

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES COEUR DE BRENNE (INDRE)

Diagnostic territorial partagé

Azay-le Ferron
Martizay
Mézières-en-Brenne
Migné
Obterre
Paulnay
Saulnay
Sainte-Gemme
Saint-Michel-en-Brenne
Villiers



a
g
e
n
c
escoffier

URBANISME
DEVELOPPEMENT
LOCAL
STRATEGIES DES
TERRITOIRES

Immeuble Pont d'Aquitaine - Rue Cantelaudette
33310 Lormont - Tél. : + 33 (0)5 56 777 668

juillet 2009

SOMMAIRE

1. Le contexte institutionnel et territorial p.5

Le contexte
Une démarche de planification urbaine déjà ancienne à réactualiser
Un territoire au croisement de trois régions et trois départements...
...mais relativement enclavé
Des périmètres administratifs et institutionnels qui se superposent

2. Les données physiques p.11

2.1 La topographie
2.2 La géologie et les sols
2.3 Les risques naturels majeurs
2.4 Le réseau hydrographique
2.4.1. Les principaux cours d'eau
2.4.2. L'état de la ripisylve
2.4.3. Caractéristiques piscicoles
2.4.4. Qualité de la ressource en eau

3. Des paysages au fondement de l'identité du territoire p.27

3.1 Rappel historique
3.2 Evolution des paysages entre 1950 et 2004
3.3 Les perceptions et composantes paysagères aujourd'hui
3.4 Les entités paysagères
3.5 Les itinéraires et points-de-vues paysagers
3.6 Le réseau de découverte

4. Une diversité exceptionnelle de milieux p.53

4.1 Une diversité de milieux et une richesse biologique exceptionnelles
4.1.1. Une région d'eau et d'étangs à forte valeur patrimoniale
4.1.2. Des boisements dispersés mais en progression
4.1.3. Les terres cultivées, une composante prépondérante du territoire
4.1.4. Les prairies, milieux diversifiés à forte valeur écologique
4.1.5. Les landes et les friches, des espaces en pleine transformation
4.1.6. Un réseau de milieux ordinaires fragilisés et utiles
4.2 Un réseau d'espaces naturels classés et protégés
4.2.1. A l'échelle européenne : RAMSAR et Natura 2000
4.2.2. A l'échelle nationale : ZNIEFF et ZICO
4.2.3. A l'échelle régionale : Parc Naturel régional de la Brenne
4.2.4. A l'échelle départementale : ENS et Réserve naturelle de Chérine
4.2.5. Les sites acquis et sous convention
4.2.6. Les autres protections en vigueur sur la CDC : le SDAGE du bassin Loire-Bretagne
4.2.7. Des actions de gestion contractuelle des milieux : MAE et ACNAT/LIFE

5. Structure et organisation du cadre bâti p.91

5.1 Le patrimoine architectural et urbain remarquable
5.1.1. Les valeurs patrimoniales de l'habitat rural
5.1.2. Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques
5.1.3. Les ensembles architecturaux et urbains remarquables
5.1.4. Le petit patrimoine rural
5.1.5. Un patrimoine archéologique foisonnant
5.2 Typologie du cadre bâti
5.2.1 L'occupation du sol
5.2.2. Analyse typomorphologique générale
5.2.3. Typologie des bourgs anciens
5.2.4. Les hameaux anciens
5.2.5. Le bâti ancien isolé
5.2.6. Les opérations groupées et les extensions pavillonnaires récentes
5.3 Structuration de la trame viaire et déplacements
5.3.1. La trame viaire
5.3.2. La morphologie des principaux axes départementaux
5.3.2. Les flux routiers

6. Les dynamiques socio démographiques p.137

6.1 Un territoire peu peuplé et fortement polarisé
6.2 Une population dispersée dans un territoire largement rural
6.3 Des évolutions de population significatives de la situation du département
6.4 Un «retournement migratoire» qui compense les déficits de naissances
6.5 Un important vieillissement de la population
6.6 Les mécanismes de la dépopulation et les moyens d'intervention

7. Habitat et vie sociale p.147

7.1 Un parc de logements caractéristique du milieu rural
7.1.1. Un nombre de logement en hausse
7.1.2. Augmentation du nombre de ménages
7.1.3. Un parc de logements anciens
7.1.4. Une majorité de propriétaires occupants
7.1.5. Une faible pression sur le logement social
7.1.6. Une forte part de logements non occupés, temporairement ou à long terme
7.2 Une production de logement récent dynamique
7.2.1. Une certaine dynamique de la construction...
7.2.2...mais inégalement répartie sur le territoire
7.2.3. Aux effets à maîtriser
7.3 Une organisation scolaire adaptée au contexte rural

7.4 Une offre locale d'équipements sportifs et culturels, relayée par le tissu associatif
7.5 Une couverture internet des centres urbains mais encore des tâches blanches

8. L'économie et l'emploi **p.159**

- 8.1 Un territoire plus fortement touché par le chômage que son bassin d'emploi
 - 8.1.1. Au sein de la zone d'emploi d'Argenton sur Creuse....
 - 8.1.2.mais limitrophe avec celle de Châteauroux
 - 8.1.3. Comparativement, un bassin d'emploi au taux de chômage bas...
 - 8.1.4....mais la CDC plus fortement touchée que le reste de son bassin d'emploi
- 8.2 Une population plutôt modeste...
 - 8.2.1. ...tant du point de vue de la CSP...
 - 8.2.2. que au niveau des revenus
- 8.3 Une économie tournée vers les services...
 - 8.3.1. ...tant du point de vue du nombre d'établissements...
 - 8.3.2. ...que de l'emploi
- 8.4 Un maillage commercial de proximité existant mais fragile
 - 8.4.1. Deux pôles de proximité constitués: Mézières-en-Brenne et Azay-le-Ferron
 - 8.4.2. L'organisation commerciale départementale: la polarisation des activités commerciales
- 8.5 Une offre en foncier d'activité inégalement répartie
 - 8.5.1. A l'échelle départementale une offre concentrée de foncier dédié à l'activité
 - 8.5.2. Localement une zone qui est encore en très grande partie disponible

9. Les activités spécifiques **p.171**

- 9.1 L'agriculture
 - 9.1.1. Les espaces agricoles
 - 9.1.2. Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage ... mais fragile
- 9.2 La pisciculture : une activité économique importante pour le territoire, mais en diminution constante
- 9.3 Le tourisme, une ressource économique ...parfaitement adapté aux ressources naturelles du territoire
 - 9.3.1. Une activité hôtelière abondante

- 9.3.2. Une offre d'activités riche
- 9.3.3. Un profil-type du touriste générant de fortes retombées économiques sur le territoire
- 9.3.4. Des lieux de visites liés de la richesse patrimoniale du site
- 9.3.5. La stratégie touristique d'optimisation

10. Le marché foncier **p.177**

- 10.1. Eléments de cadrage
- 10.2. Le marché foncier non bâti
 - 10.2.1 Caractéristiques du marché
 - 10.2.2 Type et origine géographique des acquéreurs
 - 10.2.3 Détail par selon type de marché
- 10.3. Le marché foncier bâti rural
- 10.4. Analyse comparée entre les différents segments de marché

11. Synthèse : Atouts/faiblesses **p.189**

1. Le contexte institutionnel et territorial

Le contexte

La communauté de communes « Cœur de Brenne » est créée en 2001, elle regroupe Azay-le-Ferron, Mézières-en-Brenne, Paulnay, Migné, Saint-Michel-en-Brenne, Obterre, Sainte-Gemme, Villiers et Saulnay. Au 1er janvier 2003, MARTIZAY adhère à la Communauté de Communes.

Cesont donc aujourd'hui 10 communes regroupant 5 046 habitants qui travaillent en commun pour le développement du Cœur de Brenne.

La volonté des 10 communes de se réunir au sein d'une communauté de communes a été à la fois **une volonté de moyens et de mise en œuvre d'actions partagées, au service du développement local et de la valorisation des potentialités du territoire.**

Les objectifs principaux de la CDC sont **l'amélioration de la situation économique et sociale et le renforcement de l'attractivité de l'ensemble du territoire.**

Les 10 communes ont transféré un certain nombre de compétences à la collectivité territoriale, dont celle de l'aménagement de l'espace qui se décline en dans les secteurs suivants :

- > Schémas directeur et de secteur
- > Aménagement rural
- > Zones d'aménagement concerté existantes et les ZAC créées dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme ultérieurs.
- > Aide à la mise en place des documents d'urbanisme des communes membres.

Dans cette perspective, la CDC demande que soient produits :

> Un diagnostic mettant en évidence les enjeux d'aménagement et de développement sur le territoire

> Un document présentant les choix argumentés en matière de planification pour chaque commune en fonction des contextes, enjeux et objectifs propres à chacune d'elles.

Le présent diagnostic territorial s'inscrit dans cette démarche globale, qui doit conduire à :

> Faire émerger et partager par tous les enjeux à l'échelle du territoire intercommunal,

> Décliner à l'échelle des communes les orientations et actions nécessaires à la mise en œuvre d'une stratégie globale

> Expliciter les conditions de mise en œuvre réglementaire ou opérationnelle au travers de documents d'urbanisme adaptés aux besoins des communes.

Une démarche de planification urbaine déjà ancienne à réactualiser

A l'exception de 3 communes, les 7 autres disposent d'un document d'urbanisme en vigueur.

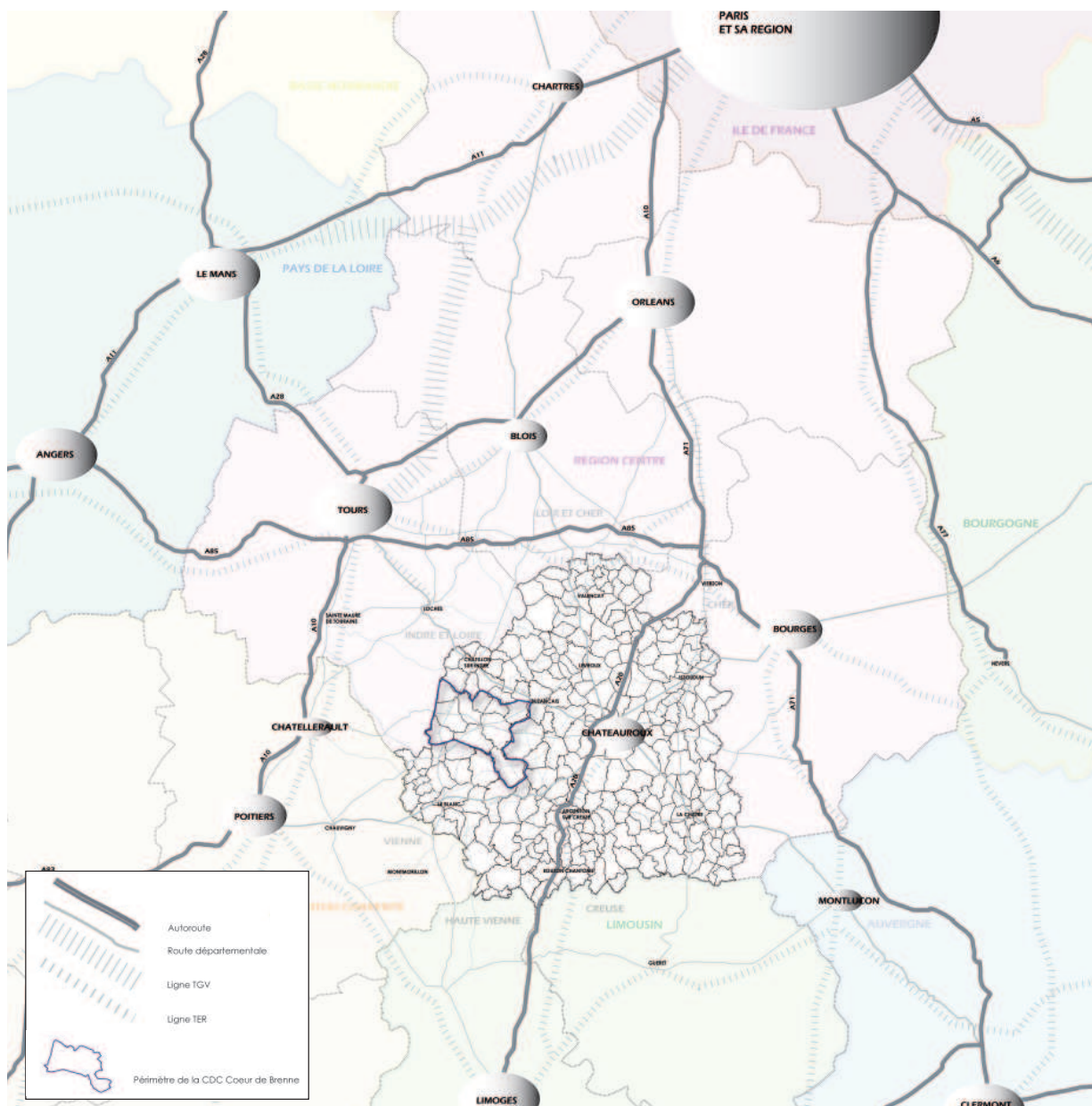
Cette forte couverture du territoire par des documents de planification dénote d'une réelle préoccupation, déjà ancienne, des communes pour la préservation de leur environnement bâti.

En revanche, compte tenu des dates de réalisation, il peut s'agir parfois de documents obsolètes surtout au vu des évolutions des espaces ruraux ces dernières années.

L'ensemble des documents doivent être repensés pour s'adapter au contexte actuel, aux nouveaux enjeux locaux et récentes mutations du territoire.

Commune	Type de document	Date
Azay Le Ferron	POS	POS approuvé en 1990 Modifié en Novembre 1992/Février 2003 - Révision simplifiée en 2005
Martizay	POS (valant PLU)	Approuvé en 1987 Modifié en 1994 et 2003 POS Approuvé en 2005
Mézières en Brenne	POS	POS approuvé en Mai 1985 Révisé en mars 1992 - Modifié en Nov 1994/Nov 2001/Juillet 2006 Révision simplifiée oct 2006
Obterre	POS (valant PLU)	Approuvé en 1987 - Révision partielle en 1999 Modification en 2001
Paulnay	Carte communale	Approuvé en 2003 Révisé en 2007
Ste Gemme	PLU	Révision approuve en décembre 2003
St Michel en Brenne	POS	POS approuvé en 1988 Modifié en juillet 1989/Juin 1999/Novembre 2000/Juin 2006

Un territoire au croisement de trois régions et trois départements...



La communauté de communes «Cœur de Brenne» est située à l'ouest du département de l'Indre, au sud de la Région Centre et limitrophe avec les régions Poitou-Charente et Limousin. Châteauroux constitue le principal pôle urbain du département.

Bien que bénéficiant d'une position géographique centrale en France, le département de l'Indre est historiquement, à plusieurs égards, **relativement isolé et enclavé**.

Le développement des voies de communication a cependant contribué à limiter cet isolement. Ainsi le principal atout du département est d'être traversé du nord au sud par A20 qui place ainsi Châteauroux à 2h30 de Paris (2h en train). Le réseau ferré du département ou à proximité **participe également à ce désenclavement**.

La communauté de communes, limitrophe avec les départements de l'Indre-et-Loire et proche de la Vienne, bénéficie d'une position centrale par rapport au triangle formé par les trois pôles: **Châteauroux, Tours et Poitiers reliées par l'A10, la RD 943 et la RD 927**.

A une plus petite échelle elle est située à mi chemin entre les villes secondaires que sont **Châtillon-sur-Indre, Le Blanc et Buzançais**.

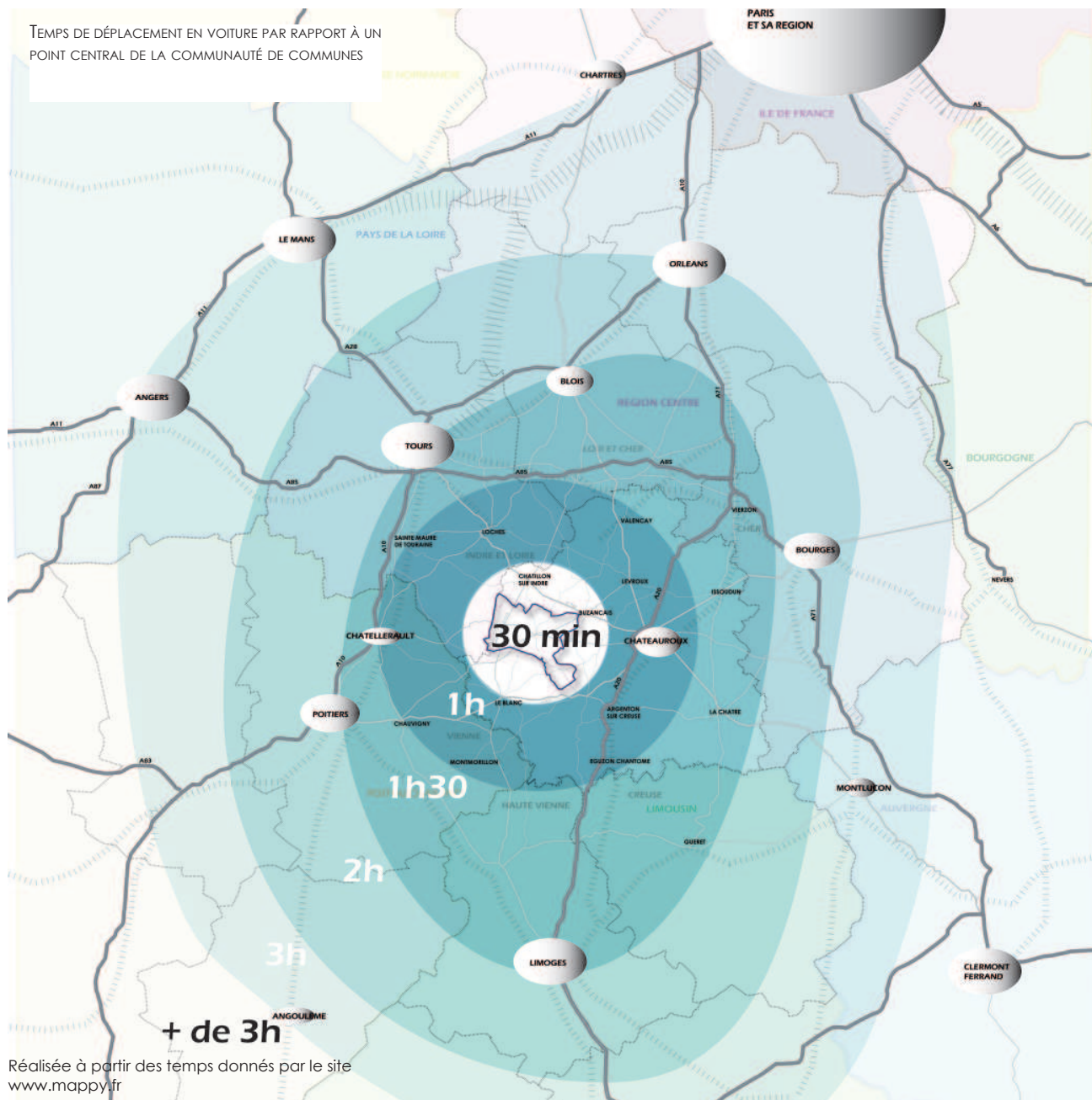
...mais relativement enclavé

Compte tenu de la généralisation des déplacements automobile, l'évaluation et représentation des temps de déplacements donne une image de la situation du territoire en terme d'enclavement.

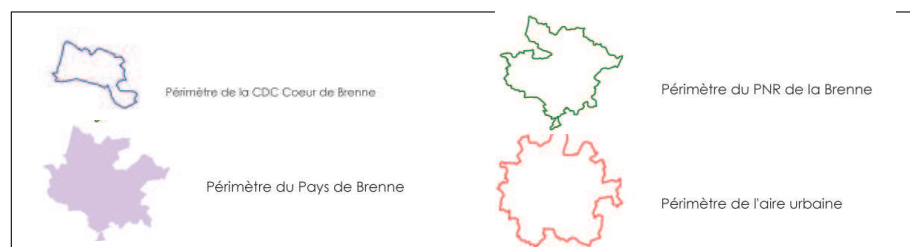
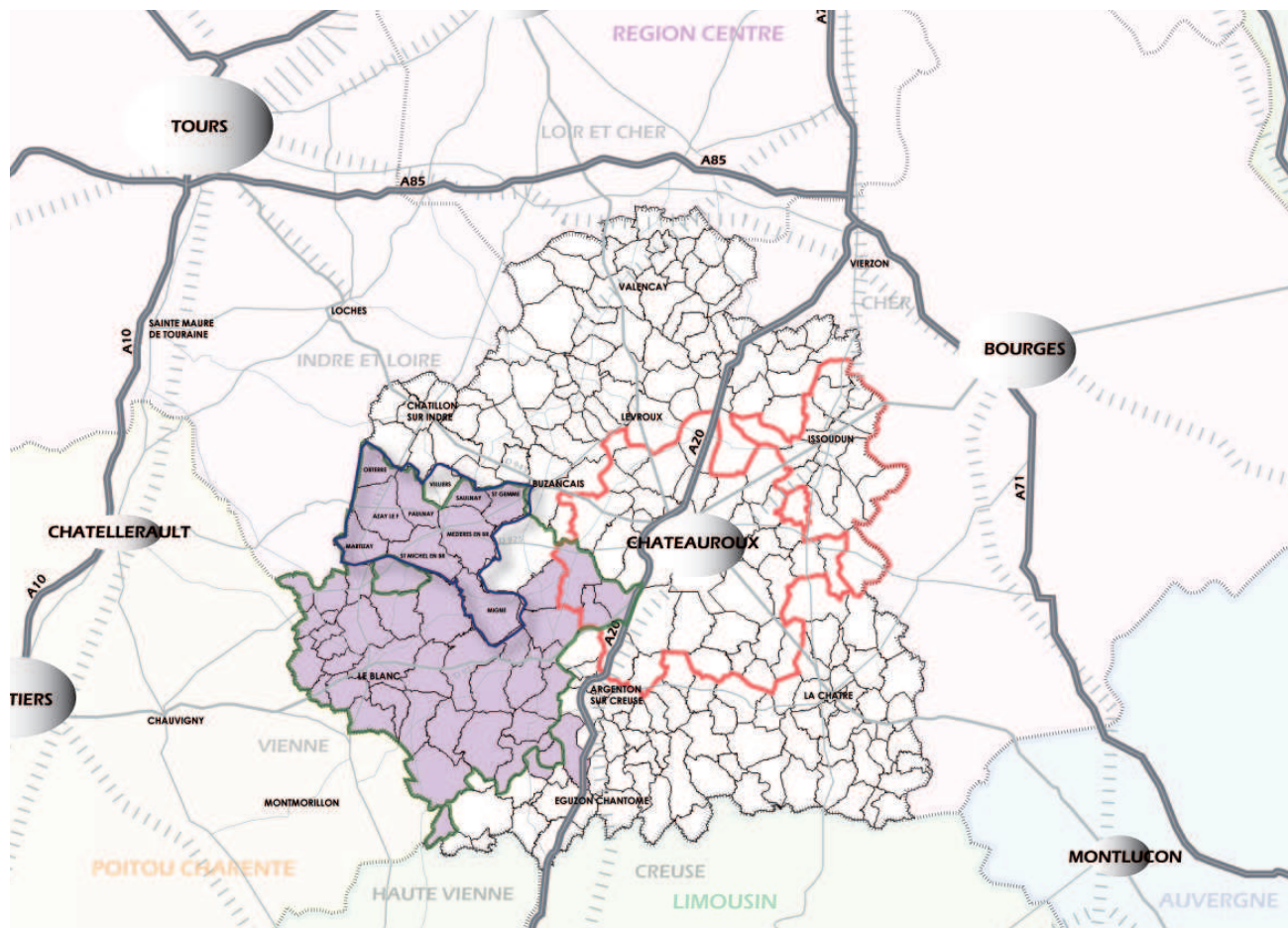
Ainsi la communauté de communes est à plus ou moins 1h30 des deux pôles que sont **Tours et Poitiers** et à une heure (ou moins) de Châtelleraut et Châteauroux.

Ces temps de transport sont trop importants pour parler de conséquences directes ou de report du développement urbain ou économique de ces villes sur la communauté de communes. En revanche **leur influence en matière de prospective de développement est certaine** et toutes les prévisions sur le territoire doivent se faire au regard des actions de grandes ampleurs qui sont menées dans ces trois pôles et qui sont en mesure d'influencer l'attractivité résidentielle du territoire.

La déformation des isochrones en ovale vers le nord et le sud à partir de 1H30 est directement liée au développement des infrastructures de transport (autoroutes) qui privilégient **les connexions entre Paris et sa région et le reste du territoire**. La communauté de communes est d'ailleurs connectée à celle-ci en 3h ce qui représente un éloignement important pour des déplacements fréquents mais une relative proximité pour des activités exceptionnelles (loisirs, week end, déplacements ponctuels etc.).



Des périmètres administratifs et institutionnels qui se superposent



La communauté de communes coeur de Brenne rassemble les 8 communes du canton de Mézières-en-Brenne avec en plus Migné (canton de Saint-Gaultier) et Martizay (canton de Tournon-Saint-Martin).

Le Pays de Brenne contient la totalité des communes du coeur de Brenne à l'exception de Villiers. De même le PNR couvrant 47 communes soit un quart du département, englobe les communes de «Coeur de Brenne» à l'exception de Villiers.

Ces périmètres sont autant de structures en mesures d'accompagner les territoires dans leur développement et aptes à actionner des leviers de développement chacune dans leur champs d'intervention. En revanche le fait que les périmètres ne soient jamais complètement inclus les uns dans les autres rajoute à la complexité d'action en matière administrative.

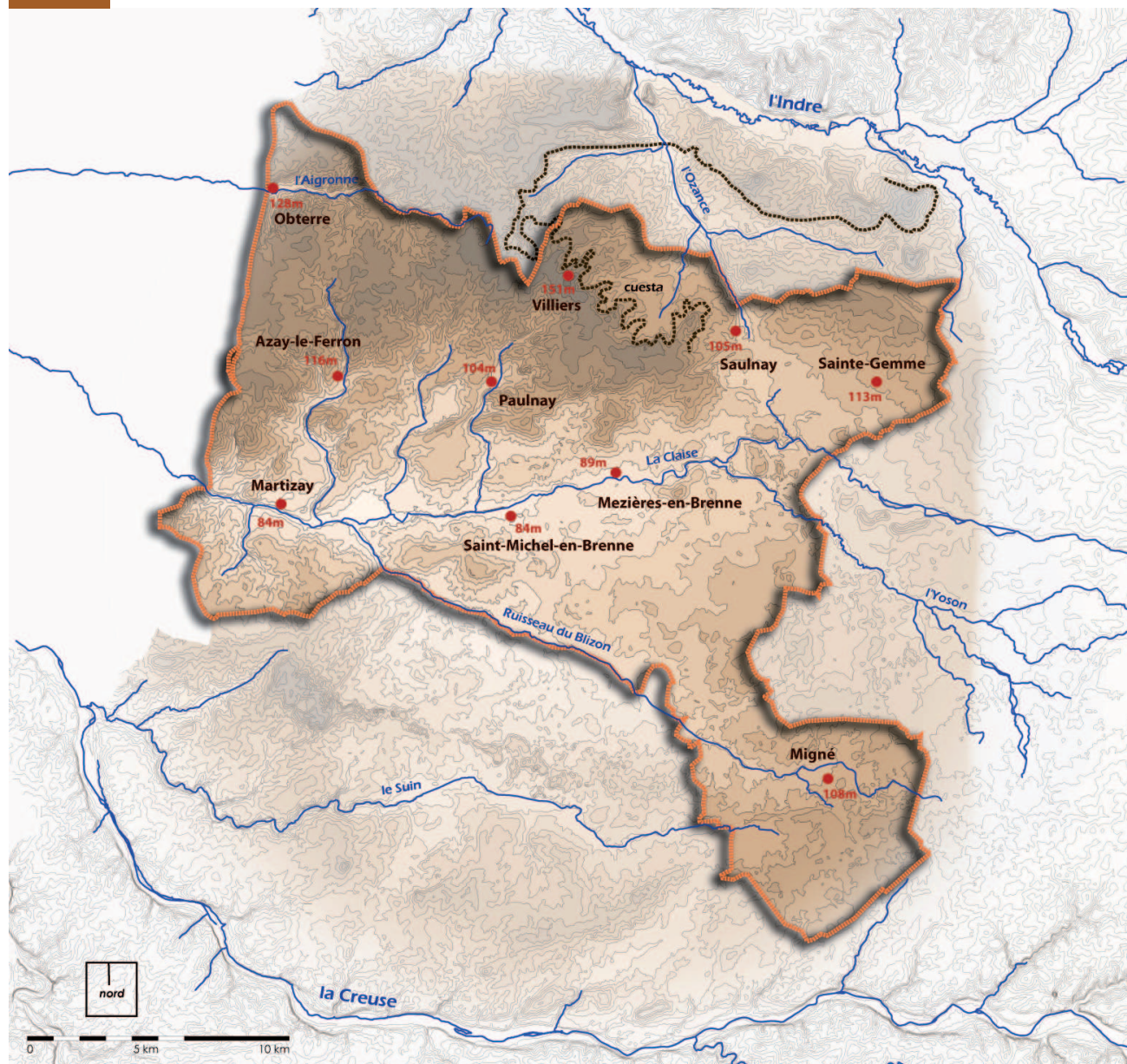
Plus largement sur le département, la vie du territoire est marquée par le périmètre **l'aire urbaine de Châteauroux**, et dans une moindre mesure de Issoudun, définies en 1999.

L'aire urbaine au sens de l'INSEE regroupe l'ensemble constitué par un pôle urbain (agglomération offrant au moins 5 000 emplois) et sa couronne périurbaine dans lesquels travaille au moins 40 % de la population active résidente.

Bien que ne s'agissant pas d'un périmètre administratif à proprement parler, dans la réalité les impacts sont réels ainsi il est à noter, en 1999, la proximité qu'il existe entre les communes de la communauté de communes et **les marges de l'aire urbaine de Châteauroux, cette proximité peut être synonyme de pression urbaine résidentielle.**

2. Les données physiques

2.1 La topographie



Le territoire de la communauté de communes Cœur de Brenne est une zone de contact entre deux entités géomorphologiques différentes, un plateau érodé dans sa partie nord-ouest et une vaste dépression en cuvette dans sa partie sud-est.

Ce vaste plateau est drainé par de nombreux cours d'eau qui alimentent la rivière de l'Indre à une dizaine de kilomètres au nord de la communauté de communes. La zone de dépression de la Brenne est aussi drainée par de nombreux petits cours d'eau qui rejoignent la rivière de la Creuse à quelques kilomètres au sud de la communauté de communes.

Le relief « tabulaire » (*très plat, en forme de table*) du plateau est un relief relativement plat dont les altitudes varient entre environ 90 mètres et environ 150 mètres. Il correspond globalement aux communes de Obterre, Azay-le-Ferron, Martizay, Paulnay, Villiers, Saulnay, Sainte-Gemme.

Les vastes étendues planes du plateau sont découpées par de petites vallées ou des micro-vallons, souvent orientés nord-sud.

Au nord du territoire d'étude, sur les communes de Villiers et de Saulnay, ces hauts plateaux dominent une légère dépression, par un relief en « cuesta » circulaire (*forme de relief dissymétrique constitué d'un côté par un talus à profil concave, et de l'autre, par un plateau doucement convexe*) qui offre de beaux points-de-vue.

La transition entre le relief du plateau vers la zone de dépression de la Brenne se fait en pente douce.

Au sud-est du territoire de la communauté de communes, dans la Brenne des Etangs, le relief est très plat. Ce secteur correspond globalement aux communes de Saint-Michel-en-Brenne, Mézières-en-Brenne et de Migné. Les altitudes varient entre 85 mètres et 125 mètres environ.

Les buttons, ces buttes-témoins de grès rouges plus durs non érodés, constituent des variations de quelques mètres à une dizaine de mètres dans le relief.

De nombreuses cuvettes intermédiaires s'ajoutent au relief en creux du Centre Brenne.

Ces conditions de relief très plat, les cuvettes intermédiaires et le sous-sol imperméable ont été favorables à la création des nombreux étangs présents dans le secteur.



Vue sur le relief très plat du plateau (Villiers).



Vue qui s'ouvre sur le relief de cuesta (Saulnay).



Affleurement calcaire à Montbron (Paulnay).

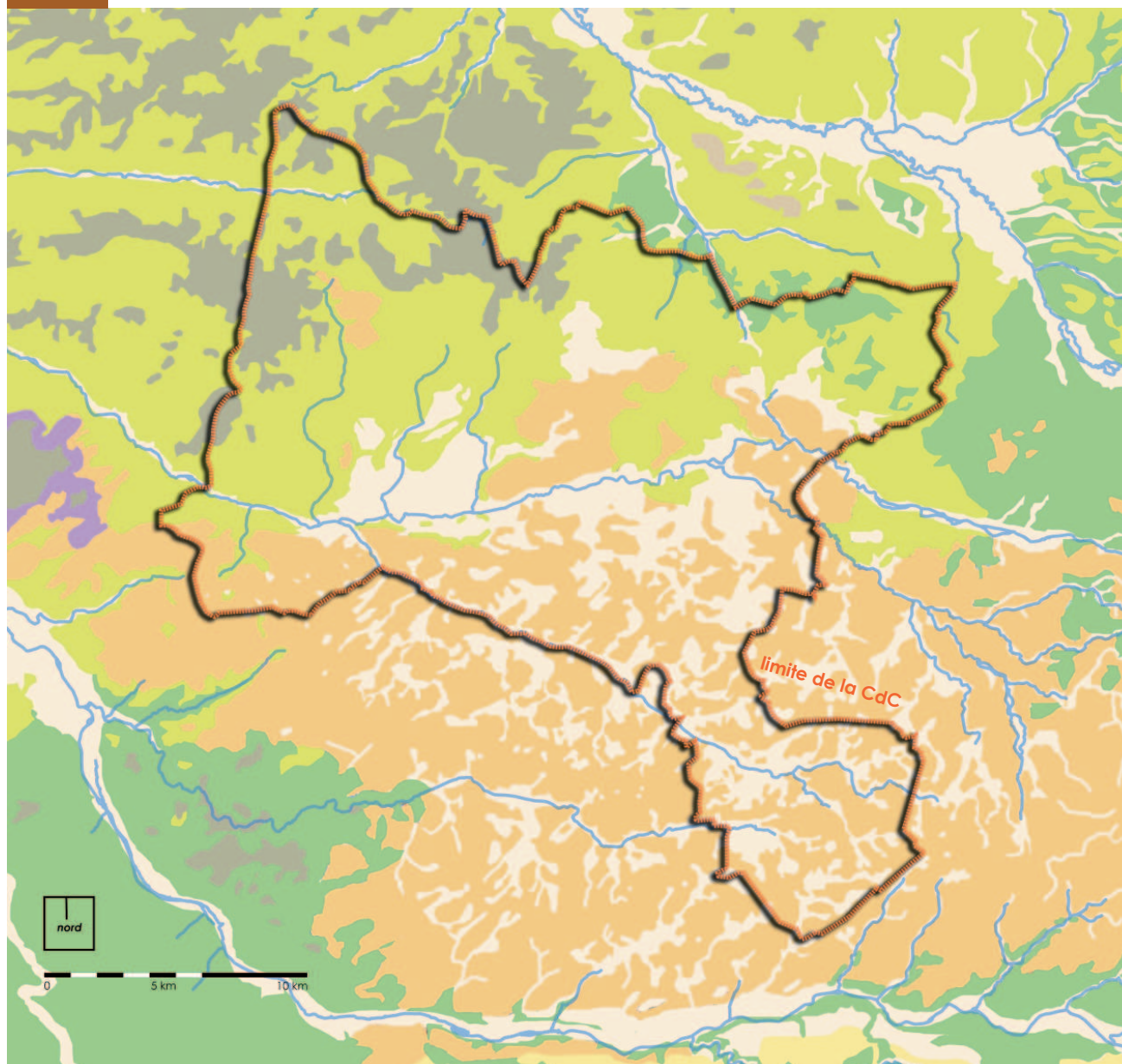


Petite butte amenant une variation de quelques mètres dans le relief plat du Coeur de Brenne (Mézières-en-Brenne).



Les légères dépressions secondaires favorisent l'implantation des étangs brennoux (Saint-Michel-en-brenne).

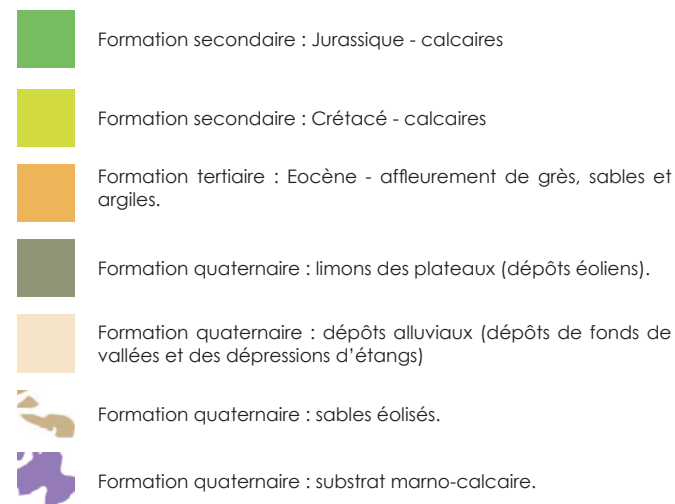
2.2 La géologie et les sols



La géologie est un des facteurs de connaissance et de compréhension des paysages. La Brenne est issue de formations calcaires ayant subi différentes phases d'érosion plus ou moins importantes et qui ont été ensuite recouvertes partiellement de marnes et de sables issus de l'érosion du Massif Central

Le territoire de la communauté de communes correspond à une zone de transition entre deux grands ensembles : **la cuvette de la Brenne au sud-est est une vaste zone d'affaissement comblée de matériaux détritiques, et les plateaux limoneux sur matériaux crétaciques et tertiaires au nord-ouest.**

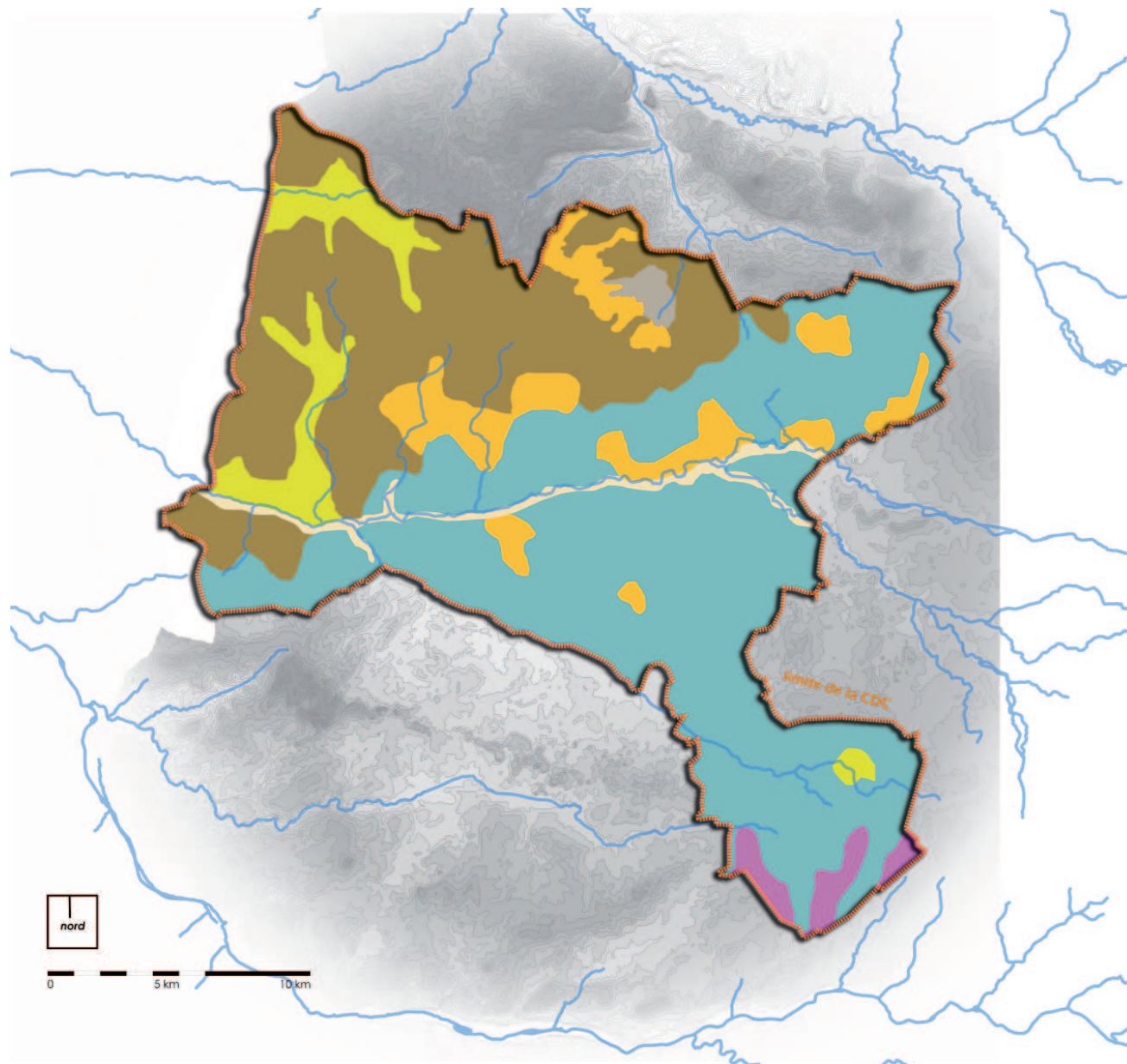
Ces dépôts sont à l'origine des terres grasses et pauvres du cœur de la Brenne.



La carte de pédologie ci-contre illustre une différence de sols entre la partie sud-est et la partie nord-ouest de la communauté de communes.

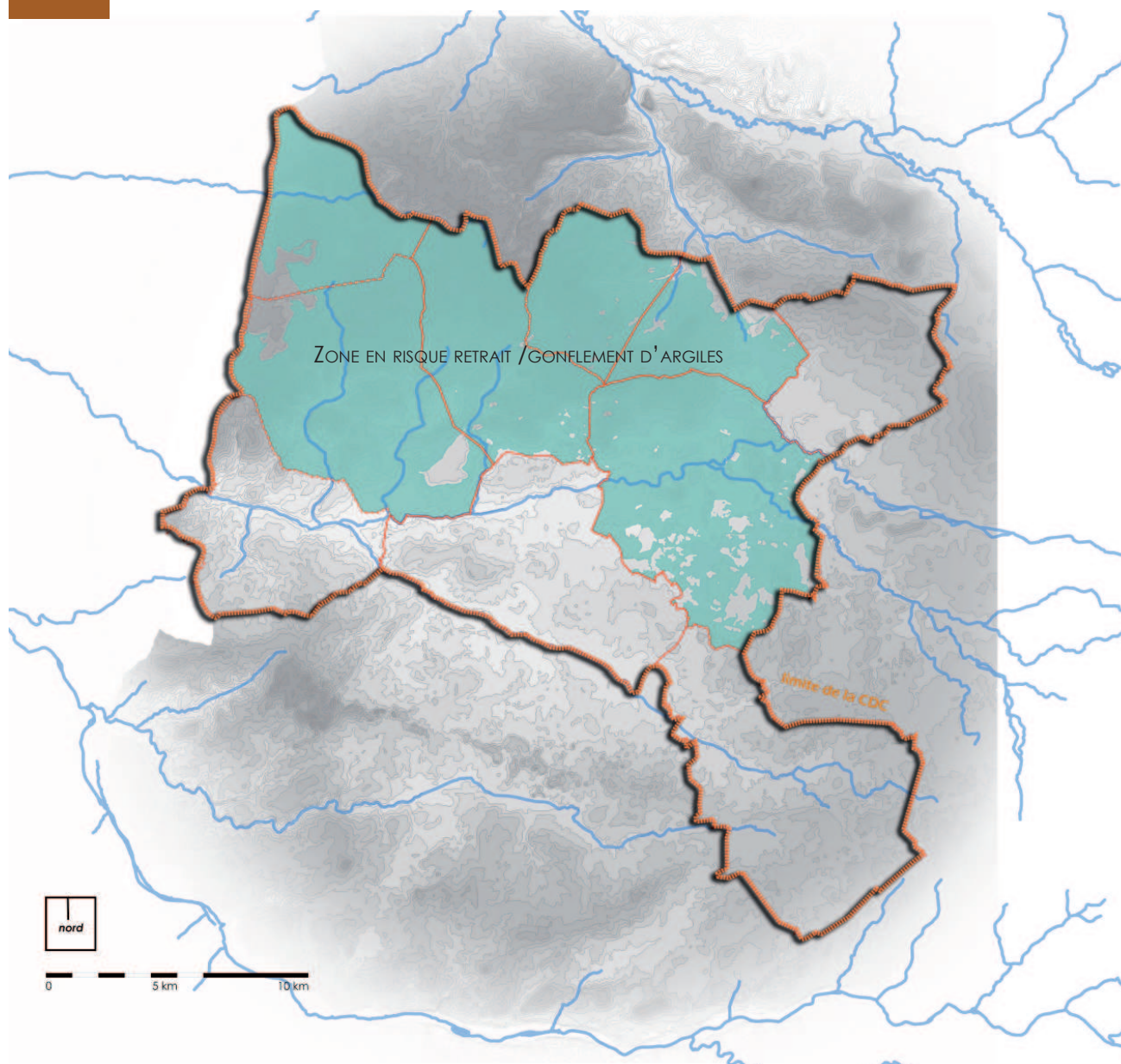
Au nord-ouest, sur le plateau, les sols sont pour la plupart limoneux, avec des sols argilo-calcaires et argileux.

Au sud-est, les sols sont surtout sableux hydromorphes (un sol hydromorphe est régulièrement saturé en eau), avec quelques poches de sols argileux et de sols limoneux hydromorphes.



Sources : Chambre d'Agriculture de l'Indre et Parc naturel régional de la Brenne
Traitement : agence escoffier

2.3 Les risques naturels majeurs



Seul un risque est présent sur une partie de la communauté de communes.

Les communes de Azay-le-Ferron, Obterre, Paulnay, Villiers, Saulnay et Mézières-en-Brenne sont inscrites en zone moyennement exposée, au Plan de Prévention des Risques Naturels, concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.

C'est la succession de périodes de sécheresse et de période de pluie qui peut conduire à un phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Ces mouvements de terrain lents et continus peuvent ainsi conduire à des détériorations (fissurations plus ou moins graves) voire des effondrements du bâti.

La dimension de risque naturel lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles est donc à prendre en compte dans les futurs projets d'aménagements.

Des études géotechniques vérifiant l'adaptation des constructions aux sols et roches formant le terrain naturel, peuvent être demandées afin de garantir une bonne stabilité de ces constructions, notamment pour les bâtiments collectifs. Pour les constructions individuelles, à défaut d'étude géotechnique, une profondeur minimale de fondation peut être prescrite, ainsi qu'un renforcement de ces fondations (fondations armées et bétonnées).

Pour ce qui est de l'environnement de la construction, la plantation d'arbres et d'arbustes fortement demandeurs en eau est à proscrire. L'évacuation des eaux pluviales et usées est à réaliser dans le réseau collectif ou à plus de 15 mètres de la construction. Les eaux de ruissellement doivent être récupérées et évacuées.

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) doit être annexé au PLU des communes concernées car il vaut servitude d'utilité publique.

2.4 Le réseau hydrographique



Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

2.4.1. Les principaux cours d'eau

Le territoire d'étude est drainé par un réseau hydrographique composé d'un chevelu relativement dense organisé autour de la Claise qui recueille les eaux stagnantes des étangs. **L'eau omniprésente sur le territoire ne doit pourtant son origine qu'aux seules pluies.**

La communauté de communes recouvre le bassin versant de la Claise sur une grande partie, et trois bassins versants secondaires sur des superficies néanmoins très réduites : le bassin de l'Aigronne au nord, affluent de rive droite de la Claise, le bassin du Suin au sud, affluent de la Creuse et le bassin de l'Ozance, affluent de l'Indre.

> La Claise

Le principal hydrosystème du secteur est la Claise, tant en termes de débit que de linéaire de réseau. Cette rivière d'écoulement Sud-Est prend sa source à Luant à quelques kilomètres de Châteauroux et se jette dans la Creuse en Indre-et-Loire après un trajet d'environ 80 kilomètres. Le bassin versant de la Claise couvre une superficie d'environ 740 km².

Le substrat du bassin versant est constitué en majorité de craie marneuse, de sable et d'argile. **Cours d'eau peu abondant**, la Claise présente une lame d'eau de 159 millimètres annuellement, ce qui représente une moyenne nettement inférieure à l'ensemble du bassin versant de la Loire (244 millimètres).

Le linéaire compris sur le territoire de la CdC traverse les communes de Martizay, de Saint-Michel-en-Brenne et de Mézières-en-Brenne et constitue la limite communale sud d'Azay-le-Ferron.

Les crues sont de deux types : hivernales et printanières (de décembre à avril) avec de hautes eaux et estivales avec de basses eaux de juillet à septembre.

Cette forte variabilité et la faiblesse et des étiages s'expliquent par le rôle prépondérant des plans d'eau qui absorbent une grande part des apports en pluie.

Les pluies d'hiver ruissellent rapidement vers la rivière et assurent des débits soutenus durant toute cette période, tandis que les pluies d'été, présentes sous la forme d'abats d'eau soudains, sont en grande partie absorbés par les nombreux étangs du territoire.

Ces derniers tendent donc à avoir un impact d'autant plus négatif sur les débits d'étiage qu'ils entraînent une évaporation directe d'eau dans l'atmosphère au détriment des rivières.

De plus, lors de chaque épisode pluvieux intense, on assiste à des inondations de larges secteurs riverains des cours d'eau, avec un développement de phénomènes d'hydromorphie.

Du fait du caractère très peu perméable des sols, la Claise et ses affluents ont à la fois été à l'origine du drainage des terres insalubres à partir du Moyen-Age, et de phénomènes d'inondations plus ou moins localisés.

Dans les années 1960, la Claise et ses affluents font l'objet d'un reprofilage total afin d'endiguer le risque d'inondation et d'améliorer les capacités agricoles des terrains riverains. **La mise en place d'ouvrages hydrauliques, qui seront totalement automatisés dans les années 1980-1990, permet alors de mieux réguler la lame d'eau.** 22 barrages ont été installés entre Luant et Martizay.

D'une largeur moyenne de 12 mètres, ce cours d'eau est donc cloisonné par de nombreux ouvrages hydrauliques.



Canal de la Claise dans le bourg de Mézières-en-Brenne



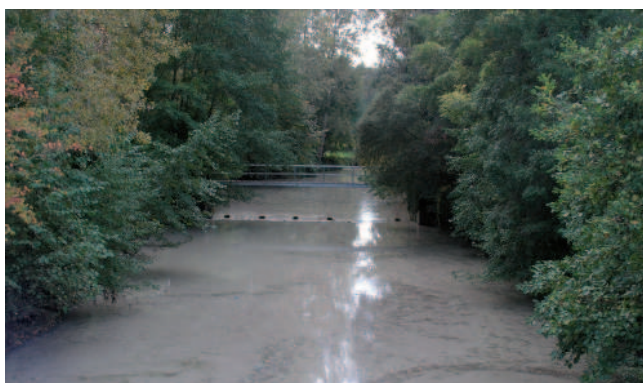
La Claise bordant l'abbaye de Saint-Michel-Brenne



Berges naturelles de la Claise à Martizay, aux arrières du bourg



Ambiance «naturelle» en entrée de ville de Saint-Michel-en-Brenne



Une Végétation abondante sur les berges de la Claise à Subtray, Mézières-en-Brenne et à l'entrée du bourg de Martizay



Végétation de bord de Claise aux abords du bourg de Mézières-en-Brenne

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

La vallée correspond quasiment à la largeur de son lit mineur. Elle est ainsi quasiment invisible dans le paysage.

Les berges très verticales présentent une végétation herbacée très limitée mais comptent en revanche une végétation d'aulnes et de frênes souvent intéressante. La végétation de la Claise (et de ses affluents) compte les formations suivantes : aulne glutineux, frêne élevé, chêne pédonculé, érable champêtre, orme, saule blanc, saule marsault.

La strate arbustive s'apparente à une population de prunellier, d'aubépines, de fusain, de sureau noir, de cornouiller sanguin et de houblon, tandis que la strate herbacée compte la grande ortie, la ronce commune, le carex et le jonc, notamment. **Les sols alluviaux, soumis au pâturage ou fauchés ont localement permis le maintien de prairies humides en bordure des cours d'eau.** Notons néanmoins que ces prairies ont historiquement tendu à régresser au profit de boisements, phénomène particulièrement visible à Martizay. **Quelques peupleraies souvent non exploitées ont également été implantées sur le linéaire, posant un double problème en termes de stabilité des berges et de chutes des arbres en travers du lit de la rivière.**

> Les affluents de la Claise

Les affluents de la Claise forment un réseau hydrographique secondaire, disposé en peigne et drainant les plateaux.

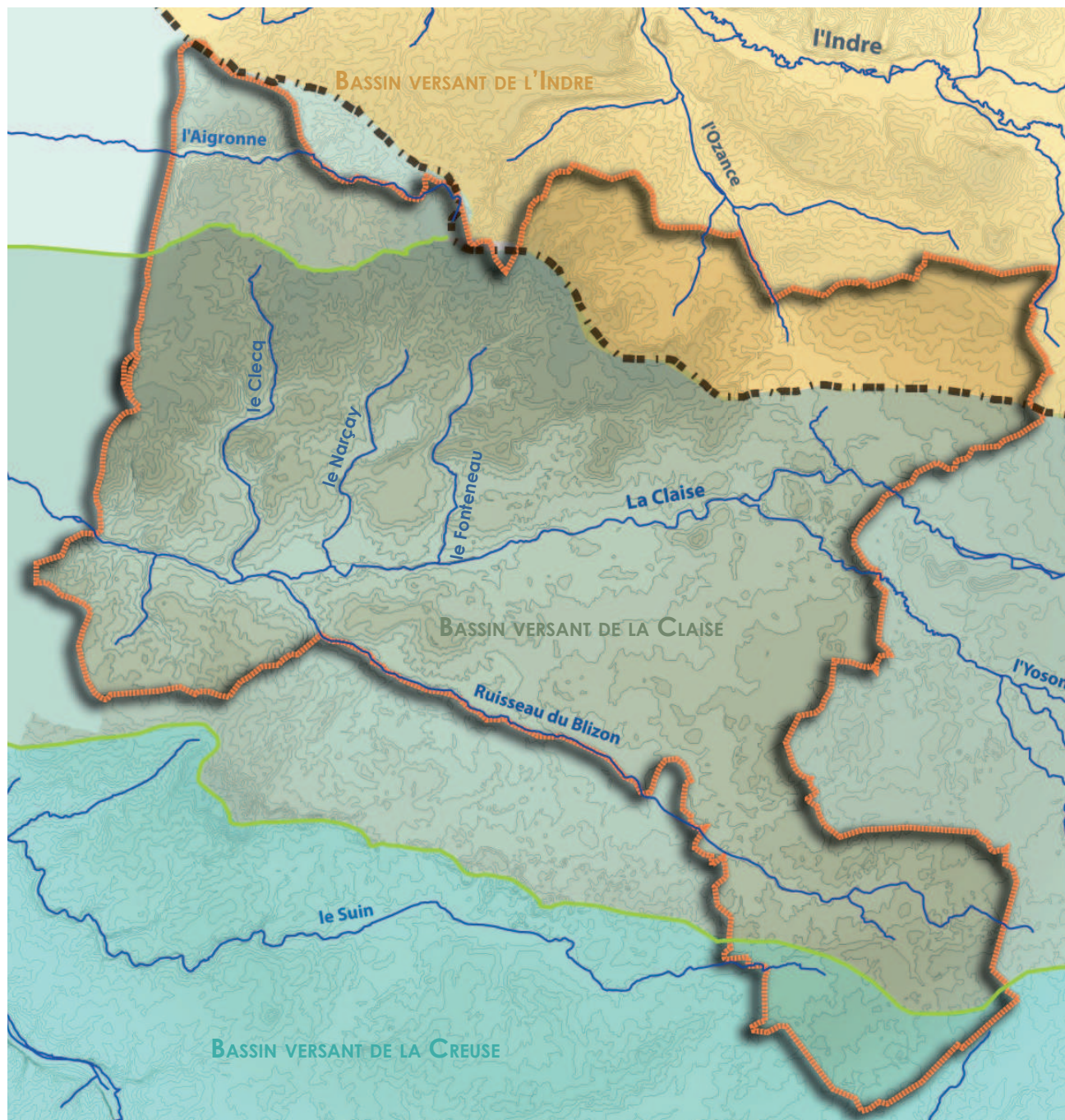
Globalement, les affluents de la Claise présentent plusieurs caractéristiques identiques : absence de niveaux de sources importants, débits très faibles en été, nature du sous-sol. Ces caractéristiques ne doivent cependant pas oblitérer les différences existant entre chaque rivière, notamment au niveau de leurs profils avec par exemple l'Aigronne et le Narçay qui présentent des profils trois fois plus marqués que ceux de la Claise et du Suin.

L'Aigronne a un bassin versant d'une surface de 3230 ha pour un linéaire total de 7,5 km. Drainant la partie nord-ouest de la CDC, elle traverse les communes d'Obterre et de Paulnay, et coule vers l'ouest. Elle atteint la rive droite de la Claise au Grand-Pressigny. **Sur le bassin de l'Aigronne, la topographie est plus marquée que sur le reste du territoire** (pentes de l'ordre de 4,3‰) **ce qui tend à générer localement des phénomènes de ruissellement.**

Le Clecq dont le bassin versant occupe une superficie de 3930 ha, a un linéaire total de 10,5 Km. Ce ruisseau présente un système de pentes également marquées correspondant au raccordement entre le plateau et la Claise. **Le rôle érosif de la rivière est donc affirmé.** Le Clecq traverse les communes d'Azay-le-Ferron et de Martizay avant de se jeter dans la Claise. **Il présente une qualité dégradée au niveau de la traversée d'Azay en raison du dysfonctionnement temporaire de la station d'épuration.**

Au nord de Martizay, le ruisseau présente un tracé rectilinéaire très remanié ainsi qu'une végétation arbustive discontinue voire inexistante au niveau de la Thuilerie. La végétation devient plus épaisse à l'entrée sud d'Azay-le-Ferron et tend à s'effiloche jusqu'à Chavannes. Elle présente ensuite une alternance de rideaux boisés et de berges ouvertes selon que son tracé ait été ou non fortement recalibré.

Le Narçay draine un bassin versant de 3630 ha. Son linéaire est de 11,5 km et son débit moyen de 0,15m³/s. ce qui représente **l'un des débits les plus faibles sur le territoire.** Malgré les travaux de recalibrage des années 1960 liés aux opérations de remembrement, le Narçay a conservé un tracé très sinueux. Il offre une ripisylve très différenciée, présente sous la forme d'un épais cordon boisé au niveau de l'étang de Berge, d'une végétation fine et régulière sur Paulnay, ainsi que de secteurs embroussaillés très localisés.





Le Fonteneau



L'Yoson



Rives dénudées de l'Ozance

Le Fonteneau constitue en partie la limite nord de Saint-Michel-Brenne et traverse Paulnay du sud au nord ainsi que Villiers. Il a un bassin versant de 4020 ha et son linéaire est de 8,5 km. Son bassin versant présente un système de pentes marquées au niveau de la traversée de Paulnay. L'aspect de la ripisylve est également différencié selon les secteurs, passant notamment d'une végétation de bords de berge très dense et boisée à une frange arborée clairsemée. **Sa qualité tend à s'abaisser en aval de Paulnay du fait de faibles débits et de rejets agricoles indirects.**

Les Cinq Bondes est l'un des ruisseaux les plus longs de Brenne. Il draine un bassin versant de 16 560 ha pour un linéaire de 23,5 km. **Son débit moyen, de l'ordre de 0,8 m³/s est également l'un des plus importants de la communauté de communes.** En amont, il prend sa source au Grand Etang à Migné, draine le ruisseau du Blizon qui se remplit des eaux des étangs de la Gabrière et de Beauregard et se jette dans la Claise à Martizay. D'amont en aval il traverse les communes de Migné, Saint-Michel-en-Brenne et Martizay. Formant au sud la limite communale de Saint-Michel-en-Brenne avec Lingé et Rosnay, le Cinq Bondes prend temporairement le nom de ruisseau du Blizon jusqu'à l'étang du Blizon. Le long de la traversée de Migné, le ruisseau est bordé d'une végétation dense fortement boisée qui tend à s'éclaircir par endroit sur Saint-Michel-en Brenne.

L'Ozance prend sa source dans un marais de Saulnay situé au nord du bois de Puncis et s'écoule vers le nord en direction de la vallée de l'Indre.

L'Yoson est un affluent de la Claise qui traverse la seule commune de Mézières-en-Brenne sur la CDC. Prenant sa source à Méobecq, il a un bassin versant de 11 610 ha pour 23 km de linéaire. Il draine le lac de Corbançon et traverse le taillis des Petites Salles. A l'instar des Cinq Bondes, **il présente sur certaines portions de son linéaire des secteurs tendant à être envahis par le saule marsault et par l'aulne.**



Le Suin à Migné



Ripisylve de la Claise à Martizay



Ripisylve d'aspect localement dégradé du Narçay

Le Suin est un émissaire de la Creuse au sud des étangs de Brenne. Il prend sa source en aval de la commune de Migné. Ce ruisseau draine un bassin de 10 620 ha. Son linéaire est de 18 km et son débit moyen de 0,8 m³/s. Son bassin correspond à de formations calcaires qui présentent des phénomènes de karstification marqués. Sur la communauté de communes, il apparaît sur un très court linéaire dans la partie ouest de Migné, traversant le bois de Chantepie et drainant l'étang de Dauvigné notamment. Le Suin est un ruisseau qui s'assèche généralement l'été et qui présente un risque d'eutrophisation élevé, notamment dans sa partie amont. Il offre une végétation rivulaire également différenciée et se voit bordé par endroits de pelouses calcicoles parfois remarquables.

> Les étangs

Disposés en chaînes, les étangs constituent une composante importante du réseau hydrographique : **ils se déversent les uns dans les autres par groupes correspondant à un même bassin versant jusqu'à l'émissaire général qui alimente la Claise** (l'Yoson en particulier entre Vendoeuvre et Mézieres-en-Brenne). Six mois par an, la Claise reçoit d'abondantes ressources en eau, notamment celles qui proviennent de la vidange périodique des étangs de toute la moitié nord de la Brenne.

Très peu de ces étangs sont alimentés par des cours d'eau avoisinants, et l'absence générale de pente rend leur assainissement très difficile.

De petits chenaux voire des fossés permettent leur inter-connexion de sorte que l'étang en amont alimente celui en aval jusqu'à ainsi former une disposition en chapelet ou en chaîne, très caractéristique de la Brenne.

Leur vocation originelle de pisciculture marque encore fortement leur fonctionnement : un grand nombre d'entre eux sont ainsi équipés d'une bonde leur permettant d'être entièrement vidangeables.

D'un point de vue physique, la formation des étangs est liée à la présence originelle de sols argileux imperméables et de petites dépressions favorisant la stagnation de l'eau. La plupart sont de création ancienne bien qu'il continue de s'en créer en grand nombre aujourd'hui. A l'origine, les étangs furent créés au 12^{ème} siècle par des moines et des seigneurs à des fins de pisciculture et d'assainissement de terres marécageuses, souvent impropres à la culture. A partir du 17^{ème} siècle, les paysans les utilisèrent également pour la pisciculture qui représentait un revenu d'appoint non négligeable face à la faiblesse structurelle des rendements agricoles. Certains étangs étaient aussi utilisés en tant que réserve d'eau pour l'abreuvement des troupeaux. Puis l'entrée dans l'ère industrielle au 18^{ème} siècle a entraîné le développement de la forge qui, nécessitant d'importants déboisements, a du même coup favorisé la création de nouveaux étangs.



Linéaire arbustif discontinu sur les berges du Narçay à Azay-le-Ferron



Etang situé à proximité du Grand Etang à Migné

Fonctionnement hydraulique d'un étang piscicole

Un étang piscicole fonctionne selon un cycle annuel, décomposé en 4 phases d'exploitation distinctes :

1) Le remplissage de l'étang : il a lieu de l'automne au printemps, quand les précipitations sont les plus abondantes.

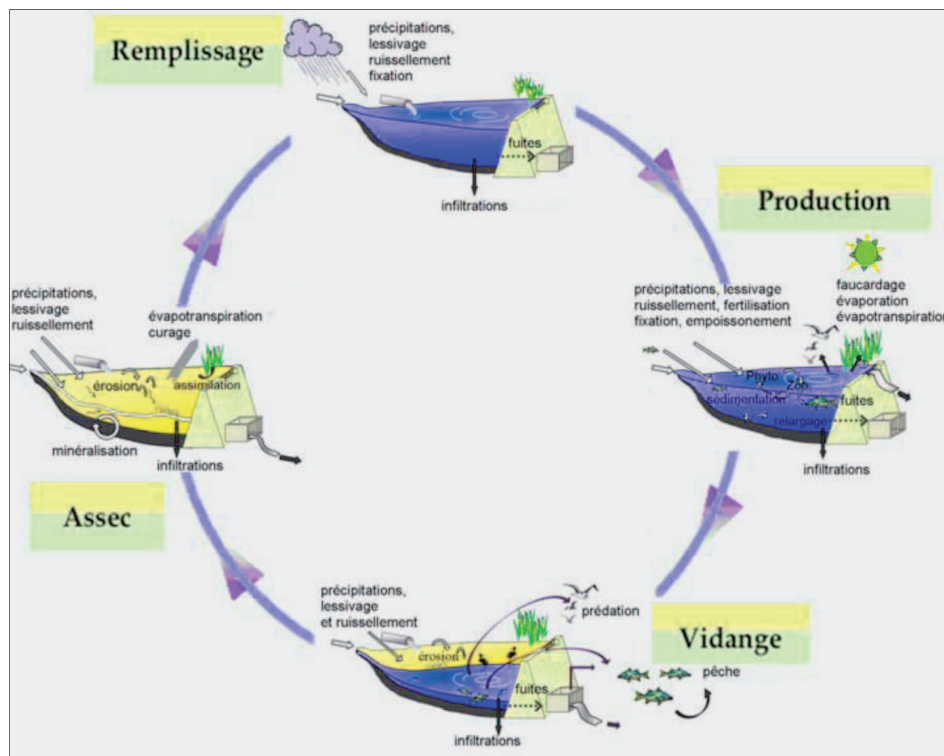
2) La production de poissons : l'étang est empoissonné à partir des alevins et/ou des géniteurs des espèces à produire. Au printemps, la température et la luminosité augmentent, la production naturelle d'algues et de plancton commence alors, initiant ainsi le réseau trophique* de l'étang et la production de poissons.

3) La vidange de l'étang : elle a lieu en général tous les ans (voire tous les 2 ans, selon la taille de l'étang et sa position dans le bassin versant), entre octobre et mars, selon les régions et le type d'étang ; elle permet de récupérer le poisson produit.

4) L'assec : à l'issue de la pêche, l'étang peut être laissé en assec durant une période allant jusqu'à une année (on parle d'assec estival).

Source : Les étangs, synthèses sur les zones humides françaises, à destination des gestionnaires, élus et acteurs de terrain, janvier 2008.

LE CYCLE BIOLOGIQUE D'UN ÉTANG



Source : BANAS D., 1997 et BOUIN N., 2002 dans : Synthèses sur les zones humides françaises, à destination des gestionnaires, élus et acteurs de terrains – Les Étangs, Janvier 2008.

Le réseau hydrographique dense est composé de l'axe majeur représenté par la Claise et de nombreux affluents.

Le réseau constitue un véritable patrimoine à l'échelle du territoire. Rivières et plans d'eau contribuent à la diversité des milieux naturels, participent de la richesse paysagère, et matérialisent un véritable lien entre les secteurs amont et aval.

La faiblesse des étiages, principal facteur de la mauvaise qualité de la Claise, s'explique par le rôle prépondérant des plans d'eau qui absorbent une grande part des apports en pluie.

2.4.2. L'état de la ripisylve

L'étude de programmation pluriannuelle d'entretien des cours d'eau réalisée par le cabinet Ectare en 2002 pour le compte du SIAMVB a mis en évidence plusieurs enjeux concernant la gestion de la ripisylve. **La présence conjuguée d'un cordon végétal étendu et dense et d'un réseau de haies est de nature à permettre une re-végétalisation de l'ensemble du linéaire par «colonisation» progressive, et renouvellement.** Cependant, le potentiel de renouvellement et de développement de la ripisylve peut être limité par les facteurs suivants :

- pratiques de débroussaillage non sélectif qui éliminent les jeunes sujets et de désherbage des berges ;
- risques d'explosion des populations opportunistes (herbiers de Jussie sur les cours aval des Cinq Bondes et de la Claise notamment) ;
- présence de peupleraies et de secteurs occupés par des robiniers et des érables négundo entraînant un risque de fragilisation des berges.

Dès lors, **afin d'améliorer la stabilité des berges, la (qualité de l'eau et les potentialités faunistiques des cours d'eau du bassin de la Claise,** l'étude recommande notamment :

- la pérennisation du programme d'entretien sur le linéaire de cours d'eau ;
- la mise en place d'un programme d'entretien spécifique visant à lutter contre la prolifération d'espèces opportunistes ;
- l'élaboration d'un programme d'actions concertées entre les propriétaires d'étangs et le PNR de la Brenne afin de lutter contre la multiplication des herbiers de Jussie.

2.4.3. Caractéristiques piscicoles

Sur le territoire d'étude, seule l'Aigronne est classée en première catégorie (zone à salmonidés). Les autres cours d'eau appartiennent à la deuxième catégorie (zones à cyprinidés). Cependant, à Obterre, les truites ne sont que très peu représentées, ce sont plutôt les carpes et les poissons-chat qui dominent.

A Martizay, les populations sont essentiellement représentées par des carpes communes, des gardons et des anguilles. Le Cleq à Azay présente une forte population de loches franches et de goujons.

Les poissons de rivière présentent généralement de populations diverses avec **une densité importante d'espèces nuisibles**. A Saint-Michel, la Claise accueille d'importantes populations de gardons et de perches-soleil, tandis que ce sont les loches franches suivies par les goujons qui dominent dans le Clecq à Azay-le-Ferron.

D'une façon générale, la présence de nombreux barrages conçus sans aménagements permettant la remontée des migrateurs offre une situation défavorable à un grand nombre d'espèces. Ainsi, le brochet ou la truite fario présente dans l'Aigronne sont menacés à l'état sauvage.

Le Plan Départemental de Gestion Piscicole préconise sur ce point le désenclavement des ouvrages hydrauliques afin d'améliorer le potentiel piscicole des plans d'eau.



Le Clecq à la Mardelle, Martizay

2.4.4. Qualité de la ressource en eau

En dépit d'une faible pression urbaine (limitant les rejets), associée au maintien d'une agriculture extensive et de cordons rivaux importants assurant une épuration biologique des ruissellements, la campagne de suivi de la qualité de l'eau réalisée dans le cadre du Réseau de Bassin de Données de l'Eau en 1997 a montré que **dans sa partie aval, la Claise présente une eau de qualité passable sur la station de Martizay.**

La faiblesse des débits d'étiage est à l'origine de cette situation du fait de la faiblesse des nappes souterraines capables d'assurer une réalimentation des rivières et de l'effet tampon des plans d'eau implantés sur le bassin.

Le Fonteneau présente un état variable, avec un abaissement de sa qualité en aval de Paulnay due à la faiblesse des débits combinée avec des rejets agricoles indirects.

Le Clecq présente également une qualité dégradée au niveau de la traversée d'Azay en raison du dysfonctionnement temporaire de la station d'épuration. De même, le Suin présente un risque d'eutrophisation élevé.

La Claise et le Suin sont classés en risque de non atteinte du bon état écologique en 2015 en application de la Directive cadre sur l'eau. Le premier élément à risque est l'hydromorphologie avec la présence de nombreux barrages qui obstruent la libre circulation des poissons et des sédiments.

Il se pose donc un enjeu important d'entretien et de mise aux normes des ouvrages hydrauliques afin de garantir l'hydraulicité de ces cours d'eau. Par ailleurs, la multiplication du nombre d'étangs a tendu à accuser les étiages en captant la ressource en eau sur leurs bassins versants.



Le Narçay à Paulnay

Les travaux de recalibrage et de reprofilage des cours d'eau concomitants aux opérations de remembrement ont généré une régression de la ripisylve sur de nombreux linéaires. Outre la disparition des refuges pour la faune que cela a engendré, ces zones tendent également à connaître des problèmes d'instabilité, d'où l'intérêt aujourd'hui de compléter les corridors existants par la replantation des bords de ruisseaux.

Les prairies qui bordaient les cours d'eau jusque dans les années 1950 tendent à être substituées par des cordons boisés parfois trop denses qui tendent localement à s'enfricher et à perdre de leurs potentiels en biodiversité.

La diversité des espèces et la qualité du milieu sont liées à 4 facteurs essentiels tels que la protection des étangs et la pérennisation du mode de gestion aquacole extensive, le maintien des prairies humides dans les fonds de vallons, le maintien du réseau bocager, et le maintien d'une ripisylve dense et diversifiée.

La restauration de la qualité physique des cours d'eau, en respectant notamment les débits minimums en étiage est un autre enjeu important.

CE QUE L'ON PEUT RETENIR

- > Le territoire de la communauté de communes est une zone de contact entre deux entités géomorphologiques différentes, un plateau érodé dans sa partie nord-ouest et une vaste dépression en cuvette dans sa partie sud-est.
- > Les conditions de relief très plat, les cuvettes intermédiaires et le sous-sol imperméable ont été favorables à la création des nombreux étangs présents dans le secteur.
- > D'un point de vue géologique, la communauté de communes est aussi une zone de transition entre deux grands ensembles : la cuvette de la Brenne au sud-est est une vaste zone d'affaissement comblée de matériaux détritiques, et les plateaux limoneux sur matériaux crétaciques et tertiaires au nord-ouest.
- > L'étude des sols de la communauté de communes illustre les mêmes différences : au nord-ouest, sur le plateau, les sols sont pour la plupart limoneux, et au sud-est, les sols sont surtout sableux hydromorphes.
- > Les communes de Azay-le-Ferron, Obterre, Paulnay, Villiers, Saulnay et Mézières-en-Brenne sont inscrites en zone moyennement exposée, au Plan de Prévention des Risques Naturels, concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles.
- > Un certain nombre de mesures peuvent être mises en oeuvre pour protéger les constructions neuves et existantes contre les risques de fissuration et d'effondrement (études géotechniques, consolidation des fondations, mesures liées à la gestion des eaux, etc...).
- > Le réseau hydrographique dense est composé de l'axe majeur représenté par la Claise et de nombreux affluents.
- > Pour enrayer les phénomènes d'inondations localisés, la Claise et ses affluents ont fait l'objet de travaux de reprofilage et des ouvrages hydrauliques ont été mis en place à partir des années 1970.
- > La Claise et ses affluents sont classés en 2ème catégorie piscicole (zone à cyprinidés) mis à part Obterre qui appartient à la 1ère catégorie (zone à salmonidés).
- > En dépit d'une pression urbaine limitée, dans sa partie aval, la Claise présente une eau de qualité variable selon les secteurs. Avec le Suin, elle est classée en risque de non atteinte du bon état écologique en 2015 en application de la Directive cadre sur l'eau (hydromorphologie liée à la présence de nombreux barrages et multiplication de la création d'étangs accusant les étiages). La Claise est ainsi de qualité passable sur la station de Martizay, de même que le Clecq au niveau de la traversée d'Azay.
- > Le risque d'explosion des populations opportunistes telles que les herbiers de Jussie sur les cours aval des Cinq Bondes et de la Claise notamment, est d'autant plus important que les étangs et les cours d'eau sont interdépendants.
- > Les sols alluviaux, soumis au pâturage ou fauchés ont localement permis le maintien de prairies humides en bordure des cours d'eau. Certaines prairies de bord de cours d'eau ont néanmoins été substituées par des cordons boisés parfois trop denses qui les ont conduit à perdre de leurs potentiels en biodiversité.

3. Des paysages au fondement de l'identité du territoire

3.1 Rappel historique

La Brenne, telle qu'elle existe aujourd'hui dans ses spécificités paysagères et environnementales, ne doit rien à la seule nature. Elle est la résultante des interactions permanentes entre l'homme et son environnement.

Dès lors, comme tout paysage, celui de la Brenne est hérité de son histoire, et d'une lente transformation au cours des siècles.

Pendant la Préhistoire, la Brenne était un territoire boisé, peuplé par des chasseurs cueilleurs. Ces hommes préhistoriques se sont ensuite sédentarisés et ont développés l'agriculture. Le massif boisé a alors commencé à être défriché et les terres cultivées. Des implantations humaines préhistoriques ont été retrouvées le long la Claise, qui devait être un axe privilégié de vie et de communication.

Le Moyen-Age a été une période plutôt faste d'un point de vue économique. Les conditions de vie sont aussi améliorées. Le développement de la

population a pour conséquence de grandes vagues de défrichements et de mise en culture des terres.

Les premières créations d'étangs ont été réalisées au 12^e siècle, par les moines de Saint-Cyran, Méobecq et Fontgombault. Au cours des deux siècles suivants, ils se multiplient de plus en plus, sous l'influence de l'augmentation de la demande en carpes des consommateurs des grandes villes voisines (Poitiers, Tours, Limoges). La plupart des grands étangs actuels existaient déjà au 16^e siècle (ex : étang du Tran à Saint-Michel-en-Brenne ou l'étang de Bellebouche à Mézières-en-Brenne).

A cette époque, les hommes exercent une grande pression sur les milieux naturels et notamment sur la forêt alors en place. Les activités métallurgiques (présence de forges), la création de nombreux étangs et les activités agricoles et pastorales ont entraîné une forte diminution des surfaces boisées et un épuisement des sols. A cette époque, contrairement à aujourd'hui, les terres pauvres et imperméables de la Brenne

étaient pour la plupart mises en cultures de céréales (alternance de périodes de labours et de jachères).

La Brenne a longtemps été considérée comme un pays très « insalubre ». Un grand programme de valorisation a été lancé au 19^e siècle, sous le Second Empire : valorisation des zones humides par le drainage des terres, assèchements des marais, amendement calcaires des terres acides brennouses, plantation de résineux et création de routes afin de sortir la région de son isolement et de la mettre en relation avec les différents marchés extérieurs.

La deuxième moitié du 19^e siècle a représenté l'apogée agricole de la Brenne, mais elle fut de courte durée. Les difficultés économiques au plan national amorcent une transformation de l'agriculture ayant pour conséquence un exode rural massif à la fin du 19^e et au début du 20^e siècle.

Pendant la première moitié du 20^e siècle, l'économie repose principalement sur la pisciculture extensive et l'élevage bovin (agropastoralisme).

Au début du 20^e siècle, les cultures céréalières étaient les principales activités agricoles en Brenne et plus largement dans la région. Elles dominaient largement les activités d'élevage. Après la Seconde guerre mondiale, les prairies ont commencé à progresser en Brenne et à largement remplacer les cultures.

Les machines remplacent le travail des bêtes et des hommes et ne favorisent ni le retour des petits propriétaires et ni de la main d'oeuvre partie travailler en ville.

C'est à cette époque que la chasse commence à se développer, notamment la chasse de gibier d'eau. Ainsi, les étangs prennent une valeur ajoutée et leur prix augmente. Les propriétaires terriens vont alors en faire creuser en grand nombre, principalement à des fins locatives pour la chasse qui peu à peu, supprime la pisciculture.

À partir des années 1950, l'ornithologie par l'observation de terrain se développe et la Brenne devient un territoire privilégié d'étude. Parallèlement, les préoccupations paysagères et environnementales émergent et les politiques de protection de la nature apparaissent dans les années 1970 (1971 : création du Ministère de Protection de la Nature et de l'Environnement, et 1976 : Loi sur la protection de la Nature).

