

## ➤ CADRE JURIDIQUE

---

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006**, et **Boutin du 17 février 2009**, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les **lois Grenelle 1 et 2**, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment **les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)** remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui lui donne un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. **Le développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

**Le PADD** a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir**. **C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

**Les enjeux du PADD sont alors de :**

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

**Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors des Conseils Municipaux du 22 avril 2016 et du 3 mai 2016.**

Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.

## ↳ LE PROJET

---

### ➤ Le PADD prend en compte

- Les objectifs édictés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le cadre du diagnostic territorial,
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

### ➤ Il doit tenir compte des contraintes :

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- Des milieux sensibles (Milieux humides identifiés, ZNIEFF, Natura 2000...).
- Des richesses agronomique et forestière de la commune.
- De la zone inondable de la vallée de la Loire.
- Des contraintes physiques liées à la RD907, la voie ferrée et l'A77.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### ➤ Il tire parti des atouts de la commune :

#### UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés principalement aux vallées de la Loire et de l'Oeuf et à la végétation qui les accompagne (ripisylve, végétation alluviale).
- Des espaces humides riches en biodiversité.
- La présence de végétal « relais » dans le bourg.
- Des espaces d'intérêt écologique (ZNIEFF, Natura 2000, massifs forestiers).
- La diversité paysagère liée à l'interface Val de Loire et Puisaye.
- Des perspectives paysagères de qualité sur la silhouette du village et notamment le clocher de l'église.
- Certaines entrées de bourg de qualité à préserver.
- Des espaces agricoles et des fermes principalement sur le plateau.

#### UNE POPULATION DYNAMIQUE ET UN PARC DE LOGEMENT A FLUX TENDU

- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance à maîtriser.
- Une évolution du parc du logement principal appuyée par les opportunités foncières ponctuelles.
- Une mixité du logement soutenu par une politique communale en loyer modéré.

#### UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité (patrimoine vernaculaire, réseau de haies, espaces humides).
- La proximité de Cosne-Cours-sur-Loire.
- La présence d'équipements publics dimensionnés aux besoins locaux.
- La qualité des espaces boisés encadrant la commune (massifs boisés du plateau, ripisylve le long du ru de l'Oeuf, la végétation alluviale de la Loire.....).
- Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs : randonnées pédestres, pastoralisme, musée, la Loire etc...

➤ **Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :**

**DES ESPACES VACANTS A RECONQUERIR**

- Un habitat diffus dans le coteau (Les Villages principalement) à maîtriser car facteur de consommation d'espaces.
- Un centre village à qualifier et mieux identifier.
- Des espaces non construits dans le périmètre urbanisé du bourg facteur de densification.

**UN TISSU ECONOMIQUE RESIDENTIEL**

- Des commerces de proximité et des services à la personne très limités ➔ polarisation de Cosne-Cours-sur-Loire.

**DES CONTRAINTES ET RISQUES A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET URBAIN**

- La traversée du bourg par des axes structurants et nuisants : la RD 907 et la voie ferrée.
- La traversée du territoire par l'A77.
- Le val de Loire inondable.
- Le risque nucléaire et industriel.
- Les périmètres de protection du captage.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de La Celle-sur-Loire** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET/OU D'INTERET ECOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE
- ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG, DES VILLAGES ET DES HAMEAUX CONSTITUÉS EN OPTIMISANT LEURS CAPACITES FONCIERES ET EN FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT
- CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE
- MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE : gestion des déplacements, offre en équipements publics et de loisirs et patrimoine.

# AXE n°1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTÉRÊT PAYSAGER ET/OU ÉCOLOGIQUE : TRAMES VERTE ET BLEUE



## 1.1. Préserver les massifs forestiers (Trame verte)

- ✗ Préserver les espaces boisés, *réservoirs de biodiversité*, liés aux massifs forestiers et notamment les Bois de Bouzy et du Jarrier, la forêt alluviale de la Loire et la ripisylve de la vallée de l'Oeuf.
- ✗ Préserver l'écrin boisé du coteau.
- ✗ Favoriser la valorisation forestière, touristique et écologique de ces espaces forestiers par une gestion respectueuse des enjeux écologiques et paysagers.
- ✗ Préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage agricole ou du bourg en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : haies, ripisylve, alignement d'arbres, boqueteaux, bois etc.....

