

Azay-sur-Cher

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



1.2. RAPPORT DE PRESENTATION

EXPLICATION DES CHOIX ET
IMPACTS DU PLU SUR
L'ENVIRONNEMENT

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. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT	3
1. Les prévisions d'évolutions résidentielles et démographiques	5
1.1 Les évolutions en cours	5
1.2 Le scénario de développement résidentiel : 3.300 habitants en 2027	6
1.3 Les besoins en foncier résidentiel.....	7
2. Les perspectives de développement économique	11
2.1 Rappel du contexte.....	11
2.2 Les perspectives de développement économique	11
2.3 Justification du projet de développer la zone d'activités du May	12
II. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU.....	15
1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	16
2. L'exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation	21
1.1 Le centre-bourg	21
1.2 La Trutte	22
1.3 Le Marchais.....	23
3. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS	25
3.1 Les zones urbaines	25
3.2 Les zones à urbaniser	32
3.3 Les zones agricoles, naturelles et forestières	34
3.4 Le tableau des superficies des zones	39

4. L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au POS	41
4.1 La destination générale des sols	41
4.2 Les conditions de desserte par les équipements	46
4.3 Les règles d'implantation	47
4.4 Les règles de volumétrie et de densité	51
4.5 Les règles de stationnement.....	53
4.6 Les règles qualitatives	53
5. L'exposé des motifs des autres éléments du plan de zonage et les changements apportés par rapport au POS	57
5.1 Le recul par rapport aux voies à grande circulation (L111-6 et suivants)	57
5.2 Le périmètre de mixité sociale (L151-15).....	59
5.3 Les emplacements réservés (L151-41).....	60
5.4 Le patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologiques (L151-23).....	61
5.5 Le patrimoine paysager et bâti à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux (L151-19)	62
5.6 Les espaces boisés classés (L113-1 et suivants)	67
5.7 Les constructions en zones agricoles ou naturelles et forestières pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11)	69
III. LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	75
1. Les impacts sur le cycle de l'eau	76
1.1 L'eau potable	76
1.2 Les eaux usées	78
1.3 Les eaux pluviales	78
1.4 Les autres impacts sur l'environnement	79
1.5 Les indicateurs nécessaires à l'analyse du PLU	84

Introduction

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Azay-sur-Cher a été approuvé en 1985.

Depuis cette date, il a été modifié à plusieurs reprises. La dernière révision a été approuvée le 25 juin 1999.

La présente révision qui vise notamment à passer du POS au Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été prescrite une première fois le 19 décembre 2008. Suite à un défaut de publicité, une nouvelle délibération de prescription a été prise le 2 septembre 2014.

Ce second document du rapport de présentation a pour objet d'expliquer les choix qui fondent le projet et la manière dont ils sont traduits à travers les différentes pièces du dossier.

Il présente ensuite les impacts du PLU sur l'environnement.

I. LES PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT

Les perspectives de développement de la commune dépendent d'une part d'évolutions en cours et d'autre part du projet de développement communal. Celui-ci se dessine en particulier au sein de l'agglomération tourangelle et de la communauté de communes de Touraine Est Vallées.

La vocation principale de la commune d'Azay-sur-Cher est résidentielle. Les prévisions d'évolutions résidentielles et démographiques seront examinées dans un premier temps. Ensuite seront évaluées les prévisions de développement économique.

1. Les prévisions d'évolutions résidentielles et démographiques

1.1 Les évolutions en cours

Les tendances démographiques et résidentielles montrent une commune à la croissance ralentie. Les principaux constats sont les suivants :

- Un rythme de croissance démographique faible en diminution continue depuis le début des années 1980, soit un taux de croissance annuel de +0,9% entre 1999 et 2007 et +0,7% entre 2007 et 2012
- Depuis 1990, un rythme de croissance démographique inférieur à celui de la CCET et à celui de l'ensemble des communes périurbaines du SCoT
- Une population qui vieillit avec pour corollaire une baisse de la natalité et du solde naturel
- Jusqu'à récemment, un parc de grands pavillons occupés presque uniquement par des propriétaires avec un taux de rotation très faible
- Une taille des ménages qui diminue : +2,60 en 2007 ; +2,51 en 2012

Les conséquences potentielles pourraient être les suivantes :

- Une croissance démographique au ralentissement prévisible
- Une sous occupation, voire une fermeture (classes menacées), des équipements destinés à l'enfance et par conséquent un moindre service pour tous

Mais la volonté d'une diversification de l'offre de logements se traduit déjà par deux opérations de logements locatifs sociaux depuis 2012 :

- l'une en renouvellement urbain dans le centre bourg : 10 logements locatifs sociaux dont 7 logements collectifs et 3 maisons individuelles groupés (2 T2, 4 T3 et 4 T4) ;
- l'autre à La Cocarderie : 6 individuels groupés locatifs sociaux, 10 logements individuels groupés accession sociale et 4 lots à bâtir (6 T3 et 10 T4).

1.2 Le scénario de développement résidentiel : 3 300 habitants en 2027

Face à cette situation la municipalité affiche comme objectif de retrouver un dynamisme démographique qui permette notamment une bonne adéquation des équipements avec la population.

Cela se traduit par :

- la nécessité d'un rythme de construction suffisant ;
- la diversification du parc de logement vers des logements plus accessibles, locatifs et de plus petites tailles, favorisant la mobilité résidentielle.

► Quelle croissance démographique ?

L'objectif de croissance démographique est d'atteindre une population de 3 300 habitants en 2027.

En 2012 (dernier recensement) la population des ménages d'Azay-sur-Cher s'élevait à 3 023 habitants. Il s'agit par conséquent d'accueillir de l'ordre de 277 nouveaux habitants, soit une croissance démographique de 9%.

► Quel rythme de construction ?

Le nombre de logements nécessaires en 2027

Le nombre de logements nécessaires dépend du nombre de personnes par ménage. Celui-ci pour des raisons démographiques et sociologiques (nombre d'enfants par famille, séparations et divorces ...) qui ne dépendent pas seulement d'Azay-sur-Cher, est en diminution générale.

L'hypothèse retenue est celle d'une poursuite de la baisse de ce taux selon une évolution tendancielle.

La taille moyenne des ménages a diminué de 3,5 % entre 2007 et 2012 (respectivement 2,60 et 2,51) soit une variation annuelle de - 0,6% par an.

La prolongation de la tendance donne en 2027 un taux de : $2,51 \times 0,99^{15} = 2,16$

Le nombre de logements nécessaires en 2027 serait de : $3.300 / 2,16 = 1.528$

Le rythme de construction à atteindre :

Le nombre de logements à construire entre 2012 et 2027 est donc de :

1.528 – 1.205 (RP 2012) = 323 soit entre 21 et 22 logements par an et entre 210 et 220 sur 10 ans

Ce rythme est compatible avec le PLH de la CCET qui réparti entre ses communes membres la production de logements prévue par le SCoT de l'agglomération tourangelle et qui prévoit après le bilan à mi-parcours la construction de 20 logements/an à Azay-sur-Cher.

1.3 Les besoins en foncier résidentiel

Le projet de développement résidentiel et démographique retenu pour les 10 années à venir nécessite des terrains à bâtir pour sa réalisation. On distingue les terrains inclus dans le tissu urbain actuel (démolition/reconstruction ou changement de destination et dents creuses) qui sont dit en renouvellement, de ceux qui sont extérieurs à l'enveloppe urbaine et qui sont dit en extension.

► Le recensement des potentialités de renouvellement

Une grande partie des potentialités de renouvellement se situent dans le "Grand Bourg" mais on trouve aussi quelques capacités dans les hameaux.

Le "Grand Bourg" est constitué du bourg proprement dit et des "hameaux des Serraults et de la Cocarderie qui du fait de leur structure urbaine et de leur proximité avec le bourg sont partie prenante de l'espace de développement de la commune.

- Les espaces de renouvellement dans le "Grand Bourg"

Dans le "Grand Bourg" la construction potentielle en diffus a été identifiée en repérant les terrains d'une certaine capacité qui pourraient éventuellement muter et les secteurs de projets qui font par ailleurs l'objet d'orientations d'aménagement à partir desquelles les densités ont été estimées.

D'autre part, les potentialités situées au Nord de la RD976, à proximité des équipements, services et commerces sont distinguées de celles situées au Sud. Des typologies de logements et des densités hiérarchisées découlent de ces localisations différentes.

- Les secteurs de projets au Nord de la RD976 :
 - le Clos du May : 20 logements sur 6 000 m² (33 logts/ha)
 - le Parc "Robert Lebas" : 20 logements sur 6 000 m² (33 logts/ha)
- Le secteur de projet au Sud de la RD976 :
 - la Bussardière : 10 logements sur 6 800 m² (15 logts/ha)
- La construction potentielle en diffus : 35 logements sur 3 ha

- Les espaces renouvellement dans les hameaux

Dans les hameaux on distingue :

- d'une part les dents creuses de certains hameaux qui par leur situation, leur taille et leur niveau d'équipement peuvent accueillir de nouvelles constructions ;
- et d'autre part, de possibles changements de destinations d'anciens bâtiments ruraux qui ont été identifiés pour cela sur le plan de zonage.

C'est ainsi qu'ont été repérées 2,5 ha de dents creuses et un potentiel de 25 logements dans les hameaux : 5 logements potentiels en UC2 et 20 en Ah et Ah1.

Par ailleurs, 31 bâtiments pourraient changer de destination.

Après examen des diverses situations (typologie du bâti environnant, taille caractéristiques des terrains, desserte ...), on peut s'attendre à une construction neuve d'environ 25 logements dans les hameaux.

Parmi les changements de destinations potentiels, seuls environ la moitié pourraient être réalisés à l'horizon du PLU soit environ 15 logements.

Cela donne un potentiel de nouveaux logements en renouvellement de 125 dont 85 dans le "Grand Bourg".

► **Le recensement des potentialités en extension**

Pour atteindre le niveau de construction attendu de 230 logements sur 10 ans, il est nécessaire de prévoir des terrains en extension. Deux sites ont été retenus en continuité des quartiers résidentiels du bourg :

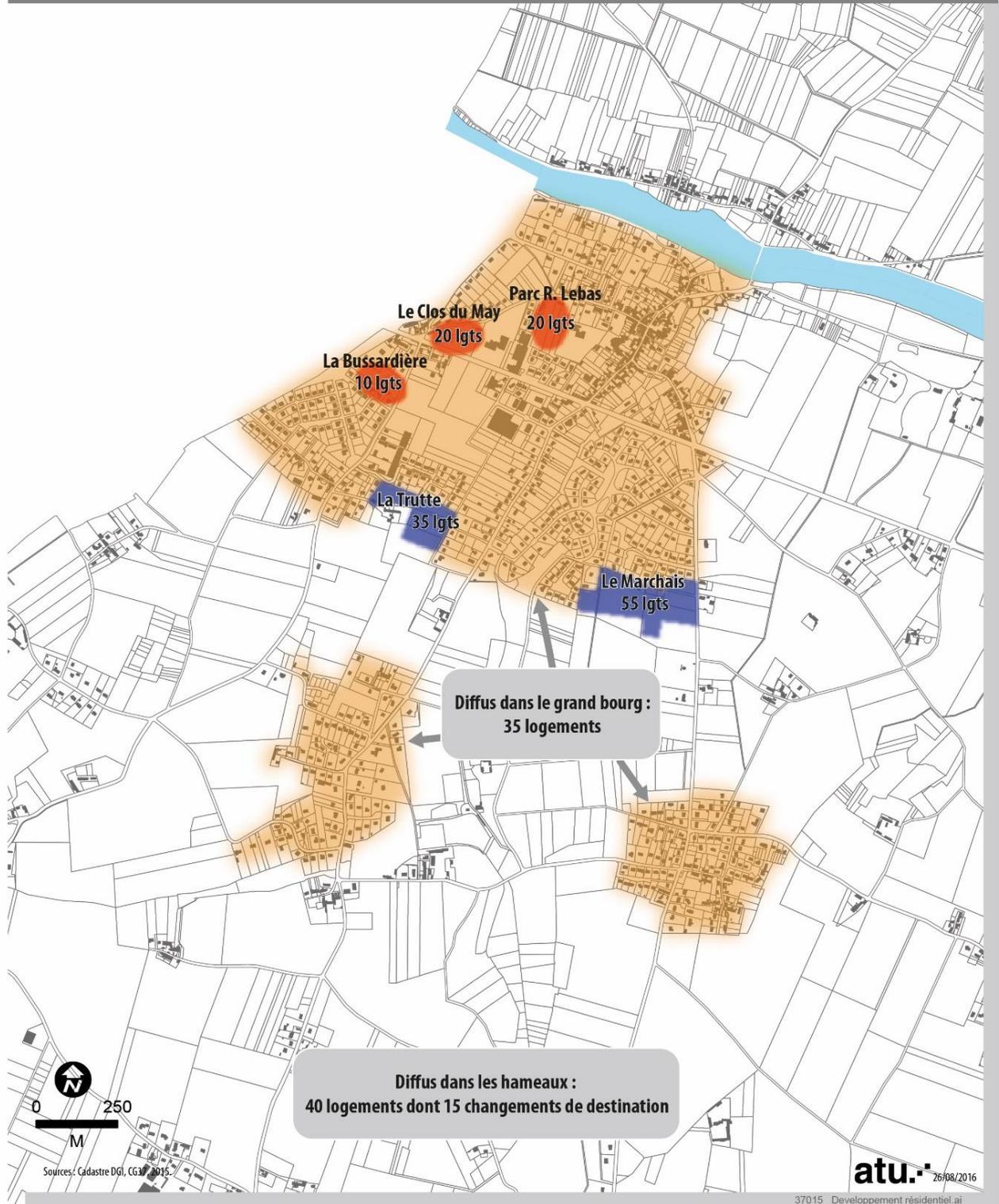
- la Trutte : 35 logements sur 2,1 ha (17 logts/ha)
- le Marchais : 55 logements sur 3,6 ha (15 logts/ha)

► **Tableau récapitulatif des potentialités résidentielles**

	Superficie	Nombre de logements
Les potentialités résidentielles en renouvellement		
Le "Grand Bourg"		
Le Clos du May	6 000 m ²	20 logts (33 logts/ha)
Le parc "robert Lebas"	6 000 m ²	20 logts (33 logts/ha)
La Bussardière (1AUc)	6 400 m ²	10 logts (16 logts/ha)
La construction diffuse	30 000 m ²	35 logts
<i>SOUS-TOTAL "Grand Bourg"</i>	<i>48 400 m²</i>	<i>85 logts</i>
Les hameaux		
Les "dents creuses"	25 000 m ²	25 logts
Les changements de destination (31 identifiés au total ; 50% retenus)	0 m ²	15 logts
<i>SOUS-TOTAL Hameaux</i>	<i>25 000 m²</i>	<i>40 logts</i>
TOTAL Renouvellement	73 400 m²	125 logts
Les potentialités résidentielles en extension		
La Trutte (1AUb)	22 700 m ²	35 logts (15 logts/ha)
Le Marchais (1AUa moins la mare)	36 400 m ²	55 logts (15 logts/ha)
TOTAL Extension	59 100 m²	90 logts
TOTAL GENERAL :		
	132 500 m² soit 13 ha	215 logts
Dont :		
- Total construction de logements		200 logts
- Total de changements de destination		15 logts

AZAY-SUR-CHER

Les potentialités de développement résidentiel à l'horizon 2027



2. Les perspectives de développement économique

2.1 Rappel du contexte

Azay-sur-Cher est une commune à dominante résidentielle. Cela se traduit notamment par les indicateurs suivants :

- Un indice de concentration d'emplois très faible : 42 contre 61 pour la CCET et 68 pour l'ensemble du périurbain du SCoT ;
- 80% des actifs travaillent en dehors de la commune

L'activité économique est dominée en termes d'emplois par le secteur de la construction avec en particulier l'entreprise Angelo MECCOLI (550 emplois en 2016 – source : CCET) et en termes d'établissements par le secteur du commerce, des transports et des services divers

Une zone d'activités d'environ 6 ha est implantée au centre du bourg, le long de la RD976.

À l'heure actuelle, seul un bâtiment industriel est vacant ainsi qu'un terrain de 1,7 ha appartenant au même établissement.

Le contexte intercommunal s'élargi :

- Une communauté de communes de la CCET passe au 1^{er} janvier 2017 de 5 à 10 communes en fusionnant avec le Vouvrillon ;
- Un secteur géographique à développer : le "Sud Cher" ;
- Des complémentarités à organiser avec le site de la Pidellerie à Véretz.

2.2 Les perspectives de développement économique

Les perspectives de développement économique d'Azay-sur-Cher se définissent à l'échelle de la communauté de communes.

Les enjeux du développement de celle-ci sont ceux d'un grand territoire géographique de 10 communes en situation périurbaine dans lesquelles vivent et consomment 39 500 habitants.

L'objectif de développement économique est clairement de renforcer la création d'emplois à destination des habitants, mais aussi de créer une offre d'accueil de qualité pour l'implantation de nouvelles entreprises et pour le développement des entreprises majoritairement disséminées dans le tissu local du territoire.

Le recensement détaillé du stock de foncier cessible en sites d'activités économiques sur les deux communautés de communes en instance de fusion au 1^{er} janvier 2017 fait apparaître au regard des enjeux démographiques et de la situation géographique périurbaine, la nécessité d'anticiper la mise en œuvre de nouveaux projets.

En effet, il reste sur la nouvelle communauté Touraine Est Vallée environ 9,3 ha de m² cessible pour de l'activité économique. Considérant le rythme moyen (sur les 8 dernières années) de commercialisation de 17 000 m²/an sur la CCET (celui de la CCV n'est pas précisément connu mais est nettement plus faible), on peut déduire un temps d'épuisement du stock total à un peu moins de 5 ans.

Au niveau du Sud Cher, seuls 2,8 ha de m² sont cessibles pour accueillir de l'activité économique.

Par ailleurs, une partie du territoire et notamment plusieurs sites d'activités économiques sont directement impactés par les risques d'inondation. En particulier, le projet de doublement du parc d'activités de Conneuil n'a pas pu être mis en œuvre.

Les besoins concernent :

- de grands projets avec des spécificités particulières ; pour cette raison des projets sont en cours : l'aménagement de Qualiparc à Montlouis-sur-Loire et du le site de la Carte à Monnaie
- mais aussi des zones d'activités avec des enjeux plus locaux comme c'est le cas à Azay-sur-Cher.

