

# Azay-sur-Cher

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME



## 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 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](mailto:atu@atu37.org)  
[www.atu37.org](http://www.atu37.org)



# Sommaire

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>I. Le centre-bourg.....</b>	<b>2</b>
<b>II. Le Marchais .....</b>	<b>9</b>
<b>III. La Trutte.....</b>	<b>12</b>



## Introduction

Afin de mettre en œuvre le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU d'Azay-sur-Cher comporte des orientations d'aménagement et de programmation.

**Elles concernent les principaux espaces à enjeux d'aménagement :**

- le centre, principal site de renforcement urbain ;
- et les secteurs du Marchais et de la Trutte, espaces d'extension urbaine.

**Pour chaque site**, sont développés quelques éléments de contexte avant la présentation des principes d'aménagement proprement dits.

Les orientations sont illustrées d'un schéma.

**Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers.**

Tout projet de construction ou d'aménagement doit tenir compte des orientations définies pour le quartier ou le secteur où se situe le projet et ce dans un rapport de compatibilité. Cette compatibilité s'apprécie à l'occasion de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

C'est "l'esprit" du projet qui doit être respecté.

Les orientations d'aménagement et de programmation s'inscrivent en cohérence et en complémentarité avec le règlement.

## I. 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 ;
- 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.

Ce centre bien que rassemblant une diversité de fonctions (habitat, commerces, services, équipements ...) gagnerait à être renforcé. Des espaces mutables constituent des opportunités pour en conforter la vocation.

Les grands enjeux sont :

- des enjeux d'attractivité ;
- des enjeux d'accessibilité ;
- des enjeux d'image.

### Les principes d'aménagement

#### ► Le renforcement de la fonction résidentielle

Le renforcement de la fonction résidentielle du centre passe principalement par trois espaces de densification :

À titre indicatif, les densités seront de l'ordre de 30 logements/ha dans le centre (Clos du May et parc du docteur Lebas)

#### - Le Parc du Dr Lebas

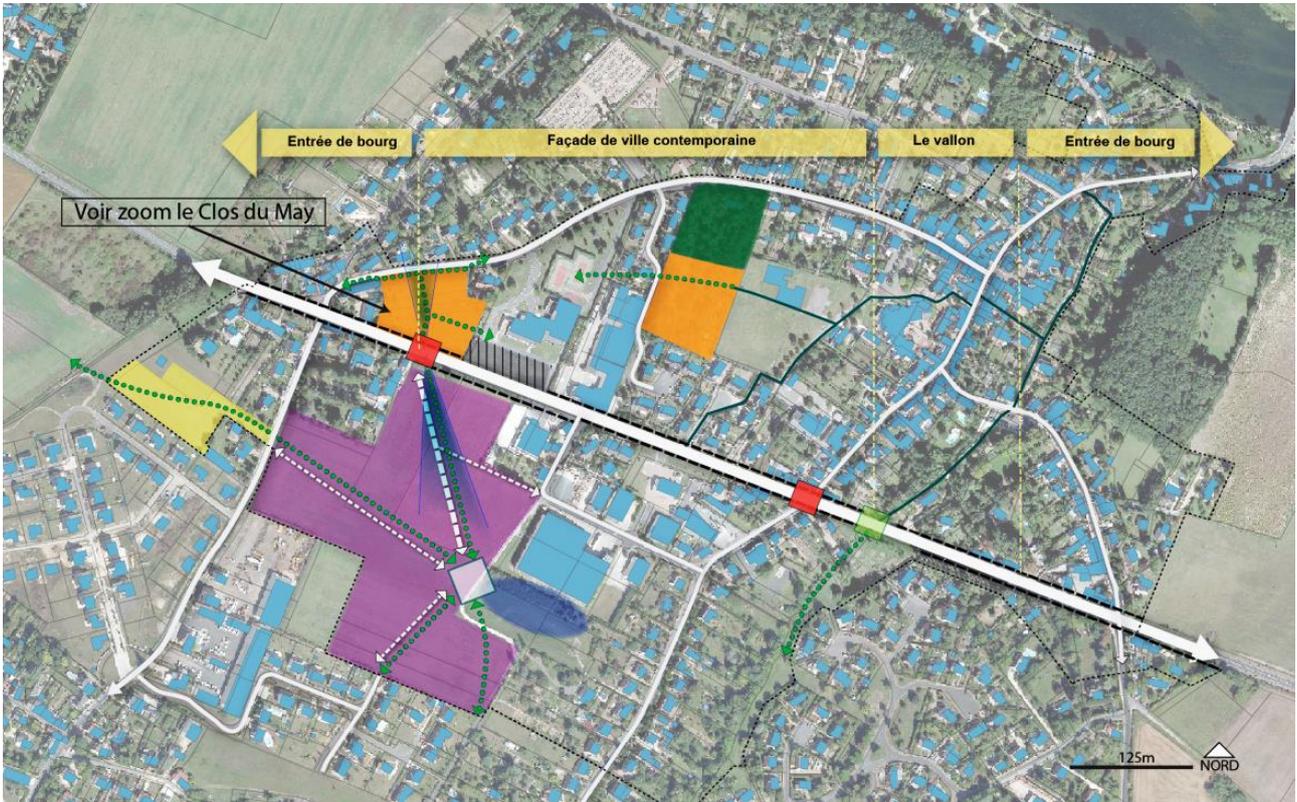
Les principes d'aménagement sont :

