

DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE LA CELETTE — 18360

## Carte Communale



---

## DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

---

Mars 2013

Acte adopté à la  
Préfecture du Cher, le

20 Sep. 2013



François PERROT  
Architecte OESA

Zone Esprit 1  
Rue Albert Einstein  
18000 BOURGES

02 48 24 04 49

atelier1plus1



**ATELIER 1+1 François PERROT – ARCHITECTE**

Assistante : Sophie BEAULANDE - Chargée d'études en droit de l'urbanisme

Rue A. Einstein – Zone Esprit 1 Bât. 45 18000 Bourges

T.02 48 24 04 49 - F. 02 48 65 06 83 – Mail : atelier1plus1@orange.fr

# Table des matières

## CHAPITRE 1- RAPPORT DE PRESENTATION

<b>Introduction .....</b>	<b>1</b>
<b>TITRE I – DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE ET PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT.....</b>	<b>3</b>
I-    PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	4
A- Toponymie.....	4
B- Localisation administrative .....	4
C- Localisation territoriale .....	4
II-    LE MILIEU HUMAIN.....	6
A- Population .....	6
B- Activités et emplois .....	8
III-    LE MILIEU URBAIN .....	14
A- Parc immobilier .....	14
B- Estimation des besoins.....	17
C- Equipements collectifs .....	17
IV-    LE MILIEU NATUREL.....	21
A- Géomorphologie : Paysage de bocages .....	21
B- Ecologie : Zone Natura 2000 .....	24
C- Hydrographie.....	28
D- Zones humides .....	29
E- Qualité de l’air .....	34
F- Climat.....	35
V-    OCCUPATION DES SOLS.....	36
A- Espace boisé .....	36
B- Espace agricole .....	37
C- Ressources en matériaux et carrières.....	38
D- Espace bâti.....	39
VI-    RISQUES PESANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL.....	43
A- Risque mouvements de terrain.....	43
B- Risque sismique.....	43
VII-    SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE.....	44
A- Servitudes pour la pose des canalisations publiques d’eau potable et d’assainissement .....	46

B- Servitudes de protection des monuments historiques.....	46
C- Servitudes relatives aux canalisations électriques.....	47
D- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.....	47
VIII- REGARD SUR L'INTERCOMMUNALITE : LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GRES ROSE.....	48
A- Présentation de la CDC.....	48
B- Compétences de l'intercommunalité.....	53
IX- BILAN : L'UNITE PAYSAGERE DU BOISCHAUT ET SES ENJEUX.....	55
A- Constat.....	55
B- Enjeu paysager.....	55
C- Perspectives de développement.....	55
<b>TITRE II- PROJET COMMUNAL.....</b>	<b>57</b>
I- CONCEPT.....	58
II- PARTI D'AMENAGEMENT.....	60
A- Le Bourg.....	60
B- Les Dions.....	67
C- Bilan.....	68
III- JUSTIFICATIONS DU PROJET.....	69
A- Le principe d'équilibre.....	69
B- Le principe de diversité et de mixité.....	69
C- Le principe d'utilisation économe des espaces.....	69
IV- INCIDENCES.....	70
A- Activité agricole et incidences de l'urbanisation.....	70
B- Milieux naturels et incidences de l'urbanisation.....	71
C- Paysages et incidences de l'urbanisation.....	71
D- Patrimoine bâti et incidences de l'urbanisation.....	71
E- Bilan des incidences de l'urbanisation.....	71
<b><u>ANNEXE : EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL.....</u></b>	<b><u>72</u></b>
<b><u>CHAPITRE 2 – CARTOGRAPHIE.....</u></b>	<b><u>75</u></b>

DEPARTEMENT DU CHER

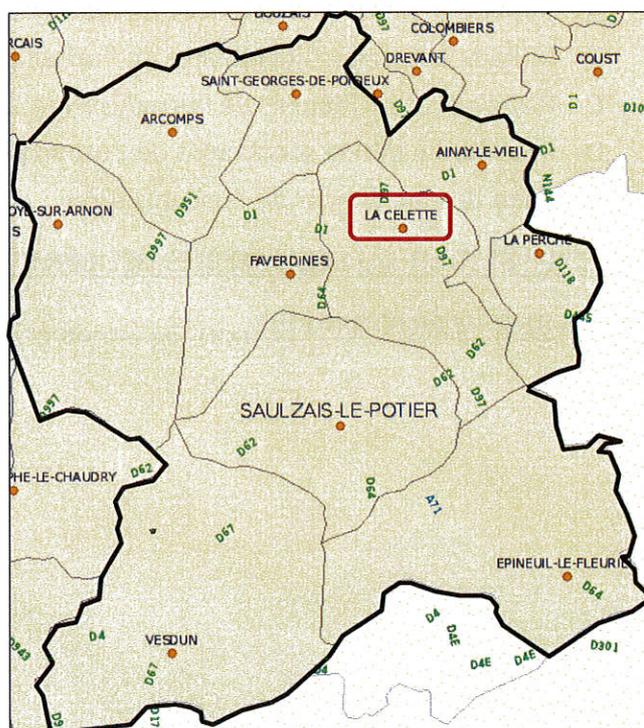
COMMUNE DE LA CELETTE – 18360

CARTE COMMUNALE

---

## RAPPORT DE PRESENTATION

---



## **INTRODUCTION**

La Celette, commune rurale, partage les mêmes difficultés que toutes communes urbaines, qu'il s'agisse d'accueillir de nouveaux habitants, de lutter contre la désertification, de valoriser ses richesses naturelles et son patrimoine bâti, elle est soucieuse de mieux organiser et maîtriser son développement. C'est pourquoi, non encore dotée de document d'urbanisme, elle a pris la décision de se doter d'une carte communale par délibération du conseil municipal en date du 28 octobre 2011.