**1.2. Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) :** la Loire, l'Oeuf, le ru des Frossards et les milieux associés.

**1.3. Préserver les milieux sensibles identifiés** par :

↳ Les quatre ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) :

- de type I « Les Brocs, Loire de Neuvy à Myennes ».
- de type II : « Vallée de la Loire de Neuvy-sur-Loire à Fourchambault », « Loire Berrichonne », et « Puisaye nivernaise ».

↳ Les trois sites Natura 2000 : la Vallée de la Loire entre Fourchambault et Neuvy-sur-Loire, les Vallées de la Loire et de l'Allier entre Mornay-sur-Allier et Neuvy-sur-Loire (ZPS) et les Vallées de la Loire et de l'Allier (ZSC).

↳ Un Espace Naturel Sensible : le site des Brocs.

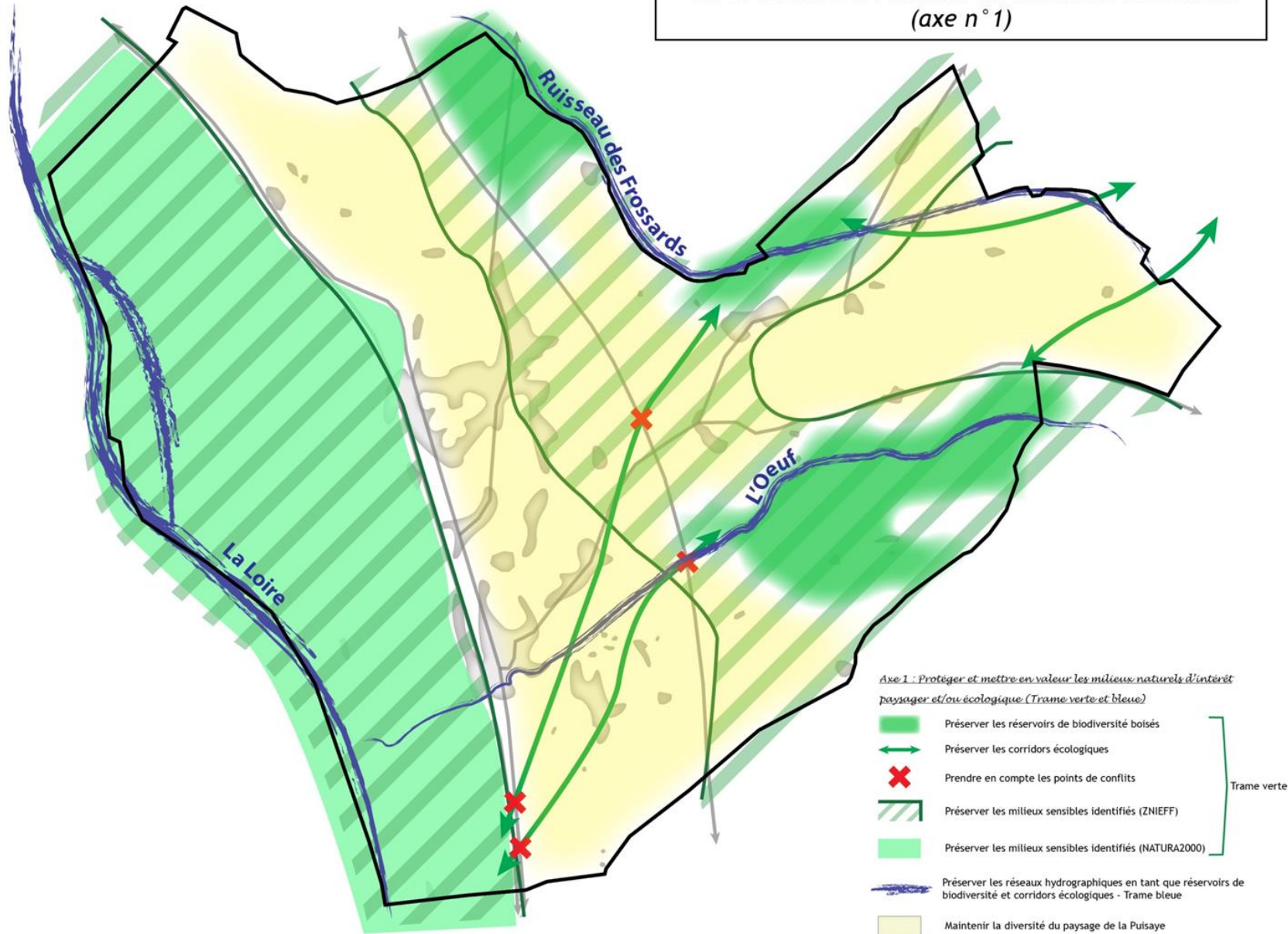
**1.4 Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, ruissellement, gestion des eaux pluviales etc...)**