- de programmer une opération d'une densité de centre-bourg ;
- d'offrir des logements diversifiés de la maison individuelle au logement intermédiaire ;
- de créer un cheminement de circulations douces traversant l'opération en vue de relier l'espace du pôle petite enfance aux équipements sportifs et à la salle J. Revaux ;
- de mettre en valeur le caractère boisé du site.

À titre indicatif, la densité sera de l'ordre de 30 logements/ha.

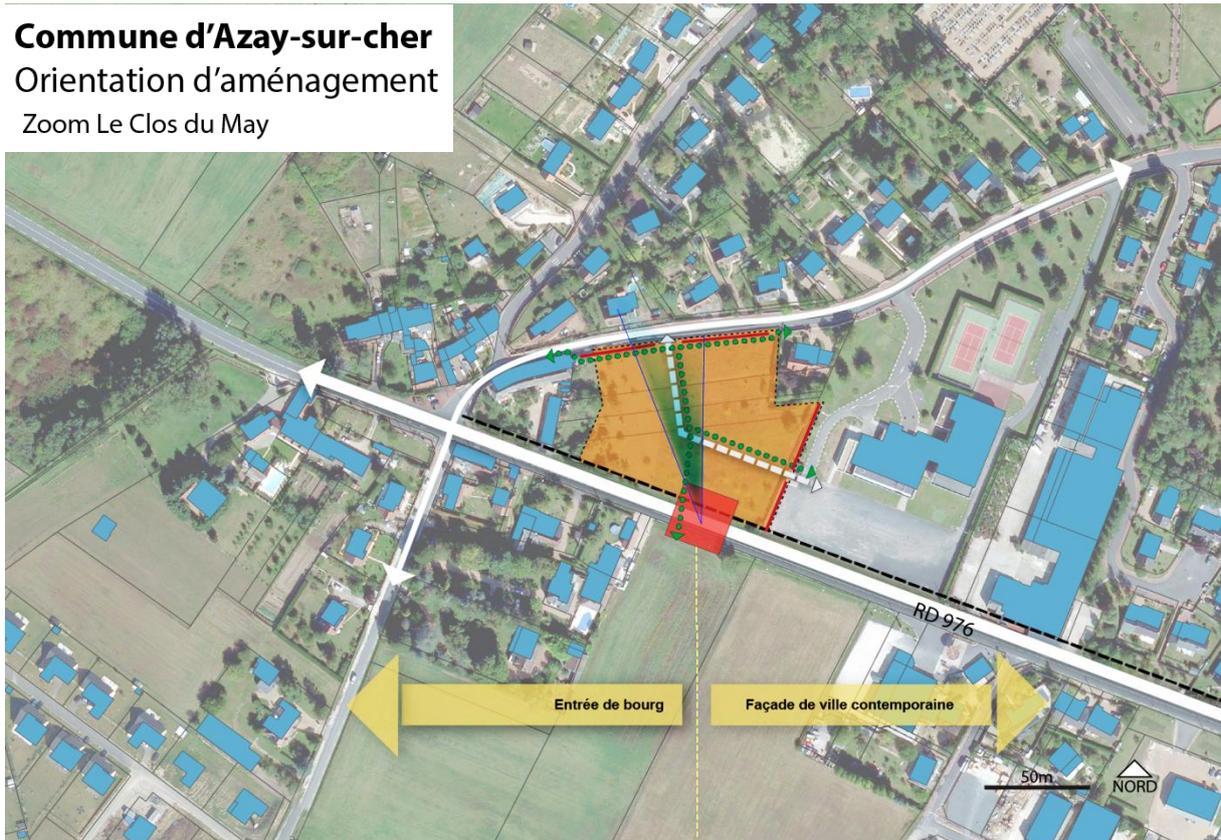


**Commune d'Azay-sur-cher**  
Orientation d'aménagement  
Le Centre



- |  |  |
|--|--|
| ..... Périmètre OAP  | Aménager le bassin de rétention              |
| Opération à dominante résidentielle de centre-bourg          | Conserver les perspectives visuelles         |
| Opération à dominante résidentielle de maisons individuelles | Articulation urbaine à aménager              |
| Extension de la zone d'activités du May                      | Traversée du vallon à aménager               |
| Parcours de circulation douce existant                       | Espace public associé au bassin de rétention |
| Parcours de circulation douce à aménager                     | Parking à requalifier                        |
| Axe de composition de voie principale                        | Mettre en valeur le caractère boisé          |
| Axe de composition de voie secondaire                        |  |
| Implantation du bâti   |  |

**Commune d'Azay-sur-cher**  
Orientation d'aménagement  
Zoom Le Clos du May



- Périmètre OAP
-  Opération à dominante résidentielle de centre-bourg
-  Mur à conserver
-  Conserver les perspectives visuelles
-  Axe de composition de voie
-  Parcours de circulation douce à aménager
-  Articulation urbaine à aménager
-  Implantation bâti en recul

### - Le Clos du May

Les principes d'aménagement sont :

- 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 ;
- d'habiter un clos : respect des constructions traditionnelles (recul, volumétrie) et mise en valeur du mur du clos ;
- de programmer une opération d'une densité de centre-bourg ;
- d'offrir des logements diversifiés de la maison individuelle au logement intermédiaire ;
- de préserver la vue sur la vallée du Cher ;
