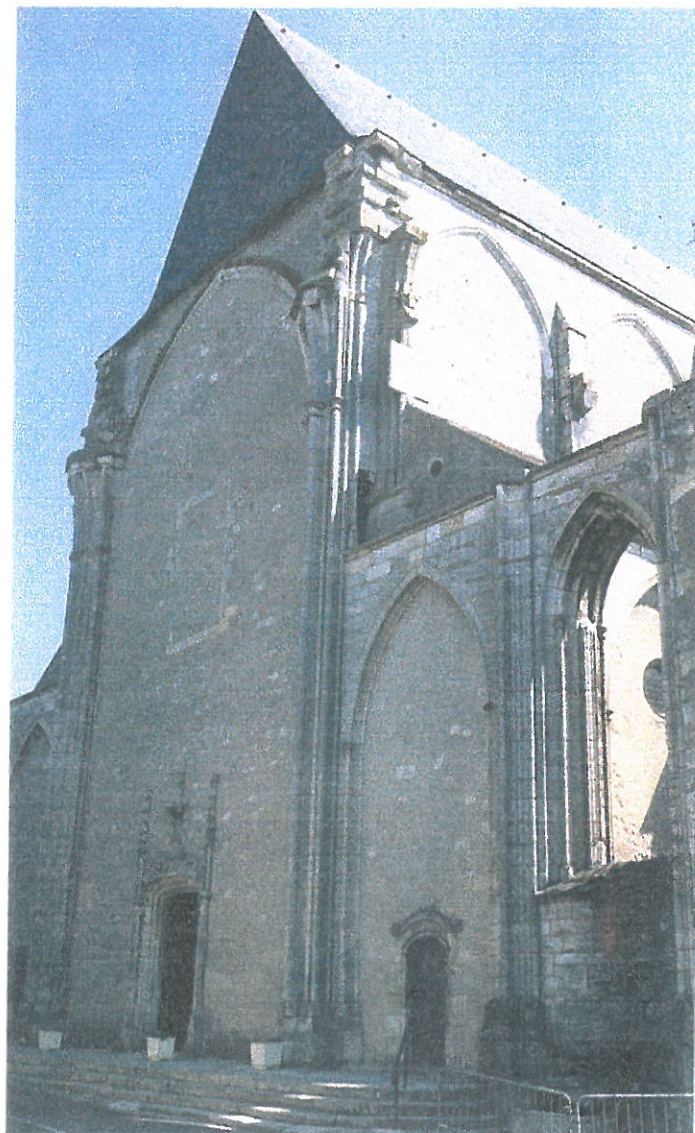


document n° 1



Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

27 MARS 2002



DEPARTEMENT DU CHER
COMMUNE DE SAINT-SATUR

REVISION DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

arrêté le 28 février 2001

approuvé le 22 mars 2002

RAPPORT DE PRESENTATION

atelier.ouhayoun @ wanadoo.fr

4, place de juranville - 18000 bourges - téléphone 02 48 65 02 38 - télécopie 02 48 69 04 91

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

INTRODUCTION

- 1 - LA COMMUNE ET LE P.O.S.
- 2 - LES ETAPES DE LA PROCEDURE DE REVISION

PREMIERE PARTIE - DONNEES GENERALES

A - DONNEES PHYSIQUES

- 1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE
- 2 - LE TERRITOIRE COMMUNAL
 - 2.1 - L'espace naturel et agricole
 - 2.2 - L'espace bâti
 - 2.3 - Les contraintes et les nuisances

B - DONNES HUMAINES

- 1 - LA POPULATION
- 2 - LE LOGEMENT et la CONSTRUCTION
- 3 - ACTIVITES et EMPLOIS

DEUXIEME PARTIE - OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

TROISIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S.

- 1 - LA ZONE URBAINE
- 2- LES ZONES NATURELLES
- 3 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

CONCLUSION

INTRODUCTION

1 - LA COMMUNE ET LE P.O.S

Le Plan d'Occupation des Sols de SAINT-SATUR, approuvé en janvier 1982, n'avait subi en 18 ans que deux modifications légères, en juillet 1988 et octobre 1994. Cette pérennité du document initial témoigne sans doute de sa pertinence et de la grande lisibilité du territoire communal, dont les divers types d'occupation se répartissent en zones assez homogènes, avec notamment une délimitation nette des secteurs d'habitat, imposée à la fois par la topographie, la zone inondable de la Loire et la résistance du territoire viticole à toute tentative ou tentation de grignotage.

L'examen de l'évolution récente de la construction montre que celle-ci s'est peu dispersée et que, à quelques détails près sans doute, la définition des zones urbaines a bien répondu à la demande foncière.

Cependant, la question première qui doit être posée désormais à SAINT-SATUR est celle de satisfaire à un nouveau développement de l'urbanisation, sur un territoire de plus en plus saturé, alors même que le Projet de protection contre les risques d'inondation de la Loire, concrétisé par une procédure de Projet d'Intérêt Général (P.I.G.), impose de nouvelles limites à ce développement.

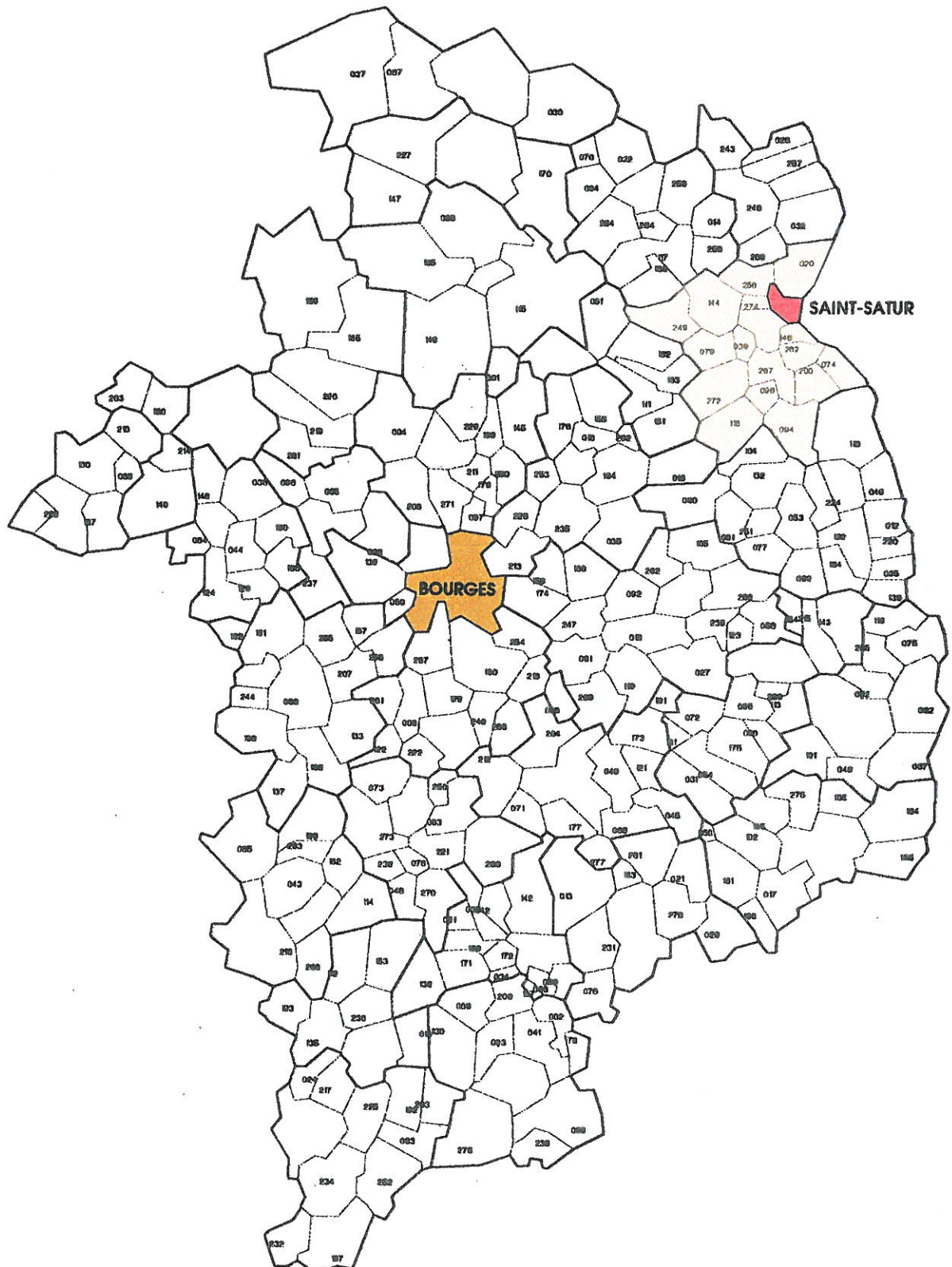
La révision du Plan d'Occupation des Sols de SAINT-SATUR se doit donc de répondre à trois objectifs essentiels :

