

Commune d'Azay le Ferron

Plan Local d'Urbanisme



PLU approuvé par D.C.M. du: 26 JUIN 2013

Le Maire,
Nathalie PRAULT



1

Rapport de Présentation

Table des Matières

INTRODUCTION	3
A/ Situation générale	3
B/ Contexte supra-communal	6
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	9
A/ Population, démographie	9
B/ Habitat	12
C/ Infrastructure et équipements	19
D/ Risques naturels et nuisances.....	28
E/ Equipements collectifs	31
F/ Gestion des déchets	32
G/ Le contexte économique.....	34
H/ Patrimoine Historique tourisme	43
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	47
A/ Le cadre physique	47
B/ Entités paysagères, caractéristiques du bâti rural	54
• La Brenne des étangs	55
• La gâtines	62
• Le plateau boisé	77
C/ Morphologie urbaine à l'échelle du Bourg	85
D/ Bilan du POS	88
BESOINS, ENJEUX, CHOIX RETENUS	91
A/ Le logement	91
B/ Activités économiques	94
C/ Equipements services	95
D/ Environnement, paysages, organisation du territoire	96
LE P.A.D.D., OBJECTIFS ET MOYENS	97
APPLICATION DES ORIENTATIONS EN TERME DE ZONAGE.....	99
A/ L'extension de l'urbanisation	99
B/ La zone à vocation agricole.....	103
C/ Les zones naturelles protégées.....	109
TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES, ANALYSE.....	115
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	116
A/ Impact sur le milieu physique.....	116
B/ Impact sur le milieu naturel	119
C/ Impact sur site Natura 2000	123
COMPATIBILITE DU PLU avec les contraintes supra-communales.....	125
A/ Avec les lois	125
B/ Avec les structures	126
C/ Avec les servitudes d'utilité publique.....	127

INTRODUCTION

A/ SITUATION GENERALE

Une localisation à la porte Ouest de la Brenne

Azay le Ferron se situe en bordure Ouest du département de l'Indre, à 26 Km au nord de la sous-préfecture du Blanc et à 52 Km à l'ouest de Châteauroux. Azay le Ferron est une commune rurale dont le territoire fait la transition entre la Touraine et la Brenne.

Département de l'Indre



Bien que disposant d'une situation centrale en France, le département de l'Indre est relativement enclavé et isolé.

Le développement des voies de communication a cependant contribué à limiter cet isolement. Le principal atout départemental est d'être traversé par l'autoroute A20.

La commune d'Azay le Ferron, limitrophe avec le département de l'Indre et Loire et proche de la Vienne, occupe une position centrale entre les villes secondaires que sont Châtillon sur Indre, Le Blanc et Buzançais.

Le territoire d'Azay le Ferron couvre 6095 hectares, il est entièrement englobé dans le parc naturel de la Brenne



Le PNR de la Brenne a été créé en 1989 sur quelques 166 000 hectares et abrite un site à enjeu écologique majeur : la Brenne, l'une des six grandes zones d'étangs en France. Il concerne 52 communes du sud-ouest de l'Indre qui adhèrent à une charte révisée en 2011.

Il abrite plus de 3900 plans d'eau aujourd'hui. L'intérêt naturaliste du cœur de la Brenne est en particulier lié à la matrice de prairies qui entoure ces plans d'eau. Toute la partie Sud Est de la commune d'Azay le Ferron est composée d'un territoire typique du cœur de Brenne.



Un peu d'histoire

L'étymologie du nom de la commune fait référence, d'une part, aux nombreuses ferrières d'où l'on extrayait le minerai de fer, et "Azay", d'autre part, serait une déformation du latin "aqua" (eau).

La forêt de Tours-Preuilly, à la sortie d'Azay-Le-Ferron, fut fréquentée dès le 1^{er} siècle av. J.-C. par les gaulois qui y exploitaient les gisements de fer. Cette activité s'est poursuivie jusqu'au 19^e siècle.

L'implantation gallo-romaine est attestée sur le territoire communal avec la présence de villas, l'une à St-Julien, l'autre aux Petites Bijottières et la découverte d'une meule gallo-romaine en bordure du ruisseau le Narçay.

Depuis le moyen âge, jusqu'à la révolution, la châellenie d'Azay le Ferron fut une possession directe des seigneurs de Preuilly. Ils en firent leur résidence principale de 1629 à la fin de l'ancien régime. Ce qui explique la présence du magnifique château renaissance. Par la suite, plusieurs grandes familles ont été propriétaires d'Azay-le-Ferron, notamment Grégoire Michel, banquier pour les armées de Napoléon. Le château a finalement été vendu en viager, au XIX^e siècle, à la famille Luzarche, famille de Maître de Forges. En 1950, Madame Hersent, fille de Madame Luzarche, a légué le château et le domaine attenant à la ville de Tours.



Un Ferronais célèbre : Louis François Cassas (1756-1827).

Dessinateur auprès de l'ambassadeur de France le comte de Choiseul-Gouffier au Liban, il a laissé un témoignage exceptionnel du Moyen-Orient au XVIII^e siècle. Il visita Le Caire en 1785. À la fin des années 1790, il visita l'Istrie et la Dalmatie, où il réalisa notamment des dessins de grande qualité du palais de Dioclétien à Split : ils furent publiés dans le Voyage pittoresque et historique de l'Istrie et de la Dalmatie rédigé d'après l'Itinéraire de L. F. Cassas par Joseph Lavallée (Paris, 1802)

B – Contexte supra communal

La Communauté de communes Cœur de Brenne



Elle est créée en 2001.

Elle regroupe Azay-le-Ferron, Mézières-en-Brenne, Paulnay, Migné, Saint-Michel-en-Brenne, Obterre, Sainte-Gemme, Villiers et Saulnay.

Au 1er janvier 2003, Martizay adhère à la Communauté de Communes.

Ce sont donc aujourd'hui 10 communes regroupant 5 046 habitants qui travaillent en commun pour le développement du Cœur de Brenne.

Compétences de la communauté de commune :

1. Aménagement de l'espace :

- Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) et de secteur.
- Zones d'Aménagement Concerté existantes et les ZAC créées dans le cadre des Plans locaux d'Urbanisme ultérieurs.
- Participation aux études préalables à l'élaboration ou à la mise en place des documents d'urbanisme des communes membres dans le but de les harmoniser sur le territoire.

2. Actions de développement économique intéressant l'ensemble de la communauté:

- Aménagement, gestion et entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques suivantes, existantes au 1er janvier 2006 :

Zones Viabilisées

Mézières -en-Brenne : Les Noraies

Martizay : L'Avis

Ainsi que toutes les zones industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques créées postérieurement au 1er janvier 2006.

- Actions de développement économique : aides aux entreprises et aux actions visant au maintien des services et commerces nécessaires à la satisfaction des besoins de la population en milieu rural selon l'article L 2251-3 du CGCT et dans le respect des règles du droit public économique. Toutefois, les commerces communaux, antérieurement réhabilités sous maîtrise d'ouvrage communale, restent sous gestion communale.

- Participation et aides financières à deux offices de tourisme.

Compétences optionnelles de la C.D.C.

Protection et mise en valeur de l'environnement le cas échéant dans le cadre de schémas départementaux et soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie :

- Elimination et valorisation des déchets ménagers et déchets assimilés,
- Création et gestion de déchetteries,
- Elimination des épaves, des décharges et des dépôts sauvages.

Voirie :

- Création ou aménagement et entretien de voirie d'intérêt communautaire :

Est retenue comme voirie communautaire, la voirie communale classée au 1er janvier 2006. Les chemins ruraux desservant des résidences principales ou reliant deux routes départementales qui seront classés ultérieurement voies communales, seront d'intérêt communautaire.

- Acquisition et gestion des équipements de voirie :

La Communauté de Communes pourra acquérir son propre matériel, faire effectuer ses travaux par des prestataires de services publics ou privés ou, par convention, avec les collectivités membres possédant du matériel.

Les espaces verts et les réseaux souterrains sans lien fonctionnel avec la voirie ne sont pas de la compétence de la Communauté de Communes ainsi que les travaux relevant du pouvoir de police des maires (balayage, nettoyage, ...).

Compétences facultatives de la C.D.C.

Politique du logement et du cadre de vie

- Politique du logement : Acquisition, construction, aménagement, réhabilitation et gestion des logements. Toutefois, les logements qui ont fait l'objet d'une réhabilitation sous maîtrise d'ouvrage communale préalablement à l'approbation des présents statuts continueront à relever de la compétence des communes membres qui percevront les loyers.
- Politiques contractuelles d'aménagement des centres bourgs : réalisation des opérations d'aménagements urbains de centres bourgs, telles que prévues dans les politiques mises en place dans les programmes des autres collectivités territoriales et, ou de l'Etat.
- Création, aménagement et entretien d'aires communautaires de passage ou d'accueil des gens du voyage, selon les termes du schéma départemental.
- Gestion, réfection et entretien des bâtiments relevant de la Communauté de Communes hébergeant des services publics et création de tous services publics ouverts à l'ensemble des habitants de la Communauté.

Enseignement préélémentaire et élémentaire

INVESTISSEMENT :

- Construction, réfection, aménagement et équipement des bâtiments de l'enseignement préélémentaire et élémentaire à l'exclusion des cantines et restaurants scolaires.

FONCTIONNEMENT :

- Gestion et prise en charge :

- des frais de fonctionnement et d'entretien des locaux
- des fournitures scolaires et pédagogiques
- des activités pédagogiques et culturelles
- du personnel affecté aux garderies scolaires et aux écoles maternelles.

- Transports scolaires en qualité d'organisateur secondaire : organisation des circuits de ramassage scolaire en relation avec les communes concernées sur les bases de la convention passée avec le Conseil Général de l'Indre.

Sports :

- Construction, réfection, aménagement et gestion des équipements et locaux sportifs nécessaires à l'éducation sportive suivants : gymnase existant et plate-forme multisports future.

- Aide financière et / ou en moyens humains aux écoles de sport au sein d'associations avec animateurs.

Compétences supplémentaires de la C.D.C :

Développement Culturel :

- Aide financière et / ou en moyens humains à la création artistique, aux bibliothèques, aux écoles de musique et aux musées.

Accueil périscolaire et gestion du temps libre :

- Construction, rénovation, aménagement, entretien des locaux et équipements nécessaires et gestion du personnel, des structures d'accueil pour la petite enfance, des centres de loisirs et des garderies périscolaires.
- Accompagnement de projets d'animation pour les jeunes.

Soutien à l'aide au maintien à domicile :

- Organisation et gestion de services à la personne pour favoriser le maintien à domicile.

Technologies de l'Information et de la Communication :

Etudes, réalisation et gestion des moyens immobiliers et matériels nécessaires à la diffusion, à l'apprentissage et à l'utilisation des Technologies de l'Information et de la Communication.

Autres structures supra communales

SIVOM A LA CARTE DE CHATILLON SUR INDRE

Transport scolaire
Transport occasionnel de personnes
Développement et aménagement social et culturel
Collecte des déchets des ménages et déchets assimilés
Traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE L'INDRE

Production et distribution d'énergie

SYNDICAT DES EAUX AZAY PAULNAY VILLIERS

EAU (Traitement adduction distribution)

SYNDICAT MIXTE DE GESTION DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME DANS L'INDRE

Assainissement non collectif

SYNDICAT MIXTE DU P.N.R. DE LA BRENNE

Développement et aménagement économique (soutien des activités industrielles, commerciales ou de l'emploi. Soutien des activités agricoles et forestières)
Développement et aménagement social et culturel
Développement touristique
Environnement et cadre de vie
Opérations programmées d'amélioration de l'habitat

SYNDICAT POUR L'ASSAINISSEMENT ET LA MISE EN VALEUR DE LA BRENNE

Environnement et cadre de vie

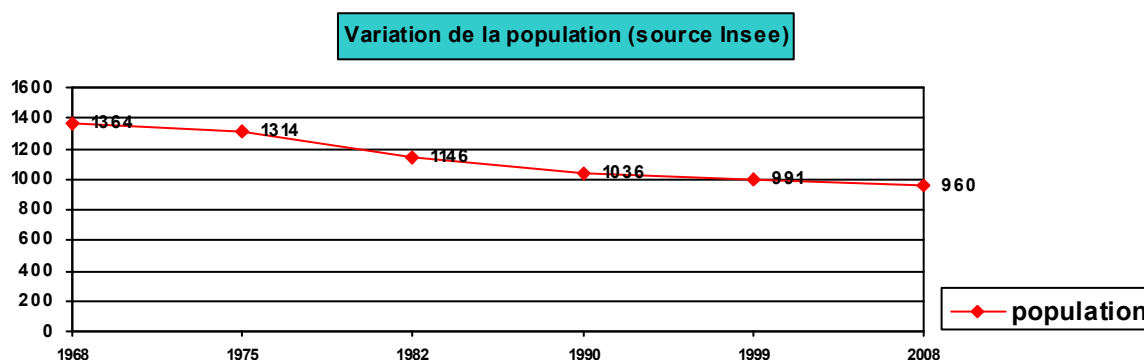
DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A /Population – Démographie

Un déclin démographique depuis les années 70

La commune d'Azay le Ferron connaît une diminution constante de sa population depuis 1968. Même si le rythme de cette diminution ralentit depuis 1990, la reprise démographique constatée sur le département depuis cette date se traduit simplement par une stabilisation sur la commune.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Population	1364	1314	1146	1036	991	960
Variation sur la commune	-0.5%	-1..9%	-1..3%	-0.5%	-0..7%	
Variation sur le département	-0.31%	-0.29%	-0.30%	+0.11%		



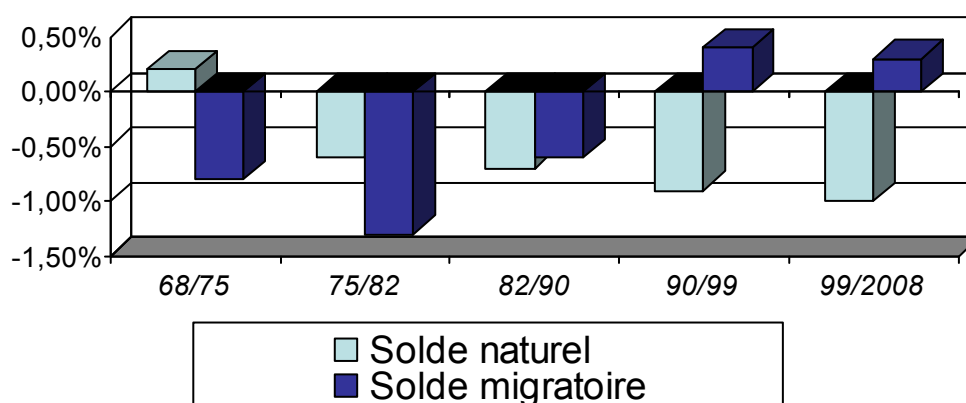
La plus forte diminution a été constatée dans les années 75 à 90 (-278 habitants). Durant cette période, beaucoup de jeunes quittent la commune et les naissances ne compensent plus les décès à partir de 1975.

Par la suite, le solde naturel devient encore plus négatif mais le solde migratoire s'inverse et devient positif, ce qui permet de ralentir la diminution de la population.

Une baisse démographique due principalement au solde naturel négatif

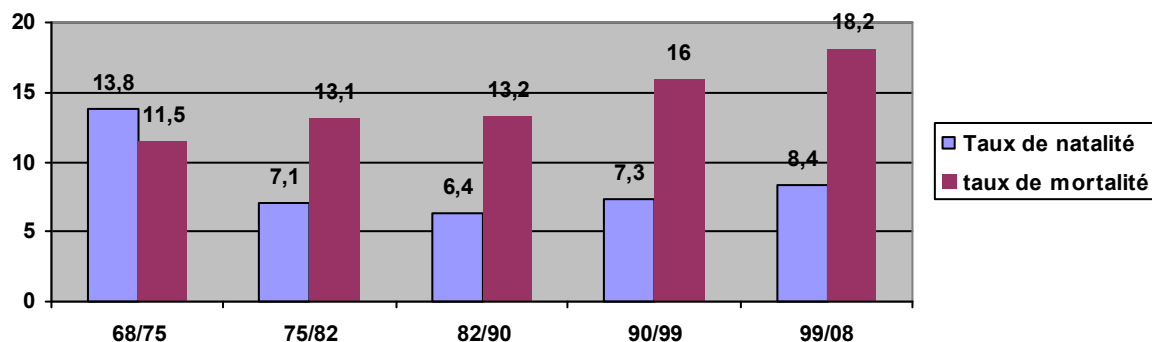
Taux	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008
Taux de variation annuel moyen	-0.5%	-1.3%	-1.3%	-0.5%	-0.7%
Taux du solde naturel annuel moyen	+0.2%	-0.6%	-0.7%	-0.9%	-1%
Taux du solde migratoire	-0.8%	-1.3%	-0.6%	+0.4%	+0.3%
Variation périodique en habitants	-50 hab	-168 hab	-110 hab	-45 hab	-53 hab

D'après sources Insee



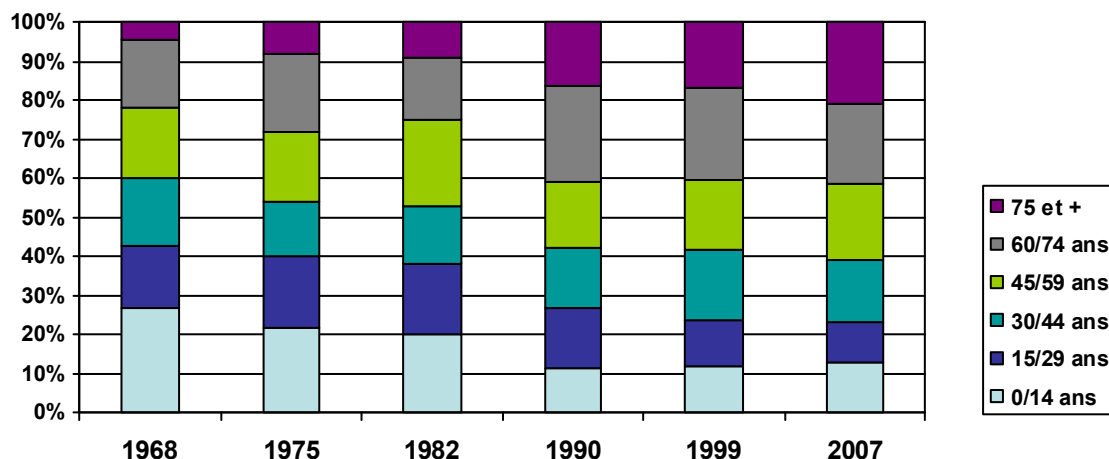
La commune bénéficie du «retournement migratoire» en cours sur les territoires ruraux mais ne parvient pas à enrayer une baisse due principalement au déficit des naissances.

Celui-ci est une conséquence directe du vieillissement important de la population qui a eu lieu entre les années 70 et 90. Les jeunes ont alors quitté le territoire communal pour trouver de l'emploi en ville. Le taux de natalité s'est alors effondré, il remonte légèrement depuis 1990.



Une stabilisation du vieillissement depuis 1990

Evolution de la population par tranche d'âge (d'après les sources Insee)



Indice de jeunesse

L'indice de jeunesse correspond au nombre de jeunes de 0 à 19 ans divisé par celui des personnes de 60 ans et plus.

En 1968, l'indice de jeunesse était de 1.55. Il chute brutalement à 0.43 entre les années 75 et 90. Il reste faible depuis : 0.38

Cependant, la proportion des moins de soixante ans reste à peu près stable depuis 1990 et l'on peut constater une légère augmentation du nombre des moins de quatorze ans depuis cette date.

L'installation de jeunes ménages sur la commune participe à cette amélioration.

Synthèse

—> Azay le Ferron a subi les phénomènes de dépopulation et de vieillissement caractéristiques des communes rurales du département. Les besoins spécifiques de cette population plus âgée devront être pris en compte dans les actions d'aménagement.

—> Le solde migratoire est redevenu positif, l'apport de jeunes ménages primo accédant vient compenser en partie l'augmentation du taux de mortalité. Les derniers chiffres connus indiquent même une augmentation de la population alors qu'elle avait constamment diminué depuis quarante ans.

—> La commune bénéficie de ce retournement du flux migratoire grâce à un territoire rural attractif. L'offre résidentielle devra se faire en veillant à la protection de ce territoire.

B/Habitat

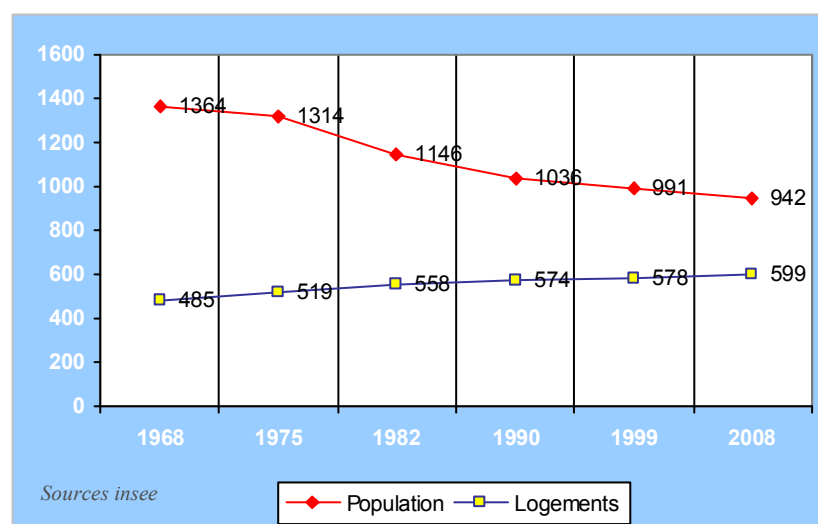
Le parc de logements et son évolution

Evolution du nombre de logements (sources insee)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008
Ensemble	485	519	558	574	578	599
Résidences principales	394	418	411	431	441	450
Résidences secondaires	47	77	107	86	68	97
Logements vacants	44	24	40	57	69	52

Un nombre de logements en évolution malgré la baisse démographique

Le lien entre l'évolution démographique et le nombre de logements n'est pas direct. Pendant la période allant de 1968 à 2007, le nombre de logements a augmenté de 24% alors que la population diminuait de 31%.



Le nombre moyen d'habitants par résidence principale est ainsi passé de 3.5 en 1968 à 2.1 en 2007, ce qui correspond aux chiffres nationaux Français.

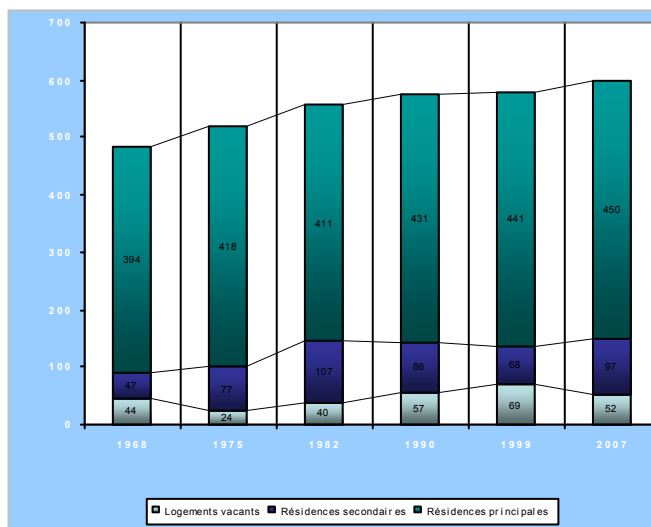
Explications du phénomène :

- Décohabitation, et diminution de la taille des ménages.
- Vieillesse globale de la population malgré l'apport récent de jeunes ménages; une proportion importante des personnes âgées vit seule.
- Augmentation des familles monoparentales.

Evolution du nombre de logements par catégorie

Le nombre total de logements augmente régulièrement depuis 1968. 115 logements supplémentaires ont ainsi été déclarés à l'Insee depuis ces premières statistiques. Cette augmentation est principalement due à la construction de maisons individuelles neuves.

La proportion de résidences principales avoisine 75 % depuis les années 80. Cette proportion est supérieure à celle mesurée sur l'ensemble de la communauté de commune mais inférieure à celle mesurée sur le département (79.3%).



Le nombre important de résidences secondaires (97 en 2008) indique l'attrait touristique que la commune d'Azay le Ferron peut exercer. Ces résidences secondaires sont en majorité des anciennes fermes restaurées. Il faut cependant remarquer que le taux des résidences secondaires est le plus faible des taux relevés sur la communauté de communes.

D'après les statistiques de l'Insee, la quantité de logements vacants est en diminution depuis 1999; la réhabilitation de logements anciens dans les hameaux participe à ce phénomène.



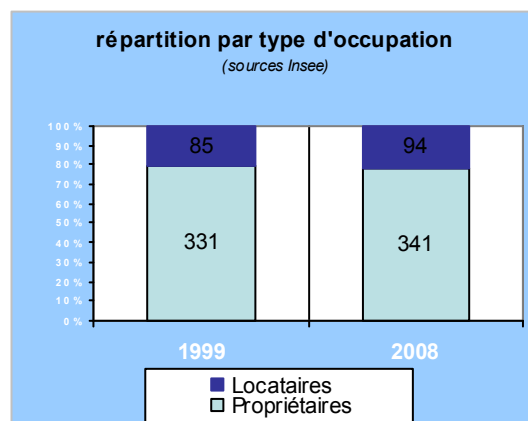
Les caractéristiques des résidences principales

Une forte représentation des propriétaires

Le statut de propriétaire est largement dominant sur la commune d'Azay le Ferron.

Il représente 80 % du parc des résidences principales et reste stable depuis 1999.

Ce parc est en totalité constitué de logements individuels.



Un parc de logements majoritairement ancien

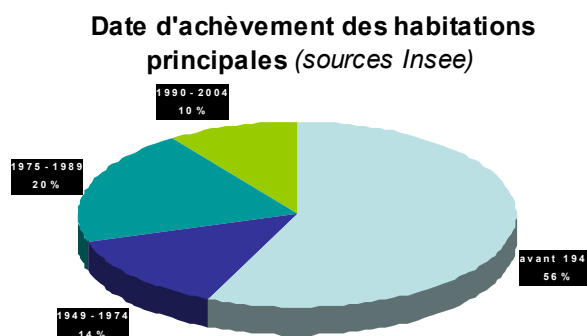
56 % des résidences principales ont été construites avant 1949.

Ce bâti ancien se retrouve dans le Centre Bourg mais aussi dans les nombreux hameaux de la commune.

Ces habitations ont souvent été entretenues et restaurées.

L'habitat plus récent est principalement constitué par les deux lotissements créés dans et à proximité du Bourg.

A titre comparatif, le taux d'habitations datant d'avant 1949 est de 43.5% sur le département de l'Indre.



Le parc de logements sociaux:

Le Prieuré: 6 logements réhabilités par l'OPAC en plein Centre du Bourg.



Lotissement « Gars am inn » : 30 logements réalisés par l'OPAC à proximité immédiate du Centre



Lotissement des AFN: 21 logements réalisés par Habitat 36 à l'extérieur du Bourg, dans les années 1970

Lotissement organisé linéairement le long d'une voirie en impasse.



La communauté de communes a réhabilité un logement conventionné.

Le parc de logements sociaux est donc composé au total de 58 logements individuels ce qui représente 61 % du secteur locatif de la commune, et 13% des résidences principales. Ces pourcentages sont importants pour une commune rurale.

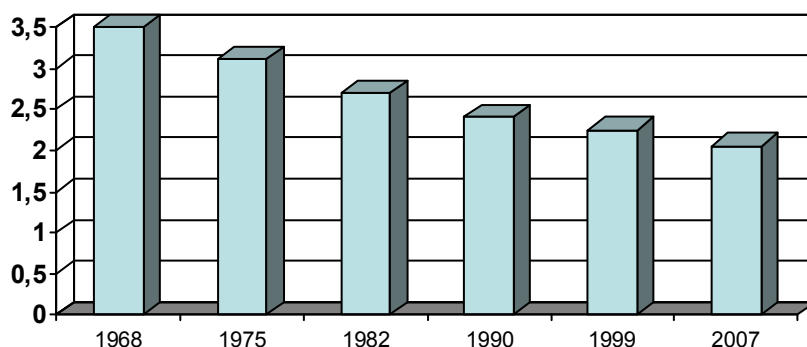
Des logements plus grands pour des ménages plus petits

Sources Insee	1999	%	2007	%	Evolution
Ensemble	441	100	454	100	
1 pièce	10	2.3	5	1.1	-50%
2 pièces	51	11.6	45	9.9	-11%
3 pièces	98	22.2	90	19.8	-8.2%
4 pièces	138	31.3	143	31.5	+3.6%
5 pièces ou plus	144	32.7	171	37.7	+19%

Si les ménages sont de plus petite taille, il n'en est pas de même pour leur logement.

Entre 1999 et 2005, le nombre de résidences principales composées de 4 pièces ou plus a augmenté de 11 % et ce au détriment des logements de 1, 2 et 3 pièces.

Nombre moyen d'occupants par résidence principale



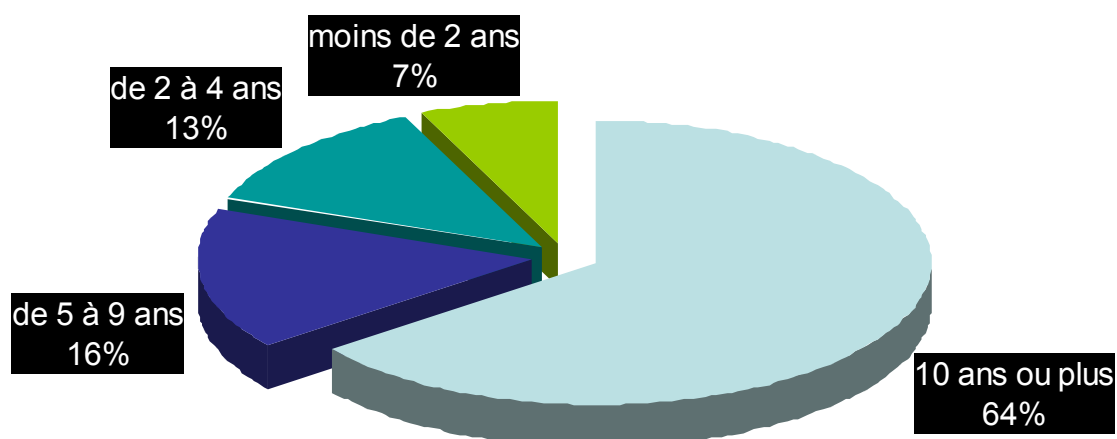
L'augmentation régulière du parc de logements accompagnée de la diminution et du vieillissement de la population ont fortement fait baisser le taux d'occupation des résidences principales. Ce taux d'occupation qui était nettement supérieur au taux départemental en 1968 (3.5 contre 3) est aujourd'hui légèrement inférieur (2.05 contre 2.2).

Une faible mobilité résidentielle

En 2007, 80 % de la population occupait son logement depuis plus de 5 ans.

A titre comparatif, le même indice est de 72 % sur le département de l'Indre.

Ancienneté d'emménagement dans la résidence (sources Insee 2007)



Construction neuves et renouvellement du parc de logements

Les statistiques de l'Insee indiquent une augmentation de 25 logements entre 1999 et 2007 ce qui correspond à une moyenne de 3.6 logements nouveaux par an.

La consultation du registre des permis de construire de la commune permet de constater le dépôt de 36 demandes qui correspondent à la création de logements de 2000 à 2010. Le rythme de 3.6 logements supplémentaires par an est ainsi confirmé.

Confort des résidences principales

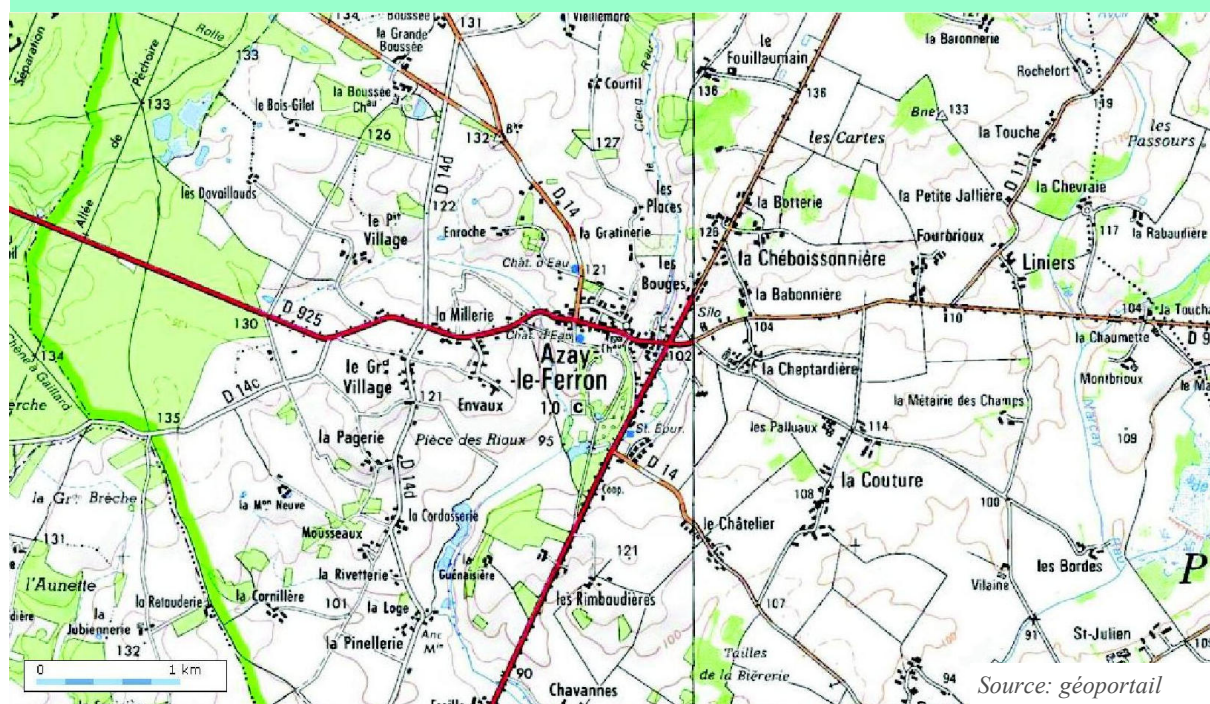
Sources insee	1999	%	2007	%
Ensemble	441	100	454	100
Salle de bain	411	93.2	424	93.4
Chauffage central collectif	1	0.2	1	0.2
Chauffage central individuel	171	38.8	240	52.9
Chauffage individuel « tout électrique »	109	24.7	105	23.1

Synthèse

- ⇒ Un parc de logements en augmentation régulière : 0.5% par an en moyenne depuis 1970.
- ⇒ Les résidences principales représentent 75% du parc, elles sont occupées à 80% par des propriétaires. Ce taux de résidences principales occupées en permanence est le meilleur de la communauté de commune qui a un taux moyen de 66%.
- ⇒ Une diminution des logements vacants est constatée dans la dernière décennie alors que le nombre de résidences secondaire augmente en proportion. Le pourcentage de résidences secondaires (15%) reste cependant le plus faible de la communauté de communes.
- ⇒ Le taux d'occupation moyen des résidences principales est de 2.3 personnes par logement ce qui correspond à la moyenne nationale.
- ⇒ L'offre en logements sociaux est relativement importante pour une commune rurale. La construction de ces logements sociaux a participé au renouvellement d'un parc qui reste cependant ancien.

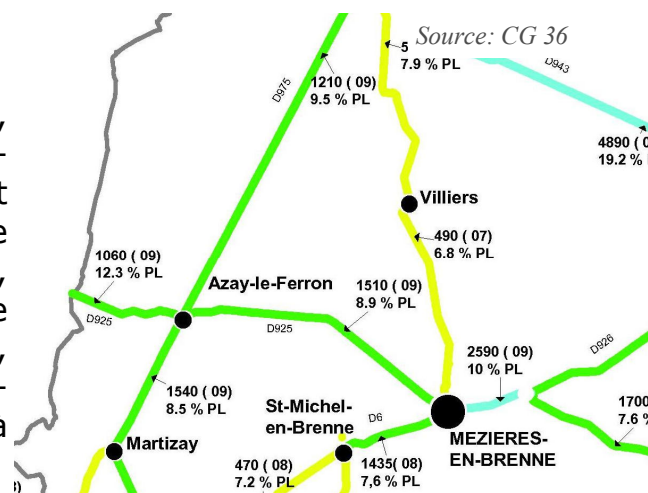
C/ INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS

Réseau routier :



Deux axes routiers principaux traversent le territoire communal en passant par le Bourg :

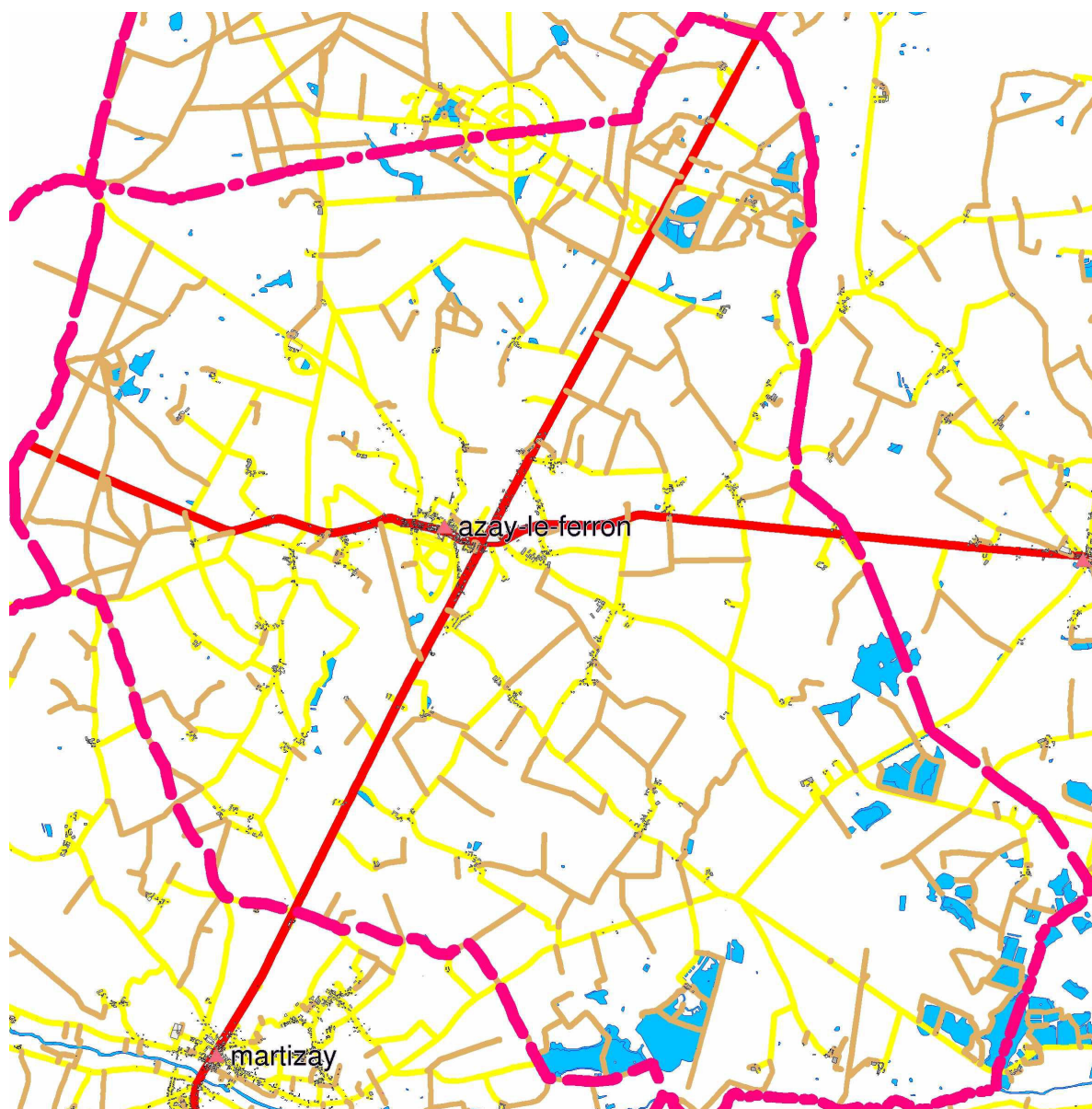
La départementale D 975, voie de communication qui permet la liaison entre Le Blanc et Châtillon sur Indre et qui se situe sur un axe Sud-ouest Nord-est, de Limoges à Blois. Cette route traverse la partie Est du Bourg, (1540 v/j entre Azay et Martizay). Elle est classée route à grande circulation.