- de créer un cheminement de circulations douces visant à mettre en relation le centre et la zone d'activités du May.

À titre indicatif, la densité sera de l'ordre de 30 logements/ha.

### - La Bussardière

Les principes d'aménagement sont :

- d'offrir des maisons individuelles diversifiées ;
- de créer une desserte de circulations mixtes (piétons, vélos, voitures) permettant de relier la zone d'activités du May à la Pidellerie sur Véretz.

À titre indicatif, la densité sera de l'ordre de 15 logements/ha.



### ► Le renforcement de la zone d'activités du May

L'objectif est de développer un site pour accueillir des PME à dominante artisanal, tertiaire et services divers qui pourront notamment profiter de l'équipement en fibre optique. Dans une moindre mesure, un hébergement type hôtellerie et un ou deux commerces peuvent s'installer en complémentarité avec l'aménagement des communes du Sud du Cher.

À cette fin, il s'agit 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. Une harmonie urbaine doit être recherchée entre les deux rives. Une légère mixité urbaine (type village d'artisans, commerces) est privilégiée en façade de la future place et de la RD976.
- mettre en valeur le bassin de rétention et y créer un espace public "de convergence" ;
- organiser l'aménagement du site à partir d'un axe central structurant mettant en relation la "porte" du centre à l'espace public "de convergence" ;
- faire de l'axe central, la vitrine de ce site d'activités : son emprise et son aménagement gèrent de façon qualitative et valorisante les usages liés aux déplacements tous modes et au stationnement visiteur de tous modes (poids lourd, véhicules légers et deux roues), à la gestion intégrée des eaux pluviales, à la collecte des déchets, à la signalétique et à la présentation des entreprises, à la gestion des réseaux ;

- insérer l'espace économique dans la desserte du centre : raccordement du site aux voies existantes, aménagement de chemins de circulations douces traversants ;
- concevoir les limites de la zone d'activités de manière à respecter les quartiers résidentiels voisins (reculs, implantations des constructions, aménagements spécifiques ...) ;
- composer avec les perspectives sur le vallon d'Azay.



