

Commune d'Azay le Ferron

Plan Local d'Urbanisme



Le Maire,
Martine PRAULT

PLU approuvé par DCM du 26 JUIN 2013

3

P.A.D.D.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Préambule

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (loi SRU) votée le 13 décembre 2000 a institué un nouveau document écrit qui vient compléter le contenu du nouveau document d'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui vient se substituer à l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il s'agit du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui en application de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et de développement durable retenues par la commune. Le PADD fixe donc les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager.

La loi Urbanisme et Habitat (UH) de juillet 2003 a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier.

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

Le PADD a une place capitale du fait que:

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie.
- il est la «clé de voûte» du PLU; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

Avec le PADD, le législateur a voulu créer un document bien distinct et donc bien identifiable par le citoyen.

N'importe quel administré doit pouvoir y trouver facilement les grandes lignes de la politique urbaine de sa commune, et il doit être en mesure de comprendre en quoi ces grandes lignes justifient le plan et le règlement d'urbanisme.

Les orientations générales du projet communal traduisent une volonté de la commune d'Azay le Ferron d'organiser de façon cohérente le développement de son territoire, dans le respect des dispositions et principes fondamentaux énoncés par la loi, et notamment par les articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme qui imposent à tous les documents d'urbanisme:

- le principe d'équilibre entre développement urbain et rural, préservation des espaces agricoles et protection des espaces naturels et des paysages,
- le principe de diversité des fonctions et de mixité sociale afin d'assurer l'équilibre et le «mélange» entre l'emploi et les différents modes d'habitat,
- le principe du respect de l'environnement en veillant à une utilisation économe et durable de l'espace, à sauvegarder le patrimoine naturel et bâti, et à maîtriser l'expansion urbaine.

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

Le diagnostic du territoire communal a permis de distinguer trois espaces agricoles caractéristiques :

- La zone « Terre de Brenne »
- La zone de terres cultivées
- La zone boisée de la Forêt de Preuilly

Chacune de ces zones agricoles doit devenir une zone stricte de défense de l'agriculture. Seules les constructions à usage d'habitation ou autres liées et nécessaires à l'exploitation agricole doivent y être autorisées.

Le nouveau document d'urbanisme devra:

- Favoriser le maintien de l'élevage extensif et de la prairie naturelle dans la zone Terre de Brenne
- Faciliter la cohabitation entre activité agricole et habitat résidentiel dans les ha-meaux.
- Limiter le grignotage des surfaces agricoles exploitées
- Limiter les créations d'étangs importants aux seules exploitations piscicoles

*** Préservation des éléments de paysage, Protection des secteurs naturels**

Le territoire communal présente de nombreux éléments végétaux qu'il convient de protéger en raison de leur intérêt paysager et environnemental fondamental : des bois, des bosquets, des haies, des alignements remarquables d'arbres les rives du Narçay et du Clecq. Ces éléments seront identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7°

Les secteurs naturels et en particulier le site Natura 2000 seront strictement protégés de toute extension du bâti hors activité agricole.



2/ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti rural

La densité et la diversité des hameaux présent sur la commune est une des caractéristiques d'Azay le Ferron. Les élus ont définis des principes qui seront à la base de l'élaboration du nouveau document d'urbanisme:

Sauvegarder les éléments d'intérêt patrimonial qui ne sont pas couverts par les périmètres des Monuments Historiques.
(Hameaux de Chavannes, du Châtelier, la Boussée)

Ouvrir le bâti agricole ancien au changement de destination (pour un usage d'habitat)



Privilégier la restauration des maison anciennes dans les hameaux .

Préserver l'unité architecturale encore présente dans la majorité de ces hameaux .

Limiter la création de nouvelles zones constructibles à certains hameaux situés dans l'espace agricole : Palluau, Les Pelouses, La Couture, La Babonnière...

