

DEPARTEMENT DU CHER
Commune de SAINT PRIEST LA MARCHE



ingénierie
Conseil en
Aménagement

Patrick BOURCIER
54, rue Fernand DURUISSEAU
18600 SANCOINS
Tel/fax 02 48 76 21 81
Port. 06 14 56 98 60
ica.bourcier@orange.fr

Carte Communale

1. Rapport de présentation

APPROBATION DE LA CARTE COMMUNALE

Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du :



L'insertion de Saint Priest-La-Marche

Août 2012.

SOMMAIRE

1 - PREAMBULE	1
1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE	1
1.2 ACCES ET DESSERTA ROUTIERE.....	5
2 LE PORTER A CONNAISSANCE	6
2.1 ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE	6
2.2 SYNTHESE DES RECOMMANDATIONS DU PREFET	11
3 - DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	12
3.1 CARACTERISQUES DEMOGRAPHIQUES	12
3.1.1 UNE VARIATION DE POPULATION EN EQUILIBRE POSITIF	12
3.1.2 AGE DE LA POPULATION.....	12
3.1.3 EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES	13
3.1.4 REVENUS FISCAUX DES MENAGES.....	14
3.2 ACTIVITES.....	15
3.2.1 POPULATION ACTIVE	15
3.2.2 CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES	16
3.2.3 MIGRATIONS ALTERNANTES.....	17
3.2.4 COMMERCE, SERVICES ET ACTIVITES ARTISANALES ET AGRICOLES.....	17
3.3 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS.....	17
3.3.1 STATUT DES LOGEMENTS.....	17
3.3.2 CONFORT DES LOGEMENTS.....	18
3.3.3 RYTHME DE CONSTRUCTION.....	18
4 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	20
4.1 LE CADRE NATUREL	20
4.2 ANALYSE PAYSAGERE	21
4.2.1 LA ZONE PAYSAGERE	21
4.2.2 LES ENJEUX DU PAYSAGE	22
4.3 LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE	23
4.3.1 LA DEMARCHE DE LA COMMUNE	23
4.3.2 L'AVIS DU PAYSAGISTE CONSEIL DE L'ETAT.....	23
4.3.3 L'INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET DE LOTISSEMENT	27
4.4 L'ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL	35
4.4.1 LE BOURG	35
4.4.2 LES HAMEAUX ET LES ECARTS.....	35
5 - EQUIPEMENTS ET SERVICES	42
5.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES.....	42
5.2 VIE ASSOCIATIVE ET SOCIOCULTURELLE	42
5.3 EQUIPEMENTS SANITAIRES	42
6 - SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	44
6.1 CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU ET D'ASSAINISSEMENT.....	44
6.2 OUVRAGES ELECTRIQUES HAUTE TENSION	44
6.3 COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES	45

7 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS	46
7.1 CONSTAT DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE	46
7.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	46
7.3 LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE.....	46
7.4 LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT RETENUS	47
7.5 SYNTHESE DES ZONES CONSTRUCTIBLES.....	52
7.6 MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN	53
7.7 COMPATIBILITE DU PROJET COMMUNAL AVEC LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DEFINIS AUX ARTICLES L.110 ET L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME	53
7.7.1 RAPPEL DES ARTICLES L.110 ET L.121.1	53
7.7.2 LES CHOIX DE LA MUNICIPALITE	54
 8 – EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR	54
8.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL.....	54
8.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU.....	55
8.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE	55
8.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE	55
8.5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET CADRE DE VIE	55
 9 - COMMUNICATION	56
10 - ENQUETE PUBLIQUE	57
11 - EXAMEN DES REQUETES et DECISIONS de la COMMISSION MUNICIPALE	58
12 - DOSSIER SOUMIS AU CONSEIL MUNICIPAL POUR APPROBATION	58

1 PREAMBULE

Saint Priest la Marche est une commune située au sud de CHATEAUMEILLANT, à environ 13 km.

Les règles d'urbanisme applicables sur le territoire communal sont les dispositions du Règlement National d'Urbanisme. L'objectif principal de la collectivité est le maintien ou le renforcement de la population par la création d'un lotissement, initialement de 6 lots, à proximité de la mairie et de l'école : la démarche a été approuvée par le paysagiste conseil de l'Etat.

Par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2009, l'élaboration de la carte communale a été prescrite.

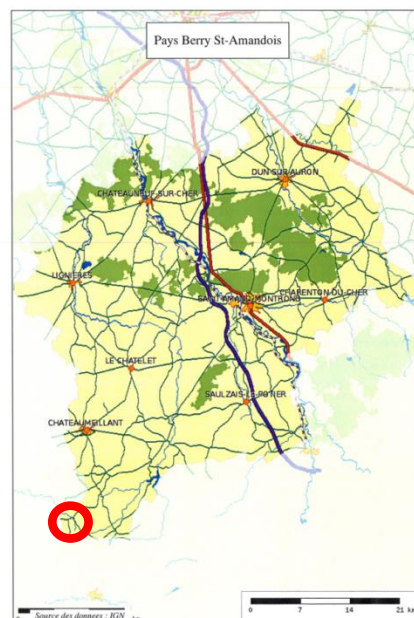
Le porter à connaissance du Préfet date d'avril 2010 : il constitue une synthèse de l'ensemble des informations détenues par les services de l'Etat présents dans le département. Ce document comporte une partie relative aux recommandations des services et l'autre relative aux prescriptions réglementaires avec des informations d'éléments à portée juridique et d'ordre technique ou autres études techniques disponibles.

Le porter à connaissance sera annexé au dossier d'enquête publique et mis à la disposition du public.

1.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE

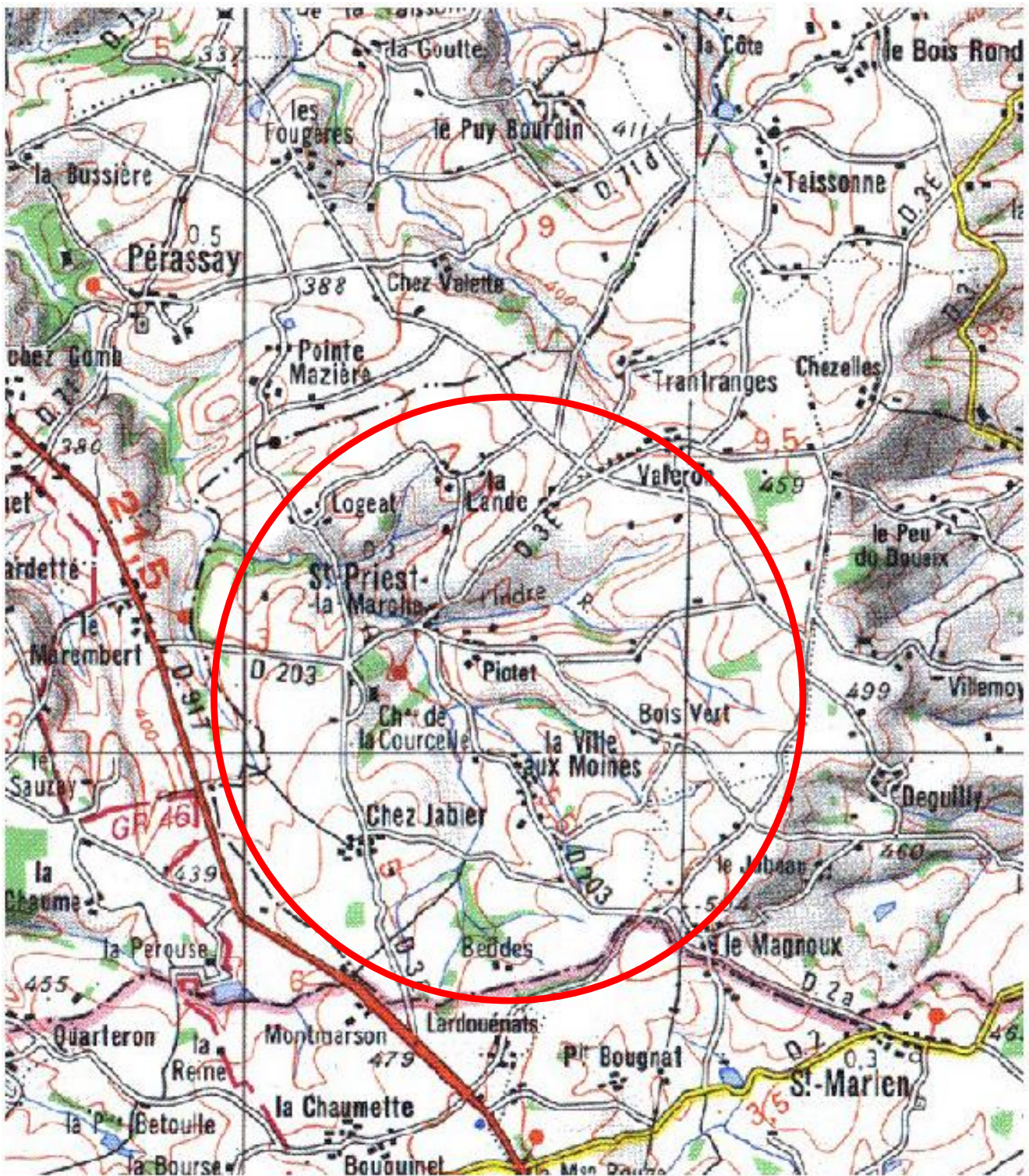
Saint Priest la Marche, d'une superficie de 2033 hectares, se situe au sud du département.

La commune fait partie du Pays Berry Saint-Amandois, de la Communauté de Communes du Boischaud-Marche (création le 16 décembre 2008) et du canton de Châteaumeillant. La communauté de communes comprend toutes les communes du canton. La population du canton est passée de 5523 habitants à 5409 de 1999 à 2008.



 *Situation de St Priest la Marche dans le département du CHER et dans le pays Berry Saint-Amandois*

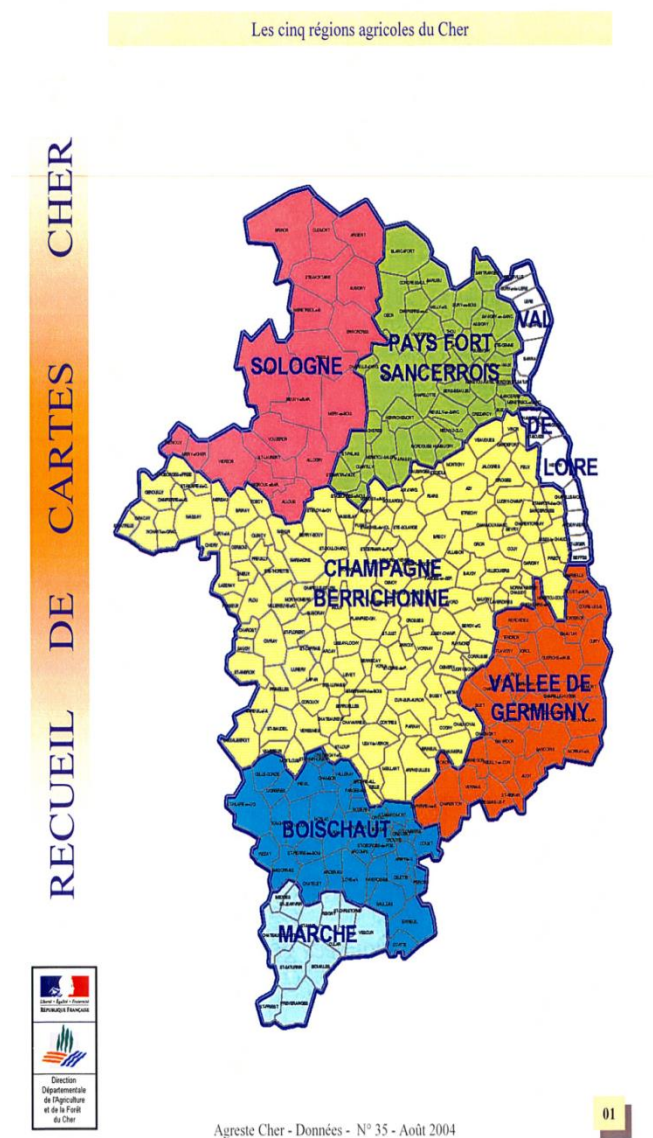
CARTE COMMUNALE
COMMUNE DE SAINT PRIEST LA MARCHÉ



La carte ci-après resitue les cinq régions agricoles du département. La région agricole, incluant le territoire de la commune de St Priest la Marche est celle de la Marche, au sud du CHER, avec un paysage de forme bocagère. La région de la Marche « hésite » entre le paysage du bassin parisien et celui du massif central. Il constitue la figure emblématique du Boischaüt avec des mailles bocagères plus denses confrontée à la déprise agricole et aux premiers signes d'abandon de la gestion du terroir.

Les activités principales, principales ressources à ce jour, sont l'élevage de bovins et d'ovins.

Avec le vignoble, le patrimoine architectural et les sites attractifs, l'avenir de la région est le tourisme vert.



CARTE COMMUNALE
COMMUNE DE SAINT PRIEST LA MARCHE

La communauté de Communes du Boischaud-Marche, évoquée ci-dessus, s'est fixée plusieurs objectifs :

- l'aménagement de l'espace avec une optimisation de l'implantation des activités.
- le développement et l'aménagement économique pour les zones d'activités économiques égales ou supérieures à 5000 m2 de superficie.
- le développement et l'aménagement social et culturel avec en termes d'actions à titre optionnel :
 - ❖ étude et création de structures destinées à l'accueil de la petite enfance et des personnes âgées.
 - ❖ diagnostic territorial d'animations sportives, culturelles et touristiques
- l'environnement avec l'étude d'un parc éolien sur le canton.

Carte de la Communauté de Communes du BOISCHAUD-MARCHE



Canton de Châteaumeillant



Cellule Documents d'Urbanisme - SM - 150404 - Cantons_Châteaumeillant.wor - source : INSEE - (c)IGN - BDcarto()

1.2 ACCES ET DESSERTE ROUTIERE

La commune est accessible par les Routes Départementales n°3 et 3 E qui la relie à Châteaumeillant d'une part, et les routes départementales n°203 et 917 qui relie à Sainte Sévère sur Indre et La Châtre dans le département de l'Indre d'autre part .

Le bourg est situé à :

- 15 mn de CHATEAUMEILLANT,
- 33 mn de LA CHATRE ,
- 56 mn de ST AMAND MONTROND
- 58 mn de MONTLUCON
- 1 heure de GUÉRET .

Un maillage de routes départementales et voies communales permet de desservir tout le territoire communal.



SAINT PRIEST LA MARCHE



SUHV - BDUP- BX - 30/06/09 - st priest wor - sou'ce : données (date) - ©IGN scan25:BDcart®

2 LE PORTER A CONNAISSANCE

Le porter à connaissance de la commune de St Priest la Marche est résumé ci-après suivant les grandes lignes explicitées en préambule :

- ❖ les principes fondamentaux en termes d'urbanisation : la mixité urbaine et sociale, l'équilibre entre urbanisation et protection des activités ou des sites et la gestion économe de l'espace ainsi que le respect de l'environnement. L'objectif de réduction de l'habitat indigne et d'amélioration du confort doit être pris en compte.
 - ❖ l'articulation nécessaire avec les documents d'urbanisme voisins : .
 - ❖ la prise en compte de l'arrêté départemental.
-

2.1 ELEMENTS DU PORTER A CONNAISSANCE

L'articulation avec les autres documents à portée réglementaire ou de planification se résume comme suit :

- ❖ pas de SCOT : schéma de cohérence territoriale dans l'Indre ou dans le Cher.
 - ❖ pas de PLH : programme local de l'habitat.
 - ❖ pas de plan de déplacement urbain.
 - ❖ la seule commune avoisinante dotée d'un document d'urbanisme est la commune de Préveranges : carte communale approuvée le 21 octobre 2009.
-

Les éléments de la loi SRU du 13.12.2000 « solidarité et renouvellement urbain » et la loi urbanisme et habitat du 2.07.2003 sont explicités :

- ❖ privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain.
 - ❖ identifier les secteurs où la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale doivent être privilégiées.
 - ❖ prendre en compte l'environnement
 - ❖ lutter contre l'insalubrité de l'Habitat : loi Mole du 25 mars 2009 relative à l'habitat indigne.
-

Une OPAH du Pays Berry Saint-Amandois (opération programmée d'amélioration de l'habitat) est en cours sur le territoire concerné avec un objectif, entre autres, de réduction du taux d'habitat indigne et d'amélioration du confort.

Accueil et habitat des gens du voyage, loi du 5.07.2000

- ❖ Saint Priest la Marche n'est pas concerné par le schéma départemental du 25.07.2002.
-

Les routes départementales : la commune est concernée par l'arrêté suivant et les voies à grande circulation ci-après :

- ❖ Arrêté du 7.06.1993, valant règlement de la voirie départementale.
 - ❖ Aucune route départementale n'est classée à grande circulation.
-

- ❖ pour l'adduction en eau potable et la distribution, sachant que St Priest la Marche ne dispose pas de captage sur son territoire, il faut que tout projet d'urbanisation et que les différents types de constructions ou structures respectent les dispositifs suivants en termes de défense incendie :
-

- ❖ adéquation entre les besoins en eau et le développement de l'urbanisation. (aspects quantitatifs et qualitatifs)
 - ❖ défense incendie : 60m³/h pour les maisons ou exploitations, 120 m³/h pour les zones artisanales et de 120 à 240 m³/h pour les zones industrielles
 - ❖ la problématique de desserte en réseaux et de défense incendie doit être abordée dans le rapport de présentation de la carte communale.
-

- ❖ les éléments d'information du porter à connaissance concernant le traitement des eaux usées sont les suivants :
-

- ❖ l'ouverture de secteurs pour l'extension de l'urbanisation doit être conditionnée par la capacité des infrastructures d'assainissement à recevoir une charge supplémentaire.
 - ❖ une étude datant de 2002 précise que la commune est dotée d'un schéma directeur d'assainissement. Il prévoit qu'une partie de la commune sera dotée d'un assainissement collectif et que le reste sera en assainissement autonome. Actuellement, il n'existe pas d'assainissement collectif.
 - ❖ élaboration en cours pour la mise en place d'un SPANC (Schéma Public d'Assainissement Non Collectif).
 - ❖ la commune doit disposer d'un système assurant le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des dispositifs d'assainissement autonome pour la création d'installations neuves.
 - ❖ les secteurs à urbaniser doivent respecter la réglementation en vigueur pour la collecte et le traitement des eaux usées.
-

- ❖ Les informations du porter à connaissance concernant les déchets sont les suivants et ont été complétées par des indications de collecte locale :
-

- ❖ plan départemental d'élimination des déchets approuvé le 3.08.1999 par le Préfet : il s'impose aux collectivités et est opposable aux tiers.
- ❖ si ancien dépôt d'ordures ménagères : zone inconstructible.
- ❖ aucune déchetterie et aucun site potentiel de décharges de matériaux inertes de classe III n'était recensé sur le territoire communal en 2002.