**Croquis à titre indicatif**



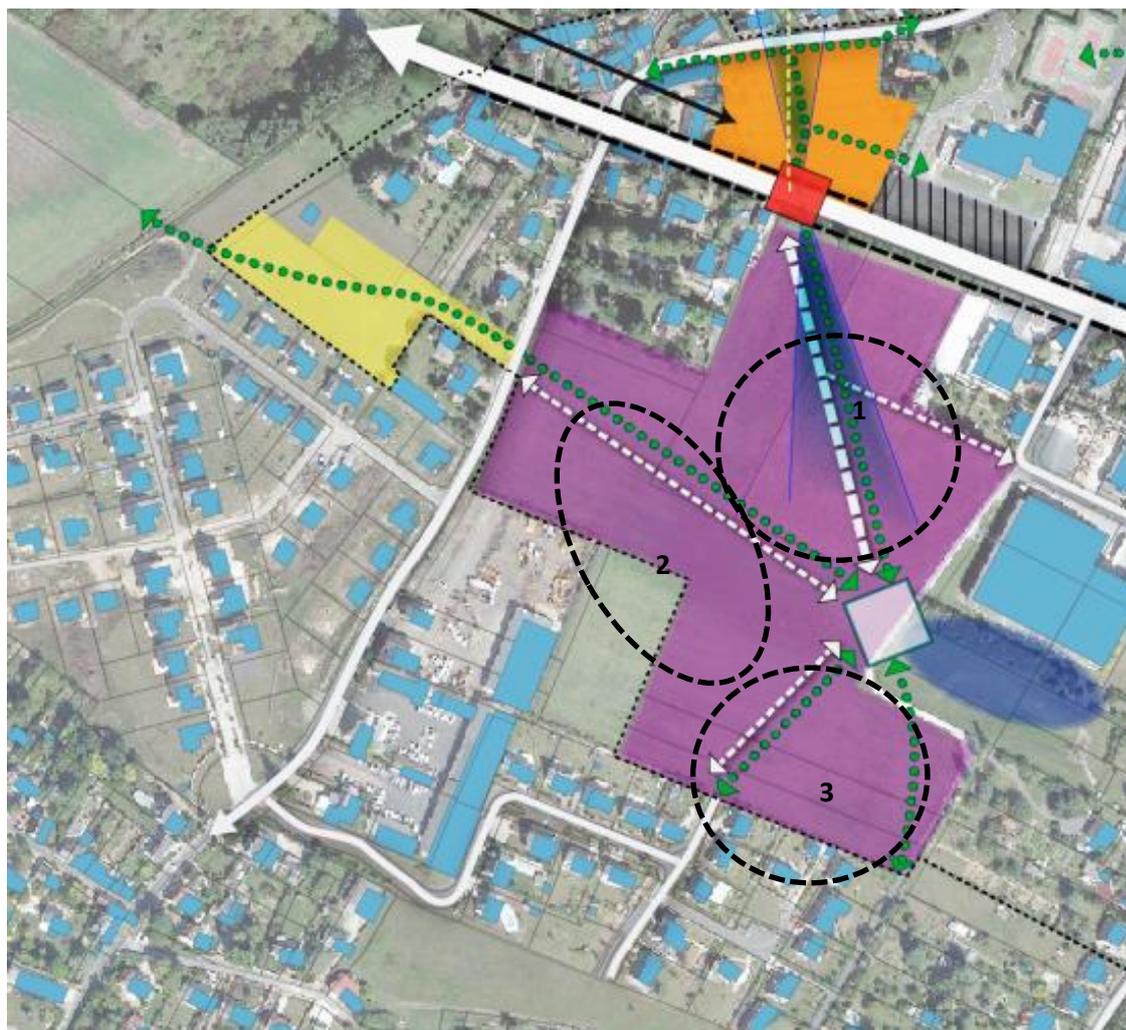
## Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activité du May

L'urbanisation de la zone d'activité est envisagée en trois phases :

Phase 1 : îlot situé en façade de la RD976

Phase 2 : îlot situé le long de la route des Charpereaux

Phase 3 : îlot situé le plus au Sud en continuité du lotissement des Hauts du Vivier.