- ✗ Préserver les voies d'eau naturelles jouant un rôle important dans la rétention des eaux pluviales et la limitation du ruissellement.
- ✗ Préserver de toute nouvelle urbanisation la zone d'expansion des crues de la Loire.

**1.5. Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire**

- ✗ Préserver *les lisières du village* par une gestion équilibrée des interfaces bâti/milieux naturels.
- ✗ Assurer la pérennité des espaces agricoles en y maîtrisant les nouvelles constructions :
  - Maintenir la diversité du paysage agricole : champs de cultures, système bocager....
  - Maintenir son rôle paysager dans la lecture des silhouettes du village.

Carte du PADD à l'échelle du territoire communal  
(axe n° 1)



## **AXE n°2 : ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG, DES VILLAGES ET DES HAMEAUX CONSTITUÉS EN OPTIMISANT SES CAPACITÉS FONCIÈRES ET EN FAVORISANT LA DIVERSITÉ DE L'HABITAT**



### **1. Insuffler une croissance démographique raisonnée**

✖ Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune de la Celle-sur-Loire souhaite également poursuivre une croissance démographique **mesurée** de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir *une croissance de l'ordre de 0.7% par an* en moyenne sur 15 ans.

✖ *Valoriser les capacités urbaines disponibles* au sein du tissu urbain existant du bourg, des « Villages », des hameaux et secteurs bâtis constitués (Les Berthelots, les Plottins, rue d'Arquian, etc...) au travers des parcelles non bâties (dents creuses) et des cœurs d'îlots identifiés.

✖ Contrôler l'urbanisation le long de la rue des Barres et la rue d'Arquian en interdisant toute nouvelle extension des îlots bâtis existants mais en autorisant une densification maîtrisée.

✖ Favoriser un développement équilibré et maîtrisé au Nord du bourg sur le secteur « les Menées » et définir des orientations d'aménagement et de programmation permettant de :

- Créer des coutures urbaines avec les différents limitrophes.
- Favoriser les opérations mettant en œuvre une mixité urbaine.
- Valoriser les espaces publics.
- Assurer une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.
- Favoriser les cheminements doux (vélos, piétons).

✖ *Limiter la densification des secteurs bâtis épars et des hameaux* de petites dimensions et éviter leur développement.

✖ Eviter toute extension linéaire le long des voies.

### **2. Limiter la consommation de l'espace**

Parallèlement à l'objectif démographique, et pour répondre aux enjeux du Grenelle II visant à réduire la consommation des espaces, le projet communal a pour objectif de favoriser une utilisation optimale de son tissu urbain, sans envisager d'extensions urbaines sur les massifs forestiers majeurs et en limitant les extensions sur le domaine agricole. Cette prise en compte du potentiel d'ores et déjà disponible permet d'éviter une consommation trop excessive du territoire, et plus particulièrement de l'espace dédié à l'agriculture.

De plus à travers son projet de développement, la commune a pris en compte une surface de terrain 50% inférieure à la moyenne observée au cours des 10 dernières années.

**3. Poursuivre le développement de l'habitat dans le sens d'une diversification de l'offre** pour pallier le manque de logements aidés par l'Etat, compléter l'offre communale existante et répondre aux parcours résidentiels des populations.

**4. Eviter le développement dans les zones à contraintes et à risques** telles :

- qu'aux abords de l'A77, de la RD 907, de la voie ferrée,
- qu'à proximité des élevages,
- que dans la zone inondable de la Loire,
- que sur les sites pollués ou potentiellement pollués,
- que dans les secteurs de protection du captage d'eau potable de l'Enclos de l'île

## AXE n°3 : CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE



### 1. Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

L'activité économique est bienvenue en cœur de bourg, puisqu'elle participe à son animation en journée. Dès lors, la commune de La Celle-sur-Loire autorisera, d'une façon générale, toute activité ou installation compatible avec la vocation résidentielle du bourg (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, circulation de véhicules...).

