

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION TERRITOIRES VENDOMMOIS (LOIR-ET-CHER)



Notice de présentation

Modification simplifiée n°2 du PLU d'Azé

Plan local d'urbanisme approuvé par délibération du 29 février 2008
Plan local d'urbanisme modifié par délibération du 2 avril 2010

Vu pour être annexé à la délibération en date du
10 février 2020, approuvant la modification simplifiée
du PLU d'Azé.



Le Président, Laurent BRILLARD



PLAN LOCAL d'URBANISME

MAÎTRISE D'OUVRAGE : Communauté d'agglomération Territoires vendômois

OBJET : Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Azé

février 2020

1. ELEMENTS DE CONTEXTE ET CHOIX DE LA PROCEDURE	3
INTRODUCTION	4
JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE	4
LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC.....	6
2. PRESENTATION DES EVOLUTIONS	7
1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE	8
2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU TITRE III DU REGLEMENT : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE DU BOIS DE L'ORATOIRE.	11

1. Éléments de contexte et choix de la procédure

INTRODUCTION

Localisée au nord de Vendôme, la commune d'Azé compte **1052 habitants** (INSEE 2016), sur un territoire d'environ 31.85 km². Elle fait partie de la communauté d'Agglomération Territoires Vendômois qui regroupe 65 communes. La commune s'inscrit dans le **SCoT des Territoires du grand Vendômois**, dont la révision est en cours.

La commune d'Azé dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 29 février 2008.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer le territoire afin de mettre en œuvre le projet de territoire. Ainsi, le Président de Territoires vendômois a décidé de lancer la procédure de modification simplifiée n°2 du PLU afin d'apporter les modifications et précisions au règlement de PLU sur le secteur de la ZAC intercommunale du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire (ZAC PTBO).

Une délibération définira le calendrier quant à la mise à disposition au public du document.

Ce secteur de la ZAC PTBO est un parc d'activité stratégique pour Territoires vendômois créé en 1990 afin de maîtriser l'aménagement des abords de la gare TGV Atlantique Vendôme-Villiers-sur-Loir. Son périmètre s'étend sur trois communes du territoire : Vendôme, Villiers-sur-Loir et Azé. La ZAC est aujourd'hui gérée par la CATV et accueille 20 entreprises et environ 580 emplois faisant de cette zone d'activité la 3ème la plus pourvoyeuse d'emploi de Territoires vendômois. A titre d'illustration, les zones d'activité de la communauté d'agglomération représentent presque un tiers des emplois du territoire.

La ZAC étant sur trois communes différentes avec chacune leur document d'urbanisme, celle-ci a été intégrée de trois façons différentes dans les PLU communaux. En ce qui concerne Azé, le PLU a intégré en 2008 le PAZ dans son plan de zonage (planche 4.1 et 4.4) et a retranscrit intégralement les principes d'aménagement et une symbologie spécifique dans le titre III de son règlement. Cette retranscription présente malheureusement des incohérences fragilisant les projets qui s'implanteraient sur ce secteur et risque de générer des difficultés à l'instruction.

Dans ce contexte, Territoires vendômois, compétente en matière de PLU depuis le 1er janvier 2017 et de développement économique, est désireuse de sécuriser et faciliter l'installation d'entreprises sur ce secteur. La modification du PLU d'Azé a donc pour objet la clarification du zonage et la reformulation du règlement relatif au secteur de la ZAC PTBO.

JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE

La présente procédure d'évolution du PLU ne porte que sur des évolutions du règlement écrit et graphique. Elle ne rentre pas dans le champ d'application de la révision (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD ;*
- *Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

- *Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*

Elle ne porte pas non plus dans le champ de la modification « de droit commun » (article L. 153-36, L. 153-37, L. 153-38 et L. 153.40 du Code de l'urbanisme) puisqu'elle :

- *Ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Ne diminue pas les possibilités de construire ;*
- *Ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit donc bien dans le **champ d'application de l'article L. 153.45 et L. 153-47 du Code de l'urbanisme et donc de la procédure de modification simplifiée**. En effet, la procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dans les cas suivants :

- rectification d'une erreur matérielle (L. 153.45) ;
- augmentation inférieure à 20 % du CES, du COS, de la hauteur maximale des constructions, des plafonds des constructions limitées des constructions existantes (L. 151.28) ;
- augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social (L. 151.28) ;
- augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité pour les logements à haute performance énergétique (L. 151.28) ;
- tous les cas n'entrant pas dans le champ de la révision et de la modification.

LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

Conformément à l'article L. 153.47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 132.7 seront **mis à disposition du public pendant un mois**.

À l'issue de la mise à disposition, et après l'avis de la commune d'Azé conformément à l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales, le Président en présente le bilan devant le conseil communautaire, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

2. Présentation des évolutions

1. MODIFICATION DU PLAN DE ZONAGE

- **Adaptation du PAZ de la ZAC dans le zonage du PLU**

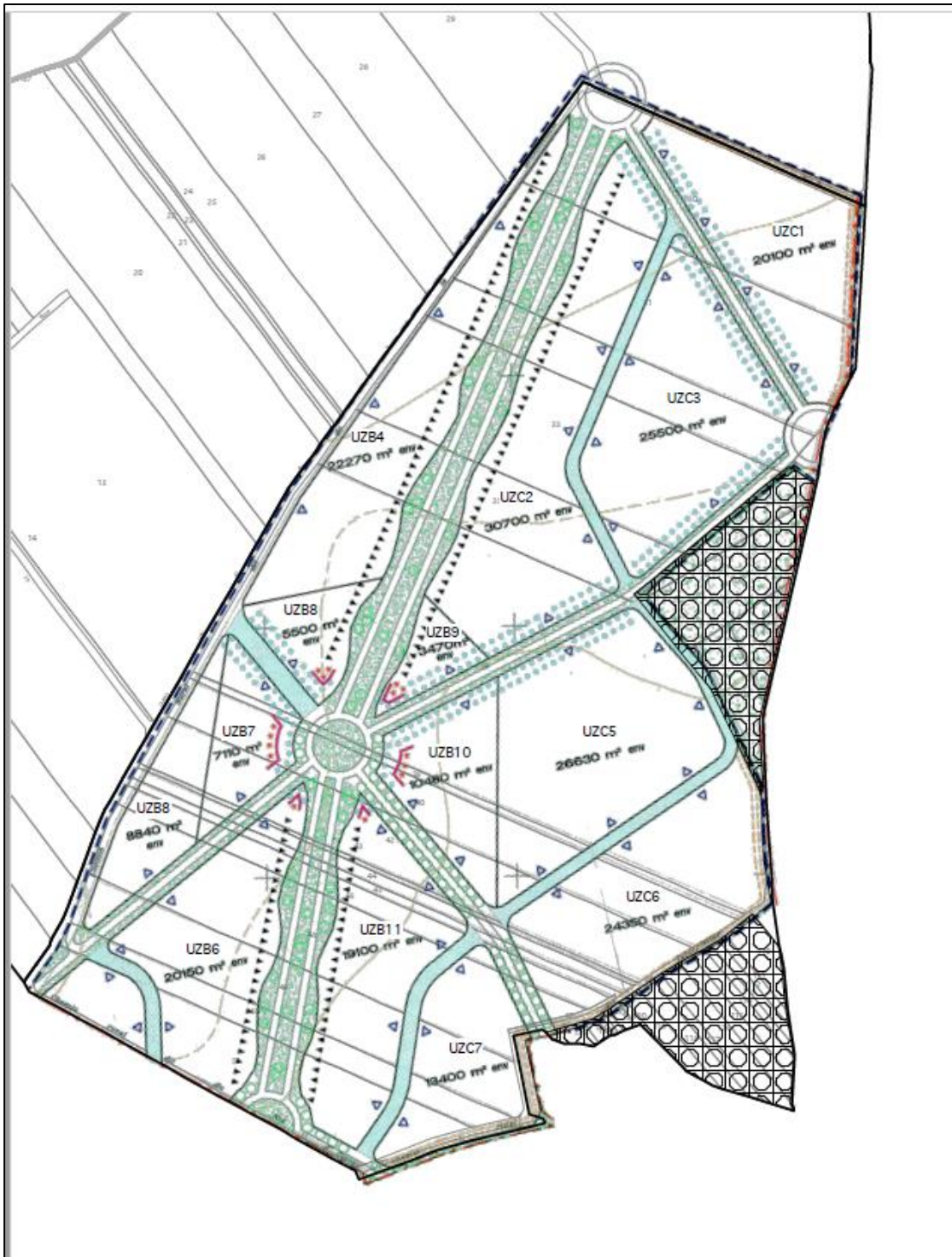
Lors de l'élaboration du PLU en 2008, le PAZ de la ZAC a été entièrement intégré au règlement graphique. Dans le quotidien de l'instruction, l'interprétation du plan amène des difficultés. La lecture des zones n'est pas claire. On constate en effet les erreurs suivantes : le plan de zonage dessine une zone sans libellé correspondant à la ZAC ; le tracé des voies n'est pas identifié dans le zonage créant une zone « blanche ». Afin de clarifier les droits à construire sur ce secteur de la commune, les modifications suivantes ont été opérées :

- Le périmètre est délimité en deux zones : UZB et UZC.
- L'ensemble des éléments graphiques faisant référence au PAZ a été enlevé du zonage (voirie, accès, implantations etc). Les principes d'aménagements sont présents dans le règlement écrit au sein des zones UZB et UZC.

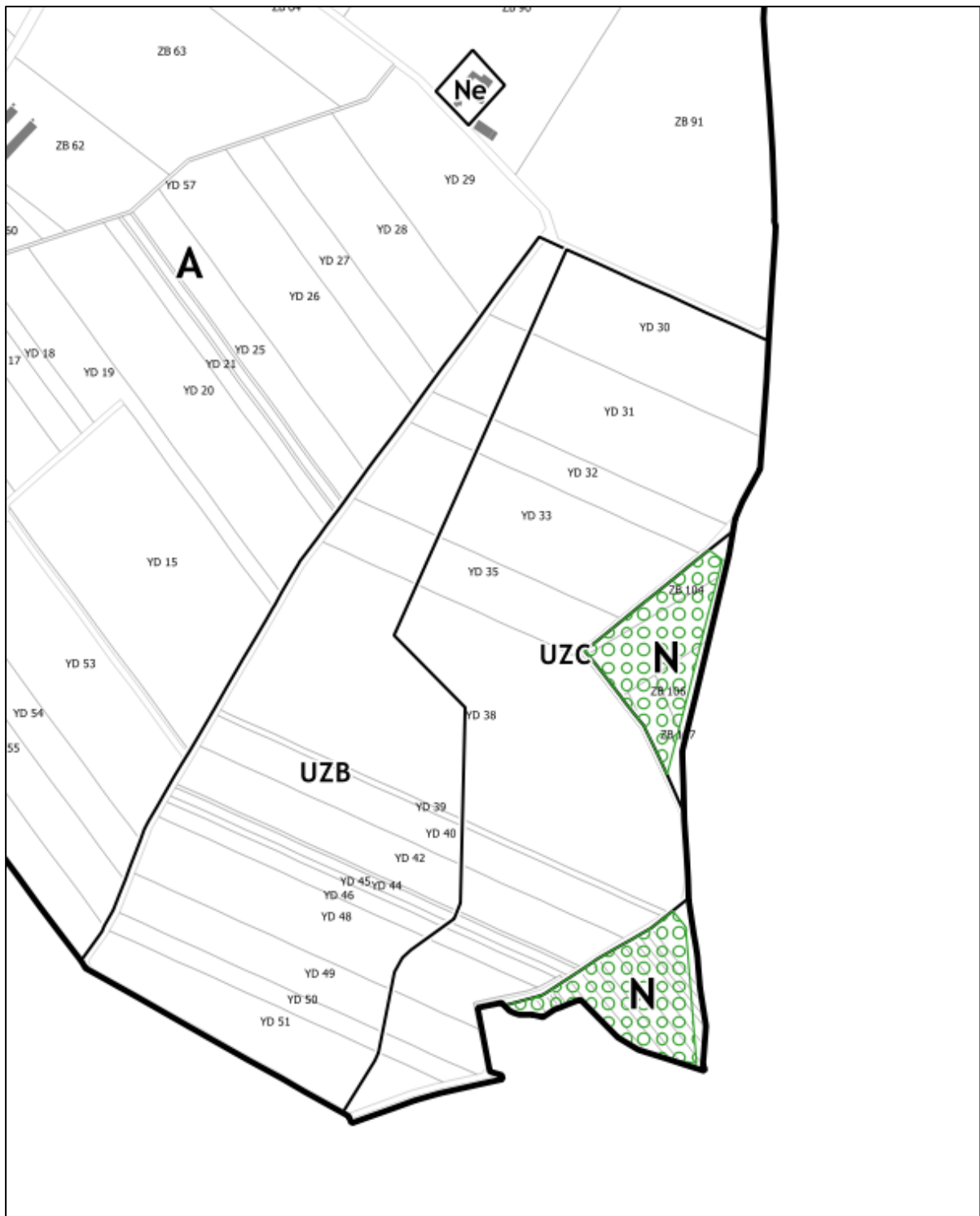
- **Mise en concordance du zonage avec les mises à jour du règlement écrit.**

Les sous-secteurs liés à la règle « 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS » ont été retirés. Cette évolution est une mise à jour suite aux dispositions législatives de ces dernières années qui ont rendu caduque le COS et la SHON.

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



2. MODIFICATION DES DISPOSITIONS DU TITRE III DU REGLEMENT : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE DU BOIS DE L'ORATOIRE.

Les principes d'aménagement de la ZAC ont été entièrement intégrés au règlement du PLU. Cette traduction littérale s'avère bloquante pour l'aménagement des secteurs UZB et UZC de la commune. Des éléments graphiques référents au PAZ (tracé des voies, symboles) inscrits sur le zonage ont une règle écrite détaillée. L'ensemble des articles relatifs aux tracés des voies et aux symboles a été revu et reformulé tout en conservant l'esprit de la ZAC.

L'article 5 et 14 ont également été supprimés en lien avec les évolutions législatives (loi ALUR) récentes qui ont rendu caduque leur application.

DES PRÉCISIONS SUR LE CARACTERE DES ZONES UZB ET UZC

Article	Règlement avant	Règlement après modification
CHAPITRE I : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZB		
ARTICLE UZB 0 : CARACTERE DE LA ZONE	<p>Cette zone est divisée en îlots intitulés UZB 1 à UZB 14, chacun bénéficiant d'une SHON maximum autorisée.</p> <p>La commune d'Azé est concernée par les îlots UZB4, UZB6, UZB7, UZB8, UZB9 et UZB10 et UZB11.</p>	<p>Cette zone est divisée en îlots intitulés UZB 1 à UZB 14, chacun bénéficiant d'une SHON maximum autorisée</p> <p>La commune d'Azé est concernée par les îlots UZB4, UZB6, UZB7, UZB8, UZB9 et UZB10 et UZB11.</p>
CHAPITRE II : REGLES APPLICABLES A LA ZONE UZC		
ARTICLE UZC 0 : CARACTERE DE LA ZONE	<p>Cette zone est divisée en îlots intitulés UZC 1 à UZC 21, chacun bénéficiant d'une SHON maximum autorisée.</p> <p>La commune d'Azé est concernée par les îlots UZC1, UZC2, UZC3, UZC5, UZC6 et UZC7.</p>	<p>Cette zone est divisée en îlots intitulés UZC 1 à UZC 21, chacun bénéficiant d'une SHON maximum autorisée.</p> <p>La commune d'Azé est concernée par les îlots UZC1, UZC2, UZC3, UZC5, UZC6 et UZC7.</p>
Objectif / Justification :		
<p>Il est fait mention de SHON différentes justifiant la création de sous-secteur au sein des zones UZB et UZC. La SHON n'ayant plus de valeur juridique et n'étant plus applicable depuis la loi ALUR, les mentions de ces sous-secteurs ont été enlevées.</p>		

DES PRÉCISIONS SUR LA VOIRIE ET LES ACCES

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
ARTICLE UZB 3 : ACCES ET VOIRIE	<u>UZB 3.5</u> - La localisation des voies et des accès devra respecter les indications éventuellement mentionnées sur le document graphique.	<p><u>UZB 3.5</u></p> <p>Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité.</p> <p>La desserte de la zone devra privilégier un maillage viaire structurant composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • voie primaire desservant l'ensemble du secteur, • voie secondaire reliant plusieurs ilots • voie tertiaire, donnant accès aux bâtiments
ARTICLE UZC 3 : ACCES ET VOIRIE	<u>UZC 3.5</u> - La localisation des voies et des accès devra respecter les indications éventuellement mentionnées sur le document graphique.	<p><u>UZC 3.5</u></p> <p>Pour des raisons de sécurité, compte tenu de la position des accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, le nombre des accès sur les voies publiques sera limité.</p> <p>La desserte du site devra privilégier un maillage viaire structurant composé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • voie primaire desservant l'ensemble du secteur, • voie secondaire reliant plusieurs ilots • voie tertiaire, donnant accès aux bâtiments
<p>Objectif / Justification :</p> <p>La disposition a été reformulée. L'esprit de la règle écrite a été préservé : voirie adapté aux usagers et aux activités, un nombre d'accès limité et un réseau viaire hiérarchisé.</p>		

MISE A JOUR DE L'ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
ARTICLE UZB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Pour être constructible une parcelle doit avoir une longueur minimum de façade sur rue de 30 mètres.	Pour être constructible une parcelle doit avoir une longueur minimum de façade sur rue de 30 mètres.
ARTICLE UZC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Le long des voies principales : Parkway et RD, les parcelles nouvellement créées devront avoir une longueur minimum de façade sur rue de 50 mètres.	Le long des voies principales : Parkway et RD, les parcelles nouvellement créées devront avoir une longueur minimum de façade sur rue de 50 mètres.
<p>Objectif / Justification :</p> <p>L'article 5 : caractéristique des terrains n'a plus de valeur juridique depuis la loi ALUR de 2014. Cet article est donc supprimé pour les zones UZB et UZC.</p>		

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
<p>ARTICLE UZB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.</p> <p>Les façades devront respecter les règles d'implantation mentionnées sur le document graphique.</p> <p>De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, les façades seront implantées à 35 mètres de l'axe de la RD 957.</p> <p>En l'absence de règle mentionnée sur le document graphique, les façades parallèles aux voies (sauf contrainte physique particulière) seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de la limite du domaine public pour la R.D. 957 et de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine public pour les autres voies. Les reculs définis ci-dessus ne sont pas opposables à l'implantation des ouvrages enterrés ou semi-enterrés.</p>	<p>Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.</p> <p>Les façades devront respecter les règles d'implantation mentionnées sur le document graphique.</p> <p>De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, les façades seront implantées à 35 mètres de l'axe de la RD 957.</p> <p>En l'absence de règle mentionnée sur le document graphique. Les façades parallèles aux voies (sauf contrainte physique particulière) seront implantées à une distance minimale de 15 mètres de la limite du domaine public pour la R.D. 957 et de 10 mètres mesurée à partir de la limite du domaine public pour les autres voies. Les reculs définis ci-dessus ne sont pas opposables à l'implantation des ouvrages enterrés ou semi-enterrés.</p>
<p>ARTICLE UZC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p>	<p>Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.</p> <p>Les façades devront respecter les règles d'implantation éventuellement mentionnées sur le document graphique.</p>	<p>Dans ce qui suit les reculs sont mesurés au nu des bâtiments par rapport à la limite du domaine public.</p> <p>Les façades devront respecter les règles d'implantation éventuellement mentionnées sur le document graphique.</p>

	<p>En l'absence de règle mentionnée sur le document graphique, les façades seront implantées à une distance minimale, mesurée à partir de la limite du domaine public, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 957. De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, la façade principale du bâtiment sera implantée à 35 mètres de l'axe, - 10 mètres par rapport aux voies principales, - 5 mètres par rapport aux voies de desserte intérieure. 	<p>En l'absence de règle mentionnée sur le document graphique, Les façades seront implantées à une distance minimale, mesurée à partir de la limite du domaine public, de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres par rapport à l'alignement de la R.D. 957. De part et d'autre du carrefour rue de Mons et jusqu'à l'échangeur conduisant à la gare TGV, la façade principale du bâtiment sera implantée à 35 mètres de l'axe, - 10 mètres par rapport aux voies principales, - 5 mètres par rapport aux voies de desserte intérieure.
--	---	--

Objectif / Justification :

Les éléments graphiques faisant référence aux PAZ ont été retirés pour clarifier l'instruction. L'esprit de la règle a été maintenu.

ASPECT EXTERIEUR

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
<p>ARTICLE UZB 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION</p>	<p><u>UZB 11.6</u> - Points remarquables – Traitements particuliers</p> <p>Les façades situées en vis à vis des voies ou de la ligne SNCF, repérées avec le symbole graphique ▲▲▲▲▲▲▲▲, seront traitées avec un souci de grande qualité architecturale dans l'esprit évoqué au paragraphe 11.1.</p> <p>Les éléments de bâtiments situés aux angles des voies repérées avec le symbole ***** seront</p>	<p><u>UZB 11.6</u> - Points remarquables – Traitements particuliers</p> <p>Les façades situées en vis à vis des voies structurantes ou de la ligne SNCF, seront traitées avec un souci de grande qualité architecturale dans l'esprit évoqué au paragraphe 11.1.</p> <p>Les éléments de bâtiments situés aux angles des voies structurantes seront traités avec un soin particulier, en recherchant une</p>

	<p>traités avec un soin particulier, en recherchant une cohérence visuelle avec les autres angles déjà bâtis du rond-point ou du carrefour.</p>	<p>cohérence visuelle avec les autres angles déjà bâtis du rond-point ou du carrefour.</p>
<p>ARTICLE UZC 11 : ASPECT EXTERIEUR – NIVEAU D'IMPLANTATION</p>	<p><u>UZC 11.2</u> - Façades</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>La longueur des façades en bordure des voies de circulation prévues au PAZ n'excédera pas 50 mètres linéaires d'un seul tenant sauf décrochement significatif.</p> <p>Pour les constructions situées dans un carrefour, à l'angle de deux voies, la longueur des façades sur les deux voies n'est pas cumulée.</p> <p><u>UZC 11.6</u> - Points remarquables – Traitements particuliers</p> <p>Les façades situées en vis à vis des voies ou de la ligne SNCF, repérées avec le symbole graphique ▲▲▲▲▲▲▲▲, seront traitées avec un souci de grande qualité architecturale dans l'esprit évoqué au paragraphe 11.1.</p> <p>Les éléments de bâtiments situés aux angles des voies repérées avec le symbole ***** seront traités avec un soin particulier, en recherchant une cohérence visuelle avec les autres angles déjà bâtis du rond-point ou du carrefour.</p>	<p><u>UZC 11.2</u> - Façades</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.</p> <p>La longueur des façades en bordure des voies de circulation prévues au PAZ n'excédera pas 50 mètres linéaires d'un seul tenant sauf décrochement significatif.</p> <p>Pour les constructions situées dans un carrefour, à l'angle de deux voies, la longueur des façades sur les deux voies n'est pas cumulée.</p> <p><u>UZC 11.6</u> - Points remarquables – Traitements particuliers</p> <p>Les façades situées en vis à vis des voies ou de la ligne SNCF, repérées avec le symbole graphique ▲▲▲▲▲▲▲▲, seront traitées avec un souci de grande qualité architecturale dans l'esprit évoqué au paragraphe 11.1.</p> <p>Les éléments de bâtiments situés aux angles des voies repérées avec le symbole ***** seront traités avec un soin particulier, en recherchant une cohérence visuelle avec les autres angles déjà bâtis du rond-point ou du carrefour.</p>

Objectif / Justification :

Les dispositions et les éléments graphiques faisant référence au PAZ ont été reformulés pour clarifier l'instruction. L'esprit de la règle a été maintenu.