► **La mise en œuvre d'un réseau de circulations douces structurant l'ensemble du centre**

Il s'agit de mettre en réseau les cheminements existants et les centres d'attractivité selon les principes d'aménagement suivants :

- relier le centre à la vallée du Cher ;
- relier l'Est et l'Ouest du centre, la Grande rue au Clos du May en passant notamment par la maison de la petite enfance, le Parc du Dr Lebas, la salle J. Revaux ;
- relier les deux rives de la départementale en aménageant notamment le passage des circulations douces au niveau du vallon d'Azay ;
- relier les quartiers résidentiels du Sud au centre à travers la zone d'activités du May ;
- relier le centre d'Azay-sur-Cher au pôle de centralité de la Pidellerie à Véretz.

► **L'aménagement de façades urbaines sur la RD976**

L'objectif est de donner à voir et comprendre le bourg d'Azay à partir de la départementale. Cela se décline à travers trois types de séquences :

- **Des entrées de bourg :**

- mettre en valeur et renforcer les entrées de ville : contraste entre le caractère végétal, ouvert de la campagne et plus minéral de la traversée du bourg, resserrement de l'espace, mise en valeur du bâti ancien, symétrie, dialogue entre les deux rives de la départementale ;
- 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. Une harmonie urbaine doit être recherchée entre les deux rives. Une légère mixité urbaine (type village d'artisans) est privilégiée en façade de la future place et de la RD976.

- **La façade de la ville contemporaine :**

- construire les façades de la ville contemporaine, une ville mixte, complexe, présentant une certaine densité, compacité. Donner des signaux urbains (types de bâti, de végétaux, de clôtures), organiser progressivement une continuité du front bâti ;
- requalifier le parking de la salle J. Revaux, en faire un espace de présentation, de mise en valeur, de l'équipement public ;
- faire du carrefour entre la Grande Rue et la RD976 la porte du centre historique.

- **Le vallon d'Azay :**

- préserver l'ambiance végétale de la traversée du vallon d'Azay : souligner la perception des jardins, conforter le caractère végétal des clôtures ;
- faire du vallon le support d'un cheminement de circulations douces et aménager la traversée de la départementale pour les modes de déplacements doux.



## II. Le Marchais

Le secteur du Marchais est un espace aujourd'hui agricole en limite de l'urbanisation le long de la RD82. Il est situé entre les quartiers résidentiels et l'espace d'équipements sportifs Henri Alary à proximité du hameau des Serraults.

Les grands enjeux sont :

- un enjeu résidentiel ;
- un enjeu paysager ;
- un enjeu de continuités de cheminements.

### Les principes d'aménagement

#### ► Une façade urbaine qui donne à comprendre l'espace

Il s'agit de construire une portion de la façade urbaine sur la RD82 qui ultérieurement devrait s'étendre du bourg au hameau des Serraults.

Les principes d'aménagement sont :

- de créer un quartier à dominante d'habitat individuel diversifié ;
- d'organiser l'implantation des constructions, leur articulation, leur forme architecturale de manière à participer à l'intimité des habitants ;
- d'implanter les constructions perpendiculairement à la RD82 afin de donner à percevoir la profondeur du quartier ;
- de préserver des vues sur le cœur du quartier et/ou le grand paysage à partir de la RD82.

#### ► Une organisation de l'espace qui mette en valeur les témoins de l'occupation du sol d'autrefois

Deux éléments, caractéristiques de l'espace rural donnent son identité au secteur, un ancien corps de ferme et une mare accompagnée de son bosquet. Il s'agit de s'appuyer sur ces témoins pour donner le sens du nouveau quartier.