- ❖ Energie et pollutions atmosphériques (loi du 30.12.1996)

- ❖ principe de généralisation de la surveillance de la qualité de l'air
- ❖ fixation d'objectifs de qualité
- ❖ droit à l'information pour la population
- ❖ prise en compte des préoccupations de pollution atmosphérique
- ❖ élaboration de mesures spécifiques

- ❖ Environnement et paysages
-

- ❖ la loi du 8.01.1993 pour la protection et la mise en valeur des paysages précisent les objectifs suivants :
-

- état des lieux des paysages à établir.
 - s'interroger sur les tendances d'évolution de ces paysages.
 - définir un parti d'aménagement global et cohérent permettant d'orienter les évolutions du territoire
-

❖ l'atteinte de ces objectifs doit intégrer les principes listés ci-après »

- ❖ RESPECT DES UNITES PAYSAGERES STRUCTURANTES
 - ❖ QUALITE DES ENTREES DE VILLE
 - ❖ PRESERVATION DE L'ESPACE RURAL
 - ❖ INTEGRATION DES ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET ARTISANALES
-

❖ Le patrimoine archéologique

- ❖ La collectivité est informée que la possibilité lui ait offerte sur le fait que toutes demandes d'autorisation d'occuper le sol et tous projets d'aménagement dans l'emprise de sites ou vestiges archéologiques soient soumis pour instruction au Service Régional de l'Archéologie. Les dites demandes peuvent être refusées en application des dispositions de l'article R 111.21 du code de l'urbanisme.
- ❖ Les découvertes fortuites doivent faire l'objet d'une déclaration en application des dispositions de l'article L 531.14 du code du Patrimoine.

❖ Les forêts de St Priest la Marche

- ❖ 95 ha boisés à St Priest la Marche, soit un taux de boisement de 5 % inférieur à la moyenne départementale (25 %) et nationale.
 - ❖ aucune forêt n'est gérée par l'O.N.F. (Office National des Forêts) sur le territoire communal.
 - ❖ tout défrichement dans un bois de plus de 4 ha est soumis à autorisation.
-

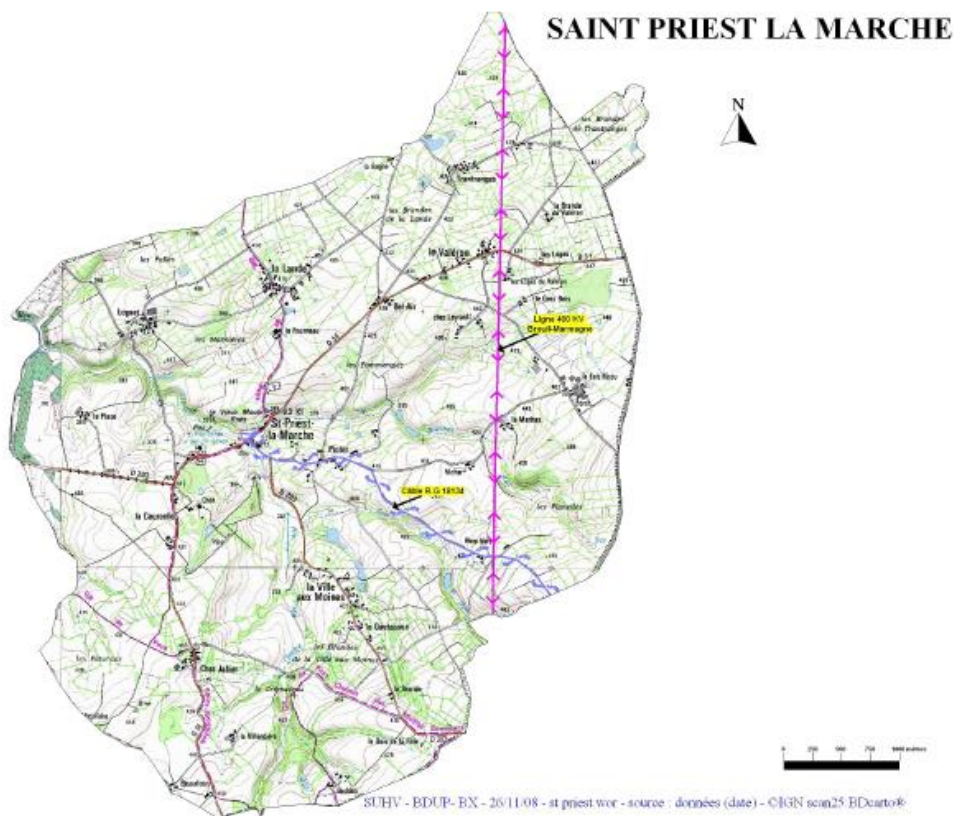
❖ LES CARRIERES sont gérées par le schéma départemental des carrières approuvé le 7 mars 2000.

- ❖ les autorisations d'exploitation doivent être compatibles avec les orientations et objectifs fixés dans le schéma.
 - ❖ le porter à connaissance précise que dans le secteur de Saint Priest la Marche, des gisements ponctuels de socle éruptif et métamorphique, tels que des granulats et des minéraux industriels. Il est précisé qu'il est souhaitable que la carte communale autorise la création de carrières dans ces zones.
-

- ❖ **TERRITOIRES RURAUX** : les dispositions concernant la commune de St Priest la Marche sont les suivantes :

-
- ❖ Loi d'orientation agricole du 9 Juillet 1999 : la commune n'est pas située dans une aire d'Appellation d'Origine Contrôlée du Cher .
 - ❖ Loi sur le développement des territoires ruraux du 23 Février 2005 : *St Priest la Marche est classé en ZRR (zone de revitalisation rurale) à titre conditionnel (critères sociaux-économiques respectés avec intégration à un EPCI à fiscalité propre).*
 - ❖ Loi d'orientation agricole du 5 Janvier 2006 : *les dispositions de la loi visent à la consolidation de l'activité agricole : 14 sièges d'exploitation agricoles déclarés en 2008 sont à protéger.*
-

- ❖ Les servitudes d'utilité publique sont récapitulées sur la carte suivante :



A5 : conduites d'eau potable et d'assainissement

I4 : canalisations électriques de réseaux de transport (ligne de 400KV Breuil Marmagne) et de réseaux de distribution (lignes aériennes HTA et souterraines HTA, BTN et BTA)

PT3 : câble Télécom RG 18-134

• Nuisances et risques

- ❖ la loi sur le bruit du 31.12.1992 définit les normes à respecter :
 - ❖ pour les établissements ou locaux recevant du public (prévention, isolation phonique ou éloignement des habitations)
-
- ❖ dans le domaine de la sécurité routière : les RD 3E et RD 203 ne justifient pas de mesure particulière de sécurité. (RD : routes départementales)
 - ❖ risque de séisme : Culan est classé en zone sismique négligeable mais non nulle.
-
- ❖ Risque « mouvements de terrains liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols (carte jointe) :
 - arrêté n° 2005-1-1604 du 20.12.2005 prescrivant un PPR. (plan de prévention des risques) : voir carte des aléas retrait-gonflement des argiles sur la page suivante.
 - arrêté n° 2006-1-225 du 1^{er} février 2006 informatif des acquéreurs et locataires de biens immobiliers ;

• Les installations classées

- ❖ La commune de St Priest la Marche ne comprend pas d'installations autorisées au titre de la protection de l'environnement suivies par les services de la DREAL (direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement)
 - ❖ Concernant le régime déclaratif, une liste exhaustive existe en Préfecture du CHER.
-

• Les projets pouvant avoir un impact sur le territoire communal de St Priest la Marche :

- ❖ Le projet de faisabilité d'un parc éolien communautaire
 - ❖ Le trafic poids lourds généré par l'ouverture de la carrière de GUIGNARD en 2010 à St Saturnin en impactant les routes départementales 3^E et 203.
-

2.2 SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS DU PRÉFET DU PORTER À CONNAISSANCE

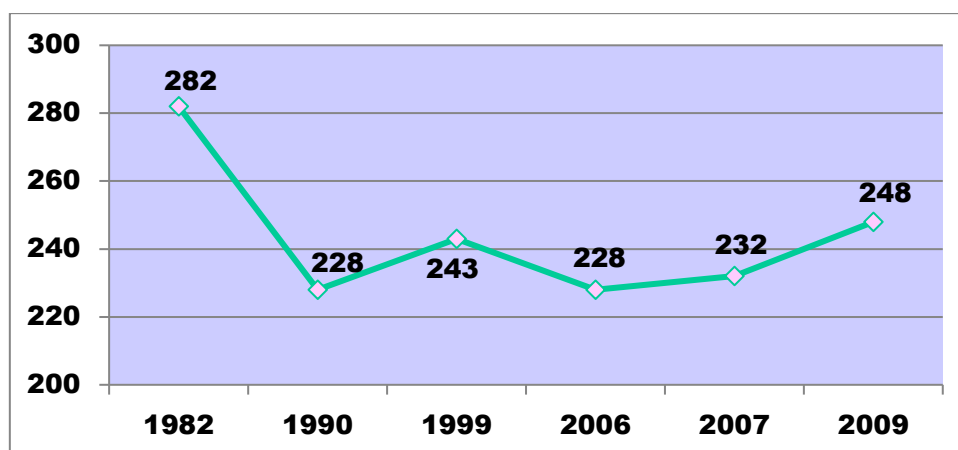
En tenant compte des éléments du porter à connaissance des différents services de l'Etat et autres, ainsi que des éléments de diagnostic socio-économique explicité et complété dans le chapitre suivant, les recommandations du Préfet sont récapitulées ci-après :

- Privilégier l'urbanisation organisée et éviter l'étalement urbain.
- Engager la réhabilitation du parc de logements, tout en se posant la question sur les logements vacants.
- Prendre en compte l'environnement : préserver les boqueteaux et petits massifs (protection formalisée).
- Mener une **réflexion approfondie de l'intégration paysagère** en soignant les espaces de transition et en limitant les surfaces dans **le cadre d'une urbanisation de qualité**.

3 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE

3.1 CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

Au dernier recensement (2007), la commune compte 232 habitants. La population a augmenté de 8,65 % depuis 2006 soit un gain de 20 personnes en 4 ans.

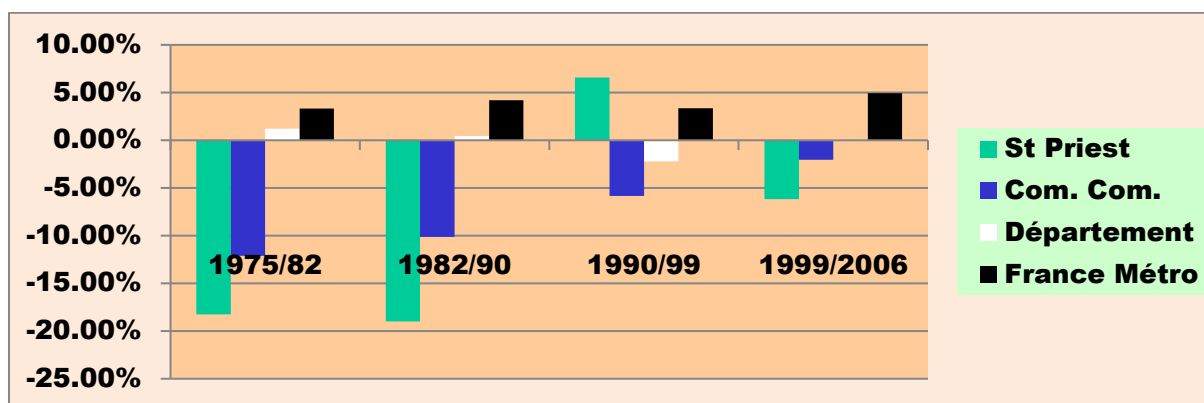


Evolution de la population depuis 1982

A noter l'augmentation constante de la population entre 2006 et 2009 avec une baisse de 19 % entre 1982 et 1990 due au départ du foyer de personnes handicapées sur Châteaumeillant.

3.1.1 UNE VARIATION DE POPULATION EN EQUILIBRE « POSITIF »

La variation de la population a toujours connu un solde négatif d'environ 5 % hormis la période de 1990/1999, où elle a connu une croissance de 15 habitants.

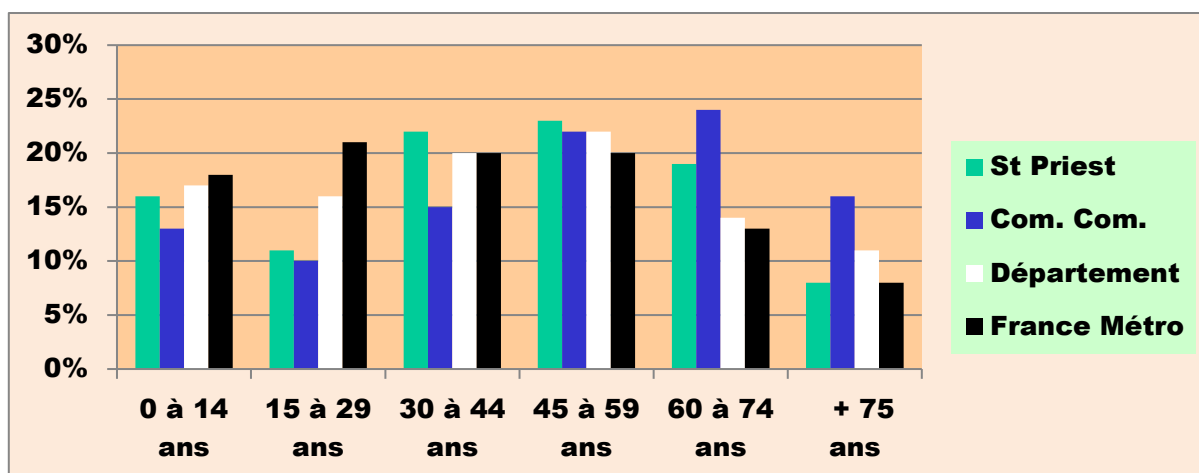


Variation de la population en %

La même évolution négative est constatée sur la Communauté de Communes du BOISCHAUT-MARCHE.

3.1.2 AGE DE LA POPULATION

La répartition de la population par tranche d'âge entre 1982 et 2008 pour la commune est la suivante :

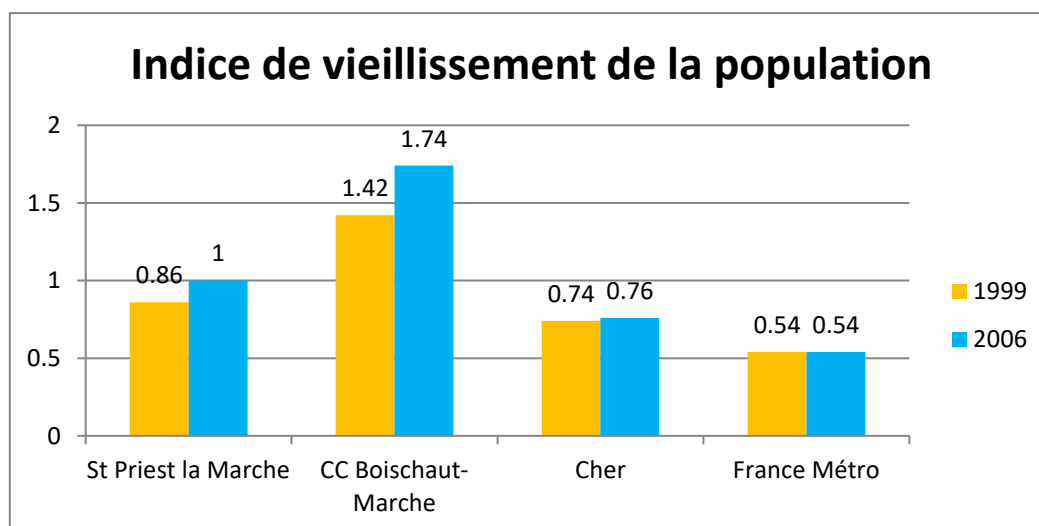


La population des 30/44 ans et des 45/49 ans représentent à elles deux 45 % de la population de St Priest la Marche.

Quant à l'indice de vieillissement la population des 45/59 ans est passée de 13 % à 23 % entre 1999 et 2006, sachant que l'indice de jeunesse est de 0.87 et qu'il est identique au département du Cher, pour un indice national de 1.16.

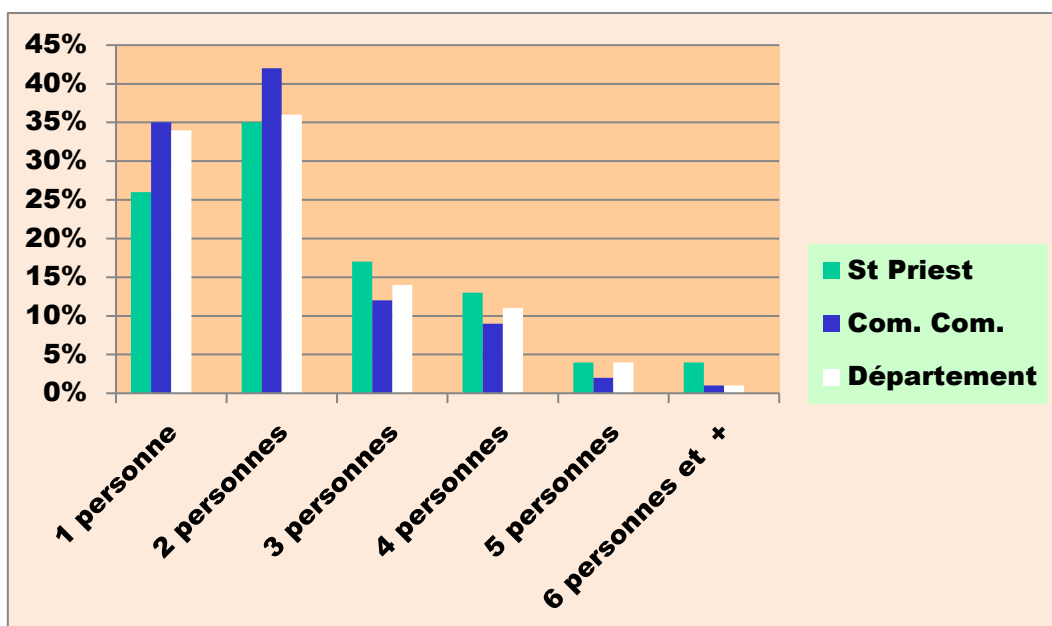
Comme l'indique le graphique suivant, relatif à l'indice de vieillissement, la tendance était à l'augmentation du dit indice pour les trois entités territoriales que sont le département, la communauté de communes et la commune. On constate que l'indice de vieillissement au niveau départemental et national reste stable.

Evolution de l'indice de vieillissement à l'échelle communale, communautaire, départementale et nationale



3.1.3 EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES

Evolution de la taille des ménages entre 1982 et 2006 en %



Le nombre de ménages a connu une baisse de 16,6 % pendant la période 1982 - 2006.

Le nombre de personnes seules (26,09 %) est nettement inférieur aux taux départemental (30,8 %) et national (31 %).

