

Commune de Mézières en Brenne

Plan Local d'Urbanisme



Elaboration du PLU

Arrêt du PLU le: 18 avril 2013

Enquête publique: Du 1er octobre au 4 novembre 2013

PLU approuvé le: 20 janvier 2014 (DCM)

complété par la DCM du 26 mai 2014

Le Maire,



Jean-Louis CAMUS

Rapport de Présentation

Table des Matières

INTRODUCTION	3
A/ Situation générale	3
B/ Contexte supra-communal	5
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	8
A/ Population, démographie	9
B/ Habitat	11
C/ Infrastructure et équipements	17
D/ Risques naturels et nuisances.....	25
E/ Equipements collectifs	29
F/ Gestion des déchets	30
G/ Gestion du numérique.....	31
H / Le contexte économique	34
I/ Patrimoine historique, tourisme	41
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....	45
A/ Le cadre physique	45
B/ Entités paysagères. Ecosystèmes	54
C/ Caractéristique du Bâti rural	62
D/ Morphologie urbaine à l'échelle du Bourg	66
ELABORATION DU PLU, CADRE LEGISLATIF	82
BESOINS, ENJEUX, CHOIX RETENUS	83
A/ Habitat.....	83
B/ Activités économiques	103
C/ Environnement, paysages, biodiversité	107
TRADUCTION EN TERME DE ZONAGE, REGLEMENTATION	
A/ Les zones urbaines U.....	108
B/ Les zones à urbaniser AU	113
C/ La zone agricole A.....	115
D/ Les zones naturelles	121
ANALYSE DE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLLES ET FORESTIERS	
.....	132
INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	135
A/ Impact sur le milieu physique.....	135
B/ Incidence sur le patrimoine bâti	136
C/ Sur la biodiversité biologique, l'environnement, les paysages	140
EVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU	144

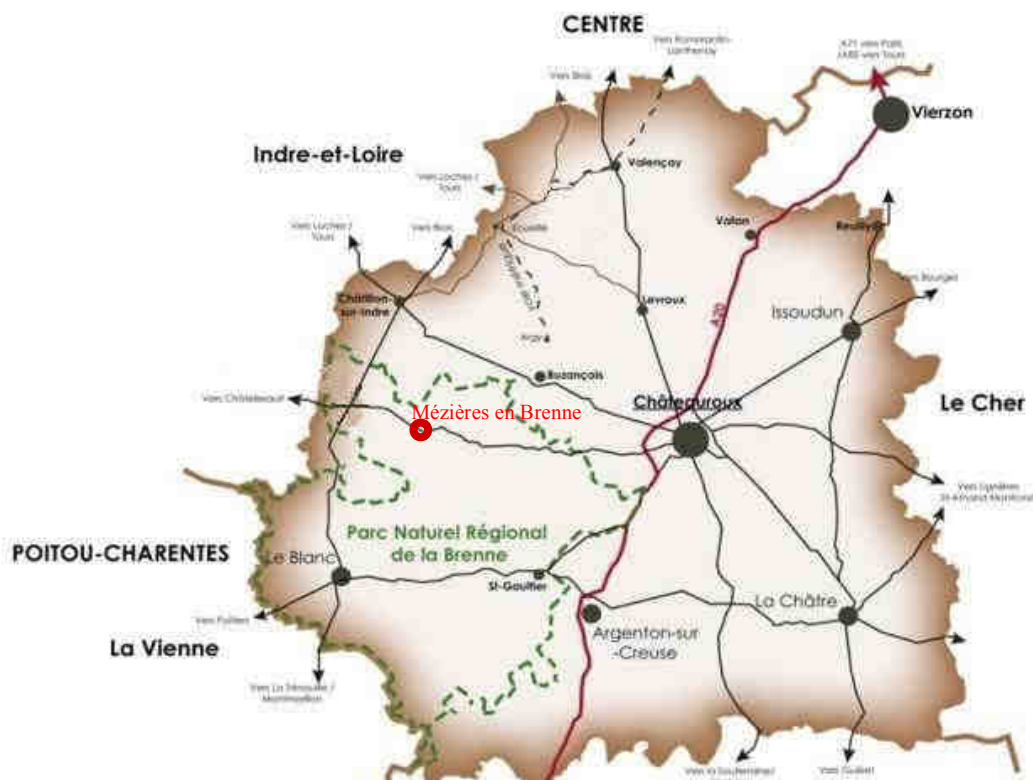
INTRODUCTION

A/ SITUATION GENERALE

Une localisation à l'Ouest du département

Mézières en Brenne se situe à l'Ouest du département de l'Indre, à 26 Kms au nord de la sous-préfecture du Blanc, et à 40 Kms à l'ouest de Châteauroux. .

Département de l'Indre



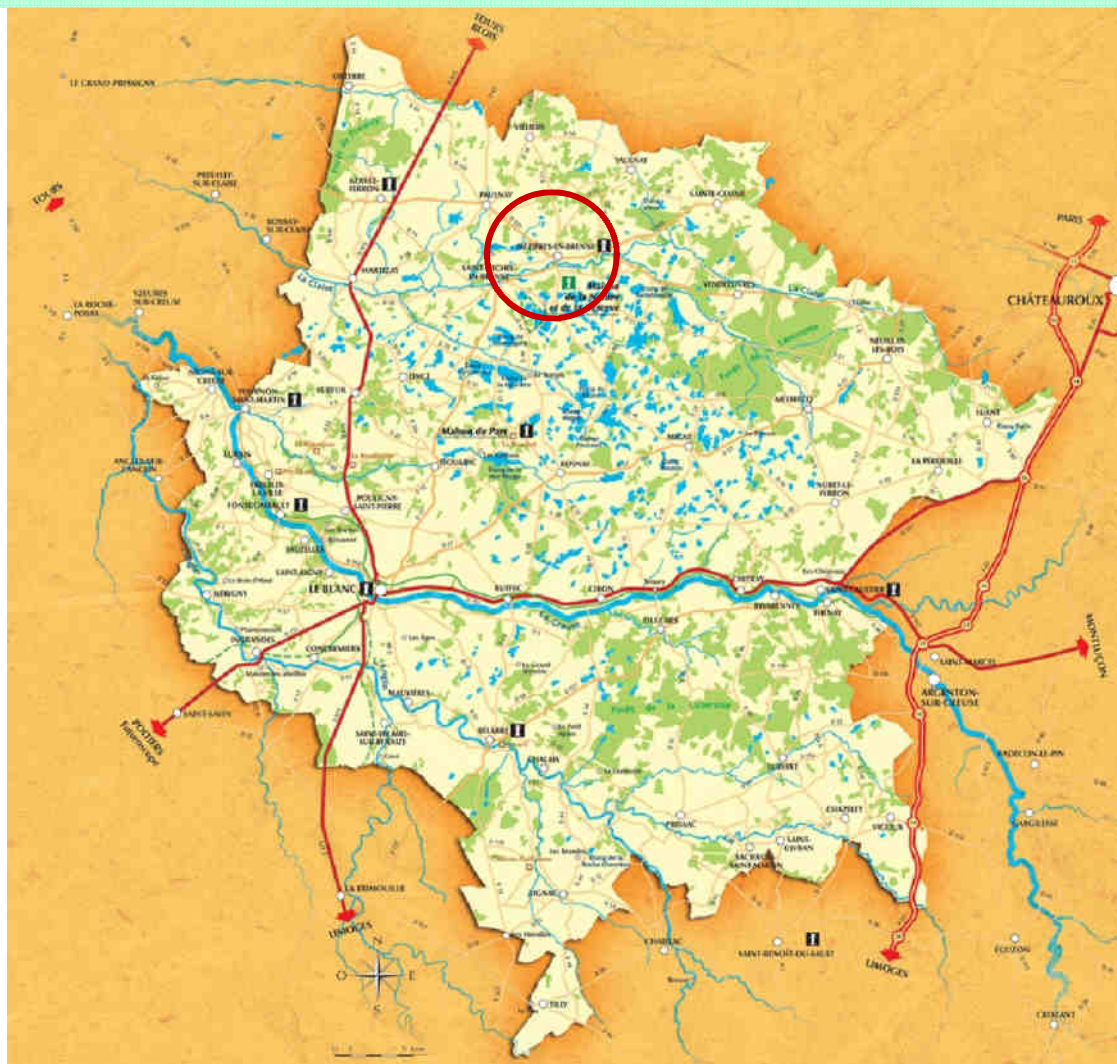
Bien que disposant d'une situation centrale en France, le département de l'Indre est relativement enclavé et isolé.

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.

Mézières en Brenne, est située sur l'axe de circulation Châteauroux-Châtelleraut, et fait partie de l'arrondissement du Blanc.

C'est une commune rurale , chef lieu d'un canton composé de huit communes, au centre de la communauté de communes « Cœur de Brenne » qui regroupe onze communes pour un peu plus de 5000 habitants.

**Le territoire de Mézières en Brenne couvre 6730 ha. (cadastre labellisé)
Il est entièrement englobé dans le parc naturel de la Brenne**



Parc naturel régional 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, seconde zone humide.

Il concerne 54 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 de la commune de Mézières est composée d'un territoire typique du cœur de Brenne.



B – Contexte supra communal

La Communauté de Communes Cœur de Brenne



Elle a été créée en 2001.

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

Au 1er janvier 2003, Martizay adhère à la Communauté de Communes. En janvier 2013, la commune de Lingé fait de même.

Ce sont donc aujourd'hui 11 communes regroupant environ 5 046 habitants qui travaillent en commun pour le développement du Cœur de Brenne.



Compétences de la communauté de communes :

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 : 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

SYNDICAT DEPARTEMENTAL D'ENERGIE DE L'INDRE

Distribution d'énergie, S.I.G , éclairage public.

SYNDICAT INTERCOMMUNAL DES EAUX Mézières en Brenne, Saint Michel en Brenne

Eau potable (Traitement adduction distribution), assainissement eaux usées.

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

Assainissement non collectif

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

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

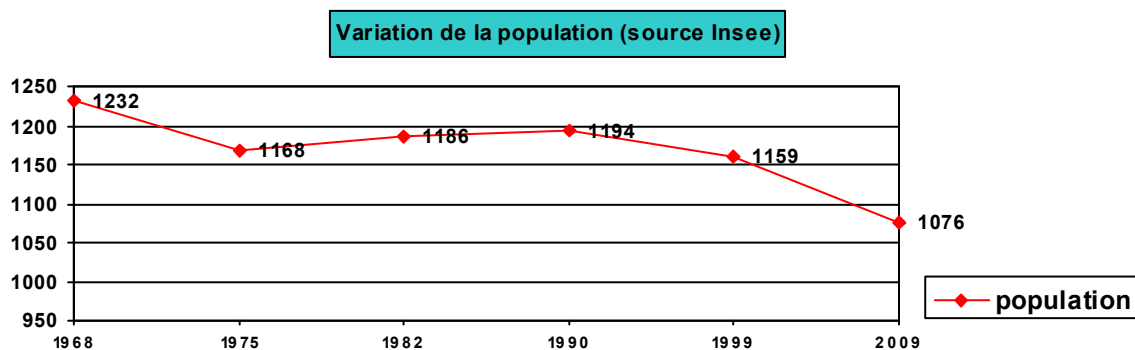
SYNDICAT POUR L'ASSAINISSEMENT ET LA MISE EN VALEUR DE LA BRENNES

Assainissement de surface, gestion des cours d'eau.

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

A/ Population – Démographie

Un déclin démographique constaté dans la dernière période



La commune de Mézières-en-Brenne, après avoir perdu 64 habitants entre 1968 et 1975, avait vu sa population augmenter de plus de 2% entre 1975 et 1990. Cette évolution positive contrastait avec la diminution constatée sur l'ensemble du département durant la même période.

A l'inverse, la population a chuté de plus de 9% entre 1990 et 2009, dont près de 7% entre 1999 et 2009. La reprise démographique constatée sur le département depuis 1990 n'est donc pas effective sur la commune.

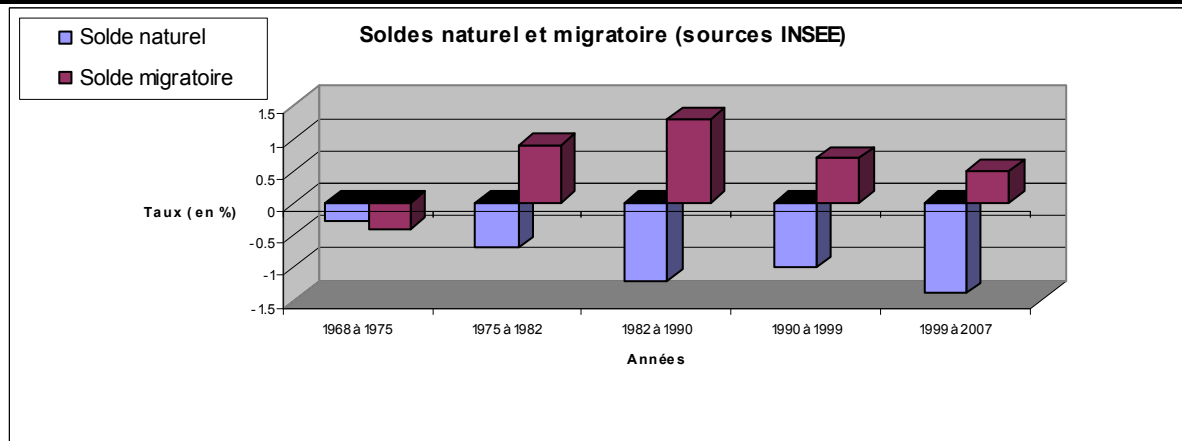
La déprise agricole est la principale cause de ce phénomène. Il a été amplifié par la fermeture des activités liées au textile, ou au bâtiment comme le marchand de matériaux.

Comparatif avec les données départementales

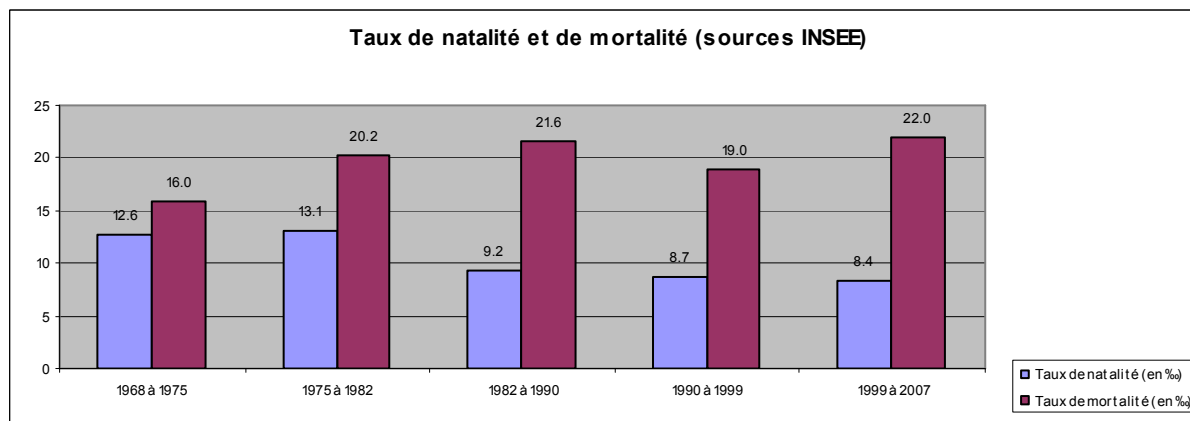
	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population	1232	1168	1186	1194	1159	1076
Variation annuelle sur la commune (en %)	-0,8	0,2	0,1	-0,3	-0,9	
Variation sur le département (en %)	-0,31	-0,29	-0,3	+0,11		

Une baisse démographique due principalement au solde naturel négatif.

Taux / Années	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Taux de variation	-0,8	0,2	0,1	-0,3	-0,9
Solde naturel	-0,3	-0,7	-1,2	-1	-1,4
Solde migratoire	-0,4	0,9	1,3	0,7	0,5
Variation périodique (en habitants)	-64	18	8	-35	-78

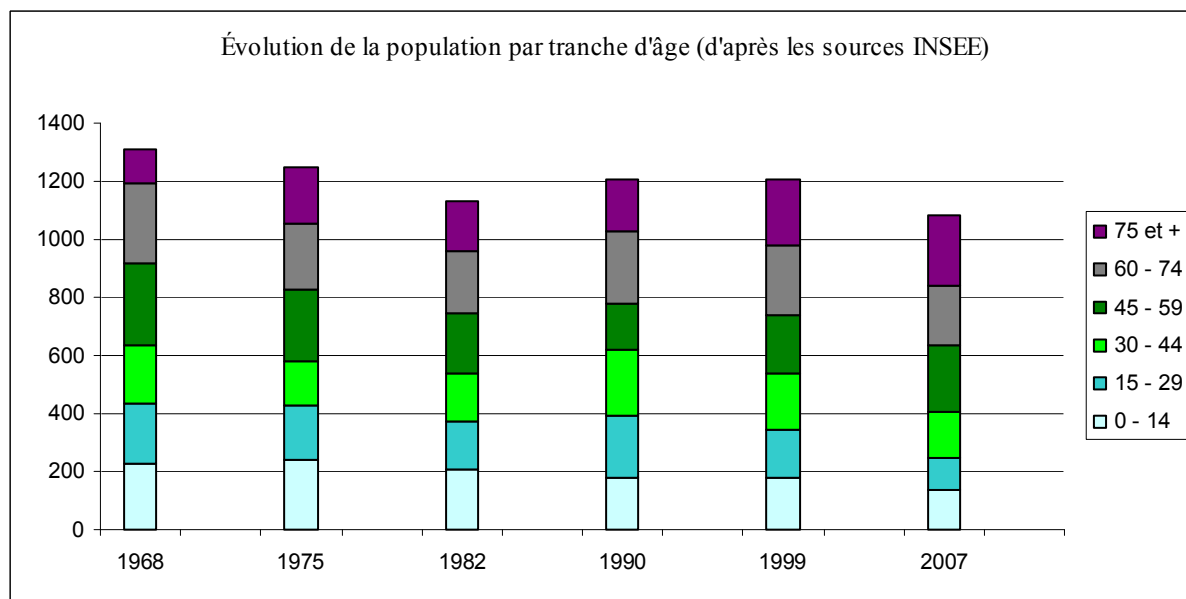


La commune a bénéficié d'un excellent solde migratoire au cours des décennies 70 et 80. Il avait permis une augmentation de la population. Depuis 1990, même si ce solde migratoire reste positif, il ne parvient plus à compenser un solde naturel de plus en plus négatif.



Entre 1999 et 2007, le taux de mortalité atteint son niveau le plus élevé en quarante ans (22%). Parallèlement, le taux de natalité est au plus bas (8.4%).

La création de l'EHPAD avec 85 résidents, ainsi que celle des foyers résidence (20 personnes) ont contribué fortement à cette augmentation du taux de mortalité. La proportion des 75 ans et plus a été augmenté en proportion des résidents provenant de communes extérieures.



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 0.86. Il chute légèrement entre les années 1975 et 1990, pour tomber à 0.65. Depuis cette date, il chute de manière assez importante. Il atteint, en effet, 0.39 en 2006.

Le tableau indique clairement que la proportion des moins de 45 ans est restée stable entre 1968 et 1990. En 1990 plus de la moitié de la population de Mézières avait moins de 45 ans. En 2007, cette tranche d'âge ne représente plus que 37 % des habitants.

A court terme, le solde naturel risque donc de rester négatif.

Synthèse

—> Mézières en Brenne avait bien résisté aux phénomènes de dépopulation et de vieillissement caractéristiques des communes rurales du département jusqu'en 1990. Le solde migratoire, positif depuis 1975 avait même produit une augmentation de la population dans les années 80.

L'apport de jeunes ménages primo accédant venait compenser en partie l'augmentation du taux de mortalité. Les derniers chiffres connus indiquent cependant un vieillissement de la population, accentué par la présence de l'EHPAD et du foyer résidence, ce qui laisse présager d'un taux de mortalité élevé pour les prochaines années. Ce phénomène risque de conforter la diminution de la population déjà constatée entre 1999 et 2009.

—> Pour l'avenir, la commune devra à nouveau se montrer attractive vis-à-vis des couples avec enfants ou en âge d'en avoir. Pour ce faire, il conviendra d'offrir un cadre de vie et des services conformes aux attentes de ce type de population, de développer une offre en logements suffisamment variée (accession et locatif social ou non), et de revitaliser les activités créatrices d'emplois.

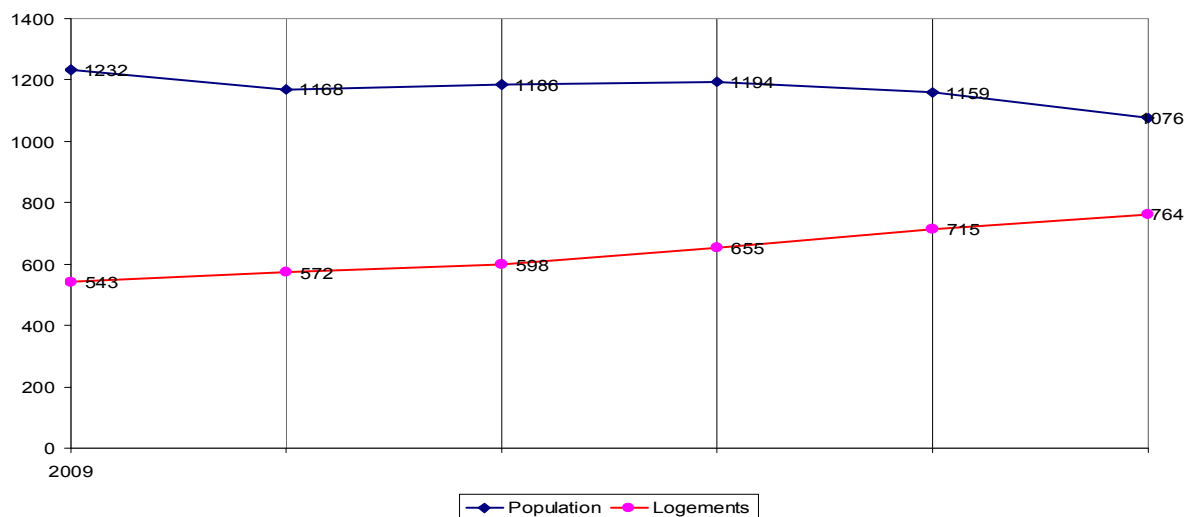
B:Habitat

Le parc de logements et son évolution

Évolution du nombre de logements

Sources INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	543	572	598	655	715	764
Résidences principales	425	421	432	470	487	482
Résidences secondaires	84	108	111	126	171	192
Logements vacants	34	43	55	59	57	90
Population	1232	1168	1186	1194	1159	1076

Logement et population(sources INSEE)



Un nombre de logements en évolution malgré la baisse démographique

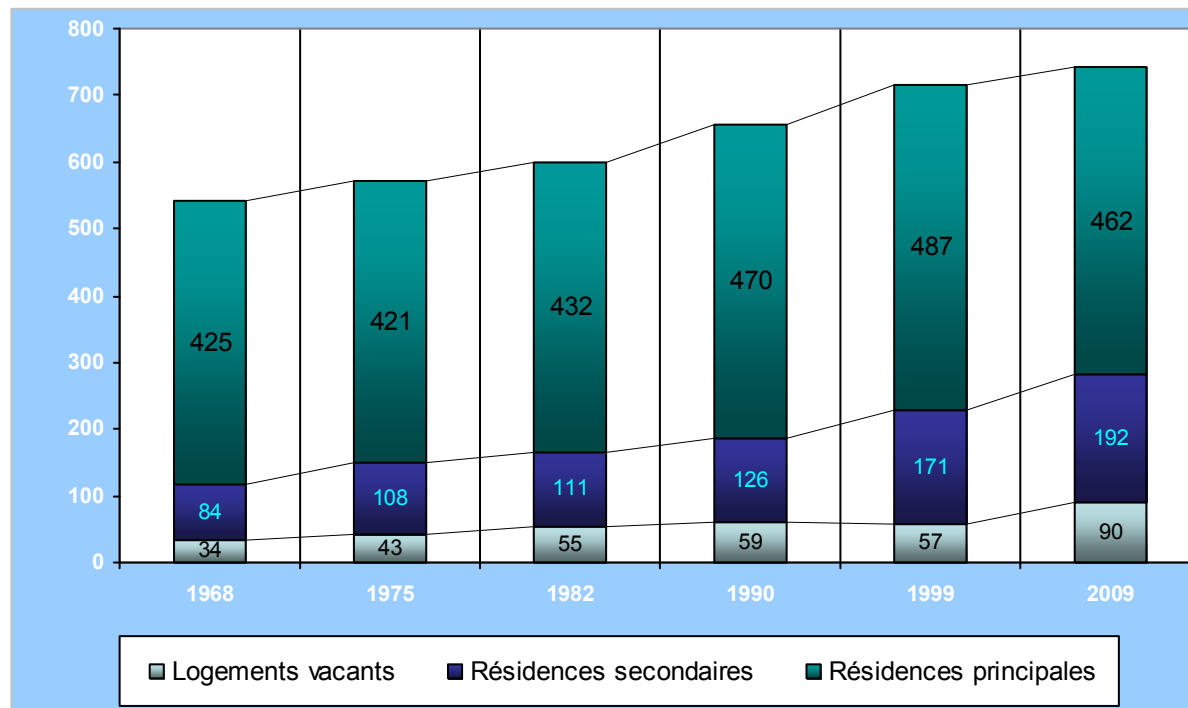
Le nombre moyen d'habitants par résidence principale est passé de 2.90 en 1968, à 2.23 en 2007, ce qui correspond à la moyenne nationale .

Explications du phénomène :

- Décohabitation, et diminution de la taille des ménages.
- Vieillesse globale de la population (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, 220 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 qui était de 78% en 1968 est réduite à 60 % en 2009. Cette proportion inférieure à celle mesurée sur l'ensemble de la communauté de communes (66%) ou encore à celle mesurée sur le département (79.3%).

Le nombre important de résidences secondaires (192 en 2009) indique l'attrait touristique que la commune de Mézières en Brenne peut exercer. Ces résidences secondaires sont en majorité des anciennes fermes restaurées auxquelles s'ajoutent quelques propriétés de familles dans le Bourg.

D'après les statistiques de l'Insee, la quantité de logements vacants est en nette augmentation depuis 1999. Ce sont principalement les maisons du Bourg qui sont inoccupées.

De nombreuses maisons ou appartements du Bourg restent en vente à des prix souvent élevés, sans trouver d'acquéreurs.

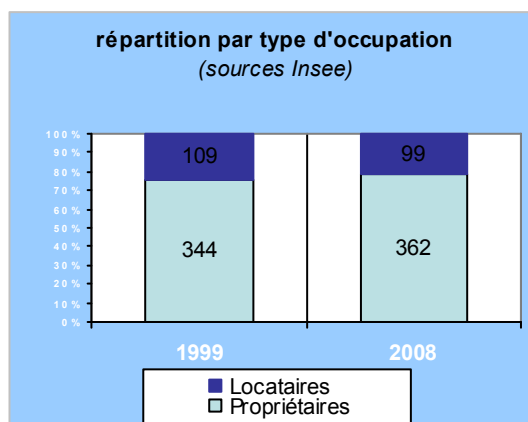
D'autres sont conservées inoccupées par les propriétaires, sans être mises ni en vente, ni en location.

Les caractéristiques des résidences principales

Une forte représentation des propriétaires

Le statut de propriétaire est largement dominant sur la commune de Mézières-en-Brenne.

Il représente près de 78% du parc des résidences principales et a très légèrement augmenté depuis 1999 (+ 3%).



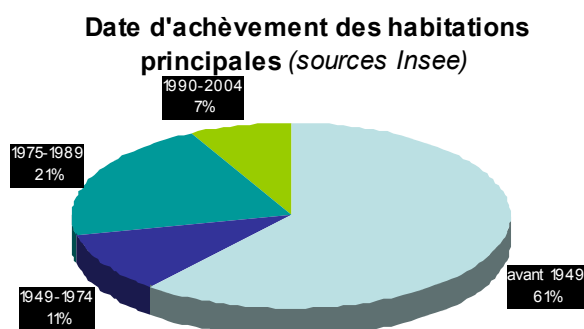
Un parc de logements majoritairement ancien

61 % des résidences principales ont été construites avant 1949.

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

Ce bâti ancien se retrouve principalement dans le Centre Bourg et dans les hameaux de la commune.

L'habitat plus récent est principalement situé le long des axes de circulation, principalement à partir de la route de Châtillon.



Habitat ancien du centre Bourg

Logements sociaux :

Quartier des Orchidées: 20 logements

Rue de Watou: 16 Logements locatifs gérés par Scalix (ex SA HLM)

Rue Chartier : 3 logements

Ecoles: 4 logements

CdC : 2 logements Rue du Bout du Monde

1 logement Rue du Nord

10 logements Place Jean Moulin

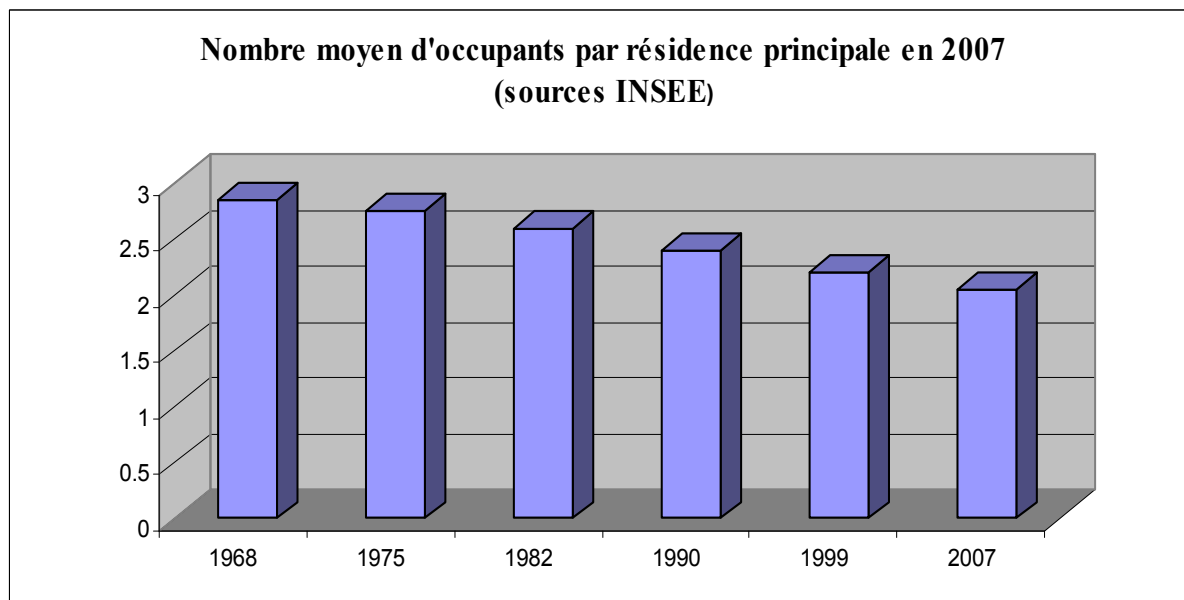
1 logement : Haras

Le parc de logements sociaux est donc composé de 57 logements. Il représente 12 % du parc des résidences principales.

Des logements plus grands pour des ménages plus petits

Sources Insee	1999	%	2007	%	Evolution
Ensemble	487	100	484	100	
1 pièce	8	1,6	2	0,4	-75,00
2 pièces	69	14,2	61	12,6	-11,59
3 pièces	111	22,8	101	20,9	-9,01
4 pièces	133	27,3	135	27,9	+1,5
5 pièces ou plus	166	34,1	185	38,2	+11,45

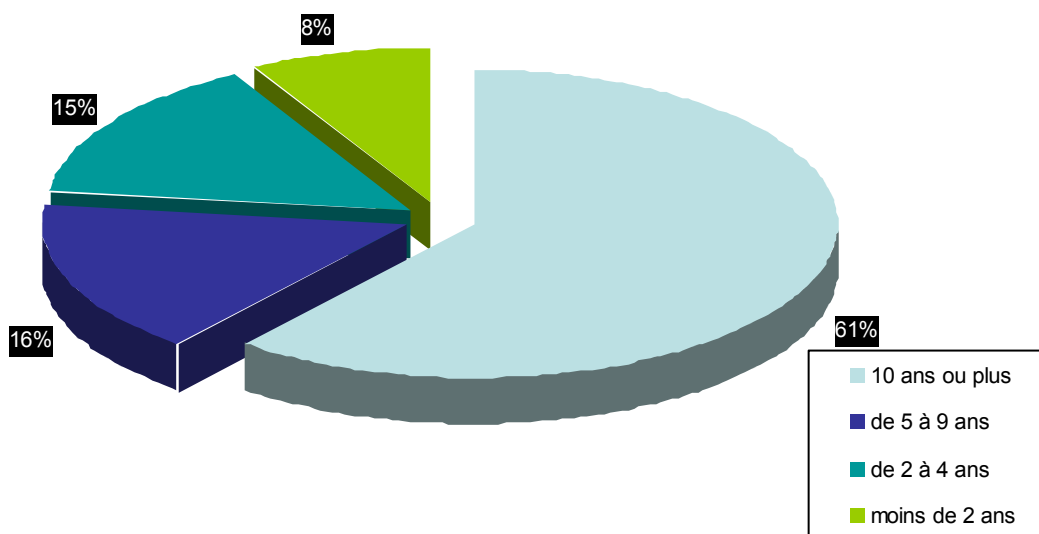
Si les ménages sont de plus petite taille, il n'en est pas de même pour leur logement. Entre 1999 et 2007, le nombre de résidences principales composées de quatre pièces ou plus, a augmenté d'environ 13 %, et ceci, au détriment des logements composés de une, deux, et trois, pièces.



Le taux d'occupation, qui était, en 1968, inférieur au taux départemental (2.85 contre 3), a diminué régulièrement. Il reste aujourd'hui inférieur au taux départemental (2.05 contre 2.2).

Mobilité résidentielle

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



La commune est peu touchée par le phénomène de mobilité résidentielle. La forte représentation de personnes âgées explique ce phénomène de sédentarisation de la population (en 2007, 77 % de la population résidait déjà dans le même logement en 1998).

Construction neuves et renouvellement du parc de logements

La consultation du registre des permis de construire de la commune permet de constater le dépôt de 139 demandes qui englobent la création de 28 habitations neuves de 2001 à 2010 soit environ 3 logements neufs par an.

Registres P.C.	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Habitation neuve	2	2	2	1	1	5	7	4	3	1	1	29
Annexes/ extensions	3	9	5	7	6	8	8	6	3	10	?	65

Les statistiques de l'Insee indiquent une augmentation globale de 48 logements entre 1999 et 2007 ce qui correspond à une moyenne de 6 logements supplémentaires par an. Trois logements par an ont donc été créés par la réhabilitation de bâtiments anciens. Les résidences secondaires représentent une part importante de ces logements.

Confort des résidences principales

Sources insee	1999	%	2007	%
Ensemble	487	100	484	100
Salle de bain	458	94	476	98,3
Chauffage central collectif	9	1,8	7	1,4
Chauffage central individuel	225	46,2	244	50,4
Chauffage individuel « tout électrique »	136	27,9	148	30,6

Synthèse

—> Un parc de logements en augmentation régulière : 1% par an en moyenne depuis 1968.

—> La proportion des résidences principales est faible: 63% du parc. Le taux moyen de ces résidences est de 66% sur l'ensemble de la communauté de communes.
Elles sont occupées à 78% par des propriétaires.

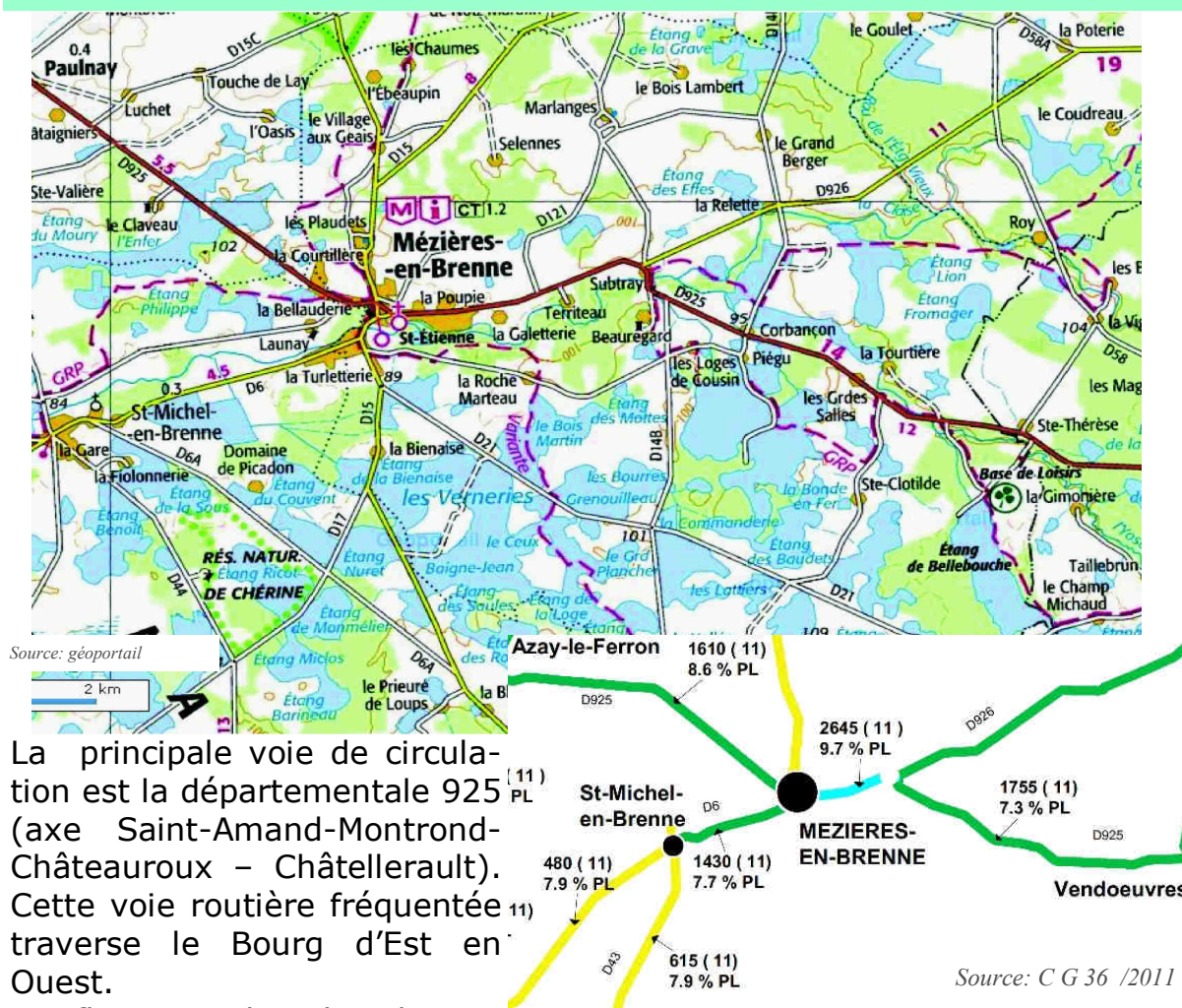
—> Une forte augmentation du nombre des résidences secondaires est constatée au cours des deux dernières décennies . Les résidences secondaires représentent aujourd'hui un quart des logements.

—> Le nombre de logements vacants est en augmentation. Ces logements sont principalement situés dans le Bourg certains sont en vente à des prix souvent trop élevés pour trouver un acquéreur. D'autres sont conservés comme « bien familial » par les propriétaires héritiers.

—> Le taux d'occupation moyen des résidences principales est de 2.05 personnes par logement ce qui est inférieur à la moyenne départementale.

—> L'offre en logements sociaux conséquente pour une commune rurale (12 % du parc). Les opérations de réhabilitation de logements anciens telles que la CdC en a déjà engagées sont à poursuivre et à développer.

Réseau routier :



Les flux journaliers les plus importants (2645 véhicules/jour comptabilisés en 2011 à la sortie du bourg de Mézières-en-Brenne) sont enregistrés sur la section de la RD 925 située entre le bourg et la RD 926. Il est à noter une fréquentation également importante des camions sur cet axe (9.7% du flux).

Plusieurs autres voiries départementales desservent la commune :

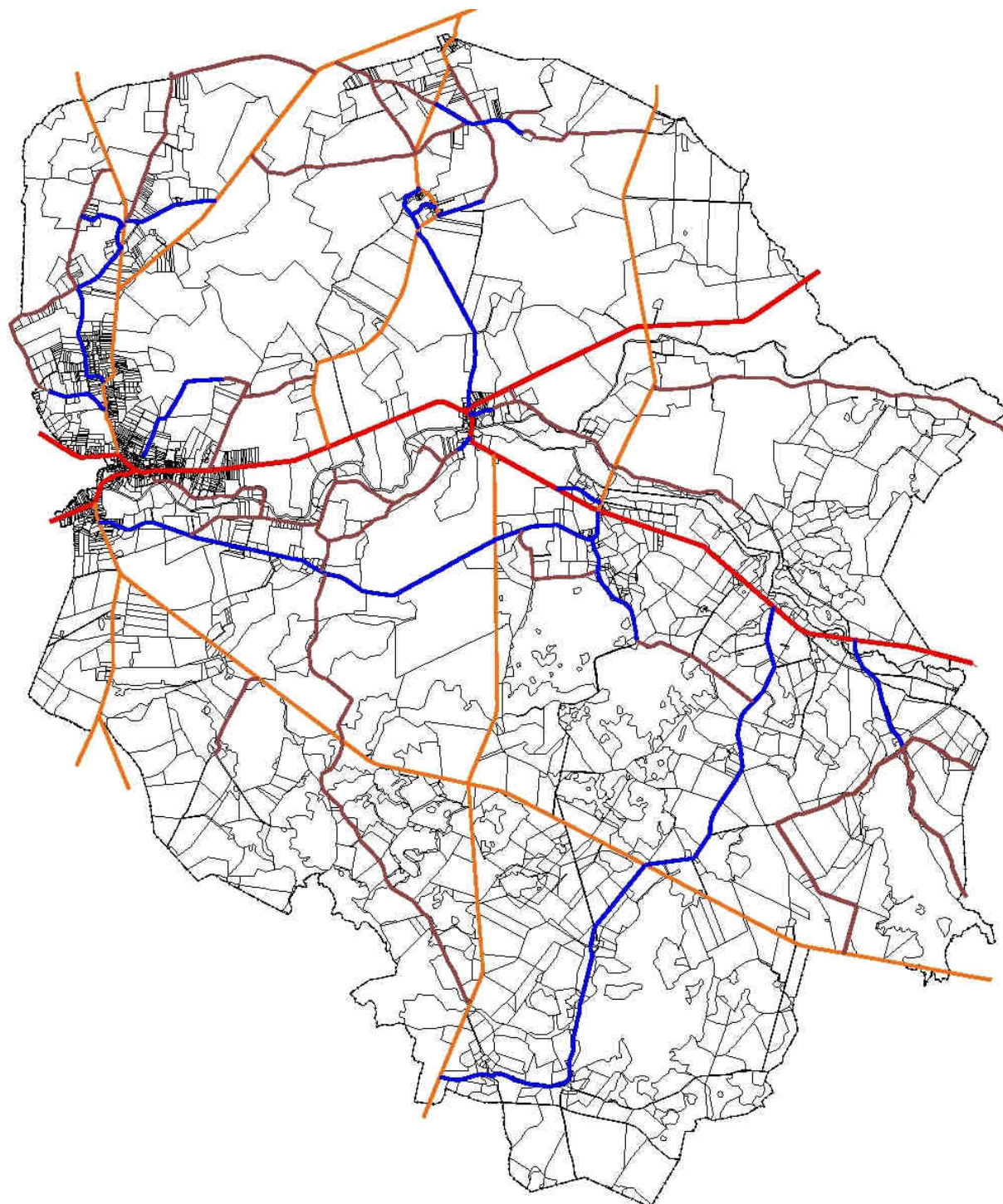
- La départementale 15, Saulnay-Mézières- Migné, traverse la commune du Nord au Sud
- La départementale 6 : Mézières-Saint Michel-Tournon Saint Martin à l'Ouest (1430 V/J)
- La départementale 21 : Villiers –Mézières –Neuillay les Bois

D'autres départementales traversent le territoire communal sans passer par le bourg :

- La D 926 de Subtray à Buzançais.
- La D 121 qui dessert le hameau de Marlange.
- La D 14b qui traverse toute la partie Ouest du territoire communal du Nord au Sud.

La trame viaire est complétée par un réseau de voies communautaires, l'entretien du revêtement est de la compétence de la CDC.

Les anciennes voies de communication subsistent sous la forme de chemins, par exemple le long de la Claise et de l'Yoson, une partie d'entre eux est aujourd'hui du domaine privé, spécialement dans la partie Sud du territoire. La commune cherche à rétablir des liaisons, par exemple en traversée de la Claise entre le Bourg et Subtray, ou vers « Les Vignaux ».



 Départementales 1^o catégorie

 Départementales 2^o catégorie

 Voirie communautaire

 Chemins ruraux

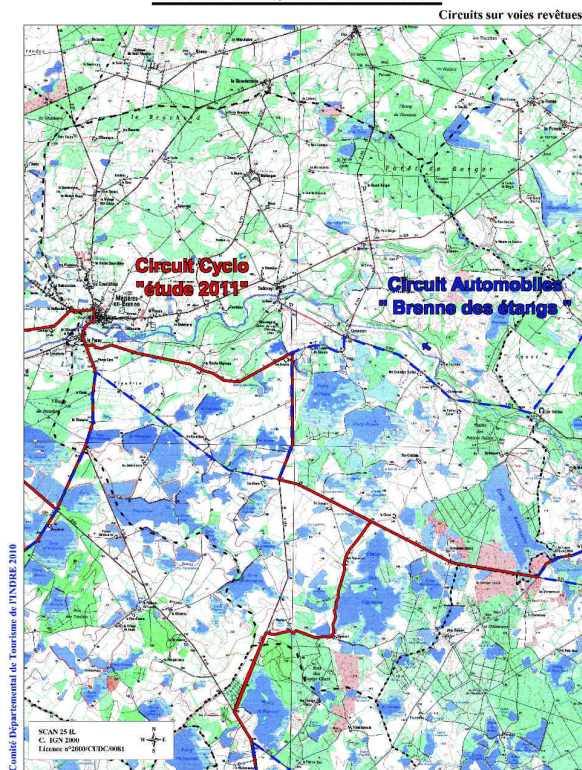
Circulation douce

La commune ne possède pas de pistes cyclables à part entière. Les vélos empruntent le réseau routier existant.

