

Commune de

AZAY-LE-RIDEAU (37)

Modification de droit commun n°1 du
PLU

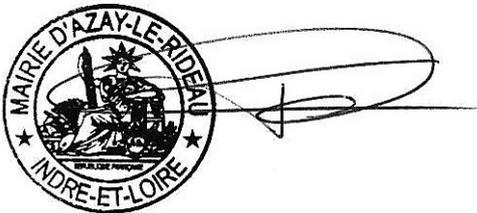


Pièce n°1 : Notice
de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 20/12/2023
approuvant la modification de droit commun n°1.

Fait à Azay-le-Rideau,
La Maire,

Sylvia GAURIER
Maire



APPROUVÉ LE : 20 décembre 2023



TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN	4
1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage.....	5
1.2 Objectifs de la modification du PLU	5
1.3 Le choix de la procédure.....	6
CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APPORTEES AU PLU D'AZAY-LE-RIDEAU	7
2.1 Modifications du règlement écrit.....	8
2.1.1 Modification du préambule - Ajout de la zone 2AU parmi les zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions	8
2.1.2 Modification des dispositions sur les affouillements et exhaussements de sols dans les dispositions communes à toutes les zones	9
2.1.3 Modification des exceptions aux dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère communes à toutes les zones.....	9
2.1.4 Modification des dispositions concernant les panneaux solaires photovoltaïques communes à toutes les zones.....	10
2.1.5 Modification des dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions générales)	12
2.1.6 Modification des dispositions concernant les règles quantitatives du stationnement	12
2.1.7 Modification des dispositions concernant les abris de jardin en zone UA, UB, A et N	13
2.1.8 Modification des dispositions concernant les annexes à l'habitation en zone UA, UB, 1AU.....	14
2.1.9 Modification des règles d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives dans l'ensemble des zones.....	14
2.1.10 Modification des dispositions liées aux clôtures en zone UA	15
2.1.11 Modification des dispositions liées aux menuiseries en zone UB.....	16
2.1.12 Modification des dispositions liées aux clôtures perméables en zone UA, UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N	17
2.1.13 Modification des dispositions liées à la hauteur des clôtures en zone UB et 1AU	18
2.1.14 Modification des règles d'implantation en zone UC, UE, 1AUc	19
2.1.15 Modification des dispositions concernant les usages et affectations du sol en zone 1AU.....	20
2.1.16 Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone A et N.....	21
2.1.17 Modification des dispositions liées aux emprises au sol en zone A et N	22
2.1.18 Modification des dispositions concernant les constructions, aménagements et installations autorisées en zone A	23
2.1.19 Modification des dispositions liées aux toitures en zone UC.....	25
2.1.20 Autorisation d'un enduit à pierre vue pour les bâtiments existants de caractère en zones A et N.	25
2.2 Modifications du règlement graphique.....	27
2.2.1 Suppression de l'emplacement réservé n°19.....	27
2.2.2 Modification de l'emplacement réservé n°23.....	29
2.2.3 Passage de la parcelle AW 286 et AW 302 en zone UB (erreur matérielle).....	31
2.2.4 Création d'un linéaire de haie à préserver sur le site de l'OAP de La Gare.....	35
2.3 Modification du règlement graphique et écrit.....	38
2.3.1 Modifications des dispositions liées aux emprises au sol en zone At.....	38
2.3.2 Création d'un linéaire commercial dans le centre-ville au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme	43
2.3.3 Modification de la numérotation des éléments protégés bâtis et ajout d'un arbre remarquable protégé.....	45
2.3.4 Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh.....	49
2.3.5 Modification du zonage et du règlement – STECAL AL de l'Aulée	53
2.3.6 Bilan des surfaces à l'issue de la modification de droit commun du PLU	57

2.4	Modifications des OAP	59
2.4.1	Modification des objectifs d'aménagement de l'OAP Chasseurs.....	59
2.4.2	Modification et scission de l'OAP de la Gare.....	60
2.4.3	Modification du règlement écrit de l'OAP ZA Entrée de Ville	71
2.4.4	Correction orthographique de l'OAP « Grévy »	72
2.4.5	Correction d'erreurs dans le tableau des généralités des OAP.....	73
2.5	Autres évolutions.....	74
2.5.1	Corrections orthographiques	74
2.5.2	Modification des annexes.....	75
CHAPITRE 3.	LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1.....	77
3.1	Préambule.....	78
3.2	Incidences sur les sites naturels sensibles environnants.....	78
3.2.1	Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)	78
3.2.2	Zones humides.....	80
3.3	Incidences sur les continuités écologiques.....	82
3.4	Incidences sur les ressources en eau et assainissement	84
3.5	Impacts sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.....	84
3.6	Impacts sur le paysage et l'urbanisation	85
3.7	Impacts en matière de risques, de pollutions et de nuisances	85
3.7.1	Les risques naturels et technologiques	85
3.7.2	Les pollutions et nuisances.....	86
3.8	Conclusion	87
CHAPITRE 4.	COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE.....	88
4.1	Compatibilité avec le SCoT de l'agglomération tourangelle.....	89
4.2	Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne	89
4.3	Compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine	89
4.4	Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne.....	90
4.5	Compatibilité avec le PPRi Vallée de l'Indre	90
4.6	Compatibilité avec le SRADDET	90
4.7	Compatibilité avec le PCAET de la CC Touraine Vallée de l'Indre.....	90
4.8	Compatibilité avec le Schéma Régional des Carrières.....	91
CHAPITRE 5.	LEXIQUE.....	92

CHAPITRE 1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN

Ce chapitre présente les objectifs de la modification de droit commun n°1 du PLU et expose les motifs pour lesquels le projet a été retenu.

1.1 Coordonnées du maître d'ouvrage

Commune d'Azay-le-Rideau

2 Place de l'Europe, 37190 Azay-le-Rideau

Téléphone : 02 47 45 42 11

E-mail : accueil.mairie@azaylerideau.fr

1.2 Objectifs de la modification du PLU

Le PLU de la commune d'Azay-le-Rideau a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2021. Depuis, il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution.

Depuis son approbation, plusieurs dispositions du règlement se sont avérées problématiques à appliquer lors de la phase instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

La commune d'Azay-le-Rideau souhaite ainsi aujourd'hui rectifier certaines pièces réglementaires afin de :

- Modifier plusieurs points du règlement écrit pour mettre en cohérence les règles entre certaines zones, faciliter l'instruction, repréciser certaines règles liées à la qualité architecturale, environnementale et paysagère, à la volumétrie, ou encore à l'implantation des constructions ;
- Modifier les règles d'emprise au sol du STECAL At sur le secteur de La Lionnière pour autoriser un projet lié à la restauration et au tourisme ;
- Faire évoluer le STECAL AL de l'Aulée afin de permettre un projet touristique ;
- Mettre à jour les emplacements réservés ;
- Ajouter un arbre remarquable protégé ;
- Ajout d'un linéaire de haie à préserver ;
- Corriger une erreur matérielle sur le plan de zonage ;
- Créer un linéaire commercial dans le centre-ville ;
- Modifier les dispositions réglementaires pour l'accueil d'un hébergement pour personnes atteintes d'autisme route de Villandry ;
- Modifier les dispositions concernant les restrictions aux constructions et installations en zone A ;
- Modifier le périmètre et les dispositions de l'OAP de la Gare ;
- Effectuer une correction mineure sur les objectifs d'aménagement de l'OAP Chasseurs ;
- Effectuer des corrections mineures sur les principes d'aménagement de l'OAP Entrée de Ville ;
- Mettre à jour la liste des annexes ;
- Corriger plusieurs erreurs mineures (orthographe, association des photos et des noms des bâtiments à protéger...).

La commune a donc décidé de procéder à la modification n°1 du PLU par arrêté en date du 21/04/2023.

1.3 Le choix de la procédure

Selon l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme : « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ». Autrement dit, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification si l'objet de cette modification n'entre pas dans le champ de la procédure de révision.

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- « soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »

Or, la modification envisagée dans le cadre de ce dossier n'est pas de nature à engager de telles évolutions du PLU. La procédure de modification paraît donc plus adaptée. La compatibilité avec le PADD est abordée dans la description de chacune des modifications.

Selon l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification (avec Enquête Publique) lorsque le projet a pour effet :

- « Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

La modification envisagée permettrait de diminuer les possibilités de construire notamment en modifiant l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans plusieurs zones urbaines. De plus, la modification envisagée prévoit la réduction de la surface d'une zone 1AU, celle de la Gare. **Ainsi, la procédure à retenir est la modification avec enquête publique, dite modification de droit commun.**

CHAPITRE 2. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU D'AZAY-LE-RIDEAU

2.1 Modifications du règlement écrit

2.1.1 Modification du préambule - Ajout de la zone 2AU parmi les zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, la commune d'Azay-le-Rideau a inscrit dans son plan de zonage une zone 2AU, zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat. Or, la zone 2AU ne figure pas dans la description des zones à urbaniser à dominante d'habitat dans le préambule du règlement. Il convient donc d'ajouter la mention de la zone 2AU dans le préambule du règlement.

■ Modification

Les Zones à Urbaniser (AU)

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Une distinction est à effectuer entre les zones 1AU et 2AU :

- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci, elle peut être classée en 1AU. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent ses conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, elle est classée en 2AU. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Différentes zones sont créées sur le territoire et délimitées en fonction de leur vocation principale :

- zone à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions : 1AU **ou** 2AU.
- zones à urbaniser à vocation économique : 1AUc ou 2AUc.

Figure 1. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Description des zones AU (p.5)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette correction d'un oubli rédactionnel n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.2 Modification des dispositions sur les affouillements et exhaussements de sols dans les dispositions communes à toutes les zones

■ Contexte

Dans les dispositions applicables à toutes les zones, les élus souhaitent supprimer une des réserves à l'autorisation des affouillements et exhaussements de sols. Les règles concernant les affouillements et exhaussements de sols sont en effet déjà rappelées dans le règlement propre à chaque zone, et des contradictions entre les dispositions communes à toutes les zones et les dispositions zones par zones ont été relevées.

■ Modification

3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES COMMUNES A TOUTES LES ZONES

3.1. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOLS

Sont autorisées dans l'ensemble des zones les affouillements, exhaussements de sols sous réserve d'être liées :

- ~~à des usages et affectations des sols, constructions et activités autorisés dans les zones ;~~
- à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce, de restauration de milieu naturel, de fouilles archéologiques ou d'aménagement d'espace public.
- à des installations et équipements nécessaires à l'activité agricole ;

Figure 2. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions réglementaires concernant les affouillements et exhaussements de sols (p.17)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les affouillements et exhaussements de sols n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.3 Modification des exceptions aux dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère communes à toutes les zones

■ Contexte

Au sein des exceptions aux dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère, les élus souhaitent supprimer l'interdiction du bac acier dans le cas de l'ouverture à la modernité, afin de laisser plus ample choix de matériaux aux administrés. De plus, afin de s'inscrire dans une démarche de résilience vis-à-vis du réchauffement climatique, la commune souhaite autoriser les toitures claires sur les bâtiments d'activité économique dans l'ensemble des zones afin de pouvoir concerner les bâtiments d'activité économique isolées situées en dehors de la zone UC. L'objectif est

ainsi de permettre aux bâtiments d'activité souvent mal isolés de permettre une meilleure réflexion des rayons solaires et ainsi de diminuer la chaleur générée par la captation des rayons par les surfaces.

■ Modification

■ TOITURES

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Un soin particulier doit être apporté à leur volumétrie afin qu'elle s'harmonise les caractéristiques urbaines et architecturales environnantes.

Une ouverture à la modernité se traduisant par la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, ...), ~~à l'exception des bacs acier qui sont interdits~~. Cette ouverture à la modernité est permise, tant en extension d'une construction existante que pour une construction nouvelle, si cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes.

Dans le cas des extensions :

- les vérandas et toitures terrasses doivent se raccorder en harmonie avec la composition de la ou des toitures existantes attenante(s) ;
- pour les toitures à pentes, les pentes et matériaux doivent s'harmoniser avec la composition de la ou des toitures existantes.

Les teintes claires sont autorisées pour les toitures des bâtiments d'activité économique nonobstant les règles de teintes applicables dans les dispositions sur les toitures de chaque zone.

Figure 3. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions réglementaires concernant les toitures (p.20)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les toitures n'a pas d'impact sur le PADD. En effet, l'ouverture au bac acier n'est pas de nature à remettre en cause la qualité architecturale et patrimoniale dans les zones urbaines, car la règle sur l'ouverture à la modernité est permise uniquement si cela se justifie par la recherche d'une meilleure articulation des volumes. Cette modification ne remet donc pas en cause l'objectif du PADD de « Préserver le patrimoine bâti du centre-bourg et maîtriser ces évolutions » (p.12 du PADD). **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.4 Modification des dispositions concernant les panneaux solaires photovoltaïques communes à toutes les zones

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, la commune avait souhaité obliger le principe d'intégration des panneaux solaires dans la toiture afin de permettre une meilleure intégration paysagère. Cette règle entrave cependant le déploiement du photovoltaïque sur le territoire. Ainsi, les élus souhaitent modifier les règles concernant les panneaux photovoltaïques sur toitures afin de faciliter leur déploiement tout en veillant à conserver une intégration paysagère optimale de ces dispositifs.

■ Modification

Lorsque les dispositifs techniques, commerciaux ou de production d'énergie renouvelable (photovoltaïque, thermique...) sont disposés sur la toiture ou sur une façade ils doivent y être **soit intégrés soit posés en superposition estompée (hors périmètre monuments historiques pour cette dernière disposition)**. Dans le cas de panneaux solaires, ces derniers doivent suivre la même pente que le pan de toiture sur lequel ils sont implantés (aucune saillie n'est autorisée).

Une implantation en partie basse de toiture et en conservant une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture, de préférence sur les versants de toiture non visibles depuis le domaine public devra être privilégiée. Seuls les cas dument justifiés par une impossibilité technique pourront prétendre à une installation contraire.

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être soit :

- **positionnés** au sol ;
- **installés** au sein de la toiture **ou en superposition estompée** en garantissant le maintien d'une pente identique au pan de toiture sur lequel est implanté le ou les panneaux solaires / photovoltaïques ;



16113710-AZAYLERIDEAU-800
Règlement écrit – Version approbation

20



Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Commune d'Azay-le-Rideau (37) - Dispositions générales

- **mis** en œuvre sur un élément architectural distinct existant ou à créer (annexe).

Les panneaux solaires / photovoltaïques doivent être sombres sur l'ensemble de leur surface, composés **de préférence** de modules monocristallins **ou a minima équivalents** (supports des cellules et ossatures de couleur sombre) **et assurer une absence de réverbération**.



Exemple de panneaux solaires autorisés ↑

Figure 4. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions réglementaires concernant les panneaux solaires (p.20/21)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques n'a pas d'impact sur le PADD. En effet, l'ouverture à l'implantation en superposition des panneaux par rapport à la toiture n'est pas de nature à remettre en cause la qualité architecturale et patrimoniale dans les zones urbaines, car cette superposition doit être estompée, et les élus ont souhaité intégrer d'autres dispositions (absence de réverbération et obligation de modules monocristallins ou équivalents) allant dans le sens d'une meilleure intégration paysagère des panneaux. Cette modification ne remet donc pas en cause l'objectif du PADD de « Préserver le patrimoine bâti du centre-bourg et maîtriser ces évolutions » (p.12 du PADD). **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.5 Modification des dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions générales)

■ Contexte

Le règlement du PLU rappelle en p.21 parmi les dispositions générales que le règlement de publicité est régi par le Code de l'environnement et est compétence du Préfet (hors Règlement Local de Publicité). Or, l'article 17 de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 prévoit la décentralisation du pouvoir de police de la publicité, en le confiant exclusivement au maire. Pour une parfaite information du public, le règlement du PLU est modifié pour intégrer cette évolution législative.

■ Modification

■ ENSEIGNES

Le règlement de publicité est régi par le Code de l'environnement et est compétence du **Maire à partir du 1^{er} janvier 2024** ~~Préfet (hors Règlement Local de Publicité)~~. Les prescriptions suivantes sont issues du cahier de recommandation du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine.

Les enseignes doivent être apposées de préférence sur la façade des bâtiments et dans tous les cas sans débordement possible.

L'enseigne sur toiture est interdite (cf. schémas ci-dessous).

Les enseignes peuvent être un caisson lumineux si elles présentent un fond opaque ou sombre : lettres découpées au pochoir. Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites.

Figure 5. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les enseignes au sein des dispositions générales du PLU (p.21)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution du règlement n'a qu'un caractère informatif et n'impacte donc pas le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.6 Modification des dispositions concernant les règles quantitatives du stationnement

■ Contexte

Le règlement du PLU impose la création de 2 places de stationnement minimum pour les nouvelles habitations en zone UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N. Les élus souhaitent modifier cette règle afin de préciser que ces places de stationnement devront être des places de stationnement non closes, sauf dans le cas de logements collectifs afin de laisser la possibilité de réaliser des stationnements en rez-de-chaussée (ce qui permet d'économiser du foncier).

■ Modification

5.2.2. Règles quantitatives

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet, ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Les aires de stationnement par leur implantation, leur localisation, leur organisation doivent s'intégrer à leur environnement et doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-après.

■ CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION

Sous-destinations de la construction	Nombre de places minimum requis
Habitation	1 place minimum par habitation en zone UA sur l'unité foncière visée par la construction sauf en cas de réhabilitation du bâti ancien (aucune place requise). 2 places de stationnement non closes minimum par habitation en zone UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N sur l'unité foncière visée par la construction. Une exception est admise dans le cas des logements collectifs, pour lesquels les places de stationnement demandées pourront être closes. Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent également prévoir sur l'espace communs ouvert à la circulation publique des stationnements visiteurs en cohérence avec l'importance du projet.
Règles spécifiques pour : <u>les</u> logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que pour les autres types de logements visés à l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme.	1 place minimum par habitation sur l'unité foncière visée par la construction.

Figure 6. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions réglementaires concernant le stationnement (p.30)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant le type de stationnement en zone U autre qu'en zone UA n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.7 Modification des dispositions concernant les abris de jardin en zone UA, UB, A et N

■ Contexte

Le règlement du PLU des zones UA, UB, A et N régit l'emprise au sol et la hauteur des abris de jardin. Les élus souhaitent compléter cette règle afin de limiter le nombre d'abri de jardin à 1 abri de jardin par unité foncière.

■ Modification

- Les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m², **et** que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage, **dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.**

Figure 7. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les abris de jardin en zone UA, UB, A et N (p.38, 54, 114 et 127)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant le nombre d'abris de jardin en zone UA, UB, A et N n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.8 Modification des dispositions concernant les annexes à l'habitation en zone UA, UB, 1AU

■ Contexte

Le règlement du PLU de la zone A et de la zone N limite le nombre d'annexes à l'habitation à deux maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié. Les élus souhaitent étendre cette disposition aux zones UA, UB et 1AU.

■ Modification

2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

■ EMPRISE AU SOL

~~Pas de dispositions réglementaires particulières.~~

Les annexes autorisées à l'habitation sont limitées à 2 annexes maximum à l'exclusion des piscines non couvertes et du matériel lié (couverture et local technique).

Figure 8. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les annexes à l'habitation en zone UA, UB et 1AU (p.40, 55 et 97)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant le nombre d'annexes à l'habitation en zone UA, UB et 1AU n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.9 Modification des règles d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives dans l'ensemble des zones

■ Contexte

Le règlement du PLU des zones UA, A et N fixe le retrait minimum des piscines à 3m par rapport aux limites séparatives. Les élus souhaitent que cette règle soit applicable à l'ensemble des zones du PLU. La règle est ainsi clairement réécrite dans les zones susceptibles d'être concernées (UB, UL, 1AU).

■ Modification

■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des piscines doit respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives (calculé par rapport à la paroi du bassin).

Figure 9. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les piscines en zone UB, UL et 1AU (p.57, 86 et 99)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant l’implantation des piscines par rapport aux limites séparatives en zone UA, A et N n’a pas d’impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.10 Modification des dispositions liées aux clôtures en zone UA

■ Contexte

Le règlement du PLU des zones UA fixe une série de règles qualitatives sur l’aspect des clôtures en zone UA. Des dispositions spécifiques sont applicables au secteur UAa, correspondant au secteur de renouvellement urbain des Ateliers. Les élus souhaitent modifier les dispositions concernant les clôtures autorisées afin d’assurer l’intégration des clôtures dans l’environnement et d’obtenir une meilleure homogénéité dans les traitements des limites au sein de ce quartier. Pour cela, les élus souhaitent supprimer la possibilité de construire un mur plein droit, visuellement marquant et pouvant représenter une rupture visuelle et de supprimer la possibilité du mur bahut droit pour les clôtures en limites séparatives. Il est précisé qu’aucun mur plein droit n’existe pour l’heure dans le quartier. D’autres dispositions mineures sont ajoutées, dans le même objectif d’améliorer l’intégration paysagère des clôtures.

■ Modification

Au sein du seul secteur UAa :

- Situées le long des voies et emprises publiques :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant. **La clôture éventuelle doit être constituée :**

- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,20 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille à barreaudage vertical de teinte sombre ou de palissades bois **qualitative** en pose **verticale horizontale** ; **Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit.**
- Soit d'une haie vive hétérogène d'essences locales ;
- soit, à l'exception de l'avenue de la Gare, d'un grillage de teinte sombre doublé obligatoirement d'une haie vive ;
- soit, le long de l'avenue de la Gare, d'une haie d'essences locales en alternance avec des portions de muret.

Les murs doivent être édifiés en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine. En outre, les portails festonnés sont autorisés, sous réserve de ne pas occulter toute la surface.

- Clôtures en limites séparatives :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- ~~— soit par un mur plein droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %),~~
- ~~— soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,20 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille sur tout ou partie de la longueur du muret.~~
- soit d'un grillage de teinte sombre, **doublé d'une haie vive** ;
- soit de palissades bois **qualitatives en pose horizontale.**

Les murs doivent être édifiés en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

Dans le reste de la zone UA, à l'exclusion du secteur UAa :

- Situées le long des voies et emprises publiques :

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur plein droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %),
- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille. **Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit.**

Figure 10. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant l'aspect des clôtures en zone UA (p.49)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant l'aspect des clôtures en zone UA est compatible avec les dispositions du PADD en matière de préservation du patrimoine bâti du centre-bourg. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.11 Modification des dispositions liées aux menuiseries en zone UB

■ Contexte

Le règlement du PLU de la zone UB prévoit de différencier les couleurs de menuiseries par bâtiment ou corps de bâtiment. Les élus souhaitent supprimer cette contrainte dont l'intérêt n'est pas démontré.

■ Modification

■ MENUISERIES

Les menuiseries doivent être colorées dans un ton plus soutenu que celui de la façade. Les portes d'entrée et de grange, ainsi que les vitrines pourront être plus foncées que la teinte des autres menuiseries, sans être nécessairement de la même couleur. ~~Les couleurs de menuiseries seront différenciées par bâtiment ou corps de bâtiment.~~

Sont autorisées les menuiseries en bois, aluminium ou PVC.

Le blanc pur et les couleurs vives (autres que les tons ocres) sont interdits sauf pour les vitrines.

Il devra être privilégié des menuiseries de couleur neutre et de ton moyen : ton bois, ocres rouges, brun, rouge-brun, sang de bœuf, gris, gris-brun, gris-vert, vert-gris, brun-gris, blanc cassé, ou encore gris anthracite.

Le noir et les couleurs plus sombre que le vitrage sont acceptés si le parti architectural le justifie.

Figure 11. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les menuiseries en zone UB (p.59)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les menuiseries en zone UB n'a pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.12 Modification des dispositions liées aux clôtures perméables en zone UA, UB, UC, UE, UL, 1AU, A et N

■ Contexte

Afin d'améliorer les connexions écologiques entre les espaces urbanisés et les espaces naturels et agricoles, les élus souhaitent compléter les dispositions concernant les clôtures en limites séparatives lorsque la zone urbaine jouxte les zones A et N pour rendre obligatoire le principe de clôture perméable à la petite faune terrestre.