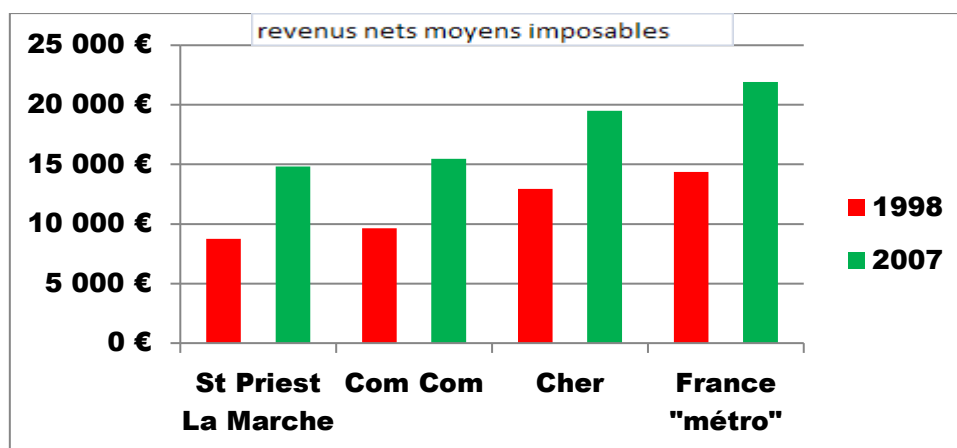
Le nombre moyen de personnes par ménage en 2006 est de 2.5 pour 2.6 en 1999, 2.3 dans le Cher et 2.4 en France.

Le phénomène du nombre important de petits ménages se retrouve au niveau départemental et au niveau national. A noter que les personnes seules sont en nombre moins important au niveau communal et que le nombre de grands ménages est en diminution.

3.1.4 REVENUS FISCAUX DES MENAGES

Le revenu moyen par foyer fiscal en euros, en comparaison avec la communauté de communes, le département et le pays, se représente suivant le graphe :

Revenu moyen fiscal imposé à l'échelle communale, communautaire, départementale et nationale en €

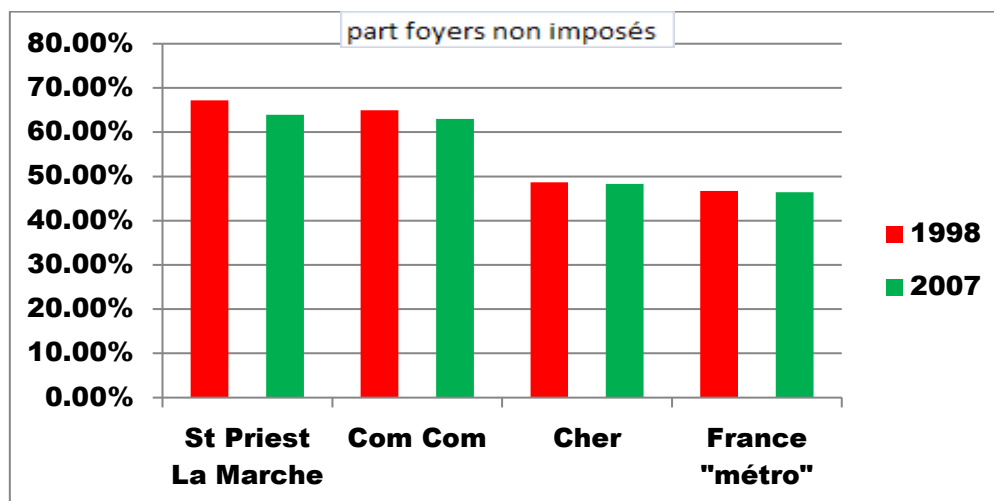


A noter la forte augmentation du revenu par foyer fiscal de + 69,14 % à Saint Priest la Marche. En valeur absolue, le revenu est comparable au revenu de la communauté de communes.

Le graphique suivant montre la part des foyers fiscaux non imposés de 63,97 % pour 48,3 % pour le département et de 46,4 % pour le pays.

La commune de Saint Priest la Marche est donc une commune où les revenus des habitants sont peu élevés avec toutefois une baisse de 3,22 % concernant la part des foyers non imposés.

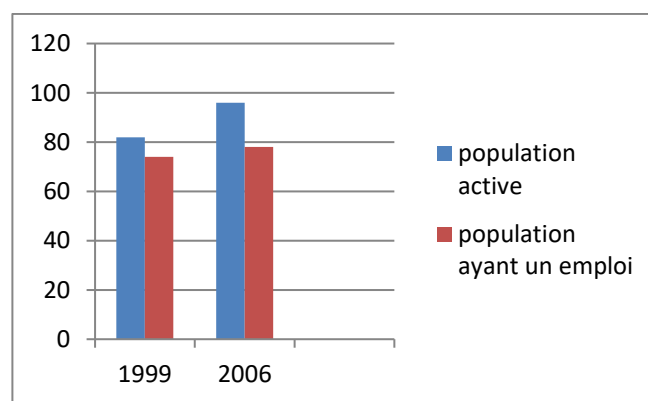
Part des foyers fiscaux non imposés à l'échelle communale, départementale et nationale en %



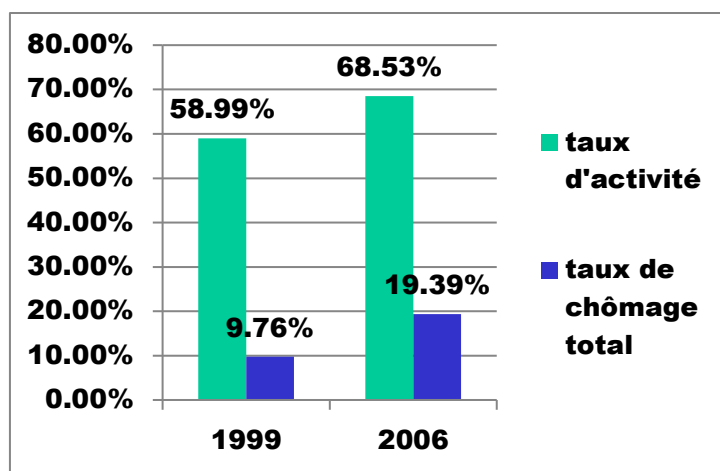
3.2 ACTIVITES

3.2.1 POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité a connu une hausse de 9,54 % entre 1999 et 2006, soit 68,53 % pour un taux d'activité départemental de 70,7 %.

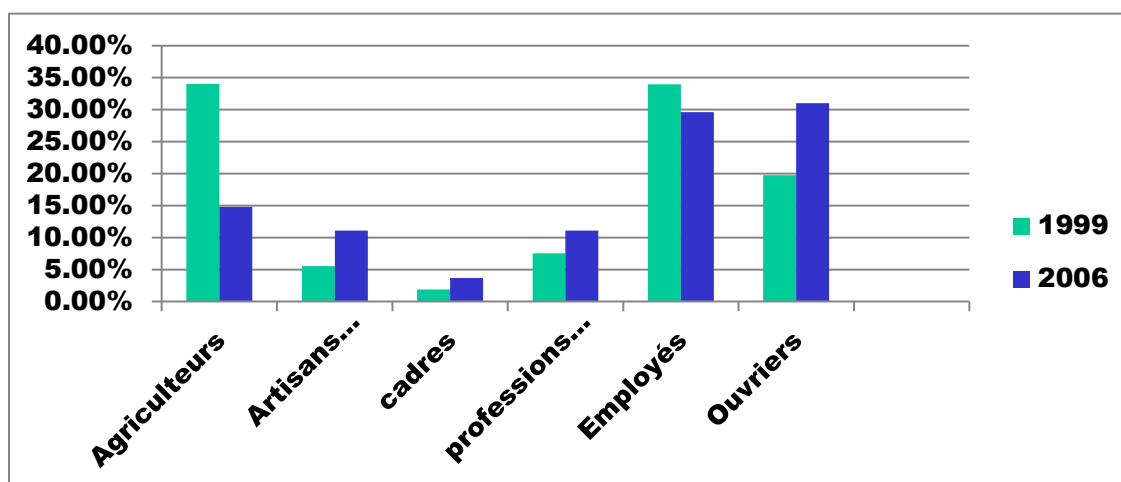


Le taux de chômage a fortement augmenté (9,63 %) entre 1999 et 2006, soit 19,39 % sachant que le taux de chômage en France était de 11,1 % et que le taux départemental était de 11,2 % en 2006.



3.2.2 CATEGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES

Pour les catégories socioprofessionnelles, le bilan en incluant l'année 2006 est le suivant :



Le nombre d'agriculteurs est en baisse mais reste un métier très bien représenté sur la commune : 16 sièges d'exploitation. (15% pour 2.96 % dans le département).

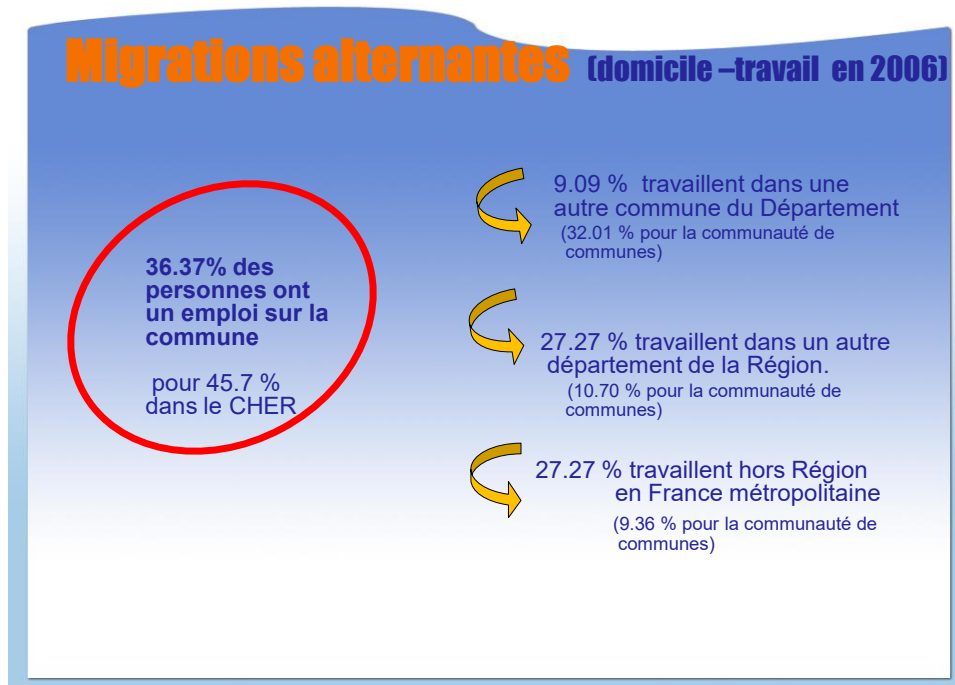
Les artisans, cadres et chefs d'entreprise sont en augmentation.

Le groupe des employés a connu une baisse (29,63 % en 2006 contre 33,95 % en 1999) tandis que les ouvriers ont connu une hausse (31% en 2006 contre 19,73 % en 1999).

Le nombre de retraités diminue (9.79 % en 2006 pour 16.55 % en 1999) : ce phénomène est dû à l'augmentation du taux d'activité et de l'apparition de nouvelles classes de catégories socio-professionnelles (artisans, commerçants et cadres).

3.2.3 MIGRATIONS ALTERNANTES

Les migrations alternantes « domicile - travail » se schématisent comme suit :



3.2.4 COMMERCES, SERVICES et ACTIVITES ARTISANALES ET AGRICOLES

En termes de commerces et services de base, le recensement effectué avec la collectivité a permis de lister :

- un café restaurant, la mairie, une école, la salle des fêtes, un terrain de sports, une église,
- la compagnie générale des eaux,
- un plombier, couvreur-zingueur,

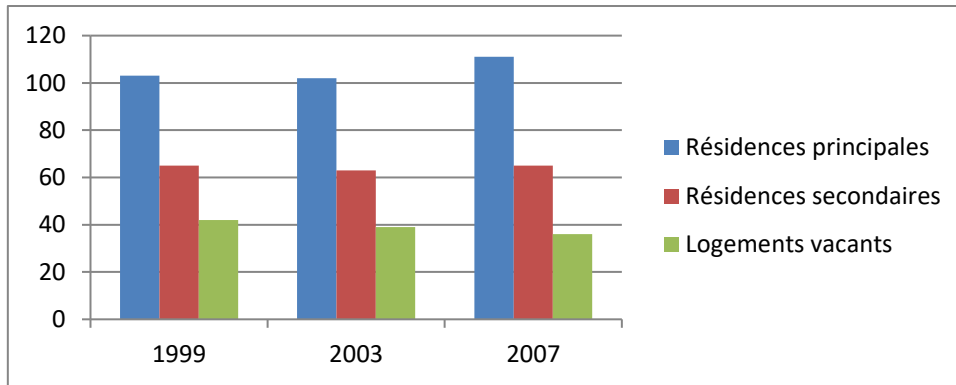
L'activité agricole est caractérisée par la présence de 16 sièges d'exploitation sur la commune de St Priest la Marche

3.3 CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

3.3.1 STATUT DES LOGEMENTS

Entre 1999 et 2003, la part de résidences principales, secondaires et de logements vacants est sensiblement la même. Le nombre total de logements est 212 en 2007.

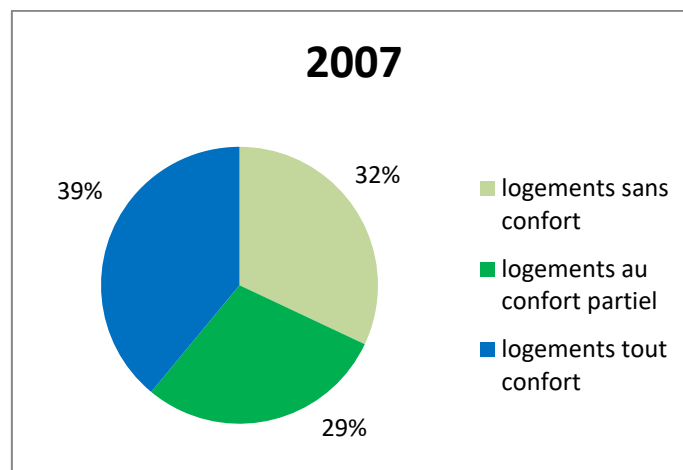
En 2007, les résidences principales ont connu une hausse, tandis que les résidences secondaires se maintenaient, et que les logements vacants diminuaient.



Par contre, le nombre de logements vacants est élevé (16.98%) pour 10.76% au niveau départemental.

3.3.2 CONFORT DES LOGEMENTS

Les logements « sans confort » représentent presque un tiers des logements de la commune de St Priest la Marche, tandis que les logements « au confort partiel » est situé en dessous du tiers.



Malgré les 39 % des logements « tout confort », la commune peut mener une action pour résorber l'habitat potentiellement indigne ou recensé comme tel.

Une Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est opérationnelle au niveau du Pays Berry Saint Amandois. La commune souscrit tout à fait à cette démarche.

3.3.3 RYTHME DE CONSTRUCTION

Aucune construction n'a été réalisée depuis 1998.

SYNTHESE « DEMOGRAPHIQUE », « PROFESSIONNELLE » et « HABITAT »

- ■ Augmentation de la population communale fragile de par la migration au niveau cantonal comme le phénomène entre 1990 et 1999.
- ■ Indice de vieillissement de la population en hausse contrairement au niveau départemental et national mais diminution de la population jeune
- ■ Augmentation sensible du nombre de petits ménages (1 ou 2 personnes).
- ■ Métiers de l'agriculture très présents
- ■ Réflexion sur les équipements face à l'augmentation de population et aux besoins de celle-ci.

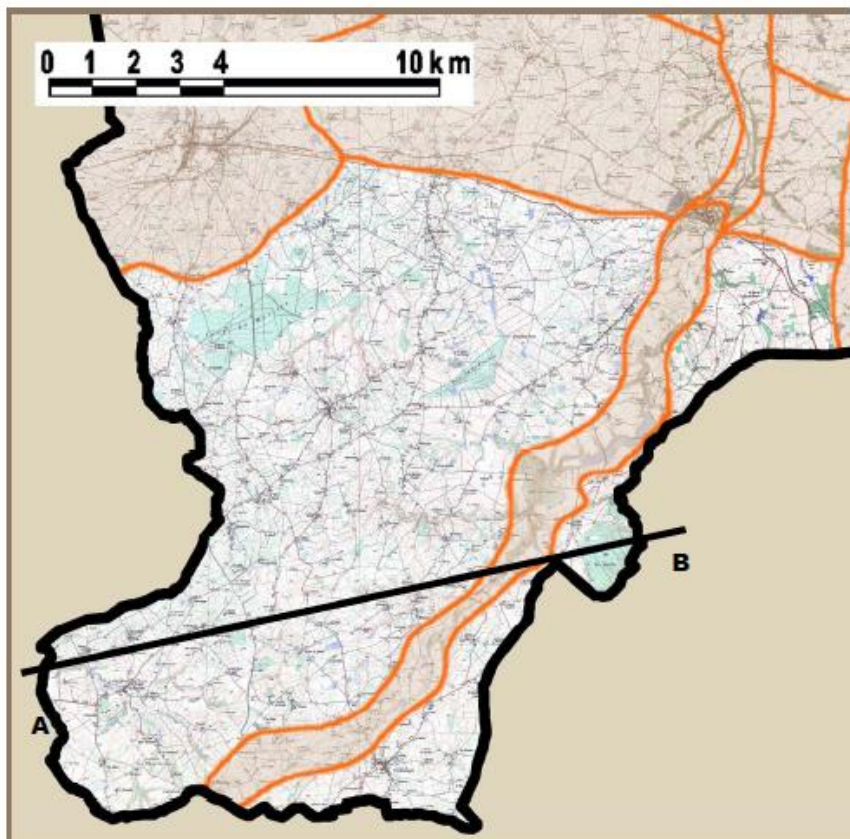
4 ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 LE CADRE NATUREL (extrait de l'Atlas des Paysages du département du Cher).

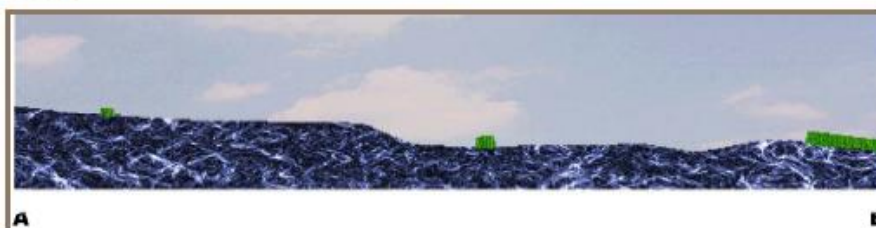
La commune de St Priest est intégrée, comme déjà indiqué, dans la région dénommée « Les Monts de la Marche » dans le cadre de l'atlas paysager du CHER élaboré par Pierre GIRARDIN, paysagiste DPLG.