Le réseau de circuits balisés et de chemins de randonnées est important:

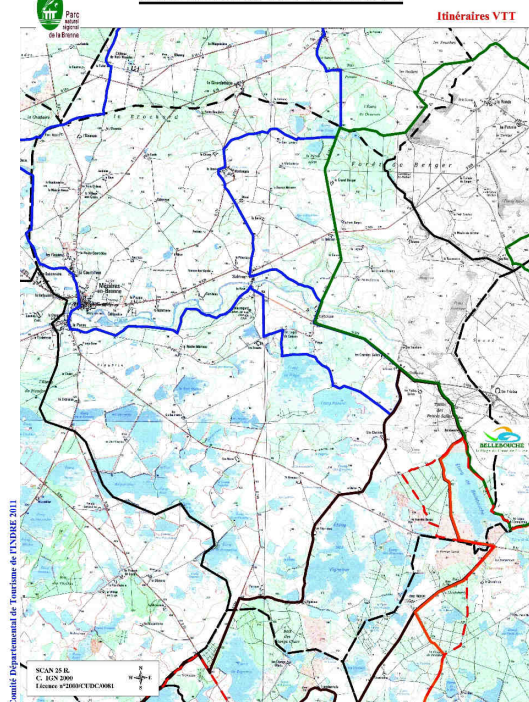
Circuits de découverte

MÉZIÈRES EN BRENNNE



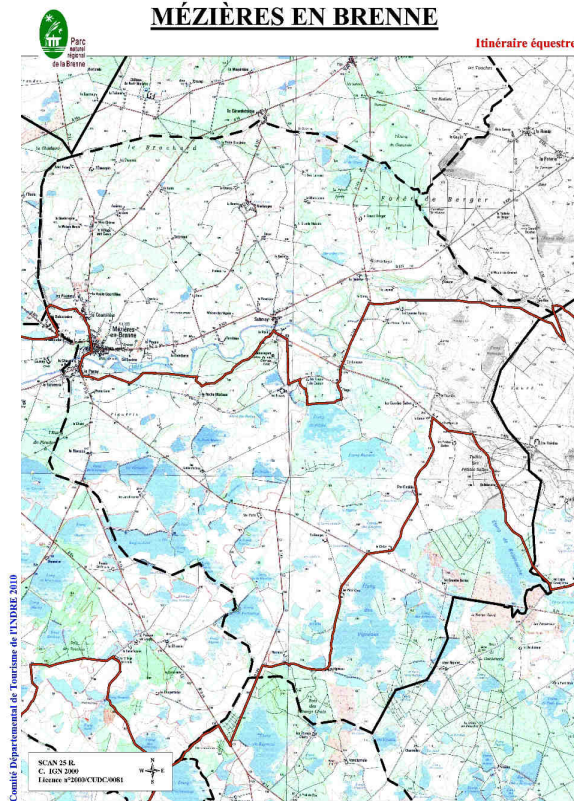
Circuits VTT

MÉZIÈRES EN BRENNNE



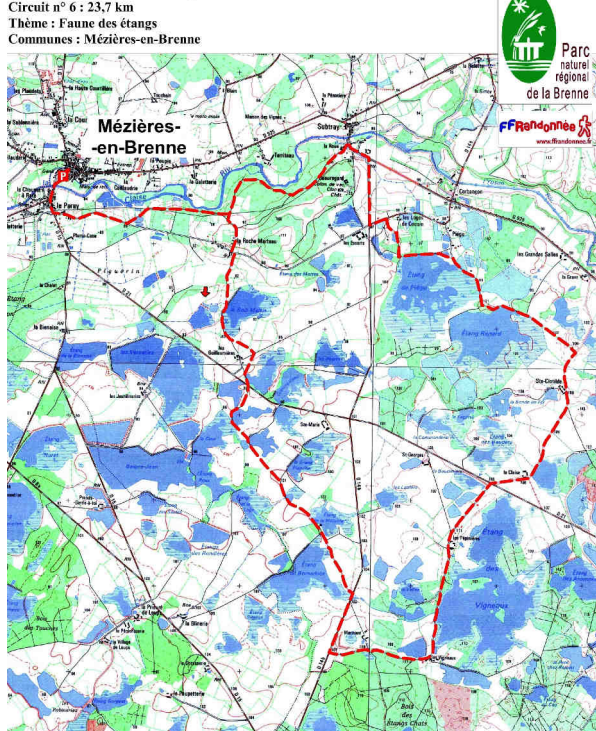
Randonnées équestres

MÉZIÈRES EN BRENNNE



Circuit à thème du Parc naturel régional

Site départ : Place Jean Moulin, OTSI
Circuit n° 6 : 23,7 km
Thème : Faune des étangs
Communes : Mézières-en-Brenne

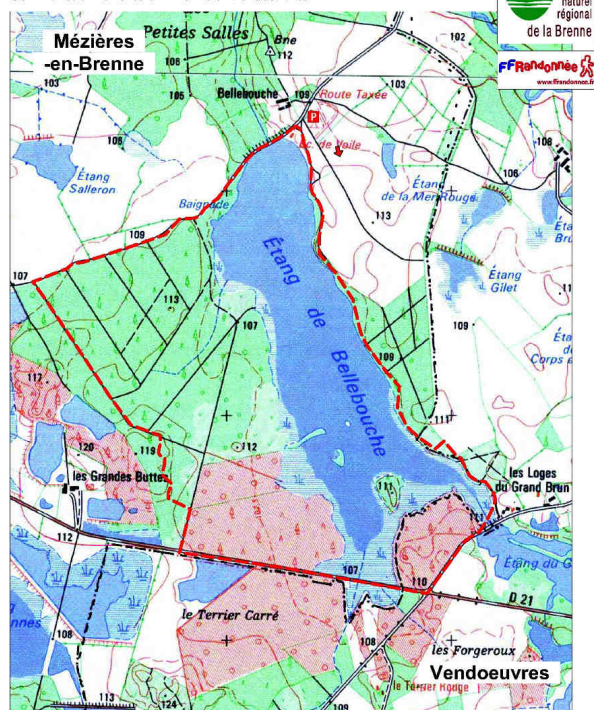


Circuit à thème du Parc naturel régional

Circuits attrails touristiques

Itinéraires pédestres
" Les plus belles balades du Parc naturel régional de la Brenne "

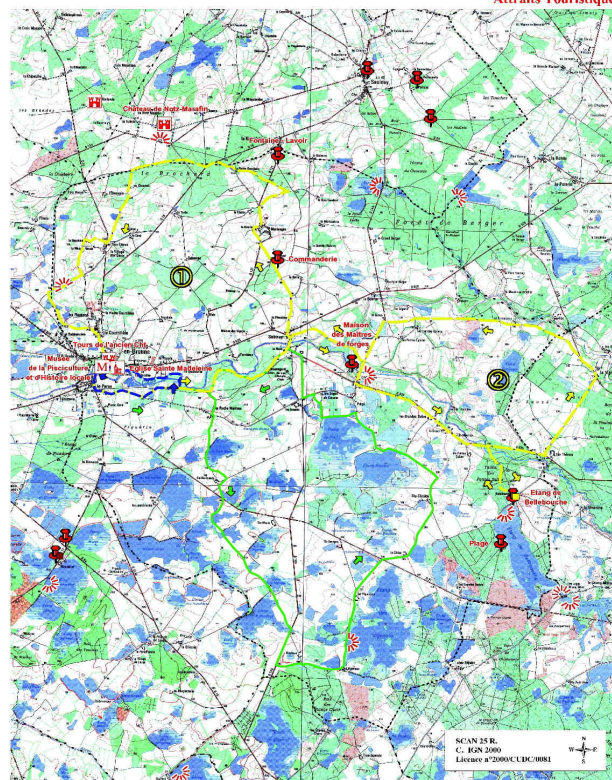
Site départ : Etang de Bellebouche
Circuit n° 7 : 6,7 km
Thème : flore des landes et des bois
Communes : Mézières-en-Brenne et Vendoeuvres



Circuit Bleu : 4,1 km
Circuit Jaune 1 : 16,6 km
Circuit Jaune 2 : 15,8 km
Circuit Vert : 24 km

MÉZIÈRES EN BRENNNE

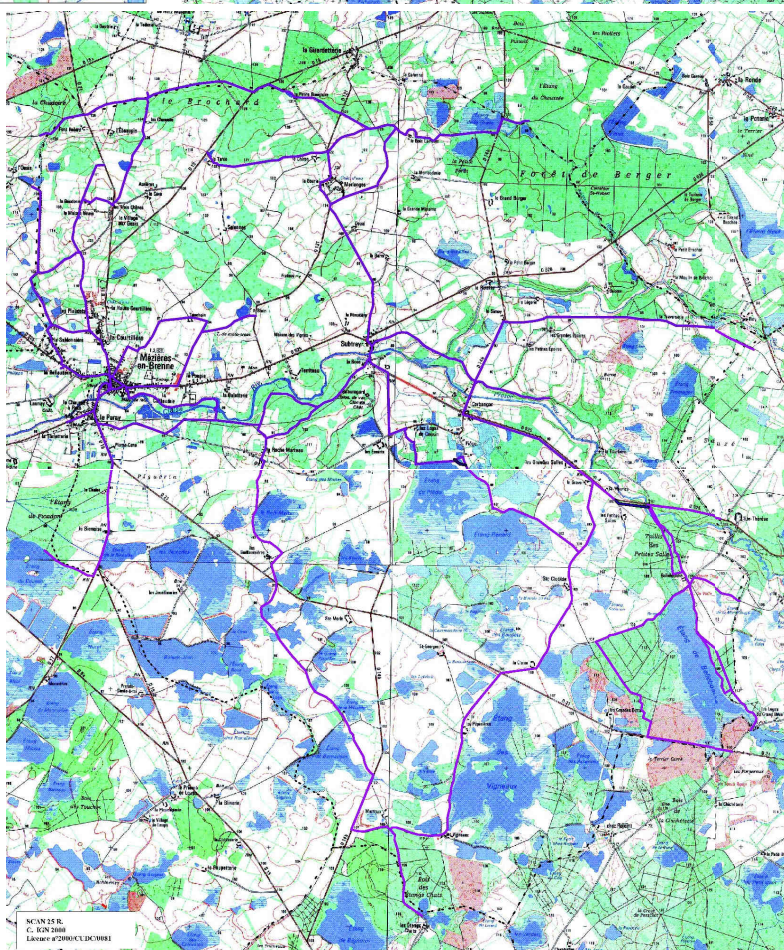
Attrails Touristiques



L'ensemble de ces circuits et chemins de randonnée a été répertorié par le Comité Départemental de Tourisme de l'Indre.

73 kms de sentiers balisés sillonnent le périmètre communal . Ils permettent d'apprécier les richesses faunistiques et floristiques présentes sur le territoire.

La conservation de ce réseau de chemin sera inscrite dans le nouveau document d'urbanisme.



Transports collectifs :

La CdC Cœur de Brenne assure les transports scolaires pour les écoles maternelles et primaires. Ils sont financés par le conseil général.

Le conseil général assure les transports vers le collège de Buzançais et le Lycée de Châteauroux

Il finance et organise l'« Aile Bleue ». Les lignes Châtillon –Le Blanc et Châteauroux-Tournon Saint Martin desservent Mézières en Brenne.

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 Mézières-Saint Michel en Brenne est dite « à la demande ».

La ligne Châtillon sur Indre - Le Blanc est uniquement à la demande.

L'aile bleue propose ce service 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 département.

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, celle de Buzançais à dix-neuf.

Réseaux et énergie

L'alimentation en eau potable est gérée par le syndicat intercommunal des eaux de Mézières en Brenne Saint Michel en Brenne.

Le SIE gère 1170 abonnements dont 942 situés sur la commune de Mézières en Brenne. Il dessert environ 1686 habitants grâce à un réseau de 124 kms.

Caractéristiques des captages :

Ouvrage	Prélèvement 2009 [m³]	Prélèvement 2010 [m³]	Variation 2009/2010
Puits de Plaudets 1 - MEZIERES-EN-BRENNE Prélèvement en nappe souterraine	29 096	30 655	+5,36 %
Forage des Plaudets 2 - MEZIERES-EN-BRENNE Prélèvement en nappe souterraine	28 482	30 357	+6,58 %
Forage des Plaudets 3 - MEZIERES-EN-BRENNE Prélèvement en nappe souterraine	55 609	55 607	-
Total des prélèvements [m³]	113 187	116 619	+3,03 %

Le forage des Plaudets P1 a été réalisé en 1947. Il capte la nappe du « tuffeau blanc » à 26.20 m de profondeur. Son débit moyen est de 20m³/h. Le château d'eau a été édifié au dessus de ce captage.

Le forage P2 a été réalisé en 1967. Il capte la nappe de la craie turo-nienne à 40 m de profondeur. Son débit moyen est de 25 m³/h. La couverture protectrice est de 10 m d'épaisseur, elle est constituée des formations tertiaires de la Brenne.

Le forage P3 a été réalisé en 1988. Il capte les eaux de l'aquifère céno-manien à une profondeur de 80 m, la mise en service de ce forage a entraîné une nette diminution de l'utilisation des forages P1 et P2. Son débit moyen est de 124 m³/h

Qualité de l'eau :

Eau très minéralisée, de type très bicarbonatée très calcique, riche en fer, conforme aux normes en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés (source: ministère de la santé).

Localisation des captages, périmètres de protection



Schéma du réseau d'adduction d'eau potable



L'assainissement eaux usées)

les équipements collectifs existants:

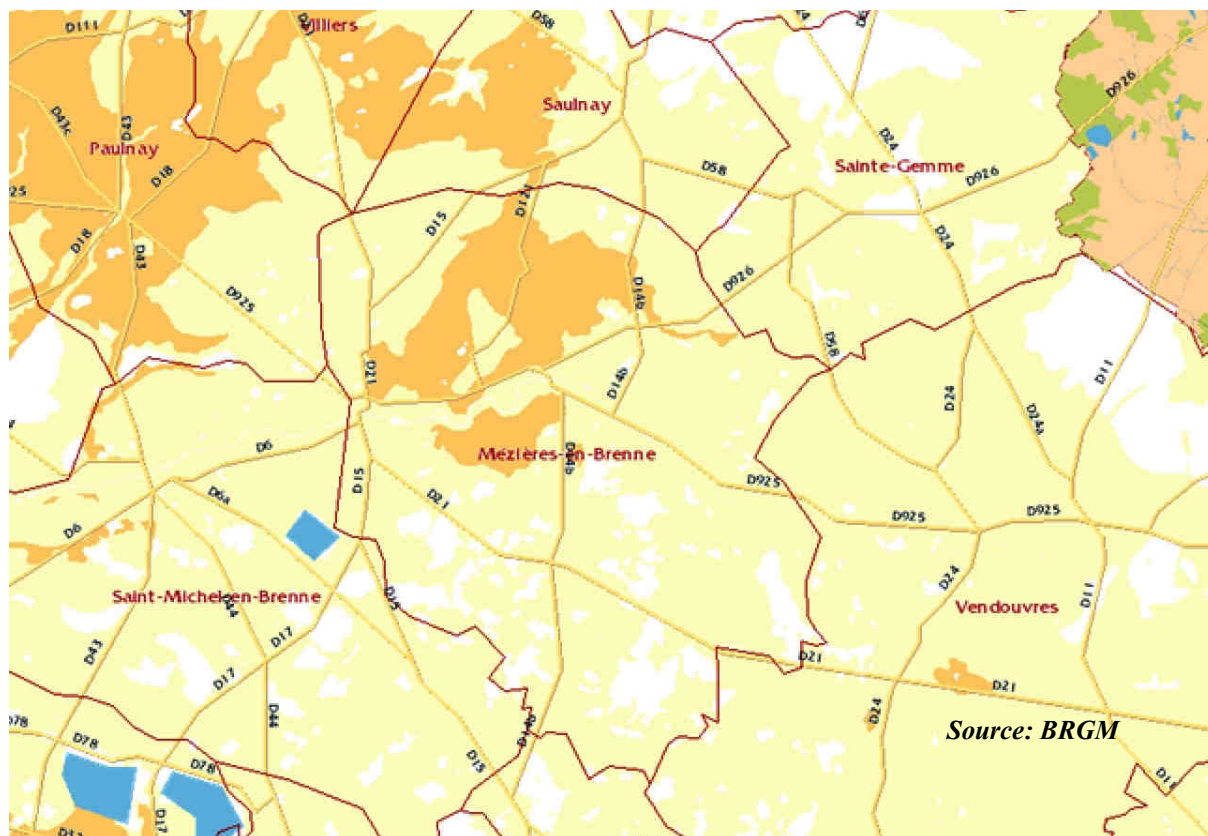
Réseau séparatif dans l'ensemble du Bourg, à Bellebouche, et à Subtray depuis 2010. En projet sur Marlange

Traitement des eaux par Lagunage

Assainissement autonome sur les autres écarts

D/ Risques naturels, nuisances liées aux activités humaines

La commune de Mézières en Brenne 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**.



Aléa retrait-gonflement des argiles (MEEDDM-BRGM)

Propriétaire : BRGM-MEEDDM

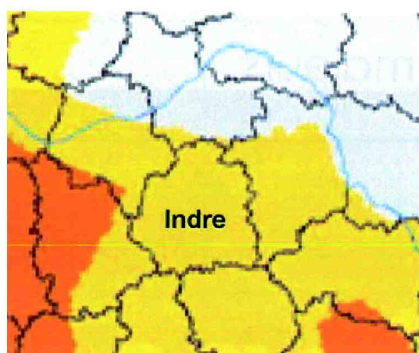
Information : Non renseigné

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

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

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 appliquées 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^{er} 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 de Mézières en Brenne sont :

Nom de l'établissement	Lieu-dit	Type d'établissement	régime
Patinier Alain	Roche Marteau	Porcs, Vaches à viande	
Vérité Denis	Font-Retord	Vaches à viande	

LISTE DES INSTALLATIONS CLASSEES A MEZIERES EN BRENNNE (Maj du 09/07/2010)

Exploitant	Adresse	Description	Date réception	Déclaration d'antériorité	Prendre acte
Comité de fêtes de la RATP	Château de Beauregard	Citerne de 950 kg de gaz combustible liquéfié	19/02/1966		
Jean ROI	Rue neuve	Armurerie	12/07/1972		
Dominique FRADET	1 avenue de Verdun	Station service	12/03/1992		
Jean-Bernard PREDAL	Sainte Clothilde	83 vaches allaitantes		01/03/1993	
Jean-Marie BEHELLE	Douai	41 vaches allaitantes		12/08/1992	
Rallye sans nom - Patrick DEWITTE	La Relette	chenil (49 chiens)	17/09/2008		
Louis BIDAULT	Le Bourg	Citerne de 500 kg de gaz combustible	22/02/1972		
Adrien LECHON	La Chapelle St Pierre	Porcherie de 200 animaux			29/09/1979
Coopérative de vente de céréales	Parcelles AC 72p-73p-76-84-85-86-87	silo	06/09/1971		
Germaine GAUDAIS	RN 725	réservoir de 5000 l de gazole	06/07/1979		
PRO pétroliers réunis de l'Ouest	19 route de Châteauroux	Cuve de 60 m3 de FOD	18/03/1987 (cessation d'activité)		
Jacques NICAUD	Rue du Bout du Monde	2 réservoirs aériens de 20 000 l chacun	30/07/1965		
Robert NEVENS	Hôtel de la Promenade	réservoir de 500 kg de gaz combustible liquéfié	08/08/1967		
SARL Sciage du Berry	La Sablonnière	stockage par voie humide de bois non traités chimiquement	12/05/2005		
UNION 36	La Gare	Silo de stockage de céréales	10/10/2005		
Epi Centre	19 route de Châteauroux	Stockage de céréales	10/10/2005		
GAEC de la Jarrière	La Jarrière	Vaches allaitantes 10/10/2005			

E/ Equipements collectifs

⇒ Les équipements scolaires:

- * Ecoles maternelle et primaire qui accueillent les enfants de maternelle des communes de MEZIERES-EN-BRENNE, SAULNAY, VILLIERS et STE GEMME, ainsi que les enfants de primaire de ces dernières et des communes PAULNAY et ST MICHEL-EN-BRENNE.
- * Cantine, nourriture faite sur place.
- * Accueil loisirs périscolaires

⇒ Les équipements culturels:

- * Office de tourisme
- * Bibliothèque
- * Maison de la pisciculture
- * Salles d'expositions

⇒ Les équipements sportifs, et de loisirs:

- * Gymnase, dojo
- * Stade
- * Tennis
- * Base de loisirs de Bellebouche
- * Piste de karting
- * Centre équestre des petits champs
- * Parcours de pêche nature

⇒ Les autres équipements collectifs:

- * Mairie qui assure un accueil régulier du public
- * Bureau de poste
- * Salle des fêtes
- * EHPAD
- * Maison pluridisciplinaire de santé

⇒ Les équipements et services communautaires:

- * Accueil ados de la communauté de communes
- * Portage de repas à domicile
- * Relais de services publics
- * Relais assistance maternelle
- * Structure multi accueil pour enfants de 10 semaines à 4 ans
- * 2 cyberespaces (office de tourisme et bibliothèque)

F/ Gestion des déchets

La communauté de communes Cœur de Brenne assure en régie directe la collecte des ordures ménagères 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 spécifique
- ⇒ Journaux, revues, papiers propres dans container spécifique
- ⇒ Verre dans container spécifique
- ⇒ Déchets médicaux 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.

G/ Gestion du numérique

Les élus de "Coeur de Brenne" sont convaincus que les technologies de l'information et de la communication sont un enjeu d'avenir pour les territoires ruraux. Télétravail, télé services, téléphonie illimitée, services d'entreprise, services publics, tout passe désormais par Internet et la téléphonie.

C'est pourquoi la Communauté de Communes a développé un vaste projet autour du numérique avec trois objectifs principaux:

- ⇒ Développer les accès aux NTIC (nouvelles technologies de l'information et de la communication).
- ⇒ Favoriser l'apprentissage et l'accompagnement.
- ⇒ Développer les contenus et les services Internet

L'accès:

La C.d.C a commencé par créer une salle avec un accès Internet satellitaire. Seul point Haut Débit du territoire, elle a permis à plus de 300 personnes de se connecter et de se servir de l'Internet.

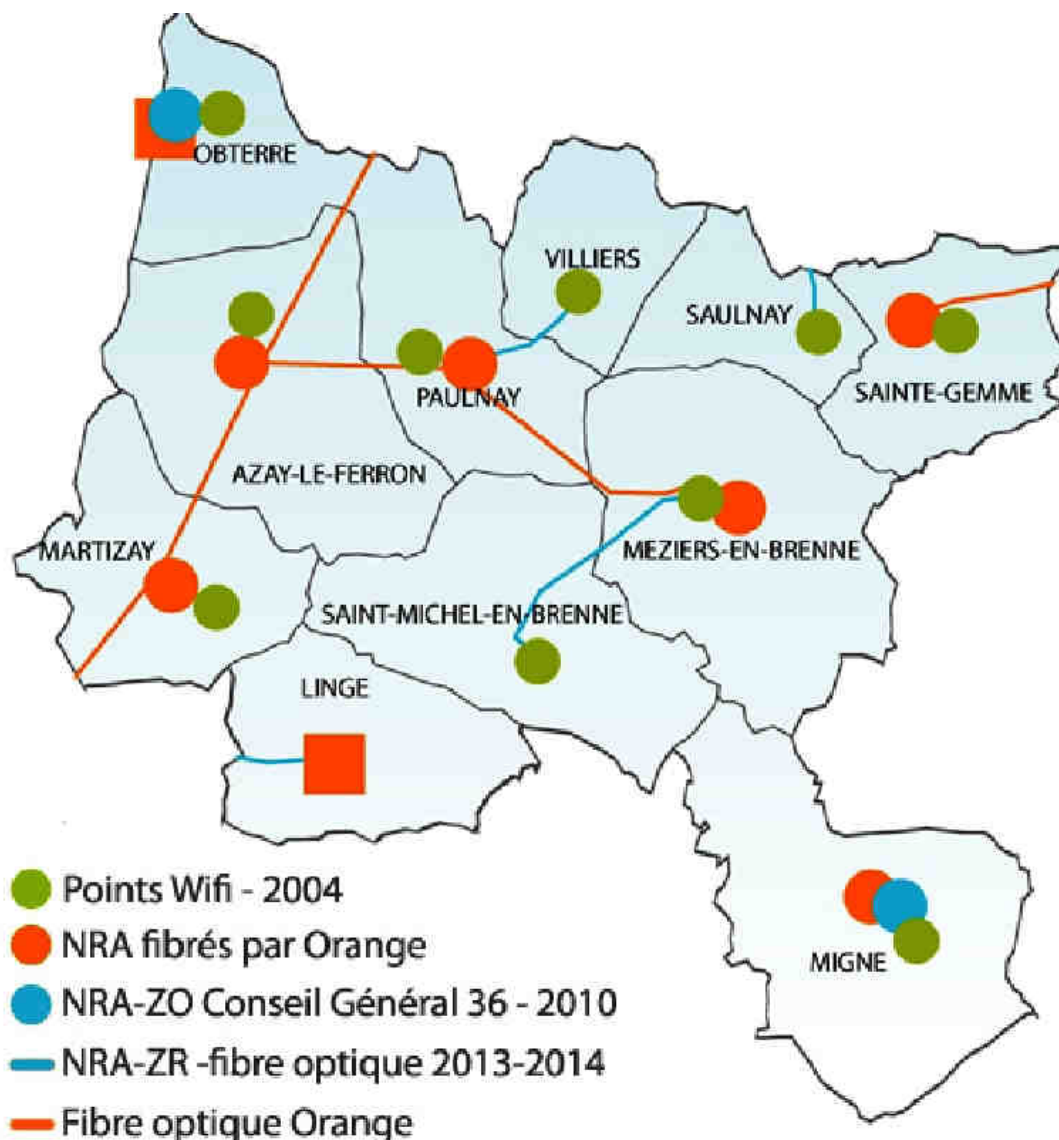
En 2004, la C.d.C a créé son propre réseau alternatif Wifi. Le territoire n'était jusqu'alors pas desservi en ADSL. Ce réseau constituant la première pierre de l'aménagement numérique du territoire couvrait 80% de sa géographie. Avec une antenne par Commune, elle a permis à plus de 350 abonnés de bénéficier du haut débit avant même l'arrivée tardive de l'ADSL. Il permet encore à une dizaine de personnes situées en zone blanche de bénéficier de ce service.

En 2008, Coeur de Brenne avait amélioré ce dispositif avec des Courants Porteurs en Ligne dans les trois centres bourgs de Azay-le-Ferron, Martizay et Mézières-en-Brenne.

En 2010 , Migné et Obterre avaient pu bénéficier de la mise en place de NRA-ZO par le Conseil Général de l'Indre portant à 6 sur 10 le nombre de communes dont le NRA est fibré.

En 2011, la C.d.C s'inscrit dans l'avenir en adhérant au Syndicat Mixte RIP36.

En 2012-2014, la cdc va, par le biais du RIP36, raccorder en fibre optique quatre de ses Communes : Lingé, Saulnay, Villiers et Saint-Michel-en-Brenne. Ainsi les quatre sous répartiteurs pourront diffuser de l'ADSL jusqu'à 20Mbits/s et plusieurs habitations non-éligibles à l'ADSL, seront couvertes.



La Communauté de Communes Coeur de Brenne a sensibilisé les élus sur l'importance de la mise en place de la fibre optique. Les travaux réalisés aujourd'hui intègrent cette donnée.

Les travaux réalisés par la C.d.C ont permis d'équiper en **câbles et prises RJ45** l'ensemble des points de communications des ateliers relais, des logements et des bâtiments rénovés sous sa maîtrise d'ouvrage.

Elle a aussi accompagné les mairies sur leurs projets de bâtiments, notamment **les maisons médicales**.

Apprentissage et accompagnement:

Des **cycles de formations** ouverts à tous ont été mis en place au cyber centre de Saint Michel en Brenne. Ils proposent de:

- Se familiariser avec l'informatique et savoir en utiliser les principaux outils
- Apprendre la photo numérique et savoir retoucher ses photos
- Comprendre le fonctionnement d'internet, surfer en toute sécurité, créer un site, etc ...

La CdC met en place **une Ecole Numérique Rurale** par école primaire. Ces dispositifs se composent d'une armoire mobile comprenant 9 portables, d'une borne Wifi et d'un tableau Blanc Interactif.

Ces ENR permettent à l'enseignant de gérer l'informatique à l'intérieur même de sa classe tout en permettant une mobilité sur l'ensemble de l'école.

La Communauté de Communes Coeur de Brenne a inventé un **e.cartable** pour parfaire ce dispositif. Une clef USB permet aux enfants de gérer leurs documents. Ce **e-cartable** peut aussi permettre d'emporter des devoirs à la maison et de faire le lien avec les parents. 201 cartables électroniques ont été distribués. Ils suivront les enfants durant toute leur scolarité en primaire.

Contenus et services Internet:

Plusieurs actions sont en cours de réalisation:

- Mise en place d'un blog pour chaque école qui le souhaite.
- Création des cartes interactives: Une carte du tourisme et des services de Coeur de Brenne a déjà été réalisée. Cette dernière géo-localise l'offre touristique ainsi que les mairies et les services de Coeur de Brenne. Bientôt devrait se rajouter l'annuaire des associations et des Services.
- Annuaire des entreprises.
- Album photo communautaire.

Synthèse

La **trame viaire** est dense et elle permet de desservir correctement toutes les habitations de la commune. Un important réseau de chemins de randonnées sillonne le territoire. Certaines liaisons douces sont à rétablir.

La commune de Mézières en Brenne dispose d'un bon niveau **d'équipements et services à la population** notamment en matière scolaire, culturelle, médicale, accueil des retraités.

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

En matière d'eau potable : une protection de la ressource en eau est déjà entamée par le syndicat inter communal. La mise en place du périmètre de protection des captages permet une sécurisation de cette ressource.

Le plan local d'urbanisme sera établi en considérant cette protection comme essentielle.

En matière d'assainissement:

Le Bourg est entièrement en assainissement collectif dans un réseau séparatif.

Le village vacances de Bellebouche est équipé du même type de réseau . Le Hameau de Subtray vient aussi d'être équipé.

L'Équipement du hameau de Marlange est dans les projets de la commune.

Le reste des écarts est en assainissement individuel.

Équipement numérique:

La communauté de communes Cœur de Brenne a la compétence « numérique ». De nombreuses actions ont déjà été engagées pour permettre l'accès au très haut débit et à des équipements de qualité sur l'ensemble du territoire.

H/ 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.

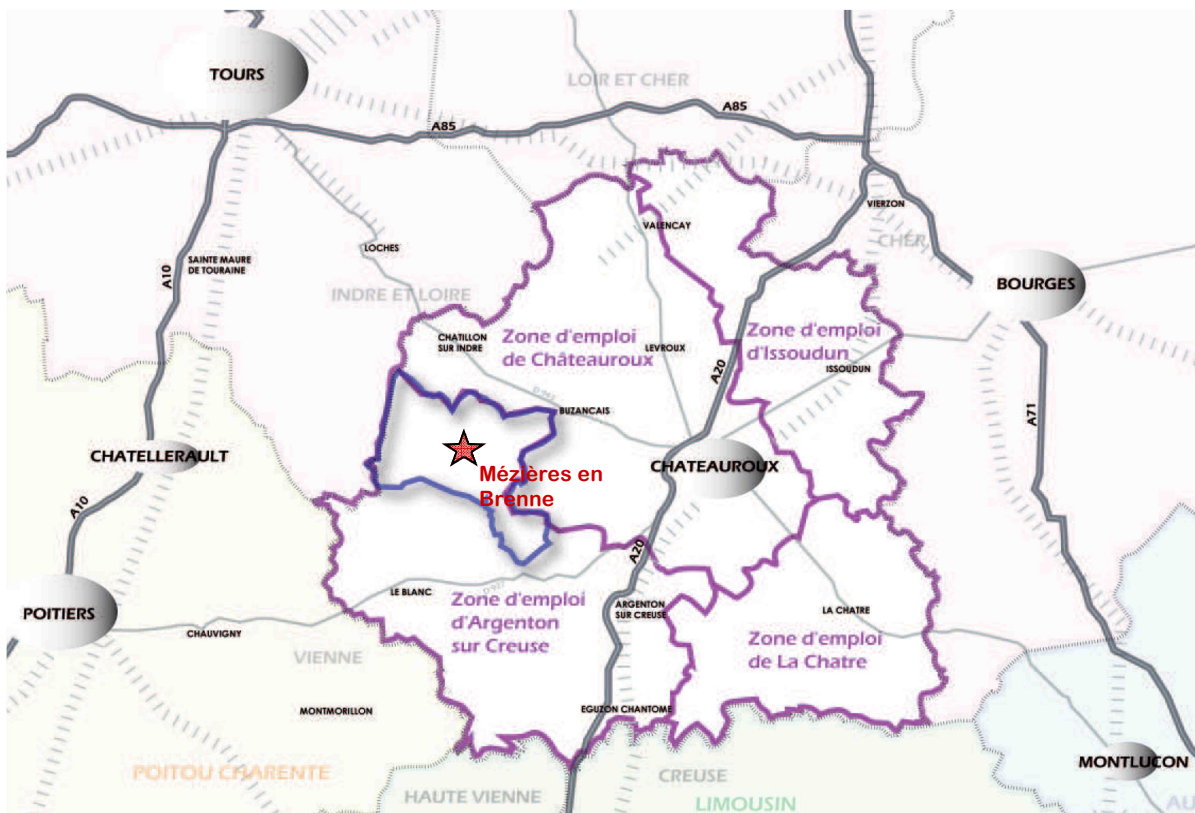
Création de deux ateliers relais pour servir de point de passage à de jeunes entreprises ou à des entreprises en développement pour leur permettre de conforter leur croissance avant d'investir dans des locaux.

Création d'un atelier « crédit bail » qui a permis l'installation d'une entreprise d'électrification.

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 poles d'attraction pour l'emploi sont Châteauroux, Buzançais 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	600	565	-5,83
Actifs en %	70,7	70,8	0,1
Dont: actifs ayant un emploi %	61	65	4
Chômeurs %	9,7	5,8	-3,9
Inactif en %	29,3	29,2	-0,1
Dont: élèves et étudiants en %	6,3	5	-1,3
Retraités et préretraités en %	12	14,5	2,5
Autres en %	11	9,7	-1,3

Le taux d'activité de la population des 15 – 64 ans est de 70.8%, tandis que son taux d'emploi est de 65%.

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.

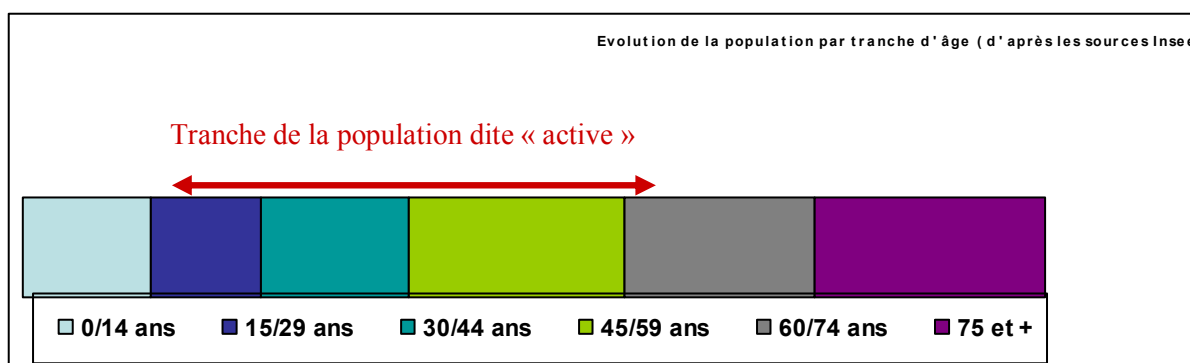
Le taux de chômage , 5.8 % annoncé par l'Insee en 2007, apparaît même inférieur à la moyenne du département qui était de 9.9%.

Taux d'activité rapporté à la population totale

Sources: INSEE	1999		2007	
Population totale	1159	100%	1081	100%
Nombre d'actifs ayant un emploi	366	32%	367	34%

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

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



Lieux de travail des actifs

Sources INSEE	1999	%	2007	%
Ensemble	367	100	370	100
dont : Salariés			288	
Non salariés			82	
Travaillant à Mézières-en-Brenne	203	55,3	164	44,3
Travaillant : Hors commune (total)	164	44,7	206	55,7
Dans le département	147	40,1	186	50,3
Hors département	7	1,9	8	2,2
Hors région Centre	10	2,7	12	3,2

Il ressort de ce tableau que le nombre d'actifs ayant un emploi à Mézières-en-Brenne a diminué depuis 1999.

Seulement 44.3% des actifs travaillent sur le territoire de la commune en 2007.

Répartition des secteurs d'activités présents sur la commune

**DEN T3 - Nombre d'entreprises par secteur d'activité
au 1er janvier 2009**

	Nombre	%
Ensemble	62	100,0
Industrie	8	12,9
Construction	12	19,4
Commerce, transports, services divers	29	46,8
dont commerce et réparation auto.	17	27,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	13	21,0

Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, REE (Sirène).

La commune possède un tissu important de commerces et services . L'industrie alimentaire et la construction fournissent encore une soixantaine d'emplois locaux

Ce sont cependant les administrations publiques la santé et l'action sociale qui offrent le plus d'emplois localement, l'EHPAD en représentant une soixantaine à lui seul.

Détail des activités présentes sur le territoire communal:

Activités Industrielles et artisanales liées à la construction

ETDE SA, travaux d'installation électrique, effectif 2010 : 8
Dubreuil (E.E.I.) travaux d'installation électrique, effectif 2010 : 11
Entreprises de maçonnerie: 2
Plomberie :1
Serrurerie métallerie : 1
Menuiserie : 1
Espaces verts : 1
Enduiseur façadier : 1
Opti aménagement: 6

Total: 32

Activités Industrielles liées à l'alimentation

Noiseraie production, transformation et conservation de fruits:
13 salariés

Sciages du Berry, fabrique de merrains pour tonneau:
17 salariés

Total: 30

Artisanat et commerces alimentaires

Une superette proxy:3
Une épicerie au centre Bourg: 2
Une charcuterie: 2
Une boulangerie pâtisserie: 5
Trois restaurants: 6
Un café: 2
Ferme de plume canne: 3

Total: 23

Commerces non alimentaires

Deux fleuristes: 2
Une banque: 4.5
Une société d'assurances: 1
Une agence immobilière: 1
Deux coiffeurs: 4
Une librairie, tabac, presse: 2
Electro ménager: 2.5
Deux réparation et vente automobiles: 8.5

Total: 25

Santé

Une pharmacie: 5 personnes
Médecins :3
Dentiste : 2
Kinésithérapeutes : 4
Infirmiers libéraux : 2.5
Ambulances taxi : 9 personnes
EHPAD+ ASMAD: 70 salariés

Total: 96.5

Services public:

Mairie, services techniques : 10
Poste: 2
Syndicat intercommunal des eaux 2
SIAMV Brenne: 1.5

Total: 15.5

Tourisme:

Office de tourisme: 4.5
Village vacance Bellebouche: de 3 à 6 suivant saison
Les restaurants, hôtels et chambres d'hôtes bénéficient aussi du tourisme

Total: 9 et +

Activités liées à l'élevage

Vétérinaires : 5
Evialis : 4
Epicentre:1

Total: 10

Pisciculture

Les Loges de Cousin:1
Les Loges de Piegu: 2

Total: 3

Total général: 234

Activités agricoles

Données principales de la commune de Mézières en Brenne (sources: AGRESTE)				
	1988	2000	2010	évolution 1988/ 2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	49	37	28	-42,86%
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	48	33	28	-41,67%
Superficie agricole utilisée en hectare	2260	1932	1803	-20,22%
Cheptel en unité de gros bétail, tous aliments	1410	1359	1408	-0,14%
Superficie en terres labourables en hectare	1587	1240	1277	-19,53%
Superficie toujours en herbe en hectare	668	688	525	-21,41%

Les dernières statistiques disponibles datent de l'année 2010. Les élus estiment que la situation de l'activité agricole s'est rapidement dégradée depuis cette enquête.

En 2010, 28 exploitations déclarées subsistent à Mézières-en-Brenne.

Ces exploitations utilisaient 1803 hectares (terres labourables et superficies toujours en herbe). Cette surface représente environ 31% de la surface totale du territoire communal.

Cette faible proportion, ne tient pas compte de l'étendue importante du massif forestier, ni des surfaces d'étangs sur lesquelles des activités de sylviculture et pisciculture sont présentes.

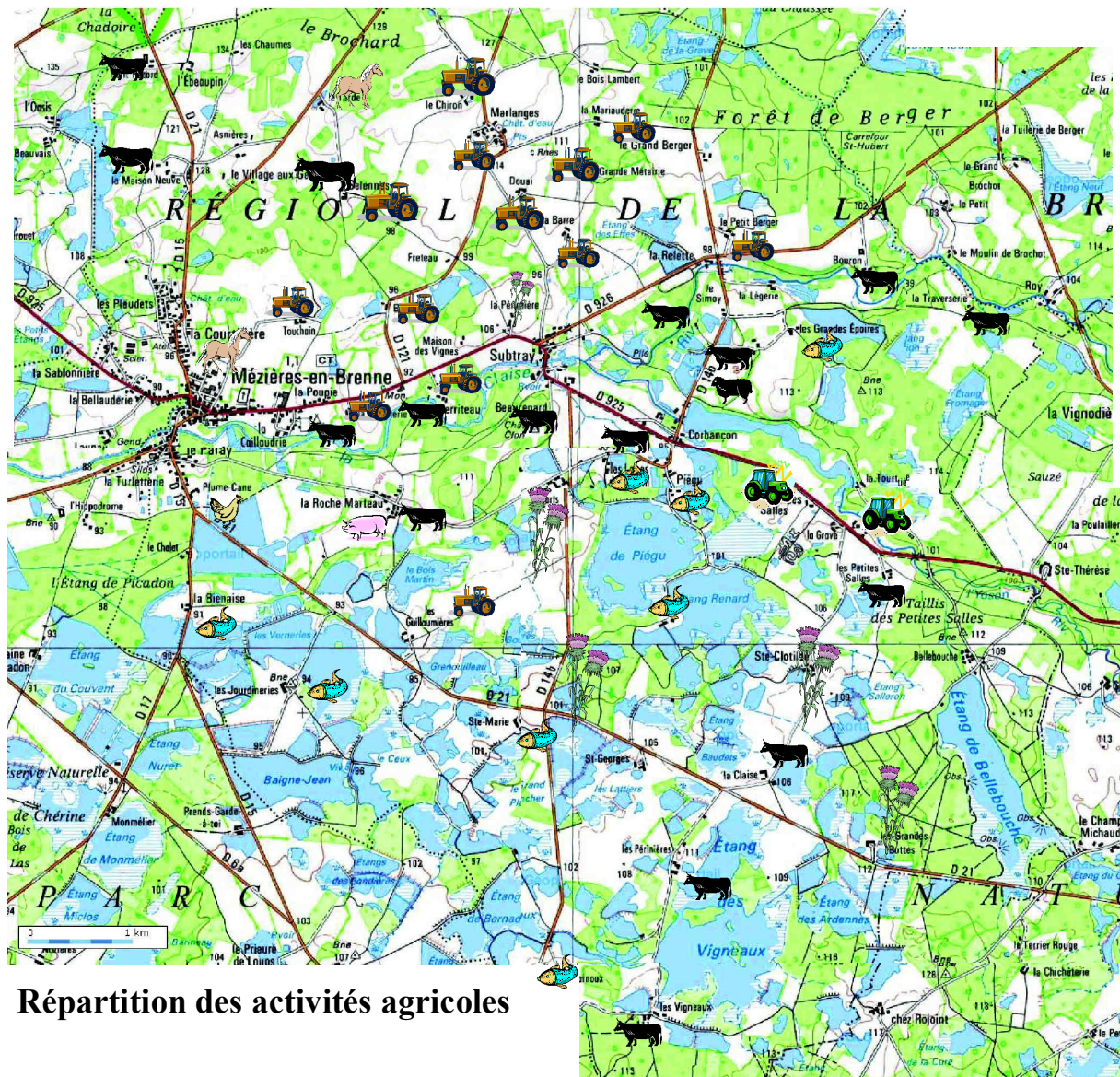
Depuis 1988, la superficie agricole utilisée a cependant diminué de 20%, soit 457 hectares. Cette perte concerne à la fois les terres labourables (- 19.5%) et les superficies toujours en herbe (-21.4%).

Un enrichissement progressif et volontaire de la zone Sud du territoire communal (Brenne des étangs) est constaté. De grands domaines d'élevage extensif sont acquis pour être réorientés vers une activité cynégétique. Le prix de l'hectare y devient rédhibitoire pour la poursuite de l'activité agricole traditionnelle.

Quatre domaines agricoles ont été transformés en terrain de chasse au cours de la dernière décennie:

Les Guillaumières, Les Essarts, Sainte Clothilde, les Grandes Buttes.

Ce sont donc plus de 400 hectares consacrés à l'élevage extensif sur des prairie naturelles qui sont aujourd'hui en cours d'enfrichement.



LEGENDE



Polyculture, céréales oléagineux.