STATIONNEMENT

Article	Règlement avant modification												
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL													
ARTICLE UZB 12 : STATIONNEMENT	<u>UZB 12.2</u> - Obligations quantitatives												
	La nature des opérations de constructions induit des règles de stationnement définies ci-après :												
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="529 824 1002 896">Nature de l'opération</th> <th data-bbox="1002 824 1482 896">Nombre de places exigé par catégorie d'opération</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="529 896 1002 963">Logement (n = nombre de logements habitables distincts)</td> <td data-bbox="1002 896 1482 963">N = 1,3 x n</td> </tr> <tr> <td data-bbox="529 963 1002 1097">Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions</td> <td data-bbox="1002 963 1482 1097">Une place pour 50 m² de surface d'hébergement ou de réunion</td> </tr> <tr> <td data-bbox="529 1097 1002 1198">Bureaux – Services</td> <td data-bbox="1002 1097 1482 1198">Une place par local < 30 m² de SHON plus une place par tranche supplémentaire de 30 m²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="529 1198 1002 1299">Commerces</td> <td data-bbox="1002 1198 1482 1299">Une place par local < 60 m² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m²</td> </tr> <tr> <td data-bbox="529 1299 1002 1433">Ateliers industriels ou artisanaux</td> <td data-bbox="1002 1299 1482 1433">Une place si S < 150 m² de SHON plus une place par fraction de 150 m² supplémentaires</td> </tr> </tbody> </table>	Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération	Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	N = 1,3 x n	Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion	Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de SHON plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²	Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m ²	Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de SHON plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires
	Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération											
	Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	N = 1,3 x n											
	Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion											
	Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de SHON plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²											
Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m ²												
Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de SHON plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires												
Règlement après modification													
ARTICLE UZB 12 : STATIONNEMENT													
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th data-bbox="529 1720 1002 1792">Nature de l'opération</th> <th data-bbox="1002 1720 1482 1792">Nombre de places exigé par catégorie d'opération</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="529 1792 1002 1859">Logement (n = nombre de logements habitables distincts)</td> <td data-bbox="1002 1792 1482 1859">N = 1,3 x n</td> </tr> <tr> <td data-bbox="529 1859 1002 1982">Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions</td> <td data-bbox="1002 1859 1482 1982">Une place pour 50 m² de surface d'hébergement ou de réunion</td> </tr> </tbody> </table>	Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération	Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	N = 1,3 x n	Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion						
	Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération											
	Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	N = 1,3 x n											
Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion												

	<table border="1"> <tr> <td>Bureaux – Services</td> <td>Une place par local < 30 m² de surface de plancher plus une place par tranche supplémentaire de 30 m²</td> </tr> <tr> <td>Commerces</td> <td>Une place par local < 60 m² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m²</td> </tr> <tr> <td>Ateliers industriels ou artisanaux</td> <td>Une place si S < 150 m² de surface de plancher plus une place par fraction de 150 m² supplémentaires</td> </tr> </table> <p><u>UZB 12.2</u> - Obligations quantitatives</p> <p>La nature des opérations de constructions induit des règles de stationnement définies ci-après :</p>	Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de surface de plancher plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²	Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m ²	Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de surface de plancher plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires						
Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de surface de plancher plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²												
Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m ²												
Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de surface de plancher plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires												
Article	Règlement avant modification												
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL													
ARTICLE UZC 12 : STATIONNEMENT	<p><u>UZB 12.2</u> - Obligations quantitatives</p> <p>La nature des opérations de constructions induit des règles de stationnement définies ci-après :</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Nature de l'opération</th> <th>Nombre de places exigé par catégorie d'opération</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Logement (n = nombre de logements habitables distincts)</td> <td>N = 1,3 x n</td> </tr> <tr> <td>Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions</td> <td>Une place pour 50 m² de surface d'hébergement ou de réunion</td> </tr> <tr> <td>Bureaux – Services</td> <td>Une place par local < 30 m² de SHON plus une place par tranche supplémentaire de 30 m²</td> </tr> <tr> <td>Commerces</td> <td>Une place par local < 60 m² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m</td> </tr> <tr> <td>Ateliers industriels ou artisanaux</td> <td>Une place si S < 150 m² de SHON plus une place par fraction de 150 m² supplémentaires</td> </tr> </tbody> </table>	Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération	Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	N = 1,3 x n	Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion	Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de SHON plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²	Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m	Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de SHON plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires
Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération												
Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	N = 1,3 x n												
Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion												
Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de SHON plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²												
Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m												
Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de SHON plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires												
	Règlement après modification												
ARTICLE UZC 12 : STATIONNEMENT	<u>UZB 12.2</u> - Obligations quantitatives												

La nature des opérations de constructions induit des règles de stationnement définies ci-après :

Nature de l'opération	Nombre de places exigé par catégorie d'opération
Logement (n = nombre de logements habitables distincts)	N = 1,3 x n
Hôtels Structures commerciales d'hébergement Salles d'expositions et de réunions	Une place pour 50 m ² de surface d'hébergement ou de réunion
Bureaux – Services	Une place par local < 30 m ² de surface de plancher plus une place par tranche supplémentaire de 30 m ²
Commerces	Une place par local < 60 m ² de surface de vente plus une place par tranche supplémentaire de 60 m
Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de surface de plancher plus une place
Ateliers industriels ou artisanaux	Une place si S < 150 m ² de surface de plancher plus une place par fraction de 150 m ² supplémentaires

Objectif / Justification :

Les règles de stationnement ont été revues afin de mettre à jour l'unité de référence. La SHON n'ayant plus de valeur juridique, la surface de plancher a été privilégiée pour encadrer le stationnement des zones UZB et UZC.

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
<p>ARTICLE UZB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p><u>UZB 1 3.2</u> - Protection du végétal et plantations nouvelles</p> <p>10 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.</p> <p>Les espaces repérés avec le symbole graphique ° ° ° ° seront paysagés avec des plantations arbustives d'ornements</p> <p>Les espaces repérés avec le symbole graphique O O O O seront plantés d'arbres à haute tige.</p> <p>Ces arbres seront choisis de préférence parmi les essences qui constituent le bois de l'oratoire.</p> <p>Les parkings seront plantés à haute tige dans les conditions prévues à l'article UZB 12 et dans la mesure du possible agrémentés de plantations arbustives.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte des plantations de valeur existantes.</p> <p>Pour autant dans les rideaux végétaux repérés au plan graphique, il sera possible de procéder à des éclaircies nécessitées par l'accès aux propriétés ou pour des besoins mesurés de stationnement voire de construction.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.</p>	<p><u>UZB 1 3.2</u> - Protection du végétal et plantations nouvelles</p> <p>10 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.</p> <p>Les voies et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager composés de plantations arbustives d'ornements et d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Ces arbres seront choisis de préférence parmi les essences qui constituent le bois de l'oratoire.</p> <p>Les parkings seront plantés à haute tige dans les conditions prévues à l'article UZB 12 et dans la mesure du possible agrémentés de plantations arbustives.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte des plantations de valeur existantes.</p> <p>Pour autant dans les rideaux végétaux implantés le long des voies repérés au plan graphique, il sera possible de procéder à des éclaircies nécessitées par l'accès aux propriétés ou pour des besoins mesurés de stationnement voire de construction.</p> <p>Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.</p>

<p>ARTICLE UZC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p><u>UZC 1 3.2</u> - Protection du végétal et plantations nouvelles</p> <p>20 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.</p> <p>Les espaces repérés avec le symbole graphique ° ° ° ° seront paysagés avec des plantations arbustives d'ornements ° ° ° °</p> <p>Les espaces repérés avec le symbole graphique O O O O seront plantés d'arbres à haute tige.</p> <p>Ces arbres seront choisis de préférence parmi les essences qui constituent le bois de l'Oratoire.</p> <p>Les parkings seront plantés d'arbres à haute tige dans les conditions prévues à l'article UZC et dans la mesure du possible agrémentés de plantations arbustives.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte des plantations de valeur existantes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.</p>	<p><u>UZC 1 3.2</u> - Protection du végétal et plantations nouvelles</p> <p>20 % au moins de la surface des parcelles sera traité en espace paysagé d'ornements. Ils seront en priorité situés en bordure des voies principales et des carrefours.</p> <p>Les voies et leurs abords devront faire l'objet d'un traitement paysager composé de plantations arbustives d'ornements et d'arbres de hautes tiges.</p> <p>Ces arbres seront choisis de préférence parmi les essences qui constituent le bois de l'Oratoire.</p> <p>Les parkings seront plantés d'arbres à haute tige dans les conditions prévues à l'article UZC et dans la mesure du possible agrémentés de plantations arbustives.</p> <p>L'implantation des constructions devra tenir compte des plantations de valeur existantes. Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations de même importance.</p>
<p>Objectif / Justification :</p> <p>Les éléments graphiques faisant référence aux PAZ ont été retirés pour clarifier l'instruction. La règle a été reformulée tout en gardant l'esprit de la règle.</p>		

MISE A JOUR DE L'ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Article	Règlement avant modification	Règlement après modification
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL		
ARTICLE UZB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	<ul style="list-style-type: none"> - îlot UZB 4 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 27 979 m² - îlot UZB 6 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 20 250 m² - îlot UZB 7 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 8 392 m² - îlot UZB 8 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 7 110 m² - îlot UZB 9 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 5 022 m² - îlot UZB 10 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 13 900 m² - îlot UZB 11 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 19 530 m 	<ul style="list-style-type: none"> — îlot UZB 4 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 27 979 m² — îlot UZB 6 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 20 250 m² — îlot UZB 7 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 8 392 m² — îlot UZB 8 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 7 110 m² — îlot UZB 9 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 5 022 m² — îlot UZB 10 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 13 900 m² — îlot UZB 11 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 19 530 m
ARTICLE UZC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	<ul style="list-style-type: none"> - îlot UZC 1 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 18 180 m² - îlot UZC 2 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 18 972 m² - îlot UZC 3 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 13 860m² - îlot UZC 5 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 16 474 m² - îlot UZC 6 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 13 958 m² - îlot UZC 7 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 7 140 m² - îlot UZC 8 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 7 726 m² 	<ul style="list-style-type: none"> — îlot UZC 1 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 18 180 m² — îlot UZC 2 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 18 972 m² — îlot UZC 3 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 13 860m² — îlot UZC 5 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 16 474 m² — îlot UZC 6 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 13 958 m² — îlot UZC 7 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 7 140 m² — îlot UZC 8 la surface hors œuvre nette constructible totale est de 7 726 m²
<p>Objectif / Justification :</p> <p>L'article 14 : coefficient d'occupation des sols n'a plus de valeur juridique depuis la loi ALUR de 2014. Cet article est donc supprimé pour les zones UZB et UZC. Les sous-secteurs liés à cette règle ont donc également été enlevés.</p>		

Accusé de réception en préfecture
041-200072072-20200210-TVD2020021004B
-CC
Date de télétransmission : 12/02/2020
Date de réception préfecture : 12/02/2020

Département de Loir-et-Cher

Commune d' **A z é**



PLAN LOCAL d'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération
du conseil municipal du
approuvant la révision du Plan Local d'Urbanisme

**RAPPORT
DE
PRESENTATION**

Février 2008

1

Préambule

QU'EST-CE QU'UN PLU ?

Le Plan Local d'Urbanisme est un instrument de planification qui tient compte, au niveau du territoire de la commune, d'une volonté de développement de la collectivité. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants. Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans toute la mesure du possible, de ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

LES RAISONS DE LA REVISION

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune d'Azé a été prescrit par délibération du Conseil Municipal en mars 1985 pour être approuvé en décembre 1988 faisant suite à une opération de remembrement qui a permis la constitution d'une vingtaine d'hectares de réserves foncières autour du bourg pour la commune.

Le POS avait pour principaux objectifs :

- favoriser l'accueil de nouveaux habitants et d'activités supplémentaires,

Les terrains à bâtir et destinés à l'accueil d'activités économiques non nuisantes ont été recherchés au sein du tissu bâti du bourg, les hameaux devant seulement être confortés.

Les réserves foncières issues du remembrement ont été réparties de la manière suivante : 11 hectares à vocation d'habitat, 3 hectares pour la création d'une zone artisanale et le reste pour la constitution d'une base de loisirs.

- protéger et développer l'activité agricoles principalement sur l'ensemble du plateau,

Pour cela, des zones agricoles (NC) ont été délimitées sur le plateau et les constructions nouvelles n'ayant aucun rapport avec l'agriculture ont été interdites.

- protéger et mettre en valeur la caractère paysager de la commune.

Les coteaux et les vallées ainsi que les terrains inondables situés au sud du bourg ont fait l'objet d'une protection particulière (zones ND).

Le POS a ensuite fait l'objet d'une mise à jour en 1997 et de trois modifications en 2000, 2001 et 2005 afin d'intégrer notamment le nouveau cadre législatif issu de la loi SRU et de procéder à des quelques changements mineurs. Depuis 2001, le POS d'Azé a valeur de PLU.

En 2005, l'équipe municipale a décidé de réviser son document d'urbanisme pour prendre en compte les évolutions sociales et économiques récentes et doter la commune d'un outil juridique plus adapté à la mise en œuvre d'un projet global de développement et d'aménagement qui permette, entre autres:

- de prévoir de nouveaux terrains constructibles car l'offre foncière est aujourd'hui restreinte, les réserves de terrains constituées précédemment étant épuisées,

- d'anticiper les mutations du monde agricole en songeant à la reconversion de certains bâtiments agricoles et en protégeant les exploitations encore en activité,

- de déterminer les besoins en matière de réseaux (station d'épuration) et d'équipements publics (extension du cimetière, création de parking...),

- d'articuler le projet communal avec les objectifs définis à l'échelle intercommunale (SCOT de Vendôme).

Sommaire

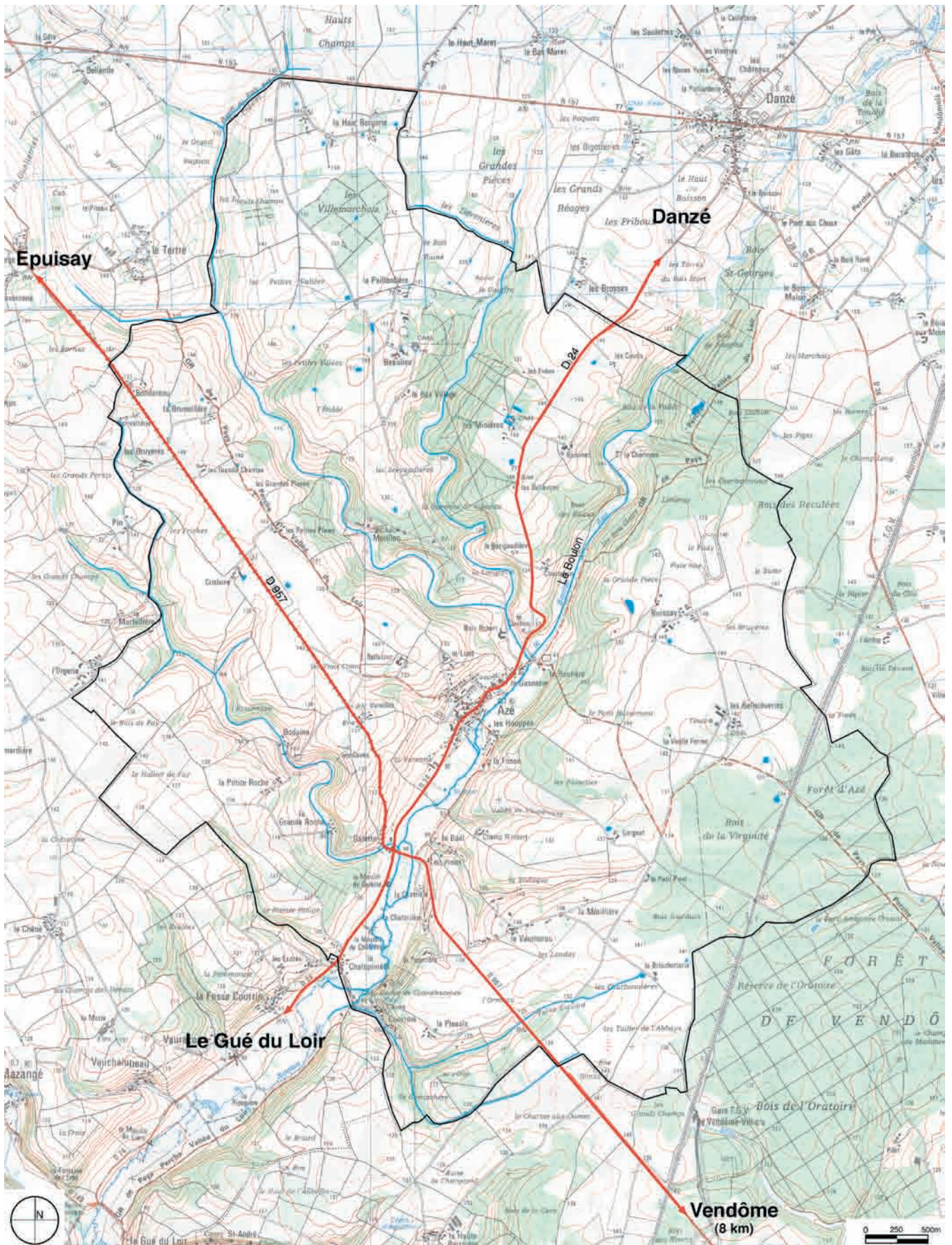
Préambule	2
Qu'est-ce qu'un P.L.U ?	2
Les raisons de la revision	2
PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC	5
I. Situation	6
1. Une commune caractérisée par une très bonne desserte routière	7
2. Politiques supra-communales	8
II. Les grands traits du paysage	9
1. L'eau, élément prépondérant du relief	9
2. Un paysage où l'agriculture tient une place très importante	12
III. Le développement de la commune	16
1. Un développement qui s'appuie sur les caractéristiques physiques de la commune	16
2. Les vues sur le village	18
3. Caractéristiques de l'urbanisation	19
4. La richesse du patrimoine naturel et vernaculaire	23
IV Equipements et réseaux	24
1. Les équipements publics	24
2. Réseaux	24
V. Caractéristiques de la population	26
1 - Evolution de la population	26
2 - Qui habite la commune ?	27
3- Profil des nouveaux arrivants	29
4 - Un parc de logements assez homogène	30
5 - Analyse des rythmes de construction	31
6 - Le marché immobilier	33
7 - Hypothèses de développement	34
VI. La population active et l'emploi	39
1. Les activités économiques	39
2. Ou travaillent les actifs ?	39
VII. Servitudes et contraintes	40
1. Servitudes établies sur la commune	40
2. Contraintes	40

DEUXIEME PARTIE : CHOIX d'AMENAGEMENT RETENUS	42
I. Raisons du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	43
1. Bilan du diagnostic	43
2. Enjeux de développement	44
3. Articulation avec le S.C.O.T. de Vendôme	45
4. Raisons du Projet d'Aménagement et de Développement Durable	46
II. Justifications du zonage	47
1. Les zones urbaines	47
2. Les zones à urbaniser	48
3. La zone agricole	50
4. La zone naturelle	50
5. La Z.A.C du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire	51
6. Les espaces boisés	51
7. Patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme	52
8. Constructions à ne pas reconstruire après sinistre	52
9. Emplacements réservés	52
III. Surfaces	54
IV. Impact du PLU sur le territoire et mesures compensatoires	55
1. Impact sur l'organisation du territoire	55
2. La mise en valeur du territoire	56
3. Autour du village et des hameaux	56
ANNEXES	58

PREMIERE PARTIE :

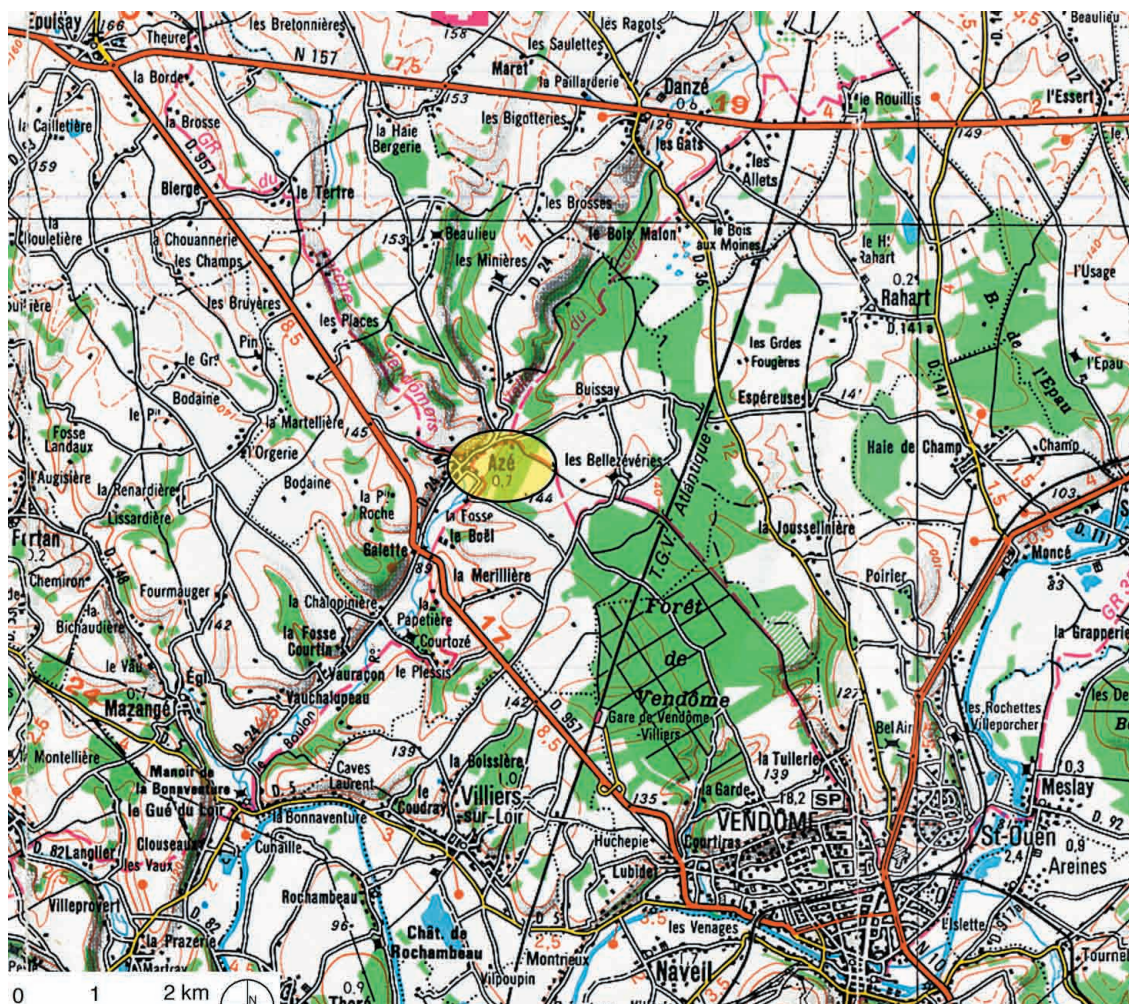
DIAGNOSTIC

I. Situation



1. Une commune caractérisée par une très bonne desserte routière

Dans le département du Loir-et-Cher, Azé est située au nord-ouest de Vendôme dont elle constitue une commune limitrophe. Bien qu'elle se trouve placée dans la zone d'influence de la sous-préfecture, Azé a cependant conservé les caractéristiques d'une commune rurale du Perche Vendômois.