La valeur écologique des étangs et de la Brenne en général est alors reconnue comme un atout environnemental réel.

La pisciculture intensive se développe mais la déprise agricole gagne la Brenne dont les terres qui se révèlent ingrates et aux rendements faibles. La pression des activités cynégétiques fait augmenter le prix des terres agricoles, ne favorisant pas le retour de jeunes agriculteurs en Brenne. La friche se développe alors sur de nombreuses terres.

3.2 Evolution des paysages entre 1950 et 2004

BOURG D'AZAY-LE-FERRON ET LE PLATEAU CULTIVE

PHOTO COMPARAISON - 1950 / 2004



Photo aérienne 1950.



Photo aérienne 2004.



Les principaux changements

- Regroupement par extension du parcellaire agricole (effet spectaculaire du remembrement)
- Apparition de petites parcelles boisées éparées
- Disparition presque totale des arbres isolés, haies bocagères et lignes de fruitiers
- Développement urbain linéaire le long des routes

EVOLUTION DES STRUCTURES VEGETALES ET DES SURFACES BATIES -1950 / 2004



D'après photo aérienne 1950.



D'après photo aérienne 2004.

- Disparition quasi totale des haies
- Très nette diminution du nombre d'arbres isolés (effets du remembrement et changements de pratiques)
- Disparition de la quasi totalité des vergers sauf aux abords du bourg
- Reprofilage du ruisseau du Clecq
- Extension de la forêt sous forme de petits bosquets épars
- Extensions pavillonnaires en périphérie du bourg et des hameaux
- Constructions de gros hangars agricoles aux abords des fermes

Des conséquences sur les paysages :

- > ouverture significative des paysages du plateau
- > une certaine simplification et banalisation des paysages
- > standardisation des paysages de plateau

MARTIZAY - EN BORD DE CLAISE ET SUR LE PLATEAU

PHOTO COMPARAISON - 1950 / 2004



Photo aérienne 1950.



Photo aérienne 2004.



Les principaux changements

- Disparition du parcellaire en lanières et regroupement par extension du parcellaire agricole (effet spectaculaire du remembrement)
- Développement du bois en bord de Claise
- Développement urbain linéaire le long des routes

EVOLUTION DES STRUCTURES VEGETALES ET DES SURFACES BATIES -1950 / 2004



D'après photo aérienne 1950.



D'après photo aérienne 2004.

- Dissolution de la trame des haies avec une disparition de la majeure partie des haies, notamment sur le plateau
- Disparition d'un grand nombre d'arbres isolés en limite ou au milieu des parcelles
- Disparition d'un grand nombre d'alignements de fruitiers
- Persistance des quelques alignements d'arbres (arbres fruitiers surtout), de quelques parcelles en bandes (vergers, vignes, potagers) et d'un certain nombre d'arbres isolés (noyers essentiellement)
- Profilage du ruisseau du Clecq
- Développement de poches boisées au bord de la Claise, au détriment de parcelles en prairies
- Développement de petites bosquets de bois sur le plateau à la place de parcelles de labours surtout
- Extensions pavillonnaires en périphérie du bourg et des hameaux

Des conséquences sur les paysages :

- > ouverture significative des paysages du plateau
- > une certaine simplification et banalisation des paysages
- > standardisation des paysages de plateau
- > fermeture des paysages de bord de Claise

PAULNAY - LE PLATEAU CULTIVE

PHOTO COMPARAISON - 1950 / 2004



Photo aérienne 1950.



Photo aérienne 2004.



Les principaux changements

- Agrandissement des tailles de parcelles (effet du remembrement) et disparition du parcellaire en lanières
- Disparition de certains chemins agricoles (effet du remembrement)
- Apparition des étangs
- Développement urbain linéaire le long des routes

EVOLUTION DES STRUCTURES VEGETALES ET DES SURFACES BATIES -1950 / 2004



D'après photo aérienne 1950.



D'après photo aérienne 2004.

- Une certaine diminution de la présence de haies, notamment aux abords des hameaux
- Disparition de nombreux alignements d'arbres, et notamment des alignement de fruitiers
- Disparition de nombreux arbres isolés en limite ou au milieu des parcelles cultivées (conséquence du remembrement et des changement des pratiques agricoles)
- Augmentation de la part des boisements, surtout sous la forme de bosquets, au détriment des parcelles cultivées
- Développement d'étangs de toutes tailles sur un territoire dont ils était totalement absents en 1950
- Extension pavillonnaire du bourg et épaississement des principaux hameaux

Des conséquences sur les paysages :

> ouverture des paysages du plateau

> une certaine simplification et banalisation des paysages

BOURG DE MEZIERES-EN-BRENNE ET SES ABORDS

PHOTO COMPARAISON - 1950 / 2004



Photo aérienne 1950.



Photo aérienne 2004.



Les principaux changements

- Création de gros étangs
- Diminution de la part des cultures céréalières
- Extension de la forêt
- Agrandissement de la taille du parcellaire (effet du remembrement)
- Développement urbain linéaire le long des routes

EVOLUTION DES STRUCTURES VEGETALES ET DES SURFACES BATIES -1950 / 2004



D'après photo aérienne 1950.



D'après photo aérienne 2004.

- Extension de la forêt sous la forme de massifs moyens
- Développement des boisements dans la vallée de la Claise (peupleraies, friches)
- Persistance d'un maillage bocager lâche
- Explosion du nombre d'étangs de toutes tailles au détriment des d'anciennes parcelles en cultures ou de prairies
- Extensions pavillonnaires en périphérie du bourg et des principaux hameaux
- Développement des friches aux abords des étangs
- Extensions pavillonnaires importantes depuis le bourg
- Création de nouveaux quartiers pavillonnaires très peu reliés au bourg initial

Des conséquences sur les paysages :

- > une certaine fermeture des paysages
- > une transformation des paysages agricoles en paysages d'eau et d'étangs

MIGNE ET LA REGION DES ETANGS

PHOTO COMPARAISON - 1950 / 2004

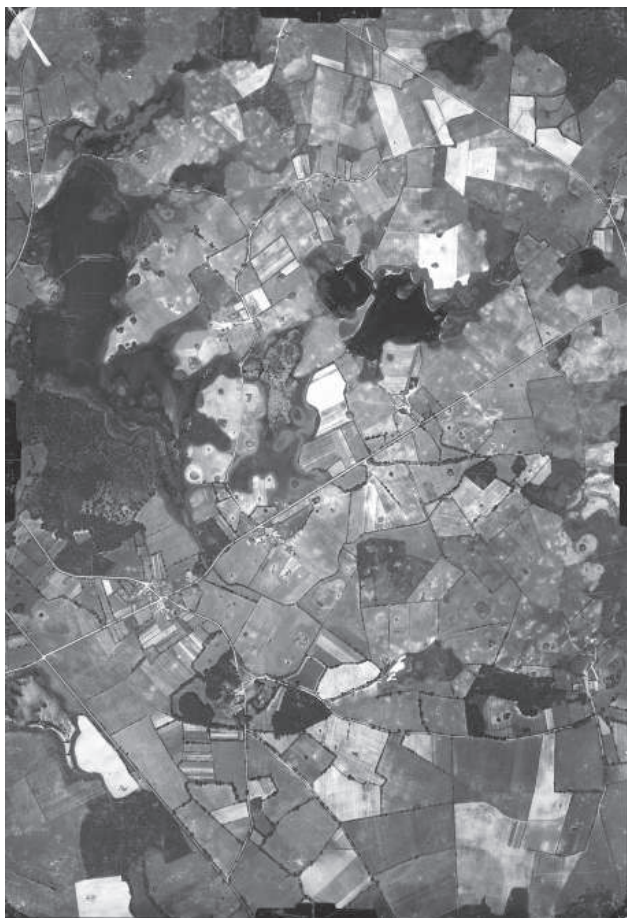


Photo aérienne 1950.

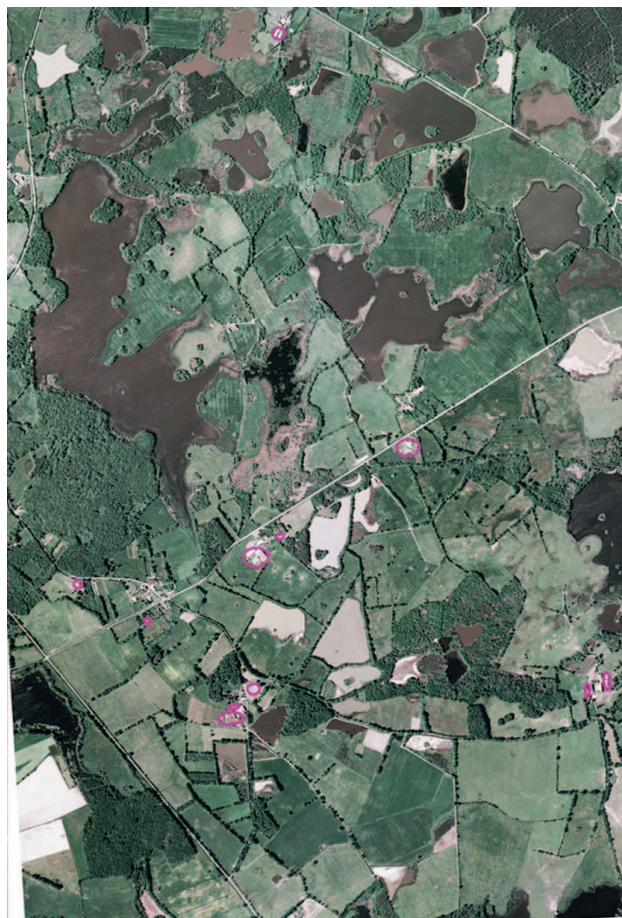


Photo aérienne 2004.



Les principaux changements

- Développement des étangs
- Disparition des cultures
- Agrandissement des tailles de parcelles

EVOLUTION DES STRUCTURES VEGETALES ET DES SURFACES BATIES -1950 / 2004



D'après photo aérienne 1950.



D'après photo aérienne 2004.

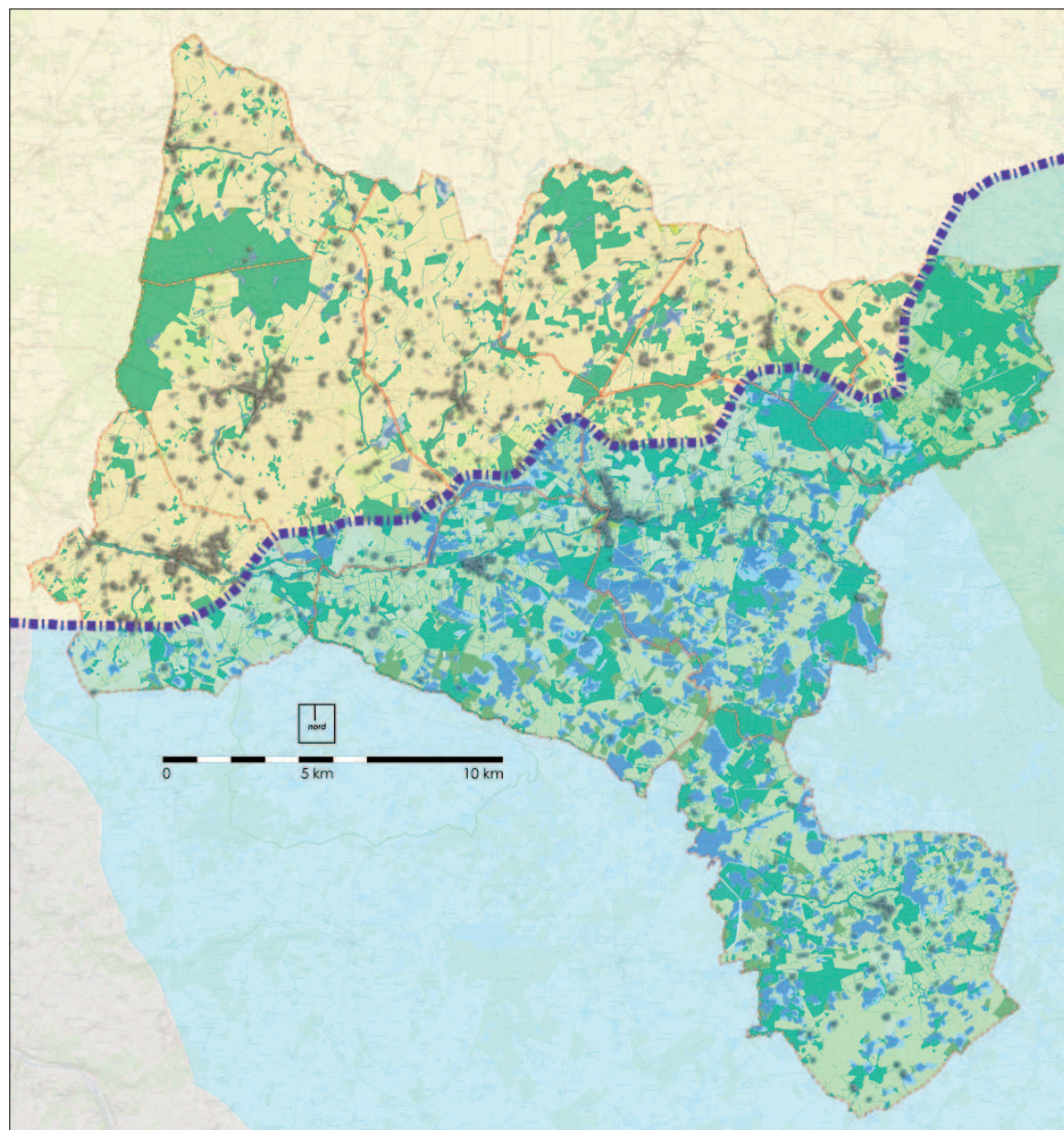
- Multiplication significative du nombre d'étangs, de toutes tailles, au détriment des prairies et des labours
- Extension des boisements principalement sous forme de petits bosquets
- Développement de la friche, notamment aux abords des étangs
- Disparition ponctuelle de haies avec une tendance à l'effacement de la trame bocagère
- Développement de gros hangars agricoles aux abords des fermes isolées

Des conséquences sur les paysages :

> une certaine fermeture des paysages

3.3 Les perceptions et composantes paysagères aujourd'hui

1. LES GATINES
Les Gâtines d'Azay-le Ferron



2. BRENNE
2.1 Brenne des Bois

BRENNE
2.2 Brenne des Etangs



Les premières perceptions paysagères à l'échelle de la communauté de communes révèle des paysages très différents.

Une des premières observations marquantes se trouve dans une sorte d'opposition entre des paysages très ouverts d'une part, marqués par une agriculture intensive de céréales et d'autre part, des paysages beaucoup plus fermés, boisés et dominés par les pratiques de l'élevage.

L'analyse des types d'occupation du sol et de leur répartition sur le territoire, conjuguée aux premières impressions paysagères nous amène à distinguer deux grandes entités paysagères, qui constituent deux ensembles paysagers plutôt homogènes aux caractéristiques paysagères communes.

Les observations de terrain et les analyses cartographiques approfondies permettent de dégager deux grandes entités paysagères sur le territoire.

Ces entités recoupent d'ailleurs les entités paysagères délimitées et déclinées dans l'Atlas des Paysages de l'Indre.

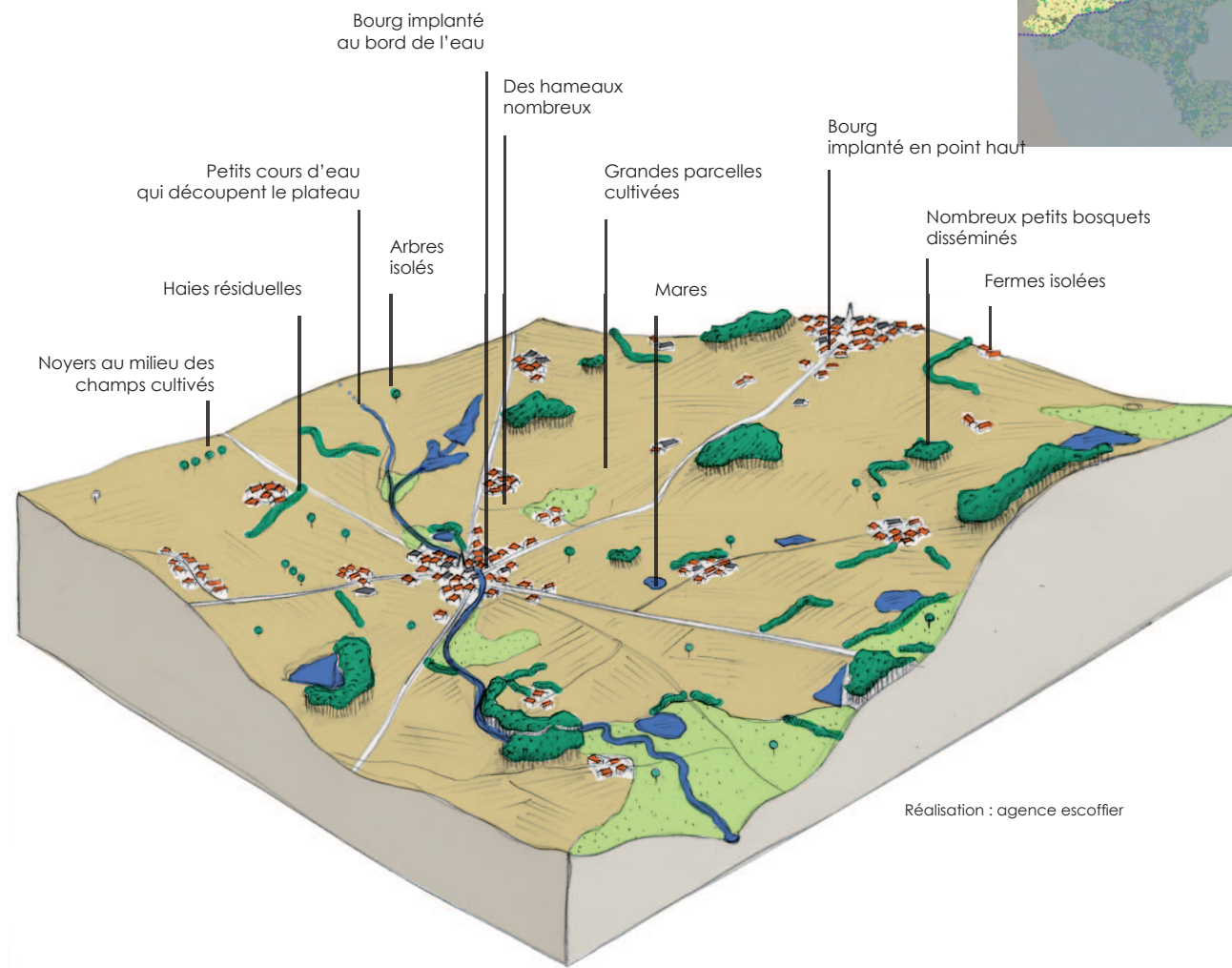
Au sud-est, nous observons l'entité paysagère de « La Brenne », avec deux sous-entités, « La Brenne des Etangs » et « La Brenne des Bois ».

La transition entre les deux entités paysagères ne se matérialise évidemment pas de façon nette et franche. Subjectif, le tracé de la limite est une indication sur la zone de transition d'une entité à une autre.

Au nord-ouest, se développe « Les Gâtines d'Azay-le-Ferron », qui est une partie de l'entité paysagère des Gâtines de l'Indre définie à l'échelle de l'Atlas des Paysages de l'Indre.



LES GÂTINES D'AZAY-LE-FERRON



Caractéristiques générales - Ambiances

Cette entité paysagère se situe dans la région méridionale des Gâtines de l'Indre et correspond globalement au territoire des communes de Obterre, Azay-le ferron, Paulnay, Villiers, Saulnay et d'une partie de Martizay.

Le paysage du plateau gagne en ouverture. Le relief est souvent plus marqué qu'en Brenne. Des points de vue s'ouvrent alors sur des versants en pente douce. Les liens visuels sur le territoire restent cependant assez limités. Les paysages alternent entre ouverture et fermeture.

Espaces naturels et structures végétales

De nombreux arbres isolés (noyers essentiellement) ponctuent les champs de culture et constituent des points d'appels visuels ainsi que des repères paysagers importants sur ce secteur.

Quelques haies subsistent mais les paysages sont fortement marqués par l'ouverture, résultat de remembrements et de regroupements de parcelles. Les parcelles en bandes (vergers, vignes et potagers) sont les témoins d'une organisation agraire passée et de pratiques agricoles qui associaient la polyculture-élevage à une activité d'agriculture domestique de subsistance.

Le secteur marqué par la présence d'un massif forestier de taille important : la forêt de Preuilly.

Espaces agricoles

Le plateau cultivé est marqué par une grande ouverture et des paysages d'openfields. Les terres du plateau, plus riches et mieux adaptées aux labours qu'en Brenne des Etangs, sont pratiquement exclusivement dédiées aux cultures céréalières.

Eau

Le plateau est découpé par divers petits cours d'eau. On note la présence de nombreux puits dans les hameaux et dans les fermes ainsi que des pompes à eau ou fontaines dans les bourgs, villages, hameaux et fermes isolées.

On note aussi la présence de sources, notamment aux abords du bourg de Paulnay.

Bâti

Les bourgs sont implantés dans les vallées et vallons, au bord d'un cours d'eau (Azay-le-Ferron au bord du ruisseau du Clecq et Paulnay au bord du ruisseau le Fonteneau, Obterre au bord du ruisseau de l'Aigronne, et Saulnay à proximité du ruisseau de l'Ozance) ou implantés en point haut comme à Villiers.

Ils sont situés à des carrefours, ils rayonnent dans différentes directions vers la campagne environnante. Comme sur le reste de la communauté de Communes, l'habitat est très dispersés. Dans les Gâtines, les hameaux sont beaucoup plus nombreux qu'en Brenne. Les fermes souvent à l'écart des grandes routes, implantées souvent en point haut.



Un plateau mollement modelé (Azay-le-Ferron).



Alternance d'espaces ouverts et fermés qui cadrent plus ou moins les vues sur le plateau.



Terres argileuses du plateau (Azay-le-Ferron).



Le bourg d'Obterre implanté entre le cours d'eau de l'Aigronne et un éperon rocheux surplombant la vallée.



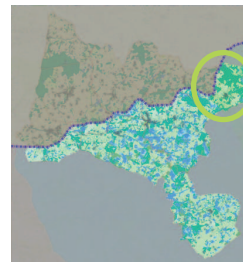
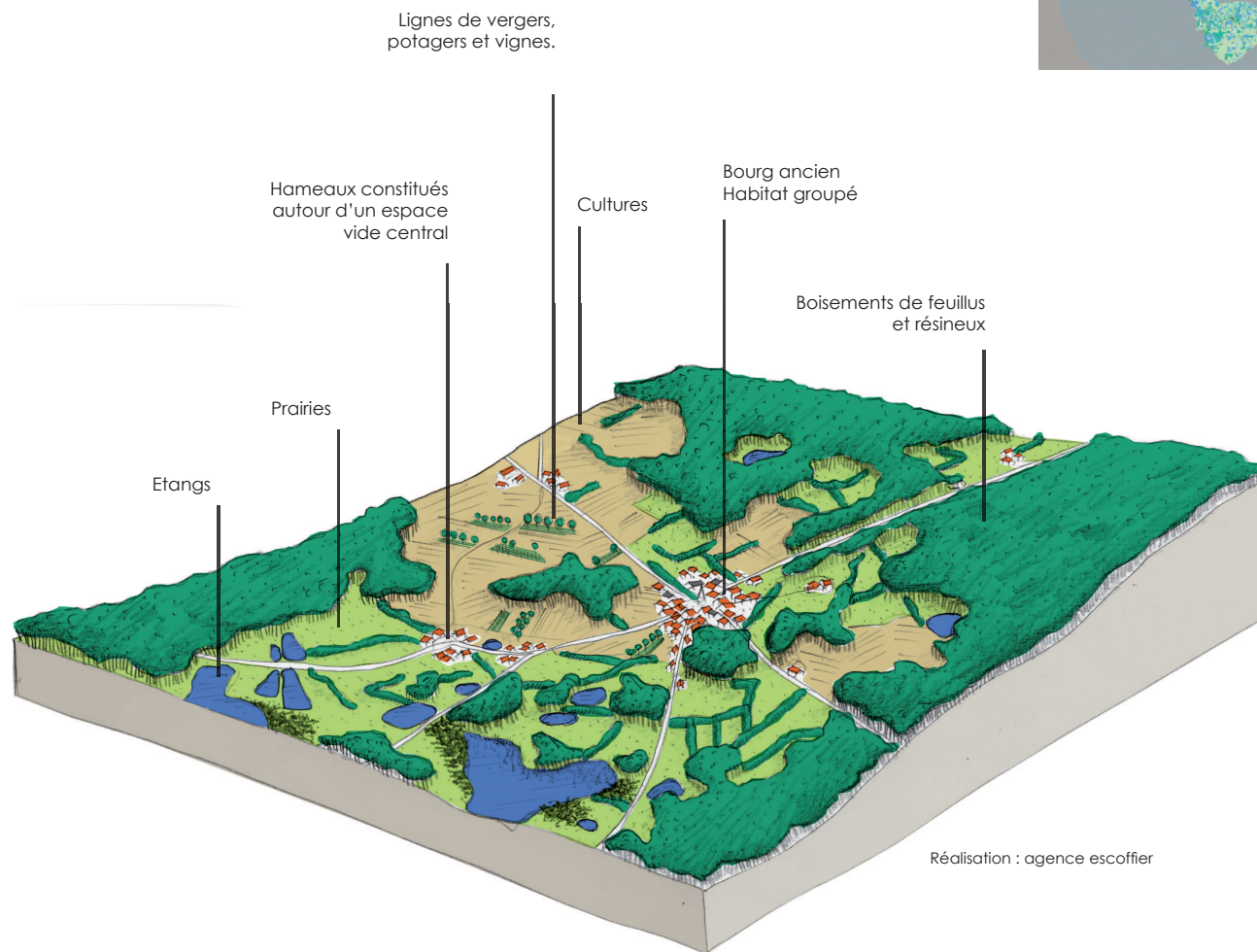
Alignement d'arbres fruitiers (Martizay).



Parcelles en bandes (vignes, vergers, potagers) dans la vallée de la Claise (Martizay).

LA BRENNE

2. La Brenne des Bois



Caractéristiques générales - Ambiances

L'entité paysagère « Brenne des Bois » se situe dans la partie orientale de la Communauté de Communes et correspond globalement au territoire de la commune de Sainte-Gemme.

Ce secteur est le plus boisé de la Communauté de Communes. Les paysages plus forestiers alternent avec des paysages de bocage et de champs cultivés.

Espaces naturels et structures végétales

Autour du bourg de Sainte-Gemme, on trouve des prairies et des cultures, et plus loin les boisements qui forment comme une couronne.

Les massifs boisés sont ici de taille plus importante et forment de grands ensembles qui cadrent toutes les vues. Les lignes de vergers relativement nombreux ainsi que les haies participent à l'ambiance forestière. Les bandes en long de vergers, potagers et vignes qui sont intercalés dans les cultures, sont parfois enfrichées. Cet abandon est le signe d'une transformation en cours des pratiques agricoles.

Espaces agricoles

Le système agricole combine ici les cultures de céréales (paysages de champs ouverts), la pratique de l'élevage (paysages de bocage) et la sylviculture (paysages forestiers).

Eau

Ce secteur se différencie de la Brenne des Etangs par une présence beaucoup moins importante des étangs. Ce secteur qui gagne en hauteur est l'amorce du plateau entre vallée de la Creuse et vallée de l'Indre. Il se situe à l'interface de ces deux bassins versants.

Bâti

Comme dans l'entité paysagère de la « Brenne des Etangs », le bourg est rayonnant et l'habitat dispersé. On note cependant une influence de Buzançais sur le bourg de Sainte-Gemme, avec un nombre de constructions récentes important par rapport à la taille du village et par rapport aux autres bourgs de la

Communauté de Communes.

A l'approche de Sainte-Gemme, les vues s'ouvrent et laissent apparaître les arrières de maisons du vieux bourg, ce qui donne un sentiment de bourg bien tenu dans ses limites avec les espaces agricoles.



Etang d'Oince et le bois d'oince en arrière-plan (Sainte-Gemme).



Bouleaux et tapis de fougères à la Forêt de Berger (Sainte-Gemme).



Paysage d'openfield et horizon boisé.



Lignes de vergers intercalés avec les champs de cultures aux Champs Gaudons.



Calvaire à un croisement de routes (Saulnay).



Ancien four à pain (Sainte-Gemme).



Prairies pâturées et en arrière-plan le bois de Goutte (sainte-Gemme).



Marais de la Rompure (Sainte-Gemme).

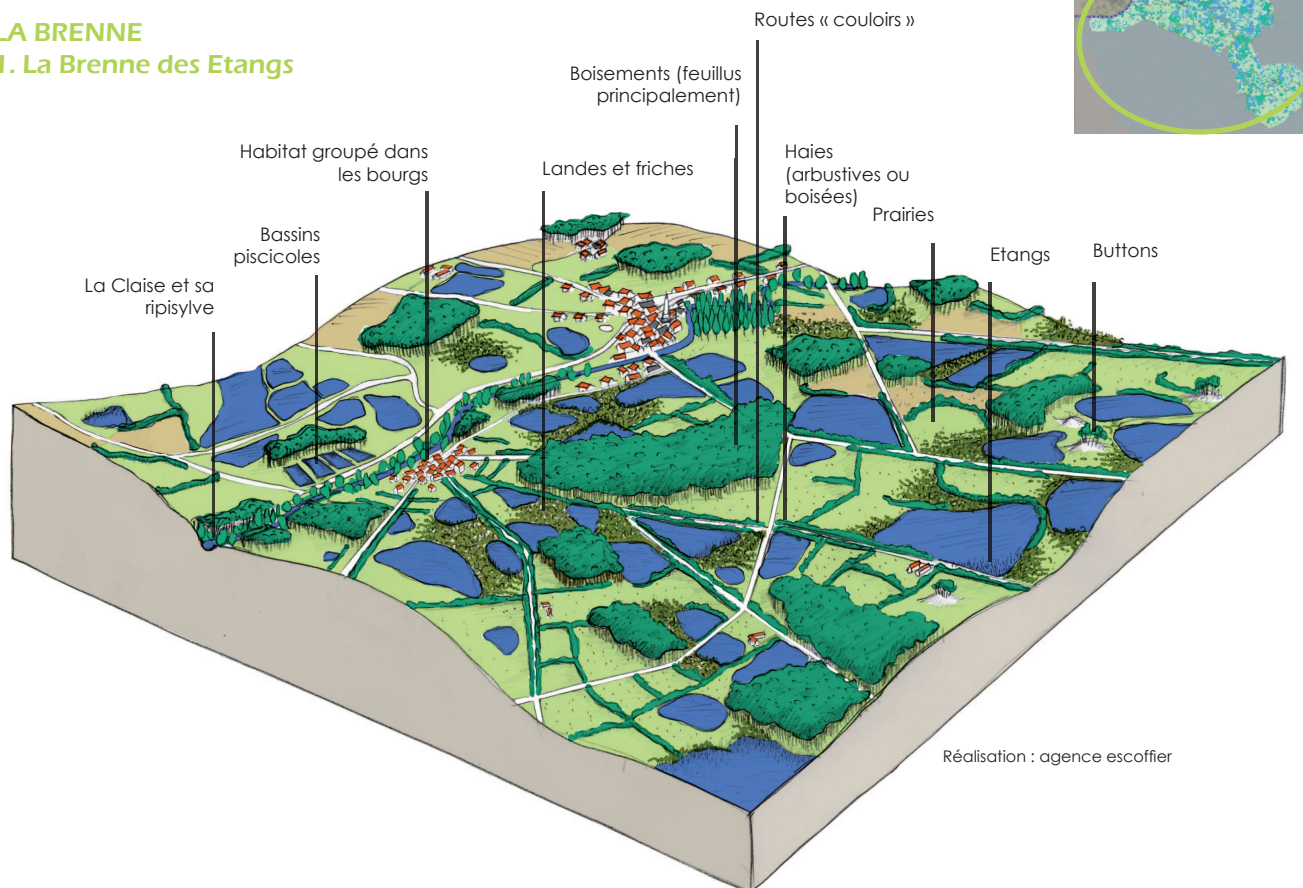


Bonde à l'étang Grivé (Sainte-Gemme).

3.4 Les entités paysagères

LA BRENNE

1. La Brenne des Etangs



Caractéristiques générales - Ambiances

L'entité paysagère « Brenne des étangs » correspond globalement aux territoires des communes de Mezières-en-Brenne, Saint-Michel en Brenne, Migné et d'une partie de Martizay. Comme le relief y est relativement plat, les horizons paysagers y sont plutôt bas, et la profondeur du champ visuel est assez limitée. Les points de vue lointains sont quasi absents alors que règne un sentiment général de fermeture et d'obstruction visuelle.

Le sentiment de fermeture visuelle est accentué par une grande privatisation des espaces et un accès très confidentiel au territoire, notamment aux étangs. Le sentiment de fermeture se ressent alors aussi physiquement.

Les paysages sont composés de prairies, de bois, d'étangs et de friches qui forment une mosaïque d'espaces.

Les buttons, ces affleurements de grès de quelques

mètres à une dizaine de mètres de hauteur, sont des motifs paysagers récurrents qui apportent des variations de relief.

Espaces naturels et structures végétales

Les boisements sont constitués de petites et de moyennes unités.

Une certaine ambiance de bocage se ressent : un bocage plus dense aux abords des bourgs et de certains gros hameaux, et un bocage plus lâche sur le reste du territoire des communes.

La végétation arbustive et arborée est très présente mais de façon discontinue et en petites touches : en bord d'étangs, en ligne de haies, en ripisylves ou en boisements de petite taille. Cela participe à une vision compartimentée de l'espace.

Eau

Les paysages sont fortement marqués par la présence de l'eau même si elle n'est pas toujours très facilement visible.

Les étangs ne sont quasiment jamais visibles depuis la route ou les chemins, camouflés derrière des digues et des limites de parcelles végétales très épaisses et infranchissables. Les digues érigées pour contenir l'eau des étangs nouvellement creusés contribuent aussi fortement à fermer les paysages et rendent l'eau complètement invisible, notamment depuis les routes. Les étangs sont reliés les uns aux autres par des fils d'eau qui les connectent les uns aux autres. Ils se déversent ainsi les uns dans les autres jusqu'aux cours d'eau et notamment vers la Claise, le principal cours d'eau drainant la Brenne des Etangs.

L'existence des étangs est évidemment intimement liée à une activité piscicole intensive très active en Brenne.

Bâti

Au niveau des bourgs, le bâti est groupé. Le bourg prend généralement une forme rayonnante (St-Michel-en-Brenne ou Mezières-en-Brenne) ou une forme de bourgs rue comme à Migné. Les bourgs sont situés à des carrefours de routes qui rayonnent vers la campagne.

Sur l'ensemble de territoire de la Brenne des Etangs, l'habitat est très dispersé. On trouve des hameaux

de différentes tailles (4/5 maisons à une vingtaine de maisons), domaines agricoles importants, maison de maîtres et fermes ou longères plus modestes. De nombreux gros domaines agricoles, ces fermes pilotes mises en place sous Napoléon III pour développer l'agriculture en Brenne. A ce bâti agricole de qualité s'ajoute des châteaux qui ponctuent le territoire en différents points.

On peut assez rarement parler de silhouettes complètes de villages ou de bourgs, tant le relief est plat et la présence très forte des arbres occultent les éléments bâtis dans le paysage.

Cependant, à l'approche de certains villages, des silhouettes partielles apparaissent, mais rarement depuis les routes principales.

A Mézières-en-Brenne, lorsque la D6 approche de la Claise et du bourg, ce dernier n'est pas du tout visible, complètement occulté par des plantations de peupliers de part et d'autre de la route, dans le fond de vallée de la Claise.



Carrefour rayonnant et place centrale du bourg de Saint-Michel-en-Brenne.



Une des nombreuses digues d'étangs qui cachent au regard ces étangs d'eau.



Vue sur le Grand Etang (Migné).



Buton le long de la D58 (Migné).



Prairie pâturée (Migné).



Les terres pauvres de Brenne.

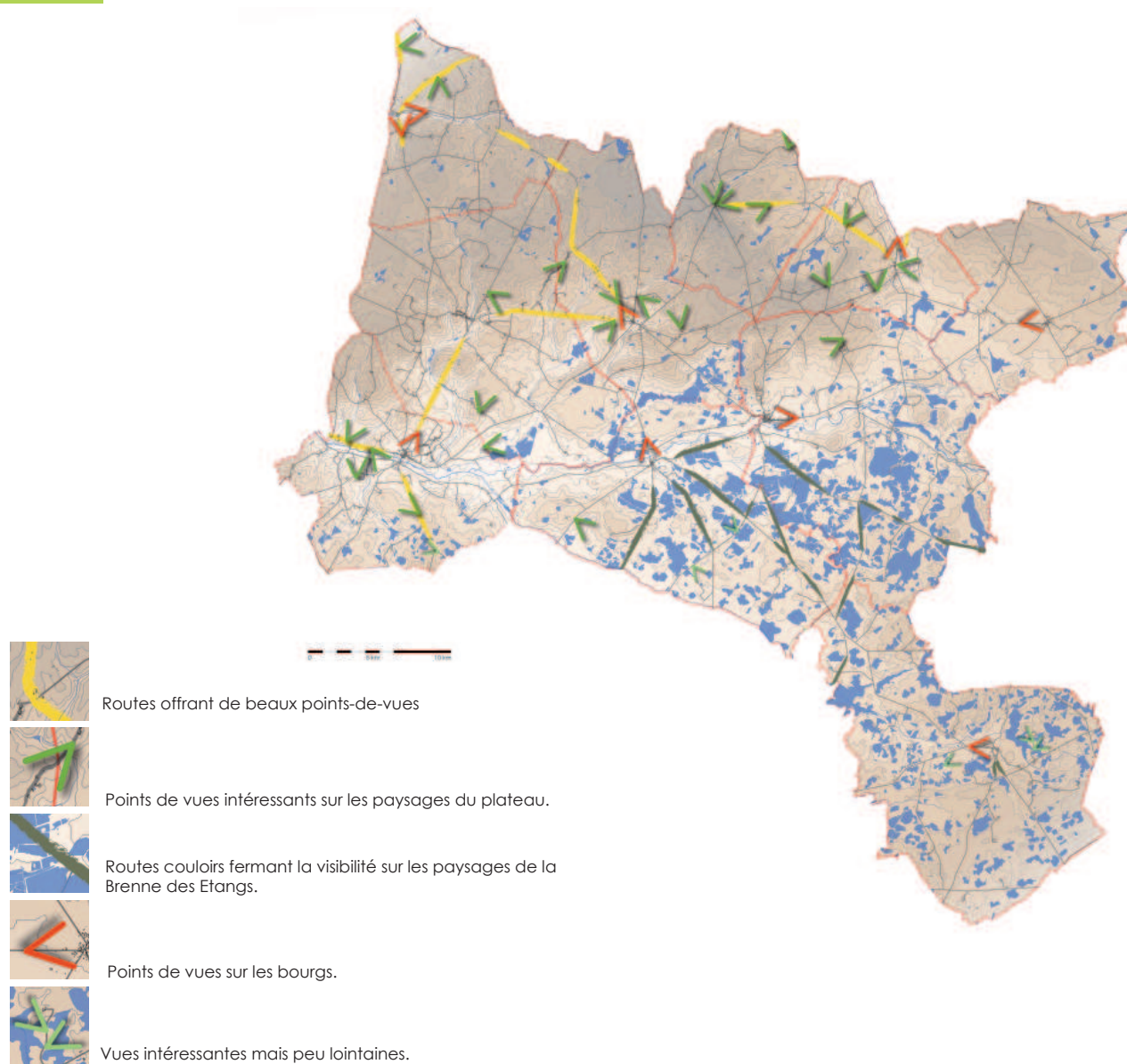


Le développement de la végétation en bord d'étangs et en bord de routes participe à la fermeture des paysages brennoux (Mezières-en-Brenne).



Vaches de race limousine.

3.5 Les itinéraires et points-de-vues paysagers



Le réseau routier est le principal vecteur de découverte et d'observation des paysages. En fonction du relief, de la végétation et des modes de cultures, les routes offrent des points de vues plus ou moins lointains.

Les points de vues les plus dégagés se trouvent sur le plateau, au nord-ouest de la communauté de communes.

Les routes, assez nombreuses, offrent de belles vues et parfois très dégagées sur les paysages des Gâtines. Les communes de Villiers et Saulnay, situées sur les points hauts de la communauté de communes offrent d'un côté des points de vue relativement dégagés vers la vallée de l'Ozance et ses petits affluents et de l'autre des vues, mais peu lointaines vers la vallée de la Claise et ses affluents. C'est un secteur qui offre les plus beaux points de vue car il se trouve en point haut, sur la ligne de partage des eaux du plateau.

Dans la région de la Brenne des Bois, les routes n'offrent que très peu de points de vues lointains, mis à part sur le plateau sableux au nord, où les horizons boisés s'ouvrent et laissent place à des paysages d'openfields.

En revanche, au cœur de la Brenne des Etangs, les vues sont souvent très cadrées et très limitées. Les routes agricoles rectilignes qui sont bordées de part et d'autre de haies denses et mal entretenues voire enfrichées et parfois de digues ne permettent pas de lecture des silhouettes bâties des bourgs. Elles sont comme des couloirs canalisant les flux automobiles et ne permettant que quelques rares vues sur les paysages environnants.

Lorsque la route permet en quelques endroits, de voir le paysage, on ne peut alors pas parler de réels points de vue mais plutôt de vues intéressantes, avec une profondeur de champs assez limitée et un horizon relativement proche. Ces quelques vues apparaissent alors comme d'autant plus importantes qu'elles sont rares.

La forte présence de haies boisées participe aussi au fractionnement de la vision et au cloisonnement visuel des espaces.

Même s'il existe un réseau de chemins agricoles denses et diversifiés qui trament le territoire, on peut noter un réel problème d'accessibilité aux espaces naturels et agricoles et un manque de lisibilité de ces espaces par le réseau de chemins : fermeture visuelle des espaces privés, bords d'étangs endigués et végétalisés, panneaux d'interdiction d'entrer,

Ainsi, il est intéressant de noter qu'il y a une vraie différences d'ouvertures visuelles et de visibilité du paysage entre le nord-ouest et le sud-est de la communauté de communes.



Vue depuis le plateau sur la cuesta et la vallée de l'Ozance au nord (Villiers).



Vue sur le plateau ondulé.

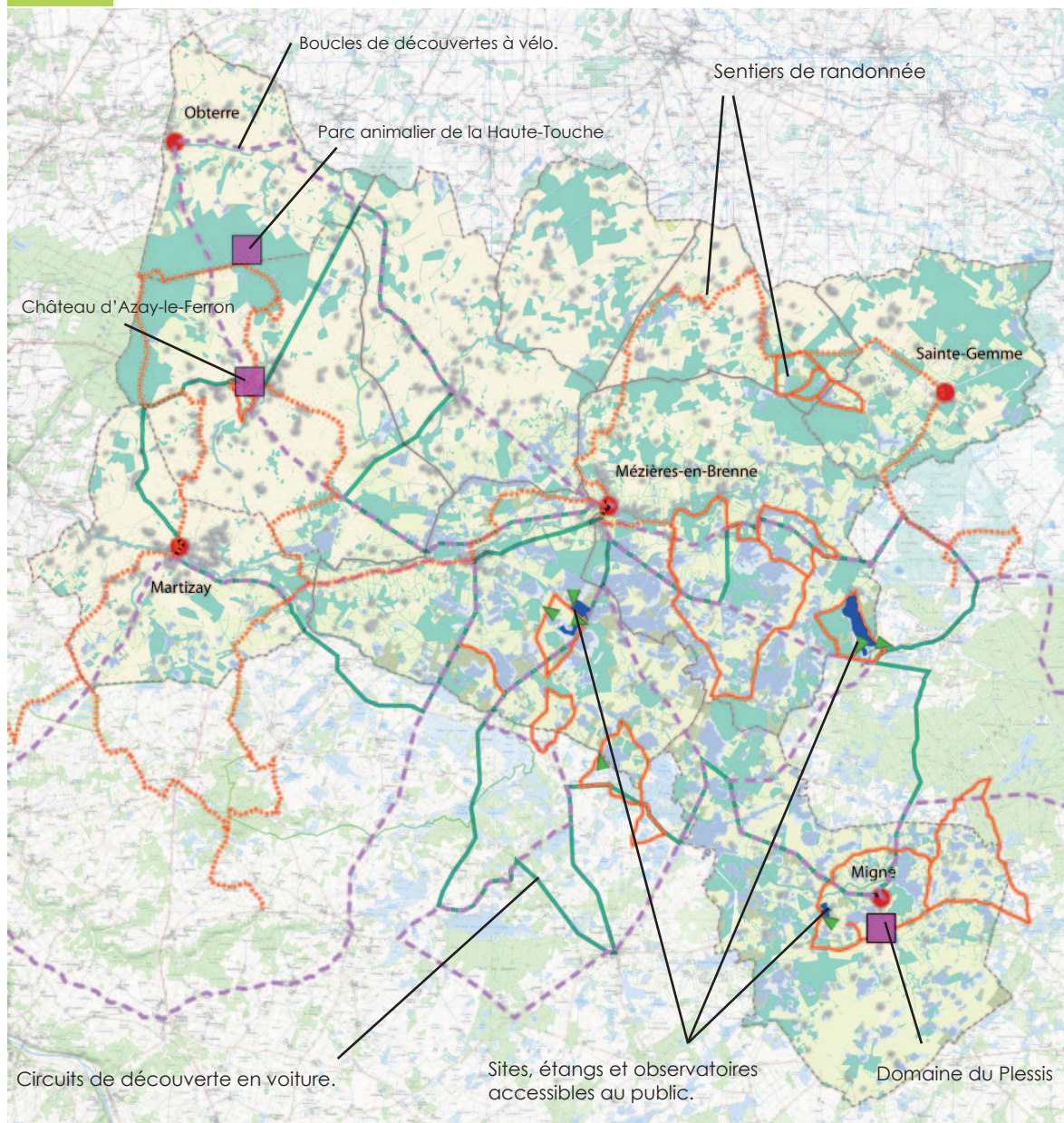


Route couloir (D15) à Saint-Michel-en-Brenne.



Vue dégagée sur l'Etang de la Clavellerie (Saint-Michel-en-Brenne).

3.6 Le réseau de découverte



Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

Différents réseaux de découverte des paysages et milieux naturels existent au sein du territoire de la Communauté de Communes.

On peut d'abord citer le GR des Mille étangs qui traversent la Communauté de Communes de part en part et qui se poursuit au-delà. On peut ensuite souligner l'existence d'un certain nombre de circuits de randonnées, qui sont pour l'essentiel situés dans la Brenne de Etangs.

Quelques sentiers ont été aménagés pour faciliter l'accès du public aux espaces naturels et à quelques étangs notamment (Sentier de Beauregard et Sentier du Blizon à Saint-Michel-en-Brenne). En plus de ces sentiers de découverte, un certain nombre d'autres sites sont accessibles au public (Etang de Bellebouche à Mézières-en-Brenne, Réserve Naturelle de Chérine à Saint-Michel-en-Brenne, Etang Mouton à Migné).

On peut cependant regretter qu'à part le GR des Mille Etangs, aucun autre circuit de randonnée ne soit valorisé sur le plateau au nord ouest de la Communauté de Communes.

Des boucles de découverte à vélos sont aussi référencées dans les guides touristiques ainsi des circuits de découverte en voiture : La Brenne des Etangs (68km) et la Brenne Tourangelle (55km).

Le réseau de chemins ruraux est relativement dense mais ces chemins sont très souvent privés. Même s'il existe des sites et sentiers accessibles au public, il résulte de cette grande part du privé sur le territoire, une certaine difficulté pour voir les étangs et accéder aux espaces naturels et agricoles. Les espaces accessibles sont intéressants quoique très contraints. C'est un réseau limité et peu visible. Même si les chemins et sites ouverts au public permettent d'apprécier les paysages, une grande partie du territoire reste très confidentielle voire invisible.



Sentier de Beauregard, avec panneaux d'informations, aménagé par le PNR (Saint-Michel-en-Brenne).



GR des Milles Etangs vers les Etang Renard et Piégu (Mézières-en-Brenne).



GR des Milles Etangs sur le plateau (Saulnay).



Etang Ricot depuis sont observatoire (Saint-Michel-en-Brenne).



Etang Mouton depuis l'observatoire (Migné).



GR des Milles Etangs au marais de la Rompure (Migné).

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

3. Des paysages au fondement de l'identité du territoire

agence escoffier - juillet 2009

CE QUE L'ON PEUT RETENIR

- > Deux grandes entités paysagères sur la Communauté de Communes : les Gâtines d'Azay-le-Ferron au nord-ouest et la Brenne au sud-est (Brenne des Bois et Brenne des Etangs)
- > Au nord-ouest : des paysages de champs ouverts avec des points de vues nombreux et des horizons relativement lointains
- > Au sud-est : des paysages plutôt fermés de prairies et d'étangs, avec des points de vues presque absents, des horizons peu lointains et très boisés
- > Une pression urbaine relativement faible mais une certaine simplification des paysages du plateau au nord-ouest (disparition des structures végétales : haies bocagères, arbres isolés, lignes de vergers, ...)
- > Un processus d'ouverture des paysages du plateau
- > Un processus de fermeture des paysages en bord de Claise et dans la région des étangs (enfrichement, extension de la forêt)
- > Diminution des surfaces en prairies au profit des boisements et des friches
- > Développement des plantations de résineux et donc accroissements des surfaces enrésinées (risque de d'accentuation de la fermeture des paysages)
- > Changement de physionomie des étangs (moins de berges naturelles en pente douce, développement des digues en bord des étangs sous l'impulsion de la pisciculture intensive, disparition des roselières et de la végétation aquatique).

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

4.1 Une diversité de milieux et une richesse biologique exceptionnelles



Alignement de noyers Azay



Etang Bellebouché à Mézières-en-Brenne



Arbre isolé à Villiers

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)

Des gâtines tourangelles à la Brenne des Etangs, le territoire offre une palette originale de labours et de prairies ponctuées de haies bocagères et d'arbres isolés éparpillés au milieu des étangs, des brandes et des bois.

Cette imbrication fine des milieux est au fondement de la diversité biologique intrinsèque du territoire. En lien avec les caractéristiques physiques du territoire (relief, géologie, climat ...) et les modes d'occupation des sols, elle **dessine une véritable mosaïque de milieux différents qui se décline en autant de motifs paysagers.**

Entremêlés les uns aux autres, ces milieux présentent une grande diversité d'habitats faunistiques et floristiques liés historiquement, à la formation hétérogène des sols. Ceci s'exprime bien au travers de la carte d'occupation des sols : les étangs et leur végétation associée s'agrègent diversement aux landes, prairies sèches, boisements, haies bocagères, de sorte à constituer une diversité de milieux singuliers et remarquables.

De l'étendue de ces milieux aquatiques découle sans doute toute l'originalité et la spécificité du territoire d'un point de vue environnemental et paysager. **La Brenne se distingue en effet comme l'une des plus importantes zones humides continentales et l'une des plus importantes régions d'étangs en France.** Cette zone d'étangs est particulièrement représentée au sud du territoire où se retrouvent également des zones de friches en expansion.

Cependant, l'intérêt écologique du territoire ne s'arrête pas aux seuls plans d'eau et à leur végétation associée. **Des mares aux réseaux de haies, c'est toute la palette des milieux naturels associés qui est à la base de la biodiversité du territoire : moins fortement porteurs de valeurs identitaires, les**

terres labourées, les prairies ainsi que les boisements forment pourtant un écosystème qui a permis le développement d'une flore et d'une faune originale et non moins protégée.

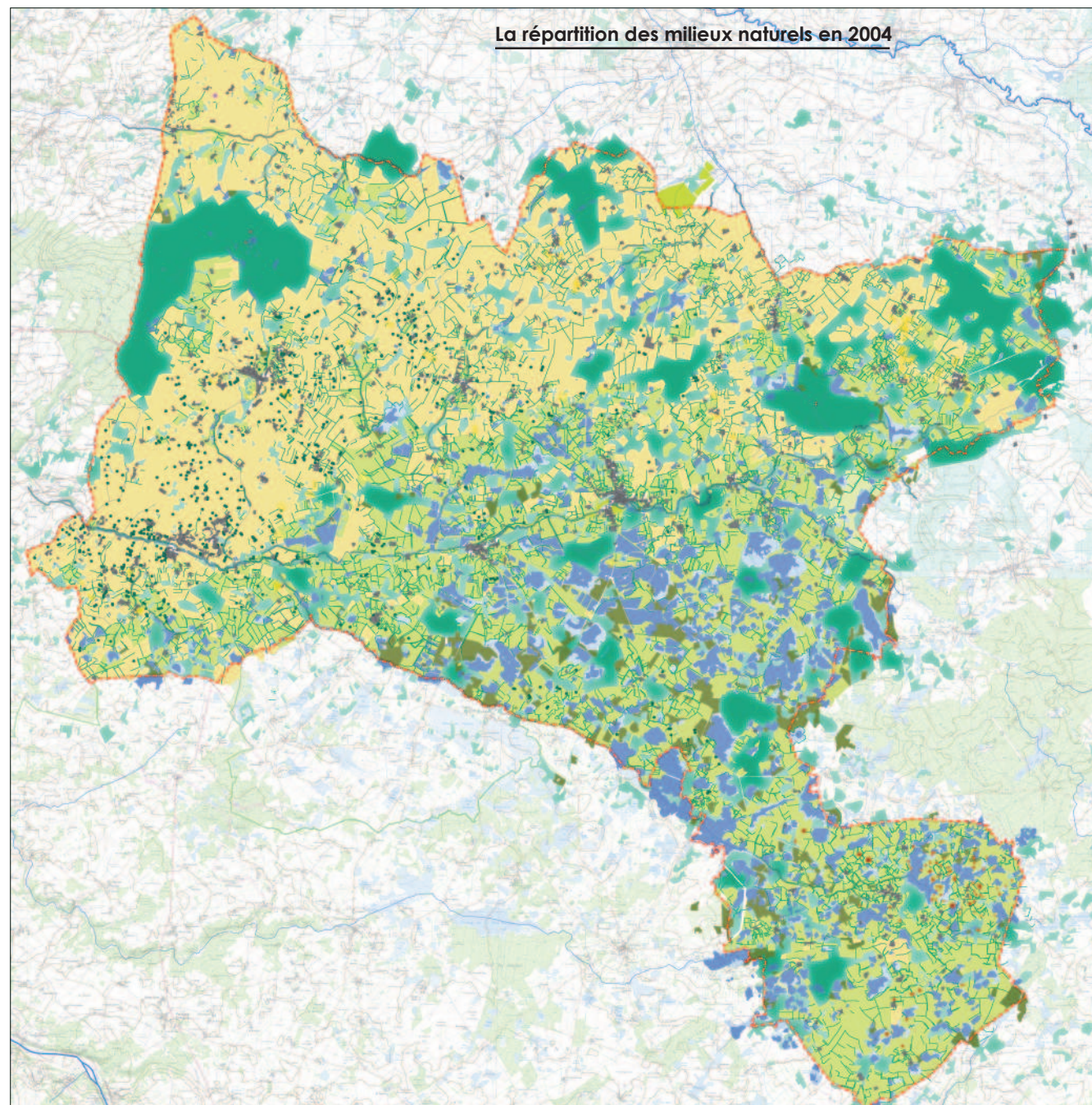
La partie nord du territoire n'est donc pas en reste en ce qui concerne la qualité des espèces en faune et en flore présentes. Elle présente un assemblage de milieux contrastés alternant cultures céréalières, prairies, boisements bien que l'eau ne disparaît pas complètement. **Les éléments de la «nature ordinaire» (mares, arbres isolés, jardins potagers, haies bocagères) offrent en fait entre eux des contacts nombreux et variés, et constituent ainsi autant d'effets de lisières favorables à la richesse biologique du territoire.**

Aujourd'hui reconnue et protégée, la richesse environnementale du territoire s'explique encore par le maintien de cultures extensives et par l'absence de grandes infrastructures routières associée à une pression urbaine modérée et pour l'instant globalement maîtrisée. **Mais les équilibres environnementaux de cette région demeurent marqués par une fragilité et une instabilité intrinsèques et constitutives : ces derniers reposent sur des réseaux, des successions, des chaînes entre milieux d'autant plus intéressants qu'ils peuvent ne pas constituer des milieux particulièrement remarquables individuellement.** De la chaîne d'étangs aux réseaux de haies en passant par la connexion des différents corridors biologiques, le territoire forme ainsi d'un point de vue fonctionnel un système d'interactions et d'échanges complexes, justifiant l'héritage d'un patrimoine biologique exceptionnel.



Diagnostic territorial partagé

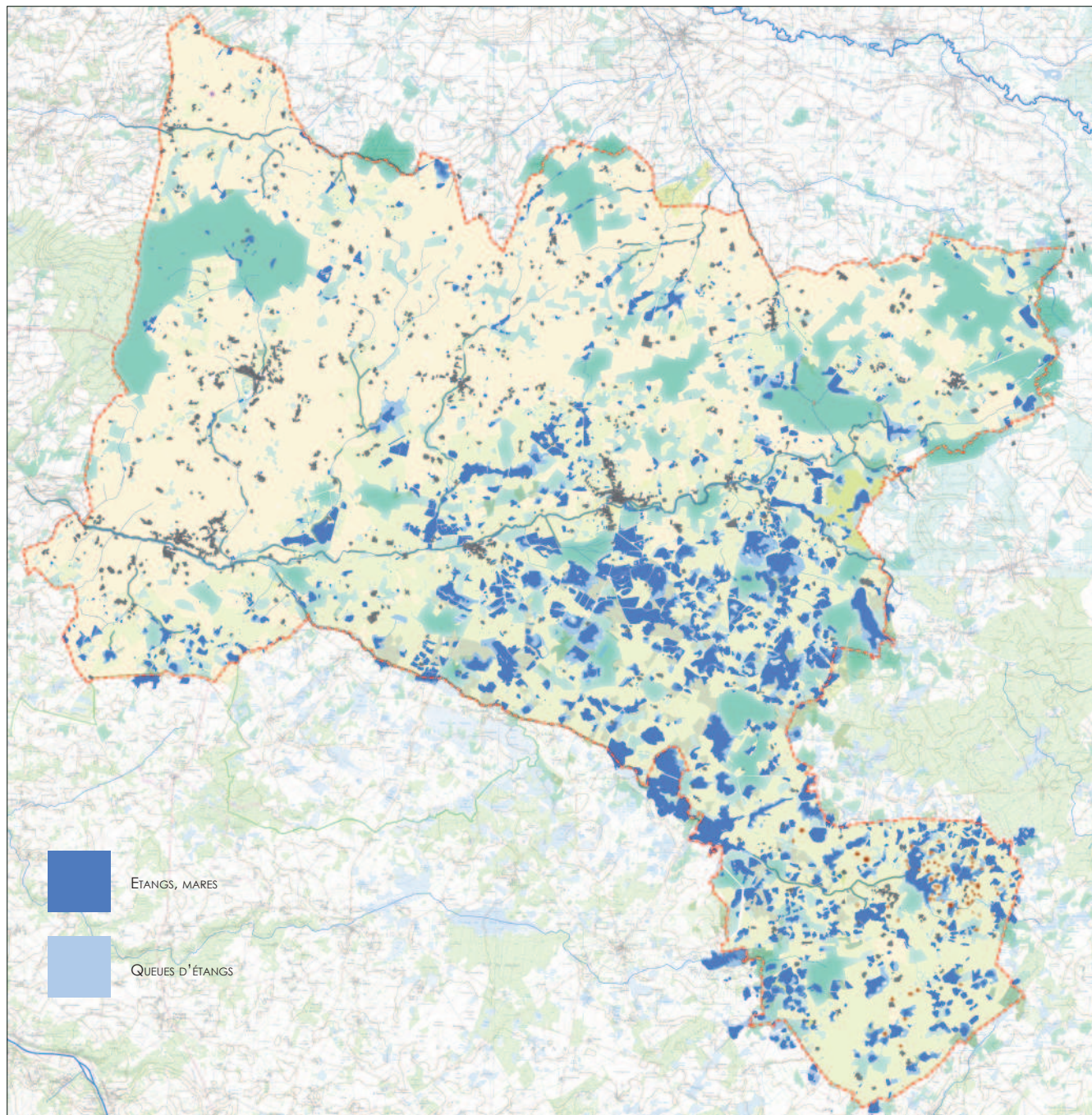
Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)



4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009

55/195



4.1.1. Une région d'eau et d'étangs à forte valeur patrimoniale

> Des étangs en héritage

Composante majeure du territoire, les étangs et leurs milieux humides associés sont essentiellement représentés au sud du territoire d'étude, sur les communes de Mézières-en-Brenne, Saint-Michel-en-Brenne et Migné. Ils ne sont pas pour autant complètement absents des Gâtines d'Azay qui comptent localement certaines pièces d'eau remarquables.

En dépit d'une surface souvent restreinte (la plupart font à peine plus de 10 ha quant les plus vastes dépassent les 100 hectares), les étangs abritent une biodiversité importante, justifiant qu'ils bénéficient pour nombre d'entre eux d'un statut de protection.

Généralement peu profonds à et à fond plat, les étangs présentent un profil variable selon leur site d'implantation : certains ressemblent davantage à une sorte de marais fangeux, d'autres s'apparentent à de grands plans d'eau lisses, d'autres s'accompagnent encore d'une abondante végétation de queue d'étang.

Traditionnellement, les étangs sont mis en assec tous les 7 à 10 ans. Ils peuvent être vidangés tous les ans, voire tous les 2 ans, ou plus selon les modes de gestion piscicoles. Leur mode de valorisation et d'entretien connaît toutefois des transformations notables liées aux évolutions en cours de leurs valeurs d'usage et d'un déclin sensible la pisciculture.

D'origine artificielle, les étangs se sont donc progressivement multipliés en même temps que leurs usages se sont diversifiés : chasse, pisciculture, sites de protection et d'observation de la nature... ces milieux aquatiques originaux se sont donc considérablement transformés tant du point de vue quantitatif que de leur fonctionnement et de leurs potentialités biologiques.

>Des réservoirs majeurs pour la biodiversité

Qu'ils soient dispersés dans les prairies ou les friches, ou cernés par les bois et les landes, les étangs offrent à la faune et à la flore une palette de situations extrêmement variées qui explique la grande diversité des espèces susceptibles d'y être observées. **Zone humide d'importance internationale, la Brenne est un lieu de reproduction, de nourrissage, et un refuge d'espèces végétales et animales originales.** Ainsi, de nombreuses espèces d'oiseaux choisissent leurs sites d'hivernage dans les milieux aquatiques brennoux.

La Communauté de communes compte un grand nombre d'étangs qui de par leur ancienneté et la qualité de leurs végétation concentrent tout l'intérêt écologique de la Brenne. Parmi ces derniers figurent :

- à Mézière-en-Brenne : les étangs Piégu, Bellebouche, les Vigneaux, Lion, Fromager, Trouillepart, Jourdineries, Bernadoux
- à Saint-Michel-en-Brenne : étang Ricot, Monméliér, Miclos, de Beauregard, l'Ardonnière
- à Migné : étang Neuf, Dauvigné, Terrasson, des Fontenelles, le Coudray
- à Sainte-Gemme : étang d'Oince, étang Grivé

D'autres étangs présentent également un intérêt écologique majeur. Un inventaire des étangs remarquables serait donc à réaliser afin de compléter les données disponibles.

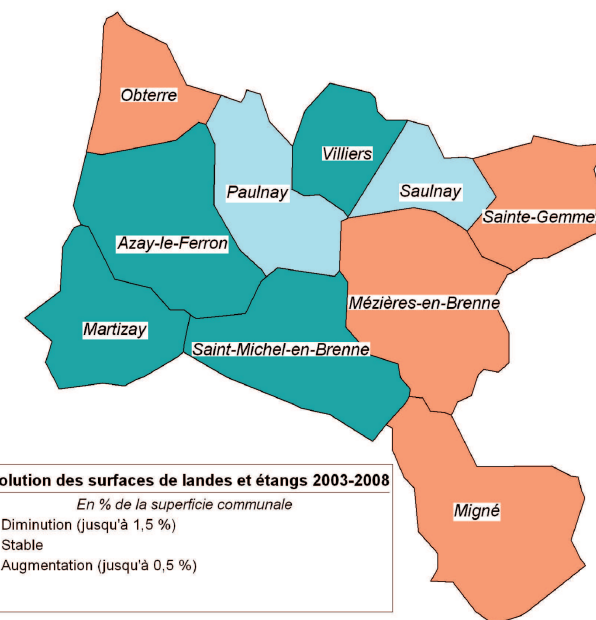
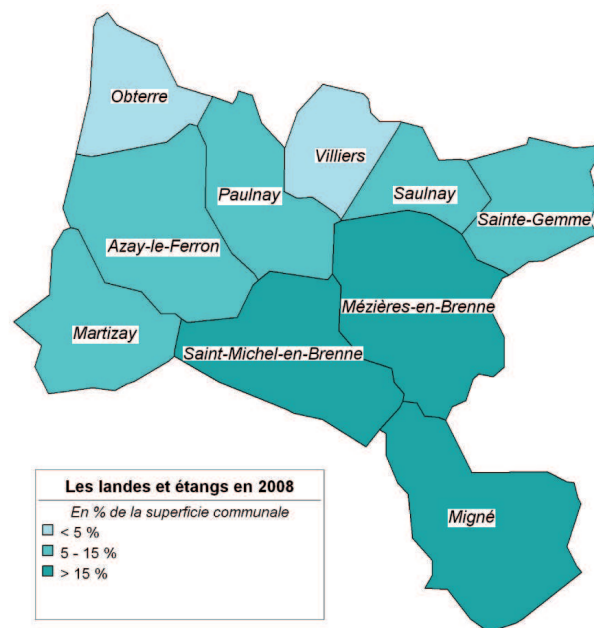
>Une végétation aquatique caractéristique

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

Le pâturage des rives d'étangs favorise le développement de ces plantes. Très souvent les bovins se réfugient dans les zones de joncs et de carex, lors des sécheresses estivales. Ces zones constituent également un milieu indispensable pour l'avifaune. C'est un refuge lors des conditions atmosphériques défavorables, un reposoir en période de migration et c'est aussi le milieu des nidifications.

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



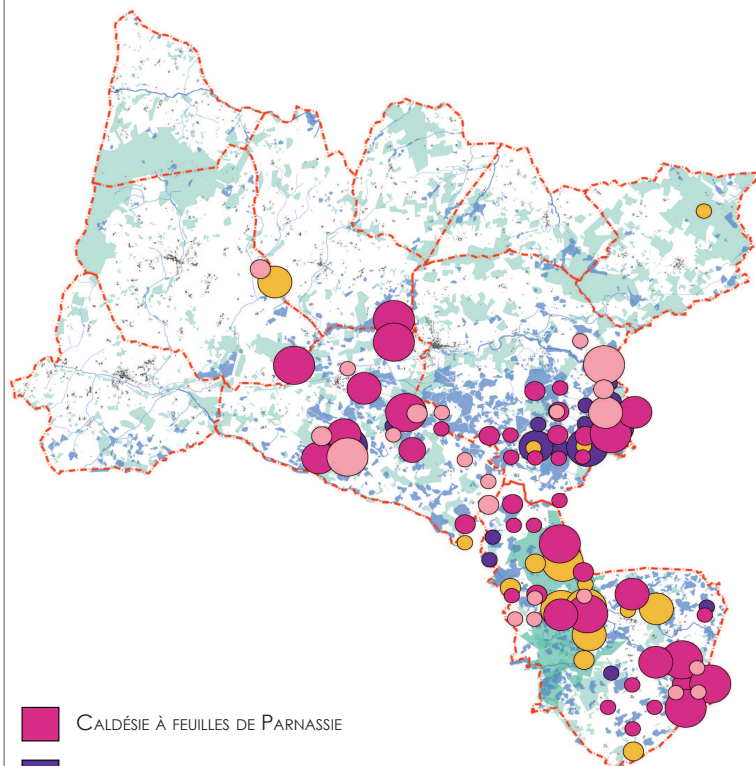
Source : SAFER 36

Les espaces de landes et étangs sont une composante importante de la CDC (6.540 ha en 2008), puisqu'ils couvrent environ **15% du territoire** (contre 8% à l'échelle de l'ensemble du Parc Naturel Régional de la Brenne et seulement 3% à l'échelle du département de l'Indre). Sur la période 2003-2008, la surface couverte par les landes et étangs a diminué de 84 ha (soit 0,2% du territoire de la CDC), tandis qu'ils restent assez stables dans le PNR et le département. C'est à Mézières, Migné et Saint-Michel en Brenne que les landes et étangs sont les plus présents (25 à 30% de l'occupation du territoire communal). Au cours des 5 dernières années observées, la commune de Mézières-en-Brenne ainsi que celle d'Obterre ont connu les plus fortes diminutions de landes ou étangs (respectivement - 1,13% et - 1,5%) au profit de la forêt.



Etang Piégu à Mézière-en-Brenne

Espèces de flore remarquable à l'échelle de la CDC :



■ CALDÉSIE À FEUILLES DE PARNASSIE

■ BRUYÈRE À QUATRE ANGLES

■ SÉRAPIA LANGUE

■ FLÛTEAU NAGEANT

Nombre de stations par km² : ○ 4 et plus ○ 3 ○ 2 ○ 1

Source : PNR de la Brenne, inventaire du patrimoine naturel
Traitement agence escoffier

La composition des ceintures d'étang est généralement déterminée par toute une série de facteurs hydromorphologiques tels que la pente des berges, la variation des niveaux d'eau, la quantité de nutriments disponibles, et enfin l'usage de l'étang.

Les étangs abritent principalement deux types de végétation : la végétation rivulaire et les plantes hydrophytes. La végétation des rives peut être constituée de roselières, de zones de mottes (touradons), de roselières basses à iris.

Les plantes hydrophytes se répartissent schématiquement en 3 groupes selon la hauteur d'eau : les zones à héliophytes, (du plantain, à l'iris et au fenouil d'eau jusqu'au roseau, laïches, scirpe lacustre), les zones à hydrophytes enracinées qui constituent des massifs flottant en surface (nénuphars, renoncule d'eau) ou de véritables prairies aquatiques (potamots, élodée), et enfin, les zones à hydrophytes flottants (lenticilles d'eau).

Au sein des roselières, des herbiers, des groupements à nénuphar ou encore des rives sableuses se développent de nombreuses espèces remarquables telles que la marsilée à quatre feuilles, la laïche de Bohême, la caldésie à feuilles de Parnassie laquelle est d'ailleurs protégée en tant qu'espèce végétale d'intérêt européen au titre de la Directive « Habitats » .

Il est à relever le rôle des plantes hydrophytes qui constituent une zone de transition entre les milieux terrestres et aquatiques, mais aussi un lieu de ponte pour les insectes et une terre d'accueil de toute une faune aquatique telle que le butor étoilé. Nombre d'oiseaux tels que les mouettes rieuses, nichent également sur les mottes de laïches qui bordent les roselières.

Les étangs les plus intéressants sont ceux qui sont implantés en milieu ouvert et qui sont entourés de friches, de buissons, et de landes. D'une façon plus générale, les queues d'étangs et notamment les plus anciennes présentent un fort intérêt patrimonial. Surtout, la présence de cette végétation conditionne le maintien et même la survie de nombreuses espèces menacées.



Roselière de l'étang de la Roche-Marteau à Mézières-en-Brenne

La communauté de communes présente donc un intérêt naturaliste d'autant plus affirmé qu'elle se compose d'habitats naturels rares ou qu'elle concerne des espèces vulnérables ou en régression. Il reste que la pérennité de cette végétation pourtant essentielle au fonctionnement de l'étang demeure largement tributaire du maintien de certaines pratiques de gestion traditionnelles. Ainsi, en l'absence d'entretien, la végétation forme parfois des massifs impénétrables au point de fermer l'accès des étangs. Ces phénomènes d'enfrichement sont particulièrement notables à Migné, aux abords des étangs Barboux par exemple.

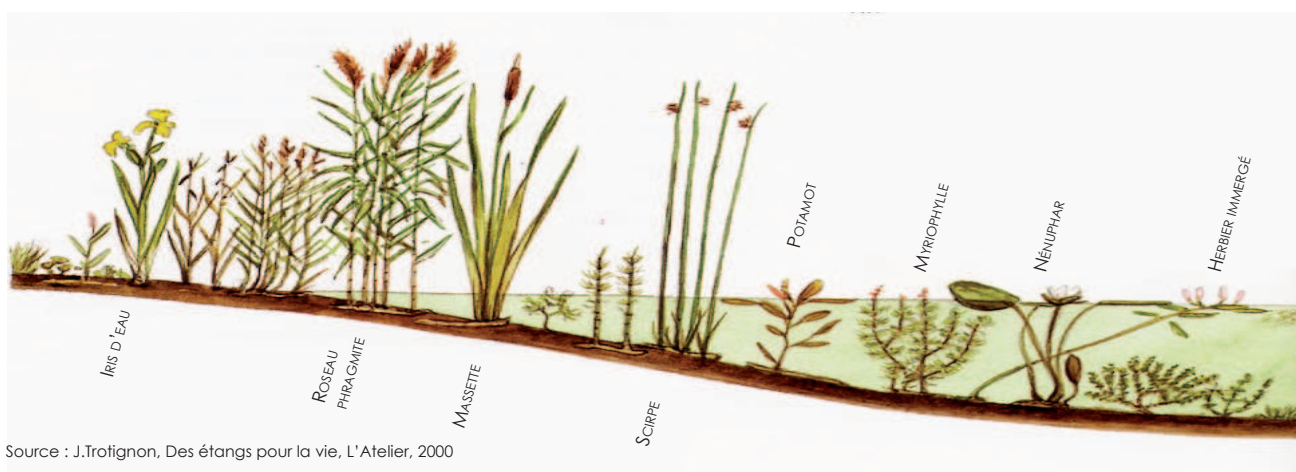


Végétation de laïches et scirpes en bordure d'un étang à Migné



Etang à Saint-Michel-en-Brenne

La végétation aquatique des étangs de la Brenne



Source : J.Troignon, Des étangs pour la vie, L'Atelier, 2000

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Queue d'étang du Grand Brun à Mézières-en-Brenne



En haut, roselière de l'étang Ricot, réserve de Chérine

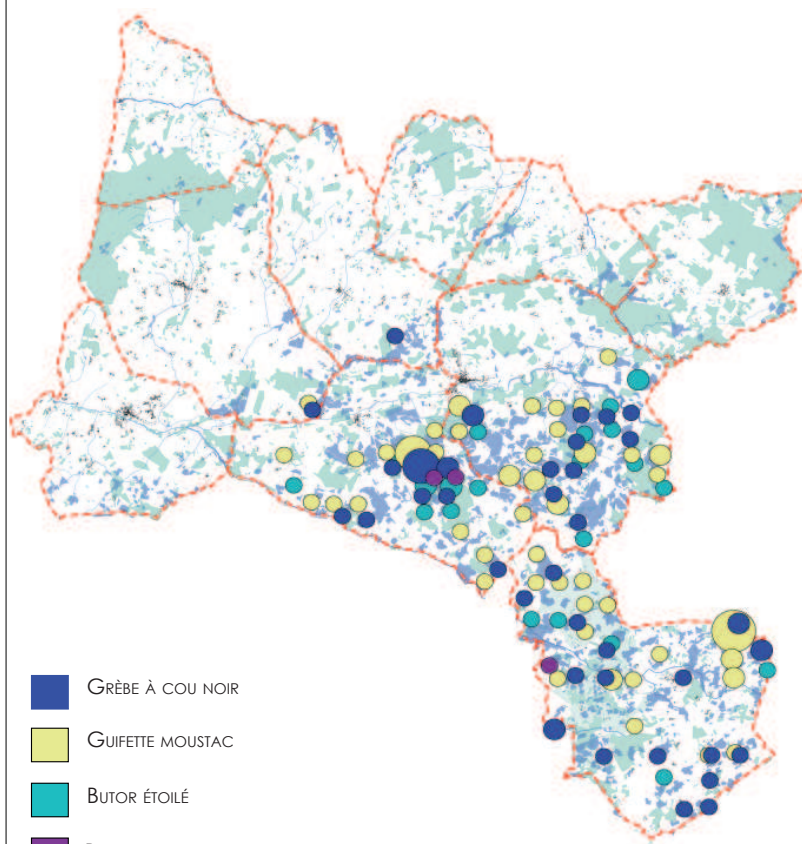


Marais de la Rempure à Sainte-Gemme

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009

Espèces d'oiseaux remarquables à l'échelle de la CDC :



- GRÈBE À COU NOIR
- GUIFETTE MOUSTAC
- BUTOR ÉTOILÉ
- BLONGIO NAIN

Nombre de stations par km² : 4 et plus 3 2 1

Source : PNR de la Brenne, inventaire du patrimoine naturel
Traitement agence escoffier

> Une réserve faunistique et ornithologique exceptionnelle

Milieux humides, les étangs abritent très souvent des espèces remarquables, dont des batraciens, des libellules et des oiseaux.

> Les oiseaux :

Avec plus de 200 espèces d'oiseaux visibles au cours de l'année, la Brenne figure au 4^{ème} rang des « zones humides françaises d'importance internationale ». **L'importance de l'avifaune liée aux étangs ainsi qu'à la multitude des biotopes associés ont fait de la Brenne un site d'intérêt naturaliste majeur.**

Les oiseaux des étangs se caractérisent par l'abondance des espèces liées aux surfaces ouvertes et aux rives peu profondes. **En période de migration, la Brenne joue un rôle d'importance national et international tandis qu'en hivernage, ses étangs retiennent en année normale plusieurs milliers de vanneaux huppés, plusieurs centaines de grèbes huppés, hérons cendrés, grands cormorans et quelques dizaines de busards des roseaux, etc.** La grande aigrette, en forte augmentation et l'aigrette garzette sont elles aussi bien présentes.

La Brenne abrite un nombre important d'espèces nicheuses remarquables dont 16 figurent à l'annexe I de la Directive « Oiseaux » comme la guifette moustac, la guifette noire, le sterne pierre-garin, le héron pourpré, le héron bihoreau, l'aigrette garzette, le butor étoilé, le blongios nain, la cigogne noire, le busard des roseaux, le milan noir, la marouette ponctuée, l'échasse blanche, le martin-pêcheur.

Le grèbe à cou noir et la guifette moustac sont deux oiseaux emblématiques de la Brenne. La guifette moustac n'est présente que dans 6 zones humides en France.



Vols d'Aigrette garzette à Migné



La protection des 100 à 200 couples qui nichent en Brenne implique dès lors de préserver les étangs riches en plantes aquatiques, indispensables à l'établissement des colonies et à l'installation des couples.

Cependant, il est à noter que les oiseaux liés aux roselières se sont considérablement raréfiés depuis 20 ans : butor étoilé, blongios nain, busard des roseaux, rousserolle turdoïde. Deux exceptions : le héron pourpré, qui s'est adapté aux saulaies, et le phragmite des joncs qui tire parti de l'enfrichement des rives des étangs.

De nombreux rapaces sont également présents à la recherche de proies : circaète, faucon hobereau, busards, milans ou aigle botté.