### 2. Assurer la continuité de l'activité locale par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.

La commune de La Celle-sur-Loire dispose sur son territoire d'une petite zone d'activités située aux abords de la RD 907 à rayonnement local dont le maintien de l'activité doit être assurée.

### 3. Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques

La Celle-sur-Loire est une commune où l'agriculture tient une place importante dans le paysage naturel à travers le paysage de la Puisaye sur sa partie Est. A ce titre, l'objectif communal est de :

- \* Assurer le fonctionnement des activités agricoles existantes par des règles adaptées.
- \* Assurer [la mutation des bâtiments agricoles](#).
- \* Permettre [la diversification économique des exploitations](#) par le développement des filières courtes (vente à la ferme, agritourisme etc.) et tenir compte de leur pluriactivité existante.
- \* Soutenir l'installation de nouveaux exploitants sur le territoire.

### 4. Développer l'économie touristique et de loisirs

La Celle-sur-Loire souhaite [valoriser son économie touristique et de loisirs](#) à travers :

- la protection de son patrimoine architectural et historique (comme la voie royale),
- la valorisation de ses sentiers pédestres et /ou cycles dont ceux mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée, le GR3 et ceux permettant la découverte des bords de Loire,
- le maintien et le développement d'activités de loisirs et de tourisme tels que le moto-cross, le musée de la paysannerie etc....
- Le développement d'activités de loisirs dans le bourg dédié aux jeunes et /ou aux touristes de passage.
- Anticiper le devenir de la sablière des Pelus.

## **AXE n°4: MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : gestion des déplacements, offre en équipements publics et patrimoine**



### **4.1. Equipements et espaces publics**

#### **4.1.1 Maintenir les équipements publics existants, prévoir leur évolution ainsi que la création de nouvelles structures si besoin :**

- \* Maintenir les capacités d'évolution des équipements publics existants au cœur du bourg.
- \* Valoriser les espaces publics.
- \* Encourager la végétalisation et la qualité paysagère des espaces publics.
- \* Conforter les espaces publics des Menées.

#### **4.1.2. Assurer le développement des communications numériques**

La commune de La Celle-sur-Loire :

- favorisera toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

### **4.2. Déplacements et stationnements**

#### **4.2.1. Favoriser les déplacements au sein du bourg :**

- \* Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétonnes), maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- \* Réaliser de véritables « coutures » urbaines entre les différents quartiers du village (existants et futurs) par des liaisons douces et/ou automobiles.
- \* Faciliter le stationnement des véhicules et cycles dans le bourg et notamment aux abords des équipements publics.