2.3 Justification du projet de développer la zone d'activités du May

Le site artisanal porte le nom de Robert LEMESRE qui fut, en son temps, un pionnier de l'esprit d'entreprendre à Azay-sur-Cher.

Ce site n'a jamais vraiment connu de stratégie de développement organisée.

Depuis quelques années la compétence de cette zone économique a été transférée à la communauté de communes dont le rôle se trouve renforcé par la récente loi NOTRe sur un territoire élargi au Vouvrillon.

Dans cet espace géographique Touraine-Est-Vallées, d'Azay-sur-Cher à Monnaie, jouxtant la nouvelle métropole de Tours, il est plus que jamais nécessaire d'asseoir une identité économique Sud-Cher portée par la RD976 en lien avec les communes voisines de Véretz et de Larçay.

Il n'est, en effet pas souhaitable que les entreprises continuent à se concentrer sur l'agglomération de Tours, à la mode parisienne, en créant des bouchons routiers sur les trois axes départementaux qui nous traversent.

La révision du SCoT récemment engagée devrait d'ailleurs apporter des orientations nouvelles en la matière.

Le choix de maintenir la zone économique d'Azay-sur-Cher s'inscrit dans une stratégie communautaire avec la volonté que la commune ne devienne pas une cité dortoir.

Quelques soient les développements économiques ou équipementiers, ils s'expriment dans la durée à partir d'une volonté clairement énoncée pour répondre à des besoins futurs selon les moyens financiers et les opportunités à venir.

C'est dans cet esprit que le projet municipal, largement validé en 2014, a été construit sur un axe novateur orienté sur le développement de la vie socio-économique locale, dans la prochaine décennie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PPAD) de notre PLU est l'écho des intentions posées en maintenant la place du développement économique dans notre stratégie communale à moyen terme.

Ce choix évite le repli sans obérer l'avenir de notre commune car il laisse le champ ouvert pour bénéficier des orientations nouvelles au niveau de la communauté de communes, de la métropole et du SCOT, sachant que la commune se situe, en bonne place, à 15 km de Tours avec un accès facile au TGV.

Le retour de 30 ha à l'agriculture et un renouvellement urbain de 50 % place la commune pleinement dans le respect des nouvelles dispositions réglementaires sans remettre en cause ses évolutions socio-économiques futures.

Cette étape mérite une vraie phase d'observation des développements péri-urbains à venir pour consolider ou promouvoir, **sans repli**, la concrétisation de la zone économique et des emplois locaux qui s'y trouveront attachés.

Ces orientations, développements et perspectives ont par ailleurs fait l'objet de nombreux débats validés par le PADD et la décision de conseil municipal du 05/09/2016, prise à l'unanimité lors du bilan de la concertation et de l'arrêt du projet PLU.

Les atouts principaux pour le maintien de la zone économique Robert LEMESRE du May sont :

1) Sa position

- C'est un site très bien placé en bordure de la RD 976 et en proximité, facilement accessible, avec la gare TGV de St Pierre des Corps (15 mn en moyenne).
- Les parcelles mobilisables se trouvent au sein de l'urbanisation du grand bourg avec une emprise déjà occupée en grande partie par des activités économiques.
- Le réaménagement de cet espace constitue l'opportunité de créer une façade de qualité qui soit un atout pour les établissements qui s'implanteront. Une OAP est d'ailleurs définie en ce sens pour améliorer la qualité visuelle de l'entrée "Ouest" d'Azay-sur-Cher.
- Les différents services communaux sont à proximité avec les besoins des futurs employeurs et employés.

2) Le cadre

L'organisation de la façade du site partirait d'une placette urbaine reliant les deux côtés de la départementale 976 vers un espace de convergence prenant visuellement appui sur le carré de verdure arboré du bassin de rétention. (5900 m²).

Cela permettrait de faire de cet axe une vitrine du site en gérant les usages et les déplacements de manière qualitative (cf. OAP).

Ce cadre serait en opportunité d'intérêt avec les entreprises et services qui cherchent à échapper au caractère industriel d'une zone, pour se situer dans un espace où le traitement architectural valorise l'activité dans un milieu intégré à la vie locale.

Une frange végétale arborée, en lien avec les voiries de desserte des espaces pavillonnaires limitrophes, sera judicieusement distribuée afin d'être utilisée en double face entre les habitations et le site de développement économique.

3) Les équipements

Le site bénéficiera de la fibre optique permettant le très haut débit internet en 2020 – 2021 dans le programme d'action en cours d'installation par le syndicat mixte ouvert Loir et

Cher Numérique co-porté financièrement par la Région, le Département, le SIEIL, la Communauté de Communes et la Commune.

Cet équipement est un atout de première importance pour les entreprises à profil technologique ou de services qui par ailleurs recherchent souvent des sites de caractère agréable échappant à l'image de la zone traditionnelle.

Les réseaux et voiries sont directement accessibles avec une installation pouvant être conçue par phase afin de ne pas engager la Communauté de Communes dans des coûts d'aménagement trop lourds sans perspectives.

4) La taille

Ce site est déjà à vocation économique ; la zone d'activités (UX) a une superficie d'environ 6 ha en deux groupes de bâtiments : d'une part un ensemble d'établissements divers au Nord-Ouest : le centre technique municipal – la société TSD commerce et négoce – le garage Ford – la société CTT de charpente couverture – l'ex entreprise OUTOKUMPU – le garage Citroën – l'entreprise JBCI de bâtiment et, d'autre part au Sud-Ouest, le siège de l'entreprise BTP ferroviaire MECCOLI (> 600 salariés).

Entre les deux, se trouvent environ 6 ha non bâtis dont 1,7 ha sont la propriété de l'établissement OUTOKUMPU qui est aujourd'hui fermé.

S'ajoute à cela la superficie du bassin de rétention de la zone, supérieure à 5900 m².

Ainsi, il est à considérer que l'aménagement direct non affecté de cette zone porte sur environ 3,6 ha qui se trouvent très enclavés au centre de l'espace économique actuel.

5) L'intérêt communautaire

Pour un développement équilibré de la communauté de communes Touraine-Est-Vallées en termes d'emplois locaux et d'activités économiques, il est nécessaire de prévoir l'accueil de nouveaux établissements au Sud-Cher.

Ce déploiement est organisé sur les trois communes

- Larçay avec un site économique extérieur aux zones urbaines à vocation mixte / services aux entreprises,
- Véretz avec un pôle qui devrait bientôt avoir une dominante commerciale par l'installation d'un supermarché à la Pidellerie,
- Azay-sur-Cher pouvant répondre à des besoins fonciers d'activités à dominante artisanales, technologiques et services divers,

Actuellement, seuls 2,8 ha sont cessibles pour accueillir de l'activité économique dans les communes au Sud du Cher, répondant à des besoins à très court terme. Une stratégie de développement à moyen/long terme doit être maintenue.

6) L'intérêt communal

- Apporter des emplois locaux sur la commune qui contribuent à faire vivre les commerces, les services communaux et les équipements.
- Générer une vie sociale équilibrée échappant aux cités dortoirs où les habitants rentrent tardivement et se reposent le week-end pour mieux repartir la semaine suivante sans intégration locale.
- Aménager l'entrée Ouest de la commune dans une configuration où s'intègre une mixité urbaine qualitative entre l'habitat traditionnel tourangeau et des bâtiments modernes aux formes plus épurées.
- Ouvrir l'accès à des entreprises sans caractère industriel pour éviter les nuisances sonores et visuelles, portant notamment sur des activités à dominantes artisanales, technologiques, hôtelières et services divers. Les activités commerciales de proximité ou autres pourraient aussi être développées en complémentarité du pôle commercial de la Pidellerie à Véretz avec un éventuel habitat intégré.
- Apporter une fiscalité complémentaire au niveau de la taxe foncière bâtie.

II. L'EXPLICATION DES ORIENTATIONS ET DES PRESCRIPTIONS DU PLU

1. L'explication des choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD répond, à son échelle, à travers le projet développé qui est expliqué ci-après aux cinq finalités du développement durable définies par l'article L110-1 du code de l'environnement, à savoir :

- la lutte contre le changement climatique et la protection de l'atmosphère ;
- la préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- la cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- l'épanouissement de tous les êtres humains en commençant par la satisfaction des besoins essentiels ;
- la dynamique de développement suivant des modes de production et de consommation responsables notamment par le biais des services rendus par les collectivités.

Azay-sur-Cher est une commune de la CCTEV et plus précisément au sein de celle-ci, de l'espace Sud-Cher. C'est au cœur de ces territoires de projets que s'épanouit son projet d'aménagement qui a pour objectif d'allier la qualité de vie des habitants de la commune et l'inscription harmonieuse de celle-ci dans son environnement.

C'est ainsi que six grandes orientations ont pour but de répondre aux enjeux identifiés dans le diagnostic.

La première présente le projet d'aménagement de la commune, les quatre suivantes les objectifs dans les domaines des déplacements, de l'habitat, du développement économique et des équipements.

► **Aménagement du territoire : vers un recentrage du développement**

Commune périurbaine aux franges de l'agglomération tourangelle, le territoire d'Azay-sur-Cher associe un cadre naturel riche et diversifié, une vocation agricole ancestrale confrontée à l'urbanisation et un territoire urbain où vivent 3 000 habitants.

Les enjeux de l'organisation du territoire communal sont les suivants :

- *Des enjeux environnementaux :*

- *La compréhension du territoire et de son architecture (les vues, les spécificités des lieux, l'insertion des nouvelles constructions ...)*
- *La pérennité des continuités écologiques et des éléments qui les constituent*
- *La pérennité et la cohérence de l'espace agricole*
- *La sécurité des habitants vis-à-vis des risques naturels*

- *Des enjeux de développement urbain :*

- *La connaissance et la valorisation du patrimoine*
- *L'esprit des lieux : façade sur le Cher, centre-bourg historique, extensions, hameaux divers*
- *L'attractivité du centre-bourg (les aménités urbaines, son image, en particulier à partir de la RD976, son accessibilité)*
- *La vocation des espaces non bâtis*
- *La maîtrise de la consommation d'espace*

Afin de répondre à ces enjeux, le PADD énonce d'une part une volonté de préservation du socle agronaturel et d'autre part un recentrage du développement urbain.

C'est ainsi que l'espace agricole de la commune est maintenu et que sa constructibilité est très mesurée et localisée.

En ce qui concerne l'espace naturel, la volonté de préservation se complète d'un objectif de mise en valeur, en particulier en ce qui concerne le Cher dont la vocation de loisirs sera renforcée et l'inondabilité prise en compte.

Afin de mieux identifier le territoire urbain et d'y concentrer le développement résidentiel et économique, la notion de "Grand Bourg" a été définie. Le "Grand Bourg" regroupe sous son appellation le bourg qui comporte le centre et les extensions urbaines, et les deux hameaux des Serraults et de la Cocarderie qui par leur niveau d'équipement, leur aménagement urbain et leur proximité du bourg font partie de l'espace de développement de la commune.

Au sein de ce "Grand Bourg" la priorité est cependant donnée au centre, support de la vie communale.

Des orientations d'aménagement sont élaborées pour les principaux espaces qui seront aménagés afin de prévoir leur insertion dans l'environnement.

Une des spécificités d'Azay-sur-Cher est son plateau occupé par de nombreux hameaux (une trentaine). La volonté de la commune est de :

- Faire vivre les hameaux ;
- Permettre une constructibilité raisonnée en renouvellement urbain (division ou dent creuse) au sein de quelques hameaux;
- Éviter les extensions urbaines.

► **Transports et déplacements : une commune reliée**

Azay-sur-Cher bénéficie d'une accessibilité routière aisée, mais aussi génératrice de nuisances. Les transports en commun sont peu développés mais à l'avenir les deux gares situées dans la vallée du Cher pourraient venir compléter cette offre limitée. Le réseau de cheminements doux reste à compléter et à parfaire.

Les enjeux de déplacements sont les suivants :

- *Le confort et la diversité des déplacements des habitants*
- *L'articulation des espaces de vie entre-eux : centre-bourg, bourg, hameaux*
- *Les émissions de gaz à effet de serre par les moyens de déplacements motorisés*
- *Les impacts des flux de déplacements traversant la commune*
- *La mutualisation des places de stationnement*

Il s'agit à travers les orientations du PADD de répondre à ces enjeux à travers deux axes :

- Profiter des flux de déplacements pour dynamiser la vie communale afin de transformer en atouts ce qui pourrait n'être que des nuisances. Cet objectif prend deux aspects complémentaires : valoriser les façades urbaines sur la RD976 et s'appuyer sur la présence des gares pour offrir de nouvelles possibilités de déplacements. Le grand parking de la salle Revaux en entrée du centre-bourg sera mutualisé pour le stationnement.

- Compléter le réseau de circulations douces afin de mettre en relation les différents quartiers et centres d'intérêt de la commune mais aussi dans le cadre de complémentarités intercommunales. L'un des projets porteurs sera de faire du vallon d'Azay l'épine dorsale des cheminements doux communaux. Des cheminements piétonniers seront aménagés sur l'espace des constructions locatives du parc Robert Lebas pour relier le parking de la salle Revaux au centre-bourg.

► **Habitat : une offre de logements plus abondante et diversifiée**

Azay-sur-Cher est une commune périurbaine au parc de logement très homogène : de grands pavillons occupés par leurs propriétaires ce qui ne favorise pas le dynamisme démographique.

Les enjeux résidentiels sont les suivants :

- *La dynamique démographique : venue de jeunes familles, accueil des personnes âgées*
- *La capacité du parc de logement à répondre à des besoins diversifiés et qui évoluent*
- *La pertinence des équipements face aux évolutions démographiques*

Les réponses apportées dans le PADD sont de deux ordres :

- quantitatif avec une construction de logements compatible avec le PLH, soit environ une vingtaine de logements par an ;

- qualitatif avec l'objectif de diversifier l'offre de logements, la priorité donnée au "Grand Bourg" à proximité des aménités urbaines et la potentialité du raccordement aux communications numériques.

► **Économie : une commune participant au développement de son environnement**

La commune d'Azay-sur-Cher a une vocation résidentielle prépondérante. Cependant, une petite zone d'activités de 6 ha est très bien située au sein du bourg, le long de la RD976. Un tènement d'environ 5 ha constitue une opportunité pour renforcer et restructurer ce petit pôle économique.

Par ailleurs, l'offre commerciale, limitée au centre, est très réduite.

Les enjeux en termes de développement économique sont les suivants :

- *L'emploi sur la commune, au Sud du Cher et dans TEV*
- *La vitalité des entreprises de la commune*
- *La diversité de l'offre foncière économique de TEV et en particulier de l'axe Sud-Cher*

Pour répondre à ces enjeux, les orientations du PADD sont de deux ordres :

- Profiter des opportunités foncières pour renforcer, structurer et mettre en valeur la zone d'activités du May et lui donner toute sa place à l'échelle de TEV, de l'espace Sud Cher et du territoire communal.
- Soutenir l'implantation de nouveaux commerces en particulier par l'aménagement des espaces publics et le renforcement de l'accessibilité tous modes du centre.

► **Équipements : une commune de la vallée du Cher**

La vallée du Cher est un espace de nature, un lieu de loisirs et de rencontres. C'est aussi à l'échelle de la vallée que s'organisent les solidarités communales en termes d'équipements.

Les enjeux en termes d'équipements sont les suivants :

- *Le rapport au Cher*
- *La complémentarité et la mise en synergie des équipements à l'échelle de la commune et de la vallée du Cher*
- *Le bon état écologique des eaux*

Pour répondre à ces enjeux, le PADD décline trois axes :

- Créer un espace d'échanges et de loisirs au bord du Cher ouvert à tous : Azéens, randonneurs, touristes ...
- Mettre en place une politique de mutualisation des équipements avec les communes voisines.
- Compléter les équipements nécessaires à une bonne gestion du cycle de l'eau : eau potable, eaux pluviales et usées.

1.2 L'explication des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le détail des calculs concernant le renouvellement urbain et les besoins en fonciers est développé dans la partie "I. Les perspectives de développement".

Pour rappel, la production de logements a été estimée à 215 logements sur les dix prochaines années en cohérence avec le PLH de la CCET.

L'identification des potentialités de renouvellement urbain a mis en évidence la possibilité de réaliser près de 6 logements sur dix en renouvellement. Les 40% restant seront réalisés en extension sur deux sites : la Trutte et le Marchais totalisant près de 6 ha.

Cela ramène les terrains prévus en zone d'urbanisation future à vocation résidentielle de 60,5 ha dans le POS à 6,8 ha dans le PLU. Parmi ces 60,5 ha de zone NA, environ 27 ha (soit près de la moitié) sont classés en zone agricole, les autres terrains ayant été construits et/ou aménagés ou restant à l'être dans le PLU.

En termes de développement économique, un espace de 6 ha est prévu afin de renforcer et structurer la zone économique du May. 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). D'autre part, certains terrains situés en bordure de la RD976 seront encouragés à muter vers un tissu urbain mixte.

Enfin, l'extension des hameaux sera très limitée en nombre et dans l'espace. Seuls les plus importants et les mieux équipés pourront accueillir quelques nouveaux logements dans les dents creuses.

2. L'exposé des motifs des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à donner les grands principes d'aménagement qui doivent guider la mise en œuvre du projet sur les principaux espaces de projet.

À Azay-sur-Cher, il s'agit des espaces suivants :

- le bourg, espace de renforcement urbain ;
- et les deux sites d'extension urbaine que sont la Trutte et le Marchais.

1.1 Le centre-bourg

Le centre d'Azay-sur-Cher s'est développé à partir :

- d'un village de confluence, mais, hormis certaines perspectives qui donnent à comprendre le site, son rapport tant au Cher qu'au vallon d'Azay est ténu. Le bourg ne possède pas de façade sur le Cher et le pied de coteau est soumis à un risque d'inondation. Le bourg historique tourne le dos au vallon dans lequel sont implantés les jardins et maintenant un cheminement piéton.

- d'un carrefour routier où se croisent des flux Est/Ouest, la RD976, et des flux Nord/Sud entre la vallée du Cher et celle de l'Indre. Cependant, ces flux sont aujourd'hui plutôt des nuisances (bruit, engorgement de voiries inadaptées, difficulté de cohabitation des différents modes de déplacements, coupures urbaines ...) et ne profitent pas à la vitalité du centre-bourg.

