

Commune d'Azay le Ferron

Plan Local d'Urbanisme



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



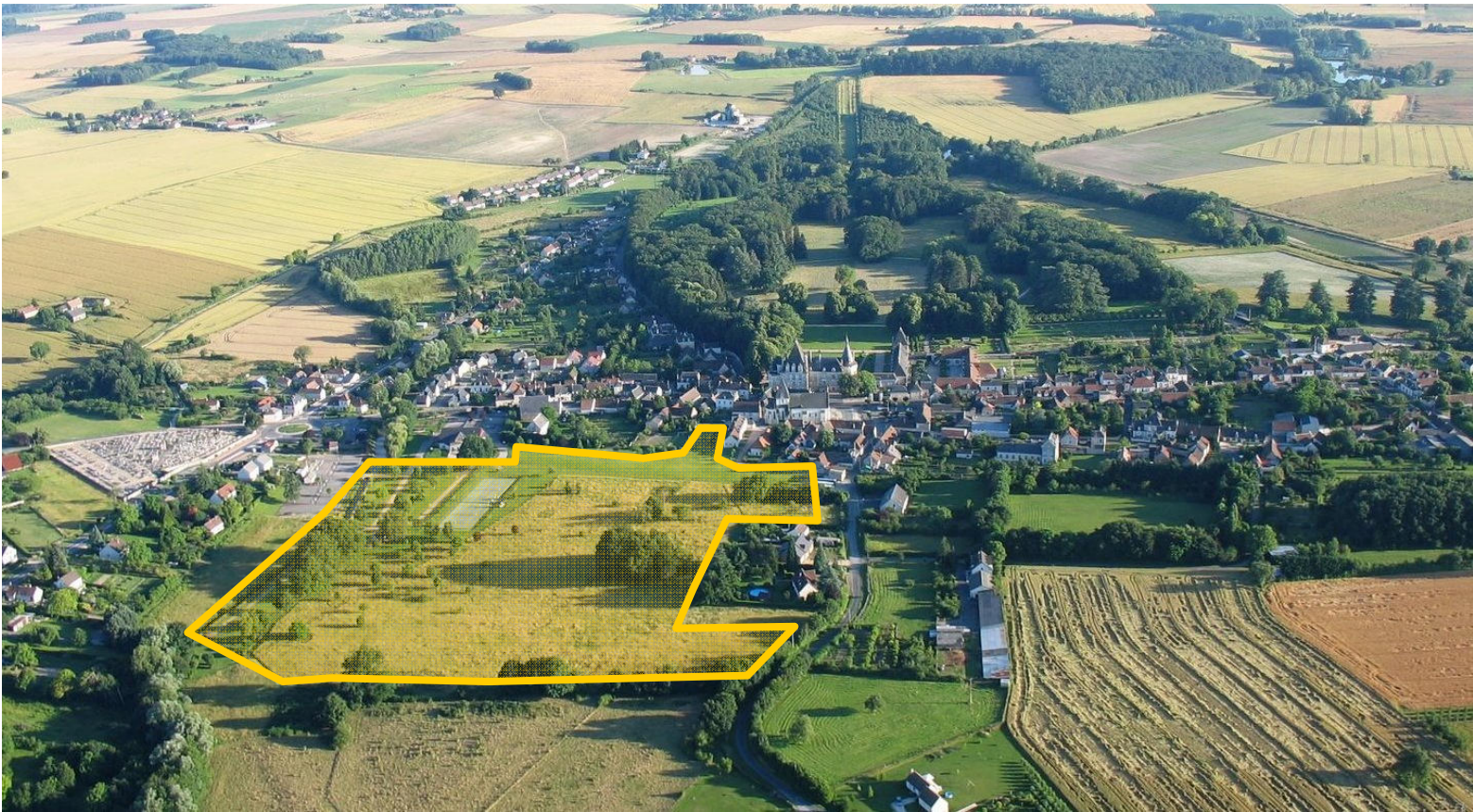
Le Maire,
Nathalie PRAVET

4

Orientation d'Aménagement Programmée

L'extension du bourg d'Azay-le-Ferron

Création d'un nouveau quartier : Les jardins d'Azay



Les objectifs de la municipalité

Conformément à l'objectif N°4 PADD, les zones ouvertes à l'urbanisation ont fait l'objet d'une Opération Programmée d'Aménagement. Cette OPA tient compte de l'ensemble des orientations du projet d'aménagement et de développement durable de la commune :

1°) créer un nouveau quartier en centre - bourg, avec des constructions dédiés à des activités relevant de la santé, du social et de l'économie (commerces et tourisme), à des structures d'accueil pour séniors et des logements groupés et individuels pour l'accueil de nouvelles familles.

2°) créer ce nouveau quartier 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, les consommations d'énergie notamment par l'installation d'un éclairage public basse consommation, par la limitation des déplacements en créant des chemins de circulation douce reliant les différentes fonctions du bourg, par l'optimisation de l'impact climatique (énergie solaire, maisons BBC), systèmes de récupération des eaux pluviales sur chaque parcelle, traitement et acheminement des eaux de pluie vers un bassin.

3°) 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°) Densification de l'habitat:

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.

La démarche

La commune est propriétaire en centre ville de 7,5 hectares ; un site remarquable sur lequel la municipalité a décidé, conformément aux objectifs du PADD, d'ouvrir ce secteur à l'extension du bourg.