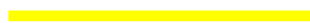


La départementale D 925, liaison entre Châteauroux et Châtelleraut, est orientée Est Ouest. Elle traverse le Bourg dont elle est l'axe de circulation principal (1060 v/j dont 12.3% PL).

Ces deux départementales sont classées RD de 1^o catégorie A sur le schéma directeur routier départemental. Elles découpent physiquement la commune en quatre parties, le Bourg étant situé au centre du territoire communal.

La trame viaire est complétée par un réseau local assez dense de départementales et routes communales qui assurent les liaisons avec les bourgs d'Obterre, Saint Michel et Villiers. Les nombreux hameaux sont desservis par ce réseau secondaire.

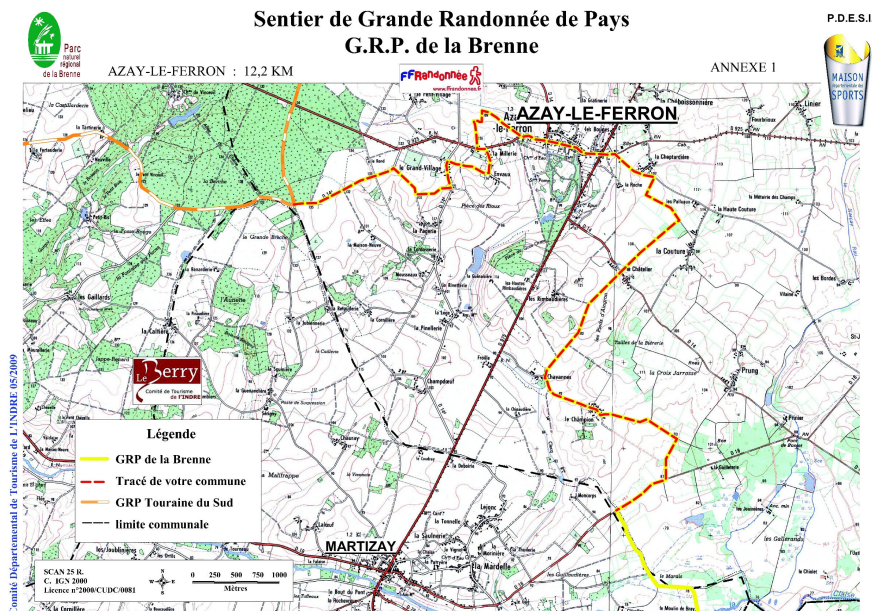


-  Voirie primaire
-  Voirie secondaire
-  Chemins
-  Limite de commune

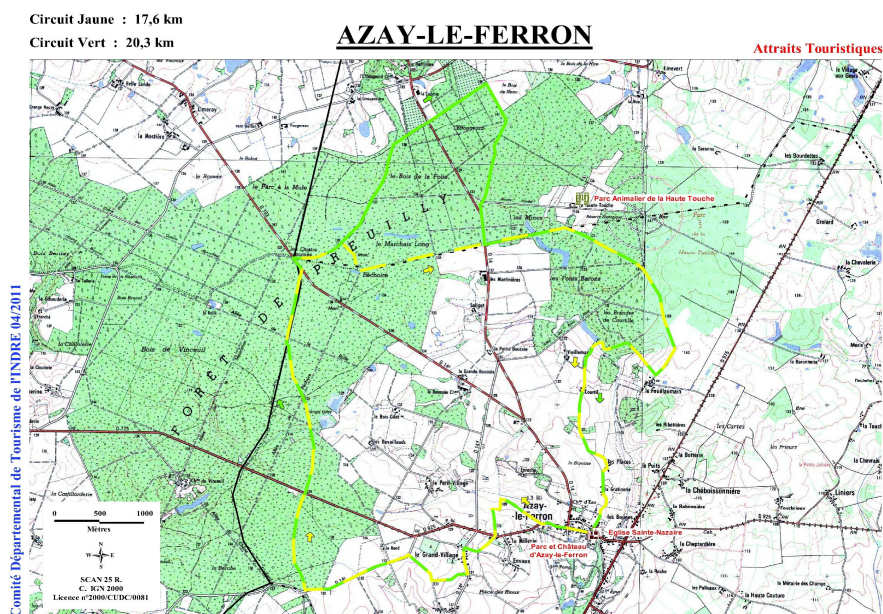
Circulation douce

La commune ne possède pas de pistes cyclables à part entière. Les vélos empruntent le réseau routier existant. Le réseau de chemins de randonnées est important. La commune est traversée par :

-Un chemin de grande randonnée , Pays de Brenne



-Un chemin qui relie les principaux lieux touristiques de la commune



-Un sentier à thème autour de l'histoire (château) et des végétaux (Parc)



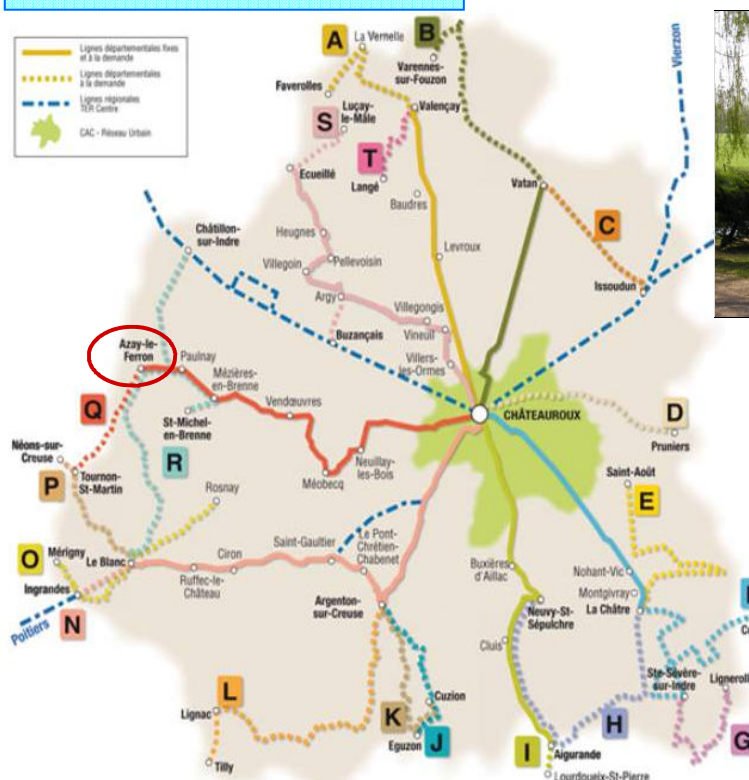
Transports collectifs :

La CDC Cœur de Brenne assure les transports scolaires pour les écoles maternelles et primaires.

Le SIVOM de Châtillon assure les transports vers le collège.

Le conseil général finance les transports collectifs par cars :

L' Aile Bleue



Les lignes fixes assurent un accès au travail du lundi au vendredi à Châteauroux avec une arrivée le matin à 7h25 et un départ le soir à 18h25.

Les itinéraires définis desservent des arrêts fixes accessibles pour les personnes présentant un handicap.

- La ligne Châteauroux-Azay le Ferron est fixe, la partie Azay- Tournon est dite « à la demande ».
- La ligne Châtillon sur Indre - Le Blanc est uniquement à la demande. L'aile bleue propose ces services à la demande pour faciliter l'accès aux services de proximité (médecin, marché, banque...). Ils sont organisés sur chaque ligne une ou plusieurs fois par jour pour l'accès sur une demi-journée aux principales agglomérations du

Il n'existe plus de transport par voie ferrée dans la Brenne.

La ligne TER la plus proche est celle de Tours- Loches-Châteauroux.

Cette ligne fonctionne avec des autobus.

La « gare » de Châtillon sur Indre se trouve à dix-huit kilomètres de distance.

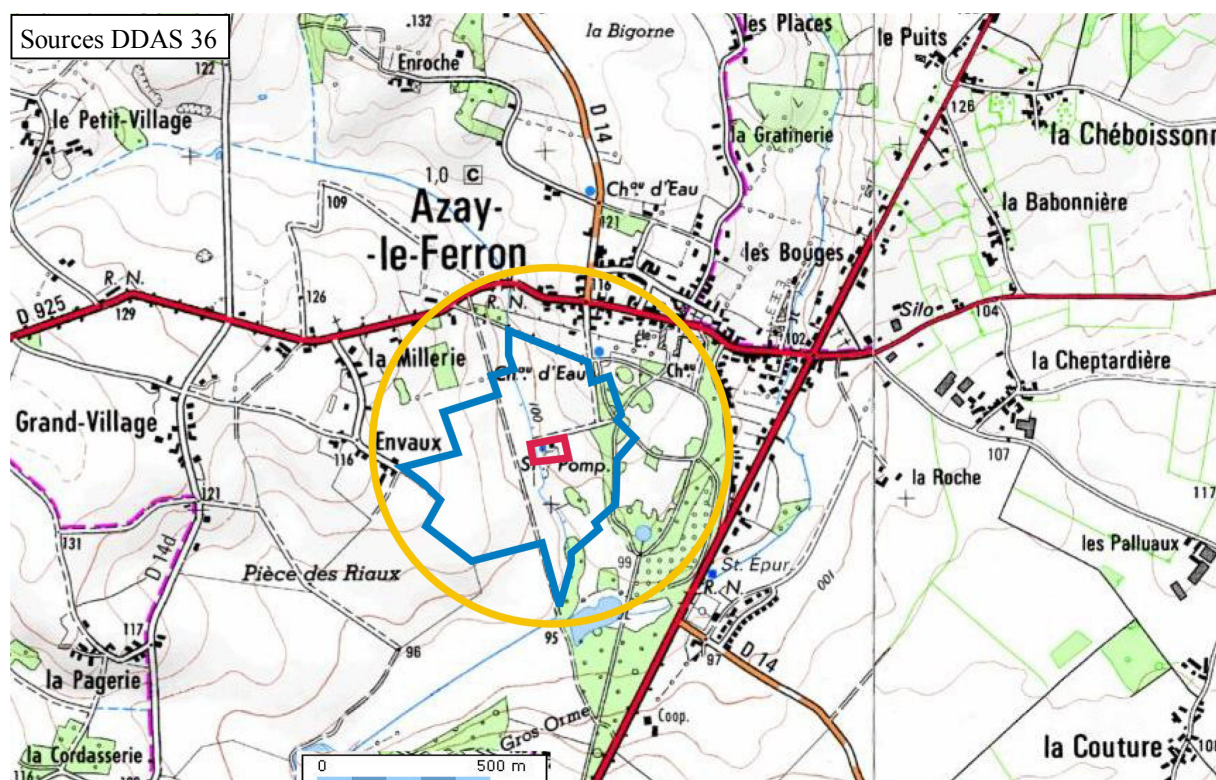
Réseaux et énergie

L'alimentation en eau potable est gérée par le syndicat inter communal des eaux d' Azay le Ferron, Paulnay, Villiers avec affermage. Le SIAEP alimente environ 1550 branchements.

Le captage est situé dans la nappe du crétacé cénomanien à 102 m de profondeur.

Cette nappe est captive, profonde, bien protégée sous plusieurs dizaines de mètres de marnes et argiles. La teneur nulle en nitrate confirme l'excellente protection de cette nappe.

Le captage de Jaulnay: localisation des périmètres de protection

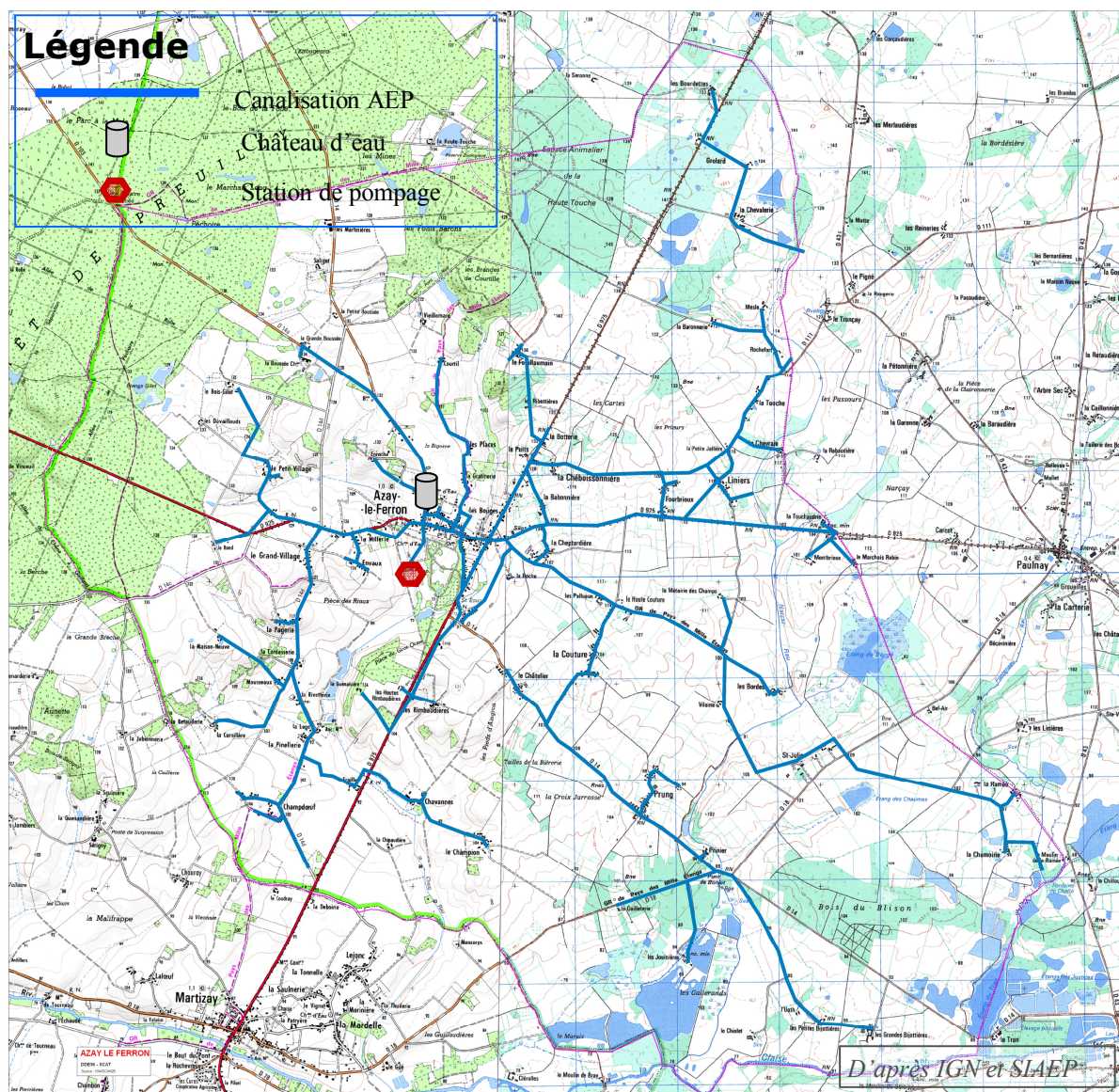


- Périmètre immédiat**
- Périmètre rapproché**
- Périmètre éloigné**

Un périmètre de protection rapproché à l'intérieur duquel la création de forages et de puits de plus de 30m de profondeur sont interdits.

Un périmètre de protection éloigné à l'intérieur duquel la création de forages et de puits de plus de 30m de profondeur sont soumis à réglementation.

Le réseau d'adduction d'eau potable dessert tous les hameaux de la commune. Il en résulte un linéaire de canalisations important par rapport au nombre d'abonnés.



L'assainissement eaux usées

les équipements collectifs existants:

Le Bourg d'Azay le Ferron est pourvu d'un système d'assainissement collectif comprenant :

- Un réseau de collecte mixte composé de tronçons unitaires et séparatifs. Deux déversoirs d'orage dirigent le trop-plein des eaux pluviales vers le Clecq.
- Une station d'épuration de type biologique par boues activées d'une capacité de 800 équivalents-habitants. En 2010, 450 habitants étaient raccordés. Rejet vers le Clecq
- Le suivi de la station d'épuration effectué en 2010 par la S.A.T.E.S.E. indique:
 - * Entretien/exploitation: Satisfaisant
 - * Production annuelle de boues : Moyenne
 - * Le réseau unitaire peut causer des dérivations d'eau usées
 - * Quelques pertes de boues lors des pluies (avec les sur débits reçus)

Les équipements collectifs préconisés dans le SDA:

• Le Schéma Directeur d'Assainissement révisé en date de juin 2011 a retenu la création d'un assainissement collectif de proximité pour les hameaux suivants:

- * La couture
- * Prung
- * Le Chatelier
- * Le grand village (Est et Ouest)
- * La pinellerie
- * Liniers
- * La Pagerie
- * Foubrioux

Le choix de ce type d'assainissement est justifié par des contraintes liées à la configuration de l'habitat, à la faible aptitude des sols pour l'assainissement autonome, à la présence de nombreux puits et parfois à une topographie défavorable.

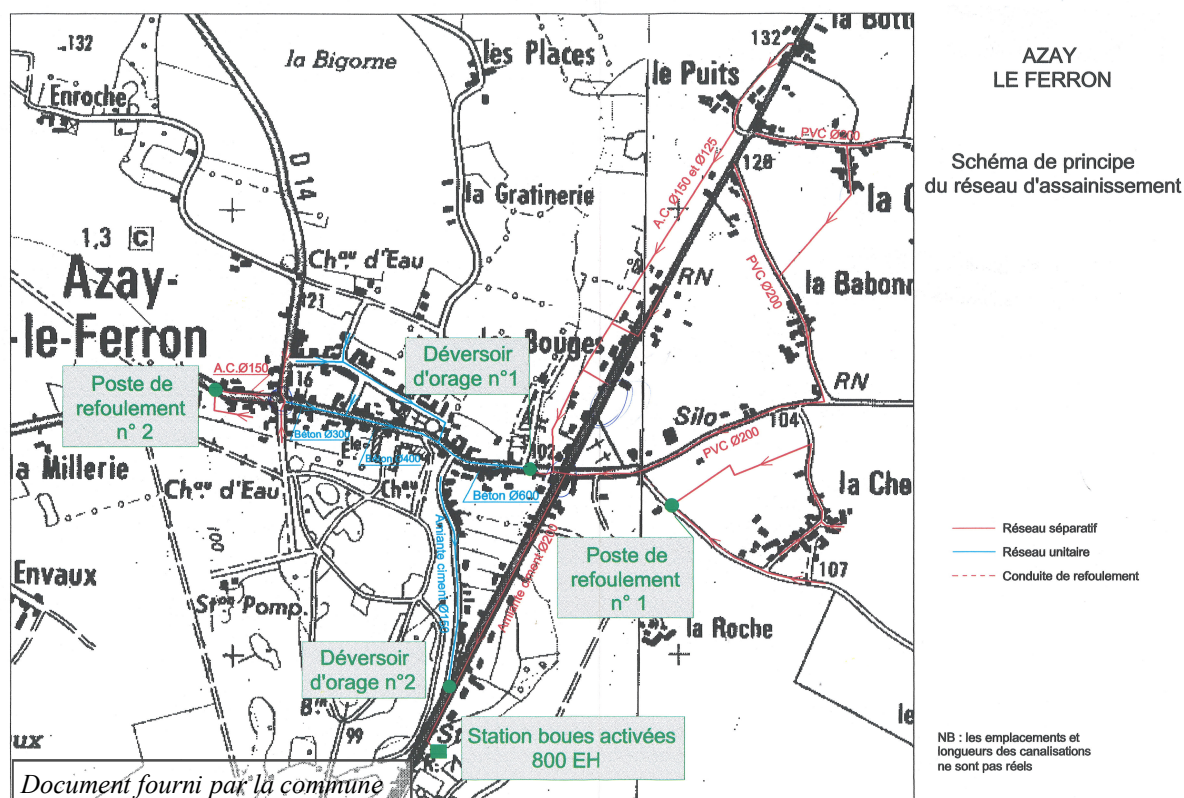
L'assainissement autonome est choisi pour tous les autres foyers disséminés sur le territoire communal. En 1998 le taux de conformité des installations existantes était de 20%.

Le schéma directeur a été soumis à enquête publique en 1999.

La révision du SDA n'a pas encore été soumise à enquête mais les nouvelles données sont intégrées dans l'élaboration du PLU.

Le syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre a délégué, par contrat, le contrôle des installations d'assainissement non collectif existantes. La SAUR devra avoir terminé ces contrôles en décembre 2012.

L'assainissement collectif:



La commune ne dispose pas d'un plan d'ensemble de son réseau d'assainissement collectif mis à jour. Les dernières modifications n'apparaissent pas sur le document disponible.

Par exemple, lors des travaux de rénovation de la place de Verdun, un réseau séparatif a été construit à la place du réseau unitaire sur toute l'emprise des travaux. Ce réseau séparatif neuf se jette encore dans le réseau unitaire en aval.

La mise en place complémentaire d'un réseau séparatif jusqu'au déversoir d'orage N°1 et la suppression de celui-ci éviterait le risque de rejet direct d'effluent dans le Clecq ainsi que la mise en surcharge occasionnelle de la station de traitement.

Gestion des eaux pluviales

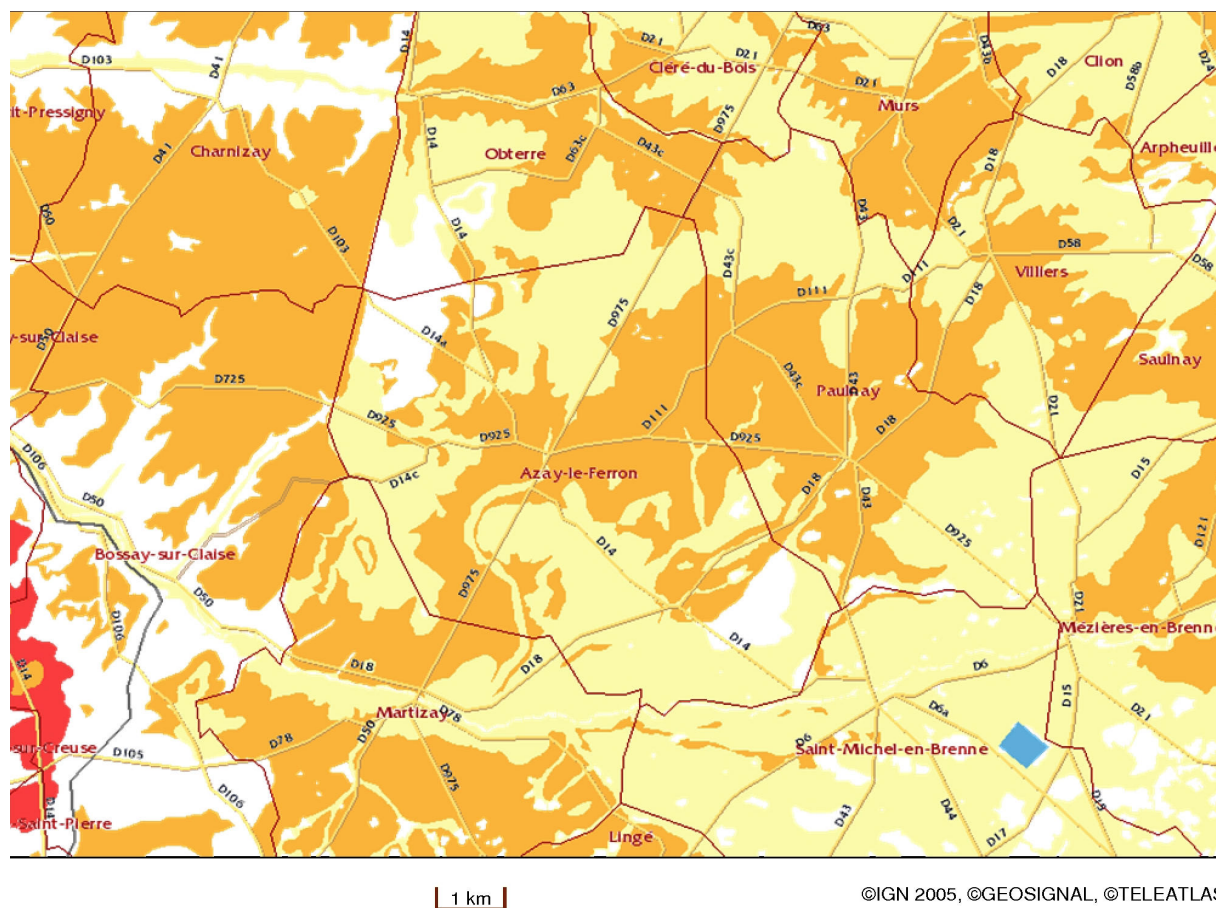
Les tronçons de réseaux unitaires qui subsistent dans le Bourg peuvent provoquer des pollutions du Clecq lors des événements orageux. Des mesures de protection de cet exutoire devront être envisagées.

La révision du SDA de la commune sera soumise à enquête.
L'amélioration du fonctionnement de l'assainissement collectif du Bourg ainsi qu'une redéfinition précise du type de traitement pour les écarts sont des enjeux très importants à court terme.

D/Les risques naturels et les nuisances liées aux activités humaines

La commune d'Azay le Ferron figure dans la liste des communes concernées par les risques naturels et technologiques du Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) approuvé par arrêté préfectoral du 21 février 2007 au titre du **retrait-gonflement des argiles**.

Le zonage règlementaire des aléas retrait-gonflement des argiles a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2008 05 0182 du 23 mai 2008.



©IGN 2005, ©GEOSIGNAL, ©TELEATLAS

Aléa retrait-gonflement des argiles (MEEDDM-BRGM)

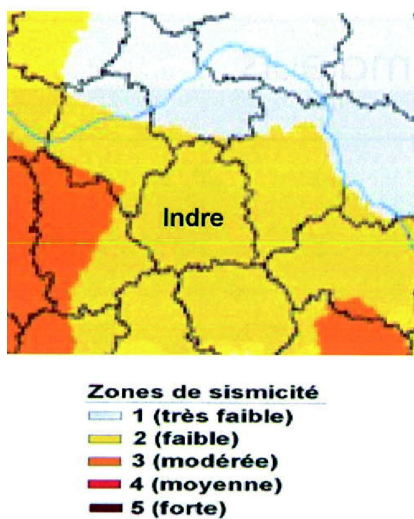
Propriétaire : BRGM-MEEDDM

Information : Non renseigné

- Aléa fort
- Aléa moyen
- Aléa faible
- A priori nul

Ce plan de prévention établit des prescriptions constructives destinées à assurer la longévité des constructions situées sur des terrains exposés au phénomène de retrait gonflement des argiles. Elles devront être consultées dans le cadre de toute nouvelle opération de construction ayant lieu sur le territoire de la commune.

Le risque sismique



L'indre a été classée en « zone de sismicité 2 faible » au 1^o mai 2011.

Les normes de construction parasismiques deviennent applicables pour les nouveaux bâtiments (notamment les établissements scolaires, sanitaires et sociaux, établissements recevant du public de catégories 1 à 3, infrastructures publiques, réservoirs d'eau potable, postes de transformation et de télécommunication ...) ainsi que pour les travaux sur la structure des constructions existantes au-delà de 30% des surfaces bâties.

Exploitations agricoles et ICPE

Le règlement sanitaire départemental et les arrêtés préfectoraux pris en application des arrêtés ministériels du 29 février 1992 fixent les distances minimales d'implantation des bâtiments d'élevage par rapport au droit des tiers.

Pour tenir compte des possibilités d'extension des élevages en place, mais aussi afin d'éviter d'éventuels conflits de voisinage, une distance comprise entre 50 et 100 m de recul par rapport aux habitations des tiers a été imposée lors de la délimitation des zones constructibles. Ces distances d'implantation, contraignantes pour la poursuite de l'urbanisation, ont pour objet de permettre à tout agriculteur d'agrandir son exploitation en restant en conformité avec la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

En application des dispositions de la loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999 et en vertu du principe de réciprocité, ces mêmes exigences d'éloignement sont imposées à tout projet de construction à usage d'habitation ou professionnel situé à proximité de bâtiments agricoles existants et soumis à permis de construire.

Les installations classées soumises à déclaration implantées sur le territoire de la commune d'Azay le Ferron sont:

Nom de l'établissement	Lieu-dit	Type d'établissement	régime
GAEC de la Baronnerie	La Baronnerie	Elevage de bovins	D
GAEC Bidault	Les Palluaux	Elevage de bovins	D
Gilbert Dupont	Rue Hersant Luzarche	Elevage de chiens	D

Circulation

Le schéma directeur routier départemental, adopté le 15 janvier 2002, mentionne des reculs d'alignement en fonction des catégories de route (A et B) conformément aux articles R.111-5 et R.111-6 du code de l'urbanisme et R.1 du code de la route.

Il convient de signaler que les principaux effets du classement en route à grande circulation des RD 925 et RD 975 (carte ci-après), en catégorie A, portent:

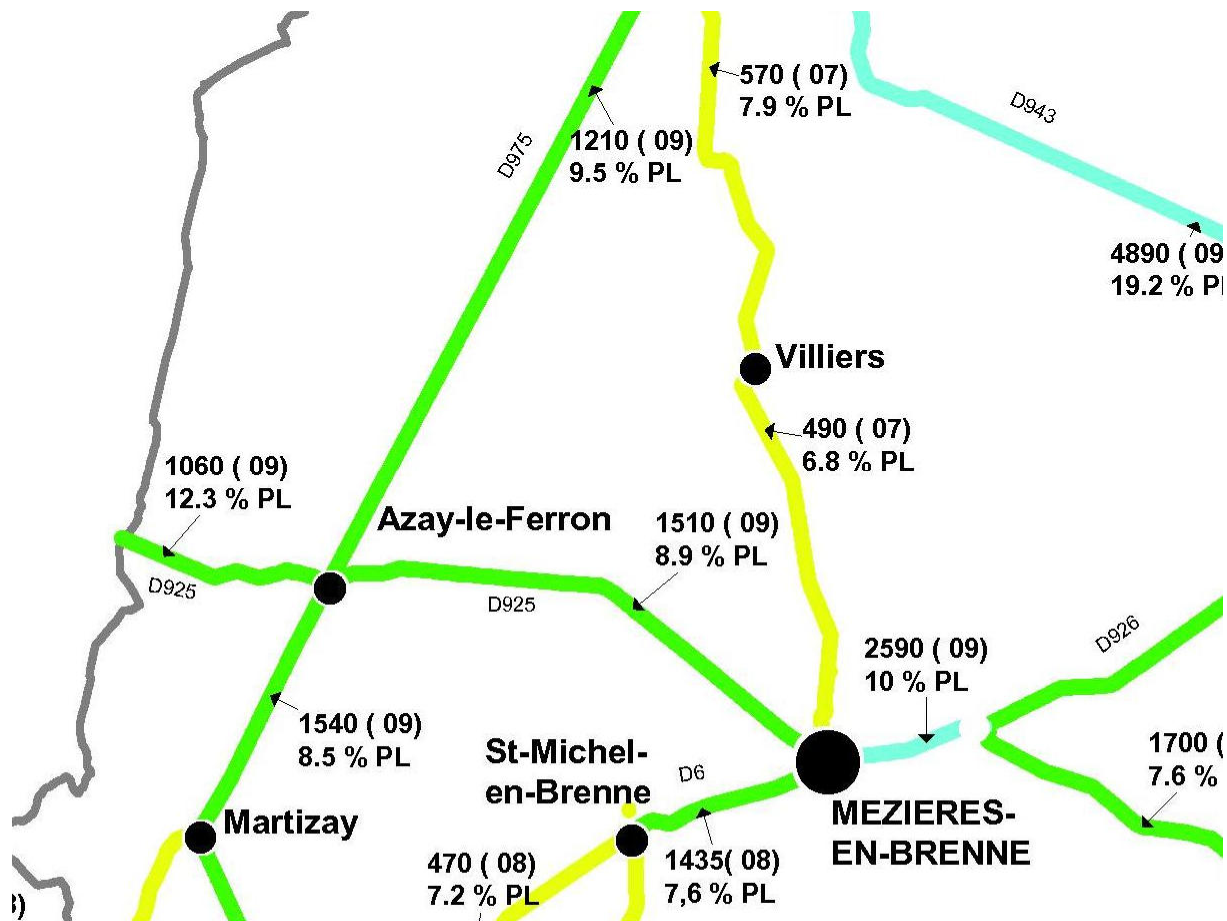
- sur les prérogatives du préfet en matière de police de circulation (article R.411-7 du code de la route)
- sur la communication au préfet des projets d'aménagement (articles L.110-3 et R.411-8-1 du code de la route)
- sur les reculs d'implantation des constructions:

en agglomération et dans les lieux-dits: examen au cas par cas

en dehors de l'agglomération et des lieux-dits:

- habitations: 35 m de l'axe de la chaussée
- autres constructions: 25 m de l'axe de la chaussée .

Il convient de respecter ces reculs hors agglomération.



E/ Equipements collectifs

Les principaux équipements collectifs sont groupés dans le Bourg. L'offre est satisfaisante et sera encore améliorée par la création d'une maison médicale en cours d'achèvement et un projet de médiathèque. Le camping doit également être rénové.

⇒ **Les équipements scolaires:** La commune est en R.P.I (regroupement pédagogique intercommunal) avec les communes de Martizay et d'Obterre. L'école élémentaire, quatre classes du CP au CM2, se trouve dans le bourg d'Azay le Ferron. Les deux classes de maternelle sont à Martizay. La commune fait partie de la circonscription scolaire du Blanc et dépend du secteur de Châtillon sur Indre pour le niveau collège.

⇒ **Les équipements culturels:**

- * Une bibliothèque
- * Un projet de médiathèque

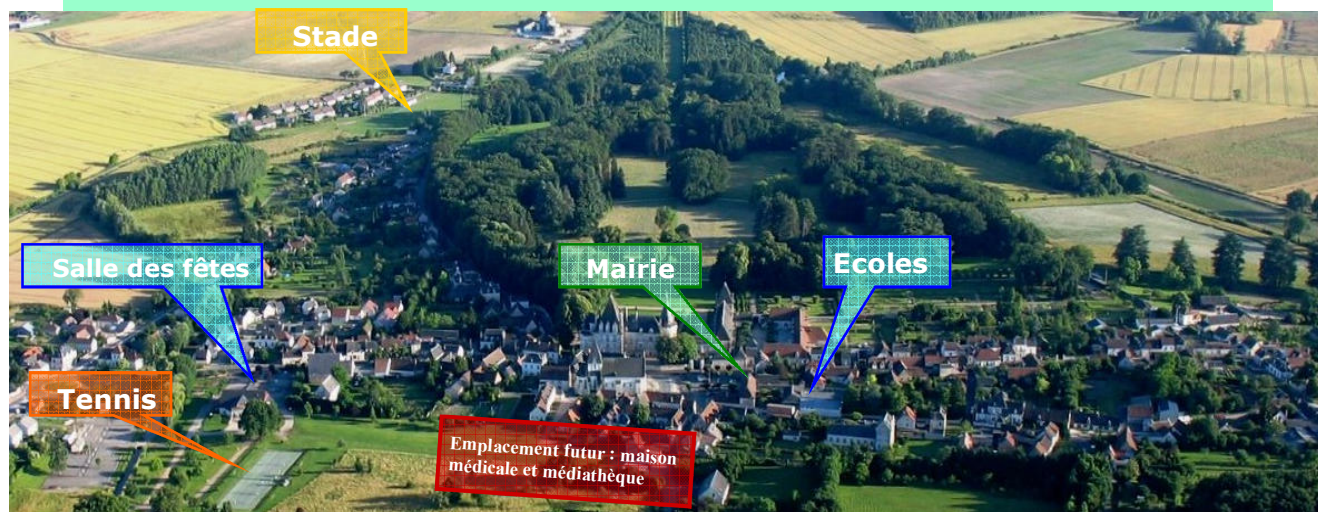
⇒ **Les équipements sportifs et de loisirs:**

- * Stade
- * Terrains de tennis
- * Terrain de boules
- * Camping qui sera rénové
- * Présence d'une antenne du syndicat d'initiative

⇒ **Les autres équipements collectifs:**

- * Mairie qui assure un accueil régulier du public
- * Une agence postale communale
- * Salle des fêtes
- * Une maison de la santé pluridisciplinaire neuve.

Des équipements à proximité immédiate du Centre Bourg



F/ Gestion des déchets

La communauté de communes Cœur de Brenne assure en régie directe la collecte des ordures ménagère en tri sélectif.

Elle gère également la déchetterie intercommunale de la Chaume à Raté à Saint Michel en Brenne.



Organisation du tri sélectif:

- ⇒ Objets recyclables et propres: Bouteilles plastiques, boîtes de conserves, cartons, dans un sac spécifiques
- ⇒ Journaux, revues, papiers propres dans container spécifique
- ⇒ Verre dans container spécifique
- ⇒ Autres déchets ménagers dans un sac spécifique

A la déchetterie:

Vaisselle, faïence, pots de fleurs, ampoules, déchets verts (tontes, branchages, etc.), électroménager, métaux, cartons, pots de peinture, bidons d'huile, flacons de produits toxiques, gravats et autres déchets de construction.

Synthèse

La **trame viaire** est dense et elle permet de desservir correctement toutes les habitations de la commune.