La carte communale, de par ses qualités, est plus adaptée à la commune de La Celette qu'un Plan Local d'Urbanisme à la réglementation plus contraignante.

Défini par la loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, elle est un véritable document d'urbanisme qui vient préciser les modalités d'application des règles générales d'urbanisme et permet une gestion de l'espace sur un territoire donné. C'est un document simple, permanent (pas de délai de validité), qui consiste à définir des secteurs constructibles où les permis de construire pourront être délivrés.

Les choix retenus dans la carte communale devront être conformes aux objectifs et aux principes des articles L. 110 et L. 121-1 du code de l'urbanisme.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en 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, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire la consommation d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, 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. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

(Article L. 110 du code de l'urbanisme modifié  
par la loi Grenelle I du 03 août 2009)

« ...les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° **L'équilibre** entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1bis **La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville.**

2° **La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat**, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° **La réduction des émissions de gaz à effet de serre**, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

(Article L. 121-1 du code de l'urbanisme  
modifié par le Grenelle II du 12 juillet 2010)

Le présent document, dit rapport de présentation, va, dans un premier temps poser un diagnostic de la commune - démographique – économique – environnemental — qui va être confronté à ses perspectives de développement. Dans un second temps, le projet communal sera exposé avec ses justifications et ses incidences.

**TITRE I :**

**DIAGNOSTIC DE LA COMMUNE ET**

**PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT**

## **I- PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE**

### **A- TOPONYMIE :**

L'origine du nom La Celette vient du latin « Cella » signifiant « ermitage » ou « petit monastère ». En 1222, le village se nommait La Selette. En 1294, le village est rebaptisé « Celleta » puis « La Cellette », et finalement « La Celette ».

### **B- LOCALISATION ADMINISTRATIVE :**

Située, en région Centre, au sud du département du Cher, la commune de La Celette est rattachée à l'arrondissement de Saint-Amand-Montrond (limite en rouge sur la carte ci-dessous) et appartient au canton de Saulzais-le-Potier (limite en orange sur la carte ci-dessous).

La Celette fait partie de la communauté de communes du Grès Rose pour ce qui concerne l'aménagement de l'espace et les actions de développement économique, et de manière optionnelle pour la protection et la mise en valeur de l'environnement, pour la politique du logement et du cadre de vie, pour les questions relatives aux domaines scolaire, sport et culture, et pour les études, états des lieux et diagnostics territoriaux d'animations sportives, culturelles et touristiques

Elle fait partie du syndicat mixte de développement du Pays Berry St-Amandois pour le développement local. Relais entre les communes et les autorités administratives, il constitue un soutien dans la mise en œuvre de leurs projets privés.

