

PRÉFECTURE D'INDRE-ET-LOIRE

**Direction des Collectivités
Territoriales et de
l'Environnement**

Bureau de l'Environnement
et de l'Urbanisme

A R R Ê T É

PORTANT APPROBATION
DE LA CARTE COMMUNALE
D'AZAY-SUR-INDRE

**LE PREFET D'INDRE-ET-LOIRE, Chevalier de la Légion d'Honneur, Commandeur
de l'Ordre National du Mérite.**

- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L 124-1 et R 124-1 et suivants;
- VU** Le décret n° 2001 – 260 du 27 mars 2001 modifiant le code de l'urbanisme et le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et relatif aux documents d'urbanisme
- VU** la délibération du conseil municipal du 6 juin 2000 décidant l'élaboration de la carte communale
- VU** l'arrêté du Maire d'AZAY-SUR-INDRE du 20 février 2002 prescrivant l'enquête publique de la carte communale
- VU** la délibération du conseil municipal communale du 19 juillet 2002 décidant d'approuver la carte communale
- VU** l'avis du commissaire-enquêteur du 25 mai 2002

Considérant qu'il convient de procéder à l'approbation de la carte communale d'AZAY-SUR-INDRE.

SUR proposition de M. le Secrétaire Général :

A R R E T E

Article 1 :

La carte communale d'AZAY-SUR-INDRE est approuvée.

Article 2 :

Une copie du présent arrêté et une copie de la délibération du conseil municipal du 19 juillet 2002 susvisée seront affichées en mairie pendant un mois, à compter de leur réception et feront l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera publiée au Recueil des Actes Administratifs de la Préfecture.

Article 3 :

Les documents relatifs à la carte communale d'AZAY-SUR-INDRE peuvent être consultés à la Préfecture d'INDRE-ET-LOIRE au bureau de l'Environnement et de l'Urbanisme, à la Sous-Préfecture de LOCHES, à la Direction départementale de l'Équipement et à la Mairie d'AZAY-SUR-INDRE.

Article 4 :

M. le Secrétaire Général de la Préfecture, M; le Sous-Préfet de Loches, M. le Directeur départemental de l'Équipement et M. le Maire de AZAY-SUR-INDRE, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à TOURS, le 03 décembre 2002



Le Préfet et par délégation
Le Secrétaire Général

Éric PILLOTON

Pour ampliation
Le Chef de Bureau,


Bruno CHANTEAU



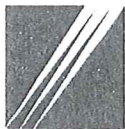
Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Reçu à la Préfecture
d'Indre-et-Loire, le :

30 OCT. 2002

Direction
Départementale
de l'Équipement
Indre-et-Loire



Service Urbanisme
Aménagement
et Environnement

Planification
Urbanisme

Commune de **AZAY-SUR-INDRE**

Vu pour être annexé
à l'arrêté de Mr. le Préfet
d'Indre et Loire

Approuvant la
Carte Communale,
le Préfet,

Vu pour être annexé
à la délibération du
Conseil Municipal

du : **19 JUL. 2002**

d'approbation de la
Carte Communale,
le Maire,



Carte Communale

Rapport de présentation

Dressé par le Chargé d'études	Vérifié par le Chef de service	Présenté par le Directeur Départemental
A Tours, Le 14 décembre 2001 D. LERVALEC	A Tours, Le 18 DEC. 2001 P. GRANDBARRÉ	A Tours, Le 18 DEC. 2001 Xavier HÉMEURY

COMMUNE D'AZAY-SUR-INDRE

CARTE COMMUNALE

RAPPORT DE PRESENTATION

I - PRESENTATION DE LA COMMUNE

1 - Cadre naturel et paysages (carte n° 1)

La commune d'AZAY-SUR-INDRE est située au Sud-Est du département d'Indre, entre Tours et Loches, son chef-lieu de canton.

La commune se présente ainsi :

- ⇒ Un **plateau à l'Ouest**, largement ouvert, d'une altitude moyenne de 90-100 m, voué à l'agriculture céréalière. Quelques bosquets résiduels et l'alignement de platanes le long de la RN.143 apportent des éléments de diversité à ce paysage.



*Le hameau du
« Bout de
l'Aireau » et le
vallon des
« Beugnons »
sur le plateau
ouest*



Vue du plateau ouest sur « le Roulet » et le château dans son écrin de verdure

Les éléments bâtis sont rares ; ils sont principalement composés de bâtiments de ferme de grand volume.