La commune d'Azay le Ferron dispose d'un bon niveau **d'équipements et services à la population** notamment en matière scolaire et médicale.

Cette situation lui permettra de répondre à une augmentation de la population.

Par contre, des besoins se font sentir en matière culturelle. Un projet médiathèque est en cours d'étude.

En matière d'eau potable, une protection de la ressource en eau est déjà entamée par la municipalité. La mise en place du périmètre de protection des captages permet une sécurisation de la ressource.

En matière d'assainissement, la volonté de la commune est de favoriser un développement de l'urbanisation sur les secteurs déjà raccordés au réseau public.

Les capacités de la station d'épuration sont théoriquement suffisantes pour répondre à une augmentation de 350 équivalents habitants.

—La commune souhaite maîtriser le développement de l'urbanisation sur les secteurs non raccordables : éviter la multiplication des rejets dans le milieu naturel. Des petites stations d'assainissement collectif sont envisagées pour certains hameaux. Des emplacements réservés à cette fin sont positionnés dans le PLU à partir du Schéma Directeur d'Assainissement révisé en 2011. La position et la surface de ces emplacements pourront être modifiés si des études techniques plus précises le justifient.

G/ Le contexte économique

La politique intercommunale

Le développement économique fait partie des compétences obligatoires de la Communauté de Communes Coeur de Brenne. C'est pourquoi, elle a mis en place un certain nombre d'actions pour faciliter l'implantation de nouvelles entreprises et valoriser les entrepreneurs de son territoire.

Priorité aux opérations d'équipements productrices à terme de développement et d'emplois :

Achat, viabilisation et commercialisation de la zone d'activités des Noraies, à Mézières en Brenne.

Réalisation des travaux de la zone d'activités de l'Avis à Martizay.

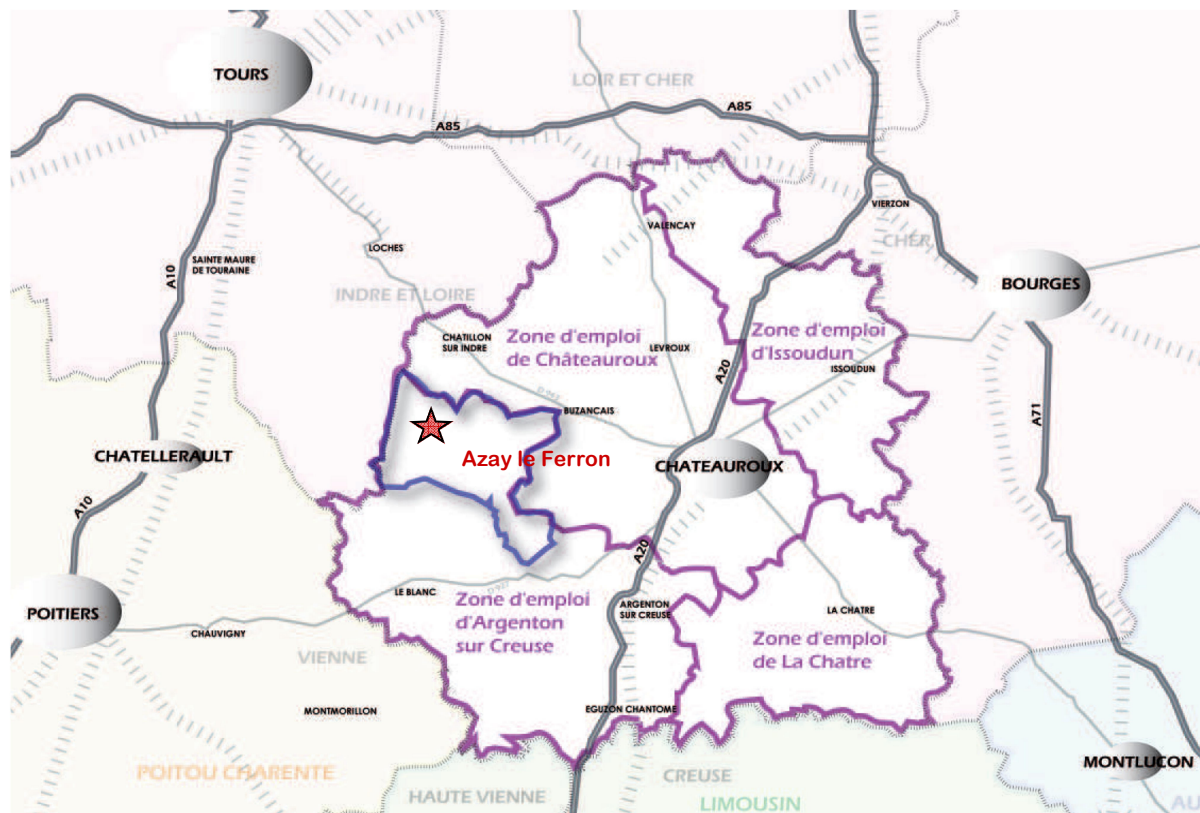
Création d'un atelier relais pour servir de point de passage à de jeunes entreprises ou à des entreprises en développement pour leur permettre de conforter leur croissance avant d'investir dans des locaux.

Création d'un annuaire des entreprises du territoire et mise en ligne sur le site de la Communauté de Communes.

Le bassin d'emploi

La commune est située au Nord du bassin d'emploi d'Argenton sur Creuse, et à l'Ouest du bassin d'emploi de Châteauroux.

D'après les élus, les principaux pôles d'attraction pour l'emploi sont : Mézières en Brenne, Buzançais, Châteauroux et Le Blanc.



Les caractéristiques de la population active

Population de 15 à 64 ans, taux d'activité

Sources: INSEE	1999	2007	Évolution en %
Ensemble	539	530	-1.6
Actifs en %	67.9	68.3	+0.5
Dont: actifs ayant un emploi %	59.4	62.6	+3.2
Chômeurs %	8.5	5.7	-2.8
Inactif en %	32.1	31.7	-0.4
Dont: élèves étudiants en %	7.4	6	-1.4
Retraités et préretraités en %	10.6	16.4	+5.2
Autres en %	14.1	9.2	-4.9

Le taux d'activité de la population des 15-64 ans est de 68.3% et son taux d'emploi de 62.6%

Ces chiffres sont légèrement plus faibles que les chiffres départementaux (respectivement 71.7 et 64.6 en 2007) mais ils restent parmi les meilleurs pour les communes rurales du bassin d'emploi d'Argenton sur Creuse.

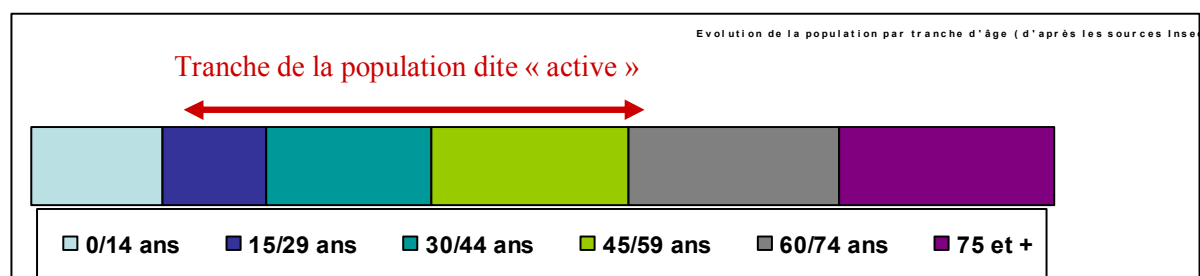
Le taux de chômage, 5.7 % annoncé par l'Insee en 2007, apparaît même inférieur à la moyenne du département qui était de 9.9%.

Taux d'activité rapporté à la population totale

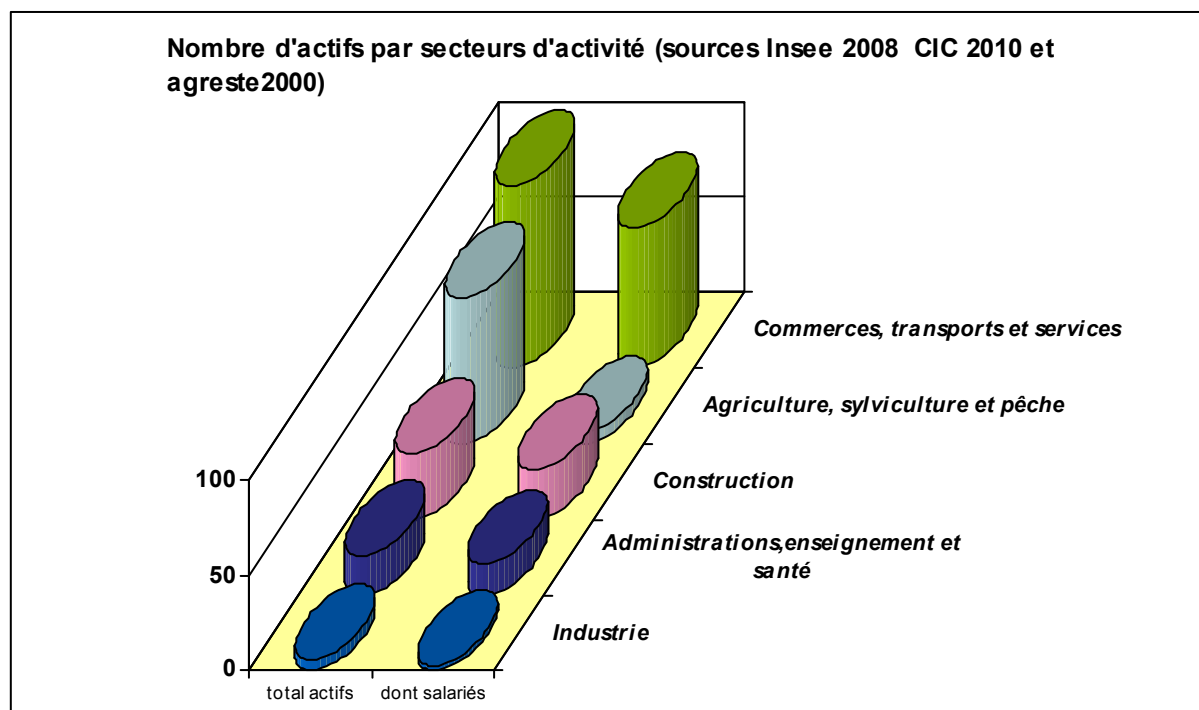
Sources: INSEE	1999		2007	
Population totale	991	100%	942	100%
Nombre d'actifs ayant un emploi	320	32%	332	35%

Bien que le pourcentage du nombre d'actifs ait progressé depuis 1999, il reste relativement faible.

La proportion importante des plus de 65 ans vivant dans la commune est la cause principale de ce phénomène.



Répartition des emplois par secteurs d'activités



L'activité industrielle est pratiquement inexistante sur la commune. La construction représente une trentaine d'emplois.

L'activité agricole reste présente de manière significative même si elle n'est pas créatrice de postes salariés. Les statistiques concernant cette activité sont cependant à confirmer car elles datent de l'an 2000.

Le secteur tertiaire est le principal pourvoyeur d'emplois salariés.

Lieux de travail des actifs

Sources insee	2007	%	1999	%
Ensemble	337	100	323	100
Dont salariés	262			
Dont non salariés	75			
Travaillant à Azay le Ferron	147	43.6	163	50.5
Travaillant hors commune total	190	56.4	160	49.5
Dans le département	144	42.7	30	36.2
Hors département	37	11	4	9.3
Hors région centre	9	2.7	6	4

De ce tableau, il ressort que le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant à Azay le Ferron diminue depuis 1999 et que 43.6 % des actifs travaillent sur le territoire de la commune en 2007. La plus grande part des non salariés (Artisans, commerçants, agriculteurs) travaillent sur place. Il apparaît donc que les trois quarts des salariés ont un emploi à l'extérieur de la commune.

Activités présentes sur le territoire communal:Activités Industrielles et artisanales liées à la construction

Maçonnerie ,plâtrerie, faïence	5 (26 salariés)
Fabricant de mobilier	1
Travaux d'installation électrique	1
Peinture en Bâtiment	1

Artisanat et commerces liés à l'alimentation

Commerce alimentaire de gros	2 (12 salariés)
Boulangerie pâtisserie	1
Boucherie charcuterie traiteur	1
Café	1
Restaurant	1
Superette	1

Commerces non alimentaires

Librairie, tabac, presse	1
Coiffeur	1
Assurance	1
Agence immobilière	1
Brocanteur antiquaire	2

Santé, services à la personne

Pharmacie	1 (4 salariés)
Médecin	2
Dentiste	1
Kinésithérapeute	1
Infirmier libéral	4
Ambulance taxi	1

Services publics

Commune	1 (11 salariés)
Ecoles	2 (4 instituteurs + 1 AVS)
Agence postale communale	1 (3 salariés)

Activités liées au tourisme et à l'environnement

CPIE	1 (16 salariés)
Syndicat d'initiative	1 (2 salariés)
Emploi saisonnier: visites du château	

Activités liées à l'agriculture (hors exploitations agricoles)

Entretien d'espaces verts, jardinage, élagage: **5**

Activité agricole:

Nombre d'exploitations	61
dont nombre d'exploitations professionnelles	45
Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants	71
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	97
Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	76
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	3878
Terres labourables (ha)	3374
Superficie toujours en herbe (ha)	498
Nombre total de vaches	837
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	94

Sources: AGRESTE, recensement agricole 2000

Les dernières statistiques disponibles datent de l'année 2000, et sont donc à relativiser.

61 exploitations, dont 45 exploitations professionnelles existaient à Azay le Ferron.

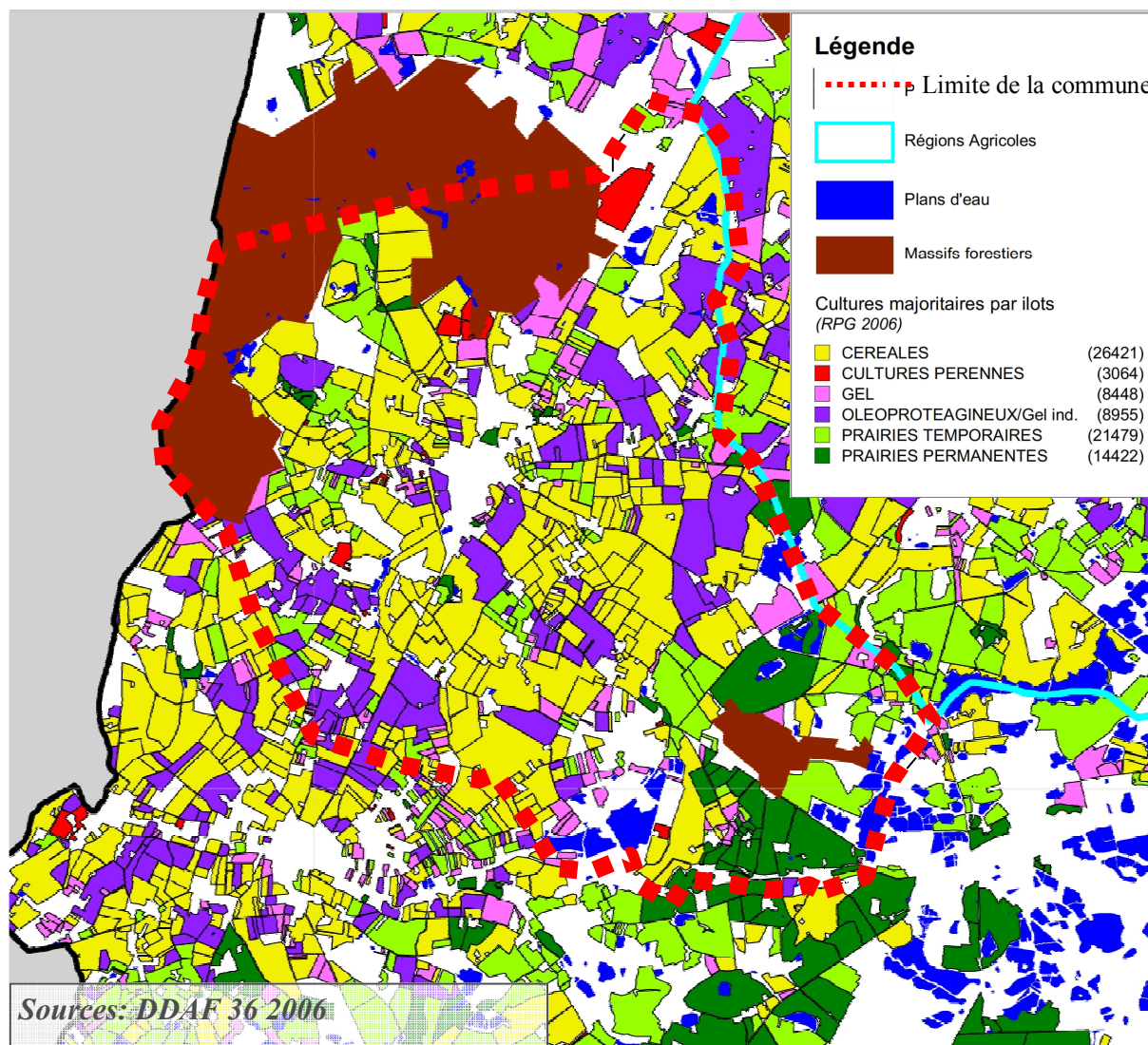
Ces exploitations utilisaient 3878 ha (terres labourables et superficies toujours en herbe). Cette surface représentait environ 66% de la surface totale du territoire communal.

Cette proportion qui peut paraître faible ne tient pas compte de l'étendue importante du massif forestier, ni des surfaces d'étangs.

Il faut noter que le nombre d'exploitations a diminué de 35% entre 1988 et 2000. Cependant, l'activité agricole représentait encore 76 équivalent temps plein en 2000.

La caractéristique remarquable de l'activité agricole encore présente sur le territoire communal est la diversité de ses productions:

- *Pisciculture
- *Elevage bovin (viande)
- *Elevage ovin (viande)
- *Elevage bovin (lait)
- *Elevage caprin (lait), en AOC Sainte Maure de Touraine et Pouligny Saint Pierre
- *Cultures de céréales et d'oléagineux
- *Sylviculture



Trois zones de cultures différenciées

- 1° Zone « Terre de Brenne »

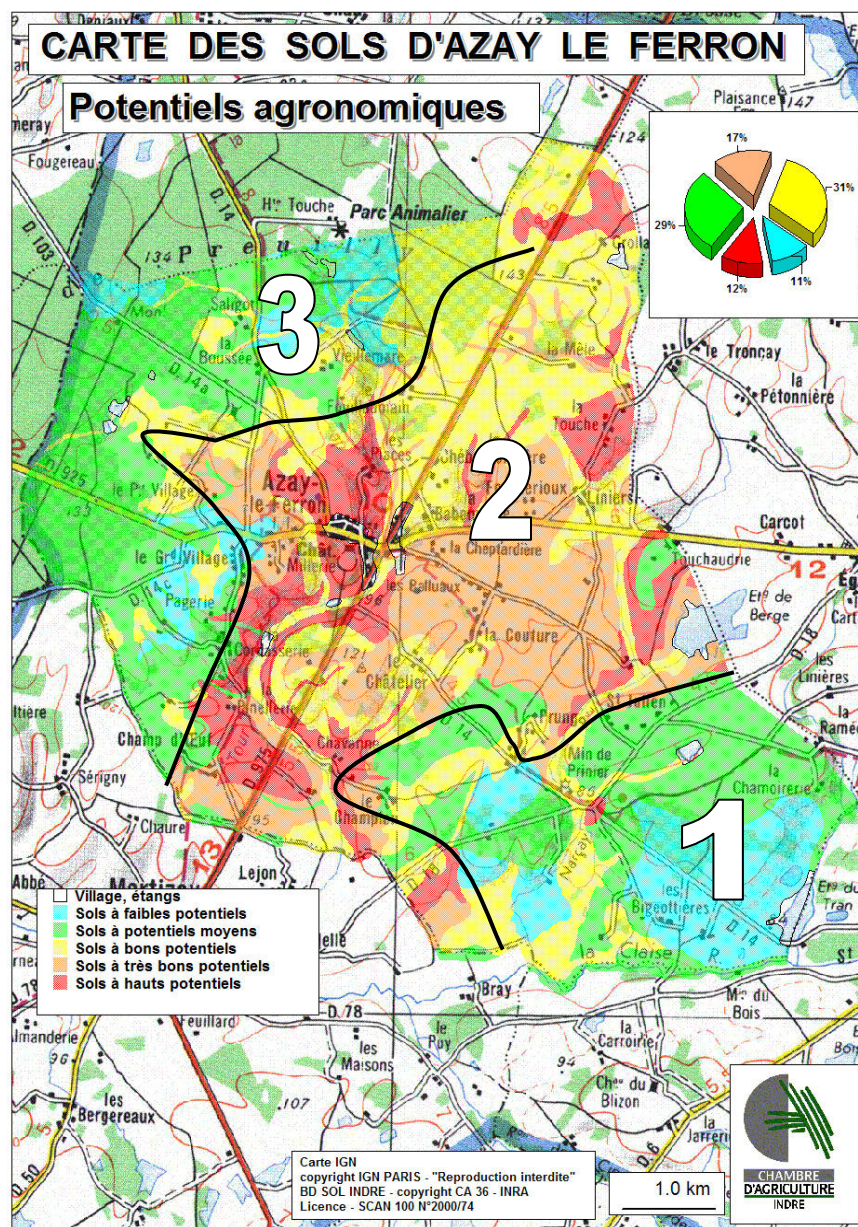
Le secteur Est de la commune, bordé au Sud par La Claise, est composé en majorité de prairies avec une partie boisée sur le contrefort Nord. L'activité agricole y est principalement l'élevage bovin. Une exploitation piscicole est implantée en limite de la commune de Saint Michel.

- 2° Zone « Terres cultivées »

Les meilleures données pédologiques et hygrométriques de cette zone centrale y ont favorisé la culture des terres. Bien qu'il subsiste une activité d'élevage laitier (vaches et chèvres), les cultures de céréales ou d'oléoprotéagineux sont majoritaires.

- 3° Zone boisée

En bordure Ouest et Nord de la commune, les terres s'appauvrissent et deviennent plus propices à la sylviculture, ce qui a produit un troisième type de paysage fait de landes et de bois. Cette zone englobe une partie du parc de la Haute Touche.



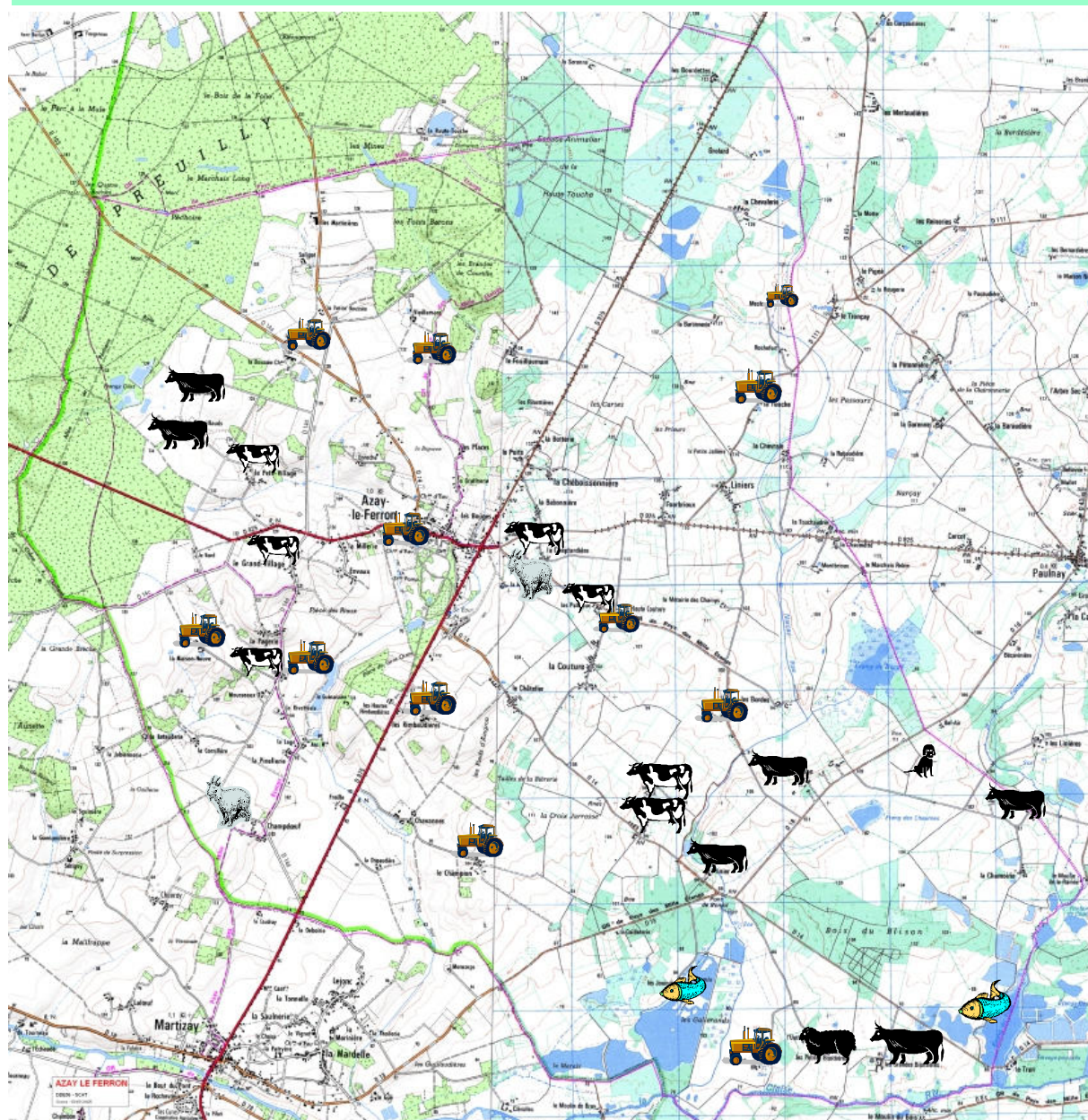
Sur la carte des sols d'Azay le Ferron, un découpage du territoire en trois parties est aussi rendu possible en suivant les différences du potentiel agronomique de chacune de ces zones.

Les sols classés de bon potentiel à haut potentiel couvrent 60% de la surface totale alors que les sols à faible potentiel n'en représentent que 12%.

La bonne aptitude agricole des sols a permis le maintien d'une activité agricole importante sur la commune.

Le phénomène d'enfrichement des terres qui peut être observé sur certaines communes limitrophes de la Brenne est d'ailleurs très peu présent à Azay le Ferron.

Localisation des activités agricoles, sièges d'exploitations ou bâtiments utilisés:



LEGENDE



Polyculture, céréales oléagineux.



Elevage laitier bovins



Elevage viande bovins



Elevage laitier caprins



Elevage ovins



Pisciculture



Elevage canin

Législation et recommandations concernant les bâtiments agricoles

Les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont soumis à des règles d'éloignement vis à vis notamment des constructions occupées par des tiers. Ces distances sont fixées, selon la taille de l'exploitation (nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.) ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E. régime de déclaration ou d'autorisation, compétence D.D.S.V.).

Inversement et afin de préserver l'activité agricole, le **principe de réciprocité** (Art L111.3 du code rural) impose les mêmes règles de distance à toute nouvelle construction et à tout changement de destination à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Les règles de distance concernent :

- les **bâtiments d'élevage** : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et les volières des élevages de volailles dans lesquels la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent par m².
- **leurs annexes** : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, la salle de traite.

Dans le **règlement sanitaire départemental**, la distance minimale d'implantation des bâtiments d'élevage vis à vis des habitations est généralement de **50 mètres**.

Dans la réglementation sur les **installations classées**, la distance minimale est de **100 mètres**.

- Principe de précaution vis-à-vis des silos et cellules de stockage des céréales avec système de ventilation:
Compte tenu que ces installations peuvent être des sources de nuisances sonores importantes, la chambre d'agriculture et la DDAF, préconisent l'application du même principe que pour les bâtiments d'élevage à proximité de ces installations, c'est-à-dire l'interdiction des nouvelles constructions et les changements de destination.

H/Patrimoine historique, tourisme.

La commune bénéficie d'atouts remarquables en matière touristique

Au Centre Bourg:

Bâtiments inscrits à l'inventaire des monuments historiques:

Le Château, parc et jardins: classement par arrêté du 25 janvier 1950
Epoque : 15e siècle ; 16e siècle ; 17e siècle ; 18e siècle.

Il est ouvert à la visite du mois d'avril à la mi novembre.

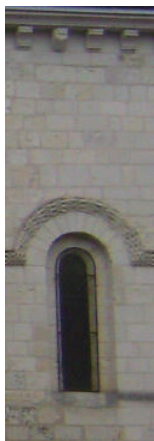


Le jardin à la Française permet la découverte d'une collection de topiaires (ifs taillés) inspirés des pièces d'un jeu d'échecs. Cette collection, est réputée pour être parmi les plus belles de France.

Le parc à l'Anglaise a été conçu par les frères Bühler à partir de 1856. Les arbres centenaires sont plantés de façon à créer des perspectives, à harmoniser l'espace.



L'Eglise Saint Nazaire (Classée en 1927):



Inscrite à l'inventaire des monuments historiques, cette église du 12^e-13^e siècle était celle d'un prieuré qui dépendait de l'abbaye de Saint Cyran. La façade principale date de 1905. Les autres façades ont conservé leur style d'origine. A l'intérieur, se trouvent diverses statues, dont une magnifique sainte Barbe avec sa tour, et les vestiges d'une litre funéraire.



A proximité du Bourg:

La réserve de la haute touche, établissement du Muséum national d'Histoire naturelle, s'étend sur une centaine d'hectares dont environ la moitié se trouve sur le territoire communal. Elle est classée en espace naturel sensible.

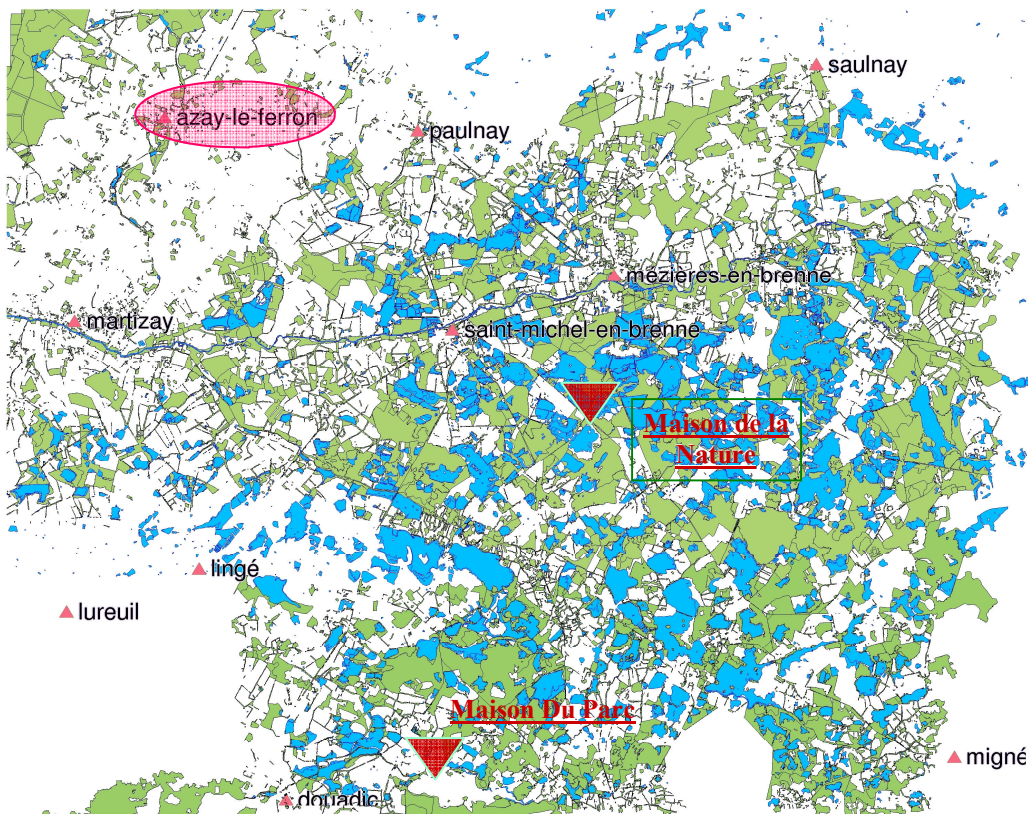
Cette réserve se consacre statutairement à une triple mission:

- La gestion d'une collection avec une attention particulière apportée aux espèces en voie de disparition.
- La diffusion des connaissances, par des ateliers et visites guidées, de la pédagogie le long du parcours, ou des interventions externes.
- La recherche et l'enseignement. Une importante zone du parc est spécialement réservée à l'élevage et la recherche.



Le Tourisme vert

Située en bordure Nord Ouest de La Brenne la commune bénéficie de l'attrait touristique du Parc Naturel Régional et de la réserve naturelle de Chérine.



Les équipes du PNR de la Brenne et de la maison de la nature proposent plusieurs modes de découverte des richesses naturelles et paysagères de La Brenne : observatoires, animations accompagnées, sentiers de découverte, expositions permanentes...

Le CPIE Brenne Pays d'Azay présent dans les anciennes dépendances du Château travaille pour sa part autour de trois grands axes:

- Éducation et sensibilisation à l'environnement.
- Promotion du développement durable et du patrimoine local.
- Animation d'un lieu de valorisation du territoire à Azay le Ferron.



Synthèse :

- ⇒ L'activité industrielle est pratiquement inexistante sur la commune. La construction représente seulement une trentaine d'emplois. L'implantation des zones d'activités est gérée au niveau intercommunal, la zone d'activité excentrée située vers « Le Rond » sur l'ancien POS sera supprimée .
- ⇒ Le taux de chômage (5.7%) en 2007 est peu élevé pour une commune rurale de ce secteur; plus de la moitié des salariés vont travailler à l'extérieur .
- ⇒ Une production agricole variée reste l'activité fondamentale et structurante du territoire communal.
- ⇒ Les commerces et services sont les principaux pourvoyeurs d'emplois locaux.
- ⇒ Le potentiel touristique de la commune bénéficie d'atouts remarquables:
 - Proximité immédiate du secteur naturel de la Brenne où se développe le « tourisme vert ».
 - Présence du Château au cœur même du Bourg.
 - Présence du Parc zoologique de la Haute Touche

Etat initial de l'environnement

A/ Cadre physique

Le Relief

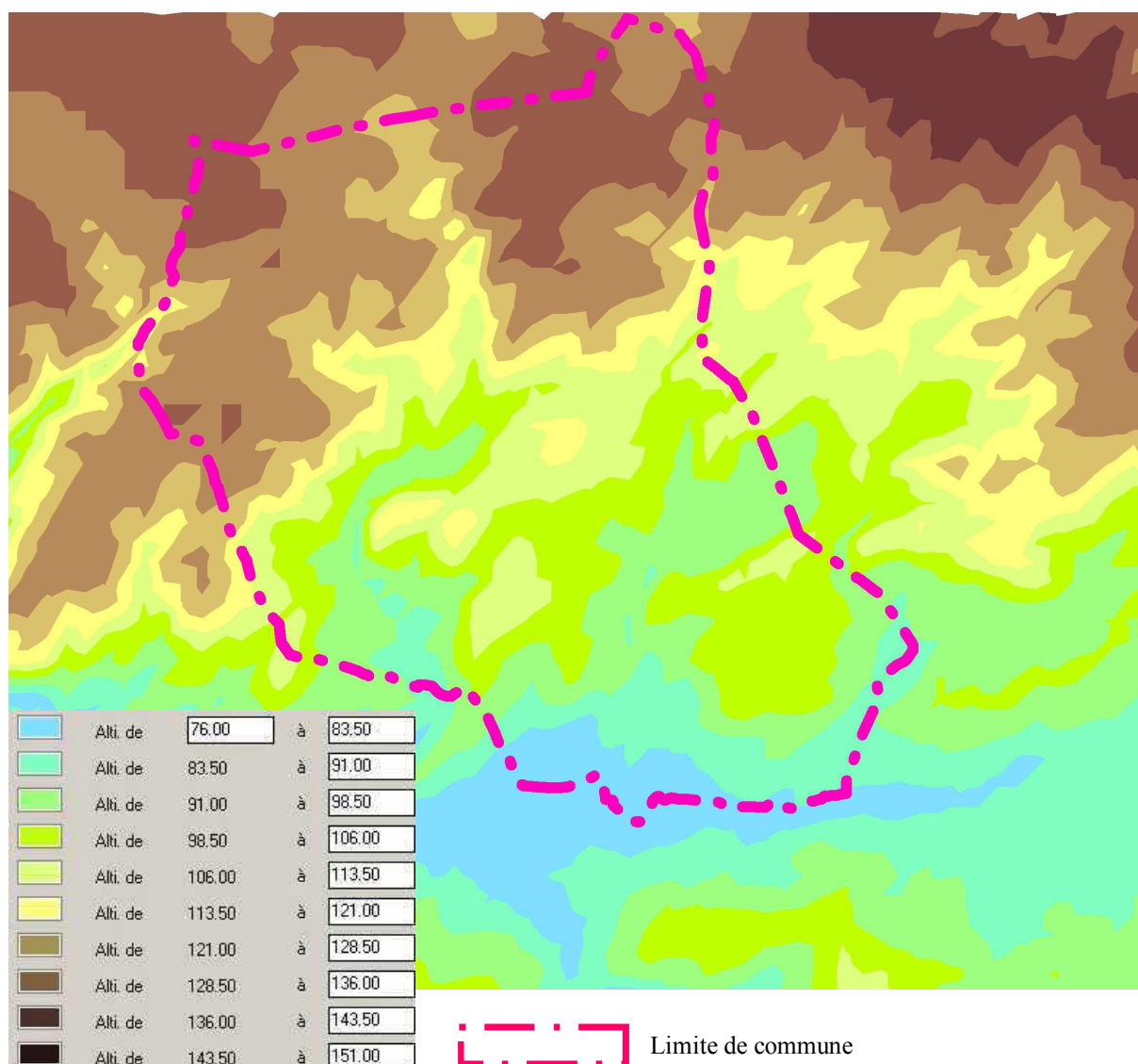
Le territoire est situé sur la zone de contact entre deux entités géomorphologiques différentes, un plateau érodé dans sa partie nord-ouest et la dépression de la vallée de la Claise dans sa partie sud.