1°) - Envisager en terme spatial et surtout en terme de forme urbaine les conditions d'un nouveau développement de l'urbanisation, tout en préservant le terroir viticole et le patrimoine naturel,

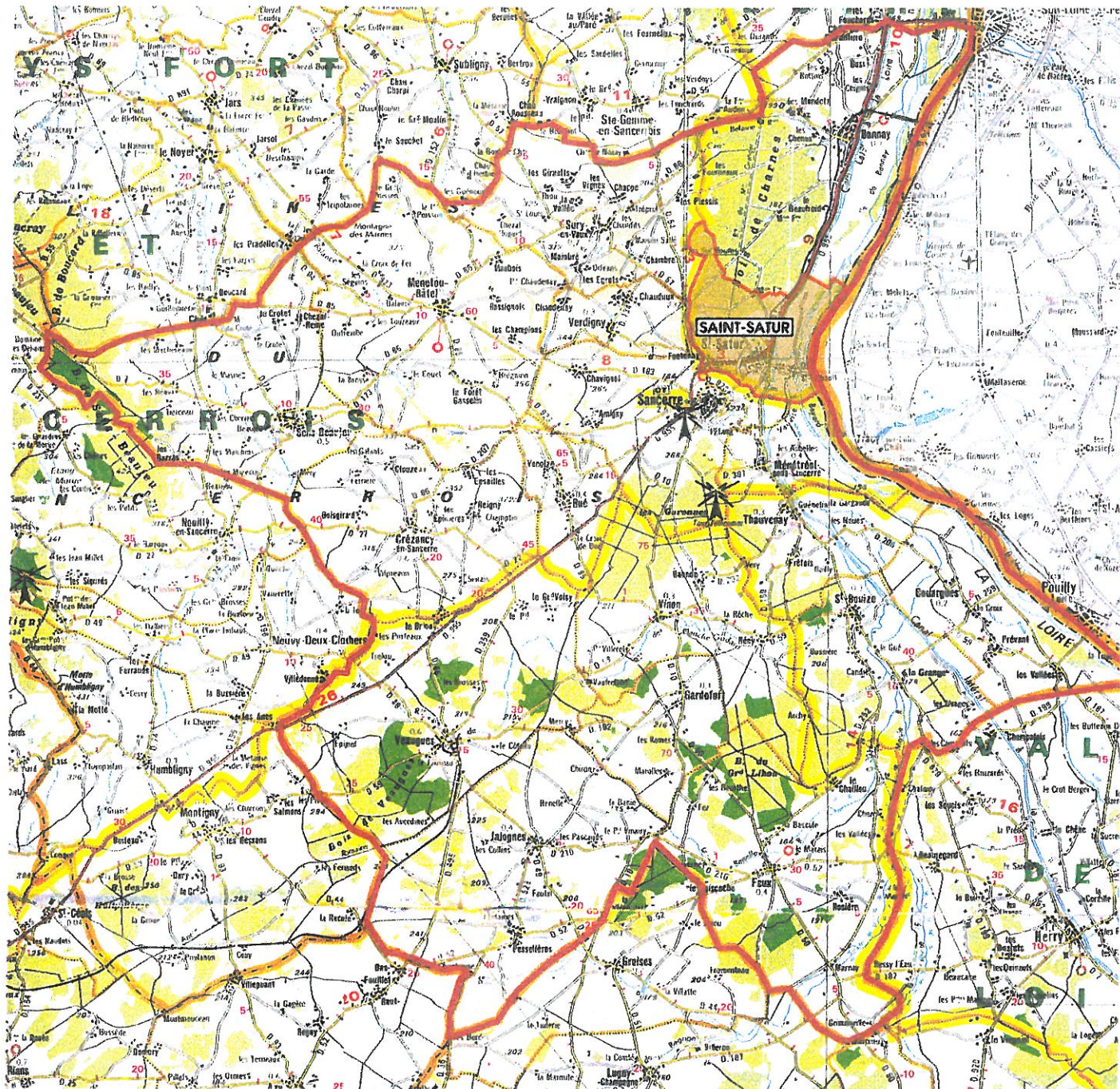
2°) - Mettre le POS en concordance avec le Projet de protection contre les risques d'inondation de la Loire. Il s'agit ici de traduire en terme de règlement d'urbanisme les objectifs de protections des populations, mais aussi de protection de l'environnement naturel à l'intérieur de la zone de risque du val de Loire.

3°) - Rajeunir et adapter à l'évolution de la réglementation la forme du P.O.S., tant en ce qui concerne le règlement d'urbanisme qui doit faire l'objet d'une réécriture complète, qu'en ce qui intéresse les documents graphiques.

*

SAINT-SATUR DANS LE DEPARTEMENT

SAINT-SATUR DANS LE CANTON



PREMIERE PARTIE – DONNEES GENERALES

A - DONNEES PHYSIQUES

1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de SAINT-SATUR appartient au canton de SANCERRE, qui compte 18 communes. Elle se rattache aux deux régions naturelles que sont, à l'Ouest le Pays Fort et Sancerrois et à l'Est le Val de Loire.

4 routes départementales traversent le territoire communal :

RD 955, liaison vers SANCERRE et vers COSNE

RD 9, en direction de MENETREOL-SOUS-SANCERRE,

RD 54, en direction de SURY-EN-VAUX.

RD 2 / RD4, qui franchit la Loire, vers le département de la NIEVRE.

SAINT-SATUR bénéficie par ailleurs d'une liaison très directe vers PARIS et NEVERS, par la RN 7 qui longe la Loire sur l'autre rive.

La commune de SAINT-SATUR est limitrophe de 6 autres communes : BANNAY, SURY-EN-VAUX, VERDIGNY, SANCERRE, MENETREOL-SOUS-SANCERRE, dans le département du CHER, ainsi que TRACY-SUR-LOIRE dans le département de la NIEVRE, sur l'autre rive de la Loire.

2 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire communal de SAINT-SATUR s'inscrit approximativement dans un quadrilatère de 3 500 mètres de côté, orienté Nord-Sud. Il couvre une superficie de 786 hectares. Les espaces naturels couvrent 82 % du territoire, dont 22 % sont voués à l'agriculture, c'est à dire presque exclusivement à l'activité viticole.

2.1 - L'espace naturel

La physionomie du territoire naturel de SAINT-SATUR est fortement marquée par le relief accentué de la partie Ouest de la commune (Sancerrois), en contraste avec la platitude quasi absolue de sa partie Est (Val de Loire).

Le canal latéral de la Loire et la RD 955 marquent la frontière entre ces deux parties du territoire communal.

LE VAL DE LOIRE

Entre le canal latéral et la limite Est de la commune (qui ne correspond plus exactement à l'axe de la Loire), sur une superficie d'environ 281 hectares (35.7% du territoire communal), le Val de Loire présente une étendue parfaitement plate. Sa cote NGF moyenne se situe à 147 m.

L'agglomération de SAINT-THIBAULT sépare le Val de Loire en deux secteurs d'inégale importance :

au Sud, sur 28 hectares environ, une zone exclusivement réservée à la prairie,

au Nord, sur 106 hectares environ, une zone dont la vocation agricole s'est peu à peu réduite, au profit d'une vocation de loisir et de tourisme, désormais bien affirmée, avec le port de plaisance, la piscine et le surtout le golf, qui occupe à lui seul 50 hectares environ.

La végétation haute est peu présente à l'intérieur de ce secteur. Elle limite en revanche les horizons, soit par les alignements, au long du canal latéral, soit au

Nord, par des massifs qui occupent les îles de la Loire (île du Rochoy, île à Constant).

Le Val de Loire est proposé pour une classement dans le réseau européen « NATURA 200 ».

LE SITE NATUREL



LA COLLINE

Sorte de mamelon en vis à vis du piton de SANCERRE, la colline qui forme l'essentiel du territoire communal, culmine à la cote NGF 273, soit 126 mètres au-dessus de la plaine. Son impact en terme de site est donc important et de qualité, souligné par le couronnement du bois de Charnes.

Le versant Sud de la colline est occupé aux 2/3 occupés par la vigne qui produit ici un des meilleurs crus de la zone d'appellation.



Le coteau viticole, couronné par le Bois de Charnes

Sur le dernier tiers du versant s'est constitué l'agglomération, le village traditionnel de SAINT-SATUR, au long d'un couloir de communication naturel, ouvert entre le piton de SANCERRE et la colline.