■ Modification

- *Clôtures en limites séparatives :*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un mur de caractéristiques identiques au mur édifié à l'alignement ;
- soit par un grillage souple ou rigide de teinte foncée sur piquets métalliques fins. La pose d'une plaque de béton est autorisée à la base du grillage ; la hauteur totale de celle-ci ne doit pas excéder 0,20 mètre par rapport au niveau du terrain naturel.

Lorsque la zone UA jouxte les zones N, A et secteurs déclinés, les clôtures, lorsqu'elles existent, doivent être composées d'une haie, d'une haie dominante avec clôture bois naturel ou d'une haie doublée d'un grillage ou d'une grille (exemples ci-contre à titre d'illustrations). Les clôtures pleines de type plaque béton (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,20 mètres) ou panneaux pleins sont interdites. **Afin de préserver la biodiversité et les continuités écologiques, les clôtures devront être obligatoirement perméables pour permettre le passage de la petite faune terrestre.**



Figure 12. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les clôtures perméables (p.50, 62, 70, 79, 91, 105, 121, 136)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les clôtures vient renforcer les dispositions du PADD en matière de favorisation du maintien des corridors écologiques sur la commune (p.12 du PADD). **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.13 Modification des dispositions liées à la hauteur des clôtures en zone UB et 1AU

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, la hauteur maximale des clôtures en zone UB et 1AU a été fixée à 1,5 m le long des voies et emprises publiques, et 1,8 m en limites séparatives. Les élus souhaitent mettre en cohérence les hauteurs de clôtures en limites séparatives et en limites de voies et emprises publiques, en portant la hauteur maximale des clôtures à 1,8 m en limites des voies et emprises publiques.

■ Modification

- *Situées le long des voies et emprises publiques*

La hauteur maximale des clôtures est limitée à ~~1,50~~ **1,80** mètre. Une hauteur supérieure pourra être admise s'il s'agit de la réfection ou du prolongement d'un mur existant d'une hauteur supérieure, à condition de respecter l'aspect de ce mur existant.

La clôture éventuelle doit être constituée :

- soit par un grillage (avec possibilité de bordure béton séparant domaines privé et public) sur piquets métalliques fins de teinte foncée et obligatoirement doublé d'une haie vive ;
- soit par un mur bahut droit (éventuellement à redans lorsque la pente du terrain est inférieure à 5 %) de 0,80 à 1,00 mètre de hauteur, surmonté éventuellement par une grille, par des lames verticales en bois ou métallique. Le grillage, de quelque nature que ce soit, est interdit. Le mur bahut doit être édifié en pierres ou en matériau enduit, de la teinte du tuffeau clair de Touraine.

Figure 13. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant la hauteur des clôtures en zone UB et 1AU (p.62 et 105)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les clôtures ne remet pas en cause les orientations du PADD.
Cette modification est donc compatible avec le PADD.

2.1.14 Modification des règles d'implantation en zone UC, UE, 1AUc

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, une distance spécifique d'implantation des constructions par rapport à l'alignement de la voie existante avait été définie pour la rue Eiffel. Cette disposition concerne les zones UC, UE et 1AUc. Les élus souhaitent clarifier la règle en précisant l'étendue de la portion de voirie concernée par cette règle de distance d'implantation des constructions pour la rue Eiffel. De plus, les élus souhaitent ouvrir la possibilité d'exception au recul des constructions par rapport aux limites séparatives dans ces mêmes zones afin d'apporter de la souplesse dans l'implantation des nouvelles constructions.

■ Modification

■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- *Par rapport à la rue Eiffel (du croisement avec l'allée de Vaucanson jusqu'au croisement avec la rue Rolland-Pilain)*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 10 mètres en retrait de l'alignement de la voie existante.

- *Par rapport aux autres voies*

Les constructions nouvelles doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres en retrait de l'alignement des autres voies existantes, à élargir ou à créer.

Des implantations différentes peuvent également être admises en cas d'impératifs ou impossibilités techniques dûment justifiées, liés à la destination de la construction (exigences de sécurité, défense contre l'incendie, transformateur d'électricité, ...).

- *Exception*

~~En raison de dispositions architecturales, de configuration de parcelle ou d'impossibilités techniques dûment justifiées, Cette règle peut ne pas s'appliquer sur une limite séparative à condition que des mesures appropriées soient prises pour éviter la propagation des incendies.~~

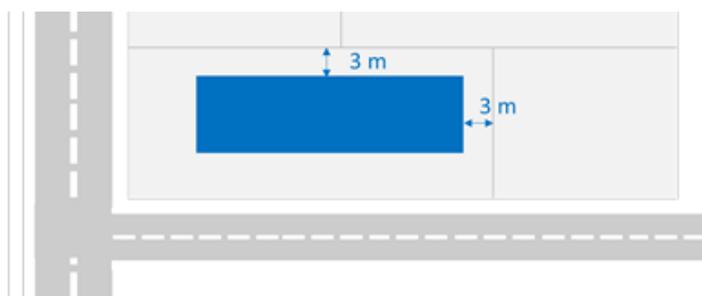
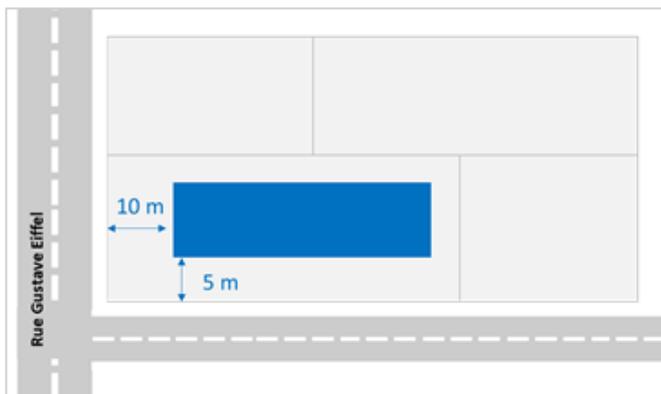


Figure 14. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives en zone UC, UE et 1AUc (p.67-68, 76-77 et 98-99)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les implantations en zone UC, UE et 1AUc ne remet pas en cause les orientations du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.15 Modification des dispositions concernant les usages et affectations du sol en zone 1AU

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont autorisé en zone UA et UB les abris de jardin sous conditions de surface et de hauteur. Les élus souhaitent intégrer les mêmes dispositions concernant les abris de jardin dans le règlement de la zone 1AU.

■ Modification

6.1.3. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols et types d'activités non interdites sont admises à condition d'être compatible avec les principes indiqués dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les opérations doivent pouvoir se réaliser par phase sans compromettre le respect de la finalité recherchée de l'opération d'ensemble.

Dans les secteurs présumés sous cavés, le pétitionnaire doit prendre à sa charge les dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol préalablement à toute occupation ou utilisation du sol.

Dans la zone 1AU sont admises les constructions à usage d'activités artisanales et les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

Sont également admis dans la zone 1AU les abris de jardins à condition que leur emprise au sol n'excède pas 12 m² et que leur hauteur n'excède pas 3 mètres au faitage, dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

Figure 15. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les abris de jardin en zone 1AU (p.96)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les abris de jardin en zone 1AU ne remet pas en cause les orientations du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.16 Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone A et N

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont défini des règles d'implantation pour les nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives en zone A et N. Les constructions nouvelles devaient ainsi s'implanter soit sur une seule limite séparative en respectant un recul d'au moins 1 mètre par rapport à l'autre limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les élus souhaitent corriger la première disposition pour que le respect du recul soit porté à 3 mètres par rapport à l'une des limites séparatives. Le schéma illustratif de la règle est modifié en conséquence.

■ Modification

■ IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone A et ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent s'implanter :

- soit sur une seule limite séparative en respectant un recul d'au moins **± 3 mètres** par rapport à l'autre limite séparative ;
- soit avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.



Figure 16. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives en zones A et N (p.116, 131)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone A et N ne remet pas en cause les orientations du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.17 Modification des dispositions liées aux emprises au sol en zone A et N

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont défini des règles d'emprise au sol en zone A et N pour les unités de vente directe de produits agricoles. Fixée à 60 m², les élus souhaitent porter cette surface à 100 m².

■ Modification

L'emprise au sol cumulée des nouvelles extensions des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à :

- 50% de l'emprise au sol initiale pour des habitations de moins 150m² dans la limite de 200m² cumulée (emprise au sol initiale + extension à la date d'approbation du PLU)
- 30% pour les constructions existantes 150m² et plus, à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol cumulée de(s) nouvelle(s) annexe(s) des constructions existantes à usage d'habitation est limitée à 40 m², à la date d'approbation du PLU. Le règlement ne s'applique pas aux piscines et au matériel lié (couverture et local technique).

Exception : L'emprise au sol des constructions à usage d'unités de vente directe est limitée à ~~60~~ 100 m² à la date d'approbation du PLU.

Figure 17. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant l'emprise au sol des unités de vente directe en zones A et N (p.115, 129)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives en zone A et N ne remet pas en cause les orientations du PADD. De plus, cette modification va dans le sens de l'orientation 3.1 du PADD qui prescrit de « Permettre la diversification de l'activité agricole » en augmentant la capacité de vente directe des exploitations. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.18 Modification des dispositions concernant les constructions, aménagements et installations autorisées en zone A

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont défini des limitations strictes aux constructions et activités en zone agricole notamment pour les équipements d'intérêt collectif ou des services publics via des conditions cumulatives. Ces dispositions strictes sont aujourd'hui un frein pour un certain nombre de projet d'intérêt collectif en zone agricole. Aussi, les élus souhaitent réécrire les règles de limitation des constructions et activités en zone A afin de reprendre les prescriptions règlementaires de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme. Les élus souhaitent également assouplir les restrictions concernant les produits commercialisables dans le prolongement de l'activité agricole. En effet, le règlement actuel prévoit que les constructions comme les unités de vente directe sont autorisées en zone A sous réserve que les produits commercialisés soient exclusivement liés à une exploitation agricole. Or, cette formulation de la règle est ambiguë sur la provenance des produits vendus : doivent-ils venir uniquement de l'exploitation agricole à laquelle se raccroche l'unité de vente directe, ou les produits doivent-ils provenir d'une exploitation agricole quelque soit cette dernière. Les unités de vente directe des exploitations agricoles intègrent souvent des produits locaux issus à la fois de l'exploitation agricole visée mais aussi d'exploitations agricoles voisines. La commune souhaite donc reformuler la règle pour offrir plus de souplesse dans les produits commercialisés en vente directe.

■ Modification

Sont admis dans la zone A et les secteurs Ah et AL dès lors qu'ils/elles ne compromettent pas le caractère agricole du secteur :

- Les constructions et installations nécessaires à des « équipements d'intérêt collectif ou à des services publics » ~~aux conditions cumulatives suivantes~~ : dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
 - ✓ ~~qu'ils soient liés à la réalisation d'infrastructures et des réseaux ou qu'il s'agisse d'ouvrages ponctuels (station de pompage, château d'eau, antennes de télécommunications, relais hertzien, ligne de transport ou de distribution et transformateur d'électricité, constructions, installations et aménagements nécessaires à la réalisation, à la gestion et à l'exploitation des routes et autoroutes, et aux aires de service et de repos, cimetière, etc.)~~ ;
 - ✓ ~~qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés~~ ;

- ✓ ~~qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages~~ ;
 - ✓ ~~qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux~~.
- les constructions constituant un prolongement de l'activité agricole comme les unités de vente directe sous réserve que :
 - ✓ les produits commercialisés sont **exclusivement majoritairement** liés à une exploitation agricole ;
 - ✓ le bâti, objet de l'unité de vente soit localisé à moins de 100 mètres des bâtiments à vocation agricole de l'exploitation visée, sauf en cas de législation sanitaire contraire.

Figure 18. Evolutions du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – dispositions liées aux équipements publics en zone A (p.112 et 113)

■ Compatibilité avec le PADD

La modification des dispositions liées aux conditions d'implantation des équipements d'intérêt collectif ou des services publics n'est pas de nature à remettre en cause l'objectif de pérennisation de l'activité agricole inscrite dans le PADD du PLU. En effet, les dispositions du Code de l'Urbanisme en la matière sont déjà contraignantes et assurent que les constructions ou installations ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain d'implantation. De plus, la règle stipule que les constructions et installations ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ce qui est compatible avec l'objectif 2.5 du PADD « Préserver les perspectives et les points de vue remarquables ». Cette modification du règlement de la zone A est donc compatible avec le PADD.

2.1.19 Modification des dispositions liées aux toitures en zone UC

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, les élus ont décidé d'imposer les toitures de teinte équivalente à l'ardoise naturelle en zone UC. Cependant, conscients du phénomène d'îlot de chaleur urbain généré notamment par les matériaux sombres, les élus souhaitent autoriser les toitures de teinte claire dans la zone artisanale et industrielle de la Loge (zone UC) afin de diminuer la chaleur générée par les teintes de type ardoise sur les toits.

■ Modification

■ TOITURES

~~Les toitures apparentes doivent être de teinte équivalente à l'ardoise naturelle.~~

Les toitures apparentes devront être :

- Soit de teinte équivalente à l'ardoise naturelle
- Soit de teinte claire

Les panneaux solaires (énergie renouvelable) sont autorisés sous réserve d'une implantation sur le bâtiment participant de la création d'un usage (brise-soleil, auvent ...) ou de la composition architecturale de la construction.

Les éléments techniques et le garde-corps de sécurité devraient tous deux être dissimulés derrière l'acrotère.

Figure 19. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant les toitures en zones UC (p.70)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant la teinte des toitures en zone UC ne remet pas en cause les orientations du PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.1.20 Autorisation d'un enduit à pierre vue pour les bâtiments existants de caractère en zones A et N.

■ Contexte

Les élus souhaitent modifier les dispositions concernant les enduits de type pierre vues pour les édifices anciens. Actuellement, le règlement n'autorise ces enduits uniquement pour les dépendances. Les élus souhaitent que ce type d'enduit puisse être autorisé pour l'ensemble des édifices anciens en moellons, indifféremment entre dépendances et constructions principales.

■ Modification

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Les bardages bois à pose verticale obtenus à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouverts d'un badigeon de chaux sont autorisés. Des bardages bois à pose horizontale peuvent être acceptés si le projet architectural le justifie.

Pour les édifices anciens réalisés en moellons, les enduits « à pierres vues » sont admis ~~uniquement pour les dépendances~~ ; dans le cas d'une habitation principale, les moellons doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit.

Les constructions et ouvrages en pierre de taille existants doivent être conservés. S'ils sont restaurés, ils doivent conserver leur caractère d'origine.

Dans le cas de maçonnerie ou de parement de pierre de taille apparente, les proportions régionales doivent être respectées notamment dans leur hauteur (0,27 à 0,33 m).

Les joints doivent être de la couleur de la pierre utilisée et être exécutés au nu de cette pierre.

Les abris de jardin doivent être en harmonie avec la construction principale. Des abris pourront être refusés si par leur forme et leur aspect ils ne sont pas en rapport avec l'architecture locale. Les abris de jardins en bardage bois obtenu à partir d'essences de bois grisant naturellement avec le temps, éventuellement recouvert d'un badigeon de chaux, sont autorisés.

Figure 20. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions architecturales en zone A et N (p.118 et 132)

■ Compatibilité avec le PADD

Cette évolution des dispositions concernant les enduits « à pierres vues » n'a pas d'impact sur le PADD. En effet, l'ouverture de ce type d'enduit à l'ensemble des édifices anciens et pas uniquement aux dépendances n'est pas de nature à remettre en cause la qualité architecturale et patrimoniale dans les zones agricoles et naturelles, car ce type d'enduit assure une protection qualitative du bâti ancien préservant son aspect ancien. Cette modification ne remet donc pas en cause l'objectif du PADD de « Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux » (orientation 2.2 du PADD). Cette modification est donc compatible avec le PADD.

2.2 Modifications du règlement graphique

2.2.1 Suppression de l'emplacement réservé n°19

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, les élus avaient décidé de mettre en place un emplacement réservé au Nord de l'Islette afin de pouvoir élargissement la voie communale sur une marge de 5 m de large. Les terrains nécessaires ont été acquis, aussi l'emplacement réservé n'est plus nécessaire. La liste des emplacements réservés dans le règlement du PLU sera corrigée pour supprimer l'ER19.

■ Modification



Figure 21. Plan de zonage avant modification du PLU

**Zonage après la Modification de droit commun
3 : Suppression de l'emplacement réservé ER19**



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

▨ Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme



Figure 22. Plan de zonage après modification du PLU

■ Compatibilité avec le PADD

La modification n'ayant pas de lien avec les orientations du PADD, **cette modification est compatible avec le PADD.**

2.2.2 Modification de l'emplacement réservé n°23

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PADD, les élus avaient souhaité mettre en place un emplacement réservé en plusieurs tronçons le long de la RD 57 afin d'aménager les abords de cette dernière pour créer une piste cyclable de 5 m de large. Les élus souhaitent modifier un de ces tronçons, situé entre les parcelles BH 206 et BI 100, afin de basculer ce tronçon de l'autre côté de la route de Langeais (en continuité avec les autres portions de l'emplacement réservé).

■ Modification

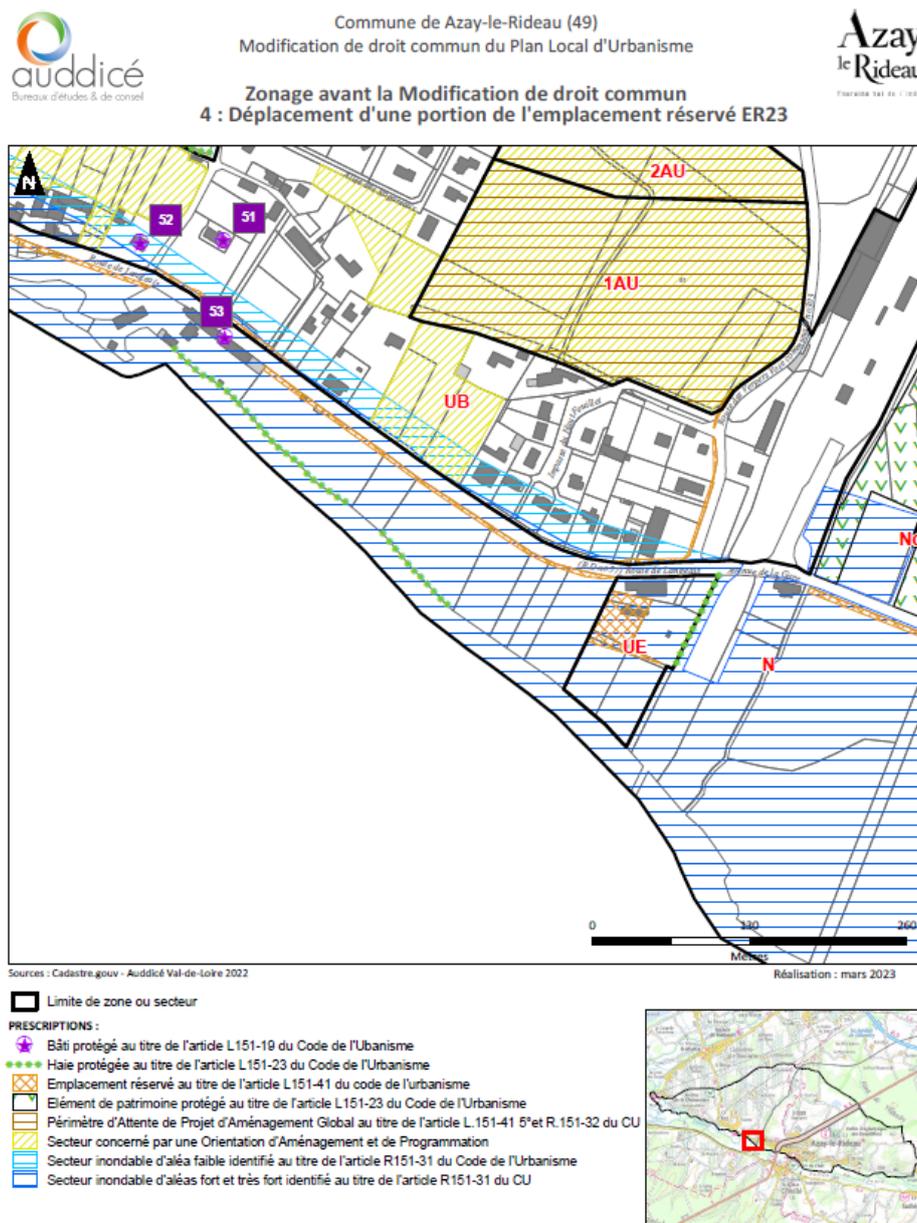


Figure 23. Plan de zonage avant modification du PLU

Zonage après la Modification de droit commun
4 : Déplacement d'une portion de l'emplacement réservé ER23



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mars 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

- 🏠 Bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- 🌿 Haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- 🏗 Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- 🏰 Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- 📐 Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° et R.151-32 du CU
- 📍 Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 🌊 Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme
- 🌊 Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du CU



Figure 24. Plan de zonage après modification du PLU

■ Compatibilité avec le PADD

La modification ne remet pas en cause les orientations du PADD en matière de renforcement de l'offre de parcours touristiques, **cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.2.3 Passage de la parcelle AW 286 et AW 302 en zone UB (erreur matérielle).

■ Contexte

Lors de la révision du PLU approuvé en 2021, une partie de la parcelle AW 286 et la parcelle AW 302 toutes les deux situées au niveau des Caves Méclines ont été classées en zone N du plan de zonage.

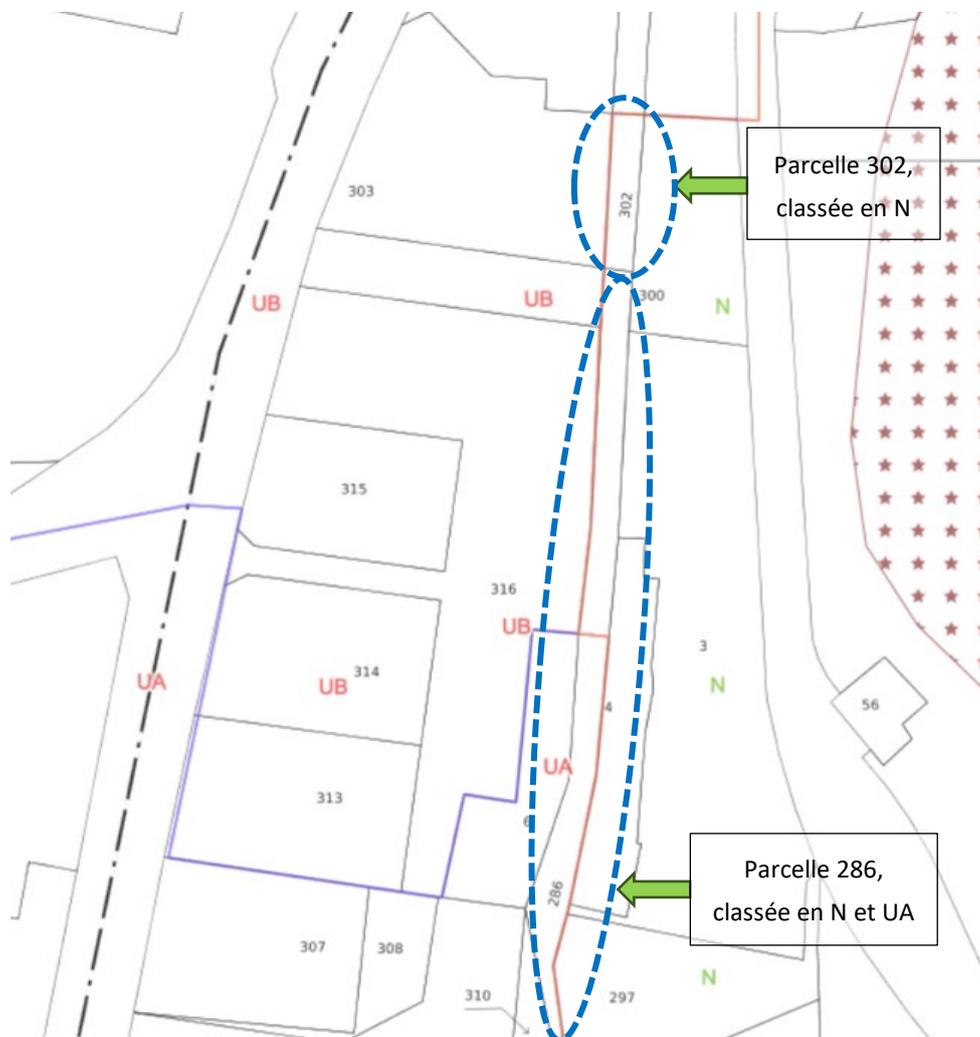


Figure 25. Extrait du plan de zonage du PLU adopté en 2019 – en bleu : les parcelles AW 286 et 302

Le chemin d'accès que matérialise la parcelle AW 286 a été en partie classée en zone N pour sa partie Nord et en partie en zone UB pour sa partie Sud, différence de traitement qui paraît difficile à expliquer. La parcelle AW 302 fait quant à elle partie de l'unité foncière de la parcelle AW 303, parcelle pourtant bâtie. De plus, le PLU de 2005 avait bel et bien classé ces deux parcelles dans leur intégralité en zone constructible (UB) comme le montre l'extrait de plan ci-après. Considérant que le classement des parcelles AW 286 et AW 302 en zone N relève clairement de l'erreur matérielle, les élus souhaitent que ces deux parcelles soient reclassées en zone UB.