Trois hameaux (le Bout de l'Aireau, le Bas Chamboisson et le Haut Chamboisson) occupent le Sud de ce plateau où le vallonnement devient perceptible.

Dans un paysage ouvert, les ensembles bâtis sont très perceptibles. Toute extension peut avoir une incidence importante sur l'aspect de ces hameaux anciens.

⇒ **La vallée de l'Indre**, très encaissée, avec une altitude moyenne de 65 m en fond de vallée et 89 m sur le coteau rive gauche. C'est une vallée relativement fermée par des boisements de nature diverse (peuplier, frêne, saule...). La rivière se devine, mais ne se voit pas lorsqu'on longe la RD.17.



L'Indre et quelques cabanes

L'Indre est un affluent de la Loire, rivière non endiguée sur la majorité de son cours, elle connaît de fréquents débordements dans son lit majeur.

En 1998, la DDE d'Indre-et-Loire a établi un atlas des zones inondables de l'Indre qui comporte une carte rappelant les crues historiques, une carte des aléas (très forts, forts, moyens, faibles) et le plan des surfaces submersibles de l'Indre, qui vaut plan de prévention des risques naturels prévisibles (servitude d'utilité publique). Ce plan définit des zones A dites de grand débit et des zones B dites de débit complémentaire (carte n° 2).

La crue de 1845 a atteint la cote de 65,15 m NGF dans le bourg sur la RD.17. Pour la crue de décembre 1982, une cote de 64,30 m NGF a été relevée dans le bourg.

La rive droite est occupée par la prairie inondable de l'Indre, prairie souvent en friche et peu accessible.

Le bourg d'Azay-sur-Indre est installé à flanc de coteau sur la rive gauche. De la RD.17, il est peu visible dans son épaisseur. De part et d'autre du bourg, ce coteau très pentu est boisé. Les extensions récentes du bourg se sont faites sous forme de lotissement pavillonnaire, linéaire, à flanc de coteau. L'implantation en retrait de la RD.17 et le boisement du coteau limitent l'impact visuel de ces extensions

En amont du bourg, les deux rives sont autant de « coups de pêche », où les abris de loisirs ont tendance à s'implanter.

⇒ **La vallée de l'Indrois** : la confluence avec l'Indre est un élément fort et de qualité dans le paysage. La vallée est ensuite très fermée par les boisements, l'Indrois est peu perceptible. Le vallonnement va en s'accroissant vers l'amont.

Malgré un certain éloignement du bourg, **le hameau de Morillon** est un hameau qui se développe avec un noyau bâti ancien de qualité ; il marque l'entrée de la commune en venant de Chédigny.



*La traversée
du hameau de
« Morillon »*

Du bourg à Morillon, on peut percevoir, à partir de la RD.10, quelques abris de loisirs, constituant un certain mitage de l'espace naturel.

⇒ **Un autre plateau à l'Est et une vallée** (la vallée des Chevriers) très perceptible, les boisements sont plus présents que sur le plateau Ouest.

Le paysage est plus diversifié grâce à une alternance de plateau, vallon et boisement.

CONCLUSION

- un paysage agricole ouvert et sensible à l'Ouest
- deux vallées très intimistes
- un plateau Est diversifié du fait des topographies et de sa végétation
- une confluence de qualité avec un coteau prononcé
- un risque de dégradation des entrées sur la commune par le développement d'urbanisation en linéaire et des abris de loisirs sur les rives de l'Indre.

2 - Le bâti

Dans la partie agricole de la commune, le bâti est constitué de fermes isolées. C'est un bâti ancien, de qualité. Implantés en retrait des voies principales et souvent selon un principe de cour carrée (ex. le Grand Bergeresse), les bâtiments de grand volume sont enduits, couverts en tuile.



*le bâti
traditionnel
à "Morillon"*

Les hameaux reproduisent avec des volumes moindres cette typologie du bâti : rez-de-chaussée avec combles, lucarne accessible, tuiles en toiture, enduits sur moellons de pierre. Une dégradation de ce patrimoine bâti est sensible dans certains hameaux (ex. Bas Chamboisson).