Au cours des dernières années, les tendances de l'urbanisation à «monter à l'assaut» de ce versant bien exposé ont été freinées par la valeur de ce patrimoine viticole et par les limites définies par le POS lui-même. C'est donc sur l'autre rive du talweg creusé par un ruisseau, sur la partie Sud du territoire communal, que l'urbanisation récente a pu se développer pour l'essentiel.

Le versant Est de la colline quant à lui, en communication directe avec les grandes infrastructures de communication, route, fer et canal, s'est naturellement ouvert aux implantations industrielles et d'entrepôts. C'est au bas de la pente que se situe la principale emprise industrielle de la commune ainsi que les grands silos céréaliers.

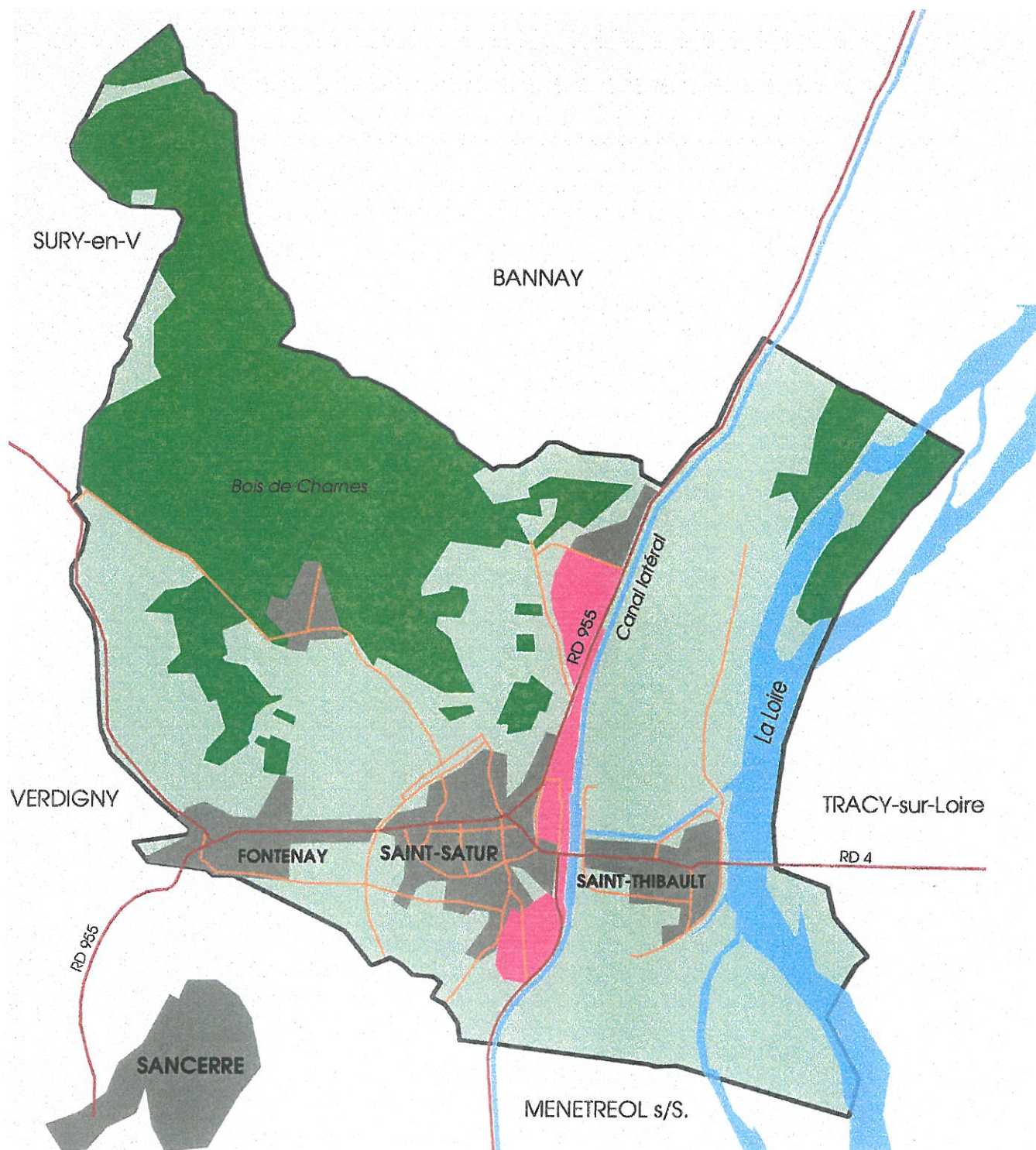
Répartition des superficies sur le territoire communal

	Le val de Loire		La colline		TOTAL	
	Surface	%	Surface	%	Surface	%
Zone agglomérée	22.00	7.83	102.00	20.20	124.00	15.78
Zones naturelles	177.00	62.99	169.00	33.47	346.00	44.02
Bois	22.00	7.83	228.00	45.15	250.00	31.81
La Loire	55.00	19.57	/	/	55.00	7.00
Voirie / Infrastructures	5.00	1.78	6.00	1.19	11.00	1.40
TOTAL	281.00	100.00	505.00	100.00	786.00	100.00



Le vignoble offre une résistance solide aux assauts de l'urbanisation sur la colline

LE TERRITOIRE COMMUNAL



2.2 - L'espace bâti

L'agglomération de SAINT-SATUR est constituée de trois villages, qui se développent sans solution de continuité au long de la RD 955,

La structure urbaine s'étend linéairement, avec :

- à l'Ouest, FONTENAY, ancien village vigneron, formé d'un habitat, parfois continu, souvent discontinu mais relativement serré, formant au long de la voie une organisation sans épaisseur. L'ancien viaduc marque la limite entre FONTENAY et le Bourg.

- au centre, SAINT-SATUR, véritable pôle urbain, aujourd'hui complémentaire de SANCERRE, souvent rival autrefois. Ici, la structure linéaire continue reste le trait marquant de l'organisation urbaine, avec une armature commerciale encore forte et l'ouverture sur la voie centrale des principaux équipements publics et lieux de vie et d'échanges sociaux.



Saint-Satur, depuis le viaduc

Le village de SAINT-SATUR présente une configuration urbaine traditionnelle, avec un réseau viaire dense, un patrimoine bâti présentant souvent une bonne qualité architecturale et qui détermine une grande diversité d'espaces.

Le village de SAINT-SATUR est dominé par la masse imposante et prestigieuse de la vieille église du XIV^e siècle et les vestiges de l'abbaye du XII^e, fondée au VII^e siècle par Saint-Romble pour abriter les reliques de Saint-Satur, à l'emplacement d'un ancien établissement gallo-romain.

-A l'Est, SAINT-THIBAULT, ancien village de pêcheurs, est probablement le plus ancien établissement humain de la région, ainsi qu'en attestent de très nombreux témoignages archéologiques. Le village présente sur la rive de Loire une structure urbaine traditionnelle, complétée au long de la voie centrale par un habitat discontinu plus récent, qui forme la jonction avec SAINT-SATUR.

Le village de SAINT-THIBAULT a de longue date déduit une vocation touristique de sa situation en bord de Loire. Deux établissements, aujourd'hui désaffectés, révèlent que l'activité hôtelière a dû, dans un passé encore récent, contribuer fortement à l'animation du village.

Ce sont aujourd'hui les nombreuses résidences secondaires qui démontrent la vocation touristique de SAINT-THIBAULT.



Le port de plaisance

2.3 - Les contraintes et nuisances existantes

La notion même de contrainte, en terme d'aménagement, peut ressortir à des appréciations très subjectives et très diverses. Il convient donc d'identifier ici les éléments matériels susceptibles de constituer des contraintes objectives pour un aménagement de l'espace bâti ou de l'espace naturel, ou de déceler des nuisances existantes ou potentielles pour l'agrément résidentiel de la commune.

Comme bien souvent, les éléments de l'agrément urbain tels que la qualité du site, ceux- là même qui ont justifié l'implantation de l'agglomération d'origine, sont aussi ceux qui portent les contraintes les plus fortes à l'égard de l'évolution urbaine.

SAINT-SATUR n'échappe pas à cette règle. Le site de l'agglomération, sur un axe de communication naturel entre la Loire et l'arrière pays sancerrois, n'offre pratiquement pas d'alternative aux cheminements des grands flux de circulation. L'axe qui a justifié pendant des siècles l'existence même du village est devenu, avec le développement de la circulation mécanisée, un des principaux obstacles à l'agrément citadin, facteur de dépérissement de ce patrimoine urbain auquel s'identifie toute la commune.

Les solutions à ce problème majeur pour l'aménagement de SAINT-SATUR, dépassent le cadre du Plan d'Occupation des Sols et découlent d'interventions volontaires dont les modalités sont en cours d'études.