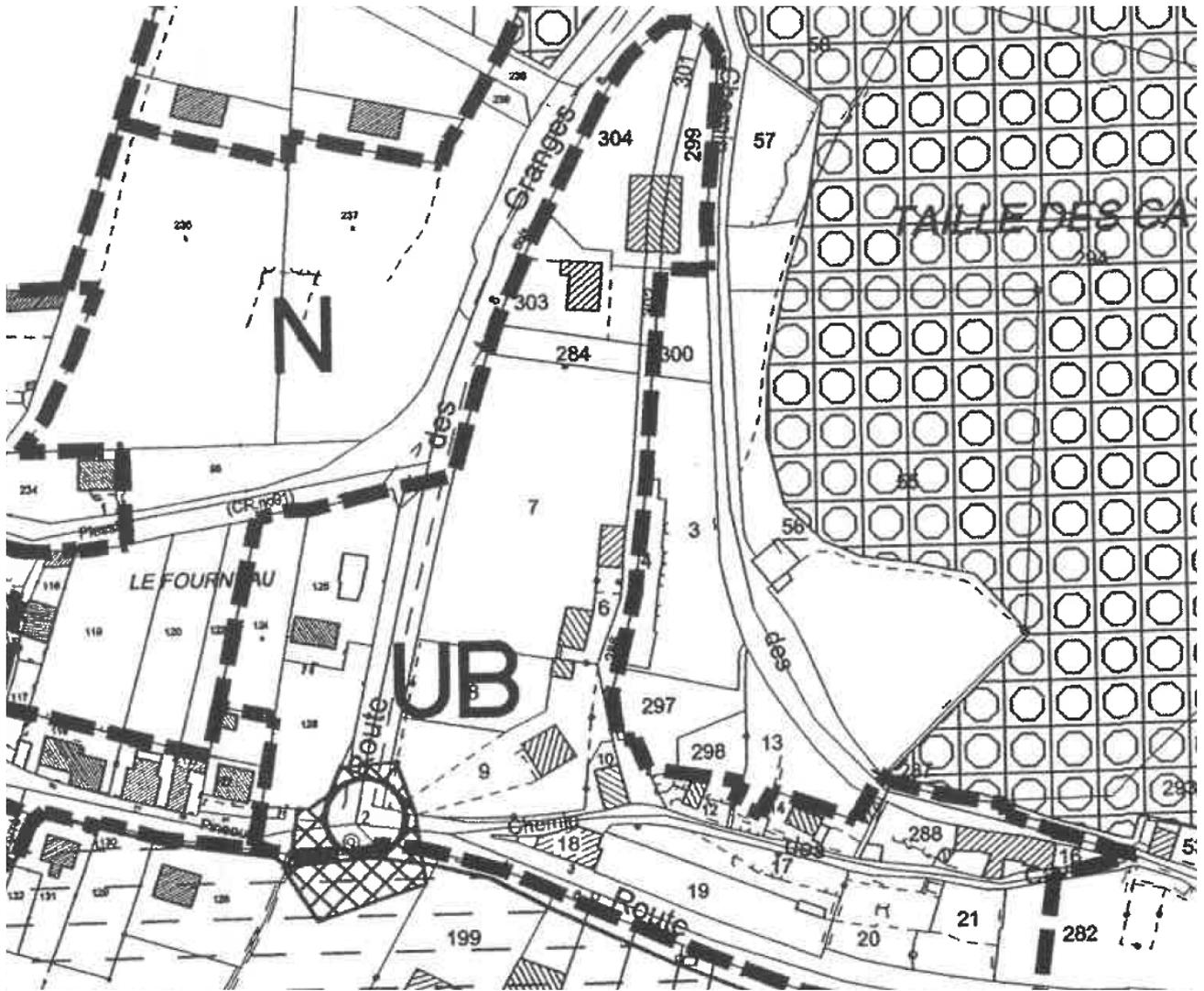


Figure 26. Extrait du plan de zonage adopté en 2005

■ Modification

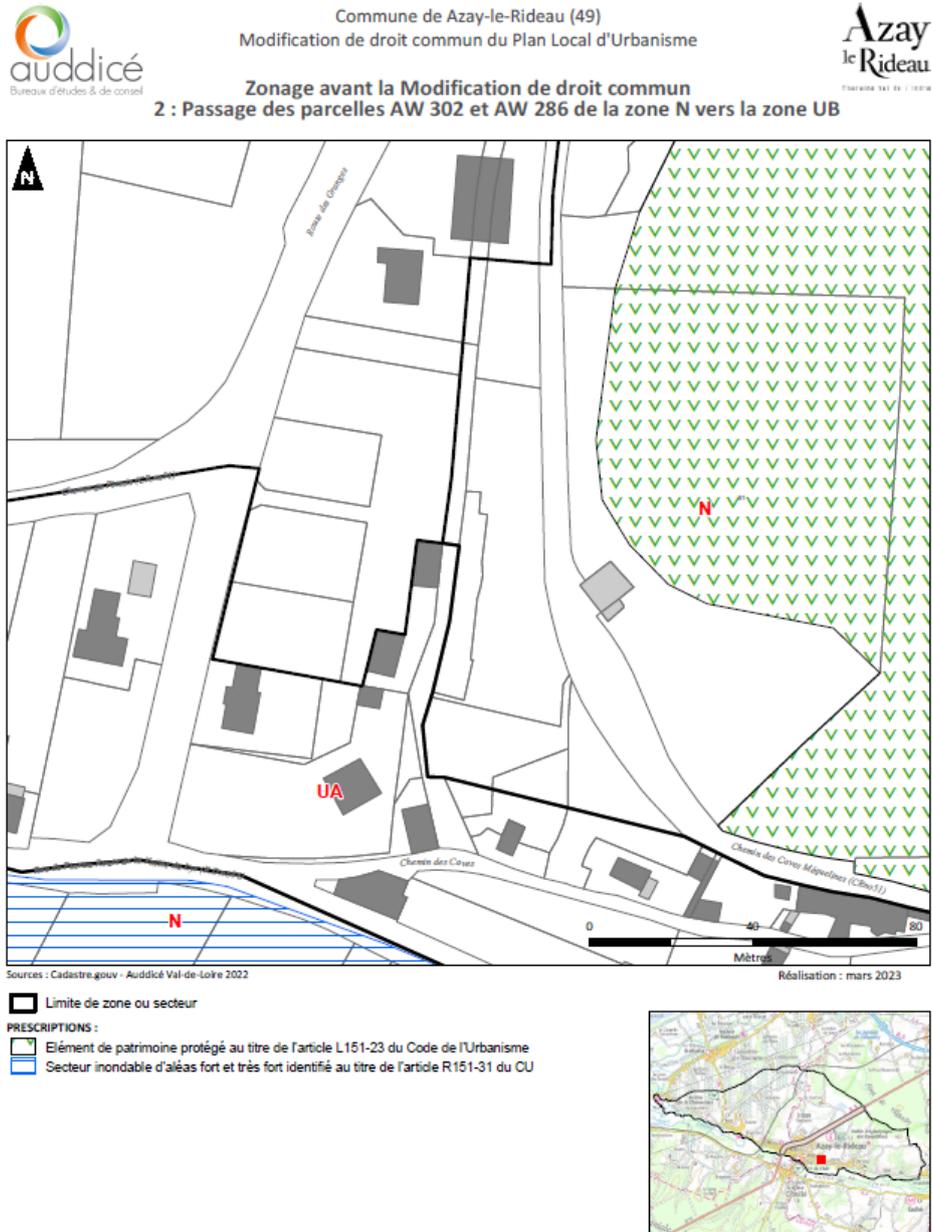


Figure 27. Plan de zonage avant modification du PLU

Zonage après la Modification de droit commun
2 : Passage des parcelles AW 302 et AW 286 de la zone N vers la zone UB

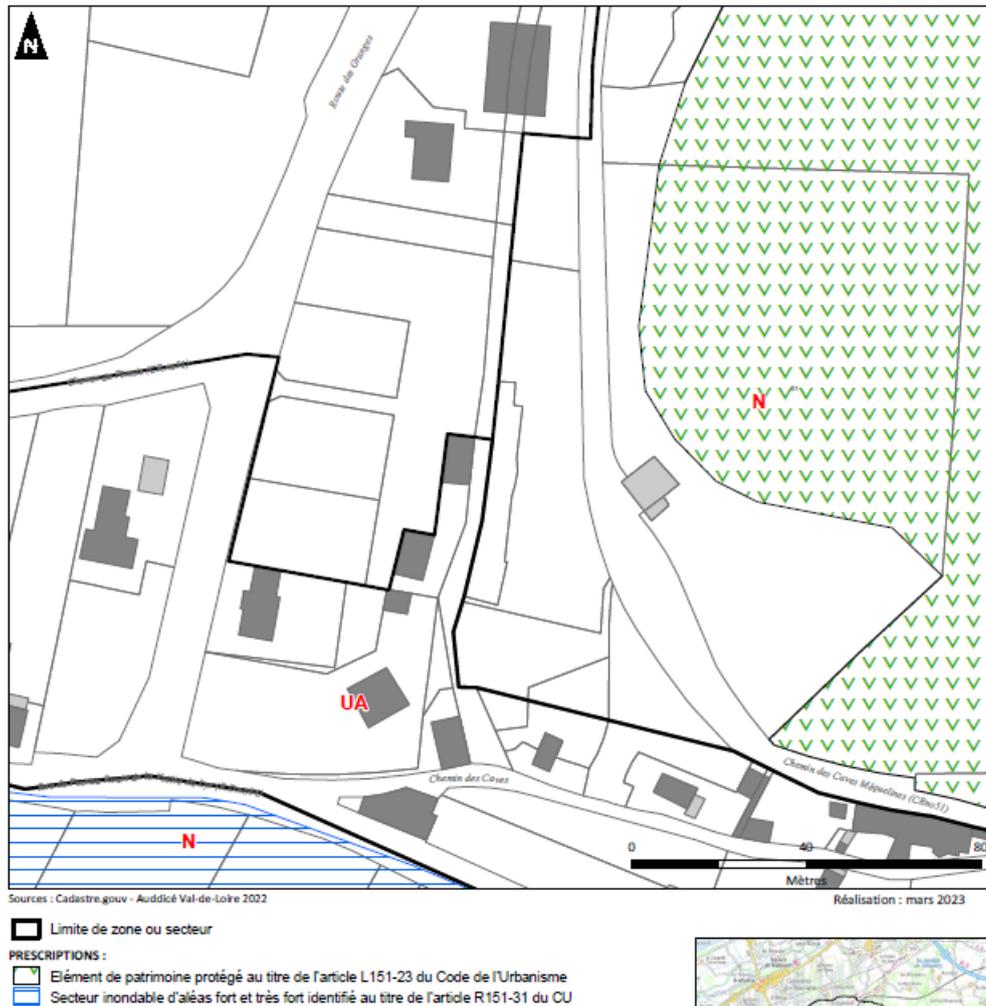


Figure 28. Plan de zonage après modification du PLU

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification constitue une erreur matérielle et ne remet donc pas en cause les dispositions du PADD. La correction de zonage est par ailleurs mineure (moins de 300m²). **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.2.4 Création d'un linéaire de haie à préserver sur le site de l'OAP de La Gare

■ Contexte

La parcelle BH138, comprise dans le périmètre de l'OAP de la Gare, est un secteur qui présente plusieurs enjeux environnementaux. Sur cette parcelle est notamment présent un talus planté par des arbres et arbustes constituant un corridor écologique Est/Ouest à l'échelle de l'OAP, identifié comme une haie/fourré arbustif d'essences indigènes lors des prospections écologiques menées dans le cadre de l'élaboration du PLU. De plus, ce talus correspond à des entrées de caves qu'il convient de préserver de toute urbanisation. Afin de répondre à ces enjeux et d'empêcher l'urbanisation de ce talus, les élus souhaitent mettre en place une trame de protection de haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

■ Modification

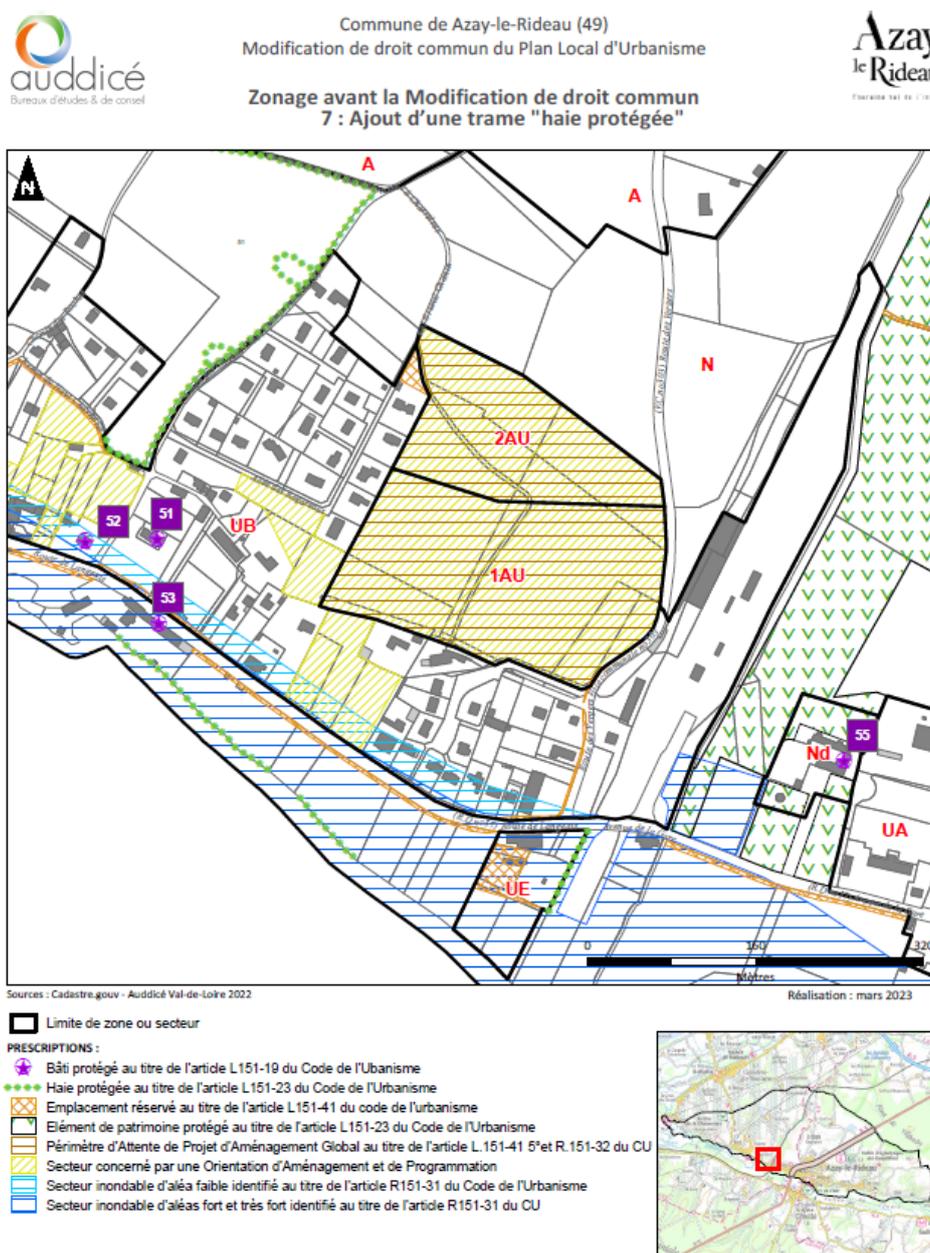


Figure 29. Plan de zonage avant modification du PLU

Zonage après la Modification de droit commun
 7 : Ajout d'une trame "haie protégée"

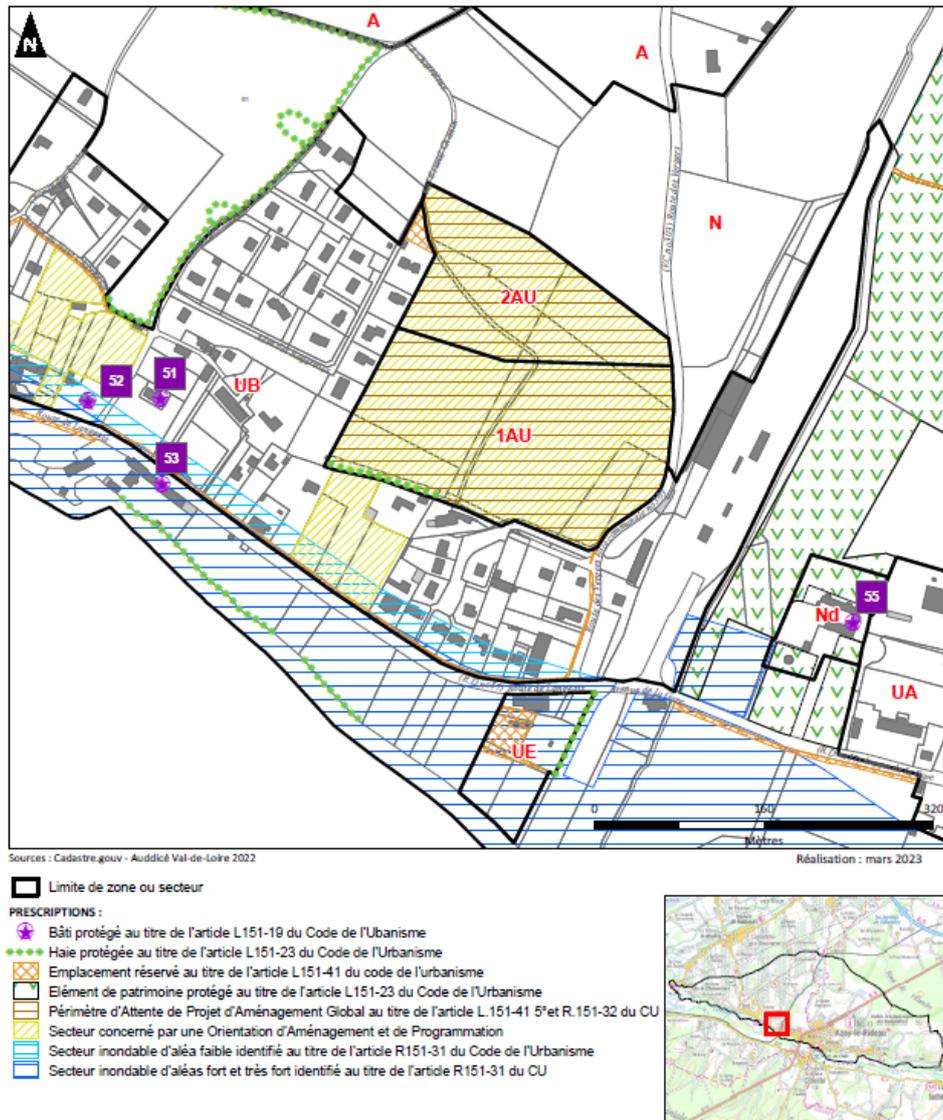


Figure 30. Plan de zonage après modification du PLU

■ Compatibilité avec le PADD

La création d'un linéaire de haie à préserver sur le secteur de la Gare répond à l'orientation 2.2 du PADD « Préserver et valoriser la Trame Verte et Bleue du territoire ». Elle répond également à l'orientation 4.1 « Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présentes ». La modification est donc compatible avec le PADD.



Figure 31. Plan masse et coupe de principe du projet de l'auberge Pom'Poire

■ Modifications du règlement écrit

La zone A est constituée par les parties du territoire communal à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou **économique des terres agricoles**.

La zone A comprend quatre Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- « ~~Aep~~ » : secteur agricole accueillant un équipement public ;
- « Ah » : Secteur agricole composé d'un village rural à consolider ;
- « AL » : Secteur agricole permettant le développement d'activités complémentaires à l'exploitation agricole ;
- « At (**y compris At1**) » : Secteur agricole autorisant l'hébergement touristique et destinations annexes.

Un secteur (~~Ap~~) est compris dans la zone A. Toutefois, son caractère totalement inconstructible ne permet pas de le définir comme un STECAL.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aep	Ah	AL	At (y compris At1)	Ap	Conditions
Exploitation agricole et forestière	<u>exploitation</u> agricole	✓	✗	✓	✓	✗	✗	
	<u>exploitation</u> forestière	✗	✗	✗	✗	✗	✗	
Habitation	<u>logement</u>	✓*	✗	✓*	✓*	✓*	✗	Voir conditions énoncées
	<u>hébergement</u>	✓*	✗	✗	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	<u>artisanat</u> et commerce de détail	✓*	✗	✓*	✗	✗	✗	Voir conditions énoncées
	<u>restauration</u>	✓*	✗	✗	✓*	✓	✗	Voir conditions énoncées

Sont admis dans le secteur At (y compris At1**)** dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, le logement par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les hébergements touristiques et la restauration.

8.1.4. Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions réglementaires particulières.

■ EMPRISE AU SOL

Dans le secteur AL

Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 50 m² à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur At

Les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de 400 m² à la date d'approbation du PLU.

Dans le sous-secteur At1, correspondant au secteur de La ~~Lionnière~~, les nouvelles constructions et installations ne doivent pas dépasser une emprise au sol cumulée de ~~400~~ 650 m² à la date d'approbation du PLU.