Ce centre bien que rassemblant une diversité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements ...) gagnerait à être renforcé. Il est pour cela nécessaire de travailler dans trois directions :

- son attractivité, c'est-à-dire les raisons d'y venir, les aménités urbaines ;
- son accessibilité, c'est à dire la possibilité de s'y rendre et de s'y déplacer ;
- son image, c'est-à-dire le désir d'y pénétrer, en particulier à partir de la RD976.

Des espaces mutables constituent des opportunités pour en conforter la vocation. Ce sont en particulier eux qui sont le support du projet de centre-bourg.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants

- *des enjeux d'attractivité de développement des fonctions urbaines :*
 - *résidentielles*
 - *économiques*
 - *services et équipements divers*

- *des enjeux d'accessibilité :*
 - *les déplacements doux*
 - *la circulation automobile*
 - *et leur cohabitation*

- *des enjeux d'image :*
 - *l'insertion des nouvelles opérations dans leur environnement : logements, activités économiques ...*
 - *la visibilité du centre et l'image de sa façade sur la RD976*

Elles le font en déclinant les axes suivants :

- le renforcement de la fonction résidentielle en s'appuyant sur trois espaces aux caractéristiques différentes : le Parc du Dr Lebas, le Clos du May et la Bussardière ;
- le renforcement de la zone d'activités du May et par là sa structuration ; l'urbanisation de la ZA se fait en trois phases liées à la hiérarchie des voies ; tout d'abord en façade de l'axe principal, la RD976, car cet axe est porteur d'attractivité. Ensuite l'urbanisation se développera depuis l'axe secondaire, la route des Chapereaux. La dernière phase, plus enclavée, nécessitera l'aménagement des deux premières phases pour être urbanisée. Elle se connectera sur la rue des Embruns.
- la mise en œuvre d'un réseau de circulations douces structurant l'ensemble du centre, reliant le centre au Cher, l'Est à l'Ouest, les deux rives de la départementale, les quartiers Sud au centre et Azay-sur-Cher à Véretz ;
- l'aménagement de façades sur la RD976 en s'appuyant sur les différentes séquences identifiées : des entrées de bourg, la façade de la ville contemporaine et la traversée du vallon d'Azay.

1.2 La Trutte

Le site de la Trutte est un espace d'extension urbaine, à vocation principale résidentielle, situé en frange urbaine Sud du bourg.

Il s'agit d'un espace libre, en partie inclus au sein d'un environnement bâti :

- au Nord un quartier pavillonnaire dont la caractéristique est l'implantation des constructions en peigne, perpendiculairement à la frange urbaine ce qui crée un contact espace agricole/espace urbain en douceur ;

- en avant, la longère de la Trutte et ses dépendances constituent un témoin du bâti rural aux franges de la ville ;
 - quelques éléments arborés accompagnent cet ensemble traditionnel.
- L'ensemble crée une frange urbaine diversifiée, reflet de la commune d'Azay-sur-Cher.

Face au site de la Trutte, c'est l'espace rural et agricole qui s'épanouit. Depuis l'espace rural, les vues sont dégagées sur le grand paysage : vallée du Cher, vallon d'Azay... La Trutte constituera un élément important de l'entrée du bourg sur la rue des Charpereaux.

Ces terrains sont situés au cœur d'un réseau de voies et de cheminements dont la prolongation est un des enjeux de l'opération.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :

- *un enjeu résidentiel ;*
- *un enjeu de continuité de cheminements ;*
- *des enjeux paysagers :*
 - *L'image et la qualité de la frange urbaine et de l'entrée de ville*
 - *La participation du patrimoine rural à l'environnement urbain*
 - *L'intégration au sein des constructions existantes*
 - *La compréhension du territoire depuis l'espace public*

Elles le font en déclinant les axes suivants :

- une frange urbaine diversifiée avec pour objectif de s'appuyer sur les éléments existants (éléments arborés, longère) et sur les constructions nouvelles ;
- un quartier d'habitat diversifié en intégrant la réhabilitation des anciens bâtiments ruraux et en offrant selon la situation un habitat pavillonnaire de densité différente ;
- un quartier relié à son environnement par la voirie et les cheminements doux ;
- un quartier faisant place à la nature et irrigué par celle-ci.

1.3 Le Marchais

Le site du Marchais est un espace d'extension urbaine, à vocation principale résidentielle, situé en frange urbaine Sud/Ouest du bourg.

C'est aujourd'hui un espace à dominante rurale avec des terres cultivées, un verger, des espaces enherbés et l'accès à un ensemble de bâtiments d'origine agricole.

Il constitue une séquence sur la RD82. En effet, c'est un espace encore rural entre le bourg avec ses quartiers résidentiels et le complexe sportif Henri Alary qui deviendra un élément d'une façade résidentielle en cours de constitution face à l'espace agricole.

Le paysage est ponctué de repères : le vallon d'Azay, une mare et son bosquet, le château d'eau, un ancien corps de ferme.

Cet espace est aujourd'hui l'aboutissement de chemins et de voies de desserte :

- Le chemin des écoliers
- Le chemin du vallon qui permet de rejoindre les hameaux des Serraults et de la Cocarderie
- La desserte des lotissements de la Baronnerie et du Clos des Chênes

Les orientations d'aménagement et de programmation visent par conséquent à répondre aux enjeux suivants :

- *un enjeu résidentiel ;*
- *un enjeu de continuités de cheminements ;*
- *des enjeux paysagers :*
 - *La façade urbaine*
 - *La participation du patrimoine rural à l'environnement urbain*
 - *La compréhension du territoire depuis l'espace public*

Elles le font en déclinant les axes suivants :

- une façade urbaine qui donne à comprendre l'espace, le long de la RD82 ;
- une organisation de l'espace qui mette en valeur les témoins de l'occupation du sol d'autrefois en mettant en valeur l'ancien corps de ferme et la mare ;
- un quartier mettant en relation le bourg et le hameau des Serraults avec ses équipements sportifs en prolongeant ou créant des voies de desserte et des cheminements doux.

3. L'exposé des motifs de la délimitation des zones et des changements apportés par rapport au POS

La délimitation des zones reflète le projet de la commune et vise à le mettre en œuvre.

Les grands principes sous-jacents sont :

- un renforcement du bourg ;
- un recentrage du développement résidentiel et par là, la protection des espaces agricoles et naturels ;
- la structuration d'un espace pour accueillir le développement économique ;
- une meilleure adéquation du classement entre l'espace agricole et l'espace naturel.

3.1 Les zones urbaines

La délimitation des zones urbaines vise à :

- renforcer le bourg ;
- hiérarchiser les espaces en fonction de leur situation ;
- donner des règles adaptées aux espaces ayant des caractéristiques spécifiques.

C'est ainsi que sont distinguées cinq zones urbaines différentes :

- des zones à vocation mixte :
 - la zone UA : le centre-bourg historique ;
 - la zone UB : le centre-bourg renforcé ;
 - la zone UC les quartiers d'habitat pavillonnaire ;
- des zones spécialisées :
 - la zone UE : les équipements sportifs et de loisirs ;
 - la zone UX : la zone d'activités du May.

Certaines de ces zones comportent des secteurs afin de prendre en considération des situations particulières.

Cela a entraîné des modifications par rapport au POS, en particulier, la zone UB du POS a été répartie en une zone UB destinée à être renforcée et une zone UC au caractère pavillonnaire.

► **La zone UA : le centre-bourg historique**

La zone UA correspond à la structure historique du bourg.

Ainsi elle comporte les espaces suivants :

- Le centre-bourg traditionnel proprement dit

Le centre-bourg ancien s'organise le long de la Grande Rue et de la rue de Cormery.

Le centre-bourg présente une grande qualité architecturale et urbaine issue de son histoire. Il est composé d'un certain nombre de maisons dites "de bourg" implantées à l'alignement et comprenant un étage et une toiture en ardoise. Les niveaux sont le plus souvent séparés par des chaînages et les toitures soulignées par des corniches.

Mais le centre-bourg comprend aussi de nombreuses maisons plus modestes d'un étage uniquement et s'apparentant à de l'habitat rural, voire agricole, qui n'est d'ailleurs jamais loin. L'élévation et la densification du modelé urbain est progressive. Une opération de collectif récente à l'angle de la grande rue et de la RD976, a contrarié cette logique par l'implantation d'une construction de trois niveaux. Elle marque cependant le début d'une mutation urbaine des abords de la RD976.

Cette zone présente ainsi un aspect minéral dominant (chaussées, murs, bâtiments), sauf en limite du vallon d'Azay et en rive sud du Cher où le végétal et le bâti s'équilibrent au travers d'un paysage de grand agrément, bien mis en valeur.

Le centre-bourg aussi se caractérise par la pluralité de ses fonctions.

- Le Port

Le Port s'est développé le long du Cher avec ses maisons basses de marinières (R+C). Inondable de par sa situation, cet espace relève du PPRI du Val de Cher (*B3 aléa fort*).

- Les entrées de ville Est et Ouest

Elles sont constituées de bâti ancien rural. Le bâti est implanté à l'alignement (en pignon ou en façade), parfois composé autour d'une cour. Des murets ou murs marquent la limite entre l'espace public et privé. Les hauteurs sont plutôt basses (R+combles).

La zone UA est couverte en grande partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de l'église et du château situés dans le bourg.

La zone UA, zone urbaine, bordée par la RD976, n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone UA comporte un **secteur UAi** correspondant au Port afin de prendre en compte le risque d'inondation.

La zone UA est couverte en grande partie par **une orientation d'aménagement et de programmation**.

Les objectifs sont :

- préserver et mettre en valeur ces formes urbaines et architecturales historiques ;
- permettre l'évolution et la densification de ces espaces tout en conservant une harmonie urbaine et architecturale ;
- encourager la mixité des fonctions et en particulier la présence de commerces ;
- valoriser les entrées de ville et les intégrer dans l'aménagement des façades urbaines de la RD976 ;
- prendre en compte le risque d'inondation.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UA correspond en grande partie à la zone UA du POS.

Cependant, afin de mieux s'ajuster aux espaces historiques du centre-bourg le périmètre a été adapté :

- *Les éléments de bâti rural en entrée de bourg sur la RD976 ont été adjoints à la zone UA. Ils étaient auparavant classés en UB.*
- *L'entrée du centre-bourg sur la rue de Cormery et les terrains voisins ont été intégrés à la zone UA en renforcement du centre.*
- *Quelques constructions le long de la rue de la Poste ainsi que les équipements contemporains : école maternelle, poste ... ont été ôtés de la zone UA. Ils sont intégrés à la zone UB destinée à devenir le centre élargi.*
- *Le périmètre de la zone UA a aussi été réduit au contact du vallon d'Azay et du parc de la Douve. Une partie des jardins d'une dizaine de terrains ont été classés en zone naturelle afin de préserver l'ambiance végétale et la qualité paysagère liées à la présence du vallon.*
- *Enfin, l'espace constructible dans la varenne, le Port a été réduit pour tenir compte du PPRI.*

► La zone UB : le centre-bourg renforcé

La zone UB est une zone d'extension immédiate du centre historique. C'est un espace de diversité urbaine. Il intègre de l'habitat sous forme pavillonnaire, les principaux équipements : école maternelle, école primaire, plateau sportif scolaire, pôle petite enfance, secteur sportif et de loisirs de la salle des fêtes, et des services (poste, maison médicale) et activités commerciales (boulangerie) notamment autour de la rue de la Poste. Des entreprises artisanales et tertiaires sont implantées de part et d'autres de la RD976.

La zone UB est ainsi composée :

- des extensions du centre au Nord de la RD976 ;
- de la partie centrale des abords de la RD976 ;
- du début de la rue du Bourg Neuf.

La zone UB comprend plusieurs espaces non bâtis constituant des opportunités de renforcer la centralité d'Azay-sur-Cher. Ils sont destinés dans le PLU à être urbanisés. Certains d'entre-eux de par leur importance et leur situation sont des espaces de projets faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation : le Clos du May, le parc du D. Lebas.

D'autres espaces seront amenés à muter à plus ou moins long terme.

La zone UB est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de l'église et du château situés dans le bourg.

La zone UB, zone urbaine bordée par la RD976, n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Cette zone est couverte en grande partie par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

L'objectif général est de renforcer le centre par :

- le réinvestissement progressif des espaces "libres" ou mutables ;
- la mixité des typologies de logements et la diversité des fonctions urbaines ;
- la constitution de façade urbaine le long de la RD976 ;
- l'expression de l'architecture contemporaine.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UB du PLU correspond à la partie centrale de la zone UB du POS ayant vocation à participer au renforcement de la centralité.

Elle comprend aussi :

- *quelques terrains classés en zone UA au POS mais qui concernent de l'habitat non traditionnel et des équipements.*
- *la zone 1NAh du Clos du May desservie par tous les réseaux et pour cela intégrée aux zones urbaines ;*
- *des terrains situés aux abords de la RD976 : un garage (anciennement 1NAc) et le centre technique municipal (anciennement UC au POS) ; ces terrains ont pour vocation d'intégrer les espaces urbains centraux ;*
- *quelques parties de jardins, classées en zone ND du POS, situés dans le vallon d'Azay, le long de la rue du Bourg Neuf, afin de permettre la construction d'annexes car la zone N est inconstructible, ce que n'était pas la zone ND.*

Ont été enlevés de la zone UB :

- *Un terrain libre, anciennement classé en UB, situé au Nord de la zone 1AU du Marchais, couvert par une OAP, est classé en 1AU afin qu'il soit intégré au futur quartier du Marchais.*
- *L'entrée du centre-bourg sur la rue de Cormery et les terrains voisins qui ont été intégrés à la zone UA en renforcement du centre.*

► **La zone UC : les quartiers d'habitat pavillonnaire**

La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires du "grand Bourg". Elle comporte les ensembles suivants :

- **Les quartiers situés autour du centre historique et du centre renforcé** : Ce sont des quartiers d'habitat pavillonnaires classiques : les constructions sont implantées en recul des voies publiques et des limites séparatives.

- **Les villages des "Serraults " et de " La Marqueterie, Gitonnière et Cocarderie "**

De part et d'autre du vallon d'Azay, ces deux espaces d'habitat pavillonnaire, bien que disjoints du bourg, participent au "Grand Bourg". Leurs caractéristiques urbaines et paysagères sont identiques aux autres quartiers pavillonnaires du bourg.

- **L'habitat situé en pied de coteau, desservi par la route des Carnaux, au bord du Cher.**

L'ambiance végétale domine sur la présence du minéral. Cet espace est pour partie concerné par un risque d'inondation : des jardins et deux maisons, desservis par la route sont classés en aléa A3 du PPRI).

- Hors du "Grand Bourg", **deux gros hameaux de l'Ouest du plateau** présentent des caractéristiques péri-urbaines (taille, équipement, proximité du bourg) qui ont prévalu dans leur classement en zone UC (cf. analyse dans le diagnostic du rapport de présentation) :

- Le Buissonnet ;
- le Puits d'Abas.

Ils ont toutefois une densité plus faible que les deux gros villages.

Le hameau du Buissonnet se différencie du Puits d'Abas par son caractère traditionnel type "village rue" ; la limite sur l'espace public est composée soit par des constructions (pignon ou façade) soit des murs ou murets.

La zone UC est couverte en partie par les périmètres de protection des deux monuments inscrits de l'église et du château situés du bourg.

La zone UC, zone urbaine bordée par la RD976, n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone UC comporte :

- le **secteur UC1** correspond à l'habitat desservi la route des Carnaux ;
- le **secteur UC1i** correspond à l'espace inondable le long de la route des Carnaux ; ces espaces sont classées en UC1i afin de permettre la constructibilité de la zone UC1 tout en prenant en compte le risque inondation;
- le **secteur UC2** correspond aux deux grands hameaux (le Buissonnet et le Puits d'Abas).

Cette zone est couverte en partie par des **orientations d'aménagement et de programmation**.

Les objectifs sont :

- de permettre une évolution mesurée de la forme urbaine pavillonnaire (adaptation des habitations aux besoins des habitants, accueil modéré de nouvelles constructions ...);
- de prendre en compte les risques inondation le long de la route Carnaux;
- de maintenir l'aspect aéré et vert en pied de coteau;
- de prendre en compte la spécificité des hameaux du plateau et en particulier l'aspect patrimonial du hameau du Buissonnet.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UC correspond à la partie non centrale de la zone UB du POS.

Elle comprend aussi :

- des terrains classés au POS en 1NAh et qui sont aujourd'hui urbanisés :
 - les hauts du Viviers ;
 - la Bussardière ;
 - le Clos des chênes.
- la ferme de la Trutte, les terrains étant classés en 1AU ;
- une "dent creuse", en zone agricole au POS a été ajoutée dans le hameau des Serraults du fait de la réalisation d'une placette de retournement ;
- des constructions existantes ont été ajoutées le long de la RD82 car elles étaient comprise au POS dans une zone à urbaniser abandonnée ;
- les hameaux du Puits d'Abas et du Buissonnet anciennement classés en NB (zone qui n'existe plus dans un PLU) du fait de leur caractère urbain, leurs périmètres a été légèrement agrandis afin de prendre en compte les jardins des constructions à usage d'habitation.

Par ailleurs, le périmètre de la zone urbaine a été réduit autour du hameau de la Cocarderie à des fins de maîtrise de l'étalement urbain.

► **La zone UE : la zone d'équipements sportifs et de loisirs**

La zone UE correspond au complexe sportif Henry Alary. Elle se situe, le long de la D82, entre le village des Serrault et le bourg (secteur 1AUa du Marchais).

Les objectifs de la zone sont de permettre l'évolution et le renforcement des structures sportives et de loisirs à proximité des principaux secteurs résidentiels. En effet, des manques ont été identifiés en matière d'équipements sportifs : terrain tennis, de skate, de rugby et une piste d'athlétisme.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UE correspond à la zone 1NAI du POS. Ces terrains sont classés en zone urbaine car le complexe sportif est en partie réalisé.

N'ont pas été retenus dans la zone UE, le château d'eau et une maison qui n'ont pas vocation à intégrer le complexe sportif. Du fait de leur contexte, ils ont été classés en zone agricole.

► La zone UX : la zone d'activités du May

La zone UX correspond aux sites d'activités économiques (artisanat, industrie, commerce, et service). Elle est répartie en deux ensembles de part et d'autre du site du May :

- une dizaine d'établissements à proximité de la RD976 ;
- l'établissement Angelo Meccoli au Sud/Ouest du site.