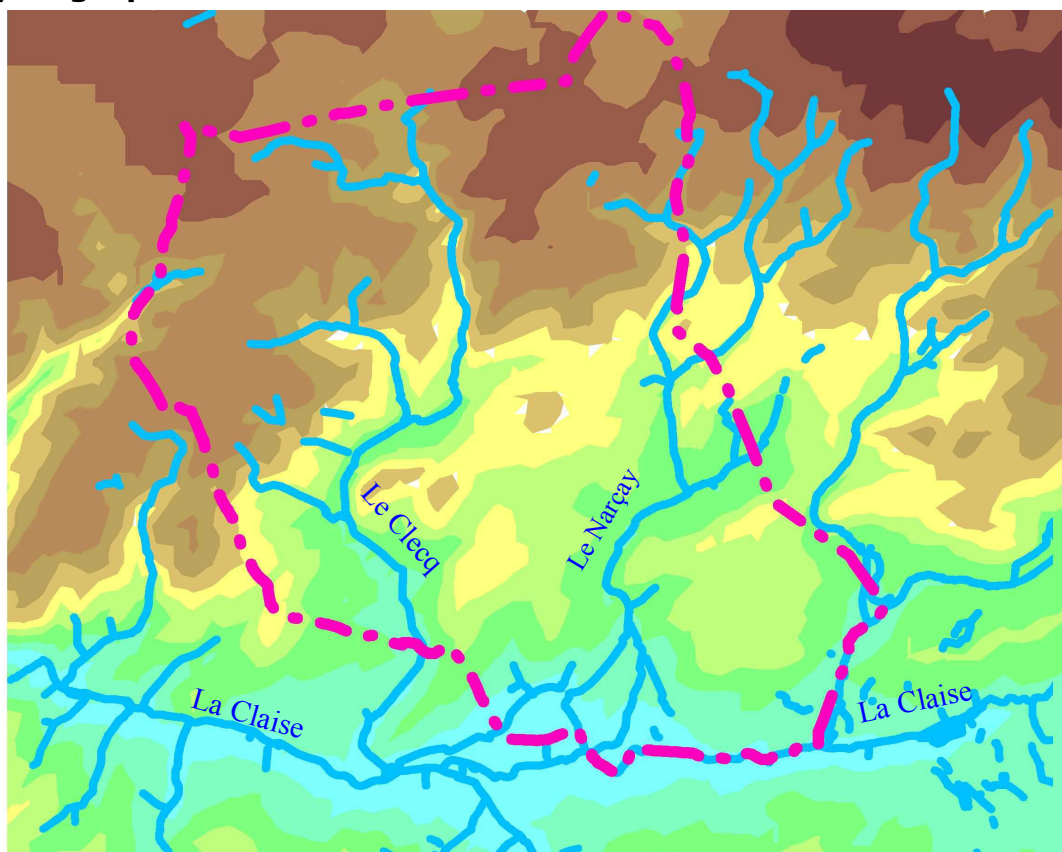
Le relief « tabulaire » (*en forme de table*) du plateau est relativement plat. Ses altitudes varient entre 95 mètres et 145 mètres environ .

Deux petits vallons orientés Nord Sud le découpent, ils correspondent aux ruisseaux du Narçay et du Clecq.

Dans la partie Sud du territoire communal, le relief est très plat, l'altitude y varie de 75m à 90m.

L'extrême Sud Est de la commune fait partie de la vaste dépression de la Brenne.



L'hydrographie:**Les principaux cours d'eau**

Le territoire communal est situé en totalité dans le bassin versant de **La Claise** qui est sa limite naturelle au Sud. Cette rivière prend sa source à Luant, à quelques kilomètres de Châteauroux, et se jette dans la Creuse en Indre-et-Loire après un trajet d'environ 80 kilomètres. Le bassin versant de la Claise couvre une superficie d'environ 740 km². Cours d'eau peu abondant, la Claise présente une lame d'eau de 159 millimètres annuellement, ce qui représente une moyenne nettement inférieure à l'ensemble du bassin versant de la Loire (244 millimètres). Les crues sont de deux types : hivernales et printanières (de décembre à avril) avec de hautes eaux et estivales avec de basses eaux de juillet à septembre). La vallée correspond quasiment à la largeur de son lit mineur. Elle est ainsi peu visible dans le paysage.

Les berges verticales présentent une végétation herbacée très limitée mais comptent en revanche une végétation d'aulnes et de frênes souvent intéressante. La végétation de la Claise (et de ses affluents) compte les formations suivantes : aulne glutineux, frêne élevé, chêne pédonculé, érable champêtre, orme, saule blanc, saule marsault.

La strate arbustive s'apparente à une population de prunellier, d'aubépine, de fusain, de sureau noir, de cornouiller sanguin et de houblon, tandis que la strate herbacée compte la grande ortie, la ronce commune, le carex et le jonc, notamment.



Ripisylve du Narçay dégradée sur certains secteurs remembrés

Le Narçay draine un bassin versant de 3630 ha. Son linéaire est de 11,5 km et son débit moyen de 0,15m³/s. Ce ruisseau a le profil le plus marqué des affluents de la Claise en Brenne. Malgré les travaux de recalibrage des années 1960 liés aux opérations de remembrement, il a conservé un tracé sinueux.

Il offre une ripisylve très différenciée, présente sous la forme d'un épais cordon boisé au niveau de l'étang de Berge, d'une végétation fine et régulière en aval, ainsi que de secteurs embroussaillés très localisés. Cependant, certains tronçons sont dénués de toute végétation depuis les travaux du remembrement.

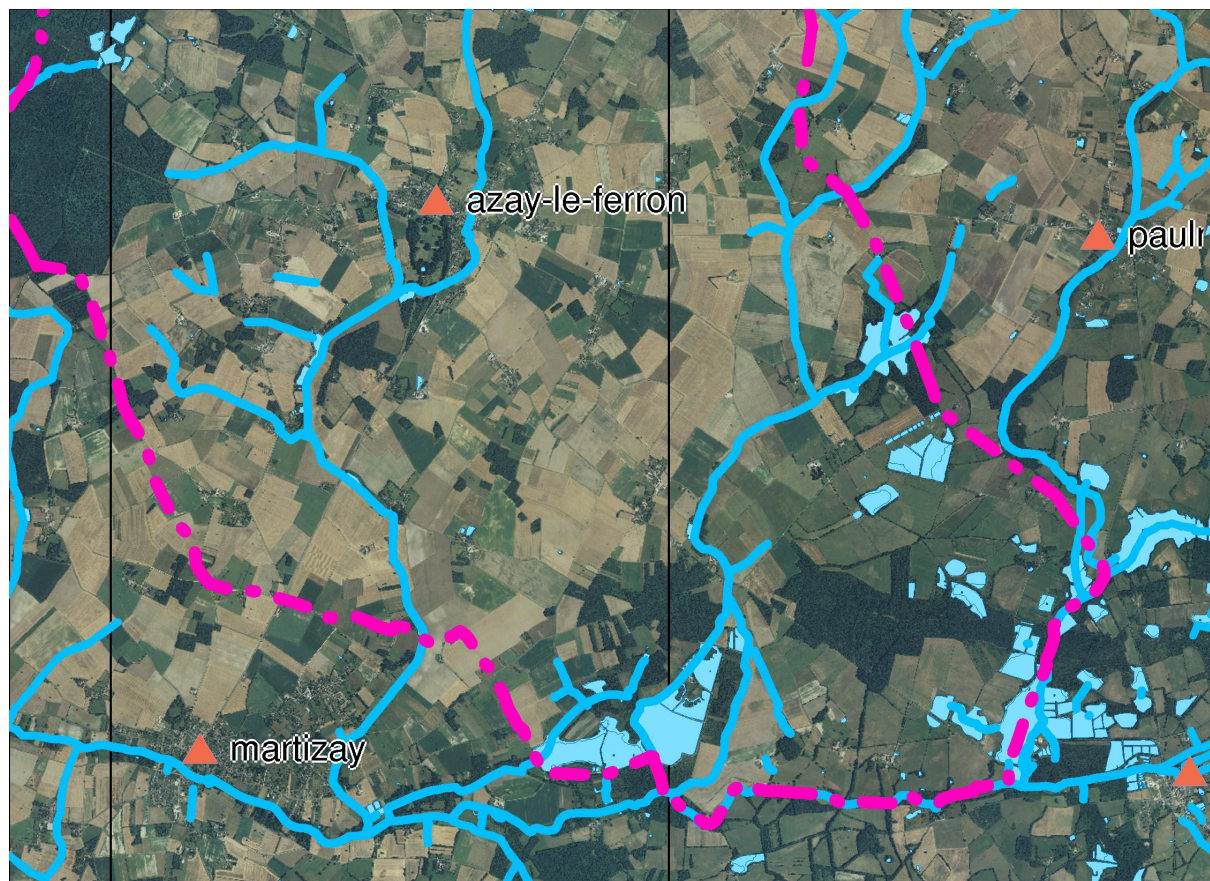
Le Clecq, dont le bassin versant occupe une superficie de 3930 ha, a un linéaire total de 10,5 km. Ce ruisseau présente un système de pentes également marquées correspondant au raccordement entre le plateau et la Claise. Le rôle érosif de la rivière est donc affirmé.



Il traverse la commune d'Azay-le-Ferron et présente une qualité dégradée au niveau de cette traversée en raison du dysfonctionnement temporaire de la station d'épuration. Son tracé remanié est devenu très linéaire en aval du Bourg où il ressemble parfois à un fossé rectiligne. Le diagnostic territorial de la CDC indique que Le Clecq abrite une forte population de loches franches et de goujons.

Les étangs

Des conditions de relief très plat, des cuvettes intermédiaires et le sous-sol imperméable ont été favorables à la création des nombreux étangs présents en Brenne. La partie Sud Est de la commune d'Azay est caractéristique de cette organisation du paysage.



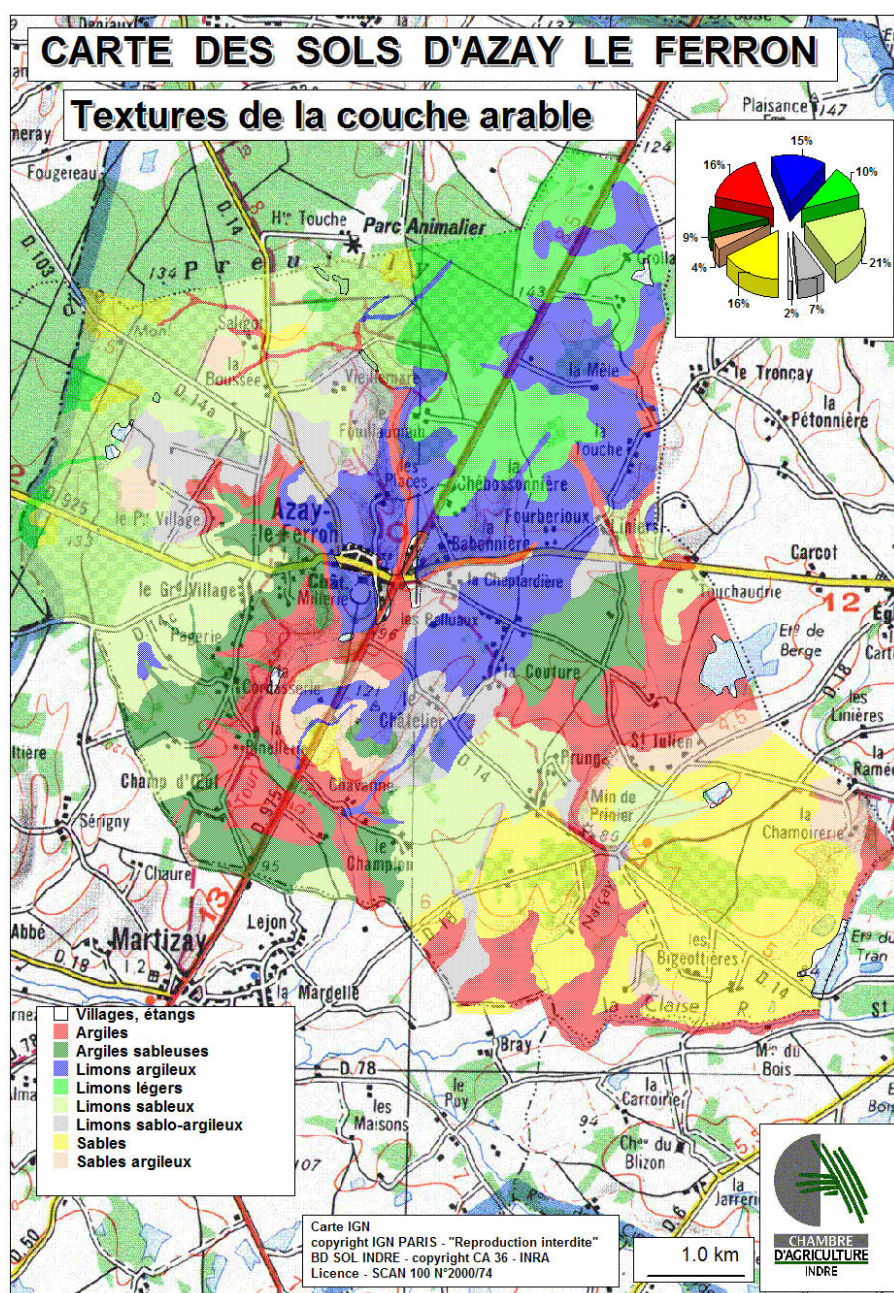
ETUDE DES SOLS

Texture de la couche arable

Au nord-ouest, vers la forêt de Preuilly, les sols sont composés de limons sableux et de sables.

Les argiles, argiles sableuses, limons argileux ou légers recouvrent toute la partie centrale du territoire.

Au sud-est, les sols sont surtout sableux avec quelques poches de sols argileux en fond de vallées.



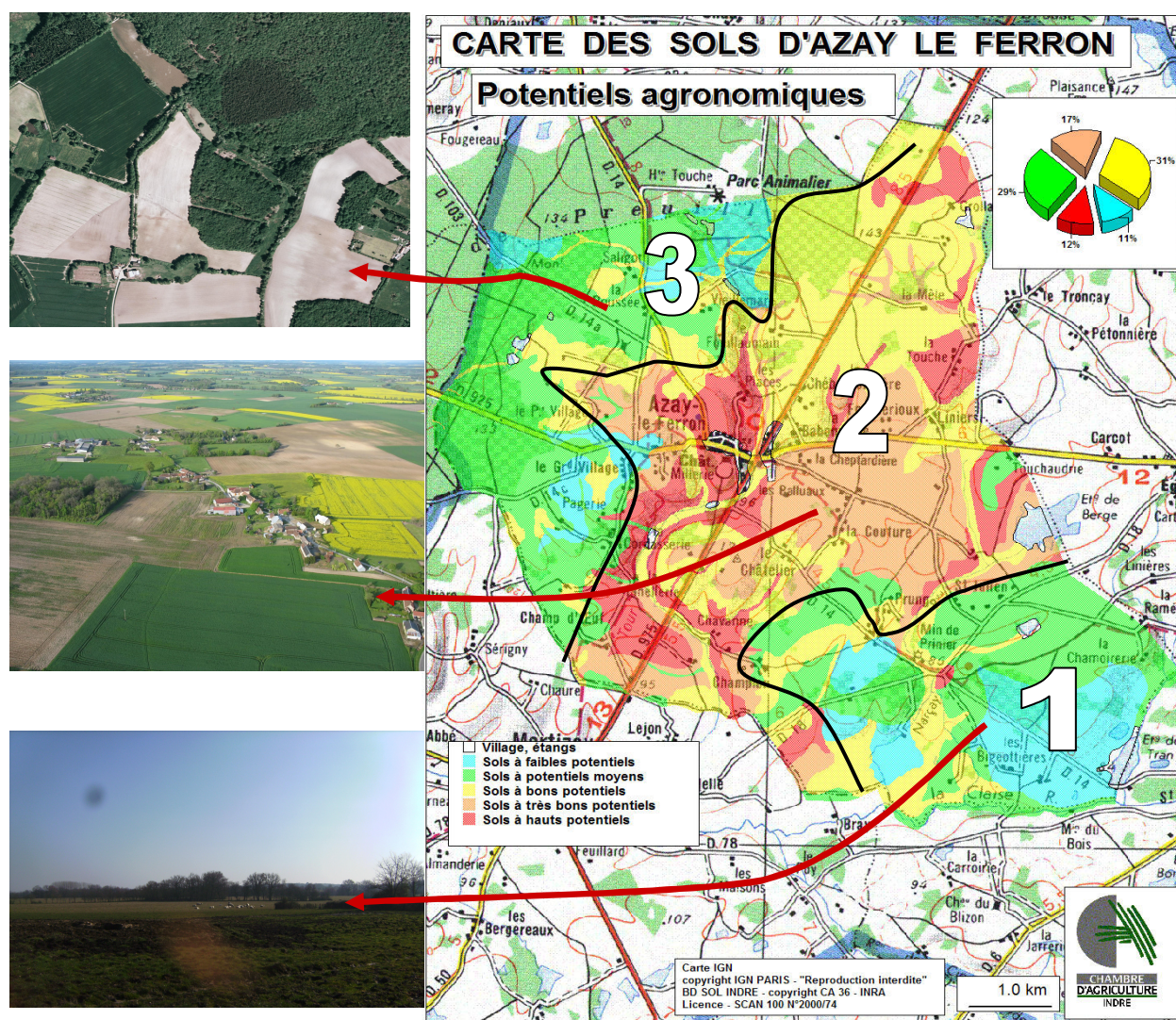
La carte des sols réalisée par la Chambre d'Agriculture de l'Indre met en évidence la qualité agronomique des sols suivant plusieurs critères : les types de sols, l'importance de l'excès d'eau, la nature des substrats géologiques et la texture de la couche arable. Elle en déduit un potentiel agronomique pour chaque sol.

Sur la carte du potentiel agronomique d'Azay le Ferron, un découpage du territoire en trois parties est possible en suivant les différences du potentiel de chacune de ces zones.

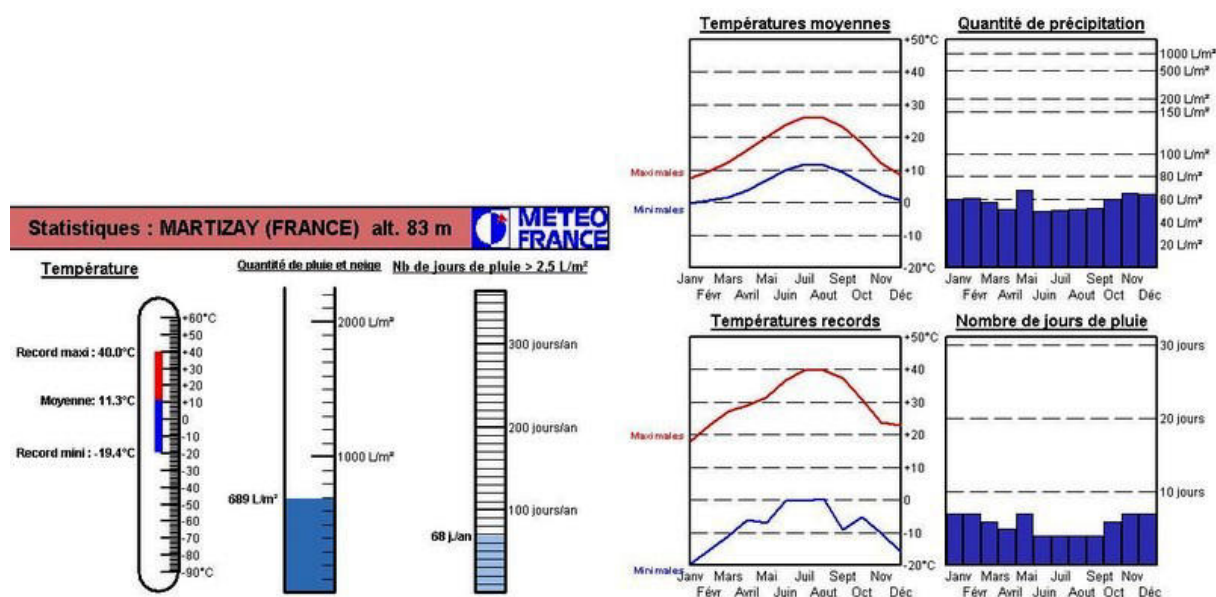
Les sols classés de bon potentiel à haut potentiel couvrent 60% de la surface totale alors que les sols à faible potentiel n'en représentent que 12%.

La bonne aptitude des sols a permis le maintien d'une activité agricole importante et variée sur la commune.

Cette agriculture a façonné le paysage au cours des siècles en s'adaptant aux types de sols rencontrés. Trois grandes zones peuvent ainsi être définies sur la commune.



Le CLIMAT



(La période utilisée est 1965-1990, et elle est considérée comme une période relativement "froide" dans l'histoire de la station. Si la période utilisée était 1975-2000, les températures moyennes et records de températures seraient en général plus élevés.)

Le climat est un mélange équilibré de tendances océaniques et continentales. Les données climatiques de la station de Martizay montrent la douceur relative du climat local : les amplitudes thermiques ne sont pas très élevées, les gelées sont faibles et les pics caniculaires relativement rares. Par ailleurs, en raison des vents dominants ouest - sud- ouest, l'influence maritime de l'Atlantique se fait ressentir et les masses d'air continentales sont assez rares.

Données caractéristiques, 1965-1990 :

- Température moyenne annuelle : 11,3° C
- Précipitations annuelles: 689 l/m²

Les pluies se répartissent assez bien au long de l'année, mais sont toutefois plus abondantes l'hiver (de novembre à mars). Le mois de mai est le plus humide.

Les précipitations estivales sont relativement importantes. Elles se manifestent le plus souvent sous forme d'orages violents, lesquels, répétés deux ou trois fois, suffisent souvent pour créer les seuls événements pluviométriques de l'été.

Le schéma général du climat est donc le suivant :

- Une période humide et fraîche (l'automne et l'hiver) durant laquelle les nappes se rechargent
- Une période sèche et chaude (le printemps et l'été) où le déficit hydrique est présent, de mi-juin à fin août en saison normale, mais qui peut s'allonger dans le temps lorsque des anomalies climatiques apparaissent (sécheresse hivernale) .

B/ ENTITES PAYSAGERES, CARACTERISTIQUES DU BATI RURAL

L'activité humaine liée à son environnement naturel a modelé le paysage au cours des siècles. Sur la commune, trois entités paysagères peuvent être distinguées:

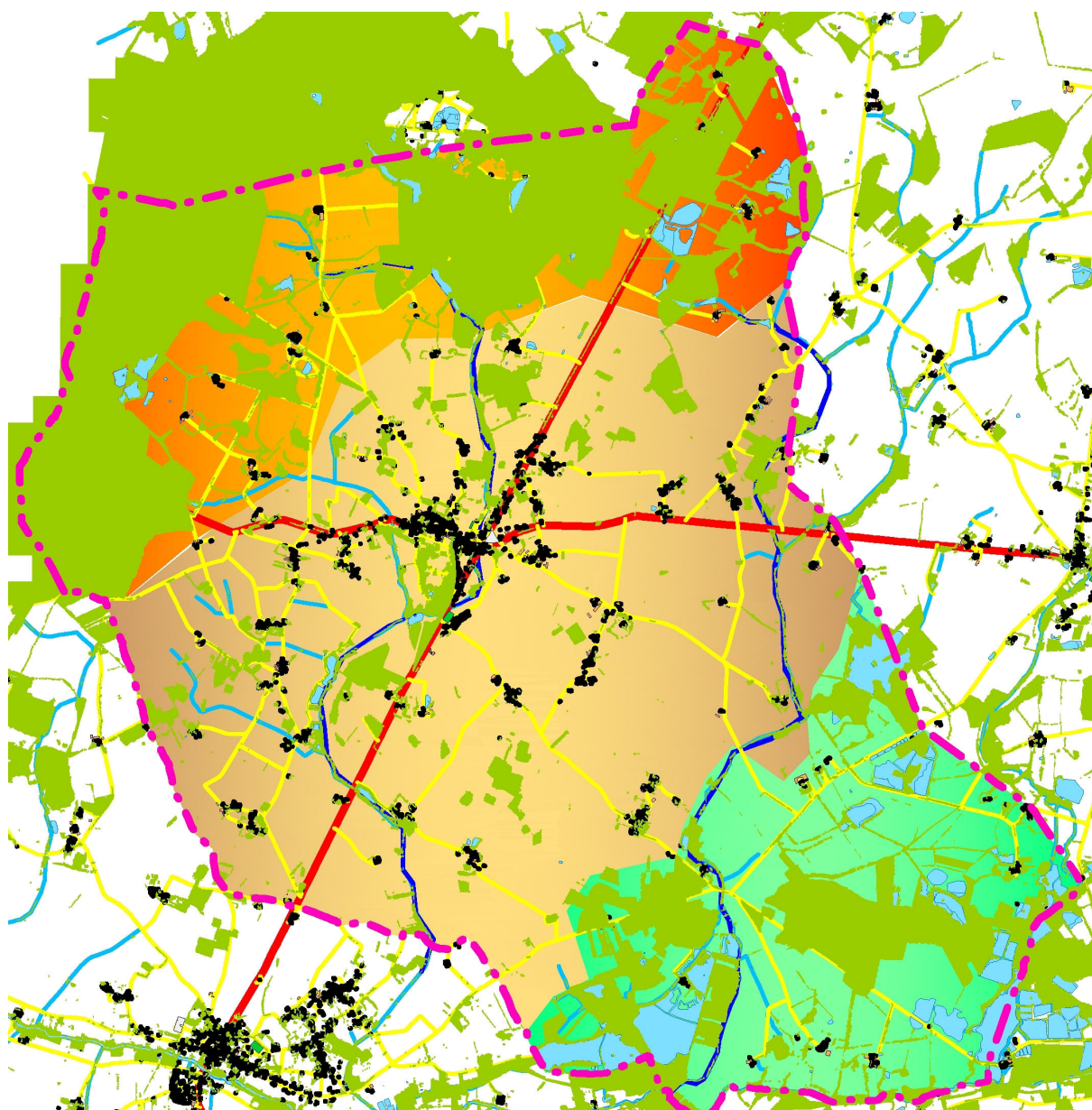
Ces trois zones sont différenciées par leur topographie, le type d'activité agricole, l'aspect et la densité du bâti.

Les vallées du Clecq et du Narçay sont des éléments paysagers transversaux importants.

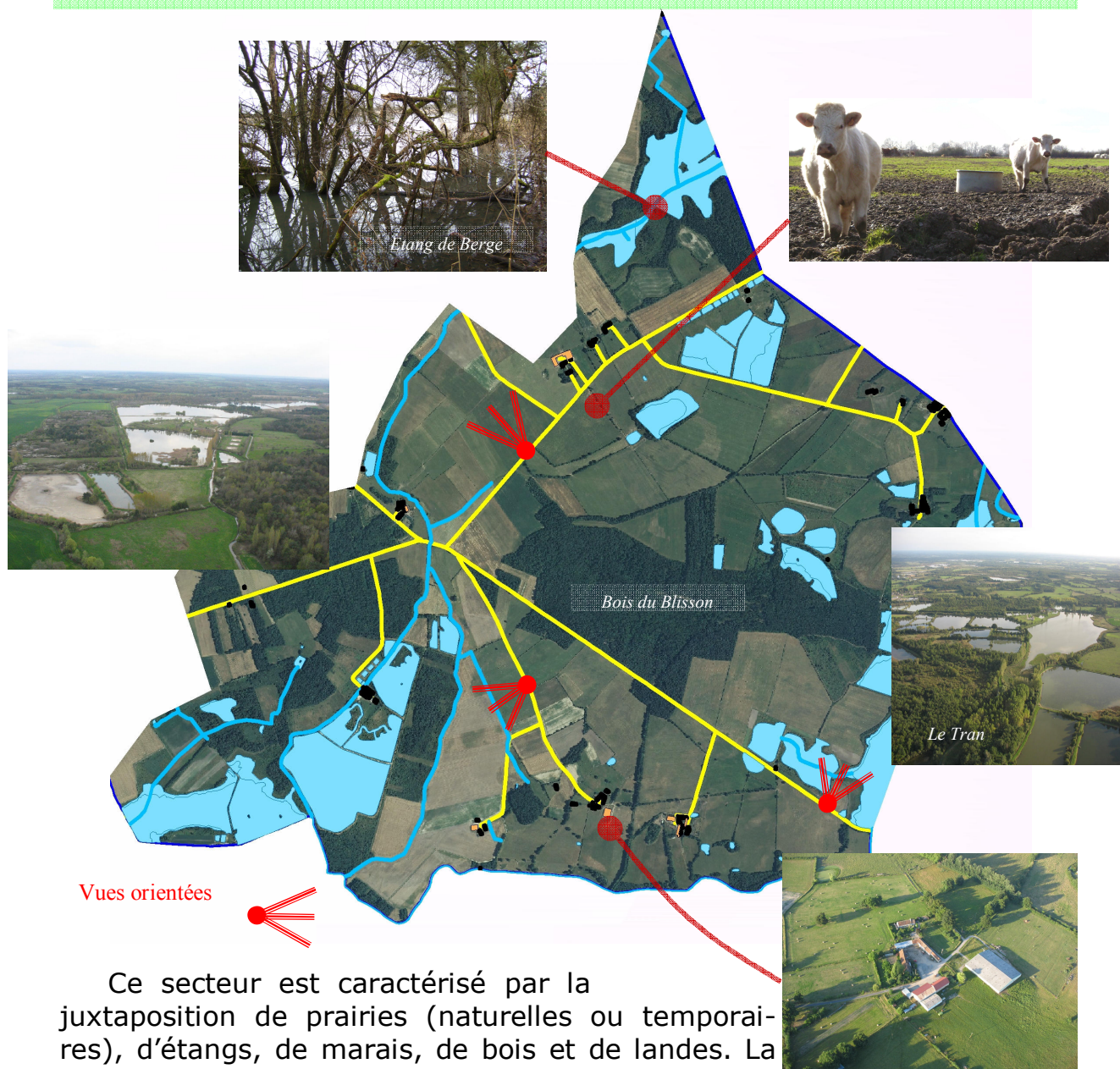
Le plateau boisé

Le plateau cultivé
ou Gâtines

La Brenne des étangs



La Brenne des étangs



Ce secteur est caractérisé par la juxtaposition de prairies (naturelles ou temporaires), d'étangs, de marais, de bois et de landes. La présence du ruisseau du Narçay qui traverse ou limite cette zone est le deuxième élément naturel important. Il se jette dans la Claise qui constitue la limite Sud de la commune.

Le relief est assez plat sur la partie Sud en bordure de Claise. Les prairies naturelles et les étangs sont situés entre 80 et 85m d'altitude. Un petit plateau de 100 m d'altitude, boisé sur son contrefort Sud (Bois du Blisson), se prolonge au Nord Ouest jusqu'à la vallée du Narçay et l'étang de Berge. Ce mouvement du relief offre des vues plus étagées du paysage.

La mosaïque des milieux naturels rencontrés sur cette zone induit une diversité biologique remarquable tant au niveau de la Faune que de la Flore. Les 3/4 de ce territoire font d'ailleurs partie du site d'importance communautaire défini par la directive « Habitat », Natura 2000.

Agriculture présente sur la zone

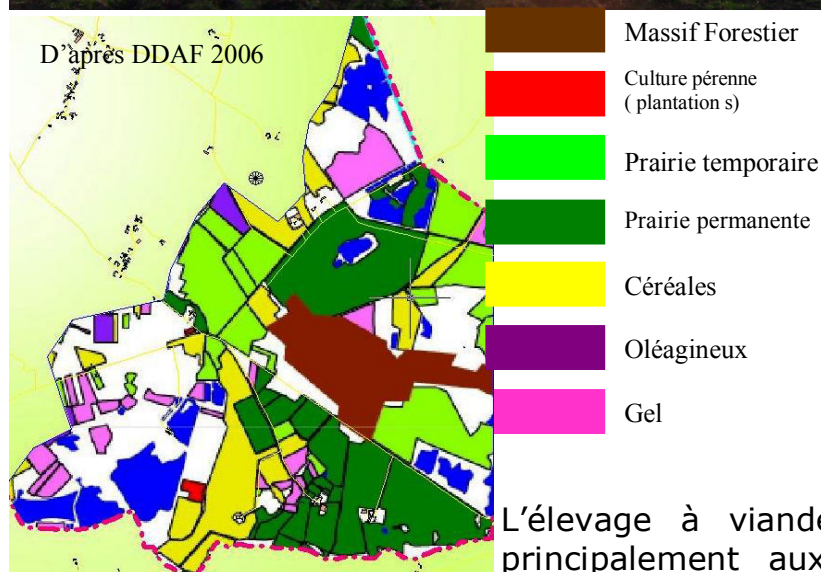
Deux exploitations piscicoles sont recensées : La plus importante est située au Tran et l'autre aux Jouinières (étangs Gallerand). Les bâtiments d'exploitation du Tran sont situés sur la commune de Saint Michel en Brenne. La vue ouverte qu'offre l'Etang du Tran depuis la départementale 14 est l'une des plus remarquable de la Brenne.



Le Tran



Elevage extensif de bovins aux Grandes Bijotières



De nombreux étangs
Un massif forestier:
 Le bois du Blisson.
Une majorité de prairies, permanentes ou temporaire.
 Peu de terres cultivées.
 Des zones de petites parcelles boisées ou en qui n'ont pas fait l'objet de déclaration à la PAC



Les Petites Bijotières, élevage



Elevage laitier à Prung

L'élevage à viande bovin est rencontré principalement aux grandes Bijotières à Saint Julien et à Prinier. Il existe un élevage ovin aux Petites Bijotières. Ces élevages extensifs se font sur les prairies naturelles permanentes ou cultivées pour la fauche. Les seules terres cultivées du secteur se trouvent au Chiolet. Il est noté que ce sont les terres qui ont le meilleur potentiel dans cette zone ce qui explique que la culture y ait remplacé l'élevage ovin. L'élevage laitier (vache) est présent à Prung.

Habitat rencontré sur la zone Brenne des étangs:

Les fermes isolées encore en activité dont l'élevage à viande est (ou était) la principale activité se trouvent aux Grandes et aux petites Bijotières, au Chiolet et à Saint Julien. Les bâtiments anciens sont en général composés d'une maison d'habitation sur un niveau plus un grenier avec chiens assis. Les écuries et les granges sont encore présentes; la modernisation de l'agriculture y a ajouté des hangars souvent bardés de tôles.



Exemple typique d'une ferme traditionnelle encore en activité (la Ramée)



La Ramée

Les matériaux traditionnels sont le grès rouge de Brenne pour l'élévation des murs en moellons, un calcaire dur pour les chaînages d'angles et les linteaux. Les murs sont le plus souvent enduits au mortier de chaux. Les toitures ont une pente de 1/1 et sont couvertes de tuiles plates de pays et parfois d'ardoises pour les plus cossues.

Certaines de ces habitations ont perdu leur vocation agricole et ont été restaurées en résidences principales ou secondaires (Les Bordes, St Julien). Il en est de même pour l'ancien moulin des Jouinières. D'autres sont pour l'instant inoccupées.



Exemple d'ancienne ferme rénovée



L'Uath

Maison actuellement inoccupée

Les Hameaux

En bordure de la zone Brenne des étangs se trouve le hameau de **Prung**.



C'est le plus développé du secteur ; il est composé d'anciennes petites fermes dont deux ont conservé une activité d'élevage laitier. Ce regroupement d'une douzaine d'anciennes fermes s'explique par la proximité des terres cultivables du plateau de la Couture. Il est probable qu'une agriculture vivrière variée faite d'élevage, de culture, de vergers et de vignes a favorisé cette densification de l'habitat.

Ici, l'on quitte déjà la ferme traditionnelle de Brenne pour rentrer dans la zone d'influence de la Touraine. Le hameau a conservé son unité d'habitat, tant au niveau des volumes que des matériaux. Les anciennes fermes sont en majorité devenues des résidences mais l'activité agricole subsiste au cœur même du hameau. L'implantation des maisons d'habitation a été majoritairement faite perpendiculairement aux voiries ; les bâtiments annexes étant positionnés à proximité sans organisation particulière, il y a donc peu d'alignement visible du bâti. Les pentes de toitures en tuileaux sont en général supérieures à 100% et de nombreux « chiens assis » sont ouverts sur les combles. Certaines toitures se terminent en « coyaux » (rupture de pente). La maçonnerie est faite de moellons de calcaire liés au mortier chaux et recouverts d'un enduit sable et chaux. Les chaînages d'angle, les encadrements et linteaux des ouvertures sont en pierres de taille apparentes. Il ne semble pas que ces anciennes fermes aient été clôturées. Les clôtures visibles sont en général modernes, et elles font perdre peu à peu le caractère ouvert du hameau. De nombreux jardins et vergers viennent agrémenter l'ensemble.



Le hameau de **Prinier** est situé au bord du Narçay. Il est constitué d'une exploitation agricole aux bâtiments anciens remarquables (porche couvert à l'entrée des écuries) et de quelques maisons d'habitation dont une plus cossue dotée d'une couverture en ardoise à quatre pans et de bandeaux en pierre de taille moulurés.



La Chamoirie est un hameau constitué de trois anciennes exploitations. Elles ont toutes été aménagées en résidences principales ou secondaires.



Le petit hameau **des Pelouses** situé entre Prung et Prinier est constitué d'un habitat récent. Deux maisons d'habitation y ont été construites à proximité d'un hangar agricole existant. Les volumes, l'implantation et le style des bâtiments neufs correspondent à ceux observés dans les hameaux voisins.



Petit patrimoine

Une ancienne loge de vigne subsiste à La Gailletterie.

L'ancien mécanisme du moulin des Jouinières, sur le Narçay est bien conservé.



Loge de vigne, à la Gailletterie

Zones classées et inventoriées au titre de la protection du patrimoine naturel:

Sur le secteur Brenne des étangs d'Azay le Ferron, sont recensés:

Le site RAMSAR :

Il s'agit d'une convention relative aux zones humides d'importance internationale à laquelle la France adhère depuis 1986 afin de préserver les zones humides de son territoire. Localement, un site a été désigné en 1991 au titre de Ramsar. Il couvre la majeure partie du Parc Naturel Régional de la Brenne soit l'intégralité de la Grande Brenne et de la Petite Brenne et des secteurs du Boischaut nord. La richesse écologique se situe au niveau de l'ensemble des milieux dont l'étang constitue le point d'orgue. On y rencontre 25 des 56 classes de végétation décrites en France métropolitaine en 1969.



> Le réseau Natura 2000 : Zone de Protection Spéciale

Le réseau européen de sites Natura 2000 a pour but de lutter contre la régression de la biodiversité à l'échelle européenne. Cette procédure vise ainsi la constitution d'un réseau cohérent d'espaces naturels qui permet la préservation des milieux naturels (ou habitats) et d'espèces de l'union européenne tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités locales. Sur la communauté de communes, on distingue : 1 site d'intérêt communautaire (SIC) en Grande Brenne (58 052 ha), 1 zone de protection spéciale (ZPS) dont le périmètre reprend celui de la Grande Brenne .

(extrait du diagnostic territorial partagé de la CdC)

Une Znieff de type 1

Les ZNIEFF de type 1 délimitent des secteurs de grand intérêt biologique et écologique. De superficies réduites, ce sont des espaces homogènes qui abritent une espèce et/ou un habitat naturel, rares, menacés, d'intérêt local, national ou européen.