Mais à SAINT-SATUR, la contrainte la plus marquante est sans doute celle de la Loire et de sa zone submersible qui «intéresse» le secteur du Val de Loire, soit un peu moins de 1/5^e du territoire communal. Bien entendu, cette contrainte a été intégrée depuis des siècles à l'organisation du territoire, de sorte que, si l'on excepte le village de SAINT-THIBAULT, le Val de Loire est resté pratiquement vierge de toute urbanisation, même ponctuelle.

Cependant, la présente révision du POS est en partie le fait d'une nouvelle prise en compte de ce risque naturel. La commune de SAINT-SATUR est en effet intégrée au Projet de protection contre les dommages liés aux risques d'inondation dans le Val de La Charité, lequel a fait l'objet de procédure de Projet d'Intérêt Général (P.I.G.), prescrit par un arrêté préfectoral en date du 26 décembre 1996.

Au titre de ce projet, il appartient à la commune de mettre son Plan d'Occupation des Sols en concordance avec les prescriptions du Projet d'Intérêt Général, ce qui implique en particulier le renoncement aux hypothèses de développement de l'urbanisation qui étaient envisagées par le POS initial, notamment à SAINT-THIBAULT.

Il apparaît donc que les potentialités de développement urbain de la commune de SAINT-SATUR sont désormais limitées du fait de la saturation des zones urbanisables, mais également du fait des contraintes naturelles qu'il convient de prendre en considération avec plus d'attention que par le passé.

Le développement urbain de SAINT-SATUR implique sans doute une grande vigilance quant à une utilisation plus rationnelle des secteurs restants disponibles. Il implique probablement aussi que soient entrepris des efforts de reconquête de secteurs urbains anciens qui tendent à dépérir, soit par des actions concertées, soit par des mesures d'incitation dont le POS révisé sera l'une des expressions.

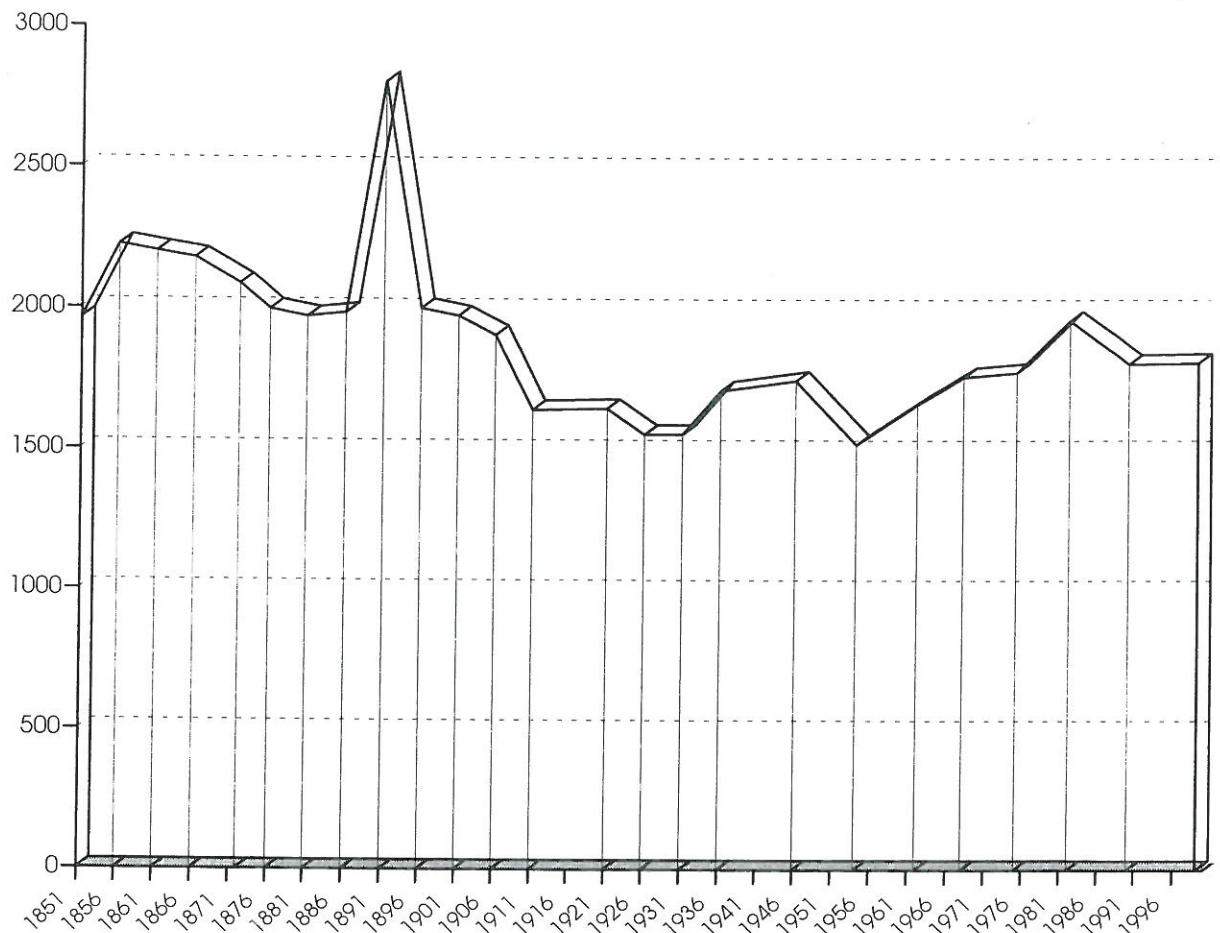


Entre l'église et la poste, la déambulation des piétons peut se révéler très dangereuse

B - DONNEES HUMAINES

1 - POPULATION

Evolution de la population



1.1 - Evolution

L'évolution démographique de SAINT-SATUR depuis un siècle et demi révèle la double vocation, à la fois rurale et urbaine de la commune. La ruralité de SAINT-SATUR se manifeste par une courbe démographique qui, sauf accidents, fléchit de façon continue d'un demi-siècle à l'autre. Ce fléchissement n'a rien de comparable, toutefois, avec le véritable effondrement démographique que l'on constate dans la plupart de communes exclusivement rurales, celles qui ne vivent (ou ne vivaient) que d'économie agricole.

SAINT-SATUR, de part sa position de centre urbain complémentaire de SANCERRE, de part sa situation sur le courant d'échange ligérien, dispose des moyens de résistance au mouvement général de dépopulation.

Les indices d'évolution de la population de SAINT-SATUR entre 1851 et 1968 sont à cet égard significatifs, lorsqu'on les compare à ceux de l'ensemble des communes rurales et de l'ensemble des communes urbaines du CHER.

Indice d'évolution de la population - Base 100 en 1851

	SAINT -SATUR	Communes rurales	Communes urbaines (sauf Bourges)	Ensemble du département
1901	100	99	139	113
1954	77	66	153	93
1968	89	58	172	99

La démographie de SAINT-SATUR apparaît selon ce tableau nettement moins dynamique que celle de l'ensemble des communes urbaines du département, mais témoigne d'une résistance bien supérieure à l'ensemble des communes rurales, particulièrement dans la période 1954/1968 qui amorce le redressement de la courbe démographique.

Il faut noter par ailleurs que l'examen de l'évolution de la population de SAINT-SATUR depuis 1851 révèle quelques phénomènes atypiques dont l'interprétation est souvent problématique. Ainsi est-il du pic atteint en 1891, qui voit la population augmenter fugitivement de plus de 800 habitants. Ainsi en est-il également de l'absence de toute séquelle visible des deux conflits mondiaux sur la courbe démographique, contrairement à ce qui se constate dans la grande majorité des communes de France. La progression, puis la stabilité démographique de la période 1931/1946 ne peuvent d'ailleurs s'expliquer que par des causes très locales, telles que l'implantation sur la commune d'activités nouvelles.

La période plus récente - 1962/1990/1999 - de l'évolution démographique de SAINT-SATUR ménage également quelques surprises.

Evolution de la population de 1962 à 1999

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population totale	1661	1759	1785	1961	1805	1810
Evolution absolue	/	+98	+26	+176	-156	+ 5
Evolution relative	/	+5.90 %	+1.48 %	+9.86 %	-7.96 %	+0.27 %
Evolut. relative annuelle	/	+0.98 %	+0.21 %	+1.41 %	-0.99 %	+0.03 %

De 1954 à 1982, la remontée de la courbe démographique de SAINT-SATUR s'opère de façon modérée, sur un rythme moyen annuel de + 0.90 %. Durant toute cette période, l'augmentation de population est uniquement le fait d'un solde migratoire positif, tandis que le mouvement naturel reste continûment négatif.