La RD 957 traverse la commune du nord-est au sud-ouest au niveau du hameau de Galette. Elle classée « route à grande circulation » ce qui implique la prise en compte des dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme (cf. Annexes du rapport de présentation).

Dans le cadre de l'aménagement de l'axe départemental Epuisay - Vendôme - Blois - Romorentin Lanthenay, une déviation du hameau est à l'étude. Un avant-projet de tracé a été retenu par la commune et le Conseil Général mais la mise en œuvre reste suspendue.

Du nord-ouest au sud-est, la RD24 suit l'axe de la vallée du Boulon. Elle relie notamment Cloyes-sur-le-Loir à Montoire en aval.

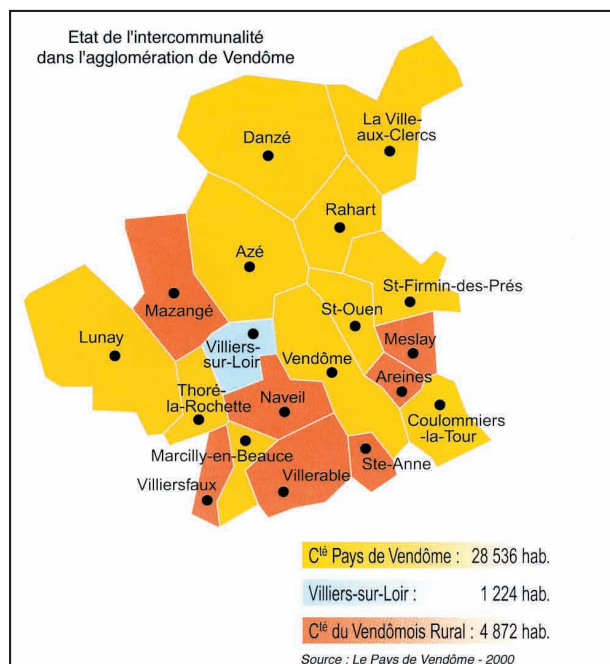
La RN 157 Orléans- Le Mans ne coupe pas le territoire communal. En passant à Danzé, elle offre un débouché Est-Ouest important. Les autres routes communales relient le bourg aux hameaux : Courtozé, la Chalopinière au sud, le Vaumoreau, les écarts (les Bellezévères, la Petite Roche et la Grande Roche) et les fermes isolées.

En limite est, la ligne TGV Atlantique traverse la forêt d'Azé, quelques kilomètres avant la gare TGV de Vendôme.

2. Politiques supra-communales

1. Communauté de communes

L'intercommunalité dans l'agglomération vendômoise s'articule autour de deux communautés de communes : la communauté de communes du Vendômois Rural et la communauté de communes du Pays de Vendôme qui regroupe majoritairement les communes du nord de l'agglomération. Azé appartient à cette dernière.



La communauté de communes du pays de Vendôme a compétence dans les domaines suivants :

- le développement économique,
Cette compétence inclut la gestion du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire, situé autour de la gare TGV de Vendôme, qui s'étend en partie sur la commune d'Azé.
- l'aménagement de l'espace,
Cette compétence se traduit notamment par la participation de la communauté de communes au Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du SCOT de Vendôme.
- le logement et le cadre de vie, compétence dans laquelle entrent en compte la création et la gestion des équipements destinés à l'accueil des gens du voyage,
- la protection et la mise en valeur de l'environnement, qui concernent la collecte, le traitement et la valorisation des déchets,
- l'aménagement et l'entretien des voiries communautaires,
- la formation et l'aide à l'insertion des personnes en difficulté,
- la culture et le patrimoine,
- l'action sociale,
- les actions en faveur de la petite enfance,
- les actions en faveur de l'enfance et de la jeunesse,
- les équipements sportifs.

2. Le SCOT de l'agglomération vendômoise

Azé appartient au Syndicat Mixte du SCOT de l'agglomération vendômoise qui regroupe la communauté de communes du Vendômois Rural, celle du Pays de Vendôme ainsi que quatre communes qui ne sont pas en intercommunalité. La procédure d'élaboration a été engagée fin 2001. Le projet de SCOT arrêté par le comité syndical, doit être soumis à enquête publique en septembre 2007 avant son approbation d'ici la fin de l'année.

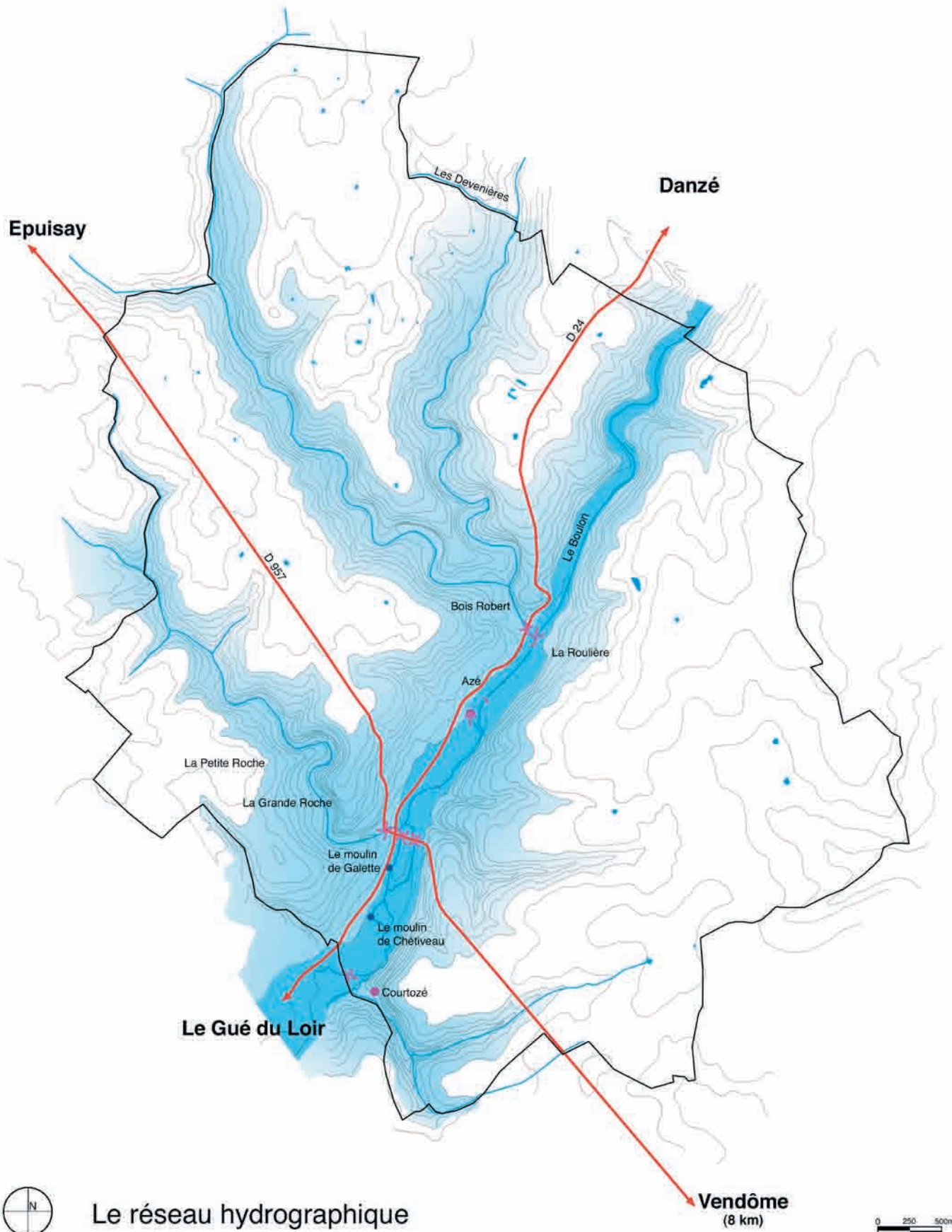
II. Les grands traits du paysage

La commune présente les caractéristiques-types des paysages du Perche Vendômois qui marient vallée, coteaux boisés, vastes étendues cultivées et massifs boisés.

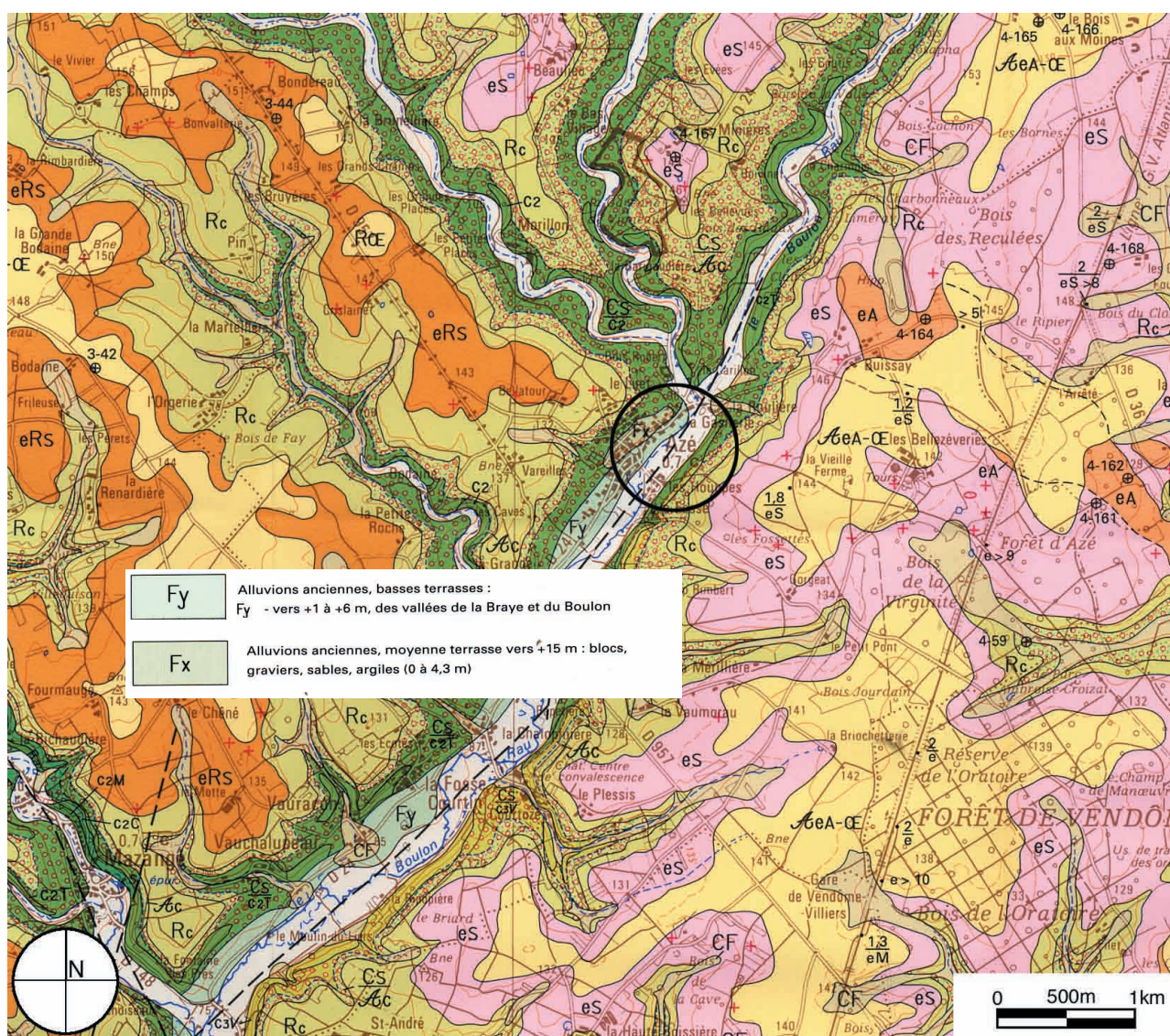
1. L'eau, élément prépondérant du relief

La carte de Cassini qui date du XVIII^e siècle montre que plusieurs vallées rejoignent celles du Boulon. Azé est au débouché de trois talwegs. L'implantation des hameaux et des fermes de la commune est, pour la plupart, liée à ces vallées.





La carte géologique montre que l'implantation du village s'est faite à l'écart du lit inondable du Boulon, sur une ancienne couche d'alluvions. Le sol de la commune est néanmoins composé de plusieurs couches de calcaire et d'argile qui imperméabilisent le sol et accentuent le ruissellement. Les vallons profonds drainent le plateau. Le Boulon traverse tout le territoire de la commune.



Le gonflement des rus génère des inondations dans le bas du village. Un peu plus en aval le village est resté à l'écart des hautes eaux. Cependant, le quartier des Houppes est séparé du bourg par un gué. Périodiquement, l'eau monte : la passerelle de construction récente témoigne de ce passage d'eau important.



Gué séparant le village du quartier des Houppes

En amont du village, une passerelle semble posée presque par erreur. Pourtant, cet endroit recueille les eaux de deux vallées aussi l'eau ruisselle sur la route, transformée en gué, mais aussi sur la départementale 24. A ce jour, il n'existe pas de document de prévention des risques concernant le Boulon.



Passerelle en amont du village



Ruissellement au niveau de Bois Robert



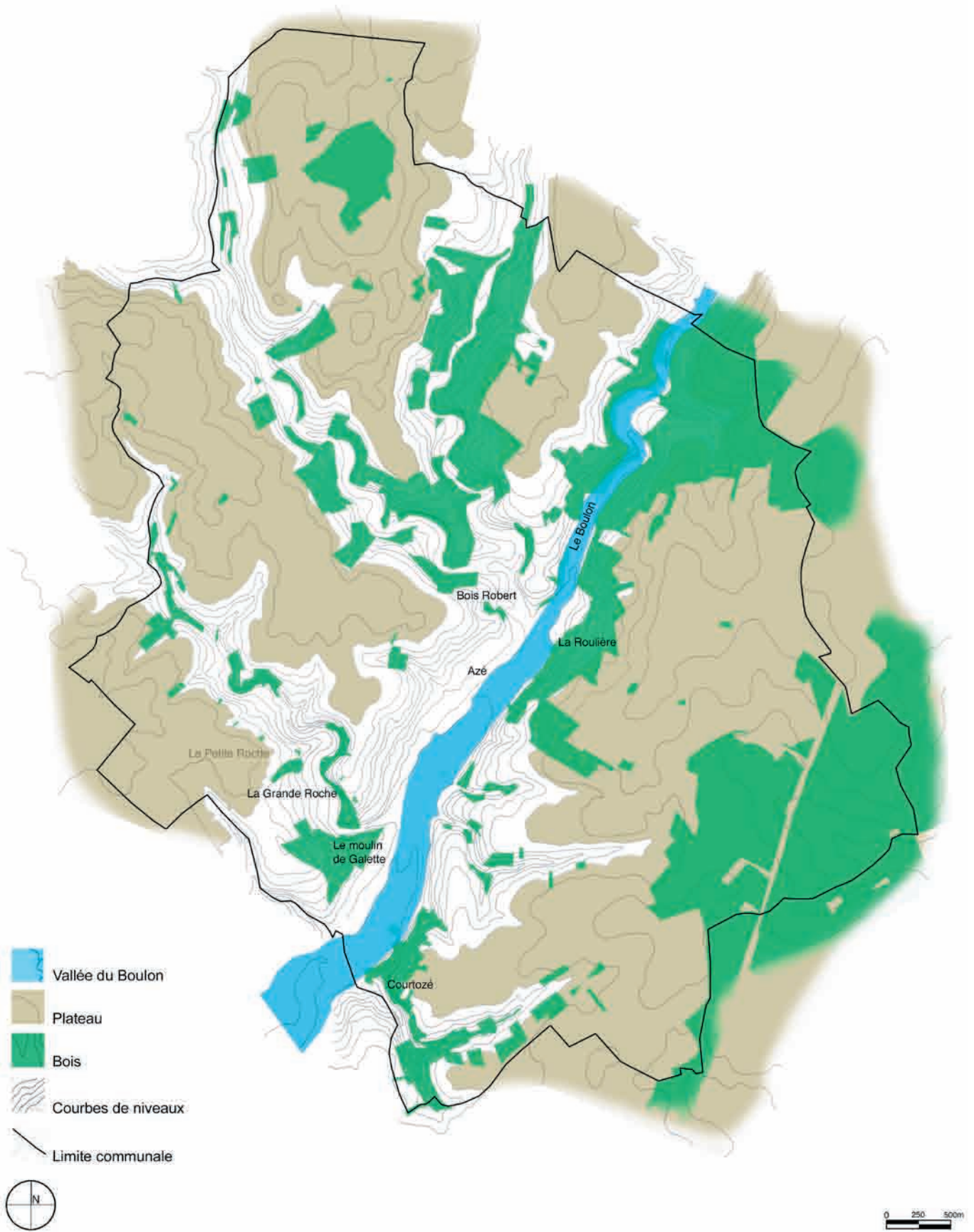
Gué et passerelle à Courtozé

2. Un paysage où l'agriculture tient une place très importante

Si les fonds de vallée restent libres de toute végétation, les coteaux ont été investis par les bois qui accentuent ainsi l'impression d'encaissement. Les plateaux forment des étendues ouvertes très dégagées, dévolues à l'agriculture. Quelques massifs boisés ponctuent les plateaux et notamment la forêt d'Azé, qui forme un ensemble plus compact et cadre la commune à l'est.



Vue depuis la vallée



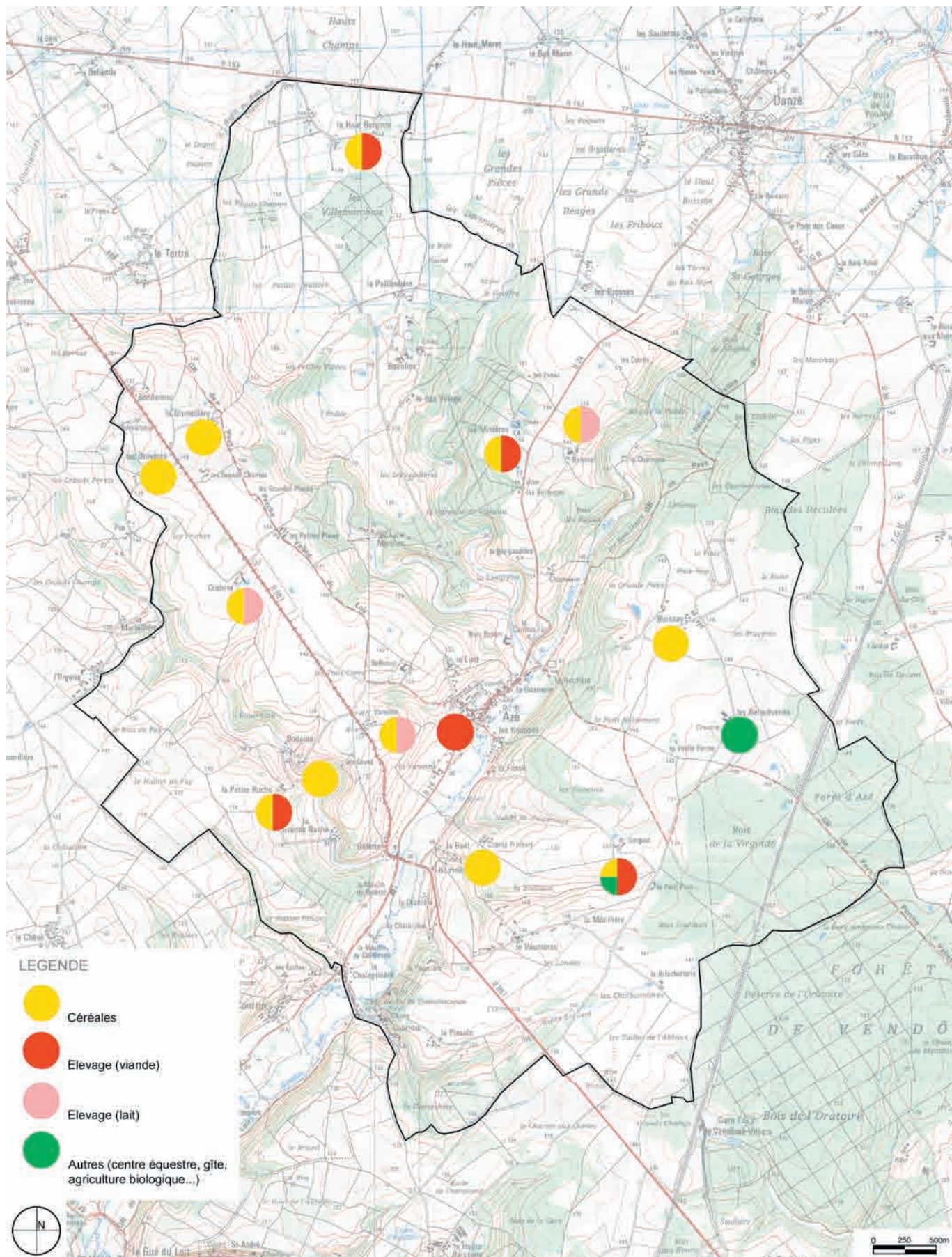
Les bois des coteaux isolent les vallées des plateaux.

Le caractère agricole de la commune est très marqué que ce soit à travers le parcellaire cultivé ou les bâtiments d'exploitation qui occupent une place importante dans un paysage largement ouvert. En 2000, la Surface Agricole Utile (SAU) représentait près des deux tiers de la surface de la commune. Les cultures céréalières se sont développées préférentiellement au sud-est de la commune comme le souligne le parcellaire très ouvert et la présence de nombreux silos et granges ainsi que les moulins situés plus au sud le long du Boulon. L'élevage est localisé au nord de la commune Traditionnellement le nord-ouest de la commune, caractérisé par un parcellaire plus morcelé, concentrait les exploitations à cheptel. Certains toponymes en témoignent (la Haie Bergerie, Boivinet... etc.). Au sud, à proximité de Courtozé et du Poirier Rouge, quelque reliquat de vigne, néanmoins classé en AOC Coteaux du Vendômois par l'INAO (cf. carte en annexe), rappelle l'existence de cette production aujourd'hui abandonnée.