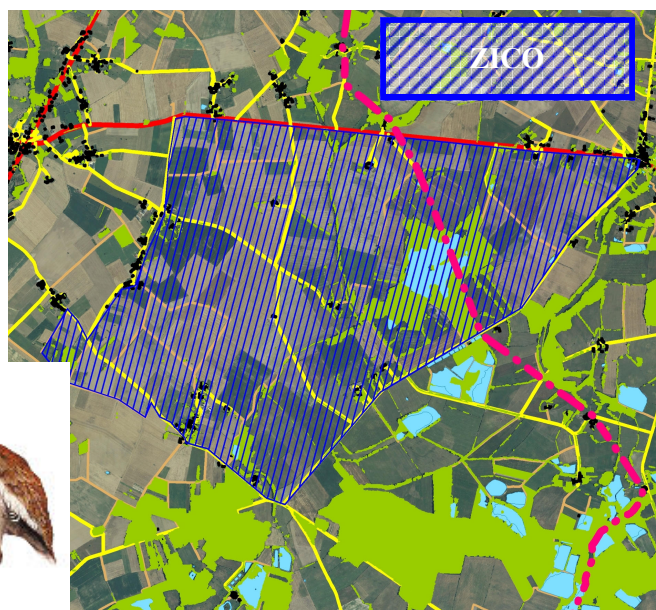
La ZNIEFF de l'Etang de Berge a été décrite en 1983. Elle est d'intérêt floristique.



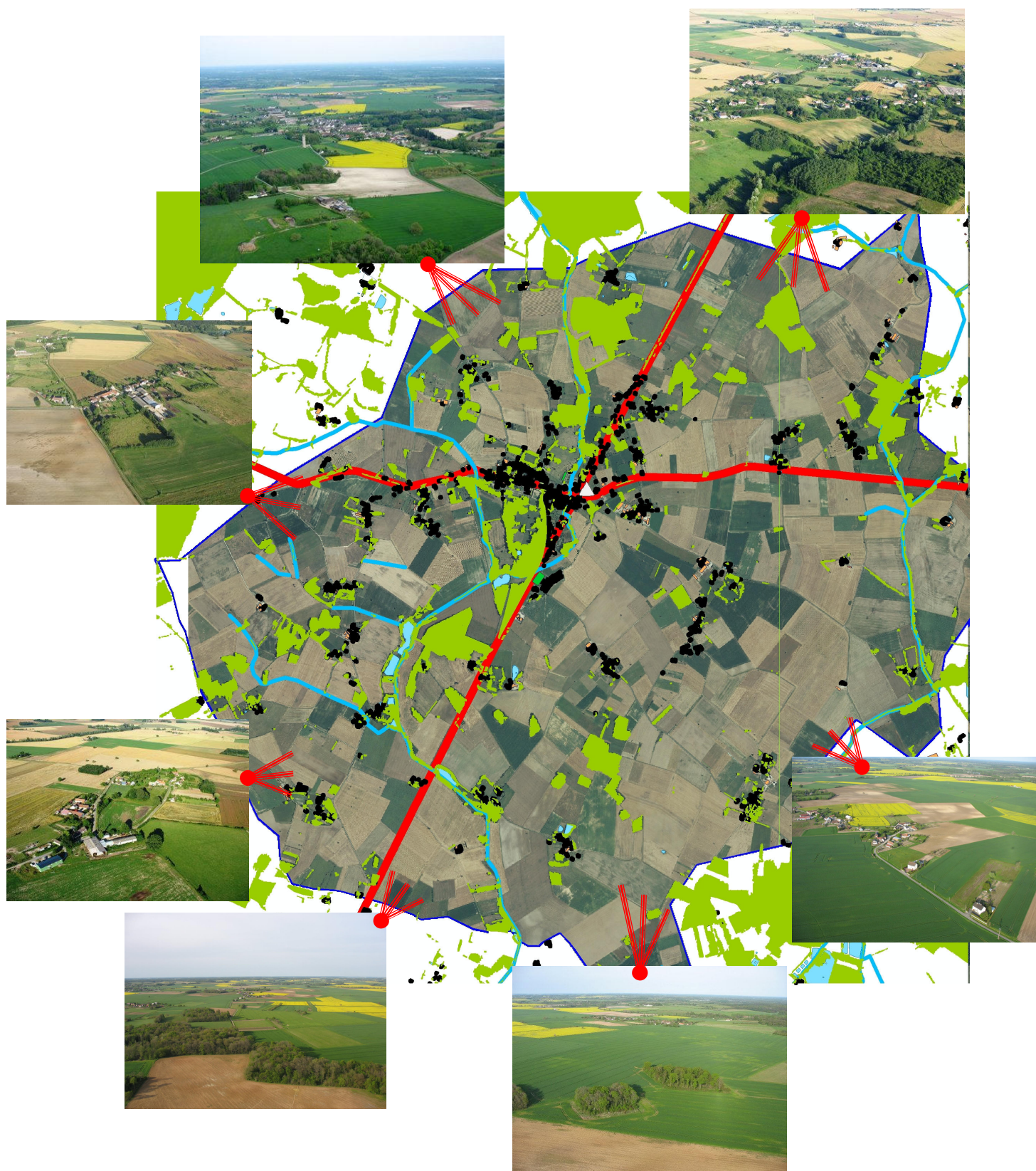
Znieff de type 2: Les ZNIEFF de type 2 sont de grands ensembles naturels qui offrent des potentialités biologiques importantes et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère. La Znieff de « Brenne » couvre la totalité du territoire communal.

ZICO: L'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) recense les biotopes et les habitats des oiseaux sauvages les plus menacés. Etabli en application de la directive « Oiseaux », il répertorie les sites qui hébergent des populations significatives de ces espèces. Le secteur d'Azay le-Ferron a été inscrit pour l'*Outarde canepetière*.

Cette zone s'étend aussi sur le plateau cultivé.



Le Plateau cultivé, ou « Gâtine d’Azay le Ferron »



Limites géographiques

Cette zone occupe tout le centre du territoire de la commune en englobant le Bourg. Au Sud, elle descend jusqu'à la limite de commune avec Martizay. A l'Est et au Nord, elle est limitée par la zone boisée que constituent la forêt de Tours Preuilly et le Parc de la Haute Touche.

Elle est coupée en deux parties par la vallée du Clecq qui la traverse entièrement du Nord au Sud. Cette vallée, appuyée sur le Parc du Château, les Bois des Rimbaudières, les divers Plans d'eau qui jalonnent son cours, peut être considérée comme une « coupure verte ».

Éléments du paysage spécifique de la zone « Gâtines d'Azay le Ferron »

Le passage de la Brenne des étangs au plateau cultivé s'accompagne d'un changement de paysage notable. La rareté de la végétation haute ouvre la vue sur les hectares de terres cultivées sur lesquels sont encore visibles quelques arbres isolés (noyers, chênes).



La bande de terre comprise entre la D925 et la D14 est l'une des plus plates du territoire communal, ce qui lui confère une certaine monotonie d'aspect. Les travaux connexes au remembrement de 1973 ont supprimé la quasi-totalité des haies. La végétation ripisylve du Narçay s'est cependant reconstituée en amont de l'étang de Berge. Cette ligne végétale sera protégée.



Tracés du Narçay sur le Plateau



La partie centrale du plateau s'organise autour de la vallée du Clecq. Le ruisseau contourne le parc du Château et le « bouton » des Hautes Rimbaudières. Sa vallée est caractérisée par une alternance

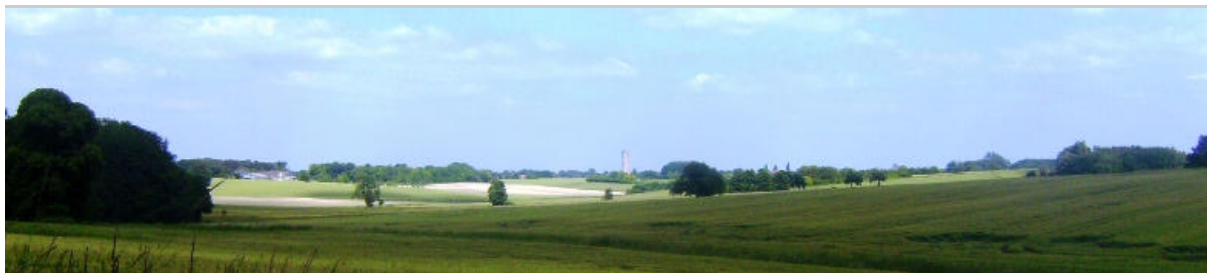


Contreforts Est de la vallée du Clecq



de terres cultivées, de bois et d'espaces aménagés (petits plans d'eau, parc). C'est au long de cette vallée que des pentes de terrain plus prononcées offrent à l'œil quelques vues étagées .

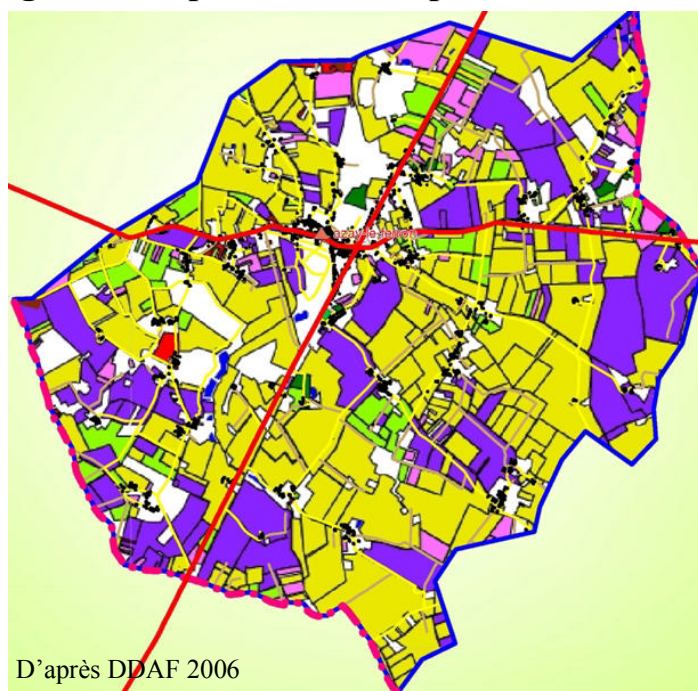




Sur les parties Est et Nord du plateau, le paysage évolue peu à peu. Les prairies temporaires et les bosquets sont plus nombreux, le maillage de haies réapparaît. Une succession de Talwegs très peu prononcés, orientés d'Ouest en Est, lui donne un aspect mollement ondulé. Les hameaux sont souvent entourés de jardins, vergers ou parcs qui créent une zone tampon entre l'habitat et les terres cultivées.



Agriculture présente sur le plateau



	Massif Forestier
	Culture pérenne(plantations)
	Prairies temporaires
	Prairies permanen-
	Céréales
	Oléagineux
	Gel

Pas de massifs forestiers.
Des prairies temporaires autour des élevages laitiers (La Cheptadière, Palluaud, Champdeuf, Le Grand Village).

Une grande majorité des terres cultivées en céréales et oléagineux.

Habitat



L'une des caractéristiques principales de l'habitat présent sur le plateau est son regroupement en de nombreux villages. Contrairement à la zone Brenne des étangs, les exploitations isolées y sont assez rares.

L'organisation de ces villages est d'origine agricole : l'accès à l'eau et la proximité des terres les plus fertiles ont permis la juxtaposition des exploitations sur des espaces restreints.

Chaque village a sa propre organisation autour d'un espace central qui a valeur communautaire : puits, pré communal ou tout simplement la voie d'accès.

Plus de la moitié de la population Ferronnaise vit dans ces villages; une présentation plus détaillée des principaux d'entre eux s'impose.

Champion :

Une petite dizaine de fermes y étaient regroupées, une exploitation céréalière y subsiste. Le style architectural y est semblable à celui du hameau de Prung. Deux maisons plus récentes ont été construites en bordure du hameau, dont l'une s'intègre bien grâce à une unité de volume conservée par rapport à l'existant. Une petite extension de l'habitat dans les « dents creuses » pourra être envisagée en fixant des principes architecturaux destinés à maintenir cette unité.



Chavanne :

Positionné sur le versant Adret de la vallée du Clecq, ce hameau est l'un des plus remarquables de la commune. Il est cité comme faisant partie de la châtelainie de Bossay sur Claise et relevait donc de la Baronnie de Preuilly sur Claise. En 1779, son acquéreur, écuyer de la garde du roi, fut nommé « Seigneur de Chavanne ». Il reste de ce passé historique un ancien manoir dont le bâtiment principal est composé d'un grand pavillon carré surmonté d'un très haut toit de tuile et flanqué d'une tourelle carrée. Des anciens éléments défensifs sont encore visibles sur les façades. Le pavillon, ses dépendances et l'ancien four à pain ont été restaurés récemment par la propriétaire.



Deux propriétés plus récentes (sans doute du début 19° et du début 20°), ont été construites à proximité du manoir. D'architecture tourangelles, elles possèdent chacune un caractère particulier. L'une d'entre elle était une exploitation agricole, l'autre ressemble plus à une demeure d'agrément avec son parc arboré qui descend jusqu'au Clecq. Ces deux maisons sont pour le moment inoccupées.

Le village est complété d'un groupe de bâtiments plus petits et un peu à l'écart. Des chambres d'hôtes et un gîte rural sont aménagés dans ce hameau. L'enfouissement des lignes électriques y a été réalisé.



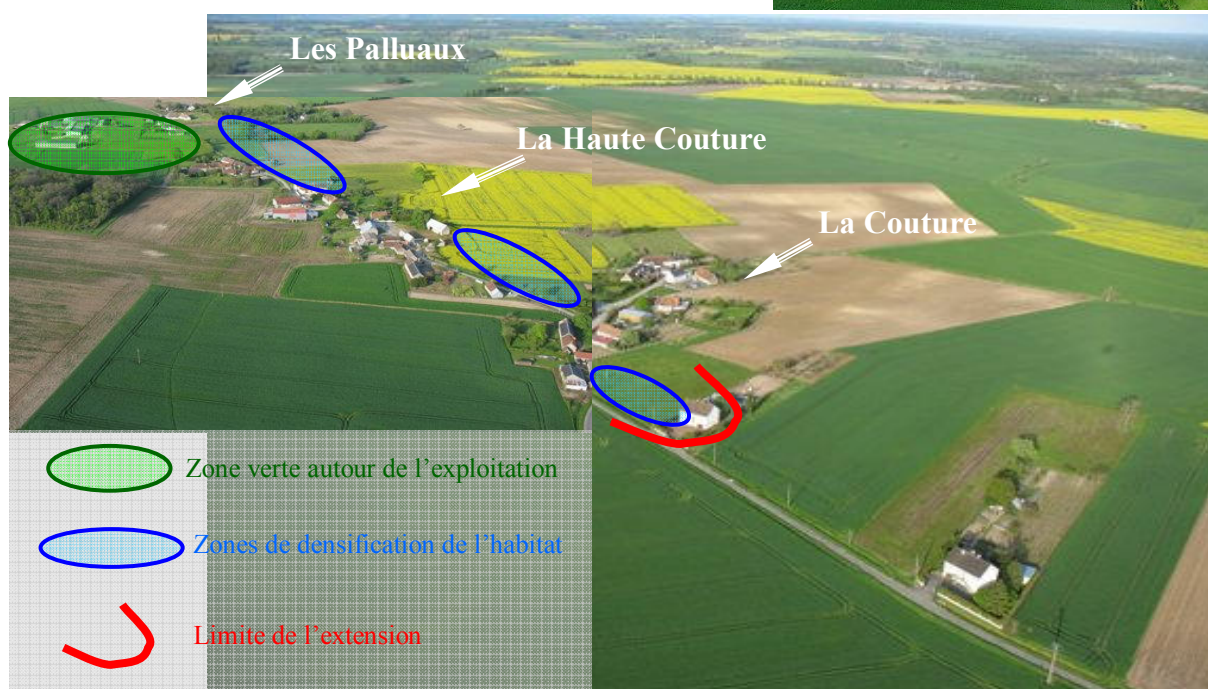
Les Palluaux, la Haute Couture, La Couture :

Ces villages sont composés d'anciennes petites exploitations qui s'égrènent le long de la voie communale.



Les bâtiments ne sont pas de grande taille. Ils s'érigent en majorité sur un seul niveau, avec combles accessibles et aménageables. Il existe une unité du bâti dans les volumes et les matériaux. Quelques anciennes maisons ou granges restent à restaurer. De nombreux vergers et jardins donnent un aspect aéré à ces hameaux. Une densification des constructions est envisageable pour faire la liaison entre la Couture, la Haute Couture et les Palluaux. Cet habitat neuf devra conserver les volumes, pentes de toiture et style de l'habitat ancien. Le mitage de la terre agricole visible à l'Ouest de La Couture devra impérativement être stoppé.

Les Palluaux : Situé à proximité des « Hautes Coutures », ce lieu-dit englobe une exploitation agricole mixte (élevage laitier et culture). La coupure naturelle entre cette exploitation et le hameau devra être conservée.



Le Chatelier:

Ce village s'est construit à proximité immédiate de l'ancienne ferme du château d'Azay le Ferron toujours en activité (petit élevage bovin). L'habitat regroupé le long de la voie communale possède une belle unité de style. Des jardins et vergers le séparent des grandes parcelles cultivées. Aucune extension de ce hameau n'est envisagée.



Le Chatelier



Champdoeuf

Village qui s'étend tout le long d'une voirie en boucle. Certaines maisons anciennes ont été restaurées en respectant les volumes avec une utilisation de matériaux appropriés. Elles ont une fonction de résidence secondaire. Une exploitation agricole (élevage caprin) s'est développée un peu à l'écart des autres maisons. Bien qu'il reste de l'espace libre entre les divers bâtiments du hameau, il ne sera pas envisagé d'extension de l'habitat, ce hameau étant le plus éloigné du Bourg et très proche de l'exploitation agricole.

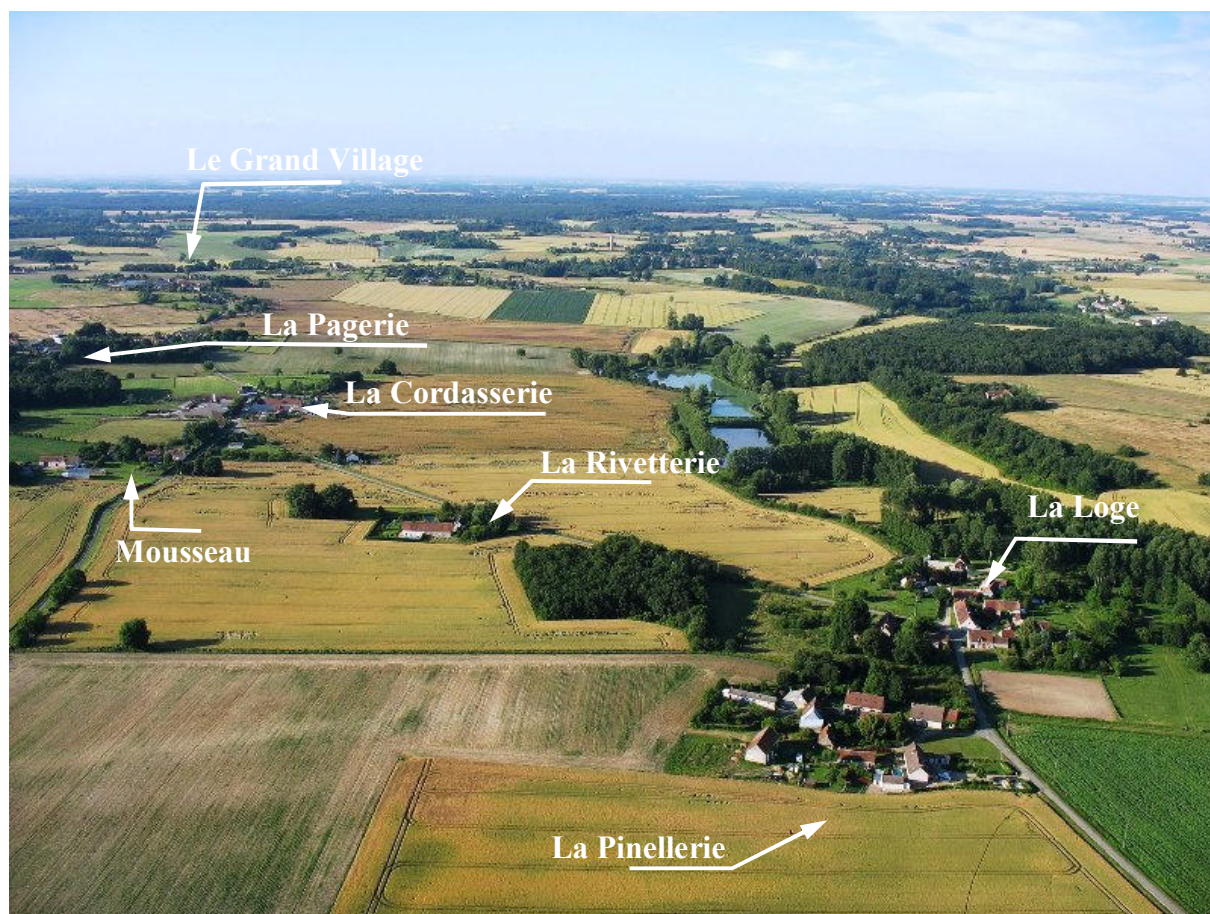


La Cornillère

Proche de la limite de commune avec Martizay, ce hameau a conservé son caractère rural. Les anciens bâtiments d'exploitation ont été restaurés en résidences. L'absence de murs de clôtures élevés ou de haies de type thuyas en font un exemple de ce que peut être un espace ouvert. Le caractère de ce hameau devra être préservé.



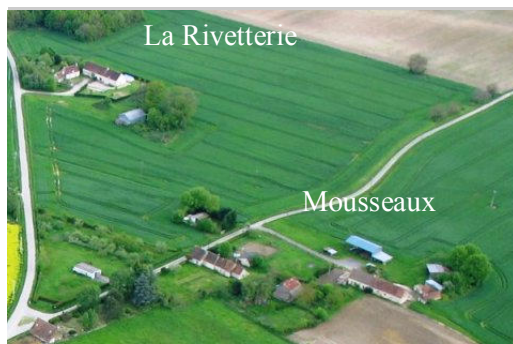
La Pinellerie, La loge, La Rivetterie, Mousseau, La Cordasserie La Pagerie, Le Grand Village.



Le long de la Départementale 14D qui relie Martizay à Obterre, toute une suite de villages s'est construite sur le versant Est de la vallée du Clecq . Certains de ces villages ont aujourd'hui une vocation uniquement résidentielle alors que d'autres sont toujours le siège d'exploitations agricoles.



La Pinellerie, la Loge: Ensembles typiques d'anciennes fermes déjà restaurées ou en attente de restauration. La proximité des rives boisées du Clecq, l'aspect vallonné et arboré de l'environnement immédiat ajoutent au charme de ces deux hameaux accolés. Les bâtiments d'un moulin sur le Clecq subsistent à la Loge. Ces deux hameaux ont une vocation uniquement résidentielle. Ils sont entourés de parcs ou jardins. Aucune extension de l'habitat n'y sera envisagée.



La **Rivetterie** et **Mousseau** sont deux anciennes fermes. La Rivetterie est devenue résidentielle et l'exploitation a récemment été stoppée à Mousseau. Les bâtiments anciens de cette exploitation deviendront sans doute résidentiels. Aucune autre extension de l'habitat n'est à envisager sur ce secteur agricole.



La **Cordasserie** est un hameau composé d'une exploitation agricole et de deux maisons d'habitation récentes. Toute extension éventuelle devra y être liée à l'activité agricole.



Le style architectural rencontré à **La Pagerie** est assez disparate. Des maisons type des années 60 succèdent à des bâtiments de caractère ancien. Le Hameau est entouré d'un écrin de parcs et jardins qui l'isole des terres cultivées, ce qui en fait un espace résidentiel de qualité.



Le Grand Village: Ensemble d'anciennes fermes restaurées en maisons d'habitation. Le volume de ces bâtiments est plus important que celui rencontré plus au Sud. La présence de petits pans coupés à l'extrémité des faîtages particulière au hameau.

Une exploitation agricole (élevage laitier) est située en plein centre du hameau. Les bâtiments agricoles modernes y sont accolés. Deux maisons plus récentes ont été construites à chaque extrémité, un peu à l'écart.



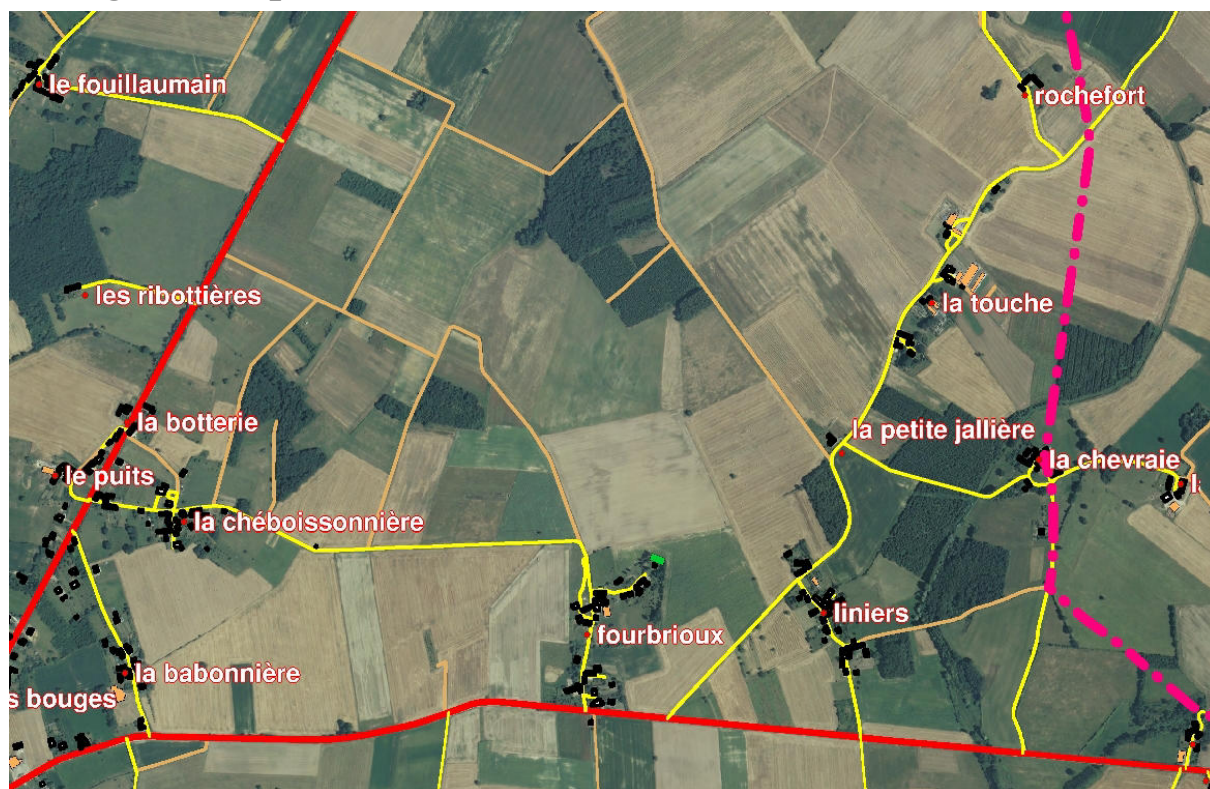
Envaux, La millerie.

Habitat assez dispersé composé de quelques anciennes fermes restaurées et de maisons neuves.

Ces villages peuvent être densifiés.



Villages de la partie Nord du Plateau



La densité des hameaux y est plus faible si l'on exclut ceux attenants au Bourg comme la Cheboissonnière et la Babonnière.

Si l'on se reporte à la carte des sols, il est visible que les meilleurs potentiels agricoles se trouvent sur les secteurs qui vont de Fourbrioux à la Touche. La densité des anciennes fermes sur ces surfaces y est logique.

Fourbrioux



Hameau principalement constitué de longères aujourd'hui restaurées. Quelques maisons plus récentes s'intègrent bien dans le bâti ancien. Les couvertures sont en tuileaux ou ardoises.

Une densification de l'habitat le long de la voie communale est possible entre les deux groupes de maisons distincts.



Liniers



Ce hameau s'est développé le long de la vallée du Narçay. Il est composé d'une douzaine de bâtiments qui furent des lieux d'exploitations agricoles. Une forte unité architecturale y a été préservée. Un bâtiment comprenant un four à pain et un puits couvert ajoute du caractère au style ancien des habitations.

La restauration du bâti existant y sera privilégiée.



La Chevraie

Hameau constitué de trois ou quatre anciennes exploitations agricoles de petite taille auxquelles est venue se rajouter une maison plus récente construite à l'écart. La limite de commune avec Paulnay le traverse.

Ce village est situé sur le contrefort Est de la vallée du Narçay à l'endroit où celui-ci est le plus escarpé. Ceci permet d'avoir les rares vues plongeantes sur des toitures du paysage Ferronnais.



La touche



Les habitations présentes ne constituent pas vraiment un hameau. Une grosse exploitation agricole en est l'élément principal, avec quelques maisons d'habitation disséminées le long de la route.



Le Fouillaumain

Ce village est constitué de trois anciennes fermes bâties à l'extrémité Nord des terres les plus fertiles du plateau. Bien qu'il n'y ait plus de siège d'exploitation dans le hameau, il a conservé son aspect rural « d'antan ».



Les fermes isolées de la Gâtine d'Azay le Ferron.

A la vingtaine de villages qui constituent l'essentiel du bâti rural du plateau, s'ajoutent quelques fermes isolées. Elles sont plus rares que sur la zone Brenne des étangs et la zone boisée.

Les bâtiments sont en général plus imposants que ceux des fermes groupées. Ils s'organisent souvent en cour ouverte et ressemblent parfois à un vrai petit village avec maison de maître et dépendances comme à **Froille**.



Froille



Fermes isolées devenues résidentielles:



particularité: Le porche d'entrée faisait office de colombier.

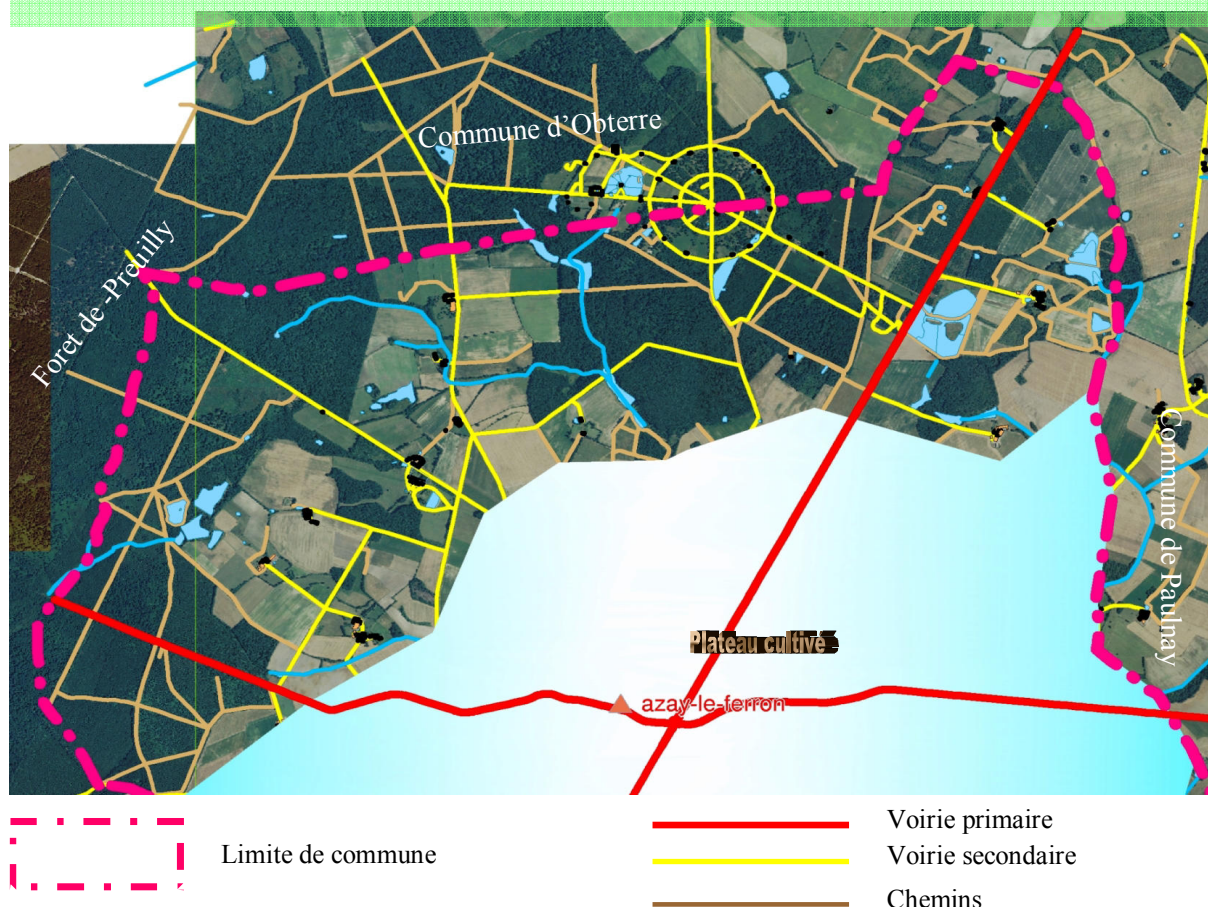
Fermes isolées où l'agriculture est toujours présente :



Bâtiments actuellement inoccupés :



Le Plateau Boisé



Les parties Nord et Nord-Ouest de la commune sont les plus élevées. Leur altitude oscille entre 120 et 140M. Le Clecq et le Narçay y prennent source.

A l'Ouest, le secteur est en bordure d'un massif forestier de taille importante, la forêt de Preuilly ou Tours-Preuilly. La partie Nord du secteur communal faisait partie d'un domaine sis à Obterre. La réserve de la Haute Touche est située dans cet ancien domaine à cheval sur les deux communes. Le reste du secteur est composé d'une alternance de prairies ou terres cultivées, bois, bosquets, haies, plans d'eau.

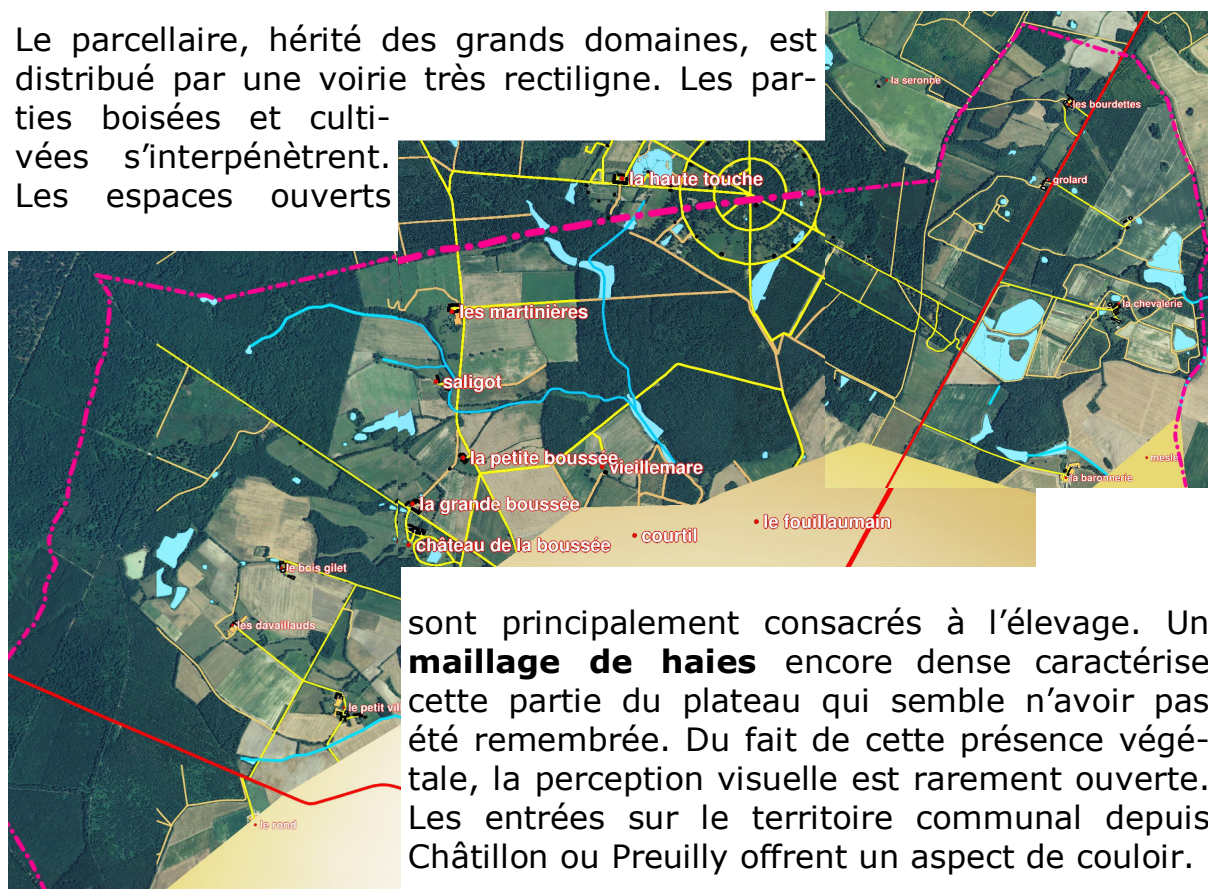
La forêt de Tours-Preuilly est fréquentée dès le premier siècle avant Jésus-Christ par les Gaulois qui y exploitent le fer. Au Moyen Age, la forêt est rattachée à la baronnie de Preuilly. La forêt servait à l'extraction du minerai de fer, à la production de charbon de bois et aux dépôts de scories issues de la transformation du minerai. Lors de la révolution de 1789, la forêt est vendue avec le château d'Azay-le-Ferron. Par la suite, la forêt a toujours appartenu aux propriétaires du château. En 1951-52, la famille Hersent-Luzarche lègue l'ensemble du domaine à la ville de Tours.*



*d'après le site de la commune de Preuilly sur Claise

Éléments du paysage spécifique de la zone « Plateau boisé »

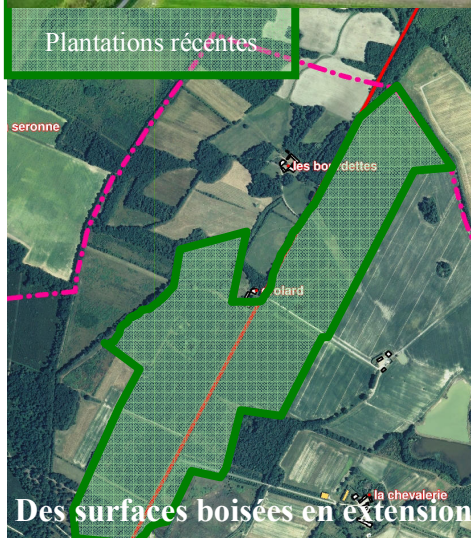
Le parcellaire, hérité des grands domaines, est distribué par une voirie très rectiligne. Les parties boisées et cultivées s'interpénètrent. Les espaces ouverts



sont principalement consacrés à l'élevage. Un **maillage de haies** encore dense caractérise cette partie du plateau qui semble n'avoir pas été remembrée. Du fait de cette présence végétale, la perception visuelle est rarement ouverte. Les entrées sur le territoire communal depuis Châtillon ou Preuilly offrent un aspect de couloir.