Ces deux ensembles sont entre les deux les terrains non construits de la zone 1AUX.

Les objectifs sont :

- d'accompagner le développement des activités existantes et futures dans la zone du May ;
- de garder quelques terrains pouvant compléter les activités existantes avec une attention particulière portée aux nuisances sonores et au trafic routier.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone UX correspond majoritairement à la zone UC à vocation économique du POS.

Ont aussi été classés en UX :

- *du fait de leur occupation économique, les terrains de l'établissement Angelo Meccoli qui étaient classés en UB et 1NAc au POS ;*
- *un terrain appartenant à un établissement industriel dont les locaux sont aujourd'hui vacants, il s'agit de confirmer la vocation potentiellement industrielle de cet espace.*

À contrario, le centre technique municipal a été intégré à la zone UB afin de participer au tissu urbain de centre-bourg.

3.2 Les zones à urbaniser

Le développement en extension de la commune concerne quatre espaces :

- trois à vocation résidentielle (zone 1AU) :
 - le Marchais ;
 - la Trutte ;
 - la Bussardière ;
- un à vocation économique (zone 1AUX) : le May.

► La zone 1AU : la zone à urbaniser à vocation résidentielle

La zone 1AU correspond à trois espaces aujourd'hui non construits et destinés à être urbanisés à court terme :

- la Bussardière est un espace en renouvellement urbain situé entre la route des Charpereaux et la limite communale non suffisamment équipé pour être classé directement en zone urbaine ;
- le Marchais est une zone d'extension au Sud/Est du bourg bordée par la RD82, à proximité du complexe sportif Henry Alary ;
- la Trutte est une zone d'extension au Sud du bourg située entre la route des Charpereaux et le chemin du bourg neuf.

Ces espaces sont destinés à recevoir une urbanisation mixte à dominante de logements.

Ces sites font l'objet **d'orientations d'aménagement et de programmation**.

Les objectifs sont :

- de proposer une nouvelle offre de logements ;
- d'insérer les nouveaux quartiers dans les réseaux de voies et de chemins doux existants ou à développer ;
- d'intégrer les nouveaux quartiers dans leur environnement tant urbain que naturel (volumétries, implantation des constructions, présence de la nature ...) en frange du bourg.

Synthèse des principales différences avec le POS

Ces trois espaces étaient déjà classés en zone à urbaniser au POS.

En revanche, de nombreux espaces, et notamment la zone 2NA du POS sont reclassés en zone agricole à des fins de maîtrise de l'étalement urbain et d'économie d'espace.

Le site du Marchais correspond à une partie de la zone 2NA du POS. Le reste de la zone étant reclassé en zone agricole, en particulier l'ensemble du Carroir de Montqueil (excepté quelques constructions existantes classées en UC). Un terrain libre, anciennement classé en UB, situé au Nord de la zone, couvert par l'OAP du Marchais, est classé en 1AU afin qu'il soit intégré au futur quartier du Marchais.

Le site de la Trutte était classé en 1NAh au POS ; la zone 2NA adjacente et une petite partie Sud de la zone 1NAh sont reclassées en zone agricole. En revanche, les bâtiments existants ont été classés en zone UC.

Le site de la Bussardière est un reliquat de la zone 1NAh du POS sur ce secteur. Elle est agrandie d'un terrain classé en UB au POS pour former un ensemble cohérent en termes d'urbanisation.

Les autres espaces à urbaniser du POS qui sont supprimés dans le PLU sont les suivants :

- des espaces dont l'urbanisation est réalisée : les hauts du Vivier, la Bussardière et le Clos des Chênes ;*
- le Clos du May dont la situation au sein du centre-bourg et l'équipement ont amené à un classement en zone UB ;*
- le secteur 1NAI au POS correspondant :*
- complexe sportif Henry Alary existant et par conséquent classé en UE (équipements) ;*
- le château d'eau et une maison, qui n'ont pas vocation à faire partie de ce pôle sportif, sont par conséquent classés en zone agricole.*

► **La zone 1AUX : la zone à urbaniser du May à vocation économique**

La zone 1AUX est une zone d'urbanisation future à vocation économique située au cœur du bourg, entre les deux ensembles d'établissements économiques de la zone d'activités du May et en façade de la RD976.

Les objectifs sont :

- de structurer un pôle économique cohérent ;
- d'accueillir de nouvelles activités économiques dans le bourg mais avec une orientation qui ne soit pas industrielle ;
- de construire une façade qualitative le long de la RD976 ;
- d'insérer le projet dans le tissu urbain existant et en particulier de prendre en compte la proximité d'habitations ;
- de mettre en valeur les éléments du grand paysage et notamment, de conserver les perspectives sur le vallon d'Azay le long de la future voie principale.

La zone 1AUX, bordée par la RD976, est un espace inséré dans le centre-bourg; elle n'est pas concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

La zone 1AUX est couverte par une **orientation d'aménagement et de programmation**.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone 1AUX correspond à la zone NAc du POS.

Seul le bassin de rétention a été ajouté afin que l'aménagement de la zone le prenne en compte.

D'autre part, les terrains suivants ont classés dans d'autres zones :

- le terrain occupé par l'établissement Angelo Meccoli qui existe est classé en UX ;
- un garage le long de la RD976 est classé en UB pour participer à la façade urbaine ;
- un terrain appartenant à un établissement industriel dont les locaux sont aujourd'hui vacants est classé en UX ; il s'agit de confirmer la vocation potentiellement industrielle de cet espace.

3.3 Les zones agricoles, naturelles et forestières

Le classement des terrains en zones A ou N vise à la protection de l'espace agricole, naturel ou forestier et au recentrage du développement urbain.

Avec le PLU, les zones NB, zones naturelles constructibles ont été supprimées.

Les espaces concernés doivent par conséquent être classés soit en zone urbaines si leur caractéristiques le justifient comme c'est le cas pour le Puits d'Abas et le Buissonnet ou intégrer la zone A ou N selon leur situation, ce qui est le cas de tous les autres.

Parmi ces derniers, certains pouvant accueillir quelques constructions dans des "dents creuses" font l'objet de secteurs spécifiques.

► La zone A : l'espace agricole

La zone A correspond aux espaces de la commune à vocation principale agricole. Elle comprend en particulier :

- les espaces à vocation dominante agricole :
 - la plupart du plateau exploité offrant de vastes espaces cohérents ;
 - la varenne située au Nord du Cher. Il s'agit d'un espace soumis à des risques d'inondation d'aléas A3 et A4 au PPRI.
 - Les espaces agricoles au Nord/Est de la RD976 à proximité des châteaux,

Dans ces espaces on trouve :

- des exploitations agricoles isolées : le Patouillard, le Château Buisson, l'Herpinière, les Boutardières, la Fontaine ;
- des petits hameaux (le Puits d'Arce, les petits Moreaux, le Fouteau, la Foltièrre, les Forges, la Tortinière, les grands Moreaux) et aussi de nombreuses maisons isolées,

sans lien direct avec l'agriculture. Ils correspondent au groupe 3(cf. analyse dans le diagnostic du rapport de présentation) pour lesquels il n'est pas envisagé de constructions nouvelles, hors extension et annexes de l'habitat existant ou changement d'usage.

- les espaces concernant **d'autres types d'occupation des sols dont il faut prévoir l'évolution** :

Un travail conséquent a été engagé, sur plusieurs mois, avec le comité consultatif PLU et la DDT afin que les caractéristiques d'Azay-sur-Cher comme grande commune (2200 ha) composée d'une soixantaine de hameaux et lieux-dits puissent être reconnus.

Suite à une analyse très rigoureuse débattue en groupes de travail, comité consultatif, et exposée lors de la 1ère et 2ème réunion publique, les hameaux ont été classés en 3 groupes. Il s'agissait ainsi de permettre une constructibilité tout en évitant les extensions urbaines. Ce travail contribue à la reconnaissance des caractéristiques particulières d'Azay-sur-Cher en matière de superficie et du nombre des hameaux tout en respectant la primauté de l'agriculture.

Afin de hiérarchiser les hameaux, l'analyse a été réalisée à partir de cinq critères : la taille (nombre de logements), la distance par rapport au bourg, la capacité à recevoir de nouvelles constructions selon le niveau d'équipement (assainissement, voiries, électricité...), la présence de dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine, la qualité paysagère, patrimoniale et urbaine du hameau. Le classement s'est alors progressivement décliné en 3 groupes (cf. analyse dans le diagnostic du rapport de présentation)

- **Le groupe 2** correspond à des secteurs de taille et de capacité limitée en zone agricole. Ce sont des hameaux ruraux de taille moyenne avec des dents creuses significatives (hameaux entre 12 et 30 habitations). Les Prateaux et le Fouteau sont des hameaux aux caractéristiques périurbaines. Le Grais, la Pierre et la Voie Creuse, par la présence de nombreux bâtis anciens ont un caractère patrimonial. Le hameau du Marigny a la particularité d'abriter un centre équestre.

- D'autres activités qui n'ont pas de liens directs avec l'agriculture : des équipements liés à la gestion de l'eau (château d'eau), un projet de collecte des déchets verts et deux activités équestres existantes (La Foltière, le Marigny) ou à venir (La Lambarderie). Les centres équestres sont circonscrits au sein de secteurs afin d'éviter leur développement dans l'espace agricole.

Dans cet espace agricole, se trouvent des éléments de patrimoine intéressant et des constructions rurales dont la vocation agricole n'est pas pérenne et qui méritent d'être préservées.

La zone A est concernée par de nombreux périmètres de protection de monuments historiques.

La zone A, bordée par la RD976, est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Afin d'ajuster le recul des constructions, le hameau des Prateaux, situé aux abords de la RD976, fait l'objet d'une étude qui prend en compte les contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

La zone A comporte un secteur inondable, comprenant quelques habitations, soumis aux dispositions du PPRI, **le secteur Ai** correspondant à la varenne agricole.

Afin de prendre en compte différentes situations, un certain nombre de secteurs ont été définis au sein de la zone agricole afin de prévoir l'évolution d'activités non agricoles :

- **Le secteur Ae** correspond aux activités équestres en zone agricole : La Foltière et la Lambarderie ;
- **Le secteur Ahe** correspond à des activités équestres dans le hameau du Marigny ;
- **Le secteur Ad** correspond à un projet de plateforme de déchets verts ;
- **Le secteur Ah** correspond aux hameaux à caractère pavillonnaire : le Fouteau, les Prateaux ;
- **Le secteur Ah1** correspond aux hameaux traditionnels : la Pierre, la Voie Creuse, le Grais.

Les objectifs sont :

- de protéger l'espace agricole ;
- de prendre en compte les activités non agricoles présentes ou celles qui viennent en soutien de l'activité agricole comme les centres équestres ;
- certains hameaux ont en leur sein des "dents creuses", l'objectif est alors de permettre leur constructibilité ;
- de prendre en compte la qualité paysagère, le patrimoine et notamment le caractère traditionnel des hameaux du Grais, de la Pierre et de Voie Creuse ;
- de protéger les personnes et les biens du risque inondation.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone A correspond à la zone NC du POS. Elle est cependant agrandie par des espaces qui étaient classés en zone naturelle malgré leur vocation dominante agricole dont les principaux sont les suivants :

- *la varenne du Cher ;*
- *l'espace agricole à proximité des grandes propriétés des bords du Cher ;*
- *les abords du vallon d'Azay.*

Ont aussi été classés en A des espaces prévus pour être urbanisés et qui ne le seront pas :

- *une partie de la zone 2NA au Marchais et celle du Carroir de Montqueil ;*
- *une partie de la zone 1NAh de la Trutte et la zone 2NA adjacente.*

La zone A a été agrandie dans le secteur du Port pour ajuster la zone constructible au PPRI.

De nombreux hameaux anciennement en NB et n'ayant pas un caractère urbain ont été classés en zone A.

La zone A a aussi été agrandie du château d'eau et de la maison voisine qui n'ont pas vocation à faire partie du complexe sportifs et de loisirs.

Des ajustements autour des hameaux classés en zone NC ont un impact sur la zone A :

- *le hameau du Buissonnet a vu son périmètre légèrement agrandi afin de prendre en compte les jardins des constructions à usage d'habitation.*
- *en revanche, le périmètre de la zone urbaine a été réduit autour du hameau de la Cocarderie à des fins de maîtrise de l'étalement urbain.*

► **La zone N : l'espace naturel et forestier**

La zone N correspond aux vallées, grands boisements et espaces naturels à dominante non cultivé. Les principaux espaces sont les suivants :

- le lit du Cher, ses bords inondables et son espace de loisirs (aléa 3 et 4) ;
- les coteaux : leur boisement et les grandes propriétés (Leugny, Beauvais, le coteau) ;
- le vallon d'Azay et les espaces naturels et boisés l'encadrant;
- les bois d'Azay, de la Micheline, de la Gitonnière, des Sables, de Tartifume, de la Roche Morin);
- les espaces naturels dans le bourg : un bois et un corridor écologique et paysager en limite d'Azay sur Cher et de Véretz, (fossé intercommunal drainant du plateau vers le Cher);
- Certains espaces agricoles lorsqu'ils sont imbriqués dans la zone naturelle.

La zone N comprend aussi :

- des hameaux et des constructions diffuses le long du vallon d'Azay (le petit Grais, Rochecave, la Fontaine), adossés aux bois (la Rigaudière), ou dans les bois (les Granges Rouges, les Sables) ;
- le forage d'alimentation en eau potable de la Duvellerie.

La zone N comporte un secteur inondable, comprenant quelques habitations, soumis aux dispositions du PPRI, **le secteur Ni** correspondant à la vallée du Cher et ses bords inondables (aléa 3 et 4).

La zone N comporte aussi des secteurs liés à la présence ponctuelle d'occupations spécifiques dont il est nécessaire de prévoir l'évolution :

- **le secteur Nli** correspond aux espaces de loisirs au bord du Cher (aléa 3 et 4) ;
- **le secteur NI** correspond au projet d'équipements communal sur les berges du Cher ;
- **le secteur Ne** : correspond au centre équestre de la vallée des Rois sur le coteau.

La zone N est traversée par la RD976. Elle est concernée par les règles de "constructibilité interdite le long des grands axes routiers".

Les objectifs sont les suivants :

- protéger les espaces naturels, les paysages et les espaces agricoles en leur sein ;
- valoriser les usages sur les bords du Cher tout en protégeant les personnes et les biens du risque inondation ;

- prendre en compte la qualité paysagère et le patrimoine ;
- permettre l'activité équestre à la vallée des Rois ;
- autoriser l'évolution modérée de l'habitat existant dans l'espace naturel.

Synthèse des principales différences avec le POS

La zone N correspond à la zone ND du POS.

Du fait de l'évolution du contexte et du projet, un certain nombre de terrains ont été classés en zone N qui ne l'étaient pas au POS :

- dans le centre-bourg, une partie des jardins d'une dizaine de terrains ont été classés en N afin de préserver l'ambiance végétale et la qualité paysagère liées à la présence du vallon ;
- le secteur 1NALi au POS correspondant à un espace de loisirs de plein air a été intégré à la zone N car il est réalisé ;
- les forages de la Duvellerie ;
- les abords du ruisseau canalisé des Charpereaux anciennement en zone 1NAh qui a une fonction de coulée paysagère ;
- quelques hameaux classés en NB au POS.

La zone N a été réduite au profit de la zone agricole sur les espaces agricoles suivants :

- la varenne du Cher ;
- l'espace agricole à proximité des grandes propriétés des bords du Cher ;
- les abords du vallon d'Azay.

Dans le vallon d'Azay mais au Sud de la RD976, quelques jardins ont été agrandis sur la zone ND le long de la rue du Bourg Neuf afin de permettre la construction d'annexes ; de même, le hameau du Buissonnet a vu son périmètre légèrement agrandi afin de prendre en compte les jardins des constructions à usage d'habitation.

Enfin, le bassin de rétention du secteur du May a été intégré à la zone à urbaniser 1AUX.

3.4 Le tableau des superficies des zones

Zones du POS	Superficies au POS	Zones du PLU	Superficies au PLU
Les zones urbaines			
Zone UA Dont : Secteur UAi	17,9 4,2	Zone UA dont : secteur UAi	19,7 3,4
Zone UB	105,5	Zone UB	17,3
		Zone UC dont : secteur UC1 secteur UC1i secteur UC2	114,6 1,6 0,9 14,4
/	/	Zone UE	6,0
Zone UC	2,1	Zone UX	5,2
Les zones à urbaniser			
Zone 1NAh	20,6	Zone 1AU	7,2
Zone 1NAc	9,2	Zone 1AUX	6,6
Zone 1NAI Dont Secteur 1NAli	10,6 2,2	/	/
Zone 2NA	29,3	/	/
La zone agricole			
Zone NC Dont : Secteur UCa	976,8 9,8	Zone A Dont Secteur Ad Secteur Ae Secteur Ah Secteur Ah1 Secteur Ahe Secteur Ai	1 687,5 0,7 7,6 10,4 17,7 2,7 331,8
La zone naturelle et forestière			
Zone NB Dont Secteur NBb	68,1 3,8	/	/
Zone ND Dont Secteur NDb	1 045,0 397,0	Zone N dont : secteur Ne secteur Ni secteur NI secteur Nli	438,7 4,2 64,3 0,2 2,1
Total des zones*	2 285		2302,8
Dont surfaces en EBC	269,3 (+ 2,45 plantations à créer)		277,2

* Différence liée au mode de calcul informatique

4. L'exposé des motifs des règles applicables et des changements apportés par rapport au POS

Les règles édictées dans le règlement du PLU visent à mettre en œuvre le PADD, en particulier dans sa volonté de recentrer le développement résidentiel et de prendre en compte les caractéristiques de chaque espace.

Le règlement de chaque zone est précédé d'une description du **caractère de la zone** qui est un extrait du rapport de présentation. Cette présentation a pour finalité une meilleure compréhension des objectifs poursuivis dans le règlement. Il ne fait pas partie des prescriptions.

Ce caractère de zone permet aussi de préciser la définition des annexes et d'avertir sur la présence d'un certain nombre de risques présents dans la zone.

4.1 La destination générale des sols

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions

Les articles 1 et 2 ont pour finalité de dire ce qui est soit interdit dans la zone, soit autorisé sous conditions.