#### **4.2.2. Faciliter l'accessibilité des boisements par le maintien de voies et de chemins de qualité.**

### **4.3. Qualité des entrées de bourg et patrimoine architectural**

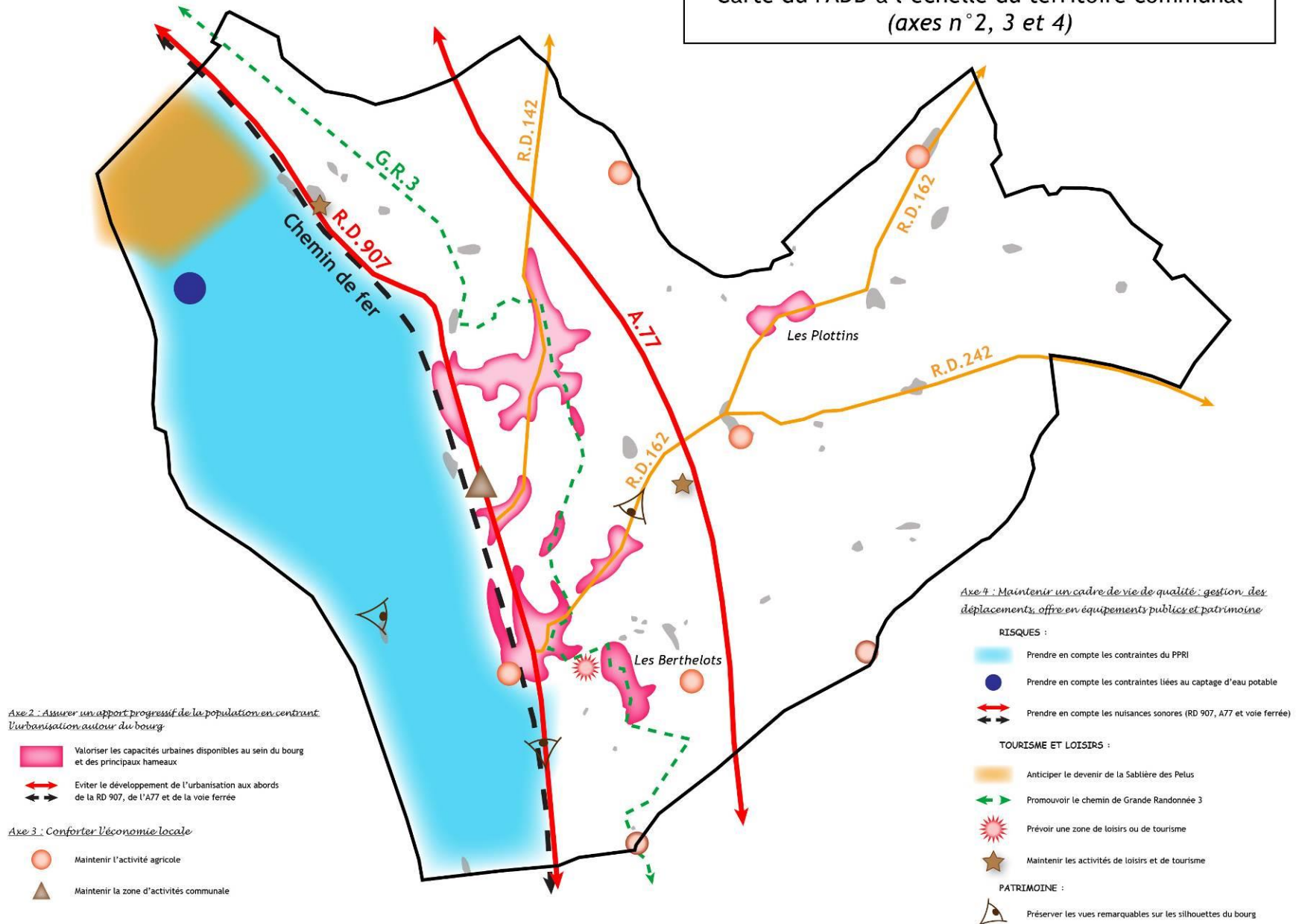
- \* Sécuriser le carrefour avec la RD 907.
- \* Maintenir la qualité des entrées de bourg par la RD 907 et la RD 162, accompagnées d'un écran boisé de qualité ou d'un espace agricole préservé de toute construction.
- \* Préserver les principales vues sur les silhouettes du village.
- \* Préserver et valoriser les éléments du patrimoine architectural ancien :
  - Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien de La Celle-sur-Loire,
  - Conserver les éléments du patrimoine architectural et historique du territoire.