La diversité des cultures agricoles a fait d'Azé un village-témoin au début des années 1950. Comme une vingtaine d'autres villages de France, Azé a été choisie pour expérimenter de nouvelles techniques et pratiques agricoles (introduction de la moissonneuse-batteuse, pratique de l'ensilage, développement de contrôle de qualité...etc.) et les agriculteurs ont bénéficié de prêts et de subventions.

Aujourd'hui, on recense une douzaine de sièges d'exploitations sur la commune. Alors que les exploitations regroupaient polyculture et/ou élevage, les pratiques ont évolué vers une dominante céréalière. La concentration des moyens de production a pour principale conséquence l'agrandissement des exploitations qui se spécialisent dans la culture céréalière ou le doublet céréales et élevage (laitier et/ou de viande).

Il faut également prendre en compte plusieurs exploitations céréalières dont le siège n'est pas situé à Azé ainsi que les activités dont la vocation est proche de l'agriculture (centre équestre, gîtes..).

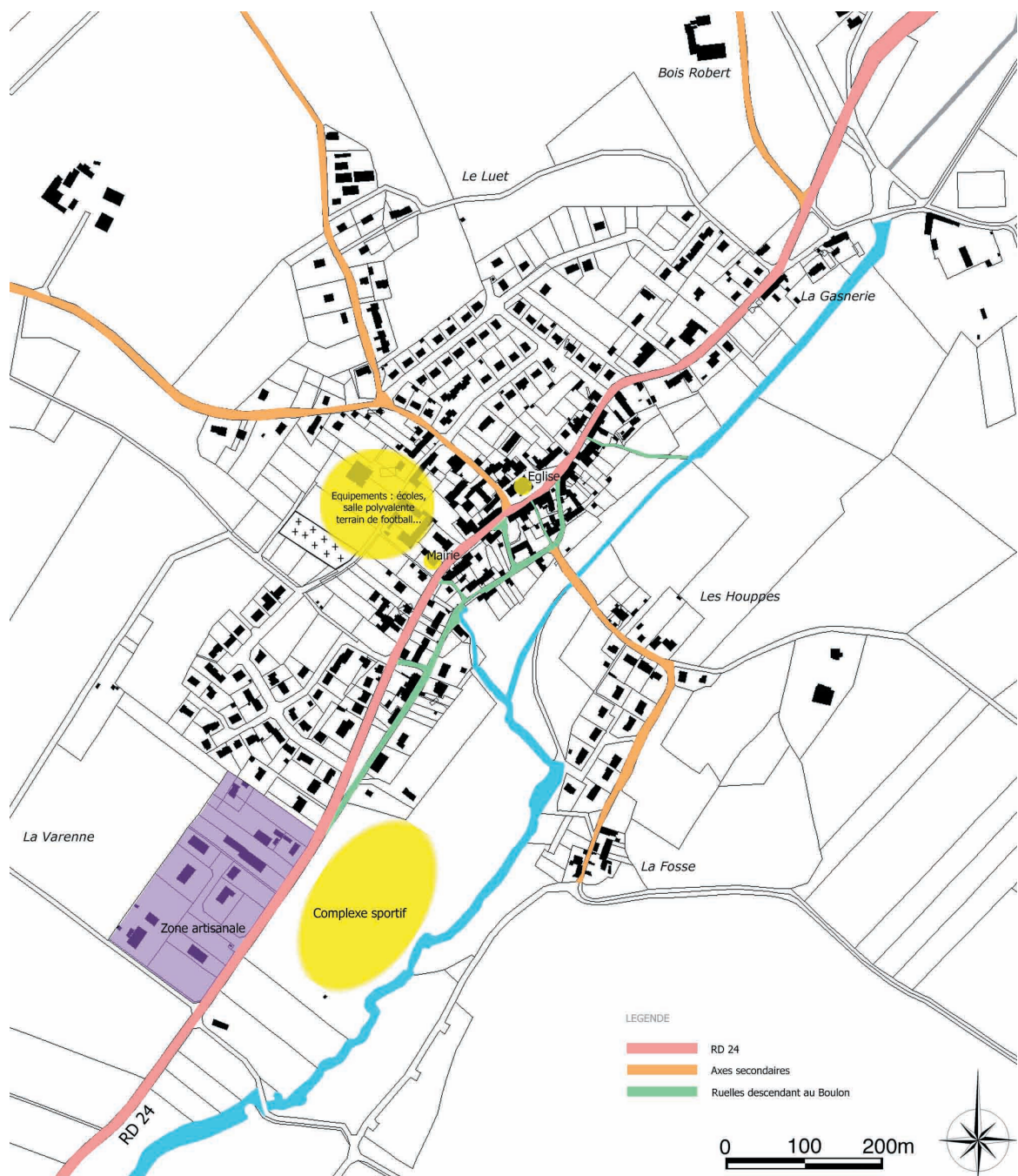


Situation des exploitations agricoles

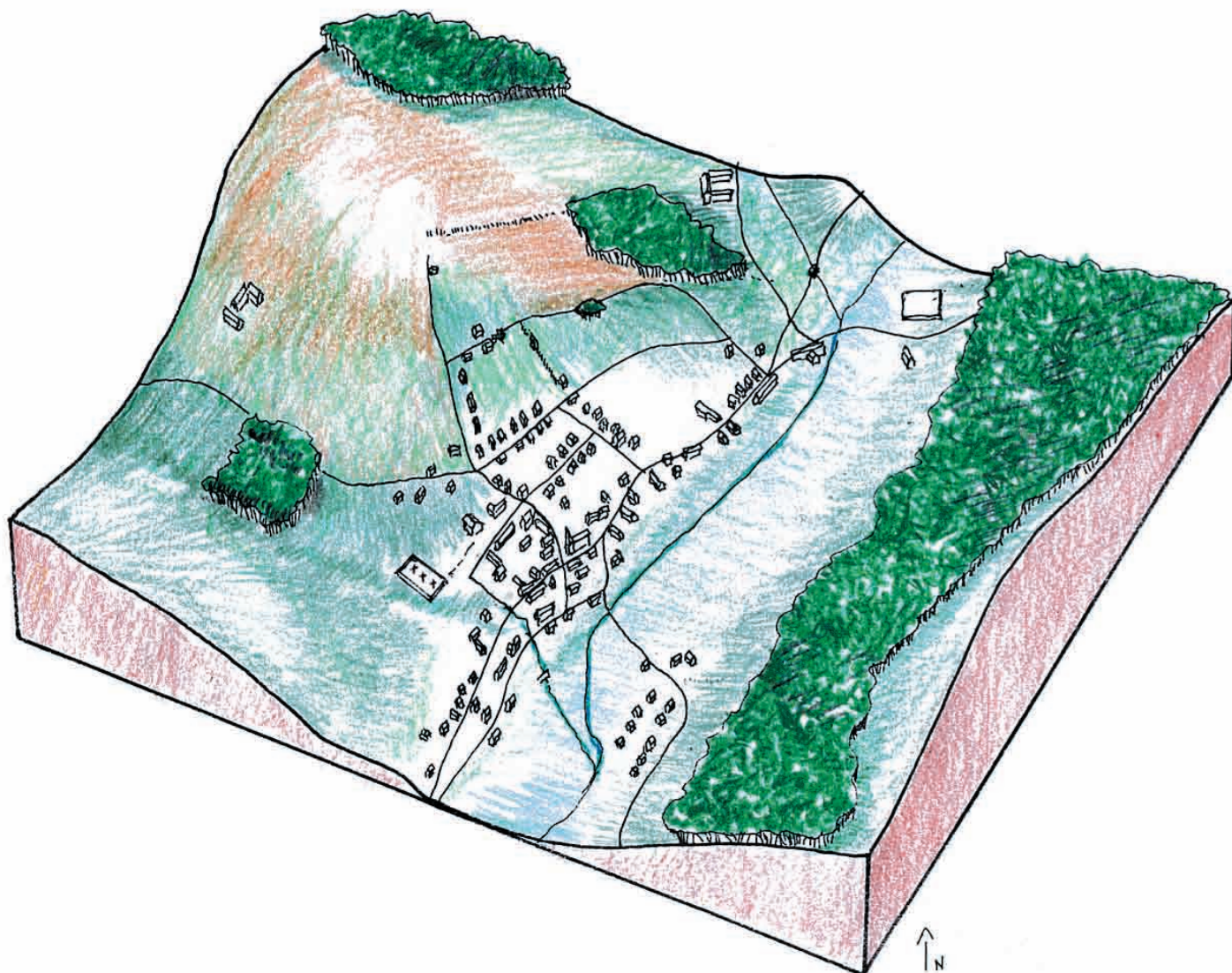
III. Le développement de la commune

1. Un développement qui s'appuie sur les caractéristiques physiques de la commune

La fondation d'Azé remonte très certainement à l'époque romaine, des vestiges datant de cette époque ayant été découverts au Poirier Rouge. A cette époque, Asiacum fait partie du diocèse de Chartres. Au Moyen Age, la paroisse d'Azé est incluse dans le vaste comté de Vendôme. Les prieurés de Courtozé et de Beaulieu furent fondés respectivement au XIe et XIIe siècle. L'ancien prieuré de Courtozé fait d'ailleurs l'objet d'un classement à l'inventaire des monuments historiques depuis 1993.



Le développement de la commune s'est fait dans un premier temps sous la forme de petits noyaux autour des châteaux, des fermes et des moulins (cf. carte de Cassini). Bien que le village se soit développé à proximité du Boulon, son implantation s'est faite hors de la vallée inondable. Le village s'est étendu de manière linéaire, parallèlement à l'axe de la route, dans les limites formées par le relief (coteau, bois). Au sud, la zone artisanale constitue une limite très nette à l'urbanisation. Plus récemment, le village s'est affranchi de ses limites originelles en s'étendant au-delà du Boulon. Quelques maisons se sont construites au bord du plateau.



2. Les vues sur le village

Aucun point de vue à partir d'une route principale ne permet de découvrir le village d'un seul coup d'œil.

- Venant du Nord la route départementale 24 descend le coteau pour rejoindre la vallée du Boulon. Le bourg ne s'installe qu'après la confluence avec les ruisseaux descendus du plateau Ouest. La ferme de Bois Robert, calée contre la pente, à l'abri du bois constitue vraiment le premier bâti d'entrée du village.
- La route départementale 957 pourrait dominer le village par le sud. Les virages et le modelé du sol ne permettent pas d'offrir un véritable balcon que le bourg. Seul le silo, beaucoup plus haut est véritablement visible ; le reste du tissu se devine plutôt, en arrière-plan.

Par contre, 2 vues face à face sont plus intéressantes.

- La première, depuis le coteau du Luet permet de découvrir le village en contrebas. Un pré est au premier plan, en forte pente vers le village. En face, côté Vendôme, l'horizon est boisé. Aucune verticale ne se détache ; les toits d'Azé paraissent groupés autour du clocher de l'église.



- Depuis le coteau de La Fosse, la vue est tout aussi attachante. Les nouveaux quartiers ne s'imposent pas et le village paraît rassemblé autour du centre. Les limites - le silo au sud et la confluence des rus avec le Boulon au nord - sont claires. En partie haute, des prés et des champs isolent le village du plateau.



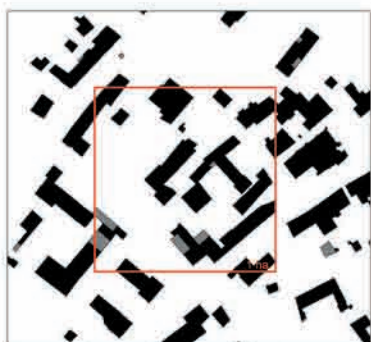
3. Caractéristiques de l'urbanisation

1. Le village

Le **cœur historique** du village, localisé par la présence de l'église qui date du XI^e siècle, s'étire en direction du Boulon. L'eau n'est cependant pas perceptible depuis la route du fait de la pente descendante et du bâti qui masquent les arrières. Ceux-ci sont accessibles depuis la rue principale au moyen de petites ruelles suffisamment calibrées pour le passage des véhicules.

Le tissu bâti est composé de plusieurs corps de ferme, de constructions anciennes organisées autour d'une cour ou d'un jardin et de maisons alignées en front de rue. D'une manière générale, les constructions sont de plain-pied de comptent deux étages au maximum. La densité avoisine 12 logements à l'hectare.

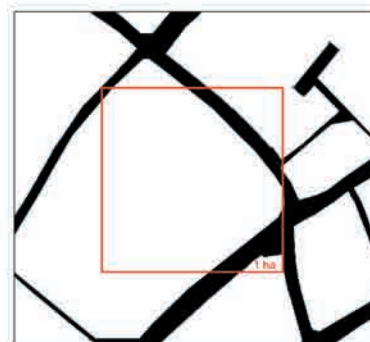
Quelques constructions plus récentes, en particulier celles accueillant les commerces, viennent rompre cette homogénéité. Un petit noyau commerçant s'est en effet développé à proximité de l'église (boulangerie, boucherie, salon de coiffure, café...etc) tandis que des équipements se sont installés au pied du coteau (cimetière, stade, salle de sports et centre pour adultes handicapés prochainement).



Trame bâtie

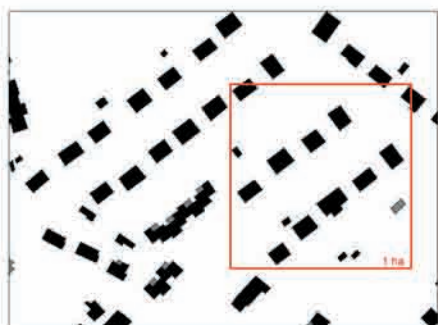


Trame parcellaire



Trame viaire

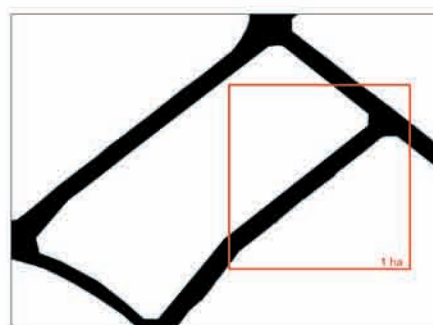
Le village s'est progressivement agrandi avec la réalisation de plusieurs **lotissements**, de part et d'autre du noyau ancien. Ces extensions prennent la forme d'alignements de maisons individuelles, généralement en rez-de-chaussée et combles, implantées en limite ou au centre de la parcelle. La voirie a tendance à être assez imposante notamment lorsqu'elle n'est pas reliée au reste du village. Des maisons groupées (logements locatifs sociaux) contribuent à la mixité sociale et architecturale. La densité des lotissements est assez proche de celle du coeur du village puisqu'elle avoisine 10 logements à l'hectare.



Trame bâtie

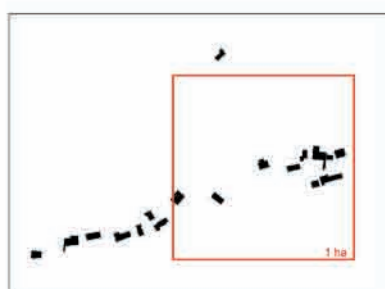


Trame parcellaire

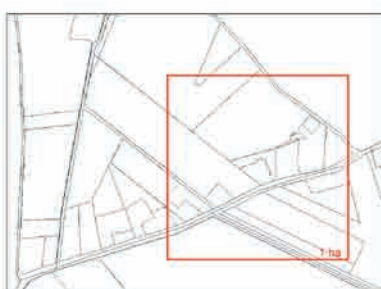


Trame viaire

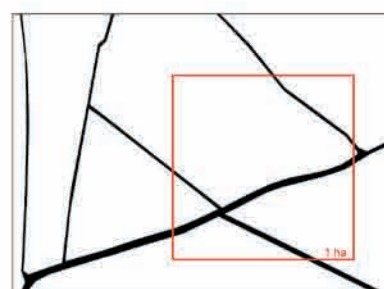
Bien que le village se soit développé le long d'un axe, l'urbanisation de type «**linéaire**» est peu répandue dans la commune. On retrouve quelques alignements de constructions aux extrémités du village et le long des axes franchissant le coteau ainsi que dans certains hameaux (Vaumoreau par exemple). Cette forme d'urbanisation se caractérise par une densité faible (autour de 8 logements par hectare) et des coûts assez importants en matière de foncier et de réseaux.



Trame bâtie



Trame parcellaire



Trame viaire

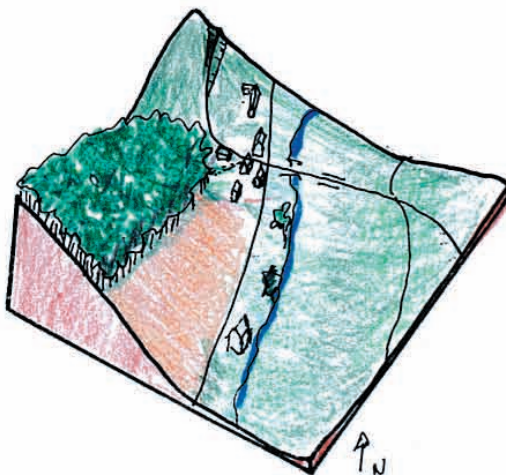
2. Les hameaux

La plupart des hameaux se sont développés en prenant appui sur le relief ou les bois. Certains témoignent d'une inscription dans leur site : les «Petites Roches» se sont installées de part et d'autre de la petite vallée et du gué de la route. La «Grande Roche» se cale contre le coteau.

Une grande partie des hameaux ont conservé leur vocation agricole, d'autres ont évolué pour accueillir des activités spécifiques (centre équestre aux Bellezéveries, ancien centre pour adultes handicapés à Courtozé).

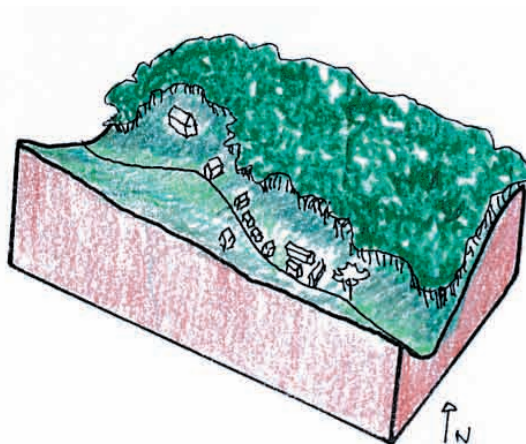
Quelques hameaux se distinguent par leur situation ou leur fonction. C'est le cas ainsi de **Galette**, situé au croisement des deux principaux axes de la commune. Aujourd'hui, une vision trop rapide du hameau serait celle d'un carrefour dangereux. Un projet de déviation de la RD 957 est à l'étude. Cet axe reste néanmoins concerné par l'article L.111.1.4 de la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement.

La découverte du hameau par la route de Vendôme reste agréable. Le tissu bâti assez serré ainsi que les jardins imbriqués qui forment le hameau Galette sont groupés au carrefour avec la départementale 24, au pied du coteau, bien en contrebas du bois qui coiffe le coteau. Le bâtiment plus important du moulin, forme la limite au sud.



Vue du hameau depuis la RD 24 en venant d'Epuisay

Le hameau de Courtozé s'est implanté au débouché d'un vallon encaissé. Le site beaucoup plus contraint. Le « château » s'est installé en partie haute, au débouché du vallon. Le reste du bâti remonte l'étroit vallon qui paraît encore plus resserré avec son couvert boisé.



Là aussi, l'eau est canalisée, précautionneusement à l'écart de la route. Ce hameau se distingue également par la richesse de son architecture et notamment l'ancien prieuré qui est classé à l'inventaire des monuments historiques depuis 1993.



Le prieuré de Courtozé

Certains hameaux à vocation essentiellement résidentielle sont constitués d'habitations qui se sont implantées de manière linéaire le long des axes. C'est le cas, par exemple, de Vaumoreau-Mérillières ou de la Papetière qui ont «filé» perpendiculairement à la RD957.



4. La richesse du patrimoine naturel et vernaculaire

Le village n'offre pas véritablement de maisons remarquables. En revanche, les «châteaux» ou plutôt les manoirs privés, en particulier ceux situés aux Bellezéveries ou aux Minières, constituent de belles constructions visibles dans la commune. Ils sont souvent accompagnés de quelques arbres exotiques (séquoias, cèdres, marronniers).



Château de Beaulieu

Par ailleurs, la commune conserve également l'empreinte de la ligne Droué - La Ville-aux-Clercs - Vendôme bien que la voie ait été déposée dans les années 1930. Le tracé est toujours prégnant dans le paysage, il longe par endroit le Boulon, enjambe un ru adjacent. La levée de terre pour le mettre hors inondation longe toujours le bourg parallèlement à la rivière. La gare était située à côté de l'actuel terrain de sport.



Emprise de l'ancienne voie ferrée sur la levée de terre

L'identité de la commune se traduit avant-tout par la richesse de son patrimoine naturel et vernaculaire (gué, passerelle lavoir..) que les promeneurs et touristes peuvent découvrir grâce au réseau assez dense de chemins piétonniers et équestres qui sillonnent la commune et passent d'une rive à l'autre du Boulon, et notamment le GR Perche-Vallée du Loir. Certains de ces chemins sont d'ailleurs inscrits dans les Plans Départementaux d'Itinéraire de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) et de tourisme équestre (cf. annexes du rapport de présentation). Les activités équestres peuvent être pratiquées dans la commune, au centre équestre des Bellezéveries.



Sentier au bord du Boulon



Centre équestre des Bellezéveries

IV Equipements et réseaux

1. Les équipements publics

L'école

L'école compte 2 classes de maternelle et 4 classes de primaire. Elle est située derrière la mairie dans le complexe qu'elle forme avec la salle polyvalente, en contrebas du terrain de football et de la salle de sports. Ces structures sont notamment utilisées par les différentes associations que compte la commune (activités de loisirs, clubs sportifs, amicales..).

Le complexe sportif (stade, tennis, terrain de pétanque) est situé au sud du village, entre la RD 24 et le Boulon, à proximité du plan d'eau et des chemins piétonniers venus du village.

Le cimetière

La capacité du cimetière n'est pas encore atteinte cependant une emprise, située au nord de l'actuel cimetière sera réservée dans le PLU, pour son extension future.

Nombre de concessions disponibles	30
Concessions à récupérer	15
Nombre d'inhumations par an	10

Terrain d'accueil pour les gens du voyage

L'aménagement d'un terrain d'accueil pour les gens du voyage est une compétence qui a été transférée à la communauté de communes du Pays de Vendôme. Celle-ci est inscrite au Schéma Départemental d'Accueil des gens du Voyage. Néanmoins, Azé a réservé un terrain à destination des gens du voyage situé à l'entrée nord du village, au niveau de l'ancien tracé de la voie ferrée.

2. Réseaux

1. Le réseau d'eau potable

La gestion et la distribution de l'eau potable est assurée par le Syndicat intercommunale de Danzé – Azé – Rahart. Le forage est situé sur la commune de Danzé où l'eau est extraite puis déferrisée avant d'être distribuée. L'eau est de bonne qualité bactériologique et physico-chimique.

Le forage de Danzé montrant quelques signes de ralentissement. Un nouveau forage a été construit par le syndicat, son installation est aujourd'hui terminée et il vient récemment d'être mis en service.