Dans les zones urbaines "généralistes", UA (le centre-bourg historique), UB (le centre-bourg renforcé), UC (les quartiers pavillonnaires), et dans celle appelée à le devenir, 1AU (la zone à urbaniser à vocation résidentielle), le principe retenu est de lister à l'article 1 ce qui est interdit et à l'article 2, ce qui est soumis à conditions particulières. Les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition de :

- ne pas porter atteinte à la salubrité et à la sécurité du milieu environnant ainsi qu'aux paysages ;
- d'être compatibles avec les équipements publics existants ou prévus ;

Ceci afin de garantir la qualité de l'environnement et le bon fonctionnement de la zone.

Dans les zones spécialisées, UE (les équipements sportifs et de loisirs) et UX (la zone d'activités du May), ou appelée à le devenir, 1AUX (le May) et dans celles qui sont préservées de l'urbanisation en raison de leurs caractéristiques, A (l'espace agricole) et N (l'espace naturel et forestier), seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol listées à l'article 2.

Dans l'ensemble des zones concernées

- À des fins de préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue, le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées) est interdit et ce particulièrement en ce qui concerne les mares et les fossés identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

- Afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (non classé et inscrit), différents éléments bâtis d'intérêt sont indiqués sur le plan de zonage : ceux-ci ne peuvent être démolis sauf en cas vétusté importante ou pour des impératifs de sécurité

Les **zones UA, UB, UC (à l'exception du secteur UC1i et du UC2) et 1AU**, sont des zones "généralistes", ou destinées à le devenir, à vocation résidentielle dominante mais où la diversité des fonctions urbaines est recherchée pour peu qu'elle soit compatible avec l'environnement tant urbain que paysager.

Les interdictions visent à la bonne tenue et à la qualité de l'environnement urbain (stationnement des caravanes, installations constituées d'anciens véhicules désaffectés ou toutes autres installations précaires ou mobiles, dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, affouillements ou exhaussements du sol non liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée) ou concernant des activités qui n'ont pas leur place dans ces quartiers de par les nuisances qu'elles engendrent et le foncier qu'elles nécessitent (terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs, installations nouvelles à usage industriel, d'entrepôt ou agricole, installations classées soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles liées à l'activité urbaine).

Les principales prescriptions spécifiques des différentes zones et secteurs

Le **secteur UAi** comporte des prescriptions spécifiques pour tenir compte du risque d'inondation. Elles sont édictées en référence au PPRI.

Dans la **zone UB** qui a pour objet d'organiser le renforcement du centre-bourg et dans la **zone à urbaniser à vocation résidentielle 1AU**, afin de promouvoir la mixité sociale par la diversification du parc de logement, les opérations comportant quinze logements et plus devront comporter au moins 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire).

Afin de prendre en compte le risque inondation, dans le secteur UC1i, sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol interdites par le PPRI. Les nouvelles utilisations et occupations du sol doivent respecter les dispositions du PPRI.

Dans le **secteur UC2** qui correspond à deux grands hameaux dans l'espace agricole, seules les nouvelles constructions à usage d'habitation sont autorisées. Ceci afin de concentrer le développement des fonctions autre que l'habitat dans le grand bourg, à proximité des services, équipements et commerces existants.

Ces constructions doivent se situer uniquement au sein d'une zone d'implantation définie au plan de zonage, ceci dans un souci de limitation de la consommation d'espace et de préservation de la qualité des paysages (traitement de la transition espace agricole et espace bâti). Les fonds de jardins sont protégés par ailleurs au titre du L151-19.

La **zone UE** est à vocation spécifique d'équipements sportifs et de loisirs. C'est pourquoi seules sont autorisées les constructions et installations ayant ces destinations.

Les **zones UX** sont à vocation spécifique d'accueil d'entreprises notamment industrielles, le foncier y est réservé à cet usage.

La zone 1AUX est vouée à accueillir une diversité d'activités économiques (commerces, bureaux, hébergement hôteliers, artisanat) en raison de sa situation en centre-bourg. C'est pourquoi l'article 2 autorise des destinations variées.

De même, les habitations et leurs annexes, destinées au logement des personnes dont la présence est utile pour assurer la direction ou la surveillance des établissements sont autorisées ; Cette règle vise à permettre le développement d'un "village d'artisans" au sein duquel le logement en lien avec l'activité peut être autorisé.

Les équipements nécessaires à la périphérie de la zone sont suffisants pour recevoir l'urbanisation de cet espace, c'est pourquoi, cette zone est ouverte à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements qui lui sont propres sous conditions notamment de ne pas hypothéquer le plan d'ensemble.

La **zone 1AU** est à vocation dominante résidentielle mais la diversité des fonctions urbaines est recherchée à condition qu'elle soit compatible avec l'environnement tant urbain que paysager.

La réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble pour chacun des trois sites est obligatoire afin de garantir un projet global prenant en compte toutes les dimensions de l'aménagement (part de locatifs sociaux, espace publics, accès...).

La **zone A** est à vocation agricole. L'objectif est la préservation de cette vocation. C'est pourquoi n'y sont autorisées que les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur agricole.

Sont aussi autorisés les équipements et installations publiques spécifiques ne pouvant être implantés en d'autres lieux.

L'évolution des constructions à usage d'habitation déjà présentes est limitée à des fins de préservation de l'environnement et de maîtrise de la consommation d'espace.

Dans l'objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti rural de la commune (non classé et inscrit), le changement de destination est autorisé dans les secteurs Ah, Ahe et Ah1 et pour les constructions indiquées sur le plan graphique au titre du L151-11 :

- vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gîtes ruraux) ;
- et /ou pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires... sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Le défrichage des haies protégées au titre du L151-23 est interdit. En effet, elles ont un rôle écologique important dans la trame verte et bleue.

Afin de ne pas augmenter significativement le nombre de nouvelles constructions dans l'espace agricole, sont seulement autorisés :

- dans les **secteurs Ah, Ahe et Ah1**, les nouvelles constructions à usage d'habitation ;
- dans les **secteurs Ae et Ahe**, les nouvelles liées à l'activité équestre afin de promouvoir cette activité dans le milieu rural de la commune ; et en particulier dans le secteur déjà résidentiel Ahe, les nouvelles constructions à usage résidentielle ;
- dans le **secteur Ai**, des dispositions particulières ont été ajoutées, liées aux évolutions du PPRI ;
- dans le **secteur Ad**, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et en particulier ceux nécessaires à l'aménagement d'une plateforme de déchets verts.

Pour les **hameaux du Grais, de la Pierre et du Marigny**, une bande d'implantation a été définie afin de concentrer les futures constructions à proximité de celles existantes et de maintenir, le plus possible, une transition végétale entre les jardins et l'espace agricole. Les fonds de jardins sont protégés par ailleurs au titre du L151-19.

La **zone N** est à vocation naturelle et à la marge agricole. L'objectif est la préservation de ces vocations. C'est pourquoi n'y sont autorisées que les occupations et utilisations du sol permettant sa mise en valeur naturelle et agricole.

Sont aussi autorisés les équipements et installations publiques spécifiques ne pouvant être implantés en d'autres lieux.

L'évolution des constructions à usage d'habitation déjà présentes est limitée à des fins de préservation de l'environnement et de maîtrise de la consommation d'espace.

Dans l'objectif de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti rural de la commune (non classé et inscrit), le changement de destination est autorisé pour les constructions indiquées sur le plan graphique au titre du L151-11 :

- vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gîtes ruraux) ;
- et /ou pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires... sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Afin de ne pas augmenter significativement le nombre de nouvelles constructions dans l'espace agricole, sont seulement autorisés :

- dans le **secteur Ni**, les installations et constructions destinées aux activités de sport et de loisirs ; dans le **secteur Nli**, les aménagements de sport et de loisirs autorisés sont de plus encadrés par le PPRI ;
- dans le **secteur Ne**, les nouvelles constructions à condition qu'elles soient liées à l'activité équestre afin de promouvoir cette activité dans le milieu rural de la commune.

Les prescriptions concernant le **secteur Ni**, visent à prendre en compte le PPRI.

Les principales différences avec le POS :

L'ordre des articles 1 et 2 a été modifié en passant du POS en PLU. De plus, l'article 2 liste les occupations et utilisations du sol admises sous conditions et non plus comme l'article 1 du POS toutes celles qui sont admises.

L'interdiction du comblement des mares et autres zones humides et fossés a été rajoutée à des fins de gestion des eaux de pluies et de ruissellement et/ou pour leur intérêt en termes de biodiversité.

L'interdiction de démolir les éléments bâtis identifiés au plan de zonage au titre du L151-19 comme à "protéger, à mettre en valeur ou à requalifier" a été rajoutée. Elle n'est autorisée qu'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.

Dans **les zones UA, UB et UC**, les constructions et installations à usage d'entrepôt ou agricole sont interdits car la vocation dominante de ces zones est résidentielle (nuisances, consommation d'espace).

Dans les **secteurs UAi, Ni et Nli**, les dispositions spécifiques ont été modifiées afin de prendre en compte les nouvelles règles du PPRI.

La **zone 1AUX** n'a plus pour vocation d'accueillir des activités industrielles. Au-delà des espaces de production de la zone d'activités UX, la vocation du site d'activités est orientée vers des établissements à vocation artisanale, tertiaire ou des services divers. Cette orientation est plus compatible avec l'environnement de la zone et sa place dans la CCTEV.

La **zone 1AU**, pour des raisons de cohérence des aménagements, chaque site doit maintenant faire l'objet d'une opération d'ensemble sur sa totalité.

Dans les **zones A et N**, par rapport au POS la principale différence est l'impossibilité de réhabiliter et d'étendre un bâtiment ancien d'intérêt patrimonial si celui-ci n'est pas identifié sur le plan de zonage. Ceci, afin d'éviter la dispersion de la population sur le territoire communal et en particulier dans l'espace agricole. Cependant, pour les constructions indiquées sur le plan graphique le changement de destination est autorisé :

- vers l'habitat et locaux accessoires (y compris chambres d'hôte et gîtes ruraux) ;
- et /ou pour le prolongement de l'activité agricole (local de transformation, conditionnement et vente de produit de l'exploitation, sanitaires... sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole.

Du fait de l'évolution législative des **zones A**, les constructions nécessaires aux CUMA sont expressément autorisées.

Dans la **zone A**, il est aussi ajouté une interdiction de défrichage des haies protégées au titre du L151-23 à titre de protection environnementale.

Un **secteur Ai** a été créé pour la varenne agricole inondable. Les règles sont fondées sur PPRI.

4.2 Les conditions de desserte par les équipements

Article 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes à la circulation générale

Article 4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

Les conditions de desserte par les équipements concernent les voies et les réseaux.

Les prescriptions édictées à l'article 3 ont pour finalité le bon fonctionnement de la circulation dans la commune et la sécurité des usagers tant des voies que des accès et l'économie d'espace.

En particulier, dans la **zone 1AU** et dans la **zone 1AUX**, toute construction doit être desservie par une voie à l'exclusion de tout droit de passage car il s'agit d'organiser l'aménagement cohérent des nouveaux quartiers.

Les voies en impasse sont à éviter dans les zones UB et 1AU afin de permettre une continuité des déplacements. Une voie en impasse peut être autorisée exceptionnellement lorsqu'il s'agit de prévoir à un raccordement à moyen ou long terme à des zones d'urbanisation futures.

Et en **zones A et N**, aucun nouvel accès direct ne peut être aménagé sur la RD976 excepté pour les équipements publics le nécessitant pour des raisons de sécurité.

Les principales différences avec le POS :

Les prescriptions chiffrées de largeur minimale de voirie ont été supprimées afin de pouvoir adapter la voirie aux besoins et aux situations particulières.

*En particulier, la longueur maximale des impasses dans la **zone UX** a été supprimée.*

*Ajout dans les zones **A et N** de l'interdiction de nouveaux accès sur la RD976.*

L'article 4 régleme les conditions de desserte des terrains par les divers réseaux.

Les règles concernant l'adduction d'eau potable et l'assainissement ont pour objet d'une part la sécurité des habitants et d'autre part la préservation de l'environnement et en particulier de la trame bleue.

C'est notamment le cas de l'obligation de se raccorder au réseau public d'eau potable, de traiter les eaux résiduaires d'activités, de prévoir des règles de rejet des eaux de piscines.

Le développement des piscines nécessite en effet la prise en compte des effluents qui en résultent. C'est pourquoi des règles les concernant sont édictées.

Des préoccupations de qualité de l'environnement et des paysages conduisent à l'obligation de l'enfouissement des réseaux.

Le développement des communications numériques et la volonté d'assurer un bon niveau de service aux habitants amènent à prévoir dans les zones urbaines une desserte future lorsque celle-ci n'existe pas encore.

Les principales différences avec le POS :

La possibilité d'un assainissement autonome a été supprimée dans les zones desservies par un assainissement collectif.

Ajout du traitement des eaux résiduaires d'activités et de prescriptions concernant les piscines à des fins de protection de l'environnement.

La desserte par les communications numériques est ajoutée afin de faciliter leur installation le moment venu.

4.3 Les règles d'implantation

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publiques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les articles 6 et 7 sont obligatoirement renseignés.

Les règles d'implantation déterminent le positionnement des constructions sur le terrain vis-à-vis des voies et espaces "publics", vis-à-vis des terrains voisins et vis-à-vis des autres constructions sur un même terrain.

Elles ont une finalité urbanistique et contribuent à modeler la forme urbaine et son image à partir de l'espace public.

Les règles de recul par rapport aux limites séparatives visent aussi à gérer, autant que faire se peut, les relations de voisinage.

L'article 8 gère les conditions sanitaires et de sécurité sur le terrain qui sont à apprécier au cas par cas en fonction du projet et de son contexte. C'est pourquoi il n'est pas fixé de normes chiffrées dans les zones urbaines et dans la zone à urbaniser.

En revanche, dans la zone agricole (A) et dans la zone naturelle et forestière (N), les distances fixées par rapport aux constructions principales visent à éviter la dispersion des constructions à usage non agricole.

Dans l'ensemble, des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont ajustées en fonction de la volumétrie des constructions qui impacte plus ou moins les propriétés voisines et en cas de non implantation en limite séparative, la distance de recul est réduite : elle passe de trois mètres à 1 mètre en l'absence d'ouverture ou de 1,90 mètre en cas d'ouverture. Ceci à des fins de forme urbaine plus compacte.

Quelle que soit la zone, les piscines doivent systématiquement être implantées à distance des limites séparatives et ce pour des raisons d'intimité et de tranquillité des voisins.

Le projet communal a pour but de requalifier et renouveler les façades de **la RD976** afin d'améliorer l'image du bourg. L'axe fait donc l'objet de règles d'implantations spécifiques indiquées sur le plan graphique. En effet, cette voie traversant plusieurs zones, la règle graphique est plus efficace.

Enfin, sauf cas particulier, les règles s'appliquent aussi aux terrains issus d'une division pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée.

Selon les zones, les règles de recul peuvent aussi avoir des justifications plus spécifiques, notamment :

Dans un souci de préservation du caractère urbain et patrimonial de la **zone UA**, les constructions doivent être implantées à l'alignement et les constructions principales en limites séparatives. L'objectif est de respecter les caractéristiques du tissu bâti ancien tout en encourageant la densification. De même, en cas de reconstruction, l'implantation initiale doit être respectée.

Un recul minimal de 10 mètres des constructions par rapport au **chemin piétonnier du vallon d'Azay** en zone UA est imposé pour des raisons paysagères. L'objectif est de conserver et de renforcer la présence végétale du vallon dans le bourg.

Dans la **zone UB**, il s'agit de créer des façades urbaines dans un objectif général de poursuivre les caractéristiques urbaines du centre-bourg.

C'est pourquoi les constructions doivent être implantées avec un recul par rapport aux voies compris entre 0 et 3 mètres. Cette bande autorise plus de variations dans la constitution des façades que dans le centre historique. Afin de ne pas empêcher la densification par la division parcellaire, la règle d'implantation entre 0 et 3 mètres ne s'applique pas aux lots issus de division situés en 2^{ème} rang et plus.

L'implantation sur au moins une limite séparative est obligatoire jusqu'à 20 mètres de profondeur, interdite ensuite dans le but de limiter les co-visibilités dans un secteur amené à se densifier.

Une souplesse d'implantation est prévue pour les opérations les plus importantes afin de faciliter l'évolution du tissu urbain.

Le long du **chemin du Bourg Neuf**, en **zones UB, UC et 1AU**, les règles d'implantation se définissent après élargissement de la voie. En effet, un emplacement réservé d'une largeur de 3 mètres est instauré afin de l'élargir.

Il s'agit dans la **zone UC** de permettre une évolution mesurée de la forme urbaine pavillonnaire et de permettre la division parcellaire : ainsi les règles de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives sont maintenues mais assouplies. Les extensions des constructions peuvent ainsi s'implanter à l'alignement de la voie. Le recul par rapport aux limites séparatives a été réduit à un 1m ou 1,90 mètre en cas d'ouverture.

Afin de préserver les caractéristiques paysagères et bâties traditionnelles du hameau du **Buissonnet**, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

L'objectif dans la **zone UE** est de signaler la présence d'équipements en les différenciant des espaces résidentiels. À cette fin, une souplesse des implantations par rapport aux voies est permise.

Dans les **zones UX et 1AUX**, un recul minimal plus important est prévu en limites séparatives en bordure de la zone d'activités afin de mettre un peu plus de distance entre l'activité économique et la fonction résidentielle des quartiers voisins.

Dans la **zone 1AU**, afin de promouvoir de nouvelles formes urbaines et une densité plus importante par rapport aux quartiers pavillonnaires environnants, les constructions doivent s'implanter entre 0 et 5 mètres. Cette marge d'implantation permettant aussi de proposer une diversité de recul et éviter un alignement uniforme. Dans le même sens, l'implantation sur au moins une limite séparative est obligatoire.

Dans les **zones A et N**, le recul de 10 mètres est demandé pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole afin d'assurer la sécurité sur les voies empruntées par les engins agricoles. Pour les autres constructions les reculs demandés sont plus souples afin de ne pas entraver le regroupement des constructions.

Afin de préserver les caractéristiques paysagères et bâties traditionnelles des hameaux du **secteur Ah1**, les constructions principales doivent être implantées à l'alignement.

Des reculs plus importants sont demandés par le code de l'urbanisme le long des voies à grande circulation (**RD976**).