Les Monts de la Marche comportent les reliefs les plus altiers du CHER avec un point culminant à 500 mètres en limite sud. C'est un pays de collines vives et de vallons profonds et touffus, parfois creusés en véritables gorges. La Marche comporte un bocage à maille plus serrée que dans le Boischaut. Le relief vif et la densité du couvert arboré fait du paysage un paysage assez fermé.

Ce cadre naturel de qualité conduit à mesurer l'incidence de toute urbanisation dans le cadre d'une démarche de qualité en termes d'insertion paysagère comme le précise le Préfet dans son porter à connaissance.



COUPE



4.2 ANALYSE PAYSAGERE

La loi relative à la protection et à la mise en valeur des paysages du 8.01.1993 a pour objet de réaffirmer la nécessité de rechercher un équilibre entre urbanisation et protection de l'environnement.

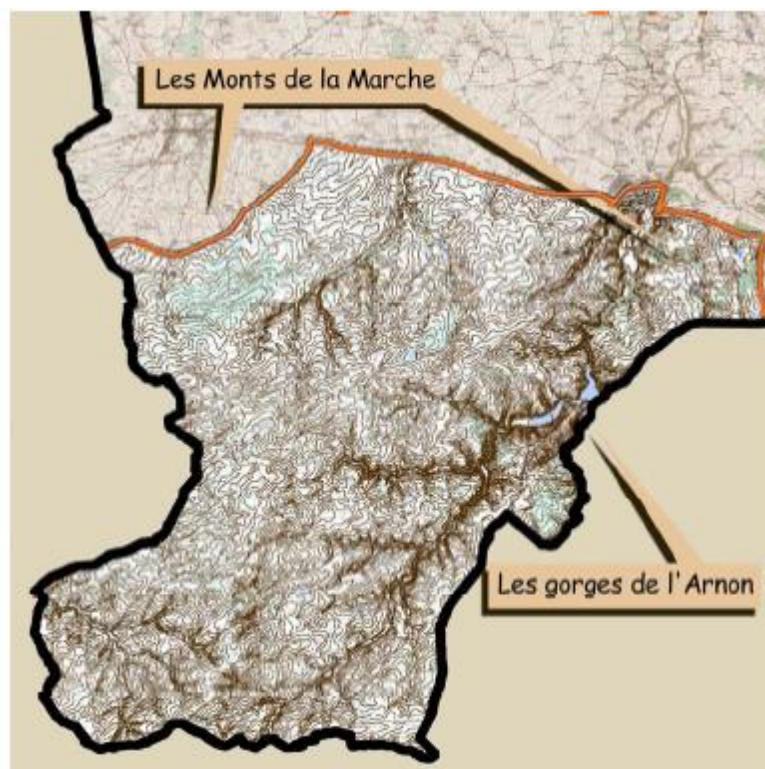
L'objectif est d'inviter les collectivités locales à identifier les différentes composantes du paysage (naturel, rural et urbain), à les hiérarchiser et à en protéger efficacement les éléments majeurs.

4.2.1 LA ZONE PAYSAGERE

L'extrémité sud du département ne se situe pas sur un sol aux assises secondaires mais sur des roches plus anciennes de l'ère primaire.

Le sol est composé de couches sédimentaires constituées de grès et de schistes, eux-mêmes mêlés à des roches métamorphiques nées de la cristallisation des schistes et des cristallophylliennes. Les cristallophylliennes sont des roches métamorphiques formées par la cristallisation (et généralement la déformation) de roches sédimentaires ou magmatiques sous l'action de la température et de la pression qui croissent avec la profondeur dans la croûte terrestre ou au contact d'autres roches.

Les Monts de la Marche sont formés de bocages, représentant la région la plus dense de végétation, le département l'ayant conservé en son état naturel.

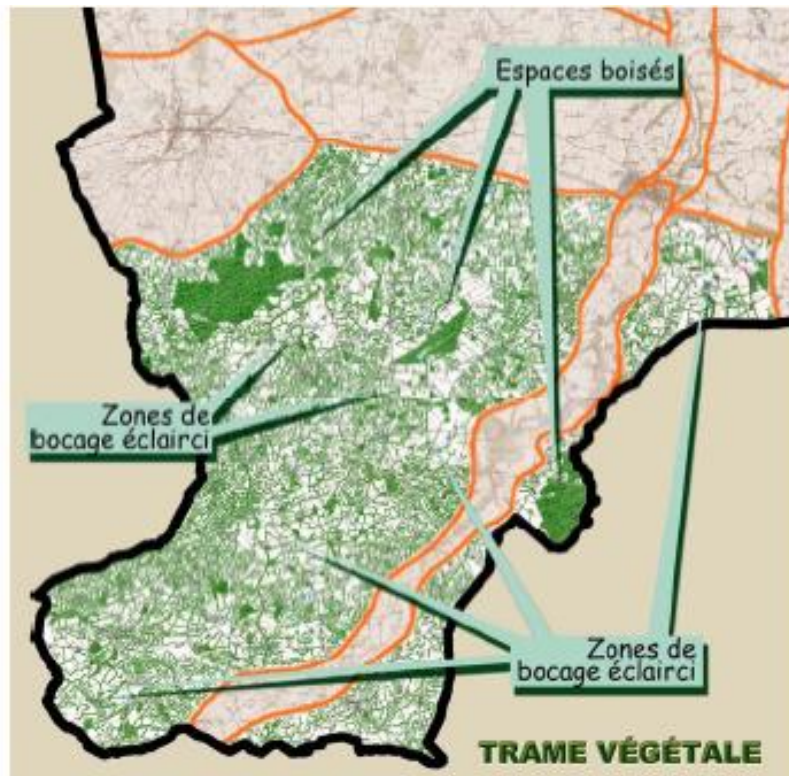


Monts de la Marche et gorges d'Arnon : carte du relief

La culture n'est pas beaucoup présente dans les Monts de la Marche par rapport à la composition du sol. Les quelques cultures sont là pour assurer des fourrages et des cultures de subsistances. En revanche, la présence de prairies est très importante, la région de la Marche et l'extrême sud du Boischaud ont les plus grandes densités de bovins et d'ovins.

Les parcelles sont entourées de haies. La végétation arboricole est constituée pour la strate la plus élevée de châtaigniers, de chênes pédonculés, de hêtres, puis dans les fonds et les vallons frais, des frênes, des saules,

et des sureaux. En ce qui concerne la végétation de la basse strate, prunelliers, troènes communs, fusains d'Europe, ronces, noisetiers, charmes. Les saules blancs et les frênes ont tendance à supplanter les chênes de la strate arborée.



Ce genre de paysage donne une impression de fermeture, surtout par rapport aux haies qui sont « montées » et qui sont d'anciennes bouchures.

Malgré tout, le bocage présente des figures d'éclaircissement après avoir supprimé des haies pour agrandir des parcelles. Soit ils servent à des exploitations ovines de grandes surfaces, soit à un agrandissement pour d'éventuelles cultures.

Mais cela ne remet pas en cause la densité du bocage et des bois qui la composent.

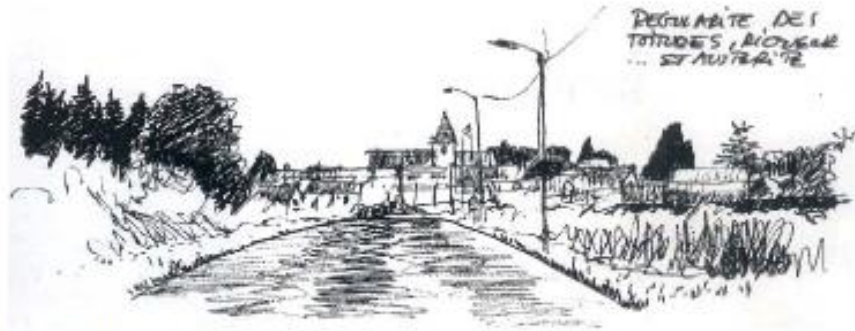
Les eaux sont très importantes : ruisseaux, étangs, rivières... se faisant discrètes, elles sont cachées par la **densité arboricole** ou alors ne se découvrent qu'au dernier moment.

Concernant le climat, les hivers sont froids, ce qui permet de dire que la région de la Marche connaît la rudesse de l'Auvergne et non la douceur du Berry, la Marche se tournant plus du côté des Combrailles.

4.2.2 LES ENJEUX DU PAYSAGE

Les habitations sont principalement concentrées autour des églises, comme c'est le cas à St Priest la Marche. Il existe deux noyaux importants de la Marche : la ville de Culan qui marque la gorge de l'Arnon ainsi que le nord de la Marche. Quant à Préveranges, il se situe sur la limite sud de la région de la Marche.

Cette région qui est appréciée par les randonneurs amateurs, est destinée à un tourisme léger, de part son environnement. Pâturages, cultures, et architectures sont d'autant plus appréciés car ils sont authentiques. Afin de mieux développer son tourisme, une charte paysagère serait la bienvenue ce qui permettrait d'élaborer de nouveaux projets et de fixer des objectifs précis en tenant compte des budgets à prévoir et de se consacrer à ces derniers (enjeu décrit dans l'atlas paysagé du CHER).



L'insertion de Saint Priest-La-Marche

Dans l'élaboration d'un document d'urbanisme, la qualité des sites définissant la commune et la région conduit, comme déjà précisé, à bien réfléchir sur l'urbanisation nécessaire et possible avec en objectifs la protection des paysages sur l'ensemble du territoire communal et la protection de l'activité agricole, principale activité locale.

4.3 LE PARTI D'AMENAGEMENT de St PRIEST la MARCHÉ

4.3.1 LA DEMARCHE DE LA COMMUNE

L'élaboration de la carte communale a été prescrite dans l'objectif de créer un lotissement de 6 lots à, initialement, 2000 m² le lot en vue de maintenir une population, voir l'augmenter légèrement.

Sur recommandation du paysagiste conseil de l'Etat, la collectivité a engagé sa réflexion d'élaboration de la carte communale pour atteindre l'objectif précité.

Cette réflexion s'orientant vers l'urbanisation d'un terrain de 12 000 m², légèrement à l'écart du bourg mais en continuité des structures publiques que sont l'école et la mairie, pour confirmer le bien fondé de la démarche avec la volonté d'aboutir en collaboration avec les services d'Etat représentant le Préfet, Préfet qui intervient en seconde phase d'approbation du document d'urbanisme, la collectivité a adressé au dit préfet un courrier sollicitant l'accord écrit de principe sur la démarche.

Ce courrier date du 7 février 2011 et faisait suite à un entretien avec le chef de service de l'urbanisme, de l'habitat et de la ville de la Direction Départementale des Territoires du Cher au cours de l'été 2009 qui a demandé la production d'une étude d'intégration paysagère du projet de lotissement dans l'objectif de respecter le conseil préfectoral du porter à connaissance de

- **« Mener une réflexion approfondie de l'intégration paysagère en soignant les espaces de transition et en limitant les surfaces dans le cadre d'une urbanisation de qualité. »**

L'étude d'intégration paysagère a été élaborée et remise au Préfet à l'appui du courrier de la collectivité du 7 février dernier. Cette réflexion est explicitée dans le présent rapport de présentation.

La réponse du Préfet est intervenue en date du 14 mars 2011 en validant la démarche et demandant, entre autres, l'intégration de l'étude précitée dans le rapport de présentation de la carte communale.

4.3.2 AVIS DU PAYSAGISTE CONSEIL DE L'ETAT en date du 17 novembre 2009.

En introduction, dans le cadre de la concertation avec le paysagiste conseil de l'Etat, l'avis écrit de ce dernier est intégralement repris ci-après :

Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture du Cher
Le Paysagiste Conseil : Yves DESHAYES 17 novembre 2009

Commune de SAINT-PRIEST-LA-MARCHE

Projet : projet de lotissement de six parcelles

Présents :

- Mr GIRAUD, Maire
- Mme GUILLOT, Adjointe
- Mr ROLLAND, Chef de Division par intérim
- Mr ROTIVAT, Instructeur

Contexte :

- La commune de Saint-Priest-La-Marche (240 habitants et une école primaire), élue au Sud du Département dans la région de la Marche, est marquée par un relief très vallonné qui recouvre un paysage de bocage avec arbres de haut jet où paissent paisiblement des bœufs charolais ;
- La municipalité a acquis progressivement plusieurs hectares de terrains mitoyens au bourg et le long de la rivière qui coule en contrebas ;
- Pour éviter la désertification rurale et favoriser la venue de nouveaux habitants, elle envisage de vendre pour un Euro symbolique des parcelles de 2.000m² à qui déposera un Permis de Construire pour une maison ;
- Afin de tester ce projet, la mairie a déposé un Certificat d'Urbanisme, qui a été refusé par les Services de l'Etat au titre que le projet envisagé constitue un mitage de l'espace rural avec une rupture d'urbanisation ;
- La problématique consiste à rendre possible de nouvelles constructions dans la continuité du bourg, sans consommer à l'excès de terres agricoles.

Avis du paysagiste conseil :

La volonté municipale d'encourager le peuplement doit s'inscrire dans une stratégie de développement « urbain » dont le premier enjeu qui apparaît suite à la reconnaissance de terrain consiste à donner corps au développement de l'urbanisation, et quelle orientation lui donner par rapport au bourg : comment prolonger le bourg, comment éviter le mitage ?

- Actuellement sans document d'urbanisme ni de planification, le risque est grand pour la commune de laisser partir des constructions qui pourraient n'être qu'un saupoudrage de quelques maisons éparses sur le terrain dont elle est propriétaire ;
- La réunion tenue en Mairie a permis de mesurer les enjeux, qui semblent être partagés par tous, tandis que la reconnaissance de site a permis d'apprécier les potentialités du terrain en question, d'une surface de 12.000 m² environ : en arrière de la Mairie et de la salle polyvalente, légèrement orienté vers le Sud, bordé par une haie haute et épaisse d'un côté et par une route communale de l'autre, le fond du terrain est occupé par une maison ancienne rénovée et habitée à l'année, et est desservi par un chemin d'accès ;
- Une réflexion doit être menée pour prolonger le bourg, lui donner du corps et une densité suffisante pour établir des viabilités de qualité mais spatialement limitées, plutôt que d'étendre des voiries et des réseaux dont les dimensions excessives ne permettent pas de les réaliser convenablement aujourd'hui car trop dispendieux, ni de les entretenir comme il faut demain ;
- La constitution et le maillage de la trame viaire, des règles simples et peu coercitives mais incitatives par rapport à la taille, la forme, l'orientation des parcelles et du bâti, permettront d'établir les règles de constructibilité et d'aménagement de la nouvelle urbanisation. Des emprises réservées permettront de mailler les zones urbanisables à travers les zones déjà urbanisées ou dévolues à cet usage, de maintenir la haie et le caractère bucolique de l'endroit. L'enjeu réside dans la façon d'écrire et de tracer ce développement de l'habitat, de lui redonner l'image valorisante qu'il pourrait vite perdre ;

Ainsi, il semble opportun de :

- Maintenir une bande non cessible (d'une quinzaine de mètres au moins) dans laquelle la haie sera incluse de façon large de chacun de ses côtés, en étendant cette bande du côté des parcelles à créer afin d'établir dans un premier temps un chemin en herbe qui sera ensuite viabilisé avec une chaussée, un trottoir côté habitations avec une bande enherbée ou un fossé permettant le recueillement des eaux de ruissellement ;
- Prévoir les parcelles en imaginant les accès possibles des véhicules sans apporter de problème de sécurité liée à la topographie en pente et en courbe de la route communale qui longe le terrain : mutualiser les accès tout en les limitant. Et prévoir des sorties en premier lieu côté stationnement de la Mairie et chemin existant au fond est un impératif. Il doit être possible de doubler les parcelles qui déboucheront sur chacun de ces deux accès, ce qui portera à huit leur nombre, ce qui présentera l'avantage de densifier l'opération et de lui donner l'épaisseur nécessaire pour prolonger le bourg ;
- Diviser le terrain avec des parcelles de tailles inégales, les parcelles les plus petites étant placées vers le centre du bourg, en bannissant les tracés de type « tablette de chocolat » qui défigurent le paysage de bocage, mais en établissant des limites en biais et des parcelles en trapèze ou avec des courbes ou des lignes interrompues (l'étude préalable de la maille bocagère est un préalable) ;
- Etablir des règles architecturales pour éviter l'implantation des maisons au milieu des parcelles ou sur des terres, avec des pignons aux teintes très claires qui heurtent le regard, et sont sans relation avec le bourg, tandis que les proportions du bâti, les marges de recul, les alignements, les juxtapositions des constructions mitoyennes, l'accompagnement paysager, devront éviter la consommation excessive de terrains, les espaces publics sans qualité, les pignons aveugles à l'envie ;
- Prendre en compte de l'eau, du relief et des infrastructures existantes, vis-à-vis des possibilités de viabilisations et de maintien de la qualité du cadre de vie, pour tracer avec précision ce qui peut être bâti de ce qui ne doit pas l'être. Des mesures de protection des petits boisements comme des cours d'eau, permettront de maintenir le patrimoine naturel communal. La gestion des eaux pluviales, en relation avec la topographie et le cours d'eau, devra compléter la réflexion sur l'organisation des espaces, tandis que le maintien d'emprises non constructibles permettra de laisser le libre cours aux ruissellements. Les haies d'essences à feuillages persistants sont à bannir tant elles bloquent les vues, stérilisent le territoire et sont d'aucune contribution en matière de biodiversité ;
- Anticiper sur les clôtures, qui constituent un point important de paysage : la simplicité permet souvent des réalisations bienvenues dans le paysage, les matériaux « en faux voulant imiter le vrai » étant à proscrire. L'habitat le plus modeste, fut-il « social », devra être délimité par une épaisseur végétale, offrant autre chose qu'un grillage misérable ;
- Dessiner l'aire actuelle de stationnement pour en faire une véritable place, entourée d'arbres en alignements réguliers, susceptible de créer un lien entre l'arrière des espaces de la Mairie et de la salle polyvalente avec les projets à venir en léger surplomb.

D'une façon générale, d'éventuels projets de lotissements devront s'inscrire à l'intérieur ou contre les zones bâties, en maillant les rues qui les traversent. Les points qui suivent seront autant de pistes de réflexions :

- L'implantation des voies sera maillée sur le réseau viaire communal en évitant toute impasse ou raquette, en suivant les courbes de niveau pour limiter les effets de ruissellement des eaux pluviales ;
- Le maintien d'emprises non constructibles permettra de laisser les vues filer vers les paysages plus lointains ;
- La répartition des lots en tenant compte de la pente du terrain limitera les nécessaires travaux de terrassement pour asseoir les maisons à venir : une implantation des lots dont la plus grande longueur est axée parallèlement aux courbes de niveau semble opportune ;

.../...