Le bourg, installé à flanc de coteau, est assez typique : maison à un étage, ardoise et/ou tuile en toiture, parements en pierre de taille, bâti à l'alignement de voirie, disposé en ordre continu et étagé sur le coteau.

Le bourg n'est pas visible du plateau, et il est peu perçu de la RD.17. L'intersection RD.17 / RD.10 reste la seule perception du « centre bourg ».

Par contre, le château et son parc constituent un élément fort du paysage.

Les extensions pavillonnaires du bourg ne reprennent pas les caractéristiques du bâti ancien, notamment par leur implantation en milieu de parcelles, façades sur rue.

CONCLUSION

- un bâti agricole de qualité, difficile à reproduire
- des hameaux de qualité, pas toujours réhabilités
- un bourg particulier avec un élément fort : le château
- des extensions pavillonnaires quelconques.

3 - Socio-démographie et économie

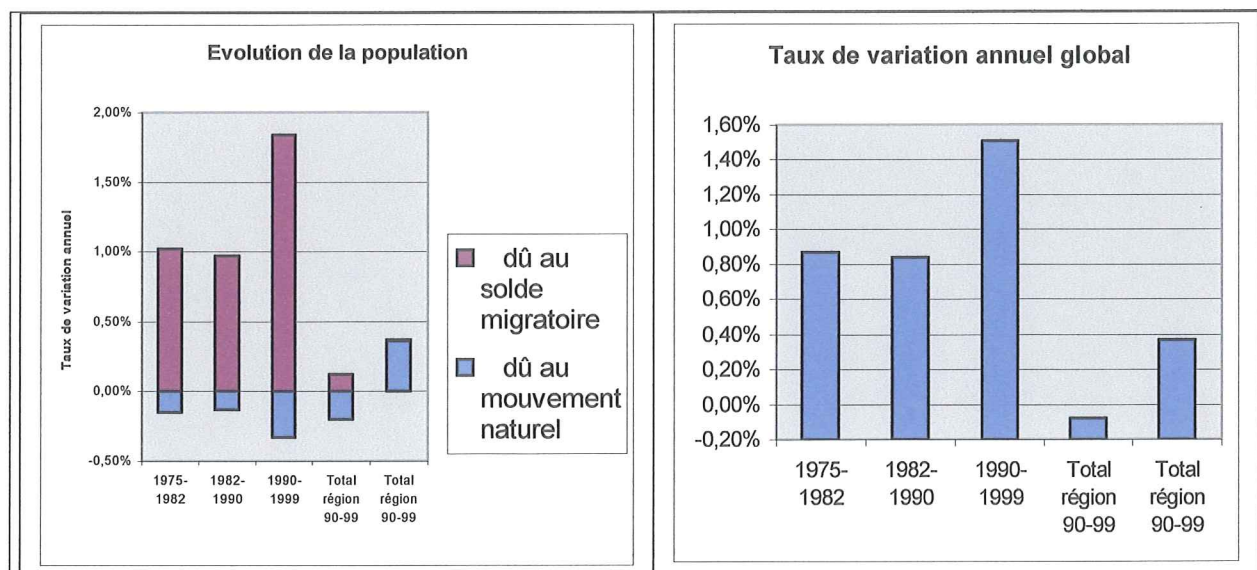
a - Démographie

La commune d'Azay-sur-Indre a vu sa population croître jusqu'en 1954, puis elle a connu une perte démographique jusqu'en 1975, conséquence du phénomène d'exode rural. En effet, le taux de variation annuel négatif (- 1,72 %) est déterminé par un solde migratoire négatif, alors même que le mouvement naturel reste positif.

A partir de 1975, la tendance s'inverse. Le solde migratoire devient positif, alors que l'influence du mouvement naturel (légèrement négatif) sur le taux de variation annuel est quasiment nul.

Tableau 1 - Evolution de la population

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	Total région 90-99	Taux France 90-99
Taux de variation annuel	+ 0,87 %	+ 0,84 %	+ 1,55 %	0,32 %	0,37 %
dû au mouvement naturel	- 0,15 %	- 0,13 %	- 0,33 %	0,20 %	0,36 %
dû au solde migratoire	+ 1,02 %	+ 0,97 %	+ 1,84 %	0,12 %	0,01 %



Source : recensements INSEE

Cette évolution est le résultat de deux facteurs :

- ♦ les grandes mutations agricoles se terminent, l'exode rural est ralenti, voire terminé ;
- ♦ le desserrement des agglomérations de Tours et de Loches et le développement de l'attrait pour le pavillonnaire amènent de nouveaux habitants dans les communes rurales, facilement accessibles en voiture.