C'est pourquoi, il est demandé :

- de conserver et réutiliser l'allée d'accès à l'ancienne ferme ;
- d'aménager un espace public qui fasse se rejoindre l'ancienne ferme et l'emplacement de la mare.

► **Un quartier mettant en relation le bourg et le hameau des Serraults avec ses équipements sportifs**

Dans le cadre de la constitution du « Grand Bourg », le Marchais est situé à l'articulation future entre le bourg, les équipements sportifs et le hameau de Serraults. Il est aussi un des éléments de l'itinéraire de circulations douces qui reliera les quartiers Est (les Serraults, le Marchais ...) aux quartiers Ouest (la Trutte, la Bussardière ..., la Pidellerie sur Véretz) en passant par le vallon d'Azay.

Cette opération doit intégrer des cheminements doux qui favorisent ces relations et en particulier :

- prolonger dans le sens Nord/Sud le chemin des Écoliers ;
- créer un cheminement doux traversant du Chemin des Écoliers au Nord/Ouest jusqu'à la mare et son bosquet ;
- relier les voies de desserte de l'opération aux voies existantes notamment en prolongeant l'allée du Clos des Chênes et en créant deux accès sur la RD82 dont l'un utilisera l'accès actuel ;
- prévoir les relations ultérieures avec les terrains situés au Sud.

A titre indicatif, la densité sera de l'ordre de 15 logements/ha.

► **Une frange urbaine séquencée**

L'objectif est de s'appuyer sur les éléments existants (la mare entourée d'éléments arborés et le chemin) et sur les constructions nouvelles pour composer une frange urbaine à dominante végétale, trait d'union entre le plateau vallonné à l'Est et le vallon d'Azay. Pour cela, il est demandé :

- de préserver la mare entourée de son bosquet et de composer le bâti autour
- de composer des fonds de jardins arborés et/ou clôtures à dominante végétale

Cette frange doit être à imaginer comme pouvant être avancée jusqu'aux équipements à long terme.



### III. La Trutte

La ferme de la Trutte est un témoin du bâti rural aux franges de la ville. Elle participe, avec les terrains prévus pour être urbanisés, à la composition d'une frange urbaine diversifiée face à l'espace agricole.

Les grands enjeux sont :

- un enjeu résidentiel ;
- un enjeu paysager ;
- un enjeu de continuités de cheminements.