- Le découpage des lots et la rédaction du cahier des charges du règlement de lotissement, autant en ce qui concerne les tailles / les formes / l'occupation des parcelles, doivent prévoir les possibilités de construire en tirant parti de l'exposition par rapport au soleil (faîtages adaptés à des panneaux solaires) et à la gestion des eaux pluviales, tout en permettant une division possible à long terme pour les parcelles les plus grandes, autorisant des mutations et des parcours immobiliers transgénérationnels ;
- Le règlement d'implantation des maisons par rapport aux limites devra permettre une certaine souplesse facilitant la restitution d'un front bâti le long des chemins ou des routes, et de construire sur ou à proximité des limites séparatives (ou sur l'une d'entre elles au moins). Cela sera gage d'économie de l'espace privé et source de cohérence urbaine en retrouvant une densité de construction ;
- L'adressage est un guide - parmi d'autres - pour le tracé des rues : comment les identifier et les reconnaître, quelle adresse donner aux futurs lots, comment venir / stationner / repartir, comment pourra opérer le service postal ?

En conclusion :

- L'absence de document d'urbanisme sur la commune rend aléatoire les projets de développement. Une carte communale doit être établie prochainement, ce qui pourra générer des projets cohérents et échelonnés dans le temps ;
- La réflexion sur la forme du bourg et sa relation avec le milieu rural devra précéder le zonage et la réglementation. Aussi, l'établissement de la carte communale devra être précédée de l'étude de la constitution du bourg, des formes d'habitat et de paysage, et devra être établie par une équipe de personnes compétentes et expérimentées en matière d'aménagement et du cadre de vie, ce permettra d'offrir un projet rationnel, cohérent et rentable à long terme pour la collectivité comme pour les habitants ;
- La carte communale devra être complétée par les propositions d'aménagement définies supra.

Diffusion :

- SUHV
- Urbanisme & Planification
- Division
- Commune

La conclusion de cet avis conforte la démarche de la collectivité pour l'élaboration de la carte communale et dans la volonté d'avoir un projet s'intégrant dans le paysage.

4.3.3 L'INTEGRATION PAYSAGERE DU PROJET DE LOTISSEMENT.

4.3.3.a. Le bourg et le site environnant

La carte ci-après permet, avec les courbes de niveaux, d'apprécier le site global, les vallées et les points culminants;

Les contraintes paysagères, outre le parcellaire agricole constitué principalement de prairies, sont représentées sur la dite carte avec :





- les zones boisées à préserver de façon stricte
- les zones humides en fond de vallées à préserver par nature
- la trame bocagère constituée des haies structurant le parcellaire de prairie précitée.

Le projet de lotissement est repéré en gris sur la carte en étant séparé de la structure du bourg que par la zone de stationnement de la mairie et de l'école.

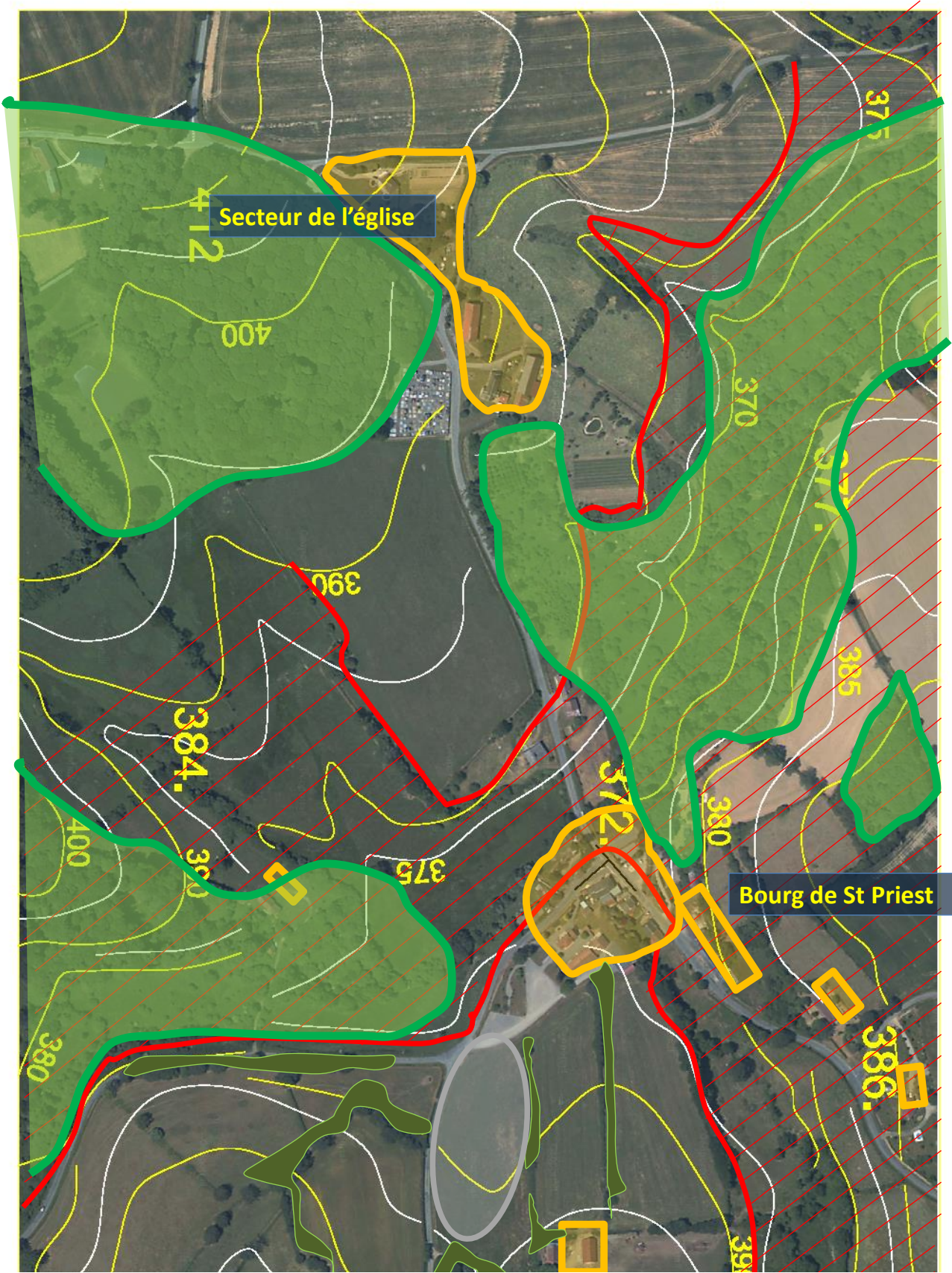
Outre la structure du bourg repérable, celle de l'église et le peu de bâti à proximité du cimetière est également repérable à flanc de coteau.

Le reste du bâti reporté est de l'habitat diffus.

Légende

	Partie boisée à proximité du bourg et du hameau de l'église.
	Parties urbanisées groupées ou dispersées.
	Zones de fond de vallées humides et à protéger.
	Lignes bocagères (haies , arbres, ...)

Echelle 1/2500



4.3.3.b. Les enseignements à tirer.

Le cœur du bourg, présentant une densité de bâti plus importante qu'ailleurs, sur le territoire communal, est partiellement située en zone humide le long de l'Indre. De plus, en altitude de 372 m, le village est en point bas et ne peut pas s'étendre le long des voies et s'appuie sur les franges boisées à protéger.

Une éventuelle extension du cœur du village entraînerait des emprises sur les zones humides avec des dénivelées sur chaque amorce de voie : la volonté de la collectivité n'est pas de s'étendre le long des voies mais bien de trouver le site pouvant s'intégrer au mieux.

La zone de stationnement est relativement grande, pour les besoins d'accès à l'école et à la salle des fêtes. Elle permet de desservir également la mairie. Par contre, à l'analyse des strates bocagères, cette zone pourrait être complétée en prolongeant l'une de ces strates (voir le schéma de réflexion proposé)

L'église, à flanc de coteau élevé (environ 395 m) est perceptible depuis le terrain présentant un intérêt pour l'implantation du projet de lotissement. Il y a donc réciprocité en termes de perception.

Le bâti se fait « rare » au droit de l'église et du cimetière.

On pourrait dire que l'ensemble dont la superficie est plus importante que celle du cœur du village ne constitue pas un hameau au sens du code l'urbanisme et qu'il n'est pas envisageable d'y autoriser d'autres constructions du fait que cet ensemble se suffit à lui-même.

Le reste du territoire, sur cette carte centrale, correspond aux zones boisée et au parcellaire de prairie déjà évoqué et est à protéger.

Le projet étant en frange d'un flanc de coteau et adjacent à la zone de stationnement précitée :

Comment la parcelle d'environ 12 000 m² est-elle perçue des sites environnants et comment perçoit-on le paysage dans l'hypothèse de constructions sur cette unité foncière ?

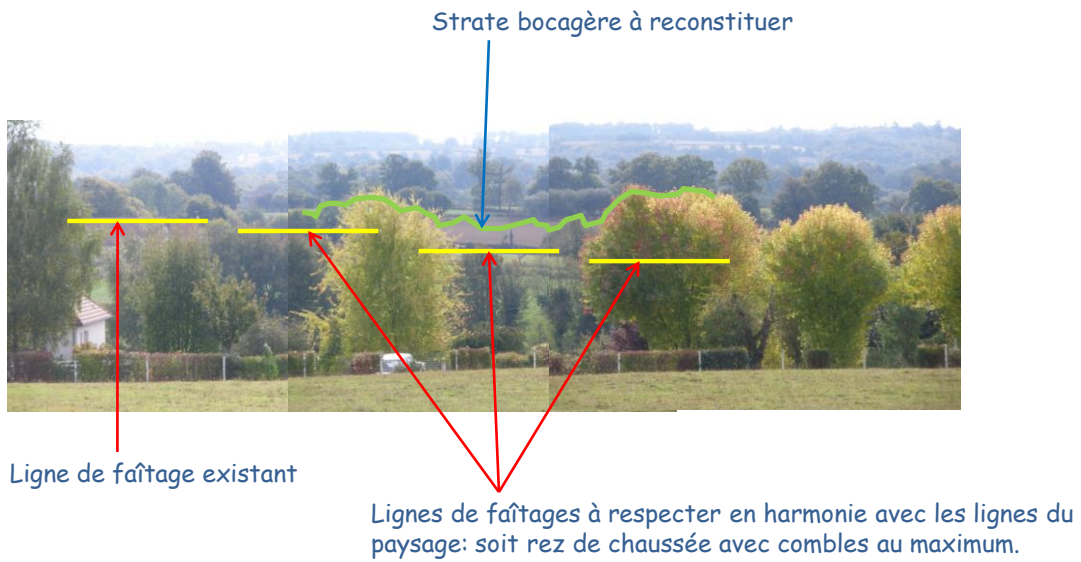


Vue en bas du terrain avec perception de la vallée et de la zone boisée Ouest.
A droite, se situe le bourg.



La covisibilité avec ce site dense et remarquable doit être prise en compte pour la végétalisation du lotissement.

Vue du terrain de sport, situé au Nord du terrain.



- ➔ Pour permettre l'intégration du projet de lotissement :
- n'autoriser que les maisons avec rez de chaussée et combles.
 - reconstituer la strate bocagère située au Nord du projet.

Vue du projet vers le terrain de sport, situé au Nord.



- ➔ Même strate bocagère à reconstituer et à compléter pour éviter la « covisibilité ».

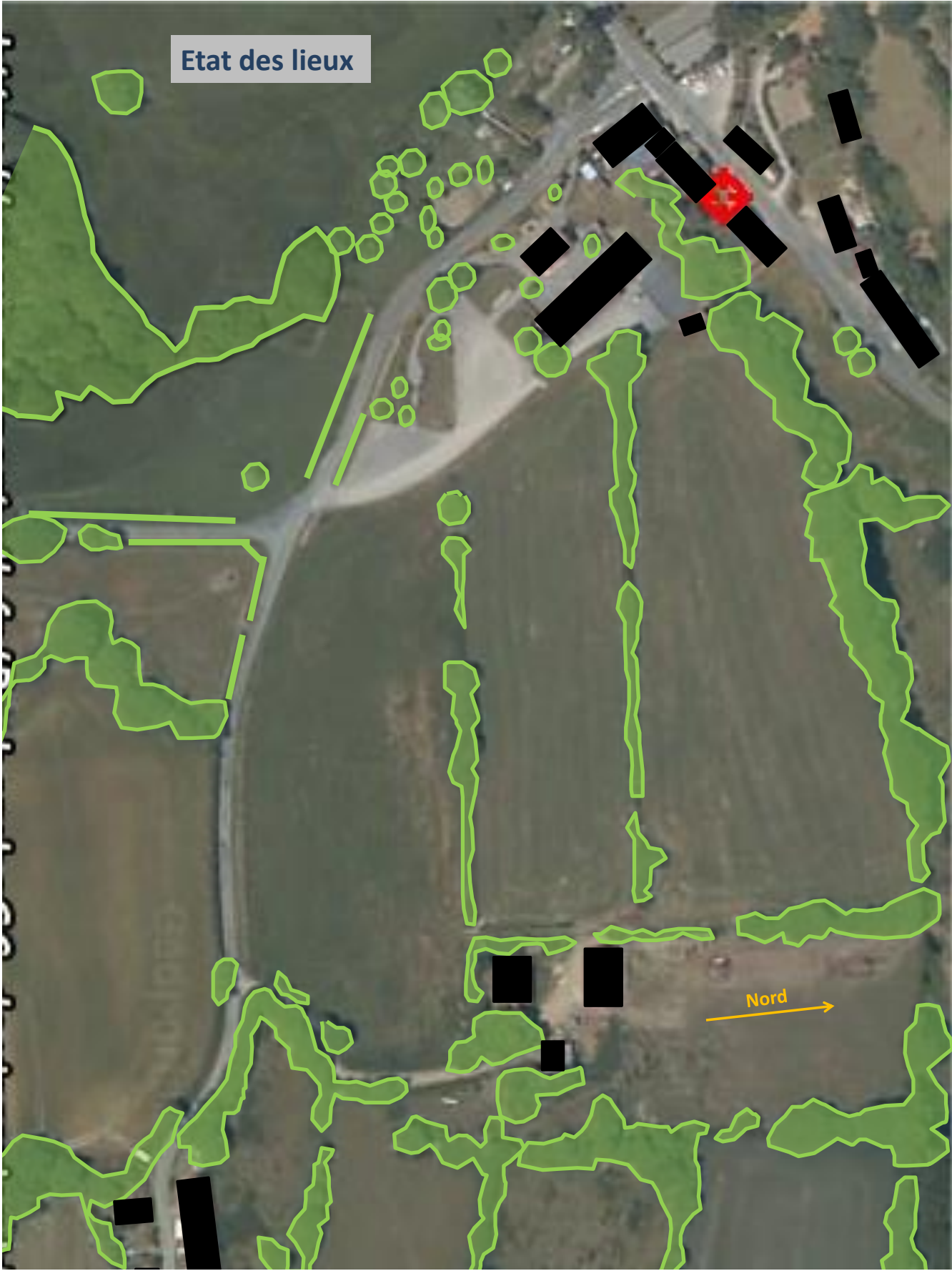
Vue du projet vers le bourg avec vue sur les écoles et la salle des fêtes.

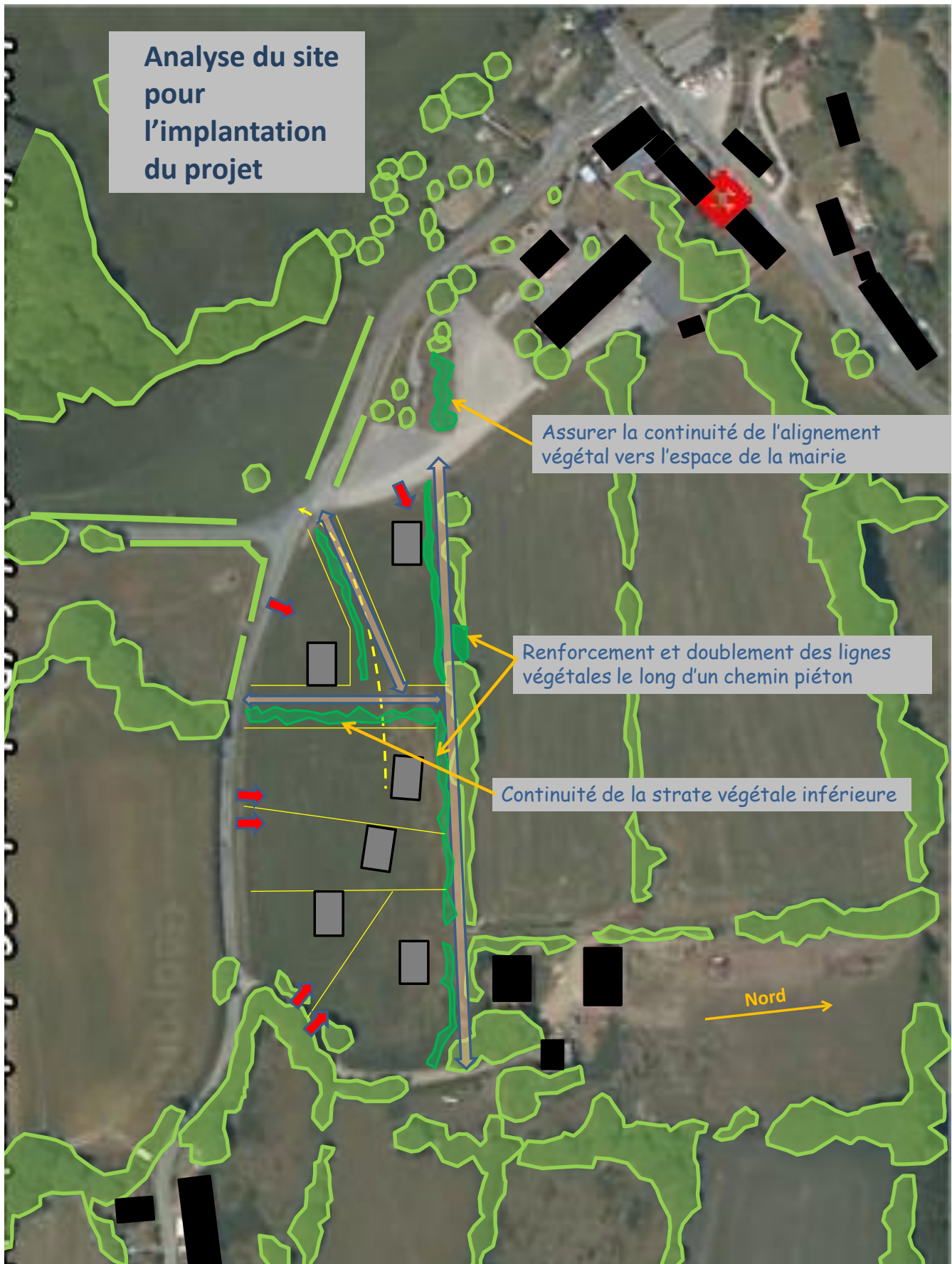


Salle des fêtes et écoles

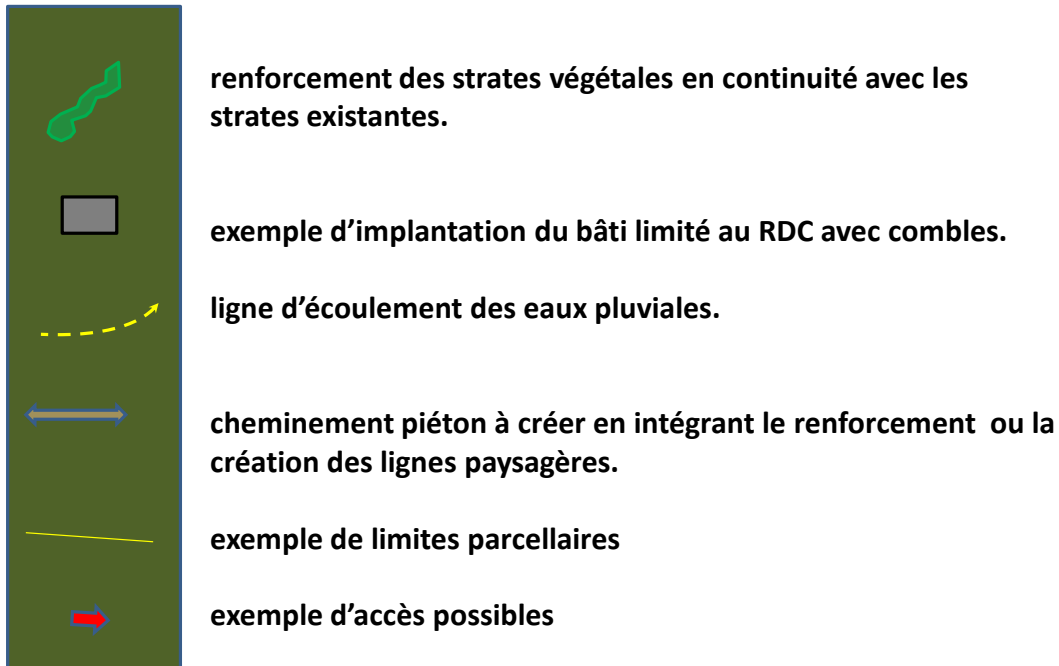


Même strate bocagère à reconstituer et strates de l'allotissement en adéquation avec la structure globale des strates paysagères avoisinantes.