Un maillage de haies toujours présent.



Des surfaces boisées en extension



Entrée Ouest



Paysage de type bocage



Entrée Nord



Alternance de culture, bois, plan d'eau.

Alors que les surfaces en eau sont très rares sur les gâtines, les **plans d'eau** sont à nouveau présents sur ce secteur. Ils sont alimentés par les sources qui vont former le Clecq et Le Narçay.

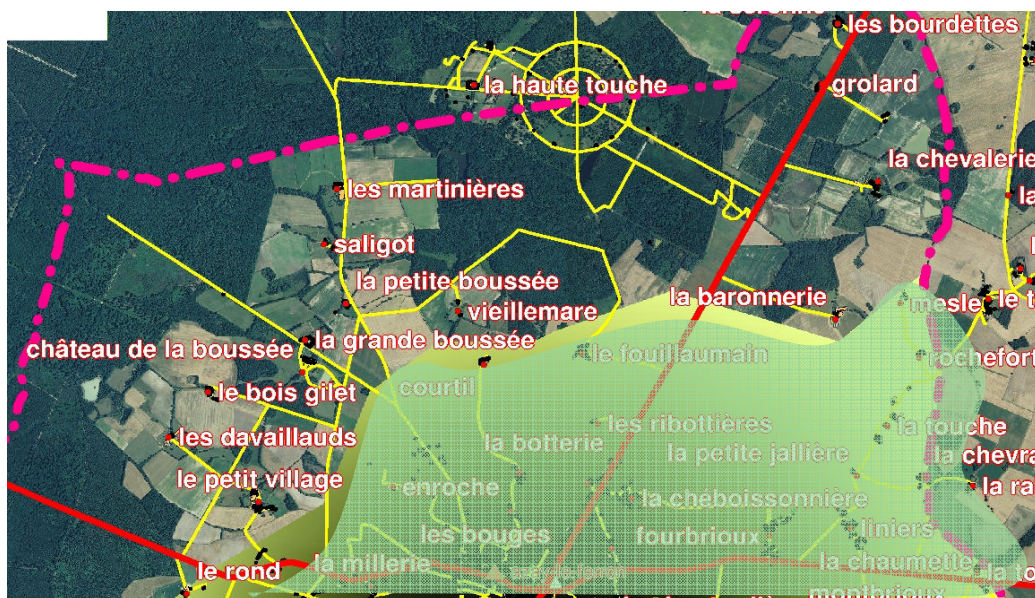
Il est constaté une **augmentation de la part des boisements**, surtout sous la forme de plantations, au détriment des parcelles cultivées.

Agriculture présente sur le plateau boisé



- La **sylviculture** avec la présence d'un important massif forestier.
- **L'élevage bovin** principalement dans la partie Ouest sur les prairies temporaires et quelques prairies permanentes.
- La **culture** de céréales et d'oléagineux sur environ 1/4 de la surface.
- Deux zones importantes n'ont pas fait l'objet de déclarations à la PAC. Elles correspondent aux parcs du Château de la Bousée et de la Chevalerie.

Habitat



L'habitat rencontré sur cette zone est pratiquement exclusivement d'origine agricole. Sa densité est inférieure à celle observée sur les gâtines. Les villages y sont rares, les fermes sont souvent isolées. Leurs bâtiments témoignent d'un passé agricole lié à l'élevage avec des écuries et des granges de plus grandes dimensions. Beaucoup sont actuellement inoccupés.

Les Villages

Le Petit Village



Hameau constitué d'un groupement de trois ou quatre anciennes fermes. L'une d'elle est encore en activité et les autres sont devenues résidentielles mis à part quelques bâtiments encore inoccupés. Des hangars modernes se sont construits au ras des habitations. Le hameau a conservé ses parcelles de vergers ou jardins .

Les Goths



Situé à la limite entre la zone Gâtine et le plateau boisé, cet ensemble assez disparate est composé de deux anciennes habitations restaurées auxquelles se sont ajoutés une maison neuve et des bâtiments liés à une entreprise de maçonnerie.

Le Rond



Bâtiments d'une ancienne ferme où l'activité agricole a cessé récemment. Une maison des années soixante jouxte l'exploitation, une autre maison récente a été construite à l'écart.

Les fermes isolées en activité

Les Daillavauds



Ferme typique de ce secteur du territoire. Les imposants corps de bâtiments anciens sont organisés en cour ouverte sur une face, la maison d'habitation en occupe la partie centrale.
Les bâtiments modernes ont essaimé autour de cette structure d'origine.

La grande Boussée



Ferme à cour fermée dont le portail d'entrée se situe face à la demi-lune du château de La Boussée. Les bâtiments d'habitation sont au Nord et à l'Ouest, à l'Est et au Sud se trouvent d'importants bâtiments d'exploitation (grange et étables) .

La Baronnerie



Cette ferme se trouve en limite Sud Est avec la Gâtine. La proximité de terres plus riches se ressent dans la dimension des bâtiments modernes. Ils ont complètement englobé l'ancienne ferme à cour carrée

Les fermes devenues résidentielles

Le Bois Gilet



Grolard



Quelques rares fermes ont été rénovées pour un usage résidentiel.

Les fermes actuellement inoccupées

La Petite Boussée



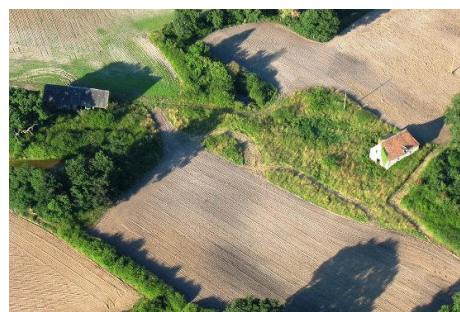
Les Bourdettes (deux fermes)



Saligot



Vieillemare



Ces fermes inoccupées présentent des états bien différents. Certaines semblent avoir été entretenues comme aux Bourdettes et à la petite Boussée. D'autres voient leurs bâtiments tomber en ruine (Saligot) ou restent à l'état de vestige (Vieillemare).

Domaines, Château

La Chevalerie



Depuis la route de Châtillon, un chemin mène au domaine de La Chevalerie. Cette voie se termine en impasse sur un chemin privé, aussi le domaine n'est pas visible depuis l'espace public. Il est constitué d'une maison de maître et des bâtiments de l'exploitation attenante. Ceux-ci sont toujours le siège d'un G.F.A.. Des plans d'eau et des plantations ont été réalisés sur les terres du domaine; cependant, la majorité d'entre elles sont encore cultivées.

Le château de la Boussée

La Seigneurie de La Boussée dépendait de la baronnie de Preuilly. Les bâtiments actuels datent du 19^e siècle. Ils auraient succédé à un manoir du XV^e siècle, fief de la famille de La Loüe, seigneurs de La Boussée aux 16^e et 17^e siècles. De ce manoir subsisterait une tour intégrée dans un bâtiment de ferme. Il est possible que la tour encore visible dans la ferme voisine de la Grande Boussée soit ce vestige de l'ancien manoir.



Zones classées et inventoriées au titre de la protection du patrimoine naturel:

Sur le secteur plateau boisé d'Azay le Ferron, sont recensées :

- **La ZNIEFF de type 2 (BRENNE)** qui couvre tout le territoire de la commune.

- **Une ZNIEF de type 1: Landes de la forêt de Preuilly**

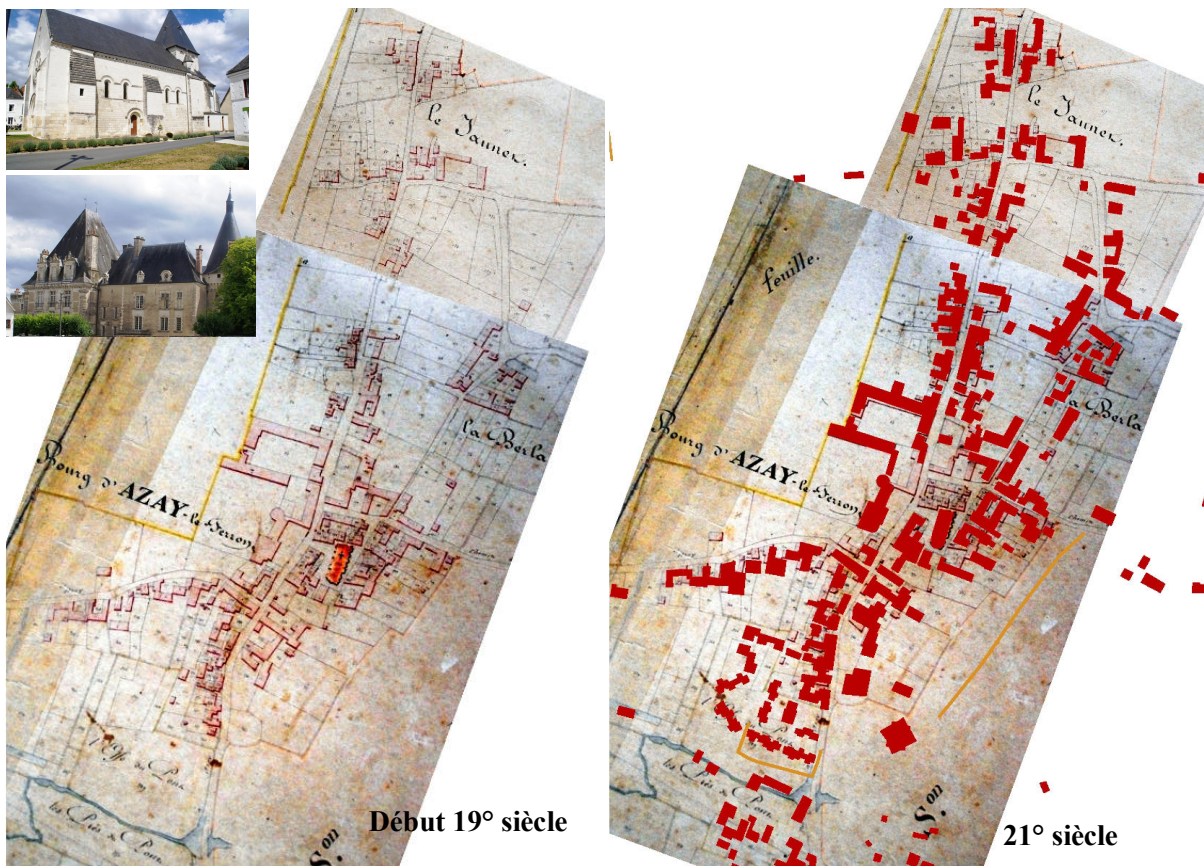
Les ZNIEFF de type 1 délimitent des secteurs de grand intérêt biologique et écologique. De superficies réduites, ce sont des espaces homogènes qui abritent une espèce et/ou un habitat naturel rares, menacés, d'intérêt local, national ou européen.

La ZNIEFF de la forêt de Preuilly a été décrite en 1985. Elle est d'intérêt écologique, faunistique et floristique.



C/ Morphologie Urbaine à l'échelle du Bourg

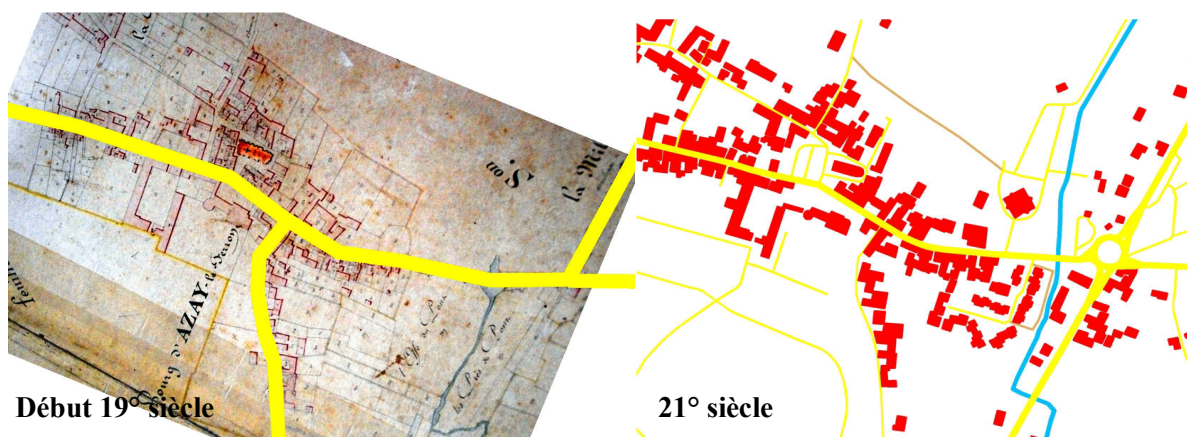
Jalons historiques



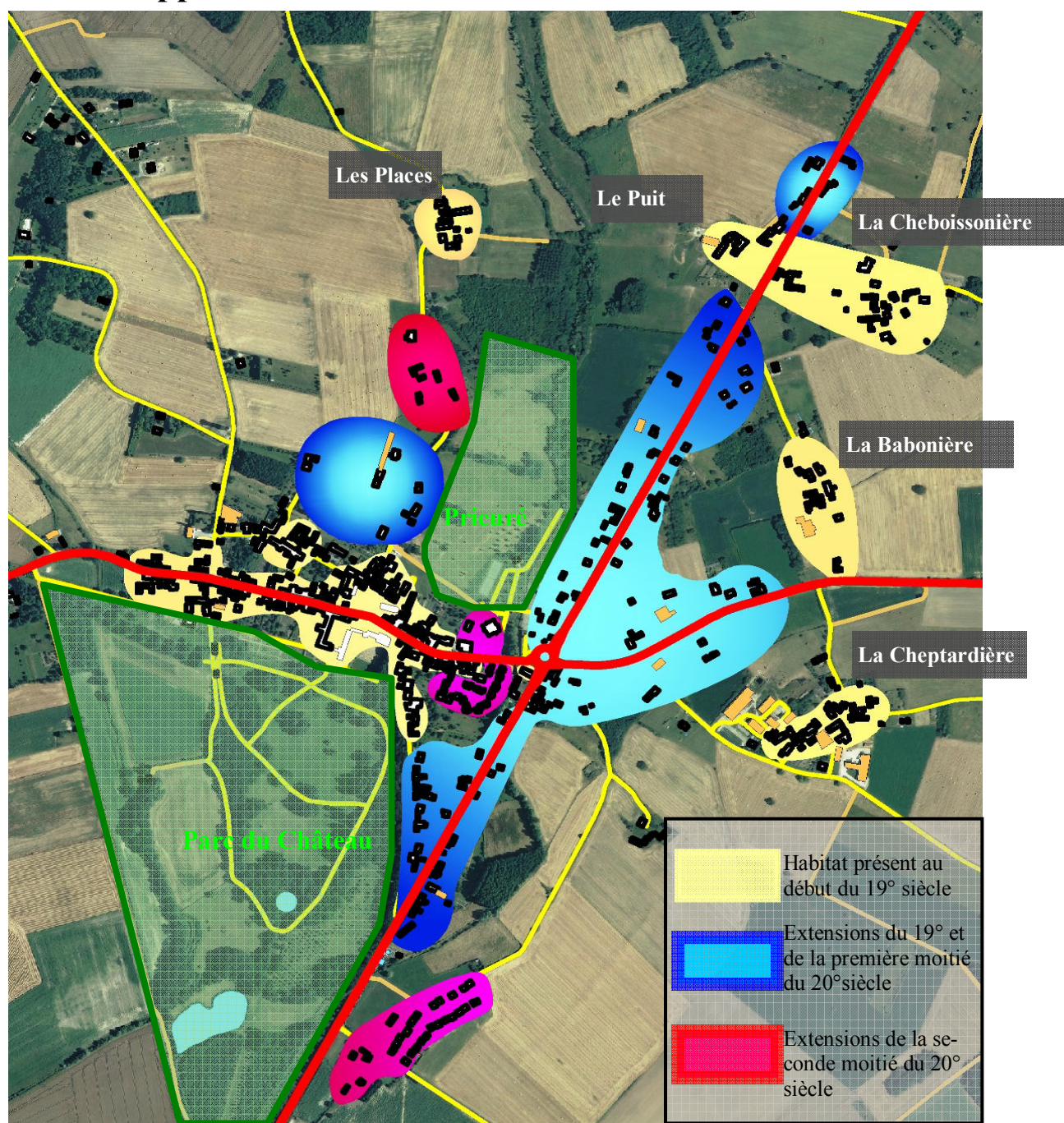
Du prieuré fondé par les moines de l'abbaye Royale de Saint Cyran, il subsiste l'église du XI^e et XII^e siècles.

La tour Frotier qui date du XV^e siècle atteste de la présence du Château à cette époque. Le Bourg s'est donc constitué sur la rive droite de la vallée du Clecq à partir de ces deux entités.

Au début du XIX^e siècle le cadastre Napoléonien nous montre un habitat uniquement réparti le long de la Route de Preuilly et de la Route de Martizay (aujourd'hui Rue du Parc). L'axe de circulation Châtillon Le Blanc passe encore par le Centre Bourg. La vallée est préservée de toute construction.



Le développement de l'habitat



Au début du 19^e siècle, un ensemble de petits villages à vocation agricole était déjà présent dans un rayon de moins d'un kilomètre du centre Bourg. Une urbanisation résidentielle diffuse s'est ensuite produite le long de la nouvelle voirie départementale de Châtillon sur Indre au Blanc, dans la Rue du Parc et en direction de Mézières en Brenne. Dans la seconde moitié du 20^e siècle, deux opérations d'ensemble sont réalisées, l'une à l'écart au Sud du Bourg, l'autre à proximité du centre, le long du Clecq. L'urbanisation à proximité immédiate du Bourg a été longtemps limitée par la présence du Parc du Château et de l'ancienne propriété du prieuré. Celle-ci est aujourd'hui propriété de la commune.

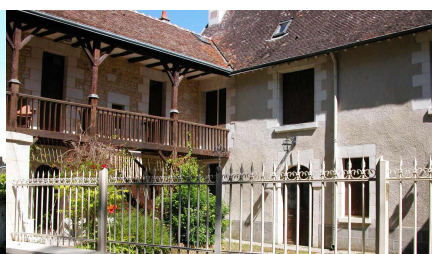
Les habitations anciennes sont généralement peu élevées (de R+combles à R+1+combles). Le long de la voie principale (**Rue Hersant Luzarche**), elles sont collées les unes aux autres et implantées à l'alignement sur des parcelles de petite taille, formant ainsi un front urbain continu bien structuré. Quelques habitations sont toutefois implantées en retrait de voirie. La pierre de tuffeau et l'ardoise rappellent qu'Azay le Ferron fut partie intégrante de la Touraine.



Vue Ouest de la Rue Hersant Luzarche



Le tronçon Est de la Rue Hersant Luzarche présente un aspect plus hétéroclite. Les réalisations modernes telle que la salle des fêtes ou le lotissement y côtoient l'ancien relais de poste ou le château.



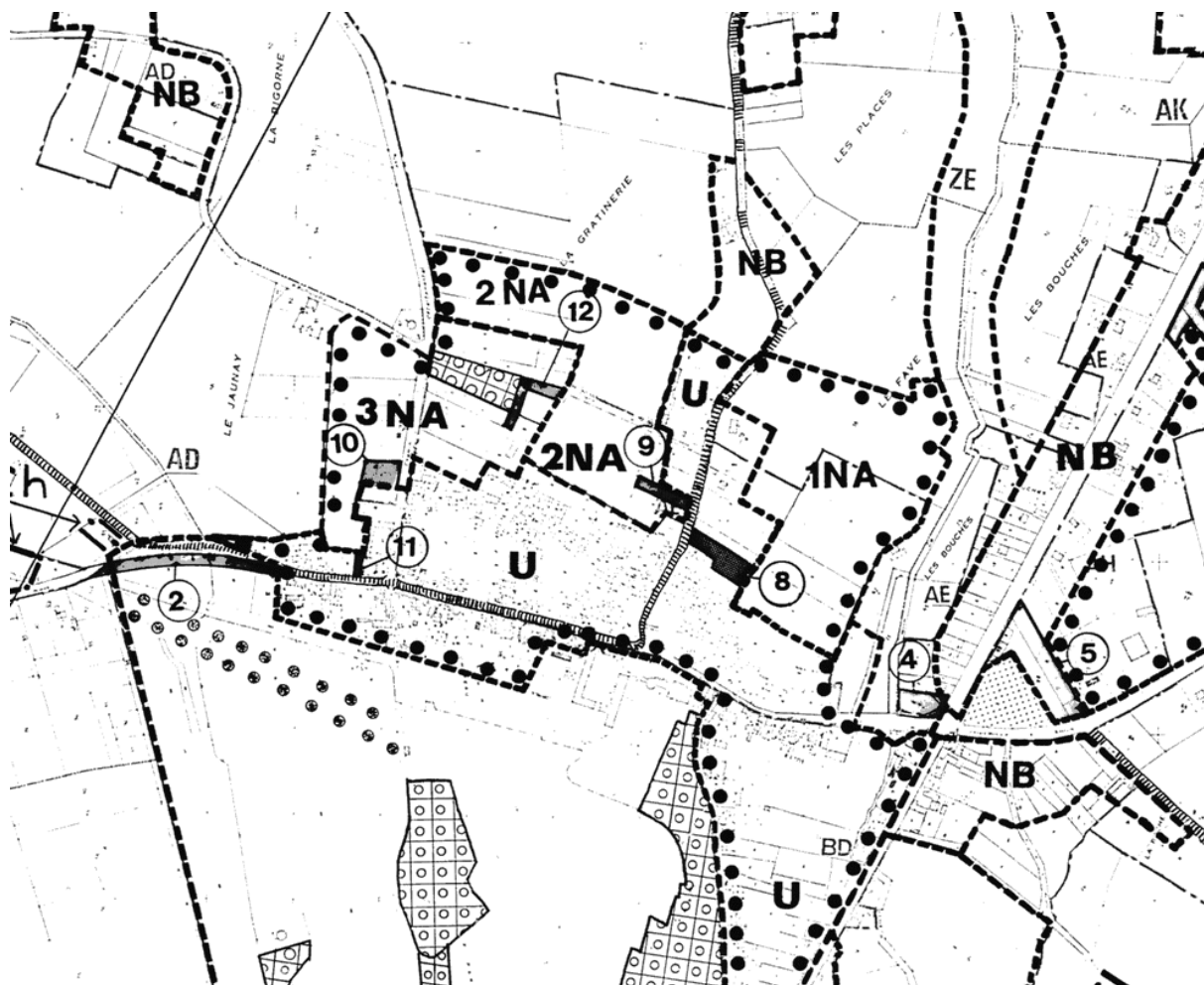
Demeures « cossues » de la Rue du Parc

La Rue du Parc est caractérisée par un ensemble de demeures à l'architecture plus riche. Cet ensemble fait face au Parc du château, la rue n'étant bâtie que sur son côté Est.

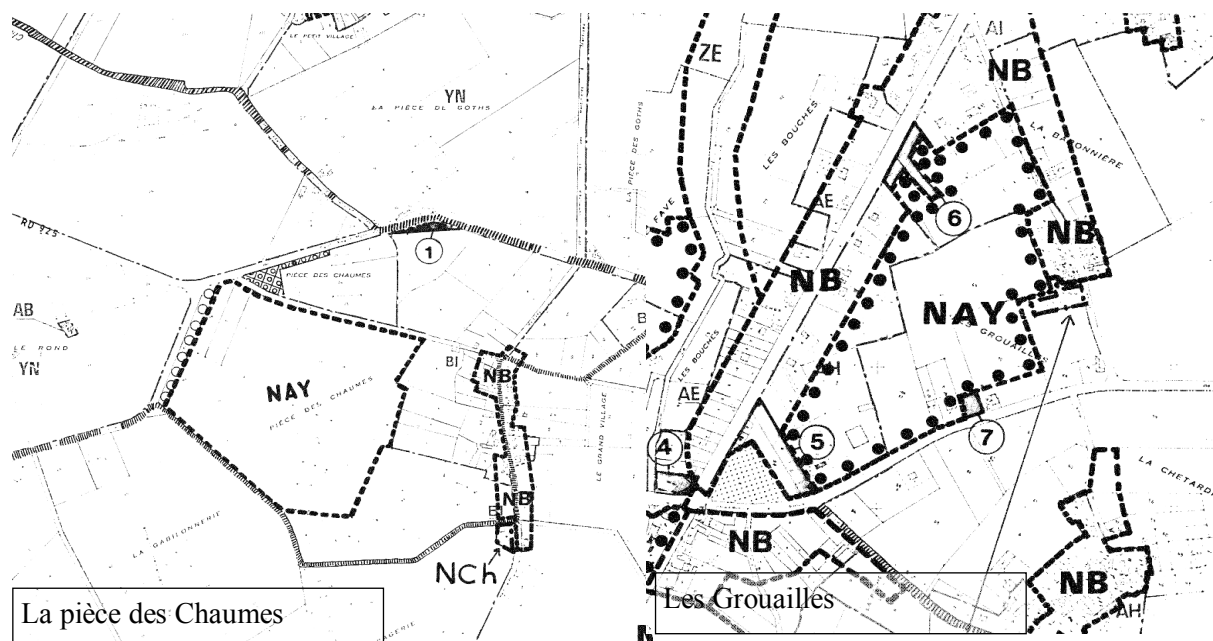
D/ Bilan du POS

Extensions de l'urbanisation du Bourg:

Les zones 1NA, 2 NA et 3NA couvraient une surface de plus de vingt hectares. De fait, aucun aménagement n'a été réalisé dans ces zones. Le diagnostic territorial et les objectifs définis dans le cadre du PPAD indiquent clairement que leurs étendues sont à reconsidérer dans le PLU .



L'ancienne zone 1NA dont la commune est aujourd'hui propriétaire représente une surface d'environ 6,3 Ha. Sa situation à proximité immédiate du centre Bourg et les aménagements déjà réalisés (Maison médicale, réseaux d'assainissement et d'adduction d'eau potable) en font une opportunité indéniable pour y envisager un aménagement durable.

Zones d'activités du POS (NAY):

Le POS comportait deux zones NAY destinées aux activités.

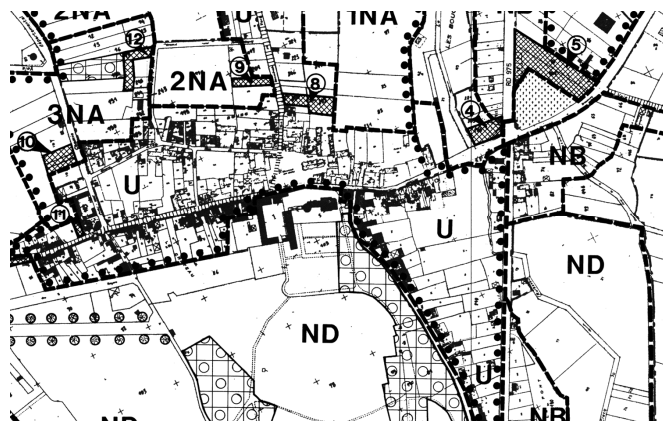
Sur la Pièce de Chaumes, la zone NAY représentait une surface d'environ 9ha50a, celle des Grouailles mesurait environ 9 ha.

Une vingtaine d'hectares avait donc été prévue pour les espaces destinés aux activités.

La Pièce des Chaumes n'est pas équipée en réseaux; l'accès poids-lourds implique un aménagement du carrefour avec la route de Preuilly. Aucune activité n'y est réellement installée.

La communauté de commune qui a aujourd'hui la compétence sur l'aménagement, la gestion et l'entretien des zones d'activités n'envisage plus de viabilisation sur ce secteur. Il sera donc rendu à l'espace agricole lors de l'élaboration du nouveau document.

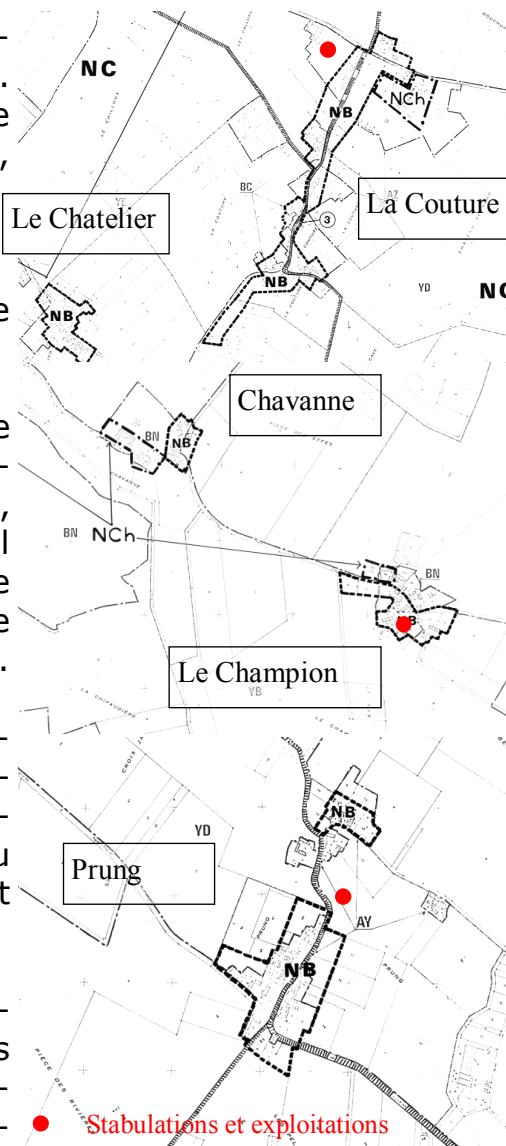
Le secteur NAY des Grouailles sera quand à lui limité à l'emprise des installations existantes.

La zone Urbaine du POS (U)

Ce secteur englobe indifféremment le bâti ancien, récent ou diffus. Le nouveau document d'urbanisme différenciera ces types d'urbanisation.

Les zones d'urbanisation diffuse du POS (NB) (quelques exemples de situations à améliorer)

- ⇒ Dans le POS, des secteurs NB englobent tous les villages de la commune. Ils s'étendent parfois linéairement le long des voies de communication, comme à La Couture. Cette configuration a pu permettre la construction de maisons éloignées des hameaux avec pour conséquence un mitage de l'espace agricole.
- ⇒ Le caractère architectural remarquable de certains hameaux comme à Chavanne ou au Chatellier, par exemple, n'est pas protégé par ce zonage. Il laisse en effet possible l'édification de nouvelles habitations sans garantie sur leur bonne intégration dans le site.
- ⇒ Les limites des secteurs NB sont parfois trop proches d'exploitations agricoles. C'est le cas avec les stabulations de la couture ou de Prung. Au Champion, l'exploitation est carrément située dans le secteur NB.



Le nouveau document d'urbanisme est établi après une étude au cas par cas de tous les villages présents sur le territoire communal afin de remédier à ces imperfections.

Les zones naturelle et agricole du POS (ND et NC) .

Les zones naturelles du POS englobent la vallée du Clecq sur un petit tronçon en amont du Bourg, le château, ses dépendances et son parc, ainsi que la réserve de la haute touche. Une différenciation sera faite entre les zones naturelles qui ont un intérêt touristique (Le parc du château, la réserve) sur lesquelles des équipements pourront être construits dans de cadre de cette activité, et les zones naturelles de vallée où s'appliquera un règlement plus restrictif.

La zone agricole est uniformément classée en NC sur le POS. La variété des types de cultures et de paysages présents à Azay le Ferron induit une classification beaucoup plus fine des territoires. Une délimitation des vallées, des terres cultivées et des prairies naturelles, favorisera un aménagement et un développement durable du territoire.

Besoins, enjeux, choix retenus.

A/ Le logement

Le **contexte démographique** de la commune permet d'envisager l'hypothèse de la fin du déclin de la population :

- Le fort vieillissement constaté dans les années 70 et 80 est stabilisé depuis 1990.
- Le solde migratoire est redevenu positif depuis cette période.
- Le taux de natalité est passé de 6,4 % en 1990 à 8,8 % en 2007.

La création de 58 logements sociaux et l'attractivité du territoire ont participé au maintien d'une population de jeunes ménages avec enfants sur le territoire.

Perspectives d'évolution de la démographie et du logement à trente ans :

Les projections de l'INSEE au niveau départemental prévoient une augmentation globale de 2,5% de la population pour les trente prochaines années.

L'objectif de la commune est d'atteindre ce taux prévisionnel d'augmentation.

Ce pourcentage est donc appliqué à la commune d'Azay le Ferron dans le tableau ci-dessous:

Évolution sur 30 ans	2008	2038	Evolution absolue	Variation annuelle
+2.5 %	933 H	957 H	+24 H	+0.8 H

Cette hypothèse d'évolution impliquera pour la commune un important solde migratoire de rattrapage.

La pyramide des âges indique en effet que le taux de mortalité restera élevé au cours des prochaines décennies, le solde migratoire devra aussi compenser cette perte de population.

Le strict prolongement des tendances actuelles induirait une perte de population d'environ 155 habitants.

Pour se maintenir dans la tendance départementale, la commune devra donc attirer 180 nouveaux habitants en trente ans. Ce qui correspond à une offre d'accueil de 90 ménages pour un taux d'occupation de 2.05 habitants par logement, soit environ **90 logements**.

La production de 30 logements neufs par décennie doit donc être envisagée, ce qui restera d'ailleurs proche du rythme de production constaté au cours des dix dernières années.

Une partie de ce renouvellement pourra être absorbée par la **réhabilitation de l'habitat vacant**.

Des opérations de créations de logements sociaux dans l'habitat ancien ont déjà été réalisées par la communauté de commune. Ce type d'opération est à favoriser dans le centre Bourg. De même, des OPAH sont à envisager.

Une réduction de deux cinquièmes du nombre de logements vacants offrirait une **vingtaine de lieux d'accueils** supplémentaires, sans induire d'artificialisation de surface.

L'ouverture de la surface à urbaniser pour les trente ans à venir doit donc répondre à un objectif de 70 nouvelles constructions ce qui correspondra à un rythme moyen de 2.3 par an.

Cette ouverture sera principalement concentrée sur un seul secteur : Le Prieuré.

Les parcelles du Prieuré sont accolées au centre Bourg, la commune en est propriétaire. La proximité de cet espace et la maîtrise foncière de la commune sont un atout remarquable pour le développement urbain maîtrisé d'Azay le Ferron.

Cette surface fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Sur une surface globale de 6Ha 30, une part importante sera réservée à la viabilisation, aux équipements collectifs (sociaux, culturels et loisirs) et au maintien des éléments paysagers présents.

Ce sont donc environ 2Ha.50 qui resteront disponibles pour l'habitation proprement dite. Dans un objectif de réduction et d'utilisation économe de l'espace, la création d'une **trentaine de logements** doit y être envisagée.

L'aménagement de cette zone et la remise sur le marché de l'habitat vacant seront les objectifs prioritaires.

Cependant, dans l'hypothèse optimale de l'évolution de la population (augmentation de 2.5% sur 30 ans), une quarantaine de logements supplémentaires devront encore être créés sur la commune durant les trois prochaines décennies.

La densification progressive de certains hameaux ainsi que de l'habitat diffus le long des D 975, D 925 et D14 permettra de répondre à cette demande éventuelle.

Principes de classification des villages, hameaux et constructions existantes de la zone rurale

Principes	Caractéristiques
Hameaux à laisser en l'état : présence d'une activité agricole pouvant être source de conflits, de nuisances et respect du principe de réciprocité.	Présence d'exploitations agricoles
Ensembles bâtis ou constructions isolées non agricoles situés en zone agricole.	Intérêt patrimonial, unité architecturale à préserver
Villages à renforcer : Villages suffisamment équipés pouvant supporter un développement de l'urbanisation. Ce développement permettra une répartition équilibrée de l'urbanisation sur le territoire.	Hameaux non agricoles Pôle d'urbanisation cohérent Equipements suffisants

Soixante dix huit villages ou hameaux de plus petite taille sont présents sur le territoire de la commune.

Pour la grande majorité, l'emprise du bâti existant est à laisser en l'état. Les villages qui peuvent être renforcés sont:

⇒ À proximité immédiate du Bourg:

- La Babonière
- La Chéboissonière
- La Gratinerie
- La Cheptardière

⇒ Sur les écarts:

- Enviaux
- Le Grand Village
- Champion
- Champ d'œuf
- La Bigorne
- La Couture

Le terme de « renforcement » indique que la possibilité de construction nouvelle est laissée sur quelques secteurs restreints de ces hameaux. Il s'agit le plus souvent de combler des vides qui n'ont plus réellement de vocation agricole, car déjà situés entre des habitations.

B/ Activité économique

Le maintien d'une activité agricole importante est primordial pour la commune.

Le PLU limitera au maximum la consommation des espaces agricoles en réduisant les zones NB et NA du POS.

Il veillera à conserver des zones tampons entre les exploitations existantes et l'habitat.

Il favorisera l'agriculture extensive et la pisciculture de la zone Brenne des étangs.

L'activité touristique constitue un potentiel économique à développer.

Le territoire d'Azay le Ferron comporte plusieurs atouts d'envergure: d'abord le château et le Parc de la Haute Touche, mais aussi la proximité de la réserve naturelle de Chérine et la présence d'éléments paysagers remarquables.

Le PLU devra favoriser l'activité touristique. Un zonage spécifique sera créé pour les sites de la haute touche et du château afin qu'ils puissent développer l'accueil du public.

Le réseau des chemins de randonnées sera inscrit sur le document d'urbanisme.

Certains éléments du patrimoine bâti seront répertoriés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7°

Les commerces et services sont les principaux pourvoyeurs d'emplois locaux.

Le commerce de proximité du Centre Bourg n'apporte pas de nuisances. L'apport d'une nouvelle population à proximité immédiate du centre Bourg favorisera son maintien .

. L'implantation des zones d'activités est gérée au niveau inter-communal, la zone d'activité excentrée située vers « Le Rond » sur l'ancien POS sera supprimée .

C/ Equipements, services

La commune dispose d'un **bon niveau d'équipements et services à la population** notamment en matière scolaire, médicale et sportive. Cette situation lui permet de répondre à une augmentation de la population.