Le **hameau des Prateaux** situé aux abords de la RD976 fait l'objet d'une dérogation à l'interdiction de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la voie. En effet, il fait l'objet d'une étude qui prend en compte les contraintes en termes de nuisances, de la sécurité, de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages permettant de passer à un recul de 25 mètres.

Certaines constructions (bâtiments agricoles, équestres...) ne peuvent pas être implantées en limites séparatives pour des raisons de nuisances de voisinage. Pour les autres constructions, l'implantation en limite séparative est autorisée afin de ne pas entraver le regroupement des constructions.

Les principales différences avec le POS :

Des règles minimales sont définies pour les constructions nécessaires aux services publics.

Des règles spécifiques sont définies pour les piscines du fait de leur caractère spécifique.

En cas de non implantation en limite séparative, la distance de recul est réduite : elle passe de trois mètres à 1 mètre en l'absence d'ouverture ou de 1,90 mètre en cas d'ouverture.

Sauf cas particulier, il est précisé que les règles s'appliquent aussi aux terrains issus d'une division pour des raisons de cohérence de la forme urbaine recherchée.

*Des règles de reculs par rapport à la **RD976** ont été définies selon les espaces en fonction du projet urbain.*

Dans l'ensemble, les règles d'implantation ont été assouplies afin de permettre une forme urbaine plus compacte qui participe à l'objectif d'économiser l'espace. Les principales modifications en ce sens sont les suivantes :

Les règles par rapport aux voies et emprises publiques ont été reformulées et les reculs demandés ont été dans l'ensemble diminués voire supprimés.

*Dans les zones **UB, UC et UX** il n'est plus fait de référence à une distance minimale entre les bâtiments.*

*Dans la zone **UE**, les reculs ont été diminués par rapport à la zone 1NAI du POS.*

*Dans la zone **UX et 1AUX**, les reculs ont été diminués. En particulier, dans la zone UX, il est maintenant possible de s'implanter en limite séparative sous conditions et sauf au contact de la zone UB.*

*Dans la zone **1AU**, il devient obligatoire de s'implanter sur une limite séparative.*

Dans les **zones A et N**, les règles ont été différenciées en fonction de l'usage des constructions.

D'autre part, dans la **zone UA**, une règle de recul est édictée pour protéger le vallon d'Azay.

4.4 Les règles de volumétrie et de densité

Article 5 : superficie minimale des terrains constructibles (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

Article 9 : emprise au sol des constructions

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 14 : coefficient d'occupation des sols (abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014)

L'emprise au sol et la hauteur maximales des constructions encadrent la volumétrie et la densité des espaces bâtis. Elles règlementent la forme bâtie.

Afin de participer à l'intégration en termes de gabarit, des constructions à toiture-terrasse leur hauteur maximale est inférieure à celle des constructions avec toiture.

Dans les **zones urbaines "généralistes"**, les emprises au sol sont hiérarchisées en fonction de la situation et du projet urbain, du centre historique aux hameaux.

Les hauteurs sont limitées afin de favoriser l'intégration des constructions dans leur environnement.

La hauteur maximale est fixée à R+1+combles, R+1+attique dans la **zone UB** destinée à renforcer le centre-bourg.

Dans la zone UC, la hauteur est de plus limitée à 6,50 m à l'égout ou à l'acrotère pour favoriser une bonne insertion dans ces quartiers pavillonnaires.

Ce sont ces mêmes hauteurs maximales qui sont retenues dans les **zones A et N** pour les constructions à usage d'habitation.

Dans la **zone UE**, espace dédié à des équipements, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres afin de permettre la construction d'un équipement type couvert tout en assurant l'intégration de cet édifice dans le grand paysage. La fonction des équipements qui détermine leur emprise au sol.

Une emprise au sol maximale de 80% est définie dans les zones à vocation économique (**UX et 1AUX**) afin de permettre l'épanouissement des établissements tout en préservant un minimum d'espace libre sur les terrains.

Une hauteur maximale est définie afin d'encadrer la constructibilité de cet espace économique dans le bourg. La hauteur maximale est moindre dans la zone 1AUX où les établissements industriels ne sont pas autorisés.

Dans les **zones A et N**, il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions à usage agricole. En revanche, les autres constructions sont limitées afin de préserver l'espace agricole et le caractère naturel de ces espaces : L'emprise au sol maximale des extensions des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% de l'emprise au sol existante, avec un maximum de 100 m². L'emprise au sol maximale des annexes, à l'exception des piscines, est de 30 m².

Les secteurs constructibles des zones A et N ont des emprises au sol spécifiques selon les cas pour maîtriser la consommation d'espace et des hauteurs maximales afin de contribuer à l'insertion paysagère des nouvelles constructions. Au sein des secteurs de taille et de capacité limitées (Ah, Ah1, Ahe), l'emprise au sol des constructions à usage d'habitation est limitée à 30% afin que la densité des nouvelles constructions soit en cohérence avec l'environnement bâti limitrophe. L'emprise au sol maximale des constructions liées à l'activité équestre est limitée à 40% de l'emprise au sol existante

Les principales différences avec le POS :

Les hauteurs maximales des bâtiments avec toiture-terrasse sont différenciées des autres pour des raisons d'intégration urbaine.

*Hormis en **zone UA**, il est défini une hauteur maximale plus faible pour les annexes avec pour objectif de diminuer l'impact sur le paysage urbain de ces constructions disjointes de la construction principale.*

*Des emprises au sol ont été augmentées afin de favoriser la densification de l'espace urbain dans les **zones UB, UC** (hormis pour le secteur **UC1 et UC2** correspondant à des hameaux) et **1AU**.*

*En revanche, l'emprise au sol a été diminuée dans le **secteur UAi** pour correspondre à la nouvelle réglementation du PPRI.*

En termes de hauteur, les principales modifications concernent :

- la suppression de la hauteur maximale dans la **zone UE** pour pouvoir adapter la hauteur aux caractéristiques des équipements.*
- Dans la **zone UX**, une hauteur et une emprise au sol maximales ont été définies pour encadrer la constructibilité de ce site économique situé dans l'espace urbain.*
- La hauteur maximale a été diminuée dans la **zone 1AUX** qui n'est plus destinée à recevoir des activités industrielles.*

4.5 Les règles de stationnement

Article 12 : obligation imposées en matière de stationnement

Afin que l'espace public soit accessible à tout le monde et notamment aux personnes à mobilité réduite, le stationnement doit être prévu sur les terrains privés en fonction des besoins.

En ce sens, un nombre minimal de 2 places de stationnement par logement est demandé dans les zones urbaines à dominante résidentielle (excepté dans la zone UA) et dans la zone à urbaniser 1AU.

Pour faciliter l'usage du vélo comme moyen de déplacement alternatif à la voiture des espaces de stationnement sécurisés des vélos sont demandés.

Principales différences avec le POS :

Pour favoriser l'usage du vélo, il est maintenant demandé d'en prévoir le stationnement.

Afin de prendre en compte la nécessité de libérer l'espace public des voitures qui y sont garées, il est demandé 2 places de stationnement par logement dans les zones à dominante résidentielle ou appelées à le devenir à l'exception de la zone UA du centre historique où cette contrainte serait impossible à respecter.

En revanche, cette exigence n'existe plus dans les zone A et N où l'enjeu du stationnement des véhicules individuels est moindre.

4.6 Les règles qualitatives

Article 11 : aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 13 : obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

L'article 11 régleme l'aspect extérieur des constructions. Les règles qui y sont définies ont pour objectif d'inscrire les nouvelles constructions dans leur environnement de manière à ce qu'elles tiennent compte du site dans lequel elles sont édifiées et de leur voisinage.

C'est pourquoi, les prescriptions suivantes sont édictées.

Afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (notamment celui qui n'est ni classé et ni inscrit), différents éléments bâtis considérés d'intérêt patrimonial sont indiqués sur le plan de zonage : ils doivent être restaurés dans le respect de la construction initiale et de l'environnement limitrophe.

Toujours dans le respect du patrimoine, les murs anciens doivent être préservés.

Pour les constructions nouvelles, les volumétries doivent être en cohérence avec le tissu bâti environnant, sans rupture. La hauteur maximale autorisée, sauf cas particuliers, est de R+1+combles. Elle correspond au gabarit des constructions existantes.

Les annexes doivent, par leur aspect, s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Des prescriptions de toitures différenciées sont définies selon les caractéristiques spécifiques des différentes zones.

Afin de garantir des espaces publics de qualité, plusieurs dispositions sont prises et notamment :

- les dispositifs de collecte des déchets ménagers sont rendus obligatoires, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. (Hors UA où cette contrainte ne pourrait être appliquée)
- dans un souci esthétique, les divers équipements techniques et capteurs solaires doivent être intégrés le plus discrètement possible et la forme des capteurs doit être carrée ou rectangle.

Ces prescriptions sont adaptées et/ou complétées selon les caractéristiques des différents espaces et le projet.

La RD976 est appelée à devenir un axe structurant du bourg : les façades doivent offrir une image urbaine et valorisante. L'implantation en pignon le long de la RD976 est encouragée afin de diminuer les nuisances sonores et dégager des vues dans la profondeur de l'îlot.

Dans la **zone UA**, l'accent est mis sur la préservation et la mise en valeur de son caractère ancien et patrimonial :

- afin de conserver une harmonie architecturale et paysagère, sans rupture avec l'environnement existant, les toitures en pente sont obligatoires ;
- les clôtures sur rue doivent être constituées de murs ou murets surmonté d'une grille afin de préserver, voire renforcer et mettre en valeur le caractère structuré et minéral de l'espace public créé par l'implantation des bâtiments. Elles doivent s'inspirer du registre traditionnel.
- afin de conserver le caractère urbain marqué de la Grande Rue, axe principal du centre, les verrières et vérandas sont interdites en façade de la rue.

Le long du chemin piétonnier du vallon d'Azay et en rive Sud du Cher le long de la route des Carnaux, afin de conserver un équilibre entre le végétal et le bâti, les clôtures végétales sont aussi autorisées.

La **zone UB** étant un espace de projet et d'expression de la ville contemporaine. L'architecture contemporaine y est encouragée par la possibilité de réaliser des toitures terrasses et l'expression du dernier étage sous forme d'attique.

Dans le même registre, une souplesse sur l'aspect des clôtures est permise.

La **zone UC** est une zone pavillonnaire, les opérations de la **zone 1AU** doivent s'insérer harmonieusement dans les quartiers environnant.

C'est pourquoi, afin de conserver une harmonie architecturale et paysagère, sans rupture avec l'environnement existant :

- les toitures en pente sont obligatoires pour les constructions principales ;

- les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes ;
- la pente est règlementée.

De même, afin de conserver une harmonie au sein de la rue et au sein des quartiers, les types de clôture sont règlementés tout en permettant une certaine diversité afin d'adapter la clôture selon le contexte paysager.

Le hameau du Buissonnet constitue un cas spécifique, afin d'en conserver les caractéristiques traditionnelles, la toiture à pente est rendue obligatoire pour toutes les constructions, et les clôtures sur rue doivent être constituées de murs ou murets surmontés d'une grille.

Les prescriptions dans **les zones A et N** concernant les constructions non agricoles visent à leur insertion dans le paysage rural que ce soit de manière isolée ou au sein de hameaux.

C'est pourquoi, afin de conserver une harmonie architecturale et paysagère, sans rupture avec l'environnement existant :

- les toitures en pente sont obligatoires pour les constructions principales ;
- les toitures terrasses ne sont autorisées qu'en complément de toitures en pente ou sur les annexes ;
- la pente est règlementée.

Les règles concernant les constructions à usage agricole visent, sans contraintes trop importantes, à garantir la qualité de leur inscription dans le paysage.

Des prescriptions spécifiques sont édictées pour les secteurs d'habitat traditionnel (**Ah1**) :

- la toiture à pente est rendue obligatoire pour toutes les constructions ;
- les clôtures sur rue doivent être constituées de murs ou murets surmonté d'une grille afin de préserver, voire renforcer et mettre en valeur le caractère structuré et minéral de l'espace public créé par l'implantation des bâtiments.

Enfin, dans le **secteur Ai**, les clôtures doivent être ajourées pour faciliter l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

L'objectif de la **zone UE** en termes d'aspect extérieur étant de signaler la présence des équipements, les règles de l'article 11 sont plus souples que dans les zones résidentielles afin de permettre plus d'originalité.

Les règles concernant les secteurs d'activité économique (**zones UX et 1AUX**) visent à une bonne tenue de la zone et à la qualité des bâtiments.

Pour des raisons esthétiques, les aires de stockage non destinées à l'exposition, ne doivent pas être visibles depuis l'espace public ni porter atteinte au voisinage.

Dans la **zone 1AUX**, la future voie principale est un axe structurant interquartier et un axe de composition offrant des vues sur la vallée du Cher et sur le vallon d'Azay. C'est pourquoi, ses façades doivent être soignées.

L'article 13 régleme les espaces libres autour des constructions. Il vise à une bonne tenue des jardins et des espaces non construits.

En particulier, les essences végétales locales sont à privilégiées ainsi que les compositions variées tant pour la qualité paysagère que pour leur rôle écologique (voir liste des végétaux recommandés jointe en annexe du dossier de PLU).

Enfin, dans la **zone 1AUX**, des prescriptions particulières et une attention à la qualité des aménagements sont demandées le long de la façade de la RD976.

Principales différences avec le POS :

L'article 11 a été réécrit afin d'être compatible avec les évolutions législatives notamment en termes de matériaux et de prise en compte des préoccupations environnementales.

Un certain nombre de prescriptions ont aussi été ajustées au projet du PLU pour les différents espaces notamment en termes de clôtures, de toitures, d'implantation ...

Pour des raisons de qualité de l'espace public, des règles sont ajoutées concernant les équipements techniques divers.

Dans l'espace agricole, naturel et forestier, il est ajouté des règles pour les bâtiments à usage agricole afin de garantir au mieux leur insertion paysagère.

En ce qui concerne l'article 13, les normes chiffrées d'espaces verts ont été supprimées quand elles existaient. En revanche, ceux-ci doivent participer à la trame des espaces naturels et des cheminements doux de la commune ce qui est plus important pour qu'ils aient un réel usage.

5. L'exposé des motifs des autres éléments du plan de zonage et les changements apportés par rapport au POS

5.1 Le recul par rapport aux voies à grande circulation (L111-6 et suivants)

Le territoire de la commune est traversé par une voie à grande circulation qui traverse le bourg puis le plateau d'Est en Ouest : la RD976. De ce fait, et conformément au code de l'urbanisme elle génère de part et d'autre de l'axe de la voie, dans les zones non urbanisées, une bande inconstructible d'une largeur de 75 mètres.

Ce recul ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Ce recul s'applique le long de la départementale en zones A, N.

Ce recul peut être différent si le projet justifie la prise en compte des contraintes en termes :

- de nuisances,
- de la sécurité,
- de qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages.

Un espace fait l'objet d'un projet qui justifie une modification de cette règle de recul : **le hameau des Prateaux.**

Il est situé le long de la RD976 face au château de Leugny dans l'espace agricole. Ce hameau comporte aujourd'hui une quinzaine d'habitations. Quelques espaces interstitiels ont été identifiés comme pouvant accueillir l'une ou l'autre nouvelle construction, celles-ci sont par conséquent autorisées dans l'enveloppe existante du hameau. Le recul par rapport à la départementale au niveau du hameau (secteur Ah) est ramené à 25 mètres.

Cette dérogation se justifie par la prise en compte des différents points d'attention définis par le code de l'urbanisme.

Les nuisances :

La principale nuisance de ce site est le bruit.

Cette nuisance a diminué avec l'ouverture de l'autoroute A85. Le nouvel arrêté préfectoral du 26/01/2016 prend acte qu'Azay-sur-Cher ne se trouve plus concernée par le classement sonore de la route départementale 976 (ex RN 76).

Le recul de 25 mètres permet déjà aux constructions d'être éloignées des nuisances du trafic routier.

La sécurité :

Il s'agit en l'occurrence de la sécurité routière. Les éléments suivants visent à y contribuer :

- Le hameau est desservi par un accès existant depuis RD976. Aucun nouvel accès n'est autorisé.
- La hameau est aussi raccordé au bourg par une autre voie.

La qualité architecturale, de l'urbanisme et des paysages :

Le hameau des Prateaux constitue une entité bâtie cohérente. Il répond aux accès des Château "le Coteau" et de "Leugny". Cet ensemble paysager hameau/châteaux constitue une séquence de la RD976 et apporte une animation le long d'une relative monotonie paysagère.

La majeure partie du hameau est implantée à moins de 100 mètres de la départementale. Les diverses constructions présentent des implantations différentes de l'alignement en pignon à un recul de 75 mètres au fond d'un grand jardin. Deux constructions respectant le recul de 25 mètres imposé par le POS ont été construites entre 25 et 30 mètres.

Afin de conserver une cohérence paysagère dans la perception depuis la RD976, ce recul de 25 mètres est maintenu. Il a aussi pour avantage de permettre l'aménagement de jardins en façade.

Par ailleurs, les prescriptions en matière de hauteur vise à conserver les hauteurs existantes (R+1+combles maximum).



Vue du hameau des Prateaux depuis le RD976

5.2 Le périmètre de mixité sociale (L151-15)

Le parc social est d'Azay-sur-Cher est très réduit avec 12 logements recensés **pour l'année 2012** (chiffre identique relevé dans le répertoire principal du Logement social de la DREAL Centre au 1^{er} janvier 2015) **soit un pourcentage de 0,9%**. Il est à noter cependant la réalisation d'opérations livrées en 2015-2016 qui ont permis de doubler ce parc, ce qui n'apparaît pas encore dans les recensements de l'Insee.

En 2012, la population des ménages d'Azay-sur-Cher s'élevait à 3 023 habitants. À l'échéance du PLU, Azay-sur-Cher atteindrait une population de 3 300 habitants et s'approcherait du seuil de 3 500 habitants à partir duquel les communes sont dans l'obligation d'avoir 20% de leur parc de logement en logements locatifs sociaux.

Eu égard au retard important, il est donc indispensable, de prévoir une production de logements locatifs sociaux plus importante.

Le PLU permet d'instituer des conditions de mixité des opérations de logements dans certains secteurs de la commune. L'article L151-15 du code de l'urbanisme permet ainsi de définir des catégories de logements. Le mot catégorie s'entend au regard du financement mobilisé. L'objectif à poursuivre est la mixité sociale.