Les données du dernier recensement (355 habitants) accentuent la tendance observée. Le solde migratoire est supérieur à celui de 1975

Tableau n° 2 - Evolution de la population par classe d'âge

	1982		1990		1999	Total région 1999	Taux France 1999
Population totale	289		309		355		
<i>Evolution inter-censitaire</i>		+ 20		+ 46			
0 à 15 ans (%)	15,2		17,2		14,6	17,4	-
15 à 19 ans (%)	5,5		6,5		8,2	6,6	24,6
20 à 59 ans (%)	49,1		49,2		49,3	52,6	54,1
60 à 75 ans (%)	16,3		16,2		20,6	14,5	13,6
75 ans ou + (%)	13,8		11,0		7,3	8,8	7,7

Si on examine l'évolution par classe d'âge, on constate :

- une augmentation régulière de la part des moins de 20 ans jusqu'en 1990, puis une stabilisation ;
- une stabilisation de la classe d'âge 20-59 ans, c'est-à-dire des actifs ;
- une diminution de la part des plus de 60 ans jusqu'en 1990, puis une très forte progression des plus de 60 ans alors que la part des plus de 75 ans chute.

Sur la dernière période intercensitaire, on note une légère tendance au vieillissement avec une réduction de la part des moins de 15 ans et une augmentation des plus de 60 ans.

L'évolution démographique des années 1975 à 1990 est la conséquence de l'arrivée de jeunes couples avec enfants sur la commune, en particulier dans les lotissements.

b - Le logement

L'évolution du parc de logements est parallèle à celle de la population.

Tableau n° 3 : Evolution du parc de logement

	1982		1990		1999		Total Région 1999	Total France 1999
Nombre de logements	160		181		199			
Rés. Principales	112	70,0 %	122	67,4 %	148	74,4 %	84,5 %	83,0 %
Rés. Secondaires	35	21,9 %	36	19,9 %	28	14,1 %	8,3 %	10,1 %
Logements vacants	13	8,1 %	23	12,7 %	23	11,6 %	7,2 %	6,9 %
Année de construction								
Avant 1949			119	65,7 %	124	62,3 %	38,5 %	34,9 %
1949-1974			18	9,9 %	18	9,0 %	29,0 %	31,4 %
1975-1981			23	12,7 %	23	11,6 %	13,7 %	12,4 %
1982-1989			21	11,6 %	24	12,1 %	9,8 %	10,3 %
1990-1999					10	5,0 %	9,0 %	10,3 %

Le besoin en logements est lié :

- ♦ à la nécessité de loger de nouveaux habitants : ici, **l'évolution du solde migratoire montre que c'est un élément déterminant de la croissance du parc** ;
- ♦ au phénomène de décohabitation, c'est-à-dire de réduction de la taille des ménages (personne âgée vivant seule, séparation des couples, jeunes quittant le domicile familial). Le nombre de personnes par ménage est passé de 2,86 à 2,38, ce chiffre ne devrait plus évoluer sensiblement ;
- ♦ au renouvellement du parc de logement : 62,3 % du parc a été construit avant 1949, et seulement 28,7 % après 1975 dont 5 % après 1990.

Le parc est donc ancien, avec un niveau de confort qui n'est pas toujours satisfaisant (11,5 % des logements n'ont ni W.C., ni chauffage en 1990).

Pour satisfaire ces besoins, existent 3 réponses :

- La diminution de la vacance : on assiste au phénomène contraire sur Azay, la vétusté du parc en est sans doute à l'origine.
- L'OPAH, qui s'est déroulée de 1991 à 1994, n'a pas eu de résultat notable. La commune a réhabilité 4 logements (2 en 1991 et 2 en 1995), dans le cadre des financements locatifs PALULOS. Si le bourg est entièrement restauré (à 2 maisons près), **des efforts de réhabilitation restent à faire dans certains hameaux.**
- La transformation des résidences secondaires en résidences principales. Ce n'est pas le cas sur Azay-sur-Indre qui possède une proportion relativement importante de résidences secondaires. La qualité du cadre de vie a attiré sur la commune Anglais, Belges et habitants de l'agglomération tourangelles et parisiennes.
 - **La construction neuve : elle s'établit en moyenne à 2 maisons par an depuis 1991. C'est l'élément déterminant pour satisfaire le besoin en logements de nouveaux habitants.**

c - Economie

La principale activité sur la commune reste l'agriculture et les activités qui lui sont rattachées (aquaculture, stockage et vente de céréales...).