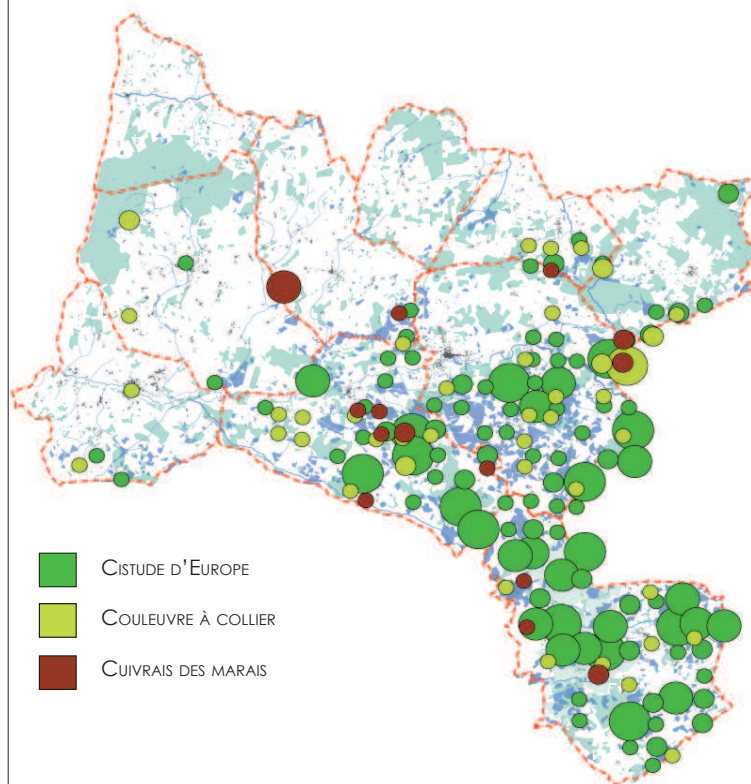
Libellule près de la Claise à Mézières-en-Brenne



Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

Especies de batraciens, reptiles et insectes remarquables à l'échelle de la CDC :



Nombre de stations par km² : ○ 4 et plus ○ 3 ○ 2 ○ 1

Source : PNR de la Brenne, inventaire du patrimoine naturel
Traitement agence escoffier



A gauche, cistude d'Europe, à droite, couleuvre à collier
Source : Indre Nature, Guide Nature de l'Indre

>Amphibiens, reptiles, insectes

Les rives des étangs et des mares sont le lieu de reproduction de nombreux batraciens et tritons. **La Brenne compte plus de la moitié des 28 espèces françaises d'amphibiens présentes avec notamment de grandes populations de grenouilles vertes et rousses, de rainettes vertes, de crapauds calamites, de pélodytes ponctuels, de tritons anoures.** Ces populations abondantes peuplent les étangs en période de reproduction. A l'instar du Sonneur à ventre jaune, certaines espèces d'amphibiens tendent néanmoins à être menacées par l'assèchement de leur habitat (comblement de mare, drainage...).

La Brenne est une région de grande importance pour les reptiles. Elle abrite un tiers des espèces nationales. Trois espèces aquatiques sont particulièrement bien représentées avec la cistude d'Europe, la couleuvre à collier et la couleuvre vipérine, prédatrices de petits poissons, têtards et grenouilles. Les milieux d'eau stagnante sont en particulier une terre de prédilection pour les cistudes d'Europe, animal emblématique de la Brenne.

Avec plusieurs dizaines de milliers de tortues, la Brenne est la première région française pour cette espèce. La densité des cistudes varie d'un site à l'autre, en fonction de la végétation présente (herbiers et roselières). Espèce carnivore, elle se nourrit d'insectes aquatiques, de têtards et de mollusques. Elle ne sort de son étang qu'au printemps pour augmenter sa température interne sur la végétation de la roselière et pour pondre s'agissant des femelles.

Environ 2000 espèces d'insectes sont référencées en Brenne (dont 4 protégée nationalement et 132 d'intérêt patrimonial), principalement des lépidoptères et des coléoptères. A noter tout particulièrement la présence sur le site de **60 espèces de libellules, sur les 91 que compte la France**, avec d'abondantes populations de cétoines liées aux vieux chênes, ainsi que des papillons rares comme le grand cuivré.

> Les poissons

Compte tenu de la faiblesse du réseau hydrographique, le site n'abrite **pas d'espèces particulièrement remarquables mais les étangs constituent de véritables viviers**. La carpe, le tanche, le gardon et le brochet constituent le fond du peuplement des étangs de production à côté de quelques autres espèces secondaires telles que le sandre, le silure, la perche commune. **Les effectifs de certains poissons dépendent directement des alevinages**. D'autres poissons s'y rencontrent en dehors des espèces d'élevage comme la brème commune et le goujon.

De nombreuses espèces nouvelles ont fait leur apparition à l'instar du poisson-chat et du perche-soleil qui sont d'ailleurs classés comme espèces nuisibles. Originaire d'Amérique du Nord, **le poisson-chat a lentement colonisé les chaînes d'étangs. Il représente aujourd'hui une grave menace pour la pisciculture et la biodiversité des étangs**. Dans l'Aigronne à Obterre, un diagnostic effectué par la Fédération Départementale de Pêche a relevé que ce poisson arrive en 2ème position en biomasse.



Mare disposée le long de la D 926 à Mézières-en-Brenne

> Les mares et les fossés

Ces petites pièces d'eau stagnantes autrefois utilisées pour la lessive, le ménage ou l'abreuvement du bétail sont encore un peu partout présentes sur le territoire. Leur fonction d'abreuvement tend à se réduire bien qu'elle soit conservée. **Ces petites zones humides jouent néanmoins un rôle essentiel dans le cycle de l'eau. Ainsi, elles constituent des éponges naturelles qui permettent de collecter et de retenir les eaux de surface.**

Les mares accueillent une grande variété de faune et de flore liés à ce type de milieu, tels que les batraciens (grenouilles, crapauds, tritons, salamandres, ...), les mollusques (limnée, planorbe...), les insectes aquatiques (dont le gerris, la ranatre et la nêpe), les crustacés, etc.

Ces milieux aquatiques connaissent néanmoins une certaine régression liée à un manque d'entretien entraînant un appauvrissement du milieu et un abandon et plus largement, du fait d'un dessèchement.

Les fossés permettent la circulation de l'eau entre les étangs. Ils jouent aussi un rôle pour le déplacement des espèces comme la Cistude d'Europe qui les utilise pour passer d'un étang à l'autre.



Mare située à l'entrée de bourg de Saulnay



Mare de Tournefeuille, Migné



Mare située le long de la D 24 à Migné

> L'intérêt du mode de gestion traditionnel

La pérennité ainsi que la valeur biologique des étangs sont fortement tributaires de leurs modes d'entretien et de valorisation : sans intervention humaine, les pièces d'eau se comblent progressivement et les roselières évoluent vers l'enrichissement, voire le boisement humide, perdant à terme leur richesse écologique. **Milieux artificiels, les étangs sont maintenus en l'état par une gestion adaptée menée dans le cadre d'un usage donné (pisciculture essentiellement).** L'intérêt écologique des étangs est donc étroitement lié à leur mode de gestion actuel.

En particulier, la vidange est l'une des techniques séculaires utilisée pour maintenir les étangs en eau. Elle permet d'aérer les vases et d'accélérer la minéralisation de la matière organique favorisant ainsi la disponibilité des nutriments. **En son absence, la dynamique spontanée de la végétation conduit progressivement à l'envasement et au comblement de l'étang.** De même, l'entretien régulier des fossés d'évacuation des étangs et le recalibrage des digues constituent une nécessité. En l'absence de curage, ceux-ci s'ensavent et conduisent à l'inondation des terres situées alentours.

Traditionnellement, les étangs subissent également des assecs d'été indispensables à l'apparition d'une mousse spéciale, la funaie béante, sur laquelle se développent certaines plantes aquatiques remarquables telles que la carex de Bohême et les scirpes ovales notamment (Source : E. Trotignon, La Brenne en héritage). Après un assec, les étangs remis en eau se recouvrent d'une végétation abondante mise à profit par de nombreuses espèces avifaunes au moment de leur reproduction. **Les empoissonnements différents chaque année d'un site à l'autre contribuent également à l'évolution constante de leurs peuplements.** De même, les pratiques de chasse en hiver et les vidanges destinées à la pêche ont l'intérêt de reporter les troupes d'oiseaux migrateurs sur un plus vaste périmètre.

Enfin, **le pâturage des rives d'étangs favorise le développement de milieux prairiaux** qui représentent un site de reproduction ou de ressources alimentaires favorables à une multitude d'espèces : canards, foulques, hérons, grenouilles... **Ainsi, une complémentarité ancienne existe entre exploitation des étangs et élevage.** Plus encore, c'est du maintien d'une gestion piscicole extensive pratiquée actuellement dont dépend la formidable biodiversité aquatique de la Brenne.

> Des milieux fragiles et en constante évolution

L'évolution des usages en cours a néanmoins eu des répercussions contrastées sur le fonctionnement des étangs. Si certains ont permis le maintien d'étangs d'intérêt patrimonial fort, d'autres se sont révélés sources de dégradations aussi bien physiques que chimiques. **Plusieurs facteurs ont contribué ces dernières années à l'appauvrissement des milieux aquatiques brennoux.**

D'une part, l'évolution des pratiques piscicoles en lien avec le développement de nouvelles techniques de faucardage et de démottage, la mise au point de la reproduction artificielle dans les années 50, ainsi que l'apport d'aliments extérieurs a conduit localement **à une homogénéisation voire à une suppression des massifs de végétation aquatique afin d'accroître le volume d'eau utile aux poissons.** L'utilisation massive des herbicides dans les années 80 a également eu un effet délétère sur la qualité des roselières, dénudant du même coup les étangs de leur végétation spécifique associée et de leur fonction de site de nidification.

Selon certains observateurs, **la fréquence des assecs nécessaires à la régénération des étangs et à leur entretien, tend de plus à diminuer** pour des raisons économiques tenant à l'absence de production pendant un an.

D'autre part, l'accroissement des pressions liées à la chasse au gibier d'eau qui se développe durant les années 1980 associé aux effets de la déprise agricole

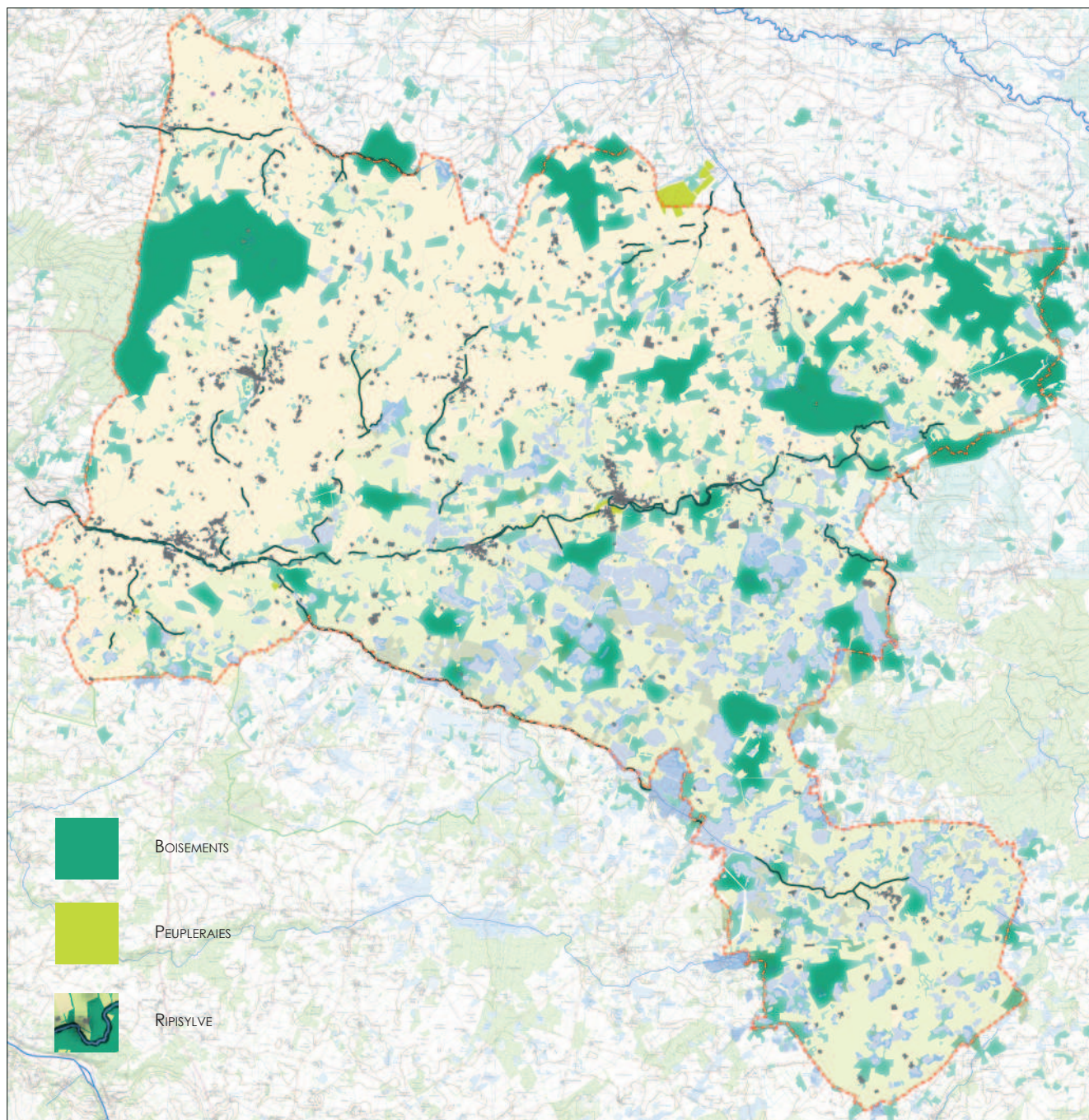
et au repli sensible de la polyculture aquacole extensive ont également contribué à fragiliser les milieux d'étangs.

La prolifération de petits plans d'eau favorisée que favorise l'engouement pour la chasse au gibier d'eau s'est traduite localement par l'absence d'entretien spécifique propice à l'apparition d'une végétation arborescente cloisonnant les milieux d'eau.

L'abandon du pâturage traditionnel reflétant un phénomène plus général du déclin de l'agriculture extensive, a abouti de la même façon, à l'enrichissement rapide des queues d'étangs et à la dégradation de leur intérêt écologique. La multiplication des saules dans la plupart des roselières du fait de l'abandon des pratiques d'entretien traditionnelles et de la régression du pâturage estival a dans le même temps contribué à assécher les étangs et à dégrader les conditions de nidification des trois espèces majeures de la Brenne telles que la Guifette moustac, le Butor étoilé et le Grèbe à cou noir.

Plus récemment, **la prolifération d'espèces invasives animales (Rat musqué et Ragondin) et végétales (Jussie)** a considérablement renforcé la menace pesant sur les massifs de végétation flottante (Nénuphars, Scirpes, Roseaux, Renoncule grande douve, Caldésie à feuilles de parnassie) et sur les habitats aquatiques.

Durant ces dernières décennies, ce sont ainsi de petits étangs libres de toute végétation, qui se sont principalement développés en Brenne, entraînant de façon concomitante la **disparition des sites de nidification traditionnels des guifettes, grèbes à cou noir ou des mouettes rieuses avec celle des queues d'étangs.** Historiquement, la fragilité intrinsèque de ces milieux d'étangs a trouvé à s'illustrer à travers l'expérience de l'étang de la Gabrière qui de réserve ornithologique majeure a subi de profonds déséquilibres au point de perdre en moins de 20 ans, la plus grande partie de son intérêt faunistique et floristique.



Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)

4.1.2. Des boisements dispersés mais en progression

En proportion de surfaces, les forêts et les bois sont plus nombreux en Brenne que les étangs (21% du territoire contre 15%). La commune la plus boisée à l'échelle de la communauté de communes est celle de Sainte-Gemme, avec 40% de l'occupation du sol.

Les peuplements forestiers sont principalement représentés dans la moitié nord du territoire. Ils matérialisent nettement une frange boisée entre la Touraine, la Champagne berrichonne et la Brenne. Les plus vastes massifs forestiers se retrouvent dans les communes d'Obterre, de Villiers et de Sainte-Gemme, où ils occupent plus de 26% de la superficie communale.

Les principaux massifs boisés en superficie sont la **forêt de Preuilly** qui s'étend sur les communes d'Azay-le-Ferron et d'Obterre, la **forêt du parc animalier de la Haute-Touche**, le **bois de Chanteloup** à Villiers, la **forêt de Berger** sur les communes de Saulnay, Mézières-en-Brenne et Sainte-Gemme et enfin, les **bois de Devant et de la Fresnaye** à Sainte-Gemme. Les autres boisements que compte la CDC sont bien plus morcelés voire résiduels mais abritent pour certains des espaces remarquables. A Migné, une grande partie de la forêt a été rasée bien qu'il reste quelques peuplements intéressants de Chênes tauzin. Les boisements sont également présents sous la forme de cordons rivulaires, de petits bosquets sommitaux et d'alignements d'arbres fruitiers alors associés à une fonction d'agriculture domestique, qui forment autant d'habitats.

Seule la **forêt du musée d'histoire naturelle de la Haute-Touche (273 ha)** qui se développe sur les communes d'Azay le Ferron et d'Obterre est gérée par l'ONF. Ce dernier gère également le parc du château d'Azay-le-Ferron sur 17 ha de parc classé et 25 ha de bosquets dont 18 ha d'un seul tenant traité en futaie. Elle marque et vend périodiquement les bois provenant du parc animalier de la Haute-Touche.

> Des essences diversifiées

La dominante forestière du site est celle du chêne pédonculé qui pousse de manière préférentielle sur les sols d'argiles et de sables, plus ou moins dégradés, et à forte hydromorphie. Le chêne pédonculé est généralement associé au chêne sessile, au charme, au saule et au bouleau. Outre ces espèces, on trouve également l'alisier torminal, le tremble, le saule marsault et le noisetier. **De nombreuses saulaies bordent les étangs, tandis que les aulnes et les frênes ornent particulièrement les bords de cours d'eau.** Sur certains secteurs comme la forêt de Preuilly, les plantations de résineux (pin sylvestre, pin maritime, pin laricio et pin douglas) ont remplacé les anciens peuplements feuillus dégradés. A Sainte-Gemme, la forêt du Marais de la Rempure offre une association originale de chênes, de châtaigniers, de platanes et d'érables Champêtres, entremêlés à des résineux. Le bois du Simois et le bois au sud de l'étang de la Touchette à Sainte-Gemme présentent également un peuplement composite de chênes sessiles, de viornes lanternes, d'érables champêtres, de fusains d'Europe, et de troènes.

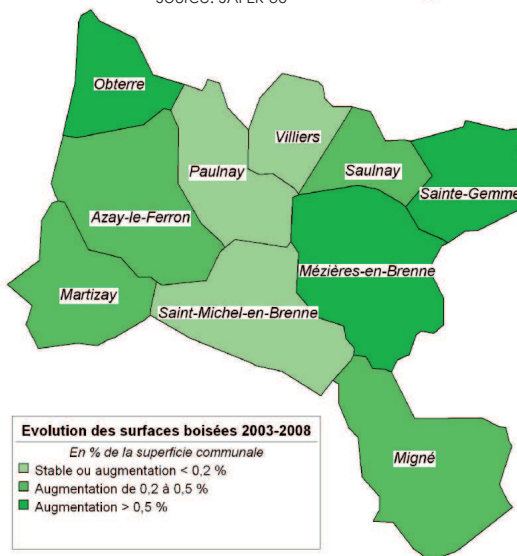
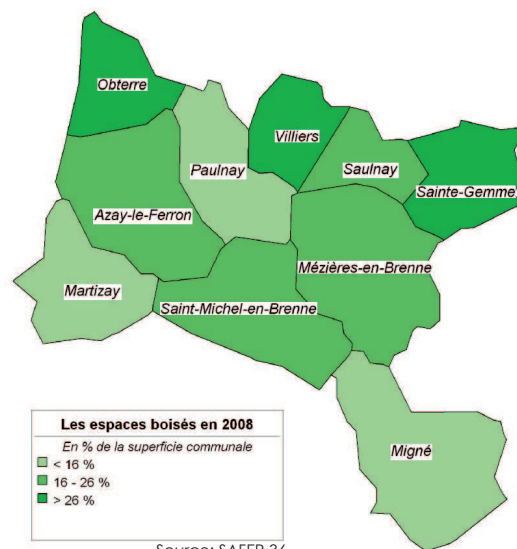
> Des espaces remarquables

La communauté de communes qui correspond originellement à un vaste couvert forestier (peu à peu déboisé avec la naissance de la métallurgie puis l'implantation des paysans), compte encore **de nombreux espaces forestiers remarquables avec la présence de peuplements anciens à forte valeur patrimoniale**. Les forêts abritent notamment de très nombreux oiseaux, insectes et mammifères qui y trouvent refuge et alimentation.

En particulier, les vieux arbres, encore nombreux dans les bois et les haies bocagères, hébergent un grand nombre d'insectes menacés et de chauves-souris, spécialisés dans la consommation du bois mort ou mourant. Ainsi, de nombreux insectes et chauve-souris peuplent ces boisements anciens tels que la lucarne cerf-volant, le capricorne, les noctules et pipistrelles, les vespertillons et les oreillards gris, avec de nombreux papillons de nuit.

Diagnostic territorial partagé

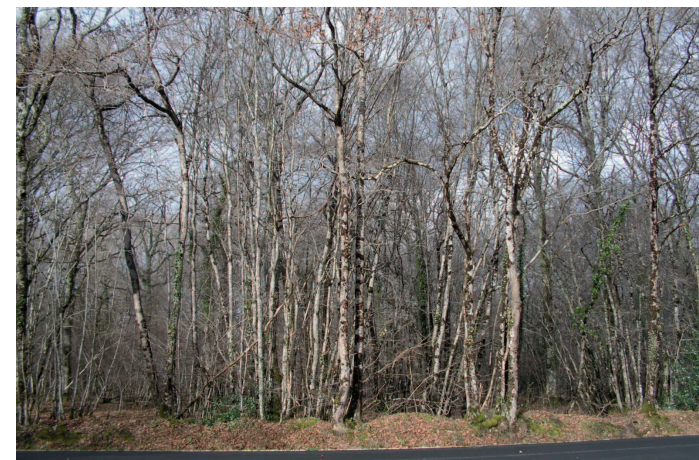
Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



En 2008, les espaces boisés occupent 8.900 ha, soit **21% du territoire d'étude** (contre 17% sur l'ensemble du département), représentant une augmentation moyenne de 0,76% (+330 ha) sur l'ensemble de la CDC entre 2003 et 2008 (contre seulement + 0,16% à l'échelle du département).



Mince boisement vers les Joublinières, Mézières-en-Brenne



Forêt de Berger, Sainte-Gemme



Forêt de Bellebouche

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009



Boisements humides depuis la D 21, Mézières-en-Brenne



Forêt de Preuilly



Boisement couronnant un button, Saint-Michel-en-Brenne



Forêt des Essarts en bordure de la D 12, Mézières-en-Brenne



Bois de Chantepie, Migné



Peupleraie en bord de Claise, Mézières-en-Brenne

Le bois de Las présent dans la Réserve de Chérine, offre à ce titre un intérêt naturaliste confirmé. Composé de charmes et de chênes mais aussi d'une saulaie tourbeuse où se retrouvent la fougère palustre, le saule pubescent et la sphaigne, ce secteur humide abrite de nombreuses espèces faunistiques et floristiques caractéristiques des milieux humides telles que la grenouille agile, l'hottonie des marais et de certaines libellules typiques des milieux boisés.

> La faune et l'avifaune associée aux milieux forestiers

La principale caractéristique reste l'abondance de grands animaux comme le sanglier et le cerf. A leurs côtés, les chevreuils, renards, blaireaux, martres sont les plus communs des grands mammifères présents en Brenne bien que le chat sauvage y semble avoir élu domicile depuis peu. **A noter cependant la présence d'un grand nombre de ragondins, rats musqués (espèces introduites), et de putois.**

Les boisements attirent localement un certain nombre d'espèces forestières au niveau des oiseaux telles que les Grimpereaux, les bouvreuils, la mésange huppée, noire ou nonette, mais aussi plus rarement l'engoulevent d'Europe. **Les autres espèces présentes sont les espèces communes de toute forêt : éperviers, hulotte, pics, geais, l'espèce la plus remarquable étant le pic noir.**

> Des évolutions à maîtriser : enrichage et homogénéisation des milieux forestiers

La surface boisée a augmenté sur toutes les communes et en moyenne de 0,76% (+330 ha) sur la communauté de communes entre 2003 et 2008 alors que la progression à l'échelle du département n'est que de 0,16%. Ce phénomène d'expansion des boisements est vérifiable dans la plupart des communes de la communauté de commune avec toutefois **une expansion plus significative pour les communes d'Obterre, de Sainte-Gemme et de Mézières-en-Brenne.** Cette évolution reste plus modérée pour les communes d'Azay-le-Ferron, Martizay, Migné et Saulnay (+ 0,2 à 0,5%).

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

Il est vrai que **l'évolution naturelle de tous les milieux présents sur le site est, à plus ou moins long terme, la forêt.** Privés d'entretien, l'étang se comble progressivement et disparaît, et la prairie s'enrichit, tous deux finissant par se boiser. **Ce phénomène peut constituer un facteur tout-à-fait décisif de la régression de la biodiversité en Brenne notamment par la disparition des espaces ouverts à fort potentiel biologique (étangs, prairies).** A un stade ultime, la menace est **un phénomène de « solognisation » des milieux et des paysages, par enrichage progressif et création de plans d'eau strictement dédiés à la chasse.**

L'extension des friches s'est accompagnée d'un changement de la faune présente : les sangliers, cerfs, chevreuils ont vu leurs effectifs exploser. Le sanglier, dont la multiplication entraîne un dérangement pour les canards hivernants sur les étangs, est ainsi devenu une population à réguler sur le territoire de la Réserve de Chérine. De même, la valeur floristique de ces territoires tend à s'altérer au fur et à mesure que les buissons se multiplient et que s'imposent les ronces et pruneliers ; en une vingtaine d'années, la friche se transforme en une masse broussailleuse épineuse.

Par ailleurs, il est à relever **de nombreuses plantations de peupliers, souvent monospécifiques (une seule essence) et avec une seule classe d'âge.** Ces peupleraies modifient progressivement l'aspect du site et, parallèlement, contribuent à son homogénéisation. De faible valeur écologique, elles ont également des incidences négatives sur la stabilité des berges des cours d'eau.

La richesse environnementale des milieux forestiers, et partant, de la palette de milieux que compte la Brenne est donc largement conditionnée par les modes de gestion dont ils font l'objet. Les formations forestières seront d'autant plus riches que les essences et les strates qui les composent sont diversifiées et entretenues (coupe, taille).



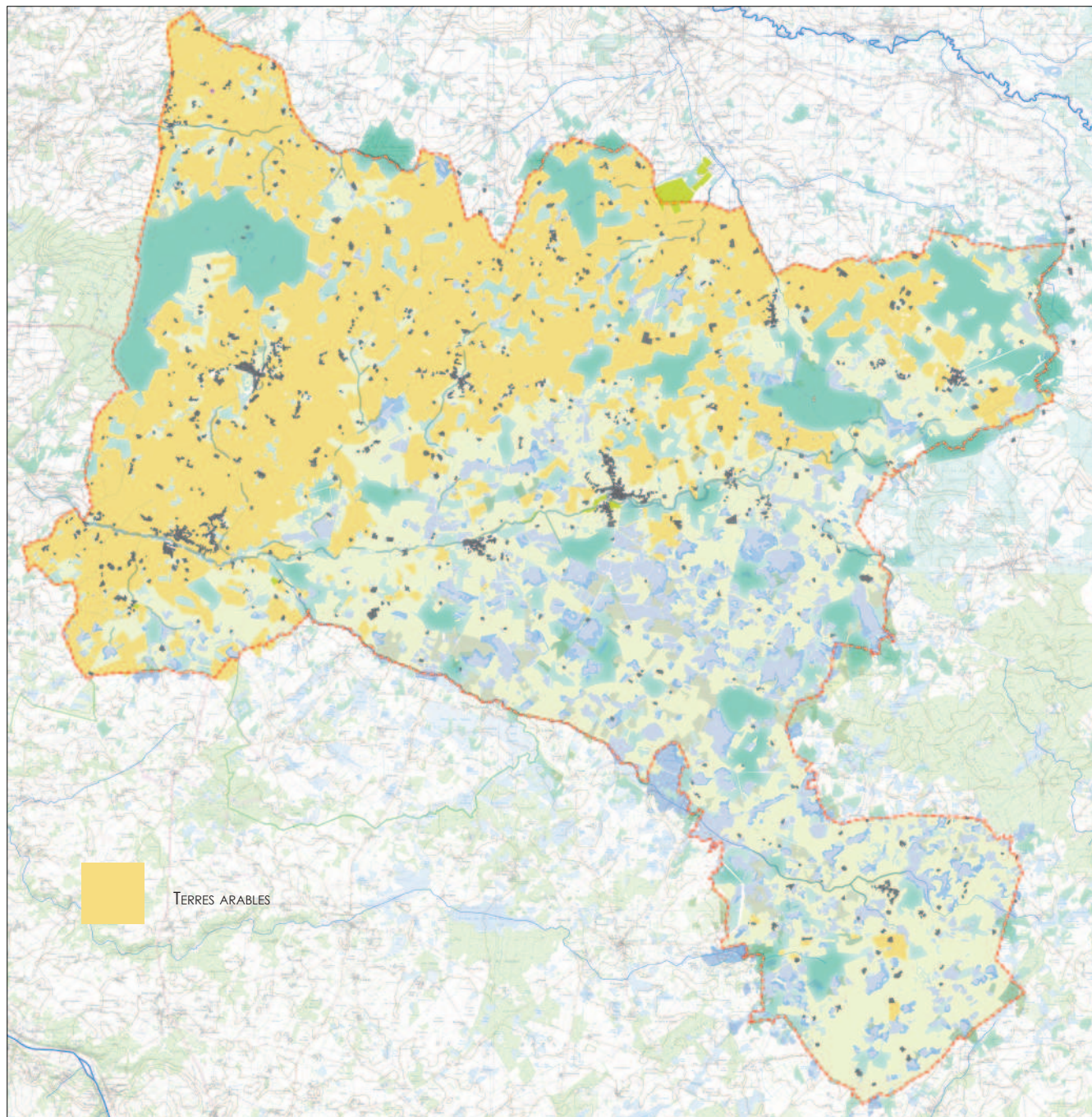
Daim observé à proximité de l'étang Neuf à Migné



Boisement humide, Sainte-Gemme

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009



4.1.3. Les terres cultivées, une composante prépondérante du territoire

Bien qu'elles connaissent un certain repli de leurs superficies, les terres labourables continuent de structurer fortement l'ensemble du paysage, des milieux et de l'espace économique de la communauté de communes. On retrouve une très nette dominance de ces formations au niveau des Gâtines d'Azay-le-Ferron, qui par définition, désignent des terroirs agricoles au paysage ouvert.

En 2000, les terres labourables représentent environ 16 500 ha à l'échelle de la CDC soit 38,4% du territoire (source RGA, 2000). En ce qui concerne leur répartition géographique, les terres cultivées se retrouvent préférentiellement sur les plateaux aux sols souvent plus aérés.

De fortes disparités existent toutefois à l'intérieur du territoire : les communes de Martizay, d'Azay-le-Ferron et de Paulnay sont couvertes à plus de 55% de leurs superficies par des terres cultivées quand les communes de Migné et de Saint-Michel-en-Brenne en comptent moins de 13%.

La superficie des terres labourables a néanmoins connu une forte baisse depuis les années 1979 suivi d'une période de reprise sensible qui n'a toutefois pas réussi à enrayer le mouvement à la baisse (-34% depuis 1979). **La régression des terres cultivées est la plus spectaculaire sur les communes de la Brenne des étangs où les créations d'étangs se sont multipliées aux dépens des terres labourables : Migné (-47%), Saint-Michel-en-Brenne (-43%) et Mézières-en-Brenne (-40%).** Il faut en effet préciser que c'est à partir des années 1970 que **le démembrement des terres et la montée de la spéculation tendent à marginaliser l'agriculture aux dépens de la chasse, du boisement et des étangs.** Les espèces tributaires des terres cultivées en ont été les premières victimes : perdrix grise et traquet motteux ont disparu tandis que perdrix rouge, chevêche et moineaux friquet tendent à se raréfier.

Les cultures fourragères restent le type de culture le plus représenté bien que leurs surfaces soient en forte baisse depuis les années 1980.

Les superficies en céréales connaissent de la même manière un certain recul. En fait, il semblerait que ces deux types de cultures aient été remplacés par les cultures industrielles en oléagineux, mieux rémunérées par la PAC pour les dossiers avec gel. Par rapport aux années 1960, la culture du maïs s'est aujourd'hui fortement raréfiée sauf sur les franges les plus fertiles où elle est irriguée.

Le secteur agricole, pénalisé par les conditions naturelles reste à dominante extensive.

Traditionnellement, l'élevage extensif est une composante essentielle de la gestion des zones humides de la Brenne.

Régulièrement labourées et ensemencées, les prairies cultivées sont généralement peu intéressantes d'un point de vue naturaliste, alors même qu'elles constituent des zones d'alimentation pour de nombreuses espèces animales (oiseaux, mammifères ...).



Prairie cultivée, Azay-le-Ferron



Alternance de terre labourée et de cultures de maïs dans la vallée de l'Aigronne, Obterre



Button surmontant une étendue de terres cultivées à Azay-le-Ferron



La Pétonnière, Paulnay
Diagnostic territorial partagé

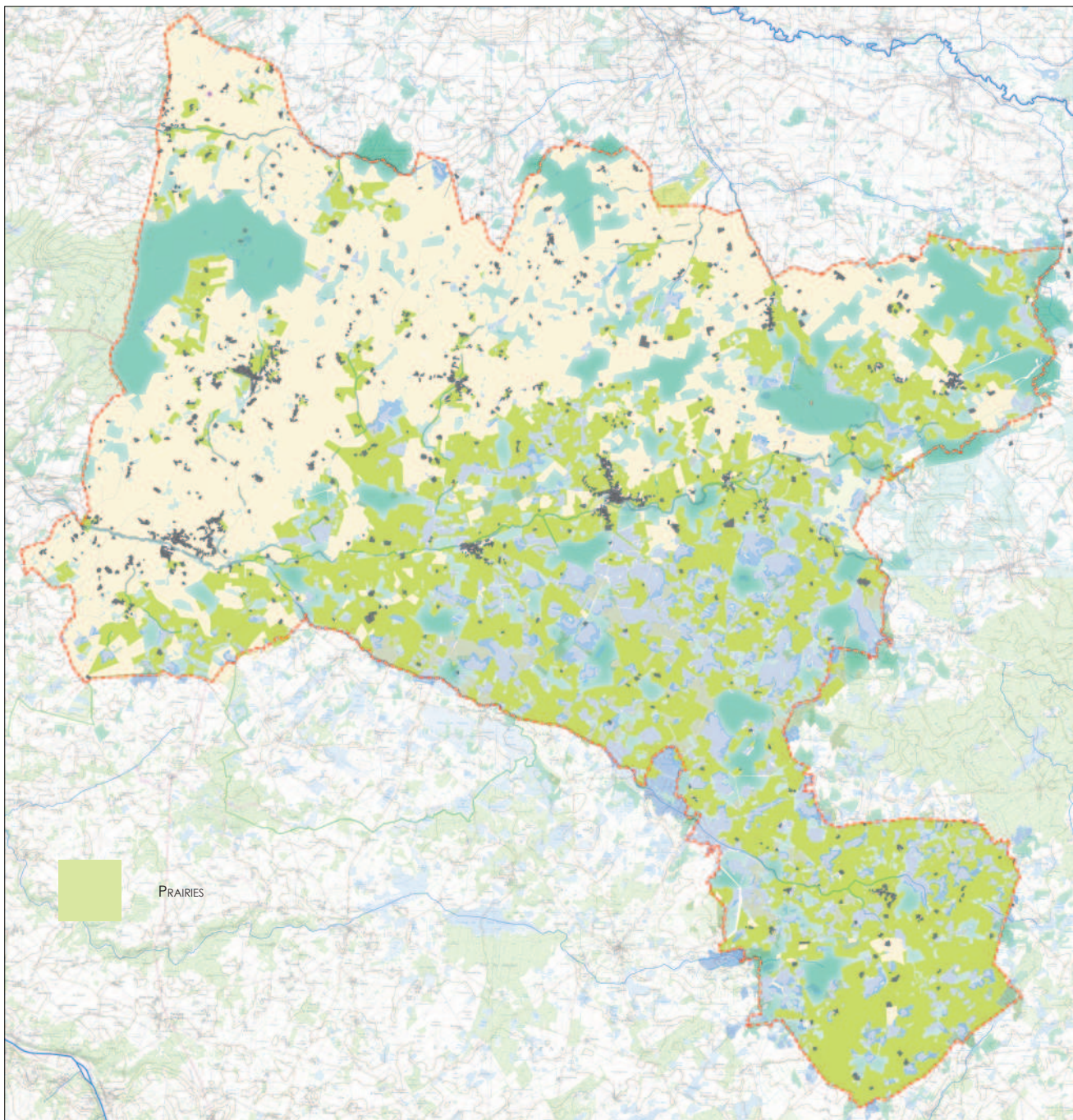
Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Parcelle cultivée sur le plateau, Obterre

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009



4.1.4. Les prairies, milieux diversifiés à forte valeur écologique

Les prairies humides et les autres surfaces enherbées représentent une autre composante caractéristique des milieux de la Brenne. **En progression jusqu'en 1970, ces dernières sont aujourd'hui en constante régression sous l'effet de la déprise agricole.** Sur le territoire d'étude, on les retrouve essentiellement dans la Brenne des étangs ainsi que dans la vallée de la Claise et à Sainte-Gemme.

Les prairies «naturelles» (par opposition aux prairies cultivées) sont des formations herbacées denses, dominées par les graminées, des légumineuses, et diverses plantes vivaces. Souvent pacagées de troupeaux de vaches charolaises ou de chevaux, elles servent d'habitat pour de nombreuses espèces de plantes et d'animaux. Existant grâce au maintien d'une agriculture extensive, la prairie de fauche est gérée pour l'alimentation du bétail.

La composition de leurs communautés végétales et animales est très largement dépendante des caractéristiques du sol, du climat, du régime hydrique, et des pratiques agro-pastorales (pâturage, fauche, fumure). **Leur richesse floristique sera d'autant plus grande qu'elles seront peu artificialisées (notamment par des intrants et phytosanitaires).** Le fauchage et le pâturage, pratiques traditionnelles d'entretien des paysages ouverts de la Brenne permet à toute une flore spontanée de se développer au fil des années.

> Des prairies différenciées

Les naturalistes distinguent plusieurs types de prairies selon leur localisation, leur degré d'humidité ou le type de sol. La Brenne est dominée par des prairies humides (ou tourbeuses en bordure d'étangs), mais on rencontre également des prairies sèches sur les hauteurs et des prairies mésophiles à humidité moyenne.

La prairie humide est périodiquement inondée par les étangs ou lors des crues d'automne et d'hiver.

Cette végétation peut fréquemment abriter des zones tourbeuses plus ou moins développées sur sol acide ou basique comme celles à Jonc acutiflore.

La flore de telles prairies entretenues par le pâturage ou la fauche peut ainsi être remarquable (orchidées). De part la présence d'un socle imperméable, principalement composé d'argile ou de grès, les prairies humides de la Brenne se caractérisent par leur humidité en hiver et début de printemps, ainsi que par leur sécheresse en été. Cette amplitude hydrométrique les rend appréciables aux limicoles, mais aussi à la sérapia langue, à la pie grièche écorcheur, qui chasse dans la prairie et niche dans les buissons épineux de la haie, mais aussi au crapaud calamite, dans les secteurs les plus sableux, où il côtoie la cistude d'Europe qui vient y pondre. (source : site internet de la Réserve de Chérine).

Dans ce type de prairie, ce sont les prairies de bord d'étang que l'on rencontre le plus fréquemment. **Les prairies inondables de bord de rivière tendent à régresser en raison de leur mise en culture ou de la plantation de peupliers.** Les prairies de bords d'étangs constituent en milieu riche en espèces floristiques rares et protégées. On y trouve notamment : l'orchis à fleurs lâches, la renoncule grande douve, la gentiane pneumonanthe, la gratiole officinale.

Les prairies mésophiles, où le gradient d'humidité-sécheresse des sols est moyen, sont situées sur des sols plats et relativement imperméables. La flore est dominée par les graminées et les herbacées qui attirent toute une micro-faune spécifique (des herbivores sauvages tels que les lapins, les lièvres et les cerfs).



Prairie bocagère, La Roche-Marteau, Mézières-en-Brenne



Prairie humide et boisement le long de la D 46, Migné



Prairie pâturée, D 27, Migné
Diagnostic territorial partagé



Prairie sèche, Mézières-en-Brenne

Elle constitue également un site de nidification choisi pour le vanneau huppé, le courlis cendré, les alouettes des champs par exemple.

Dans les secteurs de prairie sèche se retrouve une flore adaptée à des conditions de sécheresse rigoureuses sur des sols souvent superficiels : sérapia langue, hélianthème à ombelle, bruyère cendrée, petits trèfles.

> Les prairies « naturelles », des milieux à forte valeur écologique

L'intérêt biologique de ces milieux est d'autant plus grand qu'ils sont associés à un réseau de haies, zones d'interfaces très riches d'un point de vue biologique. Les secteurs de bocage les plus denses sont particulièrement présents dans la vallée de la Claise.

Le sol de ces prairies est à tendance acide et le faible piétinement par les troupeaux permet de maintenir une biodiversité caractéristique. On trouve notamment des stations d'orchis à fleurs lâches et de sérapias langue (protégées régionalement) dans les dépressions humides, alors que la Cistude d'Europe utilise les zones sèches moins recouvertes par la végétation pour pondre ses oeufs. Le héron garde-boeuf s'est implanté en Brenne en 1992. Ce petit héron blanc suit le bétail des prairies dans ses déplacements à la recherche d'insectes. Le vanneau huppé fréquente également les prairies humides mais le nombre de couples nicheurs décline ces dernières années du fait de l'enrichissement des parcelles.

> Une faune typique des milieux prairiaux

D'autres espèces inféodées aux haies avoisinantes utilisent la prairie comme terrain de chasse. C'est le cas de la pie-grièche écorcheur, de la huppe fasciée, et du bruant jaune notamment, tous grands consommateurs d'insectes.

Plusieurs rapaces chassent dans la prairie : l'effraie des clochers, la buse variable, le busard Saint-Martin, le busard cendré et le faucon crécerelle. Le héron garde-boeuf est quant à lui localisé dans les prairies naturelles humides.



Prairie humide, les Chaïses, Migné

En hiver, proche des zones humides, la prairie constitue des zones de nourrissage pour l'oie cendrée, le vanneau huppé, le courlis cendré et le héron cendré. A côté des oiseaux, on trouve aussi des mammifères : renard roux, lapin de garenne, lièvre, putois, belette, hermine et de nombreux campagnols, mais également une multitude d'insectes.

Les papillons sont les plus visibles : demi-deuil, machaon, flambé, mélitée et argus. Il ne faut pas oublier les criquets, grillons, sauterelles et diverses araignées.

> Les espèces floristiques remarquables

(source : site internet de la LPO)

A côté des nombreuses graminées se trouvent des fleurs caractéristiques : pâquerette, orchis bouffon, orchis brûlé, orchis moustique, renoncule bouton d'or, sauge des prés, gaillet jaune, lotier corniculé, trèfle des prés, marguerite, ophrys abeille, gesse des prés, achillée millefeuilles, chardon penché, thym serpolet, centaurée des prés...

Des milieux fragilisés par le déclin de l'éco-pastoralisme

Sans entretien, la dynamique naturelle des milieux prairiaux conduit à l'apparition de fourrés arbustifs puis au boisement. Or l'abandon du pâturage ou de la fauche a pour conséquence l'apparition de friches qui deviennent rapidement impropres à la reproduction d'espèces végétales rares telles que la gentiane pneumonanthe. Il entraîne également une fermeture des paysages et des milieux préjudiciables à la faune et à la flore. Ces dernières années, de nombreuses parcelles de prairies ont ainsi été abandonnées suite à la déprise agricole et au déclin du pâturage extensif.



Limousine et Blondes d'Aquitaine pâturant la prairie sèche, Mézières-en-Brenne



Prairies pâturées au Chatellier, Sainte-Gemme



Prairie sèche aux abords de Laloeuf, Martizay



Prairie humide de la réserve de Chérine



Prairie humide aux abords de la D 58, Migné

Diagnostic territorial partagé

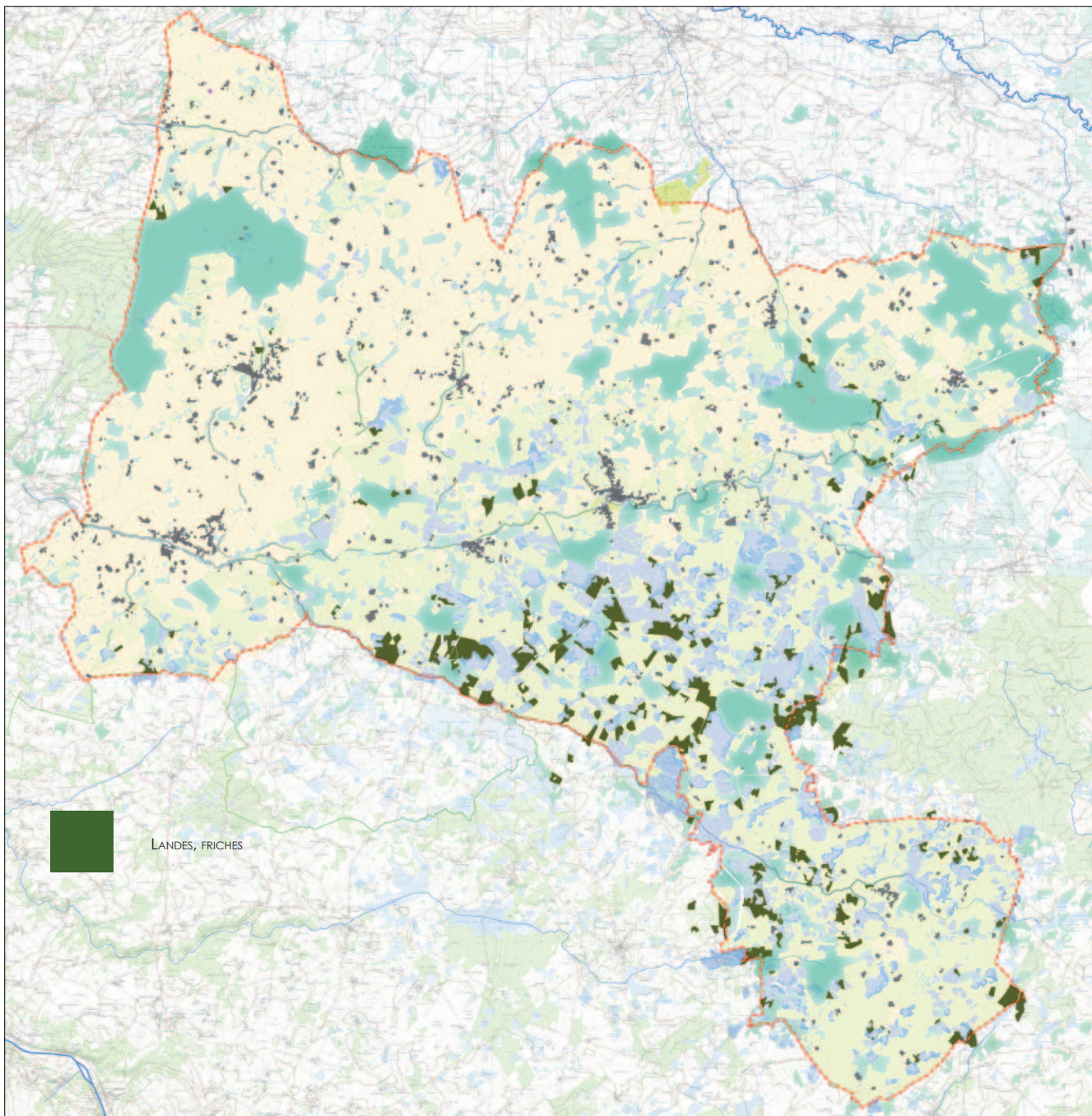
Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Prairie sèche à Saulnay

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009



4.1.5. Les landes et les friches, des espaces en pleine transformation

Jusqu'au milieu du 19^e siècle, la brande couvrait d'immenses surfaces infertiles. Avec le développement des industries locales de la forge et de la briqueterie, les landes se sont durablement imposées dans le paysage brennou. Elle tend aujourd'hui à être remplacée par de l'herbe, des céréales ou plus couramment, des friches puis des boisements. **Les landes humides localisées le plus souvent à proximité des queues d'étangs, sont encore plus menacées avec la plante caractéristique, la bruyère à 4 angles.** Les feux en hiver permettant de les régénérer sont aujourd'hui interdits. **En l'absence de ces pratiques de régénération, nombre de ces landes ont perdu de leur intérêt biologique, en se refermant.** Désormais, les landes se sont vues confirmer leur vocation cynégétique en devenant une terre de prédilection pour les cerfs, martres et sangliers.

Les landes occupent les espaces intermédiaires, souvent d'anciennes terres agricoles, voire des prairies. Ces formations se retrouvent aussi sur certains buttons. A l'instar des prairies, les landes se développent sur sol humide à sec et constituent le plus souvent des stades transitoires entre la prairie et le bois. Elles constituent généralement des milieux pauvres en espèces mais représentent par contre un refuge prisé par de nombreux sangliers, chevreuils et rapaces. Ces dernières constituent en une dizaine d'années des fourrés qui deviennent impénétrables et débouchent sur des boisements.

Les jeunes landes ou bruyères clairsemées constituent un site de nidification pour de nombreuses espèces, en particulier le busard Saint-Martin. Elles présentent un grand intérêt pour la flore et la faune adaptées aux sols pauvres et aux espaces dégagés. Les landes à Callune, ajonc d'Europe et genêt à balais s'étendent sur les terres abandonnées. D'autres espèces peuvent s'ajouter dans un contexte de friche comme le prunellier et l'aubépine épineuse.

Les oiseaux afférents à ce type de milieux sont relativement ordinaires avec la présence du rossignol, de la mésange à longue queue, du bouvreuil, de l'épervier, du duc moyen, du geai des chênes, du pipit des arbres, du merle, de la grive musicienne, du rouge-gorge, etc.

Néanmoins, nombre d'espaces de landes restent aujourd'hui pâturés par des chevaux et des vaches de race rustique, particulièrement adaptées à l'humidité des sols et à la nature sommaire des fourrages de bruyères et de joncs. Ainsi, quantité de plantes se développent dans les landes pâturées.

La queue de l'étang de Bellebouche, aménagée pour accueillir le public, conserve à peu près tous les types de landes, dont une belle lande tourbeuse. Outre les sphaignes, on peut découvrir la pédiculaire des bois, le droséra à feuilles fécondes, la gentiane pneumonanthe.

Les landes et en particulier les jeunes landes constituent un milieu typiquement brennou, qui participe pleinement de la mosaïque d'espaces naturels. Cependant, à l'instar d'autres milieux, leur vocation et leurs modes d'entretien tendent à se transformer. Entretien traditionnellement en espaces de pâture, ils tendent aujourd'hui à voir se confirmer leur intérêt cynégétique. Il s'ensuit une transformation notable de leur fonction et de leur aspect, qui peut évoluer jusqu'au boisement.



Chevaux de race rustique pâturant la lande, Saint-Michel-en-Brenne

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



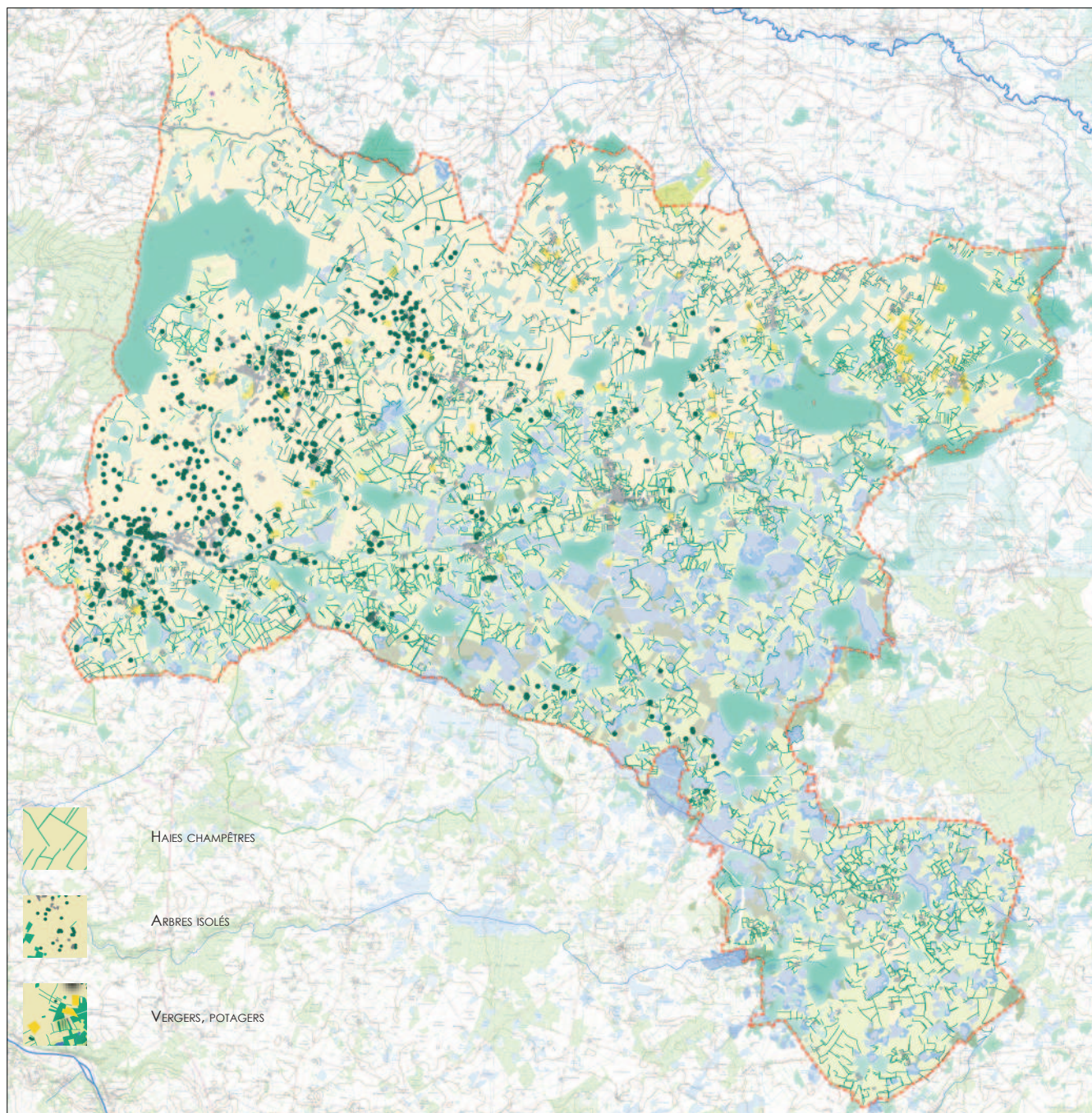
Landes, Migné



Parcelles en cours d'enfrichement, Mézières-en-Brenne



Lande humide de la réserve de Chérine



4.1.6. Un réseau de milieux ordinaires fragilisés et utiles

> Les haies

Les haies bocagères représentent une composante relativement récente sur le territoire. **Depuis les années 1950, celles-ci se sont formidablement développées bien qu'elles tendent aujourd'hui à régresser sous les effets conjugués de la déprise agricole et de la création exponentielle des plans d'eau.**

A première vue, les haies bocagères semblent former un couvert homogène mais elles cachent en réalité bien des diversités. Elles sont ainsi présentes dans des milieux forts diversifiés tels que les prairies de pâture, les prairies de fauche, les parcelles de culture, mais aussi localement, en lisière de bords d'étangs. Elles forment également une maille plus ou moins dense et resserrée selon la trame du parcellaire agricole. **Les maillages les plus fins et les plus découpés se retrouvent aux abords des centre-bourgs, en association avec les rangées d'arbres fruitiers délimitant les potagers.** Elles présentent par ailleurs un faciès différencié selon les secteurs : **taillées et plutôt courtes et effilées dans les communes soumises à l'influence de la Champagne berrichonne, elles apparaissent plus touffues et moins entretenues dans la Brenne des étangs, menaçant localement de s'enfricher.**

La structure du bocage est elle-même assez variable avec des haies de chênes, souvent panachées au charme, à l'érable champêtre, à l'orme champêtre, au cornouiller sanguin, au fusain d'Europe, à l'églatier, aux saules, pruneliers, etc.). Elles se composent également de ronciers épars en lisière des parcelles.

Les haies hébergent un cortège d'oiseaux et de petits animaux typiques : la fauvette grise, le tarier pâtre ainsi que la pie-grèche, de même que la perdrix rouge et le bruant proyer, dans les secteurs très ouverts. Le Lapin de Garenne, le lièvre, le putois, le renard et le sanglier apprécient également ces zones tandis que la buse, et le busard Saint-Martin n'y viennent que pour chasser.

Il faut souligner le rôle de ces ensembles de haies assurant un rôle important dans les équilibres biologiques en permettant de connecter entre eux les différents milieux. Or les paysages bocagers restent fragiles et sont extrêmement sensibles aux évolutions des modes d'exploitation agricoles, notamment lorsque les arbres ne sont pas renouvelés, ou que l'état sanitaire des haies bocagères est en déclin.

> Les arbres isolés

De nombreux arbres isolés ponctuent l'ouest du territoire, particulièrement sur le plateau d'Azay-le-Ferron et la vallée de la Claise à Martizay. Ces arbres constituent un élément remarquable des paysages agricoles du nord-ouest du territoire.

L'arbre est un élément essentiel des paysages cultivés du territoire, marquant l'entrée d'un hameau, signalant la croisée de chemin ou ombrageant les pâtures, parfois dernier survivant d'une haie disparue.

De nombreux arbres fruitiers épars qui jalonnent les champs sont les derniers survivants d'un ancien verger ou témoignent de la nature des terroirs : noyers et poiriers dans les franges calcaires, châtaigniers dans les terrains plus acides, pommiers de Gâtine, chênes verts du Cognçais...

Chargés de symboles et de mémoire, ils marquent le paysage de leur silhouette. Les arbres isolés sont aussi des relais pour la faune et jouent un rôle écologique de plus en plus reconnu. **La sauvegarde de cet élément paysager prend donc tout son sens d'autant que de nombreux sujets âgés sont appelés à disparaître, sans jeunes plantations de relève.**

> Les vergers, les potagers

Les parcelles à vigne et à verger constituent des motifs marquants du paysage agricole brennou. En lisière des bourgs et des hameaux, **elles délimitent des transitions douces et composées vers le grand paysage en même temps qu'elles participent de la qualité paysagère de la campagne habitée.**



Alignement de noyers, vallée de la Claise



Alignement d'arbres à la Peroterie, Martizay



Arbre en bordure de route, Villiers



Haie bordant un chemin à proximité du bourg, Migné



Arbre fruitier et vigne domestique aux abords du bourg d'Azay-le-Ferron



Jardin potager, bourg d'Azay-le-Ferron



Jardin potager en arrière du bourg de Martizay, chemin des Longérons



Alignement d'arbres fruitiers, franges arrière du bourg de Mézières-en-Brenne



Espace dédié à la petite agriculture maraîchère, bourg de Sainte-Gemme



Vergers en retrait du bourg, Azay-le-Ferron

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

Les jardins potagers sont essentiellement localisés au nord de la vallée de la Claise, mais de nombreux hameaux et bourgs de la Grande Brenne arborent ces espaces issus de l'agriculture domestique. Le maillage d'arbres isolés, de vergers et de potagers, caractéristique des Gâtines d'Azay-le-Ferron et de la Champagne tourangelles se dilate donc en glissant vers le sud en même temps qu'elle se déstructure.

Souvent, les jardins potagers sont plantés d'arbres fruitiers (poiriers, pruniers, pommiers, cerisiers, abricotiers...). Ces derniers tendent toutefois à être fragilisés en perdant de leur valeur économique, et surtout, en étant gérés par une population vieillissante sans relève assurée.

A noter que le parc du château d'Azay-le-Ferron compte de nombreuses plantations avec notamment une vigne conservatoire et un verger conservatoire à base de pommiers et poiriers regroupant plus de 100 variétés différentes, une roseraie de roses ancienne ainsi qu'un potager de légumes en voie de disparition.

Éléments identitaires remarquables des paysages agricoles de la Brenne, vergers et jardins potagers sont d'une grande richesse patrimoniale pour les tissus villageois de la communauté de communes. **Mais leur avenir reste incertain, la tendance actuelle étant soit l'abandon, soit la substitution à un autre usage, principalement agricole ou urbain, soit la disparition. Ainsi, les bourgs et les villages s'ils restent effectivement parés de petites parcelles cultivées, se voient néanmoins menacés par le déclin de cette petite agriculture domestique faute d'entretien, dans les décennies à venir. Or, outre leur valeur paysagère indéniable, vergers et jardins potagers constituent aussi un enjeu écologique ; des espèces menacées (chauves-souris, chouette chevêche, pie-grièche à tête rousse, syrphes...) y trouvent refuge. De plus, ce maillage fait office de lien entre différents milieux et offre des corridors de dispersion importants. Enfin, il assure le drainage des terres, une protection contre le vent et les intempéries en périphérie des villages.**

4.2 Un réseau d'espaces naturels classés et protégés

La grande qualité écologique de la Brenne tant pour les habitats que pour les espèces faunistiques et floristiques lui vaut différents statuts de reconnaissance au niveau national et international. Ainsi, le territoire d'étude bénéficie de nombreux espaces protégés, de procédures de développement ainsi que d'inventaires attestant les enjeux de conservation de la biodiversité en présence.

4.2.1. A l'échelle européenne : RAMSAR et Natura 2000

> La convention de RAMSAR :

Il s'agit d'une convention relative aux zones humides d'importance internationale à laquelle la France adhère depuis 1986 afin de préserver les zones humides de son territoire. Localement, un site a été désigné en 1991 au titre de Ramsar. Il couvre la majeure partie du Parc Naturel Régional de la Brenne soit l'intégralité de la Grande Brenne et de la Petite Brenne et des secteurs du Boischaut nord. **La richesse écologique se situe au niveau de l'ensemble des milieux dont l'étang constitue le point d'orgue.** On y rencontre 25 des 56 classes de végétation décrites en France métropolitaine en 1969.

> Le réseau Natura 2000 :

Le réseau européen de sites Natura 2000 a pour but de lutter contre la régression de la biodiversité à l'échelle européenne. Cette procédure vise ainsi la constitution d'un **réseau cohérent d'espaces naturels qui permette la préservation des milieux naturels (ou habitats) et d'espèces de l'union européenne** tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités locales. Sur la communauté de communes, on distingue : 1 site d'intérêt communautaire (SIC) en Grande Brenne (58 052 ha), 1 zone de protection spéciale (ZPS) dont le périmètre reprend celui de la Grande Brenne (58 311 ha).

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)

Les Sites d'importance communautaire au titre de la directive «Habitats» sont sélectionnés, sur la base des propositions des Etats membres, par la Commission Européenne pour intégrer le réseau Natura 2000 en application de la directive «Habitats». La liste de ces sites est arrêtée par la Commission Européenne de façon globale pour chaque région biogéographique. Ils sont ensuite désignés en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) par arrêtés ministériels.

4.2.2. A l'échelle nationale : ZNIEFF et ZICO

> Les inventaires floristiques et faunistiques

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un programme national lancé en 1982 par le Muséum national d'histoire naturelle. Les **ZNIEFF de type 1** délimitent des secteurs de grand intérêt biologique et écologique. De superficies réduites, ce sont des espaces homogènes qui abritent une espèce et/ou un habitat naturel rares menacés, d'intérêt local, national ou européen. Les **ZNIEFF de type 2** sont de grands ensembles naturels qui offrent des potentialités biologiques importantes et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Sur le territoire de communauté de communes, **la ZNIEFF de type 2 couvre essentiellement la zone d'étangs de la Grande Brenne. 15 ZNIEFF de type 1** ont été proposées sur le territoire d'étude, couvrant en majorité des zones d'étangs, associées à des secteurs de landes et de prairies. Notamment, une ZNIEFF de type 1 « landes de la forêt de Preuilly » débordé sur le parc animalier. Cet espace présente un intérêt biologique certain du fait de la présence d'une végétation rare et menacée, caractéristique des milieux de landes sèches, humides ou mésophiles.

Quatre communes sont concernées par une ZNIEFF de type 1 sur le territoire de la CDC : Mézières-en-Brenne, Migné, Saint-Michel-en-Brenne et Paulnay.

- 5 ZNIEFF de type 1 sont présentes à Migné : le Grand Etang, la lande de l'étang Ex-Chèvres, la prairie de l'étang d'Achet, l'étang Pied du Tour

- Mézières-en-Brenne connaît 4 sites protégés par une ZNIEFF de type 1 : l'étang de Trouille-Porc, la Petite Forêt, l'étang Fromager, l'étang Lion.

- A Saint-Michel-en-Brenne, on décompte 4 sites classés en ZNIEFF 1 : l'Ardonnière, l'étang et la lande de Beaugard, l'étang de la Sous, la Réserve de Chérine

- Enfin Paulnay compte 2 sites classés en ZNIEFF 1 avec l'étang de Berge et l'étang de l'Ile

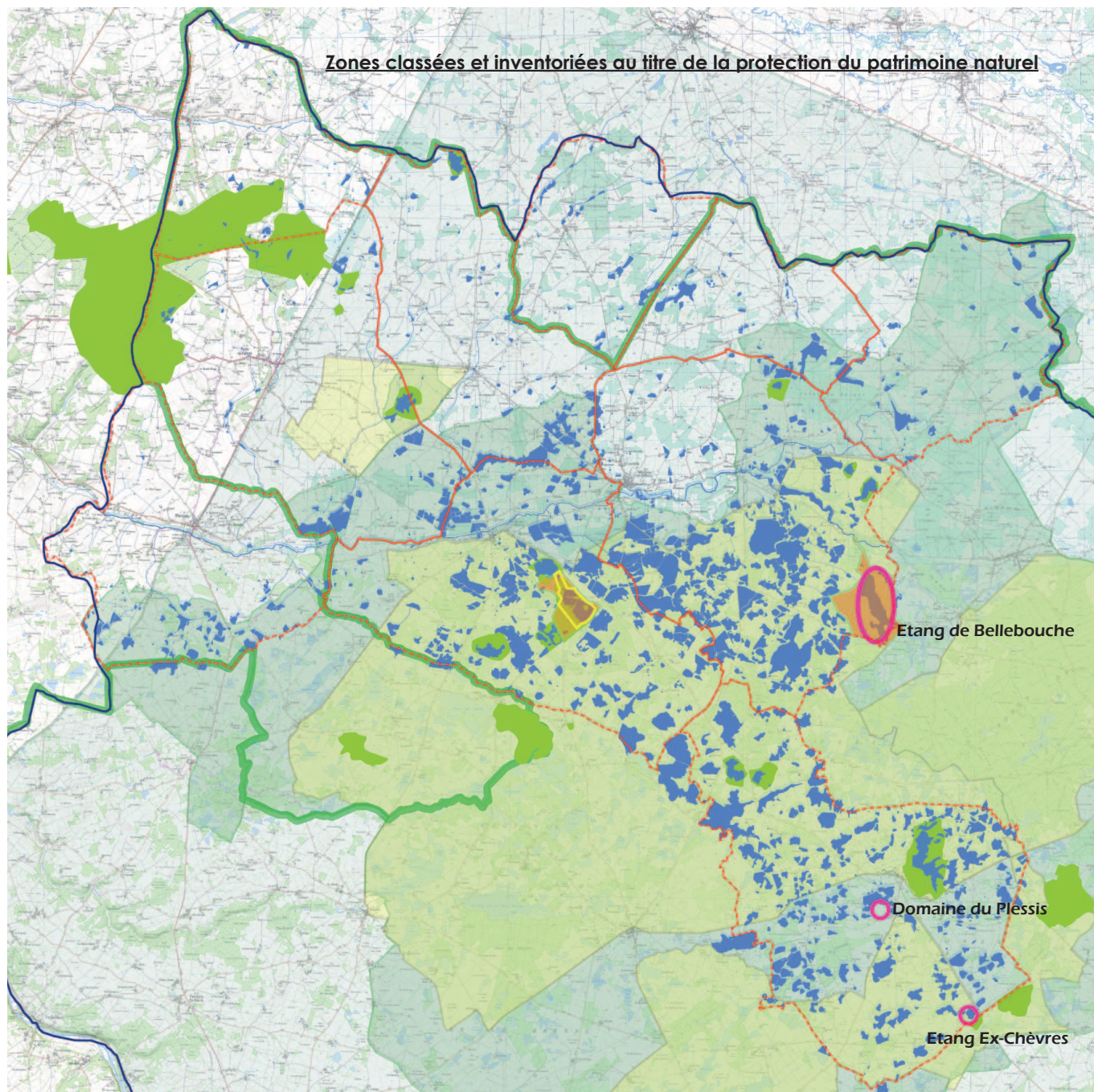
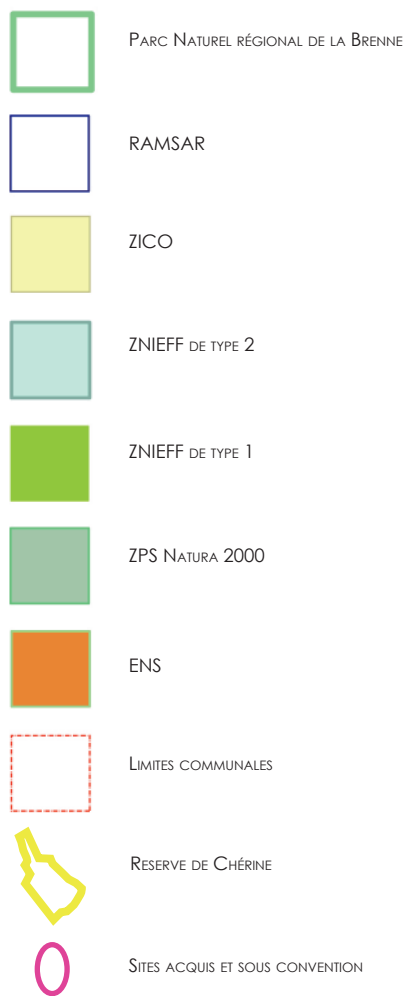
> L'inventaire ZICO

L'inventaire des Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) recense **les biotopes et les habitats des oiseaux sauvages les plus menacés. Etabli en application de la directive « Oiseaux »**, il répertorie les sites qui hébergent des populations significatives de l'annexe 1 de la directive «Oiseaux». Les sites retenus hébergent au moins 1% de l'effectif européen total d'une ou plusieurs espèces au cours de l'une des trois étapes de leur cycle annuel. Sur la communauté de communes, 3 zones ont été inscrites à l'inventaire des ZICO : un secteur proche d'Azay-le-Ferron pour l'Outarde canepetière et deux dans la Grande Brenne.

Cet inventaire concerne les communes d'Azay-le-Ferron, de Paulnay, de Saint-Michel en-Brenne, de Mézières-en-Brenne et de Migné.

Les espèces aquatiques de l'Annexe 1 de la directive «Oiseaux»

guifette moustac, guifette noire, sterne-garin, héron pourpré, héron bihoreau, aigrette garzette, butor étoilé, blongios nain, cigogne noire, busard des roseaux, milan noir, marouette ponctuée, échasse blanche, Martin-Pêcheur



4.2.3. A l'échelle régionale : Parc Naturel régional de la Brenne

A l'initiative des régions peut être classé en Parc Naturel Régional (PNR) un territoire à l'équilibre fragile, «au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, faisant l'objet d'un projet de développement fondé sur la préservation et la valorisation du patrimoine».

Le PNR de la Brenne a été créé en 1989 sur quelques 166 000 hectares et abrite **un site à enjeu écologique majeur : la Brenne, l'une des six grandes zones d'étangs en France**. Il concerne 47 communes du sud-ouest de l'Indre qui adhèrent à une charte (révisée en 1998 et dont la seconde révision est en cours). Il abrite plus de 3900 plans d'eau aujourd'hui. L'intérêt naturaliste du cœur de la Brenne est en particulier lié à la matrice de prairies qui entoure ces plans d'eau.

- **Maintenir un espace géré et entretenu et préserver la diversité biologique** (maintien de l'élevage extensif et de la prairie naturelle, constitution d'un réseau d'espaces dédiés à la conservation et la découverte de la nature - Chérine, Foucault-Pifaudière, Bellebouche-, maintien d'un équilibre « agro-sylvo-cynégétique »).

- **Contribuer à une bonne gestion de l'eau** (programmes de gestion contractuels pour une pisciculture respectueuse des équilibres naturels et maintien de la qualité des eaux). Parmi les 11 mesures prioritaires du Parc, 4 d'entre elles concernent la préservation et la valorisation du patrimoine environnemental et paysager de la Brenne :

- **Préserver et gérer le patrimoine paysager** (maintien des paysages ouverts du Centre Brenner, gestion du bocage du Boischaut-Sud, ainsi que des vallées de la Creuse, de l'Anglin et de la Claise, par la mise en place de contrat de paysages).

- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine culturel et bâti** (Création d'un Ecomusée du Parc, opération « Villages du Parc », création d'un « fonds local du patrimoine », restauration du patrimoine monumental).

Au delà de cette action en faveur de la préservation de la biodiversité, le PNR de la Brenne intervient dans les domaines économiques, culturels, et touristiques.

4.2.4. A l'échelle départementale : les ENS

La politique des Espaces Naturels Sensibles (ENS) confiée aux départements s'inscrit dans le contexte de l'évolution des politiques nationales de gestion de l'environnement. **Elle vise la protection, la gestion et l'ouverture au public d'espaces naturels menacés.**

Sur le territoire de la communauté de communes, trois secteurs sont classés en Espaces Naturels Sensibles : **la Réserve naturelle de Chérine, la queue de l'étang Bellebouche et le parc de la Haute Touche.**

4.2.5. Les sites acquis et sous convention

> La Réserve naturelle nationale de Chérine

Créée en 1985, la Réserve naturelle de Chérine est propriété du département. **Sur une surface de 145 ha, elle abrite près de la moitié des espèces végétales recensées en Brenne ainsi que les deux tiers de la faune vertébrée.** Avec la participation de WWF, elle a pour mission de **maintenir la diversité des espèces et des habitats, de concevoir des modes de gestion expérimentale des espaces agricoles et de participer à l'accueil et à l'éducation du public.** Elle met également en oeuvre des interventions de gestion programmée des espèces floristiques et faunistiques remarquables et participe à la lutte contre les espèces invasives. Composée d'un ensemble remarquablement varié de milieux naturels typiques de Brenne, la Réserve naturelle de Chérine **abrite l'une des dernières grandes roselières de Brenne et compte de nombreux étangs à forte valeur patrimoniale (étangs neufs, étang Ricot, étang Cistude).** Plusieurs troupeaux de vaches casta et de chevaux camarguais participent à l'entretien du territoire de la réserve.

Outre la Réserve de Chérine, la communauté de communes compte plusieurs sites protégés permettant une gestion durable, et pourvus d'observatoires publics. Ce sont le domaine du Plessis et l'étang de Bellebouche.

> Le domaine du Plessis à Migné

Vaste de 200 ha, le domaine du Plessis est la propriété de la Fondation nationale pour la protection des habitats de la faune sauvage et de la Fédération des chasseurs de l'Indre. Le domaine compte 7 étangs, deux ensembles de corps de fermes brennouses et des terres très diversifiées. Ces milieux abritent de nombreuses espèces végétales dont la caldésie à feuille de Parnassie et des espèces animales parmi lesquelles la cistude, la guifette moustac, le héron pourpré. Des chevaux rustiques de race tarpan sont utilisés en pâturage extensif pour entretenir le couvert végétal.

> L'étang Bellebouche à Mézières-en-Brenne

Couvrant 300 ha, le site est principalement propriété du département de l'Indre et pour 30 ha, du Conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre. En dehors des secteurs d'accueil du public, une gestion conservatoire est mise en oeuvre sur une grande partie du site.

La queue d'étang de Bellebouche possède une réelle valeur biologique avec son massif de nymphéas et sa colonie de hérons pourprés (route agricole rectiligne qui en permet l'accès date du second empire).

> L'étang Ex-Chèvres à Migné

A noter que l'étang d'Ex-Chèvres à Migné est la propriété du Conservatoire régional du patrimoine naturel, célèbre pour la héronnière qui y est installée.



Bâtiment d'accueil du Parc naturel régional de la Brenne



La Maison de la Nature, Réserve de Chérine

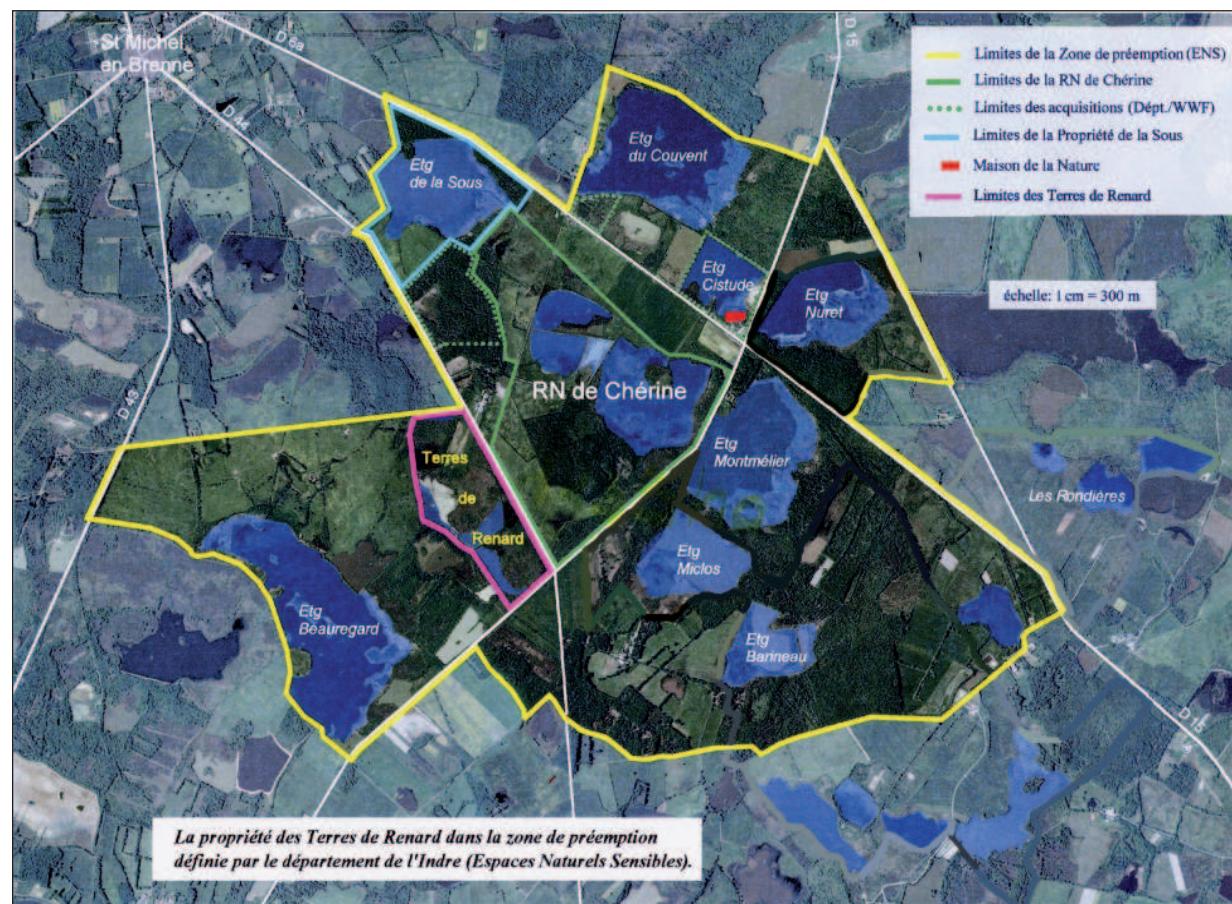


Site d'accueil touristique de Bellebouche

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

Périmètres d'intervention de la Réserve naturelle de Chérine



Source : Réserve naturelle de Chérine



Vue de l'étang de Bellebouche

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009

4.2.6. Les autres protections en vigueur sur la CDC : le SDAGE du bassin Loire-Bretagne

Instauré par la Loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) se traduit par un ensemble de mesures à caractère incitatif, définissant à l'échelle du Bassin Loire-Bretagne les objectifs, règles collectives et actions prioritaires en terme de gestion de l'eau et des milieux aquatiques, pour une période de 10 à 15 ans. Il s'agit de permettre le développement des activités humaines dans le respect des équilibres naturels. Notamment, le SDAGE indique plusieurs axes d'actions prioritaires :

- **Encadrer et limiter la création de plans d'eau** : la multiplication des étangs entraîne des conséquences néfastes sur les milieux aquatiques. Le SDAGE soumet donc la création de ces derniers à plusieurs dispositions. Pour les plans d'eau existants, il recommande de sensibiliser les propriétaires sur l'importance d'un entretien régulier des ouvrages visant « à diminuer l'impact des vidanges sur l'environnement et à empêcher l'introduction d'espèces de poissons indésirables dans l'environnement ».