Elevage chevaux



Elevage viande bovins



Elevage porcs



Elevage ovins



Pisciculture



Exploitation fourrages

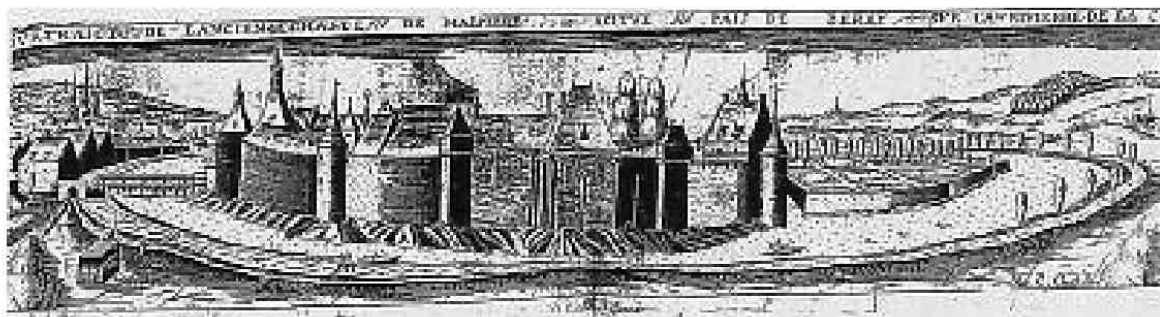


Terres en cours d'enrichissement

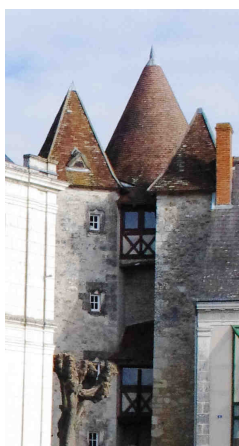
I/ Patrimoine historique, tourisme

L'ancien château (inscrit aux monuments historiques le 03/03/1987)

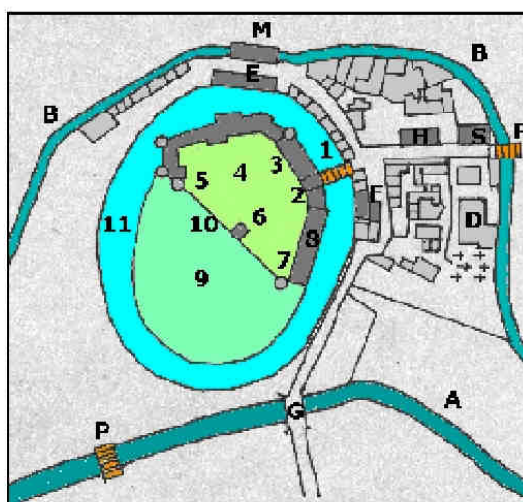
L'antiquité du château est connue par une charte du 11e siècle. Ce fief faisait partie du diocèse et de la généralité de Bourges, mais était du ressort féodal et judiciaire de Tours. Du château médiéval, compris dans une enceinte en forme d'ellipse entourée de fossés, il ne reste que des ruines : trois tours rondes entre lesquelles s'élevaient les corps de bâtiments refaits vraisemblablement à partir de 1464 par Louis d'Anjou. A partir de 1750, le château cessa d'être entretenu. Sa destruction, ordonnée par un décret de la convention d'août 1793, fut progressive. En 1836, le portail d'entrée, le donjon, la chapelle et les dépendances avaient disparu.



château de Mézières-en-Brenne

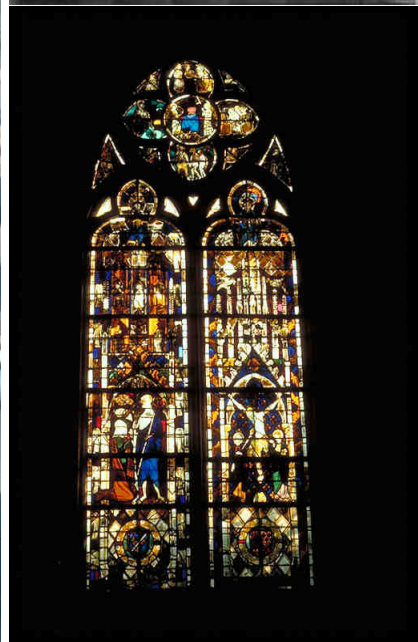
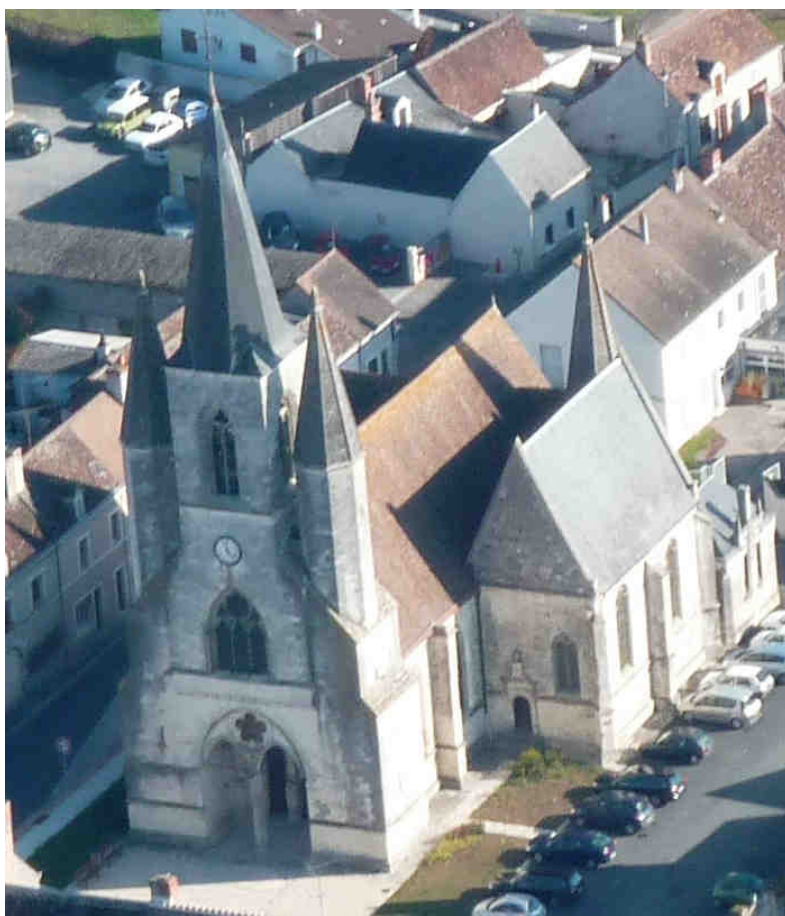


La tour d'enceinte ronde située à l'est, à côté de la mairie, et la tour d'escalier qui lui est accolée



A.- rivière (la Claise)-B.- bief alimentant le moulin- D.- Hôtel-Dieu
E.- écuries du moulin- F.- four banal
G.- gué pavé permettant l'entrée et la sortie vers la Brenne
H.- la halle- M.- moulin banal- P.- passerelles- S.-maison du Sénéchal

1.-pont-levis- 2.-donjon- 3.-le Grand Logis- 4.-cour 5.- tour Léonard- 6.- puits
7.- colombier- 8.-écuries, dépendances- 9.-jardins- 10.-terrasse- 11.-fossés

Eglise Sainte-Marie-Madeleine (classée monument historique en 1862)**Eglise collégiale fondée par Alix de Brabant, consacrée en 1339.**

L'entrée principale est composée de deux portes accouplées dont l'accès se fait par un porche décoré de sculptures. Pilastres historiés, des figures fantastiques accompagnent les supports de grandes niches vides de leurs statues. Consoles saillantes superposées de chaque côté de l'ogive principale, et recouvertes de baldaquins dentelés, dans lesquels sont enchâssées de nombreuses statuette.



Les murs du chœur gardent des traces de peinture. Quelques traces de peinture se trouvent également sur le reste des murs (tétramorphe). Le clocher qui surmonte le portail se divisait autrefois en trois aiguilles à huit pans placées sur l'axe de la façade. Vers 1820, La flèche centrale a été remplacée par une charpente en bois et les deux pointes latérales ont été supprimées.

Une **porte renaissance** provenant de l'église de Mézières-en-Brenne, antérieurement située au fond du jardin du presbytère, a été remontée dans le mur de l'ancien moulin située rue du Nord. Porte montée sur gros moellons finement sculptés. Nervures se prolongeant sous l'arc en plein cintre, surmonté d'un fronton sculpté et pinacles. Devant les pilastres, petites colonnettes doriques peut-être postérieures à la porte.

Cette porte a été inscrite à l'inventaire des monuments historiques le 07/12/1972.



Maison de la pisciculture, musée d'histoire locale

La maison de la pisciculture permet de découvrir le monde piscicole à travers ses aquariums, ses maquettes et des vidéos qui expliquent le fonctionnement des étangs.

Un musée d'histoire locale situé dans la tour attenante présente l'histoire de Mézières en Brenne.



Office de tourisme

Installé dans l'ancien moulin, l'office de tourisme assure un service d'information. Il gère en outre un gîte de groupe, la location de vélos, VTT et jumelles.

Une salle d'exposition permet d'y découvrir un artiste tous les mois.



Village vacances nature de Bellebouche

Aménagé dans un domaine de 300 hectares au bord de l'étang de Bellebouche le village vacances offre trois types d'hébergements: Gîtes, huttes et camping.

De nombreuses activités y sont proposées.

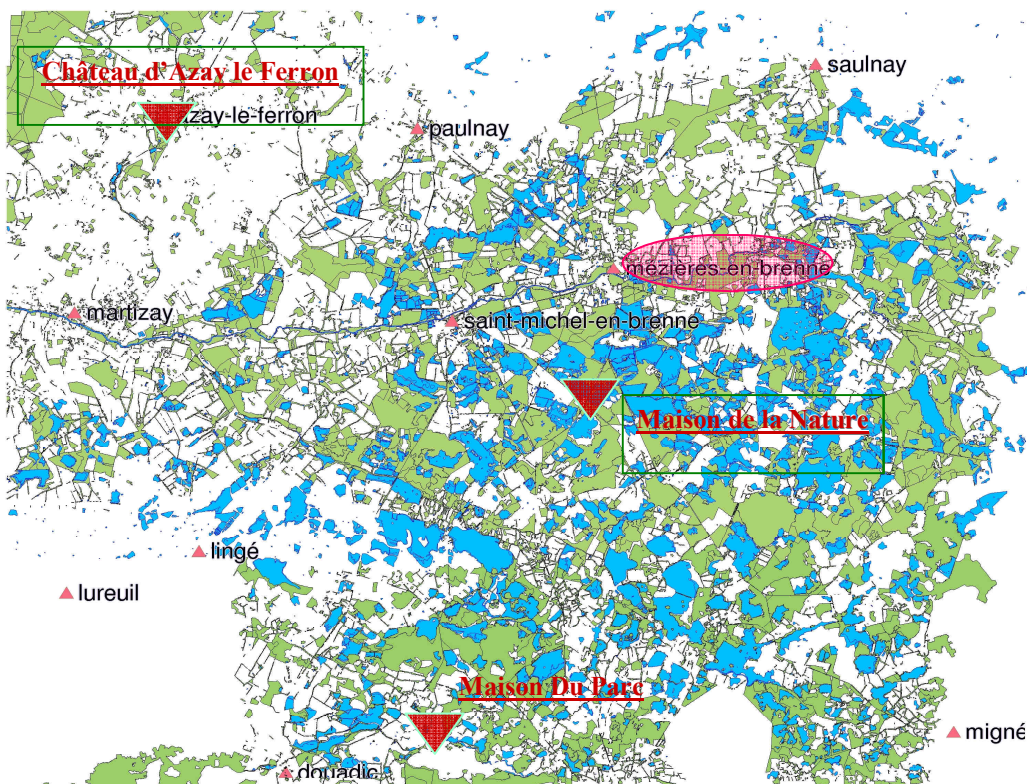
Des séjours à thème permettent la découverte de la nature et de la Brenne. La commune souhaite un développement de l'activité touristique sur ce secteur.



L'avenir de loisirs sportif et nautique de ce site est reconnu par le département qui en a fait une priorité.

Atouts touristiques proches

Située au centre Nord de La Brenne, la commune bénéficie de l'attrait touristique du Parc Naturel Régional et de la réserve naturelle de Chérine. Le château d'Azay le Ferron et la réserve de la Haute Touche sont deux autres atouts touristiques importants dans un rayon de 20 kms.



Etat initial de l'environnement

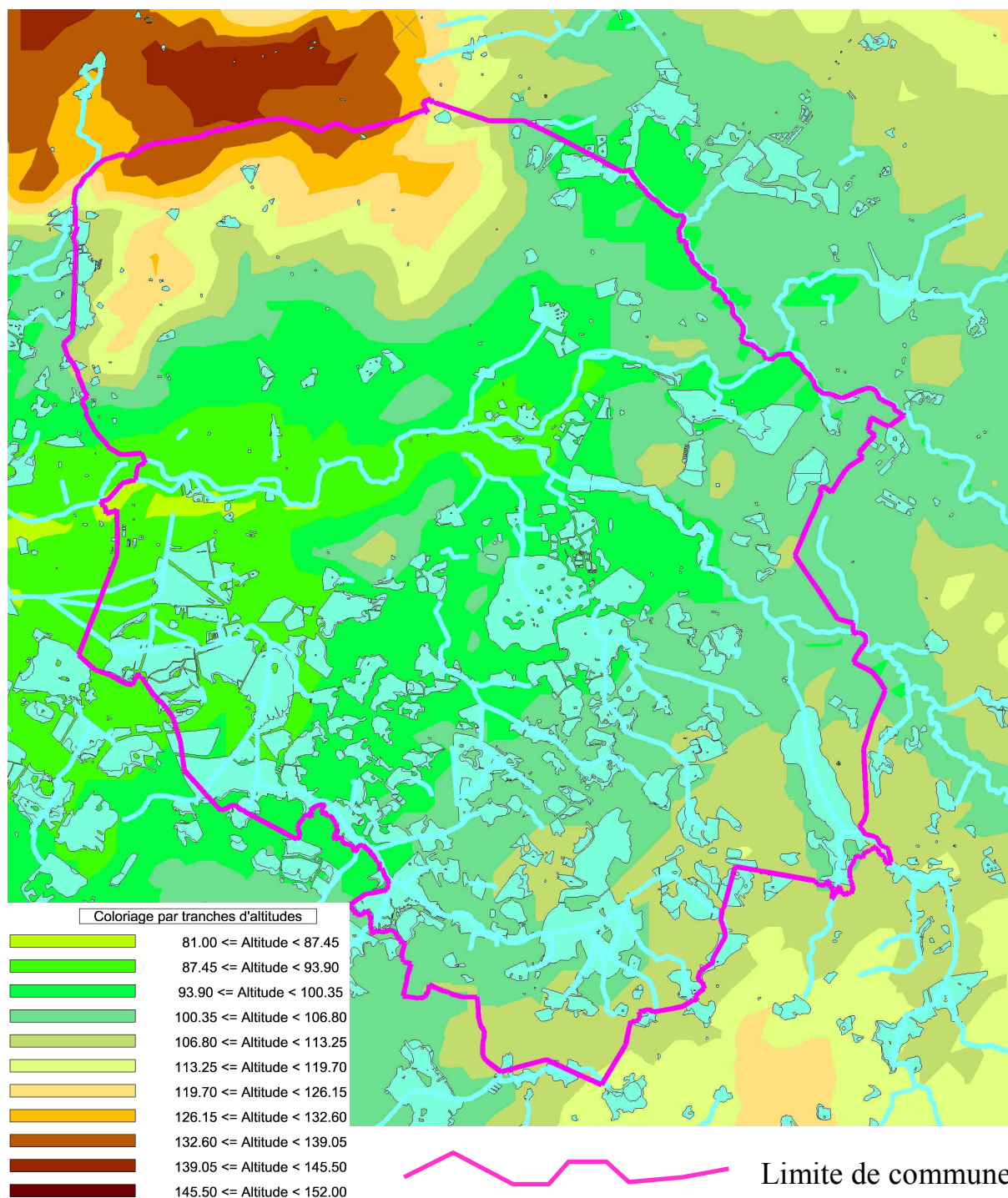
A/ Cadre physique

Le Relief

La commune est presque entièrement située dans la vaste dépression de la Brenne, qui inclut ici la vallée de la Claise.

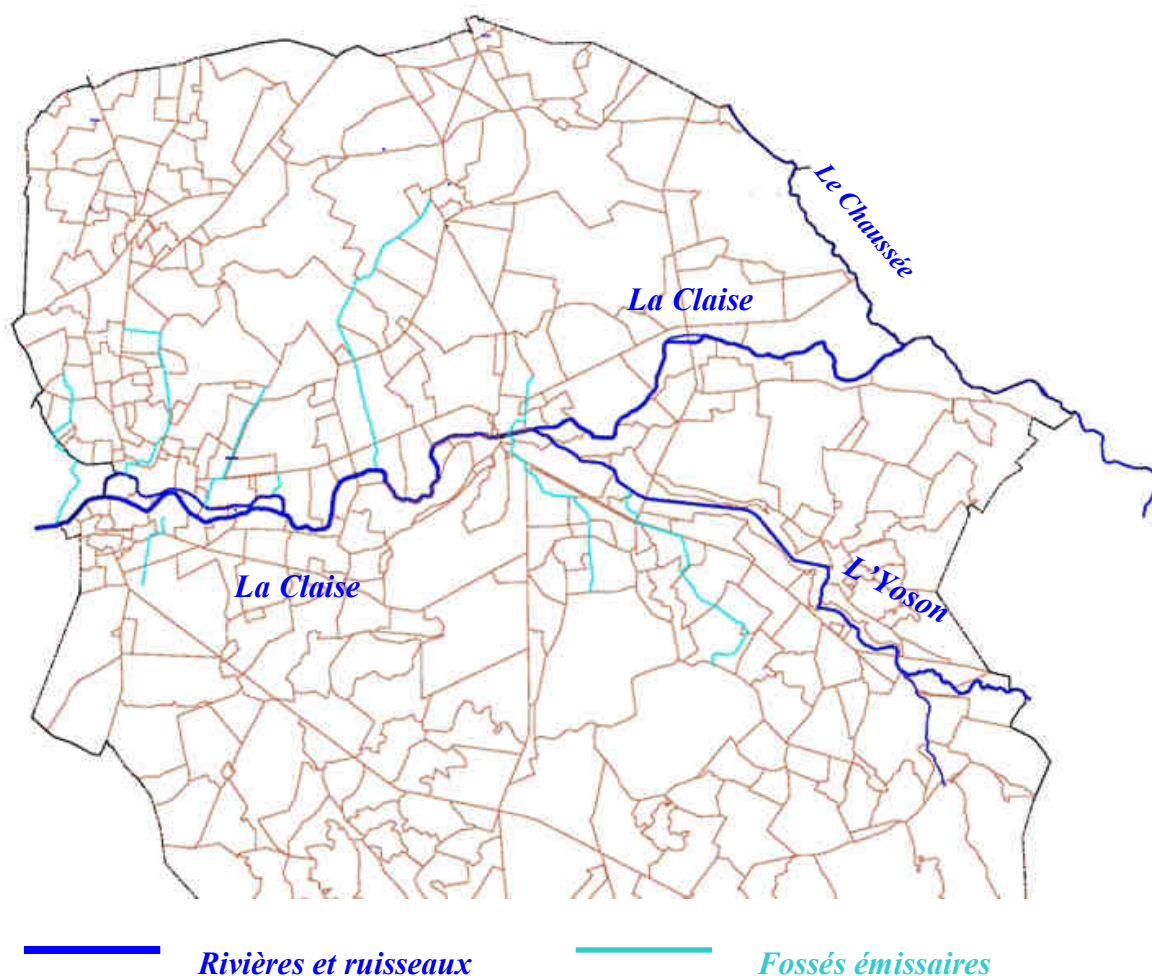
Seule sa partie Nord se trouve sur le plateau érodé.

L'altitude du territoire communal varie entre 85 et 140 m.



L'hydrographie:

Principaux cours d'eau



Le territoire communal est situé en totalité dans le bassin versant de **La Claise** qui le traverse d'Est en Ouest en passant par le Bourg.

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.

La Claise présente des fluctuations saisonnières de débit importantes, avec des hautes eaux d'hiver-printemps portant le débit mensuel moyen à un niveau situé entre 6,08 et 8,58 m³/s, de décembre à avril inclus (maximum en janvier), et des basses eaux d'été de juillet à septembre, avec une baisse du débit moyen mensuel allant jusqu'à 0,802 m³ au mois d'août (1,10 en juillet et 1,07 m³/s en septembre), ce qui reste acceptable. *Mesures effectuées au Grand Pressigny (Les Etableaux).*

L'**Yoson** est l'affluent principal de la Claise sur le territoire communal. Ce ruisseau longe plusieurs étangs avant de rejoindre la Claise au niveau de Subtray. Le Chaussée est le second affluent en limite de commune avec Saint-Gemme.

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).



L'aspect de la vallée de la Claise a été profondément modifié au cours des dernières décennies. Les plantations de peupliers et les friches ont peu à peu remplacé les prairies naturelles.

La rivière est ainsi devenue pratiquement invisible depuis le sol, son tracé se laisse à peine deviner depuis le ciel.

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.

Les étangs



Ils sont très nombreux, surtout au Sud de la Claise où le contexte géomorphologique (placage de grès et d'argiles imperméables, pente faible, présence de nombreuses dépressions) est éminemment favorable à leur mise en place. Si les premiers, souvent les plus grands, datent du moyen âge, il s'en construit beaucoup d'autres dans les siècles qui suivirent et surtout dans les décennies qui viennent de s'écouler. Leur surface représente environ 1480 Hectares sur la commune.

Ces étangs sont voués à la pisciculture et à la chasse. Traditionnellement, ils se disposent en chaînes, suivant la pente très peu marquée du relief et se relient entre eux par des fossés

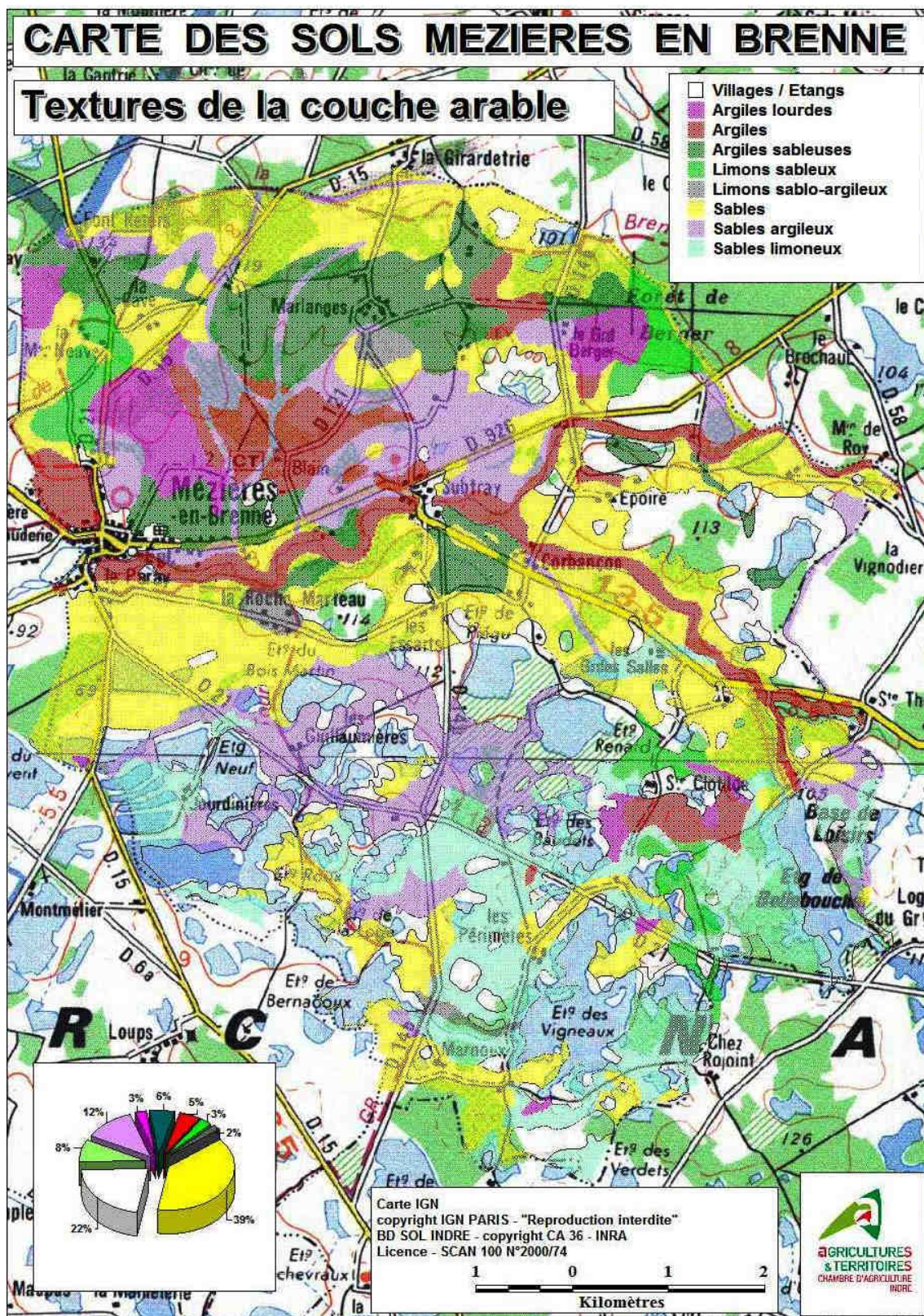


Les Sols

La carte de pédologie ci-dessous illustre une différence de sols entre la partie sud et la partie nord de la commune..

La partie Nord comporte des argiles sableuses, ou lourdes .

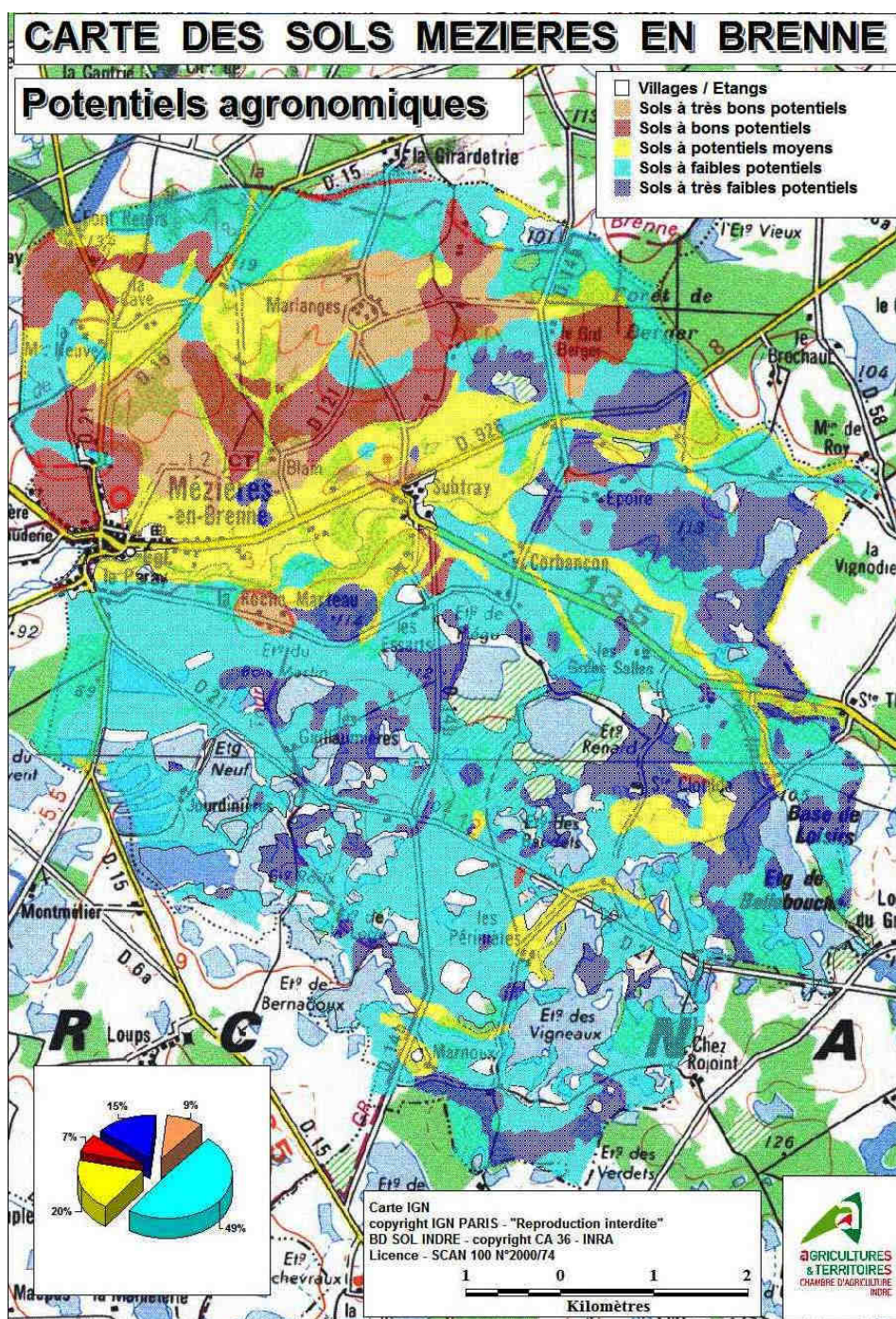
La partie Sud est principalement composée de sables, et sables limoneux.



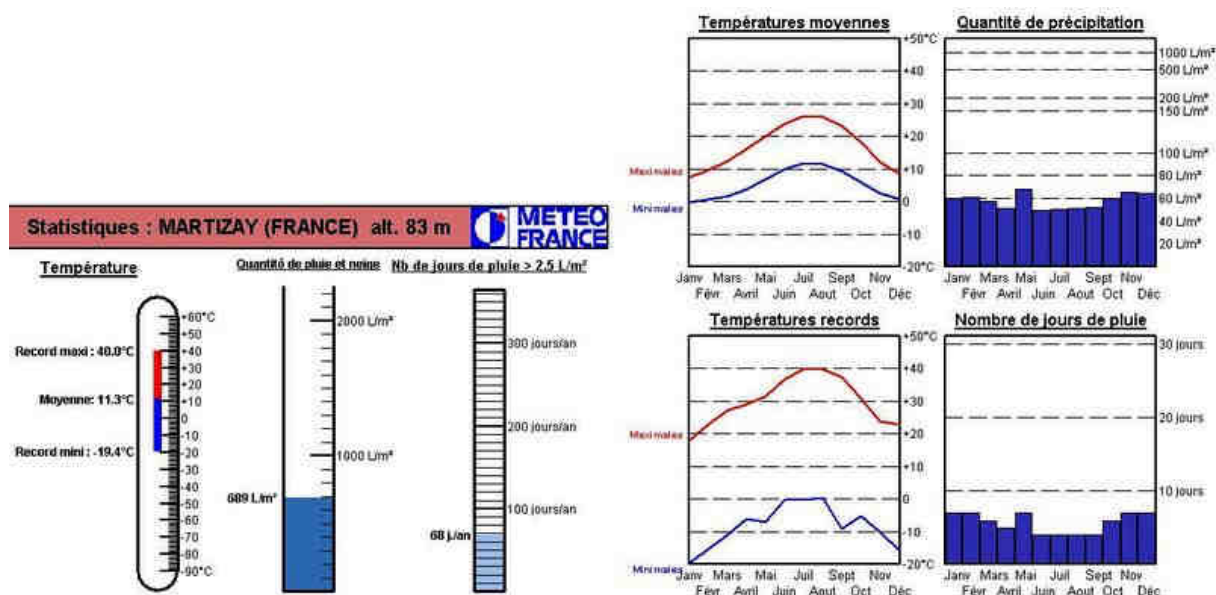
La carte du potentiel agronomique de la Chambre d'Agriculture de l'Indre met en évidence la qualité agronomique des sols suivant plusieurs critères : les types de sols, l'importance de l'excès d'eau, la nature des substrats géologiques et la texture de la couche arable. Elle en déduit un potentiel agronomique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

Les meilleures terres de Mézières en Brenne se trouvent concentrées autour Marlanges, Subtray, le Bourg et l'Ebeaupin.

Le reste du territoire communal possède un potentiel agronomique faible ou très faible. Le développement ancien de la pisciculture et de la sylviculture fut une façon de mettre en valeur ces sols pauvres.



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 sont les plus proches de la commune de Mézières en Brenne. Elles 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) .

Les zones naturelles protégées .

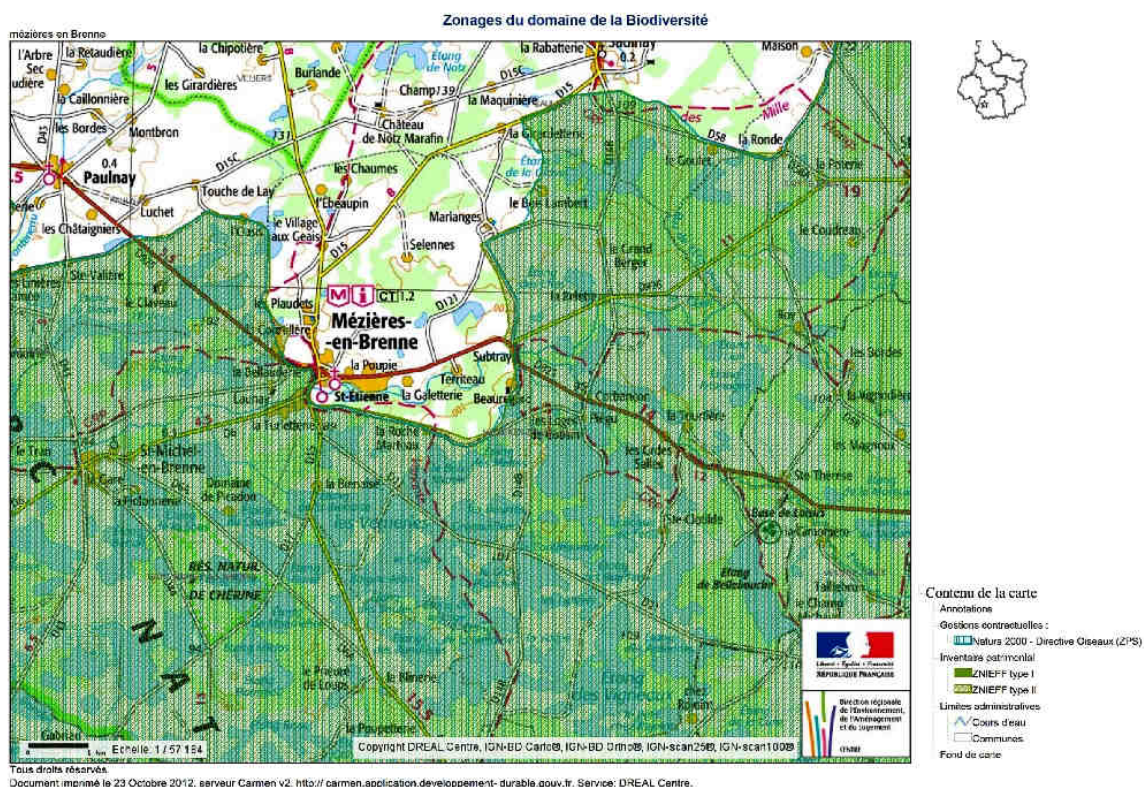
a/ La zone Natura 2000

Le site de la Brenne fait partie de la convention RAMSAR depuis 1991, il est considéré comme la seconde zone humide intérieure après la Camarque.

La Brenne recèle un grand nombre de milieux naturels et d'espèces remarquables de la faune et de la flore qui ont justifié l'intégration dès 1998 du site « Grande Brenne » au réseau Natura 2000 au titre de la directive « Habitats » 92/43/CEE. Ce site a été classé en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) par arrêté ministériel du 23 avril 2010 (J.O. du 04/06/2010).

La mosaïque exceptionnelle d'habitats, singularisée par l'omniprésence de milieux aquatiques et humides, engendre également une importante diversité sur le plan de l'avifaune. La Brenne, en tant que zone humide d'importance internationale, joue un rôle majeur pour la reproduction, la migration et l'hivernage d'un grand nombre d'oiseaux sauvages.

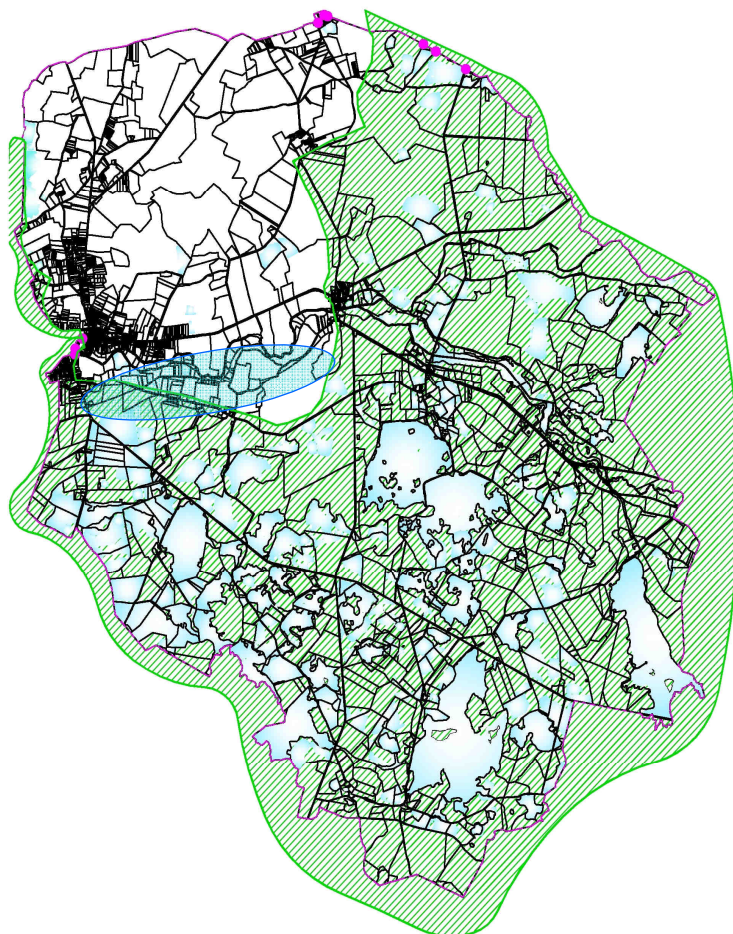
Ainsi, plus de 40 espèces inscrites à l'Annexe I de la directive « Oiseaux » 2009/147/CE fréquentent régulièrement cette région naturelle. Cette richesse a justifié le classement de la Grande Brenne en Zone de Protection Spéciale (ZPS) par arrêté ministériel du 10 mars 2006 (J.O. du 11/03/2006). Pour des raisons de cohérence écologique et opérationnelle, le périmètre adopté tient compte des ZICO (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux) ainsi que du périmètre du site Natura 2000 « Grande Brenne » préexistant.



Zones de protections de la biodiversité à l'échelle de la commune

Les emprises des différentes zones de protections (ZPS, ZICO, ZNIEFF, Grande Brenne) se recoupant et se superposant, elles sont représentées ici en un seul tramage vert.

Le secteur de la vallée de la Claise qui n'est pas inclus dans ce zones sera aussi considéré comme une zone naturelle sensible lors de l'élaboration du document d'urbanisme

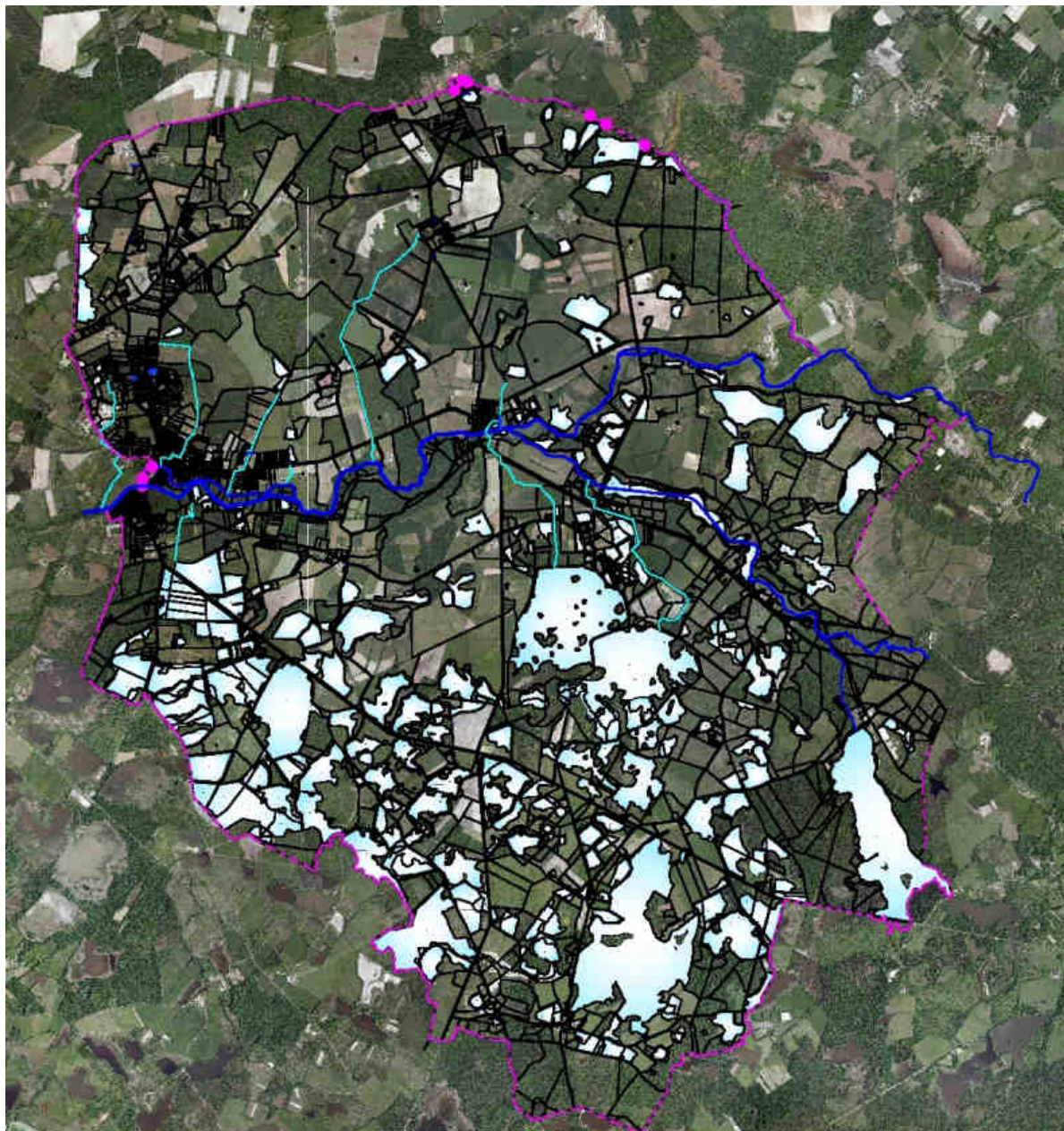


Circulaire du 25 juin 2008 relative à la délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement (extrait).

Les zones humides relevant d'un site Natura 2000 (articles L 414-1 et suivants du code de l'environnement) : les annexes I et II de la directive 'Habitat' (92/43/CE) et l'annexe I de la directive 'Oiseaux' (79/409/CE) comptent un certain nombre d'habitats et d'espèces inféodés aux milieux humides qui justifient la désignation de sites Natura 2000.

Les milieux les plus spécifiquement concernés sont : eaux stagnantes, communautés des sources et des suintements carbonatés, eaux courantes, landes humides, mégaphorbiaies et lisières forestières hygrophiles, tourbières et marais. La délimitation des sites repose sur la présence des habitats et des espèces visés par la désignation. Chaque site désigné est doté d'un document de planification (document d'objectifs) de la gestion durable et intégrée de la biodiversité et des activités anthropiques. Les projets susceptibles d'affecter de façon notable les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire présents sur un site Natura 2000 doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences. Les opérations, plans, programmes, aménagements ou travaux soumis à cette évaluation sont principalement les opérations relevant du régime d'autorisation prévu aux articles L. 214-1 à L. 214-6 du Code de l'environnement (régime issu de l'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 sur l'eau), les opérations relevant du régime d'autorisation issu de la législation sur les parcs nationaux, les réserves naturelles ou les sites classés, et les opérations relevant de tout autre régime d'autorisation ou d'approbation administrative et devant faire l'objet d'une étude d'impact au titre de l'article L. 122-1 du Code de l'environnement et du décret n°77-11-41 du 12 octobre 1997 modifié. Le Préfet, pour les opérations ne relevant pas des précédents régimes, dresse la liste des opérations soumises à l'évaluation des incidences. Les travaux, ouvrages ou aménagements prévus par les contrats Natura 2000 sont dispensés de cette procédure d'évaluation.

B/ ENTITES PAYSAGERES , ECOSYSTEMES.



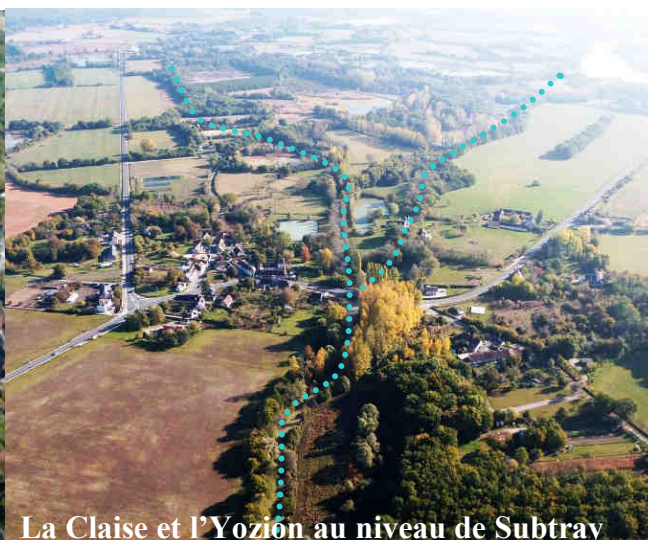
Au plan du paysage, la vallée de la Claise constitue une limite naturelle entre deux entités paysagères différentes :

- **Au nord**, le secteur est dominé par les prairies et les labours (sur les sols bruns) mais aussi par les massifs forestiers (Forêt de Berger notamment). Ceux-ci s'installent de préférence sur les grès et les argiles.

Ces deux formations s'imbriquent l'une dans l'autre, souvent reliées entre elles par un réseau plutôt lâche de haies. Ici, les étangs sont peu nombreux, rarement visibles de la route car emprisonnés dans les massifs forestiers. Parfois, les vues se dégagent sans difficulté sur les zones cultivées lorsque, localement, elles arrivent à occuper de vastes surfaces. Mais toujours, s'imposent, plus ou moins proches, les masses boisées qui, elles, rétrécissent et ferment rapidement l'horizon.