Ces conditions s'appliquent à chaque programme de logements. Elles ne s'appliquent pas si le propriétaire fait un autre usage de son terrain (rien, activités, ...).

La commune a décidé d'utiliser cette capacité afin de poursuivre la diversification de son parc de logement vers des logements locatifs plus accessibles financièrement.

Les espaces retenus sont dans le bourg :

- le centre-bourg renforcé (zone UB) ;
- les futures zones à urbaniser (La Bussardière en renouvellement urbain, les sites du Marchais et de la Trutte en extension).

Ce sont les zones de la commune qui devraient connaître le développement résidentiel le plus important.

Le PLH de la CCET en cours a donné pour objectif à la commune d'Azay-sur-Cher de réaliser au moins 19% de sa construction annuelle de logements en locatifs sociaux (soit environ 4 logements locatifs sociaux par an).

Pour répondre aux objectifs du PLH, la commune a décidé de fixer un seuil de quinze logements minimum pour les opérations qui devront comporter au moins 20% de logements sociaux (PLUS, PLAI ou autre catégorie similaire).

Différence avec le POS : cet outil n'existait pas.

5.3 Les emplacements réservés (L151-41)

Le PLU a instauré treize emplacements réservés (ER) :

- deux ER ont pour l'objet des cheminements de circulations douces visant à poursuivre le maillage communal existant ; l'un depuis le pôle petite enfance vers les équipements sportifs, l'autre, depuis la rue du Bourg neuf vers la zone à urbaniser de la Trutte ;
- un ER, situé au contact des équipements scolaires existant a pour objet leur extension ;
- trois ER ont pour objet l'élargissement du chemin du bourg neuf ; en effet cette voie dessert la future zone à urbaniser de la Trutte et des secteurs qui se densifient par division parcellaire (entre la rue du Bourg Neuf et le chemin du Bourg Neuf). Elle doit donc être élargie pour supporter des flux supplémentaires (voitures, piétons et vélos) et des stationnements à venir ;
- trois ER ont pour objet l'aménagement de la RD976 : dans la traversée d'Azay-sur-Cher, la rive Sud de la départementale alterne séquence du bâti à l'alignement et zone de recul. Cette composition originale caractérise l'espace public. L'objectif est de donner un rythme et de valoriser les séquences dans la traversée du bourg.
- un ER a pour objet la création d'un espace public le long de la RD976. L'objectif est de créer une "porte" du centre à l'articulation entre la zone économique du May et le Clos du May sous la forme d'une place urbaine reliant les deux rives de la départementale ;
- deux ER ont pour objet l'aménagement d'accès ;
- un ER a pour objet l'élargissement de l'intersection entre la RD976 et la route des Charpereaux. Il vise à améliorer la sécurité de cette intersection.

Différence avec le POS :

Il y avait quatre emplacements réservés au POS. Trois sont maintenus :

- *celui concernant l'élargissement de l'intersection entre la RD976 et la route des Charpereaux,*
- *l'un des trois prévu pour l'élargissement du chemin du bourg neuf*
- *celui de l'aménagement de chemin piétonnier vers les équipements sportifs qui était déjà prévu.*

Celui qui prévoyait une traversée du parc R. Lebas a été supprimé car il va être réalisé.

5.4 Le patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologiques (L151-23)

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Cette possibilité est utilisée dans le PLU d'Azay-sur-Cher pour protéger les mares et les étangs, les fossés et certaines haies sur le plateau et la varenne.

► Les mares, et les fossés à préserver

Les mares et certains fossés sont classés au titre de l'article L151-23 afin de les protéger. Ils sont inscrits sur le plan de zonage.

En effet, du fait de la nature des sols, les mares, sont primordiales sur le plateau d'Azay-sur-Cher. Ce sont d'autre part des lieux privilégiés de biodiversité.

Il en est de même des zones humides, des fossés et autres dispositifs naturels ou non de retenue des eaux de ruissellement. Le ruisseau de la Gitonnière (dans le vallon d'Azay), corridor de biodiversité, a d'ailleurs été protégé à ce titre.

Ainsi, l'article 1 de chaque zone interdit le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

► Les haies

À Azay-sur-Cher, les haies protégées sont principalement situées dans la varenne. Les haies sont des milieux riches de biodiversité. Elles participent aussi à l'identité des paysages. C'est pourquoi certaines ont été classées et l'article 13 des zones concernées (A et N) demande leur préservation. Leur ouverture n'est autorisée qu'en cas de nécessité et notamment d'accessibilité des terrains.

Différence avec le POS : cet outil n'existait pas.

5.5 Le patrimoine paysager et bâti à protéger pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux (L151-19)

► Le patrimoine bâti

Afin de protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti (non classé et inscrit), différents éléments d'intérêt local (pompe à eau manuel, calvaire, puits...) ont été répertoriés (cf. liste ci-dessous). Traces de l'histoire communale, ils contribuent à son identité Ils sont indiqués sur le plan de zonage au titre du L151-19 : ils ne peuvent être démolis sauf en cas vétusté importante ou pour des impératifs de sécurité.

Numéro sur plan de zonage	Nature patrimoine	Adresse	Photo
1	Pompe à eau manuelle	Place de l'Eglise	
2	Pompe à eau manuelle	Place salle Darrasse	
3	Pompe à eau manuelle	Rue du Bourg Neuf (près Local Services Techniques)	
4	Puits	Place de la Mairie	

Numéro sur plan de zonage	Nature patrimoine	Adresse	Photo
5	Puits	6 rue de la Poste	
6	Puits	Cocarderie	
7	Fontaine Sainte Tutrille	Place Besnard	
8	Fontaine du Patouillard	le Patouillard	
9	la Vierge et l'enfant	le Puits d'Abbas	

Numéro sur plan de zonage	Nature patrimoine	Adresse	Photo
10	Calvaire	Rue du Bourg Neuf	
11	Calvaire	le May	
12	Calvaire	la Croix de Montqueil	
13	Eolienne	le Coteau	
14	le Moulin à vent	le Moulin à vent	

Numéro sur plan de zonage	Nature patrimoine	Adresse	Photo
15	Loge de vigne	le Marchais	
16	Calvaire	les Augers	
17	Corps de ferme	La Trutte	
18	Corps de ferme	Le Marchais	

► Le patrimoine paysager

Les fonds de jardin des hameaux du Puits d'Abas, du Buissonnet, du Grais, de la Pierre et du Marigny sont protégés afin de maintenir une transition végétale entre les maisons et l'espace agricole et de limiter l'impact des futures constructions sur le grand paysage agricole et naturel du plateau.

Numéro sur plan de zonage	Nature patrimoine paysager	Hameau	Photo
19	Fond de jardin	Le Puits d'Abas	 <p data-bbox="863 792 1367 853">Vue sur le hameau du Puits d'Abas depuis la Hubaillerie</p>
20	Fond de jardin	Le Buissonnet	 <p data-bbox="863 1039 1367 1099">Vue sur le Buissonnet depuis la route de Vézetz (juste avant la Foltière)</p>
21	Fond de jardin	Le Grais	 <p data-bbox="863 1330 1367 1397">Vue sur le hameau du Grais depuis la Foltière</p>
22	Fond de jardin	Le Marigny	 <p data-bbox="863 1599 1367 1650">Vue sur le hameau du Marigny (entrée Sud)</p>
23	Fond de jardin	La Pierre	 <p data-bbox="863 1890 1367 1951">Vue sur le hameau de la Pierre depuis la Herpinière</p>

5.6 Les espaces boisés classés (L113-1 et suivants)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) représentent une superficie de 282,6 ha.

Plusieurs réglementations, hors du PLU, ont pour objectifs de permettre un bon développement de l'activité sylvicole et d'assurer la pérennité des espaces boisés pour leur intérêt sylvicole et paysager (Plan Simple de Gestion, arrêté préfectoral de lutte contre l'incendie, arrêté préfectoral fixant à 0,5 ha le seuil à partir duquel tout défrichement est soumis à autorisation administrative).

Cependant, aucune de ces mesures n'a la force de protection du classement des bois en espaces boisés classés (EBC). Celui-ci constitue une protection complémentaire qui interdit le défrichement et proscrit sur les espaces concernés tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement mais ce classement n'entrave nullement l'exploitation forestière.

D'autre part, il convient de préciser que les espaces soumis à un plan simple de gestion échappent à l'obligation de déclaration préalable pour les coupes et abattages d'arbres. En revanche, en cas de suppression du plan simple de gestion, la protection édictée par le PLU à travers les EBC demeure.

En ce qui concerne la valeur écologique des boisements, celle-ci est très importante. Comme le précisent les études sur la trame verte et bleue du SCoT, les milieux forestiers constituent, avec les milieux humides et les milieux secs ouverts (prairies, pâtures, espaces en herbes, friches) l'un des trois milieux agraires porteurs de biodiversité.

Sur le territoire d'Azay-sur-Cher ont ainsi été classés :

- les principaux massifs boisés du plateau et de la varenne et parmi eux ;
 - o l'important massif boisé du Sud est identifié comme noyau de biodiversité à l'échelle du SCOT ;
 - o la succession de boisements de la varenne car associés aux prairies, ils permettent l'existence d'un corridor écologique ;
- les boisements qui soulignent ou ponctuent le vallon d'Azay, identifié comme un corridor écologique ;
- Les boisements, des coteaux, linéaires ou massifs entourant les trois châteaux, sont tout autant des espaces de biodiversité que d'un grand intérêt paysager eu égard à la position en surplomb du coteau, donc induisant des phénomènes de co-visibilité.

D'autre part, sur le plateau, des petits massifs boisés (Tartifume., Grand Moreaux...) participent à rythmer le paysage et à enrichir la biodiversité d'un plateau à dominante agricole. Tous ces boisements font l'objet d'une protection.

Différence avec le POS :

Les espaces boisés ont été mis à jour entre le POS et le PLU.

Certains EBC ont été supprimés pour les raisons suivantes :

- certains étaient jardins arborés dans des hameaux dont on ne peut pas dire qu'ils constituent des boisements, ni même des parcs (hameaux des Moreaux, des Sables...) ;*
- certains étaient sur des habitations, sur des chemins ou allées ;*
- certains recouvraient des espaces agricoles non boisés (Lieux dits : Nord des Marais de La Roche, Les Forges, La Picadière, La Boninière, Château Buisson, Les Boutardières...).*

Certains EBC ont ajoutés en raison de l'importance du boisement (ceux de la varenne, une partie à côté du château de Leugny, une partie dans le bois de Rochecave, le linéaire boisé et un bois sur le coteau dans le bourg ...)

La superficie des EBC est passée de 269,3 ha à 282,6 ha.

Il n'y a plus dans le PLU de plantations à réaliser.

5.7 Les constructions en zones agricoles ou naturelles et forestières pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11)

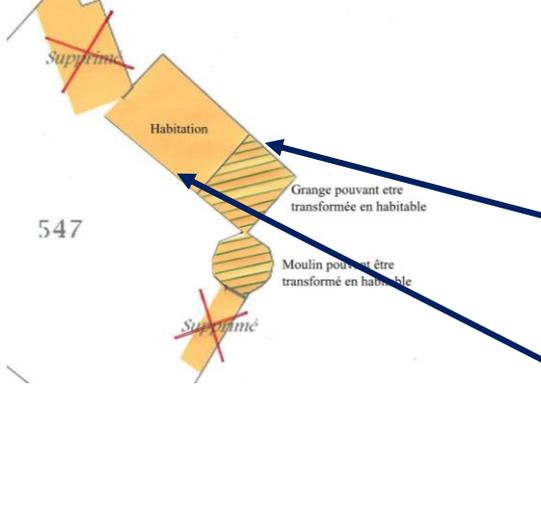
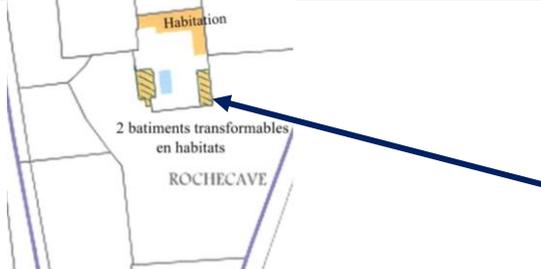
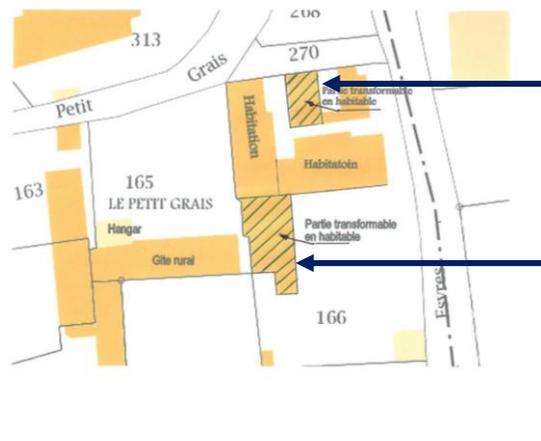
Une trentaine de constructions agricoles d'intérêt patrimonial parsèment la commune.

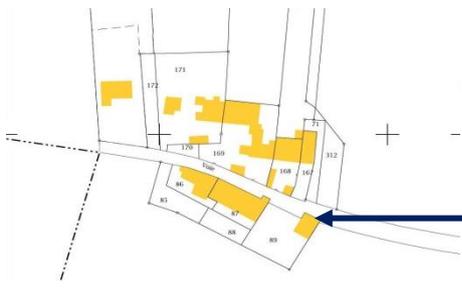
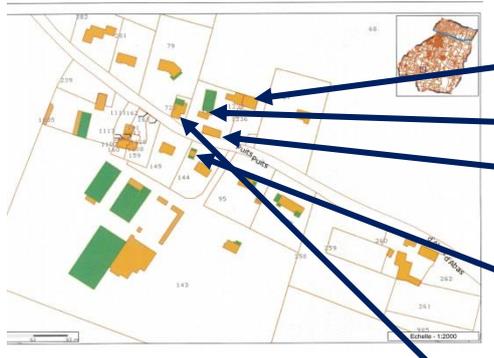
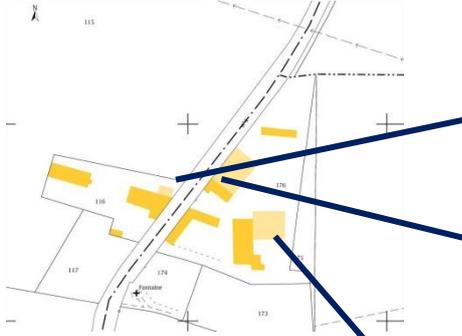
Ces bâtiments sont localisés sur le plateau en diffus ou au sein de petits hameaux (la Foltière, Les petits Moreaux, le Grand Falaise...) dans l'espace naturel et agricole. Il s'agit de constructions rurales anciennes (granges, dépendances) qui témoignent de l'histoire agricole de la commune par leur architecture, leurs matériaux, leur implantation et leur organisation.

Ils n'ont, pour la plupart, plus d'usage agricole. Seuls quelques bâtiments situés aux Petits Moreaux et à La Fontaine servent encore à l'activité agricole. L'exploitant actuel part bientôt à la retraite. Les bâtiments n'ont pas de repreneur, seules les terres seront reprises par un exploitant qui possède déjà un site d'exploitation.

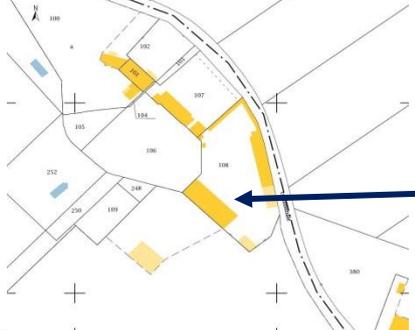
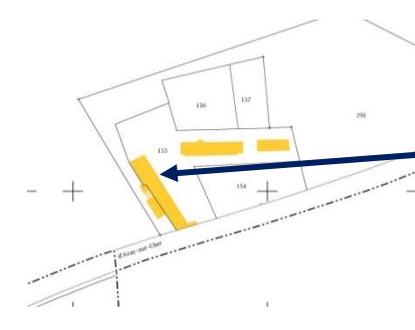
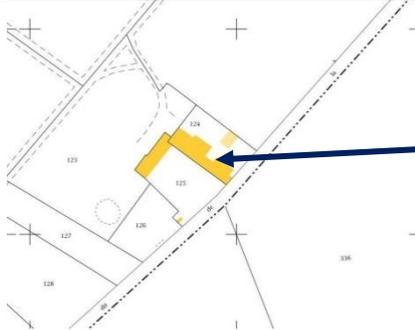
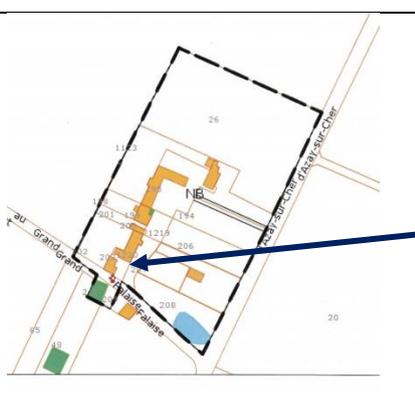
Afin de favoriser leur conservation et leur restauration, le PLU en application de l'article L151-11 a donc recensé les bâtiments d'intérêt en zones A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination sous condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole. Le changement de destination est possible :

- vers l'habitat 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...)

Lieu dit Parcelle	Cadastre	Photo
<p>Le Moulin à Vent N° de parcelle ZV0547</p>		
<p>Bouchelin ZV0793 ZV0794</p>		
<p>La Touche ZL0153</p>		
<p>Rochecave</p>		
<p>Le Petit Grais ZS0166</p>		

Lieu dit Parcelle	Cadastre	Photo
<p>Les Augers ZS0089</p>		
<p>La Foltière E1238 E1237 ZO0144 E0729</p>		
<p>La Fontaine E0116 ZS0176</p>		

Lieu dit Parcelle	Cadastre	Photo
<p>Les Petits Moreaux ZT0140 ZT0125 ZT0123 ZT0130 ZT0135</p>		

Lieu-dit	Cadastre	Photos
<p>Les Moreaux ZS0108</p>		
<p>Le Petit Croûle ZS0155 ZS0291</p>		
<p>La Mercerie ZS0124 ZS0125</p>		
<p>Le Grand Falaise E0203</p>		

III. LES IMPACTS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Azay-sur-Cher est une commune de la vallée du Cher aux franges de l'agglomération.