C'est dans la période 1975/1982 que la progression est la plus nette, avec un taux moyen annuel de + 1.41 %. C'est également l'époque pendant laquelle le mouvement d'urbanisation nouvelle est le plus actif.

Dans la période 1982/1990, la démographie de SAINT-SATUR se distingue encore du mouvement général et connaît une nouvelle régression sensible, avec un taux moyen annuel de près de moins 1%. Dans cette période cependant, le mouvement d'urbanisation est loin d'être nul. Mais il ne suffit pas à compenser un reflux de population, conséquence directe du recul de l'activité économique sur la commune.

De 1990 à 1999, la population totale n'évolue que très faiblement.

1.2 - Age de la population

Age de la population en 1982 et 1990

AGE	1990	%	1982	%	1975	%
0 à 19	431	23.88	552	28.15	439	24.59
20-39	433	23.99	472	24.07	394	22.07
40-59	403	22.33	395	20.14	367	20.56
60-74	325	18.01	301	15.35	373	20.90
75 +	213	11.80	241	12.29	212	11.88
Total	1805	100.00	1961	100.00	1785	100.00

L'année 1982 marquait à SAINT-SATUR, au plus fort du dynamisme démographique, un très net rajeunissement de la population, les moins de 40 ans représentant 52.22 % de la population, contre 46.66 % en 1975. A l'autre extrémité des classes d'âges, les plus de 60 ans représentaient 27.64 % de la population, contre 32.78 % en 1975.

L'année 1990, à quelques nuances près, marque un retour à la situation de 1975, le reflux démographique s'étant opéré surtout au détriment des classes les plus jeunes.

1.3 - Population active

Actifs au lieu de travail, en 1975, 1982 et 1990

Actifs :	1975	%	1982	%	1990	%
travaillant dans la commune	451	72.28	519	76.10	352	55.52
travaillant dans le département	88	14.10	97	14.22	202	31.86
travaillant hors du département	85	13.62	66	9.68	80	12.62

Total des actifs ayant un emploi	624	100	682	100	634	100
---	------------	------------	------------	------------	------------	------------

Chômeurs	12	1.88	41	5.67	73	10.32
-----------------	-----------	-------------	-----------	-------------	-----------	--------------

TOTAL DES ACTIFS	636		723		707	
-------------------------	------------	--	------------	--	------------	--

1982 marque à l'évidence une période pendant laquelle le niveau d'activité de SAINT-SATUR a été le plus soutenu, 76 % des actifs ayant leur emploi sur la commune. C'est également le moment où la proportion d'actifs travaillant hors du département du Cher est la plus faible.

A cette époque, la F.A.S.S., principale entreprise de la commune, offre près de 300 emplois.

Les chiffres de 1990 en revanche, révèlent, aussi bien pour la population active que pour la population totale, les conséquences dramatiques de l'arrêt des activités liées au travail de l'aluminium au sien de cette entreprise dont les effectifs sont brutalement réduits de moitié. Les données de 1999 révèlent un tassement du nombre d'actifs ayant un emploi, mais surtout, alors que les actifs travaillant dans la commune étaient majoritaires en 1982 et encore en 1990, ils deviennent très minoritaires en 1999. Faute de statistique fiable sur les actifs au lieu de travail, il n'est pas possible d'en conclure que SAINT-SATUR ait aussi nettement perdu des emplois dans la dernière décennie du XX^e siècle.

2 - LE LOGEMENT et la CONSTRUCTION

2.1 – Evolution

Evolution des résidences principales 1962/1990

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	675	676	709	790	736	747
Evolution absolue	/	1	33	81	-54	+11
Evolution relative	/	0.15 %	4.88 %	11.42 %	-6.84 %	+1.49 %
Evolution relative annuelle	/	0.02 %	0.70 %	1.63 %	-0.85 %	+0.16 %

Personnes par logement	2.46	2.60	2.52	2.48	2.45	2.42
------------------------	------	------	------	------	------	------

L'évolution du nombre de résidences principales suit très logiquement une courbe voisine de celle de la population. La période 1982/1990 accuse donc une baisse sensible du nombre de résidences principales, alors même que le mouvement de construction neuve se poursuit de façon encore soutenue. Dans une certaine mesure, il semble donc que la perte de population due au recul de l'activité économique, soit tempérée par l'attrait manifeste du site de SAINT-SATUR, qui cumule l'agrément d'un secteur rural et les atouts d'un petit centre urbain.

Evolution des résidences secondaires 1962/1990

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences secondaires	141	155	163	181	164	153
Evolution absolue	/	14	8	18	-17	-11
Evolution relative	/	9.93 %	5.16 %	11.04 %	-9.39 %	-6.70 %
Evolution relative annuelle	/	1.65 %	0.74 %	1.58 %	-1.17 %	-0.74 %

La vocation de secteur de villégiature de SAINT-SATUR se retrouve dans la proportion importante de résidences secondaires. Celles-ci représentaient en 1982 un peu plus de 20 % du nombre total de logements et encore plus de 17 % en 1999. Mais là encore, on constate une diminution sensible en valeur absolue entre 1982 et 1999, diminution dont les raisons n'apparaissent pas clairement. En effet, la transformation de résidences secondaires en résidences principales doit être très marginale, compte tenu de la diminution de ces dernières. De même, la démolition pure et simple doit être très exceptionnelle.

L'abandon et la mise en vacance des résidences les plus anciennes ou inconfortables et, à l'inverse, le regroupement de logements constituent certainement les explications les plus vraisemblables de cette diminution.

Evolution des logements vacants 1968/1999

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Logements vacants		55	83	95	140	117
Evolution absolue	/	/	28	12	45	-23
Evolution relative	/	/	50.90 %	14.46 %	47.37 %	-16.42 %
Evolution relative annuelle	/	/	7.27 %	2.06 %	5.92 %	-1.82 %

Evolution du nombre total de logements 1968/1999

	1968	1975	1982	1990	1999
Total de logements	886	955	1 066	1 040	1017
Evolution absolue		69	111	-26	-23
Evolution relative		7.79 %	11.62 %	-2.44 %	-2.21 %
Evolution relative annuelle		1.11 %	1.66 %	-0.30 %	-0.24 %

La diminution simultanée du nombre de résidences principales et secondaires se retrouve bien entendu dans la progression très nette du nombre de logements vacants entre 1982 et 1990. Cependant, la totalité des résidences disparues ne rejoignent pas cette catégorie, ainsi qu'en atteste le tableau du nombre total de résidences. Il faut en outre considérer que le nombre de logements neufs construits entre 1982 et 1990 est d'environ 70, ce qui implique que le nombre de logements disparus dans cette même période soit donc de l'ordre de la centaine.

Il s'agit là d'une évolution structurelle qui concerne le patrimoine urbain le plus ancien et donc plus particulièrement le centre historique de la commune.

Incontestablement, les logements qui bordent la rue principale sont devenus de plus en plus inaptés à l'habitation en raisons de nuisances de la circulation. Bien souvent, les logements situés au-dessus d'un commerce sont transformés en réserve ou affectés à d'autres usages ou encore laissés à l'abandon.

Ailleurs, au contraire, la recherche d'amélioration de l'habitabilité conduit à regrouper plusieurs petits logements pour en constituer un plus grand.

2.2 - Structure du parc immobilier

Age des logements en 1990 (Tous logements)

	Nombre	%
Avant 1949	629	60.42
1949/1974	226	21.71
1975/1981	119	11.43
1982 et après	67	6.44
Total	1041	100.00

Taille des logements en 1990 (Résidences principales)

	Nombre	%
1 pièce	38	5.16
2 pièces	84	11.41
3 pièces	203	27.58
4 pièces	223	30.30
5 pièces et +	188	25.54
Total	736	100.00

La structure par âges du parc de logement de SAINT-SATUR révèle en 1990, avec 60.42 % de logements antérieurs à 1949, un patrimoine très majoritairement ancien. Elle montre également que le mouvement de construction neuve est en recul constant depuis 1949, ce qui doit être considéré comme un phénomène normal, dans la mesure où le besoin lui-même, ne se renouvelant que très modérément, décroît au fur et à mesure qu'il se trouve satisfait.

Conséquence probable de l'ancienneté du parc, la taille moyenne des logements (3.6 pièces par logement en 1990) reste assez faible. En revanche, avec seulement 6.25 % des résidences principales dépourvues de WC intérieurs, 9.64 % n'ayant ni baignoire ni douche et 36.68 % n'ayant pas de chauffage central, il apparaît qu'un effort manifeste en faveur du confort des logements ait été accompli dans les dernières années, effort qui s'est très probablement poursuivi depuis 1990, ainsi qu'en témoigne le nombre important de travaux d'aménagement autorisés depuis cette date.