- **Préserver les zones humides et la biodiversité** : Attestant l'importance des zones humides pour la conservation de la biodiversité, le SDAGE préconise de limiter au maximum le drainage des zones humides ou leur comblement ou leur assèchement, et de soutenir « des types de valorisation compatibles avec les fonctionnalités des sites ».

- **Assurer une gestion équilibrée de la ressource piscicole**, à travers la restauration et la gestion des habitats naturels des espèces, ainsi que la mise en valeur du patrimoine halieutique.

Le SDAGE doit être compatible avec les documents d'urbanisme élaborés par les communes et leurs groupements. Il sert de référence pour la mise en œuvre des Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), élaborés à l'échelle du bassin versant. Il n'existe pour l'heure aucun SAGE sur le territoire de la CDC.

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)

4.2.7. Des actions de gestion contractuelle des milieux : MAE et ACNAT/LIFE

Le PNR de la Brenne développe depuis sa création des programmes de préservation de la biodiversité et de gestion contractuelle initiés sous la forme de deux dispositifs : les programmes ACNAT/LIFE et les mesures agri-environnementales (MAE).

> Le programme ACNAT/LIFE

Ce programme européen a permis de financer des **conventions de gestion avec des propriétaires privés d'étangs, de landes et de marais**. Le programme portait sur la gestion conservatoire de sites en maintenant les **activités traditionnelles de gestion extensive, mais également sur des travaux de restauration de milieux**. Ce programme a permis à l'ensemble des gestionnaires de l'espace (agriculteurs, pisciculteurs, chasseurs, forestiers, propriétaires, naturalistes) de conduire des actions expérimentales de gestion des milieux naturels avec le soutien de la région Centre, du département de l'Indre, de l'Agence de l'eau Loire-Bretagne et du Conservatoire du patrimoine naturel de la région Centre.

Les conventions se sont étalées sur la période 1993-1998 (4 jusqu'en 2005). Elles ont permis le développement d'actions ciblées telles que le maintien des activités traditionnelles de gestion extensive, des travaux de restauration de milieux, le maintien d'une gestion éco-pastorale des sites avec des animaux rustiques (moutons, chevaux).

> Les mesures agri-environnementales

Les mesures agro-environnementales (MAE) ont pour objectif de maintenir ou d'introduire des pratiques agricoles respectueuses de l'environnement. Le Parc naturel régional met en place et suit depuis plus de 15 ans des mesures agri-environnementales (OGAF, OPL, CTE, CTE-T, CAD, Mater 2007-2013). Le principe de ces conventions est simple : **le propriétaire accepte d'intégrer la protection des espèces déterminées dans sa gestion coutumière, moyennant versement d'indemnités compensatoires ou location du droit de pêche ou chasse**.

- L'OGAF (opération groupée d'aménagement foncier-environnemental)

Cette première mesure agri-environnementale basée sur des contrats de 5 ans indemnisés a visé au maintien de la prairie naturelle. Ces contrats ont porté sur 5000 ha entre 1993 et 1998 dont 3000 d'espaces à haute valeur patrimoniale. Le périmètre éligible reprend celui de NATURA 2000.

- L'OLAE (opération locale agri-environnementale)

Ce dispositif a pris le relais de l'OGAF sur un périmètre quasiment deux fois plus vaste que pour les OGAF. Mais, en raison des conséquences négatives de l'engagement sur l'obtention ultérieures des aides à la PAC, seulement 3300 ha ont été souscrits.

- **Les CTE (contrats territoriaux d'exploitation)**, de 2000 à 2002 ont permis la prospection d'environ 14000 ha dans la moitié sud du PNR essentiellement.

- **Les CAD (contrats d'agriculture durable)** ont pris le relais des CTE avec plus de 3000 ha prospectés sur les grandes surfaces de prairies principalement.

- **Les MATER (mesures agri-environnementales territorialisées)** visent essentiellement à rétablir la qualité de l'eau et à limiter la dégradation de la biodiversité.

Les parcelles proposées doivent être situées dans une zone Natura 2000 ou dans une zone Ramsar. En 2007, 11 ha et 4 agriculteurs ont été conventionnés par MATER. En 2008, les dossiers de MATER sont montés sur deux ans (2008-2009) avec plusieurs volets : MATER surfaciques (prairie naturelle, prairies de fauche remarquable, petits habitats naturels remarquables), MATER ponctuelles (mares, haies, arbres isolés...). Au final, 8 catégories de MATER sont proposées aux propriétaires selon les habitats naturels ou les habitats d'espèces en présence. Les engagements s'effectuent à la parcelle. En 2008, 4000 ha et 40 agriculteurs ont été conventionnés.

Le résultat de ces tendances conjuguées est la raréfaction de ce milieu typique de la Brenne, et particulièrement des prairies de fauche sur les bords de route.

Comme l'indique le tableau suivant sur les conditions d'éligibilité aux MATER, c'est le milieu «prairie» qui bénéficie

d'un effort de protection particulier. En effet, ce type de milieu se trouve aujourd'hui en voie de régression accentuée sous la pression de deux phénomènes différents :

- la perte de prairies due à l'enrichissement (nouveaux propriétaires / propriétés de loisir...),
- le retournement des prairies temporaires en culture (prix actuels des céréales...).



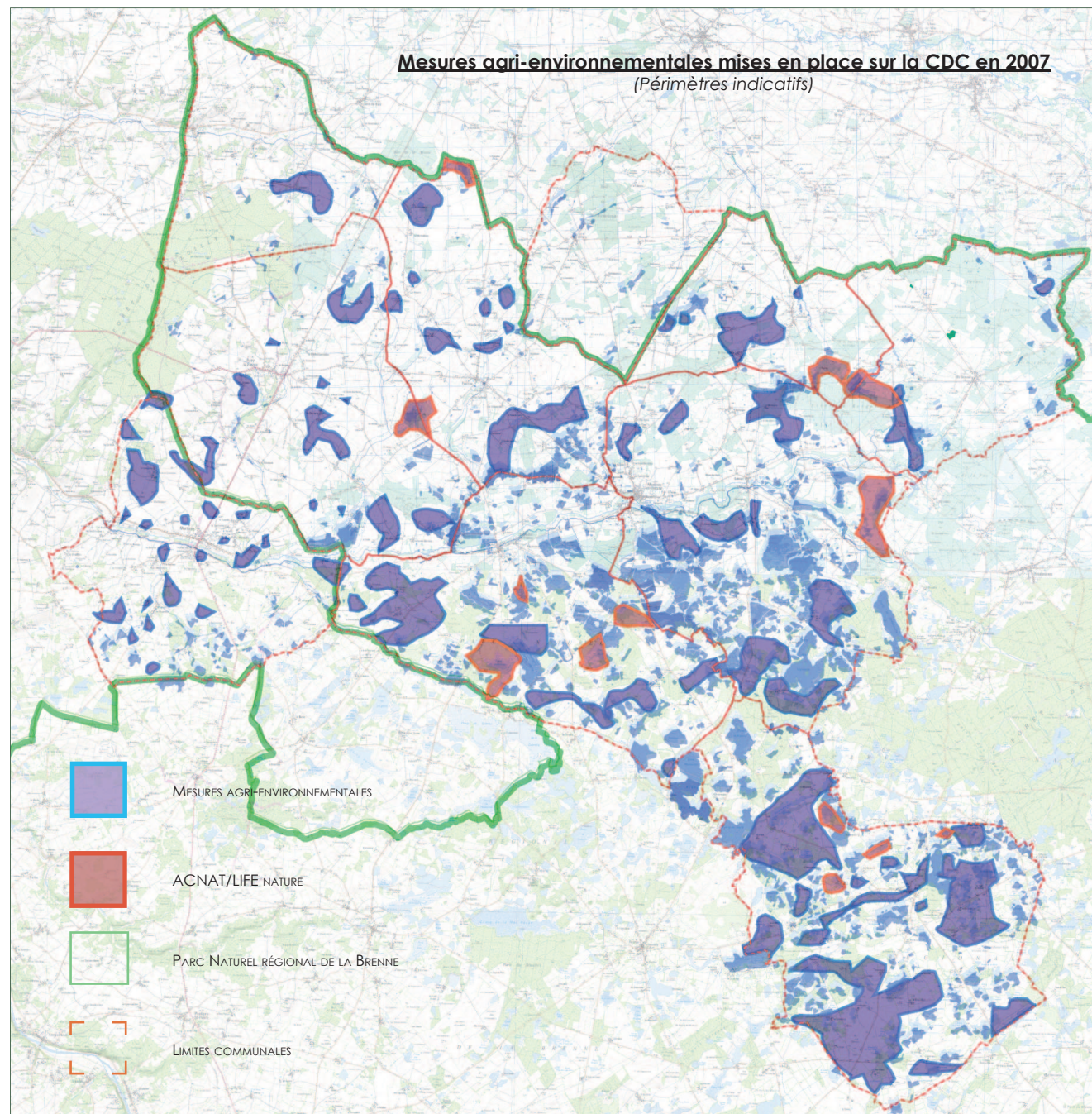
Prairie située à l'entrée du bourg de Saulnay, le long de la D15



Prairie et arbre isolé aux Chaises, à Migné

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Source : d'après Atlas du patrimoine naturel, Parc naturel régional de la Brenne, 2007.

4. Une diversité exceptionnelle de milieux

agence escoffier - juillet 2009

Type de couvert et/ou habitat visé	Objectifs de la mesure
PRAIRIES : HABITAT D'ESPÈCES Prairies extensives riches en fleurs DAMIER DE LA SUCCISE, CUIVRÉ DES MARAIS, CISTUDE D'EUROPE, PETIT RHINOLOPHE, GRAND RHINOLOPHE, EURYALE, BARBASTELLE, MURIN À OREILLES ÉCHANCRÉES, MURIN DE BECHTEIN, GRAND MURIN, TRITON CRÉTÉ, PIE-GRIÈCHE ÉCORCHEUR, ALOUETTE LULU.	Conserver la diversité floristique des prairies naturelles
PRAIRIES : HABITAT NATUREL Prairies à Jonc acutiflore et Crételle	« Conserver ou Améliorer » les prairies humides à jonc et crételle en diminuant les intrants et retardant le pâturage
PRAIRIES : HABITAT NATUREL Habitats secs, mésophiles, ou humides intéressants en général de faible surface. PELOUSES À NARD, DUNES À CORYNÉPHORE, PELOUSES CALCICOLES, PRAIRIES À MOLINIE, MARAIS ALCALINS, TOURBIÈRES ACIDES, MARNIÈRE, DÉPRESSIONS TOURBEUSES, ROCHES ACIDES, MÉGAPHORBIAIES, FOURRÉS À GENÉVRIER, LANDES HUMIDES, LANDES SÈCHES, RIPISYLVES, HABITATS NATURELS EN ASSOCIATION (BUTTON) : ROCHES ACIDES, LANDE SÈCHE, DUNES À CORYNÉPHORE.	Préserver les habitats secs, mésophiles ou humides
PRAIRIES : HABITAT NATUREL Prairies mésophiles à Avoine élevée	« Conserver ou Améliorer » les prairies mésophiles en diminuant les intrants et retardant la fauche

Source : MATER 2008, Parc naturel régional de la Brenne/Chambre d'agriculture de l'Indre

Type de couvert et/ou habitat visé	Objectifs de la mesure
HABITAT D'ESPÈCES Mare HABITAT ASSOCIÉ : LACS EUTROPHES NATURELS, EAUX OLIGO-MÉSOTROPHES CALCAIRES AVEC VÉGÉTATION BENTHIQUE À CHARACÉES ESPÈCES : FLÛTEAU NAGEANT, CISTUDE D'EUROPE, AGRION DE MERCURE, CORDULIE À CORPS FIN, GOMPHE DE GRASLIN, TRITON CRÉTÉ, SONNEUR À VENTRE JAUNE, CUIVRÉ DES MARAIS	Restaurer ou entretenir des mares
HABITAT D'ESPÈCES Haie ESPÈCES : LUCANE CERF-VOLANT, PIQUE PRUNE, GRAND CAPRICORNE, BARBASTELLE, MURIN À OREILLES ÉCHANCRÉES, MURIN DE BECHTEIN, GRAND MURIN, PIEGRIÈCHE ÉCORCHEUR.	Entretenir les haies
HABITAT D'ESPÈCES Ripisylve CASTOR, LOUTRE, CISTUDE D'EUROPE, MOULE DE RIVIÈRE, CORDULIE À CORPS FIN, AGRION DE MERCURE, GOMPHE DE GRASLIN, LAMPROIE MARINE, LAMPROIE DE PLANER, GRANDE ALOSE, BOUVIÈRE, CHABOT, SONNEUR À VENTRE JAUNE.	Entretenir les ripisylves
HABITAT D'ESPÈCES Arbres isolés LUCANE CERF-VOLANT, PIQUE PRUNE, GRAND CAPRICORNE, BARBASTELLE, MURIN À OREILLES ÉCHANCRÉES, MURIN DE BECHTEIN, GRAND MURIN.	Entretenir les arbres isolés

Rappels - Contexte juridique et réglementaire lié aux étangs et aux zones humides

Les zones humides bénéficient de l'application privilégié du droit de la protection de la nature, droit foisonnant composé d'instruments réglementaires (réserves naturelles, arrêté de biotope, sites classés et inscrits, Zone ND des plans locaux d'urbanisme, Z.P.S. de la directive « Oiseaux »), que d'instruments non contraignants reposant sur l'acquisition foncière (conservatoires régionaux, espaces naturels sensibles des départements...), la gestion contractuelle (parcs naturels régionaux, contrats de rivières, Z.S.C. de la directive « Habitats »...), la planification (SDAGE/SAGE), ou encore l'aide économique (mesures agri-environnementales, Instrument LIFE, Agences de l'eau).

La prise de conscience des valeurs écologique, économique mais aussi culturelle des zones humides en France et de la nécessité de les préserver, s'est traduite par l'apparition d'un nouveau cadre juridique et réglementaire, au niveau international comme local :

- **La Convention internationale de Ramsar (1971)** a pour mission la conservation et l'utilisation rationnelle des zones humides par des actions locales, régionales et nationales et par la coopération internationale.

- **Les Directives européennes Oiseaux (1979)** et Habitats, Faune, Flore (1992) reconnaissent un intérêt écologique communautaire à des espaces naturels désignés au sein du réseau européen Natura 2000, dont les zones humides.

- **La Loi sur l'eau (1992, révisée en 2006)** a véritablement intégré la protection des zones humides dans le droit français, notamment en leur donnant une définition, en reconnaissant

implicitement leur protection comme d'intérêt général et en les assujettissant expressément au principe de gestion équilibrée.

- **Le Plan National d'Action en faveur des Zones Humides (1995)** qui s'est donné pour objectifs d'arrêter la dégradation des zones humides, de garantir leur préservation durable et de favoriser leur restauration. 5 pôles-relais « zones humides » sont créés en 2001 pour participer activement à la réalisation de ces objectifs.

- **La directive cadre européenne sur l'eau (2000, transposée en droit français en 2004)**

Cet engagement européen vise l'atteinte d'un bon état écologique des cours d'eau pour 2015. La mise en œuvre s'inscrit à l'échelle du district hydrographique Loire-Bretagne. La DCE confirme :

- le milieu naturel comme élément central de la politique de l'eau,
- le principe pollueur-payeur,
- le rôle des acteurs de l'eau (démarche participative).

Il est à noter que les zones humides ne sont pas considérées par la DCE comme des masses d'eau devant atteindre un objectif de bon état pour 2015, alors même qu'elles contribuent au bon état des masses d'eau avec lesquelles elles sont liées.

- **La Loi relative au Développement des Territoires Ruraux (2005)** introduit de nouvelles dispositions sur la préservation, la restauration et la valorisation des zones humides : intérêt général de leur protection, modification de leur définition, nouvelles procédures de délimitation, renforcement des outils de protection, exonération de taxe foncière sur les propriétés non bâties pour certaines zones humides.

- **L'arrêté relatif à la délimitation des zones humides (2008)** : Suite à la Convention de Ramsar apportant une première définition des zones humides, un décret du 30 janvier 2007 est venu compléter les critères relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. L'arrêté du 24 juin établit la liste des types de sols répondant à ces critères ainsi que celle des plantes caractéristiques des zones humides. Les services de la police de l'eau sont chargés d'apprécier l'opportunité de procéder à cette délimitation, sachant que l'objectif est à la fois d'éviter la dégradation de ces secteurs sensibles et de mieux asseoir la réglementation au titre de la police de l'eau.

- **Projet de loi du Grenelle de l'Environnement – Trame verte et bleue :**

> article 20 : acquisition de 20 000 ha de zones humides par les collectivités

> article 26 relatif à la trame bleue : « développer la maîtrise d'ouvrage pour restaurer et entretenir les zones humides et les réservoirs biologiques essentiels pour la biodiversité le bon état écologique des masses d'eau superficielles (création d'EPTB, investissement des agences de l'eau) ».

Synthèse sur les outils de protection et de valorisation de l'environnement en Brenne

La richesse et la qualité des milieux naturels sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes sont prises en compte au travers de nombreux inventaires scientifiques et de réglementations qui en justifient la protection et la valorisation. Ces divers outils ont une portée variable selon leur échelle :

A un niveau international et européen, deux sites RAMSAR et Natura 2000 couvrent le territoire d'étude, justifiant le classement de la Brenne au 4ème rang des « zones humides françaises d'importance internationale ». La convention RAMSAR dont le périmètre sur la CDC couvre plus de la moitié du territoire et le réseau Natura 2000 ont pour objectif la conservation des caractéristiques écologiques et la protection des oiseaux et des habitats naturels européens.

A l'échelle nationale, les ZNIEFF délimitent une grande partie du territoire, avec notamment une ZNIEFF de type 2 qui couvre environ les $\frac{3}{4}$ de la superficie du territoire. Inventaires scientifiques, les ZNIEFF sont des outils de connaissance non opposables aux tiers, mais qui doivent cependant être pris en considération par les documents de planification.

Le Parc Naturel de la Brenne est un acteur essentiel du territoire. Visant un développement durable, conciliant préservation du patrimoine naturel et culturel et activités socio-économique, ses actions contribuent à la préservation de la richesse écologique de la Brenne à travers la gestion ponctuelle de sites remarquables menacés.

D'autres sites plus ponctuels se voient inventoriés à l'échelle départementale ou locale, des Espaces Naturels Sensibles (Réserve de Chérine, étang de Bellebouche, parc de la Haute-Touche), aux sites acquis et sous convention.

Tous ces dispositifs se superposent les uns aux autres et présentent des caractéristiques plus ou moins sectorielles au niveau de leurs objectifs et périmètres, ce qui peut nuire à leur lisibilité d'ensemble. Ils peuvent par ailleurs être appréhendés comme des dispositifs complexes et contraignants pour les propriétaires privés.

Si la biodiversité globale du territoire continue de reposer sur ses gestionnaires traditionnels et leurs pratiques extensives, des mesures encourageant le maintien de pratiques d'entretien traditionnelles des prairies, des mares, des haies sont proposées par le PNR de la Brenne à travers les mesures agric-environnementales.

CE QUE L'ON PEUT RETENIR : ATOUTS

> L'exceptionnelle richesse naturelle du territoire est une caractéristique identitaire forte du territoire. La juxtaposition en mosaïque fine des différents milieux, offre autant d'habitats potentiels pour de nombreuses espèces. Cette imbrication et les contacts nombreux et variés entre les différents milieux qui caractérise la Brenne, constituent autant d'effets de lisières favorables à la richesse biologique du territoire.

> Plusieurs entités remarquables fondent la singularité et l'intérêt naturaliste de cette mosaïque de milieux : l'éco-complexe prairie-étang qui domine toute la moitié sud de la communauté de communes, mais aussi les mares, les arbres isolés, les haies, les landes basses, les prairies d'élevage, l'eau jouant ici de véritable fil conducteur entre ces diverses entités.

> L'intérêt environnemental de ces milieux est également lié au fait qu'ils accueillent des espèces spécifiquement adaptées aux conditions particulières qui les caractérisent : amphibiens, libellules, reptiles, oiseaux rares et menacés.

> La Brenne est en effet une terre de prédilection pour de nombreuses espèces animales rares ou menacées. La Cistude d'Europe, tortue aquatique emblématique de la Brenne, représente la plus importante population française de cette espèce. De nombreuses espèces d'oiseaux nicheurs (Guifette moustac, Grèbe à cou noir, Butor étoilé...) témoignent de la qualité intrinsèque des habitats aquatiques et fondent toute la notoriété de la Brenne auprès des naturalistes.

> Le territoire possède une flore remarquable plutôt récente liée aux étangs (roselières à phragmites, cariçaie, roselière, zone à nénuphars et à potamots, radeaux de sphaignes, etc.) et aux prairies.

> Le maintien des activités traditionnelles (pisciculture extensive et éco-pastoralisme) conditionnent la pérennité de cette biodiversité et partant, l'image même de la Brenne.



Etang de Beuregard, Saint-Michel-en-Brenne (Indre)

CE QUE L'ON PEUT RETENIR : FAIBLESSES

> Remarquables et protégés, les milieux naturels de la Brenne n'en sont pas moins fragilisés et menacés depuis plusieurs années par toute une série de facteurs susceptibles, à terme, d'en altérer les potentialités biologiques.

> Historiquement, la répartition des milieux sur le territoire tend à se modifier en faveur des friches et des boisements au sud de la communauté de communes, et des cultures au nord, aux dépens des prairies de fauche ou de pâturage, des landes et des haies.

> La modification des pratiques d'entretien des étangs et des mares, l'abandon du pâturage extensif et des terres sont une source de fragilisation des prairies naturelles et de la végétation associée aux cours d'eau, mais ont également des conséquences négatives sur la qualité de l'eau.

> La fragilité de la flore aquatique est à souligner, fortement menacée par la mutation des pratiques sociales liées aux étangs («intensification» de la pisciculture, enrichissement des queues d'étangs...). Les tourbières liées aux étangs ont quasiment disparu des paysages brennoux tandis que les roselières sont en régression.

> En lien avec la fragilisation des milieux aquatiques, le nombre d'espèces d'oiseaux nicheurs est en diminution

> La prolifération d'espèces invasives (ragondin, rat musqué, écrevisse de Louisiane, Jussie, Elodée du Canada...) a introduit une pression supplémentaire sur les milieux en «colonisant» ces derniers et en provoquant la destruction de nombreux habitats et de végétaux aquatiques rares.

> On assiste à une « solognisation » latente des milieux et des paysages : phénomène qui caractérise la pression foncière due à l'attrait cynégétique de la Brenne. Le résultat est une tendance diffuse à l'uniformisation des milieux en raison de la réduction sensible des milieux ouverts, de la progression des friches et des plans d'eau, et de la modification des équilibres naturels aux dépens des espèces les plus fragiles.



Boisement de conifères et de feuillus bordant l'étang d'Oince, Sainte-Gemme



Champs cultivés, Azay-le-Ferron

5. Structure et organisation du cadre bâti

5.1 Le patrimoine architectural et urbain remarquable



Muret de pierres calcaires et de grès rouge



Ancien corps de ferme et son four à pain



Ancien fournil commun, bourg de Paulnay

5.1.1. Les valeurs patrimoniales de l'habitat rural traditionnel de la Brenne

Le vocabulaire architectural et urbain

Le territoire de la communauté de communes dispose d'un patrimoine bâti ancien caractéristique de la Brenne. Empreinte des influences du Berry, mais aussi de la Touraine et du Poitou, l'architecture traditionnelle du territoire est caractérisée par la diversité de mise en œuvre des matériaux et des formes utilisées (habitat viticole du sancerrois, ferme céréalière de la Beauce, longère tourangelles, etc.). Elle se repère dans l'espace par plusieurs aspects morphologiques et typologiques dominants, qui contribuent largement au caractère et à la qualité des constructions :

- La forme des toits et les matériaux employés pour les recouvrir :

Couverts de tuiles plates et quelquefois d'ardoises, les toits sont généralement à deux pans symétriques à 45° ou à 60° lorsqu'il s'agit de toitures anciennes. Jusqu'au 19^{ème} siècle, les couvertures de chaume (paille de seigle, brande, genêt, joncs, roseaux...) étaient encore courantes en milieu rural. De nombreux toits ont ainsi conservé une pente de 60° propre aux couvertures de chaume. L'utilisation de l'ardoise demeure limitée, la plupart du temps, aux bourgs et à quelques grandes fermes. Les couvertures en tuiles plates sont celles les plus fréquemment rencontrées.

- Les matériaux utilisés pour les constructions :

Les murs sont le plus souvent constitués de moellons. Les pierres les plus souvent utilisées sont de calcaire et de grès (le grès rouge à proximité des zones de buttons d'où il est extrait ou le grison grès bigarré variant du blanc à l'ocre). Les murs en pierres de taille sont plutôt rares dans l'habitat rural de la communauté de communes, même si l'on en trouve sur les façades de certaines maisons de bourg à Martizay.

Les pierres parées ou taillées sont la plupart du temps réservées aux chaînes d'angles et aux encadrements des baies. L'habitat le plus ancien se caractérise par la rareté des baies et les faibles dimensions de celles-ci. Les encadrements de briques, alternées ou non avec du calcaire, se répandent à partir du 19^{ème} siècle avec le développement des tuileries.

Les pignons sont le plus souvent aveugles. Dans certains cas, ils comportent une porte d'accès au grenier. Les maisons les plus anciennes ont aussi leur porte d'entrée en pignon. Certains murs des bâtiments datant de la fin du 19^{ème} et du début du 20^{ème} siècle présentent des corniches. Ces dernières peuvent être réalisées en briques ou en pierres. Quelquefois, seule la façade principale possède une corniche.

Les éléments architecturaux remarquables

- Les « villages »

Le terme de village est employé localement pour désigner les hameaux, non les bourgs. Leur organisation est d'origine agricole : l'accès à l'eau et la nature des terres ont engendré les regroupements des habitations en hameaux. Les plus petits villages regroupent quelques fermes parfois disposées autour d'un puits et d'une voie d'accès communs.

- Les fermes isolées

Les bâtiments sont de volume simple et de forme trapue. Ils sont couverts de toitures à 2 pans ou à croûpes, à 45° ou à 60°, très souvent accompagnés d'appentis.

La combinaison des modules d'habitation, des annexes agricoles, des granges, écuries, appentis, produit les différentes formes de l'architecture traditionnelle.

- La locature :

Dès le 17ème siècle, l'exploitation des domaines se faisait à l'aide de l'abondante main d'œuvre des locaturs habitant dans les hameaux ou villages à proximité. L'habitation du locaturier est une maison basse, à pièce unique, prolongée d'une étable ou d'autres modules liés à l'exploitation. Emergeant du haut du mur à gouttereau, une lucarne-porte avec échelle à demeure, donne accès au grenier. Les locatures sont souvent accolées les unes aux autres, formant plutôt un long bâtiment aux cellules familiales, le plus souvent en une répartition linéaire de 10 à 30 m de long.

Le terme de longère utilisé en Touraine qualifie ce type de bâtiment tout en longueur.

- Le domaine :

Grosses exploitations agricoles, appartenant à d'anciennes seigneuries ou à la noblesse ou à la bourgeoisie, les domaines étaient souvent exploités en fermage ou en métayage. Ils présentent la particularité de combiner plusieurs modules d'exploitation et d'habitation autour de l'espace central de la cour de ferme dépourvue de clôture. Les angles de la cour sont généralement ouverts afin d'accéder plus facilement aux terres agricoles.

- La grange :

De nombreuses granges sont réparties sur le territoire de la communauté de communes, sous l'influence du Boischaut Sud. Il s'agit de granges dites à « auvent », localement dénommées « portaux ».

Petit appentis dans le prolongement du mur principal, totalement dépendante de la ferme, la grange permettait de stocker les réserves (farine, récoltes, foin, viande salée entre autres). Les lucarnes permettaient l'accès au grenier.

D'autres éléments plus ponctuels de l'architecture rurale traditionnelle sont à mentionner sur le territoire.

On peut noter la présence de quelques maisons de vignerons typiques du Sancerrois, notamment à Martizay et à Azay-le-Ferron ainsi que de nombreux exemples de maisons de journaliers, petite pièce équipée d'une cheminée et d'un évier, voire d'un four à pain.



Ferme de Châtillon, Sainte-Gemme



Corps de fermes du domaine de Chézel Fragné à Migné



Dépendances du château de Notz Marrafain, Saulnay



Locatures accolées, la Poterie, Sainte-Gemme

5.1.2. Les édifices protégés au titre des Monuments Historiques

La Brenne est un territoire riche en patrimoine bâti qui témoigne de son histoire et de son activité agricole et rurale à travers les siècles. **Certains de ces éléments sont protégés et bénéficient d'un périmètre de protection, d'autres ne le sont pas mais méritent pourtant une aussi grande attention.**

Plusieurs édifices sont enregistrés aux Monuments Historiques et instaurent de ce fait un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres. Ces derniers se répartissent en deux catégories : les églises et les châteaux.

Les églises

Quatre églises sont protégées sur le territoire de la communauté de communes :

- **l'église Sainte-Marie-Madeleine à Mézières-en-Brenne**, datant du 14ème/16ème siècle. Elle est ornée notamment d'un portail avec sculptures en haut relief, d'un clocher carré en charpente, et de vitraux datant du 14ème et de la Renaissance. C'est l'une des rares églises de Brenne de pur style gothique.

- **l'église de Paulnay datant du 12ème siècle** et qui possède un calendrier peint de l'époque médiévale de la fin du 14ème siècle. Elle est remarquable par sa magnifique façade ornée de sculptures ainsi que par ses fresques.

- **l'église Saint-Nazaire d'Azay-le-Ferron** fut classée Monument Historique en 1927. Elle était placée sous le patronage de l'Abbaye Saint-Cyran en Brenne. La nef a été datée du début du 13ème siècle.

- **l'église de Saint-Michel en-Brenne** date du 13ème siècle. Elle comporte un porche en arc brisé ainsi que des vitraux datant du 14ème siècle.

Les châteaux

- **le château d'Azay-le-Ferron** : exemple typique des châteaux de la Loire, il a été édifié entre le 15ème et le 18ème siècle, et comporte quatre parties différentes. Les communs sont quant à eux du 17ème siècle et sont reliés au château par une galerie inspirée de celle du château de Valençay. De beaux jardins l'entourent : jardin à la française, jardin paysagé, jardin de topiaires et de buis taillés. Le château appartient aujourd'hui à la ville de Tours (préfecture de l'Indre-et-Loire), légué en 1952 par les derniers propriétaires, la famille Hersent Luzarche.

- **le Prieuré de Notz l'Abbé (Martizay)** : il a été fondé au 13ème siècle. Il se compose d'un logis, de bâtiments d'exploitation et d'une chapelle, classée pour ses peintures murales datant du 15ème siècle et remarquablement restaurées.

- **l'ancien château de Mézières-en-Brenne** : La tour d'enceinte ronde située à l'est, à côté de la mairie, et la tour d'escalier qui lui est accolée, sont classées. Il subsiste également une partie de l'ancien corps de logis du 15e siècle et de la tour d'enceinte ronde située au sud. Ces tours sont aujourd'hui aménagées en musée d'histoire locale.

- **le château de Burlande à Villiers** date de la fin du 15ème siècle. Il s'agit d'une ancienne poterne fortifiée, flanquée de deux tours circulaires encadrant un logis carré.

5.1.3. Les ensembles architecturaux et urbains remarquables

Des ensembles architecturaux de qualité ponctuent l'ensemble du territoire. Il s'agit de bâtiments dotés d'une architecture prestigieuse tels que les châteaux, les domaines et les maisons de maître, mais aussi les ensembles architecturaux issus de l'activité agricole tels que les corps de ferme, les écarts, représentatifs d'une architecture rurale plutôt modeste mais d'une très grande qualité.

A l'instar des hameaux et des centre-bourgs, ils ont une identité architecturale qui leur est propre et sont parfaitement intégrés à leur environnement.

De ce fait ils deviennent des éléments de paysage du territoire. Leur cadre paysager, bouquets d'arbres, jardins potagers et parcelles agricoles ouvertes, mérite d'être respecté comme mise en scène indissociable. Du fait de leur isolement et de leur volumétrie, certains ensembles ont un effet visuel important dans les plaines agricoles. De nombreux exemples pourraient être cités à ce titre, tels que la maison de maître des anciennes forges de Corbançon, le hameau de Marlanges ou la demeure de l'Ebeaupin...à Mézières-en-Brenne,

Il est donc nécessaire de les protéger pour qu'ils continuent d'exister comme éléments de paysage en leur évitant de se laisser rattraper par l'urbanisation contemporaine.

Un inventaire exhaustif de ces ensembles urbains et architecturaux remarquables à l'échelle de la communauté de communes constituerait sans doute un outil privilégié de connaissance et de mise en valeur du patrimoine bâti de l'ensemble du territoire. Notons qu'une étude réalisée par le PNR de la Brenne est en cours qui dresse un inventaire du patrimoine bâti de la Brenne par commune.

5.1.4. Le petit patrimoine rural

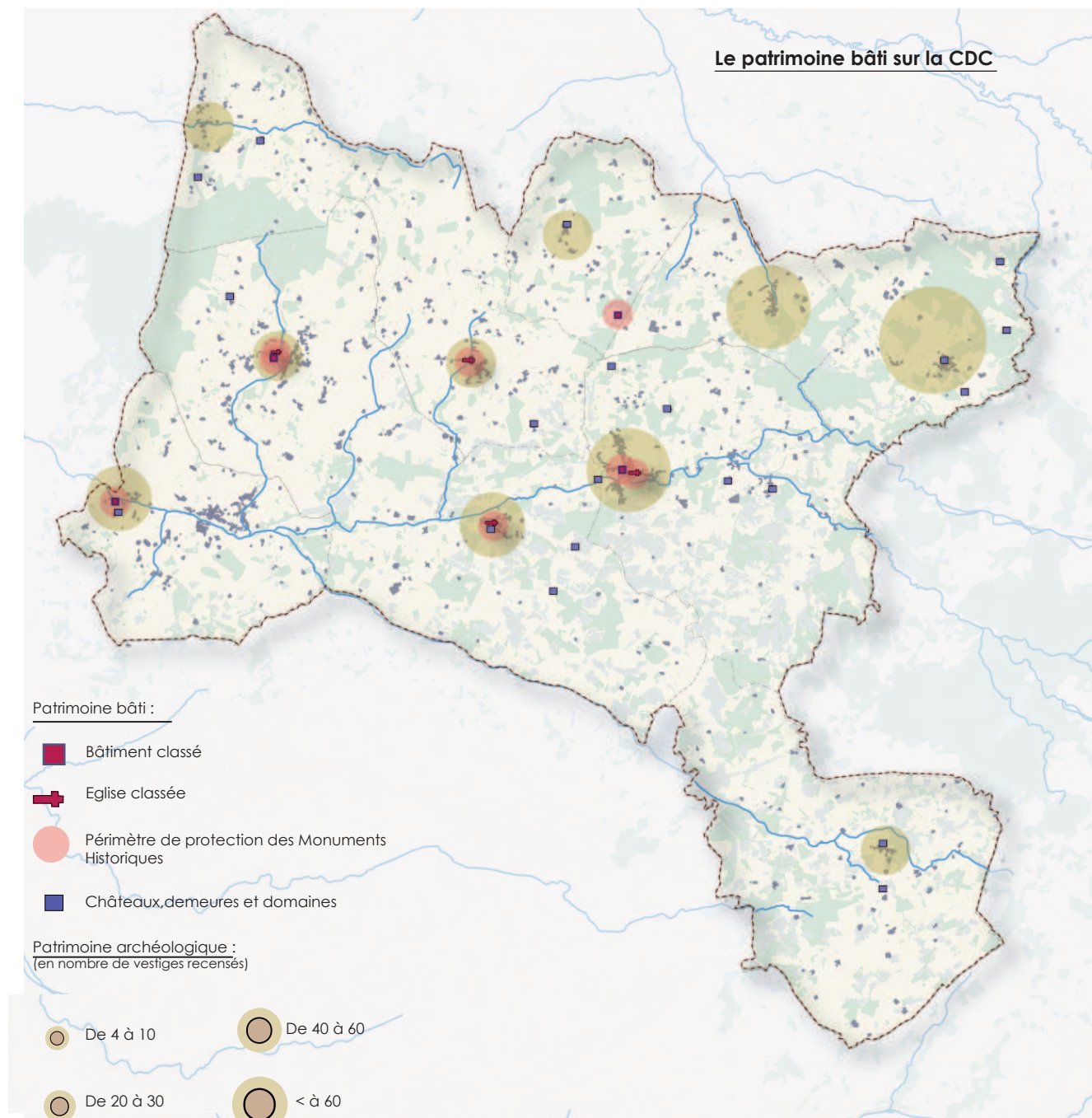
Le patrimoine lié à l'eau est très présent sur le territoire: du patrimoine monumental (moulin, lavoirs) aux petites constructions pour récupérer et canaliser l'eau (puits, pompes à eau, ...). Le patrimoine lié à la mise en culture des terres et à l'élevage s'exprime à travers les réseaux de murets mais aussi de haies bordant les chemins. D'autres éléments plus courants et révélateurs de la vie rurale sont présents sur la commune comme les pigeonniers ou les calvaires.

De façon générale, afin de préserver ce petit patrimoine fragile, témoin d'un territoire et d'un mode de vie, il serait utile de l'inventorier de manière exhaustive dans le cadre d'un inventaire du patrimoine annexé aux documents d'urbanisme (L123.1.7. du code de l'urbanisme) en complément du relevé du patrimoine rural.

5.1.5. Un patrimoine archéologique foisonnant

D'après les services de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de l'Indre, les études réalisées ces dernières années en Brenne n'ont fait que confirmer l'importance et la bonne conservation des vestiges protohistoriques, gallo-romains et médiévaux. A ce titre, l'intérêt scientifique et culturel des vestiges diagnostiqués varie fortement d'une commune à une autre. Sur chacune des communes du territoire d'étude, on recense en nombre d'éléments classés :

- 9 à Azay-le-Ferron
- 19 à Martizay
- 58 à Mézière-en-Brenne
- 9 à Migné
- 8 à Obterre
- 8 à Paulnay
- 24 à Saint-Michel-en-Brenne
- 70 à Sainte-Gemme
- 46 à Saulnay





Château d'Azay-le-Ferron

> Les châteaux et les demeures



Les Michauds à Obterre



Château Tourneau à Sainte-Gemme



Tour du château de Mézières



Château de Beauregard à Mézières-en-Brenne



La Boussée à Azay-le-Ferron



Château de Notz Maraffin à Saulnay



Les Cyclamens, Saint-Michel



Domaine de Varennes, Migné



Etang du château du Blizon à Saint-Michel-en-Brenne



Longère à Martizay

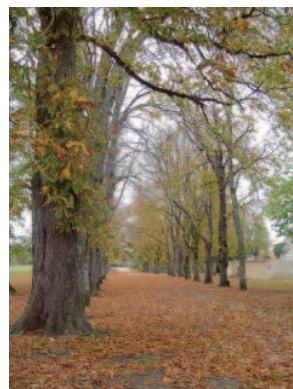
> Les églises classées



Eglise d'Azay-le-Ferron



Eglise de Mézières-en-Brenne



Allée plantée de l'église de Saint-Michel-en-Brenne



Eglise de Paulnay

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

> Un petit patrimoine religieux abondant



Croix à Azay-le-Ferron



Croix à Saulnay



Croix, bourg de Paulnay

> Des fours égrenant l'ensemble du territoire

De droite à gauche : four à Subtray/ Mézières-en-Brenne, four à Chavannes/ Azay-le-Ferron, four de la ferme de Chatillon/ Sainte-Gemme



5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009



Pompe à eau à Azay-le-Ferron

> Des puits aux visages variés



Puits de la Jarrerrie, Saint-Michel en Brenne



Puits de l'ancien prieuré de Notz l'Abbé, Martizay



Puits du château Tourneau, Martizay



Puits à Villiers

> Des lavoirs et des moulins témoignant d'un usage collectif de l'eau



Ancien moulin à eau à Obterre



Lavoir à Saint-Michel-en-Brenne



Ancien lavoir en bord de Clecq, la Mardelle, Martizay

> Des murets délimitant le parcellaire



Muret délimitant le parc du château d'Azay-le-Ferron



Muret et bâti réhabilité à Martizay



Muret poursuivant l'alignement du bâti face à la place du Champs de Foire à Mézières-en-Brenne

5.2 Typologie du cadre bâti

5.2.1. L'occupation du sol

L'urbanisation représente une occupation du sol que l'on peut qualifier de marginale à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes. En effet, les espaces artificialisés (sols, jardins, terrains à bâtir) couvrent 1,97% du territoire de la communauté de communes (contre 2,28% à l'échelle du PNR et 3,2% pour le département).

Les communes les plus «urbanisées» sont logiquement celles qui comptent le plus d'habitants :

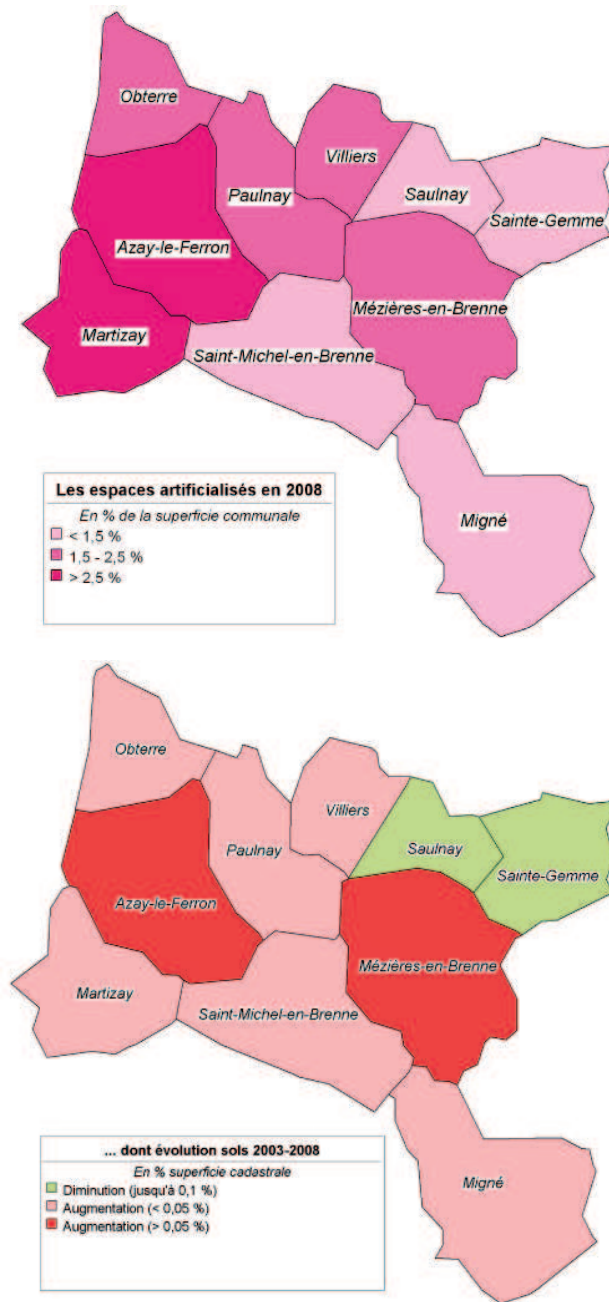
- Mézières (1.120 habitants/125 ha artificialisés),
- Martizay (1.070 habitants /152 ha),
- Azay-le-Ferron (974 habitants/175 ha).

Du strict point de vue quantitatif, on note, sur l'ensemble de la CDC, une légère augmentation entre 2003 et 2008 (+ 7 ha urbanisés).

L'évolution la plus importante étant sur Mézières-en-Brenne (+ 5 ha), traduisant une augmentation de la construction, tandis que les communes de Saulnay et Sainte-Gemme perdent en superficie de foncier urbanisé.

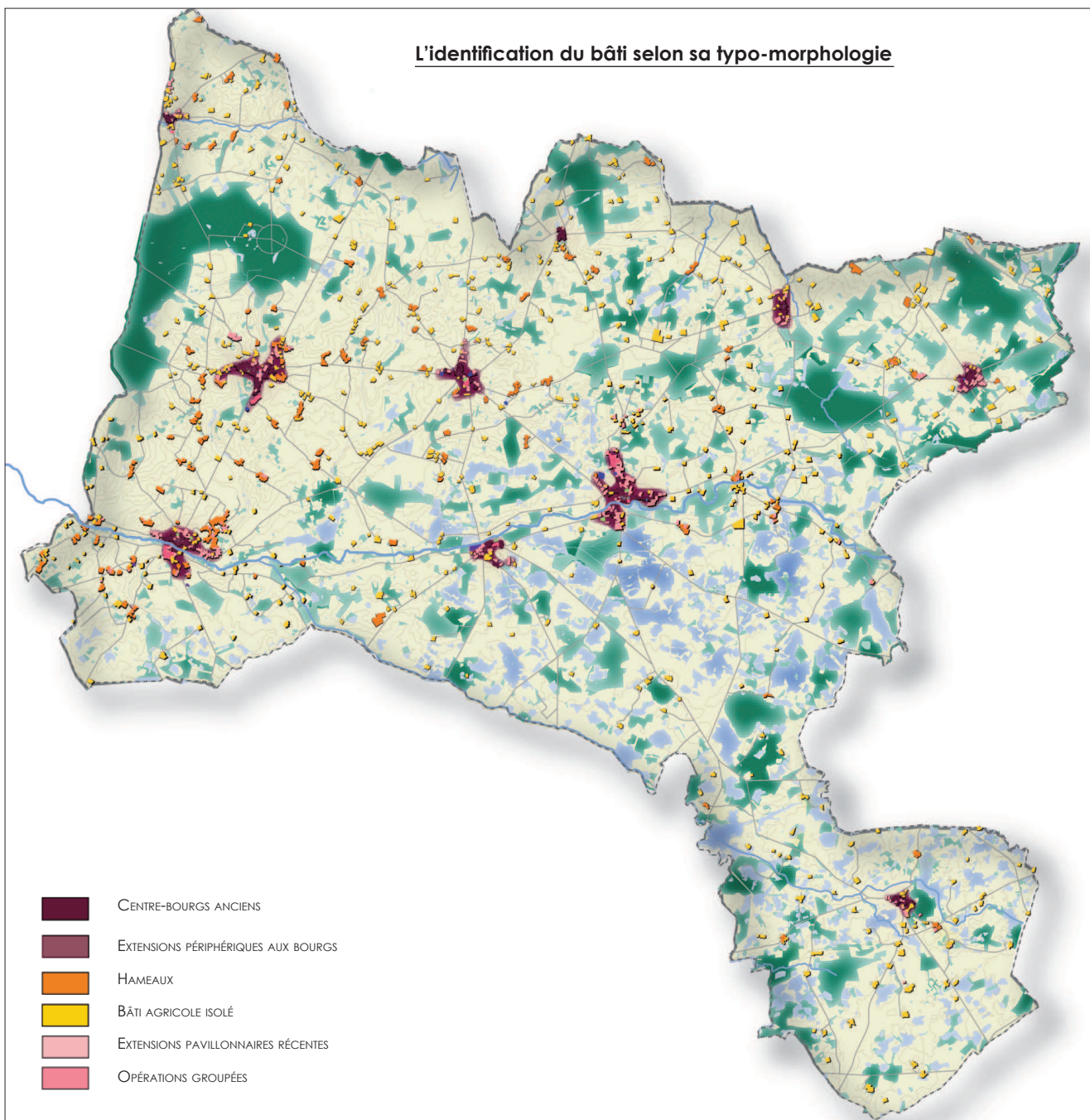
Selon la SAFER, et concernant Sainte-Gemme, il est possible de mettre en relation la perte de 3,5 ha de foncier urbanisé avec la perte globale de surface cadastrale communale (- 5 ha sur la période), probablement issue de parcelles passées dans le domaine public. Pour Saulnay la perte est plus faible et peut être mise en parallèle d'une augmentation de surface de terrains d'agrément (reclassement de certaines parcelles?).

Cependant, si du point de vue quantitatif, l'urbanisation est logiquement peu prégnante à l'échelle du territoire, compte-tenu du caractère très rural de celui-ci, on observe localement l'amorce d'un processus de transformation des paysages, voire d'une certaine banalisation des constructions qui tend ponctuellement à fragiliser les qualités patrimoniales du territoire, et donc il conviendra de maîtriser les effets à long terme.



Source : SAFER du Centre

L'identification du bâti selon sa typo-morphologie



Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

5.2.2. Analyse typomorphologique globale

L'habitat est globalement dispersé sur tout le territoire d'étude. Il comprend de nombreux hameaux et fermes isolées qui forment un semis régulier et lâche le long des axes de circulation et des chemins ruraux. **Cette dispersion reflète l'organisation agricole du territoire en grands domaines nés des défrichements initiés sous l'Ancien Régime.** Historiquement, l'installation des paroisses et des prieurés a progressivement favorisé la greffe des hameaux et des bourgs, puis des fermes qui se sont alors implantées dans les vallées et sur le plateau afin de dégager de nouvelles emprises cultivables.

Plusieurs ensembles ou motifs bâtis à forte dominante rurale égrainent le territoire : les bourgs, les hameaux anciens, le bâti agricole isolé et les extensions urbaines récentes.

Les bourgs anciens se sont urbanisés en priorité le long du réseau de voiries départementales et communales. Ces noyaux villageois anciens, de forme et de densité disparates, s'organisent autour de leurs églises ou d'une place centrale. Ils se sont développés de manière radioconcentrique (à l'intersection de plusieurs voies de desserte) ou linéairement le long des routes qui les traversent.

Les hameaux anciens, plutôt présents au nord et à l'ouest du territoire, offrent les caractéristiques d'une architecture rurale traditionnelle, dont certains peuvent être considérés comme des ensembles urbains ou architecturaux remarquables.

Le bâti ancien issu de l'activité agricole reste présent sur l'ensemble du territoire sous des formes diverses. Ce type de bâti offre ponctuellement des exemples de qualité architecturale remarquable, qui participent largement à la valorisation des paysages de la Brenne.

Au-delà de quelques **extensions diffuses implantées au gré des opportunités foncières**, l'urbanisation récente s'organise préférentiellement en périphérie des bourgs, et sous forme de lotissements pavillonnaires peu denses.

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009

100/195

5.2.3. Typologie des bourgs anciens

Les bourgs représentent des polarités urbaines relativement réduites sur le territoire d'étude. **Seuls les bourgs des communes de Mézières-en-Brenne, d'Azay-le-Ferron, de Saint-Michel-e-Brenne et de Martizay possèdent une structure urbaine relativement dense et bien constituée.** La plupart des autres communes ne possèdent pas de véritable centralité urbaine mais s'apparentent davantage à de petits noyaux urbains.

Du fait d'une topographie peu contraignante, les bourgs ne semblent pas être implantés sur des effets de reliefs remarquables, excepté le bourg d'Obterre dont une partie est développée sur un éperon rocheux. **Plus généralement, les bourgs sont quasi systématiquement situés sur des carrefours importants et s'organisent autour de leurs églises, voire de leurs châteaux.** Ainsi, deux grandes typologies de bourgs dominent le paysage urbain de la CDC : les bourgs-carrefours qui représentent une forme d'organisation dominante bien qu'en voie de transformation dans certains cas, et les « villages-rue », moins prégnants en raison de la faiblesse historique des réseaux routiers en matière d'échanges interrégionaux. Ils présentent un tissu bâti qui s'organise le plus souvent en alignement sur la rue, formant un continuum bâti par mitoyenneté ou par un muret de clôture.

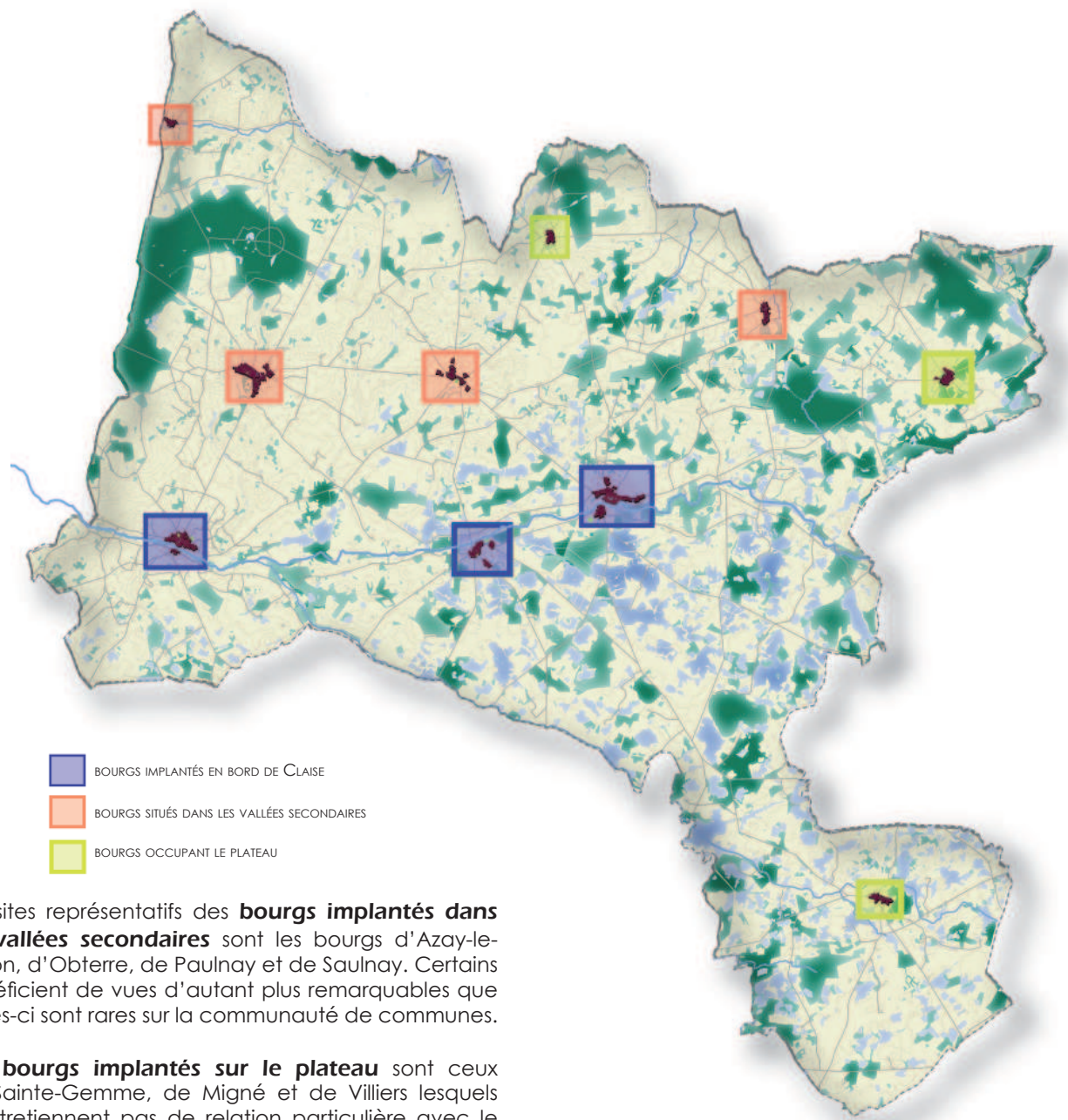
En fonction de leur site d'implantation et de leurs relations avec les composantes paysagères, il est possible de distinguer plusieurs typologies de bourgs :

- les bourgs de bord de Claise
- les bourgs implantés dans les fonds de vallée
- les bourgs implantés sur le plateau

Les bourgs de bord de Claise entretiennent une relation visuelle plus ou moins directe avec les paysages d'eau. Sur la communauté de communes, les bourgs de Mézières-en-Brenne, de Saint-Michel-en-Brenne et de Martizay entrent dans cette typologie. Ces bourgs, qui sont aussi les plus importants et les plus constitués à l'échelle de la communauté de communes témoignent historiquement du rôle privilégié de la Claise en tant que voie d'échanges et de communication.

Diagnostic territorial partagé

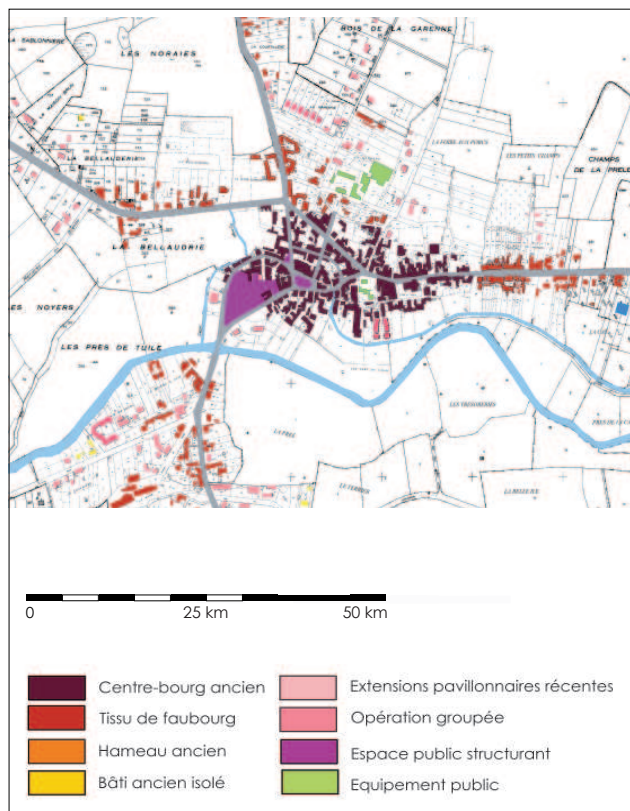
Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Les sites représentatifs des **bourgs implantés dans les vallées secondaires** sont les bourgs d'Azay-le-Ferron, d'Obterre, de Paulnay et de Saulnay. Certains bénéficient de vues d'autant plus remarquables que celles-ci sont rares sur la communauté de communes.

Les bourgs implantés sur le plateau sont ceux de Sainte-Gemme, de Migné et de Villiers lesquels n'entretiennent pas de relation particulière avec le grand paysage du fait de la faible topographie de leur site d'implantation.

> Les centre-bourgs aux abords de la Claise : Mézières-en-Brenne



Ancienne villa gallo romaine, la capitale historique de la Brenne était au 17^{ème} siècle le siège d'une importante châtellenie dépendant de la généralité de Bourges et du ressort féodal de Tours. Aujourd'hui encore, **de nombreux vestiges attestent l'influence de la commune dans la Brenne : château dont il reste une tour ainsi qu'une tourelle d'escalier, bâtiments du 15^{ème} notamment.**

Le bourg se situe sur l'un des bassins versants de la Claise, groupé autour de l'ancien château. **Son organisation reste marquée par l'emprise du castrum visible à travers le parcellaire et le tracé concentrique des rues autour de la place du Champ de Foire, notamment la rue de l'ouest.**

Le tissu bâti ancien, plutôt dense et disposé à l'alignement sur la voirie, s'organise à partir des pôles d'espaces publics que constituent la place du Général de Gaulle, la place Jean Moulin dans la continuité de la place du Champ de Foire et la place du Chapitre aux abords de l'église.

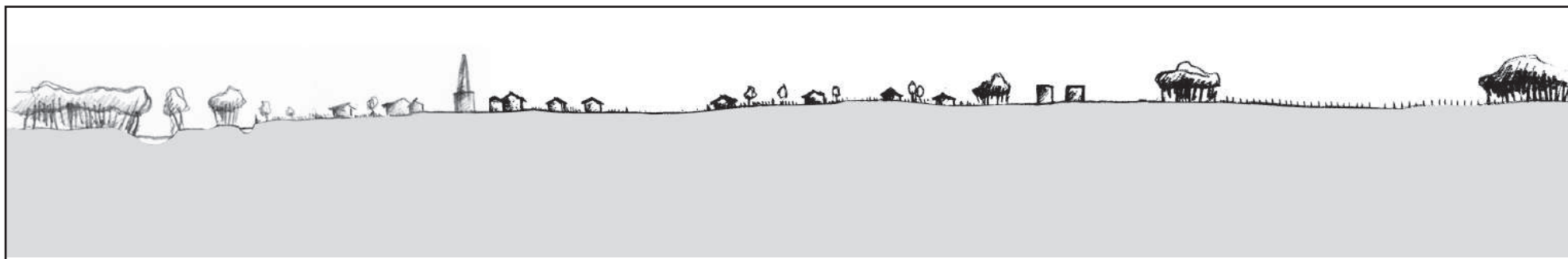
Malgré la grande qualité architecturale des bâtisses attenantes et leur rôle structurant dans l'identité urbaine du bourg, **ces espaces publics présentent une apparence déqualifiée. D'aspect vétuste, ils sont encore très souvent dédiés à du stationnement.**

La place du Champ de Foire en particulier arbore une façade bâtie de qualité mais se présente comme un vaste espace très minéral, surdimensionné compte-tenu de ses usages. De plus, elle ne présente aucun traitement au sol facilitant la lecture de son organisation et de ses fonctions.

Le bourg de Mézières-en-Brenne se compose également d'un tissu de faubourg très constitué et original en RDC avec combles. Il résulte en partie de l'ère industrielle avec l'implantation de maisons ouvrières constituant un front bâti homogène, notamment dans la rue du Bout du Monde.

Le développement des extensions pavillonnaires le long des axes routiers s'est produit historiquement avec l'implantation d'habitations récentes le long de la route de Châtillon. D'autres opérations individuelles ont depuis succédé, générant **l'étiement progressif de la trame bâtie originelle du bourg le long des axes routiers et la dilution de ses limites bâties**, notamment au sud et au nord, quartier de la Courtilière.

Le bourg compte enfin plusieurs opérations de petit collectif, dont une opération de maisons en bande et une opération mixte en R+1 et R+2 (maison de retraite) en forte rupture visuelle avec les caractéristiques anciennes du tissu bâti.



Coupe du bourg de Mézières-en-Brenne

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

Outre sa structure dense et ses belles façades 18ème et 19ème, le bourg de Mézières-en-Brenne offre une forte densité de petits commerces, présents dans la rue du Pont Malientras notamment. **Cette artère commerciale principale contribue fortement à dynamiser le centre-bourg et à lui conférer une ambiance conviviale et urbaine.**

Les relations paysagères du bourg avec la Claise sont plutôt furtives et changeantes selon les contextes. Installé au bord du canal du moulin à l'est et de la Claise à l'ouest, le bourg ne bénéficie pas d'un effet de hauteur sur la rivière : **les contacts avec la Claise sont plutôt ponctuels en dehors de quelques points de vue offerts depuis le Moulin et sur le Pont Malientras.** Le principal accès à la Claise s'effectue depuis la rue des Orchidées par un petit sentier confidentiel duquel s'épanche une végétation abondante.

Véritable poumon vert du bourg, les berges de la Claise offrent une ambiance très «naturelle» et préservée. Plantée de nombreux arbres à haute tige, elles sont utilisées en lieu de promenade et aire de détente.

Au coeur du bourg, un petit lotissement de maisons en bande entretient également une relation privilégiée avec la Claise. Il s'agit là d'un des rares point de contact entre la rivière et le tissu bâti. La réalisation d'un front bâti donnant sur la Claise apporte une réelle qualité urbaine à cet ensemble malgré sa qualité architecturale plutôt modeste.



Vue de la maison de retraite, dont l'architecture et les matériaux sont en forte dissonance avec les formes urbaines anciennes

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Chemin d'accès confidentiel à la Claise



Berges de la Claise



Vestiges du château de Mézières, aujourd'hui devenu musée de la pisciculture



Rue du Bout du Monde : un tissu de faubourg s'est développé dès le 19ème siècle avec l'implantation des logements ouvriers en bande



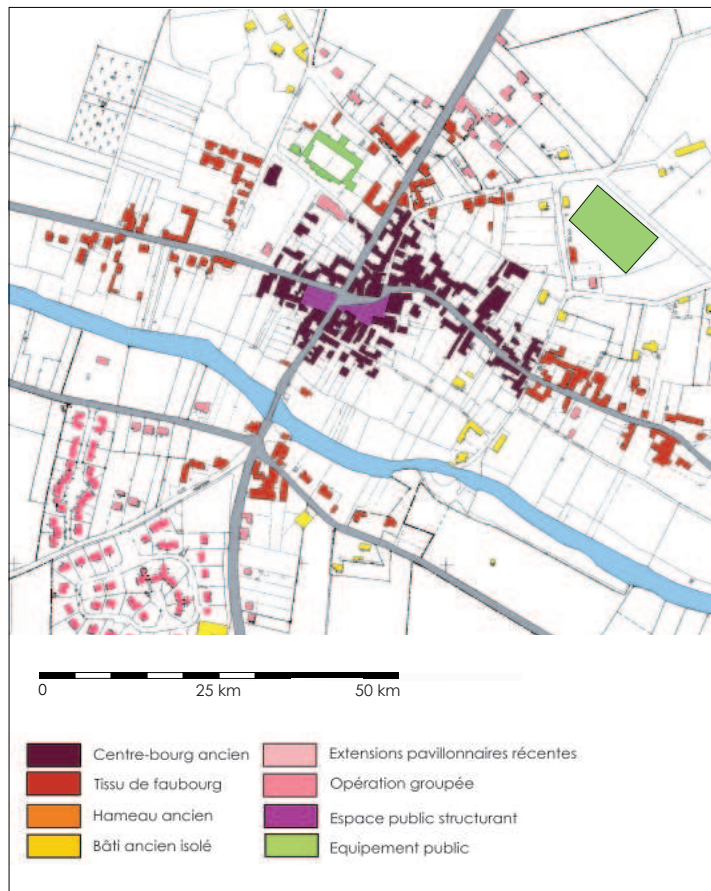
Rue du Pont du Malientras



Vue des toitures couvertes en ardoise est très pentues des maisons en façade de la place Jean Moulin

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009



Site représentatif des bourgs en bord de Claise, le bourg de Martizay se situe sur la rive droite de la rivière et en relation directe avec elle au niveau de son entrée sud.

Le cœur du bourg est structuré par le croisement de deux voies majeures de circulation : et la RD 975 et la RD 18 longeant la Claise. Deux places se retrouvent de part et d'autre de ce croisement : la place de l'église et la place du 8 mai, vaste esplanade plantée à ses abords de tilleuls.

La structure du bourg en étoile offre une épaisseur ainsi qu'une diversité de typologies bâties particulièrement remarquables. Il se caractérise par la continuité des volumes bâtis qui fait se succéder en continu pignons et faîtes des toitures.

Historiquement, le tissu ancien s'est développé autour de la place de l'église en s'étirant quelque peu vers l'est. Il est implanté sur un parcellaire très resserré et se caractérise par un front bâti régulier de part et d'autre de l'ensemble des rues du bourg. **Des façades urbaines très composées cadrent l'espace de la voirie tandis que des espaces privés à l'arrière des parcelles sont aménagés sous forme de jardins potagers.**

Dans la partie centrale, les commerces et services occupent les rez-de-chaussée.

Cependant **plusieurs locaux commerciaux sont vacants et ternissent l'image du centre bourg.**

Le bâti alterne séquences constituées d'un habitat ouvrier (notamment au niveau de l'entrée sud et à l'ouest) et séquences de maisons nobles. La rue de la Poste offre notamment un front bâti alternant murets pierre et façades de maisons imposantes. A l'ouest, la place enherbée du Champ de Foire offre un espace de transition entre le tissu dense et continu du centre-bourg et les maisons de faubourg.

Le tissu de faubourg est également intéressant avec la présence de maisons nobles sur un parcellaire plus lâche que dans le centre-bourg. Marqué par des alignements discontinus, les tissus de faubourg correspondent à une zone de transition entre le bourg urbain et la campagne agricole. En limite de bourg, les bâtiments d'habitation alternent avec les bâtiments agricoles disposés sur de grandes parcelles cultivées, ce qui offre au bourg une limite particulièrement franche avec le grand paysage. Localement, un château ou une maison de maître marquent une transition douce vers la campagne alentours.

Des extensions résidentielles présentes sous la forme d'un lotissement en rive gauche de la Claise et de constructions pavillonnaires le long de la route de Mézières, ont cependant contribué à distendre la trame bâtie du bourg et à brouiller la lecture des entrées de bourg le long de la RD 975.



Coupe du bourg de Martizay

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)



Silhouette du bourg se donnant à voir depuis la Claise



Lucarne et toiture datant du 17ème siècle, maison Halin, source : site internet des Amis de Martizay



Belle longère derrière un mur de moellons



Maison de vigneron, typique du Sancerrois



Reroupage de commerces dans la rue de Verdun



Alignements bâtis maintenus par succession des murets en pierre et pignons des maisons



Vue de la place du Champ de Foire



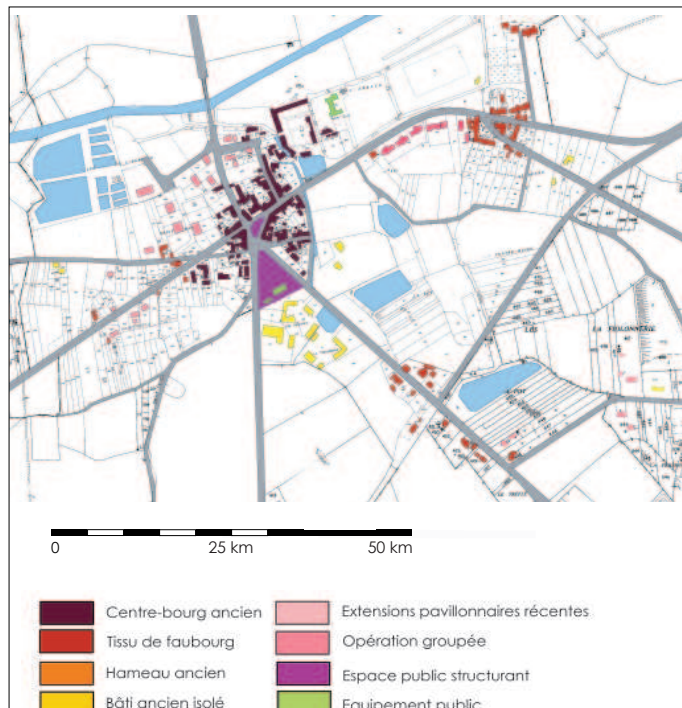
Alignements bâtis maintenus par succession des murets en pierre et pignons des maisons

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009



Confrontation brutale entre les extensions récentes et le bâti ancien du bourg

Le bourg se compose de deux entités, formées de la place de saint-Cyran d'une part et de l'ancienne abbaye d'autre part. Cette particularité associée à sa petite taille et à l'implantation d'extensions pavillonnaires à ses abords a généré une perte de son unité originelle ainsi qu'une dilution de ses limites bâties.

Cependant, le bourg qui s'est formé au croisement de plusieurs routes autour de la place de Saint-Cyran a bénéficié récemment de travaux de rénovation globalement réussis dans le cadre d'une opération « Cœurs de Villages ». **La traversée de cette place offre une façade bâtie maîtrisée et des alignements d'arbres qui cadrent correctement l'espace public.** Quelques commerces (une épicerie, un dépôt de pain, et un bistro) se sont rassemblés autour de la place du monument aux morts d'où partent de petites rues composées de petites maisons accolées.

Néanmoins, la place qui lui fait face fait office de grand espace minéralisé surdimensionné compte-tenu de ses usages potentiels, et qui apparaît en outre insuffisamment « tenue » par le bâtiment de la salle polyvalente. De plus, malgré l'aménagement de la place, la voirie et le carrefour n'ont pas fait l'objet d'aménagements particuliers. Or le caractère très rectiligne des voies associé à l'absence d'aménagement viaire rendent particulièrement insécure la traversée du bourg.

Historiquement, le développement du bourg de Saint-Michel-en-Brenne est lié à l'implantation de l'abbaye de Saint-Cyran, laquelle témoigne

largement du rayonnement et de l'importance de la paroisse de Saint-Michel à travers la Brenne. L'abbaye de Saint-Cyran est fondée en 641. Elle compte un moulin et une demeure de notable appelée le château de Saint-Cyran. L'ensemble est entouré d'un canal dérivé de la Claise.

Les deux entités du bourg, séparées de quelques 200m, ont été liaisonnées par une opération HLM de 6 logements. Cette opération témoigne de caractéristiques bâties et architecturales qui rompent avec l'unité des façades bâties de Saint-Cyran. Cependant, malgré la pauvreté de son vocabulaire architectural et son aspect vieillissant, l'opération présente des caractéristiques urbaines qui n'altèrent pas la qualité de l'entrée de bourg depuis la route de Mézières-en-Brenne (implantation en retrait tenue par des haies, bâti accolé libérant des jardins privés à l'arrière, stationnement géré sur la parcelle privée).

En revanche, les extensions pavillonnaires qui se sont développées au nord et à l'ouest du bourg tendent à se démarquer d'autant plus fortement du modèle urbain du bourg ancien, qu'elles l'enserrent et l'étirent en partie.

Les pavillons qui se sont développés linéairement le long de la rue de la Commanderie ont entraîné une banalisation de l'entrée ouest. De plus, les constructions qui se sont implantées à Saint-Cyran, entre le bourg ancien et la zone d'activité piscicole ont généré une très forte consommation de foncier sans apporter de qualité d'organisation urbaine. Ce quartier souffre d'un aspect patchwork et d'un bâti peu qualifiant, particulièrement préjudiciable à l'image du centre-bourg.





Ambiance champêtre et apparence soignée de la place Saint-Cyran suite à l'opération «Coeurs de Villages», malgré des carrefours et une voirie ponctuellement non sécurisée



Traitement standardisé de la place centrale dont le surdimensionnement ne facilite pas l'appropriation particulière ou collective



Entrée de bourg est en voie de banalisation avec l'implantation d'un pavillon à fort impact visuel face à l'ancienne abbaye



Ancienne ferme transformée en maison



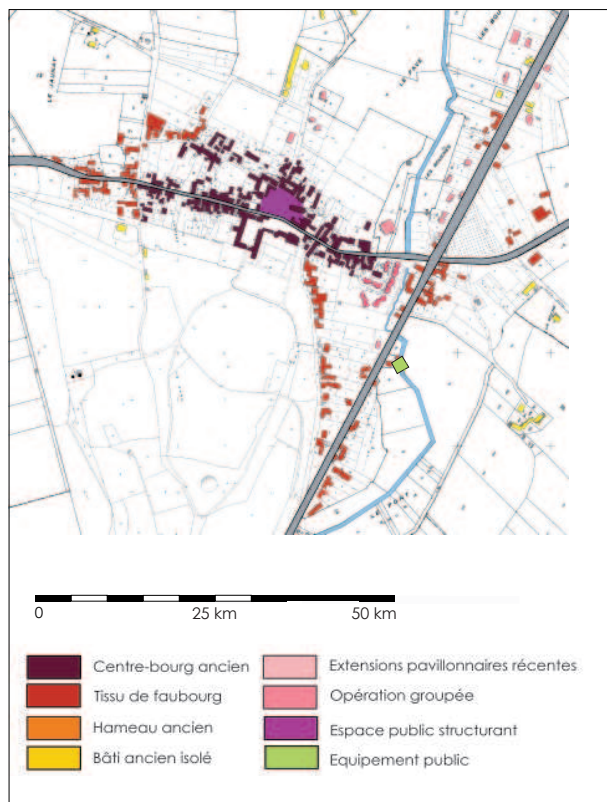
Vue de l'hôtellerie de l'abbaye de Saint-Cyran longeant la Claise



Portail ouest du château de Saint-Cyran accueillant aujourd'hui l'école et la mairie



Franges arrière du bourg à l'aspect négligé, altérant l'image de l'espace public



Le bourg s'étire le long d'un axe est-ouest organisé entre le château et l'église. **Sa structure linéaire l'apparente au premier abord à un bourg-rue constitué le long de la RD 925 mais il présente en fait une certaine épaisseur à ses arrières** avec la constitution d'un tissu bâti aggloméré le long des axes partant de la place de Verdun : rue de la Berlandière, qui longe au nord l'axe principal formé par la rue Herzent-Luzarche, et au nord, la rue des Places.

Le développement du bourg est historiquement lié à l'implantation du château dont l'édification débute dès la fin du 15^e siècle, et qui est aujourd'hui propriété de la ville de Tours.

Le château, qui fait la notoriété de la commune à travers la Touraine est faiblement mis en valeur depuis et par l'espace public attenant. La place de Verdun qui lui fait face présente un aspect vétuste et dégradé et le stationnement y occupe quasiment tout l'espace central. **De plus, les abords de la rue Herzent-Luzarche sont insuffisamment aménagés pour les piétons.** Le portail du château est constitué d'un mur imposant à l'aspect vieillissant et qui ne laisse percevoir que peu de transparences visuelles sur le château depuis la rue.

Le coeur de bourg offre donc une image très décalée avec le faste et la qualité des aménagements du château et de son parc. Il présente toutefois une structure bâtie de qualité, dense et continue sur un parcellaire étroit et perpendiculaire aux voies de circulation.

Les bâtiments présentent une volumétrie plutôt homogène R/R+1 avec combles. **Le bâti est majoritairement ancien, en calcaire blond typique de la région tourangelles.** Il se caractérise par une certaine harmonie, soulignée par la continuité des alignements sur rue. Ponctuellement, quelques venelles viennent rythmer les alignements bâtis.



Persistance des alignements avec les murets en pierre dans les tissus de faubourg

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)

La rue du Parc qui longe le parc du château au sud offre une séquence particulièrement remarquable avec la constitution d'un front régulier de maisons de maîtres faisant face à un muret en pierre surmonté d'une végétation importante. Cette séquence bâtie relie le coeur du bourg à la RD 975 et permet ainsi de connecter le lotissement de la Roche très excentré, au reste du bourg.

La rue principale fait alterner maisons de maîtres et maisons plus modestes dites «élémentaires», à pièce unique avec parfois une remise attenante. Le bâti qui date du 19^{ème} voire du début 20^{ème}, est globalement de qualité. Comme l'indique l'inventaire du patrimoine bâti réalisé par le PNR de la Brenne, **plusieurs maisons sont en dotées de caves, ce qui semble attester d'une activité viticole en vigueur au 19^{ème} siècle aujourd'hui en déshérence.**

Les extensions du bourg se sont développées dès la fin du 19^{ème} siècle avec l'implantation de maisons de faubourg le long de l'axe reliant Le Blanc à Châtillon-sur-Indre. Aujourd'hui encore, la RD 975 continue de générer une urbanisation récente sous la forme d'extensions pavillonnaires essentiellement.

A l'entrée ouest du bourg, on peut noter la réalisation d'une petite opération de maisons en bande disposées en arrière de la place des Acacias. Peu visible depuis la route, elle présente l'avantage de la compacité mais offre des espaces semi-privés au traitement et au statut peu qualifié.