De par cette situation et son histoire, elle possède les caractéristiques d'une campagne tourangelle où l'agriculture a encore toute sa place.

Cependant, la pression urbaine se fait sentir. La vitalité démographique et urbaine nécessite la construction de logements, d'équipements, d'établissements économiques ...

L'objectif du PLU est d'organiser un développement harmonieux du territoire qui prenne en compte les enjeux de préservation de l'environnement et de maîtrise de la consommation d'espace.

C'est en particulier ce que vise la première orientation du PADD : "Aménagement du territoire : vers un recentrage du développement" en déclinant les volontés suivantes :

- pérenniser la fonction agricole ;
- préserver et mettre en valeur les continuités écologiques et paysagères ;
- renforcer l'attractivité du centre-bourg ;
- recentrer le développement urbain sur le "Grand Bourg" ;

ainsi que sa traduction à travers les différentes pièces du PLU.

Cependant, tout projet de développement présente aussi des incidences négatives pour l'environnement.

Après une présentation des impacts du PLU sur le cycle de l'eau, des tableaux synthétisent les principales incidences, positives ou négatives, du PLU sur les autres aspects environnementaux.

1. Les impacts sur le cycle de l'eau

Les impacts sur le cycle de l'eau concerne d'une part l'approvisionnement en eau potable avec une problématique de gestion de la ressource et d'autre part les rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales avec une problématique de maîtrise des pollutions.

1.1 L'eau potable

La gestion de l'alimentation en eau potable sur le territoire communal relève de la compétence du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable (SIAEP) qui regroupe les communes d'Azay-sur-Cher et de Véretz. La gestion a été confiée à la société Veolia Eau.

Le bilan réalisé dans le cadre du SDAEP sur le SIVOM d'Azay-sur-Cher/Véretz faisait ressortir une situation déficitaire dans le futur tant pour l'approvisionnement (-800m³/j) que pour la sécurisation (-1 000 m³/jour). En particulier, la qualité des eaux du forage au Cénomaniens nécessitait la mise en œuvre d'une dilution (chlorures et fluor).

En réponse, le SIAEP d'Azay-sur-Cher – Véretz a entrepris les actions suivantes :

- Un nouveau forage dans le turonien dont les travaux sont en cours. Sa mise en œuvre est prévue à l'été 2018.
- Le projet de développer une interconnexion avec Montlouis-sur-Loire. Elle viendrait s'appuyer sur la liaison Montlouis/St Martin le Beau. Techniquement, cette interconnexion d'une distance de 2 kms, entre le lieu-dit *Vaumorin* à Montlouis-sur-Loire et *La Duvellerie* à Azay-sur-Cher, traverserait *Le Cher* jusqu'à la station de pompage pour permettre un transfert d'au moins 60 m³/h. Elle devrait être réalisée au premier semestre 2017.
- Des travaux d'amélioration (recherches de fuite) sur le réseau par Véolia faisant ressortir une amélioration du rendement de distribution qui est de 89% pour l'année 2014 (80% en 2013).

Actuellement, la production maximum de la station (1 550 m³/jour) permet d'assurer la consommation moyenne du service (inférieure 1 100m³/j) et de tenir les consommations de pointe durant quelques jours (1 600m³/jour en 2015) grâce à la capacité de stockage des réservoirs.

La mise en place d'un nouveau forage dans le Turonien et de l'interconnexion avec Montlouis sur Loire, couplée aux efforts sur la réduction des pertes en eau sur le réseau permettra de satisfaire les besoins en eau potable respectant les normes de qualité des abonnés du syndicat et de suivre l'évolution de la population. Ceci, tout en préservant la ressource sensible du Cénomaniens.

Au regard des capacités existantes et futures l'accroissement des besoins lié à la réalisation du projet du PLU peut être estimé de la façon suivante :

- à l'échéance du PLU (2027) le nombre de logements supplémentaires attendus est de 215 logements.
- la superficie de terrain supplémentaire à vocation économique est de 6 ha dans la zone AUX du May.

	Développement communal	Dotation hydrique (source SDAEP)	Besoins journaliers supplémentaires
Besoins d'eau potable à usage domestique	215 logements supplémentaires	117 m ³ /an/abonnement Soit 0,32m ³ /jour/abonné	69 m ³ /jour
Besoins en eau potable à usage non domestiques	15 ha	2,5 m ³ /jour/ha	38m ³ /jour
Besoins totaux	/	/	107 m³/jour

Les besoins totaux supplémentaires estimés à l'horizon du PLU sont compatible avec la production actuelle d'eau potable en valeur moyenne (il faut cependant aussi prendre en compte le développement de la commune de Véretz). Cependant, à l'échéance du PLU une nouvelle ressource aura été mise en œuvre qui intégrera ces nouveaux besoins.

1.2 Les eaux usées

Hormis le secteur de la Voie Creuse qui ne devrait pas connaître de modification majeure et qui a sa propre station d'épuration, les eaux usées d'Azay-sur-Cher sont traitées par la station d'épuration intercommunale implantée sur la commune de Véretz.

La croissance des besoins générée par le PLU peut être estimée de la façon suivante :

- une croissance du nombre d'habitants d'environ 300 habitants ;
- un doublement de l'espace économique occupé, soit un nombre d'emplois supplémentaires de : $6\text{ha} \times 30$ (ratio du nombre d'emplois par ha des zones d'activités de la CCET) = 180 emplois.

Sachant qu'un emploi correspond à 0,5 équivalent habitant, la croissance des besoins en termes d'assainissement des eaux usées peut être estimée au terme du PLU à :

$$300 + 90 = 390 \text{ équivalents habitants.}$$

La station, construite en 2012, a une capacité de 10 000 équivalents habitants. Elle n'est aujourd'hui utilisée qu'à 50% de sa capacité. Elle pourra donc sans difficulté traiter l'accroissement des eaux usées généré par le projet de développement de la commune

1.3 Les eaux pluviales

La commune d'Azay-sur-Cher vient de lancer l'étude de son schéma d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales afin d'améliorer la prise en compte des eaux de pluie et de ruissellement.

Du fait de la nature des sols, les mares, fossés et autres dispositifs naturels ou non de retenue des eaux de ruissellement sont primordiaux sur le territoire d'Azay-sur-Cher. C'est pourquoi, l'article 1 du règlement de chaque zone interdit systématiquement le comblement des mares, des zones humides et des fossés (sauf pour des raisons techniques dûment justifiées).

De plus, les mares et certains fossés sont identifiés au titre de l'article L151-23 sur le plan de zonage comme éléments à protéger.

Par ailleurs, le recentrage du développement urbain sur les espaces déjà urbanisés du "Grand Bourg" et le choix de petits espaces de développement en continuité de l'espace urbain contribuent à éviter un accroissement des eaux de ruissellement sur le plateau et la dispersion des besoins en réseaux.

Ainsi, une meilleure connaissance du fonctionnement du réseau et la limitation de l'éparpillement des constructions participent à minimiser et maîtriser les impacts du PLU en termes d'eaux pluviales.

1.4 Les autres impacts sur l'environnement

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
Le cadre physique	<ul style="list-style-type: none"> - un territoire caractéristique d'une commune du Val de Loire - une commune de la Vallée du Cher - un relief doux 	<p>(+) une protection de la vallée du Cher et des vallons : classement en zone naturelle, notamment dans leur traversée des espaces urbanisés L'accent est en particulier mis sur les fonctions du vallon d'Azay (coulée verte, cheminements ...)</p> <p>(+) une attention portée au relief dans l'espace urbain et les opérations projetées par la préservation de cônes de vues dans les orientations d'aménagement et de programmation</p> <p>(+) une volonté de mise en valeur du Cher par l'aménagement et le développement d'activités de loisirs, de cheminements</p>	
La biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> - la présence du Cher - des continuités écologiques qui reposent sur des éléments variés - une faible représentation de territoire protégé ou inventorié. - la RD976, une coupure pour le déplacement de la faune de la varenne du Cher au plateau 	<p>(+) une protection des vallées et boisements : classement en zone naturelle, classement des principaux boisements en EBC</p> <p>(+) la préservation du vallon d'Azay de l'urbanisation : classement en zone N</p> <p>(+) une protection des mares et de quelques fossés et de certaines haies par un classement au titre du L151-23 CU</p> <p>(+) la maîtrise de la constructibilité du plateau et l'arrêt de l'extension de l'enveloppe bâtie des hameaux</p> <p>(+) des OAP prévoyant des espaces verts et des plantations dans les nouvelles opérations et en particulier aux franges de l'urbanisation des zones d'urbanisation future</p>	<p>(-) la construction envisagée de deux espaces de terres agricoles pour un développement résidentiel (total 6 ha) <i>Mais des OAP encadrent cette urbanisation future</i></p> <p>(-) la construction envisagée d'environ 6 ha pour le développement économique dont un peu plus de 4 ha sont aujourd'hui à vocation agricole. Cet espace est situé dans le bourg d'Azay.</p> <p>(-) la construction d'un équipement de loisirs dans la vallée du Cher</p>

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
L'agriculture	<ul style="list-style-type: none"> - le plateau et la varenne sont des espaces agricoles affirmés - une bonne aptitude agronomique des sols ce qui confère à ce territoire un potentiel économique agricole intéressant - 16 sièges d'exploitation (RGA 2010) 	<ul style="list-style-type: none"> (+) la vocation agricole de la varenne et de nombreux espaces du plateau est reconnue par un classement en zone agricole et non naturelle (+) l'enveloppe bâtie des hameaux est figée (+) de nombreuses zones à urbaniser du POS sur l'espace agricole sont supprimées soit un total de 27 ha rendu à l'agriculture. 	<ul style="list-style-type: none"> (-) la construction envisagée de deux espaces de terres agricoles pour un développement résidentiel (total 6 ha) (-) la construction envisagée d'environ 6 ha de pour un développement économique dont un peu plus de 4 ha sont aujourd'hui à vocation agricole. Cet espace est situé dans le bourg d'Azay.
L'organisation urbaine	<ul style="list-style-type: none"> - un village de confluence - un bourg situé à un carrefour de flux de circulation générant des coupures et des nuisances - des extensions urbaines sur le plateau en continuité du centre bourg - un plateau habité soumis à la pression urbaine 	<ul style="list-style-type: none"> (+) un recentrage de l'urbanisation par la définition du "Grand Bourg" : <ul style="list-style-type: none"> - priorité donnée au centre-bourg et aux espaces de renouvellement urbain - extensions en continuité des quartiers existants (+) À contrario, maîtrise de la constructibilité du plateau et arrêt de l'extension de l'enveloppe bâtie des hameaux (+) la transformation de la RD976 en voie urbaine dans sa traversée du bourg : <ul style="list-style-type: none"> - aménagement de l'espace public, - mutation organisée du bâti par le classement en zone urbaine de centre bourg et par une orientation d'aménagement, - aménagement de traversées en particulier au niveau du vallon d'Azay 	

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
La consommation foncière	<ul style="list-style-type: none"> - une empreinte urbaine qui représente 15% du territoire - 39 ha consommés par l'urbanisation depuis l'approbation du POS, dont 28 ha en extension 	<ul style="list-style-type: none"> (+) un ciblage plus précis des besoins de développement résidentiel, soit 6 ha de zone à urbaniser contre 61 ha au POS (27 restant non construits) (+) la maîtrise de la constructibilité du plateau et l'arrêt de l'extension de l'enveloppe bâtie des hameaux (+) 6 logements sur 10 construits en renouvellement urbain 	<ul style="list-style-type: none"> (-) la construction envisagée de 13 ha de terres potentiellement agricoles (zones 1AU et 1AUX)
Le patrimoine bâti	<p>Un territoire riche en termes de patrimoine :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le bourg ancien autour de son château et de son église - de nombreux châteaux, manoirs et prieuré - un patrimoine rural divers 	<ul style="list-style-type: none"> (+) une zone UA à caractère historique et patrimonial afin de prendre en compte les caractéristiques du centre-bourg : implantation à l'alignement, en limite séparative, hauteurs, types de clôtures ...) (+) La prise en compte des spécificités des hameaux traditionnels (4 en secteur Ahi et 1 en secteur UC1) avec des règles particulières, d'implantation, de clôtures, de toitures ... (+) Des règles demandant la restauration et la mise en valeur des constructions traditionnelles (+) Le classement de 9 éléments bâtis au titre de l'article L151-19 (+) Prise en compte et mise en valeur des anciens bâtiments ruraux en franges urbaines dans les OAP (+) Le repérage de bâtiments pouvant changer de destination dans l'espace agricole afin de les préserver (31 bâtiments) 	

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
Les paysages	<p>4 unités paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la plaine alluviale de la varenne du Cher - le bourg avec le centre historique dans son vallon et des extensions pavillonnaires sur le plateau - le plateau vallonné agricole offrant des vues sur la vallée du Cher - le plateau céréalière ouvert 	<p>(+) la maîtrise de la constructibilité du plateau et l'arrêt de l'extension de l'enveloppe bâtie des hameaux</p> <p>(+) des OAP pour les sites à enjeux notamment paysagers et en particulier les deux espaces d'extension urbaine</p> <p>(+) la prise en compte des points de vue dans le cadre des nouvelles opérations</p> <p>(+) la préservation du vallon d'Azay</p> <p>(+) La préservation des principaux boisements du plateau ou de la varenne et de ceux qui soulignent les vallons, en particulier les boisements d'accompagnement du vallon d'Azay (EBC)</p> <p>(+) la préservation des parcs boisés des grandes propriétés du coteau du Cher (EBC)</p>	
La qualité de l'air et le réchauffement climatique	<ul style="list-style-type: none"> - une qualité de l'air globalement bonne - le transport est la première source de pollution sur l'agglomération - un potentiel d'économie d'énergie dans l'habitat et les déplacements. 	<p>(+) la création de cheminements de circulations douces</p> <p>(+) des OAP prévoyant des espaces verts et des plantations dans les nouvelles opérations</p> <p>(+) un recentrage de l'urbanisation</p> <p>(+) un règlement qui n'empêche pas la réhabilitation thermique</p>	<p>(-) la minéralisation d'espaces encore non bâti : réflexions des rayons, assèchement de l'air</p> <p>(-) une augmentation de la population et donc des besoins de chauffage et de déplacement</p>
Les risques	<ul style="list-style-type: none"> - des risques d'inondation par débordement du Cher (PPRI) - un risque de mouvements de terrain ponctuel - un risque lié à la présence d'argile sur les plateaux 	<p>(+) Respect des prescriptions du PPRI</p> <p>(+) une information dans le PLU sur les différents risques (rapport de présentation et règlement)</p>	<p>(-) la constructibilité des plateaux</p>

Thématique	Diagnostic	Incidences positives	Incidences négatives
<p>Les pollutions et les nuisances</p>	<ul style="list-style-type: none"> - une route départementale qui traverse le bourg - une zone d'activités au sein du bourg - 5 sites d'activités potentiellement pollués recensés 	<p>(+) un projet urbain qui vise à intégrer la RD976 comme avenue urbaine dans sa traversée du centre-bourg</p> <p>(+) une orientation d'aménagement qui vise notamment à favoriser l'insertion du site économique du May au sein de son environnement urbain</p> <p>(+) une information dans le PLU (rapport de présentation)</p>	<p>(-) le développement de la zone d'activités au sein du bourg</p>
<p>La gestion des déchets</p>	<ul style="list-style-type: none"> - une compétence de la Communauté de Commune de Touraine Est Vallées 		<p>(-) une augmentation du volume de déchets ménagers produits du fait de l'augmentation de la population</p>

1.5 Les indicateurs nécessaires à l'analyse du PLU

Liste indicateurs	Sources
POPULATION	
Evolution de la population	INSEE
Evolution du nombre de ménages	INSEE
Evolution de la taille des ménages	INSEE
Evolution indice de vieillesse	INSEE
HABITAT	
Nombre total de logements	INSEE
- <i>dont résidences principales</i>	INSEE
- <i>dont logements vacants</i>	INSEE et Filocom
Nombre moyen de logements commencés par an	SITADEL / logements commencés
Diversification du parc dans la construction neuve :	
- <i>Nombre de logements individuels commencés</i> - <i>Nombre de logements collectifs commencés</i> - <i>Nombre de logements locatifs dont sociaux</i>	
Production de logements en renouvellement urbain (rénovation et dents creuses)	données communales (PC commencés) et analyse photo aérienne- DGFIP
Production de logements en extension	
CONSOMMATION ESPACE	
Terrains bâtis en renouvellement urbain (dents creuses)	Géomatique - DGFIP
Extension (ha) pour l'habitat gf	
Extension (ha) pour l'activité économique	
Extension (ha) pour les équipements	
Extension (ha) pour les infrastructures	
Evolution zone U	PLU
Evolution zone 1AU	PLU
Evolution zone AU	PLU

Liste indicateurs	Sources
ECONOMIE	
Evolution du nombre établissements	INSEE - SIRENE -REE "démographie des entreprises"
Indice de concentration d'emploi	INSEE
Evolution nombre emplois dont : - <i>emplois industriels</i> - <i>emplois tertiaires</i>	INSEE
Evolution du nombre d'établissements en zone d'activités	OE2T - FIPARC
Evolution du commerce (nb création - Nb commerces +300m ² et -300m ²)	OET via COMMET / si petite commune analyse en centre-bourg selon PADD
EQUIPEMENT	
Evolution équipements prévus au PADD	Collectivité
Réalisation sur Emplacement Réservé (ER) pour équipements	
MOBILITE	
Liaisons douces aménagées (mètres linéaires)	Collectivité
Aménagements autres dédiés aux mobilités	
AGRICULTURE	
Evolution zone A	PLU
Surfaces agricoles utilisées	AGRESTE (données tous les 10 ans)
Nombre de changements destination vers de l'habitat	PC commune
Nombre exploitation ayant siège sur la commune	collectivité
ENVIRONNEMENT	
Evolution zone N	PLU
Nombre de logements exposés aux risques	DGFIP -analyse géomatique
Ressource en eau - <i>Nombre d'abonnés</i> - <i>Volumes totaux annuels consommés</i> - <i>Volumes d'eau prélevés dans le Cénomaniens et dans le turonien</i>	Rapport de fonctionnement
Déchets - <i>capacité épuratoire de la station d'épuration</i> - <i>nombre de raccordements</i>	Rapport de fonctionnement