Figure 32. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions concernant le sous-STECAL AT1 (p.110, 111, 114, 115)

■ Modification du règlement graphique



Commune de Azay-le-Rideau (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



Zonage avant la Modification de droit commun 10 : Transformation du STECAL At de La Lionnière en STECAL At1

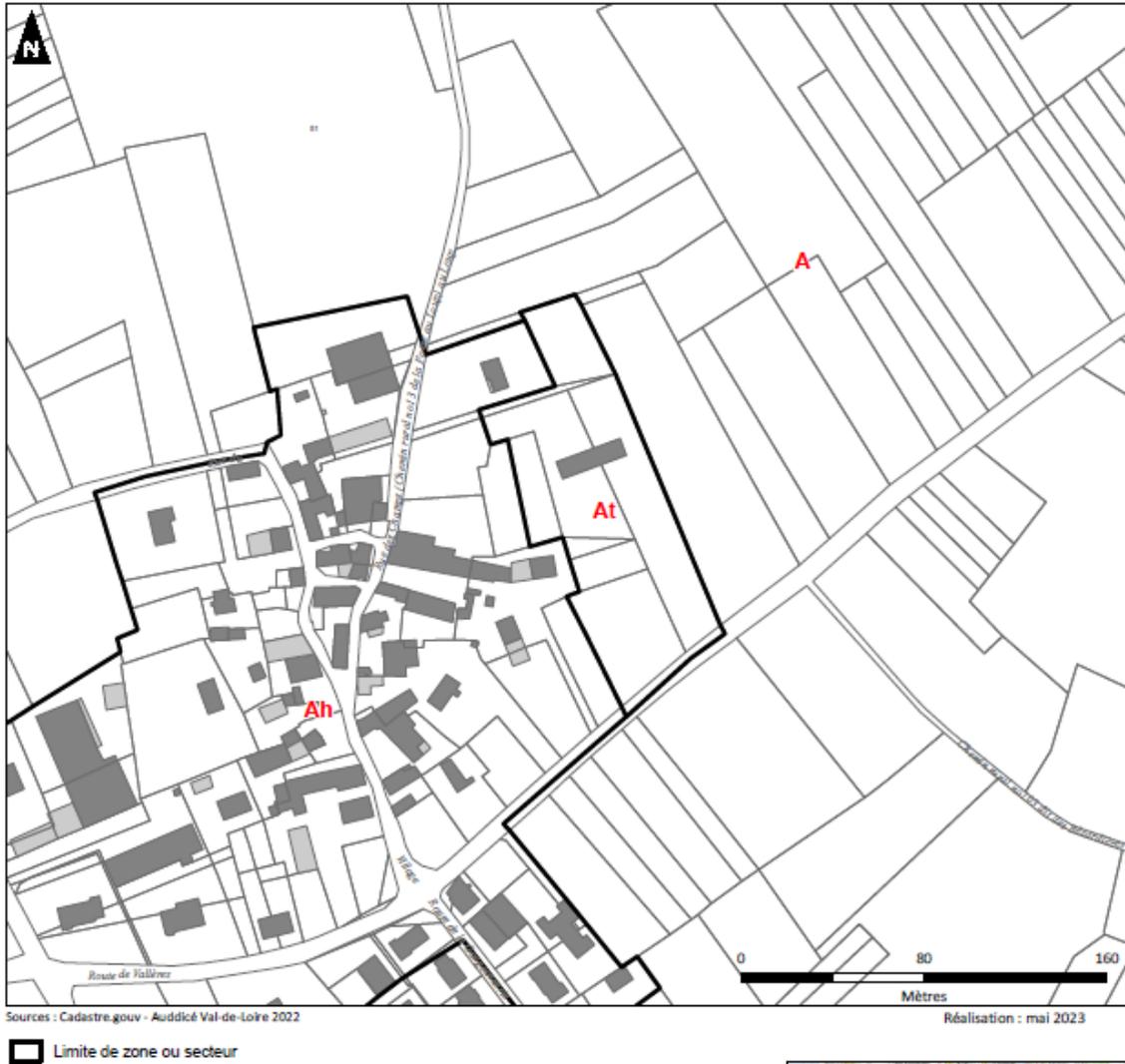


Figure 33. Zonage avant modification du STECAL At de La Lionnière

**Zonage après la Modification de droit commun
10 : Transformation du STECAL At de La Lionnière en STECAL At1**



Figure 34. Zonage après modification du STECAL At de La Lionnière

■ Compatibilité avec le PADD

Le PADD du PLU prescrit dans son orientation 3.1 de « Protéger les terres agricoles et les espaces boisés ». Cette évolution des dispositions concernant la surface cumulée des nouvelles installations et constructions sur le secteur de La Lionnière ne remet pas en cause cette orientations du PADD, puisque la surface nouvelle autorisée reste marginale (650m²), strictement limitée au secteur de La Lionnière sur un site qui n'a pas de vocation agricole. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.3.2 Création d'un linéaire commercial dans le centre-ville au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

■ Contexte

Conscients de la nécessité de protéger l'offre commerciale de centre-bourg, les élus souhaitent mettre en place un linéaire de protection commerciale dans les rues commerçantes du centre-ville au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme.

■ Modification du règlement graphique

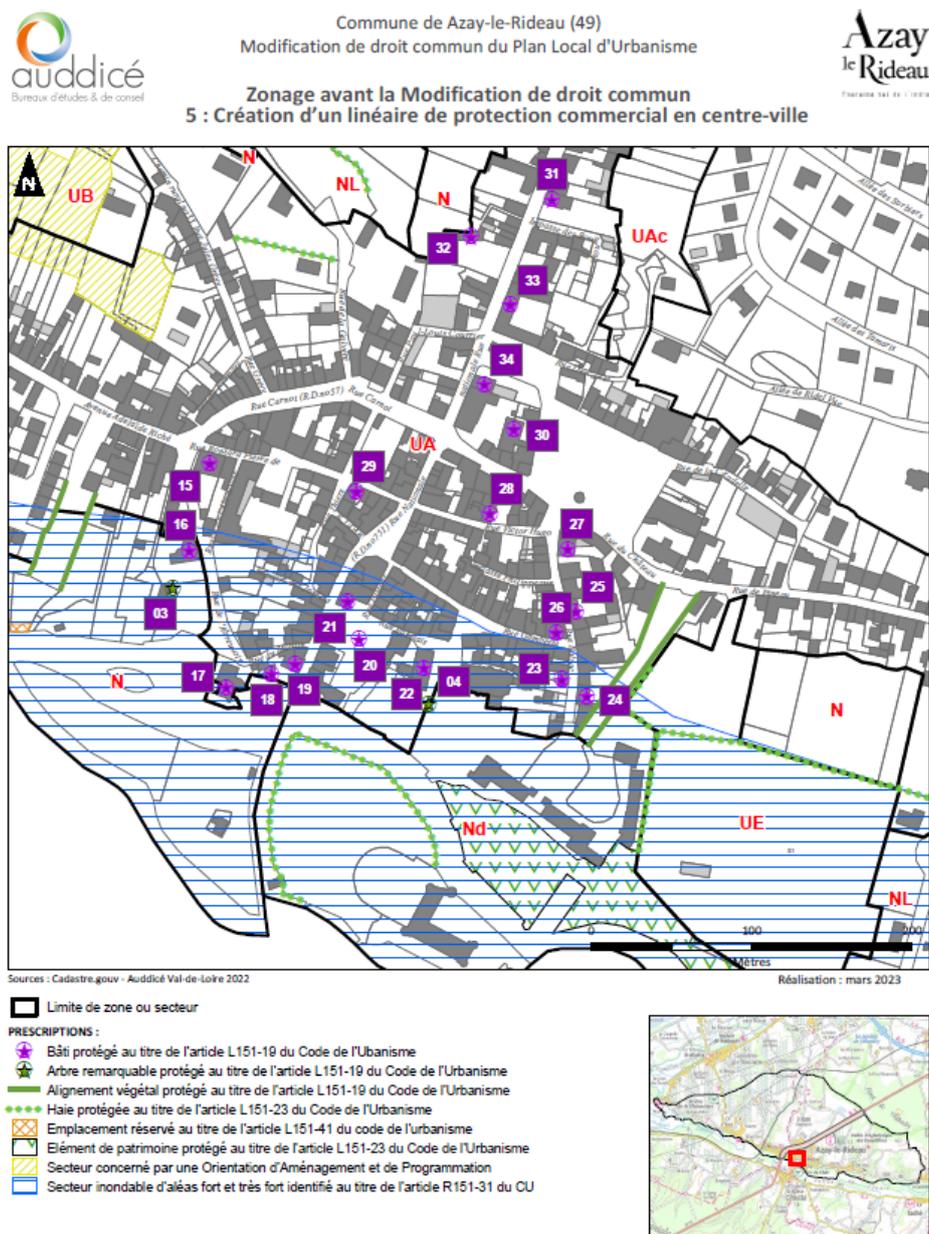
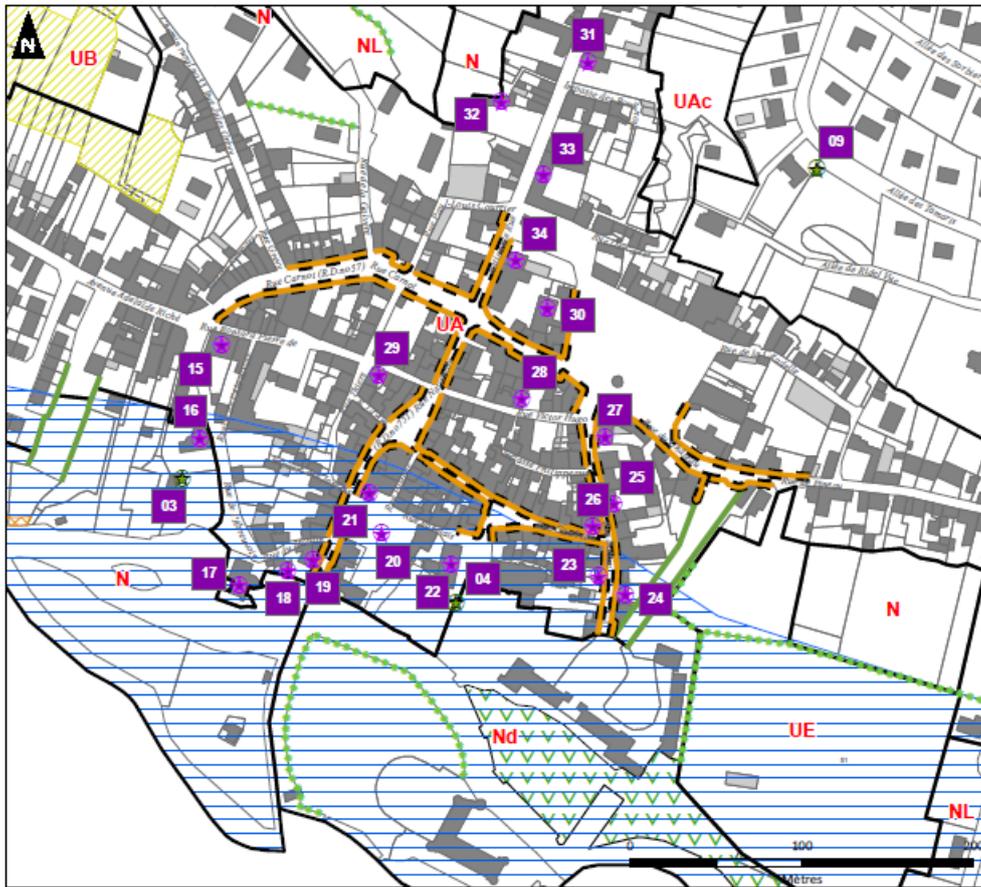


Figure 35. Plan de zonage avant modification du PLU

Zonage après la Modification de droit commun
 5 : Création d'un linéaire de protection commercial en centre-ville



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mars 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

-  Bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Arbre remarquable protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Alignement végétal protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Linéaire au sein duquel la diversité commerciale doit être préservée ou développée
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
-  Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du CU



Figure 36. Plan de zonage après modification du PLU

■ Modification du règlement écrit

2.10. SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Secteur soumis à une Orientation d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur. Se référer à la pièce des OAP pour connaître les prescriptions sur chacun des secteurs.

2.11. LINEAIRE COMMERCIAL (R.151-37 DU CODE DE L'URBANISME)



Linéaires au sein desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale et de service au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme

Linéaires en rez-de-chaussée au sein desquels les constructions relevant de la destination « commerce et activités de services » ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination.

2.12. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Périmètre de 500 mètres autour des Monuments historiques

A titre informatif, les périmètres de protection des abords des Monuments historiques figurent sur le règlement graphique. A l'intérieur de ces périmètres, l'avis d'un Architecte des Bâtiments de France est de rigueur pour toute nouvelles constructions ou travaux de réhabilitation. Certains de ces périmètres sont amenés à évoluer par l'application d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA).

Figure 37. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Dispositions réglementaires repérées au règlement graphique (p.16)

■ Compatibilité avec le PADD

La mise en place d'un linéaire commercial afin de protéger les commerces du centre-ville va dans le sens des orientations 1.2 « Renforcer le bourg, pôle de vie aux équipements et services diversifiés » et 3.3 « Assurer une pérennité aux commerces du centre-bourg [...] ». En cela, **la modification est compatible avec le PADD.**

2.3.3 Modification de la numérotation des éléments protégés bâtis et ajout d'un arbre remarquable protégé

■ Contexte

Les élus ont remarqué plusieurs erreurs dans l'association des photos aux numéros des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L151-19. Les élus ont également souhaité protéger un arbre remarquable supplémentaire. Le PLU protège actuellement 8 arbres considérés comme remarquable au titre de l'article L151-23. Les élus souhaitent protéger un 9ème arbre (un cèdre) situé sur la parcelle AY 966.

■ Modifications

• Bâti protégé :

Les erreurs d'association entre photos et bâtis suivantes ont été corrigées dans les annexes :

- Les photos 23 et 24 sont inversées

- Les photos 25 et 26 sont inversées
- Les photos 50 et 52 sont inversées
- Le bâti 42 correspond à la photo qui illustre le bâti 36
- La photographie du bâti 36 (Moulin de la Motte) est remplacée par l'image ci-dessous



- Le bâtiment identifié au numéro 59 correspond au bâtiment n°71 qui bien qu'existant sur le plan de zonage ne figurait pas dans la liste des bâtiments remarquables en annexe du règlement ;
- Au bâtiment situé à la Grande Loge (numéro 59) est associée la photo suivante :



- **Arbre à protéger :**

Un arbre, situé allée des Tamaris sur la parcelle AY 966 est ajouté à la liste des éléments ponctuels protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Le plan de zonage est également complété dans ce sens.



Commune de Azay-le-Rideau (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



Zonage avant la Modification de droit commun
1 : Ajout d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mars 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

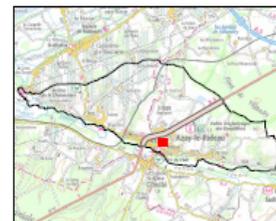


Figure 38. Plan de zonage avant modification du PLU

Zonage après la Modification de droit commun
1 : Ajout d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23

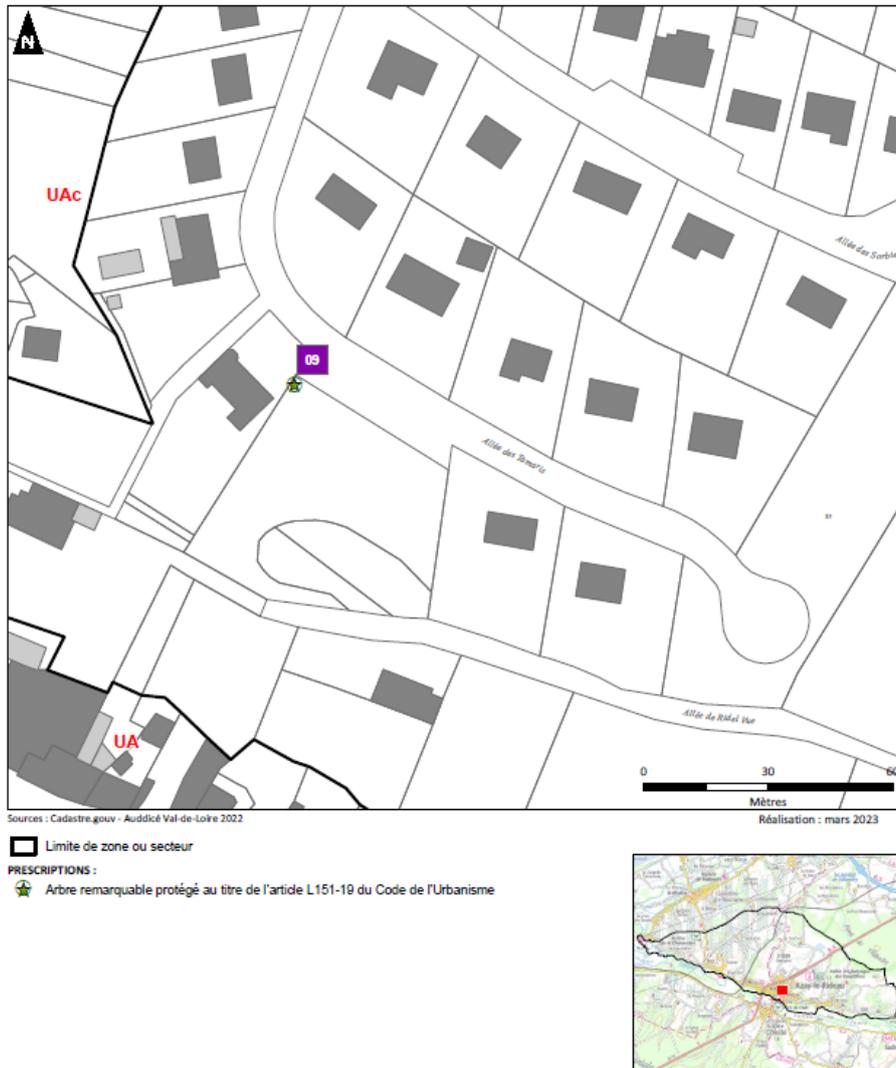


Figure 39. Plan de zonage après modification du PLU

■ Compatibilité avec le PADD

L'ajout d'éléments à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme va dans le sens de l'orientation 2.2 du PADD « Soutenir la pérennité des éléments patrimoniaux ». En ce sens, **ces modifications sont compatibles avec le PADD.**

2.3.4 Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh

■ Contexte

Les élus souhaitent autoriser un projet de résidence spécifique pour personnes atteintes d'autisme sur une emprise à cheval entre les zones UE et UEc route de Villandry. Cette résidence spécifique relève de la sous-destination « hébergement », non autorisée dans le règlement des zones UE et UEc. Il convient donc de créer un nouveau secteur à la zone UE, indicé UEh, reprenant le règlement de la zone UE et les sous-destinations de la zone UEc en autorisant en plus les constructions et installations liées aux hébergements.

■ Modification du règlement écrit

4. LA ZONE UE

L'ensemble des dispositions de cette section ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (fonctionnement des réseaux électriques, eau potable, assainissement, communication, etc.), tous autorisés dans la zone.

La zone UE correspond au regroupement d'équipements publics (équipement sportif, de loisirs, stationnement, locaux technique, ...).

Un **secteur UEc** permet le développement d'activités tertiaires compatible avec la proximité d'équipements publics.

Un **secteur UEh** permet le développement d'activités tertiaires compatible avec la proximité d'équipements publics ainsi que les hébergements spécifiques.

Les zones sont desservies par le réseau collectif d'assainissement et d'eau potable nécessaires à leur urbanisation.

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	UE	UEc	UEh	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	x	x	x	
	exploitation forestière	x	x	x	
Habitation	logement	x	x	x	
	hébergement	x	x	✓	
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	x	✓	✓	
	restauration	x	✓	✓	
	commerce de gros	x	✓	✓	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	✓	
	hébergement hôtelier et touristique	x	✓	✓	
	cinéma	x	x	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	✓	
	salles d'art et de spectacles	x	x	x	
	équipements sportifs	✓	✓	✓	
	autres équipements recevant du public	✓	✓	✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	x	x	x	
	entrepôt	x	x	x	
	bureau	✓	✓	✓	
	centre de congrès et d'exposition	x	x	x	

Figure 40. Evolutions du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Ajout de la description du secteur UEh et des destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur UEh (p.73 et 74)

■ Modification du règlement graphique



Commune de Azay-le-Rideau (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



Zonage avant la Modification de droit commun 9 : Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mars 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

- Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-8 du CU
- ▨ Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- ▨ Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

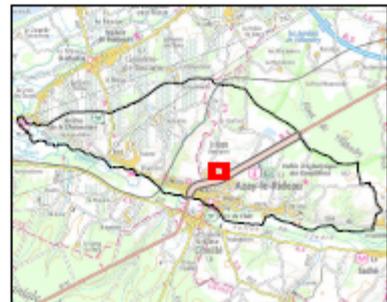


Figure 41. Plan de zonage avant modification du PLU

Zonage après la Modification de droit commun
9 : Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mars 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

— Bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers au titre de l'article L.111-8 du CU

▨ Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme

▨ Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation

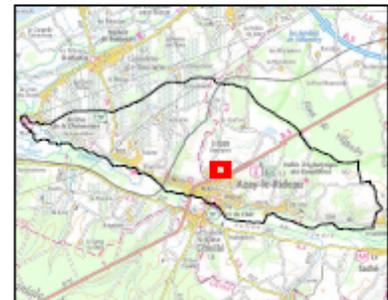


Figure 42. Plan de zonage après modification du PLU

■ Compatibilité avec le PADD

Le projet d'hébergement pour autistes rendant nécessaire la création du secteur UEh ne remet pas en cause l'orientation 3.4 du PADD « Créer une aire de covoiturage » car n'a pas d'impact sur le parking de la salle polyvalente visé pour la création de l'aire de covoiturage. **La modification est compatible avec le PADD.**

2.3.5 Modification du zonage et du règlement – STECAL AL de l'Aulée

■ Contexte

Les élus souhaitent permettre au domaine viticole de l'Aulée, actuellement classé dans un STECAL AL, de réaliser un projet d'orangerie faisant office de salle événementielle ainsi qu'un projet d'hébergement touristique qui ne correspond pas aux conditions cumulatives du règlement du STECAL AL. Il est donc nécessaire de transformer ce STECAL AL en STECAL At, où les conditions d'implantation d'hébergements touristiques sont moins strictes et d'autoriser en secteur At les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle en lien avec la vocation touristique du secteur.