La salle polyvalente qui lui fait face se compose d'un grand corps de bâtiment en bord du Clecq. Implantée en retrait de la route, elle s'accompagne d'une promenade plantée la reliant à la rue des Places. **En particulier, l'espace enherbé qu'elle traverse offre une transition de qualité vers les grandes parcelles cultivées.**



Les franges arrières du bourg entre la rue des places et la rue des Places



Intimité de la venelle



Muret en moellons continuant les alignements bâtis caractéristiques de la traversée du bourg



Opération de maisons en bande à l'entrée du bourg



Rue du Parc, les maisons de maîtres composent une façade bâtie de grande qualité face au parc du château



Le Clecq, à l'entrée est du bourg d'Azay-le-Ferron



Vue de la rue principale offrant les principaux commerces de la commune



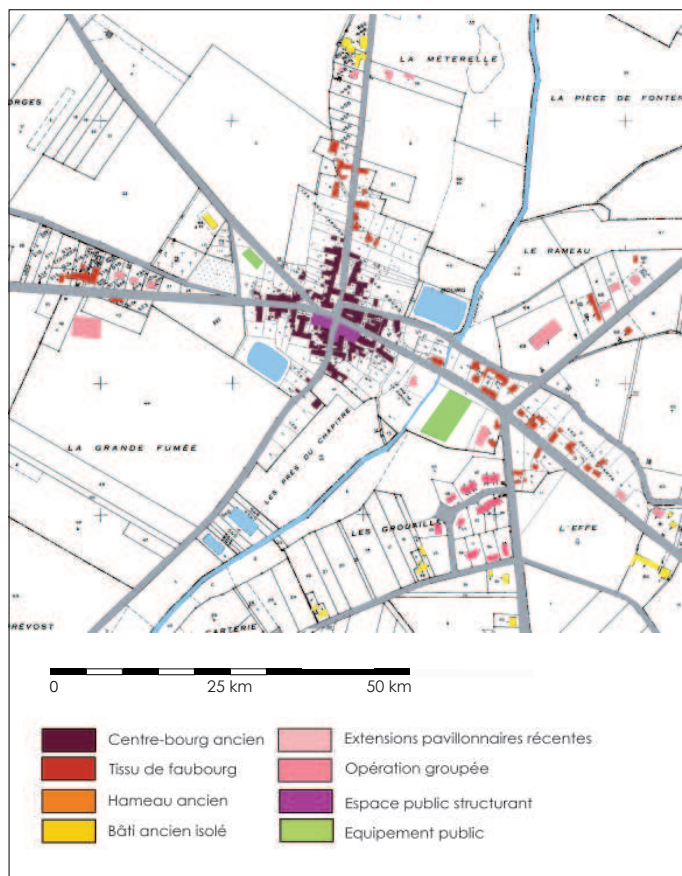
Abords dégradés de l'église



Cour intérieure des communs du château



Vue de l'entrée du château depuis la rue Herzent-Luzarche



Le bourg de Paulnay dispose d'une structure en étoile née de l'intersection de plusieurs voies de communication telles la RD 43, la RD 925 et des voies de gabarit communal. Le cœur du bourg est représenté par la place Saint-Etienne, à la fois parvis et parking de l'église. **Le tissu est très resserré dans le bourg ancien mais historiquement, la trame bâtie tend à s'étirer avec l'implantation d'un tissu de faubourg majoritairement agricole à son entrée est dès le 19^{ème} siècle.** Les alignements d'arbres le long de la RD 925 ainsi que le relâchement de la trame bâtie aux Petits Champs et à la Colinerie ont eu pour effet de structurer **la perception de son organisation en « village-rue ».**



Espace de détente aménagé aux abords de l'étang marquant la limite du bourg ancien



Vue de la place Saint-Etienne : une séquence bâtie alternant constructions anciennes et espaces publics

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)

Le bourg accueille essentiellement de l'habitat. Un petit bistrot et un bureau de poste subsistent face à la place Saint-Etienne.

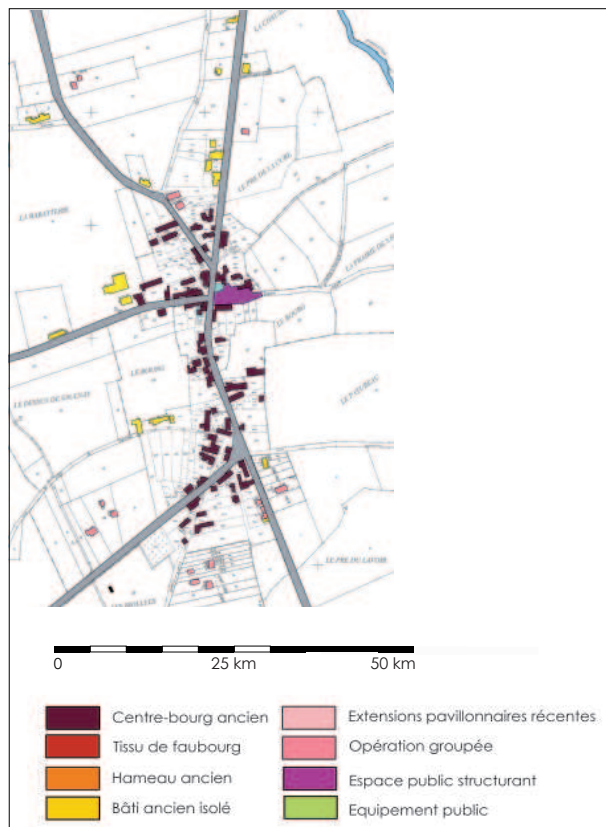
Dans le noyau ancien, les îlots et le parcellaire sont étroits et resserrés et le bâti occupe généralement la majeure partie de la parcelle. Le tissu est dense et continu, composé pour l'essentiel de bâtiments R/R+1. Il se caractérise par une forte disparité dans son état. Dans les tissus de faubourg, le bâti est marqué par sa vocation agricole. Le parcellaire est plus relâché tandis que les constructions sont implantées en semi-continuité, et en retrait de la voirie. Les extensions récentes du bourg présentent des caractéristiques urbaines encore différentes : le bâti est implanté en milieu de parcelle et en retrait de la voirie, ce qui offre une façade bâtie très hétérogène et morcelée, inapte à tenir l'espace public de la voirie.

Ainsi, le traitement de limites devient hétérogène et inégal en arrière cours et au fur et à mesure que l'on s'éloigne du noyau historique. **Globalement l'ambiance semi-urbaine de l'espace central laisse rapidement la place à une ambiance rurale plus diluée à l'arrière des îlots.**

De plus, la présence de grandes emprises bâties et non bâties en limite est et ouest du bourg tend à brouiller la lecture de la traversée du bourg de Paulnay. De ce point de vue, le Fonteneau établit une limite physique nette entre le noyau ancien et ses extensions agricoles et récentes. La présence d'un garage à l'ouest, mais surtout d'un vaste bâtiment d'activité en tôle en plein cœur du bourg face au stade et à l'opération de logement social ont occasionné une rupture forte avec le tissu bâti du noyau ancien en rive gauche du Fonteneau, amenant la sensation d'une composition en patchwork.

Au nord et au sud, les limites bâties sont plus nettes, avec la présence franche de terrains cultivés aux abords même des constructions.

> Les centre-bourgs implantés dans les vallées secondaires : Saulnay



Vue de la traversée du bourg : alternance des retraits et des alignements du bâti sur la voirie et aspect bigarré des bordures de trottoirs

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

Implanté dans la vallée de l'Ozance, le bourg de Saulnay offre une structure bâtie linéaire de très faible épaisseur. Le bâti est implanté le long de la RD 15 selon une disposition continue et principalement semi-continue, ce qui ne génère pas la sensation d'une grande densité bâtie et conforte son ambiance rurale.

Un espace central est présent le long de la route de Paulnay en arrière du carrefour. Celui-ci correspond au parvis de l'église, située très en retrait de la route, et se voit utilisé essentiellement à des fins de stationnement. Traitée en stabilisé de qualité dégradée, la place se présente sous la forme d'un espace planté d'un double alignement d'arbres, dégagant une perspective sur les espaces engazonnés aux abords de l'église. Elle est cadrée par un petit commerce dont la façade principale est orientée sur la RD 15 et par une maison de maître accompagnée de ses dépendances.

Le bâti disposé en RDC et en R+1 présente des caractéristiques berrichonnes typiques (fermes à toitures inclinées à 60°, maisons en grès rouge, maison de vigneron, locatures...) attestant l'ancienneté des constructions. Leurs qualités sont toutefois altérées par le caractère hétéroclite des clôtures, des espaces viaires et des trottoirs. N'ayant fait l'objet d'aucune opération d'amélioration de traitements des espaces publics (place centrale, trottoirs, traversée viaire, etc.), le bourg devrait prochainement bénéficier d'un projet «Coeur de village» permettant d'homogénéiser et de requalifier l'ensemble des espaces piétons et publics. A noter le caractère inadéquat de la couleur des luminaires en discordance avec les tonalités chaudes du bâti.

Certains espaces apparaissent particulièrement peu lisibles dans la structure bâtie du bourg, tel le carrefour du monument aux morts faisant face à la mairie, gourdonné à ses abords.

Les extensions du bourg se sont développées aux extrémités sud et nord sous la forme d'implantations pavillonnaires.

Celles-ci sont présentes en nombre restreint mais amorcent toutefois un processus de banalisation des entrées de bourg, notamment depuis la RD14. A contrario, l'entrée ouest depuis Paulnay a conservé son ambiance champêtre et ses ouvertures visuelles de qualité sur la vallée de l'Ozance.

D'une manière générale, le bourg de Saulnay offre une silhouette sensible depuis les axes secondaires. De nombreux points de vue s'ouvrent sur les espaces agricoles depuis les routes en arrière du bourg, qu'il convient dès lors de sauvegarder.

On observe enfin par endroit **un processus progressif de transformation et de banalisation des arrières de parcelles** (abri garage ouvert, dépôt de matériaux, murs de clôture en parpaings nus, etc.) qui, s'il devait se poursuivre et s'amplifier, conduirait à altérer l'image et la qualité du bourg dans son ensemble.

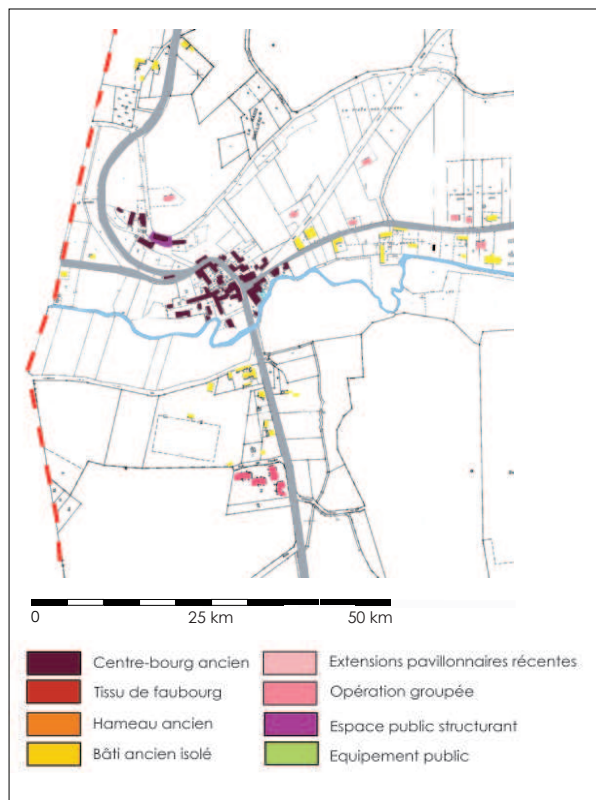


Vue de l'église excentrée, annoncée par un vaste espace public qui reste à requalifier



Arrières de parcelles privées peu entretenues

> Les centre-bourgs implantés dans les vallées secondaires : Obterre

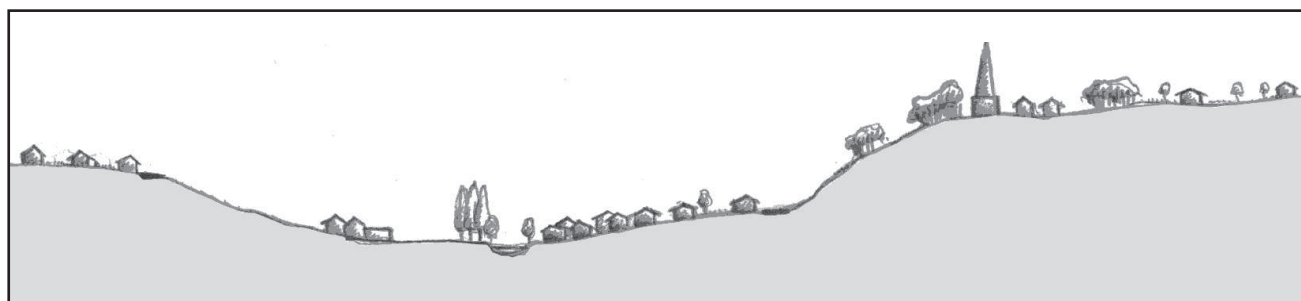


Implanté en fond de vallée, le bourg d'Obterre se présente comme un petit noyau bâti composé de quelques dizaines de constructions. **Il s'est implanté sur un éperon rocheux, en balcon sur l'Aigronne. Il occupe ainsi la position la plus haute sur la communauté de communes, offrant une silhouette urbaine remarquable depuis la RD 14.**

Le bourg d'Obterre s'est développé au croisement de la RD 63 et de la RD 14. **Il présente une structure originale composée de deux entités distinctes** : le quartier de l'église qui domine la commune, et la partie centrale du bourg située aux abords de l'Aigronne.

Le quartier central du bourg offre un tissu urbain dense et compact, implanté sur un parcellaire étroit. **L'habitat combine maisons élémentaires ou de nature modeste et maisons de bourg anciennes.** La volumétrie des constructions est simple et globalement de faible hauteur (RDC et R+1). Le bâti est dans l'ensemble d'une bonne qualité avec de nombreuses opérations de réhabilitation qui mettent en valeur l'harmonie des façades, en particulier face à la mairie. Il est à signaler l'emploi ponctuel du tuffeau comme matériau spécifique d'influence tourangelle.

Le quartier haut dominé par l'église offre une ambiance rurale plus affirmée avec la présence de quelques corps de ferme ou de maisons bourgeoises implantés sur de grandes parcelles. Un chemin en creux bordé de charmes assure l'accès au quartier, lui donnant une ambiance intimiste et confidentielle.



Coupe du bourg d'Obterre

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Cœur de Brenne (Indre)

Depuis l'église, les vues sur la commune apparaissent résiduelles. Les plantations touffues à ses abords destinées à prévenir l'érosion du terrain obstruent en effet toute perspective visuelle sur le site. Mise à part une petite opération de lotissement réalisée en rive gauche de l'Aigronne, le bourg a connu des extensions urbaines plutôt limitées, éparpillées le long de la RD14.



Quartier «bas» : l'alignement du bâti et la qualité des constructions confère au bourg une façade urbaine très composée



Ambiance champêtre du quartier «haut» composé de corps de ferme entourés de leurs parcelles cultivées

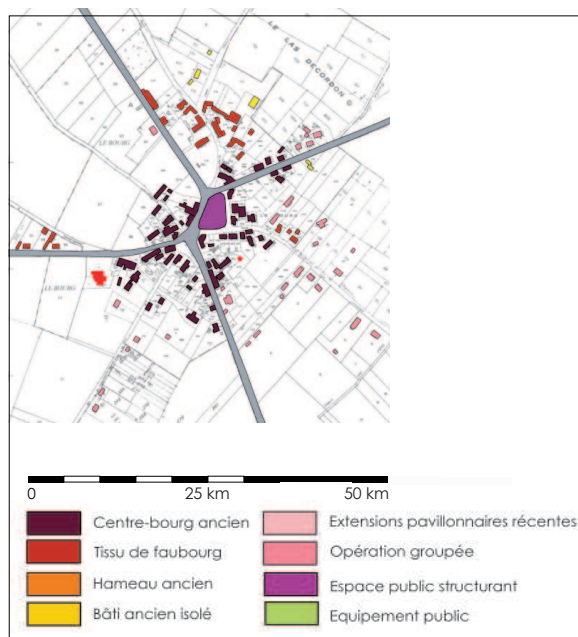


Vue lointaine sur le bourg d'Obterre

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009

> Les centre-bourgs implantés sur le plateau : Sainte-Gemme



Le bourg de Sainte-Gemme présente une structure rayonnante composée autour de 7 voies convergeant vers la place de l'église. La place centrale ornée de tilleuls est cadrée par une façade bâtie continue. Elle est bordée par la RD 156, axe de transit important vers Buzançais. Un tumulus accompagné d'un monument aux morts prolonge le carrefour formé par le croisement de la RD 24 et de la RD 926. **Le bâti bien regroupé au niveau du bourg est d'origine assez récente, l'ensemble des maisons au pourtour de la place ayant été reconstruites suite à l'incendie du bourg en 1944.**

Un tumulus accompagné d'un monument aux morts prolonge le carrefour formé par le croisement de la RD 24 et de la RD 926. Des alignements d'arbres le long des routes de Mézières-en-Brenne et de Vendoeuvres contribuent à marquer l'entrée de ville et les principaux croisements.

Le tissu bâti se compose de maisons de bourgs et de fermes tantôt alignées tantôt disposées en léger retrait de la voirie. Ponctuellement, de petits murets viennent marquer les alignements.

Les constructions sont en RDC voire en R+1. Les combles sont très souvent accessibles par des lucarnes. Les encadrements des baies sont en pierre de taille ou brique. Quelques maisons sont couronnées d'une corniche.

Des corps de fermes importants ainsi que des maisons de maîtres marquent les limites bâties du bourg au nord et à l'ouest. **La présence de petits vergers ou de jardins potagers à leurs abords confère au bourg une ambiance très champêtre.** De par sa toiture monumentale, le bâtiment de la Tuilerie Cotron a une valeur repère de l'entrée du bourg depuis Arpheuilles.

La lecture de ces limites bâties devient moins évidente à l'est et au sud, du fait du renforcement des extensions pavillonnaires sur les principaux axes du quadrant ouest-sud. En particulier, cette typologie d'habitat tend à devenir dominante sur la route communale comprise entre la RD 926 et la RD 24. Les extensions du bourg, parfois implantées en double rideau, s'organisent en effet en complète rupture avec le tissu bâti ancien et conduisent

à fragiliser la qualité du bourg dans son ensemble du fait de leur multiplication. Un déséquilibre de la structure bâtie tend ainsi progressivement à s'opérer à l'est tandis que **la trame bâtie du bourg tend à s'étirer en doigts de gant** le long des axes de communication convergeant vers la place centrale. Un autre point noir est l'absence de traitement du carrefour formé devant le monument aux morts en dépit de plantations d'arbres ponctuelles. Un autre élément est l'absence de traitement paysager du garage concessionnaire implanté à l'entrée de bourg depuis la route de Mézières-en-Brenne alors même que de grandes ouvertures paysagères tendent à s'ouvrir depuis cet axe.



Vue de la place centrale du bourg depuis la route de Mézières-en-Brenne

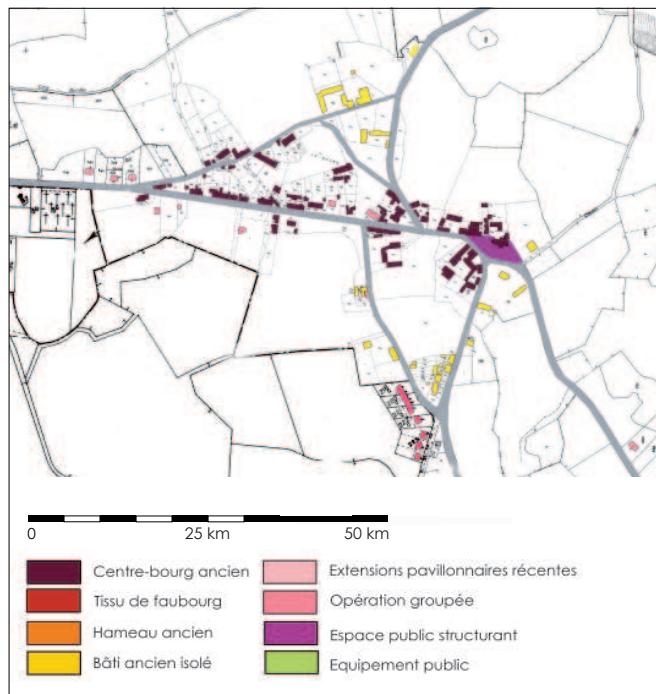


Voie communale connaissant une forte pression à l'urbanisation pavillonnaire ces dernières années



Vue de la demeure dite château de Sainte-Gemme datant du 19ème siècle

> Les centre-bourgs implantés sur le plateau : Migné



Le bourg de Migné représente un noyau bâti très faiblement constitué organisé sous la forme d'un village-rue le long de la RD 27. Le bâti présente une structure plutôt lâche malgré les alignements ponctuels des maisons faisant face au boulo-drome et au camping. Ce sentiment est renforcé par le fait que seule la rive gauche de la route est urbanisée. **De vastes parcelles enherbées délimitées par des alignements d'arbres s'ouvrent en effet face à la séquence bâtie, donnant au bourg une ambiance très rurale.**

L'église forme le point d'appel essentiel de la route extrêmement linéaire dans son tracé. **L'absence d'aménagements destinés à ralentir les voitures à l'approche du bourg, et l'étroitesse voire l'interruption des bordures de trottoirs à proximité de l'église ne confèrent pas une grande sécurité aux piétons lors de sa traversée, et nuit également à l'image du bourg.**

Les constructions de la séquence centrale alternent maisons bourgeoises et locatures. Elles sont implantées en limite de voirie sur un parcellaire en lanière ménageant des petits jardins sur l'arrière. Les clôtures s'intercalent entre deux constructions, lorsqu'il y a un jardin ou une cour sur rue. Dans leur ensemble, elles ne témoignent pas d'une architecture particulièrement remarquable. Les constructions sont en grès rouge, en moellons et en pierres calcaire. Les encadrements de baies sont en pierre de taille ou en brique et les toitures généralement à deux pans, surmontées de lucarnes.

A proximité du monument aux morts, le bâtiment de la mairie n'offre pas une image très attractive. Composé d'un bâti de faible qualité architecturale, il est disposé en retrait et en biais par rapport à la voirie, dégageant un espace intermédiaire non traité. **L'espace central du bourg est donc représenté par la place de l'église en partie tenue par une ferme à cour ouverte réhabilitée en restaurant.**

Aux arrières de la séquence centrale, quelques commerces vacants, des hangars et des bâtiments

arborant une façade en mauvais état ternissent ponctuellement l'image du bourg.

Les extensions résidentielles sont en nombre très limité. **Quelques constructions se sont implantées à l'entrée ouest du bourg le long de la RD 27, tandis qu'une opération de lotissement s'est développée en périphérie du bourg.**



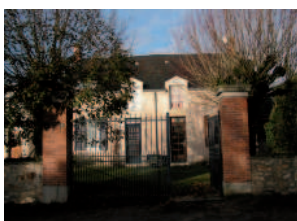
Traversée très linéaire du bourg de Migné avec l'église en arrière-plan



Vue de maisons bourgeoises en brique et en grès rouge ponctuant la séquence centrale

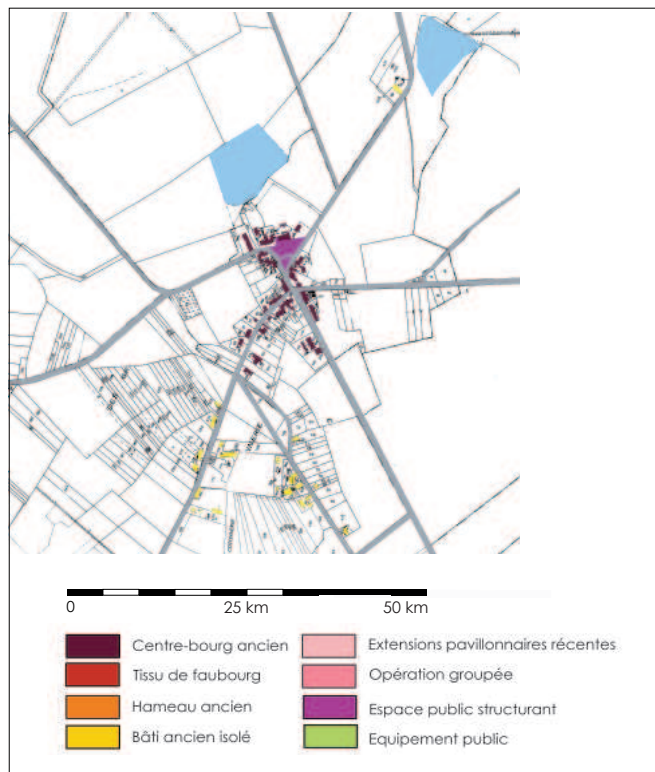


Aspect disparate des clôtures et constructions aux façades dégradées aux franges du bourg



Front bâti continu alternant maisons bourgeoises et maisons élémentaires le long de la RD 27

> Les centre-bourgs implantés sur le plateau : Villiers



Le bourg de Villiers correspond un petit noyau de taille réduite à l'échelle de la communauté de communes. **Il présente néanmoins des qualités de composition avec un coeur de bourg très perceptible**, formé par le parvis de l'église, situé au croisement de la RD 14 et de la RD 63.

Il se compose de quelques bâtis disposés en alignement sur la voirie et composant une façade régulière de part et d'autre de la place centrale. Il faut en effet préciser que Villiers a bénéficié il y a quelques années d'une opération Coeur de Village lui ayant permis de requalifier la place Agnès Sorel et les trottoirs en bicouche. **Certaines constructions apparaissent néanmoins dégradées rue des Arums notamment, et contrastent avec l'ensemble.** De plus, l'espace viaire situé au croisement des deux routes départementales, n'a pas non plus été recalibré alors qu'il apparaît surdimensionné compte-tenu de ses usages.

Le long de la RD 21, le bâti est discontinu, alternant retrait et alignement sur la voirie. Il est également de qualité inégale ce qui renforce le sentiment d'une **séquence faiblement qualifiée en amont du coeur de bourg.**

De plus, on peut remarquer qu'en dehors de l'espace central, les rues du bourg n'ont pas fait l'objet d'une requalification au niveau de leurs espaces publics.

En dépit de sa taille modeste, le bourg de Villiers est le seul bourg de la communauté de communes qui offre une silhouette de bourg relativement bien marquée depuis le grand paysage.

Il faut dire que Villiers n'a pas connu d'extensions résidentielles majeures à ses abords. Il s'agit là d'une spécificité notable à l'échelle de la communauté de communes. Dès lors, le maintien de grandes emprises cultivées délimitées par des haies bocagères à ses franges lui confère une ambiance rurale très préservée et «naturelle», qu'il convient donc de sauvegarder.



Vue de la place Agnès Sorel servant de parvis à l'église et surmontée d'un monument aux morts

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Muret venant marquer l'angle de la rue des Arums



Vue sur le bourg de Villiers depuis une route secondaire

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009

5.2.4. Les hameaux anciens



Les hameaux ne sont pas répartis de façon homogène sur le territoire de la communauté de communes : **on observe une plus forte représentation de cette typologie dans la Brenne tourangelle d'Azay-le-Ferron, de Martizay, d'Obterre et de Paulnay, tandis qu'ils sont beaucoup plus ponctuels de l'autre côté de la Claise, dans la Brenne des étangs.** Les hameaux ont effectivement une origine agricole héritée des influences du Boischaut nord et de la Touraine. Ils regroupent un certain nombre d'exploitations et d'installations agricoles (hangars, étables), parfois toujours en activité ou alors totalement reconverties et réaffectés à l'habitat non agricole. **Ce qui les caractérise avant tout c'est leur situation de noyau bâti au sein de leurs vastes espaces agricoles.** Ils offrent une physionomie fortement agglomérée, sous la forme d'une alternance de pignons et de murets.

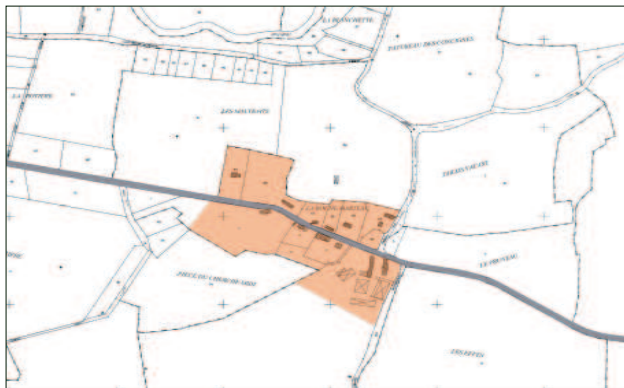
Souvent de faible épaisseur, les hameaux offrent une structure urbaine relativement dense, organisée et continue, la plupart du temps en alignement sur la voirie. Le bâti présente les caractéristiques anciennes de l'architecture locale (construction en grès et calcaire, volumétrie simple, toitures à deux pentes surmontées de lucarnes, etc.). **Leur qualité tient avant tout à leur homogénéité de traitement et leur organisation spatiale.**

Traditionnellement, les entrées des hameaux anciens sont soulignées par la présence d'arbres en alignements en annonce du hameau.

L'état du bâti est toutefois très inégal voire très dégradé, et certains d'entre eux apparaissent insuffisamment entretenus et valorisés. Certaines constructions récentes se sont ponctuellement implantées en continuité de certains hameaux ou en comblement des « dents creuses » avec des ruptures d'échelles et de formes préjudiciables à la cohérence de l'ensemble.

Ils composent alors **un patrimoine bâti d'autant plus fragile** qu'ils sont organisés à partir d'espaces centraux ayant une valeur communautaire (pré communal, voirie centrale, carrefour avec puits, etc.) qui tend aujourd'hui à se déliter.

>Exemples type de hameaux : La Roche-Marteau, la Girardetterie, La Mardelle



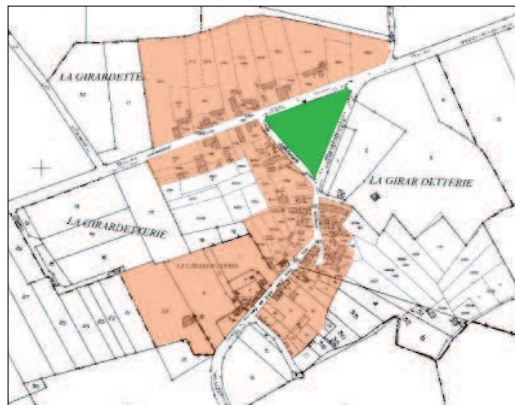
La Roche-Marteau (Mézières-en-Brenne)

Le hameau de la Roche-Marteau offre l'exemple d'un regroupement de fermes de petite taille et de structure plutôt lâche. Il présente une structure linéaire malgré l'absence d'alignement des bâtiments sur la voirie. Il s'agit d'un des rares hameaux sur la CDC ayant conservé sa vocation agricole.

L'ambiance est très rurale avec la présence d'un tissu mixte alternant bâtiments d'exploitation (hangar, bergerie, écurie, etc.) et bâtiments d'habitation. Le bâti est disposé sur de grandes parcelles en limite de voirie. A noter la présence de deux opérations de réhabilitation du bâti ancien assez réussies. Les ouvertures sont en pierre de taille, et l'accès aux combles s'effectue par une ouverture en pignon. Un puits maçonné borde d'une des maisons d'habitation.



Bâtiment d'exploitation à la Roche-Marteau



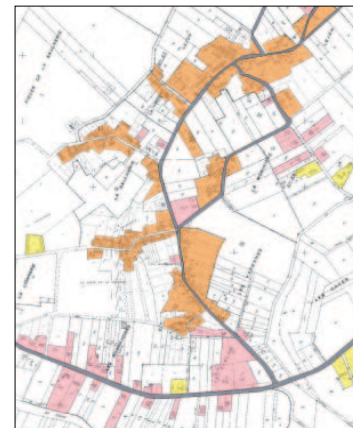
La Girardetterie (Saulnay)

Ce hameau présente une structure très dense et une épaisseur plutôt rares sur la CDC. Il s'organise sur le modèle du «hameau-rue» depuis l'entrée sud par la RD 925 et se compose d'un ancien pré communal au croisement des deux routes départementales.

Le bâti est aligné sur la voirie et comprend corps de fermes, maisons et appentis. Il est disposé sur un parcellaire étroit, perpendiculaire à la route, en arrière duquel s'étendent de petits jardinets et des potagers. Le bâti est diversifié mais conforme aux traditions architecturales dépendantes des matériaux locaux. Sa vocation est essentiellement résidentielle.



Vue de l'espace commun enherbé structurant le hameau



Le Jonc-la Mardelle (Martizay)

A l'est du bourg, des hameaux fortement urbanisés s'étendent le long des voies secondaires. Ils présentent une forte densité bâtie avec la présence de grappes d'habitat qui se sont peu à peu agglomérées avec l'implantation de constructions récentes dans les dents creuses.

Le site s'articule autour de la rue principale du hameau et couvre les jardins attenants aux habitations ainsi que quelques parcelles en culture. Le bâti est de qualité très disparate. La Mardelle possède une forte valeur patrimoniale du fait de l'ancienneté des constructions et de la densité du hameau, le Jonc présente également des longères et des corps de ferme de qualité. Néanmoins, il tendent à faire l'objet d'un rattrapage par l'urbanisation pavillonnaire récente à l'entrée du site et dans les espaces de transition qui tend à en altérer fortement les qualités urbaines.



Façades alternant pignons, murets et clôtures à la Mardelle



Muret prolongeant les alignements bâtis au Jonc à Martizay



La Grand-Maison à Migné



Exemples de maisons réhabilitées à la Mignonnerie à Martizay



Marlanges, Mézières-en-Brenne



Petit chemin en creux menant au hameau de Chavannes à Azay-le-Ferron



Abords très végétalisés du hameau de Luchet à Paulnay



Hameau de Laloeuf à Martizay



Allure pittoresque d'une ferme au hameau de la Mardelle, Martizay



Espace enherbé conservant une fonction structurante au hameau de la Ronde à Sainte-Gemme

5.2.5. Le bâti ancien isolé



Château d'Oince à Sainte-Gemme



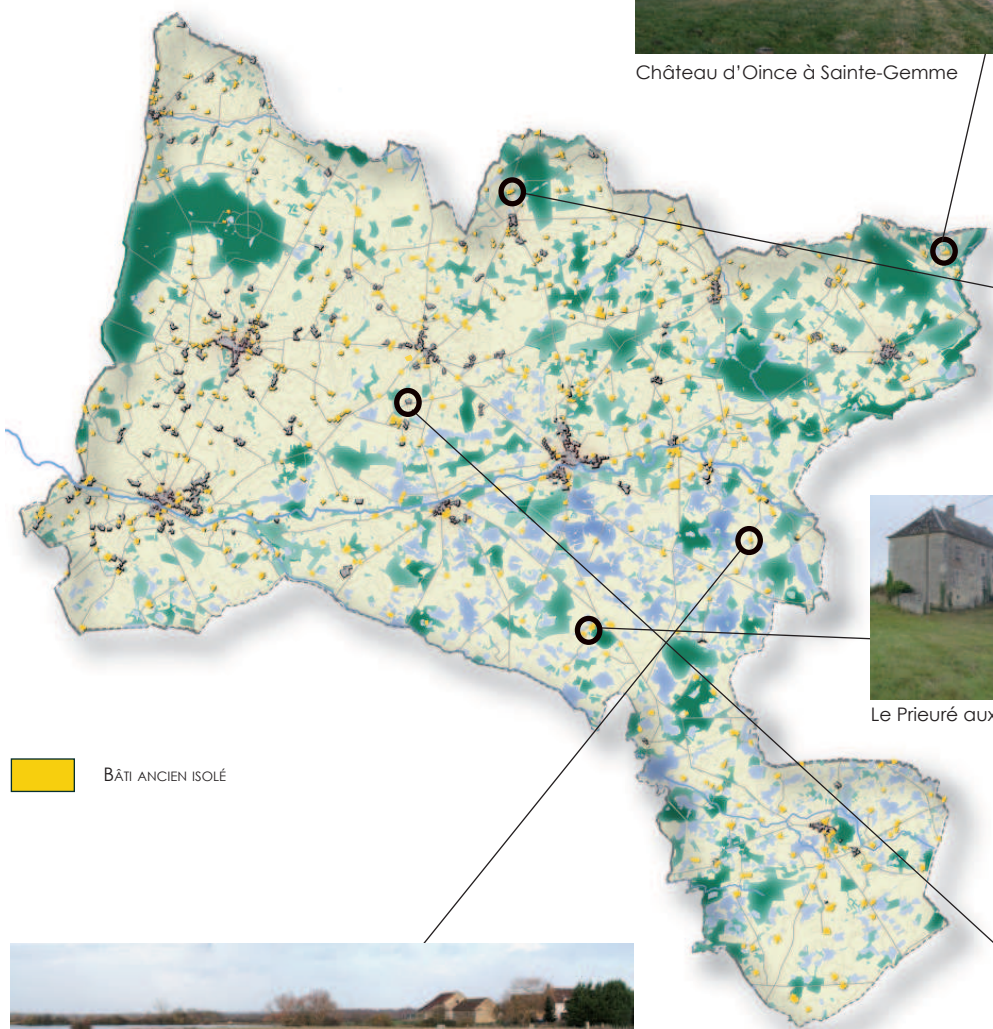
Domaine de Fromenteau à Villiers



Le Prieuré aux Loups à Saint-Michel-en-Brenne



Les Linières à Paulnay



BÂTI ANCIEN ISOLÉ



Ferme de Sainte-Clothilde à Mézières-en-Brenne

Il s'agit la plupart du temps d'anciens corps de ferme ou d'anciens châteaux ou domaines, implantés au milieu des cultures sur des unités foncières relativement vastes.

Ces ensembles sont en relation directe avec les structures agricoles et tendent à se disperser sous forme de grosses propriétés au milieu de leur domaine. Pour la grande majorité d'entre eux, ils sont bien intégrés au paysage alentour, tant du point de vue morphologique que spatial : leur implantation est à proximité des routes, les volumes sont simples et de faible hauteur (RDC à +1), les façades et menuiseries sont de couleurs sobres. Sur l'essentiel du territoire, les murs sont en moellons de calcaire et éventuellement de grès et de grès rouge. Certains sont en pierre de taille, d'autres recouverts d'un enduit à la chaux.

Ces ensembles regroupent des bâtiments d'habitation et les bâtiments nécessaires à l'activité agricole. **L'organisation des bâtiments et leur forme est donc fortement liée aux besoins de cette activité.** Le bâti ancien isolé se répartit en quatre types : les fermes, les maisons de campagne ou de notable, les domaines et les châteaux.

Les fermes se répartissent entre fermes isolées et groupements de ferme, dénommés localement « écarts », et sont disposées sur de grandes unités foncières. Les bâtiments, de volume simple, sont organisés autour d'une cour commune ou le long d'une voie. L'absence de contrainte topographique induit une grande diversité des modes d'implantation des logis et des dépendances, accolés selon un plan en U, en L, face-à-face ou sans disposition particulière. Les fermes bloc-à-terre comprennent le plus souvent un bâtiment unique abritant logis et dépendances agricoles.

Les exploitations comptent de nombreuses annexes dont la taille varie selon leur fonction et s'orientent soit dans la continuité du volume principal, soit perpendiculairement permettant ainsi de créer une cour intérieure. Parmi ces dernières, les plus vastes sont les granges. Les granges-étables, qui présentent leur façade sur un large mur pignon, sont les plus spectaculaires.

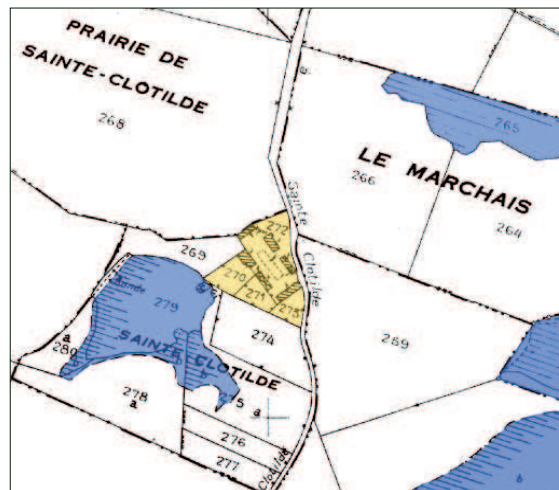
Elles témoignent de l'importance de l'exploitation, permettant d'abriter troupeaux, récoltes et matériel.

Les maisons de campagne ou de notable sont de grandes demeures, toujours accompagnées de communs, souvent d'un logement secondaire et parfois d'anciens bâtiments d'exploitation agricole. Elles sont placées dans un vaste jardin ou même un parc. L'ensemble est clos de murs avec portail d'accès en piliers maçonnés. Ils sont souvent desservis par des chemins ou allées privées. La végétation est à la fois utilisée pour composer des espaces d'agrément et pour organiser des filtres et protections visuelles aux abords des constructions.

Quelques châteaux et domaines gèrent de grands territoires. Ils présentent souvent des caractéristiques architecturales de grande qualité, qui participent à la lecture et la qualité du paysage. Ils témoignent également du rôle historique de cette partie de la Brenne.

Toutefois, dans l'ensemble, l'état de ce bâti apparaît très inégal : là où certains bâtiments visiblement délaissés menacent de tomber en ruine, d'autres corps de ferme en activité, arborent les signes d'une réhabilitation mal maîtrisée. La rénovation du bâti ancien peut en effet être un facteur de banalisation des constructions en utilisant notamment les techniques de construction identiques à celles des bâtiments industriels et commerciaux (charpentes et bardages métalliques), avec **un impact potentiellement fort sur le paysage.** Par ailleurs, certaines fermes quoique de grande qualité architecturale ont été abandonnées ou sont devenues des rendez-vous de chasse. Les bâtiments agricoles de grand volume sont en réel danger et la question de leur destination reste en suspens.

On assiste ponctuellement à **une absence d'entretien et de traitement des limites séparatives, des extensions ou des annexes** qui altère fortement la qualité de l'insertion du bâti dans le grand paysage et rend sa lecture hétéroclite.



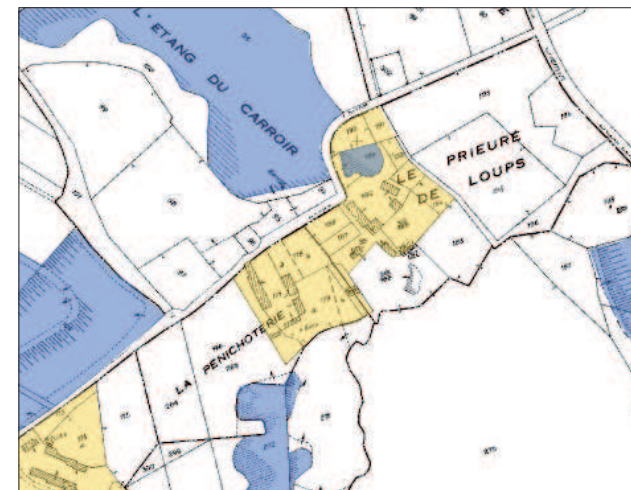
Sainte-Clothilde à Mézières-en-Brenne

Située au sud-est de la commune, la ferme de Sainte-Clothilde est représentative des fermes d'élevage du début du 20^e siècle, issues du mouvement de rationalisation de l'agriculture et de la modernisation de la Brenne par Napoléon III. Il s'agit d'une ferme isolée au milieu des terres et des étangs. Elle se compose de sept bâtiments : une maison pour le régisseur, des habitations ouvrières, des granges et des étables. Recouverts de tuiles plates, ils sont en moellons et en grès.

La cour est entourée de bâtiments sur les quatre côtés, un passage étant toutefois ménagé à chaque angle. La ferme est implantée à proximité de l'étang la bonde en Fer.



Corps de bâtiments partiellement masqués par une haie de sapinettes



Le Prieuré-aux-Loups à Saint-Michel-en-Brenne

Situé au sud-est de la commune, à proximité de la D 15, le Prieuré de Loups côtoie plusieurs autres groupements de fermes. Il fait face à l'étang du Carroir et s'étend en limite du Bois du Prieuré de Loups. Il se compose de quatre bâtiments principaux, avec au sud des bâtiments d'exploitation en partie détruits (étables et granges) et au nord, du logis prioral accompagné d'un puits et d'une chapelle en ruine enselée sous les ronces.

Il aurait été fondé en 1096 par les seigneurs de Brenne puis donné à l'abbaye de Fontgombault avant de devenir la propriété de l'abbaye de Saint-Cyran pendant un peu plus d'un siècle.

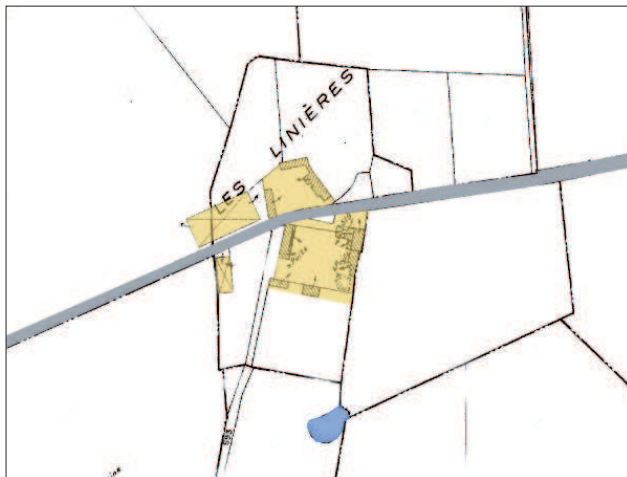


Vue du logis prioral et des ruines de la chapelle

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009

>Exemples type de bâtis anciens isolés : Les Linières, le domaine de Fromenteau, le château d'Oince

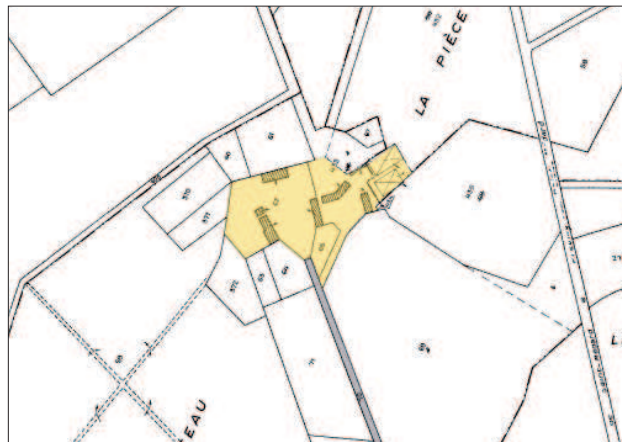


Les Linières à Paulnay

Fondé à partir du 17ème siècle, ce domaine est situé au cœur d'un vaste domaine agricole au sud-ouest de Paulnay. Il est constitué de quatre blocs de bâtiments, disposés en U. Il se compose d'une maison de maître, d'une habitation avec four, de deux granges, d'une écurie, et de remises. Depuis la route, il est surtout visible de par ses clôtures peu homogènes alternant bois, pierre et tôle ondulée.



Maison de maître vue depuis la route

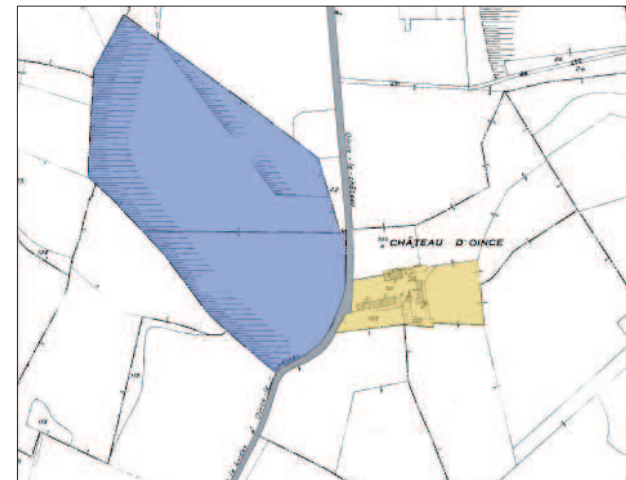


Domaine de Fromenteau à Villiers

Le domaine de Fromenteau est situé à proximité du bourg. Il est formé par trois corps de bâtiments principaux composant un U et formant une cour aux angles ouverts. Les bâtiments d'exploitation et les annexes sont situés en retrait. Le château barrant le fond de la cour est visible en partie depuis le petit chemin d'accès. Il se compose d'un logis construit au 17ème siècle flanqué d'une tour ronde datant du 15ème.



Vue des bâtiments d'exploitation à l'est du domaine



Château d'Oince à Sainte-Gemme

Situé au nord-est de la commune dans un secteur humide et marécageux, le château d'Oince est localisé à proximité d'une autre ferme dite « le domaine d'Oince ». Il se compose d'une cour bordée de deux bâtiments avec au nord les dépendances de l'exploitation agricole et au sud une maison d'habitation et des communs. Une grande bâtisse datant du 18ème siècle barre le fond de la cour accompagnée d'une tour médiévale avec un toit conique en ardoises.



Vue des bâtiments au sud de la cour et de la tour



Beau corps de ferme rénové transformé en logement, la Claise, Mézières-en-Brenne



Domaine à Saint-Michel faisant face à un étang



Bâtiments d'une ferme céréalière à Obterre



Ferme abandonnée à Obterre



Les Chaises à Migné



Ruines d'une ancienne ferme



Domaine de Chézal Fragné à Migné



Dépendances du château de Notz Maraffin à Saulnay
Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Les Essarts construits au 19ème s., ferme expérimentale dédiée à l'élevage, à Mézières-en-Brenne



Ferme de Simoy en bord de Claise, Mézières-en-Brenne

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009

5.2.6. Les opérations groupées et les extensions pavillonnaires récentes



Lotissement du Bout du Pont à Martizay



Lotissement face au Pont, Azay-le-Ferron



Opération de la place des Orchidées, bourg de Mézières-en-Brenne



Espace semi-privé faiblement qualifié du lotissement des Acacias à Azay-le-Ferron

En dépit d'une pression urbaine globalement limitée, la communauté de communes a connu ces trente dernières années une urbanisation le plus souvent diffuse et linéaire de ses franges bâties.

Les extensions urbaines récentes se sont installées le long des axes de communication principalement, **en périphérie et en entrée de bourg voire dans les cœurs de village**. Ces nouvelles constructions contrastent généralement avec le bâti traditionnel, qu'elles prennent la forme d'opérations d'habitat groupé ou d'extensions pavillonnaires isolées.

> Les opérations groupées

Selon l'époque de sa construction, ses usages et sa conception interne, chaque opération dispose de caractéristiques propres. Selon les opérations, les logements sont en R ou R+1, continu ou semi continu, plus ou moins en retrait de la voie. **Le parcellaire propose des surfaces plutôt modestes et s'organise par rapport aux voies. Ces opérations ont l'avantage d'avoir recherché et produit des niveaux de densité intéressants et économes en espace, d'autant qu'elles sont souvent implantées à proximité des bourgs.**

Il s'agit d'opération à vocation résidentielle exclusivement. Les voiries de desserte locale généralement en U et les impasses en font des zones enclavées, les connections entre quartiers n'ont pas été envisagées. **Les espaces publics ont été très rarement considérés dans ces projets.** Ils sont généralement voués à l'automobile pour sa circulation et son stationnement. Le piéton n'a pas d'espace dédié.

Ces opérations peuvent souffrir ponctuellement d'**isolement spatial voire d'enclavement**, et leur architecture et urbanisme ne tend pas à les valoriser. Ainsi, la qualité des constructions et le traitement des espaces extérieurs est inégale voire ponctuellement médiocre. En revanche leur forme et leur traitement tend localement à les marquer comme du logement social.

Sur le territoire d'étude, on dénombre 11 opérations réparties comme suit dans 7 communes :

- 3 à Mézières-en-Brenne : Le Gué Foulon, opération en arrière de la place des Orchidées, la Haute Courtillière
- 2 à Saint-Michel-en-Brenne : le Pré de Saint-Michel, Saint-Cyran
- 2 à Azay-le-Ferron : lotissement face au Pont, lotissement place des Acacias
- 1 à Martizay : le Bout du Pont
- 1 à Paulnay : les Groucilles
- 1 à Migné : sud du bourg
- 1 à Obterre : face au Grand Pré

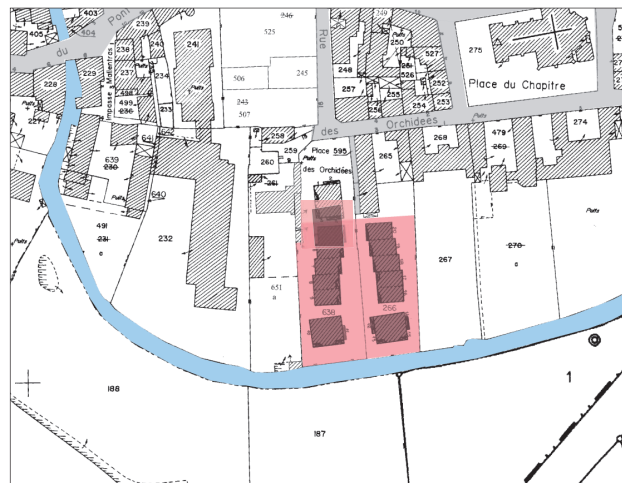
Ces opérations présentent chacune leurs spécificités et posent des inconvénients différents selon leur fonctionnement urbain, leur système d'accroche aux tissus existants et la qualité de leurs espaces publics internes.

Ainsi, **plusieurs opérations semblent poser problème de par leur inscription en rupture forte avec les caractéristiques identitaires et patrimoniales du bâti de la communauté de communes.** En particulier, on peut retenir l'opération de **la Haute Courtillière à Mézières-en-Brenne**, en périphérie du bourg. Celle-ci est excentrée du bourg. Elle se compose de maisons individuelles sur grandes parcelles et de petits ensembles de maisons groupées en limite de l'opération. Les espaces publics sont peu qualifiés dans leur ensemble, soit qu'ils sont appropriés par le stationnement, soit qu'ils s'apparentent à des espaces résiduels non entretenus.

A Paulnay et à Obterre, les opérations se composent également de maisons individuelles sur grandes parcelles. Outre que certaines constructions ont particulièrement vieilli, ces lotissements constituent des îlots fermés desservis par une voie en impasse. **De par la faible qualité des façades, ils sont marqués physiquement comme du logement social ce qui peut accentuer leur mise à distance du reste de la commune.** Sur ces deux opérations, l'espace dédié à la voiture est prépondérant sur les autres usages de l'espace public.

Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)



Opération de maisons en bande, place des Orchidées, Mézières-en-Brenne

L'opération est située au sud-est du centre-bourg en bord de Claise. Elle est constituée de deux ensembles de 5 maisons en bande en RDC disposées en face-à-face et de deux groupements orientés sur la Claise, l'un en petit collectif (R+1), l'autre en maisons accolées par deux.

Un îlot de 4 maisons barre le fond de la place des Orchidées et annonce le lotissement, peu perceptible depuis la rue. **Le traitement architectural de cet ensemble est plutôt pauvre mais est toutefois compensé par le traitement végétal des abords des constructions, la compacité de l'opération et son accroche réussie à la Claise.** L'opération s'organise à partir d'un mail piéton minéral débouchant sur la Claise et à partir duquel sont orientées les façades. Ce mail est délimité par des haies taillées court qui laissent ainsi passer les regards sur les petits jardins. L'homogénéité du traitement des limites séparatives donne une unité.

Quelques arbres fruitiers ont été conservés qui prolongent les alignements. La réalisation d'un immeuble en R+1 met en valeur le lien d'intimité avec la rivière en créant un rapport d'échelle adapté. Le stationnement est géré en collectif, sur la place à l'entrée et à l'arrière du lotissement.



Vue d'une rangée de maisons orientées sur le mail piéton central autour duquel s'organise l'opération



Qualité de l'accroche à la Claise et déambulations piétonnes marquant l'intimité des lieux



Une confrontation au bâti ancien atténuée par une disposition en léger en retrait du bourg et le maintien de la végétation en place

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009

125/195



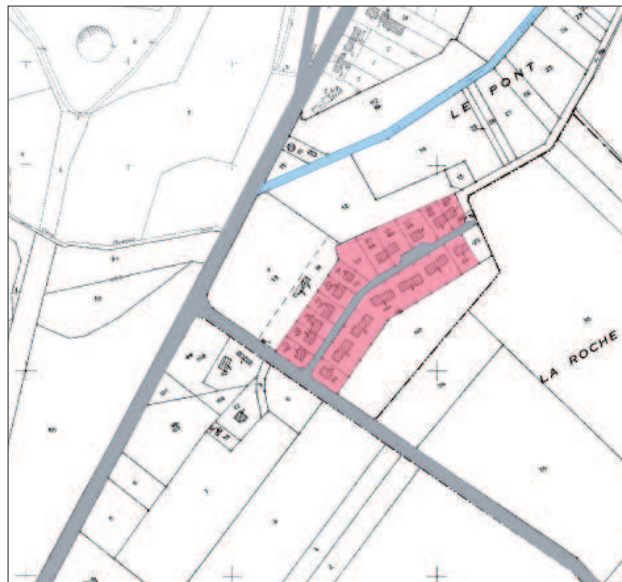
Banalité des constructions et du paysage de la rue



L'intérêt d'une limite franche entre grand paysage et lotissement mais un impact visuel non négligeable



Vue de l'espace central du lotissement à Martizay : un îlot composé de quelques végétaux au milieu de l'espace bitumé

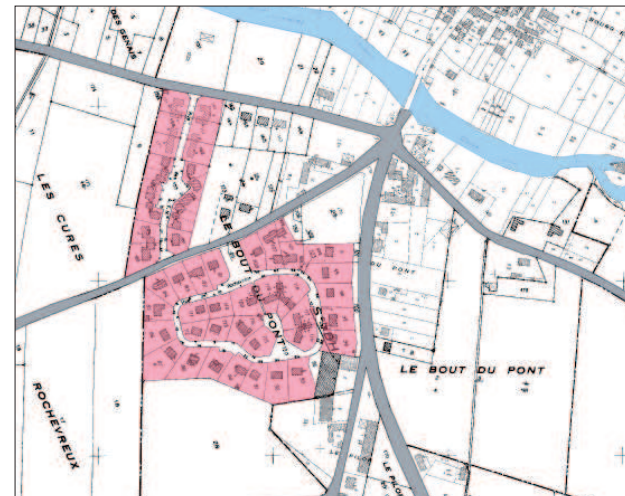


Lotissement de maisons individuelles face au stade à Azay-le-Ferron

Située à l'extrémité sud-ouest du bourg, l'opération est visible depuis l'axe principal d'accès au bourg à savoir la RD 975, voie à grande circulation. Implantée en limite du stade, **elle est desservie par une voie en impasse, ce qui donne la perception d'un groupe de bâtiments relativement isolé et déconnecté du reste de la commune.**

Elle se compose de maisons individuelles et de maisons accolées par groupe de deux, soit 23 logements au total. Le lotissement est organisé à partir de cette voirie en impasse qui structure deux bandes d'habitat disposées en recul.

Le niveau de densité est faible. **Le traitement des bâtiments (enduits coloré, tuiles claires) et des limites (clôtures etc) aboutissent à des bâtiments sans lien le tissu bâti traditionnel et sans lien avec la campagne environnante.** Mis à part que la végétalisation des clôtures atténue l'impact visuel des constructions, il n'existe aucun espace de mise en lien extérieur à la voirie.



Le Bout du Pont à Martizay

Le lotissement est situé à l'entrée sud de Martizay et se compose de deux ensembles de constructions qui se sont greffés le long de la RD 50. Il est délimité au nord par une route communale et à l'ouest, par la RD 975. L'accès s'effectue donc à partir de routes à forte circulation.

Il s'agit d'un lotissement de grande dimension comprenant environ une soixantaine de logements. L'entité la plus importante est structurée autour d'une voie en raquette délimitant un petit îlot central. Ce principe à l'avantage de ne pas produire d'impasse. Le tissu est semi-continu, composé de maisons individuelles en RDC et de quelques maisons accolées. Les bâtiments sont implantés parallèlement à la voie et en retrait par rapport à elle. Ils délimitent ainsi un premier espace sur la rue, souvent engazonné mais peu approprié et un espace arrière utilisé comme jardin. Le stationnement est géré sur la parcelle, les constructions comprenant un garage.

La deuxième entité apparaît moins autarcique dans son fonctionnement puisqu'elle se présente sous la forme d'une rue connectée aux liaisons existantes.

D'une façon générale, ce lotissement a consacré l'éclatement de l'unité du bourg et le brouillage de la lecture de ses limites de par son emprise colossale eu égard celle du bourg.



Place des Acacias, centre-bourg d'Azay-le-Ferron : opération de maisons accolées en 6 blocs de logements



Vue d'une maison du lotissement face au Pont d'Azay-le-Ferron



Petit lotissement à l'entrée sud de Paulnay, le long de la D 43



Petit lotissement composé de quatre ensembles de maisons mitoyennes à l'entrée ouest du bourg d'Obterre



Maisons jumelées en RDC au sud du bourg de Migné



Lotissement de la Haute-Courtilière à Mézières-en-Brenne, composé de maisons en bande de 2 à 4 logements et de maisons individuelles sur grandes parcelles



Lotissement de maisons groupées en quatre ensembles à l'entrée est du bourg de Saint-Michel-en-Brenne



Opération de maisons groupée au village de vacances à Bellebouche, Mézières-en-Brenne : les maisons sont accolées par groupes de deux ou trois, selon une disposition comparable à celle des hameaux, en produisant toutefois de très vastes espaces communs faiblement qualifiés.



> Les extensions pavillonnaires contemporaines

La deuxième tendance est au développement d'un habitat individuel le long des principaux axes de communication. Ce phénomène est particulièrement flagrant dans la périphérie des bourgs, voire de certains hameaux. Ce type d'urbanisation récente et linéaire présente des caractéristiques récurrentes.

Le parcellaire issu d'anciennes grandes parcelles agricoles divisées, s'organise par rapport aux voies. **L'accès aux parcelles s'effectue directement depuis celles-ci, en multipliant les sorties sur les axes de circulation, et en accentuant ainsi localement les difficultés de circulation aux abords des bourgs.**

Les bâtiments au style hétérogènes sont implantés au centre de la parcelle, parallèlement à la voie et avec un large retrait par rapport à celle-ci. Elles ne s'inscrivent que très rarement dans l'emprise d'urbanisation précédente, et leurs parcelles de forme homogène, sont de tailles souvent très supérieures au parcellaire ancien, induisant à la fois une forte consommation d'espace et une banalisation du parcellaire existant.

Les niveaux de densité sont très faibles, puisque les maisons sont implantées au milieu de vastes parcelles, le plus souvent en rez-de-chaussée.

Les terrains sont presque systématiquement clos par des clôtures très hétérogènes (variété de végétation, taille, type de grillage, murets, hauteurs, etc.) qui constituent de réels écrans opaques depuis la voie. Les constructions sont souvent en béton recouvert d'un enduit assez coloré (beige, jaune ou rose) et d'une toiture en tuiles plus ou moins claires.

Les implantations en milieu de parcelle laissent un espace libre autour de la maison, utilisé pour le stationnement et pour un usage domestique, mais souvent résiduel.

Plusieurs situations ont pu être observées qui témoignent de l'absence générale de prise en compte du contexte paysager et urbain dans l'implantation de

ces nouvelles constructions.

- Le cas le plus courant est la constitution de «poches» d'habitat le long des axes d'entrée de bourg. **Des excroissances se forment ainsi en frange des noyaux anciens, en altérant leur composition et en étirant à terme leur structure bâtie.** Les extensions observées dans la plupart des communes de la communauté de communes excepté Villiers témoignent de ces développements qui modifient les silhouettes de bourg et altèrent leurs caractéristiques identitaires.

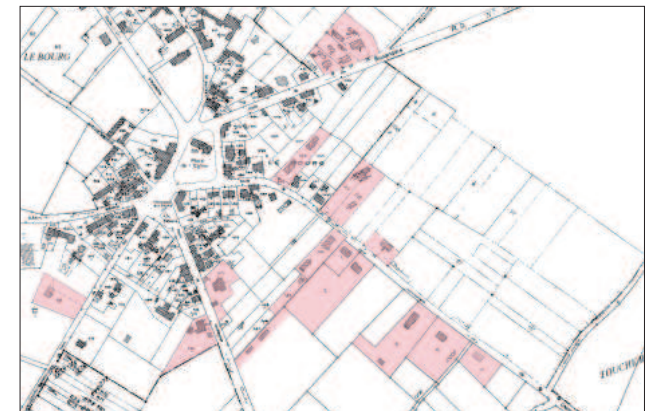
De plus, c'est toute la question du traitement des entrées de bourgs qui est posée à travers l'urbanisation pavillonnaire des franges de bourgs. En repoussant leurs limites bâties, ces extensions tendent également à déplacer la perception de ces seuils de village et à accentuer les difficultés de circulation **tout en générant un paysage urbain indifférencié sinon peu qualifiant.** Par exemple, les extensions pavillonnaires qui se sont développées à la Sablonnière, en limite de Saint-Michel-en-Brenne brouillent complètement la lecture de l'entrée de bourg de Mézières-en-Brenne située à proximité, en induisant une sensation de désorientation.

- Les implantations en extension de hameaux est également une tendance visible sur la communauté de communes bien qu'à une échelle moindre. **L'implantation en «dent creuse» de nouvelles constructions dans les interstices des tissus bâtis peut venir fragiliser la lecture d'ensemble du hameau.** A La Mardelle (Martizay) par exemple, le développement de nombreuses constructions à proximité et entre les différents hameaux est venu fortement perturber l'organisation originelle du site en opérant une conurbation entre les différents hameaux.

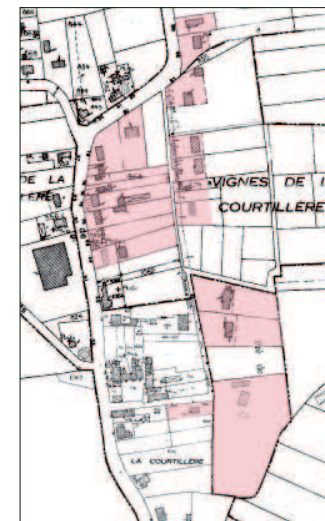
Or cette situation est d'autant plus préjudiciable qu'elle touche des hameaux fortement constitués et aux caractéristiques patrimoniales affirmées.



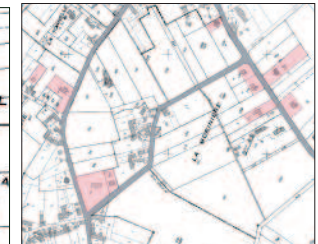
Quartier les Boisraingons à Martizay



Extensions récentes du bourg de Sainte-Gemme



Nouveau quartier résidentiel au nord du bourg de Mézières



Transformation en cours du hameau Saulnerie-le Jonc à Martizay



Au sud du bourg de Saulnay



Quartier de Boisraingons à Martizay



Pavillon le long de la D 18 à Martizay



Maison individuelle implantée en surplomb par rapport à la route, Mézières-en-Brenne



Bourg de Saulnay



Extension individuelle à Paulnay, entrée de bourg par la D 43



Banalisation de l'entrée de bourg sud de Saint-Michel-en-Brenne



A Saint-Michel, pavillon à fort impact visuel dans le paysage du bourg



Bourg de Migné



Opération de maisons individuelles particulièrement critique au niveau de son insertion urbaine : absence de traitement des limites séparatives à l'intérieur de l'opération, et avec le tissu ancien du bourg et la zone d'activité. Une «zone» qui met en péril la qualité du bourg de Saint-Michel-en-Brenne



Rue du Pont dagobert à Saint-Michel-en-Brennes : hétéroclisme des clôtures et typologie d'implantation en forte rupture avec le bâti ancien du bourg

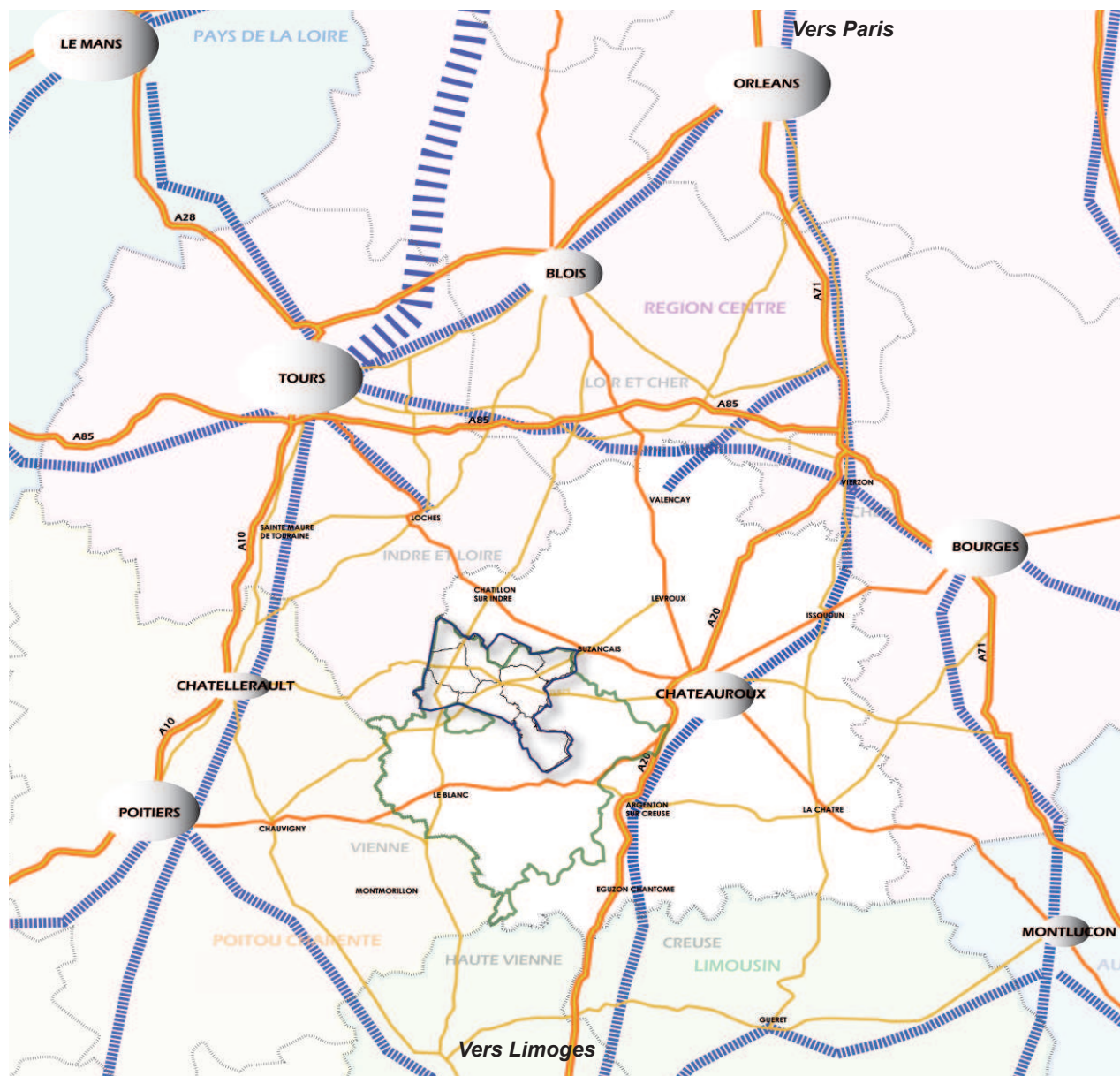
Diagnostic territorial partagé

Communauté de communes Coeur de Brenne (Indre)

5. Structure et organisation du cadre bâti

agence escoffier - juillet 2009

5.3 Structuration de la trame viaire et déplacements



Le département de l'Indre est traversé du nord au sud par A20 reliant Vierzon à Montauban via Limoge et Châteauroux.

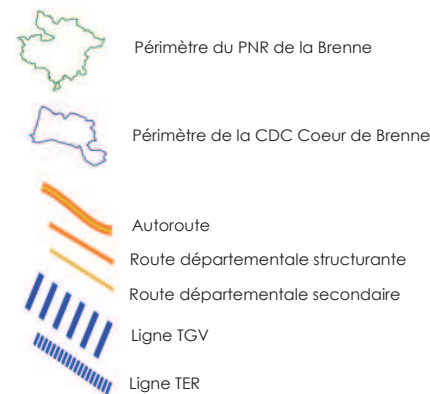
A l'ouest l'A10 dans un axe nord sud relie Paris à bordeaux via Orléans, Tours et Poitiers.

A l'est l'A71 relie Orléans à Clermont Ferrand via Bourges.

Seul axe important est ouest, l'A85 relie Angers à Vierzon via le sud de Tours.

Aucun axe majeur ne structure le territoire sur la partie sud mais les axes précités assurent le désenclavement du territoire.

Le réseau ferré vient compléter cette offre avec la ligne TGV reliant Paris à Bordeaux (TGV jusqu'à Tours puis sur les rails TER entre Tours et Bordeaux) et un maillage de ligne TER reliant les principales villes.



Le territoire de la communauté de communes est desservi par un réseau dense de voies départementales et communales. **Son organisation découle de la dispersion de l'habitat et du morcellement parcellaire.**

La caractéristique majeure du territoire est **l'absence de desserte nationale à l'échelle du département**; cet état de fait, historique, est dû à deux facteurs géographiques.

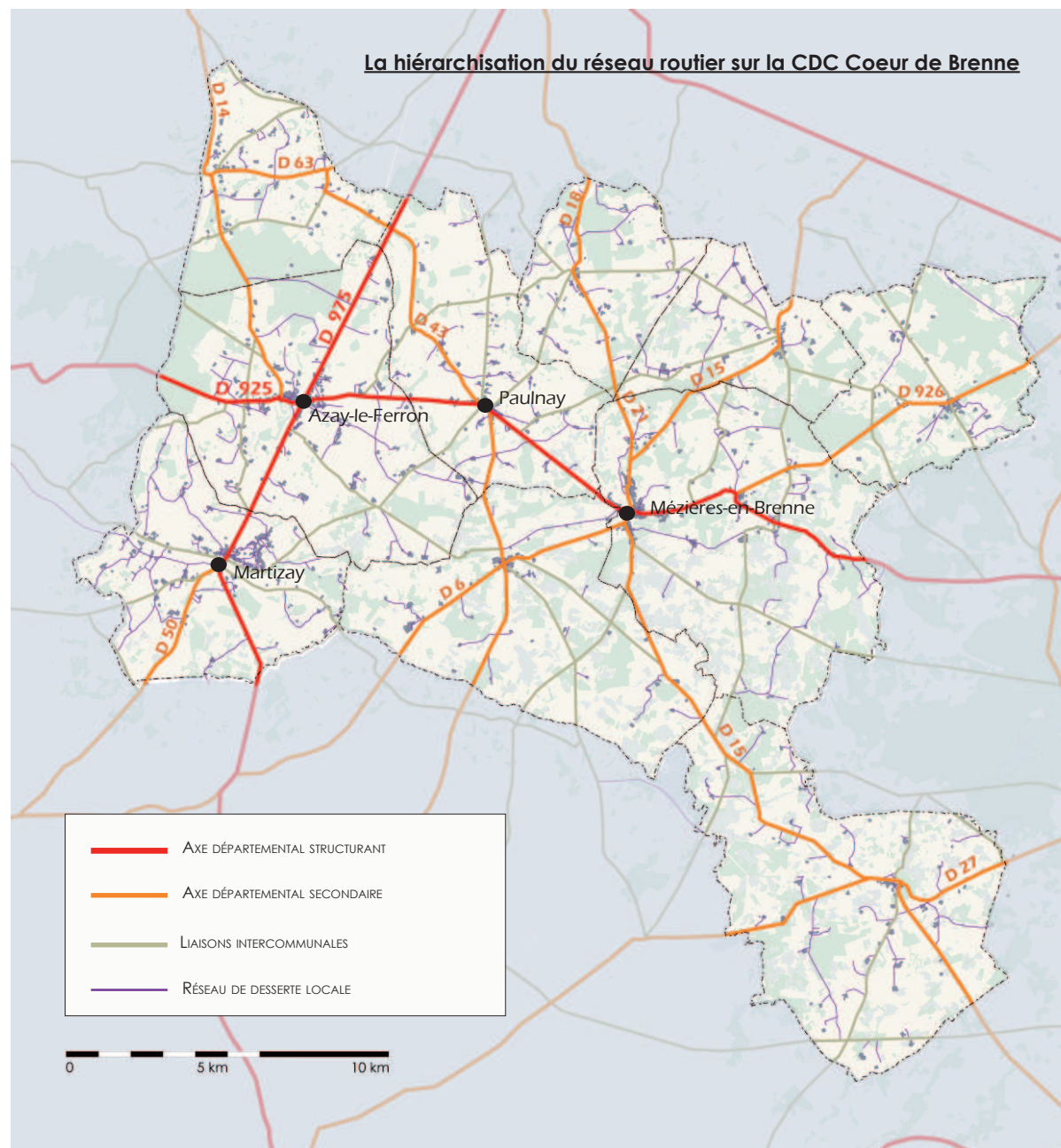
- La Brenne constitue un territoire inclus entre deux grandes vallées (l'Indre et la Creuse) qui représentaient des axes naturels de déplacement.
- La géologie très particulière du bassin brennou impose des conditions de circulation très difficiles (sols gorgés d'eau et peu porteurs, faible densité du réseau de drainage) qui n'ont pas facilité la mise en place du réseau routier.

Cependant, **plusieurs axes de transit intercommunal importants traversent le territoire** : du nord au sud, **la RD 975** (Chatillon-sur-Indre/Le Blanc) et d'ouest en est, **la RD 925** (Chateauroux/Chatellerault). Ce réseau principal joue une fonction structurante pour le territoire et assure les liaisons entre les différents pôles et bassins de vie locaux. Considéré comme la **charpente du territoire, à partir duquel s'est structurée l'urbanisation**, il permet de desservir les bourgs d'Azay-le-Ferron, de Martizay, de Paulnay et de Mézières-en-Brenne.

On observe par ailleurs que les communes d'Azay-le-Ferron, de Martizay et de Mézières-en-Brenne, parmi les plus développées, sont situées à l'intersection des axes départementaux principaux.

Le réseau secondaire s'organise à partir du réseau principal. Il est particulièrement développé en linéaire compte tenu de la superficie du territoire et de la dispersion de l'habitat, mais reste néanmoins contraint au regard des caractéristiques pédologiques de celui-ci, limitant de fait une parfaite irrigation du territoire.

Un réseau tertiaire assure, par un réseau de voies communales, de chemins ruraux et d'impasses, des fonctions de distribution vers les fermes et les constructions isolées, ainsi que les nouveaux lotissements.



5.3.2. La morphologie des principaux axes départementaux



Exemple d'entrée de bourg aménagée à Paulnay



La D 975, un axe structurant à l'ambiance routière



La RD 6, à l'entrée est de Saint-Michel-en-Brenne : une séquence très linéaire buttant la place centrale



Petit chemin rural à l'arrière du bourg d'Azay-le-Ferron



Ambiance bucolique de la D 20 à Migné

La distribution du réseau viaire est assez homogène sur le territoire bien que la partie sud-est ne comporte pas d'axe de niveau structurant sur la communauté de communes. Il s'agit dans l'ensemble de petites routes et de nombreux chemins, ce qui confèrent à ce réseau, des allures parfois encore très champêtres.

La RD 975 et la RD 925 constituent les uniques axes de longs parcours. Ils représentent des itinéraires aux séquences rectilignes alternant paysages ouverts de vallée et de plateau et ambiances boisées. **Leur impact est assez fort dans le paysage en raison de leur tracé très linéaire hérité des grands travaux hyginénistes du début du 19ème siècle.** Ces axes comportent de nombreux «points durs» du fait de l'absence générale d'aménagement de leurs traversées (plantations, marquage au sol, rétrécissement de la chaussée), de l'importance de leur emprise et plus généralement, de leur ambiance routière. Au niveau des centre-bourgs, seul le bourg de Paulnay dispose d'un système de ralentissement en chicane permettant réellement de sécuriser et de séquencer la traversée du bourg à l'est par la D 925.

Une action de requalification des ces axes serait donc à envisager, notamment dans les sections de traversées de bourg.

Le réseau secondaire assure avec la RD 975 et la RD 925 un rôle déterminant dans le développement des extensions urbaines et s'accompagnent parfois d'une banalisation du paysage : étirement des maisons le long des routes, entrées de ville dégradées ou manquant de lisibilité, implantations de zones d'activités .

Le réseau de chemins constitue un réseau relativement dense et différencié qui participe largement à la découverte des paysages : chemins forestiers, chemins semi-ouverts, chemins aux ambiances bocagères... L'entretien de leur bordure végétale représente un enjeu de pérennisation des paysages de la communauté de communes.