2. Le réseau d'assainissement des eaux usées

La commune a approuvé son zonage d'assainissement en août 2001. Celui-ci définit les secteurs à relier à la station d'épuration (assainissement collectif), à savoir le village et à plus long terme le hameau de Galette et du Boël. Les écarts fonctionneront en assainissement autonome. Seul Courtozé pourra être raccordé au réseau d'assainissement collectif de la commune de Mazangé (station de traitement pour les hameaux de la Fosse-Courin, Vauchalubeau et Vauracon).

Le bourg est desservi par un réseau collectif d'assainissement, de type séparatif. Les eaux usées sont collectées en direction de la station d'épuration qui est de type «boues activées». Celle-ci est située au sud du village, à proximité du Boulon qui sert d'exutoire à la station. Sa capacité est de 570 équivalents-habitants.

L'extension de la station n'est pas à l'ordre du jour, celle-ci fonctionnant à 60% de sa capacité. En revanche, l'extension de la capacité de stockage des boues est rendue nécessaire. Un nouveau silo à boues, permettant de stocker 800 m³ de boues va être construit à proximité de la station. Le projet est en cours, la commune maîtrise le foncier nécessaire pour la réalisation de cet ouvrage.

3. La filière des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont gérés à l'échelle intercommunale par le Syndicat Mixte de Collecte, de Traitement et de Valorisation des Déchets Ménagers du Vendômois (VALDEM).

Le tri sélectif est mis en place sous la forme d'un ramassage quotidien en porte-à-porte et de points d'apport volontaire. Pour les encombrants et les déchets anormaux, les habitants ont accès aux différentes déchetteries réparties sur le périmètre du syndicat, la plus proche étant celle de Danzé.

Les déchets ménagers sont incinérés avec valorisation énergétique au centre d'incinération ARCANTE à Blois. Les résidus et refus d'incinération sont déposés en centre de stockage (enfouissement).

V. Caractéristiques de la population

Cette approche socio-démographique a été réalisée à partir de l'analyse comparée des évolutions de la commune, du canton de Vendôme I ou de la communauté de communes du Pays de Vendôme, du SCOT de Vendôme et du département. Les chiffres présentés sont issus des résultats du recensement de la population réalisé par l'INSEE en 1999. A noter que la commune fera l'objet d'une enquête de recensement en 2008.

1 - Evolution de la population

Evolution de la population (1) depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999
Population	714	675	662	820	985

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Variation en valeur absolue	31	-39	-13	158	165
Taux de variation annuel	0,74%	-0,8%	-0,28%	2,71%	2,06%

Azé a connu une période de ralentissement démographique dans les années 1970-1980 où elle a perdu des habitants. Depuis 1982, la tendance s'est inversée : la commune enregistre ainsi un taux de variation de l'ordre de 2% chaque année. Entre 1982 et 2005, où un comptage fait état de près de 1140 habitants, la population a ainsi augmenté de près de 70%.

Comparaison des taux d'évolution annuels

	1982-1990	1990-1999
Azé	2,71%	2,06%
Canton de Vendôme	1,09%	0,93%
SCOT de Vendôme	0,53%	0,37%
Loir-et-Cher	0,4%	0,32%
France	0,51%	0,37%

La croissance démographique d'Azé apparaît assez importante au regard des tendances enregistrées dans le canton, sur l'aire du SCOT ou bien à l'échelle du département qui sont beaucoup moins marquées.

Détail des taux d'évolution annuels

1968-1975		1975-1982		1982-1990		1990-1999	
dû au solde naturel (2)	dû au solde migratoire (3)	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
0,27%	-1,07%	0,08%	-0,36%	-0,21%	2,92%	0,62%	1,43%

(1) Il s'agit de la population sans doubles comptes qui comprend toutes les personnes vivant dans la commune, y compris les personnes sans-abris ou vivant dans des habitations mobiles recensées. La population totale est la somme de la population sans doubles comptes et de la population comptée à part (militaires et élèves n'ayant pas de résidence personnelle dans la commune, détenus...etc.

(2) Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur une période donnée.

(3) Le solde migratoire enregistre la variation entre le nombre de personnes arrivant dans un territoire et le nombre de personnes quittant ce territoire sur une période donnée.

Dans les années 1960-1970, les habitants ont quitté massivement la commune et le solde naturel n'a pas suffi pour maintenir la population. La croissance de population des dernières années est due principalement au solde migratoire qui permet de compenser un solde naturel négatif ou faible.

	1982-1990		1990-1999	
	dû au solde naturel	dû au solde migratoire	dû au solde naturel	dû au solde migratoire
Canton de Vendôme I	0,08%	1,01%	0,21%	0,72%
SCOT de Vendôme	0,22%	0,31%	0,11%	0,26%
Loir-et-Cher	0,08%	0,32%	0,04%	0,28%
France	0,41%	0,1%	0,3%	0,01%

Le solde migratoire de Azé est important par rapport aux communes voisines de même que le solde naturel qui reste très faible, dans les communes de l'aire du SCOT notamment. Le détail des naissances et décès montre que jusqu'en 1982, les naissances ne parvenaient pas à compenser les décès, tendance qui s'est inversée à partir de 1990 avec la reprise de la natalité.

Variation de la natalité et de la mortalité

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Nombre de naissances	38	48	105
Nombre de décès	34	60	55

2 - Qui habite la commune ?

Evolution de la taille des ménages (4)

	1982	1990	1999
Azé	2,7	3	2,9
Canton de Vendôme I	2,8	2,7	2,5
CC du Pays de Vendôme	-	-	2,3
SCOT de Vendôme	-	-	2,4
Loir-et-Cher	2,7	2,5	2,35
France	2,7	2,6	2,4

Comparaison de la taille des ménages en 1999 (avec des communes ayant un nombre d'habitants proche)

Azé (985)	2,9
Sargé-sur-Braye (975)	2,4
Thoré-la-Rochette (883)	2,4

La taille des ménages est plus élevée à Azé que dans les communes voisines (canton, communauté de communes) et également en comparaison avec des communes de taille équivalente. Elle a légèrement augmenté entre 1982 et 1990 pour se stabiliser ensuite à 2,9 personnes par ménage en 1999.

(4) La taille des ménages est le rapport entre la population sans doubles comptes rapportée au nombre de résidences principales de l'année considérée.

Evolution de la répartition par âge de la population de Azé

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
1982	29,6%	24,3%	23,3%	12,5%	10,3%
1990	25%	29%	26,7%	11,8%	7,5%
1999	25%	28,7%	29,5%	11,4%	5,4%

La tranche d'âge des 40-59 ans est en augmentation : ce sont des personnes qui sont venues s'installer dans la commune dans les années 1980 et qui ont ensuite vieilli sur place. Sur la période 1990-1999, les 20-39 ans se maintiennent, tout comme les moins de 20 ans. En revanche, le nombre de personnes âgées (+ de 75 ans) est proportionnellement en diminution.

Comparaison de la répartition par âge de la population en 1999

	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
CC du Pays de Vendôme	22,5%	26,4%	24,5%	16,3%	10,3%
SCOT de Vendôme	22,9%	25,8%	25,4%	16,2%	9,7%
Loir-et-Cher	23,1%	25%	25,7%	16,2%	10,1%
France	24,6%	28%	26%	17,4%	4,1%

Indice de jeunesse (5) en 1999

Azé	CC du Pays de Vendôme	SCOT de Vendôme	Loir-et-Cher	France
1,5	1,2	0,88	0,88	1,15

D'une manière générale, la population de Azé est plus jeune que celle des communes voisines. Cette jeunesse s'explique par l'arrivée de jeunes ménages et de familles ayant des enfants.

Le détail des moins de 20 ans montre une augmentation des enfants en bas âge (et donc des naissances) alors que le nombre d'adolescents a fortement diminué entre 1990 et 1999.

Répartition des 0-19 ans en 1999

		0-4 ans	5-9 ans	10-14 ans	15-19 ans
Azé	1990	20%	24%	24,3%	31,7%
	1999	26%	27,5%	25,5%	21%
CC du Pays de Vendôme		21%	25,7%	26,4%	26,9%
Loir-et-Cher		20,6%	25,2%	26,9%	27,3%

(5) L'indice de jeunesse est le ratio des moins de 20 ans sur les plus de 60 ans pour une année donnée

3- Profil des nouveaux arrivants

Lieu de résidence de la population au 1er janvier 1990

	0-14 ans	15-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60 -74 ans	75 ans et+	Total
Même logement	64	47	16	49	197	83	50	506
Même commune, autre logement	20	2	3	23	9	10	1	68
Autre commune du département	72	20	36	61	46	8	0	243
Autre commune de la région	6	2	7	9	8	0	1	33
Autre commune de France	31	13	15	28	31	11	0	129
DOM-TOM et étranger	2	1	1	2	0	0	0	6
Total	195	85	78	172	291	112	52	985

Sur l'ensemble des habitants de la commune, plus de la moitié occupait déjà son logement en 1990. Les personnes nouvellement arrivées sont issues majoritairement d'une autre commune du département. Ce sont principalement des ménages de 30-40 ans avec leurs enfants âgés de moins de 15 ans.

Age des habitants arrivés depuis 1990

0-14 ans	15-24 ans	25-29 ans	30-39 ans	40-59 ans	60 ans et +
111	36	59	100	85	20
27%	8,7%	14,3%	24,3%	20,7%	5%

CSP des habitants arrivés depuis 1990

Agriculteurs	Artisans	Cadres et PI supérieures	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres inactifs
0	12	12	48	80	64	20	188
0	2,8%	2,8%	11,3%	18,9%	15%	4,9%	44,3%

La population de Azé est composée :

- d'une petite proportion de ménages âgés originaires de la commune,
- de ménages de 40-50 ans qui sont venus s'installer à Azé dans les années 1980 avec leurs enfants : ils forment le noyau dur de la population,
- de ménages récemment arrivés (depuis 1990) avec leurs enfants en bas âge ou qui permettent au solde naturel de se maintenir.

Le vieillissement de la population pose la question de l'offre en logements proposée par la commune : celle-ci doit prendre en compte les besoins des personnes âgées (logements de petite taille, de plain-pied éventuellement) et ceux des jeunes ménages, susceptibles de relancer la natalité, qui cherchent à se loger dans la commune sans en avoir forcément les moyens (logements aidés...).

4 - Un parc de logements assez homogène

Evolution du parc de logements

	1975	1982	1990	1999
Nombre de logements	308	334	362	428

		Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
Azé	1990	74,9%	13%	12,1%
	1999	79%	8,4%	12,6%
CC du Pays de Vendôme		88,8%	5,4%	5,8%
SCOT de Vendôme	1999	88,4%	6%	5,6%
Loir-et-Cher		83,2%	9,9%	6,9%

Le nombre de résidences secondaires a diminué au profit des résidences principales entre 1990 et 1999 mais leur nombre reste tout de même important par rapport aux communes voisines. La vacance se maintient autour de 12%, chiffre relativement élevé qui s'explique peut-être par la vétusté de certains logements anciens. Une part importante du parc de logements est antérieure à 1950. La seconde période importante de construction correspond à la période de forte croissance démographique des années 1980.

Période d'achèvement des résidences principales

Avant 1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	Après 1990
35,7%	6,8%	4,4%	9,1%	8,8%	16,5%	18,7

Le parc de logements est composé essentiellement de maisons individuelles. Ces logements sont confortables puisque plus des trois quarts possèdent le chauffage central et les deux tiers ont plus de 4 pièces.

L'accession à la propriété demeure prépondérante mais la location privée et publique représentent toutefois plus de 20% du parc de logements. Le parc public comptait 43 logements en 2005 soit environ 12% du parc de logements.

Comparaison des statuts d'occupation des RP en 1999

	Accession	Location sociale	Location privée	Logés gratuitement
Azé	71,1%	8%	14,7%	6,2%
CC du Pays de Vendôme	54,2%	25,3%	17,8%	2,7%
SCOT de Vendôme	59,1%	21,3%	15,8%	2,8%
Loir-et-Cher	64%	14,3%	17,7%	4%

5 - Analyse des rythmes de construction

Evolution de la construction depuis 1982

	1982-1990	1990-1999	1999-2004
Nombre de logements commencés	39	43	27
Par an	4,9	4,8	4,5

Source : fichier communal des permis de construire

Détail de la construction depuis 1999

	1999	2000	2001	2002	2003	2004
Nombre de logements commencés	6	3	6	2	6	4

Source : fichier communal des permis de construire

Indice de construction (6)

	1982-1990	1990-1999
Azé	7,4	5,8
CC du Pays de Vendôme	-	5,8
SCOT de Vendôme	-	5,2
Loir-et-Cher	6	4,8

La dynamique de construction de Azé reste constante : en moyenne 4 à 5 logements chaque année. L'indice de construction montre que, sur la période 1990-1999, la construction a diminué. Les personnes ayant obtenu un permis de construire à Azé depuis 1999 viennent majoritairement d'une commune limitrophe (Epuisay, La-Villes-aux-Clercs, Danzé...) ou bien de Vendôme. Quelques pétitionnaires sont originaires de Paris.

Le tableau de la page suivante expose comment a été utilisée la construction sur les deux dernières périodes de recensement.

De 1982 à 1999, 39 logements ont été construits :

- 11 logements sont «sortis» du parc soit parce qu'ils ont été détruits ou transformés (réunion de deux logements pour en former un seul...etc),
- la diminution du nombre de résidences secondaires (-18 entre 1982 et 1999) a compensé l'augmentation du nombre de logements vacants (+19 sur la même période),
- l'augmentation de la taille des ménages (celle-ci est passée de 2,7 à 3) a réduit les besoins en construction pour une population constante.

Au final, le parc de logements «assure» la totalité des besoins pour le maintien de la population et même son augmentation. La construction, de fait, sert uniquement à l'accueil de population.

(6) L'indice de construction est la construction annuelle moyenne, tous logements confondus, rapportée à 1000 habitants.

Entre 1990 à 1999, le stock de logements était composé de :

- 43 nouveaux logements (construction),
- 23 logements ont été repris sur le parc de logements et ne sont pas le fait de la construction : ils ont été créés du fait de la transformation d'une grange, d'un garage, d'un commerce... ou bien à partir de la division d'une maison en deux logements...etc.
- 1 logement issue de la transformation de résidences secondaires,

Ces logements ont permis de compenser les besoins dus à la diminution de la taille des ménages. De même que sur la décennie précédente, le parc de logements «assure» les besoins pour le maintien de la population et permet, avec la construction, l'accueil de population.

UTILISATION DE LA CONSTRUCTION DEPUIS 1982

	1982	1990	1999
POPULATION			
Taux d'évolution démographique annuel	-0,28%	2,71%	2,06%
Population des ménages	662	820	985
Taille des ménages	2,7	3	2,9
PARC DE LOGEMENTS			
Résidences principales	244	271	338
Résidences secondaires	65	47	36
Logements vacants	25	44	54
Nombre total de logements	334	362	428
CONSTRUCTION			
Total de logements commencés (A)	39	43	
Moyenne annuelle de logements commencés	4,9	4,8	
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION			
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	11	-23	
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	1	-1	
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	-25	10	
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	-13	-14	
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	52	57	

6 - Le marché immobilier

1. Le marché immobilier dans l'agglomération de Vendôme

a. L'offre et la demande en locatif

Selon les professionnels de l'immobilier, l'offre en locatif sur l'agglomération de Vendôme n'est pas adaptée à la demande.

Trois types de demandes sont identifiés sur le marché :

- les personnes sans enfant qui souhaiteraient sortir du parc social en trouvant de petits logements de type F2 – F3,
- les jeunes ménages qui s'installent et veulent d'emblée 2 chambres soit un F3, en appartement sur Vendôme, en petite maison dès qu'il « faut » sortir de la ville centre,
- les familles de cadres (qui arrivent sur Vendôme pour mutations professionnelles ...) qui avant d'acheter, cherchent une maison à louer de type F4 le plus couramment.

Or,

- les loyers des petits logements F2 - 335 à 380 euros - ne correspondent pas au budget des ménages issus du parc HLM,
- les jeunes ménages peuvent difficilement supporter un loyer de 450 à 500 euros pour un F3,
- les maisons de type 4, sur Vendôme et sa périphérie en particulier à proximité de la gare TGV, se louent très bien de 650 à 700 euros, mais l'offre reste nettement insuffisante.

En conséquence, le marché s'étend géographiquement depuis quelques mois,

- les demandeurs de petits logements « acceptent » par exemple, des locations moins chères à plus d'un quart d'heure de l'agglomération, des services et équipements, et de la gare TGV,
- les cadres cherchent des maisons jusque sur des agglomérations voisines, Châteaudun, ou même Blois.

b. L'offre et la demande en accession

Le constat d'inadéquation entre l'offre et la demande en accession est le même.

On peut identifier trois segments principaux sur le marché:

- une très forte demande en « primo – accession » financée à l'aide du prêt à taux zéro, pour un budget de 91 000 à 105 000 euros. Une offre en petits terrains se développe à une quinzaine de km de Vendôme, là où le foncier est moins cher.
- à proximité de la gare TGV, une très forte demande – dans un budget de 125 000 à 200 000 euros
- en ancien « maison de caractère », ou en grands terrains à bâtir « 1000 m² ». L'offre est là encore nettement insuffisante pour satisfaire les familles qui s'installent dans la région tout en gardant un emploi sur Paris.
- une demande de retraités sur Vendôme uniquement, car à proximité des services.

2. Conséquences sur le marché immobilier d'Azé

Les agences immobilières indiquent que la demande est importante : la commune est recherchée du fait de la proximité de la gare TGV (commune la plus proche après Villiers-sur-Loir). Le cadre de vie offert aux habitants (commerces, équipements..) joue également un rôle important dans la recherche d'un bien immobilier sur Azé.

De ce fait, les biens qui sont mis en vente trouvent rapidement acquéreur, que ce soient des terrains à bâtir ou bien des maisons. Les prix pratiqués sont, d'une manière générale, inférieurs à ceux enregistrés dans l'agglomération vendômoise. Il faut cependant compter entre 100 000 et 120 000€ pour acquérir un bien immobilier dans la commune. Le prix moyen du terrain à bâtir varie entre 25€ et 30€ du m².

7 - Hypothèses de développement

1. Bilan du parc de logement

Entre 1982 et 1999, le nombre de résidences secondaires est passé de 65 à 36 : il y a donc eu une reconversion importante. En revanche, la vacance reste importante, cela restant à expliquer. Des actions sur le parc de logement existant sont donc possibles, en particulier pour résorber la vacance qui reste importante.

Quel potentiel de réhabilitation ?

Age de la personne de référence	60-74 ans	75 ans et +
Statut d'occupation		
Propriétaire	64	27
Locataire dans le parc privé		
Epoque d'achèvement des logements		
Avant 1915	30 soit 25% des logements antérieurs à 1915	25 soit 21% des logements antérieurs à 1915
1915-1948	3	3
1949-1974	21	3
1975-1989	6	5
Après 1990	6	1

Les personnes âgées de plus de 60 ans sont, pour la plupart, propriétaires et occupent le parc ancien. Il y a donc une possibilité de renouvellement du parc de logements.

En résumé, indépendamment de la construction, quelques actions de réhabilitation sont envisageables sur le parc de logement existant.

2. Explication des scénarios de développement

Plusieurs paramètres restent constants.

- la taille des ménages a été calculée en fonction de l'évolution constatée de 1990 à 1999 aussi en 2015 elle est de l'ordre de 2,8.
- le nombre de résidences secondaires a été estimé à 6% du parc de logements comme le prévoit le SCOT
- le taux de vacance est fixé à 7%, comme le prévoit le SCOT, taux qui restait en 1999 voisin des 12%,
- 10 logements sont destinés à assurer le renouvellement du parc.

Hypothèses de développement

	Hypothèse 1 2015	Hypothèse 2 2015
POPULATION		
Taux d'évolution démographique annuel	1,31%	2,08%
Population des ménages	1213	1369
Taille des ménages	2,8	2,8
PARC DE LOGEMENTS		
Résidences principales	433	489
Résidences secondaires	30	34
Logements vacants	35	39
Nombre total de logements	498	562
CONSTRUCTION		
Total de logements commencés (A)	80	144
Moyenne annuelle de logements commencés	5	9
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION		
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	10	10
Logements compensant la variation des résidences secondaires et logements vacants (C)	-25	-17
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (D)	14	14
Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D)	-1	7
Logements permettant l'accueil de population (A-E)	81	137
Logements commencés depuis 1999	27	27
Reste à construire	53	117
Surface en ha nécessaire à la construction (10 logts/ha)	5	12
Surface en ha à réserver pour assurer la fluidité foncière	8	18

- Scénario 1 : maintien la tendance observée depuis 1982

5 logements ont été construits en moyenne chaque année. En reprenant ce rythme de construction, la commune devrait construire, une fois déduits les 27 logements construits depuis 1999, 53 logements d'ici 2015.

Les logements construits sont tous utilisés pour accueillir de nouveaux habitants. Les besoins de la population en place sont assurés par le parc de logements existant :

- 10 logements pour le renouvellement (paramètre invariable),
- 25 logements permettant de compenser la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants,
- 14 logements à la variation de la taille des ménages

- Scénario 2 : maintien du rythme démographique

Ce scénario tendanciel montre quel serait le rythme de construction à tenir si la commune souhaite maintenir son taux d'évolution démographique annuel (environ 2% par an). 9 logements annuels seront nécessaires pour maintenir cette dynamique. La construction sera presque entièrement consommée par les nouveaux habitants, une petite partie (7 logements) étant nécessaire pour les besoins des habitants en place.

3. Incidences en matière foncière

A chacun des scénarios correspond une capacité foncière à dégager sur le territoire communal. Les besoins en hectares correspondent à une densité de construction moyenne de 10 logements à l'hectare. Une fluidité est nécessaire (prise en compte des VRD dans l'aménagement des zones, foncier non disponible à court terme, propriétés foncières communales limitées...etc) aussi cette surface doit être multipliée par 1,5 voire 2.

	Nombre de logements à construire d'ici 2015	Besoins fonciers (en hectares)
Scénario 1	53	8 à 10
Scénario 2	117	18 à 20

4. Incidences en matière d'effectifs scolaires

	Evolution du nombre d'élèves	
	Maternelle	Primaire
1999	36	70
2000	38	66
2001	50	73
2002	64	78
2003	67	76
2004	49	83

Enfants de familles habitant Azé

La commune comptait 985 habitants en 1999,

On estime le nombre d'enfants à naître par application du taux de natalité observé entre 1990 et 1999 (8,7‰), soit **15 enfants par an**.

Enfants arrivant dans la commune

• Scénario 1

5 nouveaux logements se construiront par an et, avec un taux d'occupation de 3,1 (7), accueilleront 15 habitants. Si l'on reprend la répartition par âge de la population de la commune en 1999, on comptera parmi ces nouveaux habitants,

- 3,7 % enfants de 3 à 5 ans, soit 1 enfant susceptible de s'inscrire en maternelle,
- 6,6 % enfants de 6 à 10 ans, soit 1 enfant susceptible de s'inscrire en élémentaire.