Légende



La réflexion définitive pourra aussi conduire à minimiser la taille du parcellaire en fonction des demandes effectives.

CONCLUSION

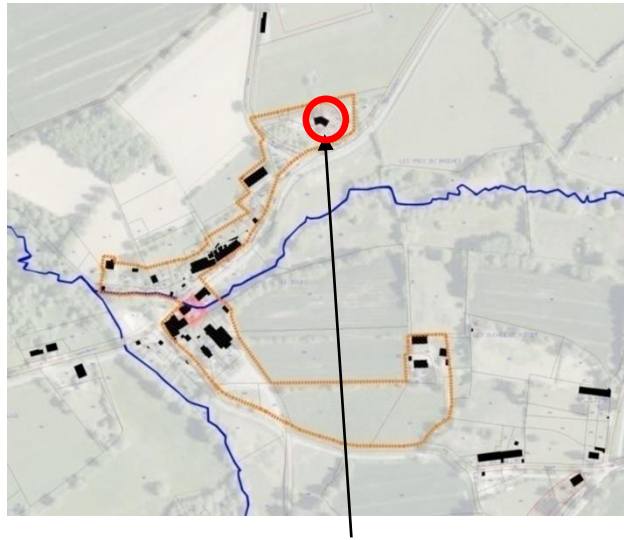
La première approche des différents hameaux de la commune, après une visite avec le maire quant à l'examen des structures agricoles ou d'activités existantes, conduit à préciser que la volonté communale est bien de vouloir faire venir une population sur son territoire dans le cadre de l'opération explicité dans le présent fascicule et surtout pas en développant les structures bâties des hameaux. De plus, ces hameaux sont généralement relativement dense en termes d'implantation et la projet de carte communale consistera à se limiter à définir le périmètre des parties actuellement urbanisées au sens du code de l'urbanisme.

4.4 L'ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Hormis l'analyse d'intégration paysagère du projet de lotissement, l'analyse du bourg, quoique déjà abordée au sein de la dite réflexion paysagère, ainsi que l'analyse des hameaux sont explicitées ci-après, en prenant en compte la dimension importante de l'activité agricole et du paysage naturel.

4.4.1. LE BOURG.

Sur la carte comportant le fonds aérien sur lequel les strates paysagères sont lisibles en termes de limites de front bâti ou non et en termes de lecture des espaces agricoles et forestiers à préserver.



Les entités des exploitations agricoles sont repérées en rouge. En l'occurrence, le repère rouge sur la carte ci-dessus correspond à l'un des logements de fonction du **GAEC de la Lande** dans les filières « polyculture ».

Pour le cœur du bourg, comme déjà exprimé, les parties actuellement urbanisées sont délimitées sur le parcellaire immédiat des entités bâties du fait de la situation de la structure bâtie en zone inondable : il n'y a donc **aucune possibilité de construction en dehors du projet de lotissement.**

4.4.2. LES HAMEAUX ET LES ECARTS.

4.4.2.a. Le Domaine de l'Eglise.

Le domaine de l'église comporte des entités bâties moins denses en termes de densité mais ne comporte **aucune possibilité de construction** sur la base des parties actuellement urbanisées calquées sur les propriétés actuelles :



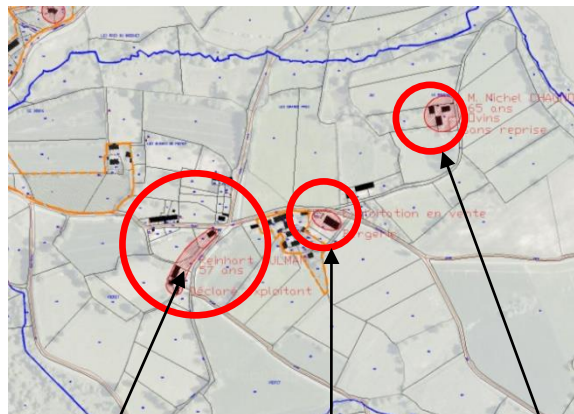
Les abords du château constituent une propriété comportant des bâtiments annexes sans constituer une partie actuellement urbanisée de la commune :



L'exploitation de Monsieur Gérard MARECHAL (53 ans) est située au sud du château. Son activité s'exerce dans le domaine des céréales et de la « vache à viande ».

4.4.2.b. Les Duchés du Piotet, le Piotet et le Boucheroux.

Les Duchés de Piotet se structurent avec du bâti indépendant comportant des bâtiments annexes et deux exploitations agricoles :



Exploitation Reinhart KULMAN (57 ans)

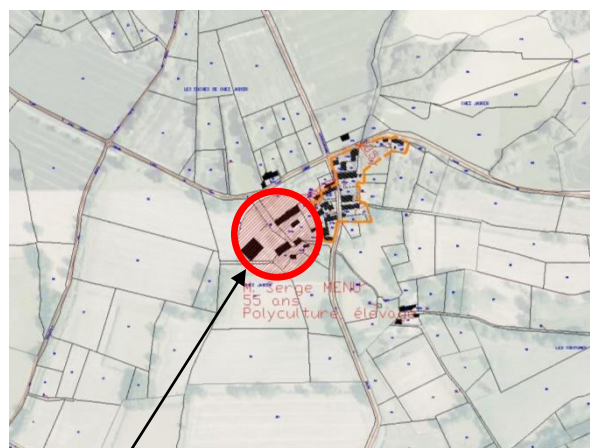
Bergerie en vente

Exploitation Michel CHAGNOU (65 ans)

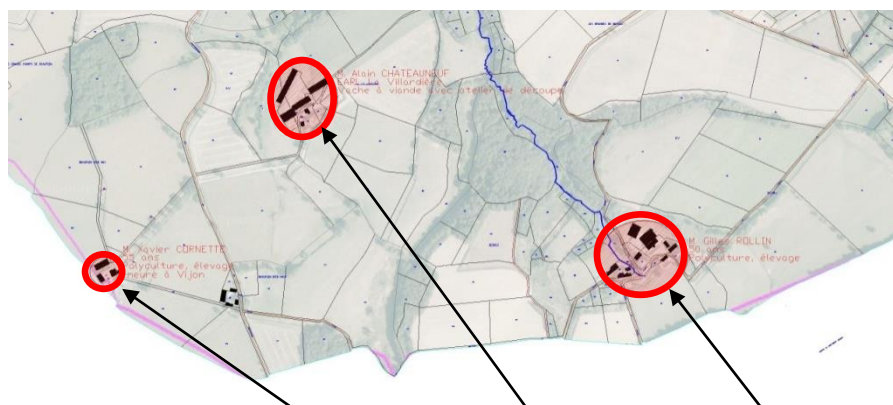
Une partie actuellement urbanisée est délimitée au droit du parcellaire construit sans aucune possibilité de construction.

Au lieu-dit « le Boucheroux », l'exploitation de Michel CHAGNOU, éleveur d'ovins, n'a pas de reprise à ce jour.

4.4.2.c. Les Duchés de Chez Jabier, Chez Jabier, la Villardière et Beaufoin.



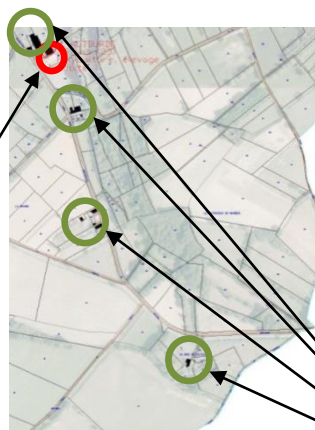
Au lieu-dit « Chez Jabier », l'exploitation de Serge MENU (55 ans), éleveur et polyculture, est contiguë aux parties actuellement urbanisées dont le périmètre est restreint. Les autres structures bâties indépendantes comportent des bâtiments annexes. Aucune implantation de maison neuve n'est possible dans le secteur.



Les trois exploitations de Messieurs Xavier CORNETTE, Alain CHATEAUNEUF et Gilles ROLLIN, respectivement situées à La Villardière, à Beaufoin et à Beddes sont indépendantes et exercent dans les filières de la « vache à viande », de l'élevage et de la polyculture. Les âges des exploitants permettent de maintenir la viabilité de ces exploitations (50 à 55 ans).

Le bâti de tiers non agricole situé au Beaufoin d'en Haut comporte des bâtiments annexes. Il n'y a pas de structure de hameau et aucune nouvelle construction n'est possible dans le secteur.

4.4.2.d. Le Bois de la Fille et la Brande.



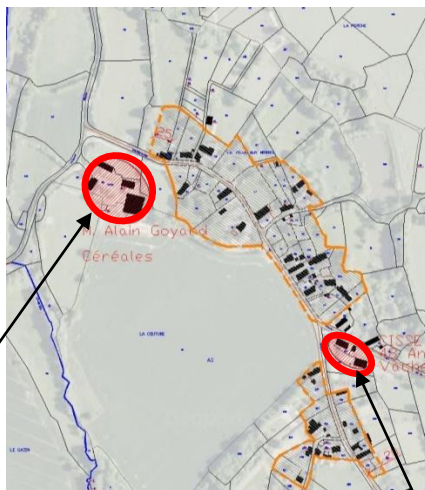
Exploitation de Mr AUTDURDE

quatre tiers non agricoles avec dépendances

L'exploitation de Mr AUTDURDE (25 ans) exerce dans le domaine de la polyculture et l'élevage : la maison est inhabitée.

Les quatre autres structures bâties ne constituent pas des parties actuellement urbanisées et comportent des dépendances. Il n'y a aucune possibilité de nouvel habitat pour des tiers non agricoles.

4.4.2.e. La Ville aux Moines.



Exploitation d'Alain GOYARD

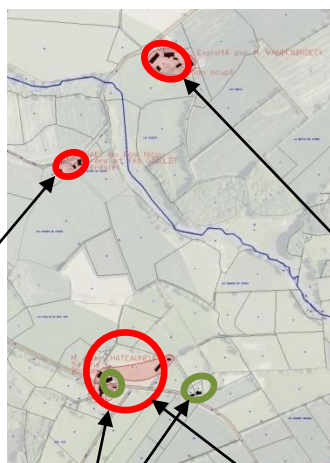
Exploitation de Martine CISSE

Les deux exploitations d'Alain GOYARD et de Martine CISSE (48 ans) exercent respectivement dans le domaine des céréales et des bovins et ovins.

Le hameau de la Ville aux Moines possède une structure de hameaux très bien délimitée par la topographie et les trames végétales naturelles. L'ensemble du parcellaire est lié au bâti en jardin d'agrément ou potager.

Les possibilités de construction neuve, en termes de construction dans les « dents creuses », sont évaluées à deux.

4.4.2.f. Bois Vert, La Mathas et Vicher.



GAEC du Bois Nicou par la famille GUILLOT

Exploitation d'Alain CHATEAUNEUF

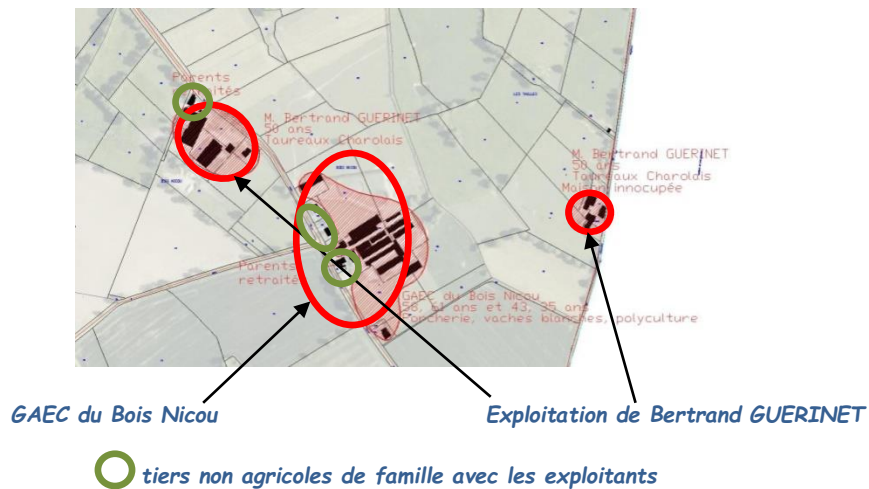
Deux tiers non agricoles

Exploitation de Mr VANDENBROECK

Les trois exploitations d'Alain CHATEAUNEUF (54 ans), de la famille GUILLOT et Mr VANDENBROECK exercent dans le domaine des bovins et des céréales, la dernière étant inoccupée.

Il n'y a aucune structure de hameaux hormis deux tiers non agricoles avec des dépendances dont la propriété de l'un d'entre eux est complètement imbriquée au sein de l'exploitation CHATEAUNEUF.

4.4.2.g. Le Bois Nicou et les Tailles.

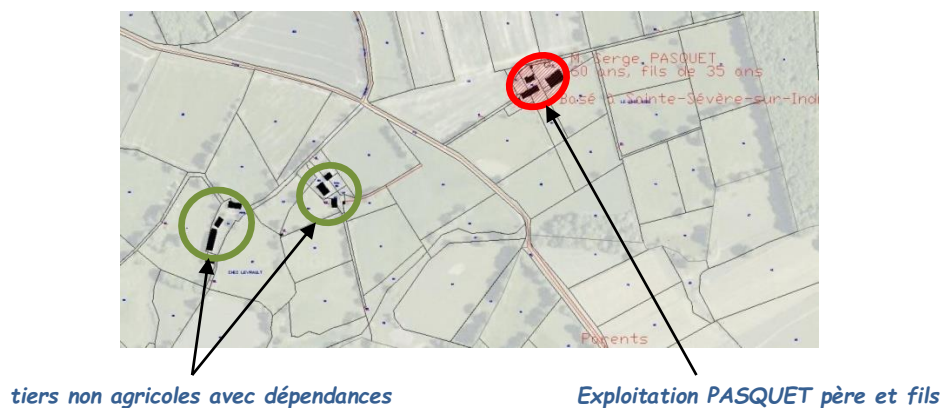


Les deux exploitations du GAEC du Bois Nicou (de 35 à 61 ans) et de Bertrand GUERINET (50 ans) exercent respectivement dans le domaine de la porcherie, des vaches blanches et la polyculture et le seconde dans le domaine des taureaux charolais (maison innoccupée).

Des tiers non agricoles sont situés à proximité immédiate des exploitations mais sont de la famille des exploitants.

Il n'y a aucune possibilité d'implantation d'habitat pour de nouveaux tiers non agricoles.

4.4.2.h. Le Gros Bois et Chez Levrault.



L'exploitation de la famille PASQUET (60 et 35 ans) a son siège basé à Sainte Sévère sur Indre.

Deux groupes d'habitation avec dépendances au lieu-dit Chez Levrault ne constitue pas de structure de hameau et, en conséquence, il n'y a pas de possibilité de construction pour d'autres tiers non agricoles.

4.4.2.i. Les Loges du Valéron, les Brandes du Valéron et les Loges.



Plusieurs groupes d'habitation existants comportant des dépendances ne constituent pas des hameaux au sens du code de l'urbanisme : il n'y a donc aucune possibilité de construction pour des tiers non agricoles.

4.4.2.j. Le Valéron et Bel Air.



deux activités (café et couvreur) avec un besoin d'extension pour le couvreur

Le lieu-dit du Valéron possède une structure de hameau avec deux entités distinctes mais proches. Des constructions récentes ont été autorisées (repérées en rouge car « non portées » au cadastre). La délimitation des parties actuellement urbanisées se définissent sur les trames paysagères et en limitant les emprises parcellaires. Compte tenu de la configuration du hameau, il existe une possibilité de construction au titre de l'urbanisation des « dents creuses ».

A Bel Air, la structure de hameau n'existe pas mais le couvreur en place a des besoins d'extension pour son activité.

4.4.2.k. Trantranges et la Gagne.

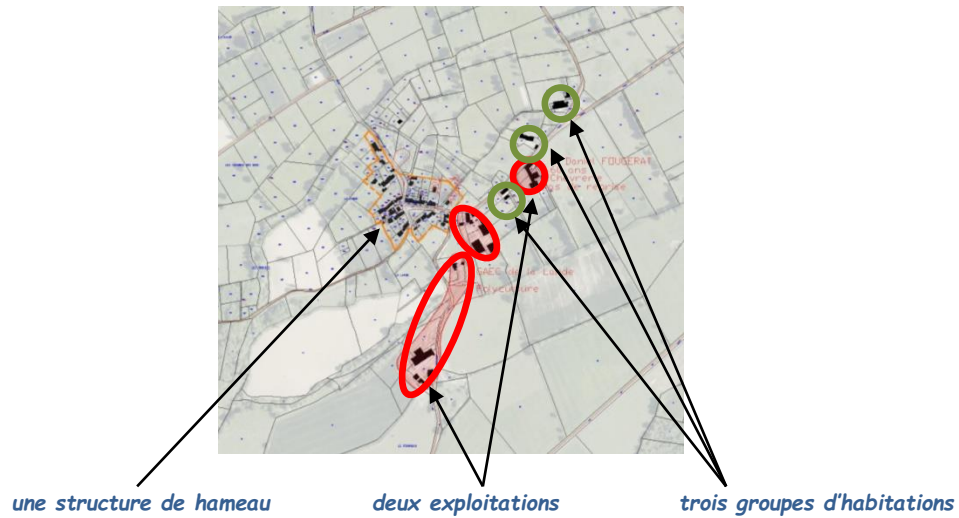


deux groupes d'habitations avec dépendances et un hameau

Le lieu-dit Trantranges possède une structure de hameau avec un bâti très resserré sur son parcellaire et en frange d'un vallon de qualité paysagère à préserver. Il n'y a aucune possibilité de construction le hameau n'ayant de parcellaire répondant aux critères des « dents creuses ».