5.3.3. Les flux routiers

Relativement dense, le réseau est peu important en termes de trafic.

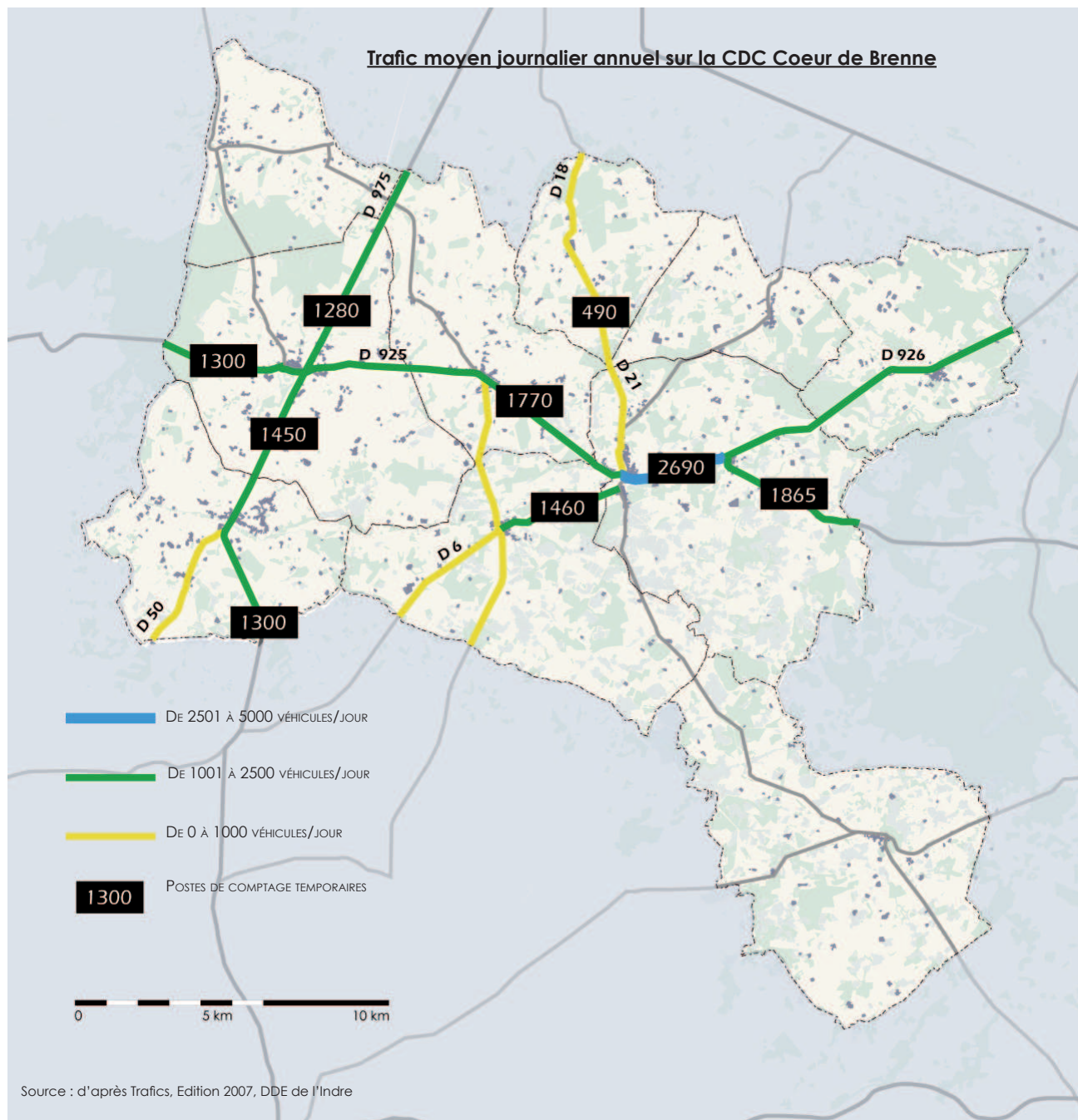
L'analyse montre que la RD 925 et la RD 975 constituent naturellement les axes le plus circulants à l'échelle du territoire. Ils concentrent les problématiques les plus fortes et posent localement des problèmes de sécurité.

En particulier, les flux journaliers les plus importants (2690 véhicules/jour comptabilisés en 2007 à la sortie du bourg de Mézières-en-Brenne) sont enregistrés sur une **section de la RD 925 située entre le bourg de Mézières-en-Brenne et la RD 926**. Il est à noter une fréquentation également importante des camions sur cet axe (10,6% des flux).

La RD 925 apparaît dès lors comme un axe d'autant plus insécurisé qu'il apparaît insuffisamment aménagé dans ses parcours, notamment dans les portions d'accès ou de sortie de bourg.

La RD 975 connaît un trafic moindre mais néanmoins significatif à l'échelle d'un territoire éminemment rural et encore en partie enclavé. Elle connaît également un déficit d'aménagement, en particulier au niveau de la traversée des bourgs. **Cette absence d'aménagement spécifique permettant de sécuriser les abords des habitations et la traversée de la voirie pour les piétons est d'autant plus préjudiciable à la qualité du site que la route suit un tracé très linéaire multipliant les effets de couloir.**

Les autres voies connaissent une circulation plus limitée en comparaison.



CE QUE L'ON PEUT RETENIR : ATOUTS

> La communauté de communes a connu ces dernières années un développement urbain limité quantitativement et spatialement en raison du caractère encore très rural de celle-ci. L'urbanisation «nouvelle» s'est reportée logiquement sur les communes les plus « urbaines » du territoire d'étude : Mézières-en-Brenne, Azay-le-ferron et Martizay, mais les communes plus «rurales» ont également connu des extensions en forte rupture avec les formes urbaines traditionnelles de la Brenne.

> Traditionnellement, l'inscription du tissu bâti de la communauté de communes est forte dans le paysage et dans l'espace, bien que le bâti soit très dispersé. Particulièrement diversifié, l'habitat reste intrinsèquement marqué par les modes d'exploitation agricoles du sol. Il reste ainsi porteur d'une valeur patrimoniale et identitaire forte : des vestiges et des édifices historiques aux formes vernaculaires de l'habitat populaire, le tissu bâti de la communauté de communes forme un patrimoine d'autant plus riche et intéressant qu'il constitue un atout paysager et culturel ainsi qu'un élément clé de son identité.

> La morphologie du bâti et les constructions de la Brenne sont également soumises à des influences locales marquées : Touraine, Poitou et Boischaut nord, qui participe à l'éclectisme et à l'originalité de ce patrimoine architectural. L'organisation du bâti en hameaux est ainsi plus prégnante en Brenne tourangelle tandis que la Brenne des étangs abrite davantage d'écarts, de domaines et de fermes isolées.

> Les bourgs les plus importants présentent un quartier central généralement bien structuré autour d'un espace public avec des petits faubourgs périphériques attenants de grande qualité. Cependant, la qualité de l'aménagement et de la mise en scène des espaces publics n'est pas toujours au rendez-vous comme en témoigne l'exemple d'Azay-le-Ferron. D'une façon générale, qu'ils s'apparentent à de petits noyaux urbains ou à des ensembles plus constitués, les centre-bourgs doivent faire l'objet d'une grande attention dans leur mise en valeur ou leur extension. Ces derniers véhiculent l'image et sont porteurs d'un effet « vitrine » du territoire sur le plan touristique.

> Le territoire d'étude recèle un grand nombre de hameaux qui représentent très souvent, à l'instar des centre-bourgs, des ensembles urbains et architecturaux remarquables. Marquant une transition structurée entre l'espace urbanisé et la campagne, ils sont généralement très bien intégrés dans leur environnement paysager et présentent une densité plus ou moins forte, qui fonde toute leur originalité.

> Les fermes isolées, les écarts ou les domaines sont autant d'éléments isolés et d'ensembles urbains qui n'en témoignent pas moins des caractéristiques identitaires de la communauté de communes et de ses composantes bâties les plus emblématiques.

> A contrario, l'urbanisation contemporaine, qu'il s'agisse des opérations groupées ou des extensions pavillonnaires diffuses, laisse peu de place à l'espace public qui s'apparente essentiellement à la voirie de desserte. La prise en compte du traitement des interfaces entre l'espace public et les espaces privés apparaît dès lors déterminante pour agir sur la qualité urbaine des secteurs concernés.

CE QUE L'ON PEUT RETENIR : FAIBLESSES

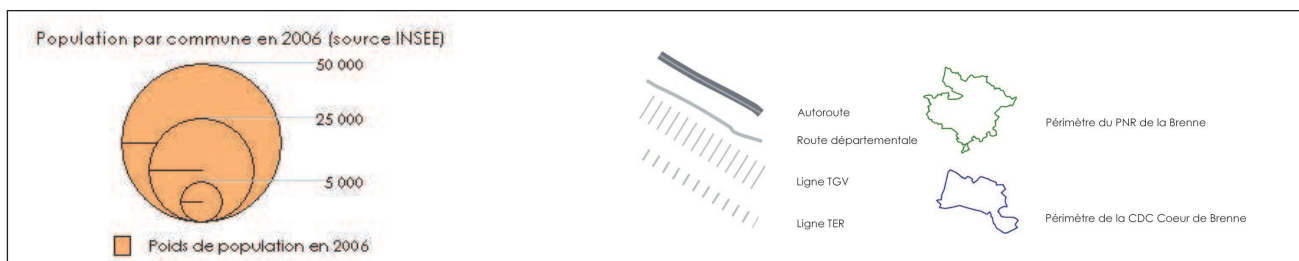
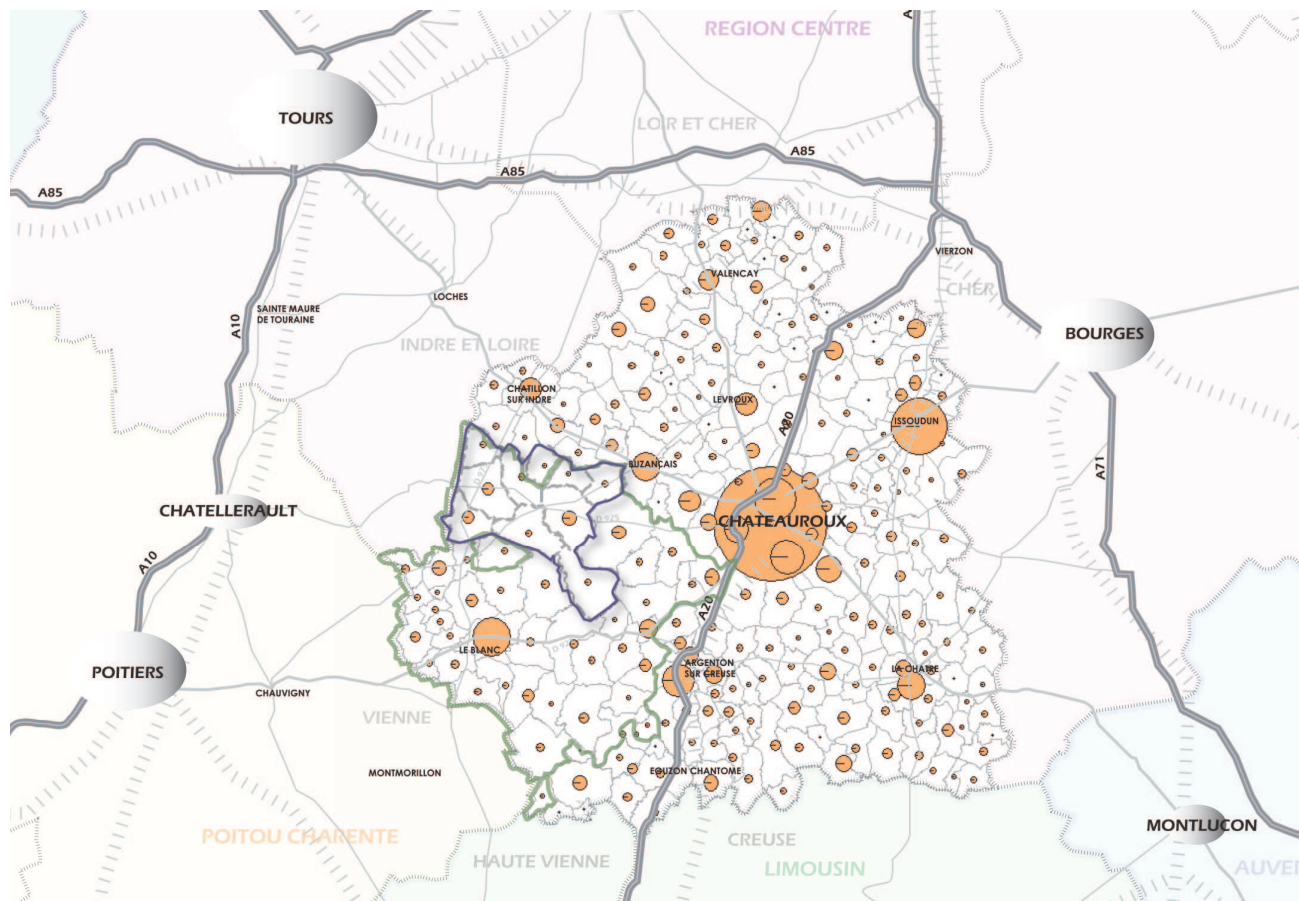
> Les qualités de cet habitat rural apparaissent néanmoins menacées par plusieurs facteurs conjugués tels que :

- La multiplication des extensions pavillonnaires le long des voies de communication et aux abords des bourgs qui tend à favoriser l'amorce d'un processus de transformation des paysages, voire d'une certaine banalisation des constructions (médiocrité du bâti et absence d'espaces publics structurants). Cette urbanisation récente qui prend la forme d'opérations d'habitat isolées ou groupées ou de zones d'activité tend ponctuellement à fragiliser les qualités patrimoniales du territoire.
- La fragilisation voire la dénaturation des structures urbaines anciennes (bourgs et hameaux), concomitante à la diffusion de cette urbanisation contemporaine sur le territoire : remise en cause des trames parcellaires agricoles ou urbaines existantes, banalisation des entrées de bourgs, fermeture par endroit des perspectives sur le grand paysage, altération de l'homogénéité et de l'unité bâtie des ensembles urbains remarquables, dilution des limites construites, création de continuum bâtis par comblement de dents creuses.
- Dans les bourgs, des problèmes de sécurité et des difficultés de partage de l'espace public du fait d'une insuffisance voire d'une absence totale d'aménagement des traversées de bourg sur tout ou partie de leur linéaire, ce qui apparaît d'autant plus problématique que les bourgs sont généralement de petite taille, et disposés sur le parcours de routes généralement rectilignes et incitant à la vitesse.
- La vétusté des aménagements spécifiques aux espaces publics des bourgs (espaces publics centraux faiblement qualifiés, absence d'homogénéité de traitement des différentes fonctions), et l'abandon des petits commerces, la déliquescence du bâti ancien... qui nuisent à leur image de marque et à leur attractivité.
- L'insuffisante valorisation voire la fragilisation du patrimoine urbain et architectural remarquable qui ne fait pas l'objet d'une prise en compte spécifique dans les inventaires et les classements officiels, qu'il s'agisse du patrimoine bâti prestigieux (châteaux ou maisons de maître), du patrimoine bâti ordinaire ou du petit patrimoine rural. Un inventaire de ce patrimoine bâti serait une opportunité de mieux valoriser et de faire connaître ces ensembles urbains et architecturaux remarquables.
- L'abandon des corps de ferme anciens isolés du fait de la difficulté du maintien des exploitations agricoles, et de l'installation de jeunes, et de la pression foncière née de l'attrait cynégétique du territoire. Les bâtiments agricoles de grand volume sont de ce point de vue particulièrement menacés.
- Les difficultés attachées à la restauration des bâtiments anciens, soit du fait de leur coût élevé soit du fait de l'utilisation de techniques inadéquates dévalorisant les caractéristiques architecturales et urbaines existantes.
- Localement, un défaut voire une absence d'entretien et de traitement des arrières de parcelles et d'îlots (cabanon, garage ouvert, dépôt de matériaux, murs de clôture en parpaings nus, etc.) aux franges des bourgs, des hameaux et des fermes isolées qui tendent à altérer l'image et la qualité des constructions en rendant leur lecture hétéroclite.
- L'effacement progressif des structures paysagères aménagées sur les limites séparatives : haies, verges, potagers, et qui participent complètement à la qualité du cadre bâti de la communauté de communes.

6.Les dynamiques socio démographiques

6.1 Un territoire peu peuplé et fortement polarisé

6.1.1. Les poids de population à l'échelle du département de l'Indre en 2006



On compte, en 2006, **231999 habitants** dans le département de l'Indre, il s'agit **d'un département peu peuplé**, le moins peuplé de la région Centre.

Pour comparaison les départements limitrophes comptent 571499 habitants pour l'Indre et Loire et 418999 habitants pour la Vienne soit plus ou moins le double.

La population y est très inégalement répartie avec la préfecture, Châteauroux, qui représente le poids de population le plus important avec 49659 habitants soit **plus de 21% de la population départementale**.

Cette polarisation est encore plus marquée avec la prise en compte de son aire urbaine (au sens de l'INSEE), soit une trentaine de commune à sa périphérie dont Saint Maur, Ardentes et Le Poinçonnet, elles mêmes parmi les communes les plus peuplées du département.

Issoudun émerge comme un pôle secondaire avec 14309 habitants. Sur le reste du territoire des villes moyennes sont repérables mais avec des niveaux de population beaucoup plus bas.

Globalement, les villes les plus peuplées du département se répartissent en fonction des **principales routes du département et notamment le long de la RD 943 sur la partie ouest du département et la RD 927** qui traverse le département d'est en ouest au sud du département.

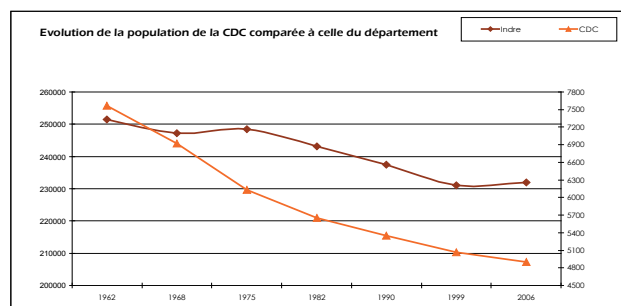
Dans un territoire largement rural et agricole, la mobilité est un enjeu pour les résidents et l'accessibilité un atout pour les communes ce qui explique cette répartition.

6.1.2. Les 12 villes les plus peuplées de l'Indre

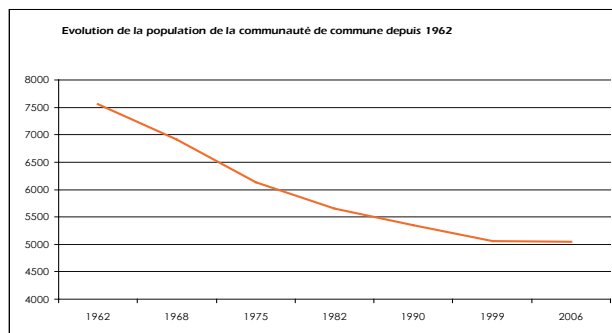
	Population 2006
Châteauroux	49659
Issoudun	14309
Déols	8964
Le Blanc	7299
Le Poinçonnet (aire urbaine de Châteauroux)	5799
Argenton-sur-Creuse	5447
La Châtre	4647
Buzançais	4604
Ardentes Le Poinçonnet (aire urbaine de Châteauroux)	3676
Saint-Maur Le Poinçonnet (aire urbaine de Châteauroux)	3490
Châtillon-sur-Indre	2941
Levroux	2892

La polarisation de la population départementale est notable lorsque l'on compare les écarts de population entre Châteauroux et les 11 autres villes les plus peuplées du département.

Ainsi Issoudun, deuxième ville du département au regard de la population, est trois fois moins peuplée que Châteauroux, Saint Maur, 10ème ville du département, elle est 14 fois moins peuplée que la ville centre.



6.1.3. Zoom sur la CDC



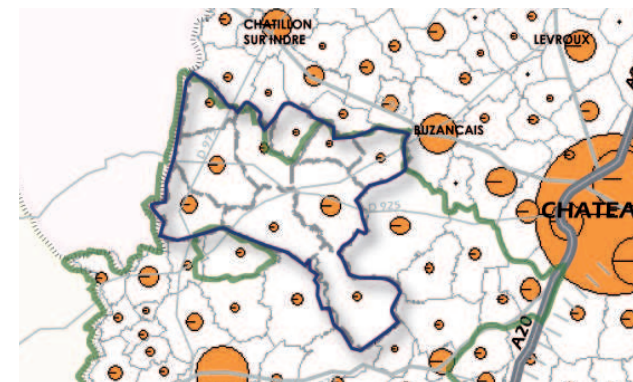
Depuis 1962, le territoire de la CDC connaît **une baisse constante et importante de population que seule la dernière période 1999/2006 vient réguler.**

La tendance générale au déclin démographique est la même que pour le département sauf que celui-ci gagne en population dans la dernière période la ou la CDC ne fait que réguler sa baisse.

Cette modification de la tendance et ces signes d'une certaine attractivité est une donnée dont la communauté de communes doit s'emparer pour mener une politique d'aménagement adaptée et anticiper ses effets.

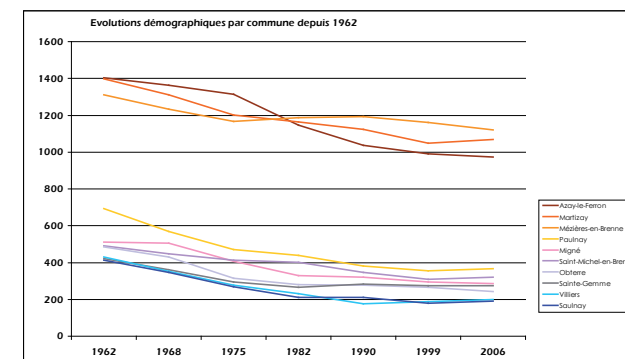
Trois communes émergent dans le périmètre de la CDC en terme de poids de population: **Martizay, Azay le Ferron et Mezières en Brenne.** En revanche elles ne se distinguent pas par son poids de population à l'échelle du département.

La CDC bénéficie également **d'un emplacement stratégique d'une part à la croisée de 3 trois départements : l'Indre, l'Indre et Loire et la Vienne,** et, d'autre part au centre du triangle formé par 3 villes importantes du département: **Buzançais et Châtillon sur Indre au nord et Le Blanc au sud. Les évolutions de population de ces villes impacteront forcément le territoire de la CDC.**



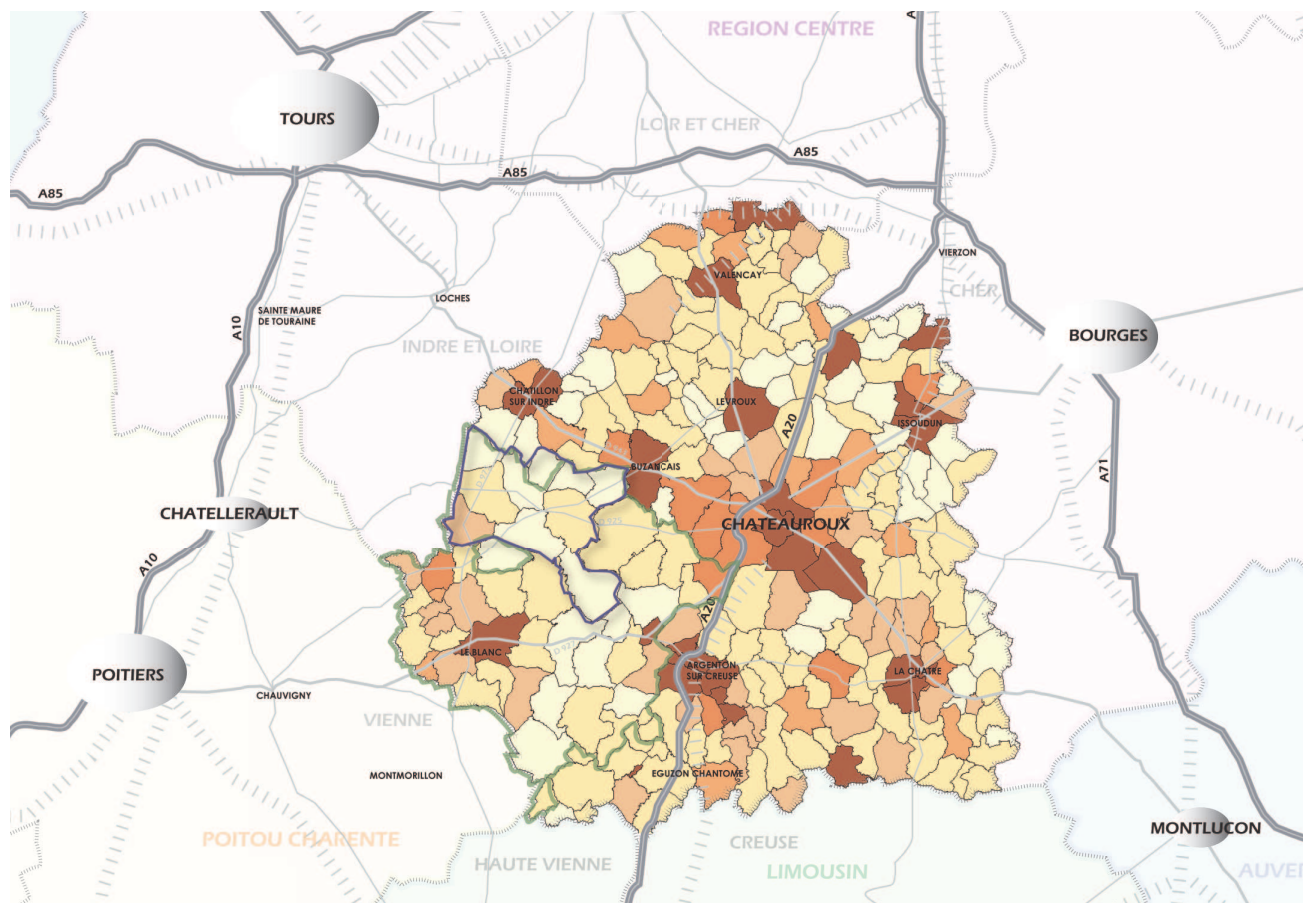
POPULATION PAR COMMUNE EN 1999 ET 2006

	1999	2006
Azay-le-Ferron	991	974
Martizay	1049	1070
Mézières-en-Brenne	1160	1120
Paulnay	354	367
Migné	296	287
Saint-Michel-en-B.	308	322
Obterre	267	244
Sainte-Gemme	273	274
Villiers	189	198
Saulnay	179	190
CDC (2% de la pop départementale)	5066	5046
Indre	231 139	231999



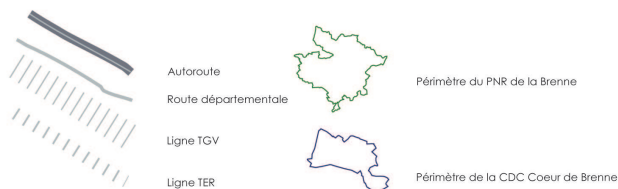
6.2 Une population dispersée dans un territoire largement rural

6.2.1. Les densités dans l'Indre: des niveaux très bas dans l'espace rural



Densités de population : hab/km²
(Source INSEE 2006)

■ plus de 50 hab/km ²	(26)
■ entre 40 et 50 hab/km ²	(13)
■ entre 30 et 40 hab/km ²	(17)
■ entre 20 et 30 hab/km ²	(35)
■ entre 10 et 20 hab/km ²	(103)
■ moins de 10 hab/km ²	(53)



Deuxième plus grand département de la région Centre (après le Cher), ce vaste territoire compte une **densité moyenne de 35 habitants par km²** (la moyenne nationale est d'environ 107 hab/km²) soit **un niveau de densité très faible**.

Cette moyenne cache **de fortes disparités territoriales**. Ainsi, Châteauroux et sa périphérie affichent les plus hauts niveaux de densité tout comme les villes les plus peuplées de l'espace rural, puis **l'immense majorité des communes, largement rurales, ne compte pas plus de 20 hab/km²**.

Ces niveaux très faibles de densité sont significatifs des milieux ruraux et en sont une caractéristique forte. Hérités d'une époque où l'agriculture dictait les modes de vie, ils sont aujourd'hui **un défi pour les territoires qui font le choix de maintenir un certain niveau d'équipements et de services à la population**.

En effet les collectivités s'appliquent à trouver des solutions innovantes pour couvrir de vastes territoires très peu peuplés. Dans cette démarche, la logique qui consiste à lutter contre le mitage de l'espace rural et à proposer un urbanisme qui rassemble les habitants en milieu rural (dans des proportions acceptables) prend tout son sens.

6.2.2. Les 10 communes les plus densément peuplées du département

	Densités hab/km ²
Châteauroux	1944
La Châtre	767
Saint-Benoît-du-Sault	409
Issoudun	391
Déols	282
Saint-Gaultier	225
Argenton-sur-Creuse	186
Le Poinçonnet	129
Le Blanc	127
Le Pont-Chrétien-Chabenet	107

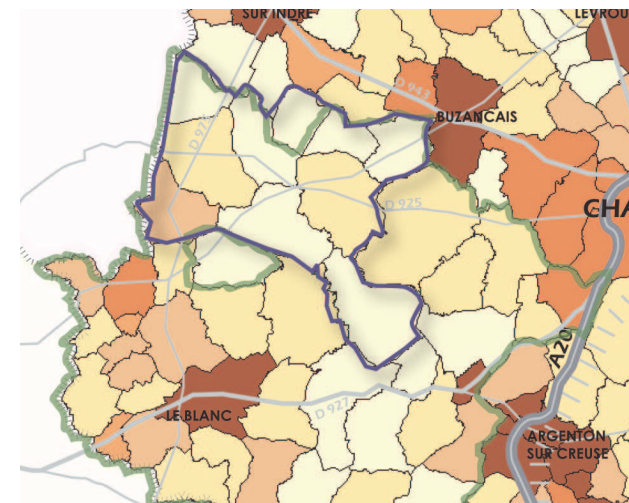
Densité moyenne en France	107 hab/km ²
Densité moyenne en région Centre	62 hab/km ²
Densité moyenne en région dans l'Indre	35 hab/km ²

A l'image de la répartition de la population à l'échelle du département, les niveaux de densité témoignent du caractère urbain de Châteauroux dans un département résolument rural dans lequel des le 3ème rang de densité, la commune affiche un niveau 3 fois inférieur à la ville centre.

6.2.3. Zoom sur la communauté de communes

	Densités de population hab/km ²
Martizay	27,44
Mézières-en-Brenne	19,45
Azay-le-Ferron	15,98
Paulnay	9,54
Obterre	8,57
Saulnay	8,56
Sainte-Gemme	8,43
Villiers	8,07
Saint-Michel-en-Brenne	6,55
Migné	5,10

Au cœur de l'espace rural, les communes de la communauté de communes comptent parmi les communes les moins densément peuplées du département, elles ont toutes une densité en dessous de la moyenne départementale.



Le département de l'Indre est un département résolument rural et polarisé par Châteauroux.

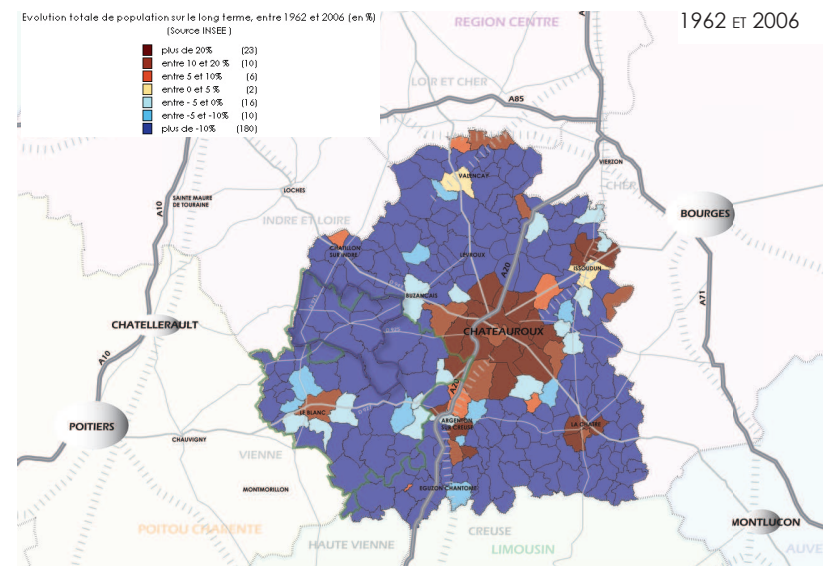
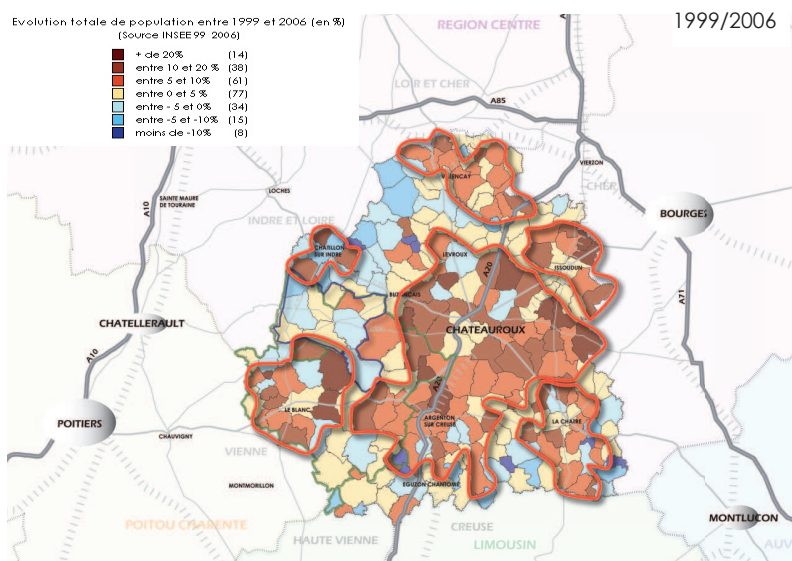
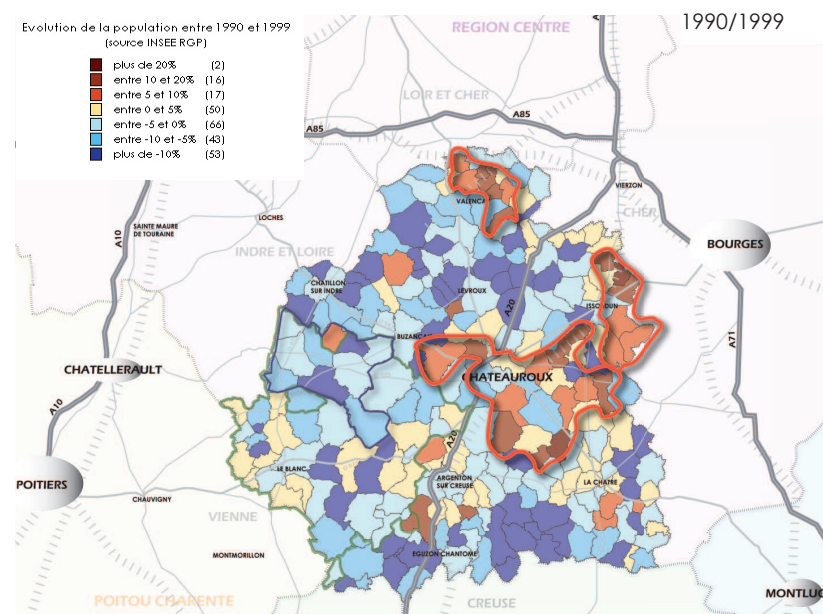
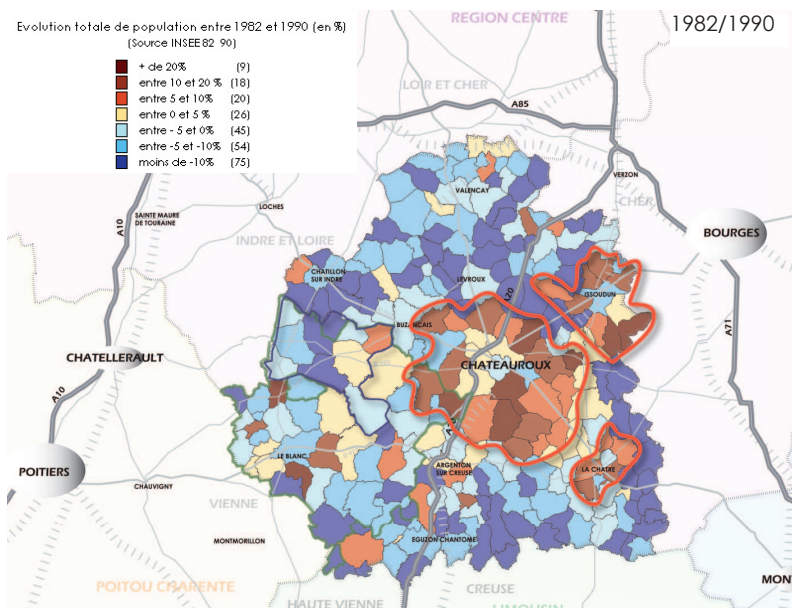
Les principales villes représentant des poids de population significatifs sont situées sur les principaux axes de circulation.

La communauté de communes n'est pas concernée par cette situation et ne représente pas un poids de population significatif à l'échelle du département. Elle bénéficie cependant d'une situation centrale: au coeur du triangle formé par les villes de Le Blanc, Châtillon-sur-Indre et Buzançais qui elles sont parmi les 12 villes les plus peuplées du département.

A ce titre les enjeux et les choix de développement de ces villes auront des répercussions sur la communauté de communes. Le territoire affiche d'ailleurs quelques signes de renouveau démographique sur la période 99-2006.

Pour ces territoires aux niveaux de densité très bas, tout l'enjeu est de trouver des solutions innovantes pour garantir un niveau d'équipements et de services à la population en place, malgré l'étendue des territoires.

6.3 Des évolutions de population significatives de la situation du département



La période 1982-1990 est marquée dans le département par une réelle **désertification de l'espace rural**, l'immense majorité des communes perdent en population et dans des proportions considérables.

A l'inverse, les communes périphériques des grandes villes gagnent en population, c'est notamment le cas pour Châteauroux, Issoudun, la Châtre, et dans une bien moindre mesure Le Blanc. Cette poussée démographique ne se fait pas au bénéfice des villes centres puisque les quatre villes précitées affichent des taux d'évolution négatif.

Ce schéma est celui de la péri urbanisation qui s'est généralisé en France dans cette période: l'exode rural se confirme, les centres villes deviennent répulsifs et les villes-banlieues se développent dans un rayon variable autour des pôles de vie et d'activité.

Les communes de la CDC sont majoritairement concernées par ce phénomène de perte de population.

Dans la période 1990-1999, le phénomène se poursuit et se reporte géographiquement, il concerne des communes de plus en plus éloignées des villes centres, ainsi la «tâche» autour de Châteauroux n'est plus concentrique mais s'allonge le long des axes de communication.

Par rapport à la période précédente, Valencay au nord du département émerge comme un nouveau pôle générant de la péri urbanisation alors que le dynamisme de Le Blanc est bien moins perceptible.

Globalement l'est du département avec la A20 comme colonne vertébrale est plus dynamique démographiquement que l'ouest du département.

Le dépeuplement des communes de coeur de Brenne se poursuit et se confirme dans des proportions importantes.

Après la période particulièrement alarmante pour l'Indre de 1990 à 1999, **la période 1999 et 2006 est, au contraire, marquée par un renouveau démographique** sur l'ensemble du département.

Ainsi de nombreuses communes connaissent un taux d'évolution positif et plutôt important. Ce développement garde comme point d'appui la ville centre (Châteauroux) et les villes importantes (Issoudun, La Châtre, Le Blanc, Valencay et Chatillon sur Indre) mais son emprise géographique pénètre les espaces ruraux et devient particulièrement importante.

Cette situation résulte de la concomitance de plusieurs facteurs dans divers domaines : **les effets d'un retournement migratoire** dans lequel la ville devient répulsive, l'allongement des temps et distances domicile-travail possible avec des moyens et des voies de communication plus performants, l'explosion de l'urbanisation et de la construction liée à la situation économique du pays, l'ouverture massive de foncier dans les communes rurales, la généralisation du modèle de la «maison individuelle à la campagne» etc.

Les communes de Coeur de Brenne bénéficient de cette tendance, 6 d'entre elles ont un taux d'évolution positif, **au niveau global elle continue de perdre en population mais dans une moindre mesure que entre 90 et 99.**

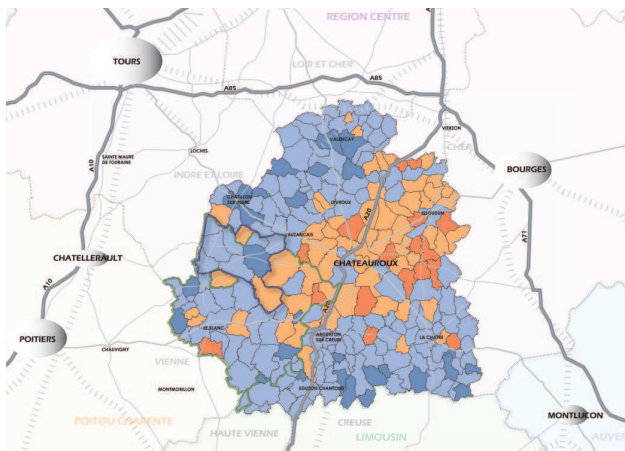
Cependant cette dernière période particulièrement dynamique ne doit pas occulter **le phénomène à l'oeuvre depuis plus de 40 ans** qui est celui d'une mutation profonde des poids de population dans le département avec clairement la ville centre Châteauroux et son aire d'influence qui devient un pôle départemental, l'émergence de quelques pôles secondaires comme Issoudun, La Châtre, Valencay et **l'immense majorité du reste des communes qui sur une longue période ont connu une réelle désertification.**

Les communes de Coeur de Brenne affichent d'ailleurs des pertes de population entre -30 et -54% sur l'ensemble de cette période.

	Evolution 82-90 %	90-99 %	99-2006 %	62-2006 %
Azay-le-Ferron	-9,60	-4,34	-1,72	-30,58
Martizay	-3,35	-6,67	2,00	-23,52
Mézières-en-Brenne	0,67	-2,85	-3,45	-14,63
Migné	-2,73	-7,79	-3,04	-43,95
Obterre	-1,07	-3,61	-8,61	-49,59
Paulnay	-13,18	-7,33	3,67	-47,04
Sainte-Gemme	6,37	-3,87	0,37	-35,22
Saint-Michel-en-Brenne	-13,72	-10,98	4,55	-34,55
Saulnay	-0,94	-14,76	6,15	-54,00
Villiers	-23,04	6,78	4,76	-54,06

6.4 Un «retournement migratoire» qui compense les déficits de naissances (99/06)

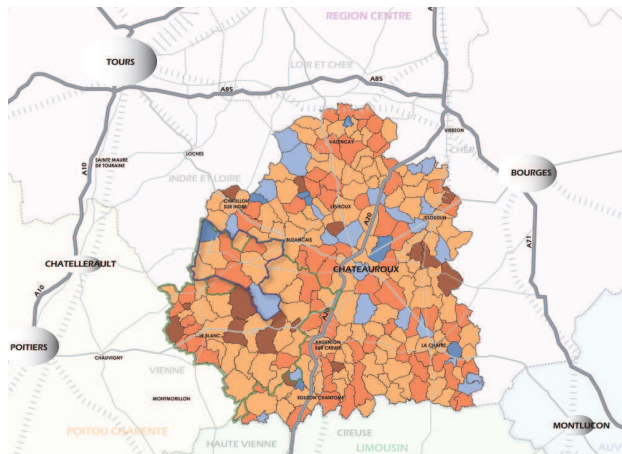
6.4.1 Le solde naturel (1999 et 2006)



Evolution de la population liée au solde naturel entre 99 et 2006 (en %)
(Source INSEE)

plus de 5%	(17)
entre 0 et 5%	(59)
entre 0 et -10%	(144)
plus de -10%	(27)

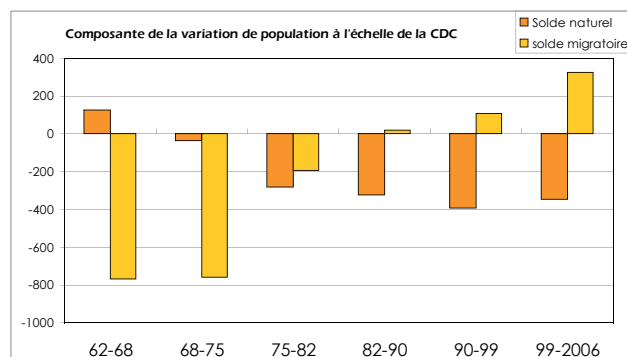
6.4.2 Le solde migratoire (1999 et 2006)



Evolution de la population liée au solde migratoire entre 99 et 2006 (en %)
(Source INSEE)

plus de 20%	(16)
entre 10 et 20%	(72)
entre 0 et 10%	(127)
entre -5 et 0%	(24)
plus de -5%	(8)

6.4.3. Zoom sur la CDC



La communauté de communes bénéficie du «retournement migratoire» en cours sur les territoire ruraux mais ne parvient pas à enrayer la baisse de population due au déficit des naissances. Celui-ci est d'ailleurs une conséquence directe du vieillissement constant sur le territoire depuis 30 ans.

L'étude des données de la dernière période 1999-2006 permet de comprendre l'origine de l'explosion démographique constatée dans un grand nombre de communes du département.

Le solde naturel sur la période oppose clairement les villes et la campagne. Ainsi presque seulement les communes dans une grande couronne autour de Châteauroux et Issoudun ont connu plus de naissances que de décès. A l'inverse le reste du département continue de connaître **un déficit des naissances dû à un vieillissement constant de la population depuis plusieurs années.**

L'observation du solde migratoire sur cette période est bien différent. Ainsi les communes de l'espace rural ont connu **des solde migratoires positifs qui impliquent que la croissance démographique vient du fait qu'il y a eu plus d'installations sur leur territoire que de départs.**

Les observateurs du territoire parlent d'un «**retournement migratoire**» déjà commencé dans la période précédente dans lequel les communes rurales, lorsqu'elles remplissent des conditions d'accessibilité et de disponibilité foncière, deviennent plus attractives que les centres urbains.

La communauté de communes est partiellement concernée par ce phénomène: dans la majorité des communes, le solde migratoire est positif et le solde naturel négatif.

Le solde migratoire positif témoigne du regain d'attractivité résidentielle du territoire. En revanche la croissance de la population reste modeste dans la mesure où le territoire reste à l'écart des zones d'influences des grandes villes et **le solde migratoire ne parvient pas pour le moment à compenser complètement le solde naturel négatif.**

6.5 Le vieillissement de la population, un constat à nuancer

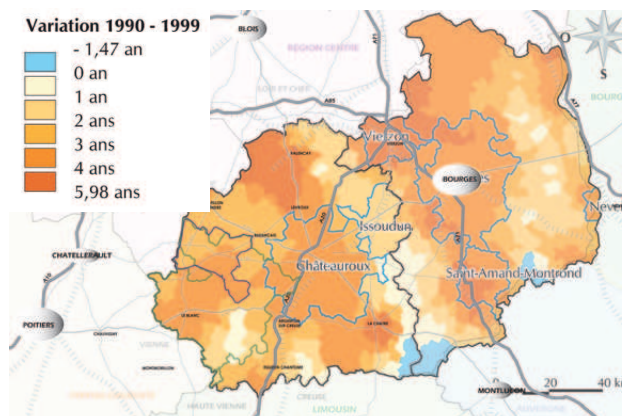
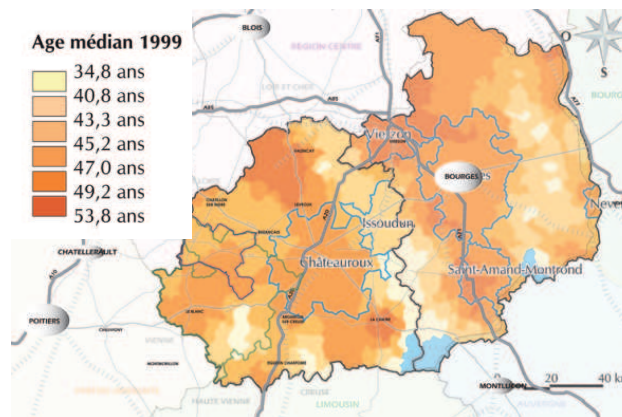
La comparaison de la structure de la population par tranches d'âges entre 1999 et 2006 confirme mais nuance le phénomène de vieillissement de la population déjà amorcé dans les années 1990. **Cette tendance générale à l'échelle régionale est notamment visible dans tous les milieux ruraux du sud de la région Centre, dont la communauté de communes Cœur de Brenne fait partie.**

En effet, **les plus jeunes sont toujours les moins nombreux (moins d'un quart de la population est âgé de moins de 30 ans en 2006)** et affichent une baisse de leurs effectifs dans la dernière décennie. Les plus âgés se maintiennent à un niveau élevé (entre 36 et 37% de la population pour les plus de 60 ans, soit plus d'un tiers), et vieillissent globalement, ce qui se traduit par une hausse des plus de 75 ans et une baisse des 60-74 ans.

De plus, **on observe une forte hausse des 45-59 ans, jeunes retraités ou actifs. Cette évolution sensible (de moins de 18% à plus de 22% de la population totale) est probablement liée** au solde migratoire positif, signe d'un territoire attractif. Cependant, si cette population retraitée ou proche de la retraite à niveau de vie relativement élevé dynamise en partie le territoire, ce dernier aurait besoin d'attirer aussi des populations plus jeunes afin de favoriser un renouvellement de population et un équilibre générationnel.

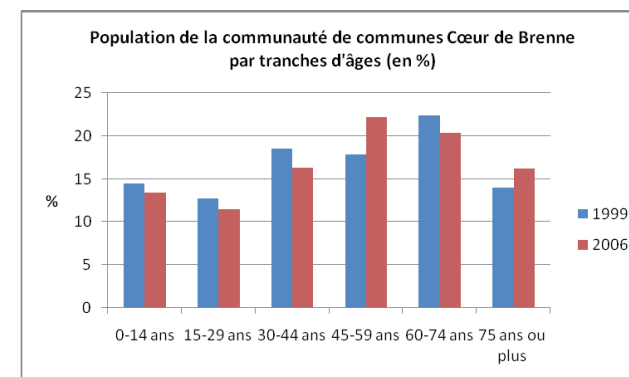
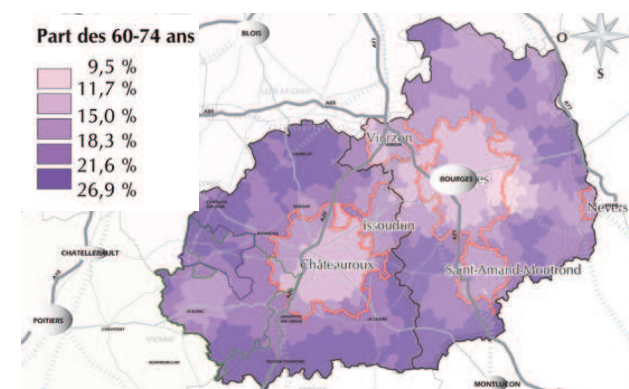
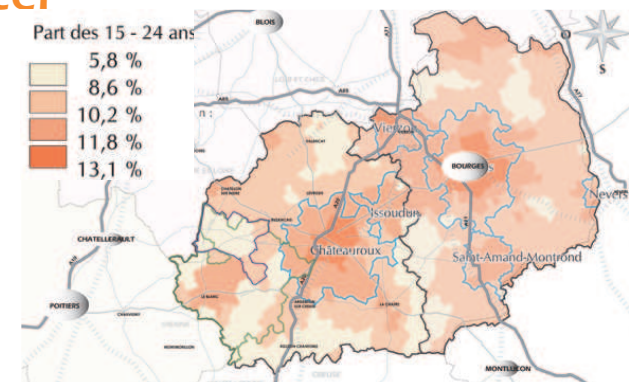
Il s'agit probablement des effets d'un solde migratoire positif qui est signe **d'un territoire attractif pour les primo accédants à la propriété dans cette tranche d'âge.**

On ne peut cependant pas parler d'un réel rajeunissement de la population pour le moment dans la mesure où la part des plus âgés reste très importante (environ 1/3 de la population).



Extrait de «Evolutions démographiques du Sud régional : Cher et Indre»
Dossier d'étude réalisé à partir des données 1999
Université Orléans
J.M Zaninetti

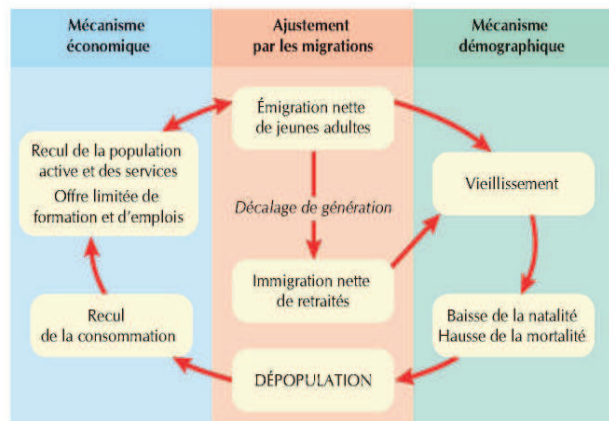
Estimations ci contre issues des enquêtes des 7 communes (sur 10) enquêtées entre 2006 et 2007 dont les résultats ont été publiés par l'INSEE. Les résultats complets au second semestre 2009 permettront une estimations complètement fiable.
7 communes: Migné, Mézières en Brenne, Azay le Ferron, Obterre, Pau Inay, Saulnay, Villiers,



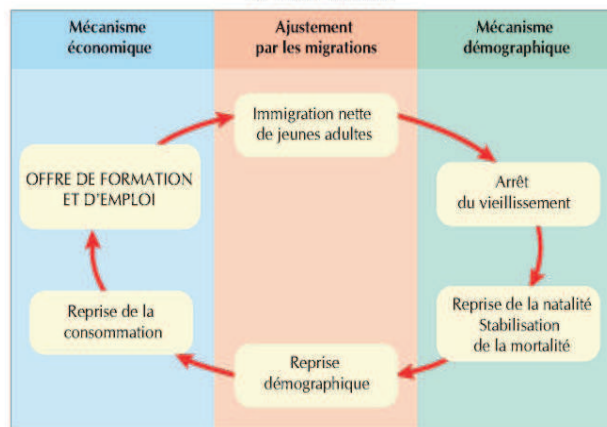
Sources : Insee, RP1999 et RP2006 exploitations principales

6.6 Les mécanismes de la dépopulation et les moyens d'intervention

La logique de la dépopulation
Un cercle vicieux



Effets attendus de l'action d'aménagement
Un cercle vertueux



Les mécanismes qui concernent les territoires ruraux et conduisent à leur dépopulation depuis 40 ans sont connus et schématisés ci-contre.

Il s'agit de **l'interaction entre un mécanisme démographique, un mécanisme économique et l'ajustement par les migrations.**

Le point de départ est la plupart du temps un **recul des opportunités d'emploi sur place** très lié à la déprise agricole. Les effets s'enchaînent ensuite symbolisés par **un vieillissement** de la population et un manque d'attractivité du territoire pour les actifs auxquels viennent se substituer des retraités.

Ce processus n'est pas irrémédiable et il peut exister des leviers pour l'action publique à actionner afin de transformer **le cercle vicieux en cercle vertueux.**

Le domaine privilégié est celui de l'économie, en effet le fait de proposer de l'emploi (et de la formation sur place) est en mesure d'inverser les tendances en matière de logiques de peuplement d'un territoire.

La CDC de la Brenne est directement concernée par cette réflexion même si d'une manière réaliste, la réflexion doit porter sur un périmètre plus large que celui de la CDC afin de mettre en place une stratégie économique en mesure de transformer le cercle vicieux en cercle vertueux.

CE QUE L'ON PEUT RETENIR

> **Au sein du département rural de l'Indre, la communauté de communes apparaît comme particulièrement représentative de la situation démographique des territoires ruraux.**

> **Le déclin démographique est constant depuis 30 ans même si la période 99-2006 est ponctuellement plus optimiste et signe d'un regain d'attractivité pour le territoire rural et la CDC en particulier.**

> **Le vieillissement de sa population constant depuis 30 ans est par endroit moins vrai car l'apport de population s'est souvent fait par la migration de jeunes actifs primo accédants.**

> **Les besoins spécifiques de la population vieillissante sont à prendre en compte dans les actions d'aménagement.**

> **L'ensemble de ces conclusions seraient à revoir et à nuancer à la lumière des résultats des enquêtes annuelles (disponibles au second semestre 2009).**

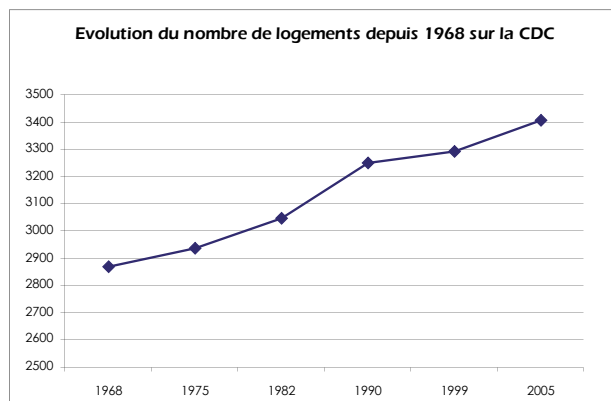
> **Le mécanisme de dépopulation du territoire n'est pas irréversible et peut être tempéré par l'action publique à une échelle pertinente.**

> **Le territoire semble avoir connu ces dernières années l'arrivée d'actifs en fin de carrière ou de jeunes retraités, phénomène qui contrebalance légèrement un vieillissement de la population plus ancien.**

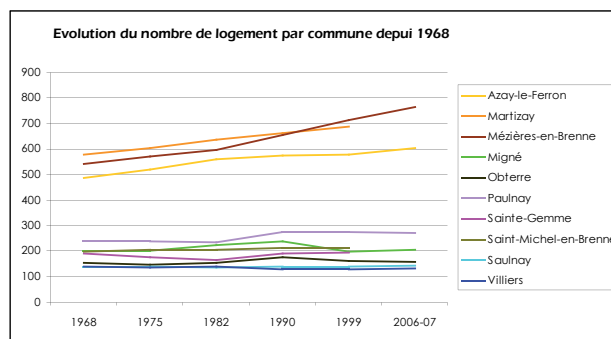
7. Habitat et vie sociale

7.1 Un parc de logement caractéristique du milieu rural

7.1.1. Un nombre de logements en hausse



Source INSEE / FILOCOM 2005

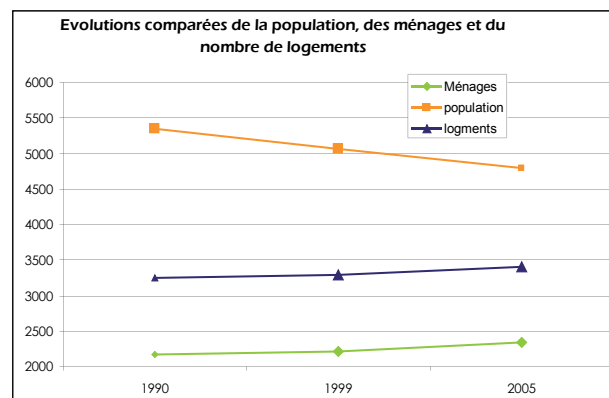


Source INSEE

Le territoire de la communauté de communes compte **3408 logements en 2005, chiffre en constante augmentation depuis 1968** alors que **parallèlement le territoire perd en population. Ce constat rappelle que la production de logements n'est pas nécessairement synonyme d'augmentation significative de la population.**

Caractéristique d'un milieu fortement rural, le parc de logements est essentiellement constitué de maisons (seulement 2% d'appartements en 2006).

7.1.2. Un nombre de ménages en augmentation ... et pourtant une baisse de la population sur la même période



Source INSEE / FILOCOM 2005

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES	1990	1999	2005	
	NBRE	NBRE	EVOLUTION EN %	NBRE
MÉNAGES	2164	2216	2,4	2341
POPULATION	5351	5066	-5,32	4788
LOGEMENTS	3251	3292	1,26	3408

Source INSEE / FILOCOM 2005

En 1999 la communauté de communes comptait 2215 ménages sur son territoire. En 2005, selon FILOCOM (base de données DDE) elle en compte 2341 soit une hausse du nombre de ménages qui est à mettre en parallèle avec la baisse de population observée dans la même période sur le territoire.

Ce phénomène est dû à plusieurs facteurs: la décohabitation, le vieillissement de la population, la baisse du nombre de personne par foyers, etc.

L'augmentation du nombre de ménages **est un indicateur de la pression urbaine sur un territoire**. En revanche, elle n'est pas systématiquement accompagnée d'une hausse importante de la population.

Témoin d'une baisse constante de la population, la CDC connaît dans le même temps une évolution à la hausse de son parc de logement.

Ce mécanisme est connu et résulte de la conjonction de plusieurs facteurs : baisse du nombre de personne par foyer, décohabitation des jeunes, vieillissement de la population, augmentation des familles monoparentales.

Cette donnée intervient dans la conception de l'action publique pour rappeler que l'apport de population nécessite la plupart du temps la production de logement mais dans un rapport qui n'est pas proportionnel.

Par ailleurs d'autres ressources existent: la réduction de la vacance, la remise sur le marché du logement ancien abandonné, la reconquête du logement ancien des bourgs, etc.

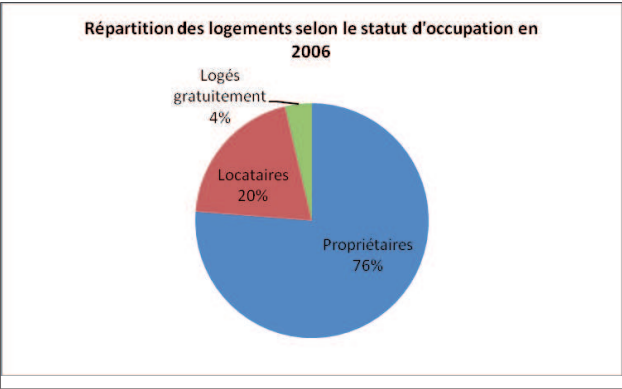
7.1.3. Un parc de logements anciens

Presque les 2/3 des logements en 2006 avaient été construits avant 1949, et les ¾ avant 1975. Une faible part des constructions en 2006 était postérieure aux années 90, mais la dynamique de construction, comme nous le verrons plus loin, est en augmentation. Cette ancienneté du parc s'accompagne dans des proportions non négligeables de logements présentant des manques au niveau d'éléments de confort minimum (WC intérieurs, douche ou baignoire).

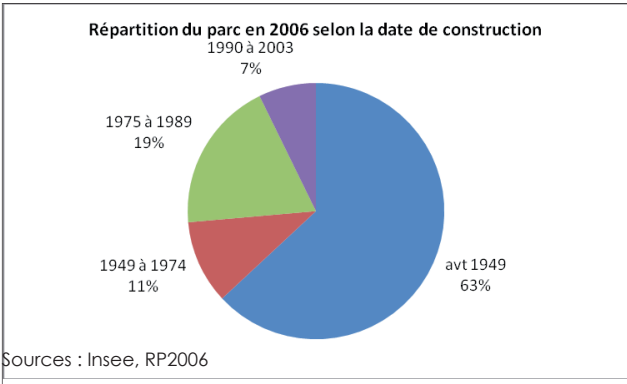
Se pose aujourd'hui la question de l'évolution de ce parc et cela tant **d'un point de vue patrimonial que politique du logement.**

	Part du parc de logements locatifs concernées
Un élément de confort au moins est manquant	28,70%
Deux éléments de confort au moins sont manquants	5%
	Part du parc de logements des propriétaires occupants concernées
Un élément de confort au moins est manquant	35,80%
Deux éléments de confort au moins sont manquants	7,30%

Source INSEE 99



Sources : Insee, RP2006

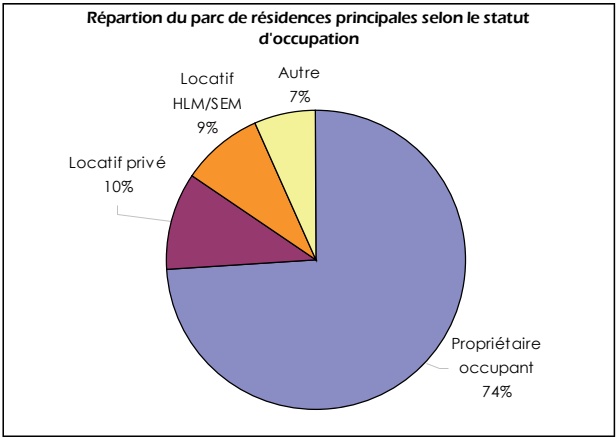


Sources : Insee, RP2006

7.1.4. Une majorité de propriétaires occupants

Comme dans l'ensemble des territoires ruraux, les résidents sont très majoritairement propriétaires de leur logement, le pourcentage des locataires est faible, 20%, mais cependant plus élevé qu'au niveau départemental (13%). Ainsi la CDC présente une certaine mixité dans les statuts d'occupation grâce notamment au parc locatif public qui représente presque la moitié des logements locatifs sur le territoire.

Malgré tout, cette donnée pose la question de la capacité du territoire à accueillir de nouveaux ménages (par le biais d'une augmentation de l'offre locative) notamment dans la perspective de maintenir des équipements publics.



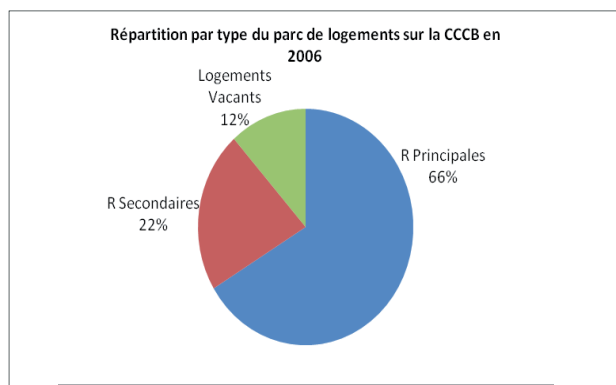
Source FILOCOM 2005

7.1.5. Une faible pression sur le logement social

En 2005, la communauté de communes comptait environ 400 logements sociaux dont 93 à Mézières-en-Brenne, 88 à Martizay et 87 à Azay-le-Ferron.

Ce chiffre est en augmentation entre 1999 et 2005 (source Filocom) ce qui témoigne des mesures favorisant la mixité sociale sur le territoire. D'après le document «référence de l'habitat dans l'Indre» DDE36, **on ne peut cependant pas parler de pression sur le parc locatif social sur le territoire. L'offre qui semble couvrir les besoins dans ce domaine.**

La communauté de communes mène des actions de réhabilitation dans les centre bourg ce qui a comme double effet de maintenir la vie des bourgs anciens, de produire du locatif qui aide au renouvellement de la population et d'entretenir le patrimoine bâti ancien.



Source : Insee, RP2006 exploitations principales

Le choix de **la mixité sociale** dans un territoire est bénéfique mais pose le problème de la **capacité des ménages modestes être mobile afin de ne pas souffrir de l'enclavement notamment dans l'accès à l'emploi.**

communes	résidences principales	logements locatifs sociaux (LLS)		demandes totales	taux de vacance sur LLS public
		parc public	parc privé		
Azay le Ferron	441	53	34	4	3,8%
Martizay	471	31	57	2	3,2%
Mézières en Brenne	487	43	50	5	2,3%
Migné	124	8	25	2	0,0%
Obterre	110	9	18	0	0,0%
Paulnay	166	7	17	1	0,0%
Saulnay	88	0	s	0	0,0%
Ste Gemme	124	0	21	0	0,0%
St Michel en Brenne	130	9	14	1	0,0%
Villiers	75	0	s	0	0,0%
cœur de Brenne	2216	160	234		

Source : DDE 36- FILOCOM 2005 et ADIL 2009

Diagnostic territorial partagé

Communauté de Communes Cœur de Brenne (Indre)

7.1.6. Une forte part de logements non occupés, temporairement ou à long terme

Les résidences principales constituaient en 2006 seulement 66% du parc de logement de la CCCB : le tiers des 3414 logements (INSEE 2006) est donc totalement ou partiellement inoccupé. Ce phénomène, qui s'est fortement accentué depuis les années 80, s'explique par une forte vacance conjuguée à un nombre important de résidences secondaires et logements occasionnels.

Un des éléments qui influe également sur la hausse du nombre de logements sans augmentation de la population est la hausse, faible mais régulière du nombre de résidences secondaires et des logements vacants par rapport au nombre de résidences principales.

Territoire vécu comme un lieu de loisirs, notamment au regard de la pratique de la chasse particulièrement importante dans l'identité locale, les propriétaires de «maisons familiales» conservent leur bien pour les temps de loisirs avec parfois l'option de **s'y installer au moment de la retraite.**

Cette pratique implique de lourdes **conséquences au niveau patrimonial** (quel entretien pour les résidences secondaires et leur propriété?) et surtout du point de vue **du dynamisme du territoire.** Comment l'aborder lorsque 20% de la population n'est présente que de manière temporaire?

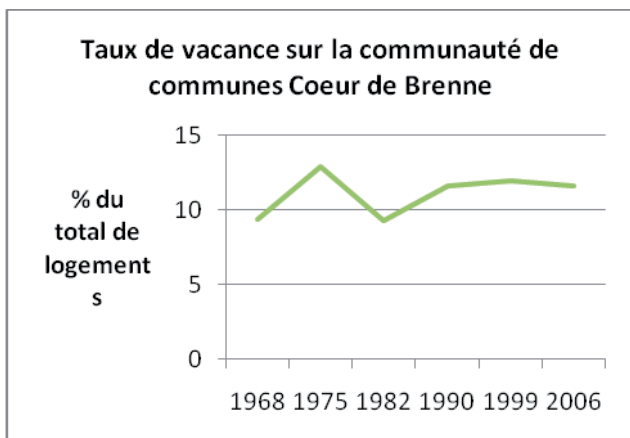
> La vacance

La vacance est assez fortement présente sur le territoire, de manière contrastée entre communes : **Paulnay, Villiers, Migné et Martizay sont les plus touchées avec des chiffres supérieurs au taux relevé à l'échelle intercommunale, s'élevant à 11,6%.**

Au contraire, Azay-le-Ferron, Saulnay et présentent une part de logements vacants inférieure à 9%, et de 7% pour St-Michel-en-Brenne. Ces chiffres les plus bas du territoire restent relativement élevés.

Cette forte vacance est à mettre en lien avec l'ancienneté des logements, mais aussi avec les dynamiques de construction liées à l'accueil de populations nouvelles en maisons récentes.

Notons que la réhabilitation de logements vacants pourrait représenter un potentiel important d'accueil de populations à la recherche d'une certaine authenticité, et un levier pour l'accueil de populations plus jeunes.



Sources : Insee, RP 1968 à 2006

Diagnostic territorial partagé

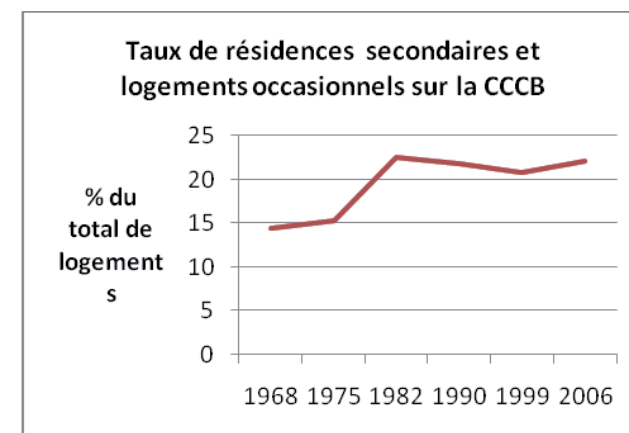
Communauté de Communes Cœur de Brenne (Indre)

Résidences secondaires données INSEE 2006	Nombre	% du total du parc
Azay-le-Ferron	96	15,9
Martizay	141	19,4
Mézières-en-Brenne	186	24,4
Migné	48	23,3
Obterre	35	22,3
Paulnay	62	22,9
Sainte-Gemme	50	25,5
Saint-Michel-en-Brenne	66	29,8
Saulnay	45	31,5
Villiers	26	19,6
CC Cœur de Brenne	754	22,1

Logements vacants données INSEE 2006	Nombre	% du total du parc
Azay-le-Ferron	52	8,5
Martizay	98	13,5
Mézières-en-Brenne	87	11,4
Migné	29	14,1
Obterre	17	10,8
Paulnay	46	17,0
Sainte-Gemme	20	10,2
Saint-Michel-en-Brenne	15	6,9
Saulnay	12	8,4
Villiers	20	15,7
CC Cœur de Brenne	396	11,6

> Les résidences secondaires

Le poids des résidences secondaires est considérable, elles représentent en 2006 plus de 22% du total des logements, contre un peu plus de 10% à l'échelle départementale.



Source : INSEE, RP 1968 à 2006

7.2 Une production de logements récents dynamique

7.2.1. Une certaine dynamique de la construction...

La pression de la construction neuve, suite logique de l'attractivité résidentielle, est particulièrement notable à partir de l'année 1998, à partir de cette date le stock de logement augmente régulièrement pour générer **entre 1999 et 2007 une augmentation du nombre de logement de 3,7%**. Dans le même temps la population baisse de 0,4%.

7.2.2....mais inégalement répartie sur le territoire

La pression de la construction neuve est très inégalement répartie sur le territoire, alors que Villiers n'enregistre aucun nouveau logement commencé sur la période, sont produit pour la même période à Martizay 74 logements. Cette différence est liée d'une part aux documents de planification à l'œuvre et d'autre part aux différentes identités des communes sur le territoire, **ces courbes traduisent assez bien les trois communes au caractère plus urbain sur le territoire: Martizay, Mézières-en-Brenne et Azay-le-Ferron**.

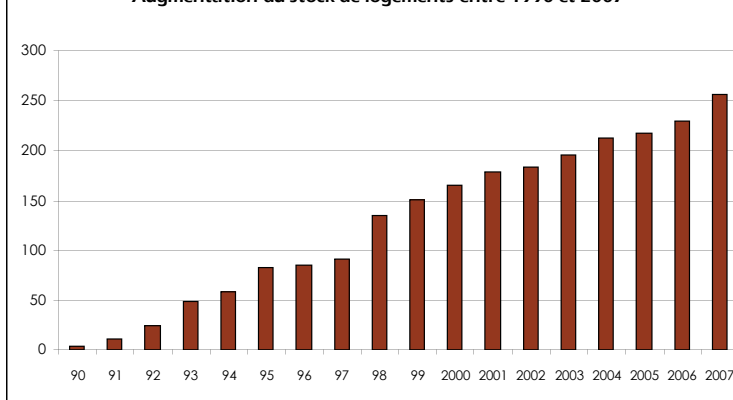
7.2.3.Aux effets à maîtriser

Dans les territoires ruraux, la construction neuve est souvent conçue comme la principale solution pour un apport de population nouvelle, d'autant plus lorsque les territoires sont vastes.

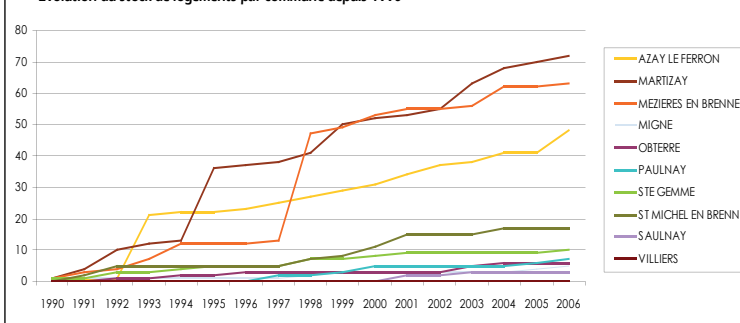
Pourtant l'urbanisation contemporaines posent de nombreux enjeux d'un point de vue de la forme urbaine et de l'insertion paysagère des constructions.

Dans un territoire où le patrimoine, souvent de qualité, est issu de l'activité agricole ancienne, la production contemporaine nécessite une vigilance particulière pour **ne pas mettre en péril la cohérence de l'ensemble**.

Augmentation du stock de logements entre 1990 et 2007

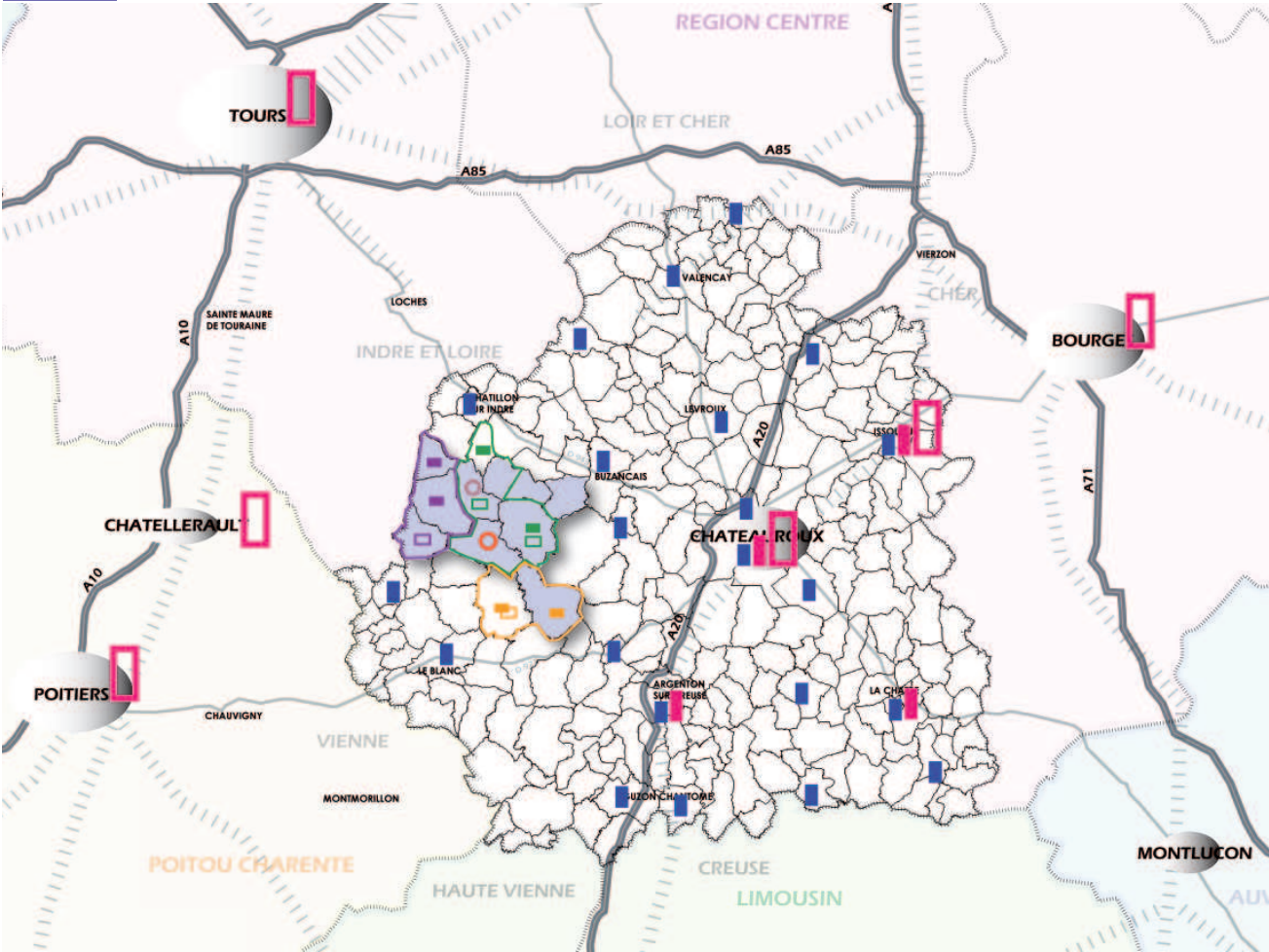


Evolution du stock de logements par commune depuis 1990



Urbanisation contemporaine à Mézières-en-Brenne

7.3



La communauté de communes est venue pallier le manque en équipements extra-scolaires et petite enfance avec la création du centre de loisirs intercommunautaire à Saint Michel en Brenne et un centre multi accueil sur la commune de Paulnay (ouverture 2009).