■ Modification du règlement

Destination des constructions (R151-27)	Sous-destination des constructions (R151-28)	A	Aep	Ah	AL	At (y compris At1)	Ap	Conditions
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	✓	x	✓	✓	x	x	
	exploitation forestière	x	x	x	x	x	x	
Habitation	logement	✓*	x	✓*	✓*	✓*	x	Voir conditions énoncées
	hébergement	✓*	x	x	x	x	x	Voir conditions énoncées
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	✓*	x	✓*	x	x	x	Voir conditions énoncées
	restauration	✓*	x	x	✓*	✓	x	Voir conditions énoncées
	commerce de gros	x	x	x	x	x	x	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓*	x	✓*	✓*	✓*	x	Voir conditions énoncées
	hébergement hôtelier et touristique	x	x	x	✓*	✓	x	Voir conditions énoncées
	cinéma	x	x	x	x	x	x	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	x	x	x	x	x	x	
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓	x	x	x	
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	x	x	x	x	x	
	salles d'art et de spectacles	x	x	x	x	x	x	
	équipements sportifs	x	x	x	x	x	x	
	autres équipements recevant du public	x	x	✓*	x	x	x	Voir conditions énoncées
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	x	x	x	x	x	x	
	entrepôt	x	x	x	x	x	x	
	bureau	x	x	x	x	x	x	
	centre de congrès et d'exposition	x	x	x	x	x	x	

Sont admis dans le secteur At (y compris At1) dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère agricole du secteur, le logement par changement de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, les hébergements touristiques, la restauration **et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous réserve d'être compatibles avec la vocation touristique du secteur.**

Figure 43. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Constructions autorisées dans le STECAL At (p.111 et 114)

■ **Modification du zonage**



Commune de Azay-le-Rideau (49)
 Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



**Zonage avant la Modification de droit commun
 8 : Transformation du STECAL AL de l'Aulée en STECAL At**

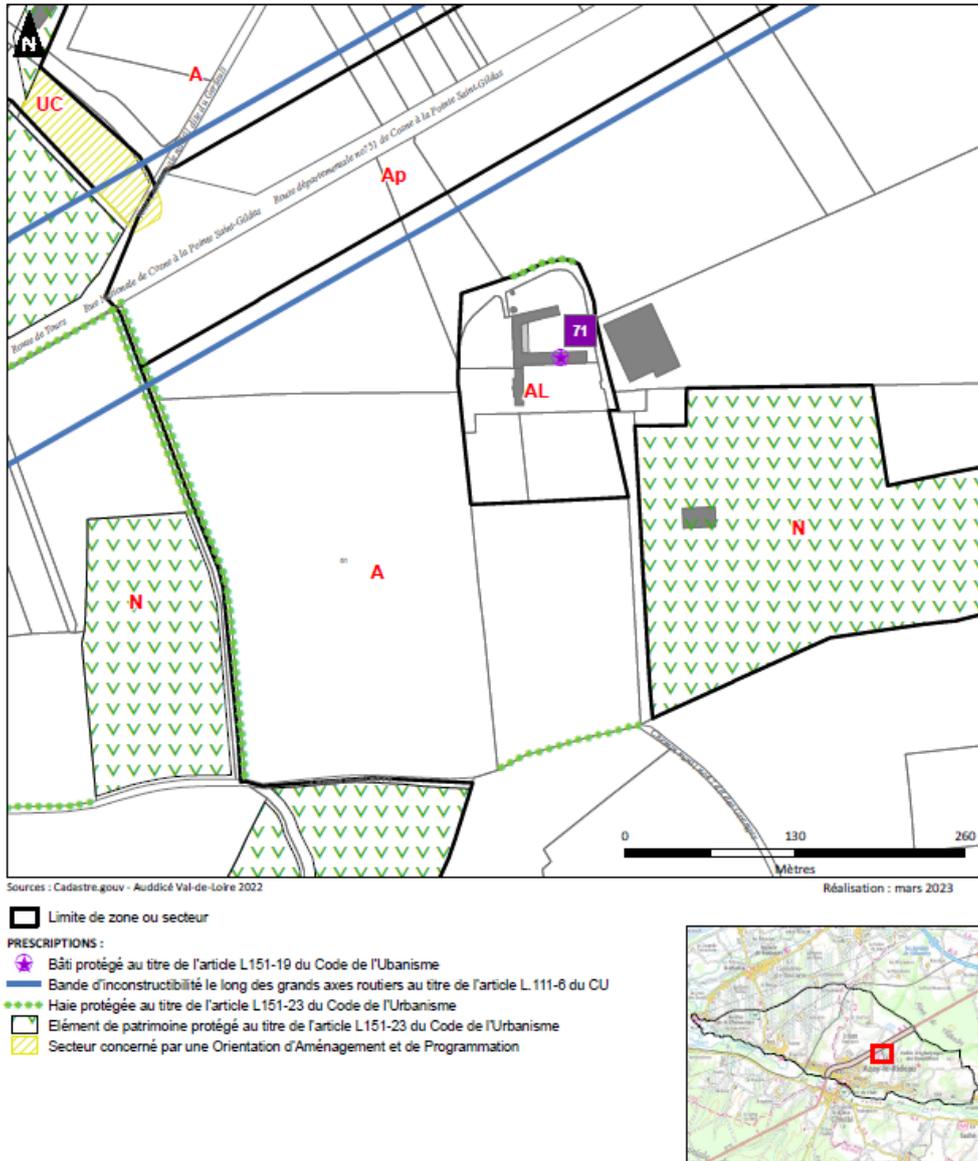


Figure 44. Plan de zonage avant modification du PLU

Zonage après la Modification de droit commun
 8 : Transformation du STECAL AL de l'Aulée en STECAL At

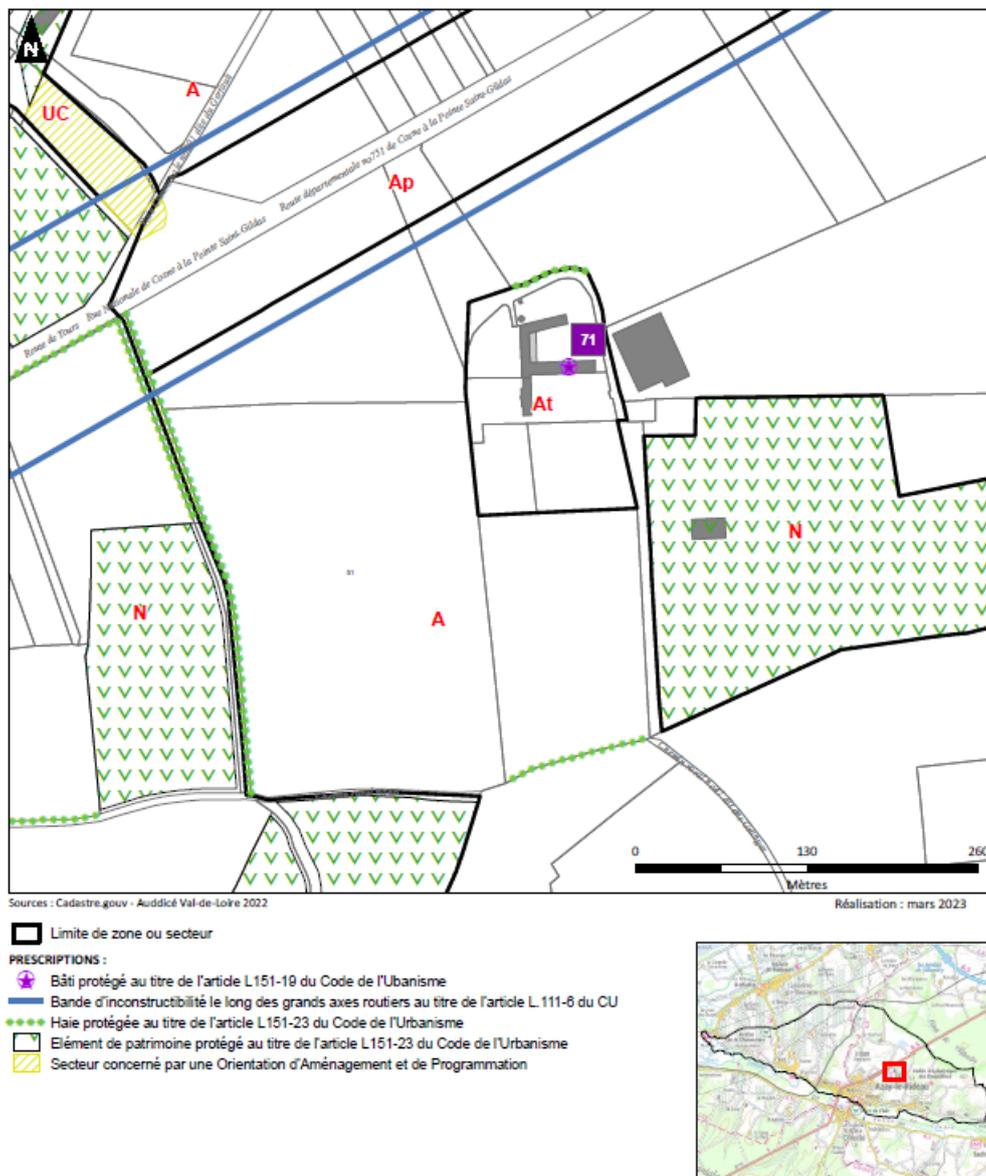


Figure 45. Plan de zonage après modification du PLU

■ Compatibilité avec le PADD

La modification du zonage sur ce secteur est compatible avec les orientations du PADD en ce sens qu'elle permet le développement de l'offre en hébergement touristique sur la commune (objectif du PADD : « conforter les équipements à vocations touristiques et de loisirs ») et permet de conserver de l'animation et des espaces de loisirs en milieu rural sans impacter de manière significative l'activité agricole (objectif du PADD : « pérenniser l'activité agricole et forestière »). **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.3.6 Bilan des surfaces à l'issue de la modification de droit commun du PLU

En synthèse, la présente modification de droit commun du PLU n'entraînera qu'une évolution mineure des surfaces des zones du PLU par rapport au PLU adopté en 2021. La zone urbaine du PLU est portée de 214,38 ha à 214,41 ha suite à la correction de l'erreur matérielle sur le secteur des Caves Méclines. En conséquence, la surface de la zone N passe de 1278,05 ha à 1278,02 ha. Le détail des évolutions de surfaces zones par zones, secteurs par secteurs est résumé dans le tableau ci-dessous. Des différences mineures de surfaces sont possibles entre les surfaces inscrites dans le rapport de présentation et les surfaces avant modification présentées ci-après. Elles sont dues à des différences dans les systèmes de projection géographique entre la version CNIG et la version SIG.

Avant modification		Après modification	
Zone	Surface (ha)	Zone	Surface (ha)
1AU	4,46	1AU	4,46
1AUc	4,33	1AUc	4,33
2AU	2,38	2AU	2,38
2AUc	13,94	2AUc	13,94
Total AU	25,10	Total AU	25,10
A	1179,75	A	1179,75
Aep	0,92	Aep	0,92
Ah	8,26	Ah	8,26
AL	7,10	AL	5,14
Ap	10,75	Ap	10,75
At	2,17	At	4,13
Total A	1208,95	Total A	1208,95
N	1243,57	N	1243,54
Nd	16,50	Nd	16,50
Ne	8,69	Ne	8,69
NG	0,50	NG	0,50
NL	8,78	NL	8,78
Total N	1278,05	Total N	1278,02
UA	38,84	UA	38,84
UAa	6,66	UAa	6,66
UAc	2,70	UAc	2,70
UB	121,42	UB	121,45
UC	30,23	UC	30,23
UE	7,78	UE	7,55
UEc	4,25	UEc	4,00
/		UEh	0,48
UL	2,50	UL	2,50
Total U	214,38	Total U	214,41

2.4 Modifications des OAP

2.4.1 Modification des objectifs d'aménagement de l'OAP Chasseurs

■ Contexte

L'OAP des Chasseurs est une OAP à vocation d'habitat située non loin du Château du Plessis, sur le coteau. Une partie du secteur est concernée par une zone inconstructible dans le schéma de l'OAP en raison de la présence de cavités. En revanche, il existe une contradiction entre la zone inconstructible prévue dans l'OAP et l'objectif d' « interdire toute construction au-dessus des caves troglodytes » inscrit dans la programmation de l'OAP. En effet, des caves troglodytes sont recensées sur des secteurs de l'OAP non concernées par la zone inconstructible prévue dans le schéma de l'OAP. Afin de clarifier les règles d'aménagement sur le secteur en lien avec la présence de caves, il est demandé par la commune de supprimer la mention d'interdiction de construction au-dessus des caves et de renvoyer aux prescriptions, conseils et recommandations de l'OAP thématique relative à l'occupation des coteaux. La zone inconstructible du schéma de l'OAP n'est pas modifiée.

■ Modification

3.6.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Chasseurs	Densification	Habitat	UB	0,74	10	Non défini

■ PROGRAMMATION

- L'opération est réalisable au fur et à mesure ;
- Une analyse du sol est fortement recommandée avant toute construction sur le site ;
- ~~Interdire toute construction au-dessus des caves troglodytes~~ Prendre en compte les prescriptions et recommandations de l'OAP thématique relative à l'occupation des coteaux ;
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de 10 logements par hectare sur la surface déterminée comme constructible après l'étude du sol.

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Conserver des perspectives intéressantes sur le centre bourg ancien, depuis la partie haute du site ;
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

Figure 46. Modifications (en rouge) des principes d'aménagement de l'OAP des Chasseurs

■ Compatibilité avec le PADD

La modification des principes d'aménagement de l'OAP des Chasseurs ne remet pas en cause l'objectif 4.1 du PADD « Penser l'aménagement en fonction des risques et nuisances présents », puisque la zone inconstructible sous-cavée n'est pas modifiée. Il s'agit simplement d'un éclaircissement des principes d'aménagement pour mettre en cohérence ces derniers avec le schéma de l'OAP.

2.4.2 Modification et scission de l'OAP de la Gare

■ Contexte

L'OAP de la Gare, située à l'Ouest de la commune, est aujourd'hui source d'un contentieux entre la commune et le propriétaire des terrains situés côté route de Langeais. De plus, le secteur d'OAP comporte un talus surmonté d'une haie et correspondant à des entrées de caves qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour éviter tout risque d'effondrement ou d'affaissement sur de futures constructions. Enfin, le phasage de l'OAP et plusieurs de ces principes d'aménagement apparaissent aujourd'hui comme trop contraignants pour l'aménagement du secteur. Aussi, les élus souhaitent scinder l'OAP en deux OAP distinctes, afin de tenir compte de l'impossibilité de réaliser un projet d'ensemble à l'échelle des deux secteurs, de revoir le périmètre de cette dernière afin de prendre en compte la dureté foncière et modifier les principes d'aménagement. Sont ainsi créées l'OAP de la Gare et l'OAP Route de Langeais. Parmi les modifications des principes d'aménagement de l'OAP Gare, le principe de bouclage entre la rue des Vergers et l'allée des Rogareaux est supprimée au profit d'un bouclage du quartier avec entrée et sortie sur la rue des Vergers, l'objectif des élus étant de préserver le calme et la sécurité du lotissement des Rogareaux en n'augmentant pas le trafic routier en son sein. La phase A de l'OAP est également supprimée, car le propriétaire des terrains concernés n'est pas vendeur. Un principe de desserte vers ces terrains est néanmoins préservé dans la phase 1, afin d'anticiper une éventuelle évolution de la situation.

■ Modification

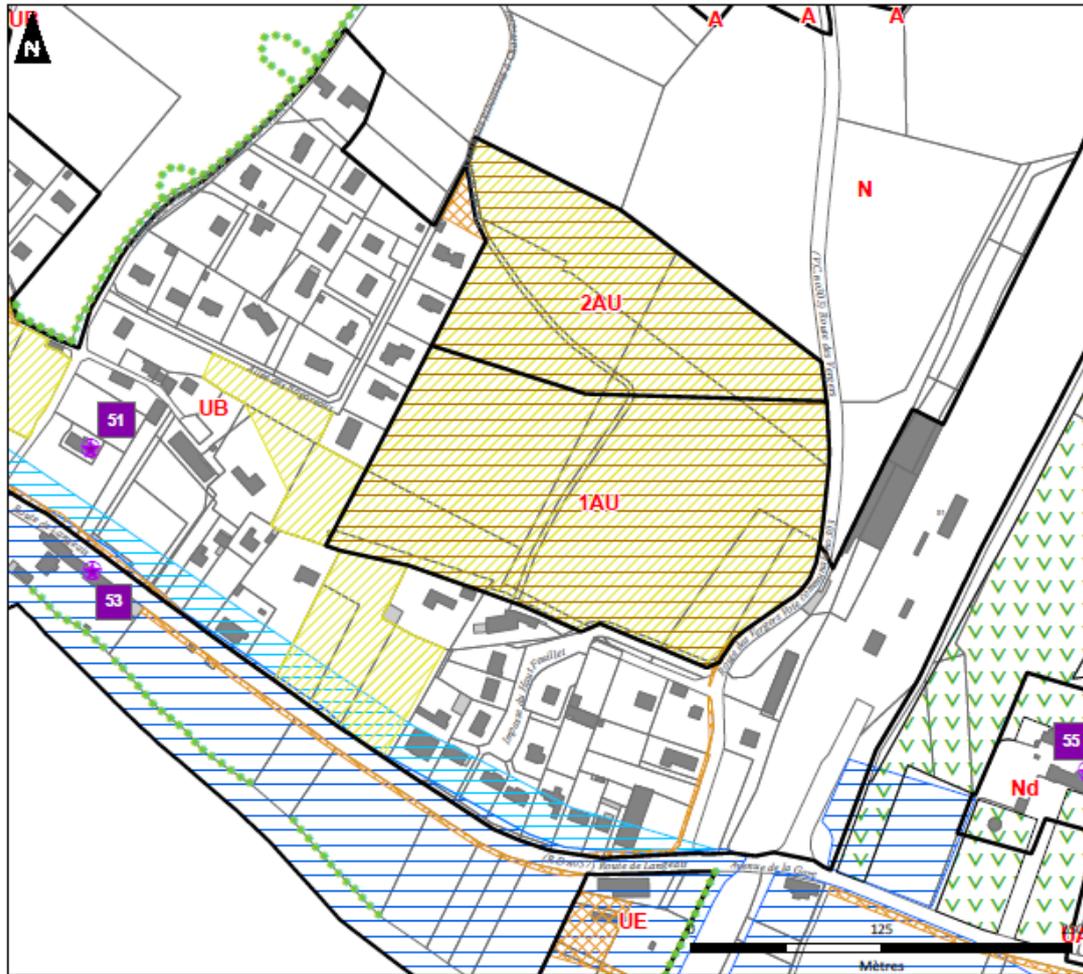
- Modification sur le plan de zonage



Commune de Azay-le-Rideau (49)
Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



Zonage avant la Modification de droit commun 6 : Modification de l'OAP de la Gare – Création de deux nouvelles OAP



Sources : Cadastre.gov - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mars 2023

☐ Limite de zone ou secteur

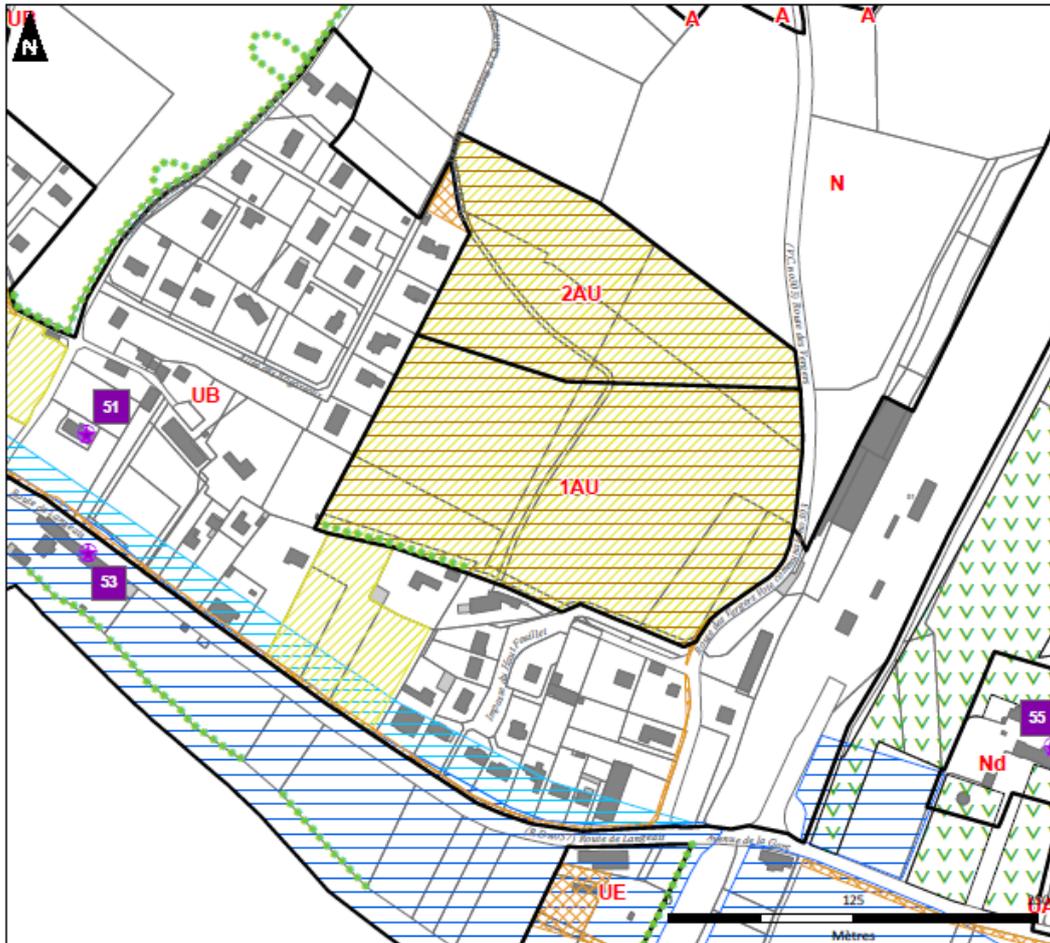
PRESCRIPTIONS :

- 🏠 Bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
- 🌿 Haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- 🏡 Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
- 🏛️ Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
- 📏 Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° et R.151-32 du CU
- 📐 Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- 🌊 Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme
- 🌊 Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du CU



Figure 47. Zonage avant modification de l'OAP de la Gare

Zonage après la Modification de droit commun
 6 : Modification de l'OAP de la Gare – Création de deux nouvelles OAP



Sources : Cadastre.gouv - Auddicé Val-de-Loire 2022

Réalisation : mars 2023

▭ Limite de zone ou secteur

PRESCRIPTIONS :

-  Bâti protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme
-  Haie protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Emplacement réservé au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme
-  Élément de patrimoine protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme
-  Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global au titre de l'article L.151-41 5° et R.151-32 du CU
-  Secteur concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Secteur inondable d'aléa faible identifié au titre de l'article R151-31 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur inondable d'aléas fort et très fort identifié au titre de l'article R151-31 du CU



Figure 48. Zonage après modification de l'OAP de la Gare

• **Modification des schémas de l'OAP**

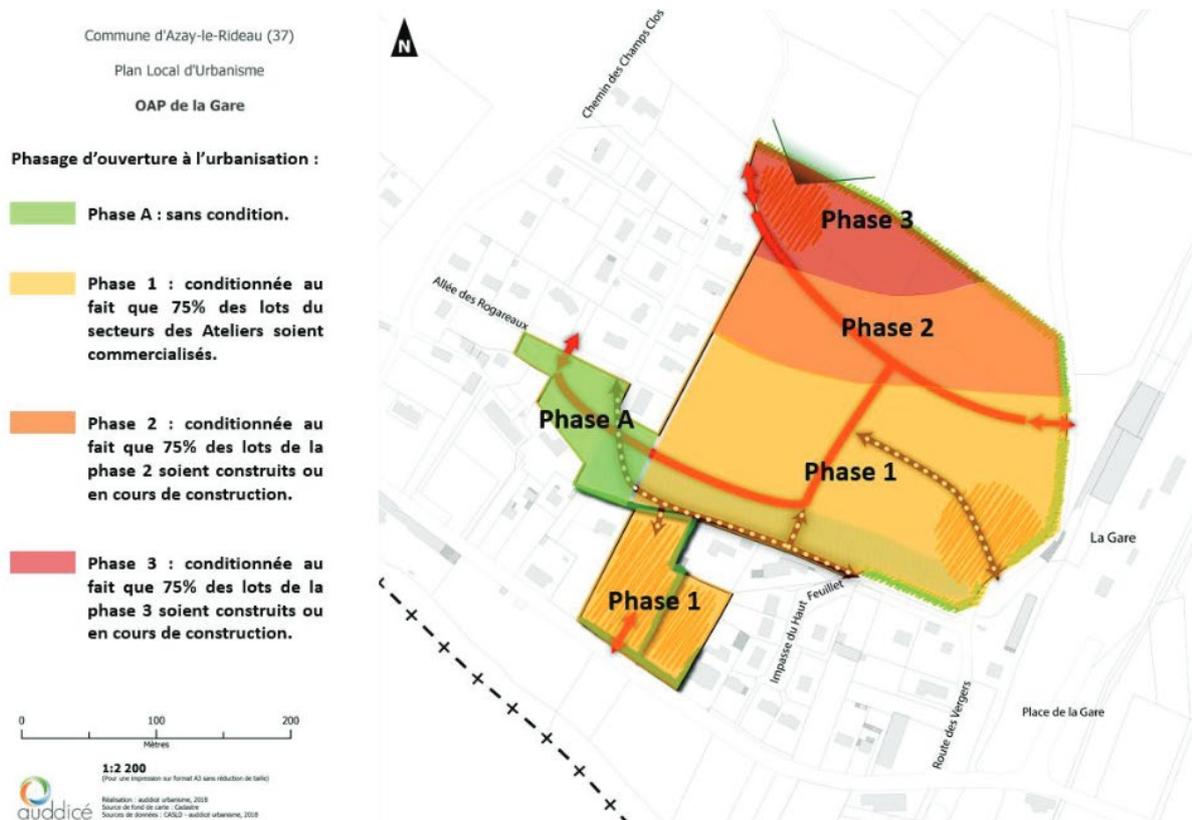
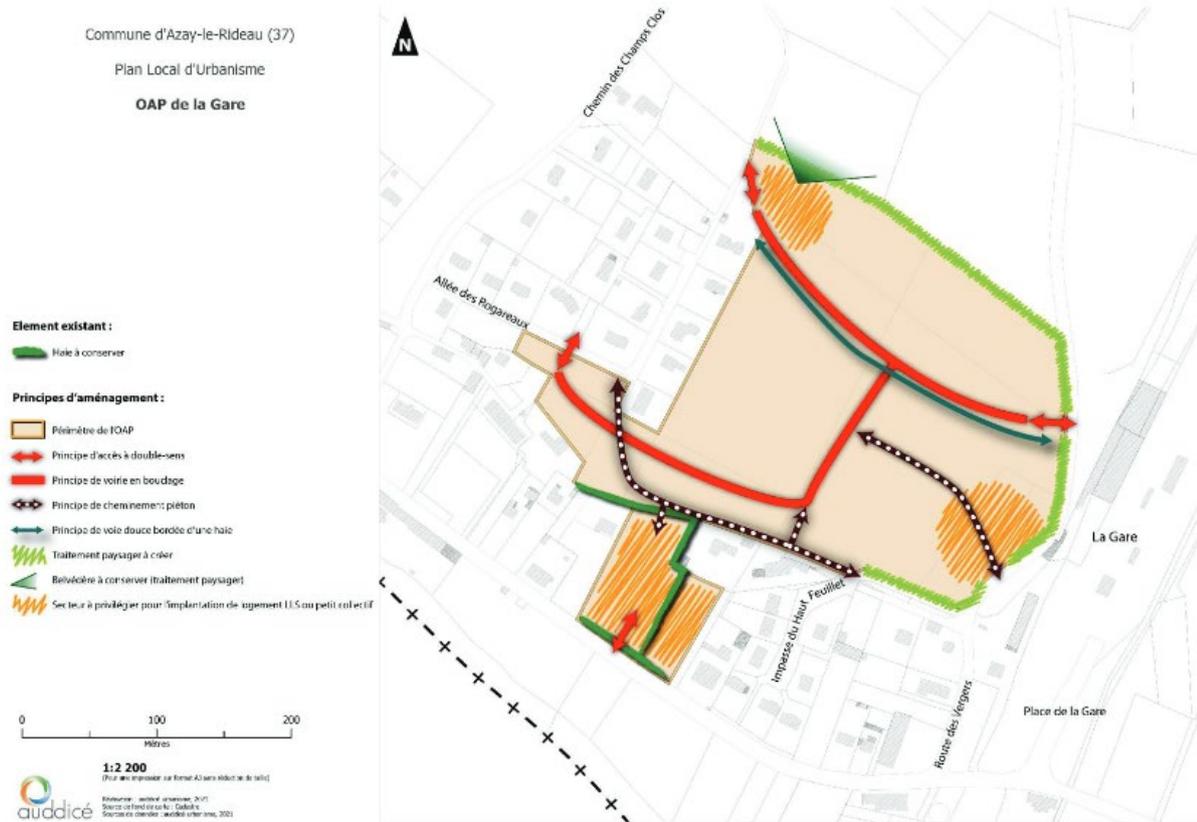