2.3 – Evolution de la construction

Permis de construire autorisés de 1987 à 1996

	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	TOTAL
HABITATIONS NEUVES	11	6	13	9	2	7	0	8	1	5	62
AMENAGEMENT D'HABITATIONS	2	4	3	1	2	3	4	6	3	3	31
GARAGES	6	2	9	1	3	0	1	2	2	2	28
ANNEXES DIVERSES	2	1	0	1	0	2	1	0	0	2	9
COMMERCES	2	3	2	2	2	0	1	1	2	1	16
ACTIVITES DIVERSES	1	2	0	0	0	0	0	2	1	0	6
BUREAUX	0	2	1	0	1	0	0	1	1	0	6
EQUIPEMENTS	2	0	1	1	1	0	0	0	0	0	5
BATIMENTS AGRICOLES	2	1	1	2	1	0	1	1	0	0	9
TOTAL	28	21	30	17	12	12	8	21	10	13	172

Les données utilisées ici sont issues du relevé, effectué en mairie, des permis de construire déposés depuis 10 ans. Elles révèlent notamment une poursuite du fléchissement de la construction neuve depuis 1990. Ainsi, sur les 62 permis de construire autorisés, 30 l'ont été au cours des 3 premières années de la période (10 par an en moyenne de 1987 à 1989), contre 32 au cours des 7 dernières années (4.5 par an en moyenne de 1990 à 1996). Le mouvement d'amélioration des logements existants est, quant à lui, constant et plutôt en progression. Les interventions concernées, agrandissement, réhabilitation, apport de confort, contribuent à la pérennité du patrimoine urbain.

Par ailleurs, l'analyse des permis de construire permet quelques constat en matière d'utilisation du sol. Il apparaît ainsi que pour les 62 permis concernant des habitations nouvelles, la consommation de terrain a été en 10 ans de 70 810 m², soit en moyenne 1 142 m² pour chaque habitation. La superficie hors œuvre nette moyenne a été de 148 m², pour un Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) moyen de 0.13, sachant que le coefficient le plus élevé a été de 0.29.

Ces chiffres sont à rapprocher des disponibilités offertes par le POS actuel et devront évidemment être pris en compte pour la définition du zonage et de densités du POS révisé.

Au cours des 10 dernières années, le mouvement d'urbanisation n'a évidemment pas concerné que les seules habitations. Il est à noter en effet que près de 30 % des permis autorisés ont porté sur les activités et les équipements publics, confirmant ainsi que SAINT-SATUR reste un pôle urbain actif dans lequel vivent et se développent la plupart des fonctions urbaines qui en font la richesse, la diversité et l'attractivité.

3 - LES ACTIVITES

Les données statistiques sur l'emploi et les activités sont souvent imprécises ou trop générales pour permettre, à l'échelon d'une commune, des interprétations très pertinentes. C'est le cas du fichier SIRENE des entreprises, qui répartit les établissements par classes d'effectifs salariés et ne donne qu'une photographie floue de la réalité du nombre d'emplois offerts sur la commune. Il permet néanmoins de déterminer un nombre minimum d'emplois et de supputer un nombre moyen probable.

Le fichier SIRENE des entreprises de SAINT-SATUR recense, à la date du 13 janvier 1998, 146 établissements, employant, à coup sûr, un nombre minimum de 450 personnes et plus probablement entre 600 et 630 personnes.

Etablissements employant Nombre de salariés :	Nombre d'établissements	Effectif minimum minimum	effectifs moyens
0	70	68	68
1 ou 2	38	38	57
3 à 5	14	42	56
6 à 9	10	60	75
10 à 19	6	60	87
20 à 49	4	80	138
50 à 99	0	0	0
100 à 199	1	100	150
effectif inconnu	3	3	3
TOTAL	146	451	634

Il est par ailleurs difficile d'établir une comparaison entre ces chiffres issus de statistiques actuelles, et les chiffres issus du recensement de 1990. Il est cependant intéressant de rappeler que le nombre d'actifs ayant un emploi était alors de 634, dont 352 ayant un emploi sur la commune.

SAINT-SATUR apparaît bien comme une commune active, qui semble réaliser un bon équilibre entre résidence et emploi et qui offre une diversité d'activités assez significative pour surmonter un contrecoup aussi brutal que la réduction d'un tiers des effectifs de sa principale entreprise, comme ce fut le cas en 1990.

Aujourd'hui cependant, la Fonderie et Ateliers de Saint-Satur (F.A.S.S. anciens Moteurs Bernard) reste de très loin, avec ses 190 emplois, l'entreprise principale de la commune qu'elle rattache à la tradition métallurgique du Val de Loire.

Catégorie juridique des entreprises

	Nombre d'établissements
Artisans-Commerçants	30
Commerçants	23
Artisans	8
Professions libérales	18
Exploitants agricoles	13
Sarl	18
S.A.	14
Banques - Caisse d'Epargne	3
Etablissements publics - Etat	2
Collectivités territoriales	3
Associations	6
Autres établissements	8
TOTAL	146

Le classement des entreprises par catégories juridiques, tout en étant là encore source d'imprécision, donne une idée assez juste de la diversité des activités de la commune.

A coté de la F.A.S.S., le tissu économique de SAINT-SATUR compte une trentaine de petites entreprises, SA ou SARL, souvent rattachées aux activités du bâtiment, et dont une douzaine emploient au moins 6 personnes. Mais se sont les petits

établissements, dont 75 % emploient entre zéro et deux salariés, qui dominent le tissu économique de la commune.

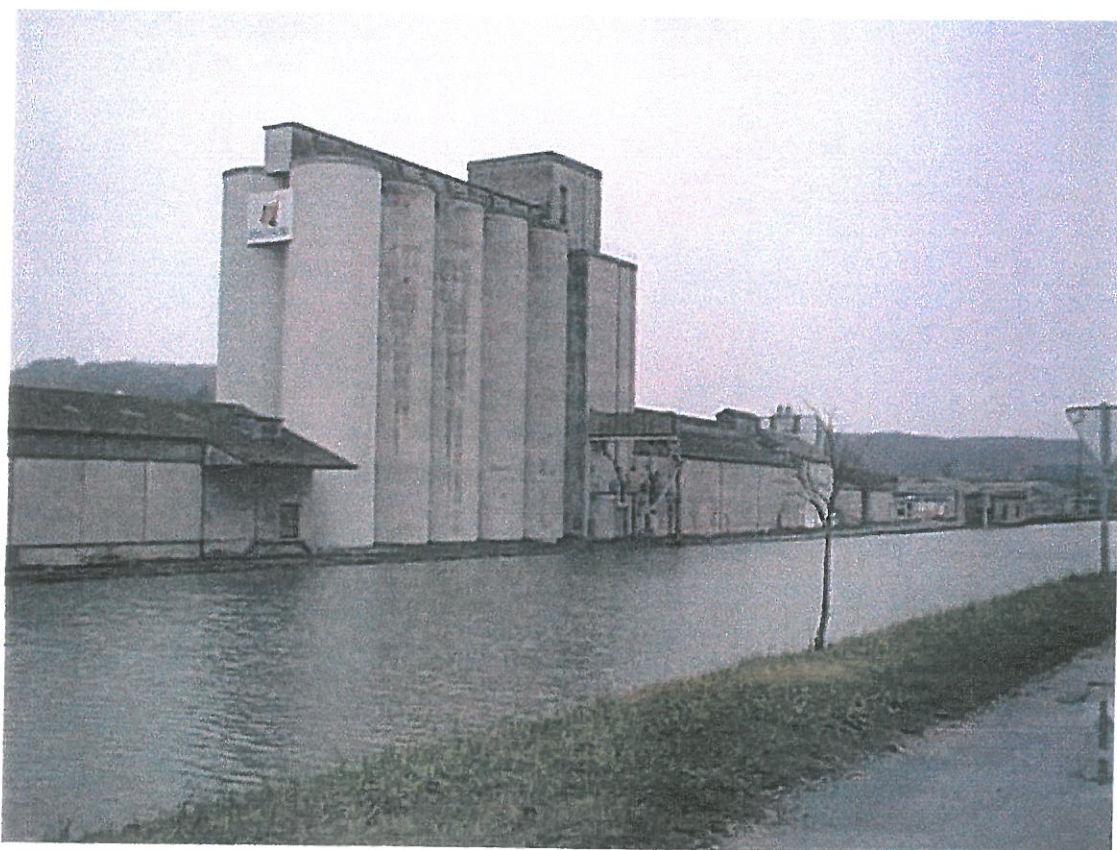
L'activité commerciale et artisanale reste une composante essentielle de la vie et des échanges communaux et contribuent certainement au rayonnement de SAINT-SATUR sur son environnement intercommunal.