Les effectifs scolaires sont à la hausse sur 4 ans pour Mézières-en-Brenne et Azay-le-Ferron et à la baisse pour les autres communes. En 2009, les effectifs sont stables sur les 7 écoles toutes regroupées en RPI. Un bilan plus approfondi pourra être tiré dès septembre 2009.

Établissement	2004	2005	2006	2007	2008
Azay	75	78	80	87	84
Martizay	65	48	53	47	49
Mézière	95	115	120	130	122
Migné	45	35	28	20	15
Paulnay	18	20	22	20	22
Oberrie	32	30	28	18	18

Collège

RPI Migné Rosnay

 Ecole Primaire
Ecole élémentaire

Centre de loisirs

7.4 Des équipements et services parfois innovants à développer encore

Sur les communes l'offre en équipements sportifs et culturels est modeste mais existante et plutôt bien répartie sur l'ensemble du territoire.

Les équipements de loisirs en lien direct avec l'environnement naturel particulier sont nombreux et apparaissent comme une thématique à mettre en valeur pour le territoire (parcours de pêche, chemins de randonnée Etc.).

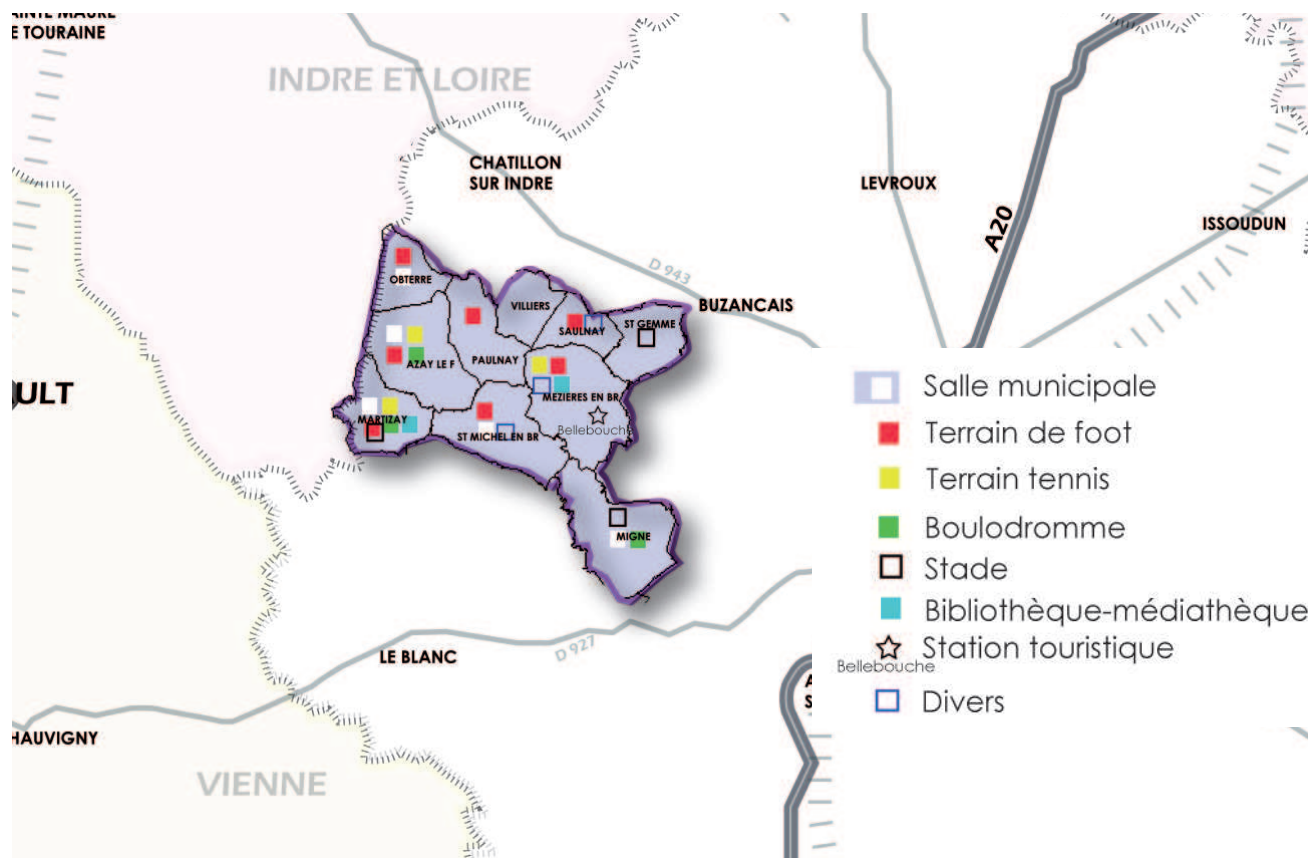
Avec les moyens que peut mettre en place une communauté de communes cette offre peut se développer dans une optique de mutualisation.

7.4.1. Une offre locale d'équipements sportifs et culturels, relayée par le tissu associatif

Particulièrement dynamique sur ce plan, l'ensemble des communes proposent des associations dans le domaine du sport (12), de la culture (12), des loisirs (2), de l'organisation de fêtes (5), d'anciens combattants (2), du 3ème âge (1) et divers autres (5) dont une ayant pour rôle d'organiser le secteur des services d'**aide à la personne dans une démarche de maintien à domicile des personnes âgées.**

Dans ce milieu rural, le tissu associatif actif est un grand atout qui permet de reconstituer ou de maintenir l'ensemble des secteurs de la vie sociale d'un territoire là où l'entreprise ou le secteur public ne le fait plus ou moins.

La communauté de communes, à travers ses animateurs et son site internet, se fait également le relais des activités sportives, ludiques ou culturelles destinées aux jeunes.



	Divers équipements sportifs
Mézières-en-B.	Compak Sporting (Pas de tir) - Dojo - Fosses Ball-Trapp - Gymnase - Piste de Karting - Plan d'Eau - Parcours de santé / parcours de pêche / parcours de chasse - Postes de Pêche Carpiste
Saint-Michel-en-Brenne	Gîte équestre - Stand de Tir 100 / 200 / 25 / 50 M
Saulnay	Circuit Auto Terre - Equipement équestre-manège

7.4.2. Une offre de services qui doit s'adapter aux nouveaux besoins d'une population rurale

> Des services innovants à l'échelle de la communauté de communes et du PNR de la Brenne

Des services innovants ont été mis en place, sur ce territoire qui perd des services publics et dont la population a des besoins nouveaux (petite enfance, personnes âgées dépendantes, etc.).

- **Services publics** : La communauté de communes Cœur de Brenne a mis en place, depuis mai 2009, un Relais de Services Publics à St-Michel-en-Brenne, permettant l'accès aux services publics essentiels (CAF, ANPE, MSA, CPAM, etc.) pour la population. Un animateur (1 temps plein ½) est là pour accueillir la population, et pour faire remonter les besoins exprimés, en particulier en termes d'aide à la personne. Le service étant très récent, il n'est pas encore possible de tirer des conclusions sur son efficacité, mais les habitants y ayant recouru jusqu'à présent en sont très satisfaits. De plus, la CCCB s'engage pour développer le numérique sur son territoire, à travers un projet axé sur l'accès aux NTIC, l'apprentissage et l'accompagnement, ainsi que le développement des contenus et des services Internet.

- **Petite enfance** : Outre le multi-accueil mis en place très récemment et destiné à accueillir des enfants de moins de 4 ans non scolarisés (12 places, depuis mars 2009), les parents et enfants de la communauté de communes ont accès aux services portés par la Maison de l'enfance du PNR. Elle comprend une ludothèque (centralisée à Douadic, projet d'itinérance et de diversification des jeux vers l'intergénérationnel) et un Relais d'Assistantes Maternelles dont une antenne est située à Paulnay. Elle assure également un rôle d'observatoire et de coordination sur la politique de la petite enfance.

Sur la communauté de communes, les besoins en garde d'enfants sont assez bien couverts, tant en nombre qu'en type d'offre (AM, garde collective).

- **Jeunes et adolescents** : La communauté de communes organise des accueils périscolaires et des accueils loisirs jeunes « classiques » à St-Michel-en-Brenne (Centre de Loisir Sans Hébergement), ainsi que l'animation de l'« Accueil Ados » sur son site internet. Le CLSH fonctionne à plein (80 places), et sa fréquentation est en augmentation sur les mercredis après-midi.

Les jeunes de 14 à 25 ans du territoire peuvent également bénéficier du soutien et de l'aide à la formalisation de projets organisés par le Relais Brenne Initiatives Jeunes du PNR. Cette structure délocalisée se place en complément des animations jeunesse de la communauté de communes, et permet de compléter l'offre et de mutualiser les compétences.

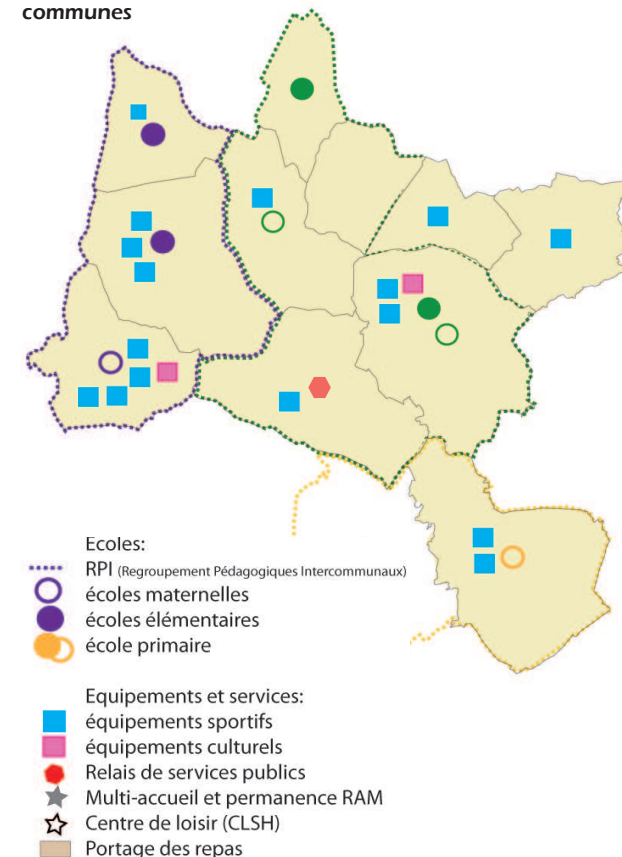
- **Personnes âgées** : Le portage des repas à domicile est organisé par la communauté de communes depuis 2002. Entre 530 et 600 repas par mois sont distribués sur tout le territoire (et plus particulièrement autour d'Azay et de Mézière).

- **Entreprises** : La communauté de communes s'engage dans le soutien aux activités économiques avec sa zone d'activité communautaire, et la gestion de ses Ateliers-Relais, deux locaux de la communauté de communes, qui signe des baux précaires avec chefs d'entreprises. Actuellement les locaux sont en phase finale de travaux, et l'installation d'une première entreprise est prévue en Septembre 2009.

- Une plateforme de services à la population a également été mise en place par le PNR. « 1001 Services » permet, par l'intermédiaire d'un contact téléphonique, de mettre en relation les personnes ayant besoin de tout type de service à la population (garde d'enfants, soutien aux personnes âgées, aide à la mobilité, etc.) avec des associations ou prestataires du territoire. L'attractivité du territoire, et pour la création d'emplois locaux.

Mise en place en janvier 2009, il s'agit pour l'heure d'une expérimentation qui sera évaluée pour amélioration après un an de fonctionnement.

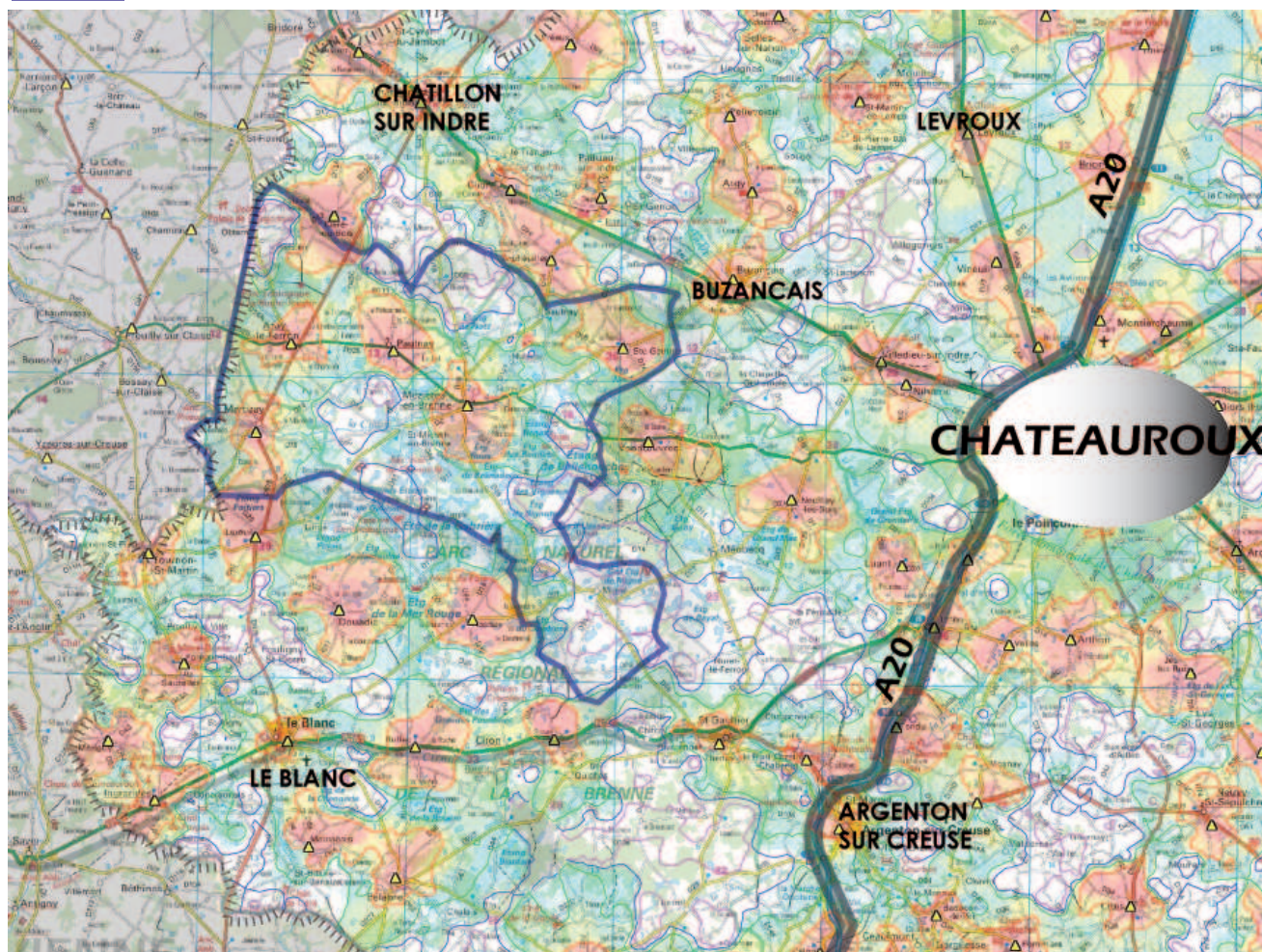
Répartition des équipements publics sur la communauté de communes



Cette plateforme de services est un outil fort et innovant, qui peut contribuer à identifier les services manquants, et doit être une base sur laquelle les développer, pour satisfaire les besoins existants et toucher une population parfois isolée.

Dans le contexte actuel de difficultés grandissantes pour l'accès aux services dans un territoire rural, il est important d'encourager et d'organiser des expériences, parfois basées sur les nouvelles technologies, permettant de s'approcher au plus près des besoins de populations dispersées. Ces initiatives peuvent être un levier majeur pour une meilleure qualité de vie des habitants, pour l'attractivité du territoire, et pour la création d'emplois locaux.

7.5 Une couverture internet des centres urbains mais encore des tâches blanches



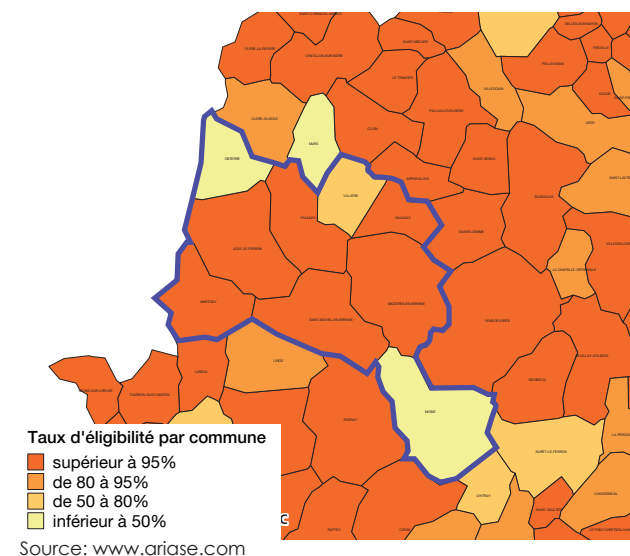
Source: CETE de l'Ouest, Janvier 2008

L'aménagement numérique, par le déploiement d'infrastructures haut débit, et le développement des services et des usages qui y sont liés, se veut porter le territoire vers la voie numérique, facteur aujourd'hui de développement sociétal et de compétitivité numérique : il devient un enjeu à part entière de l'aménagement et du développement territorial.

Limites débits ADSL		Débits ADSL (Kbit/s)	
- Limites ReADSL 512 Kbit/s 2048 Kbit/s 6144 Kbit/s		■	8 192
		■	6 144
		■	2 048
		■	512
		■	sans information

Le NRA (Noeud de Raccordement des Abonnés, également appelé répartiteur téléphonique) est le lieu du réseau téléphonique où s'effectue le dégroupage par les opérateurs ADSL.

TAUX D'ÉLIGIBILITÉ À AU MOINS UNE OFFRE ADSL FRANCE TÉLÉCOM



Si les principaux pôles urbains du territoire de la communauté de communes que sont Azay-le-Ferron, Mézière-en-Brenne, Paulnay et Martizay sont bien couverts par le réseaux ADSL, il reste sur le territoire encore un certain nombre de zones blanches, ou grises, où la couverture est insuffisante notamment pour des usages à vocation d'activité.

Cet état des lieux est le même à l'échelle du département.

Il s'agit aujourd'hui de lutter contre la fracture numérique géographique pour rendre le territoire compétitif et attractif.

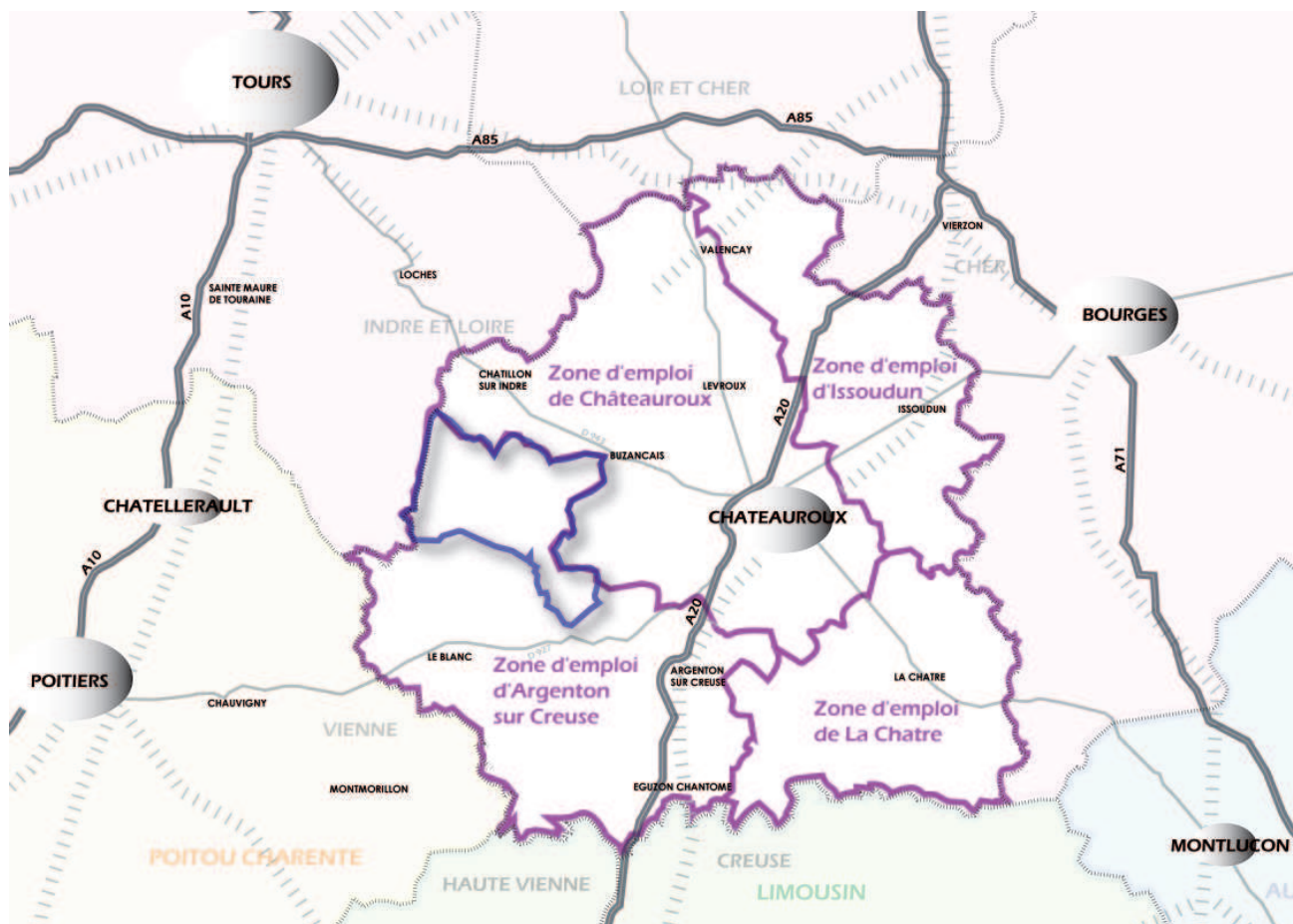
Pour exemple, le taux d'éligibilité à au moins une offre ADSL de France Télécom sur la CDC montre que pour quelques communes, les possibilités d'avoir accès à ce services sont réduites (Obterre, Migné).

CE QUE L'ON PEUT RETENIR

- > Un parc de logement en augmentation alors que la population dans le même temps ne cesse de décroître.
- > Un parc de logements sociaux permettant une mixité sociale mais posant par ailleurs la question de la mobilité et de l'accès à l'emploi des ménages modestes.
- > Un parc de logements anciens, majoritairement composé de propriétaires occupants et dans lequel les résidences secondaires ont un poids considérable.
- > Un parc important de résidences secondaires et des enjeux patrimoniaux liés à l'évolution du parc ancien de qualité.
- > Une dynamique de la construction à la hausse ces dernières années, signe d'un certain regain d'attractivité du territoire mais dont les conditions d'insertion urbaine doivent être encadrées.
- > Dans un contexte de dépeuplement et/ou de résidentialisation du territoire, a minima le maintien, voire le développement, des services et équipements présents sur le territoire est un réel enjeu pour lui permettre de maintenir une certaine dynamique.
- > Le secteur associatif est un atout non négligeable et un acteur essentiel du territoire.
- > La poursuite des efforts engagés pour l'accès au réseau ADSL haut débit est essentiel au développement économique notamment.

8. L'économie et l'emploi

8.1 Un territoire plus fortement touché par le chômage que son bassin d'emploi



8.1.1. Au sein de la zone d'emploi d'Argenton sur Creuse....

La communauté de communes est **au nord de sa zone d'emploi de référence: Argenton sur Creuse**, incluant également Le Blanc, ville proche du territoire de la communauté de communes.

8.1.2.mais limitrophe avec celle de Châteauroux

Ce découpage ne doit pas occulter l'importance que peuvent avoir sur la communauté de communes les activités qui se développent dans **les pôles que sont Buzançais et Châtillon-sur-Indre**. Pour les communes les plus au nord du territoire, ces deux villes sont accessibles dans des temps de déplacement réduits.

Châtillon-sur-Indre et Buzançais connaissent un certain développement économique ces dernières années profitant de leur localisation sur l'axe RD 943 reliant Tours à Châteauroux et du passage du contournement de A20 à l'ouest de Châteauroux.

Les orientations économiques futures de ces deux villes impacteront directement la communauté de communes notamment d'un point de vue de la pression résidentielle liée au développement économique qui s'y reportera et développera potentiellement surtout dans les communes au nord.

Définition INSEE de la zone d'emploi :

Une zone d'emploi est un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Effectué conjointement par l'Insee et les services statistiques du Ministère du Travail, le découpage en zones d'emploi constitue une partition du territoire adaptée aux études locales sur l'emploi et son environnement.

Les déplacements domicile-travail constituent la variable de base pour la détermination de ce zonage. Le découpage respecte nécessairement les limites régionales, et le plus souvent les limites cantonales (et donc a fortiori départementales). Il était recommandé de ne pas créer de zones réunissant moins de 25 000 actifs. Défini pour la France métropolitaine, il comporte actuellement 348 zones.

NB: les résultats complémentaires des enquêtes de population entre 2006 et 2007 peuvent venir modifier ces zonages.

8.1.3. Comparativement, un bassin d'emploi au taux de chômage bas...

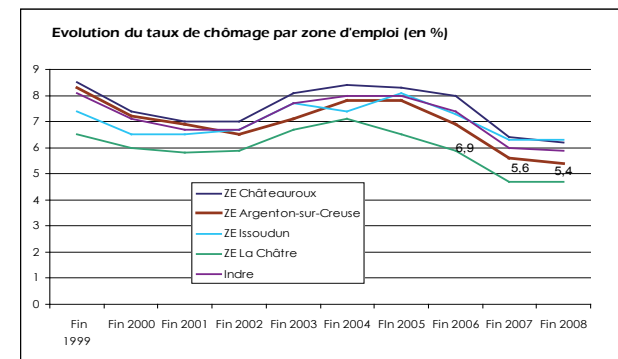
Depuis 1999 la zone d'emploi d'Argenton-sur-Creuse connaît un taux de chômage dont les fluctuations sont comparables à celles des autres zones d'emploi du département.

En revanche sur toute la période et notamment à la dernière date, la zone d'emploi d'Argenton-sur-Creuse affiche un taux de chômage inférieur à celui des zones d'emploi de Châteauroux et Issoudun et également inférieur au taux départemental.

8.1.4.mais la communauté de communes semble plus fortement touchée que le reste de son bassin d'emploi

Les données de références sont toutes issues de l'INSEE mais à des dates de références légèrement différentes ce qui rend la comparaison délicate.

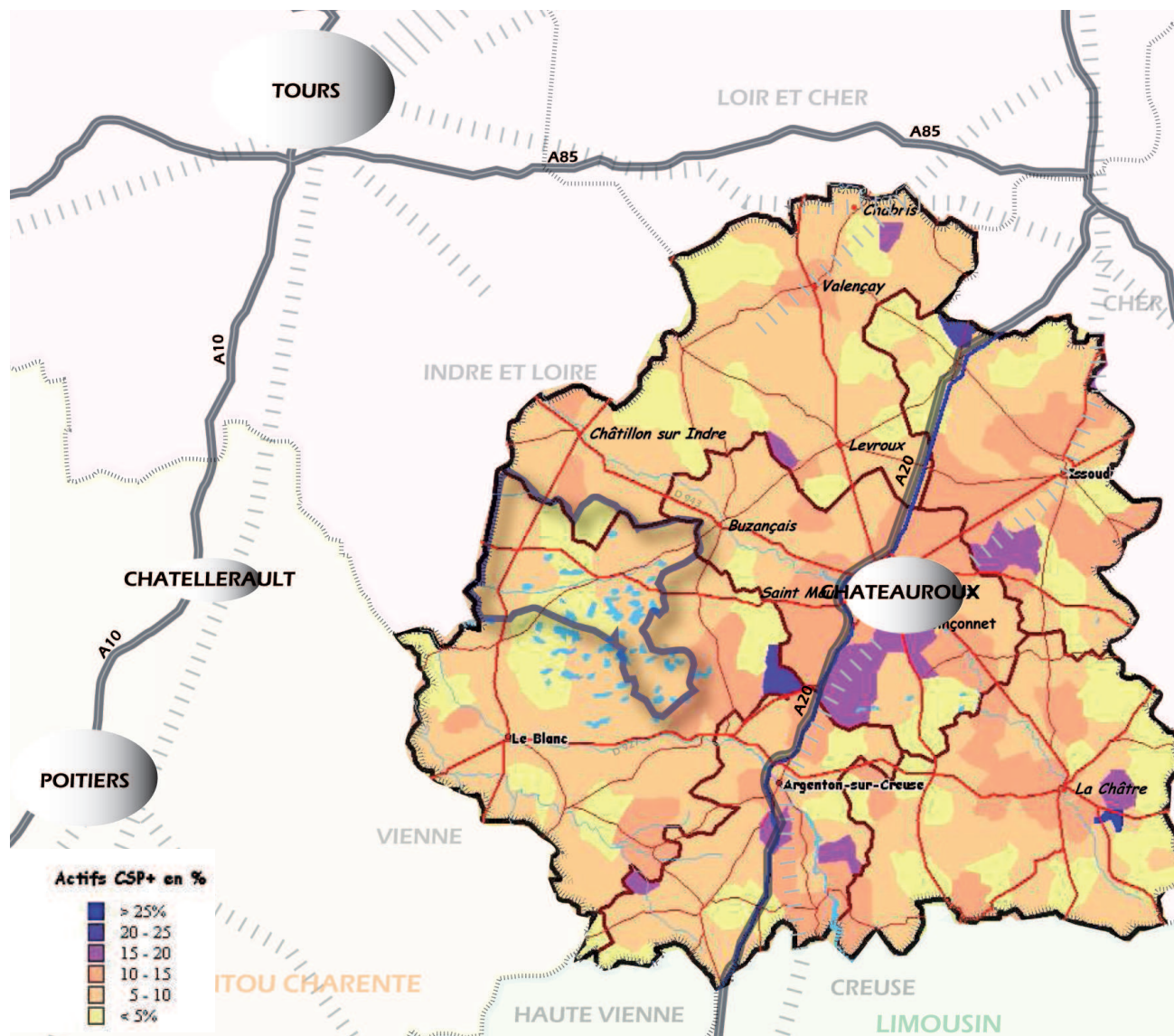
Il semble toutefois que le territoire de la communauté de communes soit **plus fortement touché par le chômage que son bassin d'emploi**. Plusieurs facteurs rentrent en compte et notamment le **relatif isolement des populations en milieu rural qui peuvent rencontrer des difficultés relative à la mobilité et donc à l'accès à l'emploi**. La population implantée en ville connaît moins ce genre de frein à l'emploi.



source INSEE-CLAP

	Taux de chômage en 06-07 en %
Azay-le-Ferron	8,29
Martizay	NC
Mézières-en-Brenne	8,25
Migné	14,52
Obterre	11,96
Paulnay	11,41
Sainte-Gemme	NC
Saint-Michel-en-Brenne	NC
Saulnay	13,70
Villiers	14,89
CDC (-3 communes)	10,28

8.2 Une population plutôt modeste...



Source: schéma de développement commercial sur le département de l'Indre 2005
INSEE, traitement Agence Escoffier

Diagnostic territorial partagé

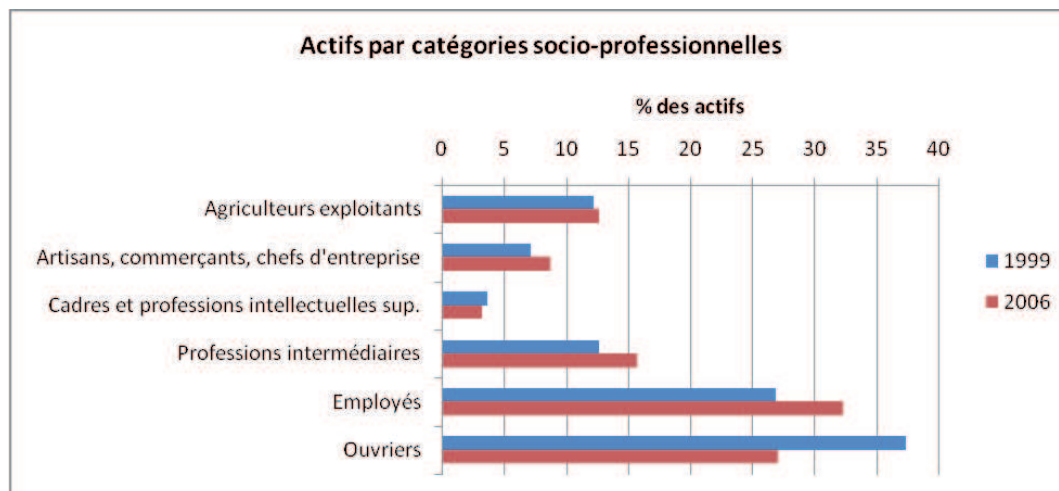
Communauté de Communes Coeur de Brenne (Indre)

8.2.1....tant du point de vue de la CSP...

Les actifs des catégories socio-professionnelles des employés et des ouvriers sont les plus nombreux, à l'inverse des catégories de cadres et chefs d'entreprises assez peu représentés. On remarque que dans la dernière décennie, le nombre des ouvriers a cependant fortement baissé, au profit des employés et des professions intermédiaires surtout.

Si la part des agriculteurs a faiblement augmenté, leur nombre a cependant légèrement diminué (233 en 2006 pour 240 en 1999). Par contre, on assiste à une légère reprise des artisans, commerçants, et chefs d'entreprises, qui peut traduire un regain de l'activité à travers de petites entreprises notamment.

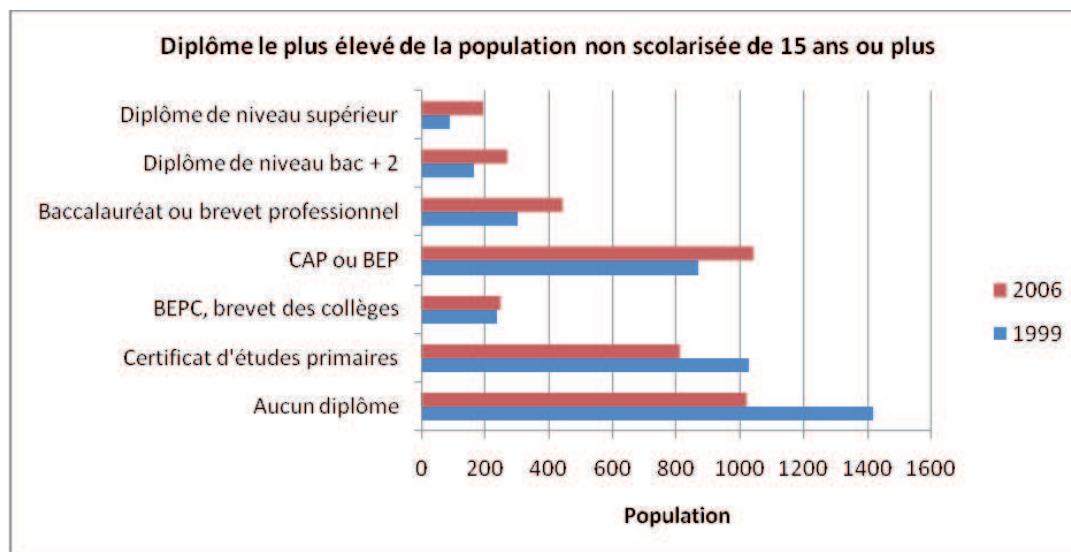




Ce regain du secteur des activités est certainement lié à l'effort de la communauté de communes pour favoriser l'installation d'entrepreneurs sur son territoire (notamment à travers ses ateliers relais et ses zones d'activités), et également du PNR Brenne, qui se pose en soutien aux initiatives locales dans le but de dynamiser la vie économique (en particulier avec la maison des entreprises, située à Rosnay – commune extérieure à la communauté de communes).

Le scénario de l'installation de catégories supérieures dans le but d'un travail à distance, semble-t-il existant à l'échelle départementale, n'est pas vérifié sur le territoire de la communauté de communes Cœur de Brenne : en effet, le nombre des représentants de cette catégorie est en baisse (60 en 2006 pour 72 en 1999).

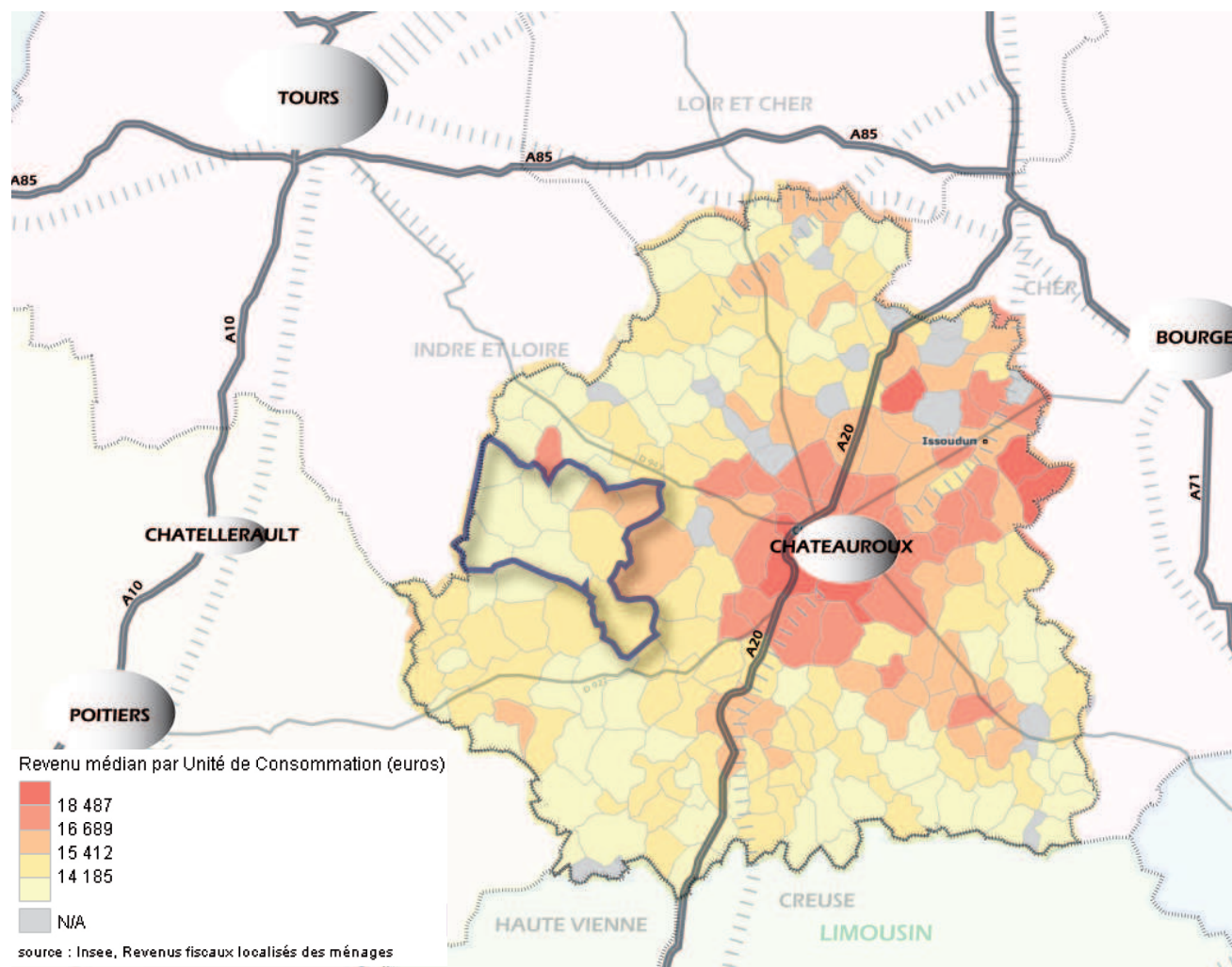
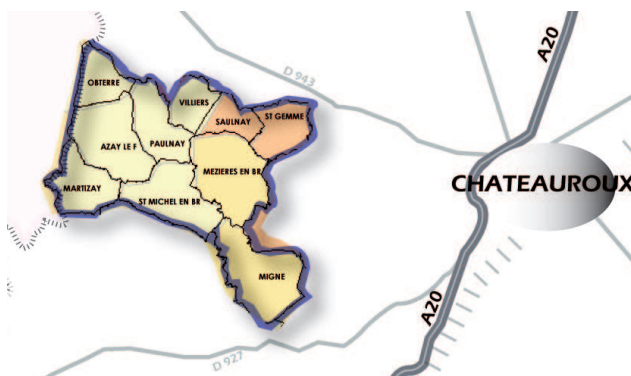
Cependant, le niveau de formation et de diplômes a augmenté depuis le dernier recensement, puisque la population très peu ou pas diplômée a diminué alors que la population diplômée a augmenté.



8.2.2.... qu'au niveau des revenus

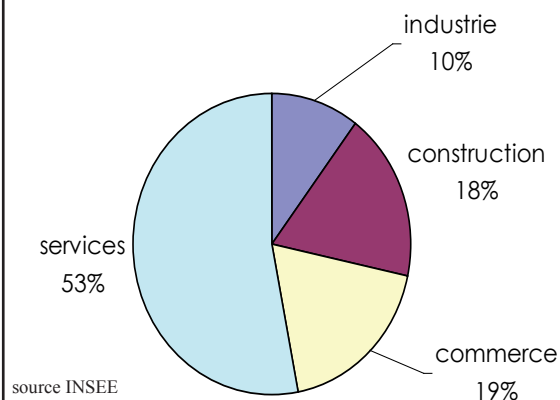
Au niveau départemental les niveaux de revenus les plus élevés sont à l'est du département, dans les grandes couronnes formées autour de Châteauroux et Issoudun. Ces populations bénéficient des activités à forte valeur ajoutée qui se développent dans ces agglomérations.

A l'ouest du département, la communauté de communes compte des niveaux de revenus relativement bas, même si, bénéficiant d'une relative proximité avec Châteauroux, l'ouest du territoire se démarque légèrement de l'est par son revenu médian légèrement plus haut.



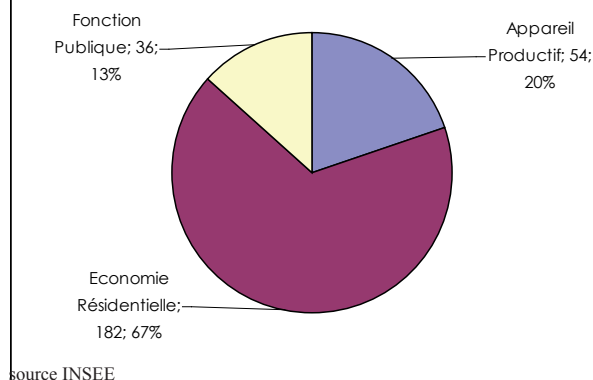
8.3 Une économie tournée vers les services...

Répartition des établissements par secteur sur l'ensemble de la CDC



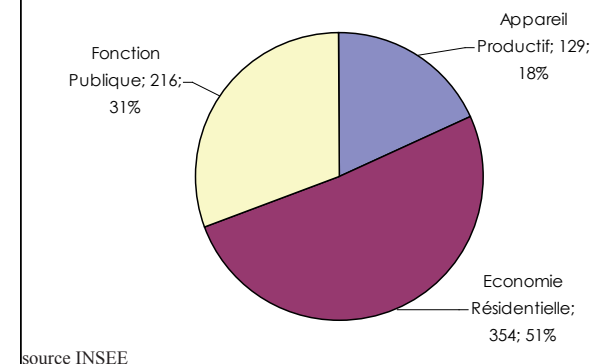
	industrie	construction	commerce	services
Indre	10,2%	11,3%	20,85%	57,65%

Répartition des établissements de la CDC par sphère d'activité



Etablissements	Appareil Productif	Economie Résidentielle	Fonction Publique
Indre en %	34,66	39,23	26,11

Répartition des effectifs salariés de la CDC par sphère d'activité



Les emplois	Appareil Productif	Economie Résidentielle	Fonction Publique
Indre en %	25,62	65,56	8,82

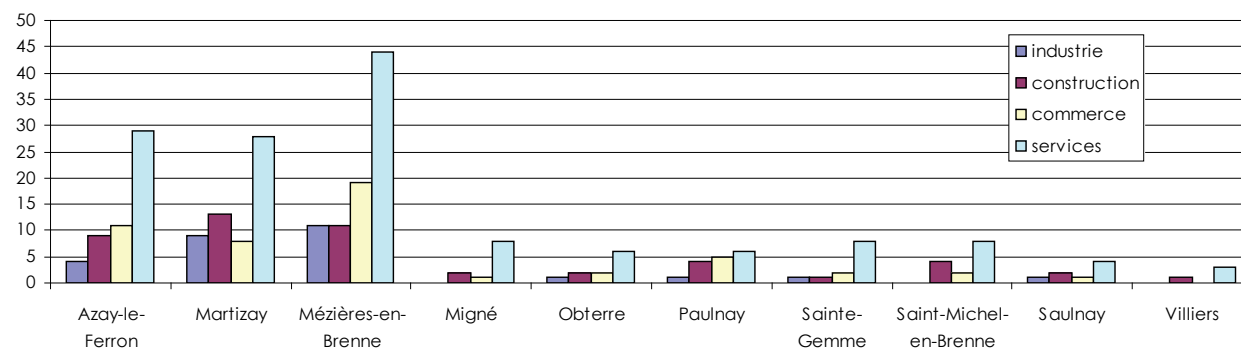
8.3.1tant du point de vue du nombre d'établissements...

De la même manière que dans l'ensemble du département, **les établissements de services sont les plus nombreux, ils en représentent plus de la moitié. Ils sont dans toutes les communes les plus représentés.**

La répartition des emplois et établissements selon les sphères d'activités permet de confirmer qu'il s'agit là du schéma d'une économie résidentielle où le secteur des services prend le pas sur les activités de production.

Ce modèle économique génère de l'emploi mais n'a pas une forte capacité à attirer de la population pour des raisons professionnelles, il se développe lorsque la population est sur place.

Nombre d'établissements par secteur et commune



8.3.2. ...que de l'emploi

L'économie de services est également le secteur d'activité qui fournit le plus d'emplois ; on estime environ 50% de l'emploi sur la CDC dans le secteur des services.

Notons que la construction fournit presque un quart des emplois alors qu'elle ne représente que 18% des établissements. Ce secteur, grand fournisseur d'emplois peut, en revanche, se révéler fragile car très lié à la conjoncture économique locale.

Les six entreprises générant le plus d'emploi salarié sur la CDC sont d'une importance capitale pour maintenir le tissu local, l'enjeu est de favoriser leur pérennité.

La notion de sphère d'activité

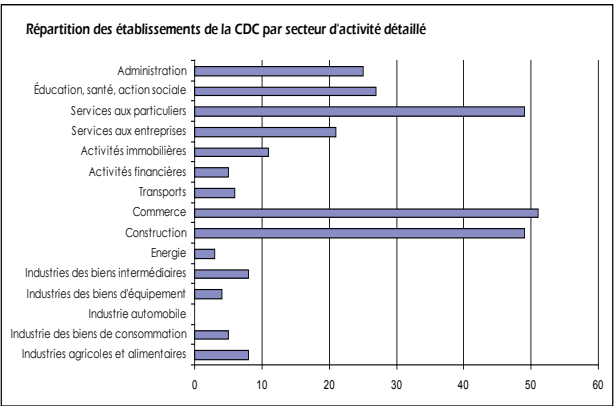
3 sphères qui renvoient à des logiques différentes de localisation de l'activité:

- la sphère « productive » : secteurs orientés vers les marchés extérieurs au territoire considéré, partie de l'économie la plus exposée aux contraintes et aux chocs de l'économie mondialisée: l'emploi suit les entreprises (l'industrie, l'énergie, les services aux entreprises, le transport de marchandises, le commerce de gros et une partie des activités immobilières)

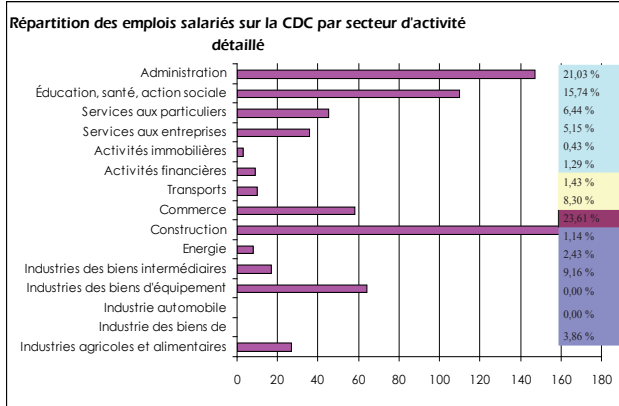
- la sphère de « l'économie résidentielle »: services marchands aux personnes, se développent près des lieux où les populations résident ou simplement séjournent comme les touristes: l'emploi suit la population (les services aux particuliers, la construction, l'éducation (hors fonction publique), la santé, l'action sociale, le commerce de détail, les activités financières et le transport de voyageurs)

- la sphère « publique » : la localisation est d'abord commandée par l'organisation administrative du territoire, et la part des services de proximité inclus dans la fonction publique (emplois relevant des trois fonctions publiques : d'Etat, territoriale et hospitalière).

Définition INSEE



source INSEE -CLAP

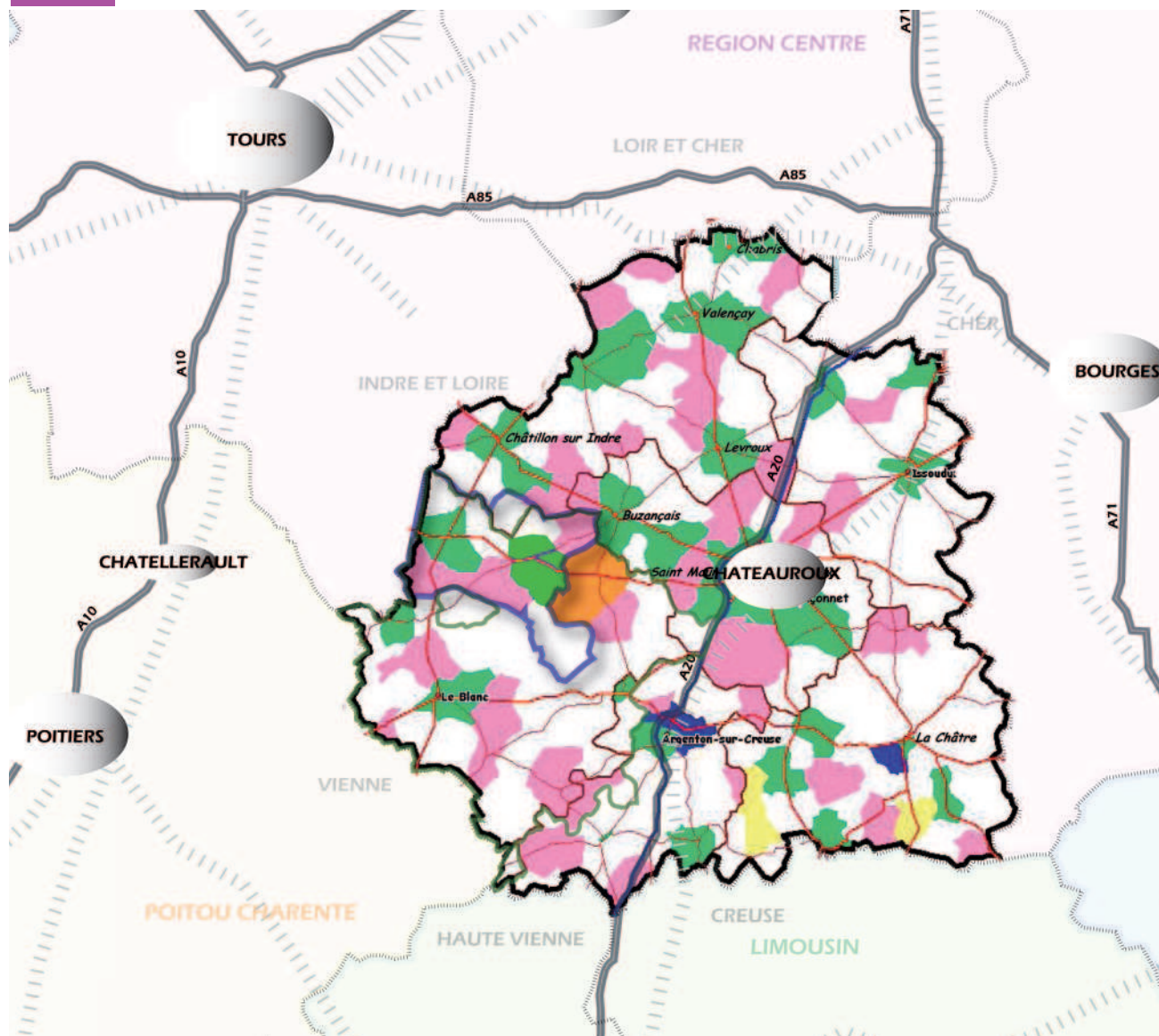


source INSEE-CLAP

8.3.4. Les six entreprises qui structurent l'activité et l'emploi localement

Communes	Entre 10 et 49 salariés	Entre 50 et 100 salariés
Azay-le-Ferron	André Ledoux Sarl Bâtiments plâtrerie faïence	
Martizay	Robert Chartier Applications Sa Travaux publics et génie civil	Catoire-Semi Outillage de forges matrices de forges usinage moule fonderie
Mezière	Dubreuil (E E I) Sarl Electricite industrielle câblage vente d'électroménager Noiseraie Productions Sas achat vente transformation de noisettes arachides NB : les deux implantées sur la ZA	
Paulnay	Eurovia Centre Loire Snc Travaux publics et privés	

8.4 Un maillage commercial de proximité existant mais fragile



Source: schéma de développement commercial sur le département de l'Indre 2005
INSEE, traitement Agence Escoffier

8.4.1. Deux pôles de proximité constitués: Mézières-en-Brenne et Azay-le-Ferron

Issue de l'étude pour le schéma commercial de L'Indre produit en 2005, la classification des communes de Mézières-en-Brenne et de Azay-le-Ferron comme commune de catégorie A (cf. légende ci dessous) au regard du maillage de proximité est encore vrai notamment au vue du fait qu'elles disposent toutes les deux d'une moyenne surface (Proxy à Mézières et petit casino à Azay). Viennent ensuite Martizay (boulangerie et alimentation) et Saint-Michel-en-Brenne dont l'épicerie est devenue multi-services grâce à l'intervention de la communauté de communes, symbole de l'importance de l'action publique dans le maintien des commerces de proximité et de la dynamique des bourgs.

Les autres communes ne proposent pas (ou plus) de commerces de proximité.

Catégorie A: Boulangerie Boucherie Alimentation générale ++ Pharmacie Coiffeur Tabac Presse Garage Bar Agence bancaire	Catégorie B: Boulangerie Alimentation générale ++ Pharmacie Tabac Presse Garage Bar
Catégorie C: Boulangerie Alimentation générale ++ Tabac Presse Bar	Catégorie S: Hypermarché, supermarché ou hard discount, sans présence de l'ensemble de la composition minimale catégorie A
Catégorie D: Alimentation générale	Catégorie O: Pas de fonction de proximité structurée

8.4.2. L'organisation commerciale départementale: la polarisation des activités commerciales

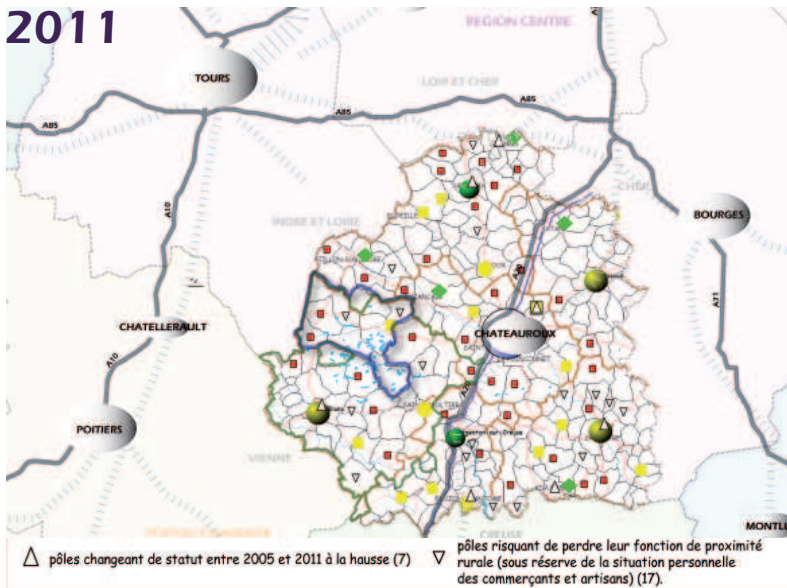
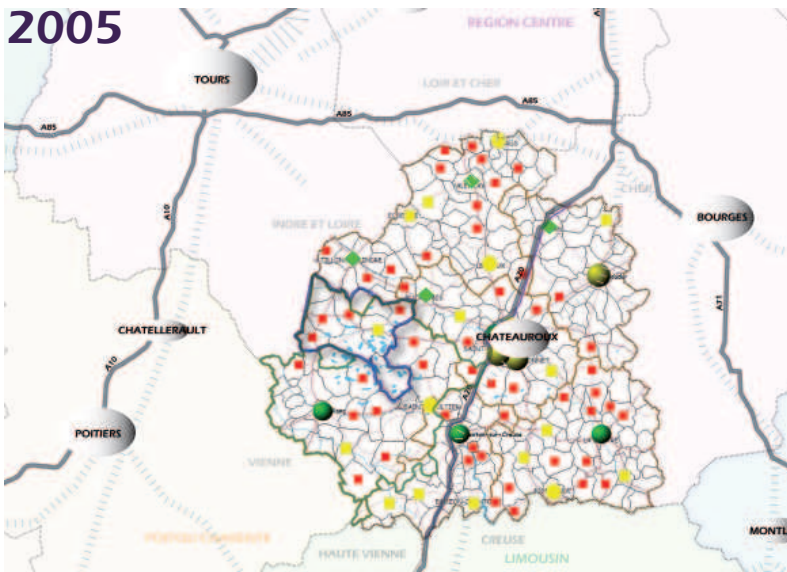
En dehors du commerce de proximité, les habitants de la communauté de communes bénéficient de l'offre commerciale de Châtillon-sur-Indre et Buzançais au nord (identifiées comme des pôles relais d'attraction locale) et de l'offre commerciale de Le Blanc au sud définie comme un pôle important d'attraction locale.

Les prévisions du schéma commercial en 2011 prévoient que Le Blanc deviennent un pôle majeur structurant.

Il prévoit également la baisse du nombre de pôles de proximité sur la communauté de communes.

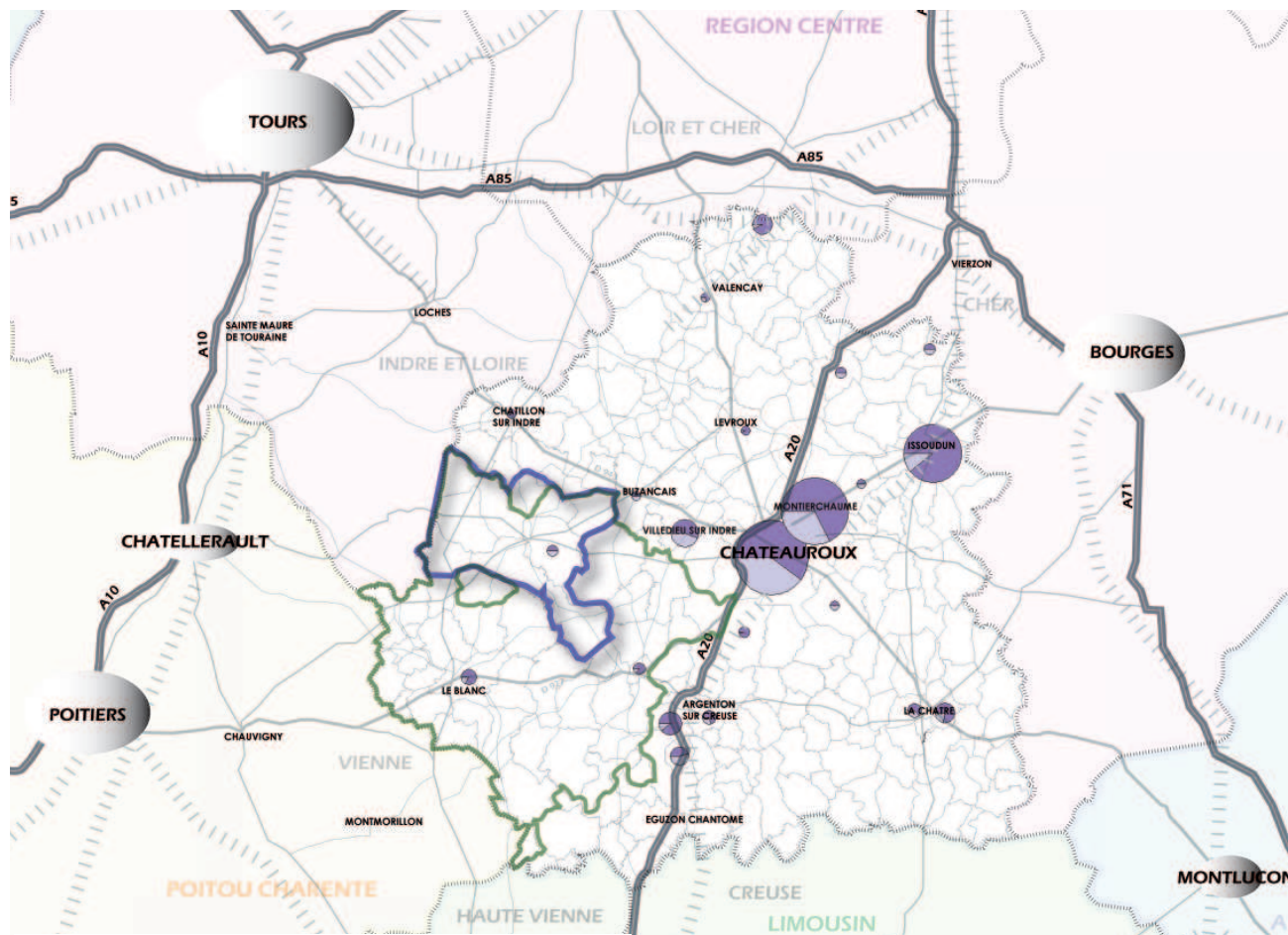
Structurants		PR: Pôle Régional	4 sites
		PM: Pôle Majeur	4 sites
		PIAL: Pôle Important d'Attraction Locale	4 sites
Intermédiaires		PRAL: Pôle Relais à Attraction Locale	4 sites
		PPR: Pôle Relais de Proximité	5 sites
Proximité +		PP: Pôle de Proximité	13 sites
Rural		SPR: Service de Proximité Rurale	53 sites

Structurants		PR: Pôle Régional	Proj. 2011
		PM: Pôle Majeur	1 site
		PIAL: Pôle Important d'Attraction Locale	3 sites
Intermédiaires		PRAL: Pôle Relais à Attraction Locale	2 sites
		PPR: Pôle Relais de Proximité	5 sites
Proximité +		PP: Pôle de Proximité	3 sites
Rural		SPR: Service de Proximité Rurale	13 sites

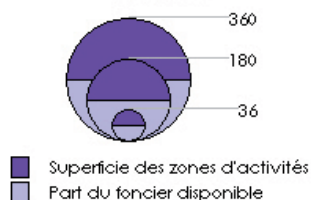


Source: schéma de développement commercial sur le département de l'Indre 2005 INSEE, traitement Agence Escoffier

8.5 Une offre en foncier d'activité inégalement répartie



Localisation des zones d'activités et part du foncier disponible
en hectares



8.5.1. A l'échelle départementale une offre concentrée de foncier dédié à l'activité

Les zones d'activités se sont implantées dans le département **en fonction de l'aire d'influence de Châteauroix, et Issoudun** dans une moindre mesure, et **en fonction des axes de communication majeurs** que sont A20 et les deux départementales RD 943 et RD 927.

A noter également l'émergence du **pôle de Villedieu-sur-Indre bénéficiant du passage de l'A2 à l'Ouest de Châteauroix** suite auquel a été mis en place par la proposition de foncier dédié à l'activité à des prix très bas.

8.5.2. Localement une zone qui est encore en très grande partie disponible

Le territoire de la CDC est à l'écart des grands axes de communication du département et à ce titre ne bénéficie pas d'un pouvoir d'attraction notable pour les activités.

Il existe un tissu d'entreprises sur place qui sont celles qui ont bénéficié en partie de la zone d'activité à Mézières-en-Brenne.

Cette dernière propose des aménagements comme une bonne couverture internet ou des terrains à la configuration modulable, autant d'atouts indispensables pour rendre la zone d'activité relativement attractive.

CE QUE L'ON PEUT RETENIR

> La situation au regard du chômage est plutôt bonne à l'échelle du bassin d'emploi mais plus préoccupante à l'échelle de la communauté de communes. Les freins de l'accès à l'emploi sont plus nombreux et la mobilité, notamment des personnes modestes est un réel enjeu dont plusieurs services se sont déjà emparés pour mettre en place des initiatives du type prêt de moyen de locomotion.

> La population présente un profil où les CSP peu qualifiées sont les plus représentées et les revenus plutôt plus bas que dans le reste du département et notamment les milieux urbains.

> Il semble que le territoire soit devenu, ces dernières années, attractif pour les populations qui «ont le choix de leur lieu de vie». Cette expression fait référence aux jeunes retraités dont le niveau de revenu permet d'investir dans une nouvelle résidence et aux couples dont au moins l'un des deux peut travailler en télé travail et réduire les déplacements vers les grands centres urbains (y compris Paris).

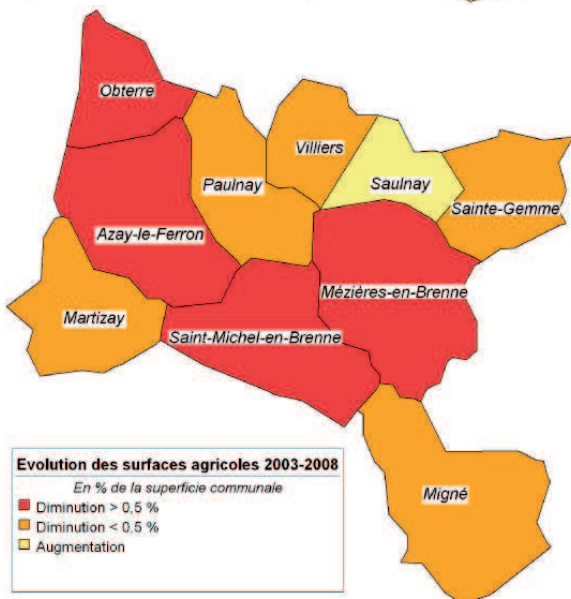
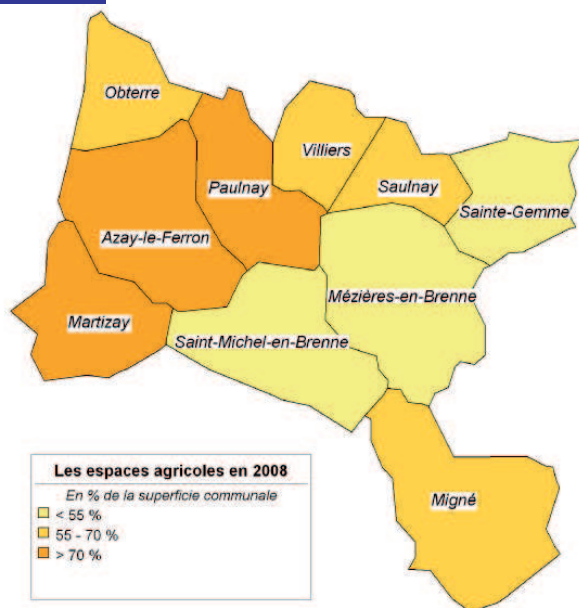
> Le secteur des services est celui qui génère le plus d'activité, ce constat est intimement lié au développement de l'économie résidentielle (le territoire est un lieu de vie plus qu'un lieu de production) conjointement à d'autres facteurs apte à générer de l'emploi dans le secteur des services (vieillesse de la population, volonté publique de maintenir un tissu de service en milieu rural Etc.)

> Azay-le-Ferron et Mezières-en-Brenne sont les seuls pôles d'influence locale en matière de commerce de proximité. L'objectif du schéma commercial est à horizon 2011 d'affirmer la place de Mézières-en-Brenne et de donner un rôle local à Azay-le-Ferron et Martizay. L'exemple du multi service de Saint-Michel-en-Brenne est cependant la preuve que l'action publique peut venir réguler efficacement les processus et concourir à maintenir localement un tissu de commerces indispensable à la dynamique des bourgs et globalement du territoire.

> Au niveau départemental le territoire reste globalement loin des axes majeurs de communication ce qui n'en fait pas un site stratégique pour le développement de zones d'activités.

9. Les activités spécifiques

9.1 L'agriculture



9.1.1. Les espaces agricoles

L'analyse de l'occupation du sol montre qu'en 2008 l'agriculture (terre et prés) est prépondérante sur le territoire de la communauté de communes.

L'agriculture occupe 26.611 ha, **soit 62% du territoire de la CDC (contre 75% à l'échelle départementale)**. Entre 2003 et 2008, la surface occupée par l'activité agricole a diminué de **0,47% en moyenne sur l'ensemble du territoire**, soit une diminution d'environ 200 ha de la surface agricole, principalement en raison de **l'enfrichement** (moins 0,26% dans le département).

Au cours de la période, la diminution la plus importante a eu lieu sur la commune de Mézières-en-Brenne (moins 1% de la surface agricole). A l'inverse, les communes de Martizay et Paulnay comptent parmi celles qui voient se maintenir l'activité agricole sur leur territoire (80% de l'occupation du sol).

9.1.2. Une activité agricole principalement tournée vers l'élevage ... mais fragile

A l'instar du département de l'Indre, l'activité agricole au sein de la CDC Coeur de Brenne est principalement liée à l'herbage et à l'élevage.

La Brenne est principalement exploitée en système d'élevage extensif de bovins allaitants. Il s'agit donc d'une production de veaux qui sont élevés sous la mère pour produire des broutards. Ils seront ensuite vendus à l'âge de 8 mois et exportés essentiellement en Italie et en Espagne.



Prairies pâturées et en arrière-plan le bois de Goutte (sainte-Gemme).

Source : SAFER du Centre

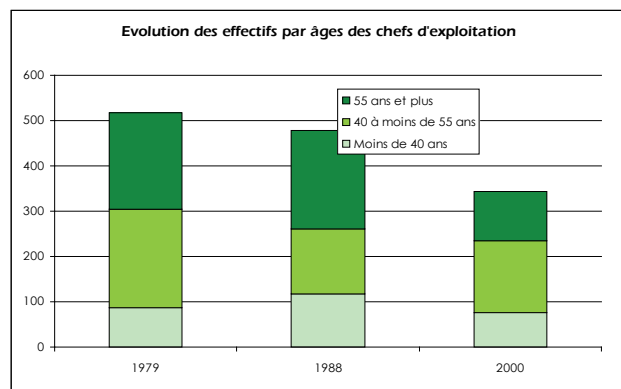
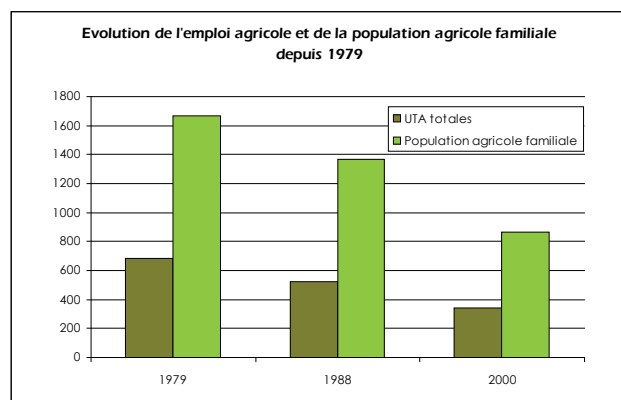
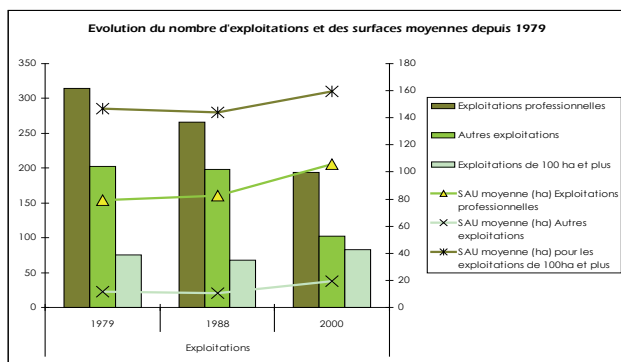
Diagnostic territorial partagé

Communauté de Communes Coeur de Brenne (Indre)

9. Les activités spécifiques

agence escoffier - juillet 2009

172/195



Source INSEE
Traitement : agence escoffier

D'un point de vue statistique, et en dépit du caractère rural du territoire, on observe depuis 30 ans en Brenne une baisse progressive du nombre d'exploitants tandis que la taille moyenne des exploitations augmente.

De la même manière, l'agriculture fournit de moins en moins d'emplois agricoles sur le territoire, qu'il s'agisse de l'emploi salarié ou du décompte de la «population agricole familiale» (la population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des co-exploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation).

Le phénomène est hélas conforme au processus structurel engagé au plan national d'une réduction du nombre d'agriculteurs au bénéfice de l'augmentation de la taille des exploitations agricoles, liée aux transformations des modes de production et à la recherche d'une productivité accrue issue notamment de la PAC européenne.

Parallèlement à la déprise agricole, le profil générationnel des agriculteurs tend à vieillir, notamment du fait d'un renouvellement insuffisant des générations constaté depuis 1979.

Ainsi en 2000, les chefs d'exploitations de moins de 40 ans étaient très minoritaires parmi la population agricole locale (moins d'un tiers) tandis que les 40 ans et plus représentant plus des 2/3 de la population active agricole, présupposant des départs en retraite nombreux dans les 10 ans à venir.

Cependant, l'agriculture et notamment l'élevage bovin en Brenne est une activité essentielle, tant au plan économique qu'en termes d'entretien des paysages et de maintien de la biodiversité.

Dans les années à venir, le risque de non reprise ou de reprise insuffisante des exploitations agricoles existantes est de nature à poser un problème majeur pour le territoire, tant au plan social qu'environnemental et paysager.

A noter que pour favoriser le maintien de l'agriculture, le PNR et la Chambre d'Agriculture ont mis en place et soutenu depuis 1992 des Mesures Agri-Environnementales (MAE) destinées à encourager la conservation des paysages, milieux et espèces remarquables, par des dispositifs d'aides sur 5 ans auprès des agriculteurs volontaires. Par ailleurs, des aides financières de l'Europe et de l'État, rémunérant les surcoûts et les manques à gagner liés à la mise en oeuvre de pratiques plus respectueuses de l'environnement. Par ailleurs, de nouvelles réflexions s'engagent actuellement dans le cadre de la révision de la charte du PNR autour de la diversification de l'agriculture et notamment le développement de la filière bois énergie, le soutien des filières de qualité, la diversité et la transformation des productions locales respectueuses de l'environnement, etc.

9.2 La pisciculture une activité économique importante pour le territoire, mais en diminution constante

La pisciculture est une activité très répandue dans la Brenne qui compte 8.300 hectares d'eau, sur lesquels 200 exploitants d'étangs gèrent environ 5 000 hectares.

La polyculture aquacole extensive pratiquée dans les étangs de Brenne est une stratégie d'élevage qui consiste à produire dans un même milieu aquatique et à partir de nourriture naturelle, plusieurs espèces de poissons d'âges différents, récoltés à l'occasion de pêches hivernales généralement annuelles.

Il s'agit d'une pisciculture extensive dont on estime la productivité moyenne de 200 kg/ha, voire 400 à 500 kg/ha avec l'emploi d'engrais, de chaux et le nourrissage du poisson. La production annuelle atteint environ 1.200 tonnes de poissons : 60% de carpes (vendues en Franche-Comté pour partie, et surtout exportées en Allemagne), et 40% de gardons, tanches et brochets qui sont vendus pour du ré-empoissonnement de plans d'eau et de rivières.

Au cours de ces dernières années, la rentabilité de la pisciculture traditionnelle en étang n'a pourtant pas cessé de diminuer. En effet, le prix de la carpe qui constitue encore aujourd'hui la production principale des étangs de Brenne a baissé environ de moitié depuis 20 ans (en franc ou euros constants), tandis que dans le même temps, les charges de production ont considérablement augmenté.

Dès lors, l'abandon de certains étangs initialement dédiés à la pisciculture en étang apparaît comme une conséquence logique de l'absence de rentabilité.

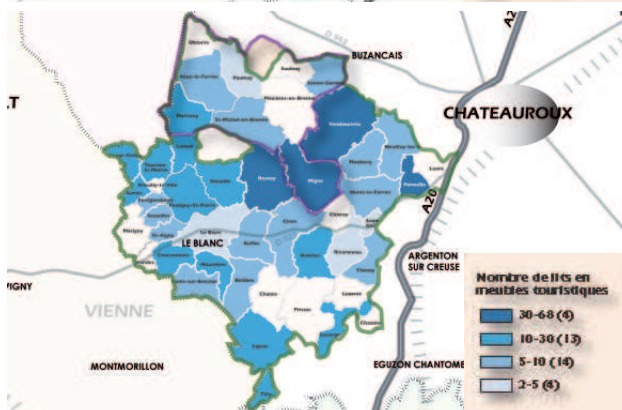
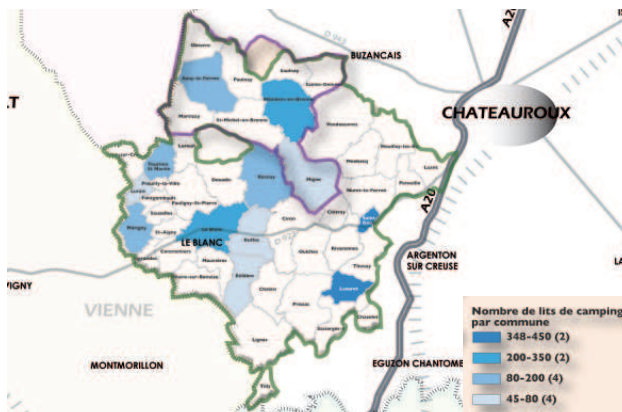
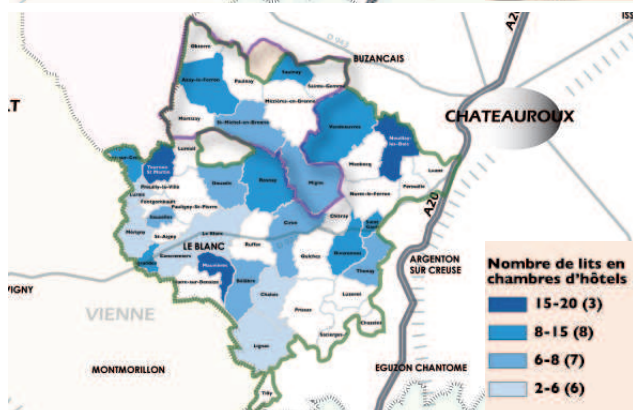
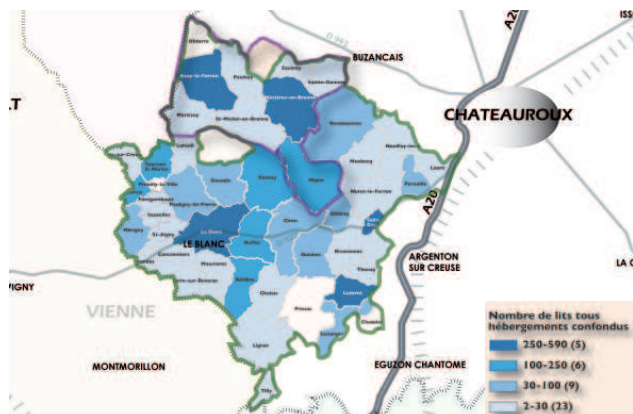
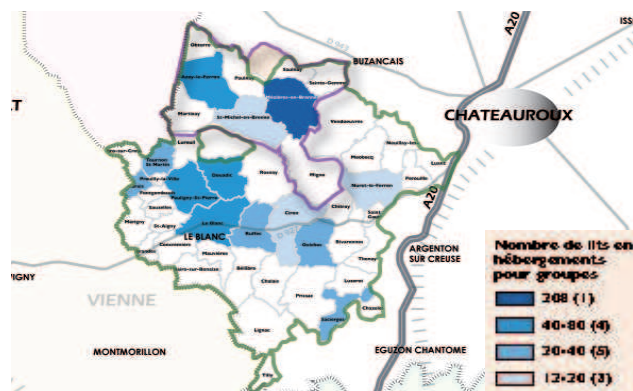
Dans un territoire comme celui de la Brenne, cette situation a cependant de graves conséquences sur la pérennité des milieux aquatiques, et dès lors sur la biodiversité à l'échelle du territoire, au même titre que la fermeture des exploitations agricoles.