Figure 49. Schéma de principe et conditions d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP de la Gare avant modification

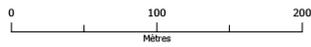
Commune d'Azay-le-Rideau (37)
 Plan Local d'Urbanisme
 OAP de la Gare

Element existant :

 Hale à conserver

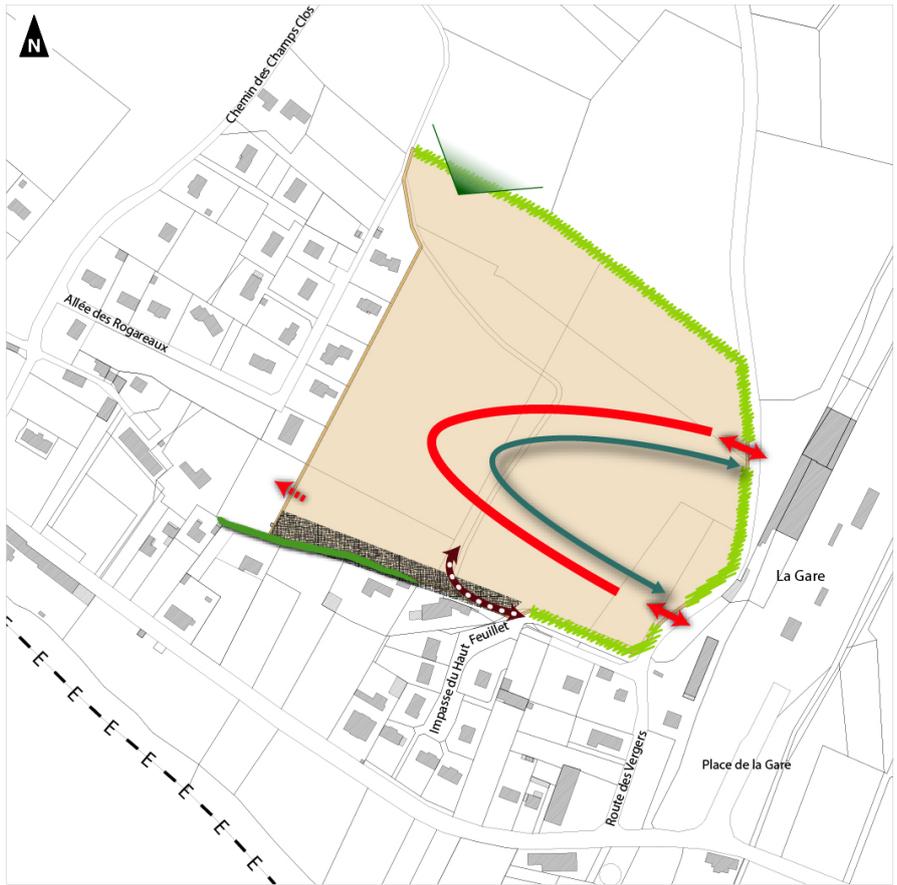
Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès
-  Principe de voirie en bouclage
-  Maintien d'une connexion en fonction de l'opportunité foncière
-  Principe de cheminement piéton
-  Principe de voie douce bordée d'une hale
-  Traitement paysager à créer
-  Belvédère à conserver (traitement paysager)
-  Secteur à risque d'effondrement à protéger de l'urbanisation



1:2 200
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

 Réalisation : auddicé Val de Loire, 2023
 Source de fond de carte : Cadastre
 Sources de données : auddicé Val de Loire, 2023



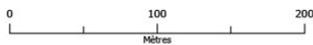
Commune d'Azay-le-Rideau (37)
 Plan Local d'Urbanisme
 OAP route de Langeais

Element existant :

 Hale à conserver

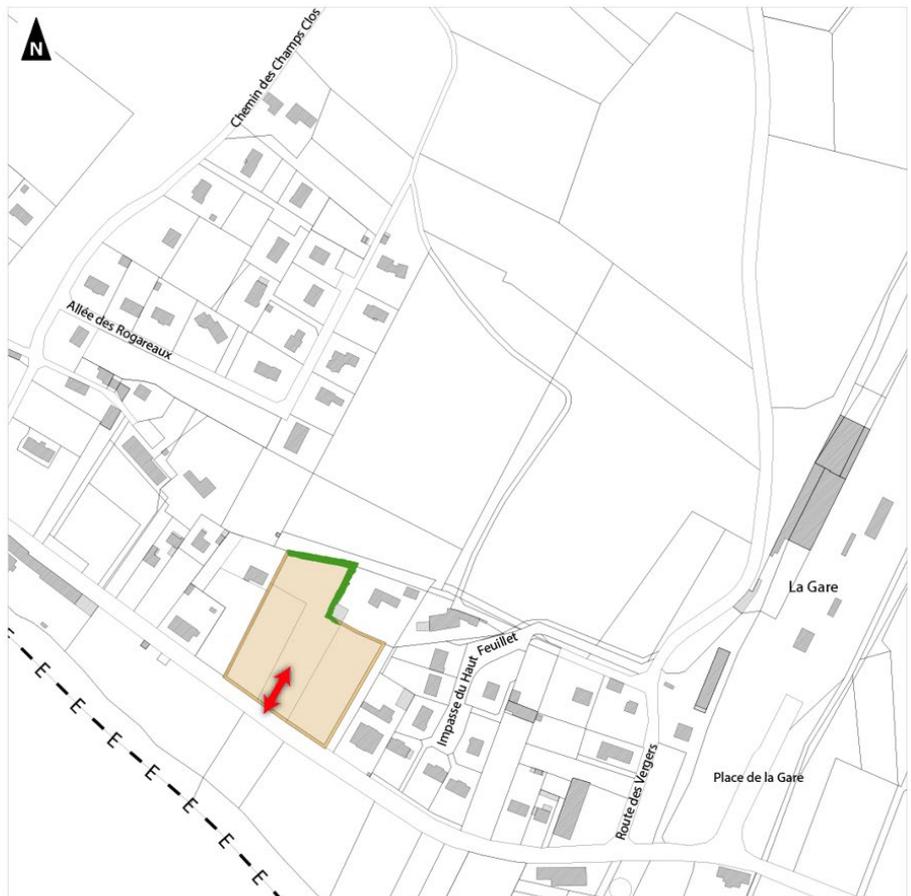
Principes d'aménagement :

-  Périmètre de l'OAP
-  Principe d'accès à double-sens



1:2 200
 (Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)

 Réalisation : auddicé Val de Loire, 2023
 Source de fond de carte : Cadastre
 Sources de données : auddicé Val de Loire, 2023



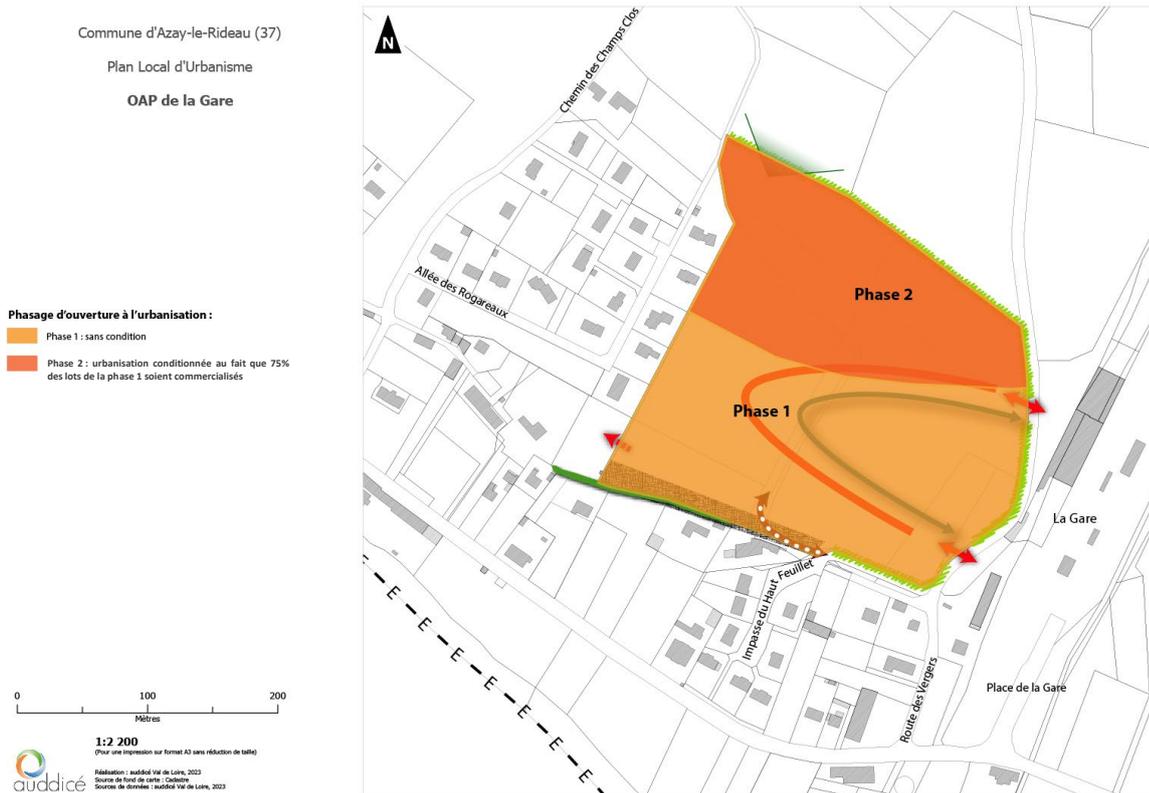


Figure 50. Schémas de principe et conditions d'ouverture à l'urbanisation de l'OAP de la Gare et de l'OAP route de Langeais après modification

- **Modification du contenu de l'OAP de la Gare**

- **CONTEXTE**

Le site retenu par les élus correspond à un grand secteur faisant face à la gare ferroviaire. ~~Le secteur se décompose en plusieurs sites dont deux sont fortement ceinturés par l'urbanisation et intégrés à la zone urbaine se situent.~~ L'autre partie du secteur Ce secteur est le seul site envisagé en extension urbaine sur la commune afin d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre différent que celui du centre-bourg. Cette partie II est délimitée de manière abrupte par des lotissements à l'Ouest et au Sud, la route des vergers à l'Est et l'espace cultivé au Nord.

■ TRANSITION PAYSAGERE

Le secteur étant ~~en partie~~ en extension urbaine, il comprend un enjeu de transition paysagère. Il assure la transition entre l'espace bâti et l'espace cultivé. Son aménagement devra prendre en considération cette notion essentielle à la qualification du cadre de vie.

En outre, le site comprend un maillage bocager interne intéressant. Le végétal est très présent sur le secteur du Haut-Charrière, il participe à la qualité du cadre de vie du quartier et facilite l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

■ CONNEXION URBAINE

Le site est longé par la route des Vergers. ~~En raison de la topographie prononcée, l'accès depuis cette voie est plus aisé sur la partie haute du site. Une connexion avec l'allée des Rogareaux permettrait de désenclaver le lotissement qui la borde et de fluidifier la circulation sur le quartier de Charrière. Afin de préserver le calme et la sécurité du lotissement des Rogareaux, il n'est pas prévu de connexion avec l'allée des Rogareaux. La desserte du site s'effectuera par un bouclage avec une entrée et une sortie sur la route des Vergers~~

~~Un accès au site depuis la route de Langeais est envisageable à condition d'assurer la sécurité des flux sur cet axe.~~

La localisation du site entre le quartier de Charrière et la gare ferroviaire permet d'envisager le renforcement du maillage viaire et piétons entre les divers secteurs. Le site est notamment déjà parcouru par les habitants en promenades.

3.2.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
La Gare	Densification et extension	Habitat	UB/1AU/2AU	8,13 6,82	15 16	15 17%

■ PROGRAMMATION

- L'opération sur les secteurs en zone UB est réalisable au fur et à mesure. ~~Le secteur 1AU devra~~ La phase 1 devra faire l'objet d'une opération d'ensemble d'un seul tenant ~~par phase d'urbanisation~~.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de ~~15~~ 16 logements par hectare.
- L'aménagement du site devra obtenir une labellisation ou certification s'inscrivant dans une démarche de développement durable (de type : Écoquartier®, Biodivercity®, HQE aménagement®, etc.)
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de ~~15~~ 17% de logements locatifs sociaux ou en accession à la propriété.
- Diversifier l'offre de logements en proposant un minimum de ~~15~~ 17% de « petits » logements (T1 à T3).
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).
- Prendre en compte la présence de cavités via la réalisation d'études complémentaires visant à mesurer et limiter les risques d'effondrement et de mouvements de terrain.
- **Interdire toute construction au-dessus des caves troglodytes.**

■ **DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU**

- Créer un maillage de sentes piétonnes au sein du site permettant de faciliter la circulation vers la gare mais également de servir d'itinéraire de promenade dans le quartier. De part et d'autre de ces sentes piétonnes, un accompagnement végétal constitué de plantations d'essences locales devra être réalisé ;
- Desservir le cœur du site par ~~une voie de desserte traversante entre la route des Vergers et l'allée des Rogereaux~~ une voirie en bouclage depuis la route des Vergers.
- ~~limiter les sorties automobiles individuelles sur la route de Langeais et la route des Vergers ;~~
- Requalifier les abords de la ~~rue de la mairie~~ rue des Vergers pour améliorer et sécuriser la circulation des différents flux.

3.2.5. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

En raison de la grandeur du site, un phasage d'ouverture à l'urbanisation est demandé sur le site de la gare

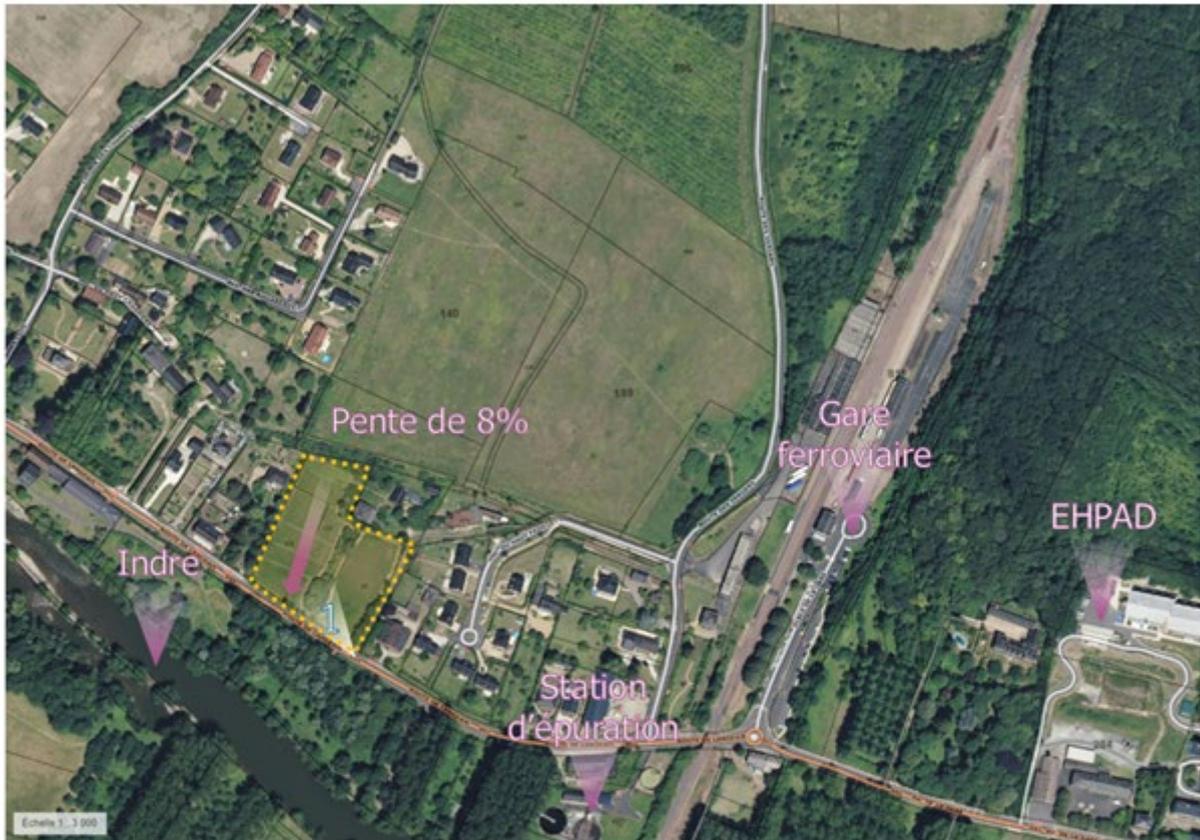
Le schéma illustratif ci-dessous définit le sens de l'urbanisation du sud vers le nord. Les limites de chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation devront être ajustées en fonction du projet présenté tout en conservant un phasage en 3 2 temps et un sens d'ouverture à l'urbanisation allant du sud vers le nord. La phase 1 de l'OAP correspond à la zone 1AU du zonage, la phase 2 correspond à la zone 2AU du zonage.

Figure 51. Modifications (en rouge) des principes d'aménagement de l'OAP Gare

- Rédaction du contenu de l'OAP nouvelle Route de Langeais

3.3. SITE DE LA ROUTE DE LANGEAIS

3.3.1. Localisation et reportage photographique du site



1<



3.3.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
Route de Langeais	Densification	Habitat	UB	0,81	16	Non défini

PROGRAMMATION

- L'opération sur ce secteur en zone UB est réalisable au fur et à mesure.
- Optimiser l'emprise du site par une gestion économe du foncier avec une densité brute minimale de **16** logements par hectare.
- Cette opération doit permettre d'offrir une certaine diversité de parcelles, dans leurs dimensions et la localisation qu'elles auront à offrir (isolement, points de vue, etc.).
- Prendre en compte la présence de cavités via la réalisation d'études complémentaires visant à mesurer et limiter les risques d'effondrement et de mouvements de terrain.

QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- La hauteur des constructions est limitée à 2 niveaux (Rez-de-chaussée + combles aménageables) sur le site ;
- Privilégier l'installation d'habitats mitoyens ou de petit collectif.
- L'organisation des implantations bâties doit permettre d'assurer :
 - L'ensoleillement des logements en évitant tout systématisme (exposition privilégiée est-ouest) et en évitant les effets de masque sur les constructions voisines ;
 - La préservation d'espaces d'intimité pour chaque logement.

DESSERTE, MOBILITE ET RESEAU

- Limiter les sorties automobiles individuelles sur la route de Langeais.
- Un raccordement au réseau public de gestion des eaux usées existant est obligatoire.
- Limiter les rejets d'eaux de ruissellement dans le milieu environnant : l'imperméabilisation des sols devra être limitée et la gestion des eaux pluviales devra être réalisée, dans le meilleur des cas, à la parcelle. Les solutions de gestion alternative des eaux pluviales devront être étudiées (gestion aérienne, création d'espaces submersibles...).
- Assurer la défense incendie de la totalité des constructions.
- Envisager la création de points d'apport volontaire pour la collecte des déchets ménagers à défaut d'un ramassage individuel.

INTEGRATION ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- Limiter la pollution lumineuse de l'éclairage public (cf : Annexe) ;
- Préserver autant que possible les espaces naturels et la trame végétale existante ;
- Limiter les mouvements de terrain en intégrant à la réflexion les pentes du terrain naturel. Le projet doit essayer de s'adapter au terrain existant plutôt que l'inverse ;
- Préserver la haie au Nord du site afin d'assurer la fonction tampon avec le futur site de l'OAP Gare ;

Figure 52. Extraits des principes d'aménagement de la nouvelle OAP Route de Langeais

Compatibilité avec le PADD

La suppression de la portion Ouest intégrée à la zone UB du périmètre de l'OAP de la Gare engendre une perte de surface qui se traduit par une perte de potentiel en logements. Afin de combler cette perte, la densité sur

l'OAP de la Gare et la nouvelle OAP Route de Langeais sera augmentée, passant de 15 à 16 log/ha. Cette compensation permet de retrouver un potentiel en logements identique avant et après la modification du PLU. Le détail du calcul est présenté ci-dessous.

Avant modification de l'OAP			
Nom OAP	Surface (ha)	Densité	Nombre potentiel de logements
OAP de la Gare	8,13	15	122
Après modification de l'OAP			
Nom OAP	Surface (ha)	Densité	Nombre potentiel de logements
OAP de la Gare	6,82	16	109
OAP Route de Langeais	0,81	16	13

Figure 53. Incidence de la modification de l'OAP de la Gare sur le potentiel en logements

Le même raisonnement est appliqué pour le potentiel en logements locatifs aidés. Avant la modification, la part minimale de ce type de logements était de 15% soit environ 18 logements locatifs aidés. Au vu de la perte d'une partie de l'OAP de la Gare et du faible potentiel en logements de l'OAP Route de Langeais, il a été décidé d'appliquer une part minimale de logements locatifs aidés uniquement sur le nouveau périmètre de l'OAP de la Gare. Afin de conserver le même potentiel en logements locatifs aidés sur une surface réduite, il a été décidé de porter la part de ces derniers à 17% au lieu de 15% avant la modification, ce qui donne après calcul un potentiel de 18 logements locatifs aidés sur l'OAP de la Gare après la modification du PLU. Le même calcul est réalisé pour le pourcentage minimum de petits logements.

Ainsi, la modification du PLU n'engendre aucune modification des objectifs en logements prévus dans le PADD. De plus, la modification du PLU est compatible avec l'orientation 1.6. « Promouvoir une diversification de l'habitat » car le nombre minimal théorique de logements locatifs sociaux et de petits logements n'est pas modifié grâce à l'augmentation de leur part minimale dans l'OAP de la Gare. La modification des principes d'aménagement de l'OAP de la Gare ne remet ni en cause la préservation et la valorisation de la trame verte et bleue ni le renforcement du maillage des modes doux. **La modification de l'OAP est donc compatible avec le PADD.**

2.4.3 Modification du règlement écrit de l'OAP ZA Entrée de Ville

■ Contexte

Lors de l'élaboration du PLU, une OAP à vocation principale économique a été créée en entrée Est de ville le long de la rue Ampère qui dessert la ZAC de La Loge. Les élus souhaitent modifier le règlement de cette OAP pour élargir les types de constructions autorisées sur le secteur aux activités libérales. En effet, il existe sur ce site un projet d'installation d'un vétérinaire et d'un avocat. L'objectif est également de garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions sur ce secteur d'entrée de ville.