Les professions libérales sont également bien représentées. Elles apportent souvent des services qui complètent l'activité commerciale.

Les services publics, les équipements de la commune concourent eux aussi à la vigueur de l'économie locale.

Les activités de loisirs implantées dans le Val de Loire, Golf, port de plaisance, camping, les restaurants, confèrent à SAINT-SATUR une vocation touristique, sans doute encore trop saisonnière, et qui recèle certainement les potentialités d'un nouvel essor.

L'économie agricole, quant à elle, si l'on excepte un pépiniériste, n'est plus représentée désormais que par la viticulture. Le vignoble d'appellation contrôlée est de dimension modeste, ne comptant que 47 hectares partagés entre 11 exploitants. L'activité viticole n'en joue pas moins un rôle important dans l'économie locale, sans doute plus par son image qualitative que par l'importance de la production.



La disparition des grands silos permettrait d'améliorer l'image et l'attrait touristique de SAINT-SATUR.

DEUXIEME PARTIE - OBJECTIFS ET HYPOTHESES D'AMENAGEMENT

Le rapport de présentation du POS initial, rédigé en 1982, ne définissait aucun objectif précis en matière de développement urbain, mais envisageait que celui-ci puisse se poursuivre sur un rythme équivalent à celui, des années 70.

A SAINT-SATUR comme ailleurs, la réalité a démenti cette espérance et on a vu précédemment quels effets négatifs ont entraîné les à-coups de l'économie locale. Cependant, l'évolution urbaine récente de SAINT-SATUR n'est pas, loin s'en faut, le résultat que des seuls effets économiques locaux et présentent des aspects très contrastés, avec d'une part une augmentation sensible de la vacance des logements anciens et d'autre part, la poursuite d'un mouvement de construction neuve. A l'évidence, SAINT-SATUR présente un grand attrait résidentiel, de par la qualité de son site urbain et naturel, de par le niveau élevé des équipements, notamment des équipements de loisir, commerces et services offerts à la population. Cet attrait se manifeste bien au-delà de l'aire locale, sur un périmètre d'influence qui recouvre tout le bassin économique de la zone de SANCERRE / COSNE-SUR-LOIRE.

SAINT-SATUR peut donc légitimement envisager une poursuite de son développement urbain, non comme une fin en soi, mais comme apport dynamique indispensable à une évolution qualitative de son urbanisation. L'élément naturel que constitue la vallée de la Loire, son appartenance à la zone d'AOC de SANCERRE, l'intérêt de son patrimoine monumental confèrent par ailleurs à la commune une vocation de zone de tourisme et de loisir et contribuent à cette exigence de qualité.

Cependant, à côté de ces atouts, SAINT-SATUR connaît aussi des handicaps préjudiciables à son évolution et particulièrement :

- le trafic de circulation automobile qui perturbe gravement la vie du centre urbain et contribue de façon dramatique à son déclin résidentiel.
- le déficit structurel de terrains disponibles pour une urbanisation nouvelle,

La révision du POS est donc l'occasion de rechercher les moyens de remédier à ces handicaps. Le POS initial avait réservé, en bordure du Bois de Charnes, une zone NA de 28 hectares, seul espace « neuf » disponible pour une urbanisation nouvelle. Le POS révisé conserve cette option qui, bien que concernant des terrains éloignés du centre, offre sur un site de qualité le seul moyen pour la commune de répondre à la forte demande résidentielle et de répondre à toute opportunité d'aménagement pouvant naître de l'initiative publique ou privée.

Cependant, cette option d'extension des surfaces urbanisées ne sera que le complément d'un objectif plus fondamental de renouvellement de la ville sur elle-même. C'est donc en terme de redéfinition du contenu du zonage que devraient se créer de nouvelles potentialités urbaines. Il s'agira d'inciter au renforcement des secteurs d'habitat traditionnels, dans le respect de leur caractère dominant, et de conforter dans leur vocation urbaine tous les sites auxquels le POS initial ne conférait qu'un statut transitoire (zones NB).

Ce premier objectif de développement sera complété par des orientations d'aménagement qui peuvent se résumer ainsi :

- Faciliter l'implantation de nouvelles activités industrielles, artisanales, de commerces ou de services, à l'intérieur même de la zone urbaine, plutôt que dans des zones spécialisées. Il apparaît en effet que la plupart des activités susceptibles de s'implanter dans la commune sont de celles qui participent à la vie urbaine. L'exiguïté du territoire devrait conduire à réserver les zones spécialisées aux activités dont la présence serait indésirable en zone résidentielle.
- Protéger les activités traditionnelles de la commune et particulièrement l'activité viticole.
- Protéger le site naturel en limitant la zone urbaine au pourtour de l'existant et en interdisant la construction sur le coteau entre le bois de Charnes et l'agglomération. Préserver le patrimoine végétal et intégrer les dispositions du Projet d'Intérêt Général concernant la protection contre les risques d'inondation de la Loire.

TROISIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S.

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaines constructibles (UB, UD, UE) et en zones naturelles faiblement constructibles ou inconstructibles (NA, NC, ND).

1 - LA ZONE URBAINE

1.2 – La zone UB

C'est la zone où se regroupe l'ensemble des fonctions urbaines constituant la structure centrale des villages de SAINT-SATUR, FONTENAY et SAINT-THIBAULT. C'est une zone d'urbanisation traditionnelle, où la fonction résidentielle dominante est souvent étroitement imbriquée avec les fonctions d'accompagnement, commerces, artisanat, équipements publics, et parfois avec de petites activités industrielles ou artisanales qui peuvent trouver une place naturelle dans la zone urbaine.

La zone UB comprend deux secteurs :

- Secteur UBa qui englobe les quartiers les plus anciens et les plus denses de SAINT-SATUR et de FONTENAY. Ici, les constructions sont généralement édifiées en ordre continu à l'alignement des voies. Le règlement d'urbanisme du secteur impose la pérennité de ces dispositions, afin de conserver la physionomie générale des espaces urbains.
- Secteur UBb couvrant des quartiers plus récents et de moindre densité (Avenue de Fontenay, SAINT-THIBAULT), dont la forme urbaine est plus composite, s'apparentant le plus souvent au mode pavillonnaire. Ici le règlement d'urbanisme n'impose ni la construction à l'alignement ni l'ordre continu.

Conformément aux dispositions du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) prescrit par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1996, concernant la protection contre les risques d'inondation de la Loire, le secteur UBb comporte un sous-secteur UBb1 classé en zone d'aléa faible, dans lequel la construction est soumise à des restrictions modérées et un sous-secteur UBb3, recouvrant l'ensemble du quartier de SAINT-THIBAULT, classé en zone d'aléa fort, dans lequel la construction est soumise à des restrictions relativement importantes (voir le règlement d'urbanisme).

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UB couvrent respectivement :

Secteur UBa	28,0 hectares,
Secteur UBb	10,0 hectares,
Sous-secteur UBb1	7,0 hectares,
Sous-secteur UBb3	20,5 hectares.
TOTAL DE LA ZONE	65,5 hectares

1.2 - La zone UD

Il s'agit de la zone d'habitat individuel de faible densité, essentiellement résidentielle, généralement organisée sur le mode pavillonnaire, en ordre discontinu. Cette zone, qui n'existait pas à SAINT-SATUR dans le POS initial, est instaurée par la révision, dans le souci de rationaliser les différentes dénominations de zones, au paravent dispersées sur des critères peu pertinents. Désormais, le critère de dénomination principal réside dans la présence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, l'ensemble des secteurs couverts par la zone UD étant, en principe, desservi.

La zone UD occupe le bas des coteaux au Nord et au Sud de l'agglomération traditionnelle sur laquelle elle vient en appui, dans une configuration relativement compacte. Elle se développe également de façon plus linéaire sur les coteaux eux-mêmes, au long de quelques voies communales desservies par le réseau collectif d'assainissement d'eau usée.

Conformément aux dispositions du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) prescrit par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1996, concernant la protection contre les risques d'inondation de la Loire, la zone UD comporte un sous-secteur UD1 classé en zone d'aléa faible, dans lequel la construction est soumise à des restrictions modérées.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UD couvrent respectivement :

Secteur UD	72,5 hectares,
Secteur UD1	9,5 hectares,
TOTAL DE LA ZONE	82,0 hectares

1.3 - La zone UE

Il s'agit de la zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales et plus particulièrement de celles qui n'ont pas leur place naturelle dans les secteurs résidentiels, soit en raison des nuisances qu'elles pourraient comporter, soit en raison de leurs impératifs propres de fonctionnement. Compte tenu des limites imposées par les obstacles naturels ou urbains, la zone UE entérine un état de fait, plus qu'elle ne procède d'une volonté d'aménagement. Elle est constituée d'une étroite bande de territoire, jouxtant du Nord au Sud le canal latéral de la Loire. Cette bande ne prend de l'épaisseur que sur l'emprise de la FASS et sur le secteur commercial, au long de la RD 9.