Les deux groupes d'habitations avec dépendances sont à l'écart du hameau.

4.4.2.l. La Lande.

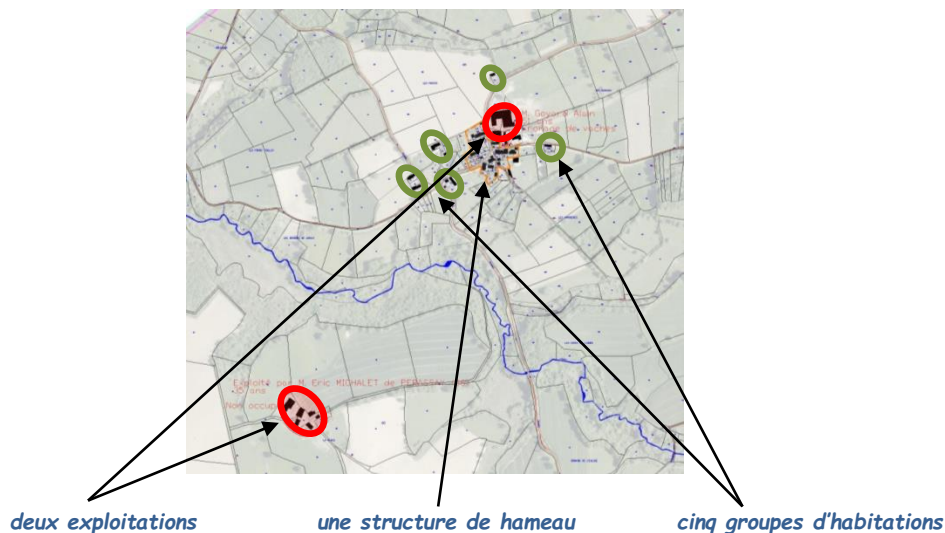


Le lieu-dit La Lande possède également une structure de hameau avec un bâti très resserré sur son parcellaire ne laissant aucune possibilité de construction nouvelle dans le hameau.

Les deux exploitations du **GAEC de la Lande** et de Daniel **FOUGERAT** (60 ans) exercent respectivement dans le domaine de la polyculture et de la chèvreserie mais **sans reprise** de cette dernière.

Les trois structures bâties, détachées du hameau et en urbanisation linéaire en alternat avec les exploitations comportent des dépendances.

4.4.2.m. La Place et Logeat.



Le lieu-dit Logeat possède aussi une structure de hameau avec un bâti très concentré et resserré sur son parcellaire ne laissant aucune possibilité de construction nouvelle dans le hameau.

L'exploitation d'Eric de **MICHALET de PERASSAY** (35 ans) n'occupe l'habitation et l'exploitation d'**Alain GOYARD** (51 ans) exerce dans le domaine du fromage de vache et est complètement imbriquée dans le hameau précité.

Plusieurs groupes d'habitation avec dépendances sont à l'écart de la structure de hameau.

5 EQUIPEMENTS ET SERVICES

5.1 EQUIPEMENTS SCOLAIRES

La commune dispose d'une école dont les effectifs ont stables à 18 élèves (9 CM2 et 9 CM1).

La création du lotissement permettra la stabilisation des effectifs de l'école.

Une cantine permet la restauration des élèves.

5.2 VIE ASSOCIATIVE ET SOCIOCULTURELLE

Saint Priest la Marche compte plusieurs associations qui rythment la vie communale. On y recense :

- une association de parents d'élèves
- deux amicales des chasseurs
- le foyer des jeunes et d'éducation populaire
- le club U.S.S.P. concernant le football
- le comité de Saint Blaise
- le club de la Bonne Humeur pour les retraités
- le club de Randonnée
- le Présence Verte 18 pour le maintien à domicile des personnes âgées

5.3 EQUIPEMENTS SANITAIRES

5.3.1 Alimentation en eau potable

La commune de Saint Priest la Marche est alimentée en eau potable par le SIAEP (syndicat intercommunal d'adduction en eau potable) de la Marche et du Boischaut et le service de gestion du réseau est assuré par la SAUR, bureau du CHATELET. La commune dispose de 4 poteaux d'incendie et de 2 bâches de 60 m3 pour la défense « incendie » sur son territoire comme le montre la carte ci-dessous :

CARTE COMMUNALE COMMUNE DE SAINT PRIEST LA MARCHE



La même carte au 1/10000^{ème} est annexée au dossier de carte communale.

5.3.2 Assainissement des eaux usées

La commune ne dispose pas de réseau d'assainissement collectif.

L'ensemble des dispositifs d'assainissement sont des assainissements autonomes.

Pour les nouveaux secteurs à urbaniser, une étude plus fine, liée au dossier de permis d'aménager du lotissement sera menée pour confirmer les possibilités d'installation de systèmes de traitement individuel des eaux usées ou de définir la nécessité d'implanter une petite unité collectives.

5.3.3 Elimination des déchets

La collecte des ordures ménagères est gérée par la Communauté de Communes.

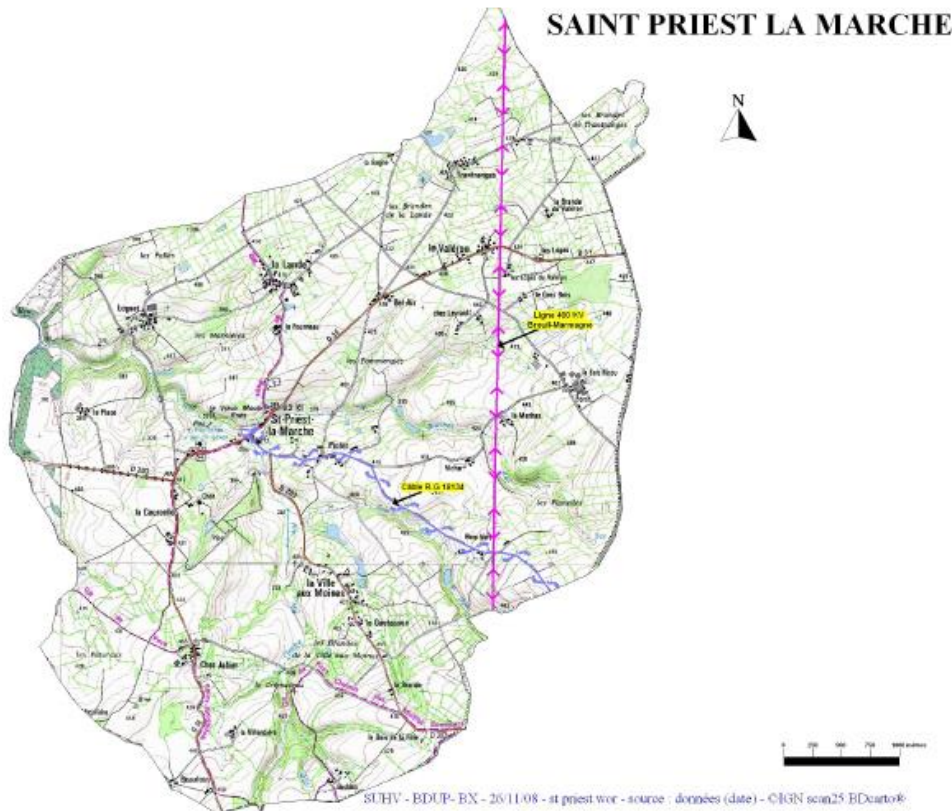
5.3.4 Transports scolaires

Un RPI (regroupement pédagogique intercommunal) regroupe les communes de Saint Priest la Marche, Saint Saturnin et Préveranges. Deux cars scolaires assurent les différentes navettes entre les trois écoles des trois collectivités.

Le transport des collégiens entre St Priest la Marche et Châteaumeillant est assuré matin et soir.

6 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de la commune de Saint Priest la Marche est concerné par 3 servitudes.



6.1 SERVITUDE « A5 » Canalisations publiques d'eau et d'assainissement.

Les propriétaires concernés par le passage de canalisations d'eau potable, d'assainissement des eaux usées ou pluviales, doivent s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation des ouvrages.

6.2 SERVITUDE « 14 » Les ouvrages électriques Haute Tension.

Il s'agit de lignes de réseaux de distribution : lignes HTA aériennes en moyenne tension et lignes HTA-BTB et BTA en moyenne et basse tension.

Les propriétaires ont l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitude d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir; ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée, l'entreprise exploitante du réseau électrique concerné.

6.3 SERVITUDE « PT3 » Communications téléphoniques et télégraphiques.

Il s'agit de servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques pour les câbles de grande distance et les fibres optiques.

Les propriétaires ont l'obligation de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations.

7 EXPLICATION DES CHOIX RETENUS

7.1 CONSTAT DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

- Commune située en zone rurale présentant une qualité paysagère avec des atouts touristiques.
- Commune souhaitant « attirer » une population travaillant à proximité ou souhaitant vivre sur le territoire communal en réalisant un lotissement de 6 lots ou plus sur le principe de vente des lots pour l'euro symbolique, l'objectif étant le maintien de la population voir son augmentation.
- Commune ne souhaitant pas développer les hameaux hors délimitation des parties actuellement urbanisées au sens des dispositions du code de l'urbanisme.

Les perspectives d'évolution démographique et d'urbanisation

Au cours des dix prochaines années, la commune de Saint Priest la Marche envisage le maintien de sa population à 248 habitants avec l'augmentation correspondant à l'objectif de l'élaboration de la carte communale de création d'un lotissement de 6 lots, sur la base de 2.2 personnes par famille, soit un total de **261 à 268 habitants** à l'échéance de réalisation du dit lotissement. Conformément aux recommandations du Préfet dans le cadre du porter à connaissance, le projet de lotissement a fait l'objet d'une réflexion d'intégration paysagère explicitée dans le présent rapport.

Pour la partie agglomérée, seules sont envisagées les 6 constructions du nouveau lotissement. En densifiant l'unité foncière, le nombre de constructions pourrait être de 10 constructions.

L'analyse des hameaux présentée dans le paragraphe précédent ne décèle que peu de constructions possibles en délimitant uniquement les parties actuellement urbanisées avec le principe d'urbanisation des « dents creuses ». Les dites dents creuses permettent les constructions dans les hameaux suivants :

- La Ville aux Moines : 3 possibilités
- Le Valéron : 1 possibilité.
- Le Domaine de l'Eglise : 1 possibilité.

7.2 LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Les bâtiments publics (mairie-église ...) et de nombreuses propriétés ou bâtisses, au bourg ou dans les hameaux, d'architecture locale en respect des matériaux, de volumétrie constitue un patrimoine certain pour la commune qu'il convient de préserver.

Le patrimoine naturel, paysager et hydrologique est remarquable. Il constitue un atout pour la collectivité qui mets tout en œuvre pour la valoriser et le faire connaître.

7.3 LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

La carte communale définit plusieurs secteurs qui sont la traduction du parti d'aménagement retenu par les élus.

Le territoire communal est ainsi divisé en deux zones :

- un périmètre constructible où sont autorisées les constructions et les activités (après échange lors d'une rencontre avec l'artisan de la commune, aucun secteur n'a été réservé à l'implantation d'activités)
- un secteur où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de :
 - l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes
 - des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles ;

Sur ces secteurs s'appliquent les règles générales d'urbanisme prises en application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir les articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, communément appelés Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.).

7.4 LES PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT RETENUS

Le parti d'aménagement se résume par :

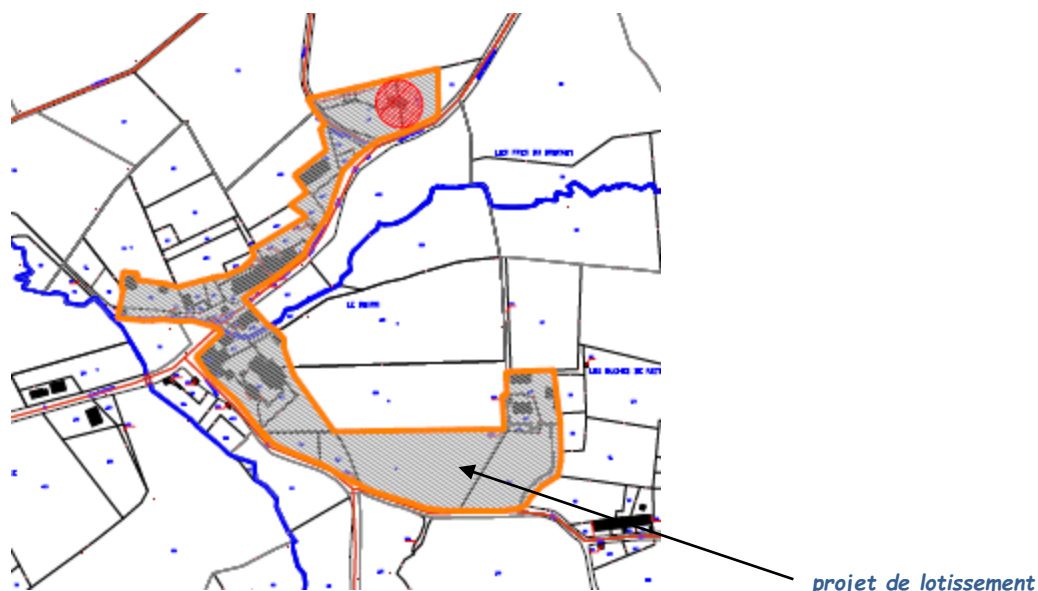
- créer un lotissement à caractère résidentiel en respectant les objectifs d'intégration paysagère de l'atlas paysager départemental et en respectant les recommandations du Préfet sur la même thème de réflexion paysagère
- préserver les éléments naturels et patrimoniaux remarquables
- densifier l'urbanisation des hameaux en se limitant aux parties actuellement urbanisées et à la construction uniquement avec la notion des « dents creuses ».

7.4.1 LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES A LA CARTE COMMUNALE

7.4.1.1 Le projet de lotissement à proximité du bourg avec réflexion paysagère.

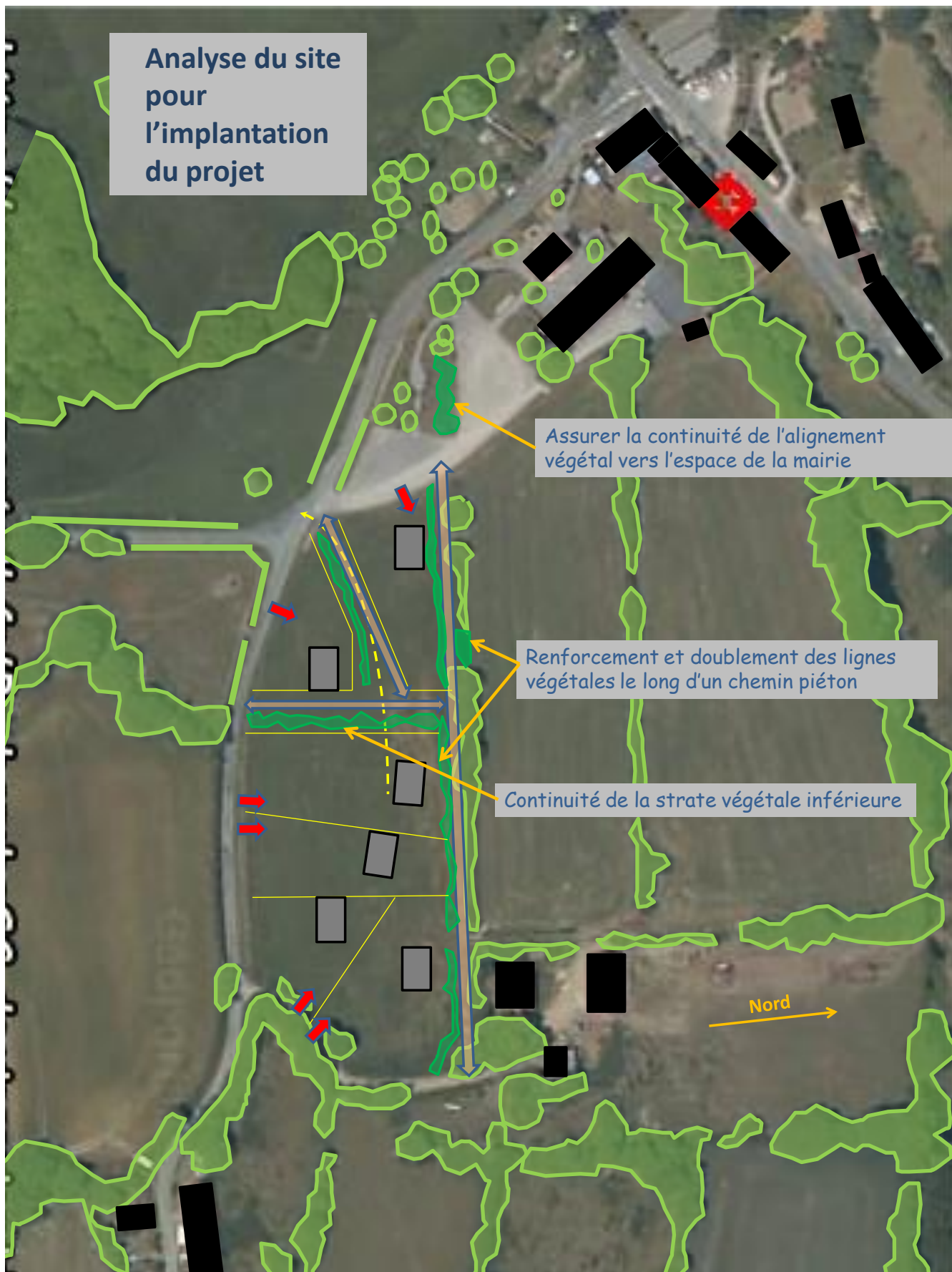
Les objectifs de la commune de Saint Priest la Marche ont été explicités au sein du présent rapport et la réflexion d'insertion paysagère, également intégrée dans le présent document comme demandé par les services de l'Etat.

Extrait du plan de zonage du bourg :



Le bourg étant situé en fonds de vallée, avec une topographie relativement contraignante, son contour urbain est limité au parcellaire existant.