■ Modification

3.9.3. Objectifs d'aménagement

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Part minimale de logements locatifs aidés
ZA entrée de Ville	Densification	Economie	UC et N	0,52		

■ PROGRAMMATION

- L'opération doit être réalisée d'un seul tenant.
- Emprise au sol maximale (cumulée) des nouvelles constructions : 50%.
- Hauteur maximale des nouvelles constructions : 9 m au faitage ou à l'attique.
- Seuls sont autorisés les équipements publics, ~~ou~~ les structures de développement économique de type pépinière d'entreprises **ou les constructions hébergeant une activité libérale.**
- Une bande inconstructible de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD751 (application du L. 111-6 du Code de l'urbanisme)

■ QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURAL

- Garantir la construction de bâtiment de qualité répondant aux enjeux d'entrée de ville :
 - Assurer une intégration du bâti par un jeu de volumes et de teintes harmonieux ;
 - **Privilégier Garantir** l'utilisation de matériaux noble en façade (pierre, bois, etc) ;
 - ~~— Toute façade visible depuis la RD751 devra comporter à minima 3 ouvertures ;~~
- Interdire les espaces de stockage extérieurs en plein-air.

Figure 54. Modification des dispositions de l'OAP Entrée de Ville (p.47)

■ Compatibilité avec le PADD

La modification du règlement de l'OAP permet de garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions par une attente plus contraignante dans la formulation de l'utilisation de matériaux nobles en façade. Ainsi, cette modification est compatible avec la disposition de l'orientation 2.4 « Encadrer les constructions afin d'assurer une cohérence paysagère des entrées de ville ». De plus, l'ouverture à une typologie plus ouverte de constructions s'inscrit dans l'orientation 3.2 « Soutenir la poursuite du développement de la ZAC de La Loge » et « Offrir une visibilité aux entreprises en permettant une implantation sur un axe routier important ».

La modification est donc compatible avec le PADD.

2.4.4 Correction orthographique de l'OAP « Grévy »

■ Contexte

Les élus souhaitent corriger des erreurs d'orthographe dans le texte de l'OAP Grévy.

■ Modification

■ CONTEXTE

Le site retenu par les élus correspond à un ensemble de jardins privés en centre-bourg (entre la rue Grevy et l'avenue Adelaïde Riche). Envisager une opération d'ensemble sur le site permet d'assurer la desserte des parcelles les plus enclavées mais également une densité minimale en lien avec les objectifs d'optimisation du foncier disponible. Néanmoins, la rue Grevy et l'avenue Adelaïde Riche sont **deux axes de circulation fortement étroites**. L'aménagement du secteur devra veiller à sécuriser les flux de circulation.

Le site s'inscrit dans un secteur récemment urbanisé par des opportunités au coup par coup. Par conséquent, l'urbanisation du quartier a été diffuse laissant de grands espaces sous occupés, ceinturés par l'urbanisation.

Figure 55. Corrections orthographiques apportées au règlement de l'OAP Grévy

■ Compatibilité avec le PADD

S'agissant d'une simple correction orthographique, la modification n'a pas d'impact sur les dispositions du PADD. **La modification est donc compatible avec le PADD.**

2.4.5 Correction d'erreurs dans le tableau des généralités des OAP

■ Contexte

Les élus souhaitent corriger des erreurs mineures dans le tableau de description des OAP dans la partie « Généralités sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Ces corrections comprennent également une actualisation des données suite à la modification de l'OAP de la Gare.

■ Modification

Nom de l'OAP	Typologie urbaine	Vocation principale	Zone au PLU	Superficie totale (en ha)	Densité brute minimale (en log./ha)	Nombre minimum de logements locatifs aidés
Haut-Charrière	Densification	Habitat	UB	1,05	10	Non défini
La Gare	Densification et-Extension	Habitat	UB/1AU/2AU	8,13 6,82	16	18
Route de Langeais	Densification	Habitat	UB	0,81	16	Non défini
Quartier des Ateliers	Densification	Habitat	UB Ua	6,66	17	22
Grevy	Densification	Habitat	UB	0,99	7	Non défini
Chasseurs	Densification	Habitat	UB	0,74	10	Non défini
Fontaines	Densification	Habitat	UB	1,36	15	Non défini
Couture	Densification	Habitat	UB	1,51	15	Non défini
ZA entrée de Ville	Densification	Economie	UC	0,52		
ZA de la Loge	Extension	Economie	1AUC	4,33		

Les schémas de principe sont à titre illustratif. Le plan d'aménagement relatif au projet devra respecter les orientations souhaitées (exprimées dans les objectifs d'aménagement) en adaptant l'implantation des divers éléments et infrastructures au site. Les demandes d'urbanisme sur l'emprise des secteurs soumis à OAP devront s'inscrire dans une logique de compatibilité avec les orientations déclinées.

Figure 56. Corrections (en rouge) apportées au tableau des généralités des OAP

■ Compatibilité avec le PADD

Cette modification est compatible avec le PADD (voir partie 2.3.1 pour les justifications sur l'OAP de la Gare et l'OAP Route de Langeais).

2.5 Autres évolutions

2.5.1 Corrections orthographiques

■ Contexte

Suite à l'élaboration du PLU, la commune d'Azay-le-Rideau a identifié plusieurs fautes d'orthographe dans le règlement écrit du PLU, qu'il convient de corriger.

■ Modification

- P.10 :

1.4. ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (cas prévus à l'article L.152-3 du code de l'urbanisme) par décision motivée de l'autorité compétente. Ces règles et servitudes ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des cas visés aux paragraphes ci-dessous.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont **pour** objet d'améliorer la conformité des ces immeubles avec lesdites règles ou qui sans effet à leur égard.

- P.44, 58, 87, 101, 117, 132 :

- FAÇADES

A l'exception des vitrines commerciales, des baies vitrées, des portes de garages, des percements existants sur des bâtiments de caractère et des ouvertures qui ne sont pas visibles depuis la voie publique, les percements doivent être plus hauts que larges. Ils doivent en outre reprendre les proportions et le rythme des édifices anciens.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne sont pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, etc.) doivent recevoir un enduit (grattés ou talochés) ou parement (de pierres naturelles, avec mêmes caractéristiques que les parements anciens en pierre de taille).

Les enduits doivent être réalisés à la chaux avec un sable de teinte locale de granulométrie variée, de finition grattée ou talochée, dans la teinte des enduits locaux traditionnels. Le ton et la mise en œuvre des enduits respecteront la teinte et l'aspect des enduits traditionnels (ton beige sable légèrement grisé ou ocré selon la dominante locale se rapprochant de la teinte du tuffeau de Touraine).

Figure 57. Evolution du règlement écrit du PLU (modifications en rouge) – Corrections orthographiques

■ Compatibilité avec le PADD

Ces corrections orthographiques mineures n'ont pas d'impact sur le PADD. **Cette modification est donc compatible avec le PADD.**

2.5.2 Modification des annexes

■ Contexte

Les élus souhaitent apporter les modifications suivantes aux annexes du PLU :

- **Annexer les pièces de la DUP du forage Couture**

La liste des servitudes d'utilité publique est complétée par les arrêtés préfectoraux de l'ARS déclarant d'utilité publique la mise en œuvre des périmètres de protection du forage Couture et de la préfecture d'Indre-et-Loire autorisant la CC Touraine Vallée de l'Indre à exploiter le dit forage. Sera également joint le plan des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée liés à ce captage. Ces pièces sont à retrouver en annexe du PLU.

- **Annexer les pièces du nouveau schéma directeur d'assainissement.**

La liste des annexes est complétée avec le nouveau schéma directeur d'assainissement.

- **Annexer la charte des terrasses et façades.**

La liste des annexes est complétée par la charte des terrasses et façades, un document au service des commerçants qui regroupe un ensemble d'orientations et de prescriptions qualitatives concernant les matériaux, les couleurs et les formes des façades et des mobiliers pour les terrasses installées sur le domaine public. Sa mise en œuvre doit contribuer à renforcer la notoriété et l'attractivité tant commerciale que touristique de la commune.

■ Modifications

- **Liste des annexes**

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Annexes sanitaires

Annexe 1a : Notice sanitaire

Annexe 1b : Eau potable – plans des réseaux

Annexe 1c : Eaux usées – plans des réseaux

Annexe 1d : Schéma directeur d'assainissement

Annexe 2 : Servitudes d'Utilité Publiques

Annexe 2a : Liste des Servitudes d'Utilité Publiques

Annexe 2b : Plans des Servitudes d'Utilité Publique

Annexe 3 : PPRI Vallée de l'Indre

Annexe 3a : Règlement du PPRI Vallée de l'Indre

Annexe 3b : Plans du PPRI Vallée de l'Indre

Annexe 4 : Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles

Annexe 5 : arrêté préfectoral _ classement sonore des routes

Annexe 6 : Dossier de ZAC de la Loge

Annexe 7 : Droit de préemption urbain

Annexe 7a : Délibération DPU

Annexe 7b : Cartographie DPU

Annexe 8 : Charte des terrasses et façades

Figure 58. Modifications (en rouge) apportées à la liste des annexes

L'arrêté de captage du forage Couture est intégré aux annexes sanitaires sous le nom « Annexe 1b4 : arrêté préfectoral _ forage Couture ». Le schéma directeur d'assainissement est intégré aux annexes sanitaires en tant qu'annexe 1d. La charte des terrasses et façades constitue quant à elle l'annexe 8.

• **Liste des SUP**

Code	Intitulé de la servitude	Textes institutifs	Gestionnaire	
AS1	Périmètre de protection des eaux potables et minérales	Code de la santé publique. Art. L1321-2, L1321-2-1, L1321-3, R1321-13-1 à 4, R1321-14	Agence Régionale de Santé - Délégation territoriale d'Indre-et-Loire 38, rue Edouard Vaillant - 37042 TOURS CEDEX 1	
	Objet local		Acte de création	Observations
	Forage F1 d'AZAY-LE-RIDEAU		Arrêté Préfectoral 23 septembre 1976	Forage F1 rebouché et remplacé par forage F2 de la Varenne
	Forage F2 de la Varenne		Arrêté préfectoral 16 juin 1999	Modifié par AP du 9 octobre 2002
	Forage F2 de Couture		Arrêté préfectoral 21 décembre 2022	

Figure 59. Modifications (en rouge) apportées à la liste des SUP

L'arrêté préfectoral n°186PP instaurant notamment un périmètre de protection immédiate, rapprochée et éloignée autour du forage de Couture sera intégré à la liste des SUP sous le nom de « 2d_Couture_arrêté ARS signé » et le plan de ces périmètres sera également intégré à la liste des SUP sous le nom de « 2d_Plan PP Couture_AZAY LE RIDEAU-1 ».

CHAPITRE 3. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1

3.1 Préambule

La commune est couverte par un PLU approuvé en 2021, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale contenant un chapitre spécifique sur les enjeux écologiques relatifs aux sites Natura 2000.

Les dispositions prévues par le PLU approuvé en 2021 et leurs incidences sont ici considérées comme l'état de référence. L'incidence de la modification du PLU est donc évaluée au regard des changements apportés au PLU approuvé.

Une actualisation de l'état initial observé est cependant réalisée à l'échelle de la modification du PLU en fonction des données disponibles.

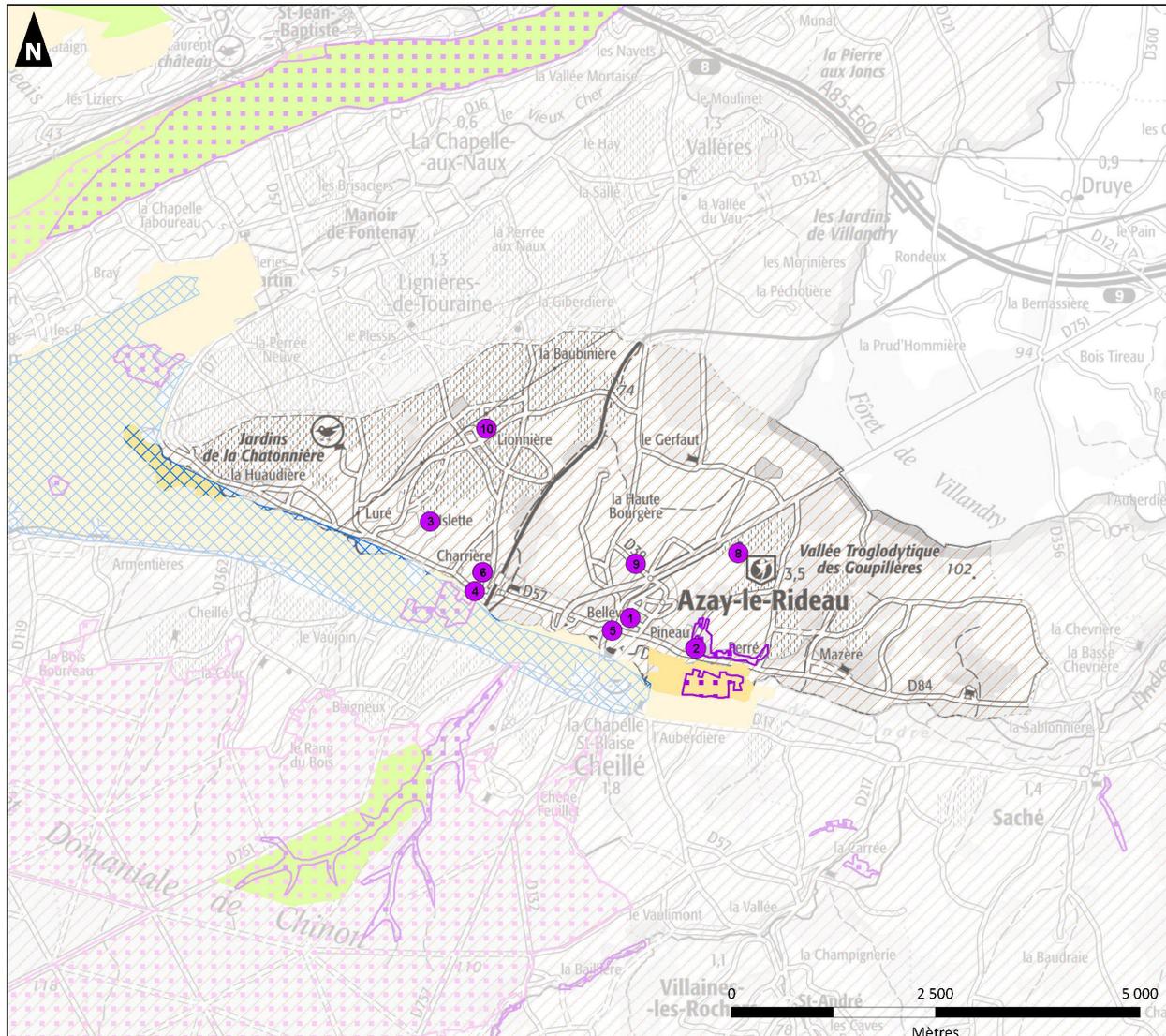
3.2 Incidences sur les sites naturels sensibles environnants

3.2.1 Zones naturelles d'intérêt reconnu (ZNIR)

Sur l'ensemble des modifications apportées au PLU via la présente modification de droit commun, aucune n'est susceptible d'impacter une zone Natura 2000. La zone Natura 2000 « Basses Vallées de la Vienne et de l'Indre » est située à proximité de l'OAP de la Gare divisée en deux nouvelles OAP. Néanmoins, les principes d'aménagement de ces deux nouvelles OAP ne remettent pas en cause le traitement des eaux pluviales ou les continuités écologiques du site par rapport à son périmètre proche, ce qui n'aura donc aucun impact supplémentaire sur la zone Natura 2000.

Le déplacement d'une portion de l'emplacement réservé n°23 situé à proximité de la même zone Natura 2000 n'aura pas non plus de conséquence sur cette dernière, la portion étant déplacée du Sud de la route vers le Nord de la route. De plus, l'évaluation environnementale menée dans le cadre du PLU adopté en 2021 concluait que « le projet de PLU n'est pas de nature à remettre en cause l'état de conservation de la flore, la faune et des habitats remarquables, des zones identifiées par le réseau européen Natura 2000 ». Cette conclusion n'est pas remise en cause par la modification du PLU.

**Localisation des modifications par rapport
 aux zones naturelles d'intérêt reconnues (ZNIR)**



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2023
 Sources : INPN - Cadastre - Scan 100® - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : mai 2023

- Numéro de la modification du PLU
- ZNIEFF de type 1
- Zone de protection spéciale (ZPS)
- Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)
- Parc naturel régional Loire Anjou Touraine

Numéro de la modification	Description
1	Ajout d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23
2	Passage des parcelles AW 302 et AW 286 de la zone N vers la zone UB
3	Suppression de l'emplacement réservé ER19
4	Déplacement d'une portion de l'emplacement réservé ER23
5	Création d'un linéaire de protection commercial en centre-ville
6	Modification de l'OAP de la Gare – Création de deux nouvelles OAP
7	Ajout d'une trame ""haie protégée""
8	Transformation du STECAL AL de l'Aulée en STECAL At
9	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEH
10	Transformation du STECAL At de La Lionnière en STECAL At1

Figure 60. Localisation des zones Natura 2000 à proximité d'Azay-le-Rideau

Concernant les autres ZNIR, une seule modification est située dans ou contiguë à un périmètre d'un site naturel reconnu : la correction de l'erreur matérielle au niveau du lieu-dit des Caves Méclines (passage des parcelles AW 286 et AW 302 de la zone N vers la zone UB). Ces parcelles sont en effet situées en bordure du périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Les Caves Méclines ». Cette ZNIEFF vise la protection d'anciennes carrières accueillant plusieurs espèces de chiroptères. Cependant, cette modification du zonage ne fait que corriger une erreur matérielle de zonage (chemin d'accès) et concerne uniquement un espace artificialisé de faible ampleur surfacique (environ 300 m²) et de faible largeur (environ 4m). Cette correction d'erreur matérielle de zonage n'est donc pas de nature à engendrer d'incidences sur la ZNIEFF.



Figure 61. Localisation de la modification de zonage (correction erreur matérielle) et de la ZNIEFF de type 1 « Les Caves Méclines » - Source : Géoportail

3.2.2 Zones humides

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les secteurs potentiellement concernés par des futurs projets d'aménagement et situés au sein ou à proximité de zones à dominantes humides identifiées dans le SDAGE ont fait l'objet de prospections de zones humides. Depuis l'approbation, aucun inventaire réglementaire de zones humides n'a été effectué sur le territoire. Les incidences potentielles de la présente modification du PLU sur les zones humides sont donc étudiées sur la base de la prélocalisation des zones humides issues de l'inventaire départementale et des prospections réalisées dans le cadre du PLU. Aucune des modifications du plan de zonage réalisées dans le cadre de la présente modification du PLU ne s'inscrit dans le périmètre d'une zone humide prospectée ou prélocalisée. Les modifications des OAP des Chasseurs, et de la ZA Entrée de Ville ne sont pas susceptibles d'augmenter l'artificialisation des sols. Quand aux évolutions de l'OAP de la Gare, les prospections zones humides réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU lors de son élaboration avaient conclu à l'absence de zones humides sur ce secteur (voir extrait de l'évaluation

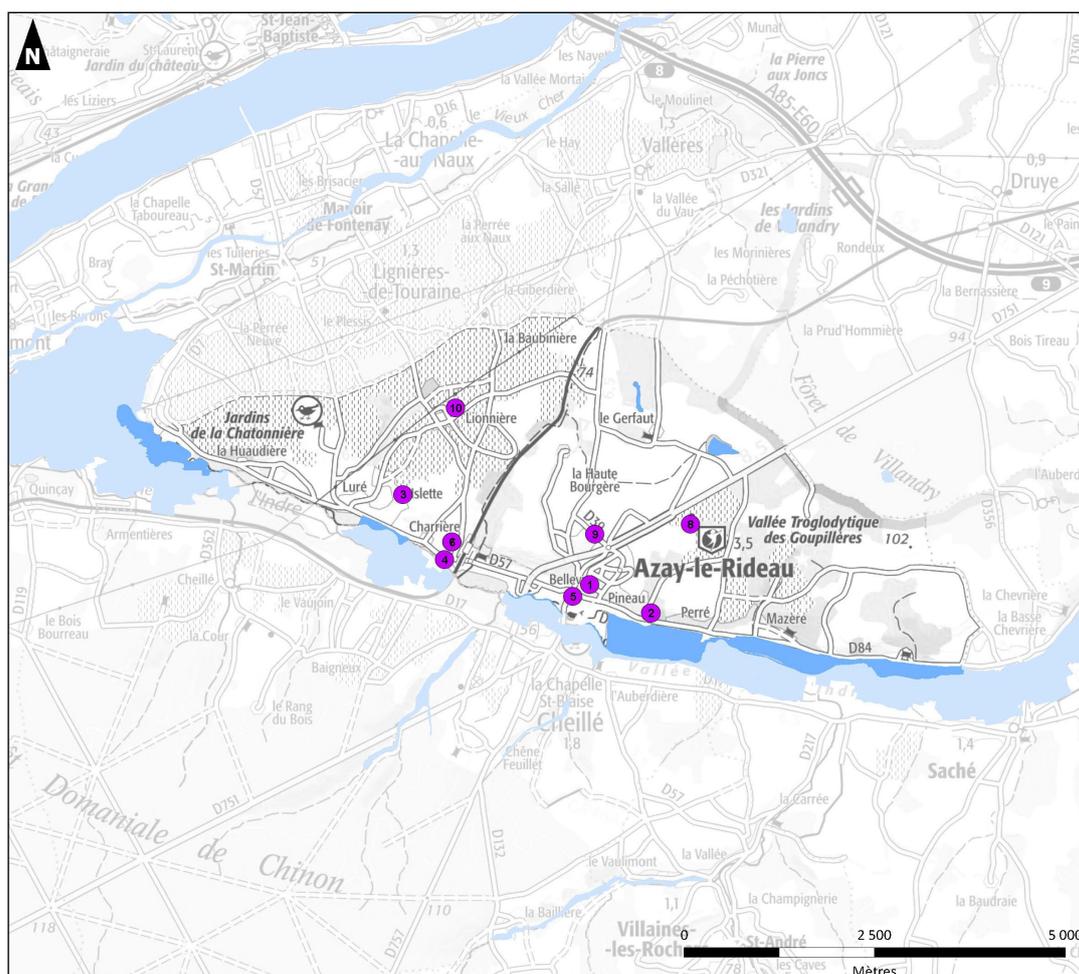
environnementale du PLU ci-après). Quant aux modifications des dispositions réglementaires, l'augmentation de l'emprise au sol sur le STECAL de la Lionnière s'inscrit en dehors des zones humides connues. L'augmentation de 60 à 100m² de surface pour les unités de vente directe en zone A n'engendrera qu'une infime artificialisation des sols supplémentaires, eu égard au faible nombre de ces unités que l'on peut attendre. Les modifications des dispositions en zone A et N ne sont pas de nature à engendrer davantage d'impacts en termes d'artificialisation des sols. Il n'est donc pas attendu d'incidences de la modification du PLU sur les zones humides.