L'âge moyen des 6 chefs d'exploitation est de 45 ans, chaque exploitation représente environ 150 ha de terres. La situation des exploitations figure sur la carte n° 3.

A côté restent présents des artisans (peintres, mécanicien), et des commerçants (photographe, restaurant).

Cependant, la majorité des habitants travaillent hors de la commune (dans l'agglomération lochoise, à Reignac, ou dans l'agglomération tourangelles), et 5,3 % travaillaient en 1990 hors du département.

Azay-sur-Indre a une économie touristique assez restreinte en dehors des résidences secondaires, d'un gîte et de 7 chambres d'hôtes privées, la commune possède une aire naturelle de camping de 6 emplacements en bordure de l'Indre.

d - Equipement

La commune a réalisé, avec l'aide notamment de la communauté de communes, une petite halle multifonctions destinée à accueillir le marché.

L'école, qui fait partie d'un regroupement pédagogique avec Chédigny et St-Quentin-sur-Indrois, accueille dans une classe CM1/CM2 une vingtaine d'enfants.

L'assainissement de type petit collectif a été retenu par la commune pour le bourg, les hameaux de Morillon et Haut Ville Pays.

CONCLUSION

- **une situation démographique relativement favorable pour une commune rurale mais une amorce de vieillissement ;**
- **une agriculture restructurée et performante ;**
- **un nécessaire développement de l'urbanisation à encadrer, des efforts de réhabilitation du bâti ancien à poursuivre.**

4 - Contexte intercommunal

La commune d'AZAY-sur-INDRE est un des 20 membres de la **Communauté de Communes Loches-Développement**.

Parmi les vocations de cette dernière figurent le développement économique (il existe 5 zones intercommunales avec péréquation de la taxe professionnelle), mais aussi l'habitat (un Programme Local de l'Habitat a été mis en place) et la planification (un schéma directeur en cours d'étude) en 2000, il évoluera certainement en schéma de cohérence territorial.

AZAY-sur-INDRE adhère également au Syndicat du Nord Lochois dans le domaine de l'assainissement.

Elle a réalisé une étude conjointe avec REIGNAC-sur-INDRE pour définir **un schéma directeur d'assainissement, dans lequel a été retenu le principe d'un assainissement collectif pour la partie du bourg et le noyau ancien de Morillon.**

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

A partir de l'analyse générale de la commune se dégagent :

→ Des atouts

- un environnement de qualité dû :

- aux paysages, principalement autour des vallées et de la confluence Indre/Indrois ;
- au patrimoine bâti et, dans l'ensemble, à sa préservation.



*La
contruction
qui sera
implantée
sur ce
terrain
devra
respecter la
qualité du
bâti de
Morillon*

- une situation démographique favorable de par la proximité des agglomérations tourangelles et lochoises ;
- une agriculture restructurée et performante ;
- un contexte de coopération intercommunale très vivant.

→ Des faiblesses

- un risque de banalisation des paysages par :
 - . un mitage des bords de rivière par des abris de loisirs ;
 - . des extensions pavillonnaires souvent quelconques, peu intégrées au bâti existant, très dispendieuses de terrain, et pouvant également entraîner une perte de qualité, de lisibilité des entrées sur le bourg ;



*Les
extensions
urbaines
devront
respecter le
site*

- une fermeture progressive des vallées, du fait des plantations ;
- un centre-bourg peu perceptible.

II - LA CARTE COMMUNALE

1 - Les objectifs de la carte communale

La commune d'AZAY-sur-INDRE avait établi en 1987 une carte communale, devenue caduque depuis.

En 1999, la commune a décidé d'élaborer un nouveau document d'urbanisme sur la base d'une analyse plus récente et plus complète du territoire d'Azay-sur-Indre.

A partir de l'analyse précédente, il est nécessaire de fixer des objectifs communaux à moyen terme, avant de les traduire dans l'espace.