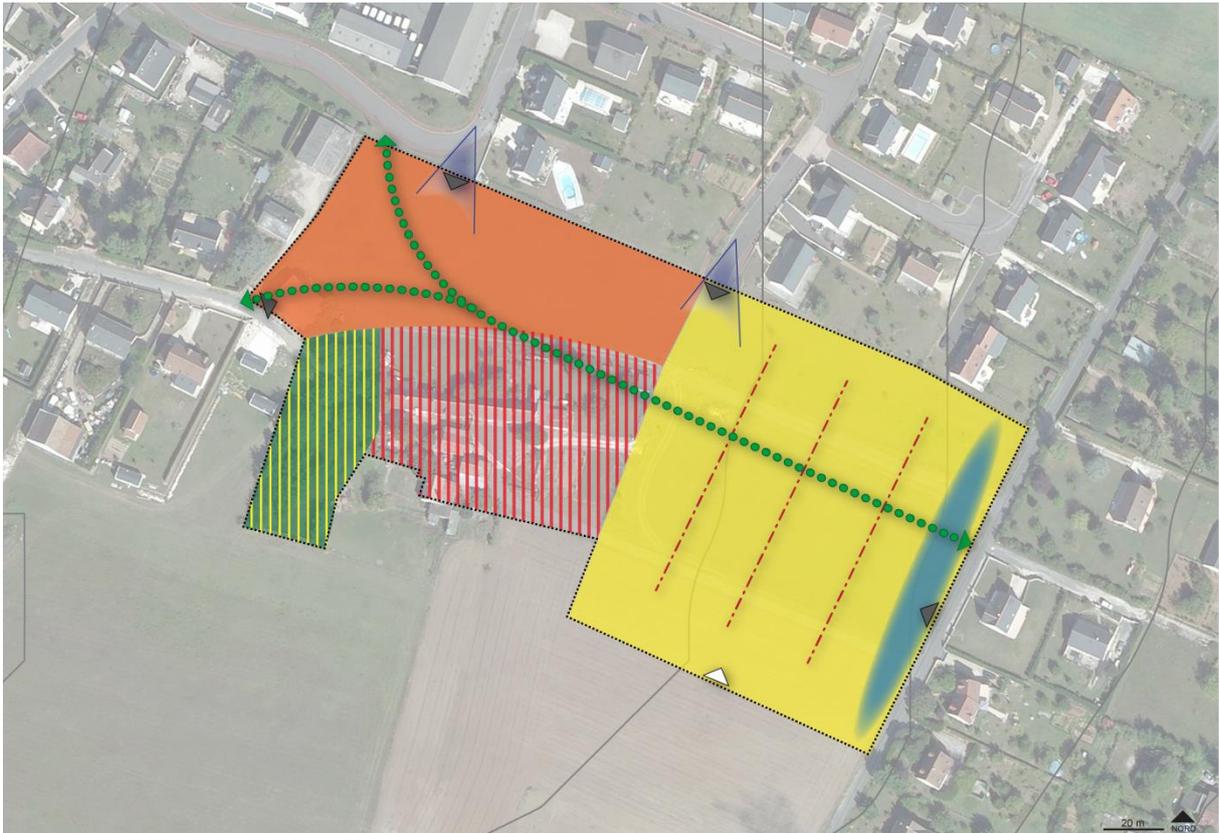


### Les principes d'aménagement

#### ► Une frange urbaine diversifiée

L'objectif est de s'appuyer sur les éléments existants (éléments arborés, longère) et sur les constructions nouvelles pour composer une frange urbaine diversifiée et reflet de son environnement. Pour cela, il est demandé :

- de préserver les éléments arborés ;
- de mettre en valeur la longère et sa perception depuis l'espace rural ;
- d'implanter les constructions à l'Est du site perpendiculairement à la frange urbaine afin, par cette implantation en peigne, d'éviter un effet "mur" face aux terres agricoles.



- ..... Périmètre
- Préserver la présence des éléments arborés
- Réhabiliter et mettre en valeur la longère
- Construire un ensemble de logements présentant une certaine densité (maisons en bande en référence à des formes de longère...)
- Implanter des maisons individuelles de manière aérée en référence aux maisons voisines
- Orienter les constructions perpendiculairement à la frange urbaine
- Donner à voir le site depuis l'espace public
- Principe d'accès automobile
- Principe de desserte ultérieure
- Principe de continuité de circulations douces
- Gérer les eaux pluviales sous forme de noues

**Croquis à titre indicatif**



► **Un quartier d'habitat diversifié**

L'objectif est de construire un quartier d'habitat diversifié reposant sur trois typologies principales d'habitat :

- un ou des logements au sein de bâtiments ruraux à réhabiliter ;
- à l'Est, un habitat pavillonnaire aéré et verdoyant ;
- à l'Ouest, dans l'espace inclus entre la longère et les constructions existantes, un ensemble de logements d'une certaine densité déclinée à partir de la volumétrie de la longère (maisons en bande ...).

L'implantation des constructions, leur articulation, leur forme architecturale doivent participer à l'intimité des habitants.

► **Un quartier relié**

Ce quartier doit être relié à son environnement. Il est l'occasion de réaliser un segment du parcours de circulations douces Est/Ouest qui desservira les quartiers d'Azay-sur-Cher et les reliera à Véretz et à son pôle d'équipements voisin. Pour cela :

- un parcours de circulations douces ou mixtes doit traverser l'opération d'Est en Ouest ;
- les voies aboutissant à l'opération doivent être prolongées au sein de celle-ci ;
- la hiérarchie des voies doit être compréhensible à travers leur gabarit et leur aménagement.

► **Un quartier faisant place à la nature**

Ce quartier est un lieu de contact entre l'espace rural et l'espace urbain que la nature doit irriguer. Pour cela :

- la présence des éléments arborés est préservée ;
- les plantations de haies sont à dominante "champêtres" ;
- les eaux de ruissellement sont collectées grâce à des noues paysagées.

À titre indicatif, la densité sera de l'ordre de 15 logements/ha.