Par contre, **des besoins se font sentir en matière culturelle**. La création d'une médiathèque est projetée. L'ouverture à l'urbanisation du secteur du prieuré permettra la réalisation de ce type de projet.

En matière **d'eau potable**, la protection de la ressource en eau est déjà en place. La longueur des réseaux existants pour la desserte des hameaux implique un coût important de renouvellement et de renforcement. La limitation stricte de l'extension de ces hameaux évitera ces surcoûts .

En matière d'**assainissement**, la volonté de la commune est de favoriser un développement de l'urbanisation sur les secteurs déjà raccordés au réseau public, les capacités de la STEP étant suffisantes pour répondre à une augmentation de 400 équivalents habitants.

Quant aux entités non raccordables, deux cas de figure peuvent être envisagés compte tenu de la faible aptitude des sols à l'assainissement autonome :

- **Maîtriser le développement de l'urbanisation sur la majorité de ces secteurs** : éviter la multiplication des rejets dans le milieu naturel.
- **Prévoir des sites de traitement collectif** et ainsi permettre le développement de l'urbanisation à moyen terme des quelques villages renforcés ainsi que le traitement des rejets déjà existants pour les autres. Un emplacement réservé sera déterminé pour chaque hameau afin de préserver la réalisation de cet objectif.

D/ Environnement, paysage et organisation du territoire

- Des paysages agricoles variés, façonnés par une population rurale en connivence avec le terroir.
- Un territoire organisé et habité :
 - * fermes souvent isolées sur les secteurs Brenne et le plateau boisé .
 - * hameaux au caractère groupé affirmé et cohérent sur les gâtines.
- Des milieux naturels et des richesses biologiques sensibles où l'arbre et l'eau en constituent les valeurs premières : massifs forestiers et bosquets de feuillus, vallées de la Claise, du Narçay et du Clecq, étangs et bocages de la Brenne.

Besoins et enjeux

- Des espaces naturels à préserver et à valoriser : la Zone Natura 2000, les ZNIEFF, les vallées de la Claise et de ses affluents, le massif boisé.
- Proposer une offre diversifiée de foncier et d'habitat nécessite d'ouvrir à l'urbanisation quelques espaces agricoles tout en restant proche du bourg des villages et des équipements. L'enjeu est ici de maîtriser le développement, les formes urbaines et définir des limites entre espaces. La création de zones naturelles de jardins permet d'établir un espace tampon entre l'habitat et l'activité agricole.
- Prendre en compte les contraintes liées à l'assainissement pour le développement de l'urbanisation.
- Agir en faveur des énergies renouvelables dans les modes constructifs.
- Préserver l'organisation groupée des villages et des hameaux, stopper l'émiettement et le développement linéaire de l'urbanisation aux entrées de Bourg.

Le P.A.D.D. Objectifs et moyens

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement ont permis de définir les besoins et enjeux propres à la commune d'Azay le Ferron. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a fixé les objectifs du PLU.

L'élaboration de ce PADD résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation :

- les composantes identitaires du territoire
- la volonté politique de promouvoir un développement et un aménagement solidaires et durables.

Cette démarche a permis d'élaborer un projet qui respecte les objectifs fondamentaux de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme assurant :

- le principe d'équilibre : entre le renouvellement urbain, le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages.
- le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale : équilibre entre l'emploi et l'habitat, diversité de l'offre en logement ;
- le respect de l'environnement : par une utilisation économe et équilibrée de l'espace, la maîtrise de l'expansion urbaine, la préservation du patrimoine naturel et bâti, la prise en compte des risques de toute nature.

1 / Protéger le caractère agricole et boisé de la commune, mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et environnemental.

Des zones naturelles de prairie, vallée ou forêt sont instituées sur les secteurs naturels sensibles (Brenne des étangs, massifs forestiers, vallées du Clecq et du Narçay). Elles permettront une protection stricte de ces secteurs.

Toutes les haies ripisylves ainsi que de nombreux bosquets, arbres isolés, sont identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5—7° du code de l'urbanisme.

La consommation de l'espace agricole est limitée en conservant la presque totalité des hameaux dans leur enveloppe actuelle et en réduisant fortement les surfaces à aménager présentes sur l'Ancien POS.

Le zonage est établi de manière à faciliter la cohabitation entre activité agricole et habitat dans les villages où les deux sont présents.

Des zones naturelles de jardin jouent un rôle tampon.

Certaines exploitations sont situées dans les hameaux. La délimitation et la nature des zonages sont réalisées en privilégiant l'exploitation. Ainsi, certaines zones qui étaient constructibles sur l'ancien POS ne le sont plus sur le nouveau document (Prung, Les Hautes Coutures par exemple).

L'Opération d'aménagement Programmé du site du Prieuré est élaborée dans le respect de l'environnement et avec la volonté d'un développement cohérent et volontariste, permettant de limiter les impacts sur le milieu naturel, de réduire les pollutions visuelles, sonores ou accidentelles.

2 / Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti rural.

Le caractère architectural remarquable de la plupart des hameaux est protégé par un zonage qui exclut l'édification de nouvelles constructions. Seule une extension limitée des constructions existantes y est autorisée.

Certains éléments du petit patrimoine bâti sont répertoriés et protégés. Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est rendu possible pour permettre leur restauration.

Des règles sont établies sur l'utilisation des matériaux, les teintes, les volumes.

Les clôtures non agricoles sont règlementées.

Les démolitions sont soumises à autorisation .

3 / Valoriser le centre ancien et le château, conforter l'attractivité touristique.

L'OAP du Prieuré permettra d'aménager aux portes du Parc de la Brenne , près du château et du parc zoologique de la Haute Touche, un lieu d'accueil, de séjours et de loisirs avec les structures existantes : restaurant, hôtel, camping à rénover, ou à créer : aire de service pour camping cars, gîtes et chalets de loisirs, jardin public et sentiers pédestres, aire de pique-nique et aire de jeux, étang pour la pêche et l'agrément touristique.

4/ Maîtriser le développement du Bourg, revitaliser le centre par la création de nouveaux équipements à usage collectif .

L'OAP a aussi pour objet de créer un nouveau quartier en centre - bourg, avec des constructions dédiées à des activités relevant de la santé, du social et de l'économie (commerces et tourisme), à des structures d'accueil pour seniors et des logements groupés et individuels pour l'accueil de nouvelles familles.

5 / Reconsidérer les zones d'activités dans un cadre intercommunal.

Le projet de zone d'activité du lieu dit « le Rond » est abandonnée, la zone située vers le cimetière est réduite au bâti existant.

Application des orientations en terme de zonages

A/ L'EXTENSION DE L'URBANISATION

Les extensions de l'urbanisation à vocation d'habitat résidentiel pourront se faire sous trois formes :

Par une densification des zones déjà urbanisées du Bourg. Dans ces zones, des règles spécifiques sont traduites dans le règlement afin que les constructions nouvelles s'inscrivent dans une continuité avec le bâti existant (zones Ua, Ub).

Par le développement concentrique du Bourg au travers d'une zone ouverte à l'urbanisation : (zones AU).

Par un développement raisonné de l'urbanisation dans les hameaux proches du Bourg et déjà raccordés à l'assainissement collectif.

LE BOURG

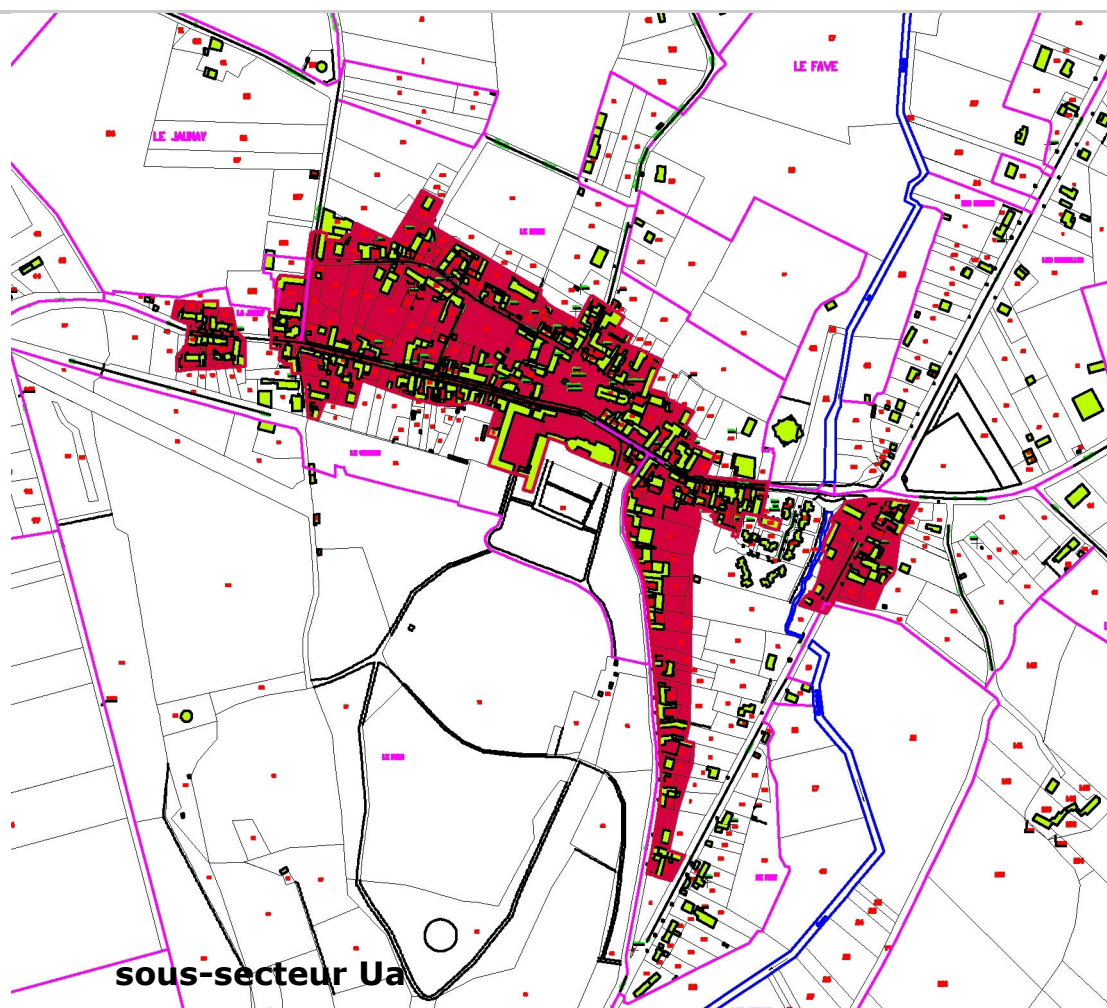
sous-secteur Ua

Il correspond à une zone équipée d'habitat, de services, de commerces et d'activités à caractère central correspondant au bourg ancien (habitat plus dense).

Il englobe le cœur historique du centre bourg (Château, Eglise). Il se caractérise par un alignement des constructions sur rue et par une urbanisation densifiée, avec un bâti souvent implanté sur au moins une limite séparative. Les maisons ont une architecture traditionnelle. Les jardins situés à l'arrière du front bâti constituent des îlots de verdure qui aèrent le tissu urbain.

Il s'étend le long de l'axe de circulation principal (Rue Hersant Luzarche), sur un côté de la Rue du Parc avec des extensions Rue de la Berlandière et Rue des Places.

Dans ce sous-secteur, des prescriptions concernant l'implantation des constructions et la hauteur des bâtiments permettent de conserver un front bâti homogène et confèrent aux voies de circulation un véritable caractère de rue.



Sous-secteur Ub du Bourg :



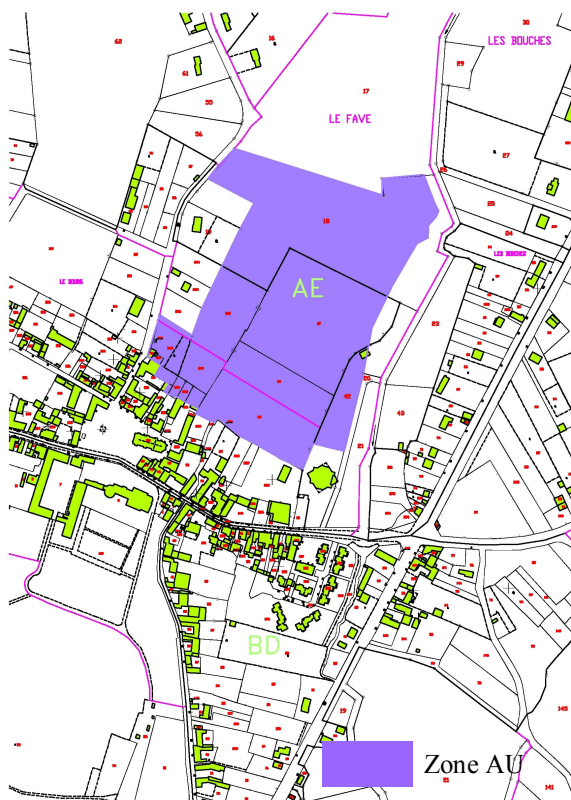
Il concerne plusieurs zones sur lesquelles une urbanisation diffuse s'est développée au cours de la seconde moitié du 20^e siècle.

Ces sous secteurs Ub ont été limités à la périphérie des constructions déjà existantes. L'objectif est de permettre le comblement des vides sans extension notable de ces zones.

Ces sous secteurs bénéficient de raccordements à l'assainissement collectif et sont déjà équipés en réseaux.

- La vallée du Clecq qui traverse le Bourg est strictement exclue de ce zonage.

zones d'urbanisation future AU :



Destinée à permettre le développement de la commune à proximité immédiate du centre Bourg, elle correspond à l'ancienne propriété du Prieuré dont la commune est aujourd'hui propriétaire.

Les travaux ou opérations devront y être compatibles avec l'orientation d'aménagement et ses documents graphiques.

Uy: Zone d'activité

Les zones d'activités ont été envisagées au niveau intercommunal pour ne pas multiplier le coût des équipements nécessaires.

La CDC Cœur de Brenne a décidé de créer des zones d'activité sur Martizay et Mézières en Brenne.

En conséquence, la zone d'activité prévue par l'ancien POS vers le Grand Village est supprimée et celle située derrière le cimetière est circonscrite aux locaux déjà existants.



B/ La zone à vocation agricole

La zone agricole couvre la majeure partie de la commune. Cette zone est matérialisée dans le zonage du PLU par la zone A.

L'étude socio-économique du présent rapport de présentation a mis en évidence la part prépondérante de l'agriculture dans l'économie de la commune tant par le nombre de sièges d'exploitations que par le nombre d'actifs cotisants qui en découle.

L'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme précise :

Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement (sous secteurs Ahp).

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole autorisées doivent donc être liées à l'activité agricole. L'article L.311-1 du Code Rural (Loi N° 97.1051 du 18/11/1997) modifié par la loi N°2005-157 du 23/02/2005 et par l'ordonnance N°2005-1127 du 8/09/2005, stipule :

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L.722-1 et L.722-20 ».

Cette rédaction sous entend donc trois types d'activités agricoles :

1. les activités agricoles par nature : ce sont celles qui « maîtrisent et exploitent un cycle biologique de caractère animal ou végétal ».

2. les activités agricoles par relation; deux types d'activités sont concernées :

2.1. celles qui « *prolongent l'acte de production* »

2.2. celles qui ont « *pour support l'exploitation* »

Conformément à l'article L.311-1 du Code Rural, la rédaction suivante pour l'article A2 des PLU est proposée :

En zone agricole sont admises : « les constructions à destination d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole (1), aux activités prolongeant l'acte de production (2.1) et aux activités ayant comme support le site de l'exploitation (2.2) sous réserve du respect du Règlement Sanitaire Départemental et/ou de la réglementation sur les installations classées ».

De façon générale, cette rédaction implique que toutes constructions autres que celles nécessaires aux activités agricoles sont interdites en zone A afin d'assurer la pérennité des structures agraires et de permettre aux exploitations de se restructurer ou de s'agrandir sans se heurter à des problèmes de voisinage ou à des investissements non agricoles (régulation du prix des terres, freins à la spéculation

Par ailleurs, il convient de rappeler que par définition (article R.123-7 du Code de l'Urbanisme) les zones A sont les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela implique une gestion adaptée et optimisée des sols, notamment dans le cadre d'Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) dont les plans d'épandages devront être compatibles avec la réelle potentialité des sols à l'épandage.

Dans la zone A, les petits espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole) seront classés en EBC.

Des allées avec alignements d'arbres remarquables, sont figurés sur le plan de zonage et feront l'objet d'une protection graduée au titre de l'article L123-1-5-7° du nouveau code de l'urbanisme.

Tous ces éléments ont été repérés par les élus directement sur le terrain.

Dispositions réglementaires relatives à la zone A :

La zone A est entièrement dédiée à l'activité agricole. Par conséquent, tout mode d'occupation du sol non lié à l'activité agricole (ex : habitations de tiers, étangs de loisir, etc.) et pouvant la contraindre est interdit.

L'article A11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une intégration harmonieuse des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu rural existant, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale.

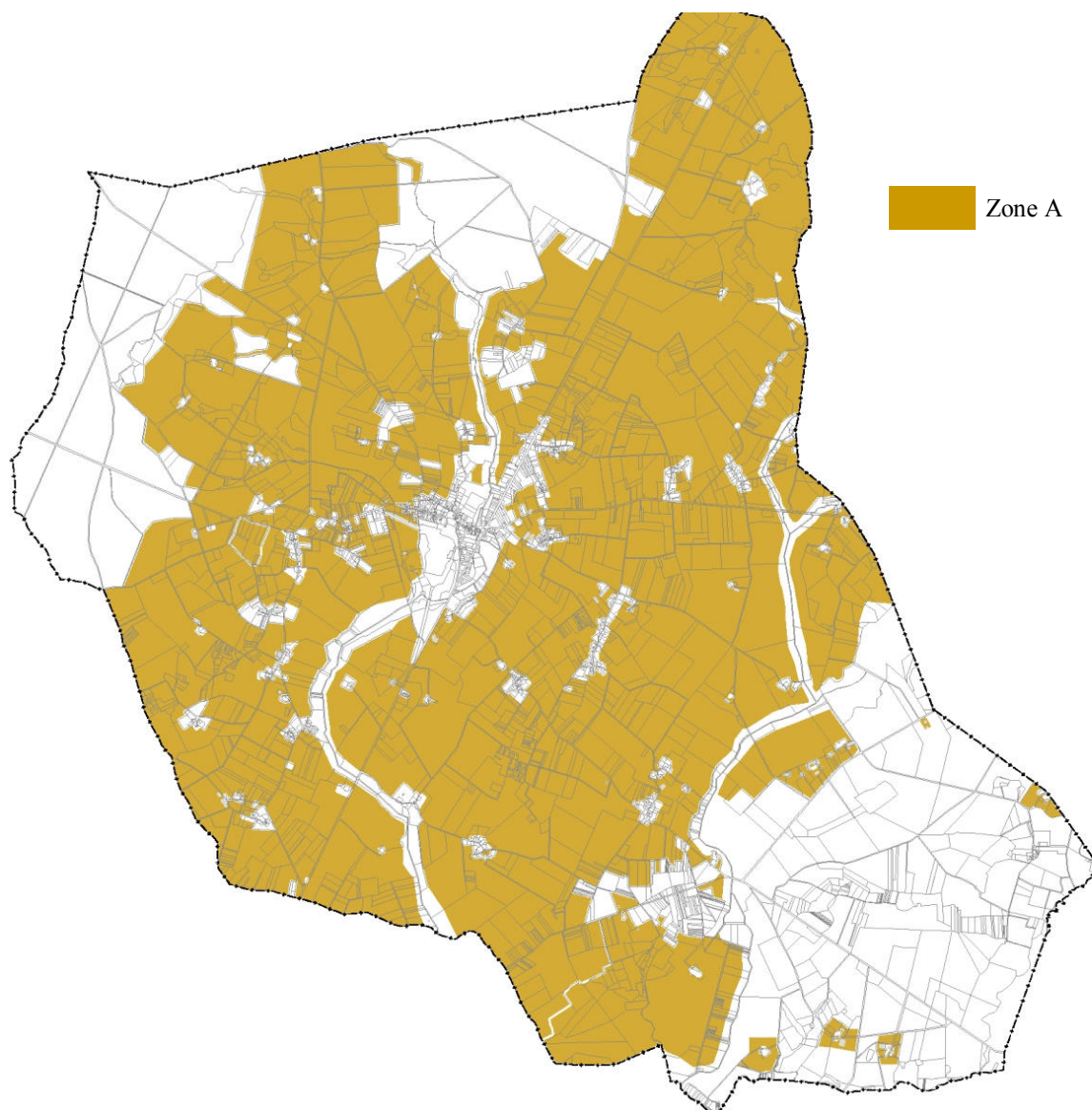
Concernant la volumétrie des habitations principales, une pente de toit au moins égale à 36° est exigée.

Une architecture contemporaine pourra être acceptée si elle est de qualité et après avis auprès de l'architecte conseil de la Direction Départementale du Territoire ou du SDAP.

Les pentes de toiture très faibles nécessitant une étanchéité adaptée pourront être acceptées pour certains cas particuliers : les couvertures métalliques sont alors envisageables (zinc, aluminium, acier, etc.).

Une attention toute particulière est portée à la préservation et la mise en valeur des paysages des secteurs agricoles de la commune (article A13). Par conséquent, les haies (notamment celles utilisées comme clôture) doivent être de type champêtre, constituées d'arbres et arbustes choisis parmi les essences locales listées en annexe du règlement.

La zone agricole recouvre tout le plateau cultivé ou « gâtines ».
Elle est coupée par les zones naturelles de vallée.
Sur le Nord Ouest et le Sud Ouest de la commune sont créés respectivement des zones Naturelles de forêt et de prairie.
L'agriculture spécifique à chacun de ces types de zones y est favorisée par le règlement du PLU, tout en y sauvegardant les paysages associés.



Les sous-secteurs Ahp , Ahr

Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. (Art L 123-1-5-14° du code de l'urbanisme).

Les sous-secteurs Ahp et Ahr correspondent :

- à des bâtiments anciennement agricoles ou non, isolés dans l'espace agricole, qui présentent un caractère patrimonial (Ahp),
- à du bâti récent isolé dans l'espace agricole (Ahr).

Par ailleurs, la restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :

- d'une part, l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions / constructions neuves sont interdites, les reconstructions peuvent être soumises à l'avis d'un architecte conseil),
- d'autre part, le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale.

Ces secteurs (de taille et de capacité limitées) ont été délimités en prenant en compte le principe de l'équilibre entre :

- Le maintien et le développement d'une agriculture durable qui reste la vocation prioritaire de l'espace agricole.
- Le maintien et/ou l'installation d'une population non agricole qui occupe et/ou recherche à vivre dans un espace naturel de grand intérêt.

Cette cohabitation raisonnée implique donc le respect de cet équilibre : les secteurs où les exploitations en activité cohabitent avec les habitations de tiers non liés à l'activité agricole sont maintenues en zone A, les secteurs où le bâti des anciennes exploitations mérite d'être conservé ont été classés en zone Ahp.

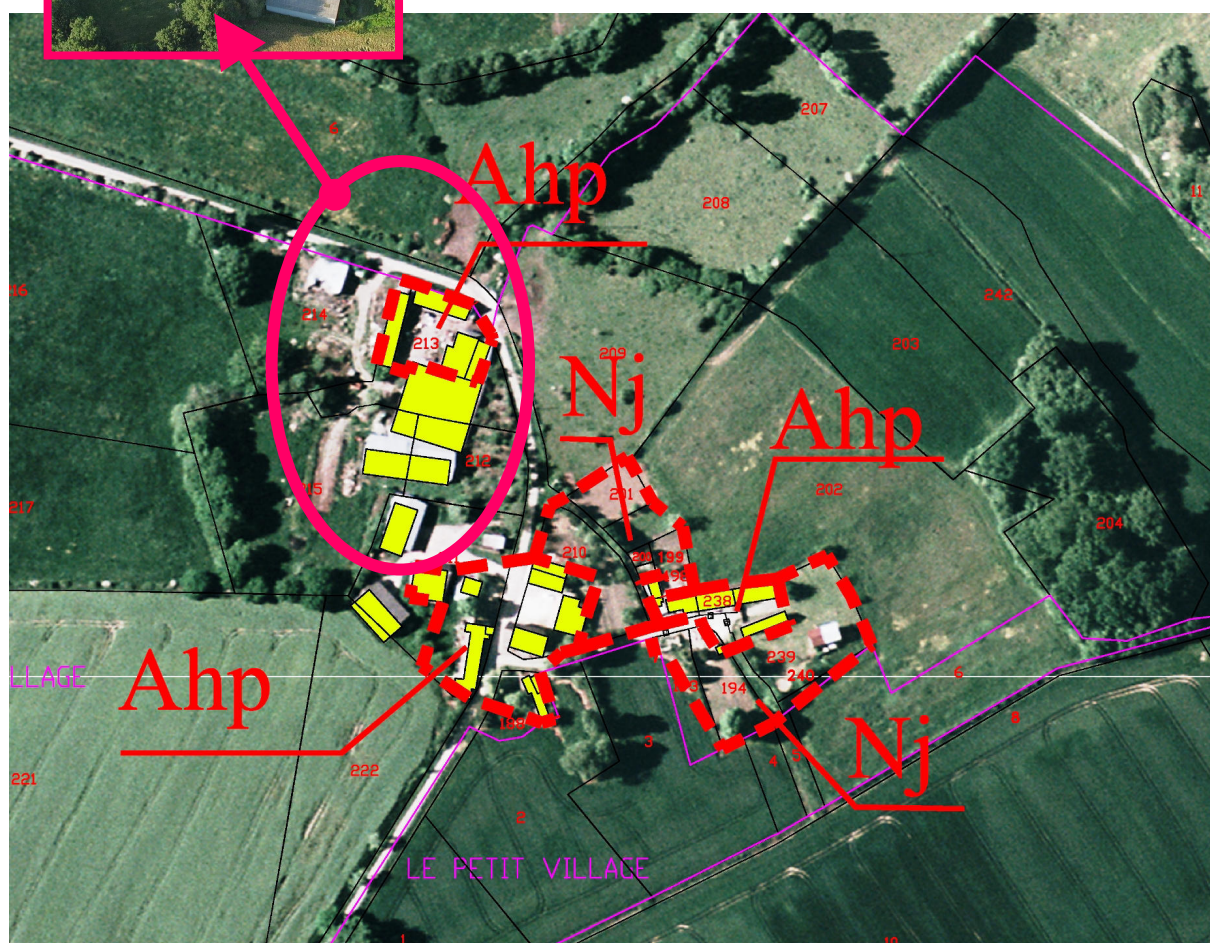
Dispositions réglementaires relatives aux sous-secteurs Ahp et Ahr :

Ces sous-secteurs permettent la restauration du bâti existant y compris avec changement d'affectation, mais n'autorisent pas la construction de nouvelles habitations. En effet, les bâtiments et groupes de bâtiments concernés sont situés pour la plupart à l'écart des zones agglomérées de la commune, dans des espaces à l'identité rurale marquée. L'accueil de nouveaux habitants dans ces zones peu équipées pourrait induire des coûts supplémentaires pour la collectivité (réseaux, ramassage scolaire, etc.).

Les rares sous secteurs Ahr correspondent à des habitations isolées plus récentes qui sont déjà existantes dans les secteurs agricoles définis au PLU.

**Un exemple de Zone Ahp :**

Dans ce hameau, des bâtiments anciens jouxtent les bâtiments d'exploitation. La zone Ahp suit le contour de ce bâti traditionnel qui pourra donc être éventuellement restauré et changer de destination. Les bâtiments d'exploitation restent en zone A.



C/ Les zones naturelles protégées N

Elles correspondent à des milieux naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, de la valeur des éléments naturels qui les composent ou de l'existence de risques naturels.

Dans le cadre des lois Solidarité & Renouvellement Urbain et Urbanisme & Habitat, la zone N des PLU recouvre désormais un territoire plus vaste que les secteurs les plus sensibles de la commune, puisque s'y rajoutent des secteurs où la gestion du territoire n'est plus fondamentalement agricole. (sports, loisirs, jardins, etc...).

Dans la zone **N** sont définis plusieurs sous-secteurs qui correspondent à des milieux différents, soumis à des contraintes particulières.

L'appellation de ces sous-secteurs se veut facilitée: **f** comme forêt, **j** comme jardins, **l** comme loisirs **v** comme vallée et **p** comme prairie.

Des petits secteurs **Nhp** (habitat patrimonial) et **Nhr** (habitat récents) sont délimités pour l'habitat isolé déjà présent dans les secteurs naturels. Les zones naturelles sont dites «non strictes», c'est-à-dire qu'elles peuvent changer de vocation naturelle en fonction des projets naissants ou s'achevant par une modification du PLU.

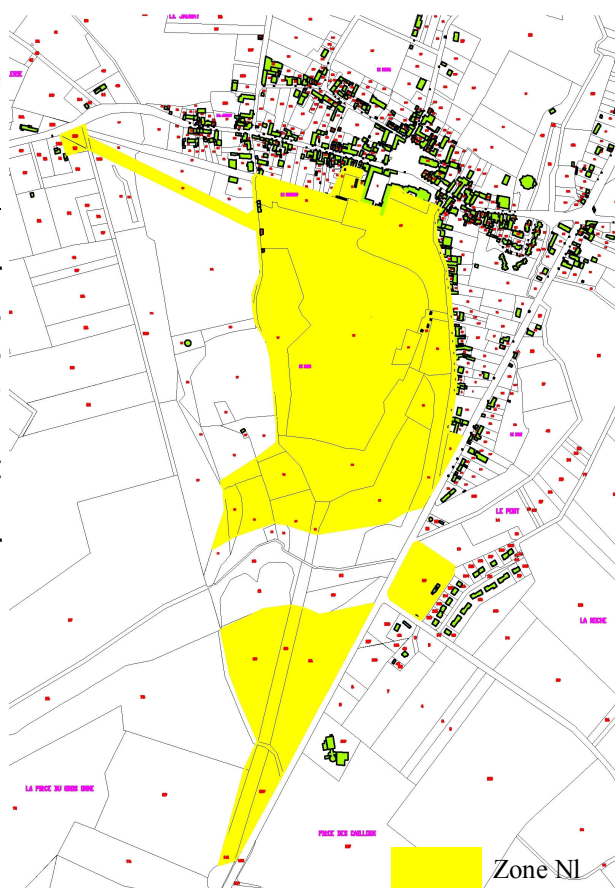
Nl: Zone naturelle de loisir adjacente au Bourg

Ce sous-secteur correspond principalement au parc du château d'Azay le Ferron. Il recouvre une vaste étendue coupée par la vallée du Clecq.

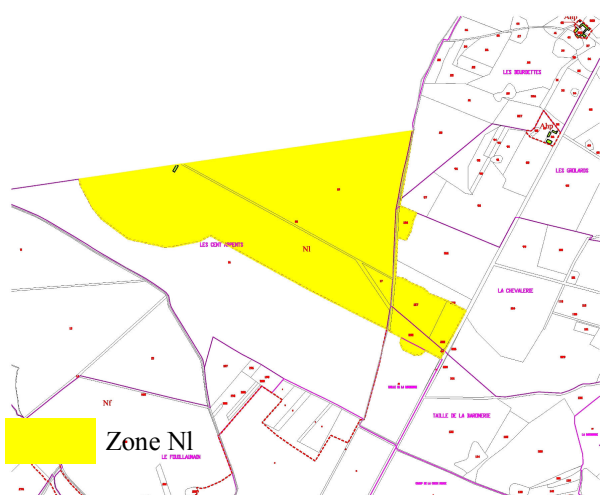
Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nl:

Ce sous-secteur a été défini pour permettre le développement des activités touristiques et culturelles présentes au Château d'Azay le Ferron. Tout autre mode d'occupation du sol non lié à ces activités et incompatible avec la préservation du potentiel floristique et paysager du parc est par conséquent interdit.

Le stade est également classé en zone Nl. Ce sous-secteur a vocation à accueillir des équipements complémentaires liés aux loisirs.



Zone Naturelle de loisirs de la Haute Touche

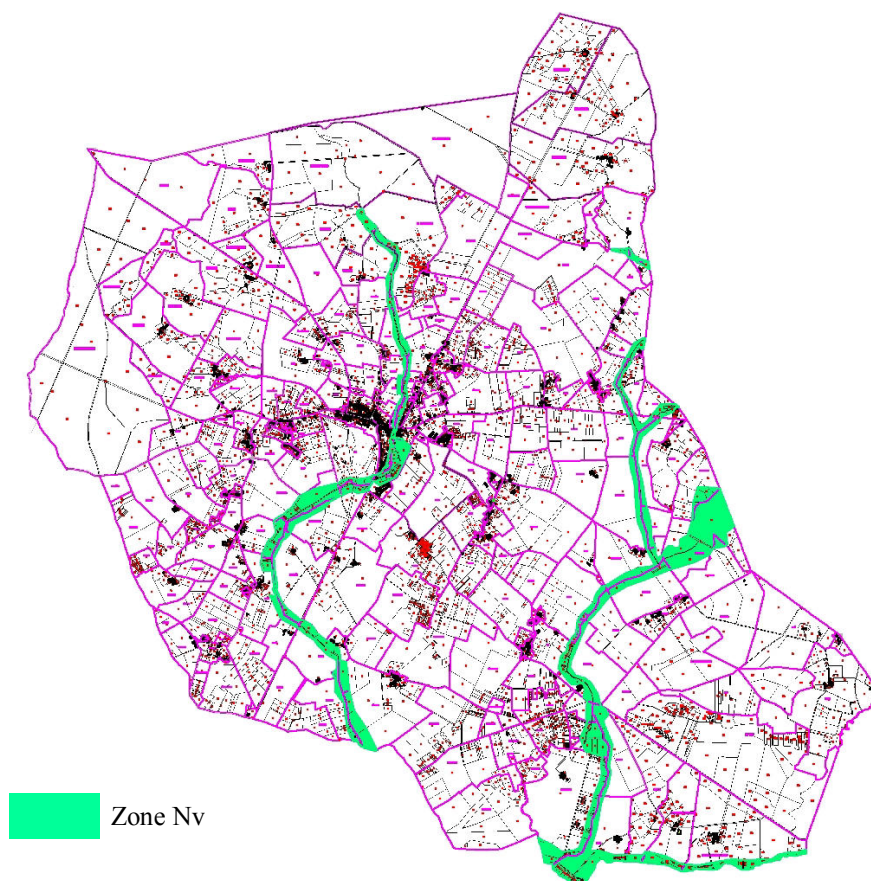


Ce sous secteur correspond à l'emprise communale de la Réserve Naturelle de la Haute Touche.

Il est créé pour permettre le développement des activités d'accueil du public. Tout autre mode d'occupation du sol non lié à ces activités et incompatible avec la préservation du potentiel floristique et paysager de la réserve est par conséquent interdit.

Le sous-secteur Nv

Le sous-secteur Nv correspond aux vallées de La Claise, du Clecq et du Narçay. Elles ont un rôle important de « corridors biologiques » qui traversent la commune du Nord au Sud.



Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nv :

Les créations d'étangs sont interdites en sous-secteur Nv car elles peuvent avoir des effets néfastes sur le régime hydrologique et la qualité des eaux.

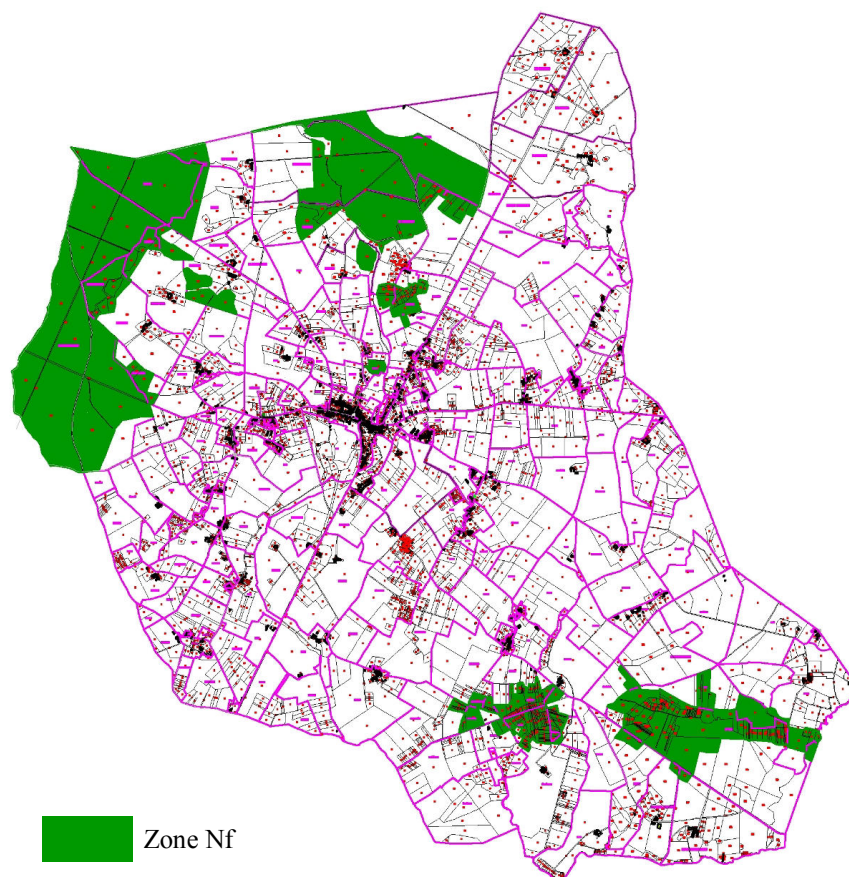
Le sous secteur Nv est résolument inconstructible et possède, du fait des forts enjeux environnementaux qui s'y rattachent, un règlement défensif.

Les équipements d'infrastructure et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement y sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone.

Le sous-secteur Nf

Ce sous-secteur correspond aux grands massifs forestiers de la commune qui sont à préserver pour leur intérêt faunistique, floristique, paysager et sylvicole. Il s'agit essentiellement des massifs forestiers de la Forêt de Preuilly et du bois du Blisson au Sud.

Elles ne peuvent recevoir que les constructions et équipements liés à l'exploitation forestière.