Ces objectifs sont :

- ◆ **Préservation de l'agriculture en évitant l'implantation d'habitations à proximité des exploitations, on permet ainsi leur pérennité et leur développement éventuel. La préservation de l'agriculture passe aussi par la protection du plateau agricole.**
- ◆ **Protection contre les risques d'inondation, sur la base de l'atlas des zones inondables qui se traduit par l'interdiction de construction nouvelle sur les secteurs non urbanisés ;**
- ◆ **Préserver le style du bourg et marquer sa présence par des aménagements, par une mise en valeur.**
- ◆ **Favoriser l'intégration du bâti en évitant le mitage, les constructions en ligne de crête.**

◆



*Certaines
« dents
creuses » ne
seront pas
construites afin
de conserver
l'identité de
lieux
caractéristiques
Ici la pelouse
du « bout De
L'Aireau »*

- ◆ **Préserver l'environnement en évitant la construction dans les bois, sur les coteaux, dans les vallées inondables.**



les abords du château sont protégés de toute urbanisation

- ◆ **Permettre l'accueil des populations (mixité sociale) par des offres variées en terrains et en logements. Ceci passe notamment par des formes d'urbanisation différentes :**
 - ◆ - **une urbanisation organisée (opération groupée ou individuelle) ;**
 - ◆ - **une urbanisation diffuse.**

2 - Les dispositions de la carte communale

La carte communale d'Azay-sur-Indre comprend :

a - Une zone N

Cette zone N couvre l'ensemble des plateaux agricoles, les coteaux non bâtis, les secteurs boisés et les vallées inondables de l'Indre et de l'Indrois.

La zone N n'est pas destinée à accueillir des constructions nouvelles à usage d'habitat. Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ;
- l'extension mesurée des constructions existantes.

b - Une zone U

Cette zone s'étend :

- **sur le bourg :**

Elle comprend le bourg ancien et les extensions pavillonnaires récentes.

La zone inondable n'étant pas urbanisable et le coteau étant difficilement urbanisable pour des raisons techniques et de protection de la qualité paysagère, le bourg ne peut s'étendre qu'en bordure du plateau agricole. Par conséquent, la zone U est légèrement agrandie à l'ouest du bourg, en bordure du plateau, autour du bâti nouveau.

Des extensions plus importantes pourraient être envisagées à terme dans le secteur de « La Grange Des Champs », au nord ouest du bourg, après réalisation des équipements publics nécessaires à l'urbanisation. Une modification de la carte communale sera alors nécessaire.



*Le secteur
du
« Pressoir
tres
sensible
est
protégé*

- **sur le hameau de Morillon**

Les possibilités d'extension tiennent compte :

- . de la topographie des lieux
- . de l'intérêt du cadre bâti et du paysage naturel
- . des boisements
- . des résultats de l'étude d'assainissement
- . de la capacité des équipements en général.
- . des éventuels risques en matière de sécurité concernant les accès sur route départementale

La zone U est encadrée par le bâti existant.



*A Morillon
l'urbanisation
sera limitée à
l'entrée est au
bâti existant*

- **sur le hameau du Bas Chamboisson**, la zone U permet une petite extension du hameau par un renforcement en épaisseur du bâti existant, sans porter atteinte aux petits espaces ouverts du hameau et au patrimoine bâti ancien du Bout de l'Aireau.
- **sur le hameau de Haut Ville Pays**, la zone U permet seulement de combler les « dents creuses » du tissu bâti, toute extension pouvant porter atteinte au paysages et à l'activité agricole.



*Le hameau de
« Haut Ville
Pays » ne
comportera pas
d'extensions*

3 - Incidences sur l'environnement

La définition des zones U et N sur le territoire de la commune d'Azay-sur-Indre permet :

- de préserver les espaces agricoles et forestiers, en évitant la dispersion de l'urbanisation.
Les extensions de zones U ne sont réalisées qu'en continuité de bâti existant.
- de préserver les zones inondables liées à l'Indre et à l'Indrois de toute urbanisation.
- de préserver les paysages en évitant les constructions en ligne de crête ou coteaux et dans certains points de vues ou perspectives sur le patrimoine bâti ou naturel.



*A "Haut Ville
Pays" l'impact
d'une
construction
détachée du
hameau*