- **Au centre**, les vallées de la Claise et de l'Yoson s'inscrivent dans un léger relief, quelquefois boisé sur les pentes. Les prairies qui en occupaient les fonds sont aujourd'hui presque systématiquement plantées en peupleraies aux alentours du Bourg. La vallée a cependant conservé son aspect prairial plus en amont..





• **Au sud**, l'espace se définit autrement. Il est le domaine de deux composantes majeures: les étangs et les landes. Ici vastes, là plus restreintes, elles n'en sont pas moins partout présentes, imprimant leur spécificité dans le paysage auquel elles confèrent un charme particulier. Formations basses, elles se laissent à intervalles répétés, entrecouper de haies, de bois et de bosquets, de prairies, tous éléments végétaux qui, placés sans ordre apparent, dessinent avec elles de véritables mosaïques.

La rareté du bâti, comme son isolement, contribuent fortement à forger cette impression que la vie s'écoule dans un espace demeuré sauvage, austère pour les uns, mélancolique pour les autres. Toutefois, l'arrivée de la friche aurait tendance à rompre cette organisation si originale, voire à la banaliser.

>Une végétation aquatique caractéristique

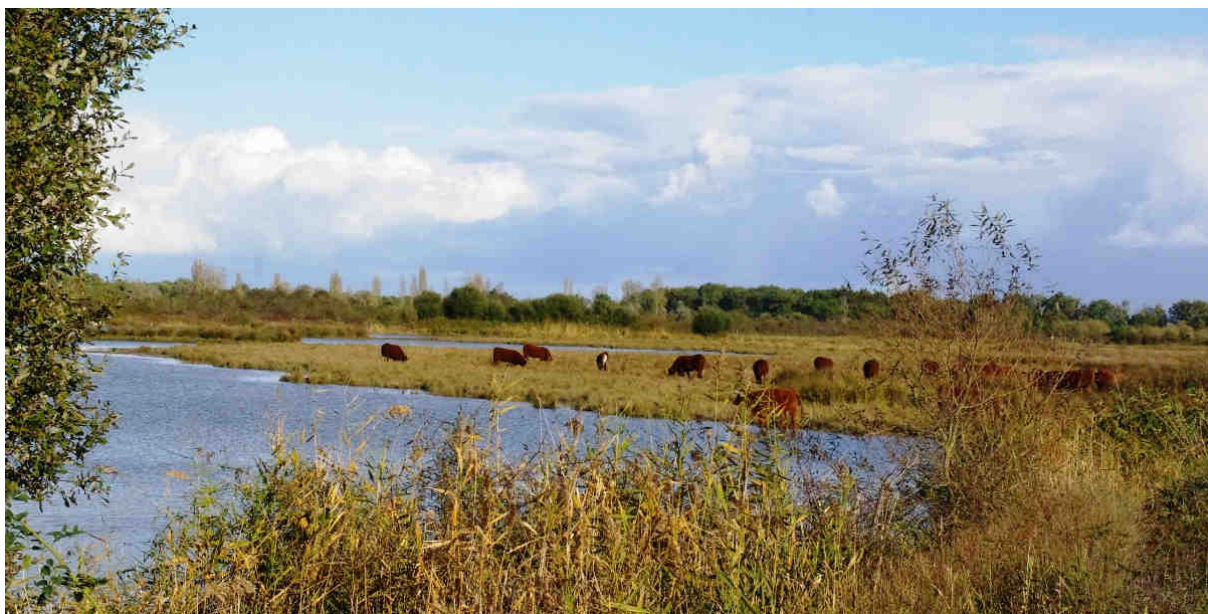
Élément notable d'attrait paysager, les berges des étangs sont généralement constituées par une végétation dense de phragmites, de joncs, de scirpes, et de carex.

Le pâturage des rives d'étangs favorise le développement de ces plantes. Ces zones constituent un milieu indispensable pour l'avifaune.

C'est un refuge lors des conditions atmosphériques défavorables, un reposoir en période de migration et c'est aussi le milieu des nidifications.

Les étangs les plus intéressants sont ceux qui sont implantés en milieu ouvert et qui sont entourés de friches, de buissons, et de landes. D'une façon plus générale, les queues d'étangs et notamment les plus anciennes présentent un fort intérêt patrimonial.

La présence de cette végétation conditionne le maintien et même la survie de nombreuses espèces menacées.



>Des réservoirs majeurs pour la biodiversité

Qu'ils soient dispersés dans les prairies ou les friches, ou cernés par les bois et les landes, les étangs offrent à la faune et à la flore une palette de situations extrêmement variées qui explique la grande diversité des espèces susceptibles d'y être observées. La zone humide d'importance internationale, Grande Brenne est un lieu de reproduction, de nourrissage, et un refuge d'espèces végétales et animales originales.

Synthèse des espèces susceptibles d'être présentes sur le territoire de Mézières en Brenne

(d'après le docob 2012 du site Natura 2000 Grande Brenne)

A/Les étangs

Ils constituent le noyau de l'éco-complexe de la Grande Brenne : ils hébergent une grande partie des milieux et espèces les plus remarquables des sites.

Treize espèces prioritaires inventoriées sont inféodées aux étangs. Certaines y nichent (dix au total) et d'autres y trouvent leur nourriture principale.

Les espèces nicheuses

Parmi les espèces nicheuses, les **Guifette moustac** et **Guifette noire** sont les seules espèces qui nichent « au milieu de l'eau ». En effet, ces espèces se contentent généralement de radeaux de végétation aquatique flottante, feuilles de nénuphar, tiges de scirpe... La Grande Brenne constitue aujourd'hui l'une des 6 grandes zones humides qui hébergent la Guifette moustac en France. Le site accueille environ 30 % des effectifs nationaux (environ 1 000 couples nicheurs en 2008). A noter que les effectifs nicheurs sont en légère hausse depuis plusieurs années.

Les autres espèces nicheuses occupent la végétation des ceintures d'étangs (roselières et/ou saulaies). C'est précisément dans ces végétations que l'on trouve les espèces les plus emblématiques de la Grande Brenne mais également les plus exigeantes :

Le **Butor étoilé** est inféodé aux roselières de manière exclusive. La Grande Brenne constitue aujourd'hui encore l'un des sept sites qui hébergent l'espèce au niveau national. L'originalité du site réside principalement dans le fait qu'il s'agisse d'une zone humide continentale or l'espèce est plutôt présente sur le littoral. La population locale accuse un déclin marqué depuis plusieurs années. Elle représenterait environ 5 % des effectifs français.



Butor étoilé

Le **Blongios nain**, le **Héron pourpré**, le **Busard des roseaux** ou encore le **Crabier chevelu** sont également des espèces inféodées aux roselières et aux saulaies. La population de Héron pourpré de la Grande Brenne représente près de 15 % des effectifs français.



Crabier chevelu



Concernant les autres espèces, elles utilisent les étangs principalement pour se nourrir et/ou se reposer, dans le cas des hivernants. De nombreuses, notamment les limicoles, trouvent leur nourriture dans la vase des rives d'étangs tandis que d'autres se nourrissent sous l'eau.

Trois rapaces dépendent également largement des étangs pour se nourrir. Il s'agit du **Pygargue à queue blanche**, du **Balbuzard pêcheur** et du **Faucon pèlerin**. Le Pygargue à queue blanche est un hivernant rare en France et la Brenne constitue une zone d'hivernage et de migration d'importance nationale. Il se nourrit principalement sur les grandes remises d'oiseaux d'eau, au même titre que le Faucon pèlerin.



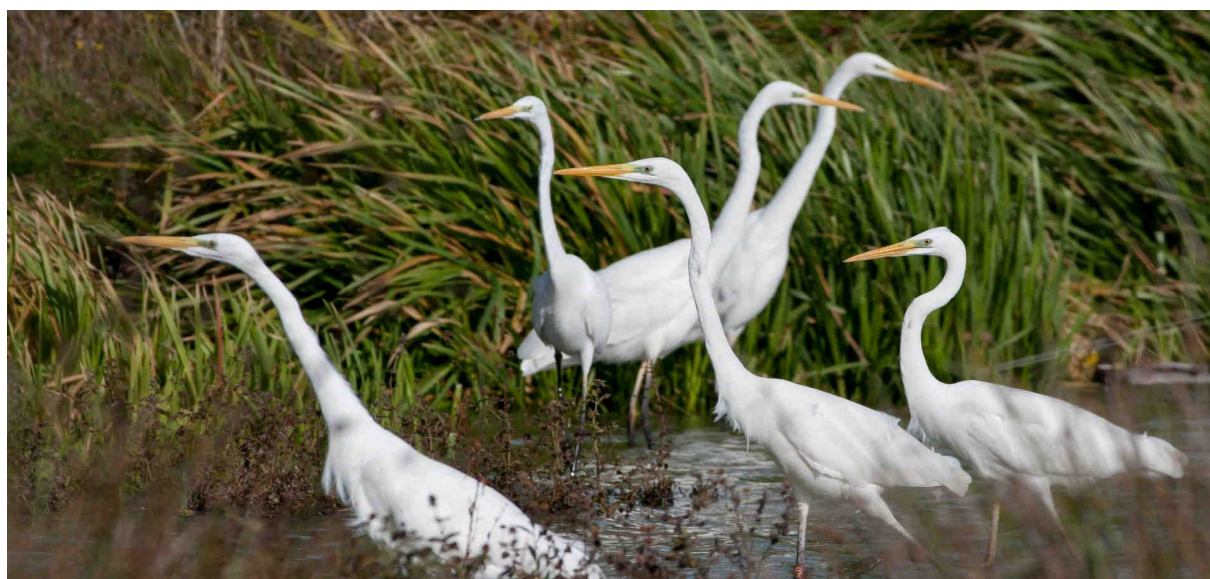
Pygargue à queue blan



Balbuzard pêcheur

Le **Balbuzard pêcheur**, quant à lui, est exclusivement piscivore. Il fréquente le site en période de migration mais pourrait trouver en Grande Brenne les conditions nécessaires à son installation (si ce n'est pas encore le cas). En effet, le noyau le plus important de la population française se situe en région Centre (40 à 50 couples en 2007) et le site de la ZPS présente des caractéristiques a priori favorables.

Les étangs de la Grande Brenne hébergent également en période hivernale des effectifs considérables de **Grande Aigrette** (environ 600). Cette espèce, aujourd'hui en expansion, forme d'importants dortoirs sur un nombre réduit d'étangs bien identifiés. Il s'agit d'une espèce qui pourrait aussi tenter de s'installer à court ou moyen terme dans le site de la ZPS.



B/Les milieux ouverts

Les milieux « ouverts » comprennent les milieux à vocation agricole (prairies et cultures) ainsi que les milieux « abandonnés » tels que les landes et les friches. Ces milieux jouent principalement un rôle dans l'alimentation des oiseaux. Pour les rapaces, il s'agit essentiellement de terrains de chasse. Six des espèces de rapaces nicheuses dans la ZPS capturent leurs proies au sol (**Bondrée apivore**, **Milan noir**, **Circaète Jean-le-Blanc**, **Busard St Martin**, **Busard cendré** et **Busard des roseaux**).

Les Busards sont des espèces originellement inféodés aux milieux steppiques et aux prairies naturelles. Face à la modification de leur habitat de prédilection (d'abord les grandes plaines puis les landes), ces espèces se sont reportées sur de nouveaux habitats (cultures céréalières notamment).

L'importance des milieux ouverts dans le site, notamment les milieux agricoles, est particulièrement favorable à la **Grue cendrée** dont les effectifs hivernants se situent aux alentours de 2 000 individus. En période de migration printanière (février-mars), le site peut accueillir plus de 10 000 individus.

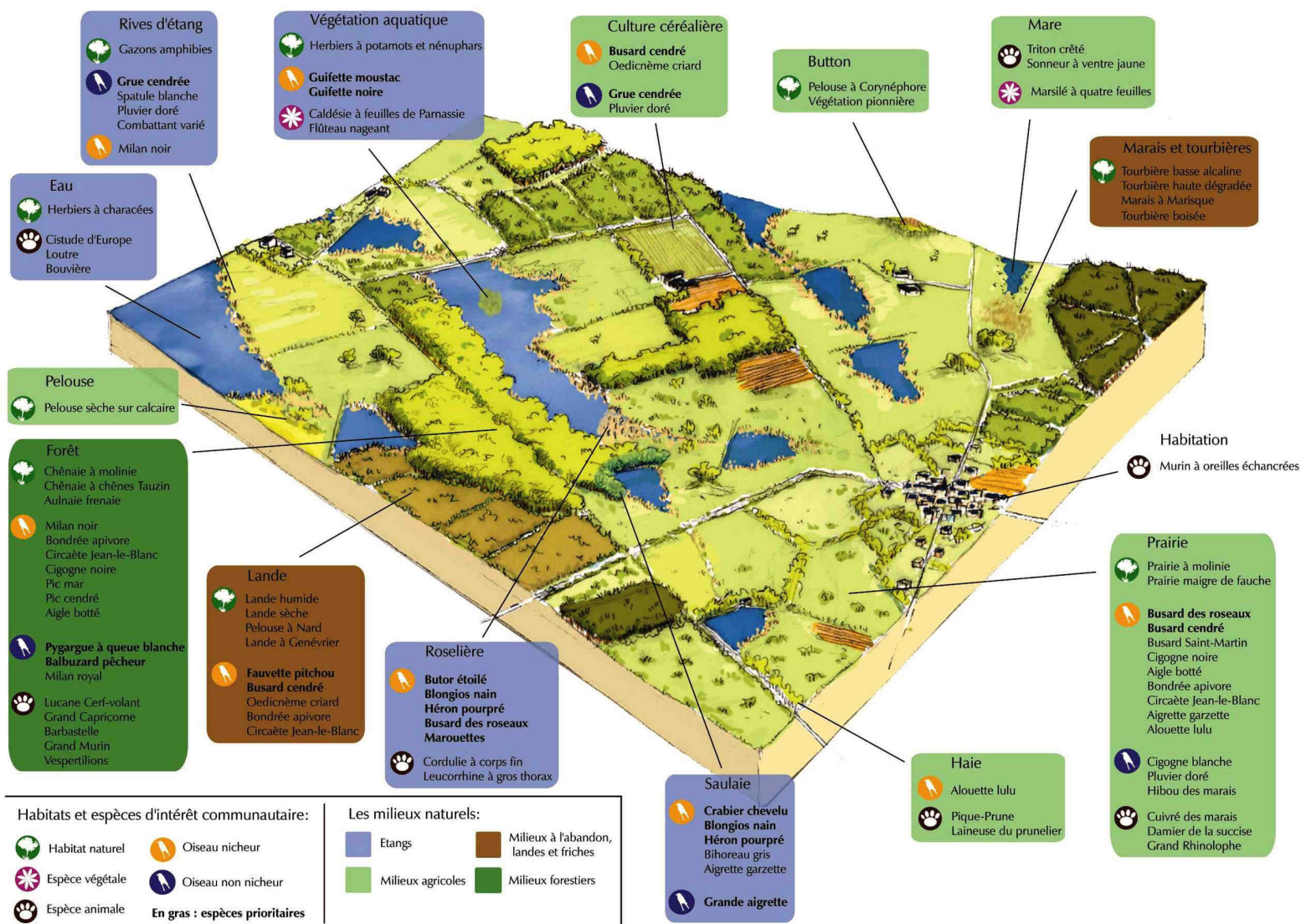


C/Les milieux forestiers

Huit des espèces de la ZPS nichent dans les bois et forêts. Hormis les pics, qui sont exclusivement arboricoles, il s'agit essentiellement de rapaces dont le degré de priorité sur le site est moyen ou fort : **Circaète Jean-le-Blanc**, **Milan noir**, **Bondrée apivore** et potentiellement le Balbuzard pêcheur. A noter que le Circaète Jean-le-Blanc et le Balbuzard pêcheur installent leur aire de préférence au sein de peuplements résineux (forêt de Lancosme), à la cime de vieux arbres (ex. : vieux Pin sylvestre).

Hors période de reproduction, les milieux boisés du site sont utilisés en tant que zones de repos (dortoirs) pour trois rapaces : Balbuzard pêcheur, Pygargue à queue blanche et Milan royal.

Répartition spatiale des espèces et habitats d'espèces (PNR Brenne)



Cette synthèse permet de souligner en premier lieu que l'ensemble des grands milieux naturels du site sont concernés par des espèces ou habitats naturels d'intérêt communautaire. Parmi les milieux, l'étang joue un rôle central, notamment pour les oiseaux. Mais ce rôle dépend moins de l'étang au sens strict que du cortège végétal qui lui est lié et qui va fondamentalement influencer son intérêt pour la biodiversité locale. Les milieux ouverts au sens large (agricoles, landes et jeunes friches), même s'ils hébergent peu d'habitats naturels, fonctionnent en lien avec les étangs et autres zones humides et servent de milieux de vie et d'alimentation pour bon nombre d'espèces, voire de nidification dans le cas des landes et friches. Enfin, les haies et milieux boisés, présentent un enjeu important.

C/ Caractéristiques du bâti rural

Historique :

La châtelainie de Mézières-en-Brenne était un marquisat qui faisait partie du diocèse et de la généralité de Bourges, et du ressort féodal et judiciaire de Tours. Le Marquis de Mézières avait au 17^e siècle les métairies qui portaient les noms de Thériveau, Belin, Plume Cane et la Roue, la Borderie de Maugrat, des chènevières, des vignes, des étangs, la forge de Corbançon, etc. .. Ceci montre que le territoire de la commune (comme la Brenne en général) est le fruit d'une organisation en grands domaines qui géraient de vastes territoires.

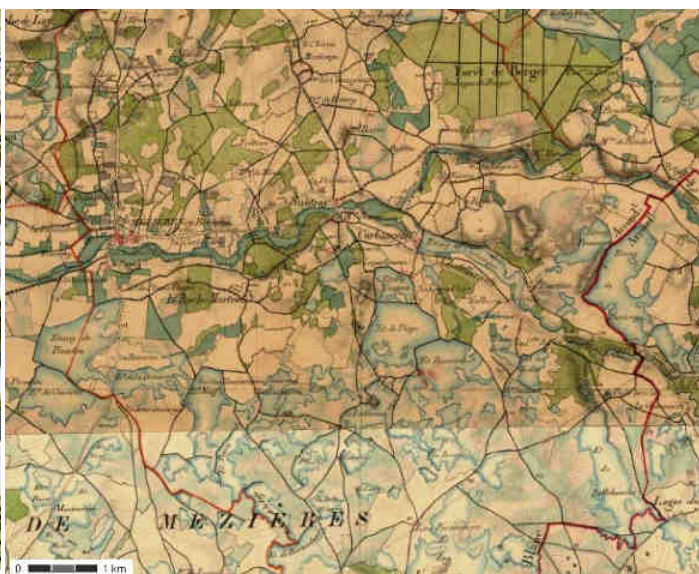
Créés après la guerre de Cent ans, ces domaines ne cesseront de s'agrandir jusqu'à la fin du 19^e siècle. Ils emploient des journaliers qui logent sur place ou plus rarement dans les villages autour. C'est pourquoi les fermes comptent plusieurs habitations, généralement dans le même bâtiment.

Métayage et fermage (en nature et en argent) sont tous les deux pratiqués dans l'exploitation des domaines. La grande majorité des fermes sont antérieures au 19^e siècle, elles ont parfois des bâtiments du 18^e siècle et sont parfois de fondation plus ancienne, mais elles ont également été souvent reconstruites (la Relette, le Grand Berger, la Mariauderie). Les fermes le long de la D21 sont les plus récentes, apparues dans la seconde moitié du 19^e siècle ou début du 20^e siècle, issues du mouvement de modernisation de la Brenne par Napoléon III.

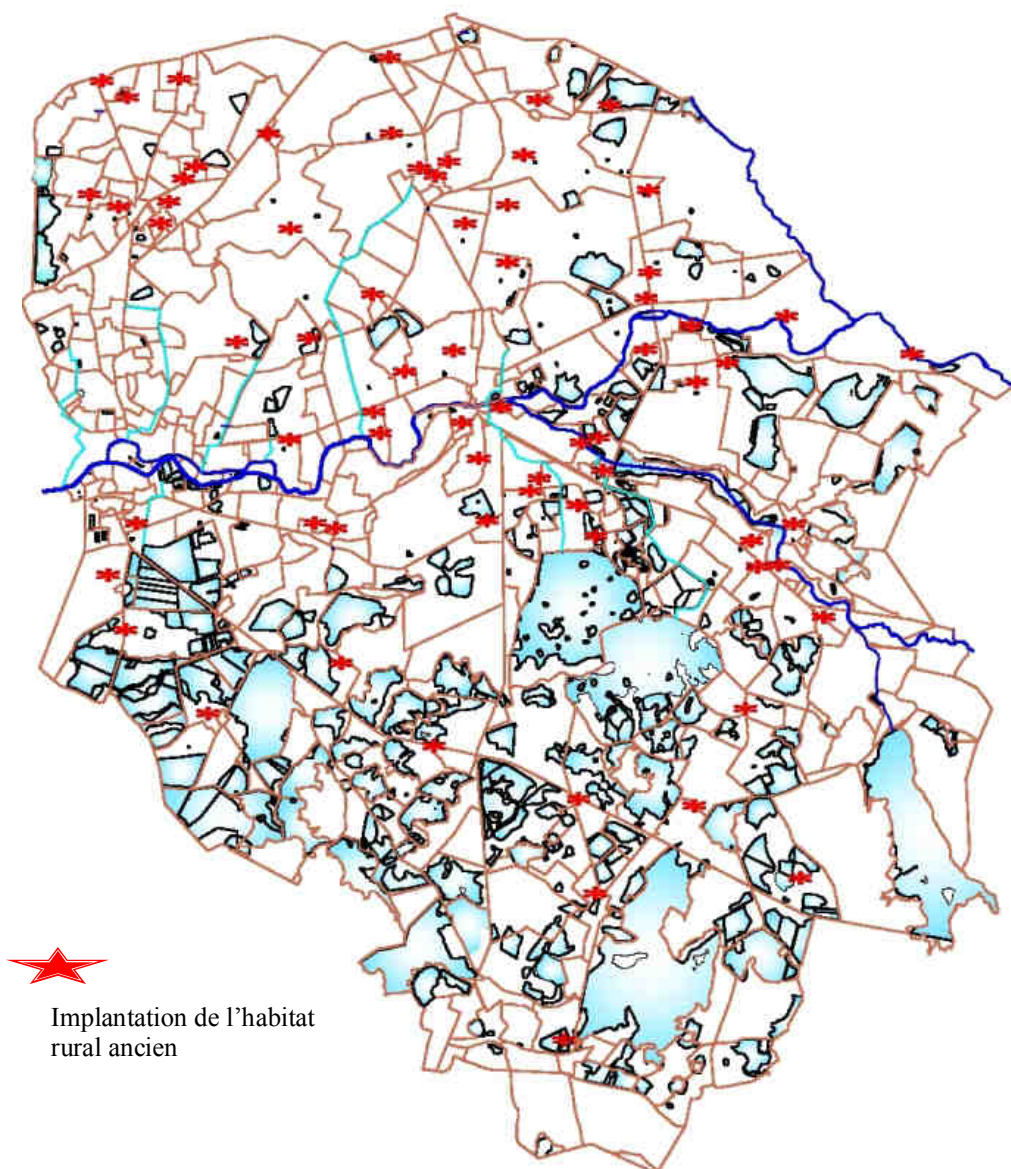
Cassini 1760



Etat major 1847



La densité de l'habitat est plus importante sur le partie Nord de la commune : la vallée de la Claise (moulins) et sur le plateau .



La moitié sud est occupée par une douzaine de fermes qui ont été (ou sont encore) des domaines très importants. La ferme des Essarts, construite en 1908 sur un plan symétrique et destinée à l'élevage, est un très bon exemple de ferme de l'époque Napoléon III



Des domaines très anciens et importants subsistent encore : Sellenne, Douai (15e siècle), l'Ebeaupin (17e).



Caractéristiques principales des fermes

Les fermes ont des formes différentes selon leur situation(isolée ou groupées).

Vingt fermes isolées (sur 45) ont des bâtiments disposés en U : ce sont des domaines importants, qui ont souvent évolué (bâtiments de différentes époques). Neufs fermes ont des bâtiments répartis tout autour de la cour.

La forme la plus courante des fermes groupées dans les écarts est la ferme-bloc avec les différents bâtiments alignés et jointifs.

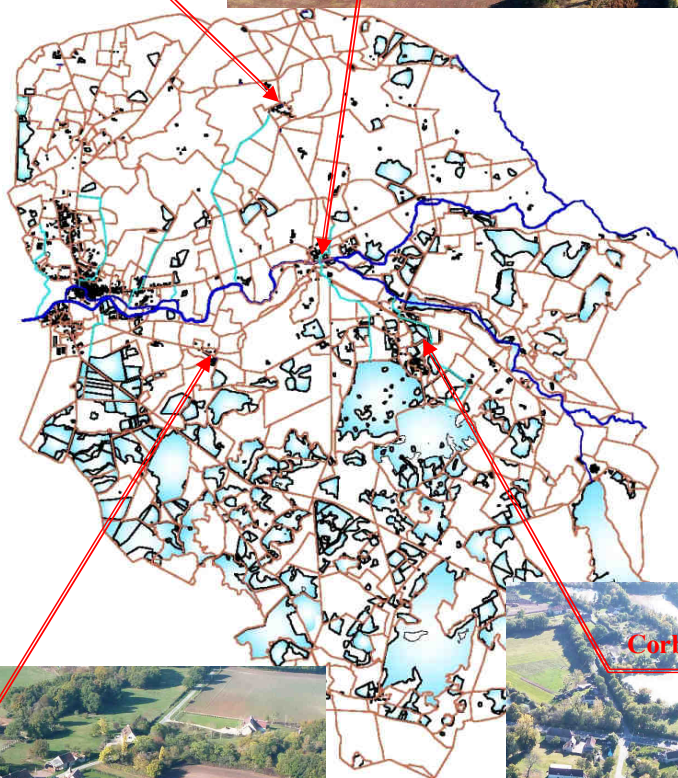
Les fermes ont systématiquement une cour ouverte. 50 d'entre elles ont au moins une grange, 45 au moins une étable et 36 comptent une grange et une étable : l'élevage est l'activité agricole principale. Les habitations secondaires pour les ouvriers sont très courantes.

Matériaux de gros-œuvre : grès ; calcaire ; moellon ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; enduit ; enduit partiel .Matériaux de couverture : ardoise ; tuile plate ; tuile mécanique ; matériaux synthétiques au 20° siècle .

Habitat regroupé

Les villages sont peu nombreux sur le territoire communal.

Les deux groupements les plus importants sont Subtray (qui a une origine gallo-romaine et a gardé jusqu'au 17e siècle l'église paroissiale et le cimetière), et Marlanges. Corbançon (dont l'habitat est plus lié à la présence des forges), et la Roche Marteau sont des petits groupements plus récents.



D/ Morphologie Urbaine à l'échelle du Bourg

Jalons historiques:

Un site Gallo Romain existait sur la rive Sud de la Claise.

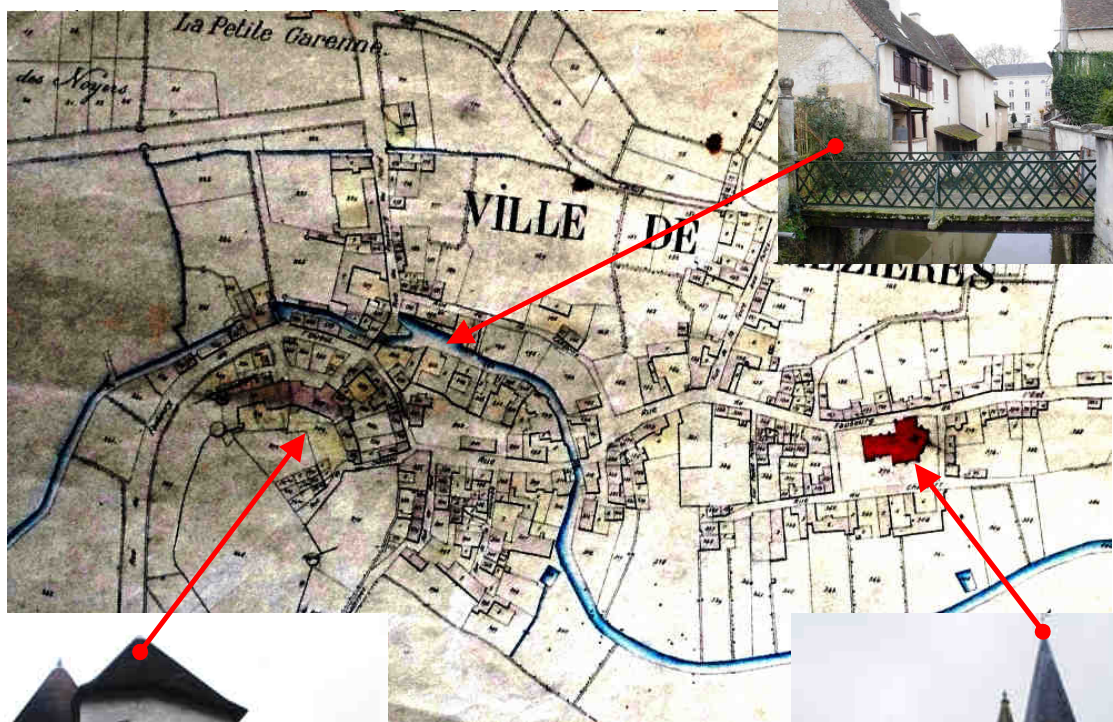
Au 11^e siècle, un château a été construit par les seigneurs de Brenne sur la rive Nord. Ce château fut plusieurs fois remanié. Il en reste aujourd'hui un bâtiment du 15^e siècle avec une tour d'escalier et quelques tours d'enceinte.

En 1339, Alix de Brabant fonde l'église collégiale et séculière Sainte-Marie-Madeleine et Saint-Michel en dehors de l'enceinte du château et de la vieille ville. Un quartier se développera autour de cette église.

.C'est ainsi que se dégagent deux pôles plus anciens : celui à partir du château (Place Jean Moulin) et de la Place du Général de Gaulle et celui autour de l'église.

Le canal qui alimentait le moulin a repris le tracé concentrique parallèle aux anciennes douves.

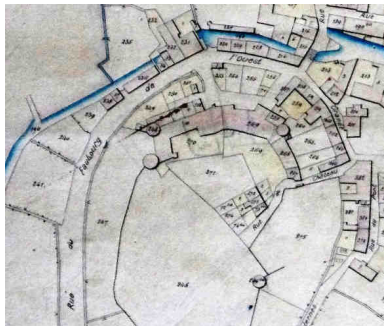
Le cadastre Napoléonien a fixé une trace de cette organisation du Bourg au milieu du 19^e siècle.



Rapport de présentation



De nombreux vestiges ou traces du Mézières médiéval et Renaissance subsistent aujourd'hui. :

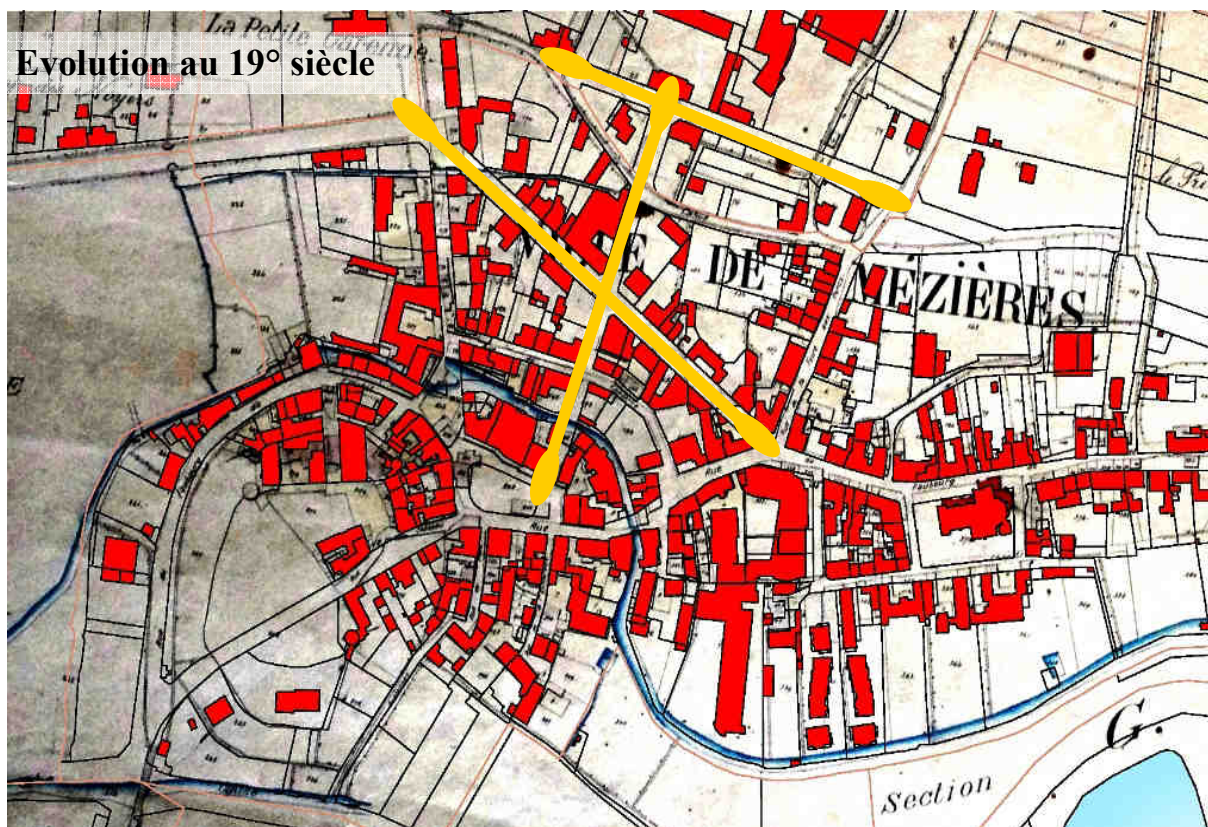


La rue du Faubourg de l'Ouest a suivi le tracé elliptique des anciennes douves du château



Un parcours de découverte est organisé par la mairie. Il permet de découvrir l'histoire du Bourg à travers les traces architecturales.





L'application de la **trame** du bâti actuel sur l'ancien cadastre permet d'observer l'évolution du Bourg depuis le milieu du 19° siècle.

La **création de trois voiries** rectilignes au Nord du Bourg historique a permis son extension sans destruction importante du bâti ancien.



Rue André Plateaux

Les façades alignées qui composent le front bâti de ces rues datent souvent de la seconde moitié du 19° siècle ou de la première moitié du 20°. Les maisons possèdent généralement un étage avec combles au dessus du rez-de-chaussée.

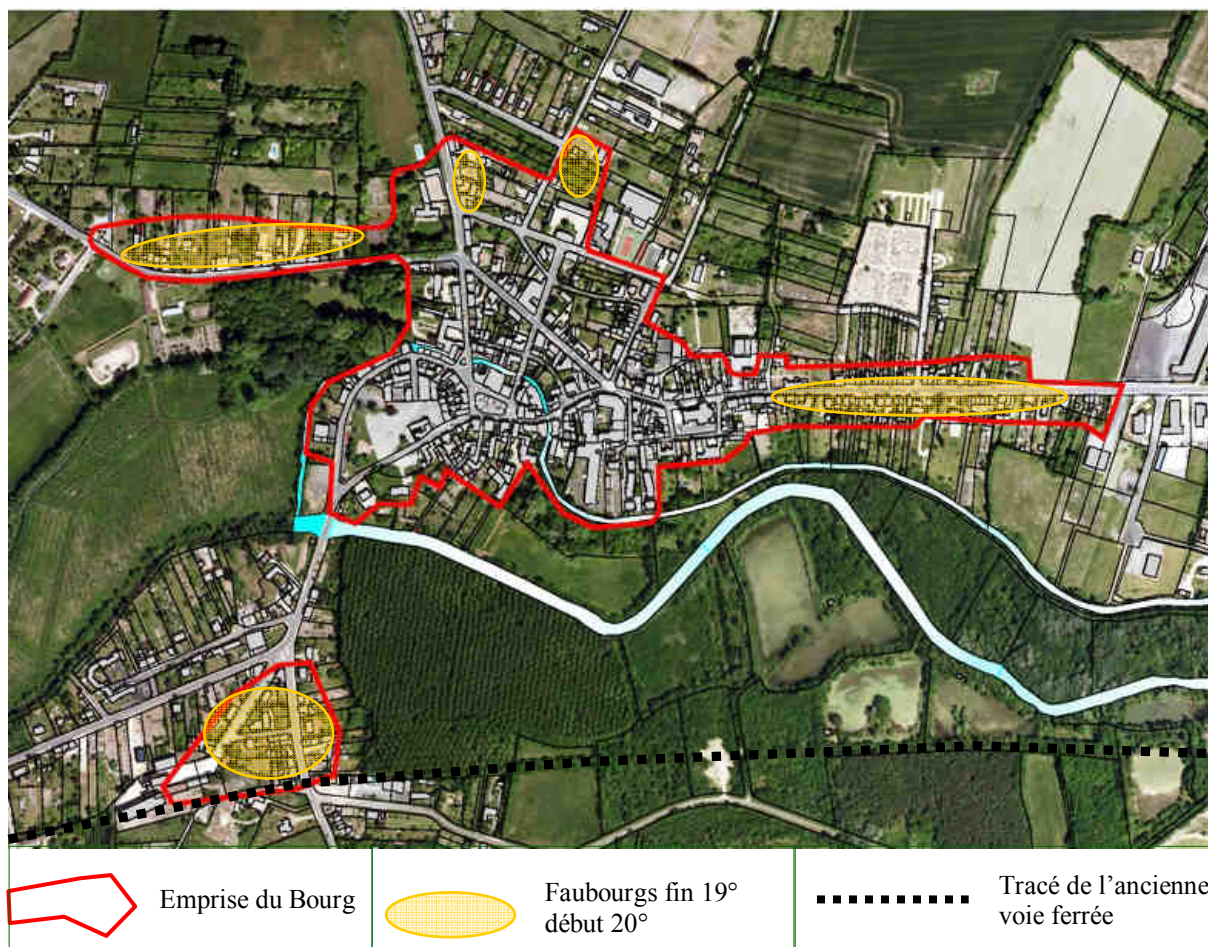
Les bâtiments publics principaux sont de cette époque; l'école date du premier quart du 20° siècle et la mairie du deuxième quart.



Ecole



Mairie

Le Bourg au milieu du 20^e siècle

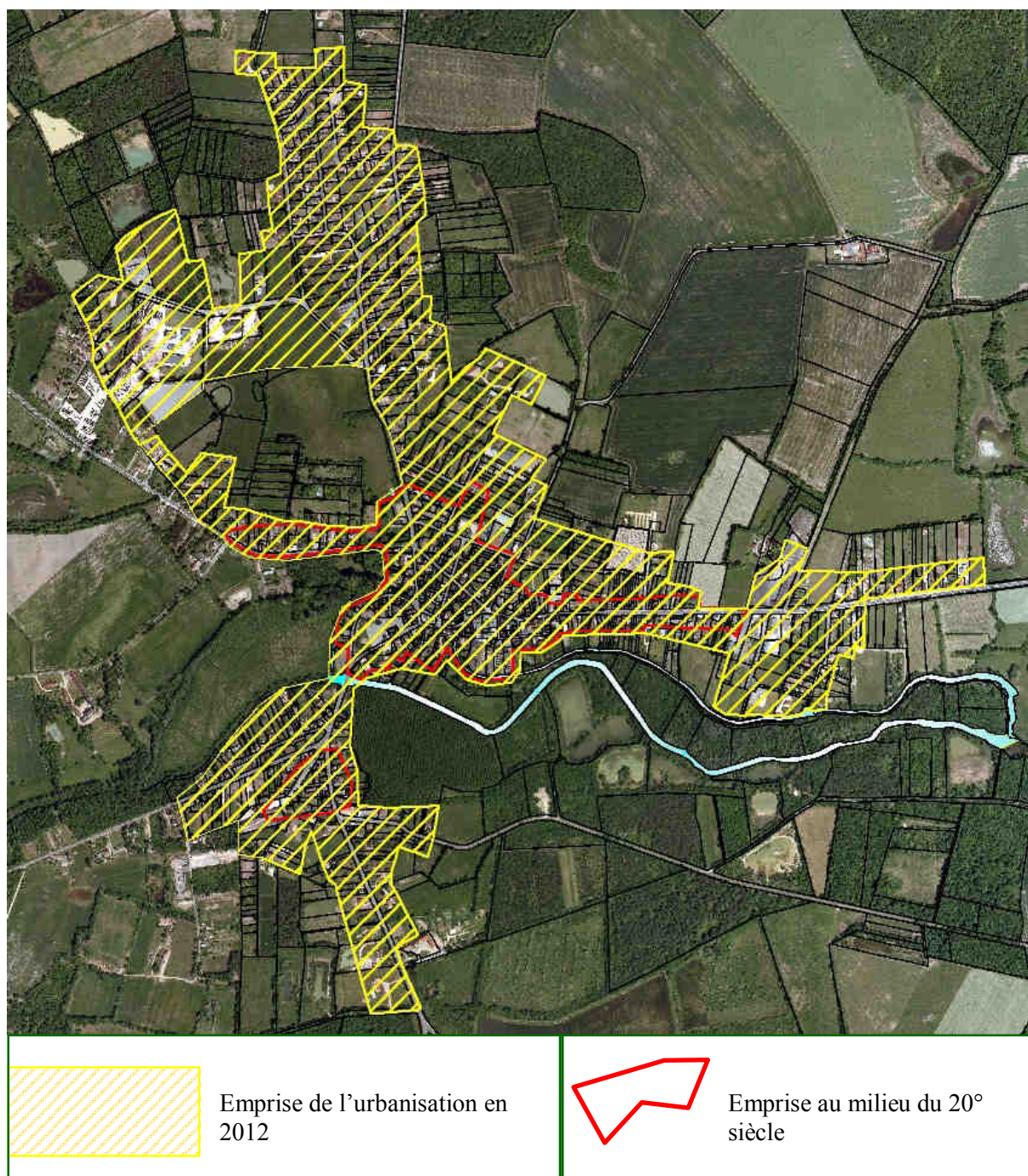
Dans la deuxième partie du 19^e des faubourgs se sont développés, ces extensions résultent en partie de l'ère industrielle avec l'implantation de maisons ouvrières constituant un front bâti homogène, notamment dans la rue du Bout du Monde.

Ces maisons souvent composées d'un rez-de-chaussée plus combles, se sont alignées le long des voies de communication existantes.

Cette période est celle de l'apparition du chemin de fer. La construction de la voie ferrée et de la gare ont favorisé l'apparition d'un faubourg sur la rive gauche de la Claise.

L'emprise totale du Bourg couvrait une surface d'une vingtaine d'hectares à cette époque. Ce chiffre est à mettre en relation avec le pic de population (2000 habitants) atteint en 1906. Une partie importante de cette population vivait dans les exploitations agricoles et les locatures.

Dans la seconde moitié du 20^e siècle les phénomènes contradictoires de diminution de la population et de fort étalement urbain vont profondément modifier la morphologie du Bourg.

Evolution du bourg, seconde moitié du 20^e siècle, 21^e siècle

L'extension de la surface urbanisée pendant cette période a été spectaculaire. Si dix siècles avaient été nécessaires pour que le Bourg couvre une surface de vingt hectares, soixante ans ont suffi pour multiplier cette surface par cinq. En effet, l'emprise du bourg, représentée sur le schéma ci-dessus mesure 106 hectares. Il est à noter qu'au cours de la même période, la population globale de la commune a pratiquement été réduite de moitié.

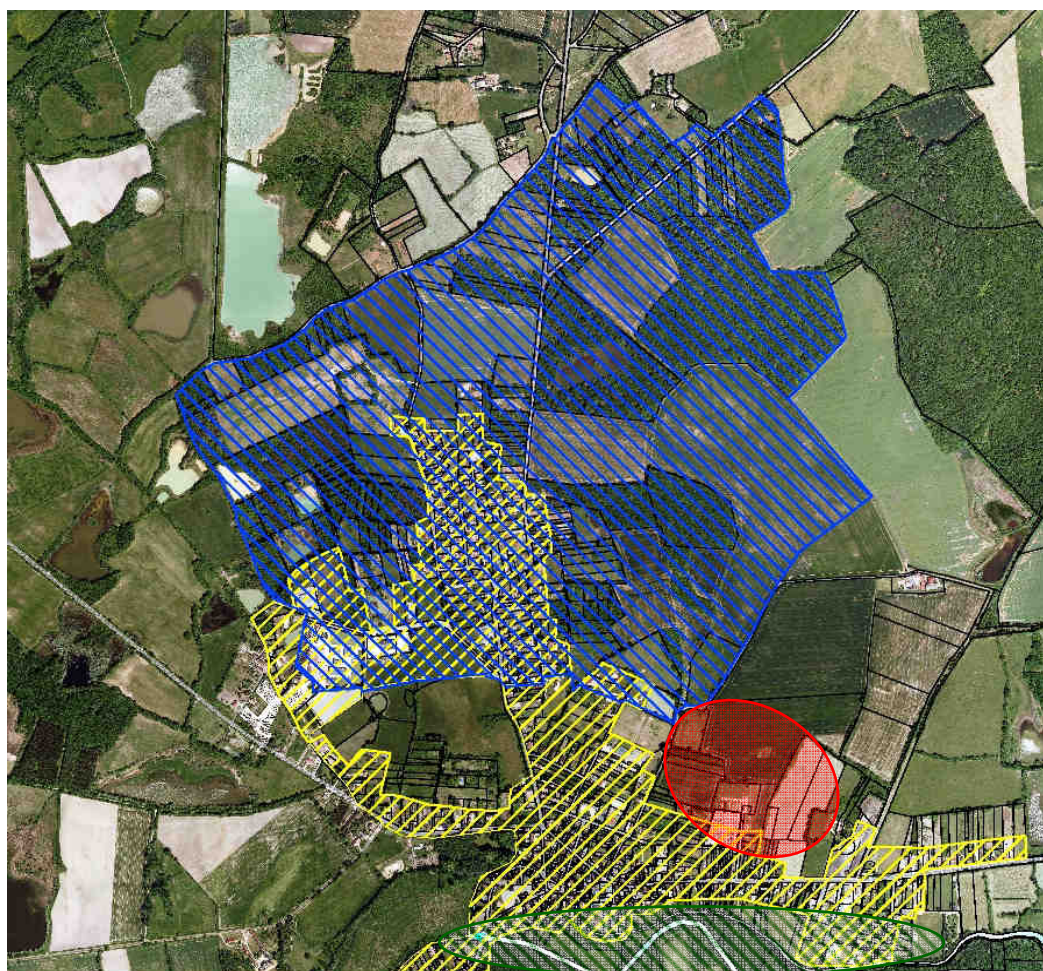
L'agrandissement le plus important s'est fait au Nord de la commune, avec une zone pavillonnaire peu dense et la création de la zone d'activité des Noraies.