1°) privilégier l'aménagement paysager, l'intégration dans le tissu urbain existant, et les liaisons piétonnes propices à l'accueil des touristes, à la découverte du village et du château tout en minimisant les déplacements automobiles

2°) inciter l'usage de techniques de constructions orientées vers les économies d'énergie (maisons BBC, récupération des eaux de pluviales, regroupement des équipements sportifs et de loisirs, les services et les commerces ...)

3°) intégrer les espaces d'accueils touristiques et de loisirs dans une composition paysagère en harmonie avec le milieu naturel en travaillant avec la topographie et les éléments existants

L'approche environnementale

1°) aménagement d'espaces publics plantés et arborés visant à préserver et à développer la biodiversité du milieu naturel ; préserver ce milieu naturel en canalisant les déplacements par la création de cheminements et d'espaces de vie

2°) imposer sur les espaces privatifs 50 % de la superficie aménagée en jardin d'agrément ou potager (les pelouses seront limitées à un pourcentage de la superficie totale et les essences d'arbustes et d'arbres seront sélectionnées parmi une liste énumérant les essences locales à planter)

3°) l'accent est mis sur la création de cheminements piétons et de circulations douces afin de minimiser les déplacements automobiles ; une liaison piétonne sera recherchée et créée entre les commerces de la rue Hersant Luzarche et la zone d'habitat future, le camping et les espaces de loisirs .

Présentation du site :

Le nouveau quartier de la rue des jardins d'Azay est un rectangle qui s'étend au nord-est du centre bourg et dans son prolongement.

La rue des jardins, qui donne accès à ce secteur, est située à 80 m de la place de Verdun et à 100 m de la mairie. C'est une voie récente qui est le premier accès à la zone à aménager.

Un second accès ouvrira au terme de l'opération, 200m plus au nord, sur la rue des Places.

La cour ouverte des logements du Prieuré permet de relier à pieds et en quelques minutes la place de Verdun et l'église Saint-Etienne. Par ce passage, l'entrée de l'église se trouve à 140 m de la rue des jardins.

Le secteur à aménager joint au sud-ouest les logements du Prieuré, au sud-est la salle des fêtes, à l'est sur la plus grande longueur la rivière Le Clecq, à l'ouest la rue des Places sur laquelle elle s'ouvre par deux fois et dont elle est séparée par un îlot bâti, et joint au nord la prairie des Ribaudières descendant vers la rivière depuis le hameau du même nom.

Des équipements touristiques et sportifs jalonnent le site : un terrain de camping, deux terrains de tennis, des terrains de boules avec son club très fréquenté, participent à l'agrément de la vie locale.

Entre ces équipements et la salle des fêtes toute proche, un chêne séculaire ponctue l'espace de sa ramure. C'est un signal fort et un repère s'inscrivant dans le paysage.

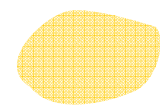
Dans la partie moyennement basse du site on relève la présence d'arbres plantés depuis une ou deux décennies, ce sont des arbres d'essences ordinaires, sans grande qualité, plantés de manière aléatoire.

Les atouts du site que sont sa proximité par rapport aux écoles, à la mairie, à l'église ou à la place de Verdun, mais également au fait que les parcelles de terrains sont la propriété de la commune. La situation et le caractère exceptionnel du site permettent de créer une véritable extension du centre bourg.

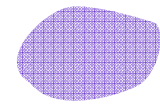
Dispositions relatives au schéma d'aménagement

- ⇒ Préserver la biodiversité et sauvegarder la ruralité du lieu.
- ⇒ Assurer la continuité du patrimoine végétal en maintenant les arbres remarquables, le bosquet et les haies périmétriques.
- ⇒ Privilégier des espaces de calme en préservant les lisières, en créant un espace naturel de transition et une zone neutralisée de part et d'autre du Clecq
- ⇒ 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)
- ⇒ Utilisation de solutions alternatives dans la gestion des eaux pluviales
- ⇒ Prise en compte du climat par le choix des matériaux et l'orientation des constructions

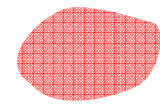
Schéma d'aménagement



à l'ouest: éco quartier où se côtoient les maisons d'habitation et les constructions accueillant les activités de services ou sociales et des commerces



au sud, espace public , parcs de stationnement arborés, cheminements mixte piétons-cyclistes.



Secteur réservé aux équipements liés à la pratique de sports de plein air.

*Prairie
naturelle*

espace naturel en herbe qui conservera sa vocation de prairie
Abris de loisirs admis,



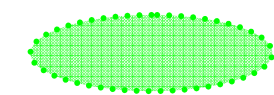
Limite du zonage AU



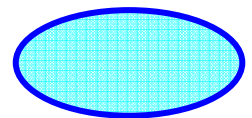
Voiries, (principe)



Liaisons douces, (principe)



Eléments paysagers à conserver



Principe de réalisation d'un bassin qui aura plusieurs fonctions: régulateur ,agrément.

Tout projet de construction devra prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel , le traitement des eaux pluviales et de ruissellement . La qualité des eaux de rejet et le débit de fuite maximum devront être conformes aux préconisations du SAGE en vigueur lors de la réalisation des travaux.