### **4.4. Limiter l'exposition de la population aux risques**

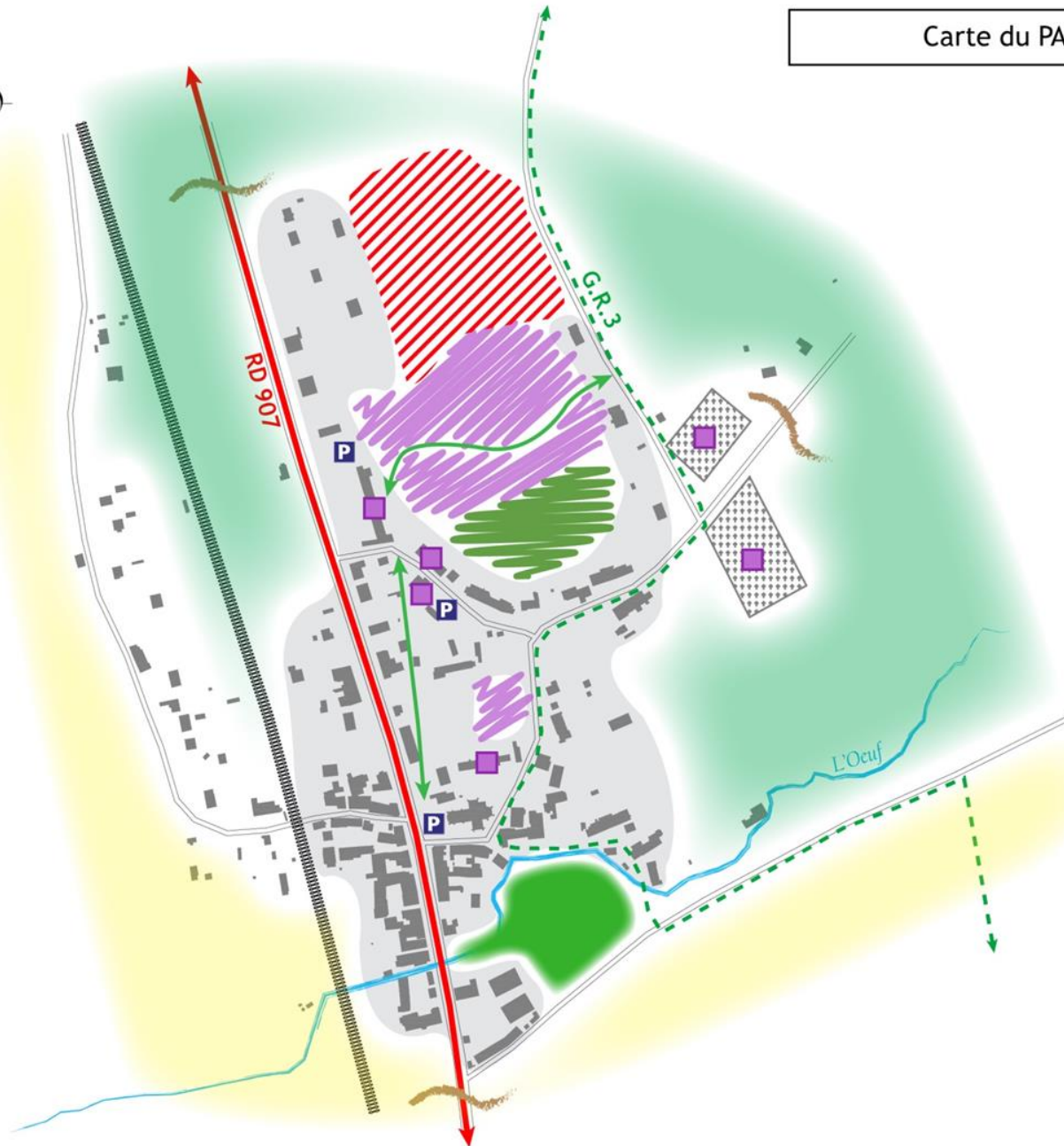
Eviter le développement dans les zones à contraintes et à risques tels :

- qu'aux abords de l'A77, de la RD 907, de la voie ferrée,
- à proximité des élevages,
- dans la zone inondable de la Loire.
- Sur les sites pollués ou potentiellement pollués.
- Dans les secteurs de protection du captage d'eau potable de l'Enclos de l'île.






Carte du PADD à l'échelle du territoire communal  
(axes n°2, 3 et 4)






# Carte du PADD au niveau du bourg



*Axe 1 : Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique*





-  Maintenir le paysage agricole et ses fonctionnalités économiques
-  Maintenir l'écran boisé qui encadre le bourg
-  Préserver le poumon de respiration dans le bourg - milieu humide de biodiversité
-  Préserver les zones de jardins dans le coteau
-  Préserver et valoriser la vallée de l'Oeuf

*Axe 2 : Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg*



-  Valoriser les capacités urbaines disponibles
-  Définir des orientations d'aménagement du coeur d'îlot -Les Menées-
-  Eviter le développement de l'urbanisation aux abords de la RD 907 et de la voie ferrée

*Axe 4 : Maintenir un cadre de vie de qualité : gestion des déplacements, offre en équipements publics et patrimoine*


DEPLACEMENTS :

-  Promouvoir les circulations douces
-  Promouvoir le chemin de Grande Randonnée 3
-  Préserver la qualité des entrées de bourg
-  Maintenir les capacités de stationnement du bourg

EQUIPEMENTS :

-  Maintenir des capacités d'évolution des équipements publics existants
-  Prévoir des capacités d'accueil pour de nouveaux équipements et/ou espaces publics

RISQUES :

-  Prendre en compte les nuisances sonores (RD 907 et voie ferrée)