Le projet de lotissement a fait l'objet de la réflexion d'intégration paysagère déjà évoquée et rappelée ci-après en synthèse :

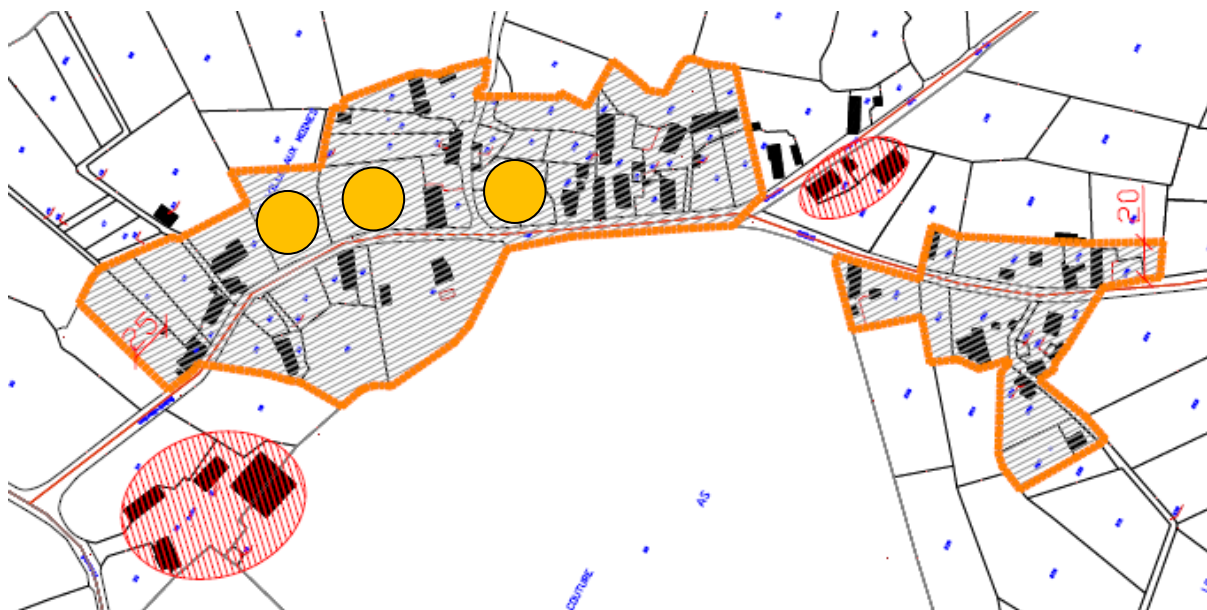


7.4.1.2 L'urbanisation au sein des hameaux

L'analyse des hameaux et écarts du territoire communal conduit à préciser le peu de possibilité de constructions au sein des parties actuellement urbanisées en se limitant à contruire dans les « dents creuses » : le nombre de ces possibilités se résume à 5 possibilités hormis le lotissement dans le bourg.

Les hameaux concernés sont les suivants :

« La Ville aux Moines »



 possibilités de construction en intra muros du hameau.

Les autres entités bâties ont des superficies occupées par des jardins ou des parcs paysagers.

Il est à noter que ces unités foncières constructibles ne concernent en rien les espaces agricoles en termes de consommation des dits espaces. En effet, ils sont, par définition, déjà constructibles à ce jour.

« Le Valéron »



extension du couverteur possible

 possibilité de construction en intra muros du hameau.

Les commentaires exprimés pour le hameau de la Ville aux Moines sont identiques pour le hameau du Valéron.

De plus, pour les deux hameaux, des cotations des limites constructibles ont été définies lors d'une réunion de travail avec les élus et un représentant des services de l'Etat afin de laisser les possibilités d'extension du bâti existant mais sans laisser l'éventualité de construire de nouvelles habitations, l'objectif étant de favoriser la vente des lots du lotissement et de se limiter à la densification des hameaux sans extension de l'urbanisation.

« le domaine de l'église »



● possibilité de construction au sein du hameau.

Il s'agit d'une possibilité compte tenu de la taille de la parcelle importante sans aucune intention d'éventuelle construction ou cession de la part du propriétaire.

Pour les autres hameaux, les parties actuellement urbanisées ont été délimitées et cotées avec les mêmes objectifs que ceux précités. Il n'y a, par contre, **aucune possibilité de nouvelles constructions dans les hameaux suivants** :

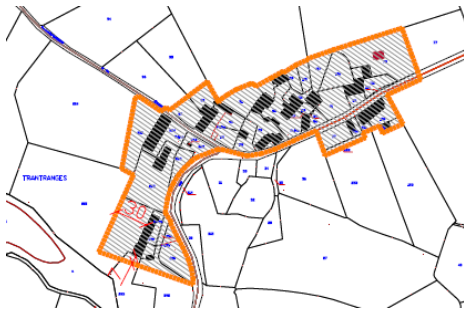
« Le Piotet »



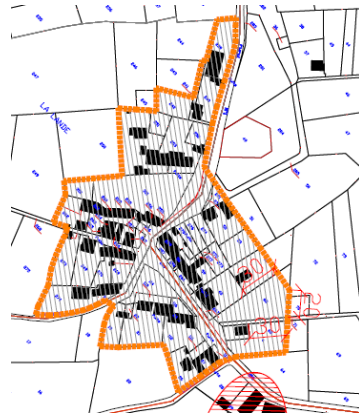
« Chez Jabier »



« Trantranges »



« La Lande »



« Logeat »



7.5 SYNTHÈSE DES ZONES CONSTRUCTIBLES

Le tableau récapitulatif des zones constructibles est le suivant :

	<i>Surface constructible approximative</i>	<i>Surface avec possibilité de construction</i>	<i>Capacité d'accueil théorique</i>
Bourg	4.42 ha	1.20 ha	6 constructions à minima à 10 constructions sur une prairie
La Ville aux Moines	4.71 ha 1.36 ha	0.43 ha 0 ha	3 constructions dans la PAU sans emprise sur espace agricole
Le Valéron	0.80 ha 0.95 ha 4.28 ha	0.40 ha 0 ha 0.19 ha	extension du couvreur 1 construction dans la PAU sans emprise sur espace agricole
Le Piotet	0.88 ha	0 ha	0 construction
Chez Jabier	0.89 ha	0 ha	0 construction
Trantranges	2.69 ha	0 ha	0 construction
La Lande	2.88 ha	0 ha	0 construction
Logeat	1.20 ha	0 ha	0 construction
Le Domaine de l'Eglise	1.55 ha	0.35 ha	1 construction possible sans intention et sans emprise sur espace agricole
Total	26.61 ha	2.57 ha	11 constructions à minima à 15 et 1 extension du couvreur

PAU : parties actuellement urbanisées

En conclusion, les possibilités de constructions en capacité d'accueil théorique annuelle sont de 1 à 1.5 logements neuf par an à l'horizon d'une dizaine d'années.

Par contre, l'objectif de la collectivité étant de réaliser un lotissement d'un minimum de 6 lots, pouvant aller jusqu'à 10 lots en densifiant l'unité foncière, à court terme, le potentiel des constructions neuves serait plus important les 3 premières années de vie de la carte communale : les 6 à 10 constructions envisagées pourraient être réalisées pour 2013 et 2014.

Pour les hameaux, il ne s'agit que de possibilités (5 constructions) sans tenir compte des mises en vente effective des terrains concernés.

Par ailleurs, la recommandation du Préfet dans le cadre du porter à connaissance visant à la réflexion d'intégration paysagère pour toute urbanisation par voie de lotissement est respectée.

Dans le cadre des nouvelles lois du **Grenelle de l'Environnement**, les dispositions visant à limiter la **consommation des espaces agricoles**, naturels et forestiers conduisent à préciser l'impact en termes de consommation des dits espaces :

- le projet de lotissement de 6 à 10 lots sur **l'unité foncière de 1.20 ha**, propriété de la collectivité, **constitue la seule emprise sur l'espace agricole pour les 10 années** à venir,
- les trois autres constructions repérées dans le tableau ci-dessus, dans les hameaux du Valéron et de la Ville aux Moines, ne consomment aucun espace agricole étant constructibles par nature au sens des dispositions du code de l'urbanisme.

7.6 MISE EN PLACE DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

La possibilité d'instituer le droit de préemption communal conformément aux dispositions de l'article L.211.1 du Code de l'Urbanisme a conduit la collectivité à décider de l'instituer sur l'ensemble de la zone constructible définie dans la carte communale.

7.7 COMPATIBILITE DU PROJET COMMUNAL AVEC LES OBJECTIFS ET LES PRINCIPES DEFINIS AUX ARTICLES L.110 ET L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME

7.7.1 RAPPEL DES ARTICLES L.110 et L.121.1 DU CODE DE L'URBANISME :

Article L.110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. »

Afin :

- ✓ *d'aménager le cadre de vie,*
- ✓ *d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources,*
- ✓ *de gérer le sol de façon économe,*
- ✓ *d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages,*
- ✓ *ainsi que la sécurité et la salubrité publiques,*
- ✓ *et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,*
- ✓ *et de rationaliser la demande de déplacements,*

les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Article L.121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1°) l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2°) la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futures en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en

tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3°) une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

7.7.2 LES CHOIX DE LA MUNICIPALITE

Les choix retenus par la municipalité de St Priest la Marche respectent les principes des articles L.110 et L.121.1 du Code de l'urbanisme. Ces choix ont conduit à :

- maintenir la population sur le territoire communal.
- concentrer le développement de l'urbanisation au droit du bourg avec une réflexion d'intégration paysagère comme conseillé dans le porter à connaissance du Préfet, par le paysagiste conseil de l'Etat et sollicité par les services de l'Etat.
- conforter l'activité économique de la commune constituée par l'activité agricole en la protégeant et en permettant son développement.
- préserver les éléments naturels et patrimoniaux remarquables.
- de limiter l'urbanisation des hameaux en se limitant aux parties actuellement urbanisées.

Les dispositions permettant de justifier ces choix sont explicitées au paragraphe 7.4 précédent.

8 EVALUATION DES INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

La commune souhaite maintenir sa population en réalisant un lotissement de 6 lots à minima. L'élaboration de la carte communale a été engagée pour ce faire. Concernant les hameaux, la collectivité ne souhaite pas réaliser d'extension mais seulement définir les parties actuellement urbanisées afin de densifier selon le principe des « dents creuses ».

La vocation agricole de la commune reste fortement ancrée dans le paysage et doit être prise en compte.

Soucieux de préserver les zones naturelles remarquables présentes sur le territoire communal et de protéger l'activité agricole, la municipalité a choisi préférentiellement de n'ouvrir des secteurs à l'urbanisation qu'au droit des équipements existants dans le bourg et dans les parties actuellement urbanisées des hameaux.

Le périmètre de la zone constructible a toujours été écarté des sièges d'exploitations à proximité des hameaux pour ne pas contraindre leurs développements.

8.1 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU NATUREL

Le choix des terrains rendus constructibles permettra par défaut d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages :

- ✓ afin de ne pas porter atteinte à la qualité des trames paysagères existantes
- ✓ en ayant mené une réflexion d'intégration paysagère du projet de lotissement
- ✓ en délimitant strictement les parties actuellement urbanisées des hameaux.

8.2 INCIDENCES ET MESURES SUR LA RESSOURCE EN EAU

A ce jour, la commune ne dispose pas d'un système d'assainissement collectif et les constructions disposent d'installations individuelles.

Le projet d'urbanisation de par la création d'un lotissement , à maîtrise foncière communale, est contigu à la structure du centre bourg existant et dispose des réseaux existants. Dans le cadre du permis d'aménager, un dossier au titre de la loi sur l'eau permettra de définir les règles et les aménagements nécessaires au projet d'aménagement.

Aucune extension des parties actuellement urbanisées des hameaux n'est envisagée afin de ne pas modifier les structures existantes et n'avoir aucune incidence sur la ressource en eau.

8.3 INCIDENCES ET MESURES SUR LE MILIEU AGRICOLE

La majeure partie du territoire communal est préservée au titre de l'activité agricole, aucune extension de zone constructible à proximité des exploitations existantes n'étant envisagée.

8.4 INCIDENCES ET MESURES SUR LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

La réflexion d'intégration paysagère du projet de lotissement, demandée par l'Etat et intégrée dans le présent document, contribue complètement à la préservation du paysage et du patrimoine de la commune.

8.5 INCIDENCES ET MESURES SUR LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET CADRE DE VIE

Le projet de lotissement, à proximité immédiate du bourg, sur les conseils du paysagiste conseil de l'Etat, sera parfaitement intégré à la vie du bourg de par le lien physique du parking de la mairie et de l'école. Une strate paysagère permettra de relier les entités en qualifiant cet espace intermédiaire aujourd'hui peu structuré.

Les cheminements piétons permettent de structurer le projet de lotissement, dans le cadre d'alignements de végétaux d'essence locale, en donnant des possibilités d'échange entre les habitants du lotissement, les riverains Est du projet et le vie dans le bourg.

La création du lotissement, avec la volonté communale de maintenir sa population et avec l'espoir de l'arrivée de familles jeunes avec des enfants ne peut que contribuer à une cadre de vie harmonieux dans le village avec le maintien d'une école.

9 COMMUNICATION

La communication a constituée un objectif de la collectivité lors de l'élaboration de la carte communale prescrite par délibération du 10 juillet 2009.

Les phases d'élaboration et de communication ont été les suivantes :

- ❖ réunion du 17 novembre 2009 avec les représentants de la Direction Départementale de l'Équipement et de l'Agriculture et avec le paysagiste conseil de l'État permettant d'échanger sur l'objectif du projet de lotissement de la collectivité.
- ❖ désignation du bureau d'études chargé de l'élaboration de la carte communale le 14 décembre 2009.
- ❖ réunion préalable avec les élus le 26 novembre 2009 permettant de récupérer les éléments pour conduire l'étude.
- ❖ réunion de lancement de la carte communale en date du 17 avril 2010
- ❖ réception le 17 mai 2010 du porter à connaissance du Préfet rédigé en avril 2010
- ❖ réunion de présentation du porter à connaissance du Préfet par le bureau d'études le 8 juillet 2010 et problématique de la démarche posée aux services de l'État.
- ❖ réunion le 28 juillet 2010 du chef du Service Urbanisme Habitat et Ville de la Direction Départementale des Territoires sollicitant une étude d'intégration paysagère du projet de lotissement.

❖ **le 25 janvier 2011 : transmission de l'étude paysagère demandée.**

❖ le 7 février 2011 : transmission de l'étude paysagère au Préfet pour demande de validation quant à la suite à réserver à la démarche d'élaboration de la carte communale.

❖ le 14 mars 2011 : réponse du Préfet n'émettant aucune remarque sur l'étude paysagère précitée en sollicitant son intégration au sein du rapport de présentation de la carte communale et invitant la collectivité à poursuivre sa démarche d'élaboration de la carte communale.

❖ **le 2 septembre 2011 : remise des études préalables mises à jour en août 2011.**

❖ le 15 septembre 2011 : synthèse du travail de terrain du bureau d'études et échange avec les élus quant à la définition des zones constructibles en présence d'un représentant de la Direction Départementale des Territoires.

❖ **le 12 décembre 2011 : remise du dossier de projet de carte communale.**

❖ le 18 janvier 2012 : réunion de présentation du dossier de projet en présence :

- ✓ *de la profession agricole*
- ✓ *des représentants de la Chambre d'Agriculture, élu et juriste*
- ✓ *d'un représentant de la Direction Départementale des Territoires*



Le document a été validé par l'ensemble des participants.

❖ **Janvier 2012 : remise du dossier d'enquête de la carte communale.**

- 7 février 2012 : passage en CDCEA (commission départementale de consommation des espaces agricoles) avec demande de densification des zones constructibles dont le projet de lotissement. (dossier d'enquête publique modifié suite à cette demande)

10 ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur, désigné par ordonnance du Président du Tribunal Administratif d'Orléans en date du 5 mars 2012, était Madame Marie-Reine BRETON. L'enquête publique s'est déroulée du 16 avril au 23 mai 2012.

L'affichage réglementaire et les parutions dans la presse ont été effectués : affichage en mairie et panneaux d'informations communaux ainsi qu'une parution les 31 mars et 17 avril 2012 au Berry Républicain et les 5 et 19 avril 2012 à l'Echo du Berry. Par ailleurs, une affichette a été distribuée dans chaque boîte à lettre.

Le commissaire enquêteur a effectué trois permanences : les lundi 16 avril 2012 de 14 à 17h00, mercredi 2 mai de 14 à 17 h00 et le mercredi 23 mai 2012 de 14 à 17h00.

Un registre d'enquête de 28 pages a été ouvert et mis à disposition pendant le déroulement de l'enquête.

Aucune personne n'est venue s'informer en dehors des permanences précitées.

Une personne est venue s'informer lors de la dernière permanence.

Aucune correspondance n'a été reçue dans le cadre de cette enquête publique.

Aucune déposition n'a été inscrite sur le registre d'enquête et, en conséquence, le registre ne comporte aucun dire ni aucun courrier.

Le commissaire enquêteur a procédé à une analyse du dossier en rappelant les règles d'urbanisme nationales et a émis quelques conseils de zonage qui ne peuvent être pris en considération dans le cadre de la procédure d'enquête publique :

- *intégration de la parcelle cadastrée AR 215, adjacente au projet de lotissement (principal objectif communal dans l'élaboration de la carte communale)*



Même si le paysagiste conseil de l'Etat avait émis la même préconisation, le résultat est complètement contraire aux objectifs du développement durable du Grenelle II de l'environnement en termes de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

- *création d'une zone d'activités touristique intégrant la nouvelle halle et les sanitaires situés à proximité*



Dans le cadre de l'élaboration de la carte communale, le secteur a été considéré comme proche du ruisseau et susceptible de débordement dans l'espace considérée en parcelle cadastrée AR 76. Par ailleurs, les possibilités touristiques évoquées par le commissaire enquêteur (halte cyclotouristes ou accueil au sentier des Maître Sonneurs) restent totalement compatibles quelque soit le zonage.

- *recensement du patrimoine bâti de qualité architecturale (article R421.28 et 421.23 du code de l'urbanisme)*



La patrimoine bâti de l'ensemble du territoire communal présente plusieurs centres d'intérêt mais la collectivité, consciente de la qualité de son patrimoine, s'est orientée vers une étude d'insertion paysagère relativement recherchée de son projet de lotissement pour ne pas dénaturer son paysage exceptionnel.

11 EXAMEN DES REQUÊTES et DECISIONS DE LA COMMISSION MUNICIPALE

N'ayant aucune requête à examiner en réunion de commission municipale chargée du suivi de l'élaboration de la carte communale en présence du bureau d'études chargé de la mission d'élaboration et des services de l'Etat avec un représentant de la Direction Départementale des Territoires du CHER, la carte communale reste en conformité complète avec le dossier soumis à l'enquête publique.

Les conseils du commissaire enquêteur ne peuvent pas être retenus au stade d'avancement du dossier.

La réunion de travail a eu lieu le 16 juillet 2012.

12 DOSSIER SOUMIS AU CONSEIL MUNICIPAL POUR APPROBATION.

Les décisions de la commission n'ayant pas eu d'avis à émettre sur des réclamations, le présent dossier est soumis à l'approbation du Conseil Municipal et sera transmis aux personnes publiques associées et à Monsieur le Préfet.

Une délibération spécifique sera prise dans les délais réglementaires concernant l'institution du droit de préemption urbain évoqué au point 6.5 du présent rapport en application des dispositions de l'article L 211.1 du code de l'urbanisme.