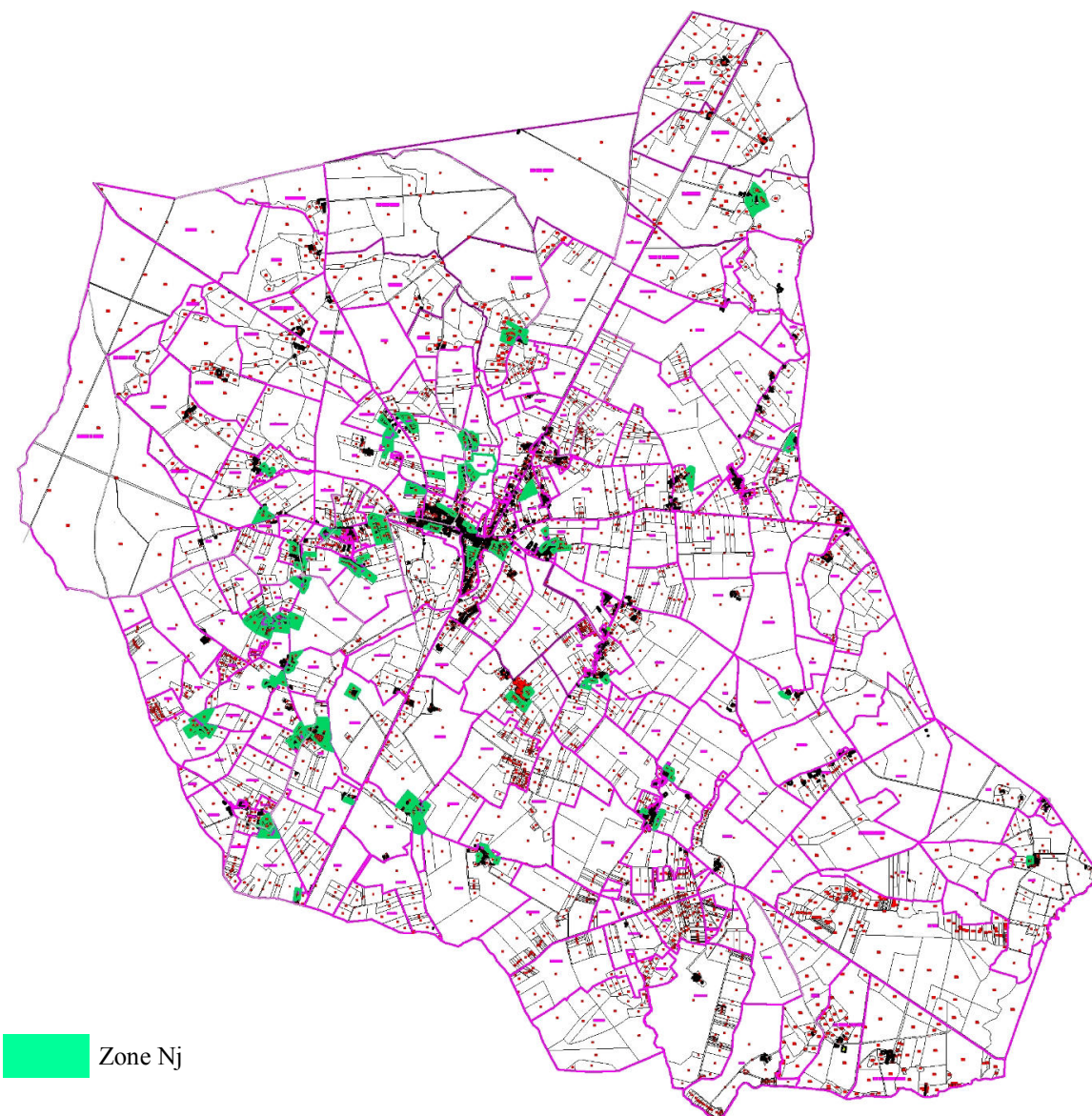
Le sous secteur Nj

Il correspond à des secteurs de jardins et vergers à préserver ou à des secteurs paysagers tampons entre la zone agricole et les zones constructibles. Il peut s'agir aussi de parcelles agricoles cultivées mais qui n'auront plus à terme de vocation agricole du fait de leur proximité avec des habitations (il faut éviter d'éventuels conflits entraînés par les méthodes culturales actuelles) et/ou de la configuration exigüe ou enclavée du terrain.

Plusieurs sous-secteurs sont créés sur les franges ou à l'intérieur du bourg mais également au niveau des hameaux

Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Nj :

Le sous-secteur Nj ne peut être considéré comme constructible car seuls les abris de jardin y sont autorisés. La superficie de ces abris de jardin est limitée à 20 m² afin d'éviter qu'ils ne soient affectés à un usage d'habitation.



Sous secteur Np

Il s'agit de la zone caractérisée par l'alternance de prairies et d'étangs située dans la partie Sud Est de la commune. Elle correspond aux secteurs où prédomine la pratique de l'élevage extensif qui seule permet de conserver les milieux ouverts et de maintenir les écosystèmes spécifiquement liés aux prairies. Des exploitations piscicoles y sont aussi présentes. Il convient de préserver les zones de prairies, de constructions pouvant mettre en péril le caractère de la zone. Ainsi, seule la construction d'abris d'élevage léger y est autorisée.

Afin de pallier cette disposition restrictive pour le maintien des structures agraires, les exploitations agricoles dites « fonctionnelles », isolées dans ces milieux prairiaux (ainsi que leurs abords immédiats), ont été placées en zone agricole pour qu'elles puissent se développer.

Notons que les exhaussements et affouillements du sol, en vue de la création de retenues collinaires et d'étangs **destinés à la pisciculture** sont les seuls autorisés en sous-secteur Np. Leur création reste soumise aux réglementations en vigueur.

Dans le sous secteur Np, tous travaux (abattage de haies, abattage d'arbres) sur l'ensemble du maillage de haie, ainsi que sur les bosquets ou arbres isolés devront faire l'objet d'une autorisation «préalable au titre des installations et travaux divers» délivrée par le Maire (en application de l'article L 123 1-5-7° du Code de l'Urbanisme).



Le sous-secteurs Nhp

Les sous-secteurs Nhp correspond :

- à des bâtiments anciennement agricoles ou non, isolés dans l'espace naturel de prairie, qui présentent un caractère patrimonial (Nhp),

Quatre petites zones N à vocation d'habitat (Nhp) ont été instituées afin de permettre le maintien et l'entretien du patrimoine rural et d'inciter à la reprise de bâtiments anciens, témoins d'un passé architectural ou historique intéressant.

Elles sont situées à :

La Ramée, Les Petites Bijotières, La Chamoirie, et les Jouinières.

La restauration du bâti ancien et son changement d'affectation ne pourront être autorisés que si :

- d'une part, l'état du bâti est compatible avec son objet (les démolitions / constructions neuves sont interdites, les reconstructions peuvent être soumises à l'avis d'un architecte conseil),
- d'autre part, le projet respecte le caractère du bâti ancien (modénatures, matériaux), sans pour autant empêcher tout effort de créativité architecturale.

Ces secteurs (de taille et de capacité limitées) ont été délimités en prenant en compte le principe de l'équilibre entre :

- Le maintien et le développement d'une agriculture durable (élevage extensif) qui reste la vocation prioritaire de l'espace naturel de prairie.
- Le maintien et/ou l'installation d'une population non agricole qui occupe et/ou recherche à vivre dans un espace naturel de grand intérêt.

Cette cohabitation raisonnée implique donc le respect de cet équilibre : les secteurs où les exploitations en activité cohabitent avec les habitations de tiers non liés à l'activité agricole sont maintenues en zone Np, les secteurs où le bâti des anciennes exploitations mérite d'être conservé ont été classés en zone Nhp.

Tableau des surfaces, analyse

Type de zone	Dénomination PLU	Surface en m²
Zones déjà construites habitat dense diffus ou isolé, activités.	Ua	113270
	Ub	417950
	Uy	16710
	Ahp	552170
	Ahr	37900
	TOTAL	1138000
zones ouvertes à l'urbanisation	AU	63100
	TOTAL	63100
Total des surfaces construites ou constructibles	PLU:	1201100
Zones naturelles destinées aux activités agricoles	Nv	2611870
	Nf	9024930
	Nj	708700
	Np	18311400
	TOTAL	30656900
Zone agricole	A	27886570
Total des zones de cultures et élevages, A+N(.)		58543470
Zones de loisirs:	NI	1205430
	TOTAL	1205430

La commune a une superficie totale de 6095 hectares. Le total des surfaces construites et constructibles du PLU (119 ha) représente donc 1.9% du territoire.

Le diagnostic territorial a déterminé un objectif de 72 logements neufs pour les trois prochaines décennies. La seule réelle extension de l'urbanisation se fera sur la zone AU qui représente environ 1/1000° du territoire. La moitié de la surface communale est classée en zones naturelles.

Ces chiffres traduisent la prise en compte du premier des objectifs du PADD: Protéger le caractère agricole et boisé de la commune, mettre en valeur le patrimoine naturel, paysager et environnemental.

Incidences du PLU sur l'environnement

A/ Impacts sur le milieu physique

Impacts sur la géomorphologie et l'érosion

Les aménagements qui seront réalisés au niveau de la seule zone d'extension urbaine (Le Prieuré) pourront être à l'origine de modifications très locales de la géomorphologie. Ces transformations, très limitées dans l'espace, n'impacteront cependant pas la géomorphologie générale du secteur.

Impacts sur l'hydrologie, nappes, eaux pluviales et de ruissellement

Le secteur d'aménagement projeté dans le cadre de la définition du PLU est situé à l'extérieur des périmètres de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées aura une incidence sur la qualité et le volume des eaux pluviales ruisselant vers le Clecq.

L'orientation d'aménagement annexée au PLU prévoit la création d'un ouvrage régulateur qui devra assurer la qualité et le débit régulier du rejet dans le ruisseau. Le bassin versant situé en amont de la zone AU pourra aussi être traité dans cet ouvrage.

La suppression de la zone d'activité et la forte réduction des zones à urbaniser qui existaient au POS réduisent très fortement (33 ha) les possibilités d'imperméabilisation des sols.

Aucune extension de l'urbanisation n'est située dans le périmètre de protection éloigné du captage.

D'autre part, des espaces réservés ont été mis en place en vue de la réalisation future de petites stations de traitement des eaux usées adaptées à l'échelle des hameaux.

L'extension de l'habitat dans les hameaux a été circonscrite à une dizaine d'entre eux dont quatre sont raccordés au réseau d'assainissement collectif. Cette extension consiste principalement en une densification de l'habitat. Elle se fera sans nécessiter de création de voirie.

Le PLU réduit donc fortement les impacts potentiels de l'ancien POS. Ses orientations pourront avoir à terme un impact positif à travers une meilleure gestion des eaux usées dans les villages et des eaux de ruissellement dans le Bourg.

Impacts sur la qualité de l'air, sur le bruit

Sur l'air

Le PLU table sur la construction de 72 logements neufs pour les deux prochaines décennies.

Pour la zone urbaine à dominante d'habitat, le trafic supplémentaire sera essentiellement engendré par des véhicules légers .

La zone d'extension du Prieuré est située à proximité immédiate du Centre Bourg. Un aménagement piétonnier (handicapés) donnant accès aux commerces et services sera réalisé. Il permettra d'éviter l'utilisation d'un véhicule pour les déplacements de proximité.

Les foyers de combustion sont une autre source de pollution. L'augmentation de leur nombre aura un impact qui peut être réduit par l'utilisation des énergies renouvelables. A ce sujet, il faut noter que la parcelle du prieuré est orientée au Sud ce qui peut faciliter l'utilisation de l'énergie solaire.

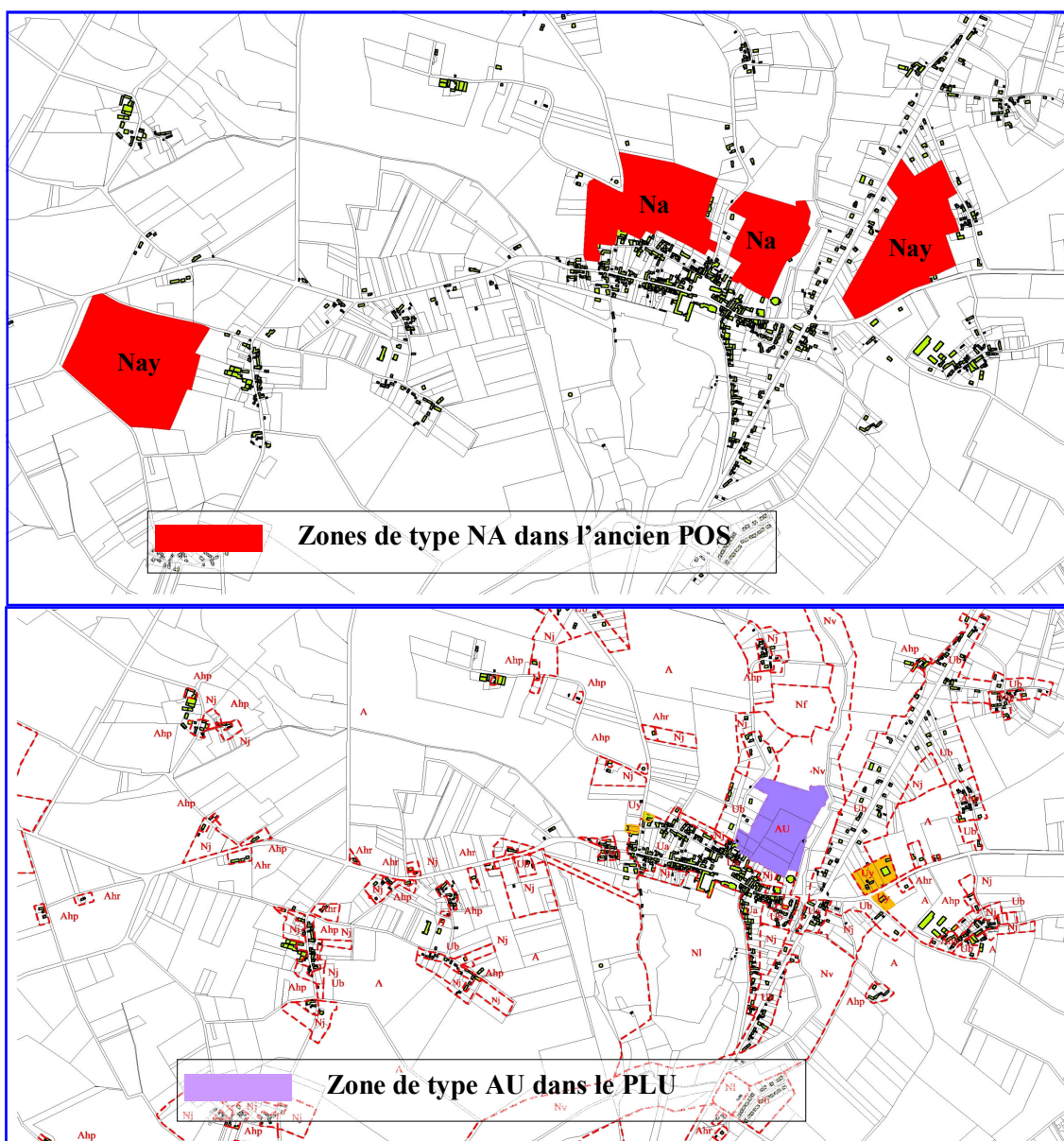
Une petite dégradation de la qualité de l'air peut être attendue. Cependant, l'amélioration des émissions de gaz liées aux véhicules ou aux installations de combustion devrait se poursuivre. A terme, elle compensera en grande partie, si ce n'est en totalité, cette augmentation prévisible de la pollution au niveau local.

Sur le bruit,

Le secteurs de renouvellement urbain fait l'objet d'une orientation programmée d'aménagement annexée au PLU, cette orientation favoriser la réduction des sources de perturbation par la réduction des pollutions sonores (éloignement des constructions, des zones d'activités bruyantes, salle des fêtes, camping, activités sportives...), ou des pollutions visuelles par la diminution de l'intensité et du nombre des sources lumineuses (système de régulation du flux lumineux de l'éclairage public permettant également des économies d'énergie résultant du système d'alimentation et du choix des matériels mis en place).

L'accent est mis sur la création de cheminements piétons et de circulations douces afin de minimiser les déplacements automobiles ; une liaison piétonne est créée entre les commerces de la rue Hersant Luzarche et la zone d'habitat future, le camping et les espaces de loisirs .

La préservation des terres agricoles dans le PLU

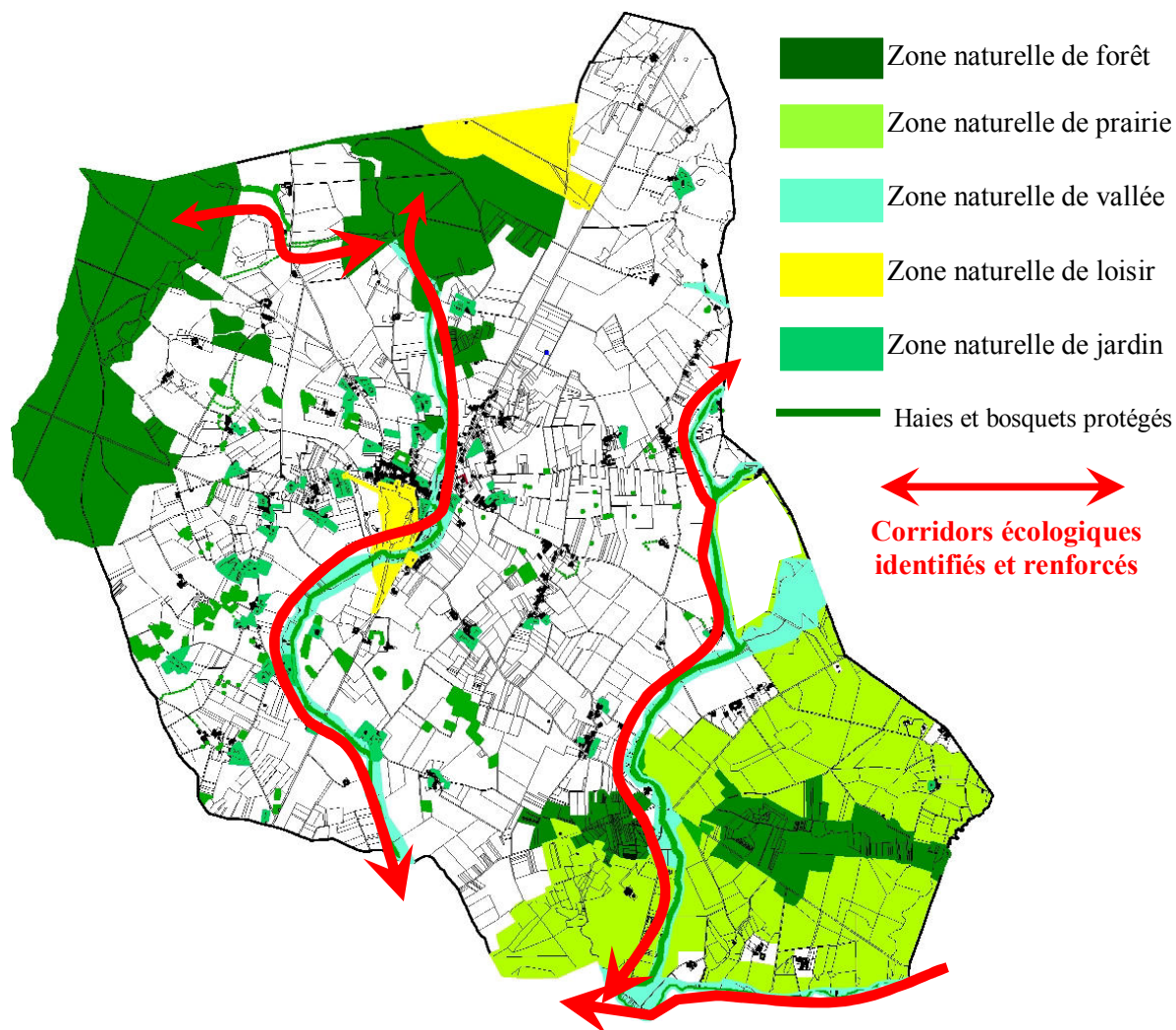


Type de zone	Dénomination PLU	Surface en m ²	Dénomination POS	Surface en m ²
Comparatif des zones ouvertes à l'urbanisation	AU	63100	1NA	58000
	(Le Bourg)		2NA	49000
			3NA	47300
	Uy	17600	Nay(Pièce des chaumes)	132300
			Nay(Les Grouailles)	102300
	TOTAL	80700		388900

Les grandes zones qui permettaient la réalisation d'extensions sur le POS sont réduites d'une trentaine d'hectares. Ces surfaces sont classées en terres agricoles ou zones naturelles de jardin dans le PLU.

B/ Impacts sur le milieu naturel

Fonctionnement écologique du territoire



L'état initial de l'environnement a permis de distinguer trois entités paysagères distinctes. Les zones naturelles définies dans le PLU s'appuient sur les caractéristiques particulières de chacun de ces secteurs.

Sur le secteur « Terre de Brenne », les zones naturelles de prairie, de forêt et des vallées de la Claise et du Narçay, forment un vaste ensemble qui englobe le site Natura 2000.

Les corridors identifiés dans les documents graphiques sont bordés d'espaces boisés classés (EBC). Ce classement empêche les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements (articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme).

Ainsi, le classement de la totalité de la végétation ripisylve du Narçay vient compléter le dispositif de protection des continuités écologiques engagé par le zonage A et N.

Sur la « gâtine » d'Azay, le PLU privilégie l'activité agricole variée qui y est présente.

Les terres actuellement exploitées sont principalement classées en zone A. Une zone naturelle de vallée est cependant créée le long du Clecq.

Trente hectares sont rendus à l'agriculture alors qu'ils étaient destinés à l'urbanisation dans l'ancien POS.

Lors du remembrement qui date des années 1970, la quasi-totalité des haies avait été arrachée; le ruisseau du Clecq fut redressé sur certains tronçons.

Un inventaire détaillé de la végétation subsistante a été réalisé sur le terrain et inscrit sur les plans du PLU. Différents degrés de protection leur ont été appliqués en poursuivant plusieurs objectifs :

- ⇒ Reconstitution à terme du corridor biologique linéaire de la vallée du Clecq en protégeant la végétation ripisylve existante **et** potentielle.
- ⇒ Conservation de la mosaïque de petits bosquets qui parsèment le territoire cultivé.
- ⇒ Maintien impératif des haies qui jouent un rôle contre l'érosion des terres (haies situées sur talus ou le long de fossés).
- ⇒ Repérage des arbres isolés.

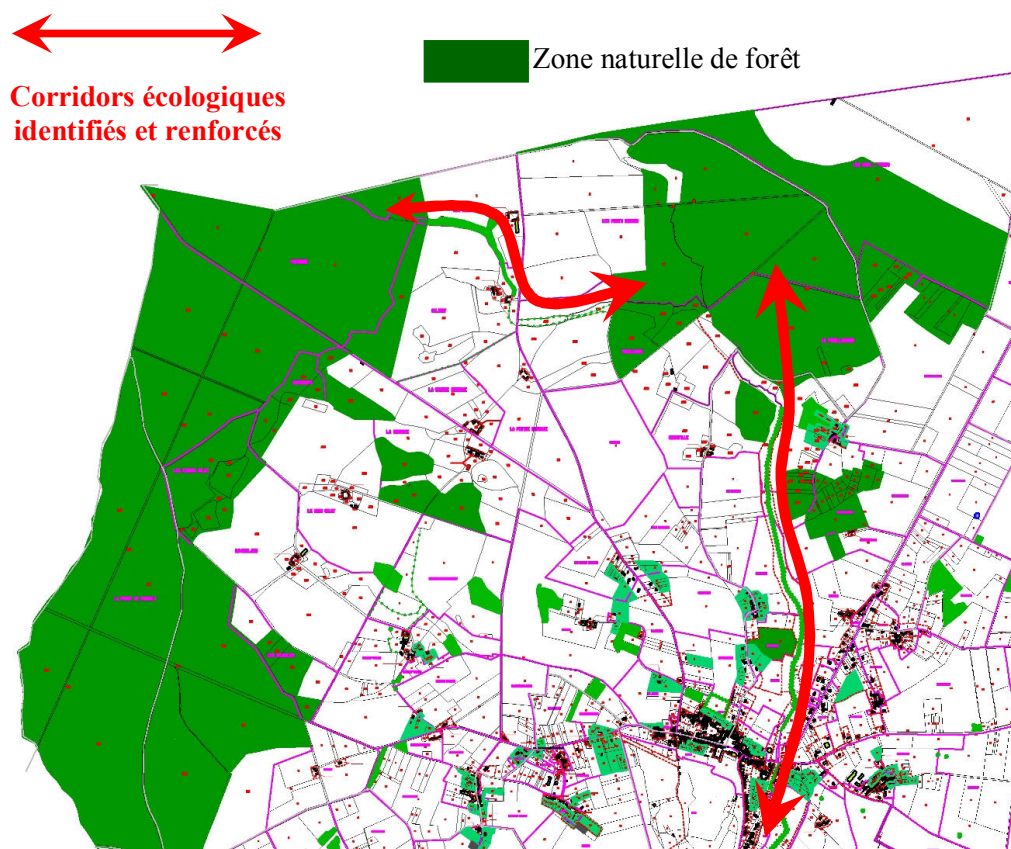
La cohabitation entre l'habitat et l'activité agricole a été prise en compte dans l'élaboration du document:

- ⇒ De nombreuses zones naturelles de jardin ont été définies autour des hameaux. Ces espaces sont favorables aux oiseaux et la densité d'oiseaux nicheurs dépend du degré de couverture végétal. Outre leur rôle favorable à la biodiversité, elle serviront de tampon entre l'activité agricole et la vie résidentielle.
- ⇒ Certaines exploitations sont situées dans les hameaux. La délimitation et la nature des zonages ont été réalisées en privilégiant l'exploitation. Ainsi, certaines zones qui étaient constructibles sur l'ancien POS ne le sont plus sur le nouveau document (Prung, Les Hauts Coutures par exemple)

D'une façon générale, le bâti déjà existant dans la zone agricole a été identifié. La grande majorité de ces constructions présente un intérêt patrimonial. Un secteur Ahp (habitat patrimonial en secteur agricole) a été défini autour de ces constructions qui n'ont plus vocation d'exploitation. Le règlement de ce secteur permet :

- le changement de destination du bâti ancien pour un usage d'habitation, d'artisanat ou de service, ainsi que sa restauration et son extension mesurée, à condition que :

- la structure traditionnelle soit en bon état.
- le bâti ancien présente un caractère architectural de qualité.
- le projet de restauration respecte la qualité architecturale du bâti ancien (modénatures, matériaux, gabarit).

Le plateau boisé:

Les massifs forestiers importants sont classés en zone naturelle de forêt.

Les bosquets, haies et bords de ruisseaux sont protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme.

Les terres cultivées et les prairies temporaires sont classées en zone A. Aucune surface n'est ouverte à l'urbanisation.

Seuls des secteurs Ahp de petite taille ont été définis autour des constructions anciennes qui n'ont plus vocation d'exploitation. .

Impact de la zone AU:

La zone a fait l'objet d'une orientation d'aménagement programmée annexée au PLU. Cette OAP a pour objectifs de:

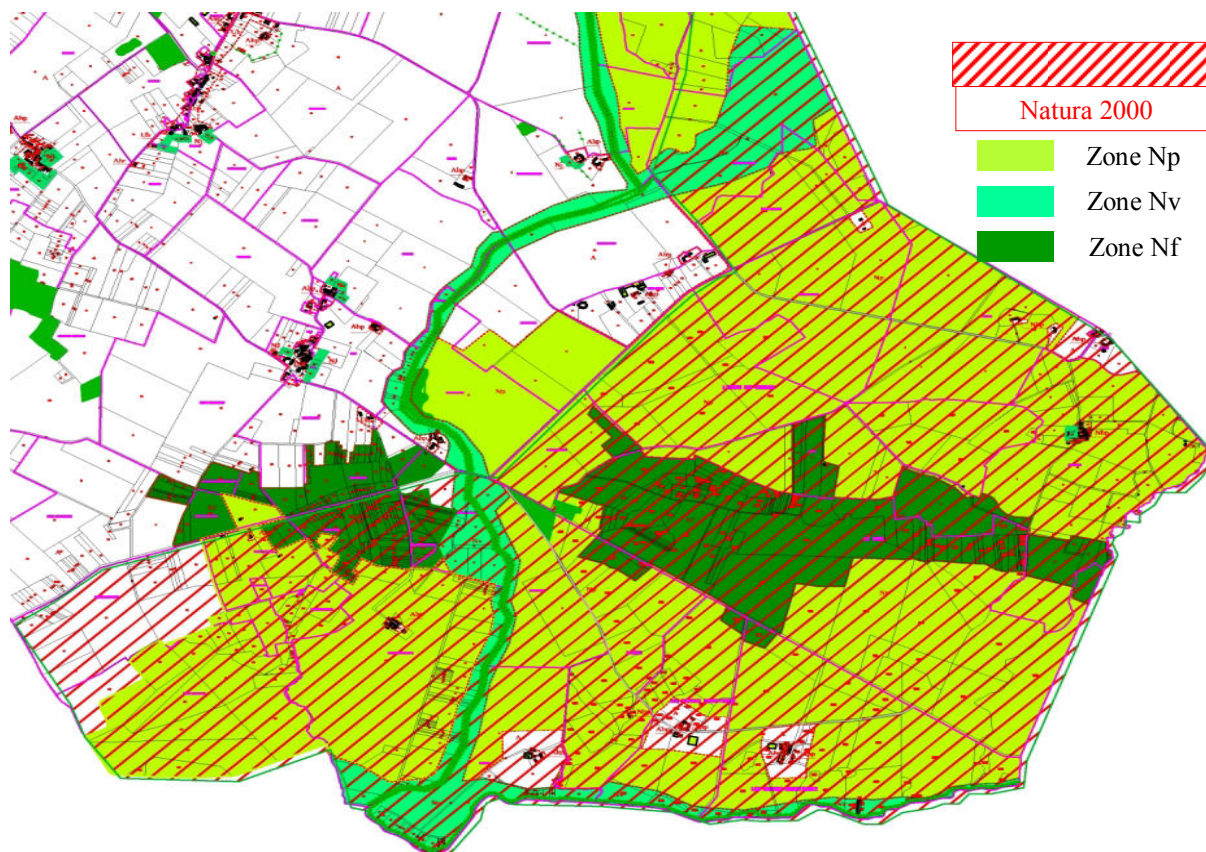
- Réduire l'impact environnemental du projet d'extension du bourg.
- Préserver le patrimoine végétal et la biodiversité
- Créer une circulation aisée, combinant les déplacements automobiles et les déplacements doux tout en préservant une cohérence urbaine par la composition des espaces publics, le choix des liaisons et des emplacements bâtis



C/ Impacts sur le site Natura 2000

L'objectif numéro un du PADD est la préservation des secteurs agricoles et naturels de la commune. Le site Natura 2000 couvre un espace naturel essentiel. Pour répondre à cet objectif, le PLU inscrit prend les dispositions suivantes:

Trois types de zones naturelles sont créées: Prairie, vallée, forêt.



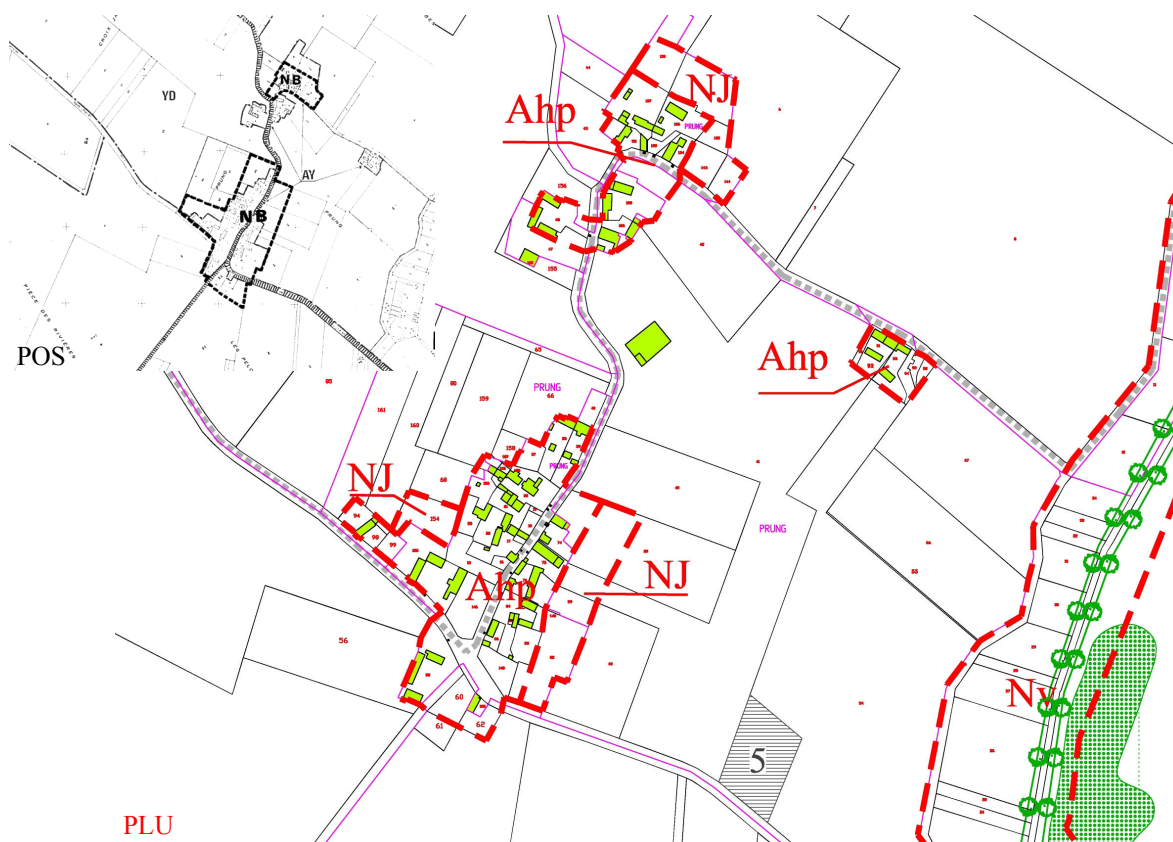
Sur la totalité du site, la possibilité de construire est exclusivement réservée aux activités agricoles ou piscicoles.

En zone naturelle de prairie et de vallée, les abris légers nécessaires à l'élevage, clos sur 3 côtés maximum, sont seuls autorisés. Sur l'ensemble de la zone Np, les défrichements de haies et bosquets, sont soumis à autorisation préalable.

Pour ne pas compromettre les possibilités d'évolution des exploitations présentes, des zones A ont été délimitées sur un périmètre restreint à proximité des bâtiments d'exploitation existants. Dans ces périmètres, sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités prolongeant l'acte de production.

Le site Natura 2000 de la Brenne est caractérisé par ses prairies naturelles et ses étangs. Ce sont les types d'exploitation humaine des terres qui ont façonné ce paysage au cours des siècles. Le maintien de l'élevage extensif et de la pisciculture sont indispensables au maintien du paysage lui-même. Leur disparition provoquerait un enrichissement rapide et un risque de fermeture de l'espace par l'apparition de domaines réservés à la chasse et clôturés.

Aucune ouverture à l'urbanisation n'est faite dans le village le plus proche du site Natura 2000 (Prung)



La délimitation stricte de l'habitat patrimonial (Ahp) ainsi que la création de zones naturelles de jardin (Nj) fixent ce village dans son enveloppe bâtie actuelle, ce qui n'était pas le cas de l'ancienne zone NB (sud) du POS.

Un emplacement réservé (N°5) au bénéfice de la commune est créé et est localisé à l'altitude qui permettra de raccorder tous le secteur à une mini station d'épuration .

L'ensemble des dispositions prises dans le nouveau document d'urbanisme permet de considérer que le PLU aura une incidence positive sur l'environnement dans cette zone d'intérêt communautaire.



COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LES CONTRAINTES SUPRA-COMMUNALES

Conformément à l'article L.123.1. et suivants du Code de l'Urbanisme, le PLU d'Azay le Ferron doit être compatible et/ou prendre en compte les lois, documents et schémas supra-communaux. Il s'agit de mettre en place une politique cohérente reprenant les diverses réflexions et études menées ces dernières années sur la commune ou sur un périmètre plus large.

A/ AVEC LES LOIS

Loi SRU

Les perspectives d'évolution de la commune d'Azay le Ferron tentent, avec la mise en œuvre du PLU, d'allier développement de l'urbanisation, préservation de l'activité agricole et respect des éléments patrimoniaux et naturels. Elles sont en adéquation avec les orientations de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000.

L'établissement des zones U et AU permet d'avoir des réserves foncières pour répondre à des besoins en constructions à court et moyen terme. La délimitation des zones A et N permettent de mettre en place une gestion parcimonieuse de l'espace rural, une protection des éléments naturels remarquables et une protection des biens et des personnes contre les risques naturels.

Loi sur le bruit

La loi relative à la lutte contre le bruit (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992) vise à renforcer la prévention des nuisances d'une part et à contraindre l'occupation des sols d'autre part quand la nuisance ne peut être évitée.

L'arrêté préfectoral n°2001-E-2252 du 9 août 2001 portant recensement et classement des principaux axes de transports terrestres bruyants du département de l'Indre, a classé les RD 925 et 975 en voie 1^o catégorie A, ce qui implique un secteur de 75 m affecté par le bruit, compté de part et d'autre de l'infrastructure routière, à partir de l'axe de la chaussée (cf. plans de zonage).

Loi sur l'eau

La loi sur l'eau s'inscrit dans le cadre d'un renforcement de la politique de l'environnement tant au niveau communautaire que national. Elle a notamment pour objectif d'assurer et de réhabiliter la qualité des eaux du territoire.

En application de la loi sur l'eau et en matière d'assainissement et eaux pluviales, l'article L.123-1 alinéa 11 du Code de l'Urbanisme stipule que le PLU doit délimiter les zones visées à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B/ AVEC LES STRUCTURES SUPRA COMMUNALES

Respect de la charte du Parc Naturel Régional de la Brenne

Le PLU a été élaboré avec les objectifs suivants:

- ⇒ être peu consommateurs d'espace, tout particulièrement par la densification du tissu urbain existant
- ⇒ préserver les sites remarquables pour leur potentiel agricole, paysager, ou environnemental (identifiés lors du diagnostic) en les classant en zone A ou N
- ⇒ être cohérent avec l'organisation de l'urbanisme à l'échelle du territoire intercommunal, (par exemple, suppression des zones d'activité initialement projetées sur Azay le Ferron).

Le PLU conserve et inscrit les micro-milieus, leurs territoires (bosquets, haies mares...) et les connexions qui existent entre eux .

La création d'étangs de loisir est proscrite sur l'ensemble du territoire communal.

Les corridors biologiques ont été identifiés et renforcés.

Le rapport de présentation contient un diagnostic territorial intégrant le paysage et plus largement le développement durable.

Le PLU protège les haies d'intérêt patrimonial et les arbres remarquables par l'application de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme dans les PLU ,de même il inscrit les éléments remarquables repérés par l'Inventaire du petit patrimoine .

C/ AVEC LES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Les servitudes d'utilité publique sont en principe des servitudes instituées au regard de réglementations qui ne relèvent pas directement du Code de l'Urbanisme. Les articles L.126-1 et L.123-1 précisent que le PLU doit annexer et respecter les servitudes d'utilité publique répertoriées dans le dossier des servitudes annexé.