En maternelle, on comptera ainsi 14 inscriptions annuelles :

- 13 d'enfants nés dans la commune
- 1 d'enfant arrivé dans la commune

En école élémentaire, 1 nouvel élève viendra augmenter les effectifs.

La capacité du groupe scolaire reste suffisante pour accueillir ces élèves

• Scénario 2

9 nouveaux logements se construiront par an et accueilleront 28 habitants. En reprenant la répartition par âge de la population de la commune en 1999, on comptera ainsi 1 enfant susceptible de s'inscrire en maternelle et 2 enfants susceptibles de s'inscrire en élémentaire.

On comptera ainsi 14 inscriptions annuelles en maternelle :

- 13 d'enfants nés dans la commune
- 1 d'enfant arrivé dans la commune

2 nouveaux enfants viendront s'ajouter aux effectifs de l'école élémentaire.

Actuellement, le nombre d'enfants scolarisés permet tout juste à la commune de conserver ses 6 classes. Dans les deux scénarios proposés, les effectifs scolaires diminuent d'ici 2010 ce qui devrait conduire à la fermeture d'une classe.

(7) Le nombre de personnes par ménage correspond à celui calculé pour les ménages arrivés après 1990 à Azé.

Azé
PROJECTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES en 2010

ETAT DES LIEUX							
Age	Niveaux	Effectifs rentrée 1999	Effectifs rentrée 2000	Effectifs rentrée 2001	Effectifs rentrée 2002	Effectifs rentrée 2003	Effectifs rentrée 2004
3 ans	PS	12	15	23	26	17	12
4 ans	MS	13	13	15	26	24	16
5 ans	GS	11	10	12	12	26	21
6 ans	CP	17	12	11	14	12	26
7 ans	CE1	20	18	13	15	18	13
8 ans	CE2	14	17	20	10	15	19
9 ans	CM1	8	11	17	22	9	14
10 ans	CM2	11	8	12	17	22	11
		106	104	123	142	143	132

PROJECTION / scénario 1								
Age	Niveaux	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée 2010	
3 ans	PS	17	12	14	14	14	14	
4 ans	MS	24	16	12	14	14	14	
5 ans	GS	26	21	16	12	14	14	
6 ans	CP	12	26	22	17	13	15	
7 ans	CE1	18	13	26	22	17	13	
8 ans	CE2	15	19	13	26	22	17	
9 ans	CM1	9	14	19	13	26	17	
10 ans	CM2	22	11	14	19	13	22	
Total effectifs		143	132	136	137	133	124	
Capacité du groupe scolaire : 2*30 + 4*25 = 160							135	117

PROJECTION / scénario 2								
Age	Niveaux	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée	Effectifs rentrée 2010	
3 ans	PS	17	12	14	14	14	14	
4 ans	MS	24	16	12	14	14	14	
5 ans	GS	26	21	16	12	14	14	
6 ans	CP	12	26	23	18	14	16	
7 ans	CE1	18	13	26	23	18	16	
8 ans	CE2	15	19	13	26	23	16	
9 ans	CM1	9	14	19	13	26	14	
10 ans	CM2	22	11	14	19	13	18	
Total effectifs		143	132	137	139	136	122	
Capacité du groupe scolaire : 2*30 + 4*25 = 160							129	122

VI. La population active et l'emploi

1. Les activités économiques

Azé a sa propre zone d'activités : celle-ci accueille une dizaine d'entreprises et a atteint sa capacité maximale. D'autres activités artisanales sont également recensées dans la commune.

Le bourg compte plusieurs commerces banaux qui permettent aux habitants de faire leurs achats courants (boulangerie, café, salon de coiffure, point-poste...etc). Pour effectuer des achats plus spécialisés, ils doivent se diriger sur l'agglomération vendômoise.

Il faut également prendre en compte les activités liées à la production agricole (une douzaine d'exploitations en activité).

2. Ou travaillent les actifs ?

Comme le montre le tableau ci-dessous, les trois quarts des actifs vont travailler dans une autre commune, principalement en direction de la zone d'emploi de Vendôme. Quelques uns travaillent dans un autre département et notamment la région parisienne, à laquelle Azé est reliée grâce au TGV qui dessert la gare de Vendôme plusieurs fois par jour.

Déplacement domicile-travail des actifs occupés en 1999

Actifs ayant un emploi	421
travaillent et résident dans la même commune	100 soit 23,8%
travaillent et résident dans deux communes différentes	321
• de la même unité urbaine	0
• du même département	287
• de départements différents	34

VII. Servitudes et contraintes

1. Servitudes établies sur la commune

Cf. Porter à Connaissance de l'Etat et annexes générales

- Servitude de protection des monuments historiques : ancien prieuré de Courtozé (inventaire des Monuments Historiques du 28 janvier 1993) (cf. carte en annexe)
- Servitude de visibilité sur les voies publiques (RD 957 et RD24).
- Servitude d'alignement
- Servitude de transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles (faisceau hertzien 041-52-202 de Marray à Bouffry),
- Servitude de protection des installations sportives,
- Servitude relative aux chemins de fer avec la ligne ferroviaire TGV Atlantique

2. Contraintes

• Circulations

La commune compte plusieurs circuits inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) de Loir-et-Cher suite aux délibérations du Conseil Municipal en date du 5 mai 1994 et du 5 juin 1997.

Par délibération du 27 novembre 2002, le conseil municipal a demandé l'inscription de chemins au Plan Départemental de Tourisme Equestre (document non entériné à ce jour).

La route départementale 957 est soumise aux dispositions de l'article L111-1-4 (cf. annexes du rapport de présentation).

• Risques

Au dossier départemental des risques majeurs, la commune est recensée comme étant soumise aux risques suivants :

- risques naturels : mouvements de terrains, feux de forêt,
- risques technologiques : transport de matières dangereuses par rail, route ou autoroute.

Concernant le phénomène de mouvements de terrain liés au retrait / gonflement des sols argileux, la commune d'Azé a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturelle pour des événements survenus en 1994. Une étude du BRGM a été réalisée à l'échelle du département. Les résultats de la première phase de cette étude indiquent que la quasi-totalité du territoire de la commune est concernée par ce risque. L'aléa quantifié est soit faible soit moyen. A terme, l'étude du BRGM pourrait aboutir à la prescription d'un plan de prévention des risques (cf. carte en annexes du rapport de présentation).

• La loi sur le bruit

Au titre de la loi du 31 décembre 1992, relative à la lutte contre le bruit, la RD 957 et la ligne ferroviaire TGV Atlantique sont considérées comme «infrastructures bruyantes» et font ainsi l'objet d'un arrêté préfectoral qui définit des zones de bruit à l'intérieur desquelles des prescriptions d'isolement acoustique doivent être édictées pour les futures constructions (cf. annexes dossier de P.L.U.).

- Contraintes environnementales et agricoles
 - la commune est concernée par l'Appellation d'Origine Contrôlée «Côteaux du Vendômois» (cf. carte en annexe)
 - le régime forestier s'applique sur le territoire de la commune à la forêt domaniale d'Azé sur 26 hectares environ,
 - la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique «Forêt de Vendôme» concerne le territoire d'Azé (cf. carte en annexe).

- Contraintes patrimoniales

Azé est caractérisée par la présence de trois sites archéologiques (cf. carte en annexe) :

 - sépulture médiévale au lieu-dit Galette,
 - site gallo-romain au lieu-dit «la Poterie et la Varenne de Chétive»,
 - église du XIe et ses alentours dans le bourg

DEUXIEME PARTIE :

CHOIX d'AMENAGEMENT RETENUS

I. Raisons du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

1. Bilan du diagnostic

Démographie

- Une commune attractive par sa situation géographique et son cadre de vie,
- Une population vieillissante qui se renouvelle grâce à l'arrivée de jeunes ménages,
- Un solde naturel qui demeure faible et qui se traduit par des difficultés à maintenir les effectifs scolaires.

Paysage et environnement

- Une organisation autour de la vallée du Boulon et des talwegs perpendiculaires,
- Un paysage diversifié et marqué par l'activité agricole,
- Un patrimoine naturel et vernaculaire riches, caractéristiques du Perche Vendômois, sillonné par de nombreux chemins

Cadre bâti

- Une implantation du village à l'écart de la vallée inondable : en partie basse et en pied de coteau, le village est bien calé entre deux vallons,
- Des extensions sous forme de lotissements, qui restent encore contenues dans les limites physiques du village,
- De nombreux hameaux et petits écarts disséminés sur la commune : sur le plateau agricole, les périmètres bâtis sont circonscrits.

Logement et construction

- Un parc de logements diversifié,
- Une reconversion importante du parc de résidences secondaires qui s'ajoute à une construction maîtrisée,
- Un taux de vacance qui reste important

Economie

- Une situation routière intéressante et la proximité de la gare TGV de Vendôme qui permet de joindre rapidement la région parisienne,
- Une zone artisanale qui fonctionne bien,
- Une douzaine d'exploitations en activité

Réseaux

- Un assainissement collectif réservé au village, prolongé éventuellement au hameau de Galette
- La construction d'un silo à boues qui va entraîner le doublement de la station d'épuration

2. Enjeux de développement

Du diagnostic se dégagent les enjeux suivants :

Enjeux paysagers

- Préserver les secteurs naturels (vallée du Boulon, coteaux boisés) ainsi que les plateaux agricoles,
- Valoriser le patrimoine bâti mais aussi naturel et favoriser sa découverte et sa mise en valeur,
- Garder le bourg cohérent dans son site et développer des nouveaux quartiers à proximité immédiate,
- Donner des règles pour des implantations du nouveau bâti à partir de la topographie et du gabarit des bois voisins en cadrant les extensions avec de nouveaux bosquets,
- Limiter les apports d'eau directement dans la rivière.

Enjeux urbains

- Ne pas construire en zone inondable,
- Densifier le bourg en restant dans les limites physiques du village,
 - o en s'appuyant sur le réseau viaire et en le développant,
 - o en hiérarchisant les dessertes,
 - o en développant les voies piétonnes et cyclistes,
- Ne pas étendre les hameaux, seulement conforter les plus importants,
- Favoriser l'infiltration d'eau sur les espaces publics.

Enjeu démographique

- Encourager l'accueil de jeunes ménages afin de permettre le renouvellement de la population et le maintien des effectifs scolaires,

Enjeux en matière de logements et construction

- Ouvrir des secteurs à l'urbanisation à proximité du village,
- Diversifier l'offre de construction,
 - o logements locatifs aidés et primo-accession pour les jeunes ménages,
 - o logements adaptés pour les personnes âgées,
- Favoriser la rétention d'eau pluviale et sa réutilisation,
- Permettre la réhabilitation du bâti agricole et sa transformation.

Enjeux économiques

- Conforter la zone artisanale,
- Favoriser les conditions d'activité des exploitations agricoles et leur diversification,
- Permettre l'utilisation des énergies locales et les économies d'énergie dans les nouvelles constructions.

3. Articulation avec le S.C.O.T. de Vendôme

Le SCOT sert de cadre de références pour les différentes politiques locales en matière d'habitat, d'urbanisme, d'environnement...etc.. Les documents d'urbanisme des communes inscrites dans le périmètre du SCOT doivent être en conformité avec les orientations du SCOT.

Le document d'orientations générales, qui constitue le volet prescriptif du SCOT opposable aux documents d'urbanisme locaux, précise les conditions de développement de l'agglomération vendômoise. Celles-ci correspondent aux objectifs de développement retenus par la commune d'Azé.

Le projet du SCOT se résume ainsi :

- En matière d'urbanisation, la priorité est donnée aux secteurs situés à proximité des infrastructures. Le développement de l'agglomération est ainsi principalement axé sur les communes de Vendôme, Areines, Saint-Ouen et Naveil. Pour les communes rurales, telle Azé, le SCOT préconise le renforcement des centres-bourgs et un développement modéré des hameaux.

Un objectif de construction ainsi qu'une estimation des besoins fonciers ont été définis sur l'ensemble du périmètre du SCOT. Ces objectifs ont ensuite été déclinés pour chaque commune. Ainsi, pour Azé, l'objectif de construction sur 10 ans est porté à 50 logements dont 10% de logements sociaux. Par ailleurs, la part de maisons individuelles ne doit pas excéder 70% de cet objectif de construction. Les besoins en foncier nécessaire pour réaliser cet objectif sont de l'ordre de 4,9 hectares. Ce chiffre intègre la consommation de voirie et espaces verts ainsi que celle liée aux dispositifs techniques. Le P.L.U table également sur un objectif de 50 logements d'ici 10 ans. La typologie des logements à construire est détaillée dans le P.A.D.D. En revanche, le volume foncier nécessaire à la réalisation de cet objectif est plus important que celui prévu dans le S.C.O.T. du fait de l'absence de propriétés foncières communales.

- Sur le plan économique, l'accent est mis sur le renforcement des zones d'activités intercommunales et principalement sur le Parc Technologique du Bois de l'Oratoire. L'extension modérée des zones d'activités artisanales est toutefois possible. Le choix d'étendre la zone artisanale d'Azé semble donc justifié et cohérent au regard de ces orientations.
- L'objectif de protection des paysages se traduit par la préservation des plateaux agricoles et des espaces sensibles tels que la vallée du Boulon et les secteurs boisés. Dans le P.L.U, ces secteurs font l'objet d'un zonage approprié et de mesures de protection particulières (Espaces Boisés Classés..)

En conclusion, bien qu'Azé soit dans la continuité de Vendôme, le SCOT ne considère pas la commune comme un relais du chef-lieu d'agglomération en terme d'habitat et d'activité économique. Au contraire, les caractéristiques de la commune doivent être préservées ce qui se traduit concrètement par un développement modéré qui s'appuie principalement sur le confortement du bourg et la densification des hameaux les plus importants.

4. Raisons du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été défini sur la base :

- du diagnostic de l'état de l'environnement et du fonctionnement urbain,
- des documents d'aménagement avec lesquels le P.L.U. doit être compatible,
- des objectifs poursuivis par les principes généraux de l'urbanisme :
 - principe d'équilibre entre l'aménagement urbain et la préservation du milieu naturel,
 - diversité des fonctions urbaines et mixité sociale (logements, commerces, équipements),
 - respect de l'environnement (utilisation économe de l'espace, sauvegarde du patrimoine notamment paysager, prise en compte des risques naturels ...)

Ainsi le PADD fixe :

- les conditions de développement de la commune dans le respect des caractéristiques agricoles, naturelles et paysagères du territoire,
- les conditions de préservation des points de vue remarquables,
- un objectif de construction et d'accueil de population à 10 ans,
- des secteurs de développement pour assurer son objectif,
- des principes généraux de fonctionnement pour les futurs quartiers ainsi que les extensions dans le tissu bâti existant,
- une typologie de la construction en fonction des caractéristiques communales et des secteurs d'extension retenus,
- les conditions d'accueil et de maintien des activités économiques et touristiques,
- les objectifs en matière d'équipements communaux (écoles, assainissement),
- les conditions d'intégration des aménagements liés aux voies de communication (ligne ferroviaire TGV, routes départementales...)

II. Justifications du zonage

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains et la création des PLU, les zones ont changé d'appellation. On distingue ainsi :

- les zones à urbaniser, anciennement «NA», sont désormais des zones «AU»,
- la zone agricole, anciennement «NC», est maintenant désignée «A»,
- les zones de protection d'espace naturels, anciennement «ND», sont aujourd'hui désignées «N»,
- seules les zones urbaines gardent une appellation «U».

Globalement, le zonage a subi des modifications assez importantes notamment dans la définition de nouvelles zones à urbaniser, objet de la révision de ce document d'urbanisme. Des ajustements et précisions ont également été apportés au niveau des hameaux et écarts bâtis en fonction de leur vocation (résidentielle, agricole, mixte...).

1. Les zones urbaines

La zone UA

- Création d'une zone urbaine unique

La zone UA est une zone agglomérée affectée en priorité à l'habitat mais qui peut également accueillir des activités compatibles. A la différence du P.O.S qui distinguait deux zones UA et UB pour distinguer le tissu bâti existant, la zone UA du P.L.U. regroupe désormais tout le tissu bâti du bourg

- le noyau ancien (ancienne zone UA du P.O.S.),
- les extensions récentes (quartiers de la Margotterie, du Luet et de la Fosse)

La partie ouest de la zone NA du Four Banal qui a été lotie est intégrée à la zone UA, le reste devenant une zone UA. La zone NA de la Varenne qui est aujourd'hui urbanisée est également incluse dans la zone UA, à l'exception de 3 parcelles qui ne sont pas desservies par les réseaux. A l'Est du village, le périmètre de la zone UA est ajusté afin de se caler sur le périmètre de la zone inondable, défini à partir du niveau des plus hautes eaux connues.

Le C.O.S. de 1 et la hauteur autorisée (6 mètres à l'égout du toit soit deux étages habitables) autorisent des densités importantes dans cette zone.

- Création d'un secteur particulier

La zone UA comprend un secteur UAh qui englobe la partie basse du village caractérisée par la présence de constructions ayant une hauteur plus importante par rapport au reste du village. La hauteur maximale autorisée ainsi que le C.O.S sont plus importants que dans la zone UA.

La zone UB

- Suppression de la zone UB du bourg

La zone UB qui figurait dans le P.O.S. est supprimée. La zone UB du bourg est intégrée dans une seule zone urbaine, la zone UA qui couvre l'ensemble du bourg. Certains terrains appartenant à la zone UB font désormais partie des nouvelles zones à urbaniser : c'est le cas au nord-est du bourg, où une petite partie de la zone UB est intégrée à la zone 1AU de la Gasnerie. De la même manière, les zones 1AU du garage et du cimetière englobent des terrains non bâtis de l'ancienne zone UB.

- Suppression de la zone UB des hameaux

Compte tenu de leur densité et de l'assainissement individuel dans la plupart des cas, les hameaux de Galette, Vaumoreau-Mérillière, La Papetière, Le Poirier Rouge – La Chalopinière, le Boël, la Charlotière et Courtozé sont déclassés pour être intégrés dans le secteur Nh.

Compte tenu de leur vocation, les écarts bâtis du Carillon et de Bodaine sont supprimés pour être reclassés en zone agricole. La vocation mixte du hameau de Buissay a conduit à intégrer les bâtiments dans le secteur Nécart qui permet, le cas échéant, la création de nouveaux bâtiments agricoles.

La zone Ui

Son périmètre n'a pas subi de modifications. En revanche, le règlement interdit désormais toute construction à usage de logement dans la zone. De plus, l'emprise au sol (maintenue à 60% de la superficie du terrain) peut être majorée en cas d'extension des bâtiments existants.

2. Les zones à urbaniser

Les zones 1AU

Elles regroupent les secteurs d'extension résidentielle qui seront tous urbanisables à court terme (zones 1AU). Leur ouverture se fait sur délibération du Conseil Municipal et dans le respect du schéma d'organisation contenu dans les orientations d'aménagement. Les zones à urbaniser deviendront à terme des zones UA aussi le contenu de leur règlement est similaire à celui de la zone UA.

- Les zones créées à partir des anciennes zones NA et de la zone UB

La zone NA du Four Banal n'ayant pas été complètement urbanisée, celle-ci fait l'objet de deux zones à urbaniser distinctes dans le P.L.U :

- la partie nord est intégrée à la zone 1AU de la Gasnerie. Celle-ci se prolonge à l'ouest, en direction de Bois Robert (anciennement zone NC). A l'Est, la pointe-carrefour qui faisait partie de la zone UB dans le P.O.S est également englobée dans la zone AU de la Gasnerie.

- quelques terrains situés à l'Est de la zone NA sont désormais inclus dans une zone 1AU définie autour d'un garage automobile qui pourra faire l'objet d'une reconversion - densification afin de mieux intégrer ce secteur au reste du village.

Cette zone englobe également sur des parcelles qui étaient classées en zone UB dans le P.O.S.

- Les zones nouvellement créées

Les autres zones sont toutes créées avec le P.L.U.

- Au nord-ouest du lotissement du Four Banal, la zone 1AU du Luet est créée sur le coteau, sur des terrains situés en zone agricole dans le P.O.S,

- La zone 1AU du cimetière s'étend en partie sur des terrains situés dans la zone UB du P.O.S et en partie dans la zone NC. Elle regroupe des terrains bien situés dans le village ainsi qu'une exploitation agricole qui pourra poursuivre son activité avant reconversion, le cas échéant.

- Création d'un secteur particulier

Les zones 1AU du cimetière et du garage comprennent en partie basse, un secteur 1AUh où, comme pour la zone UA, des opérations de construction plus denses sont possibles.

- Les zones à urbaniser dans les hameaux : Galette et Vaumoreau-Mérillière

Afin d'étoffer le hameau de **Galette**, une zone à urbaniser est créée au nord de la RD957 qui englobe des terrains classés en zone UB dans le P.O.S,

De la même manière, dans un souci de densification - extension du hameau qui s'est progressivement dilaté le long de la route, la zone à urbaniser de **Vaumoreau-Mérillière** est créée ex-nihilo sur des terrains agricoles classés en zones NC dans le P.O.S. L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone et faisant l'objet d'un projet architectural et paysager.

La zone AUi


C'est une zone à urbaniser destinée à accueillir à court ou moyen terme des activités à caractère industriel, artisanal ou commercial ainsi que bureaux, entrepôts et activités supports. Elle se situe en entrée de bourg autour de la zone Ui et englobe pour cela des terrains classés en zone NC dans le P.O.S.

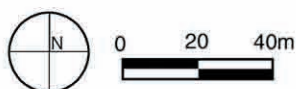
L'ouverture à l'urbanisation de cette zone pourra se faire sur délibération du Conseil Municipal et dans le respect du schéma d'organisation défini dans les orientations d'aménagement. Le contenu du règlement de la zone 1AU est similaire à celui de la zone Ui.

La zone 2AU de Galette

Le P.L.U. crée, à Galette, une zone à urbaniser au sud de la départementale 957 qui s'étend sur des terrains classés en zone UB et NC au P.O.S. Cette zone n'a pas vocation à être urbanisée à court terme ; son développement reste suspendu à l'aménagement de la RD 957 . Elle constitue une réserve foncière et sera ouverte à l'urbanisation après modification du P.L.U. Cette procédure permettra la rédaction du règlement de la zone et la définition d'une orientation particulière d'aménagement, le cas échéant. A titre de recommandation, un schéma d'aménagement préfigure l'organisation possible de cette zone (cf. ci-dessous). Un accès sur la RD 957 ne pourra être envisagé qu'à la condition d'un aménagement routier de la voie principale (déviation le cas échéant).

LEGENDE

-  Secteur constructible
-  Espaces publics (voirie, espaces collectifs)
-  Noeue pour récupération des eaux pluviales
-  Possibilité d'implantation du bâti
-  Principe de desserte des parcelles
-  Sens de circulation
-  Bois ou arbres existants
-  Bois ou arbres à planter
-  Plantations à réaliser
-  Chemin agricole ou piéton
-  Vue à conserver
-  Ru ou fossé existant
-  Secteur soumis à des inondations
-  Relief
-  Extension du cimetière



3. La zone agricole

C'est une zone naturelle qu'il y a lieu de préserver en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans ses grandes lignes, la zone agricole du P.L.U est globalement similaire à celle du P.O.S. : elle exclut bois et vallées qui sont classés en zone naturelle. Par rapport au P.O.S., il faut déduire de la zone agricole les terrains désormais inclus dans les zones à urbaniser ainsi que les habitations et les fermes pouvant évoluer à court terme.