Les autres extensions se sont faites linéairement le long des départementales qui accèdent au Bourg et principalement le long des D925 et D15.

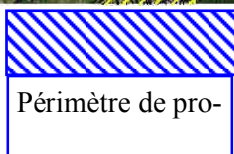
L'extension future: analyse rapide

- Dans son PADD, la commune a décidé de stopper les extensions excentrées le long des voiries.
- Le périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable concerne 205 hectares au Nord du Bourg. La protection des ressources en eau potable est l'un des objectifs défini au PADD aussi toute extension importante de l'urbanisation sur ce secteur pose problème.
- La présence de la vallée de la Claise, espace naturel sensible, au Sud du Bourg bloque de la même façon l'étalement urbain dans cette direction.
- Les terrains situés au Sud de la zone d'activité des Noraies sont humides et non viabilisés.

La conjonction de toute ces données permet de localiser rapidement l'espace disponible pour le développement du Bourg .



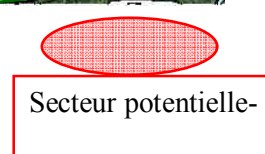
Urbanisation



Périmètre de pro-

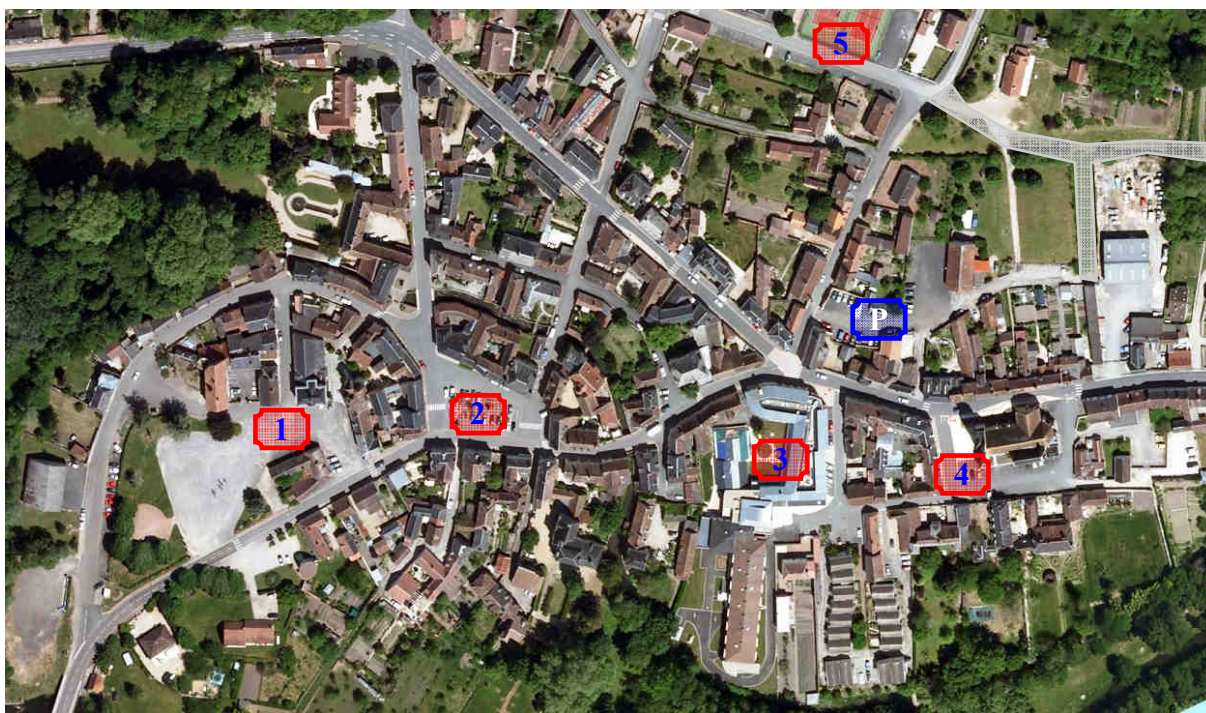


Vallée de la



Secteur potentielle-

Organisation du Centre Bourg aujourd'hui: les lieux de vie collective



1 Place Jean Moulin et place du champ de foire

Ces places accolées sont situées dans l'ancienne enceinte du château. La présence de la mairie, du musée, de la maison de la pisciculture, de la salle des fêtes, ainsi que la tenue du marché hebdomadaire en font un lieu important de la vie communale.



Un projet d'aménagement du bâtiment central inoccupé devrait ajouter une maison des associations et des halles couvertes à ce secteur. L'aménagement urbain des surfaces piétonnes sera réalisé dans le même temps.

2 Place Charles de Gaulle

Située à proximité immédiate des deux précédentes, cette place est le centre commercial du Bourg avec la Rue du Pont Malientras.

Outre sa structure dense et ses belles façades 18ème et 19ème, ce secteur conserve une forte densité de petits commerces.

La Rue du Pont Malientras, artère commerciale principale contribue fortement à dynamiser le centre-bourg et à lui conférer une ambiance conviviale et urbaine.



L'ancien moulin qui ferme la place dans son angle Nord Ouest est le siège de l'office de tourisme.

Le gîte d'étape de 36 lit, les salles d'expositions permanentes, l'accueil des touristes participent fortement à l'animation de la vie de cette place.



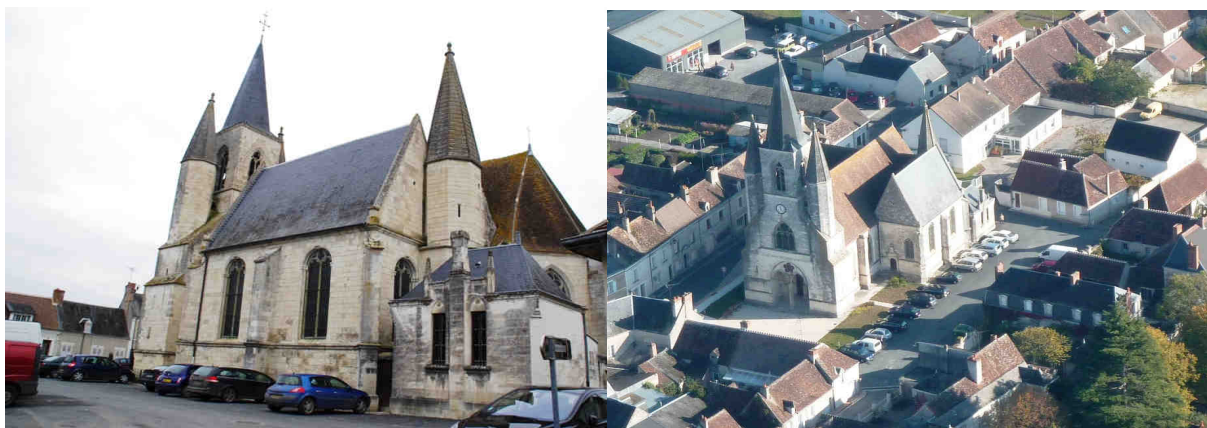
3 E.H.P.A.D. (Maison de retraite)



L'Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes est un établissement public. Il dispose d'une capacité d'accueil de 84 résidents. Les bâtiments neufs sont situés au centre Bourg à proximité immédiate des commerces et services. Une soixantaine de salariés assure le fonctionnement de cette maison où siège aussi le service de soins à domicile. La commune a fait réaliser un parking supplémentaire qui pourvoit aux demandes de stationnement induites par cette activité.

4 La Place du Chapitre

Organisée autour de l'église, elle sert essentiellement de parking.
Les cérémonies religieuses et la valeur architecturale du site en font un lieu important de la vie communale.
Le bureau de poste est situé à un angle de cette place



Ecoles, gymnase, tennis

5

Très légèrement excentré, cet ensemble comprend :

L'école primaire dans les bâtiments réalisés au début du 20^e siècle.

L'école maternelle moderne

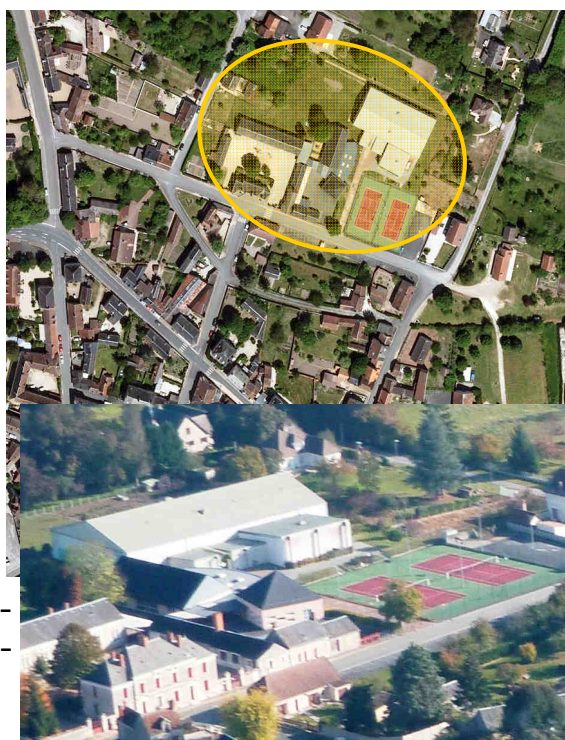
Un gymnase

Un dojo

Des cours de tennis.

Cet ensemble groupé d'équipements éducatifs et sportifs est principalement destiné aux jeunes générations.

Cependant, de nombreux clubs proposent d'y pratiquer des activités ouvertes aux aînés, tel le yoga ou la gymnastique.

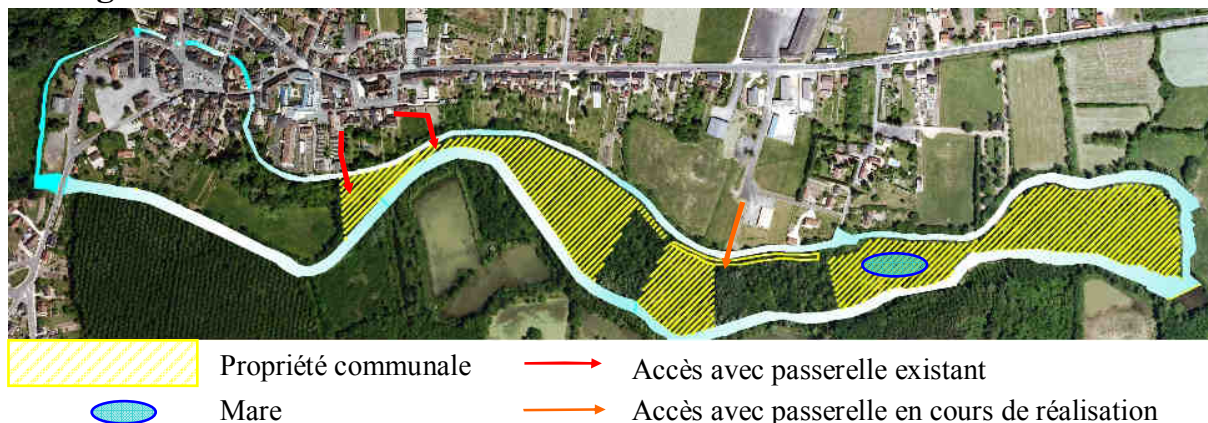


Rappel:

Tout aménagement de ces secteurs doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'architecte des bâtiments de France, ces secteurs étant inclus dans le périmètre de protection des monuments historiques.

(Article L 621-32 du code du patrimoine)

L'île formée par le canal et la Claise: Un espace naturel sensible accolé au Bourg.



Cette « île » a été formée lors de la création du bief qui alimente le moulin du Bourg. La commune a acquis la majeure partie des terrains qui la compose et a déjà entrepris des travaux de requalification du site:

- Mise en valeur des différents biotopes
- Parcours de pêche et promenade détente accessibles aux handicapés
- Création de frayères à carnassiers
- Mise en valeur de la mare
- Sentier botanique, le G.R Brenne emprunte cet espace.

Deux accès avec passerelle existent déjà, l'un depuis la maison de retraite et l'autre depuis la place du chapitre.

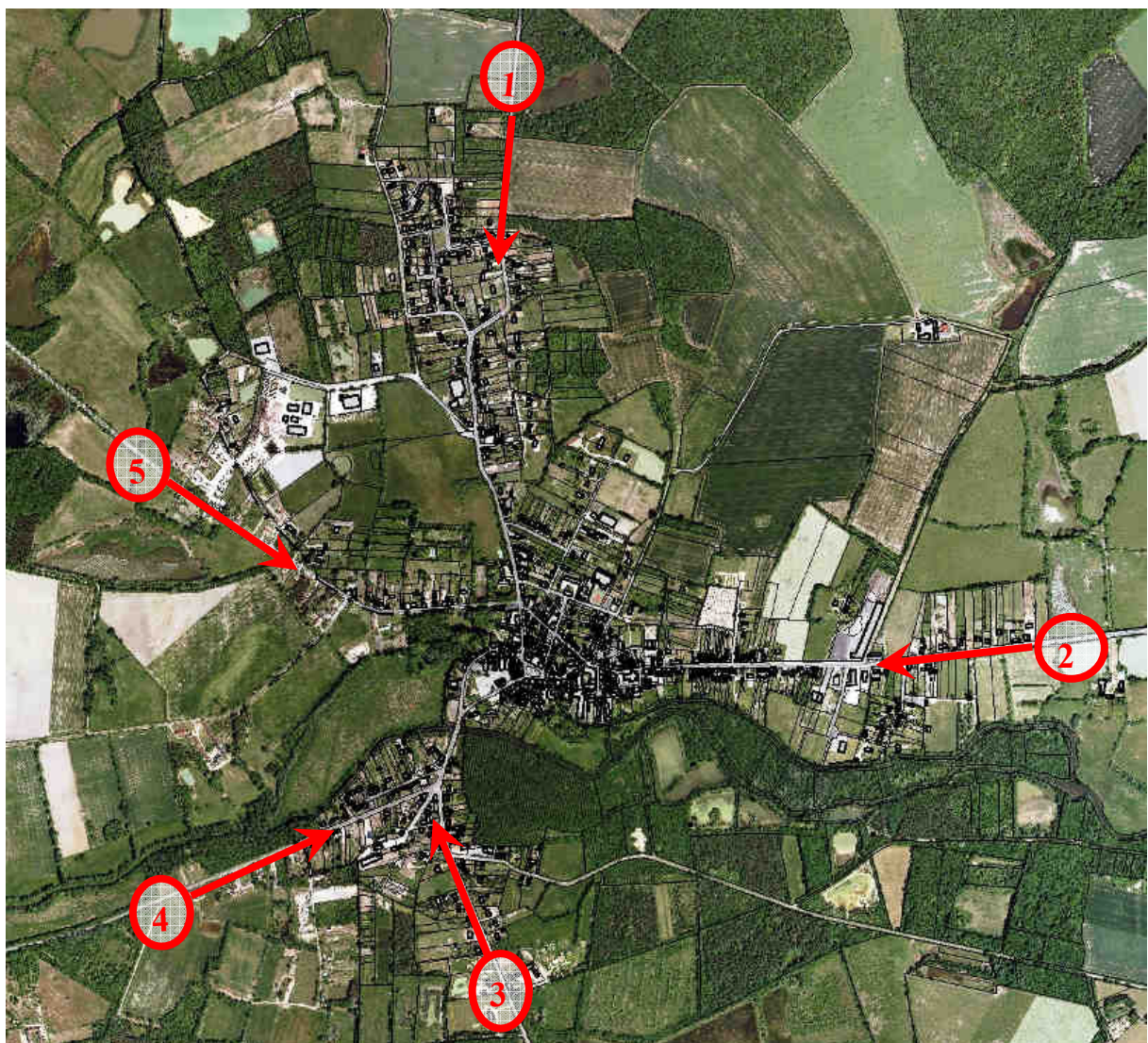
Un troisième accès avec parking est en cours d'aménagement à la Cailauderie.

Au vu de la proximité de ce site naturel sensible avec le Bourg, sa protection est un enjeu important pour la commune.



Les entrées de Bourg : approche visuelle de la commune

- 1 : Entrée Nord par la route de Châtillon (D 15)
- 2 : Entrée Est par la route de Châteauroux (D 925)
- 3 : Entrée Sud Est par la route de Migné (D 15)
- 4 : Entrée Sud Ouest Est par la route de Saint- Michel (D 6)
- 5 : Entrée Ouest par la route de Preuilly sur Claise (D 925)



1 : Entrée Nord par la route de Châtillon (D 15)

L'entrée Nord de la commune est d'abord signalée par la silhouette du château d'eau. Il est la première construction visible au dessus des bois et bouchures qui encadrent la voie jusqu'à la limite d'agglomération. Il n'y a aucun effet de mitage sur cette entrée.



Le passage entre campagne et zone urbanisée se fait au niveau du château d'eau. La transition est assez douce car les parcelles sont végétalisées depuis suffisamment longtemps pour que des arbres de haute taille soit présents. L'habitat est diffus mais cependant assez dense pour nous signifier que nous sommes entrés dans un faubourg de l'agglomération.



La Voirie traverse ensuite tout le faubourg des Plaudets et de la Courtilière. Au cours de cette descente en pente douce, nous pouvons remarquer que l'habitat rencontré devient plus ancien. Toute la partie droite de la fin de cette traversée est à nouveau champêtre au droit du Parc du Château de la Garenne.



Enfin, l'apparition d'un front bâti homogène marque une « seconde entrée », mais cette fois dans le Bourg ancien de Mézières en Brenne.

Le nouveau document d'urbanisme permettra simplement la densification éventuelle de l'habitat dans la première partie de cette entrée de Bourg.

2 : Entrée Est par la route de Châteauroux (D 925)

Cet accès est le plus circulé des cinq entrées de la commune (2590 véhicules/jour). Le tracé de la voirie est typique de la traversée de la Brenne: longue ligne droite bordée de bouchures .



L'entrée dans l'agglomération est tout d'abord peu perceptible. En effet, la haie de gauche se poursuit et seul un pavillon récent vient justifier l'annonce faite par le panneau de signalisation « Mézières en Brenne » . Un aménagement adéquat pourrait renforcer la perception d'entrée d'agglomération.



La départementale longe ensuite sur sa droite une succession de maisons individuelles et sur sa gauche des prés puis le stade. Le bâti devient présent des deux cotés juste avant la traversée de la zone d'activité où sont visibles des bâtiments de type hangar industriel. L'ensemble est un peu hétéroclite.



Après le passage de la zone d'activité, nous entrons vraiment dans le Bourg caractérisé ici par l'alignement des façades des maisons du «Bout du monde» . Ces maisons constituèrent le premier faubourg de Mézières. Assez modestes, elles sont en général bâties d'un rez-de-chaussée plus combles.



3 : Entrée Sud Est par la route de Migné (D 15)

Le premier contact visuel avec l'agglomération est constitué des villas construites sur de vastes parcelles clôturées. Elles se succèdent sur le côté gauche de la voie jusqu'au carrefour avec la route de Saint Michel.



Le côté droit de la route est encore champêtre. En effet, la ferme de Plume Cane que l'on aperçoit au passage est toujours le siège d'une activité agricole. Le nouveau PLU préservera cet aspect lié à l'activité.

**4 : Entrée Sud Ouest Est par la route de Saint Michel en Brenne (D 6)**

Ici, l'arrivée dans Mézières en Brenne est fortement marquée par la présence de la végétation: Celle qui borde la Claise sur la gauche, les plantations qui cachent les habitations sur la droite, et les peupliers qui barrent l'horizon.



Il faut parcourir quelques centaines de mètres pour pouvoir observer un panorama plus ouvert. Malheureusement, les premières vues sur Mézières sont peu représentatives de son patrimoine architectural: à droite les silos, à gauche les locaux contemporains de la gendarmerie.



Après avoir traversé le carrefour avec la route de Migné, la voirie rencontre les quelques habitations plus anciennes situées sur la rive Sud de la Claise puis passe sur le seul pont qui enjambe la rivière dans la commune.



Le passage de ce pont offre les seuls points de vue sur la Claise que l'automobiliste peut avoir en traversant la commune. Les toitures et le clocher du Mézières médiéval s'y laisse apercevoir . Ces cônes de vue sont à préserver d'une obturation végétale.



C'est immédiatement (et symboliquement) après le franchissement de ce pont que l'on traverse l'enceinte de l'ancien château dont les parties subsistantes nous rappellent l'existence.

5 : Entrée Ouest par la route de Preuilly sur Claise (D 925)

L'entrée Ouest de l'agglomération est en réalité située sur le territoire de la commune de Saint Michel en Brenne . La limite administrative entre ces deux communes vient effleurer le centre bourg de Mézières sur la rive Ouest du canal.



L'entrée dans la partie urbanisée est ici aussi très végétalisée et asymétrique. Des pavillons sont disséminés seulement sur le côté gauche de la voirie. La zone d'activité des Noraies est peu visible de la route

Au passage du panneau indiquant l'entrée dans le Bourg de Mézières, une jolie vue s'offre sur d'anciens bâtiments agricoles qui se détachent sur le fond de végétation de la vallée de la Claise.



Une dernière ligne droite nous amène ensuite au Centre Bourg, elle garde toujours cette caractéristique: bâti à gauche, végétation à droite. Cependant, sur ce tronçon l'architecture date souvent du 19^e siècle, les maisons sont plus cossues que sur les autres entrées du Bourg elles possèdent un étage supplémentaire. Les façades sont alignées et parfois accolées pour former le front bâti d'une véritable rue.



Synthèse:

Les entrées du Bourg sont toutes caractérisées par la forte présence de la végétation. De plus, mis à part à l'entrée Nord, les constructions ne sont d'abord présentes que sur un seul côté. Le parallélisme des voies avec la vallée de la Claise explique ce phénomène.

Le nouveau document d'urbanisme ne modifiera pas cette structure puisque la vallée y est classée en secteur naturel. D'autre part, le PADD affirme l'objectif de ne pas étendre l'urbanisation linéaire le long des voies de communication pour privilégier un développement concentrique. Les seules nouvelles constructions possibles viendront en densification des secteurs pavillonnaires déjà existants.

Les vues assez rares sur la Claise et le Bourg ancien devront être préservées. L'abattage de quelques peupliers pourrait ouvrir d'autres vues, surtout dans le secteur du pont.

La perception de l'entrée d'agglomération Est pourrait être renforcée par un aménagement paysager. (rétrécissement visuel, marquage de la voirie ...).

Le bois qui fait face au château d'eau sur l'entrée Nord sera classé.

Le secteur situé entre la gendarmerie et les silos pourra être requalifié.

Elaboration du PLU

Cadre législatif

Lors de l'élaboration de son PADD et de son PLU , la commune a cherché à inscrire ses choix dans le cadre législatif de la loi SRU puis de la loi Grenelle II .

Loi SRU, grands principes:

- principe d'équilibre entre objectif de développement et de préservation des espaces naturels et des paysages ;
- principe de mixité urbaine et principe de mixité sociale ;
- principe d'utilisation économe et équilibrée des espaces.

Loi GrenelleII, principaux objectifs

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
 - la restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - la diversité des fonctions rurales ;
 - la satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
 - la mise en valeur des entrées de ville ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels ;
 - la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
 - la préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;
 - la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
 - le développement des communications électroniques ;
- la répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;

Ces deux lois concernent l'ensemble du territoire national dans sa diversité. Les principes et objectifs ont donc été adaptés à la dimension et aux particularités du territoire de Mézières en Brenne.

Respect de la charte du Parc Naturel Régional de la Brenne

- ⇒ 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, création d'une seule zone d'activité sur l'ensemble du territoire communal).

Besoins, enjeux, choix retenus.

A/ Habitat

Le **contexte démographique** de la commune :

L'analyse des derniers chiffres connus indique un vieillissement de la population qui laisse présager un taux de mortalité élevé pour les prochaines années. Ce phénomène risque de conforter la diminution de la population déjà constatée entre 1999 et 2007.

Seule une augmentation importante du solde migratoire peut inverser cette tendance.

Pour l'avenir, la commune devra se montrer attractive vis-à-vis des couples avec enfants ou en âge d'en avoir. Pour ce faire, il conviendra d'offrir un cadre de vie et des services conformes aux attentes de ce type de population, de développer une offre en logements suffisamment variée (accession et locatif social ou non) et de revitaliser les activités créatrices d'emplois.

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

Les dernières projections de l'INSEE au niveau départemental prévoient une augmentation globale de 6747 habitants entre 2010 et 2040. Ce qui correspond à un taux d'augmentation de 2.9% de la population pour les trente prochaines années.

Populations de 1975 à 2040

	1975	1982	1990	1999	2010	Population estimée au 01/01/2012	Projections en 2040
Ile-et-Vilaine	702 199	749 764	798 718	867 818	988 140	1 003 815	1 250 110
Indre	248 523	243 191	237 510	231 061	231 176	232 461	237 923
Indre-et-Loire	478 597	506 093	529 345	553 747	590 515	593 797	687 614

Source : Insee, RP1975 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2010, exploitations principales - Estimations de population (résultats provisoires arrêtés fin 2012) - Omphale 2010.

La commune se fixe un objectif raisonnable en s'inscrivant dans un taux prévisionnel d'augmentation de 2,5%

Évolution sur 30 ans	2009	2038	Evolution absolue	Variation annuelle
+2.5 %	1076 H	1103 H	+27 H	+0.9 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 235 habitants.

Pour se maintenir dans la tendance départementale, la commune devrait donc attirer 260 nouveaux habitants en trente ans. Ce qui correspond à une offre d'accueil de 120 ménages pour une taux d'occupation 2.23 habitants par logement, soit environ **120 logements**.

La production d'un total de 40 logements 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 absorbé par la réhabilitation de l'habitat vacant:

Habitat vacant, Centre Bourg

Des opérations de création de logements sociaux dans l'habitat ancien ont déjà été réalisées par la commune puis par la communauté de communes qui a aujourd'hui la compétence « Logements ». 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 autour de **30 lieux d'accueil** supplémentaires, sans induire d'artificialisation de surface.

Cet objectif sera cependant difficile à atteindre car de nombreux logements vacants ne sont ni à louer ni à vendre, et la demande est faible pour ceux qui sont en vente. Les travaux de rénovation nécessaires, surtout en terme d'isolation, représentent un surcoût important qui peut expliquer ce phénomène.

La fiscalité pourra être adaptée pour inciter à la vente.



Une projection sur trente ans induirait donc la création de 90 logements neufs pour atteindre l'objectif de développement de la commune.

Cette projection trentenaire est cependant trop incertaine pour être appliquée immédiatement dans le PLU. Le nouveau document d'urbanisme devra pouvoir répondre à un objectif de 60 créations de logements neufs qui correspondent mieux à une période de quinze à vingt ans.

Bilan des terrains constructibles viabilisés actuellement libres

a/ Maîtrise foncière communale

Six lots communaux déjà viabilisés sont encore disponibles aux Plaudets, une septième construction pourra être réalisée sur la parcelle 422 déjà desservie en réseaux.



Parcelles communales



Stricte protection des Forages



Projet de plantation avec l'ONF

Le secteur des Plaudets fut le principal lieu d'extension de la commune au cours des dernières décennies.

Cela a induit un éloignement croissant du centre Bourg.

Ce phénomène, ainsi que la présence du forage à proximité immédiate imposent que l'urbanisation soit stoppée aux limites actuelles de la viabilisation.

La surface des lots disponibles va de 750 m² à 950 m².

La foire aux Porcs



La commune a réalisé les acquisitions foncières et les travaux de viabilisation sur La Foire aux Porcs.

Ces opérations ont permis de rendre disponibles des terrains sur lesquels peuvent être immédiatement construites **onze nouvelles habitations** au minimum.

Deux permis de construire sont déjà en cours d'instruction sur ce secteur.

Dix huit lots viabilisés sont donc actuellement disponible sur Les Plaudets et la Foire aux Porcs. La commune est propriétaire de douze de ces emplacements qui sont donc réellement sur le marché.

Ceci peut permettre de répondre aux demandes dans les deux ou trois prochaines années.

b/ Maîtrise foncière privée

Les Noraies:

Un promoteur avait acquis une parcelle située à proximité immédiate de la zone d'activité dans le but d'y réaliser une opération immobilière.

Cette opération n'a pas encore été finalisée. Il n'y a actuellement pas de garantie qu'elle le soit à court terme.

La parcelle a une surface de 8200 m². Les haies qui la bordent seront conservées et même renforcées du côté de la zone d'activités. Un minimum de huit logements pourraient y être réalisés sans frais de voirie.

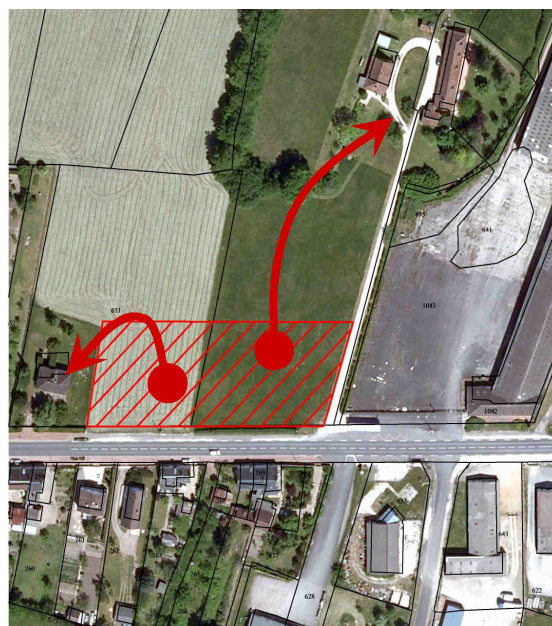


Entrée de Bourg Est

Une zone d'environ 5000 m² n'est pas construite à l'entrée de Bourg Est, le long de la départementale.

Cette zone recouvre deux parcelles qui sont la propriété des deux riverains. Ceux-ci n'ont pas souhaité de construction à proximité de leur maison d'habitation jusqu'à présent.

La construction sur ce secteur dépend donc des intentions des propriétaires. Cette surface ne peut pas être considérée comme disponible à court terme.



Deux autres parcelles plus à l'Est présentent encore un espace libre suffisant pour une éventuelle construction.

Ces terrains font cependant partie de propriétés sur lesquelles des maisons sont déjà présentes. Ils ne peuvent donc pas être considérés comme disponibles.



Route de Châtillon (Les Noraies)

Le côté gauche de la Route de Châtillon entre le Centre Bourg et La zone d'activité des Noraies n'est pas construit.

Le secteur situé le long de la départementale est viabilisé il pourrait donc être considéré constructible. Cependant, ce terrain est englobé dans une seule propriété, il fait partie du château de La Garenne. La préservation de l'unité de ce domaine rend fortement improbable la mise sur le marché foncier de cette surface. Cet espace qui sépare le Bourg de la zone d'activité sera conservé en zone naturelle.

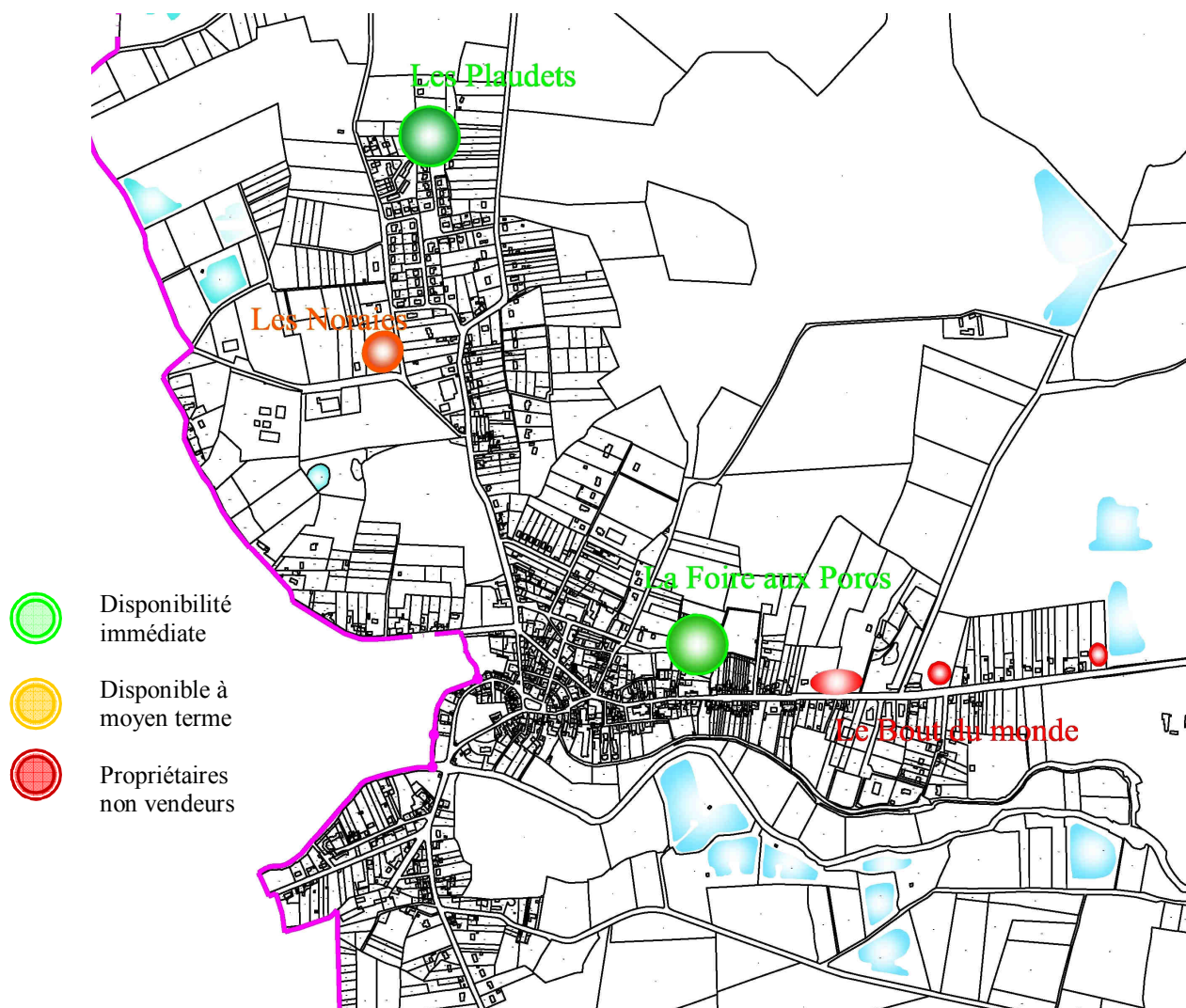


Limites actuelles de la propriété



Partie de la propriété amputée lors de la création de la zone d'activité

Bilan des terrains viabilisés disponibles



	Disponibilité	Caractéristiques	Potentiel de logements
Le bout du monde	Propriétaires non vendeurs		6 très incertains
Les Noraies	Opération immobilière privée incertaine	En limite de la zone d'activité	8 incertains
Les Plaudets	Immédiate Maîtrise foncière communale, réseaux faits pour chaque terrain	Parcelles éloignées du Centre Bourg	7 certains
La Foire aux Porcs	Immédiate Maîtrise foncière communale, réseaux faits pour chaque terrain	Proximité immédiate des commerces et service	8 certains +3 incertains

Bilan: La commune a actuellement une offre d'une **quinzaine de terrains à bâtir**, et ce, sans engager de frais de viabilisation. L'offre privée est limitée, et elle dépend de la volonté des propriétaires.

Comparatif des besoins et de l'offre en logements

Ce tableau reprend les données étudiées précédemment.

Offre par types	Besoins en logements par décennies	2020 :30	2030:30
Réoccupation des logements vacants		10	10
Offre immédiate sur terrains communaux déjà viabilisés		14	
Offre sur parcellaire privé		7 à 10	
Comparaison besoins<=>offre		-6	-20

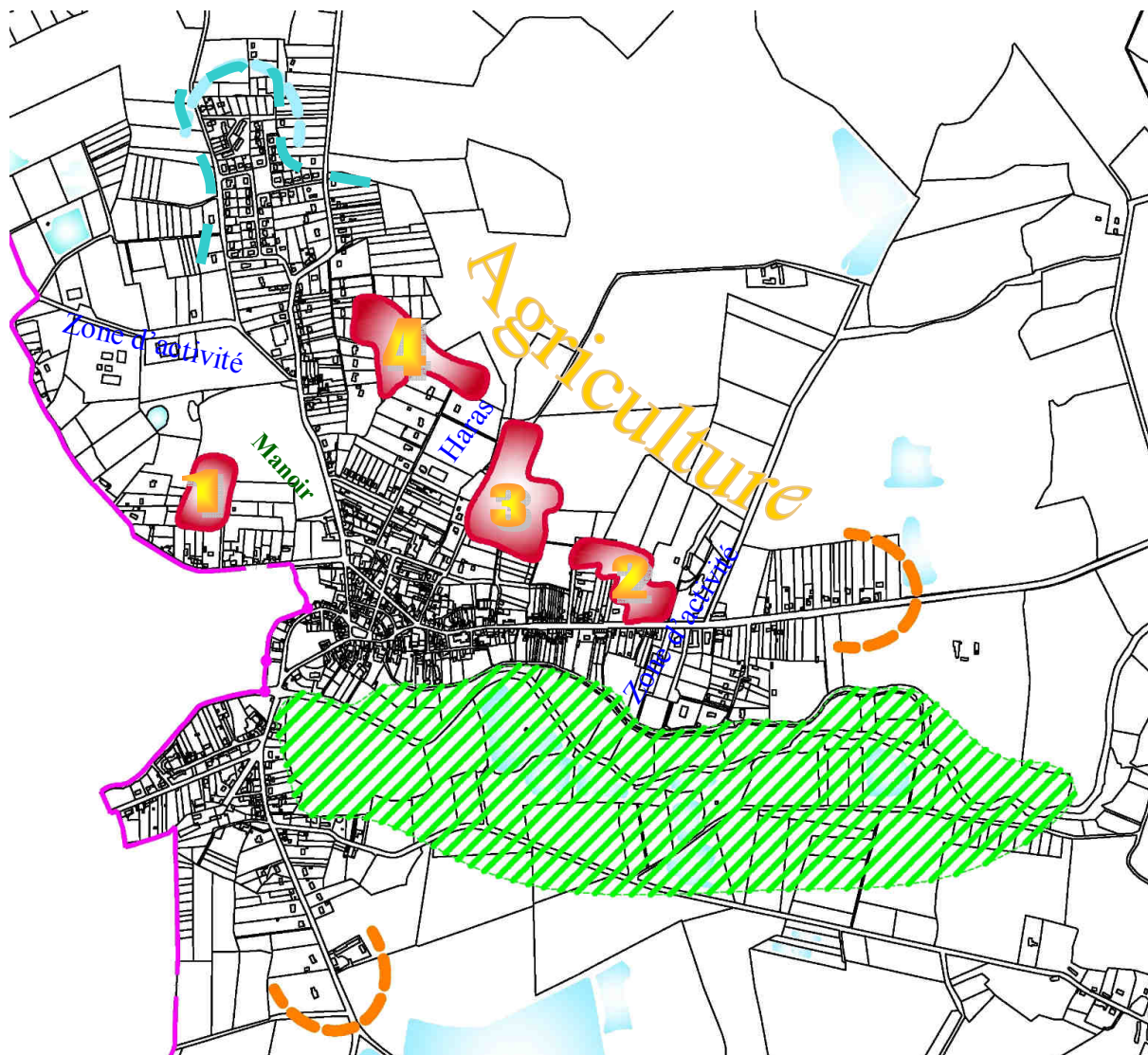
Ces chiffres peuvent bien sur être différents dans la réalité, par exemple une politique nationale du logement qui privilégierait la réhabilitation de l'habitat ancien pourrait accélérer la réoccupation des logements vacants.

Cependant, le tableau indique clairement que l'offre en logements et en espace constructible sera rapidement insuffisante si la commune veut s'inscrire dans son objectif d'une augmentation régulière de la population.

La volonté des élus est de lutter contre la diminution et le vieillissement de la population, la commune doit donc se donner des moyens d'accueils supplémentaires en dégagant une surface urbanisable suffisante pour **les quinze à vingt prochaines années.**

Les terrains destinés à l'urbanisation devront donc permettre la création d'une trentaine de logements, avec une offre foncière suffisamment variée.

c/Analyse des possibilités d'extension du Bourg



Espace naturel sensible, vallée de la Claise



Zones possibles d'extension de l'urbanisation



Extensions de l'urbanisation bloquée



Protection stricte du captage

Les possibilités d'extension urbaine de la commune sont limitées. En effet, toute la partie Sud doit rester zone naturelle pour préserver la vallée de la Claise et la frange Nord de la zone Natura 2000, les extensions linéaires le long des voies doivent être stoppées, et le forage strictement protégé. Quatre zones restent éventuellement disponibles pour l'urbanisation future.

1° zone d'extension possible:**Entrée Ouest du Bourg, Route de Paulnay
(La Bellauderie)**

Quelques parcelles, situées derrière l'alignement bâti de la route de Paulnay pourraient être urbanisées.

Ce sont des anciennes vignes ou vergers dont certains commencent à tomber en friche.

Leur surface est d'environ 1Ha 60a

Une dizaine de logements pourrait y être envisagés suivant le type d'habitat ou la disposition des lots.

Arguments favorables:

- * Proximité du centre Bourg, commerces et services à 500m
- * Tranquillité du secteur
- * Secteur en déprise agricole

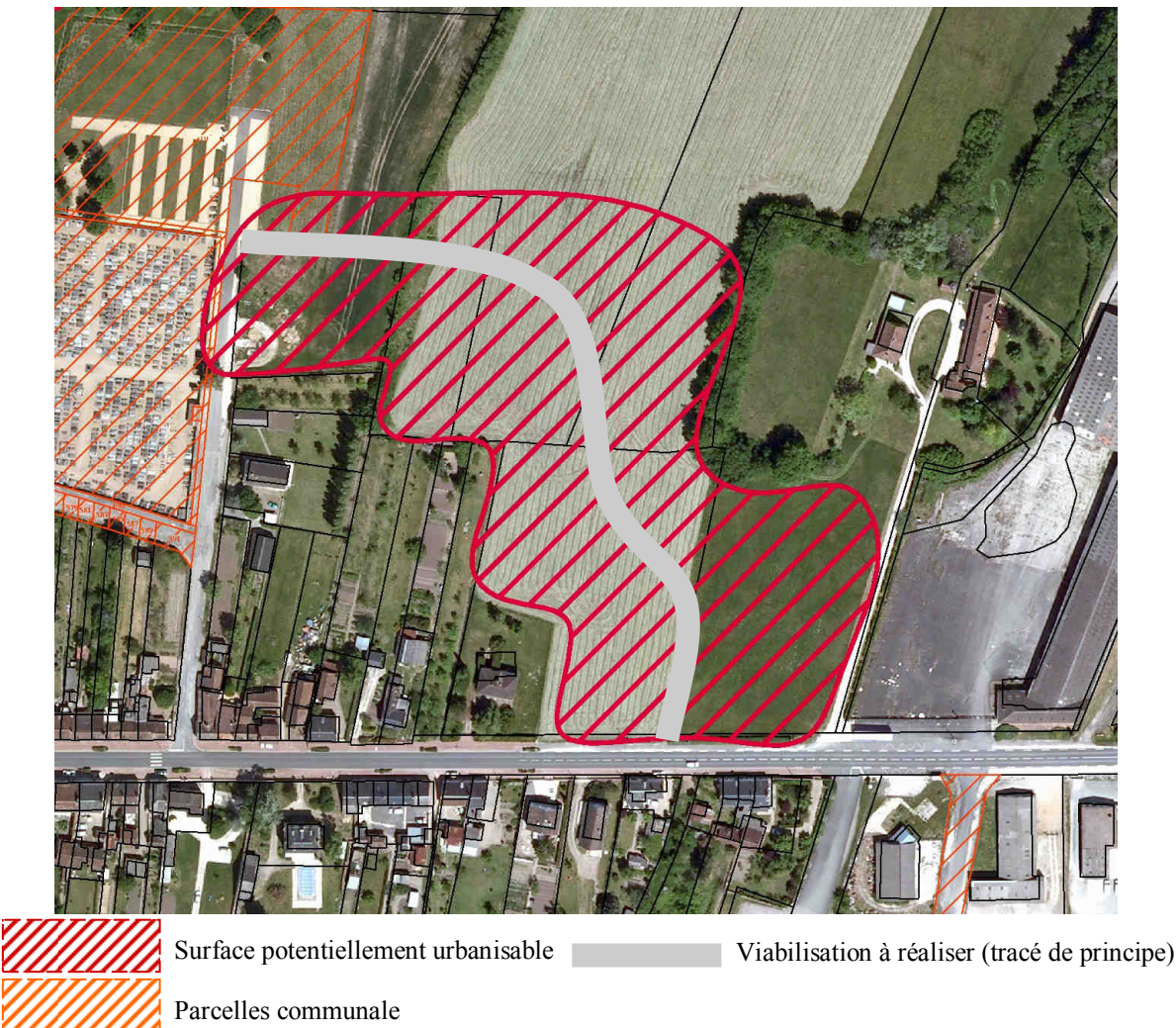
Arguments défavorables:

- * Pas de maîtrise foncière de la commune.



 Viabilisation existante (voirie et réseaux)

 Surface potentiellement urbanisable

2° zone d'extension possible:**Entrée Est du Bourg, Route de Châteauroux (Le Bout du Monde)**

A partir des parcelles situées le long de la départementale, une extension peut être envisagée jusqu'à la Rue du cimetière. Ce sont environ 2 Ha qui pourraient être urbanisés à terme, ce qui représenterait de 15 à 20 logements suivant le type d'aménagement.