Commune de Azay-le-Rideau (49)
 Modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme



**Localisation des modifications par rapport
 aux zones humides de l'inventaire départemental**



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2023
 Sources : DDT - Cadastre - Scan 100% - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : mai 2023

- Numéro de la modification du PLU
- Zones humides issues de l'inventaire départemental

Numéro de la modification	Description
1	Ajout d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23
2	Passage des parcelles AW 302 et AW 286 de la zone N vers la zone UB
3	Suppression de l'emplacement réservé ER19
4	Déplacement d'une portion de l'emplacement réservé ER23
5	Création d'un linéaire de protection commercial en centre-ville
6	Modification de l'OAP de la Gare – Création de deux nouvelles OAP
7	Ajout d'une trame ""haie protégée""
8	Transformation du STECAL AL de l'Aulée en STECAL At
9	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh
10	Transformation du STECAL At de La Lionnière en STECAL At1

Figure 62. Inventaire départemental des zones humides sur le territoire d'Azay-le-Rideau

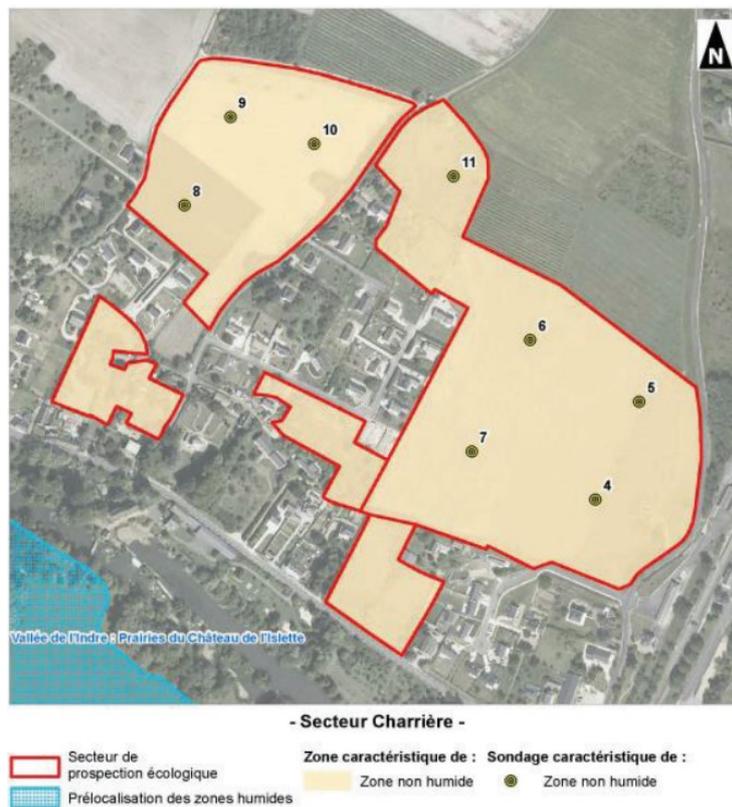


Figure 63. Extrait de l'évaluation environnementale du PLU en vigueur – recensement des zones humides sur le secteur de la Gare

3.3 Incidences sur les continuités écologiques

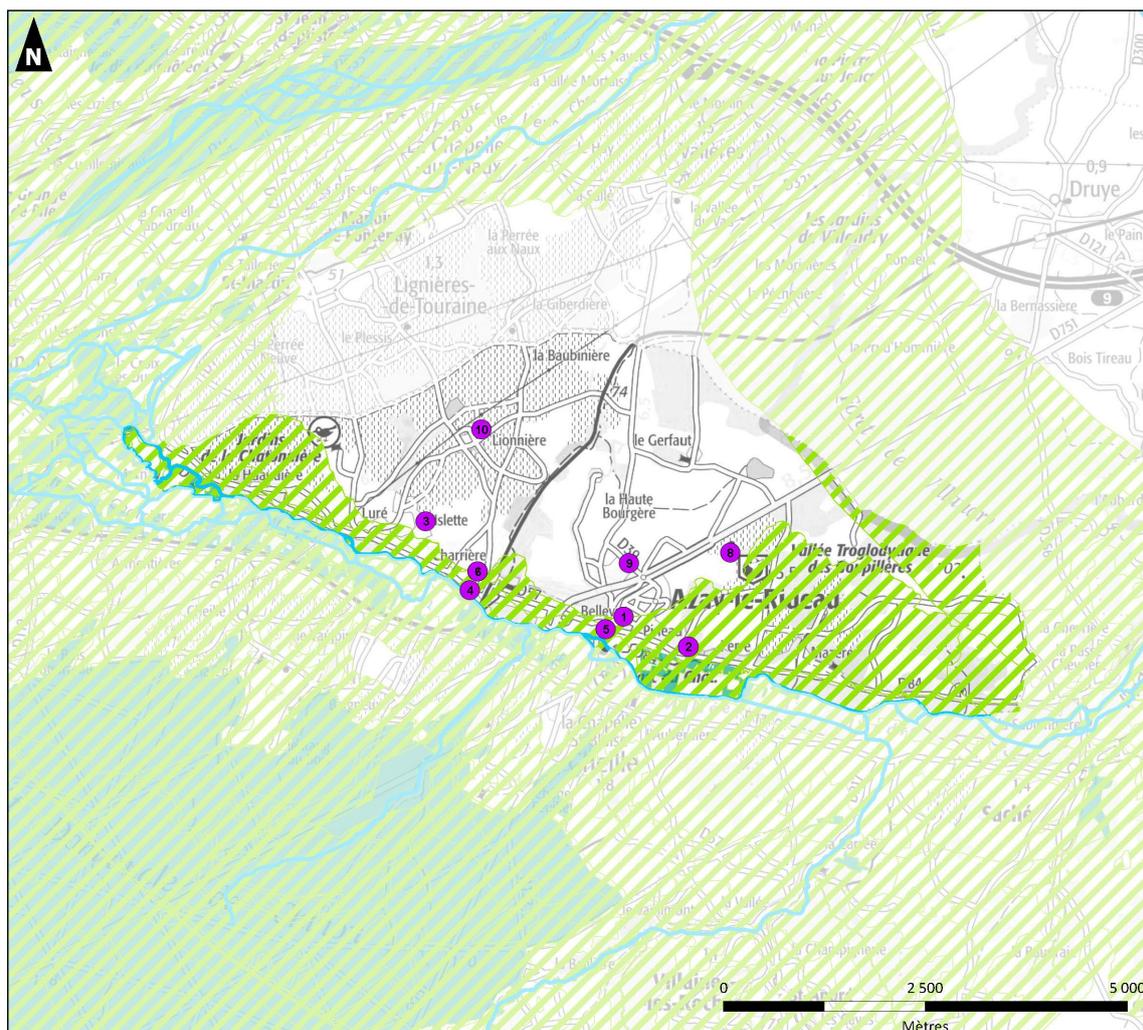
Aucune des modifications apportées au PLU via la présente procédure n'est susceptible de remettre en cause les continuités écologiques identifiées dans le PADD et traduites graphiquement sur le plan de zonage, ni même les continuités écologiques identifiées par le SRCE et le PNR Loire-Anjou-Touraine. Ainsi, il n'est prévu aucune modification des dispositions réglementaires concernant la protection des haies, aucune modification de nature à impacter la trame bleue. Au contraire, l'ajout d'une trame « haie à préserver » sur le bosquet situé dans l'OAP de la Gare permet de sanctuariser une trame végétale d'intérêt locale. De plus, l'obligation de créer des clôtures perméables à la petite faune sur les clôtures situées en contact avec la zone A et N renforcera la perméabilité du tissu urbain à la faune et renforcera les continuités écologiques localement. Les incidences de la modification du PLU concernant les continuités écologiques sont donc plutôt positives.



Figure 64. Extrait des TVB du PLU (à gauche) et du PNR Loire-Anjou-Touraine à droite

Concernant la TVB du SRCE, cette dernière fait apparaître 5 modifications graphiques au sein d'un corridor de biodiversité (voir ci-après). Aucune de ces modifications n'est susceptible d'engendrer de rupture ou de consommation d'espace naturel supplémentaire, mis à part la correction de l'erreur matérielle. Comme vue précédemment, cette correction concerne un chemin pour partie et une bande enherbée de très faible emprise, non susceptible d'engendrer un impact sur les continuités écologiques.

Localisation des modifications par rapport à la trame verte et bleue issue du SRCE



Réalisation : Auddicé Val-de-Loire - mai 2023
 Sources : INPN - Cadastre - Scan 100° - © IGN 2021
 Copie et reproduction interdite

Réalisation : mai 2023

- Numéro de la modification du PLU
- Cours d'eau
- Corridors de biodiversité
- Réservoirs de biodiversité

Numéro de la modification	Description
1	Ajout d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L.151-23
2	Passage des parcelles AW 302 et AW 286 de la zone N vers la zone UB
3	Suppression de l'emplacement réservé ER19
4	Déplacement d'une portion de l'emplacement réservé ER23
5	Création d'un linéaire de protection commercial en centre-ville
6	Modification de l'OAP de la Gare – Création de deux nouvelles OAP
7	Ajout d'une trame ""haie protégée""
8	Transformation du STECAL AL de l'Aulée en STECAL At
9	Création d'un sous-secteur à la zone UE, indicé UEh
10	Transformation du STECAL At de La Lionnière en STECAL At1

Figure 65. Trame verte et bleue du SCOT sur la commune d'Azay-le-Rideau

3.4 Incidences sur les ressources en eau et assainissement

Les périmètres de protection du captage de Couture seront annexés au PLU. La préfecture ayant considéré dans son arrêté d'autorisation d'exploitation de ce captage que ce dernier n'aura pas d'impact sur le prélèvement sur les cours d'eau voisins et un impact limité sur les forages voisins, ce captage n'est pas de nature à modifier l'état de la ressource en eau sur le territoire.

De plus, les modifications portées dans la présente procédure ne sont pas de nature à induire une augmentation substantielle de l'urbanisation et de la population. Ainsi la modification du PLU n'aura pas de conséquence sur les besoins en eau et la quantité des rejets.

La station d'épuration d'Azay-le-Rideau dispose des ressources suffisantes pour l'accueil d'un hébergement pour personnes atteintes d'autisme route de Villandry : la charge maximale en entrée était ainsi mesurée à 4959 EH en 2021 pour une capacité nominale de 7000 EH, largement de quoi combler les besoins de la croissance démographique de 20% projetée par le PADD entre 2014 et 2030.

Comparativement au PLU approuvé, il n'y aura pas d'incidence supplémentaire sur la qualité de l'eau. La modification du PLU sera l'occasion d'annexer le schéma directeur d'assainissement.

3.5 Impacts sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

La modification du PLU n'est pas de nature à affecter sensiblement la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, la création du sous-TECAL At1 à la place du STECAL At de La Lionnière ne s'accompagne pas d'une augmentation du périmètre du STECAL. La majoration des droits à construire sur ce secteur apparaît d'une part comme mineure (+250 m²) et surtout le STECAL est implanté sur un espace non agricole. La réflexion est identique pour la transformation du STECAL AL de l'Aulée en STECAL At (majoration des droits à construire de +350 m² : 50 m² autorisés en AL contre 400 m² autorisés en At).

De plus, le passage des parcelles AW 286 et AW 302 de la zone N vers la zone UB n'est qu'une correction matérielle concernant un chemin d'accès, c'est-à-dire un espace artificialisé n'ayant aucune fonction écologique.

L'augmentation de la surface d'emprise au sol maximale des unités de vente directe de 60 à 100 m² aura un impact marginal sur la consommation d'espaces agricoles, d'autant plus quand on compare ces surfaces avec les surfaces des bâtiments d'exploitation agricole type hangar ou bâtiments d'élevage qui sont autorisés sans limitation de surface en zone A.

Enfin, la modification des restrictions sur les installations et constructions d'intérêt général et les équipements publics ne remet pas en cause le fait que ces dernières ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain d'implantation. Cette modification n'aura donc pas d'impacts sur la consommation d'espaces agricoles.

In fine, les impacts sur la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de la présente procédure seront marginaux, aucune ouverture de zone à urbaniser n'étant prévue ni de création de STECAL.

3.6 Impacts sur le paysage et l'urbanisation

La modification du PLU d'Azay-le-Rideau contient plusieurs dispositions relatives à l'aspect architectural et paysagers, notamment :

- Suppression de l'interdiction des bacs aciers en toiture
- Modification des dispositions d'implantation des panneaux solaires en toiture
- Modification des obligations en matière d'aspect des toitures en zone UC et pour les bâtiments d'activité dans l'ensemble des zones
- Autorisation d'un enduit à pierre vue pour les bâtiments existants de caractère en zones A et N
- Ajout d'un arbre à protéger
- Modification des dispositions liées aux menuiseries en zone UB
- Modification des dispositions sur la qualité urbaine et architecturale de l'OAP ZA Entrée de ville

Il est rappelé que les demandes d'autorisation d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans les périmètres de 500 mètres autour des Monuments Historiques.

Les modifications susmentionnées restent mineures et l'impact visuel n'est pas de nature à modifier les perceptions paysagères et architecturales des zones urbaines. Au contraire, la préservation d'un arbre remarquable aura une incidence positive en matière de protection des paysages.

Concernant les dispositions sur la qualité urbaine et architecturale de l'OAP ZA Entrée de ville, la suppression de l'obligation d'équiper les façades visibles depuis la RD751 d'a minima 3 ouvertures est compensée par l'obligation d'utilisation de matériaux nobles en façade, qui était jusqu'à présent recommandée (terme « garantir » vient remplacer le terme « privilégier »).

Concernant l'autorisation d'un enduit à pierre vue pour les bâtiments de caractère en zones A et N, cette disposition n'est pas de nature à remettre en cause la qualité architecturale et patrimoniale dans les zones agricoles et naturelles, car ce type d'enduit assure une protection qualitative du bâti ancien préservant son aspect ancien.

Concernant les incidences sur l'urbanisation, les modifications du PLU ne sont ni de nature à ouvrir une zone 2AU, ni de nature à renforcer significativement les droits à construire en zone urbaine.

Les incidences de la modification n°1 du PLU sur le paysage et l'urbanisation apparaissent donc négligeables.

3.7 Impacts en matière de risques, de pollutions et de nuisances

3.7.1 Les risques naturels et technologiques

La commune d'Azay-le-Rideau est concernée par un certain nombre de risques naturels : risque inondation en lien avec la vallée de l'Indre, risque de mouvement de terrain en raison de la présence de cavités, risque de retrait/gonflement des argiles qualifié de moyen sur une grande partie de la commune, risque remontée de nappes. La commune compte également plusieurs sites BASIAS.

Les différentes modifications du règlement écrit et graphique ne sont pas de nature à engendrer une hausse de la vulnérabilité des populations et des activités par rapport aux risques naturels et technologiques. En effet, aucune des modifications apportées n'est susceptible d'ouvrir à l'urbanisation ou d'augmenter significativement les droits à bâtir sur un secteur à risque. Une cave à localisation à proximité de la parcelle AW286 qui doit être reclassée en zone UB. Cependant, cette cave est localisée en dehors de la parcelle et est intégrée au sein du coteau, et ne représente donc aucune menace pour une éventuelle construction ou voirie construite sur les parcelles à reclasser en zone UB. De même, les modifications apportées ne sont pas de

nature à augmenter les différents aléas naturels et technologiques. Les évolutions de l'AOP de la Gare permettent de mieux encadrer le risque de cavités.

3.7.2 Les pollutions et nuisances

Les modifications apportées ne sont pas susceptibles d'engendrer des pollutions ou nuisances supplémentaires par rapport à la situation existante. Par rapport au PLU avant modification, les besoins liés à la production d'énergie, au traitement des déchets, ainsi que les flux automobiles ne sont pas modifiés.

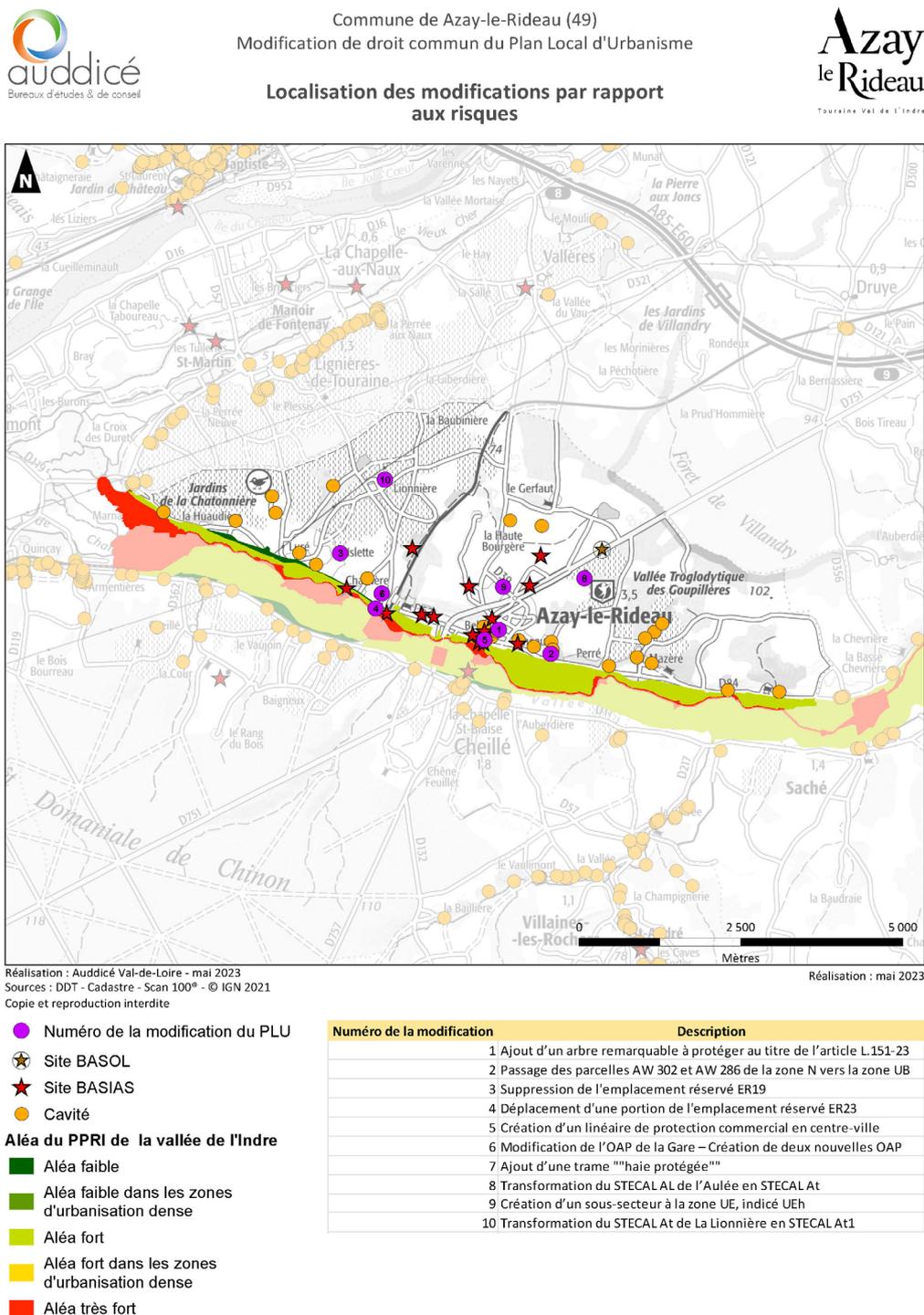


Figure 66. Les risques naturels et technologiques sur la commune d'Azay-le-Rideau

3.8 Conclusion

La modification n°1 du PLU d'Azay-le-Rideau aura donc des incidences mineures voir négligeables sur l'environnement, les paysages et les risques de la commune, par rapport au PLU approuvé en 2021.

CHAPITRE 4. COMPATIBILITE DE LA PROCEDURE AVEC LES DOCUMENTS DE PORTEE SUPERIEURE

4.1 Compatibilité avec le SCoT de l'agglomération tourangelle

Le territoire communal est situé dans le périmètre du Syndicat Mixte de l'Agglomération Tourangelle (SMAT) chargé de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de l'agglomération tourangelle, en cours de révision. Néanmoins, Azay-le-Rideau ne faisait pas partie du SMAT lors de l'élaboration du SCoT en 2013. Aujourd'hui, la commune d'Azay-le-Rideau est donc située en zone blanche du SCoT de l'agglomération tourangelle, en attendant l'adoption de la nouvelle mouture de ce dernier. Aucun SCoT n'est applicable à la commune d'Azay-le-Rideau.

4.2 Compatibilité avec le SDAGE Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Loire-Bretagne a été adopté par le Comité de bassin en mars 2022. Le SDAGE est un document de planification qui définit, pour une période de six ans, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne. Ce document prescrit diverses mesures concourant à l'objectif d'atteindre 61% des eaux de surface en bon état écologique. Les 14 grandes orientations du SDAGE Loire Bretagne sont listées dans le tableau ci-après.

1. Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;	2. Réduire la pollution par les nitrates ;
3. Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;	4. Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
5. Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;	6. Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
7. Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;	8. Préserver et restaurer les zones humides ;
9. Préserver la biodiversité aquatique ;	10. Préserver le littoral ;
11. Préserver les têtes de bassin versant ;	12. Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques ;
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;	14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges

Figure 67. Orientations du SDAGE Loire-Bretagne 2022

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure ne sont pas de nature à présenter d'incompatibilité avec les orientations du SDAGE Loire Bretagne. **La modification du PLU est donc compatible avec le SDAGE Loire Bretagne.**

4.3 Compatibilité avec la Charte du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine

La Charte du Parc Naturel Régional Loire-Anjou-Touraine 2024-2039 est en cours d'élaboration. Elle remplacera la charte 2019-2023. La charte d'un Parc Naturel Régional est un document qui concrétise le projet de protection et de développement durable élaboré pour le territoire d'un parc naturel régional. **La modification du PLU d'Azay-le-Rideau est compatible avec la Charte 2024-2039** car n'est pas de nature à attenter au paysage ou aux réservoirs de biodiversité. Au contraire, la création d'une trame de protection de

haie au niveau de l'OAP de la Gare s'inscrit dans l'objectif de la charte de « Conforter et renforcer les continuités écologiques » (Vocation 2, Orientation 3, Mesure 9).

4.4 Compatibilité avec le PGRI Loire-Bretagne

Azay-le-Rideau est soumise au Plan de Gestion du Risque d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne. Il a été approuvé par arrêté le 15 mars 2022 par la préfète coordonnatrice du bassin. Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation. **La modification du PLU est compatible avec les objectifs du PGRI** en matière d'amélioration de la connaissance et de la conscience du risque, de surveillance, prévision des crues et des inondations, d'alerte et gestion de crise, de prise en compte du risque inondation dans l'urbanisme, de réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens, de ralentissement des écoulements de gestion des ouvrages de protection hydrauliques.

4.5 Compatibilité avec le PPRI Vallée de l'Indre

Azay-le-Rideau est concernée par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation (PPRI) de la Vallée de l'Indre a été approuvé par arrêté préfectoral du 28 avril 2005. **La modification du PLU n'entre pas en contradiction avec le règlement des différentes zones du PPRI.** Il est rappelé que le règlement du PPRI se surimpose à celui du règlement écrit du PLU.

4.6 Compatibilité avec le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et de l'Égalité des Territoires (SRADDET) du Centre-Val-de-Loire a été adopté par le Conseil régional le 19 décembre 2019. Il propose une vision sur 30 ans de l'avenir de la région Centre-Val-de-Loire. **La modification du PLU est compatible avec le SRADDET car ne présente pas d'incompatibilités avec les 20 objectifs de ce dernier.**

4.7 Compatibilité avec le PCAET de la CC Touraine Vallée de l'Indre

La Communauté de Commune Touraine Vallée de l'Indre dispose d'un Plan Climat Air Énergie Territorial approuvé en juillet 2021. Cette démarche vise à répondre aux enjeux de la réduction des besoins en ressources fossiles et de la baisse des émissions de gaz à effet de serre. **La modification du PLU est compatible avec les orientations stratégiques du PCAET** et notamment permettra de faciliter le déploiement du photovoltaïque en toiture et ainsi de concourir aux objectifs de production d'énergies à partir de ressources renouvelables (42% des consommations énergétiques en 2050).

4.8 Compatibilité avec le Schéma Régional des Carrières

Le Schéma régional des Carrières s'appuie sur un état des lieux faisant l'inventaire des ressources et l'analyse prospective des besoins en matériaux dans la région, y compris en abordant les questions de ressources secondaires et la logistique associée à l'activité carrières. Le schéma régional des carrières a été approuvé par arrêté du préfet de Région en date du 21 juillet 2020. La modification du PLU n'a pas d'impact sur les enjeux liés aux carrières et ressources minières en général. **La modification du PLU est donc compatible avec le Schéma Régional des Carrières.**

CHAPITRE 5. LEXIQUE

LISTE DES ABREVIATIONS DE LA NOTICE

BASIAS : Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Services

ER : Emplacement Réservé

OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PGRI : Plan de Gestion du Risque Inondation

PLU : Plan Local d'Urbanisme

SCoT : Schéma de Cohérence Territorial

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

ZNIR : Zone Naturelle d'Intérêt Reconnu