Par ailleurs, le règlement de la zone agricole :

- restreint les possibilités de construction des logements liés à l'occupation agricole,
- autorise les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales (éoliennes, bâtiments de méthanisation...),
- autorise les activités touristiques en lien avec l'activité agricole (gîte, camping à la ferme...),
- ne fixe pas de hauteur maximale pour les bâtiments agricoles.

4. La zone naturelle

La zone N est une zone naturelle qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites et de ses paysages ou des risques naturels, vallée inondable notamment. Elle englobe les vallées, forêts et écarts bâtis.

- son périmètre au niveau du village qui a été revu afin de se caler sur le périmètre de la zone inondable, défini à partir du niveau des plus hautes eaux connues,
- une zone naturelle a été définie au niveau de la forêt d'Azé (passage de la ligne ferroviaire TGV - Atlantique) qui était classée en zone agricole dans le P.O.S.

Le règlement de la zone naturelle:

- autorise uniquement les actions sur le bâti existant et la construction d'annexes,
- permet l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants,
- autorise les ouvrages destinés à la production d'énergie à partir des ressources locales (éoliennes, bâtiments de méthanisation...),

La zone N comprend quatre secteurs particuliers :

- un secteur **Noisirs**, destiné aux activités sportives, de tourisme et de loisirs délimité au niveau du complexe sportif situé dans le bourg, qui reprend exactement l'ancienne zone NDI du P.O.S,

- un secteur **Nhameaux**, constitué autour des hameaux et écarts les plus importants correspondant équipés, qui autorise les constructions nouvelles avec une densité plus faible qu'en zone UA (C.O.S. de 0,5)

- o Galette,
- o Vaumoreau-Mérillière,
- o La Papetière,
- o Le Poirier Rouge – La Chalopinière,
- o Le Boël,
- o La Charlottière,
- o Courtozé.

- un secteur **Ngens du voyage** (Ng), défini à l'initiative de la commune, est destiné à l'accueil des gens du voyage. Il est situé sur un terrain au nord du village, classé en zone NC dans le P.O.S.

- comme seul «l'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments agricoles existants» est autorisé en zone naturelle ce qui exclut toute possibilité de création de nouvelles exploitations agricoles, un secteur **Nécarts** (Ne) a été créé dans lequel la création de nouvelles exploitations agricoles sera autorisée. En ce qui concerne le bâti, seules les actions sur l'existant et la construction d'annexes sont autorisées.

Ces secteurs sont définis autour des constructions isolées (dont certaines sont d'ailleurs d'anciennes fermes reconverties) à l'exception de celles situées dans les vallées. Les écarts bâtis concernés sont les suivants :

- o La Haie Bergerie,
- o Bondereau,
- o La Bonvaleterie,
- o Les Bruyères,
- o La Brunelière,
- o Les Grands champs,
- o Les Grandes Places,
- o La Petite Roche,
- o Le Plessis,
- o Les Fioles,
- o Champ Rimbart,
- o La Briochetterie,
- o Gorgeat,
- o Les Bellezéveries,
- o Les Minières,
- o Les Coutis,
- o Les Brosses.

5. La Z.A.C du Parc Technologique du Bois de l'Oratoire

Le secteur concerné figurait en zone NAI dans le P.O.S en prévision de la réalisation de la Z.A.C. Celle-ci a été créée en 1990 et doit désormais être intégrée dans le P.L.U. Elle figure donc dans les zonage (plans 4.1 et 4.4) et son règlement a été retranscrit intégralement dans le titre IV du règlement du P.L.U.

6. Les espaces boisés

a) classés

A la différence du P.O.S. où tous les bois avaient été classés, dans le P.L.U. seuls les bois situés en zone agricole sont classés, les bois étant situés en zone naturelle étant déjà «protégés» par le zonage. Par ailleurs, certaines haies remarquables qui méritent d'être préservés ont également été classés :

- o à la Bonvaleterie,
- o au Luet
- o au niveau de la zone 1AU du cimetière,
- o à la Haie Bergerie,
- o à Beaulieu,
- o au Gorgeat

Les arbres d'alignement de l'allée du château des Minières ont également été classés de même que le bois situé sur le plateau entre les zones 1AU du Luet de la Gasnerie.

A noter également que les bois classés situés dans le périmètre de la Z.A.C ont été conservés dans le P.L.U.

b) à planter


Des espaces à planter (haie arborée, massif, bois) figurent sur le plan de zonage :

- espace à planter à l'ouest de la zone 1AU afin de créer une séparation entre les bâtiments d'activités et l'agriculture,
- espace à planter au nord de la zone 1AU de Galette afin de caler les constructions à venir sur un nouveau rideau boisé depuis la route,
- espace à planter à l'Est de la zone 1AU de Vaumoreau-Mérillière afin d'isoler les constructions par rapport au plateau agricole.

Ces trois espaces à planter figurent également sous forme de principes dans le schéma d'organisation de chaque zone à urbaniser (pièce n°3 du P.L.U.)

7. Patrimoine à protéger au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme

La commune comprend un monument protégé au titre des monuments historiques : il s'agit de l'ancien prieuré de Courtozé (cf. liste et plan des servitudes). Le périmètre de protection établi autour de ce monument est reporté sur le plan des servitudes et figure en annexe.

La commune a également choisi de protéger certains éléments de son patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L123-1 7° du code de l'urbanisme. Ces éléments sont repérés sur le plan de zonage au moyen de la trame suivante : 

Il s'agit :

- d'une construction en pisé au lieu-dit La Charmois,
- de la maison de vigne située sur la route de Bodaine,
- des bâtiments des Bellezèveries,
- de la construction située au Luet

Les travaux ayant pour effet de détruire une de ces constructions identifiées au titre de l'article L123-1 7° et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers. En application de l'article R430-9 du code de l'urbanisme, ces autorisations préalables sont soumises à l'avis de l'architecte des Bâtiments de France.

8. Constructions à ne pas reconstruire après sinistre

Aucune construction n'est concernée par cette disposition du code de l'urbanisme.

9. Emplacements réservés

La révision du PLU a permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés et notamment de créer de nouveaux emplacements (cf. tableau page suivante). A noter que plusieurs emplacements réservés ont pour but de connecter les lieux, boucler les chemins de randonnée et découvrir le territoire communal :

- aménagement d'un chemin à Beaulieu : emplacement réservé I,
- aménagement d'un chemin à Morillon : emplacement réservé III,
- création d'un chemin aux Petites Places : emplacement réservé IV,
- création d'une piste cyclable : emplacement réservé VI,
- rétablissement d'un chemin au Gorgeat : emplacement réservé VIII,
- aménagement d'un chemin au Haut Luet : emplacement réservé IX,
- aménagement d'un chemin sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée : emplacement réservé XIII

Tous les emplacements réservés sont au bénéfice de la commune.

	Désignation des opérations	Sections et parcelles concernées*	Surface approximative de la réserve en m ²
I	Aménagement d'un chemin entre Beaulieu et le Bas Village	ZE 14 et 17	2 330
II	Aménagement d'une placette de retournement au Bas Village	ZE 26	400
III	Création d'un chemin à Morillon	ZX 31, 32, 34, 35, 37, 38, 39, 40	4 050
IV	Création d'un chemin aux Petites Places	ZX 8	2 580
V	Aménagement d'une placette de retournement à la Papetière	ZS 93 et 94	700
VI	Aménagement d'un chemin piéton-cycliste le long de la RD 24	ZP 138 à 143	1 850
VII	Aménagement d'un chemin au Gorgeat	ZO 16 et 20	2 420
VIII	Aménagement d'une placette de retournement au Haut Luet	ZW 19	500
IX	Aménagement d'un chemin au Haut Luet	ZW 19	630
X	Aménagement du carrefour de la rue du 8 mai 1945 et de la route de Bellatour	ZW 117	92
XI	Elargissement de la RD 24 dans le bourg	AS 76, 77 et 208	430
XII	Aménagement du carrefour des rues de la Fontaine et de la Forêt	AT 99	1 315
XIII	Aménagement d'un chemin sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée	ZP 1, AT 121 et ZO 59	1 215
XIV	Création d'une voie d'accès	ZV 156	780
XV	Accès à la zone à urbaniser de Galette	ZV 76	295

*Pour la localisation précise des emplacements réservés, se reporter aux plans de zonage du PLU

III. Surfaces

Les surfaces du P.O.S. se répartissaient de la manière suivante :

ZONES URBAINES

Zone UA	10 hectares
Zone UB	37 hectares
Zone Ui	3 hectares

ZONES NATURELLES

Zone NA	10 hectares
Zone NAI	30 hectares
Zone NC	2 329 hectares
Zone ND	771hectares

Le calcul des surfaces du Plan Local d'Urbanisme donne la répartition suivante :

ZONES URBAINES

Zone UA	29 hectares
Secteur UAh	4,4 hectares
Zone Ui	3,4 hectares

ZONES A URBANISER

Zone 1AU	11,9 hectares
Secteur 1AUh	0,8 hectare
Zone 1AUi	4 hectares
Zone 2AU	0,9 hectare

ZONES NATURELLES

Zone N	1 146 hectares
Secteur NI	14 hectares
Secteur Nh	18 hectares
Secteur Ng	0,3 hectare
Secteur Ne	20 hectares

ZONE AGRICOLE 1912 hectares

Z.A.C. du parc Technologique du Bois de l'Oratoire : 35 hectares

ESPACES BOISÉS CLASSÉS : 94 hectares

IV. Impact du PLU sur le territoire et mesures compensatoires

Le P.L.U. s'appuie sur la structure géographique de la commune :

- aucun nouveau noyau urbain n'est créé,
- seul le bourg est renforcé significativement avec un accroissement de population mesurée.

Les conséquences de ce choix peuvent se mesurer :

- sur l'organisation du territoire,
- sur la mise de valeur ce de territoire,
- sur le développement du village et des hameaux.

1. Impact sur l'organisation du territoire

1.1 La vallée du Boulon

a) La vallée du Boulon est préservée de l'urbanisation grâce à son inscription en zone naturelle où la construction neuve n'est pas autorisée. Comme il n'existe pas de Plan de Préservation des Risques d'Inondation, une zone inondable indicative, définie à partir de la hauteur des plus hautes eaux connues, est reportée sur les plans de zonage au niveau du bourg.

b) Les débits de la rivière ne devaient pas augmenter significativement avec les dispositions d'infiltration des eaux pluviales sur les espaces publics dans les nouveaux quartiers. De plus, la rétention à la parcelle et sur les bâtiments est prise en compte dans le règlement.

1.2 Les vallées sèches et les secteurs boisés

De la même manière que pour la vallée du Boulon, les vallées sèches et les coteaux boisés sont inscrits en zone naturelle où leur intégrité sera préservée. La forêt domaniale d'Azé, incluse dans une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, est inscrite en zone naturelle.

Par ailleurs, les ponctuations boisées du plateau agricole et les haies accompagnant les chemins ruraux situés en zone agricole sont préservés ; ils font l'objet d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés.

1.3 L'agriculture

L'impact de l'augmentation des surfaces constructibles sur l'agriculture est réduit quantitativement et qualitativement. A l'exception des terrains agricoles nécessaires au développement de la commune (zones à urbaniser), le P.L.U. veille à préserver les surfaces agricoles en définissant une grande zone agricole cohérente. Chaque exploitation a été examinée au cas par cas : celles qui sont pérennes sont incluses en zone agricole et celles qui sont susceptibles d'évoluer à court terme (moins de 10 ans) ont été classées soit en zone naturelle, qui permet le maintien des activités agricoles.

Le contact entre le bourg et les champs cultivés est franc, clairement établi. Les nouveaux quartiers sont calés sur des bosquets existants ou sur des nouvelles plantations pour limiter les contacts directs.

Par ailleurs, le projet de P.L.U. veille à ce que les chemins agricoles soient maintenus, notamment au niveau de la zone d'extension de Vaumoreau-Mérillière et de la zone d'activité, au moyen de précisions dans les orientations d'aménagement.

2. La mise en valeur du territoire

2.1 Les chemins ruraux, piétons et cyclables

Le réseau des chemins est étendu sur le territoire et dans le bourg en particulier. Certains sentiers de randonnée sont labellisés (GR de la Vallée du Loir) tandis que d'autres sont inscrits au Plan Départemental de d'itinéraire de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Grâce aux emplacements réservés, le P.L.U. permet à la commune de maintenir ou remettre en état plusieurs de ces chemins dont certains n'apparaissent plus au cadastre.

Le réseau est prolongé le long de la route départementale 24 par une piste cyclable permettant de cheminer à l'écart des voitures.

Le dessin des nouveaux quartiers intègre les circulations douces et les raccourcis vers le bourg.

2.2 La mise en valeur du patrimoine bâti

La commune protège certains éléments de son patrimoine bâti remarquable au titre de l'article L123-1 7° du Code de l'urbanisme : maison de vigne, bâtiments du centre équestre des Bellezèveries, maison en pisé..etc.

Le P.L.U. permet la réaffectation d'anciennes exploitations ou du bâti désaffecté ; le zonage ne le classe pas en zone agricole.

2.3 La prévision d'un tracé pour la déviation de Galette

La préservation et la mise à l'écart de toute une partie de territoire permettra ainsi à l'éventuelle déviation de la route départementale 957 de s'installer à l'écart du bâti.

Le projet de déviation de la RD 957 au niveau du hameau de Galette a été pris en compte dans le projet dans le P.L.U., à la fois dans le P.A.D.D. où le tracé a été schématisé et dans les orientations d'aménagement où il est spécifié que l'extension sud du hameau ne pourra se faire que sous condition de réalisation de la déviation ou d'un aménagement routier.

2.4 Pour l'ensemble des circulations automobiles

La définition des futurs quartiers situés dans le tissu bâti du bourg et à proximité des équipements publics (école, salle communale, mairie..) est un élément qui réduit de fait la circulation automobile. L'augmentation mesurée de la construction et un bon maillage des nouvelles voies à l'intérieur des futurs quartiers permettra de ne pas augmenter trop fortement le nombre de véhicules en circulation.

3. Autour du village et des hameaux

3.1 Un développement dans le prolongement du bourg

Les zones à urbaniser ont également été déterminées de manière à économiser au maximum le foncier agricole et à limiter les impacts visuels procurés par les nouvelles constructions.

Deux secteurs d'extension ont été définis à partir des vides du village et de bâtiments susceptibles d'être reconvertis à terme (garage automobile, exploitation agricole). Les autres secteurs ont été déterminés de manière à rester dans les limites «physiques» du village définies par les coteaux, les bois et la vallée inondable.

3.2 Au niveau de la zone d'activités existante

Les critères de développement communs avec les nouveaux quartiers d'habitat (économie de foncier agricole, pas de construction en coteau pour limiter les impacts visuels) permettent de limiter l'impact visuel. L'extension reste raisonnable au regard de la taille actuelle de la zone.

Par ailleurs, la disposition de façades le long de la future déviation rejettera vers l'intérieur les fonds de terrains généralement peu attractifs.

3.3 Une extension limitée des hameaux

Les écarts bâtis isolés ne pourront pas s'étendre. Le zonage des hameaux les plus importants permet leur densification. Seuls les hameaux de Galette et Vaumoreau-Mérillière sont concernés par des zones à urbaniser qui ont été définies à partir des mêmes critères que dans le village. A Galette, seul le nord du hameau est urbanisable à court terme. Les terrains situés au sud constituent des réserves foncières et pourront être ouverts à l'urbanisation après modification du P.L.U.

3.4 L'adduction d'eau potable

Un nouveau forage, situé sur la commune de Danzé, vient d'être mis en service et complète ainsi le forage existant qui montrait des signes de faiblesse en terme de capacité. L'augmentation du nombre d'habitants sera ainsi supportable pour les capacités de production et du réseau actuel.

3.5 L'assainissement des eaux usées

La construction prochaine d'un nouveau silo à boues va entraîner le doublement de la capacité de la station d'épuration qui est actuellement de 570 équivalents-habitants.

Actuellement, seul le village est raccordé à la station, le zonage d'assainissement prévoyant le raccordement éventuel des hameaux de Galette et du Boël. Les autres hameaux et écarts bâtis fonctionnent en assainissement individuel.

ANNEXES

Annexe 1 : Périmètre de protection de 500 mètres autour de l'ancien prieuré de Courtozé
(inventaire des Monuments Historiques du 28 janvier 1993)

Annexes 2 : Plan départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée
Plan Départemental de Tourisme Equestre

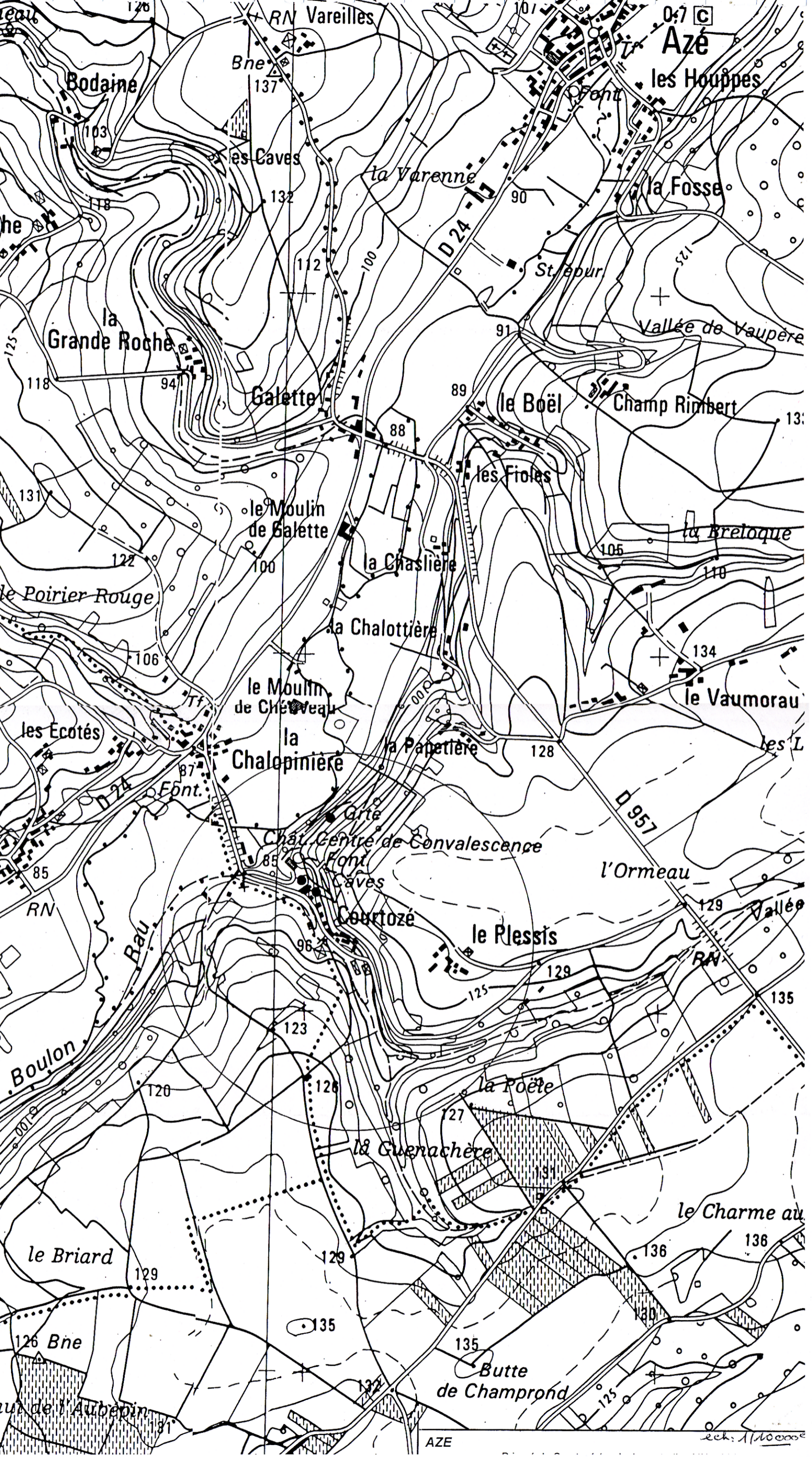
Annexe 3 : Article L111-1-4 du code de l'urbanisme

Annexe 4 : Cartographie de l'aléa retrait/gonflement des argiles en Loir-et-Cher

Annexe 5 : Cartographie des territoires concernés par l'Appellation d'Origine Contrôlée
«Côteaux du Vendômois»

Annexe 6 : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique «Forêt de Vendôme»

Annexe 7 : Localisation des sites archéologiques



0:7 C
Aze




AZE

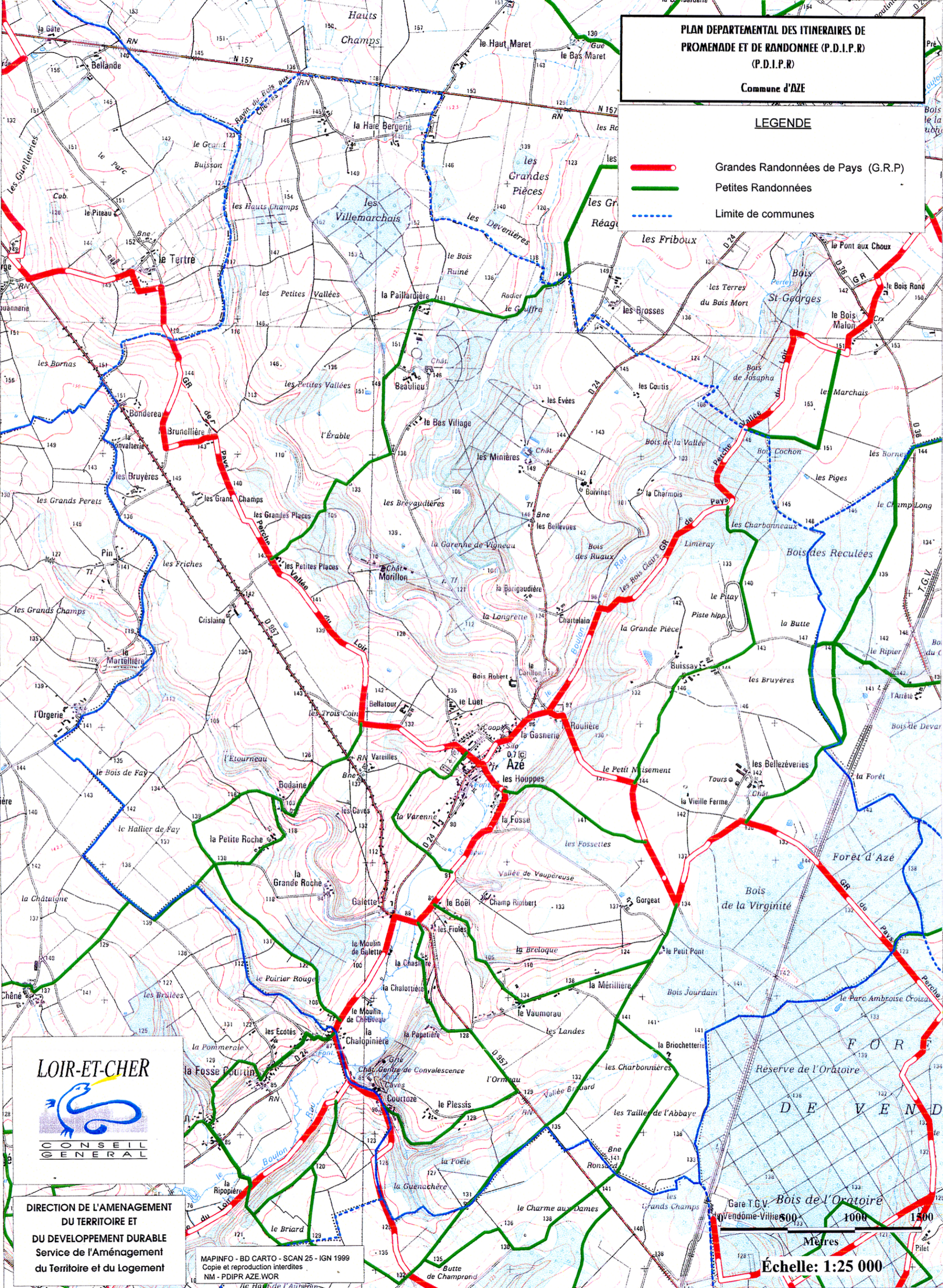
ech: 1/100000

PLAN DEPARTEMENTAL DES ITINERAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNEE (P.D.I.P.R.) (P.D.I.P.R.)