Conformément aux dispositions du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) prescrit par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1996, concernant la protection contre les risques d'inondation de la Loire, la zone UE comporte un sous-secteur UE 2 classé en zone d'aléa faible, dans lequel la construction est soumise à des restrictions modérées.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UE couvrent respectivement :

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

Secteur UE	6,5 hectares,
Secteur UE 2	15,5 hectares,

27 JUIN 2002

TOTAL DE LA ZONE 22,0 hectares



2 - LA ZONE NATURELLE

2.1 - La zone NA

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, destinée à une urbanisation future qui ne peut se réaliser que dans le cadre de projets d'ensemble et selon des prescriptions identiques à celles de la zone UD.

La zone NA intéresse le site de « la Crèle », comptant 28 hectares situé en bordure du Bois de Charnes, constitué de terrains en partie boisés, visés de longue date par une opération d'urbanisation qui devait prolonger le lotissement réalisé dans les années 80. Ici pourraient s'aménager en phases successives un quartier pouvant compter à son terme 110 à 140 logements.

La zone NA couvre 28,0 hectares

2.1 - La zone NC

La zone NC est réservée à l'activité agricole. A SAINT-SATUR, c'est évidemment d'activité viticole qu'il s'agit, en quasi totalité. Cette définition est exclusive et n'autorise que la réalisation de constructions liées à cette activité, y compris, si nécessaire l'habitation des exploitants et de leur personnel.

La zone NC se développe sur le coteau Sud, entre la forêt de Charnes et l'agglomération. Elle bénéficie dans son intégralité d'un classement en zone d'appellation d'origine contrôlée.

La zone NC couvre 122 hectares.

2.2 - La zone ND

Il s'agit de la zone de protection des paysages naturel qu'il convient de protéger, soit en raison de leur valeur de site, soit en raison des risques d'inondation. Ces deux raisons se trouvent souvent en coïncidence, au long de la vallée de la Loire.

La zone est divisée en deux secteurs :

- Secteur NDa, concernant le coteau Nord, c'est à dire le massif de la forêt de Charnes. Le secteur couvre également l'amorce du coteau Sud, jusqu'en limite de commune avec SANCERRE.

Secteur NDb, couvrant la totalité du val de Loire et limité par la canal latéral. Conformément aux dispositions du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) prescrit par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 1996, concernant la protection contre les risques d'inondation de la Loire, le secteur NDb comporte un sous-secteur NDb3 classé en zone d'aléa fort, dans lequel la construction est soumise à des restrictions strictes, ainsi qu'un sous-secteur NDb4 classée en zone d'aléa très fort dans lequel ne sont autorisée, sous condition, que les améliorations de constructions existantes.

Les secteurs et sous-secteurs de la zone UB couvrent respectivement :

Secteur NDa	192,0 hectares,
Sous-secteur NDb3	105,0 hectares,
Sous-secteur NDb4	168,0 hectares,
TOTAL DE LA ZONE	465,0 hectares

3 – Les emplacements réservés

Les objectifs d'aménagement de SAINT-SATUR visent essentiellement aujourd'hui à porter remède aux handicaps urbains évoqués précédemment et notamment la difficulté fonctionnelle majeure que constitue la circulation automobile dans la traversée du centre traditionnel.

Les études menées à ce sujet par la Direction Départementale de l'Équipement ont dégagé des options d'aménagement qui ne pourront se réaliser que par la maîtrise foncière de nouveaux terrains.

Le POS mentionne donc un emplacement réservé sur une propriété du centre-ville dont la maîtrise publique permettra un enchaînement d'opérations d'urbanisme :

- 1°) - déplacement de l'actuelle mairie qui deviendrait le bureau de poste,
- 2°) - démolition de l'ancien bureau de poste,
- 3°) - élargissement de la rue centrale (RD 955) au droit de l'église avec réalisation de stationnement public.

D'autres emplacements réservés portés au document graphique réservent les terrains nécessaires à l'élargissement de voies et notamment la desserte du quartier des Conduits, dont l'urbanisation récente s'est réalisée au long d'un chemin de vigne inadapté à la circulation résidentielle.

4 – La prise en compte de l'environnement

La commune de SAINT-SATUR vit désormais une contradiction, entre la nécessité de permettre, sur un territoire exigu, le développement urbain minimum indispensable à sa régénération et l'impératif de protection d'un environnement naturel et urbain de qualité.

Le POS est donc inévitablement l'expression d'un compromis, d'une recherche d'équilibre entre ces deux impératifs. Cependant, l'option qualitative étant privilégiée par rapport à l'option quantitative, il va de soi que la prise en compte de l'environnement détermine les grandes orientations de l'évolution de la commune.

La vocation viticole de la commune, qui marque fortement le paysage, lui confère une manière d'auto-protection, de part la valeur même du terroir. En classant le vignoble en zone agricole protégée NC, le POS ne fait que conforter un état de fait qui n'aurait que peu de chance d'évoluer spontanément vers une vocation plus urbaine.

Le sommet de la colline viticole est couronné par la partie Sud du bois de Charnes, élément majeur du patrimoine naturel de la commune, que le POS classe en espace boisé protégé au titre de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, et c'est là l'un des objets principaux de la révision du POS, l'intégration du Projet d'Intérêt Général pour la protection compte les risques d'inondation de la Loire, vise à des objectifs concomitants de protection des population et de protection du milieu naturel, en limitant strictement les implantations nouvelles et les extensions du bâti existant.

5 – Récapitulation des surfaces et capacité des zones

ZONE	SURFACE EN HECTARES		
	POS REVISE	POS INITIAL	DIFFERENCE
UBa	28.00	/	
UBb	10.00	/	
UBb1	7.00	/	
UBb3	20.50	/	
TOTAL UB	65.50	115.10	- 49.60
UD	72.50	/	
UD1	11.00	/	
Total UD	83.50	UF 5.00	+ 77.00
UE	6.50	22.30	
UE 2	15.50	/	
TOTAL UE	22.00	22.30	- 0.30
NA	28.0		
NB	/	79.60	-79.60
TOTAL DES ZONES CONSTRUCTIBLES	199.00	245.60	-46.60
NC	122.00	105.60	
NDa	192.00	430.80	
NDb3	105.00	/	
NDb4	168.00	/	
TOTAL DES ZONES NATURELLES	615.00	536.40	+78.60
TOTAL VILLE	786.00	782.00	/

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

27 JUIN 2002



CONCLUSION

La révision du POS de SAINT-SATUR est l'occasion de « recalculer » des options de développement de la commune et de définir le cadre réglementaire dans lequel toutes les interventions d'urbanisme, qu'elles soient publiques ou qu'elles soient privées, devront s'insérer.

La dimension réglementaire du POS ne doit en aucun cas être assimilée à un cadre de contrainte. Tout au contraire, la révision du POS de SAINT-SATUR a été menée dans un esprit d'ouverture et d'incitation envers l'initiative privée, qui par sa richesse et sa diversité est l'essence même de la vie et de l'essor urbain. C'est ainsi que, dans le centre traditionnel de SAINT-SATUR, toute référence à la densité, exprimée par un coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) a été abandonnée afin de ne pas opposer une obstacle artificiel au renouvellement de la structure bâtie.

Cependant, les objectifs de développement communal et de régénérescence du tissu urbain ne seront pas atteints par les seuls moyens réglementaires. Instrument de planification et de réglementation, garant de la cohérence de l'évolution urbaine, le POS n'est pas un outil opérationnel. La collectivité locale devra donc avoir recours à des procédures opérationnelles pour précéder ou accompagner cette évolution. C'est ainsi que la commune a engagé la réflexion sur la résolution des handicaps liés à la circulation automobile dans le centre-ville. La complexité des enchaînements d'opérations envisagés sur ce thème pourrait ainsi conduire à la création d'une ZAC « du Centre-Ville », conjuguant à la fois les objectifs d'amélioration du confort urbain, de mise en valeur du patrimoine bâti, d'amélioration des équipements publics et de renforcement du poids résidentiel du centre de SAINT-SATUR, en faisant notamment appel à la construction sociale locative. D'autres réflexions devront également être engagées sur la mise en valeur des potentialités touristiques et de loisirs du site de SAINT-SATUR.

Autant de sujets d'engagement pour lesquels la commune s'appuiera sur des procédures opérationnelles spécifiques, en sollicitant la participation des collectivités départementale et régionale, dans le cadre de leurs politiques d'aide au développement des communes.