Arguments favorables:

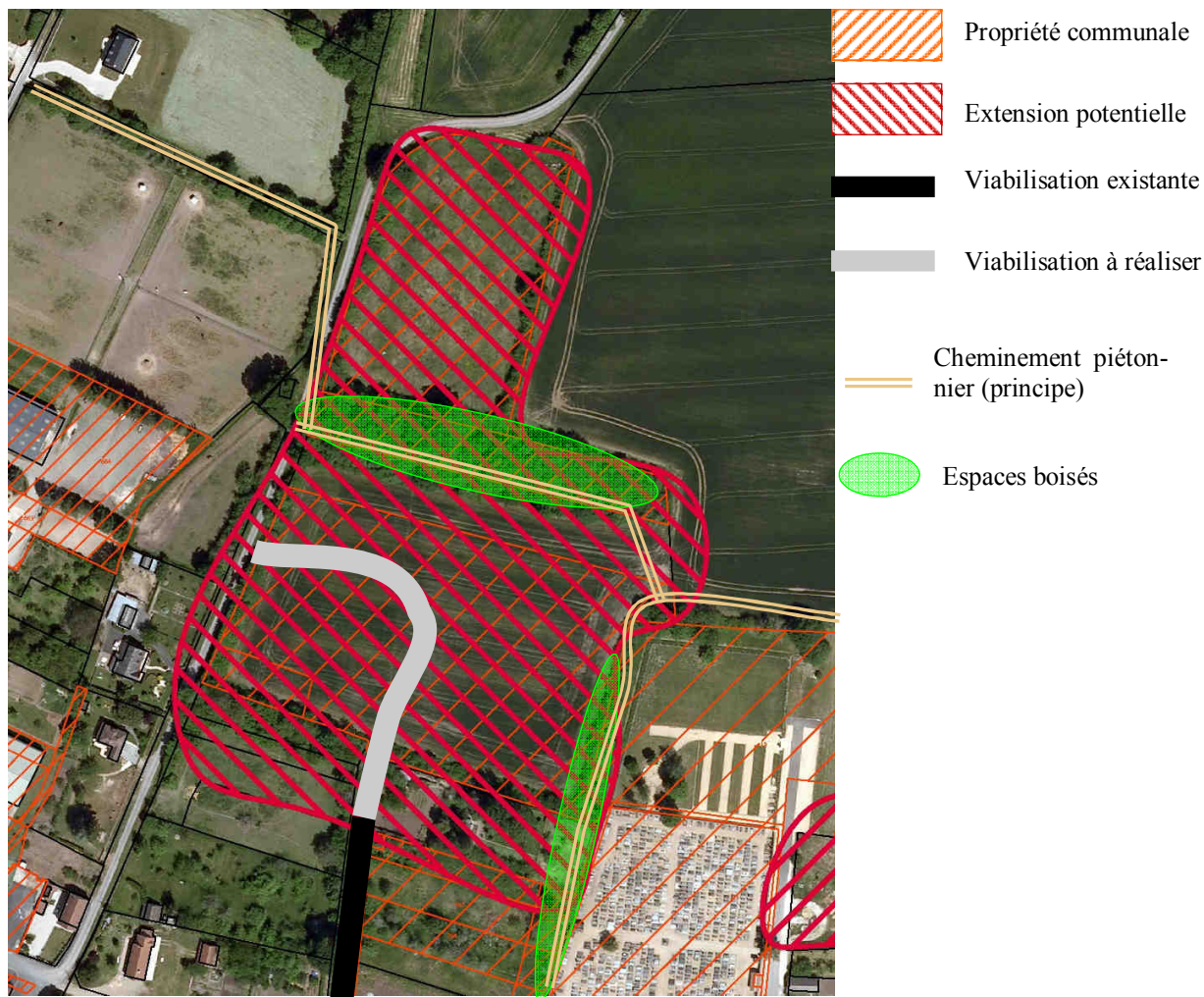
- * Proximité du centre Bourg, commerces et services à 500 m.

Arguments défavorables:

- * Viabilisation à réaliser: voirie et réseaux,
- * Pas du tout de maîtrise foncière de la commune; les deux parcelles situées le long de la départementale font partie des propriétés bâties riveraines,
- * Les parcelles font partie d'un ensemble agricole (fourrage).

3° zone d'extension possible:

La Foire aux Porcs



La commune a réalisé la viabilisation de la partie Sud du secteur, et a acquis les parcelles situées au Nord dans l'objectif de poursuivre l'urbanisation. Ce sont donc environ quatre hectares qui pourraient être utilisés pour l'urbanisation future. À terme, une trentaine de logements pourraient être créés sur le secteur. Un mixage de l'offre en logement pourra y être réalisé.

Arguments favorables:

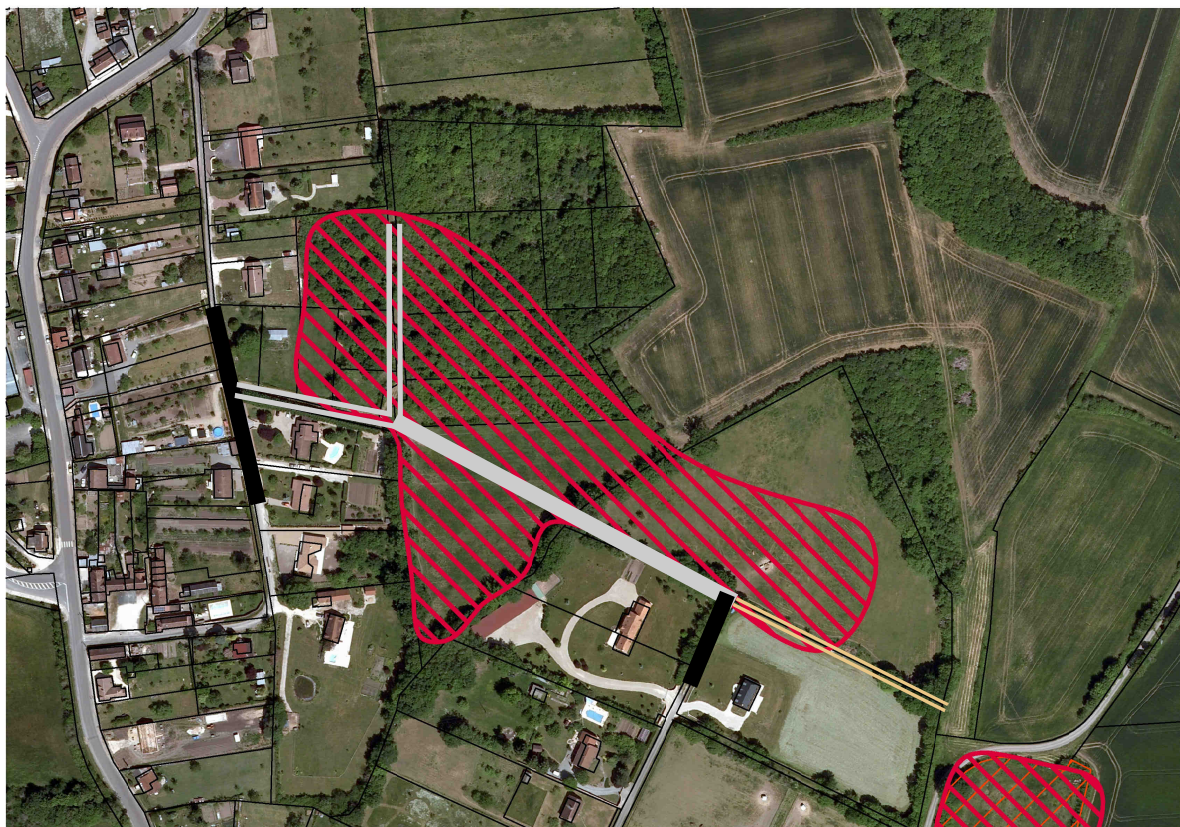
- * Proximité immédiate du centre Bourg, commerces et services entre 200 et 400 m ,
- * Voirie et réseaux déjà réalisés depuis le Sud,
- * Maîtrise foncière pratiquement totale de la commune.

Précaution à prendre:

- * Gestion des eaux pluviales après l'imperméabilisation supplémentaire.
- * Avenir du haras à considérer dans l'aménagement.

4° zone d'extension possible:

Vignes de la Courtilière



Extension potentielle



Viabilisation existante



Viabilisation à réaliser



Cheminement piétonnier

La quatrième zone d'extension possible se trouve à l'angle interne Nord Est de la commune. Les anciennes vignes y sont tombées en friche et l'avenir des prés dépend de la future destination du Haras situé juste en dessous. Ce sont environ 3Ha 50 a qui pourraient être ouverts à l'urbanisation avec un potentiel de 20 à 35 logements suivant leur densité.

Arguments favorables:

- * Les anciennes vignes sont à l'abandon et ne paraissent pas avoir un avenir agricole,
- * Une liaison entre les parties Nord et Est pourrait être créée en rendant un aspect plus concentrique à la commune.

Arguments défavorables

- * Voirie et réseaux à créer,
- * L'avenir du haras conditionne l'aménagement,
- * La commune n'a aucune maîtrise foncière du secteur,
- * Toute cette zone est dans le périmètre de protection rapproché des captages.

Choix des orientations

L'aménagement des quatre zones présentées offrirait un potentiel de 80 à 125 logements neufs. Or le diagnostic effectué a permis de définir un objectif de 30 logements construits sur trente ans. Un choix doit donc être fait en tenant compte de des données environnementales, foncières et financières.

Options retenues:

1) La Bellauderie : Ce secteur proche du centre Bourg, en déprise agricole, sera rendu constructible. Une convention de PUP (Projet Urbain Partenarial) devra être établie pour le financement de l'extension des réseaux existants à proximité.

2) Le secteur de la Foire aux Porcs offre trois avantages déterminants:

- ⇒ La proximité immédiate du centre Bourg
- ⇒ La maîtrise foncière quasi-totale de la commune
- ⇒ L'amenée des réseaux et de la viabilisation déjà réalisée jusqu'à la limite Sud de ce secteur

La poursuite de l'aménagement de cette zone sera envisagée en priorité.

3) Le secteur des vignes de la courtilière présente des inconvénients majeurs pour y envisager une extension de l'urbanisation:

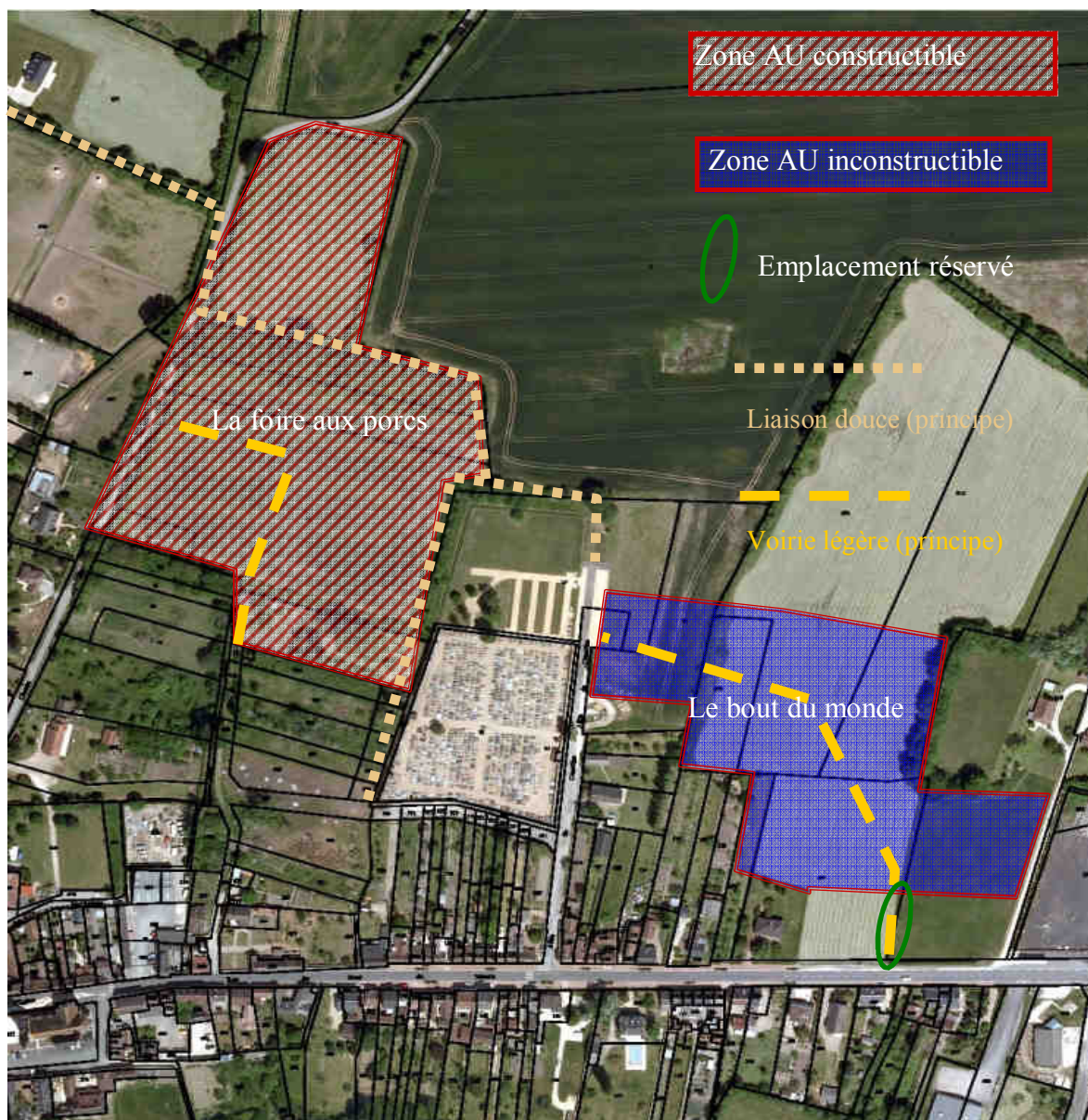
- ⇒ Aucune maîtrise foncière de la commune
- ⇒ Travaux de viabilisation importants
- ⇒ Secteur situé entièrement dans le périmètre de protection des captages
- ⇒ Présence du haras à proximité.

En conséquence, ce secteur restera en zone agricole.

Un espace réservé pour la réalisation d'un chemin y sera cependant créé pour assurer la continuité d'une liaison douce au nord de la commune.

4) Les parcelles privées du Bout du Monde, à l'Ouest du Bourg pourront éventuellement être urbanisées à plus long terme . La création d'une voirie permettra d'y desservir des lots d'une surface plus réduite. Un emplacement réservé est défini sur le document d'urbanisme pour permettre le passage de cette voirie. Une Orientation d'Aménagement Programmée est réalisée et annexée au PLU

Schéma de principe des zones Au



d/Analyse des possibilités d'extension des villages

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

Une centaine de hameaux et habitats isolés sont présents sur le territoire de la commune.

Pour la presque totalité d'entre eux, l'emprise du bâti existant est à laisser en l'état.

Les deux seuls villages qui peuvent être renforcés sont:

- Marlange
- Subtray

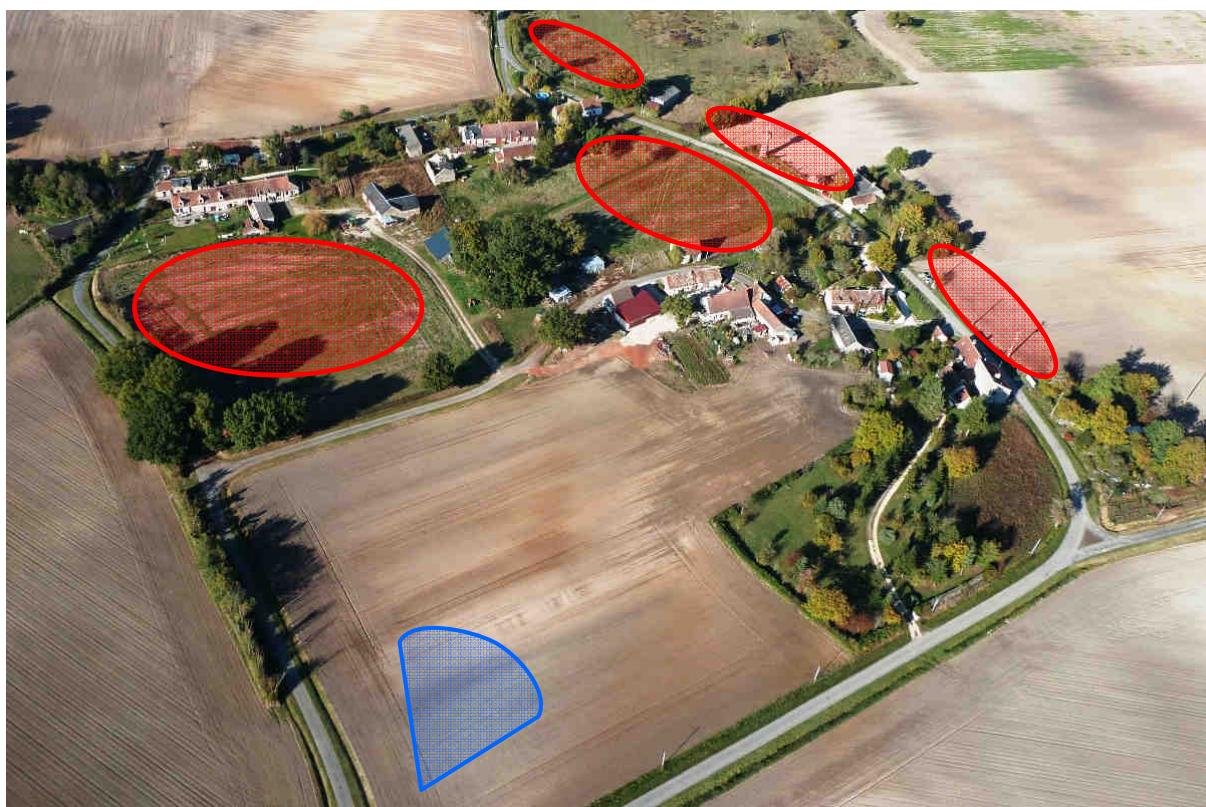
Le terme de « renforcement » indique que la possibilité de construction nouvelle est laissée sur quelques secteurs restreints de ces hameaux. Il s'agit d'abord de combler les vides qui n'ont plus réellement de vocation agricole, car déjà situés entre des habitations, et d'ouvrir quelques espaces constructibles pour pouvoir maintenir une offre foncière variée.

Marlange:

La volonté de la commune est de renforcer le hameau de Marlange. La réalisation d'un assainissement collectif y est programmée.

Après avoir envisagé de rendre constructible l'îlot entouré de route dans sa totalité, il a été décidé de conserver la principale parcelle cultivée en zonage agricole dans le but de réduire la consommation de terres agricoles.

Le point de vue sur le hameau, observable depuis la route départementale 121 sera ainsi préservé



Secteur constructible envisagé



Point de vue à préserver



Subtray:

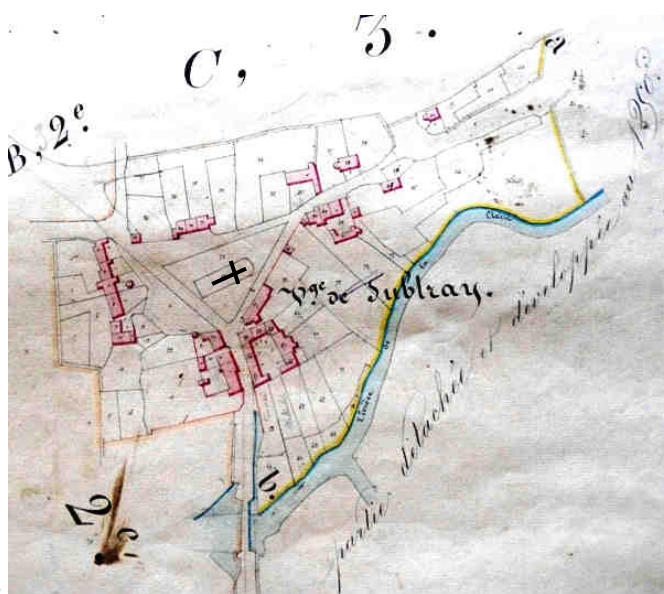
Ce village situé sur la rive droite de la Claise a une origine Gallo-Romaine. Il a gardé jusqu'au 17^e siècle son église paroissiale romane et son cimetière.

Le tracé du parcellaire cadastral Napoléonien indique encore la position centrale de ces éléments.

Depuis cette époque, les tracés de la Claise et de l'Yoson ont été modifiés de façon importante.

La liaison Buzançais Mézières (D926) a été ouverte au Nord du village, c'est principalement

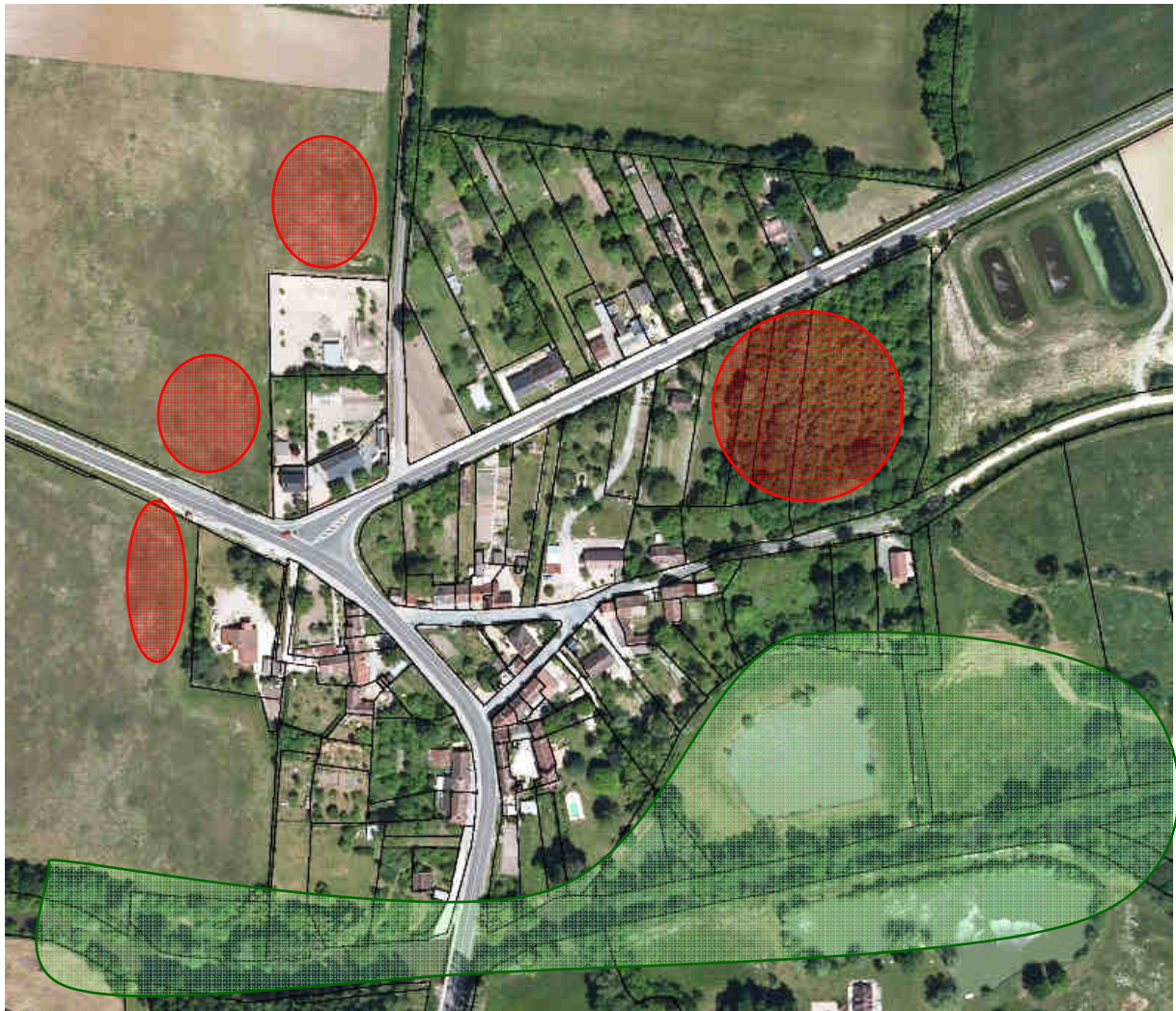
le long de cette voirie que l'habitat s'est développé au 20^e siècle.



Un dispositif d'assainissement (lagunage) vient d'être réalisé sur le hameau. De même, le réseau eau potable a entièrement été refait depuis le Bourg. La commune souhaite renforcer ce village qui est très bien viabilisé.



L'extension du hameau peut être envisagée sur sa partie Ouest, jusqu'au lagunage, ce secteur étant en déprise agricole. Des extensions au Nord Ouest, le long de la route de Marlange ainsi qu'à l'Ouest le long de la D925 sont logiques en terme de rentabilisation des investissements déjà réalisés pour la viabilisation du village.



Bilan des choix retenus en terme de logement

Récapitulatif des espaces ouverts à l'urbanisation dans le PLU					
Lieux dits	Surface utilisable après viabilisation	Type de logements	Maitrise foncière	Travaux de viabilisation	Disponibilité
La Foire aux Porcs	3 ha	Maison sur parcelle, opération groupée possible, logement social	Communale	à poursuivre	Immédiate après viabilisation
La Bellauderie	1.4 ha	Maisons sur parcelle	Privée	PVR	Suivant volonté des propriétaires
Marlange	2 ha	Maisons sur parcelle, opération groupée possible	Privée	Assainissement collectif à réaliser	Suivant volonté des propriétaires
Subtray	2 ha	Maisons sur parcelle	Privée	Déjà réalisés	Suivant volonté des propriétaires

Le PLU prévoit l'ouverture de surfaces potentiellement constructibles correspondant à l'objectif de création d'une trentaine de logements dans les quinze à vingt années prochaines en prenant comme postulat :

- ⇒ une surface moyenne de 1200m² par terrain
- ⇒ une majoration des besoins en surface par 2 afin de tenir compte de la réalité lors de la recherche et de la vente d'un terrain constructible. Cette majoration est justifiée par motifs suivants :
 - déclarer un terrain constructible ne préjuge en rien de sa mise en vente principalement sur le secteur privé qui représente 5.4 ha
 - tout candidat doit avoir un choix suffisant quand aux possibilités de localisation de sa demande ;
 - obtenir des prix concurrentiels et éviter une brusque montée des prix du marché foncier.

Besoins en logements	Besoins en surface	Surface corrigée x2	Surface ouverte du PLU
30	3.6 ha	7.2 ha	8.4 ha

Les possibilités de construction sont donc suffisantes pour assurer la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futur en matière d'habitat.

B/ Activités économiques.

Le maintien de l'activité agricole est primordial pour la commune.

En terme d'équivalent emploi, cette activité est en diminution constante. Elle ne représente plus que 28 actifs en 2010 pour 48 en 1988.

Le PLU limitera la consommation des espaces agricoles en reconsidérant les zones 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 de Mézières comporte plusieurs atouts d'envergure: d'abord le village vacances nature de Bellebouche, mais aussi la proximité de la réserve naturelle de Chérine, la présence d'éléments paysagers remarquables et la présence du bâti historique du centre Bourg.

Cependant, l'activité touristique ne représente encore qu'une dizaine d'emplois. Le PLU devra favoriser son développement.

Un zonage spécifique sera créé pour le site de Bellebouche afin de permettre son extension.

La mise en valeur de l'espace naturel des Prés du Moulin renforcera l'attrait du Bourg ancien.

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

Certains éléments du petit patrimoine bâti seront répertoriés et protégés au titre de l'article L. 123-1-5 7°. Le patrimoine bâti remarquable sera l'objet d'un zonage spécifique.

Le secteur de la santé et des services à la personne est devenu le principal pourvoyeur d'emplois.

Le personnel de l'EHPAD, de l'ASMAD et les praticiens libéraux représentent une centaine d'emplois. Mézières en Brenne est très bien équipée pour l'accueil des personnes âgées dépendantes et les services de santé. C'est un atout qui a cependant une contrepartie: Il provoque un vieillissement statistique de la population.

Le commerce de proximité reste bien présent.

Le commerce de service ou alimentaire est assuré par une cinquantaine de personnes.

L'apport d'une nouvelle population à proximité immédiate du centre Bourg (secteur de la foire aux Porcs) favorisera son maintien.

Les Activités Industrielles liées à l'alimentation emploient trente personnes, elles sont situées sur la zone d'activité des Noraies.

Les activités Industrielles et artisanales liées à la construction ne représentent plus qu'une trentaine d'emplois. Le négoce en matériaux a disparu. Une entreprise de travaux publics qui représentait plus de cent emplois il y a 20 ans a fermé récemment. Même si son siège était à Paulnay, sa fermeture a des répercussions importantes sur la commune de Mézières en Brenne et plus globalement sur l'ensemble de la Communauté de Communes.

Les activités Industrielles liées au textile qui ont employé une main d'œuvre importante ont toutes disparues à la fin du 20^e siècle.

Le bilan général en terme d'activité et d'emploi fait apparaître une forte diminution dans les secteurs industriels et agricoles pendant les dernières décennies. La perte se mesure en centaines d'équivalents emplois sur la communauté de communes.

Les nouveaux emplois de service à la personne et ceux générés par le tourisme sont encore loin de compenser cette disparition. Aujourd'hui, plus de la moitié des actifs de la communauté de communes vont travailler en dehors de celle-ci: à Châteauroux, au Blanc ou à Buzançais.

Cette situation implique de nombreux déplacements journaliers consommateurs de temps et d'énergie.

La Communauté de Communes doit favoriser l'accueil et le développement d'activités nouvelles performantes. Pour cela, une offre foncière est indispensable.

L'implantation des zones d'activités est gérée au niveau intercommunal. Les élus de la CdC ont décidé de limiter la création des zones, qui encore récemment étaient trop systématiquement envisagées dans chaque commune.

Plusieurs facteurs ont été pris en compte dans le choix des territoires aptes à accueillir ces zones :

- La proximité des axes de communication,
- La facilité de viabilisation des terrains,
- Le respect des zones naturelles protégées (principalement zone Natura 2000 Grande Brenne),
- La réduction de la consommation des terres agricoles.

Les choix effectués trouvent directement leur application dans l'élaboration des documents d'urbanisme de plusieurs communes de la C.d.C :

- ⇒ **Azay le Ferron:** Suppression de la zone d'activité des Chaumes (9Ha), réduction de la zone d'activité des Grouailles de 9.5 Ha à 1.6 Ha déjà occupés .
- ⇒ **Saint Michel en Brenne:** Pas d'extension de la zone d'activité accolée au Bourg alors qu'elle est déjà entièrement occupée. La proximité de Mézières en Brenne permet l'installation éventuelle d'artisans locaux à une distance de trois kms.
- ⇒ **Obterre, Migné, Paulnay, Saint-Gemme, Lingé :** Pas de zone d'activité.
- ⇒ **Martizay:** Extension de la zone d'activité de l'Avis sur 4Ha dont environ 2.5 Ha réellement utilisables après viabilisation et aménagement paysager.
- ⇒ **Mézières en Brenne:** Sur la zone d'activité des Noraies, trois lots sont encore disponibles avec pour surfaces respectives: 2.1Ha, 1.8 Ha, et 0.35 Ha. Le lot de 2.1H est réservée par l'entreprise »La Noiseraie »
Sur la zone de la Caillauderie : Un lot de 0.5 Ha
Terrains attenants aux silos de la gare: 0.9Ha après viabilisation.

Sur l'ensemble du territoire inter communal, 4 Ha sont donc disponibles pour l'installation rapide d'activités artisanales ou industrielles. 2.5Ha s'y rajouteront après viabilisation à Martizay.

Ces 6.5 hectares pourront répondre aux demandes d'extension des activités déjà présentes ainsi qu'à l'installation d'artisans et de petites unités de production.

Par contre, l'offre foncière est limitée par la taille des surfaces disponibles. L'espace libre le plus important sera situé à Martizay avec 2.5 Ha de réellement disponible après viabilisation et aménagement paysager.

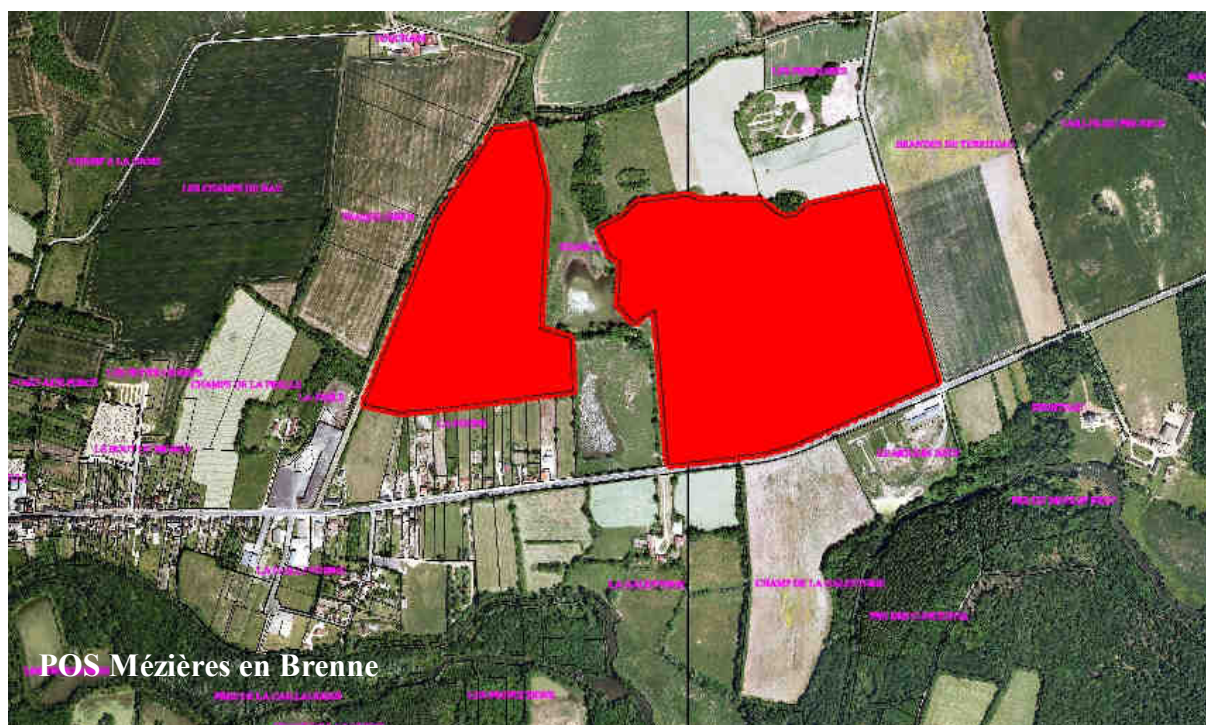
Cette situation peut empêcher l'installation de certains types d'activités, par exemple dans la filière bois:

Les sciages du Berry occupent **7Ha** sur la zone des Noraies.

L'entreprise Poujolat a développé son activité bois de chauffage sur **8 Ha** lors de son installation dans la ZAC de Buzançais en créant 50 emplois directs et 150 indirects.

La CDC veut conserver une capacité d'accueil suffisante pour pouvoir répondre aux opportunités d'installation d'activités créatrices d'emplois.

Cet objectif repris dans son PADD par la commune de Mézières en Brenne était déjà traduit dans le POS communal:

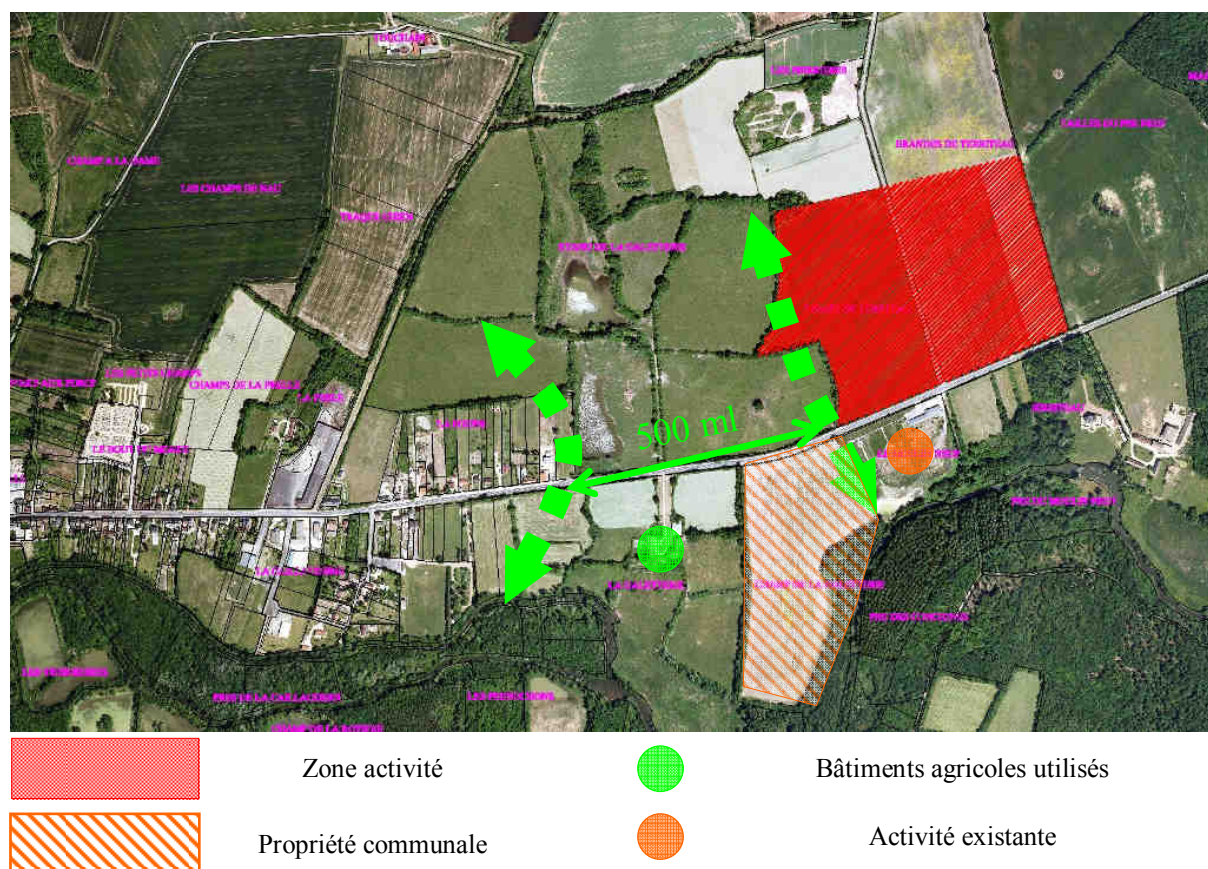


Deux zones 2NA qui représentaient une superficie de 31 Ha étaient destinées aux installations d'activités. Ces surfaces s'ajoutaient aux zones 2NA des autres communes de la CDC. Dans les anciens documents d'urbanismes, plus de cinquante hectares étaient ainsi retirés du domaine agricole sur l'ensemble du territoire communautaire.

La communauté de communes, qui a la compétence de l'aménagement du territoire pour les zones d'activités a donc décidé de limiter celles-ci aux communes de Martizay et Mézières en Brenne. Ces deux communes étant situées sur les axes de circulation principaux.

A Mézières en Brenne, la surface destinée aux activités situées à l'entrée Est du Bourg sera réduite de moitié dans le PLU et repositionnée de façon à conserver une « coupure verte » nette entre la zone et l'entrée du Bourg.

Cette zone de 16 ha est recalée en face de l'activité déjà existante (armurerie, ball-trap) elle fait l'objet d'une orientation d'aménagement.



La commune est propriétaire d'une parcelle de 10 Ha au sud de la départementale. Cette parcelle gardera sa vocation agricole afin de renforcer la coupure verte définie avant l'entrée dans l'agglomération. La continuité écologique entre la zone naturelle vallée de de la Claise et les territoires agricole du Nord sera maintenue et même renforcée par la protection des éléments paysagers présents.

La création de cette zone d'activité de 16Ha semble entrer en contradiction avec la volonté de préservation de l'activité agricole. Il faut cependant garder à l'esprit qu'elle correspond aux besoins d'une communauté de commune qui couvre 45 000 Ha.

Cette surface de 16 ha est aussi à comparer au phénomène de mise en friche volontaire constaté sur des centaines d'hectares de prairie naturelle.

Traduction en terme de zonages, réglementation

A/ LES ZONES URBAINES, U(.)

Selon les dispositions de l'article R. 123-5 du code de l'urbanisme :

« peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

Ces zones correspondent aux secteurs agglomérés de la commune et du village de Subtray.

Elles ont été différenciées en trois sous-secteurs: Ua, Ub, et Uy.

Le Sous secteur Ua:

Il correspond aux parties anciennes du bourg de Mézières en Brenne et du village de Subtray. Le bâti est souvent implanté sur au moins une limite séparative avec la façade principale alignée au domaine public. Les maisons ont, dans leur grande majorité, une architecture traditionnelle. De fait, cette zone correspond globalement au bâti qui était présent en 1940.



Dispositions réglementaires relatives au sous-secteur Ua

Ce sous secteur est caractérisé par un style architectural homogène. Pour contribuer à la conservation de cette qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant, certaines prescriptions sont inscrites dans le règlement :

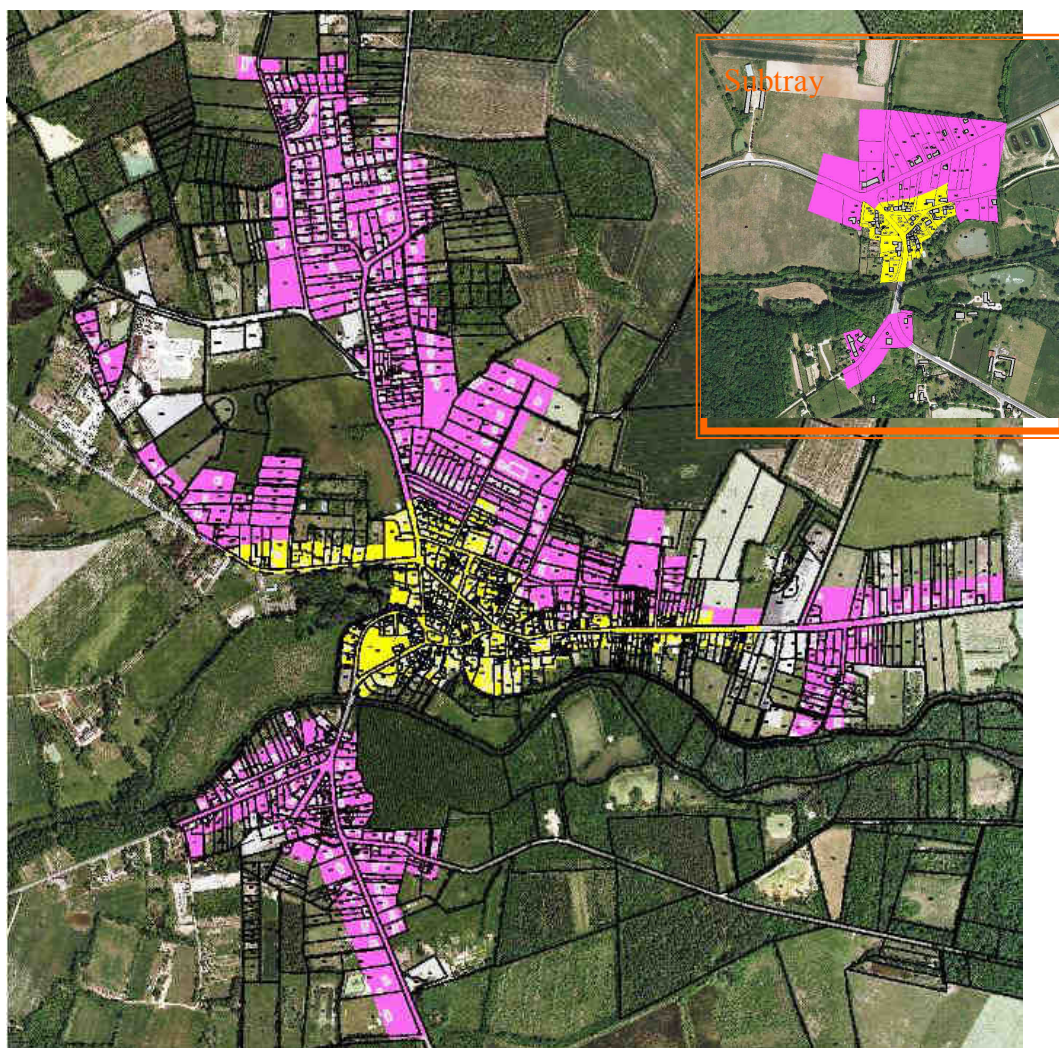
- ⇒ L'obligation d'implanter les constructions à l'alignement (article U6). Cette obligation permettra de conserver l'homogénéité du front bâti qui caractérise le bourg ancien et confère aux voies de circulation un véritable caractère de rue.
- ⇒ L'article U11 met l'accent sur des prescriptions architecturales qui ont pour objectif de favoriser une bonne intégration des constructions nouvelles ou restaurées dans le tissu existant. La hauteur des constructions est limitée à R+1+combles. Seuls les bâtiments qui présenteraient un caractère d'utilité publique pourraient éventuellement déroger à cette règle de hauteur.
- ⇒ Afin de protéger les bâtiments d'intérêt patrimonial, toute démolition en sous-secteur Ua devra faire l'objet d'un permis de démolir.
- ⇒ Ce secteur est entièrement englobé dans le périmètre de protection des monuments historiques.

Exemples de l'architecture et des matériaux caractéristiques de la zone Ua



Le Sous secteur Ub:

Il correspond à l'urbanisation plus récente située à la périphérie immédiate du Bourg ancien (écoles) et au Sud de la Claise (quartier de la gare). Il recouvre également les secteurs pavillonnaires (La Courtilières ,les Plaudets) et les extensions linéaires situées le long des axes de circulation. De même, le secteur d'urbanisation diffuse, qui s'est développé à partir du noyau ancien de Subtray, est classé en zone Ub.