Prendre en considération l'état des réseaux, les contraintes d'assainissement EU et EP, l'orientation, avant de déclarer des zones constructibles. Il s'agira de resserrer la constructibilité des hameaux afin d'éviter le mitage de l'espace agricole, en limitant la profondeur parcelles et en y densifiant l'urbanisation.

Inciter à la conservation et à la restauration du petit patrimoine Bâti tel que les puits, les fours à pain etc.



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

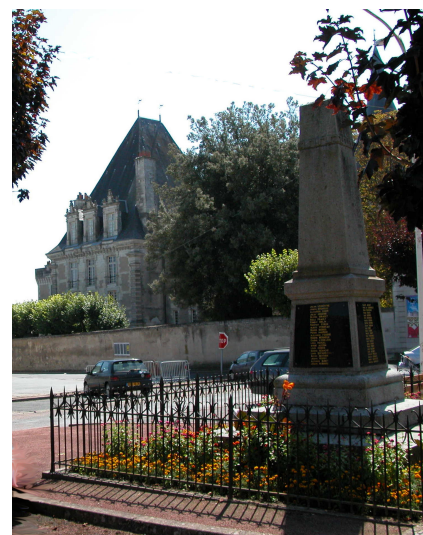
La commune d'Azay le Ferron possède des monuments remarquables au cœur même du Bourg. Les élus ont la volonté de mettre ce patrimoine bâti en valeur en fixant plusieurs objectifs:

Réaliser l'opération « Cœur de village » avec l'aménagement de la place, du tour de l'Église et l'enfouissement des réseaux

Aménager la traversée du Bourg .

Favoriser la réhabilitation de l'habitat ancien, offrir un conseil architectural sur l'emploi des matériaux et des teintes

Instaurer un permis de démolir obligatoire pour certaines constructions remarquables identifiées



Mettre en valeur le château en collaboration avec la ville de Tours, (démolition du mur d'enceinte vers la place, création d'une entrée par le parc à l'Ouest du Bourg)

Préserver et renforcer le maillage de sentiers pédestres.



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

Afin de répondre à la demande des nouveaux arrivants qui souhaitent s'installer dans la commune, de nouvelles zones d'urbanisation future à vocation d'habitat doivent être délimitées. Leur localisation doit être définie de façon judicieuse de sorte que ces zones soient recentrées autour du centre bourg **pour stopper l'étalement urbain le long des axes de communication.**

Plusieurs objectifs viennent appuyer cette orientation :

- **Planter des bâtiments à usage collectif** (Bibliothèque, maison médicale..) à proximité immédiate de la place centrale.
- **Établir un schéma d'aménagement d'ensemble (OAP)** pour les zones urbanisables futures . Les nouvelles zones urbanisables accueilleront des opérations qui devront respecter les dispositions de ce schéma d'aménagement , indiquant les caractéristiques et les mesures prises en matière de desserte, de réseaux, de voirie et d'aménagement paysager.
- **Conserver la coupure nette** entre le bâti urbain et le paysage de campagne dans les secteurs où elle subsiste.
- **Permettre l'extension** du commerce de centre Bourg (superette).

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

- Envisager les zones d'activités au niveau intercommunal pour ne pas multiplier le coût des équipements nécessaires. La zone d'activité située vers le Grand Village est mal desservie en réseaux et voirie, son utilité sera reconsidérée .
- Maintenir une zone destinée à l'artisanat local à proximité du rond point. (à partir du Silo à grain).

Les objectifs du PADD schématisés:



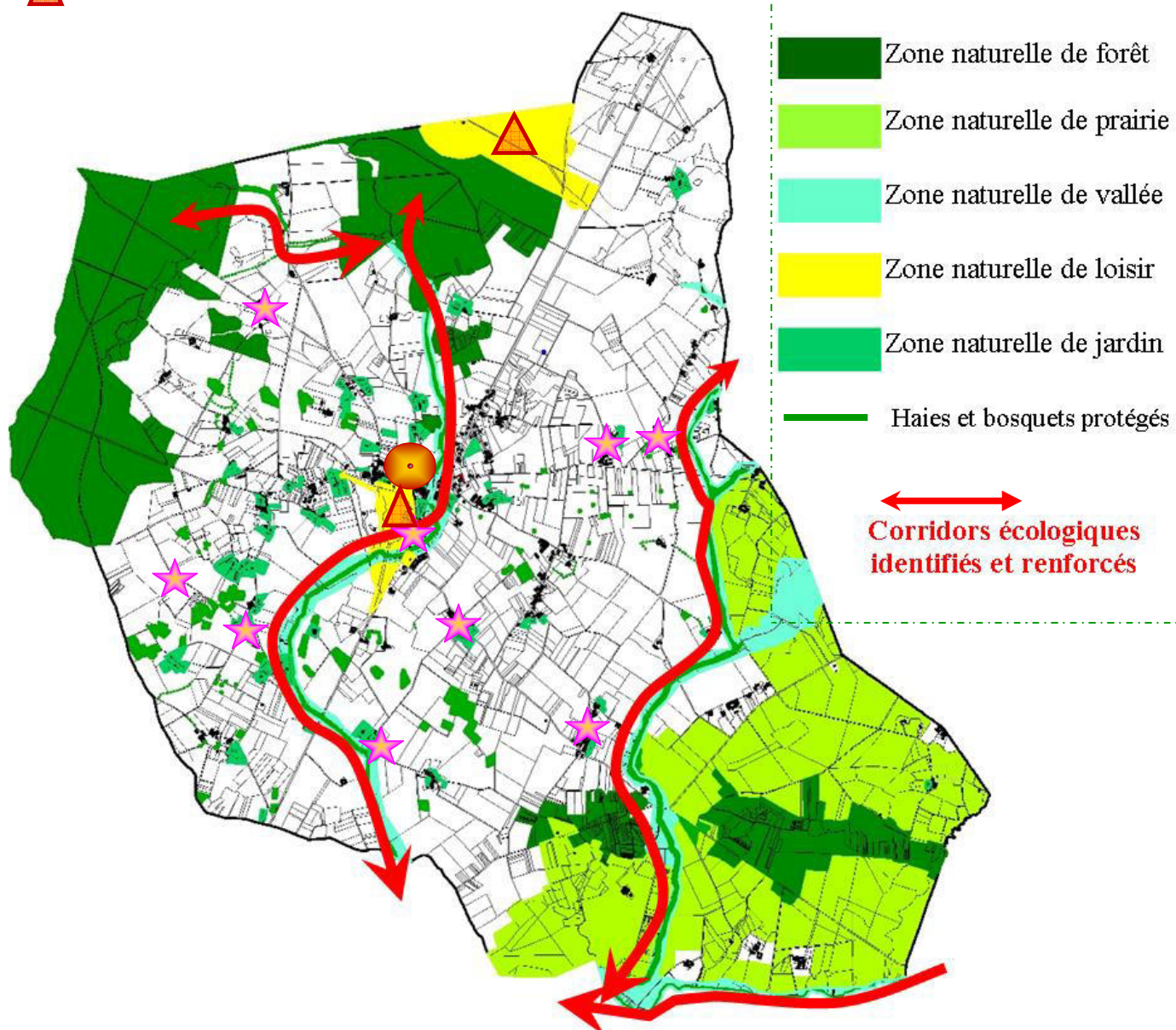
Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable



limiter le développement urbain au secteur du Prieuré



Site d'accueil touristique à valoriser



Commune d'Azay le Ferron
Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

Unité paysagère à conserver

Unité paysagère à conserver

préservation entrée
du village

Mise en valeur du centre
historique

O.A.P.

Équipements
collectifs

Zone naturelle
vallée du Clecq

Zone d'activités
artisanales

Coupure verte
à conserver

Coupure verte
à conserver

Unité paysagère à conserver

Forage

Parc du Château

Zone naturelle
Vallée du Clecq

Unité paysagère à conserver

La Cheptardière

Arrêt de l'extension
linéaire

Arrêt de l'extension
linéaire

Unité du hameau à
préserv