En effet, l'absence de pêche régulière par vidange, de mise en assec régulière, de régulation des populations piscicoles, de contrôle des ceintures végétales etc.. entraînent très rapidement un comblement et une disparition des étangs par manque d'entretien.

A l'instar des démarches et réflexions en cours dans le domaine de l'agriculture, le monde de la pisciculture tend désormais à se positionner sur des segments de marché orientés vers une démarche qualité et de sauvegarde de la richesse écologique des étangs.



9.3 Le tourisme, une ressource économique ...



Source: PNR-Observatoire du tourisme chiffres clés 2006

L'analyse de l'activité touristique de la communauté de commune de la Brenne se fonde dans celle du Parc Naturel de la Brenne, principale structure organisant et analysant le tourisme sur l'ensemble du parc.

Le tourisme qui se développe sur le territoire est le tourisme dit «vert» qui tire partie de la ressource locale pour favoriser les loisirs d'observations de la nature (observation des oiseaux), le sport et les loisirs de détente (randonnées, parcours VTT, etc.), la visite du patrimoine local et les activités liées au savoir faire locaux et produits du terroir.

Le parc est doté d'un observatoire du tourisme qui a mis en place un dispositif permanent de l'activité touristique afin d'affirmer le poids économique du tourisme dans l'économie locale.

9.3.1. Une activité hôtelière abondante

L'ensemble du parc propose une large gamme de possibilités d'hébergement sur différents types de standing et de budget. Le territoire de la communauté de communes est toujours représenté dans chacune des classification.

D'après les interlocuteurs, deux types d'hébergement font défaut au territoire, **il s'agit du segment «hôtel deux étoiles» et de celui d'un hébergement de nature, pour groupe notamment, du type gîte.**

Il s'agit là d'opportunités à saisir pour des propriétaires et/ou collectivités locales.

...parfaitement adaptée à la valorisation des ressources naturelles du territoire

9.3.2. Une offre d'activités riche

Les activités de pleine nature entraînent, sans conteste, des retombées économiques sur le territoire notamment au niveau des hébergements et de la restauration puisqu'elles motivent une grande majorité de séjours. Cependant, il est aujourd'hui difficile pour un prestataire privé de vivre de ces activités sur le territoire du Parc.

Sur la communauté de communes, Bellebouche propose de nombreuses activités parmi celles qui sont listées.

9.3.3. Des lieux de visites liés de la richesse patrimoniale du site

En lien avec le PNR ou pas, les lieux de visite sont nombreux et un tiers sont sur le territoire de la CDC. Le réseau touristique est organisé par différents offices de tourisme dont un à Azay le Ferron et un autre à Mézières en Brenne.

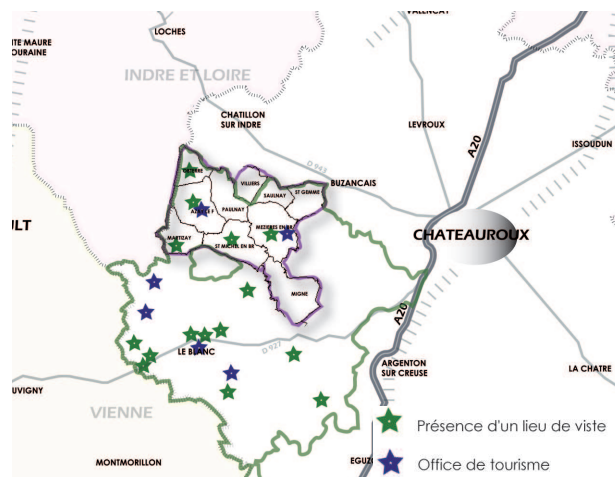
Ponctuellement les interlocuteurs nous ont relaté des problèmes relatifs à la mise en valeur et signalisation des lieux de visites pourtant nécessaire pour optimiser leur retombée économique.

9.3.4. Un profil-type du touriste générant de fortes retombées économiques sur le territoire

L'observatoire du tourisme du PNR fournit d'après ses données un profil type du visiteur du PNR qui est le suivant:

Il est français à 79,5%, il vient en couple (48%) ou en famille (31%), il se déplace en voiture lors d'un voyage individuel et a plus de 50 ans.

Il est cadre / profession libérale (39,3% et retraité à 27,5%) et le revenu mensuel de son foyer est entre 3049 et 4573 euros.



Il passe de longs séjours (plus de 4 nuits) à 67,6 % et se définit comme un habitué du site.

Il séjourne dans un hébergement marchand à 67% et plus particulièrement un meublé touristique.

Il pratique les balades et la visite de sites naturels à 77%. Notons que le site est remarquable pour les observations liées à l'ornithologie ce qui attire bon nombre de passionnés.

Le touriste dépense en moyenne 35 euros par jour et par personne sur le territoire avec une moyenne de 77 euros pour la clientèle étrangère.

Ces données confirment que le tourisme est une source d'activité et de retombées économiques pour le territoire.

Activités	Nombre de prestataires	Locations sèches	Découvertes accompagnées / stages
Accrobranche	2	non	2 prestataires
Activités nautiques sur étang	1	1 prestataire	non
Canoe	6	oui (nombre de canoës non connu)	3 prestataires
Cheval	8	2 prestataires	3 écoles élémentaires d'équitation 4 prestataires attelage 2 prestataires âne bâté
Escalade	1	non	1 prestataire
Four cross	1	non	1 prestataire
Golf (swim, mini)	4	oui	non
Paint-ball	1	oui	non
Parachutisme	1	non	1 prestataire
Pêche(*)	13	12 lieux	1 prestataire
Baignade surveillée	3	4 lieux	oui
Spéléologie	1	non	1 prestataire
Stade d'eau vive	1	non	1 prestataire
Survол de la Brenne	1	non	1 prestataire
Vélo (Cyclo / VTT / VTC)	6	64 VTT adultes, 33 VTT enfants 28 VTC adultes, 5 VTC enfants	1 prestataire

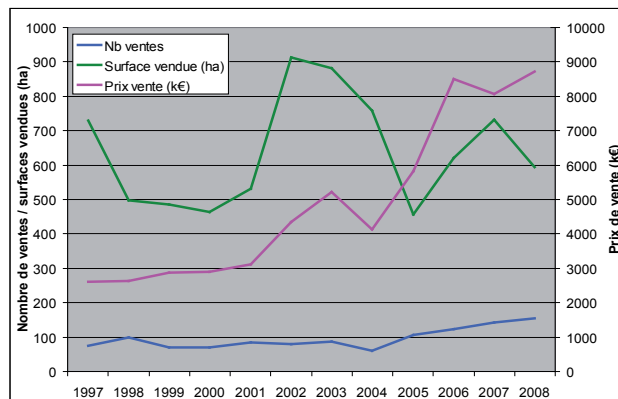
9.2.5. La stratégie touristique d'optimisation

Pour le PNR, principal acteur du tourisme local, la stratégie touristique à développer consiste à devenir encore plus performant dans les secteurs et thèmes exploités jusqu'à présent: un tourisme au volume raisonné, un tourisme de nature avec une forte connotation environnementale avec si possible la mise en place de programmes qui prolongent la saison touristique au-delà des dates actuelles.

10. Analyse du marché foncier rural

Source : SAFER 36

10.1 Eléments de cadrage

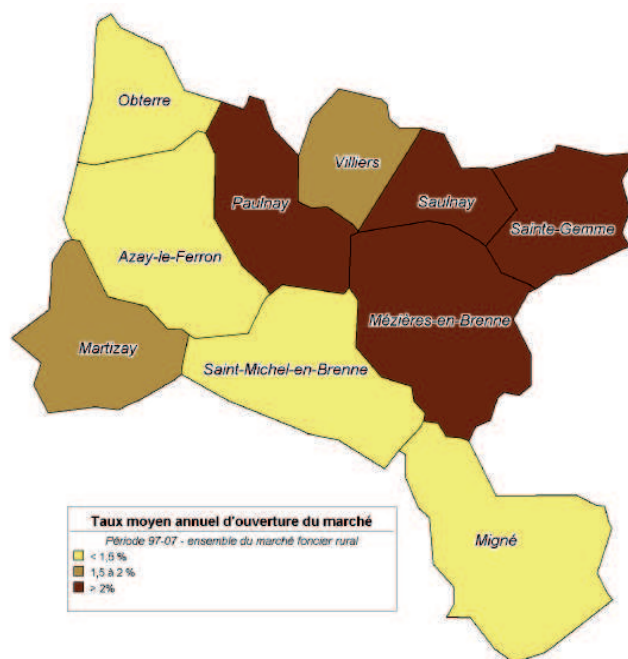


Source : SAFER du Centre

Le marché foncier sur le territoire de la communauté de communes Cœur de Brenne se caractérise, sur la période étudiée (1997-2007), par :

- **une stagnation du nombre de ventes jusqu'en 2004**, puis **une augmentation des transactions à partir de cette date** ;
- **de fortes irrégularités dans les transactions** (entre 450 et 900 ha / an de surfaces totales vendues), mais sans présenter de franche tendance à la hausse ou à la baisse sur la période analysée ;
- **une augmentation quasi constante et forte de la valeur totale des biens vendus.**

La tendance globale sur le territoire est à une légère diminution de la taille moyenne des lots vendus (relative stabilité des surfaces mais augmentation du nombre de ventes), et à une forte augmentation du prix moyen à l'hectare des biens vendus (relative stabilité des surfaces mais forte augmentation de la valeur totale).



Source : SAFER du Centre

Taux d'ouverture du marché

Territoire considéré	moyenne période 97-99	moyenne période 01-03	moyenne période 05-07	moyenne période 97-07
CC Cœur de Brenne	1,3	1,68	1,63	1,58
PRA Brenne	1,21	1,69	1,08	1,34
Département Indre	1,29	1,27	1,15	1,22

Le taux moyen annuel d'ouverture du marché correspond au calcul du pourcentage de la superficie du territoire considéré vendu en moyenne chaque année. Dans le département de l'Indre, ce taux d'ouverture a tendance à diminuer légèrement sur les trois périodes successives étudiées, en lien avec une diminution de la surface moyenne des biens vendus (le nombre de ventes ayant quant à lui tendance à augmenter sur la période).

La communauté de communes présente une évolution comparable à celle de la petite région agricole de la Brenne avec une augmentation du taux d'ouverture du marché entre les deux premières périodes.

En revanche, ce taux reste quasiment stable pour la CDC sur la dernière période (2005-2007), alors qu'il diminue pour la petite région agricole de la Brenne.

Toutefois, sur les trois périodes considérées, ce taux d'ouverture est fort dans la communauté de communes, bien supérieur au taux départemental ; ce qui indique un marché foncier rural actif, et plus particulièrement sur les communes de Mézières-en-Brenne, Paulnay, Saulnay et Sainte-Gemme.

10.2 Le marché foncier non bâti

2.1 Caractéristiques du marché

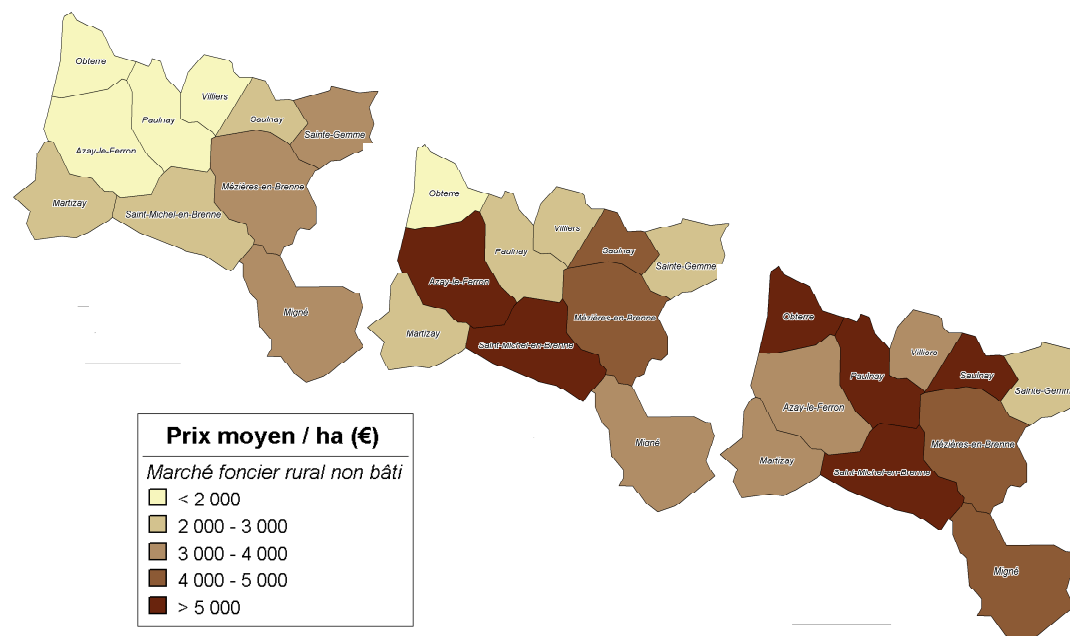
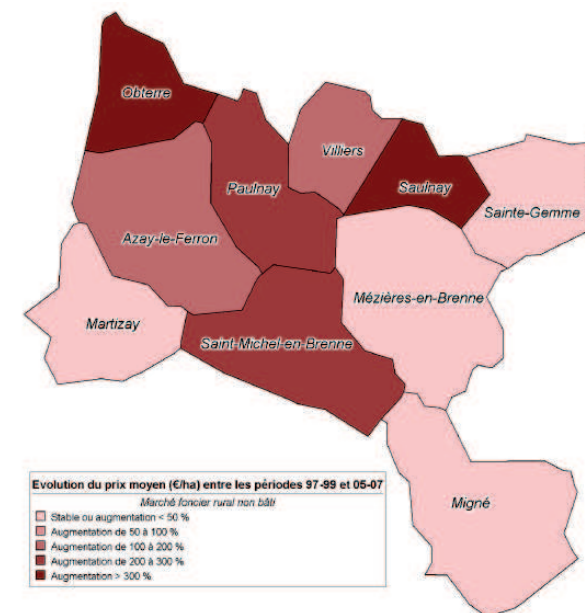
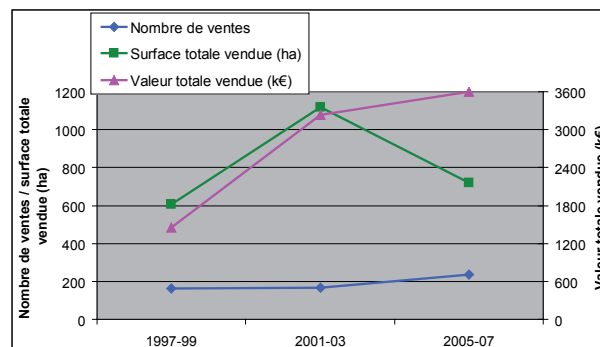
L'étude des mutations foncières relatives au foncier non bâti fait apparaître les tendances suivantes :

- **une augmentation très légère du nombre de ventes** entre les deux premières périodes, plus prononcée entre la deuxième et la troisième période
- une augmentation de la surface vendue entre les deux premières périodes, puis une diminution entre la deuxième et la troisième. Toutefois, le territoire considéré n'étant pas très étendu, cet indicateur n'est pas forcément très significatif, quelques ventes de superficie importante ayant pu se concentrer sur une période donnée sans que cela ne constitue réellement une tendance à la hausse ou à la baisse sur le long terme.
- **une forte augmentation de la valeur totale des biens vendus.**

L'augmentation de la valeur totale, couplée à l'évolution des surfaces vendues, se traduit par une forte augmentation du prix moyen à l'hectare des biens vendus sur l'ensemble de la période étudiée.

Les communes présentant le plus fort taux d'augmentation du prix moyen à l'hectare sont essentiellement celles dont le prix moyen était le plus faible sur la première période (Obterre, Saulnay, Saint Michel-en-Brenne), tandis que sur Mézières-en-Brenne par exemple, qui présente un taux d'augmentation plus faible, les prix moyens à l'hectare étaient déjà relativement élevés sur la première période. Azay le Ferron présente une évolution particulière, avec une hausse des prix moyens par hectare entre les deux premières périodes, suivie d'une baisse.

L'étude des différents sous-marchés permettra de préciser et d'expliquer certaines évolutions.



2.2 Type et origine géographique des acquéreurs

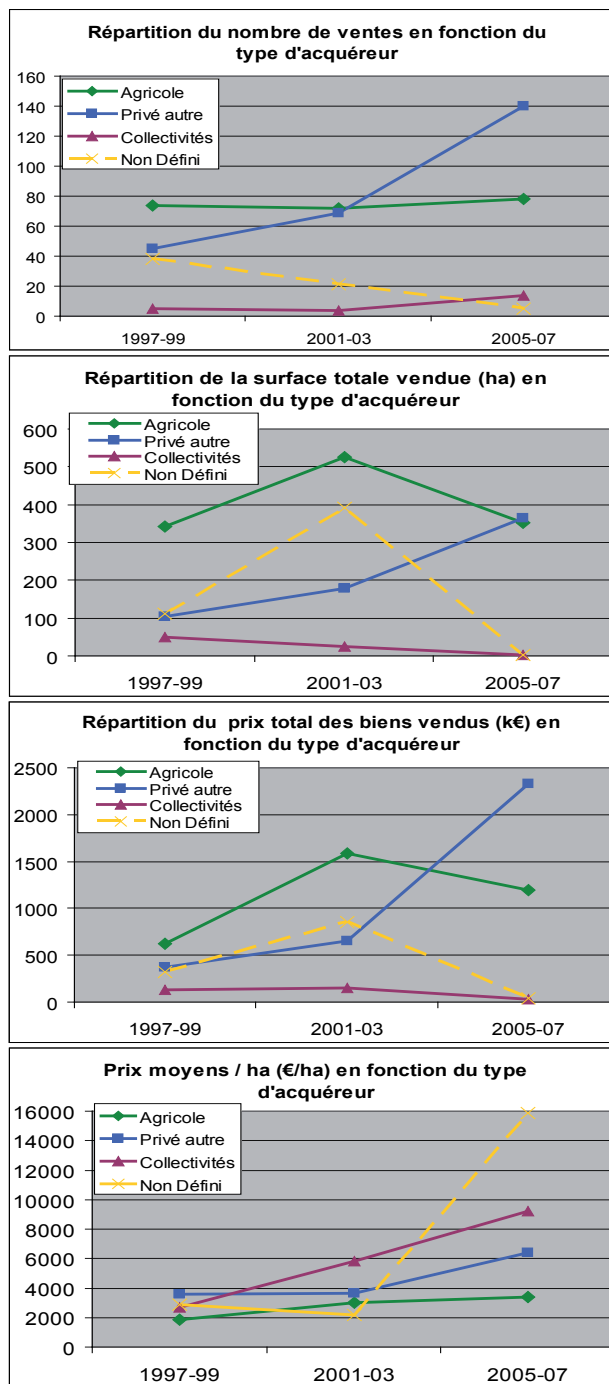
L'évolution des ventes sur le marché de l'espace rural non bâti en fonction du type d'acquéreur présente les caractéristiques suivantes :

- **les acquisitions par les agriculteurs constituent un marché particulièrement stable en nombre de ventes** ; les surfaces vendues étant variables sans qu'une véritable tendance ne puisse se dégager sur un territoire malgré tout assez restreint ;

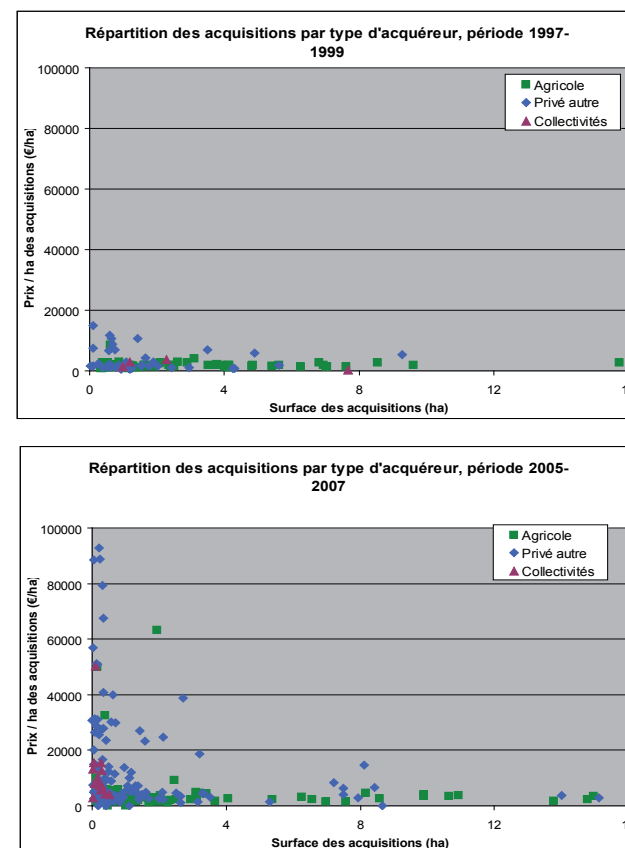
- **en revanche, les prix d'acquisition par les agriculteurs sont à la hausse**, avec un prix moyen par hectare qui passe de moins de 1.800 €/ha entre 1997 et 1999 à environ 3.400 €/ha entre 2005 et 2007. Cette augmentation étant encore plus forte pour les autres types d'acquéreurs, on peut supposer que les agriculteurs subissent l'influence des autres acquéreurs sur le marché de l'espace rural, et sont contraints de « s'aligner » au niveau des prix ;

- **les acquisitions par des privés non agriculteurs sont en hausse, en valeur comme en surface**, mais la hausse la plus forte est celle du prix d'acquisition. Ces privés interviennent ici essentiellement dans les sous-marchés « de loisirs » et « forestier », qui seront détaillé ultérieurement, et ont une influence forte sur le marché global de l'espace rural. Ainsi, sur la dernière période (2005-2007), des superficies approximativement équivalentes ont été achetées par des agriculteurs et par des privés non agricoles ;

- **les acquisitions par des collectivités sont peu importantes**. On constate toutefois une augmentation globale du nombre de ces acquisitions et des prix moyens par hectare pratiqués sur l'ensemble de la période considérée, tandis que la surface globale acquise diminue. Les acquisitions par les collectivités semblent donc au fil du temps être plus ciblées et sur de plus petites surfaces (probablement dans des périmètres d'aménagement bien définis), et à des prix plus élevés sans doute compatibles avec leur destination future (artificialisation le plus souvent).



La comparaison des acquisitions selon les types d'acquéreurs en terme de prix moyens à l'hectare et de surface (graphiques ci-contre) confirme ces analyses : **les privés achètent essentiellement de petites surfaces à des prix élevés (et de plus en plus élevés au fil du temps), au détriment des agriculteurs.**



Notons toutefois que le type d'acquéreur et la destination des biens sont indépendants, un non agriculteur pouvant louer le bien acquis à un agriculteur pour une activité agricole, tandis qu'un agriculteur peut acheter un bien destiné au loisir et non à la production.

Les parts de marché selon les origines géographiques des acquéreurs restent remarquablement stables en nombre d'acquisitions et en surface totale vendue sur les trois périodes étudiées.

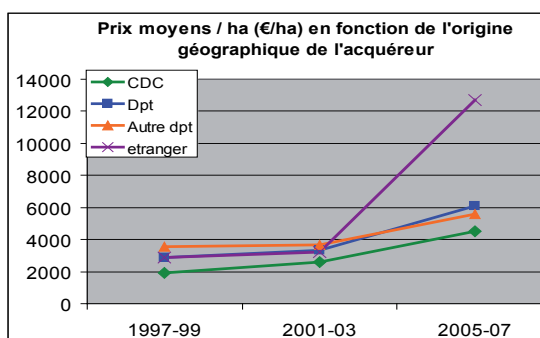
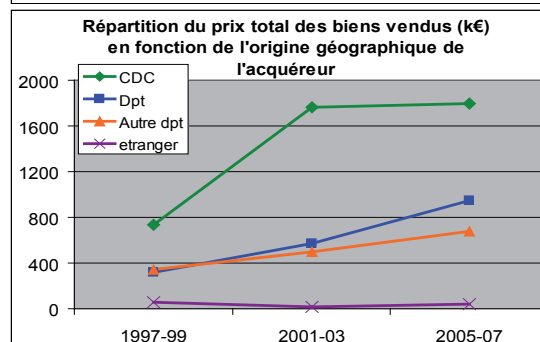
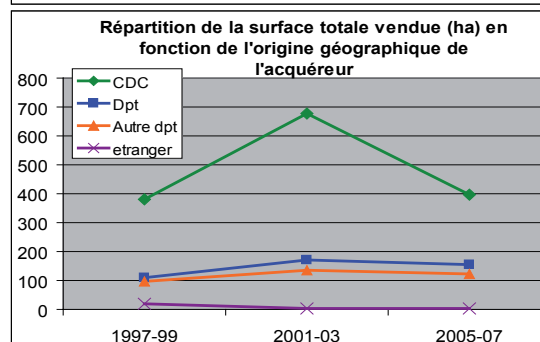
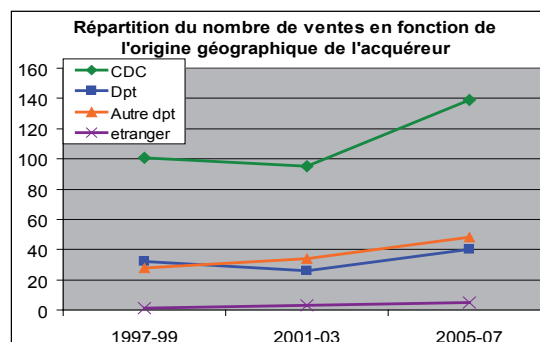
Le marché foncier non bâti sur la CDC reste très largement aux mains d'acquéreurs déjà résidents sur le territoire (61 % du nombre d'acquisitions et 64 % de la surface totale vendue sur l'ensemble de la période étudiée).

Les acquéreurs issus du département de l'Indre (hors CDC), et issus d'autres départements français, présentent des volumes d'acquisition comparables (respectivement 18 et 20 % du nombre d'acquisitions, et 19 et 16% de la surface totale vendue).

Le nombre d'acquisitions par des acquéreurs issus d'autres départements se répartit entre des acquéreurs issus :

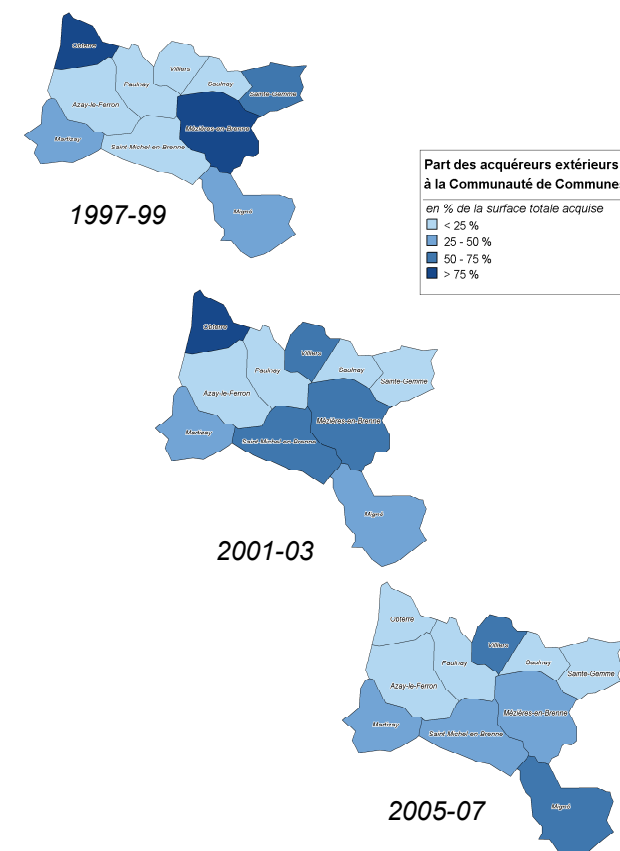
- du reste de la région Centre (environ 1/3, avec une forte prédominance du département voisin d'Indre-et-Loire) ;
- de la région Ile-de-France (environ 1/3),
- des autres régions de France (le tiers restant).

Les acquisitions par des étrangers restent marginales sur le territoire de la CDC, bien qu'en légère augmentation au cours du temps (globalement 1 à 2 % du nombre de ventes de biens non bâtis). Aucun pays ne se détache vraiment, on note toutefois plusieurs acquéreurs d'origine anglaise.



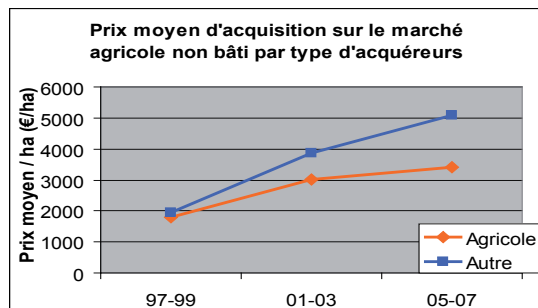
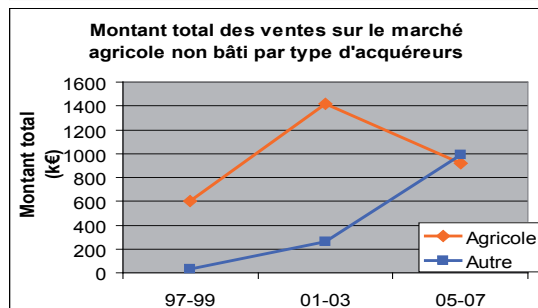
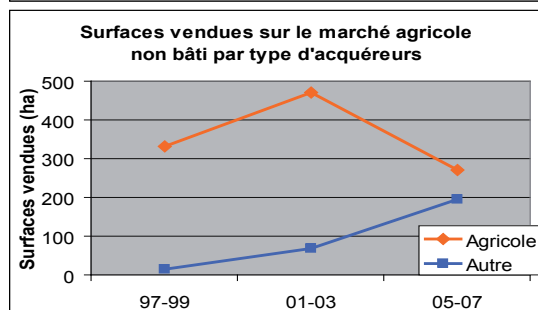
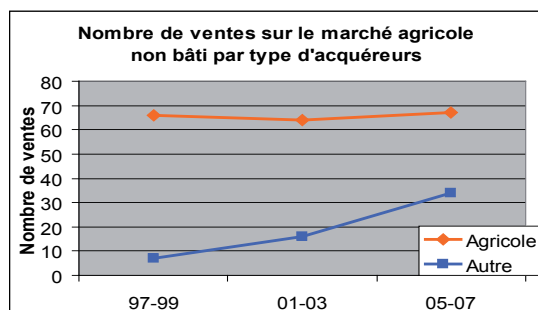
Concernant la répartition sur le territoire), aucune tendance ne se dégage vraiment, même si la tendance « locale » du marché se confirme : les communes présentant une part importante de surface acquise par des acquéreurs hors CDC sont souvent celles qui présentent des « frontières » importantes avec d'autres communes de la CDC, avec probablement une bonne part d'acquisitions par des habitants de ces communes voisines.

Enfin, les prix moyens pratiqués sont globalement à la hausse sur la période, avec des taux d'évolution comparables entre les différentes origines géographiques, sauf pour les acquisitions par les étrangers pour lesquelles les prix augmentent plus fortement sur la dernière période (mais à prendre avec précaution du fait du faible échantillon).



2.3 Détail par selon type de marché

Le marché agricole



Le marché agricole reste la composante majeure du marché foncier sur la CDC : son évolution globale est comparable sur les trois périodes étudiées avec un nombre de transactions en légère augmentation, des surfaces vendues variables et des prix en forte augmentation.

L'influence des non-agriculteurs sur ce marché est de plus en plus marquée, avec une forte hausse du nombre d'acquisitions entre la période 1997-99 (en moyenne 3 ventes par an) et 2005-2007 (en moyenne 13 ventes par an).

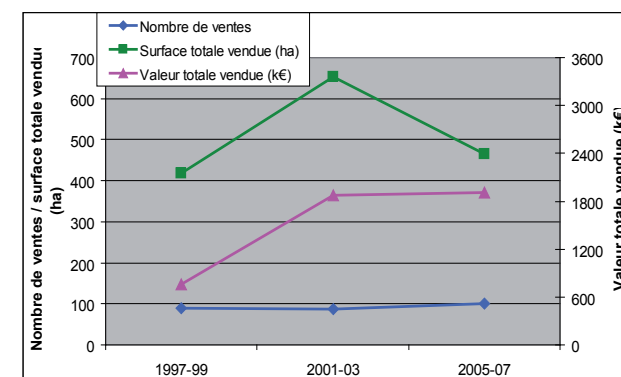
Si le maintien de la destination agricole du bien vendu semble assuré lors de la vente (maintien en place de l'exploitant locataire, ou mise en place d'un bail - parfois précaire - avec un agriculteur), celle-ci n'est pas forcément pérenne à long terme et ces biens sont susceptibles de basculer un jour ou l'autre dans une autre catégorie, essentiellement celle des espaces de loisirs. Le bien vendu peut parfois partir à l'artificialisation à moyen ou long terme, mais ce phénomène reste faible sur le territoire étudié.

Les surfaces acquises par des agriculteurs sont globalement en baisse sur l'ensemble de la période 1997-2007, tandis que les surfaces acquises par des non-agriculteurs sont en hausse importante et deviennent très proches des surfaces acquises par des agriculteurs sur la dernière période 2005-2007.

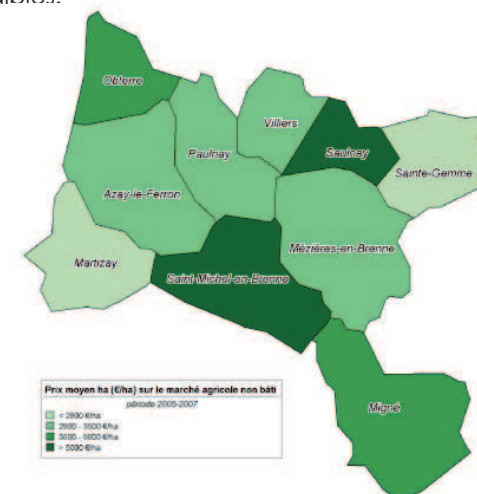
Les prix moyens par hectare pratiqués, sensiblement équivalents pour les non-agriculteurs et les agriculteurs sur la période 1997-99, divergent ensuite et augmentent plus vite pour les non-agriculteurs (+ 150 % entre 1997-99 et 2005-07) que pour les agriculteurs (+ 90 % sur le même laps de temps).

Période	CDC Cœur de Brenne	PRA Brenne	Dépt Indre
1997-99	1819	1970	2330
2001-03	2865	2820	3120
2005-07	4108	3220	3600

Tous types d'acquéreurs confondus, les prix moyens à l'hectare ont augmenté entre 1997 et 2007 de 125 % sur le territoire de la CDC (contre 55 % en moyenne dans le département de l'Indre), sans doute majoritairement du fait de la pression exercée sur ce marché par les non-agriculteurs.



Par commune (carte ci-dessous), les prix moyens par ha pratiqués sur la période 2005-07 sont les plus élevés à Saulnay et Saint-Michel en Brenne, tandis que Sainte-Gemme et Martizay font globalement l'objet de prix plus faibles.



Le marché de loisirs

Le marché des espaces de loisirs non bâti concerne la vente de biens de superficie faible, qui quittent l'usage productif agricole ou n'ont jamais été le support d'une activité agricole, mais qui ne seront pas artificialisés. Les acquéreurs sont essentiellement des privés, non agriculteurs.

Sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur de Brenne, il va s'agir essentiellement de biens non productifs (landes, friches, étangs) mais aussi parfois de surfaces visant à agrandir un jardin, mettre un cheval à pâturer, etc...

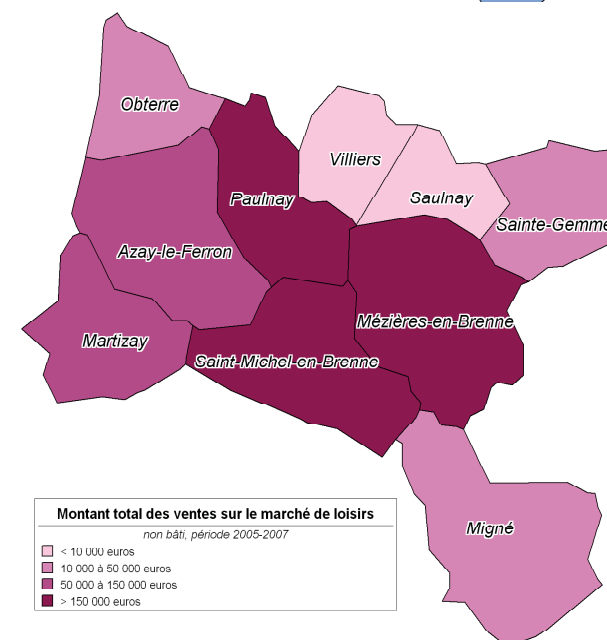
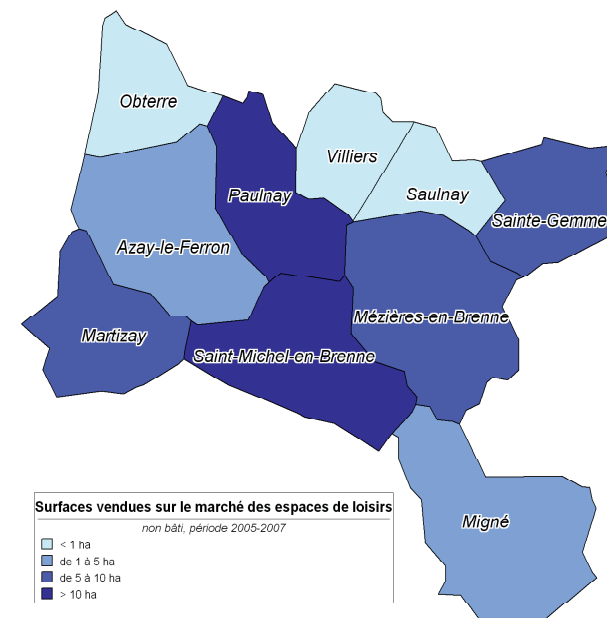
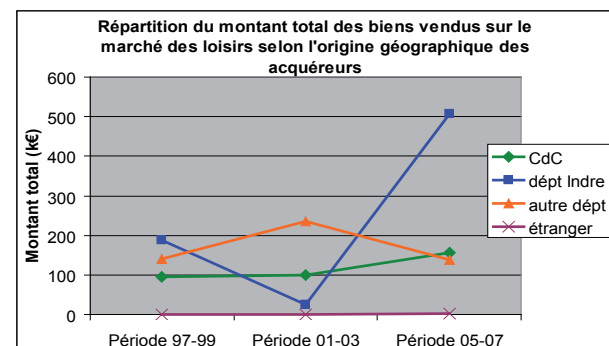
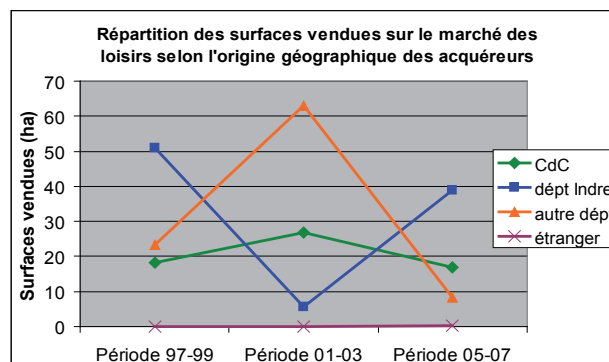
Ce marché a fortement évolué au cours de la période totale étudiée 1997-2007. Le nombre de ventes est en augmentation (+ 39 %), tandis que les prix explosent (+ 175 % pour les prix moyens par hectare pratiqués) mais que les surfaces vendues ont tendance à diminuer (- 31 %).

Les acquéreurs ont donc tendance à acheter des lots de moins en moins grands, mais de plus en plus chers.

Sur le territoire de la Communauté de Communes (cartes sur la droite), ce marché en surface et en valeur se concentre essentiellement sur les communes de Paulnay, Saint Michel en Brenne et Mézières en Brenne.

Les graphiques ci-dessus montrent que les acquisitions réalisées par des acquéreurs originaires du territoire de la CdC restent relativement stables sur l'ensemble de la période en surface et en valeur (légère augmentation en valeur toutefois), tandis que les acquisitions par des étrangers restent marginales.

Le marché global représenté par les acquéreurs du département de l'Indre (hors CdC) et ceux originaires d'autres départements reste relativement stable au total en surface, mais avec une tendance inversée si l'on sépare ces deux



Le marché forestier

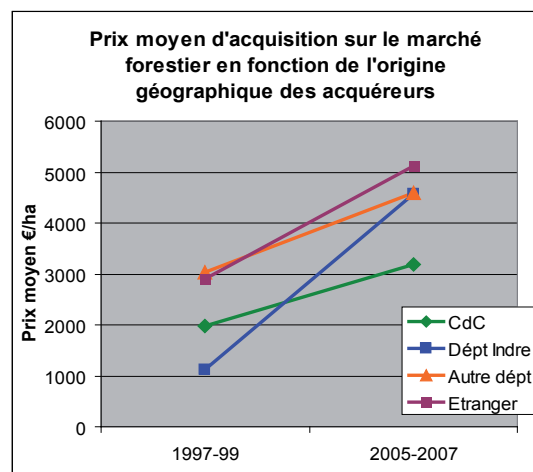
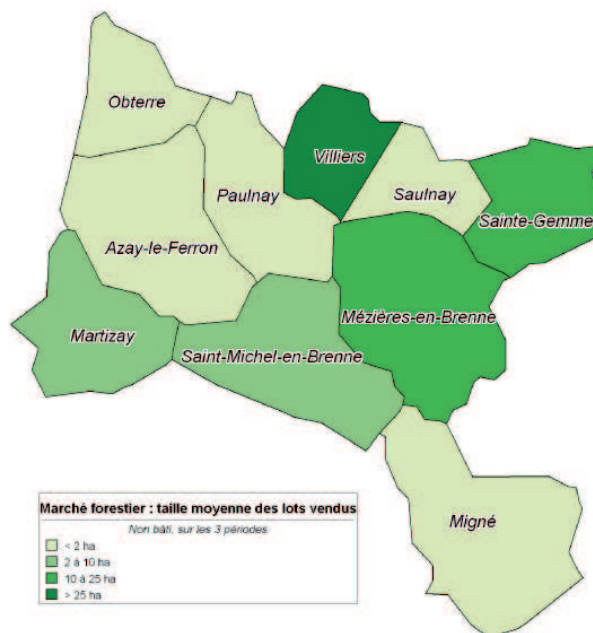
Le marché forestier est un marché important sur le territoire de la CDC, dont les superficies boisées occupent environ 21 % de sa surface totale (données cadastrales) et ont tendance à augmenter.

Il s'est ainsi vendu en moyenne 92 ha de bois et forêts par an sur le territoire de la CDC entre 1997 et 2007.

Il s'agit d'un marché particulier, sur lequel on dénombre globalement assez peu de ventes, mais portant sur des superficies parfois importantes. Ainsi, selon les communes, la superficie moyenne par vente peut atteindre voire dépasser 25 ha.

A l'instar des autres marchés, le prix moyen a tendance à augmenter et ce, quel que soit le type d'acquéreur. Le prix moyen par hectare des biens vendus sur le marché forestier est passé de 2 600 à 3 830 € / ha entre 1997-99 et 2005-07, soit une augmentation de 47 %.

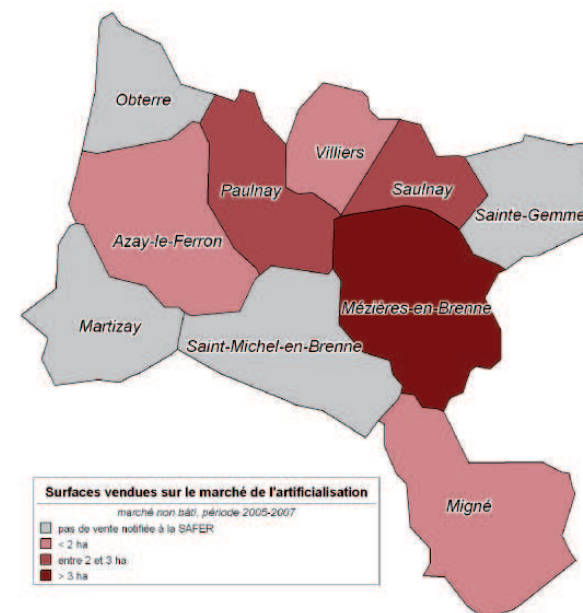
Les acquéreurs originaires de la communauté de communes représentent 63 % du nombre total des ventes sur ce segment de marché, représentant 54 % de la surface totale vendue sur la période 2005-2007. Sur cette même période, les acquéreurs originaires du département de l'Indre hors CDC représentent 16 % des ventes, mais 39 % de la surface totale vendue.



Le marché de l'artificialisation

Le marché de l'artificialisation (destiné à l'urbanisation) est globalement faible sur le territoire de la CDC, qui ne comprend pas de pôle urbain majeur et dont le développement urbain et économique reste limité.

Sur la période 2005-2007 les ventes à destination d'artificialisation se concentrent sur la commune de Mézières-en-Brenne, principal pôle d'activités du territoire. A noter également, sur la période 1997-1999, la vente sur Martizay de 11 ha au total sur le marché de l'artificialisation. Cette superficie a été vendue pour l'extraction de substances minérales.



10.3 Le marché foncier bâti rural

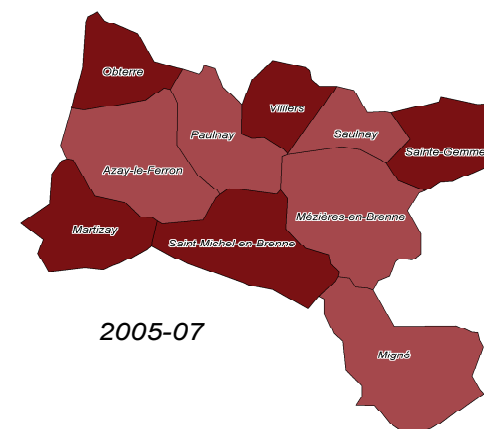
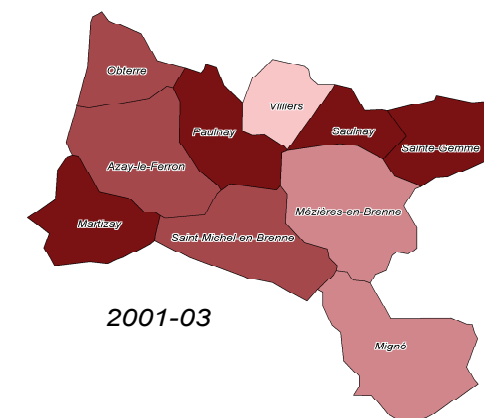
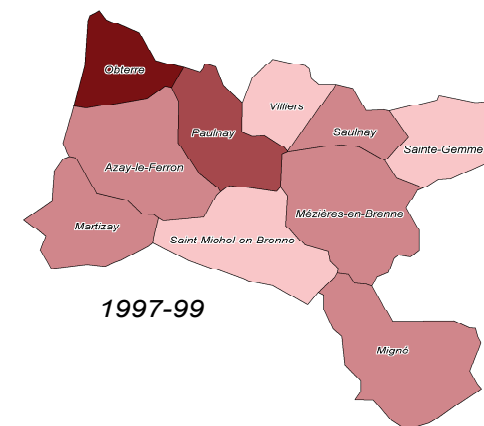
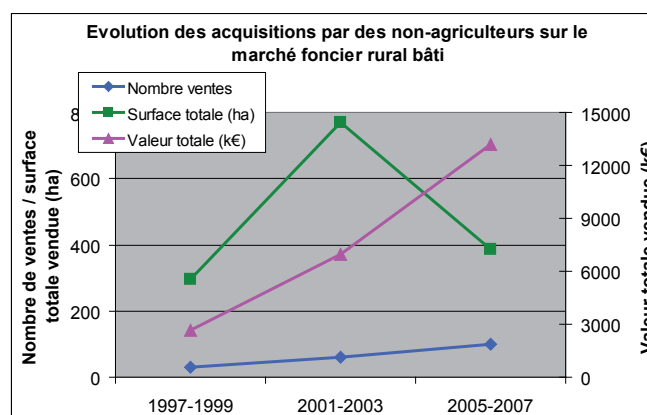
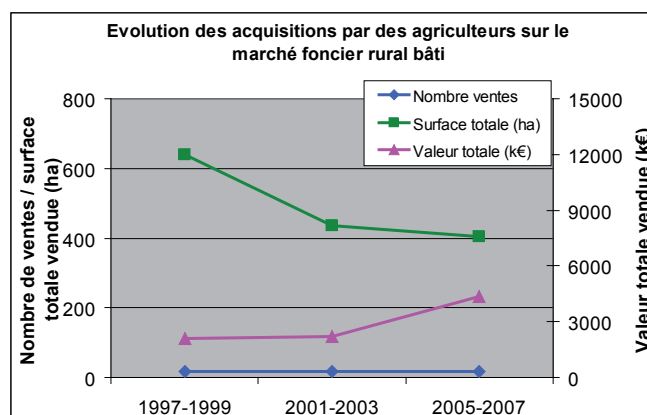
Sur le marché foncier bâti, le nombre de ventes est passé de 76 sur la période 1997-99 à 122 sur la période 2005-2007. Cette augmentation est essentiellement due à l'évolution des acquisitions par les non-agriculteurs, dont le nombre a triplé entre ces deux périodes. En parallèle, le nombre d'acquisitions par les agriculteurs est resté relativement stable.

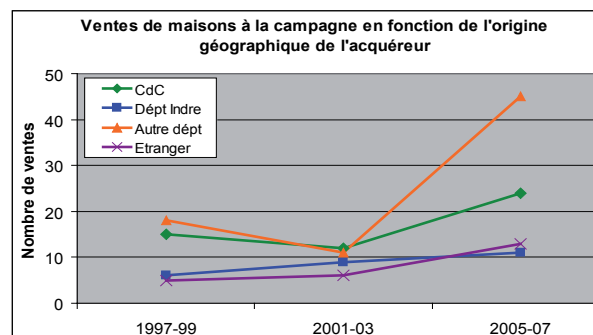
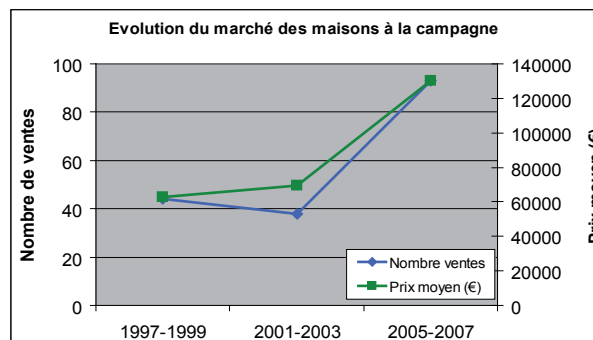
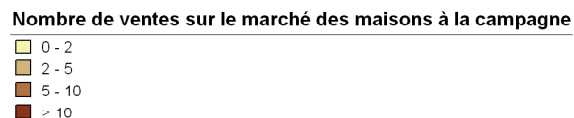
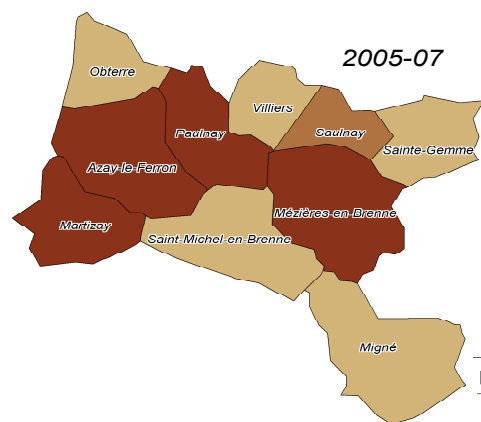
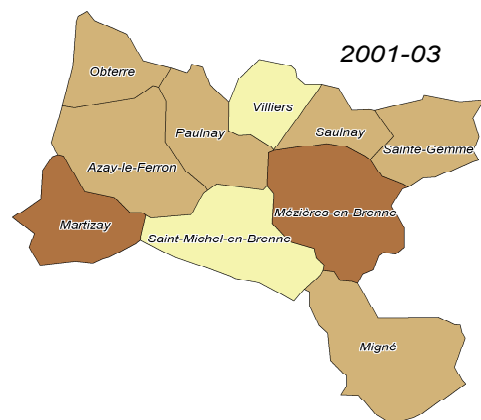
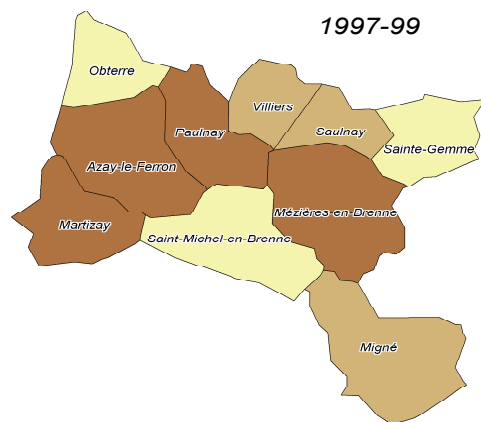
La surface moyenne des lots bâtis vendus a globalement tendance à diminuer, passant de 14 à 7 ha entre 1997 et 2007. Cette diminution est à mettre en lien avec le changement de structure de ce marché des biens bâtis, avec une prise de marché plus forte des non-agriculteurs dont une bonne partie achète des biens bâtis à usage d'habitation, donc avec moins de surface attenante qu'un siège d'exploitation agricole acheté par un agriculteur.

Les prix quant à eux sont en forte hausse. Comme pour le marché des biens non bâtis, la pression des non agriculteurs se fait de plus en plus forte, induisant une hausse des prix qui se répercute également sur les agriculteurs, dont certains peuvent commencer à avoir des difficultés d'accès à l'acquisition de bâti agricole.

On note en effet sur l'ensemble de la région Centre l'apparition de ventes dissociées du bâti et des terres de certaines exploitations agricoles, les terres étant vendues à des agriculteurs et le bâti à des non agriculteurs à des prix bien plus attractifs pour le vendeur.

Si l'on observe la répartition par commune de la part des acquisitions de biens bâtis par des non agriculteurs (cartes ci-contre), on constate que cette répartition est relativement homogène. Aucune commune ne se détache vraiment, toutes étant soumises à un taux élevé du nombre d'acquisitions par les non agriculteurs.





Le marché des maisons à la campagne concerne les propriétés bâties vendues en milieu rural, à usage d'habitation sous forme de résidence principale ou secondaire. Il s'agit souvent d'anciens corps de ferme ou bâtiments agricoles réaménagés, avec un peu de terrain attenant. Ce marché concerne essentiellement les privés non agriculteurs (un bâtiment acquis par un agriculteur entrera dans le marché des biens agricoles bâtis, sauf - cas rare - s'il acquiert une maison d'habitation ne se situant pas sur son exploitation) et constitue une sous-catégorie du marché rural des biens bâtis qu'il est intéressant d'étudier.

Les ventes de maisons à la campagne ont eu tendance à régresser un peu en nombre entre les deux premières périodes avant d'augmenter fortement au cours de la troisième période 2005-2007.

Ainsi, sur cette dernière période, c'est en moyenne 31 maisons à la campagne qui se sont vendues par an sur le territoire de la CDC. Le prix moyen n'a cessé d'augmenter, passant de 63.000 € sur la période 1997-99 à 130.000 € sur la période 2005-07 (soit 106 % d'augmentation).

La majeure partie des maisons à la campagne (42 % en moyenne sur l'ensemble de la période étudiée) est acquise par des habitants d'autres départements, ce qui incite à penser qu'il s'agit majoritairement de résidences secondaires.

Au sein de ces acquéreurs originaires d'autres départements, les plus représentés sont les départements de la région Centre (pour 28 %, et majoritairement l'Indre et Loire), et ceux d'Ile-de-France (pour 32 %). A noter plusieurs acquéreurs originaires de la région Nord Pas de Calais.

Les étrangers représentent une part non négligeable puisqu'ils représentent en moyenne 14 % des acquéreurs de maisons à la campagne. Il s'agit à une écrasante majorité d'acquéreurs originaires du Royaume-Uni, avec également quelques acquéreurs originaires du Benelux.

La répartition des ventes de maisons à la campagne selon les communes de la CDC montre que celles-ci se concentrent sur l'arc le plus « urbain » formé par les communes de Martizay, Azay le Ferron et Mézières-en-Brenne.

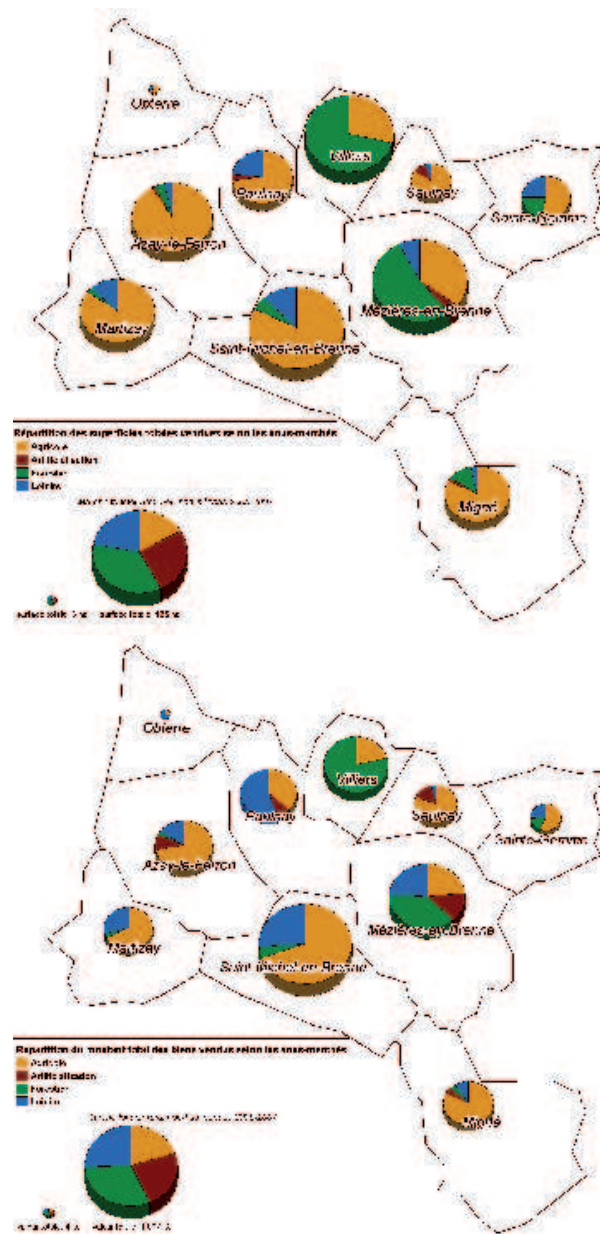
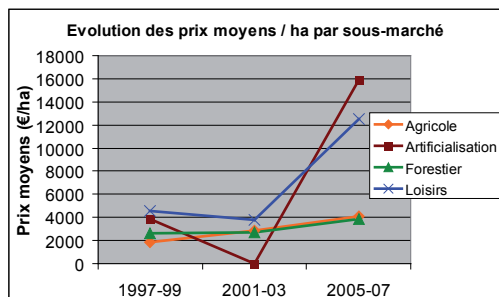
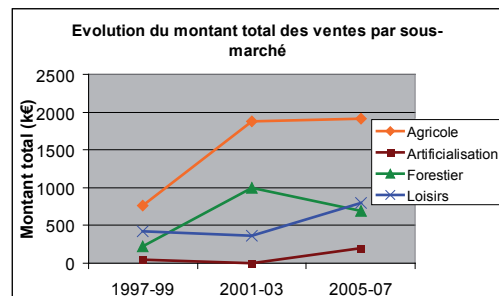
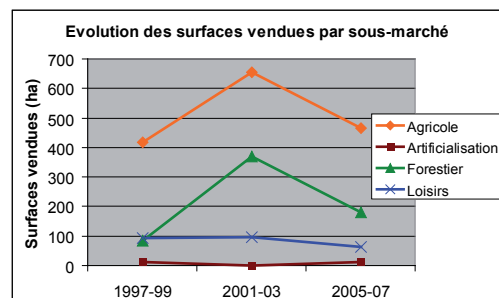
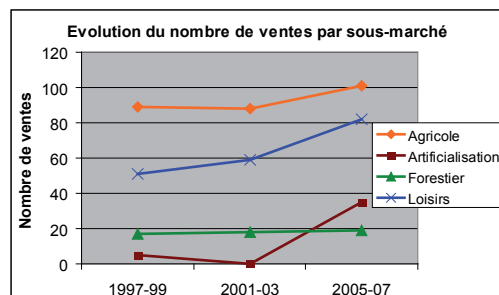
10.4 Analyse comparée entre les différents segments de marché

Le marché agricole est largement prédominant en surface sur le territoire de la communauté de communes Coeur-de-Brenne (en moyenne 63 % des surfaces totales vendues). Il est particulièrement développé sur les communes à l'ouest de la CDC, ainsi que sur Saulnay et Migné. Il reste aussi prédominant en valeur, même si le marché des loisirs s'en rapproche parfois sur certaines communes.

Le marché des loisirs est important en nombre de ventes et en montant total vendu, mais beaucoup moins en surface. Il représente une part notable du marché total en surface et en valeur sur Paulnay, un peu moins sur Sainte Gemme, Martizay et Saint-Michel en Brenne.

Le marché forestier fonctionne de la façon inverse : peu de ventes mais portant sur de grandes surfaces. Il est particulièrement développé sur Mézières-en-Brenne et surtout Villiers, où il représente près des ¾ des surfaces vendues.

Les prix moyens par hectare ont augmenté au cours des trois périodes successives sur tous les marchés. L'augmentation est similaire et assez forte sur les marchés agricole et forestier ; elle est beaucoup plus prononcée sur le marché des espaces de loisirs et surtout sur le marché de l'artificialisation (ce dernier marché, présentant un faible échantillon de données, est à considéré néanmoins avec précaution).



En conclusion, on observe que les différents segments de marchés s'influencent les uns les autres.

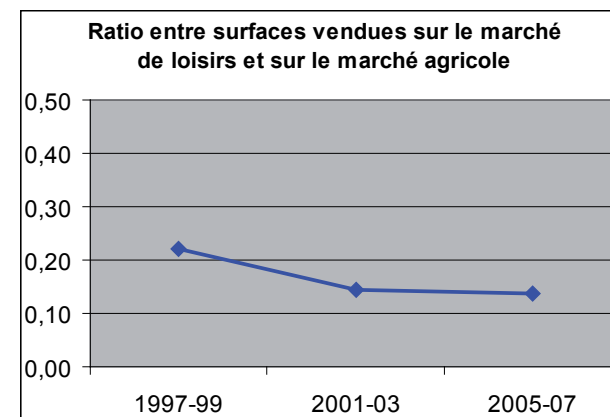
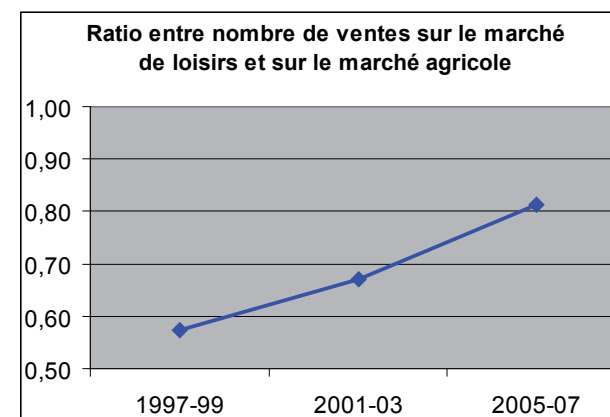
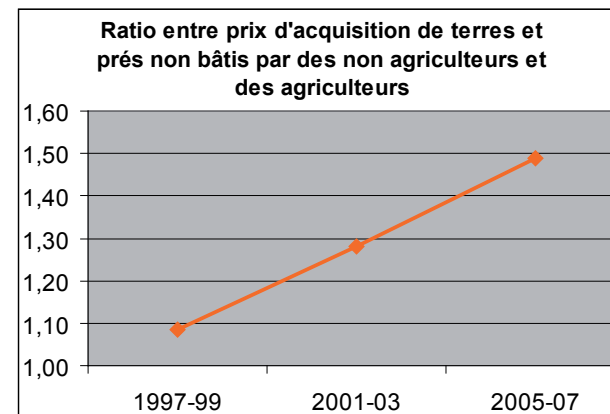
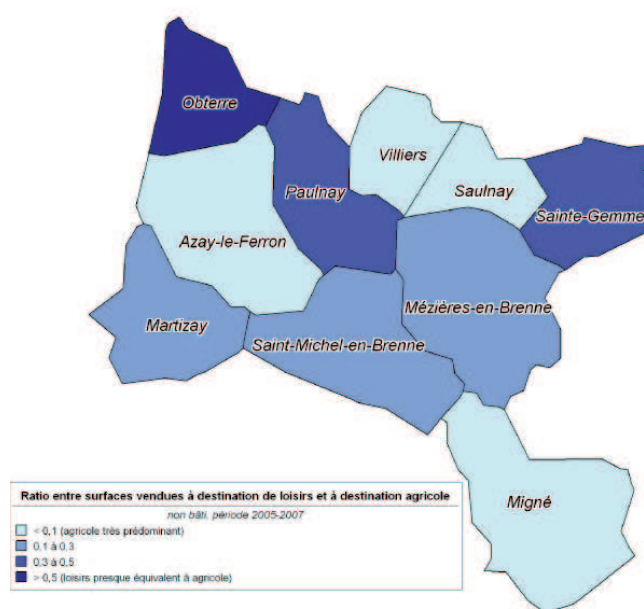
On constate d'ores et déjà une évolution dans la structure du seul marché agricole, avec une part d'acquisition par les non agriculteurs en constante augmentation.

Le calcul du ratio entre les prix d'acquisition de terres et prés non bâtis par des non agriculteurs et par des agriculteurs est ainsi en augmentation constante : sur la période 1997-99 ces deux catégories d'acquéreurs achetaient à des prix relativement similaires (ratio inférieur à 1,1) ; tandis que sur la période 2005-07 ce ratio s'élève à près de 1,5. Les non-agriculteurs achètent de plus en plus cher sur le marché agricole, et ont tendance à tirer globalement vers le haut les prix de ce marché.

Le principal marché influant sur le marché agricole est celui des espaces de loisirs sur le territoire de la CDC Cœur de Brenne, car il peut porter sur les mêmes biens. Le nombre de ventes sur le marché des espaces de loisirs est en constante augmentation et se rapproche du nombre de ventes sur le marché agricole en 2005-2007. Toutefois, en superficie vendue c'est le marché agricole qui reste largement prédominant.

Le recoupement avec les données cadastrales montre que la superficie boisée a tendance à augmenter sur le territoire de la CDC, au détriment souvent de la surface agricole. Le marché forestier peut donc, indirectement, également représenter une menace pour le marché agricole avec un phénomène de boisement de certaines terres agricoles.

Enfin, l'artificialisation est un marché peu développé aujourd'hui sur le territoire de la CDC, il ne représente pas de menace importante pour les autres marchés. D'après les ventes dont la SAFER a été notifiée, le taux d'artificialisation annuel sur le territoire de la CDC (part de la superficie totale de la CDC vendue chaque année à destination d'artificialisation) peut être évalué en moyenne à 0,007 %, ce qui est très faible et correspond en moyenne à un peu moins de 3 hectares par an.



1 1. Synthèse : atouts/faiblesses

Le milieu naturel

	Atouts	Faiblesses
Réseau hydrographique	• Un chevelu de ruisseaux relativement dense autour de la Claise, du Narçay et du Fonteneau • Ruisseau Narçay de bonne qualité • Un potentiel de renouvellement de la ripisylve • Gestion collective de la ressource (SIAMVB)) • Aigronne classée en 1ère catégorie piscicole	• Faiblesse des étiages • Qualité dégradée du Clecq • Moindre qualité du Fonteneau en aval de Paulnay du fait de rejets agricoles • Assèchement du Suin en été et risque d'eutrophisation élevé • Risque d'explosion des espèces envahissantes (herbiers de Jussie) • Cours d'eau cloisonnés par de nombreux ouvrages hydrauliques • Régression de la ripisylve sur de nombreux linéaires • Absence d'entretien ponctuelle de la végétation (sur l'Yoson notamment)
Nature et biodiversité	• Juxtaposition en mosaïque fine d'étangs, de prairies, de landes • Des zones humides riches en biodiversité bénéficiant de nombreux périmètres de protection : RAMSAR, Natura 2000, ZICO, 15 ZNIEFF de type 1 et une ZNIEFF de type 2 • L'une des 6 grandes zones d'étangs en France • Des sites acquis et sous conventions : ENS, réserve naturelle de Chérine, étang Bellebouche	• Une répartition des milieux qui tend à se modifier et à se banaliser • Fragilité de la flore aquatique et des prairies naturelles • Régression des roselières et quasi-disparition des tourbières • Phénomène latent de « solognisation » des milieux
Milieux	• Des pelouses calcicoles et des étangs remarquables • Des landes sèches et humides • Des prairies humides et des milieux d'eaux stagnantes (mares) de qualité • De grands massifs boisés • De grandes étendues de terres cultivées entrecoupées de secteurs bocagers • Un réseau de micro-milieux important (haies, vergers, potagers...)	• Changement de fonction des étangs qui perdent de leur valeur productive pour devenir des lieux de repos ou de chasse • Localement, des étangs en voie d'assèchement • Multiplication des petits étangs • Des prairies fragilisées car de moins en moins entretenues et en régression • Des landes ensauvagées, et des friches épineuses en progression • Une forte progression des espaces boisés • Des mares menacées par manque d'entretien • Déprise agricole et tendance à l'enfrichement

Le paysage

	Atouts	Faiblesses
Structures végétales	• Présence d'un grand nombre d'arbres isolés anciens • Haies bocagères visibles dans le quadrant sud-ouest • Ripisylve de qualité correcte sur l'ensemble du linéaire • Une trame développée de haies bocagères au sud de la Claise • De nombreux vergers et quelques parcelles de vignes • Un verger conservatoire au château d'Azay-le-Ferron	• Disparition progressive des structures végétales repères paysagers et témoins d'une culture locale (haies, arbres isolés et vergers) • Portions de ruisseaux totalement recalibrées et dénuées de toute végétation • Quelques peupleraies localisées ferment le paysage et contribuent à déstabiliser les berges des cours d'eau
Cadre paysager	• Une diversité des paysages née de la mosaïque d'espaces • Quelques boutons localisés dans la Brenne des étangs qui animent les paysages • Paysages de champs ouverts rythmés par des arbres isolés et quelques lignes de haies • Alternance de paysages forestiers, de bocage et de champs cultivés	• Sentiment général de fermeture des paysages • Risque de banalisation des paysages de la vallée de la Claise • Tendance à l'ouverture maximale des paysages du plateau : risque de simplification des paysages • Problème d'accessibilité aux espaces naturels et agricoles
Points de vue et perceptions	• Horizons paysagers divers (boisés, de cultures, bâtis) • Points de vue plutôt lointains qui permettent une bonne lisibilité du territoire du plateau • De belles vues ponctuelles sur les vallées de la Claise, de l'Aigronne, et de l'Ozance • De belles vues sur le bourg et l'église d'Obterre • Quelques rives d'étangs accessibles au public (ex : Renard, Piégu, Vigneaux)	• Profondeur du champ visuel assez limitée : sentiment général de fermeture et d'obstruction visuelle • Des vues qui tendent à se banaliser (disparition des structures végétales, constructions sans qualité architecturale) • Parcelles boisées (peupleraies, parcelles enfrichées) en bord de Claise, qui confisquent au regard des promeneurs les paysages de la rivière • Vision compartimentée de l'espace • Les étangs ne sont quasiment jamais visibles depuis la route ou les chemins • Fort impact visuel dans le paysage des bâtiments d'exploitation agricole

Le cadre bâti

	Atouts	Faiblesses
Développement du cadre bâti	• Une pression urbaine assez peu élevée (+7ha entre 2003 et 2008)... • ... mais contrastée d'une commune à l'autre (+5 ha pour Mézières-en-Brenne, - 3,5 ha pour Sainte-Gemme)	• Tendance au mitage par l'implantation de constructions peu respectueuses de l'architecture ancienne • Banalisation des entrées de bourgs • Artificialisation des terres irréversible et tendance au grignotage des espaces agricoles et naturels avec le développement de l'urbanisation
Structure des bourgs	• Un réseau de bourgs anciens disposés le long des axes de communication (cours d'eau et routes) • 3 bourgs structurants à l'échelle de la CDC (Mézières-en-Brenne, Azay-le-Ferron et Martizay) et 2 bourgs-relais (Saint-Michel-en-Brenne et Paulnay) • Un intérêt patrimonial et une qualité urbaine variable et inégale selon les communes • Des opérations « Cœur de Village » conduites dans plusieurs communes • Des commerces et des équipements présents dans les bourgs les plus constitués	• Des espaces de centralité de bourgs peu marqués et valorisés • Pas de traitement homogène des trottoirs et des espaces publics sur l'ensemble des bourgs • Un lien avec l'eau à révéler • Une vacance de locaux commerciaux et du bâti ancien importante • Quelques extensions pavillonnaires et opérations de lotissement faiblement intégrées aux bourgs • Etirement des limites bâties avec développement pavillonnaire le long des principaux axes
Structure du bâti ancien	• Des fermes isolées disséminées sur tout le territoire • Des hameaux anciens de grande qualité • Une prédominance des hameaux en Brenne tourangelles et des écarts ou des fermes isolées dans la Brenne des étangs • Des constructions anciennes qui s'accompagnent d'un petit patrimoine bâti ou végétal • Des dynamiques de réhabilitation ponctuelles du bâti ancien	• Un bâti qui tend ponctuellement à se dégrader faute d'entretien • Perturbation de la logique d'implantation des hameaux avec l'installation à leurs abords de constructions récentes • Un phénomène de conurbation des hameaux parfois préjudiciable à leur authenticité (la Mardelle, le Jonc, la Saulneraie à Martizay) • De nombreux corps de fermes abandonnés • Des réhabilitations mal maîtrisées (emploi de couleurs et matériaux en rupture avec l'architecture ancienne) • De nombreuses fermes sont des maisons de famille ou des résidences secondaires fermées la majeure partie de l'année

Le cadre bâti

	Atouts	Faiblesses
Structure du bâti récent	Quelques opérations d'habitat groupé plus ou moins bien intégrées malgré un vocabulaire architectural modeste	- Extensions pavillonnaires dispersées aux abords des bourgs et le long des principaux axes routiers - Développement de quartiers neufs totalement déconnectés de la trame des bourgs anciens : à Saint-Cyran confrontation lourde avec le bâti ancien, absence de traitement des interfaces, voirie surdimensionnée, et très fort impact visuel.
Zones d'activité	2 zones d'activité présentes sur le territoire : - les Noraies à Saint-Michel-en-Brenne - zone artisanale de Martizay	- Des bâtiments à fort impact visuel - Une organisation interne peu structurée et une absence de traitement des limites séparatives pour la ZA des Noraies
Patrimoine bâti	8 édifices protégés au titre des Monuments Historiques (4 églises et 4 châteaux) - Richesse du patrimoine historique, archéologique et traditionnel - De nombreux châteaux et domaines non protégés et de qualité - Un petit patrimoine rural intéressant (lavoirs, moulins, pigeonniers, etc.)	- Patrimoine parfois peu valorisé - Patrimoine ponctuellement dégradé ou « rattrapé » par l'urbanisation pavillonnaire - Des réhabilitations mal maîtrisées
Transport	- Bon maillage viaire du territoire - Peu de nuisances locales liées aux transports	- Territoire mal desservi par les transports collectifs - Vitesse parfois excessive des automobilistes - Effets de route-couloir et absence ponctuelle d'aménagements des abords de la voirie - Fort trafic sur la RD 975, axe le plus circulé de la CDC

L'activité et l'emploi

	Atouts	Faiblesses
Economie	• Un tissu d'emplois tertiaire lié à l'économie résidentielle • Un gisement d'emplois industriels important • Un territoire à fort potentiel touristique	• Territoire rural isolé des grands axes de communication • Un taux de chômage assez élevé • Un vieillissement de la population grevant les perspectives de développement
Agriculture et pisciculture	• Nombre important d'agriculteurs • Maintien d'une agriculture extensive	• Signes de déprise agricole (baisse du nombre de siège d'exploitation et des emplois agricoles, baisse des SAU, superficie boisée en augmentation entre 2003 et 2008, augmentation des surfaces en landes ou étangs) • Tendance à l'intensification (pollutions, consommation d'eau) • Diminution des prairies • Dépendance des grands groupes agroalimentaires
Commerces	• Un maillage commercial de proximité structuré en 3 pôles d'influence locale	• Une tendance à la fermeture des commerces et des services publics locaux malgré l'implantation de nouveaux équipements • Disparition de certains commerces dans les bourgs • Concurrence de la grande distribution
Tourisme	• Un tourisme « vert » lié à l'observation de la nature • De nombreux itinéraires de randonnée existants • De nombreux sites touristiques emblématiques de la Brenne	• Insuffisance de la qualité d'accueil des hébergements • Manque de signalétique et d'équipements • Des chemins de randonnée parfois peu praticables et inégalement intéressants • Saisonnalité forte des activités

Les équilibres socio-démographique

	Atouts	Faiblesses
Population	• Un solde migratoire positif attestant l'attractivité résidentielle du territoire • Une nouvelle catégorie de population d'actifs en fin de carrière et de jeunes retraités (45-59 ans) arrivant sur le territoire	• Une baisse de population due au déficit des naissances • Un vieillissement de la population constaté depuis 30 ans et qui devrait s'amplifier • Un risque important de dépeuplement sur le long terme
Habitat	• Un parc ancien avec une forte valeur patrimoniale	• Peu de logements locatifs et sociaux • Des logements manquant des éléments de confort • Une forte vacance (plus de 1/10 logement) • Un nombre important de résidences secondaires (plus d'1/5 logement) et de logements occasionnels • 1/3 de logements totalement ou partiellement non occupés
Equipements publics et vie sociale	• Une offre de services innovants en lien avec le PNR : relais des services publics, 1001 services, multi-accueil, centre de loisirs, accès au numérique • 7 groupements scolaires de proximité (écoles maternelles et primaires) • Des services de santé présents • Un tissu associatif dense	• Des animations culturelles et une offre événementielle peu développées • Des équipements peu valorisés du point de vue touristique • Des zones blanches qui subsistent dans les connections internet ADSL