Zones Ub

Zones Ua

Ces sous secteurs bénéficient tous de raccordements à l'assainissement collectif et sont déjà équipés en réseaux. Sont autorisés en zone Ub:

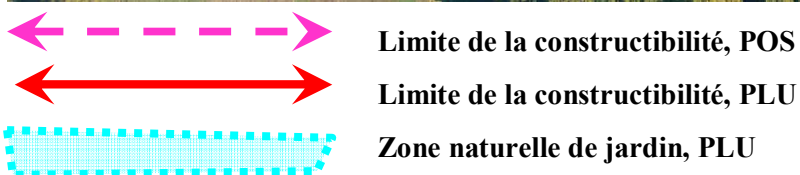
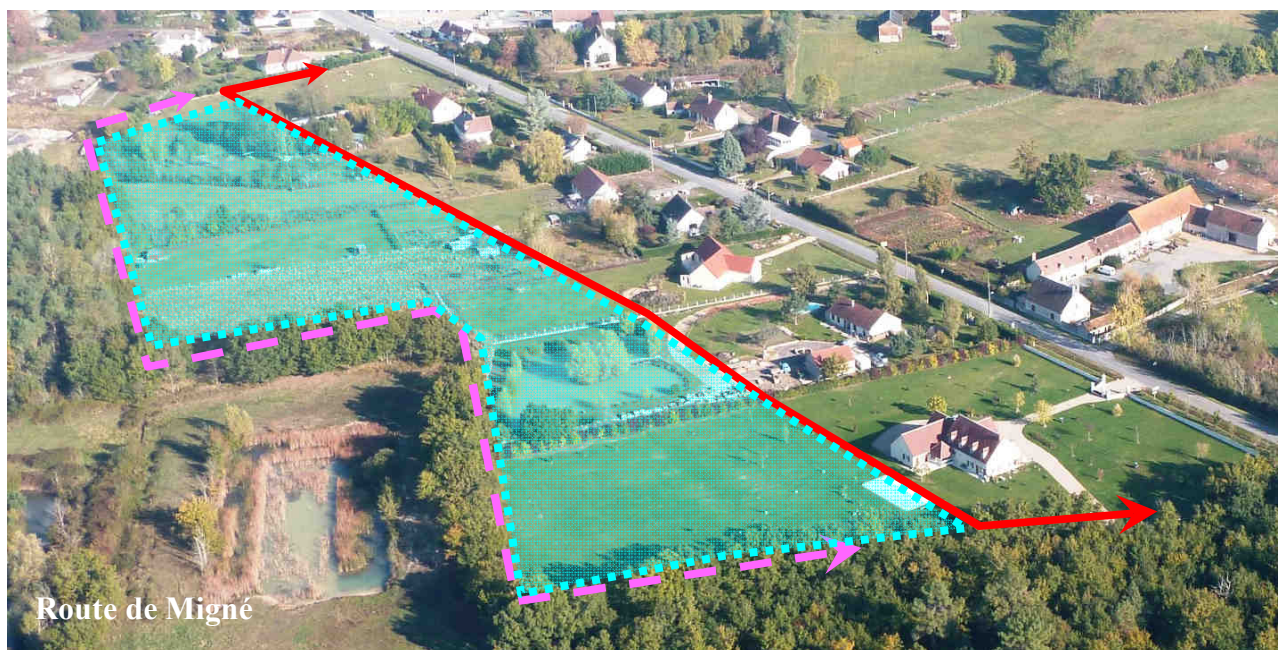
- les constructions à usage d'habitation, les restaurations, les extensions et les annexes à ces constructions,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les constructions à usage commercial ou artisanal compatibles avec le voisinage,
- les équipements d'intérêt public.

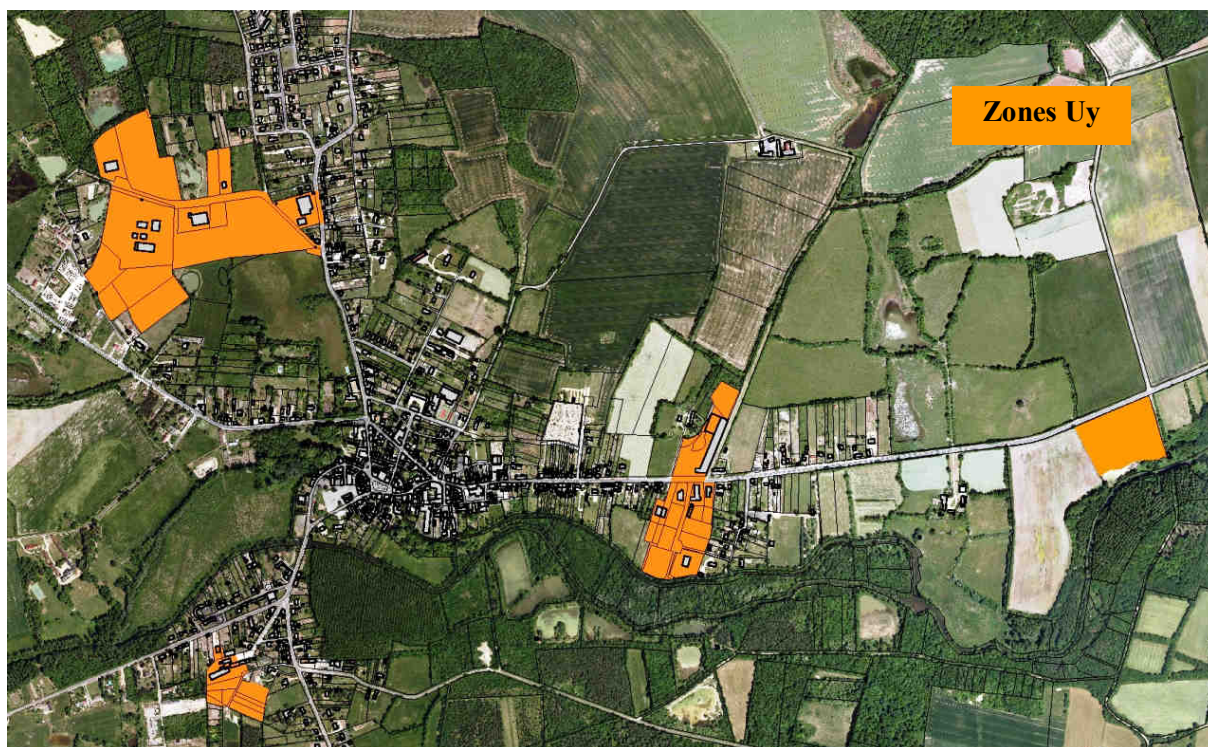
De manière générale, l'urbanisation linéaire le long des axes de communication est stoppée. Le secteur Ub n'enveloppe que l'habitat existant. L'objectif affirmé dans le PADD de recentrer l'urbanisation sur le centre Bourg justifie ce périmètre volontairement restrictif.

Pour les entrées de Bourg, la frange constructible est réduite en profondeur par rapport au POS. Des zones naturelles de jardins ont été positionnées sur l'arrière non bâti des parcelles. Ceci permet de:

- Protéger les jardins et vergers pour leur rôle de limitation des nuisances entre la zone agricole et la zone urbanisée.
- Circoncrire l'éventuelle densification des constructions à un secteur proche de la voirie afin de renforcer la perception du front bâti.

Exemples:



**Le Sous secteur Uy:**

Les sols y sont affectés à des constructions à usage principal d'activités (services, bureaux, entrepôts commerciaux, artisanat, industrie). Les capacités des équipements publics existants permettent d'y admettre immédiatement des constructions. Les trois sous secteurs Uy situés en périphérie du Bourg préexistaient dans le POS. Un quatrième sous secteur est créé à l'emplacement de l'armurerie et du ball trapp qui se sont installés à l'extérieur du Bourg.

Le règlement y autorisera en zone Uy:

- les constructions à usage commercial ou artisanal soumises ou non à la réglementation des installations classées à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de pollutions ou de risques incompatibles avec le voisinage,
- les habitations à condition qu'elles soient liées et nécessaires à une activité de la zone,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient d'intérêt public,
- les dépôts de véhicules.

B/ LES ZONES A URBANISER , AU(.)

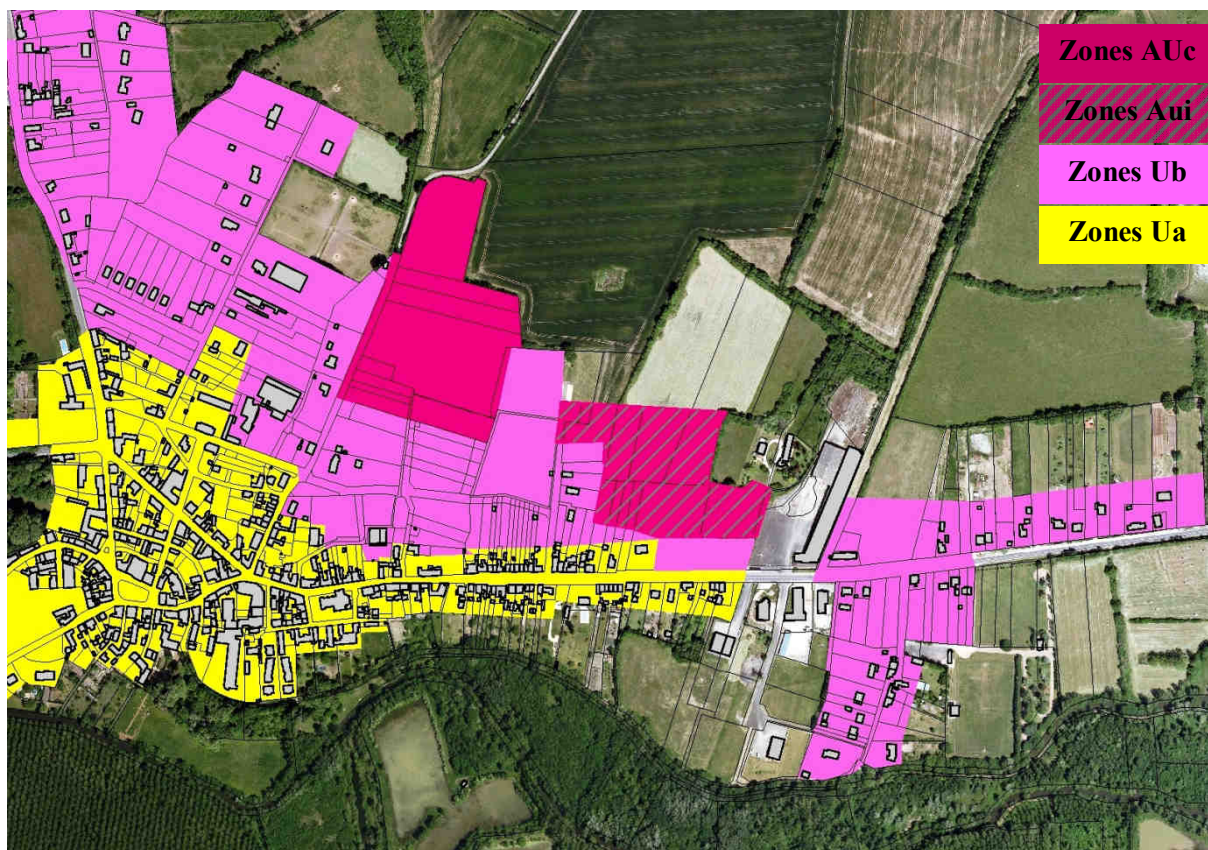
Selon l'article R. 123-6 du code de l'urbanisme, les zones AU sont des secteurs « à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le PADD privilégie un développement urbain organisé autour du centre bourg de manière concentrique et progressive. L'urbanisation de ces zones se fera donc au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Deux types de zones AU à vocation d'habitat ont été définis :

- Les secteurs sur lesquels la commune est propriétaire et a l'intention de réaliser les réseaux et la voirie ; les terrains sont donc classés en zone **AUc** constructible. Le PLU prévoit les règles qui s'appliqueront dans la zone et précise que les permis de construire ne pourront pas être délivrés aussi longtemps que la commune n'aura pas réalisé les équipements nécessaires. C'est le cas du secteur de la foire aux porcs.
- Les terrains sur lesquels la commune n'a pas l'intention de réaliser les réseaux dans l'immédiat ; les terrains sont classés en zone **AUi** inconstructible sans prévoir de règles (art. 3 à 14). Une procédure préalable de modification ou de révision sera obligatoire pour définir ces règles. Dans tous les cas, lorsque les équipements auront été réalisés, le secteur passera en zone constructible (U ou AU).

Une orientation d'aménagement programmée de ces deux secteurs est annexée au rapport de présentation.

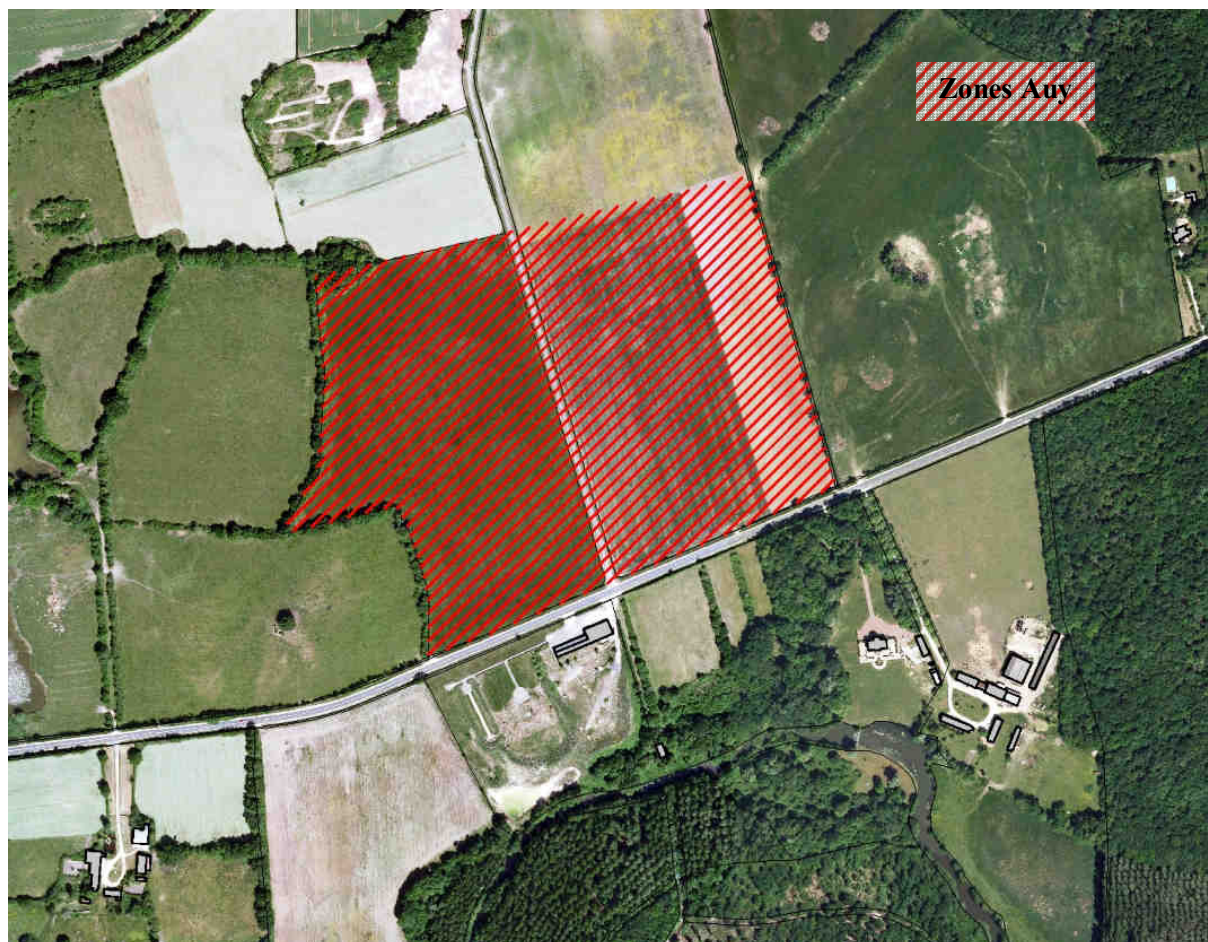


Zone à urbaniser à vocation d'activité:

Les matériaux préfabriqués en vue d'être revêtus (agglomérés de ciment, parpaings, briques creuses...) ne pourront pas être laissés apparents. Elle est l'objet d'une orientation d'aménagement programmée annexée au rapport de présentation.

Tout projet de construction devra prévoir l'installation d'un assainissement autonome conforme à toute réglementation d'assainissement non collectif en vigueur lors de l'exécution des travaux.

De même 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.



C/ la zone agricole A

En zone A peuvent seules être autorisées les « constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » ainsi que celles « nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics » (c. urb., art. R. 123-7)

⇒ **Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**

La destination agricole correspond à la définition donnée dans la première partie de l'article L. 311-1 du code rural, à savoir: « *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* ».

Des constructions disposant d'une destination non agricole peuvent être implantées en zone A à la condition qu'elles soient **nécessaires à l'activité agricole** et disposent d'un lien étroit avec les produits issus de l'exploitation.

Par ailleurs, il est de jurisprudence constante que le logement de l'exploitant ou de ses salariés, bien qu'il relève de la destination « habitation », est considéré comme une construction liée à l'exploitation agricole. Toutefois, afin d'éviter que cette solution logique soit détournée dans un but non agricole, la jurisprudence administrative s'est stabilisée dans un sens restrictif, la construction devant avoir une utilité directe pour l'exploitation, appréciation qui s'opère indépendamment du statut du demandeur. Le juge examine l'importance de la propriété qui doit disposer d'une taille suffisante pour pouvoir être considérée comme une exploitation agricole, la localisation de la construction dont l'implantation à proximité de l'exploitation doit être nécessaire, l'existence éventuelle d'une autre habitation.

Il s'agit donc pour la jurisprudence administrative de prévenir l'utilisation des terrains en zone A par de « faux agriculteurs » pour lesquels la prétendue exploitation agricole n'est qu'un prétexte à l'obtention d'une autorisation de construire.

⇒ **Constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics:**

Ces constructions ne peuvent être autorisées « que pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone », ce qui permettrait d'autoriser par exemple « des éoliennes, antennes de télécommunications, châteaux d'eau » et non « une salle des fêtes ou une salle polyvalente ». S'agissant d'une zone délimitée en raison de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres, toutes les constructions liées à des services publics ne peuvent y être autorisées, en particulier celles risquant de compromettre l'exploitation agricole.

Définition du zonage agricole sur la commune:

Tout d'abord, en l'absence d'habilitation législative ou réglementaire, il paraît impossible pour un PLU de réserver ou limiter la zone à telle ou telle catégorie d'exploitations agricoles, notamment en fonction du type d'élevage ou de culture pratiqué.

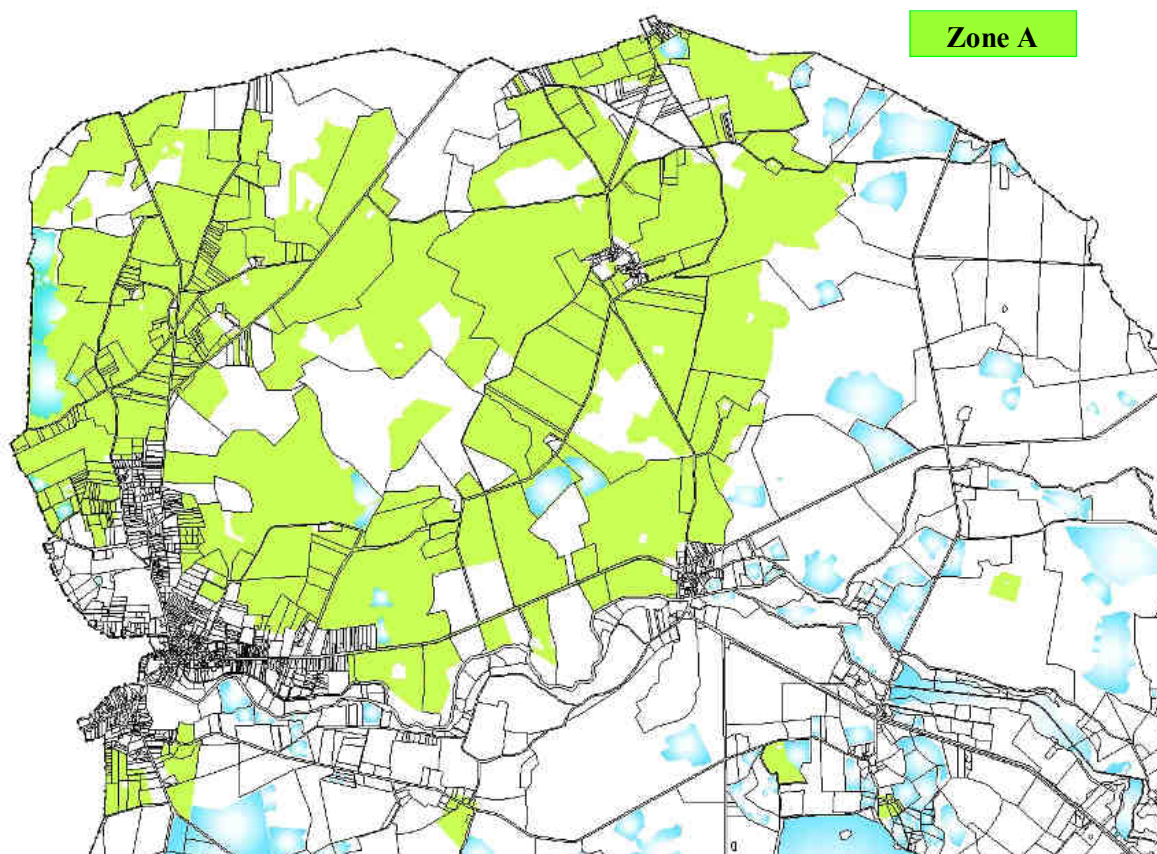
Une telle limitation reviendrait à réglementer une activité ou les modalités de son exercice, ce qui n'entre pas dans le domaine d'intervention du plan local d'urbanisme. Par ailleurs, les dispositions de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme donnent une liste limitative de neuf destinations, dont la destination agricole, sans qu'il soit possible de procéder à des sous-distinctions.

Pour le territoire de Mézières en Brenne, se pose le problème de la préservation du site Natura-2000 Grande Brenne qui recouvre les deux tiers du territoire.

Le nouvel article R. 123-7 n'oblige pas à classer en zone A toutes les parcelles disposant d'un potentiel agricole. Il est ainsi admis qu'un classement en zone naturelle n'est pas incompatible avec l'exploitation agricole.

L'objectif de protection du patrimoine naturel, des paysages remarquable, et de la biodiversité est affirmé dans le PADD de la commune.

La qualité du site Grande Brenne, son intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique justifient son classement en zone naturelle (N). Ce classement réduit la **Zone A** du PLU à la partie Nord Ouest du territoire:



Dans la zone agricole délimitée , le changement de destination des locaux est interdit en application de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme.

Cependant, en application du 2° de l'article R. 123-12, dans les zones A, *« les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole »*.

Ces bâtiments ont été identifiés en fonction de leur qualité architecturale dans l'optique de permettre leur sauvegarde au travers d'une réhabilitation ou d'un changement de destination alors que leur usage en tant que bâtiment agricole est aujourd'hui révolu.

Quelques bâtiments ou ensembles de bâtiments ont ainsi été répertoriés et figure en annexe du présent dossier de PLU, notamment au lieu-dit :

« Roche Marteau »

Dans la zone A, les petits espaces boisés présentant un intérêt particulier (paysager, cynégétique, sylvicole) ainsi que des allées avec alignements d'arbres remarquables, sont repérés sur le plan de zonage et feront l'objet d'une protection graduée au titre des articles L123-1-5-7° et L131-1 à L131_6)code de l'urbanisme:

- ⇒ En **Espaces Bois Classés** protection la plus forte
- ⇒ En **éléments paysager à protéger** au travers de l'obligation d'une déclaration préalable avant toute modification ou suppression

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.

Les sous-secteurs Ah :

Dans les zones agricoles, 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 (Art L 123-1-5-14°).

La restauration du bâti ancien et son changement d'affectation pourront y être autorisés à condition que :

- L'état du bâti soit compatible avec son objet (les démolitions / constructions neuves sont interdites, les reconstructions peuvent être soumises à l'avis d'un architecte conseil).
- 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.
- La protection du patrimoine bâti pour les secteurs Ahp (patrimonial).

Les sous secteurs Ah correspondent donc :

- ⇒ à des bâtiments anciennement agricoles ou non, isolés dans l'espace agricole, qui présentent un caractère patrimonial: (Ahp)
- ⇒ à de rares bâtiment récents isolés dans l'espace agricole: (Ahr)

Ces deux sous-secteurs n'autorisent pas la construction de nouvelles habitations à l'exception « d'extensions limitées de l'existant (35%) ». En effet, les bâtiments et groupes de bâtiments concernés sont situés à l'écart des zones agglomérées de la commune, dans des espaces à l'identité rurale et agricole marquée. En aucun cas il ne sera possible d'implanter une construction nouvelle indépendante. Seules seront autorisées les constructions annexes au bâti existant à la condition qu'elles respectent l'article 11 du règlement de cette zone.

Ce zonage n'empêche pas que les anciens bâtiments puissent retrouver leur vocation agricole première.

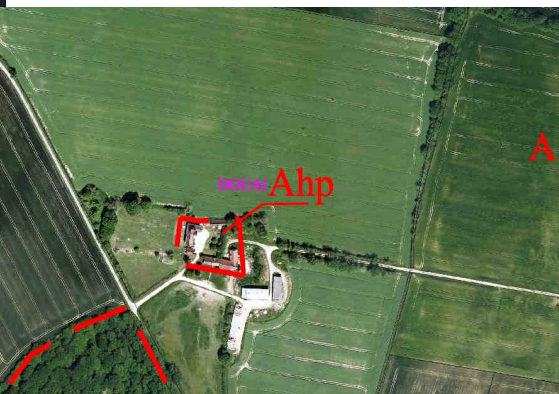
Un exemple de zone Ahp: Douai



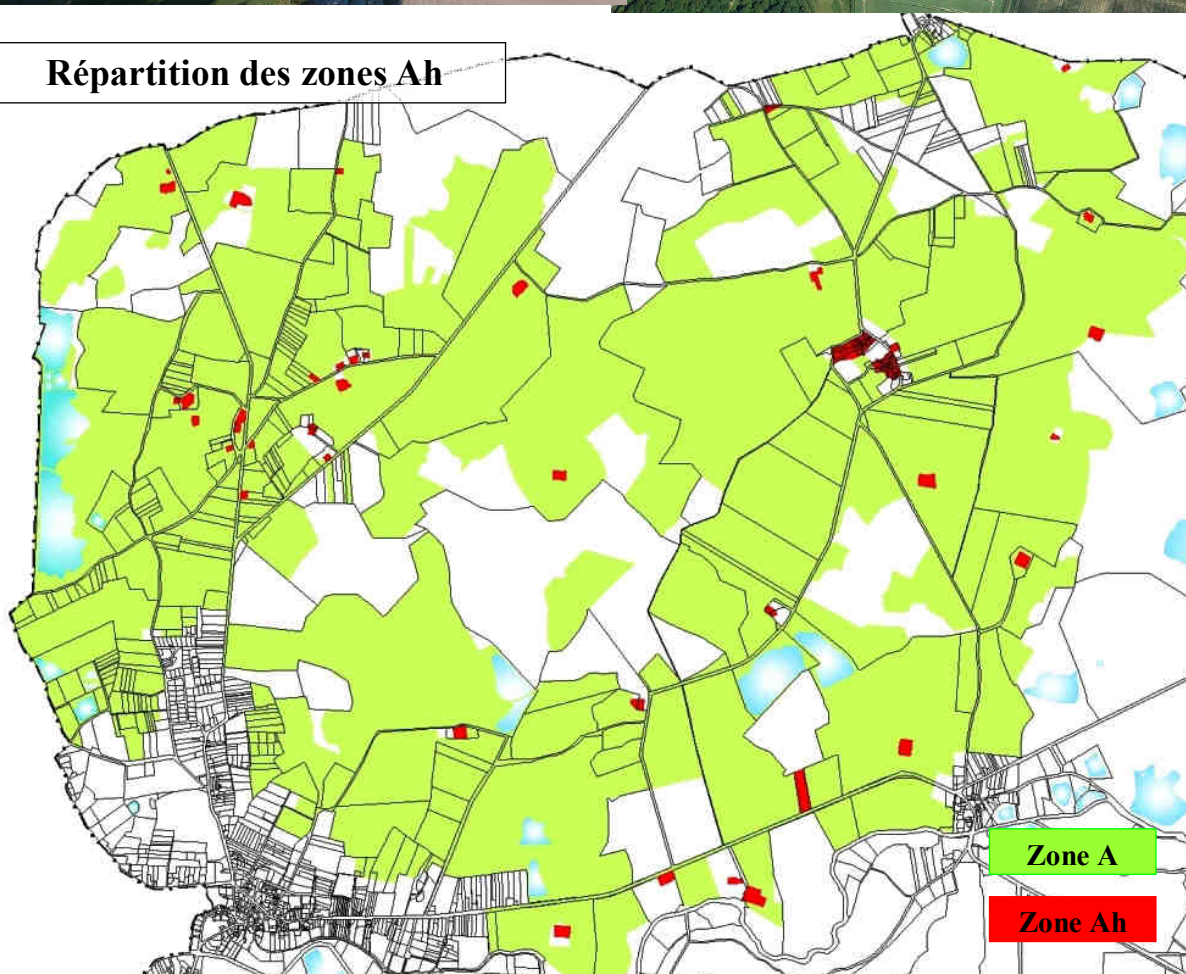
La zone Ahp est positionnée sur l'ensemble remarquable des anciens bâtiments.

Le règlement de ce zonage permet de protéger le patrimoine bâti. Son changement d'affectation peut y être envisagé.

Les hangars modernes restent en zone A .



Répartition des zones Ah

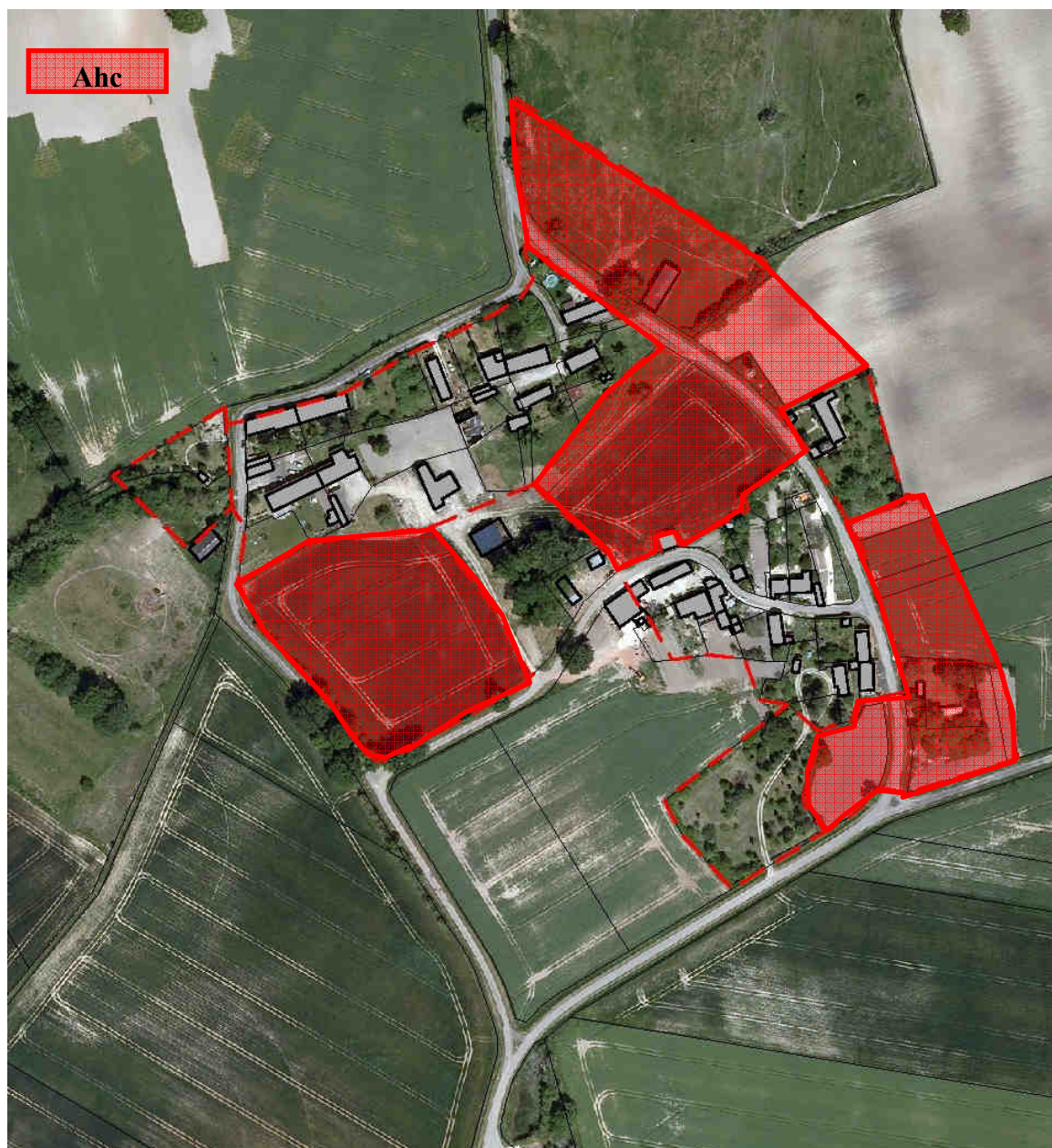


Les sous secteurs Ahc

Le nouvel article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme permet d'autoriser le règlement, « dans les zones agricoles », à « 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 ».

Dans les deux sous secteurs décrits précédemment (Ahp et Ahr), seule **l'extension mesurée** des bâtiments existants est autorisée. Dans le sous-secteur Ahc, la **construction de bâtiments neufs** est autorisée. Le règlement prévoit des « conditions de hauteur, d'implantation et de densité » permettant la compatibilité avec la vocation de la zone et la sauvegarde du paysage.

En fait, ce sous secteur concerne uniquement le hameau de Marlanges que la commune a choisi de renforcer.



D/ LES ZONES NATURELLES, N (.)

Les trois catégories de Zones naturelles :

Alors que l'ancien article R.123-18 ne prévoyait pas de différenciation dans les POS, le nouvel article 123-8 détermine trois catégories de zones naturelles:

- I Les zones visant les secteurs à protéger en raison de la « qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ». Il s'agit des terrains les plus sensibles d'un point de vue environnemental, ou de secteurs « paysagers remarquables car riches en haies et bosquets » par exemple. **Sur le territoire communal, 90% du site Natura 2000 Grande Brenne est classé en zone naturelle écologiquement sensible. Une zone naturelle de vallée est créée pour la vallée de la Claise.**
- II Les zones liées à l'existence d'une exploitation forestière, qui relevaient auparavant des zones NC. **La zone naturelle de forêt englobe l'ensemble des massifs forestiers présents sur la commune.**
- III Les zones liées au caractère d'espace naturel des terrains. Ces zones ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune décide de ne pas y admettre de nouvelle construction. **C'est le cas de la zone non bâtie située au Sud de la ZA des Noraies ainsi que des terrains du Haras.**

En zone N, sont seules autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

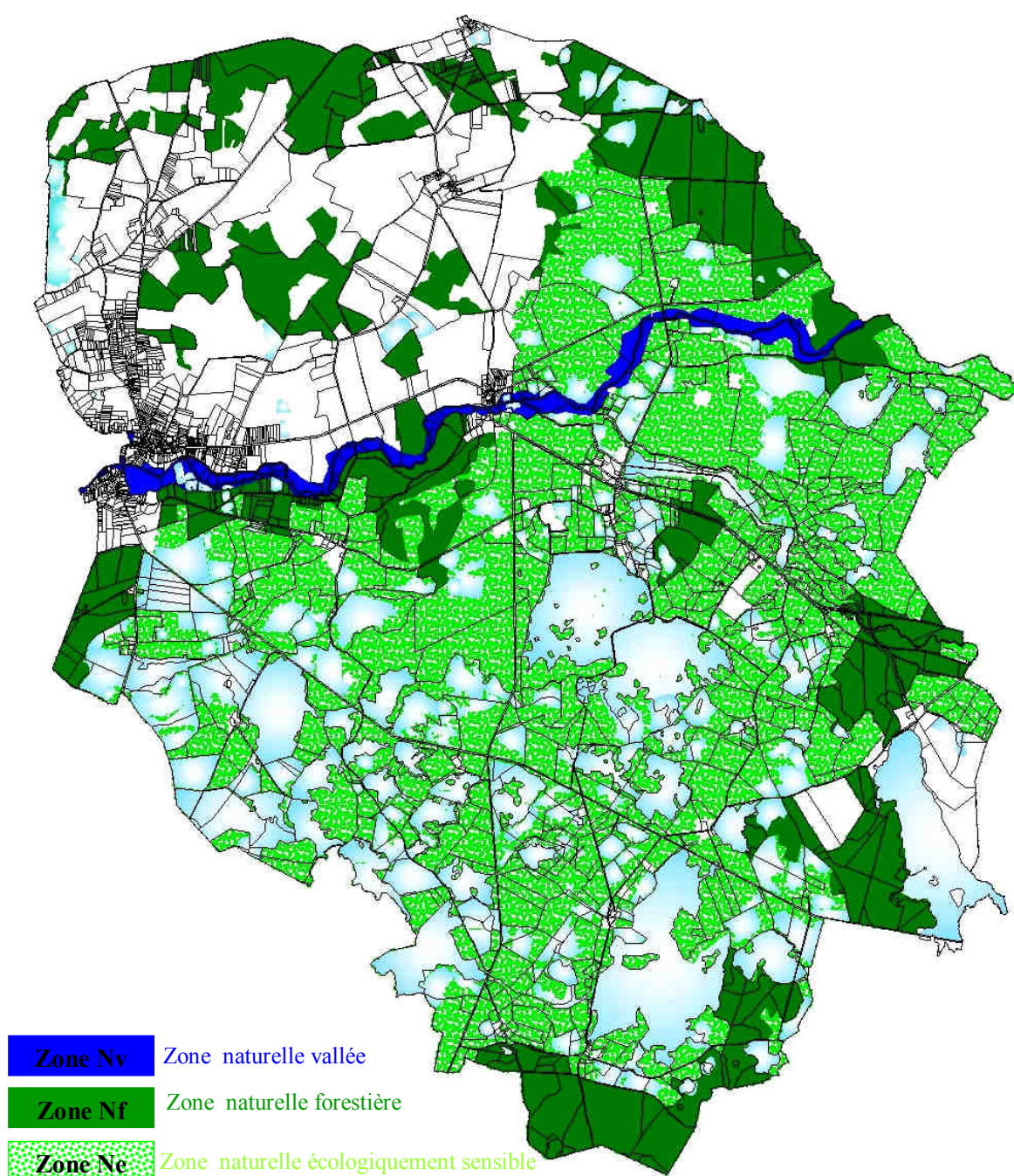
Certaines installations sont également clairement exclues par la loi : sont principalement concernés, les dispositifs publicitaires scellés au sol ou installés directement sur le sol dans les espaces boisés classés et dans les « zones à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique ou écologique, et figurant sur un plan local d'urbanisme ou un plan d'occupation des sols » (c. envir., art. R. 581-22).

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 **e** comme écologiquement sensible.

D'autre part, des petits secteurs **Nhp** (habitat patrimonial) et **Nhr** (habitat récents) sont délimités pour l'habitat isolé déjà présent dans les secteurs naturels.

Des zones **Npf** (protection stricte des forages) sont créées sur les Plaudets



Emprise des principales zones naturelles

La Zone naturelle écologiquement sensible (Ne)

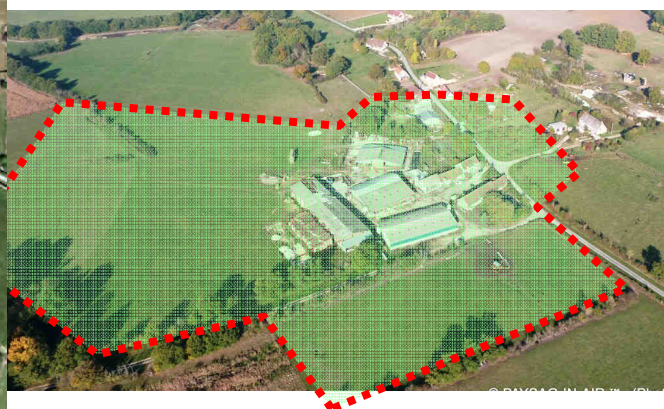
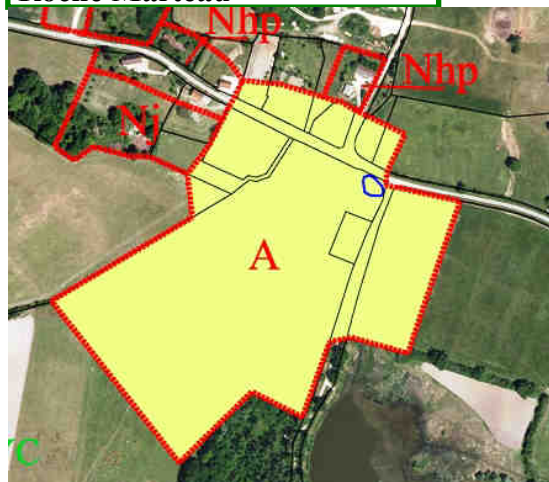
Il s'agit de la zone située sur les deux tiers Sud Est de la commune. Elle correspond aux secteurs où prédominait une pratique de polyculture. Elevage extensif, labours, pisciculture, exploitation de la forêt ont créé cette mosaïque d'une biodiversité remarquable. L'objectif de ce classement en zone naturelle écologiquement sensible est de protéger l'esthétique des paysages, l'écologie propre au site Natura 2000 et le patrimoine rural historique. Cet objectif ne doit cependant pas empêcher le maintien et le développement de l'agriculture.

Il convient de préserver cette zone de constructions pouvant mettre en péril son caractère . Ainsi, sont seulement autorisés:

- ⇒ La construction d'abris d'élevage légers . Afin de pallier cette disposition restrictive pour le maintien des structures agraires, des secteurs agricoles restreints ont été définis autour des exploitations agricoles fonctionnelles ainsi que sur leurs abords immédiats . Ces secteurs ont été déterminés en collaboration avec les agriculteurs, leurs éventuels propriétaires, et la chambre d'agriculture.
- ⇒ Les travaux, ouvrages ou installations légères de type observatoire, passerelles, ayant pour objet de permettre la découverte du milieu naturel par le public, ou la gestion et la restauration du milieu naturel, sous réserve qu'ils soient intégrés au paysage et qu'ils ne portent pas atteinte à la sensibilité des milieux naturels.
- ⇒ Les équipements publics, sous réserve de leur compatibilité avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ⇒ Les exhaussements et affouillements du sol, en vue de la création de retenues collinaires et de bassins **destinés à la pisciculture**. Leur création reste soumise aux réglementations en vigueur.
- ⇒ Dans le sous secteur Ne, tous travaux d'arrachage sur l'ensemble du maillage des haies qui bordent les chemins et les émissaires d'eau pluviale devront faire l'objet d'une déclaration «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).

Les sous secteurs agricoles inclus dans la zone Ne (Ne)

Roche Marteau



Loges de cousin



Loges de Piégu



Les petites Epoires



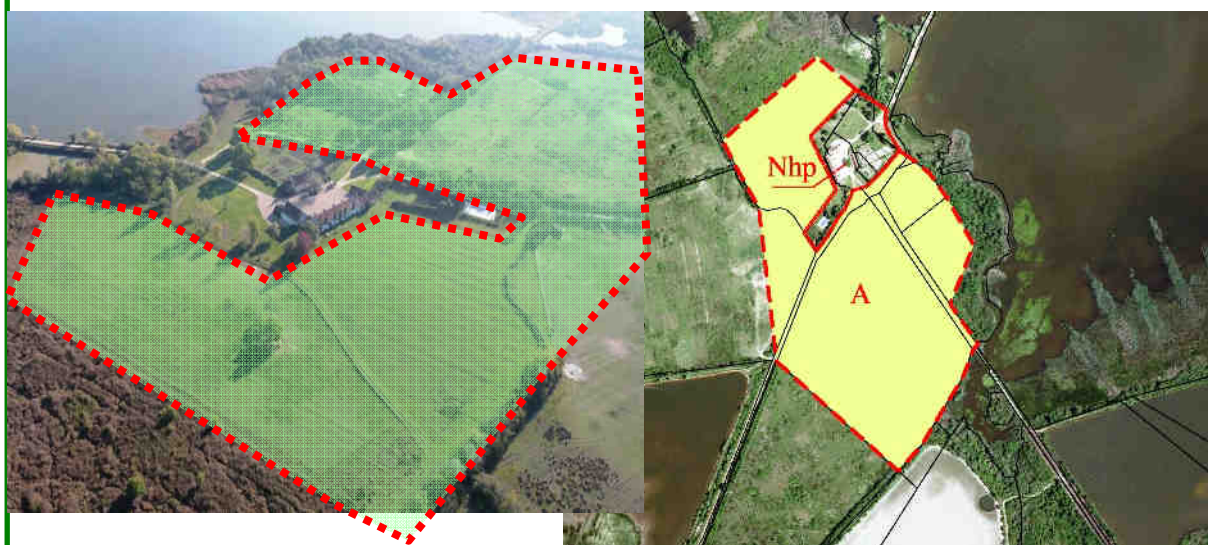
Claise



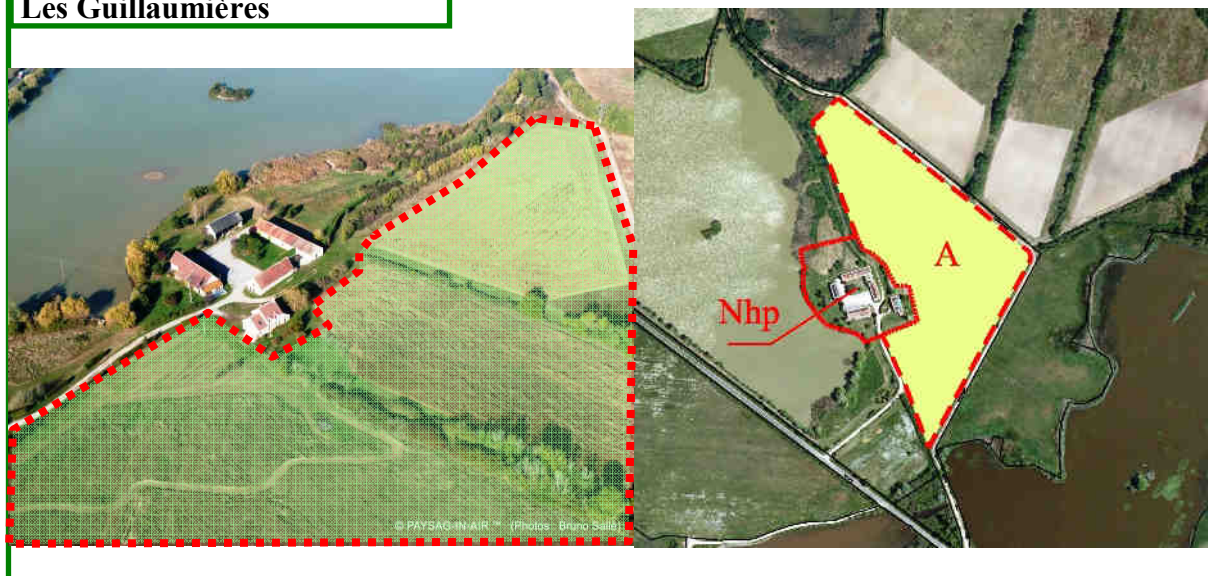
Les Périnières



Les Jourdineries



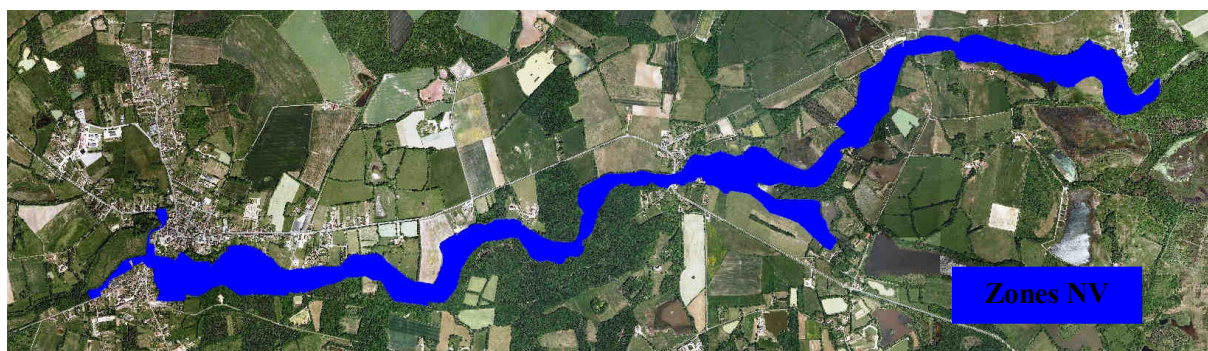
Les Guillaumières



Zone Nv:

Le sous-secteur Nv correspond à la vallée de La Claise et au tronçon aval de l'Yoson. Il joue un rôle important de continuité écologique. Celle-ci traverse la commune d'Est en Ouest. Ce secteur s'inscrira naturellement dans la « trame bleue » du schéma régional de cohérence écologique. 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.