Commune d'AZE

LEGENDE

-  Grandes Randonnées de Pays (G.R.P)
-  Petites Randonnées
-  Limite de communes



LOIR-ET-CHER



CONSEIL GENERAL

DIRECTION DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE
Service de l'Aménagement du Territoire et du Logement

MAPINFO - BD CARTO - SCAN 25 - IGN 1999
Copie et reproduction interdites
NM - PDIPR AZE.WOR

Échelle: 1:25 000



Article L. 111-1-4 du Code de l'urbanisme

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

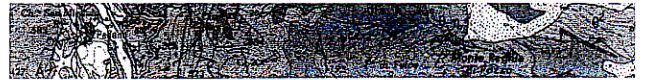
Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il en est de même, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »



Carte 3

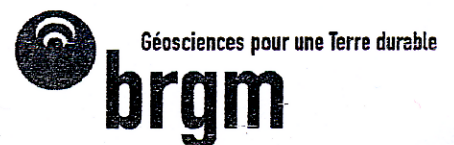
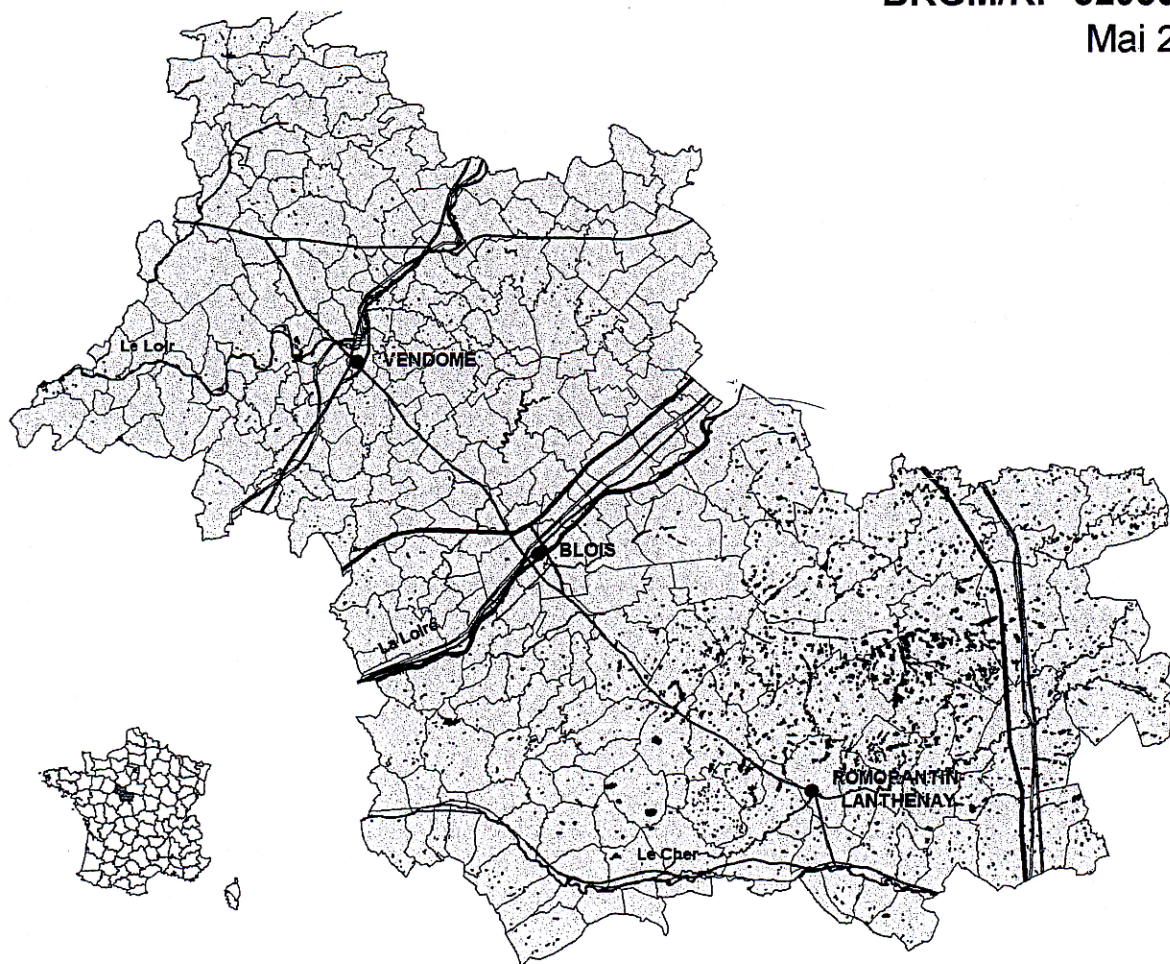
Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département du Loir-et-Cher

Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles









Echelle 1 / 125 000

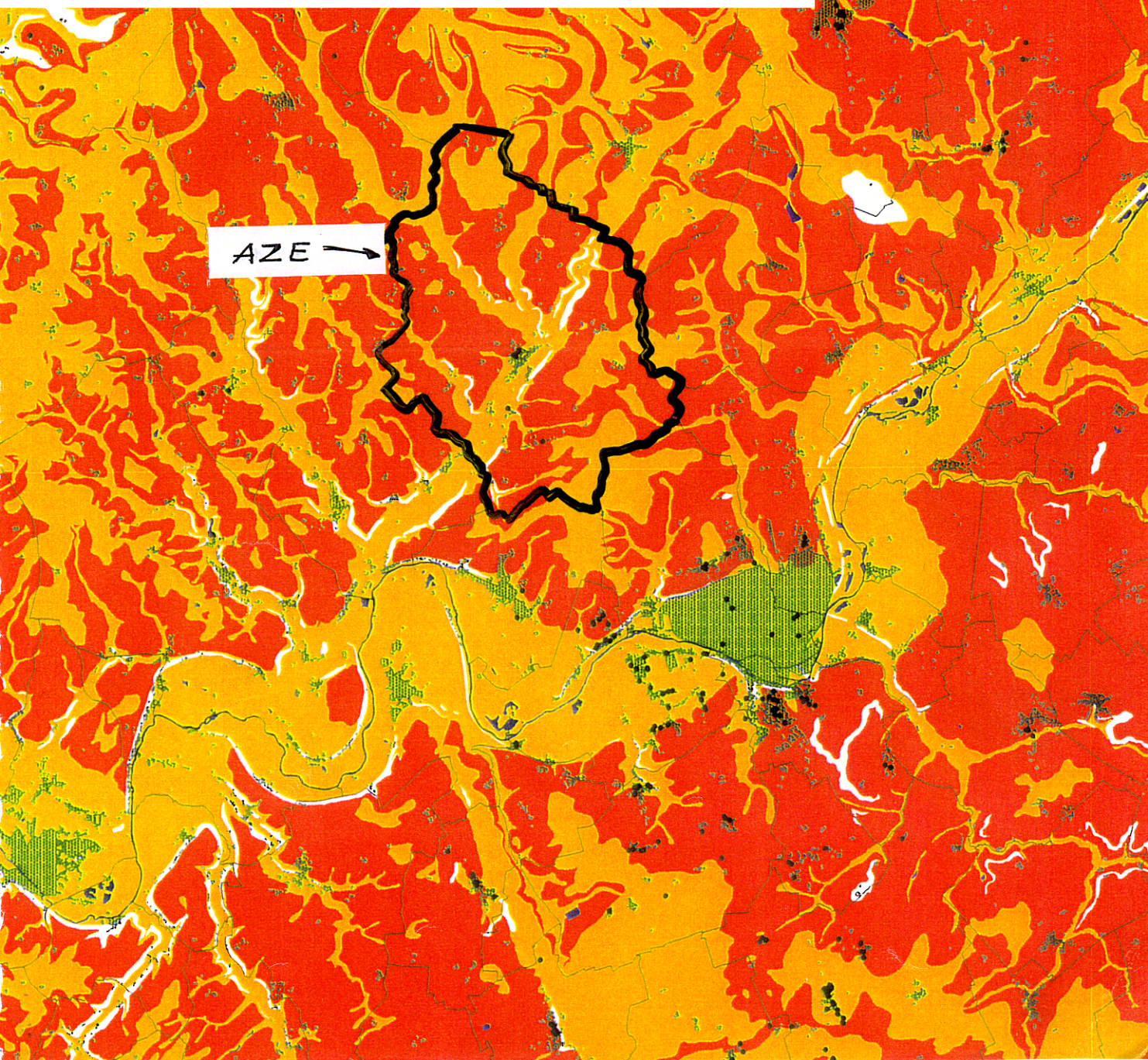
BRGM/RP-52950-FR

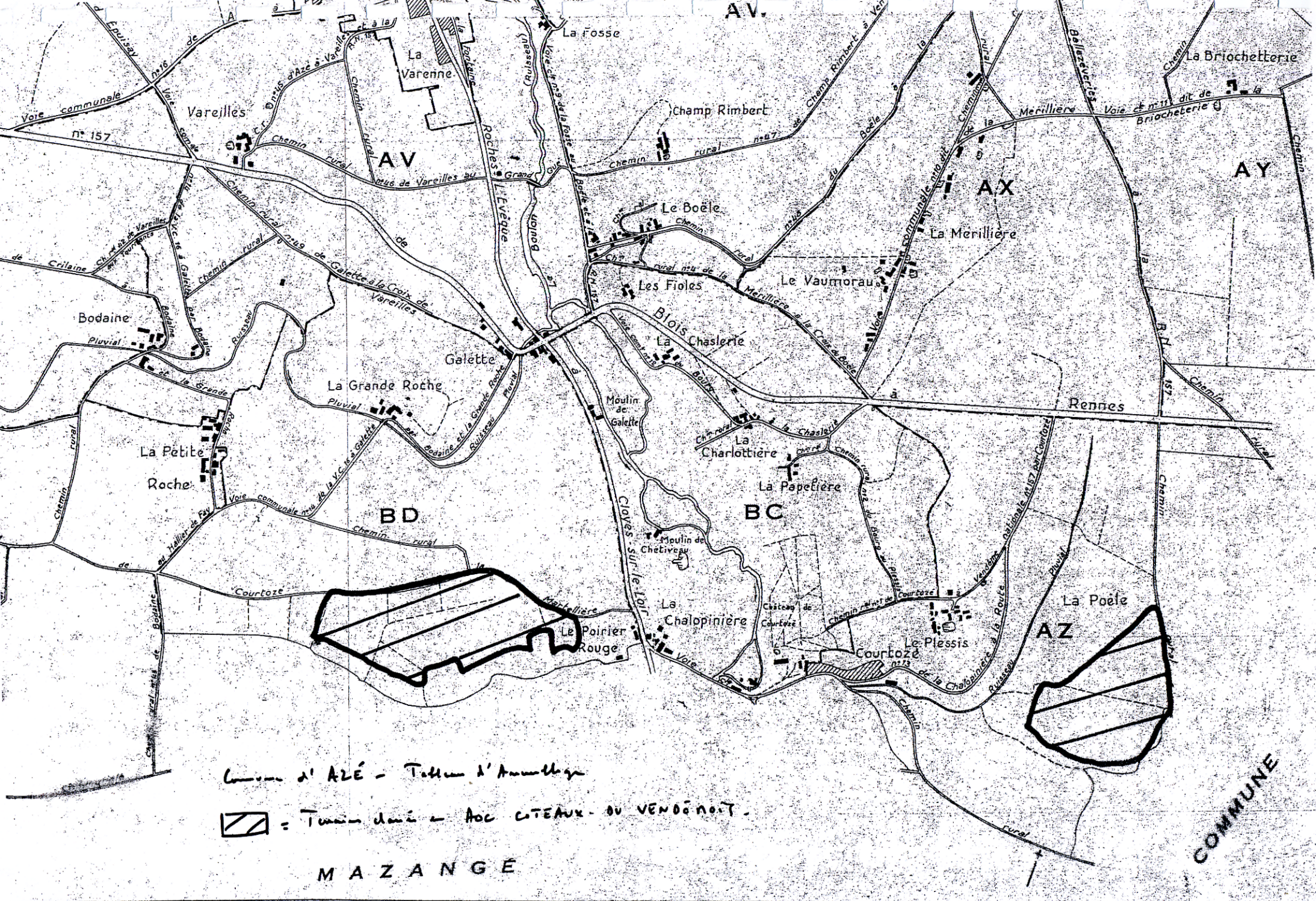
Mai 2004



Légende

-  Zone d'aléa retrait-gonflement fort
-  Zone d'aléa retrait-gonflement moyen
-  Zone d'aléa retrait-gonflement faible
-  Zone a priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement, sauf en cas de lentille ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles
-  Réseau hydrographique
-  Zones urbanisées
-  Limites de communes
-  Sinistre dû au phénomène de retrait-gonflement des argiles





Commune d'AZÉ - Terrain d'Aménagement

▨ = Terrain domini - Anc. CITEAUX - DU VENDÔMOIS.

M A Z A N G E

Echelle de 1/10.000

Nom : FORET DE VENDOME

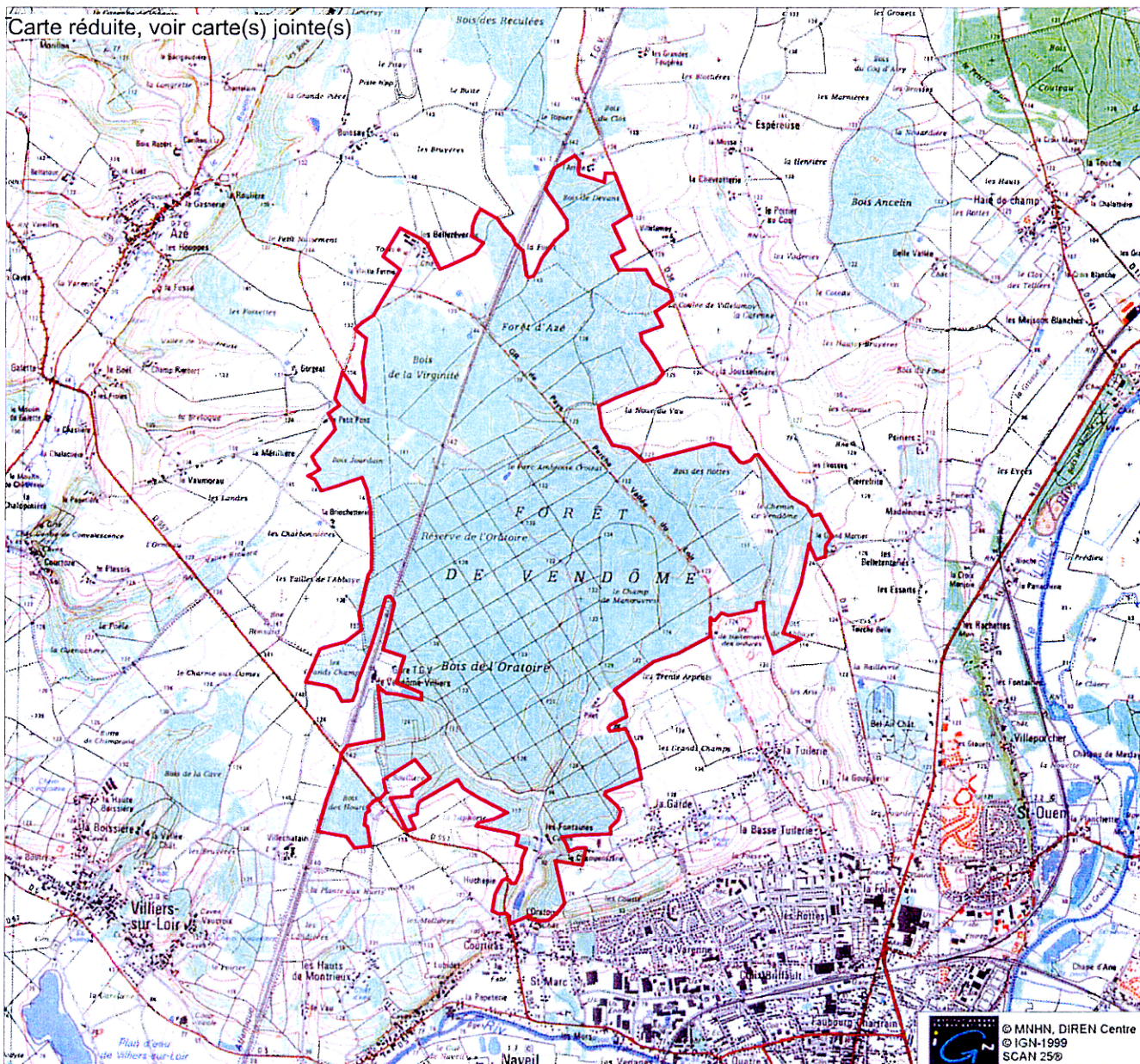
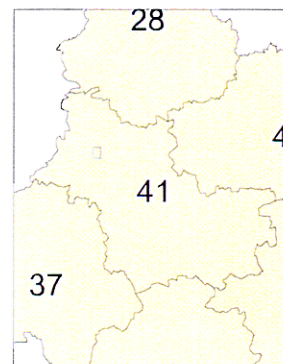
Commune(s) : Aze, Rahart, Saint-Ouen, Vendôme, Villiers-sur-Loir

Milieu : Forêt de feuillus, de résineux ; clairière ; fond de vallée en prairie

Auteurs : MAUCHIEN, MIGNOT

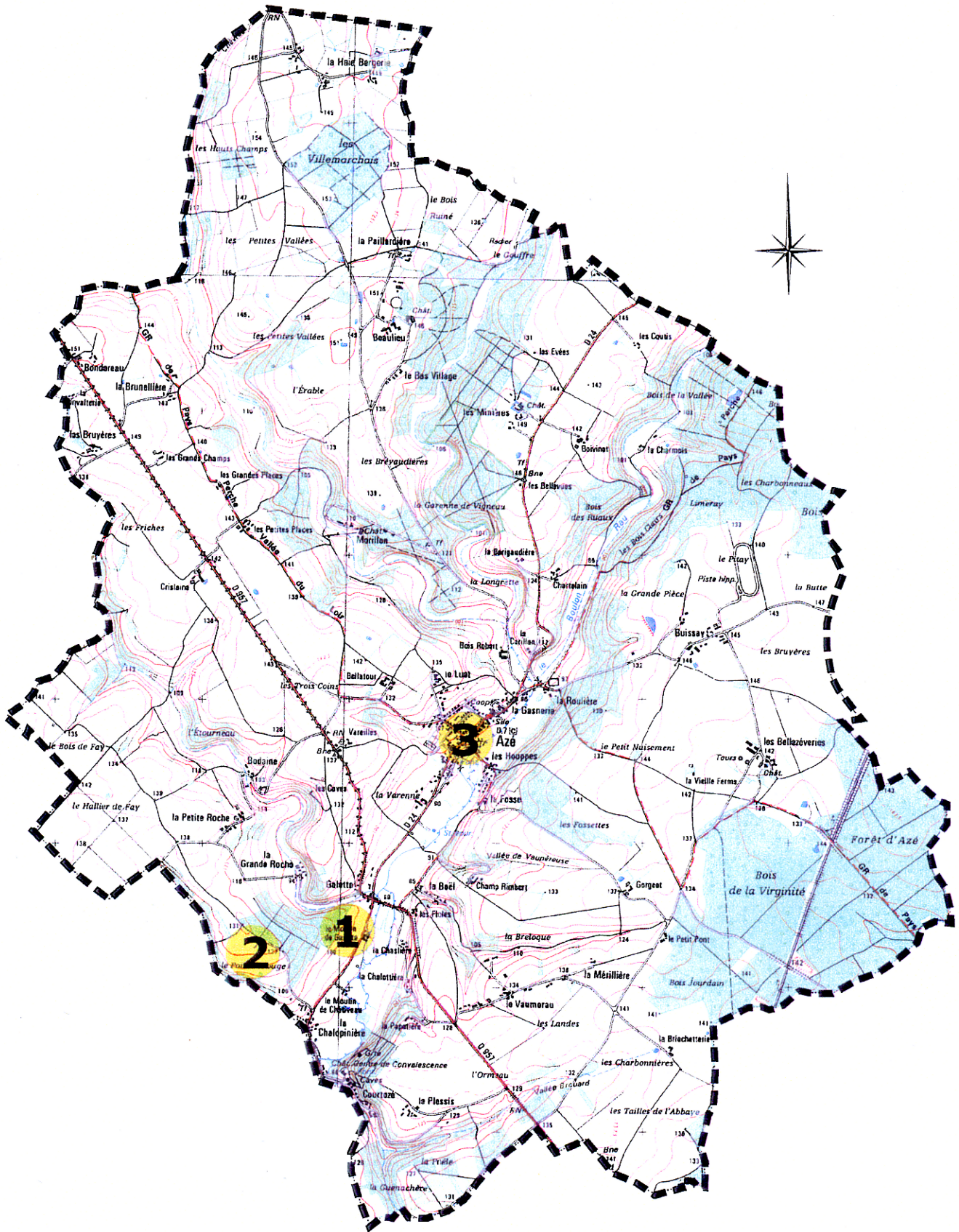
Année de description : 1987

Intérêt : Faunistique, Floristique



Date impression : 21/06/2002

Echelle :



Direction
Départementale
de l'Équipement

Loir et Cher

S.E.A.C.L.
P.U./P.R.

Commune de
AZÉ

Archéologie

AVRIL 2005

- 1 - Au lieu-dit " La Galette " : Sépulture médiévale
- 2 - Au lieu-dit " La Poterie et La Varenne de Chétive " : Site Gallo-romain possible
- 3 - Le Bourg : Eglise du XI ème siècle et ses alentours