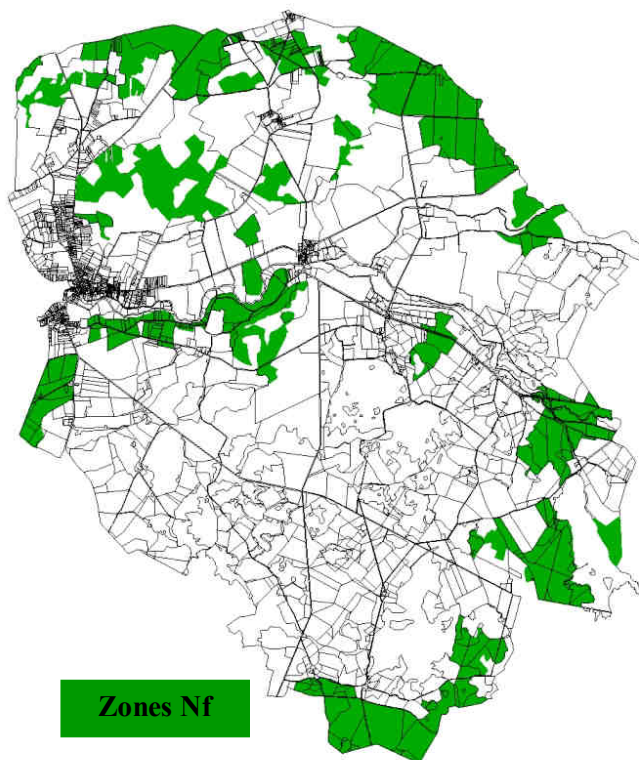
Le sous secteur Nv est résolument inconstructible et possède, du fait des forts enjeux environnementaux qui s'y rattachent, un règlement défensif. Les équipements publics et les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement y sont autorisés, à condition qu'ils soient compatibles avec la zone. Par exemple, les équipements nécessaires à la mise en valeur de « l'île » (passerelles, abris) rentrent dans ce cadre.

**Zones Nf:**

Ce sous-secteur correspond aux grands massifs forestiers de la commune qui sont à préserver pour leur intérêt faunistique, floristique, paysager et sylvicole.

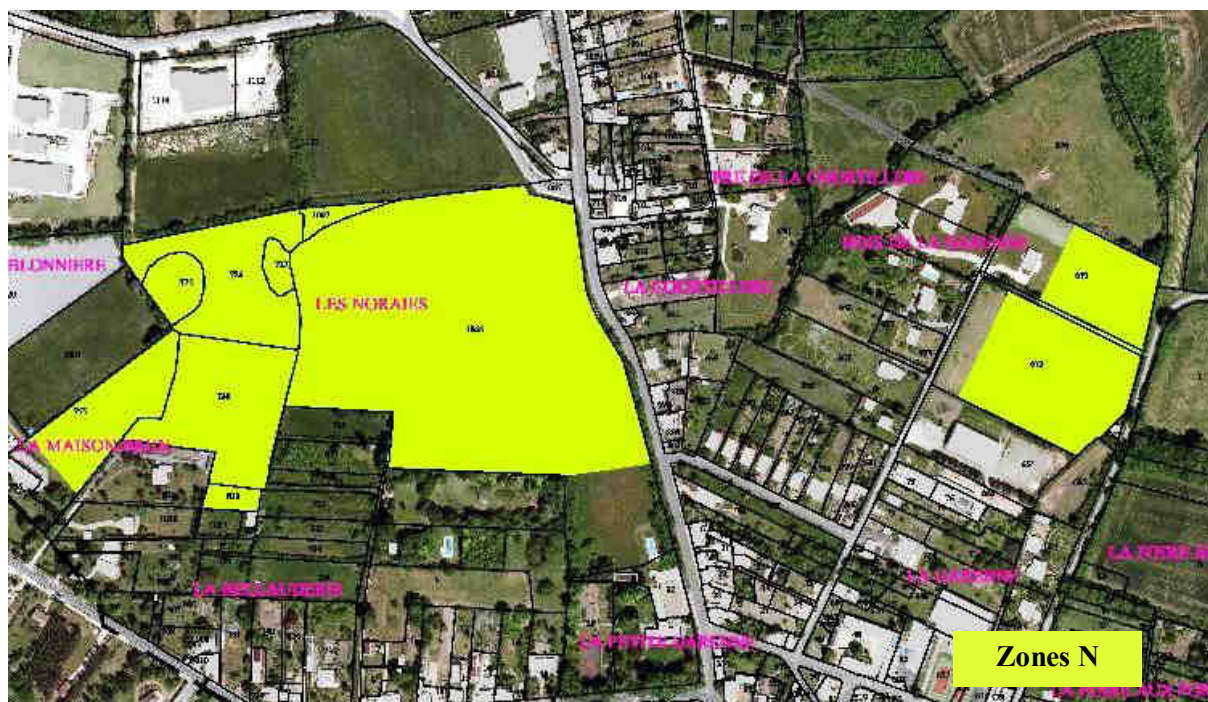
Les zones de brandes ou en cours d'enfrichement n'en font pas partie.

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



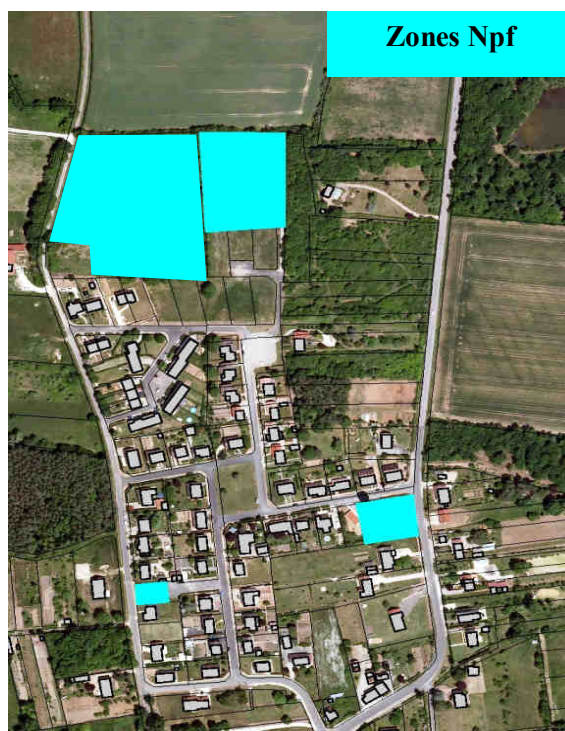
Les espaces naturels N

Ce sont des zones liées au « *caractère d'espaces naturels* » des terrains. Elles ne disposent pas d'une sensibilité écologique ou paysagère évidente mais la commune a décidé de ne pas y admettre de nouvelles constructions. Le sous secteur situé à l'Est est contigu au haras. Le classement en zone naturelle permet de ne pas hypothéquer l'avenir de celui-ci. Le sous secteur situé au Sud de la zone d'activité des Noraies englobe une grande partie de la propriété.



Les espaces naturels Npf (protection forages)

Sur les Plaudets, les parcelles accueillant les captages d'eau potable sont inscrites dans un zonage de type Npf. Ces sous secteurs sont caractérisés par le captage d'eau potable. Seules les installations ayant un rapport avec le captage y sont autorisées



Les sous secteurs Nhp et Nhr dans les zones naturelles:

Dans les zones naturelles, 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 (Art L 123-1-5-14°).

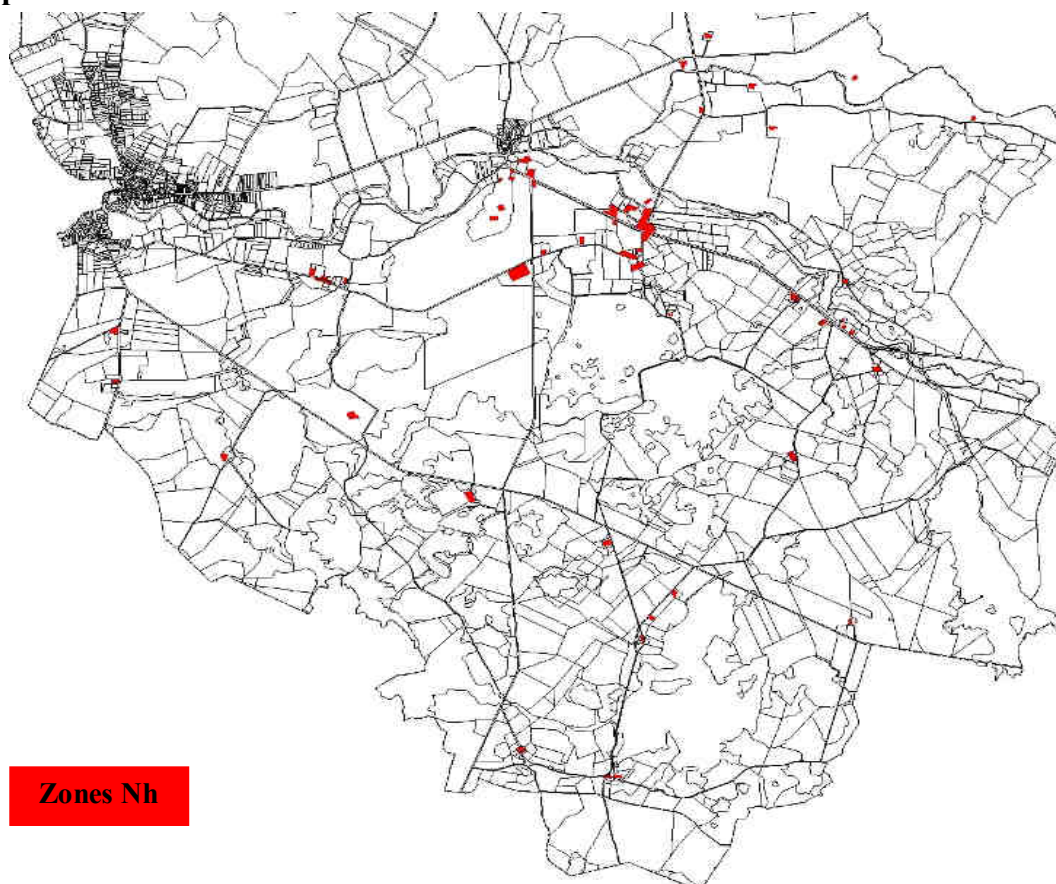
Des sous secteurs ont été délimités, ils correspondent :

- ⇒ à des bâtiments anciennement agricoles ou non, isolés dans l'espace naturel, qui présentent un caractère patrimonial à conserver, (Nhp)
- ⇒ Aux bâtiments récents isolés dans l'espace naturel. (Nhr)

Ces sous-secteurs n'autorisent pas la construction de nouvelles habitations à l'exception « d'extensions limitées (->35%) ». En effet, les bâtiments et groupes de bâtiments concernés sont situés à l'écart des zones agglomérées de la commune, dans des espaces à l'identité rurale et paysagère marquée. En aucun cas il ne sera possible d'implanter une construction nouvelle indépendante. Seules seront autorisées les constructions annexes au bâti existant à la condition qu'elles respectent l'article 11 du règlement de cette zone.

Ce zonage n'empêche pas que d'anciens bâtiments puissent retrouver leur vocation agricole première.

Répartition des sous secteurs Nh:

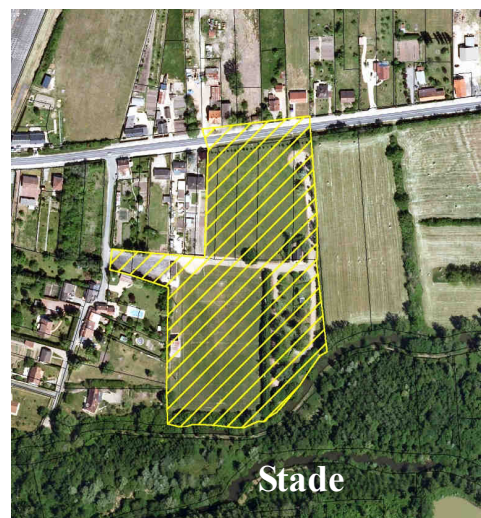
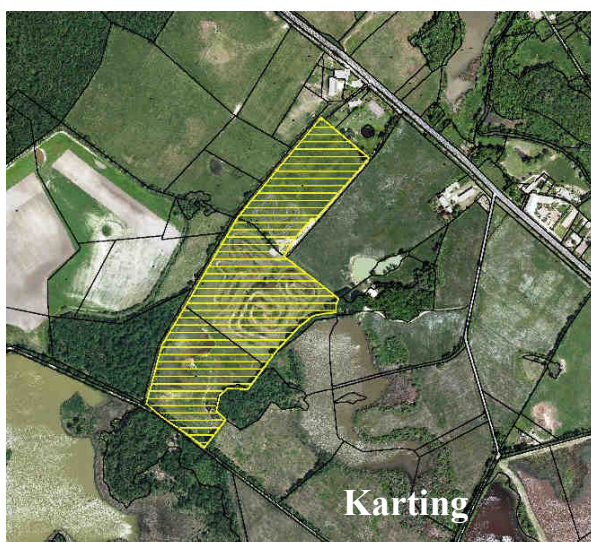


Zones Nh

Les zones naturelles de loisirs. (NI)

Ce sont des zones naturelles pouvant accueillir des constructions et équipements directement liés aux loisirs et activités sportives de plein air. Il s'agit plus précisément du stade, du karting, et de l'espace de loisirs de Bellebouche.

Ces deux derniers secteurs sont situés dans le site Natura 2000 « Grande Brenne ». Tout projet d'aménagement dans ces zones devra faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire. L'évaluation des incidences Natura 2000 est de la **responsabilité du porteur de projet et est à sa charge.**

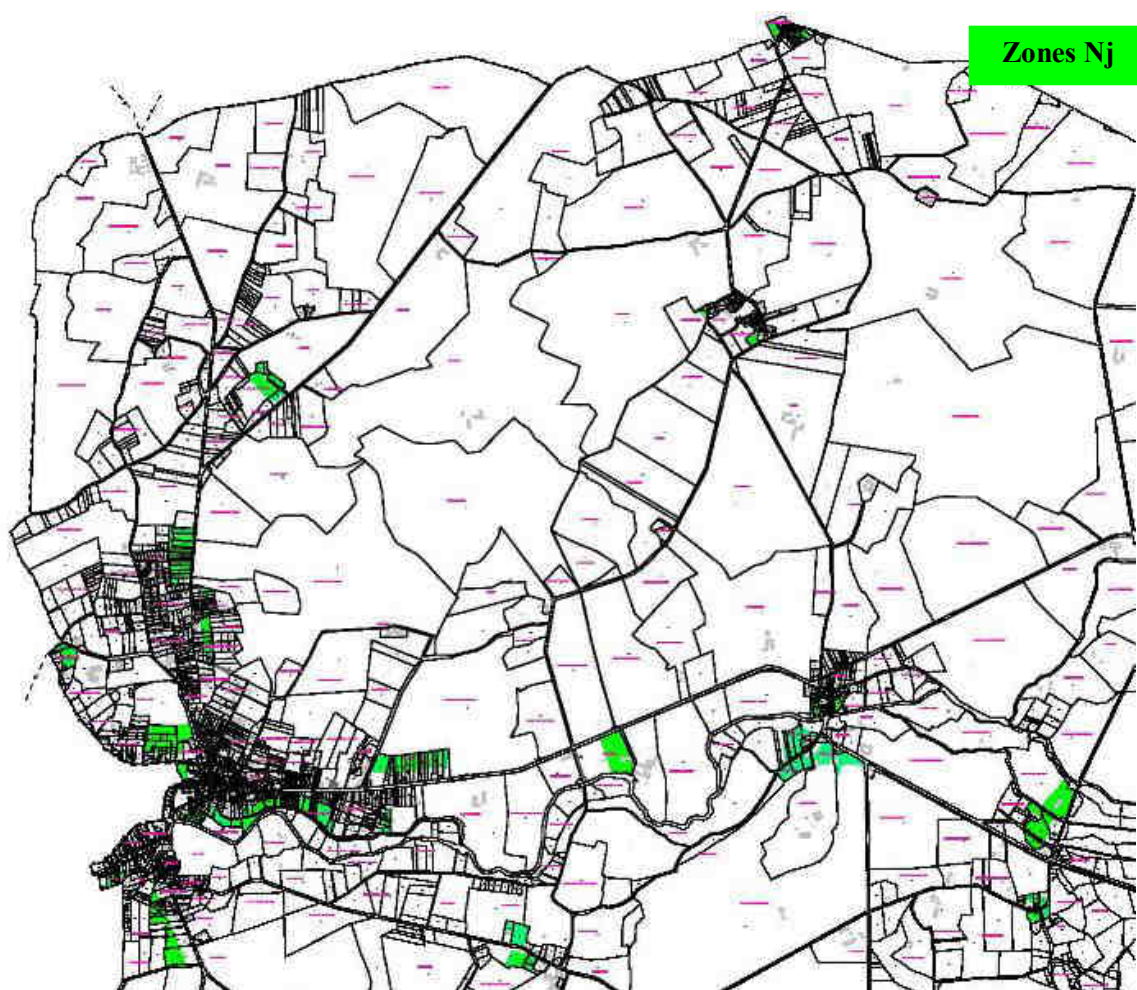


Les zones naturelles de jardins (Nj)

Elles correspondent à des secteurs de jardins de vergers ou de parcs d'agrément 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.

Répartition des sous secteurs Nj:



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.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

Type de zone	Dénomination PLU	Surface en Ha	%	Dénomination POS	Surface en Ha	%
Zones urbanisées	Ua	20.60		U	58.00	
	Ub	72.18		Nb	59.50	
	Uy	24.78		Uy	11.00	
	TOTAL	118	1.7%		129	1.9%
zones à l'urbaniser	AUc+AUi	6.56		1 NA	8	
	Auy	16.29		2NA	34	
	TOTAL	22.85	0.3%		42	0.6%
Total	PLU: 140		2.1%	POS: 170		2.6%
Habitat isolé en zone agricole et naturelle	Nhp Nhr	30.00		Compté dans les NC et ND		
	Ahc	3.23				
	Ahp Ahr	12.00				
	TOTAL	45.23	0.7%			
Zones naturelles et agricoles	Nj	43.86		ND	2457.5	
	N	10.32		NC	3910	
	Nf	1277.30				
	Nv	135.96				
	Npf	2.43				
	Ny	0.00				
	Ne	3782.44				
	A	1186.57				
	TOTAL	6439	95.7%		6367	96.1%
Total avec bâti isolé		6484.11	96.3%			
Zones de loisirs:	NI	105.80		3NA	89	
	TOTAL	105.80	1.6%		89	1.3%
TOTAL GENERAL		6730			6626	

Pour pouvoir analyser correctement ce tableau, il faut apporter quelques précisions en préambule:

- ⇒ La surface totale de la commune (PLU) est supérieure de 104 Ha à celle annoncée dans le POS. La différence entre les méthodes de calcul des surfaces peut expliquer cet écart. Le PLU a été numérisé sur le cadastre informatique labellisé alors que le POS avait été mesuré à l'époque (avril 92) sur des plans « papier ». L'enveloppe globale de la commune dans la numérisation cadastrale la plus récente mesure bien 6730Ha.

- ⇒ Les anciennes zones NB qui se situaient sur les extérieurs du Bourg et sur certains hameaux ont été remplacées par la zone UB sur les secteurs où l'habitat s'est densifié.
- ⇒ Les sous secteurs Nhp, Nhr, Ahp, Ahr ne sont pas comptés dans les zones urbaines ou à urbaniser. En effet, ils correspondent tous à du bâti déjà présent en zone agricole ou naturelle. Ces zonages n'autorisent que **l'extension limitée de l'existant**. Les surfaces de ces secteurs étaient incluses dans les surfaces NC et ND dans le tableau des superficies du POS.
- ⇒ Les surfaces POS sont extraites du tableau joint au rapport de présentation d'avril 92. Elles ne tiennent donc pas compte de l'agrandissement de la zone d'activité des Noraies. La surface Uy POS doit donc être augmentée d'une dizaine d'hectares (=139Ha) pour tenir compte de la réalité présente au début de l'élaboration du PLU. Les zones ND e NC devraient perdre une surface équivalente.

Zones Ua,Ub,Uy: Compte tenu des données précédentes, une diminution importante (**12Ha**) de la superficie des zones urbaines est constatée (129 Ha-> 117 Ha). Elle s'explique principalement par:

- Le retour de certains secteur des anciennes zones U et NB en terres agricoles: par exemple, au Champs des Erondes, à Roche Marteau ou à la Maison Brulée.
- La création de zones naturelles de jardin à l'arrière des fronts bâtis, par exemple aux Cornetteries, aux Poupies ou tout le long du canal.
- La création d'une zone naturelle de loisirs sur l'étendue stade.

Zones AU: La superficie totale des zones à urbaniser (anciennes zones 1NA et 2NA) diminue de **16 Ha par rapport au POS**. Ceci est principalement du à la forte réduction de la zone destinée à l'activité qui passe de 34Ha à 16.3 Ha.

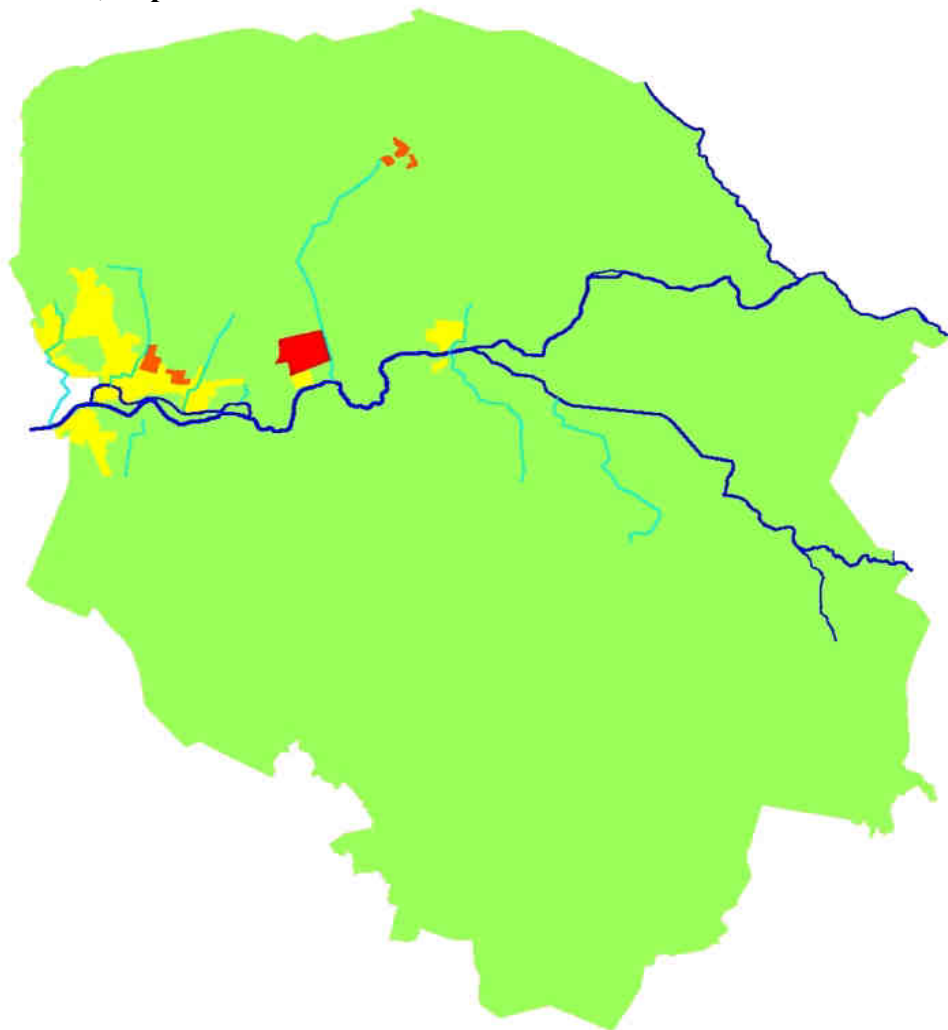
La zone destinée à l'habitation diminue légèrement sur le Bourg; l'abandon du secteur des prés du canal et le repositionnement logique des secteurs AU à partir des travaux de voirie déjà réalisés vers la Foire aux Porcs expliquent cette diminution. La création de sous secteurs Ahc dans le village de Marlange compense cette diminution tout en permettant une diversification de l'offre foncière.

Les zones naturelles de loisirs créées sur le stade et sur le karting ne sont pas consommatrices d'espace agricole puisqu'elles concernent des équipements déjà existants.

La zone naturelle de Bellebouche est tracée en partie sur les équipements déjà présents avec une possibilité d'extension dans le massif boisé. Cette extension est demandée par la commune et le département avec la volonté de développer un tourisme orienté vers la nature.

La superficie des zones U et AU sur lesquelles les nouvelles constructions sont (ou seront) possibles a donc été réduite par rapport à l'ancien document d'urbanisme. Ceci est conforme à la volonté affirmée dans le PADD de protéger l'activité agricole et de sauvegarder les secteurs naturels.

Vue d'ensemble, imperméabilisation des sols



	Zones agricoles et naturelles sur lesquelles aucune construction neuve n'est admise hors activités agricole ou de loisirs.
	Zones déjà urbanisées, leur superficie totale (117 Ha) représente 1.73% de la surface de la commune.
	Zones ouvertes à l'urbanisation avec vocation d'habitat, leur superficie (9.8Ha) représente 0.14% de la surface totale de la commune.
	Zone ouvertes à l'urbanisation avec vocation d'activité, leur superficie (16.3 Ha) représente 0.24% de la surface totale de la commune, et 0.036% de la surface de la communauté de communes pour laquelle elle a été dimensionnée.

Une imperméabilisation à 80% de toutes les zones urbaines et à urbaniser représenterait 113 Ha. En rajoutant les 55Ha de voirie enrobée l'on obtient une superficie de 168Ha potentiellement imperméabilisés, soit 2.5% de la surface totale. Ce chiffre est trois fois inférieur à la moyenne départementale mesurée à 7.82% de terres imperméabilisées.

Nota: le bâti isolé n'est pas inclus dans la surface imperméabilisée. Les eaux de ruissellement des toitures n'y sont pas canalisées et pénètrent le sol à proximité immédiate.

Incidences du PLU sur l'environnement

A/ Incidences sur le milieu physique

Incidences sur la géomorphologie et l'érosion

Les aménagements qui seront réalisés au niveau de la zone d'extension urbaine (La foire au Porcs , Le Bout du Monde, les essarts de Territeau) pourront être à l'origine de modifications très locales de la géomorphologie. Ces transformations, limitées dans l'espace, n'impacteront cependant pas la géomorphologie générale du territoire.

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

Les secteurs d'aménagement (Au) projetés dans le cadre de la définition du PLU sont positionnés à l'extérieur du périmètre de protection des captages destinés à l'alimentation en eau potable. Aucune extension de l'urbanisation n'est située dans ce périmètre.

Le plan de protection des captages ainsi que ses prescriptions sont annexés au dossier de PLU

Des petites zones de protection stricte sont définies sur les parcelles qui accueillent les captages d'eau potable.

L'augmentation des surfaces imperméabilisées aura une incidence sur la qualité et le volume de ruissellement des eaux pluviales. Les orientations d'aménagement annexées au PLU prévoient la création d'ouvrages régulateurs qui devront assurer la qualité et le débit régulier du rejet. Le secteur foire au Porcs devra être raccordé à l'assainissement collectif .

Tout projet d'installation sur la zone d'activité des Essarts de Territeau devra prévoir son assainissement autonome et un système de régulation et de dépollution des eaux de ruissellement avant rejet dans l'émissaire naturel.

La possibilité de construire dans les hameaux a été circonscrite à deux d'entre eux. Subtray dispose déjà d'un réseau d'assainissement collectif.

La réalisation d'un réseau sur Marlange est projetée. Ces extensions consistent principalement en une densification de l'habitat. Elle se feront sans nécessiter de création de voirie.

Incidences sur le bruit et l'air

Les quartiers ouverts à l'urbanisation ne subiront pas de nuisance sonore autre que celle de leur circulation interne. Celle-ci sera limitée par la présence d'un réseau de chemins piétonniers et la proximité des commerces, écoles et services vers lesquels les résidents pourront se rendre facilement sans utiliser d'automobile .

Les nuisances sonores qui pourraient être induites par l'installation d'activités sur la zone des Essarts de Territeau seront réduites par la coupure verte de 500m qui sépare ce site de la première habitation du Bourg.

B/Incidence sur le patrimoine bâti

Hors agglomération:

D'une façon générale, le bâti déjà existant dans les zones agricoles et naturelles a été étudié. La grande majorité de ces constructions présente un intérêt patrimonial. Des secteurs Ahp et Nhp (hp pour habitat patrimonial) ont été définis autour de ces constructions. 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 (35%), à condition que :

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

Le règlement rend obligatoire l'obtention d'un permis de démolir dans ces sous secteurs.

Dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles, la construction de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole devra respecter la charte départementale sur l'aspect des bâtiments agricoles.

Des éléments du petit patrimoine bâti ont été localisés et sont protégés au titre de l'art L123-1-5-7°. (N° 1 à 4 sur le plan).

Des bâtiments singuliers ont été repérés et protégés au titre du même article (N° 5 à 9 sur le plan)

- Présentant un intérêt patrimonial important, ces éléments bâtis soumis à protection ne devront connaître aucune démolition et modification majeure perturbant la lecture d'ensemble de l'édifice principal. Cependant, les démolitions pourront être autorisées à titre exceptionnel si le bâtiment présente un état de délabrement avancé.
- Le renouvellement bâti devra s'insérer et respecter les caractéristiques du contexte existant.
- Toute modification ou surélévation peut être interdite si elle porte atteinte à la composition générale et aux proportions des constructions existantes et de l'ensemble des constructions.
- Les bâtiments annexes pourront être repris ou remaniés à condition que les travaux respectent le caractère patrimonial de l'ensemble.
- Les travaux de restauration devront être respectueux des matériaux et des techniques de construction utilisés lors de leur réalisation et permettre une lecture homogène de l'ensemble.

Bâti rural protégé au titre de l'article L 123-1-5-7°

L'Ebeaupin, N°5



Domaine composé d'une maison de maître, de remises, d'une grange, une étable (ces trois dernières sont dans le même bâtiment en L), d'une métairie, d'un pigeonnier, d'une bergerie et de latrines.

MATÉRIAU(X) DE GROS-OEUVRE ET MISE EN OEUVRE : calcaire ; moellon ; enduit

MATÉRIAU(X) DE COUVERTURE : tuile plate

Sellenne, N°6



Domaine composé d'une demeure, d'une grange, d'une étable et d'un bâtiment comprenant fournil et bergerie. Ces parties sont accolées, en U. Enfin, une habitation complète l'ensemble en face de la grange. Le manoir s'élève sur un étage et combles, il a un toit couvert en ardoise.

MATÉRIAU(X) DE GROS-OEUVRE ET MISE EN OEUVRE : grès ; calcaire ; moellon ; enduit partiel ; enduit

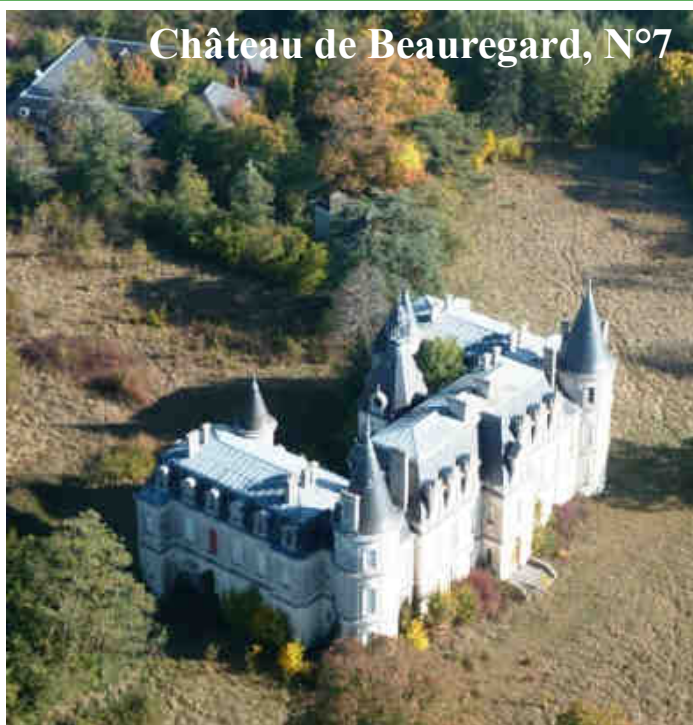
MATÉRIAU(X) DE COUVERTURE : tuile plate ; tuile mécanique ; ardoise

Historique :

A l'origine, il y avait une régie dont dépendait une quarantaine de domaines. Imposant édifice de style Second Empire, Beauregard a été construit en 1902 par le marquis de Vassal-Montviel-Létang, architecte, qui ne l'a possédé que 15 ans.

En 1919, le château et les 3000 hectares ont été revendus et de nombreux propriétaires se sont succédés depuis.

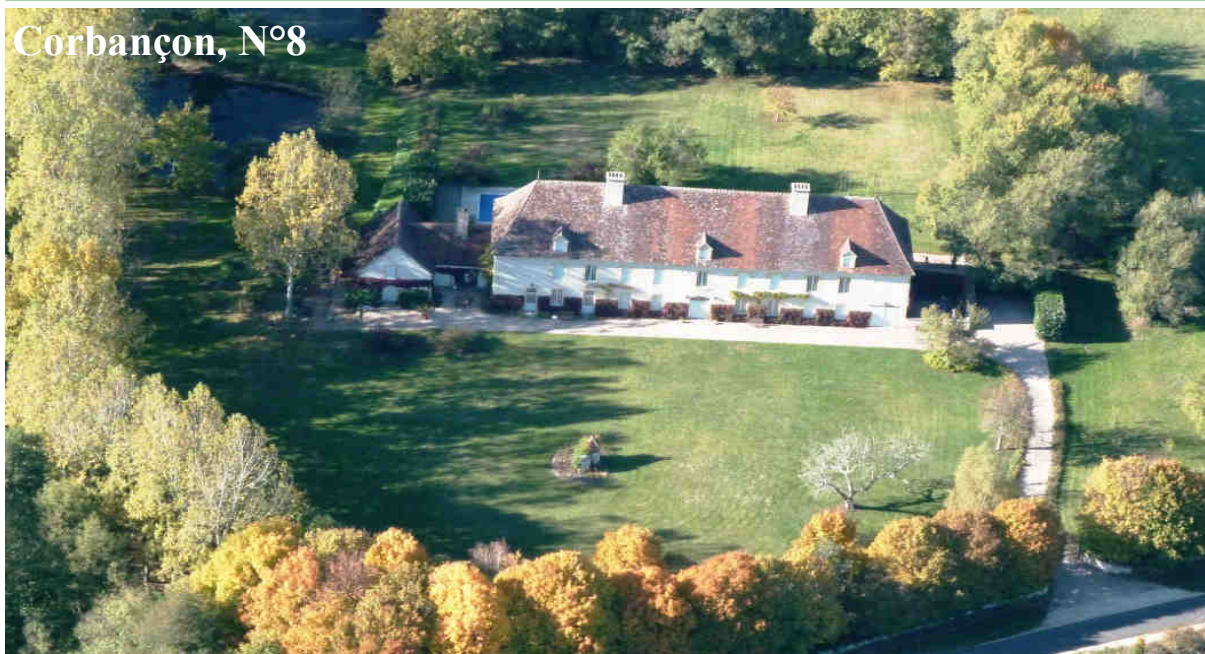
Le château est actuellement abandonné.



Château de Beauregard, N°7

DATATION(S) PRINCIPALE(S) : limite 19e siècle 20e siècle

PARTIE(S) CONSTITUANTES) : moulin ; laiterie ; salle des machines

Corbançon, N°8

Maison de maître de forges au toit à croupes couvert en tuile plate, s'élevant sur un étage et des combles. Toutes les ouvertures sont à linteaux cintrés, avec encadrement en pierre de taille ocre, comme la corniche au niveau du toit.

MATÉRIAU(X) DE GROS-OEUVRE ET MISE EN OEUVRE : calcaire (?) ; grès (?) ; moellon ; enduit

MATÉRIAU(X) DE COUVERTURE : tuile plate



Domaine constitué d'un manoir et de sa ferme. La ferme est composée d'une habitation avec une grange et des étables accolées, formant ainsi un bâtiment en L. La fonction de la tour à l'extrémité Est n'a pas été identifiée. Des écuries sont également accolées au manoir.

Le manoir est constitué d'un corps de logis avec retour d'angle et tour carrée sur la façade côté cour. La partie en angle a un toit à croupe côté façade nord. Des fenêtres à meneaux éclairent les pièces, les autres ouvertures ont des encadrements chanfreinés ou sculptés en cavet. Les fenêtres de la façade nord sont plus larges et ont des linteaux cintrés. La charpente est à double panne faîtière.

MATÉRIAU(X) DE GROS-OEUVRE ET MISE EN OEUVRE : calcaire ; moellon ; enduit partiel

MATÉRIAU(X) DE COUVERTURE : tuile plate ; ardoise

Dans l'agglomération:

Un sous secteur Ua qui correspond à l'ensemble du bâti antérieur à 1940 a été défini. L'ensemble de ce secteur est inclus dans les périmètres de protection des monuments historiques.

Rappel: Lorsqu'un immeuble est adossé à un immeuble classé ou situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit au titre des monuments historiques, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable.

Le règlement du PLU rend obligatoire l'obtention d'un permis de démolir dans ce sous secteur.

Les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement défini par le front bâti existant.

C/ sur la diversité biologique, l'environnement, les paysages:

Dans le PADD, la commune a affirmé sa volonté de **préservation et valorisation du patrimoine naturel, des ressources en eau.**

Pour atteindre ces objectifs, plusieurs intentions étaient déclinées. Elles sont reprises ici avec la description des moyens mis en œuvre pour réalisation :

⇒ Protéger strictement les espaces naturels répertoriés (Natura 2000, Znieff)

- Une zone naturelle écologiquement sensible (Ne) avec une réglementation stricte englobe l'ensemble des secteurs protégés, seule la construction d'abris ouverts destinés à l'élevage et l'installation d'observatoires de la nature y sont autorisés.
- Dans les deux zones de loisirs situées sur le site Natura 2000, (Karting et site de Bellebouche), tout projet sera soumis à une évaluation des incidences sur le site Natura 2000.

⇒ Protéger les milieux humides et les bords de cours d'eau, hors des secteurs naturels strictement protégés, afin de maintenir ou reconstituer les corridors biologiques. Favoriser une réappropriation des bords de Claise par la valorisation des activités de loisirs liées à l'eau (pêche, canoë, ...) sans porter atteinte au milieu naturel.

- La vallée de la Claise et l'aval de l'Yoson ont été protégés par l'établissement d'une Zone naturelle de vallée dans laquelle seuls les équipements publics qui ne portent pas atteinte au paysage et à l'environnement peuvent être autorisés.
- Toute la frange située entre le Bourg et le canal a été classée en zone naturelle de jardin.
- Le maillage repérage des ruisseaux et émissaires principaux a été réalisé. Tous travaux sur ce réseau ainsi que sur sa ripisylve sont règlementés au titre de l'article L123-1-5-7°, du code de l'urbanisme.
- Toutes les mares ont été localisées, elle bénéficient d'une protection au titre de l'article cité précédemment.

- ⇒ Protéger la ressource en eau potable (périmètres des captages)
- Aucune zone à urbaniser n'a été créée dans le périmètre de protection des captages.
 - Certaines zones NB situées dans le périmètre de protection sur le POS ont été remises en zone agricole.
 - Des zones naturelles de protection stricte des forages ont été créées sur les parcelles qui les hébergent.
 - Le règlement de la zone Uy sera en conformité avec celui du périmètre de protection
- ⇒ Maintenir tout le réseau de circulation douce constitué par les chemins communaux, développer les itinéraires de randonnées.
- Tout le réseau de chemins est repéré sur plan et protégé au titre de l'Article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme. Tout travaux d'arrachage sur la végétation qui les borde sera soumis à déclaration.
 - Deux emplacements réservés sont créés avec comme objectif d'établir la continuité de liaison douces au Nord du Bourg (3) et entre les parties Nord et Sud du territoire au niveau de la Claise (1)



- ⇒ Identifier et protéger certains éléments naturels et paysagers (vergers, noyers, chênes centenaires, haies...)
- Les arbres isolés remarquables ont été localisés sur le plan au 10 000°, ils bénéficient d'une protection au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
 - Une zone naturelle spécifique « jardin » est appliquée aux vergers, jardins , parcs d'agrément.
 - Des bosquets et haies sont classés afin d'en interdire le défrichement. Ils sont principalement situés sur la coupure verte entre le Bourg et la zone AUy et dans le périmètre de captage des eaux
- ⇒ Préserver les principales zones boisées existantes
- Les massifs boisés ont été délimités en excluant les friches. Ils ont été zonés en zone naturelle de forêt.
 - Quelques massifs boisés ont été classés afin d'en interdire le défrichement.

⇒ Protéger strictement les espaces naturels répertoriés (Natura 2000, Znieff)

Pour répondre à cet objectif , le PLU prend les dispositions suivantes:

Trois types de zones naturelles sont créées: Ecologiquement sensible, Vallée, Forêt.

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

En zone naturelle écologiquement sensible qui couvre la globalité du site, les abris légers nécessaires à l'élevage, clos sur 3 côtés maximum, sont seuls autorisés.

Cependant, 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'agriculture 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 .

Les aménagements éventuels dans les deux zones de loisirs présentes sur le site Natura 2000 (Karting et village vacances de Bellebouche) pourraient avoir une incidence négative. Aussi le règlement prévoit que:

Tout projet d'aménagement dans ces zones devra faire l'objet d'une évaluation des incidences sur les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire .L'évaluation des incidences Natura 2000 est de la responsabilité du porteur de projet et est à sa charge.

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.

Evaluation des résultats de l'application du PLU

Les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logements, de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, de la réalisation des équipements correspondants ainsi que de son impact environnemental seront évalués trois ans au plus après son approbation.

tableau non exhaustif des thèmes et indicateurs à utiliser lors des évaluation :

Thème	objectif	indicateur	Source
Biodiversité et patrimoine naturel	Efficacité de la protection des espèces et du patrimoine paysager remarquables	Suivi de la surface d'intérêt communautaire (Natura 2000)	Opérateur du document d'objectif (DOCOB) en partenariat avec la commune
Qualité des eaux	Qualité de l'eau distribuée	Suivis annuel de la qualité de l'eau distribuée	ARS, Syndicat intercommunal des eaux
Activité agricole	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale	Recensement général agricole, Observations de la situation réelle par les élus.
Ouverture à l'urbanisation zones AUc puis Aui	Accueil de nouveaux habitants	Démographie Nombre et surface de terrains construits, surfaces encore disponibles. Capacité d'investissement.	INSEE Registre des permis de construire. Observations de la situation réelle par les élus.
Ouverture à l'urbanisation zone AUy	Accueil d'activités créatrices d'emplois	Surfaces encore disponibles dans les zones Uy . Surfaces nécessaires aux nouvelles demandes d'installations	Communauté de Communes Cœur de Brenne Observations de la situation réelle par les élus.