### **C- LOCALISATION TERRITORIALE :**

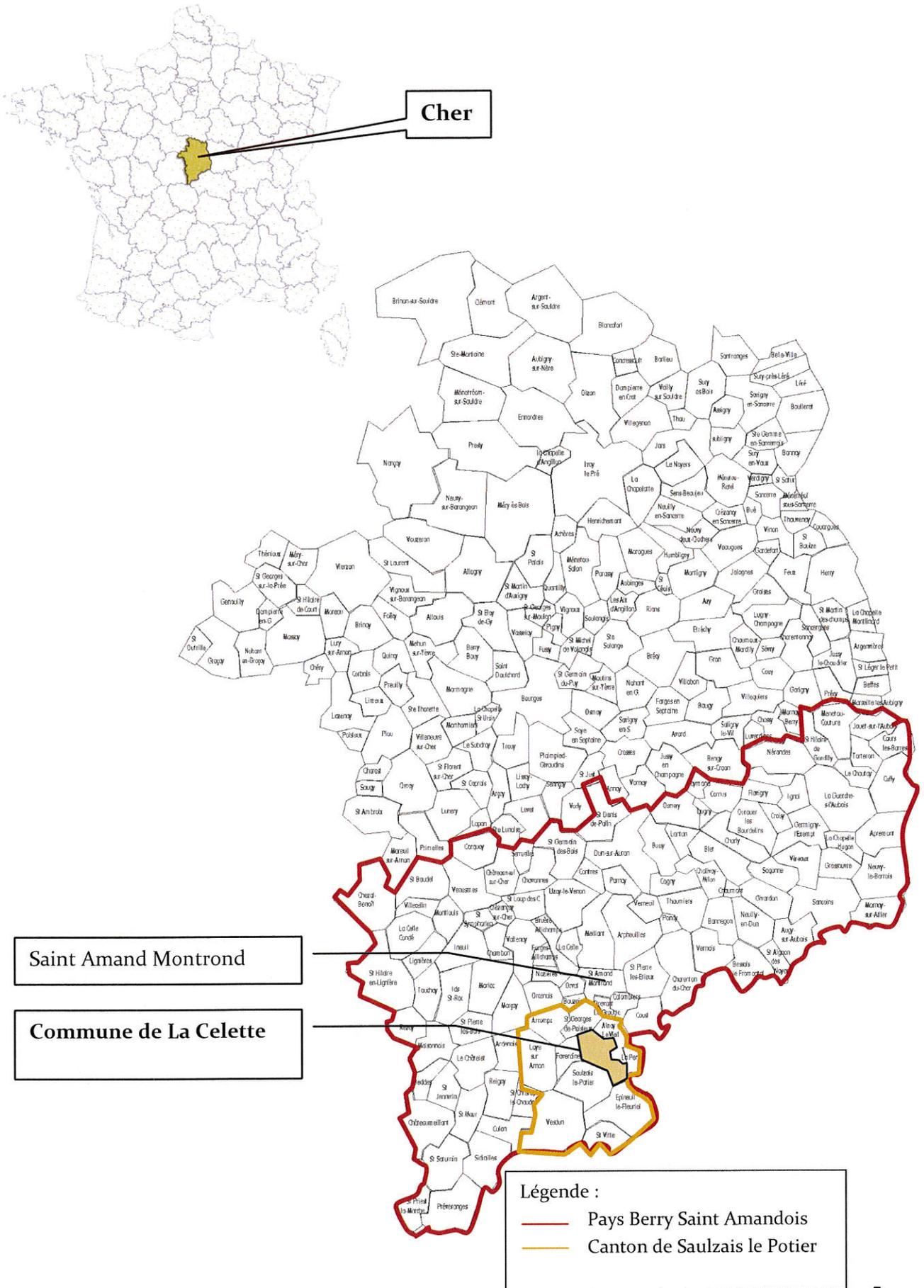
Située au sud du département du Cher, entre la rivière de l'Arnon à l'ouest et le Cher à l'est. Le territoire couvre une superficie de 2480 hectares et est situé à une altitude de 186 mètres.

Les communes voisines à la commune de La Celette sont :

- Au nord-est : Ainay-le-Vieil (3.5 km)
- Au nord : Saint-Georges-de-Poisieux (7 km).
- A l'est : Faverdines (5 km)
- A l'ouest : La Perche (6 km)
- Au sud : Saulzais-le-Potier (7.5 km) et Epineuil-le-Fleuriel (13 km)

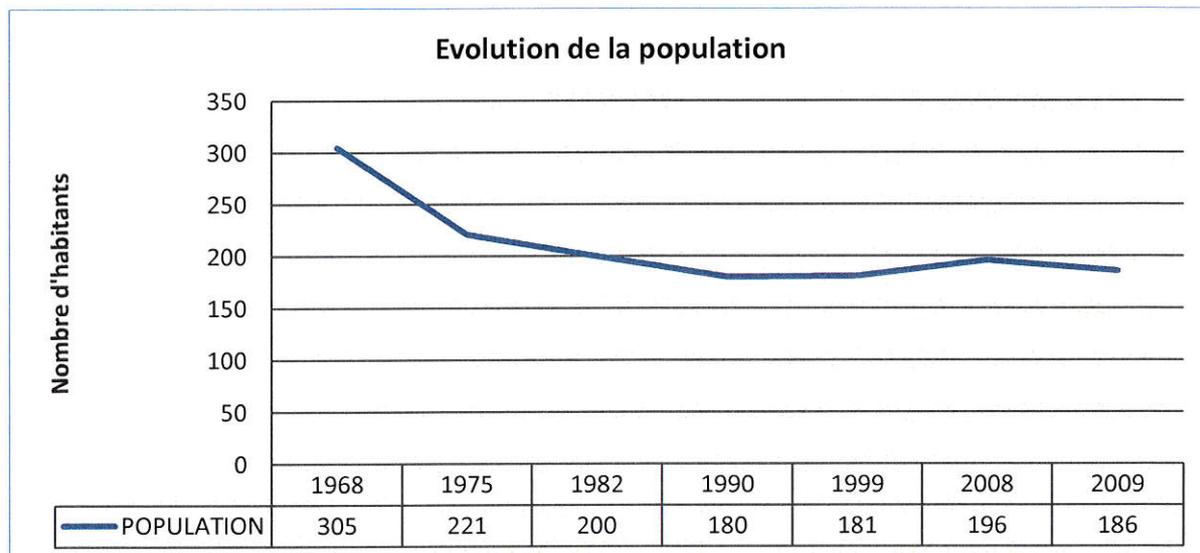
La commune se situe à seulement, 9.5 km de Saint-Amand-Montrond.

**Carte de situation de la commune :**

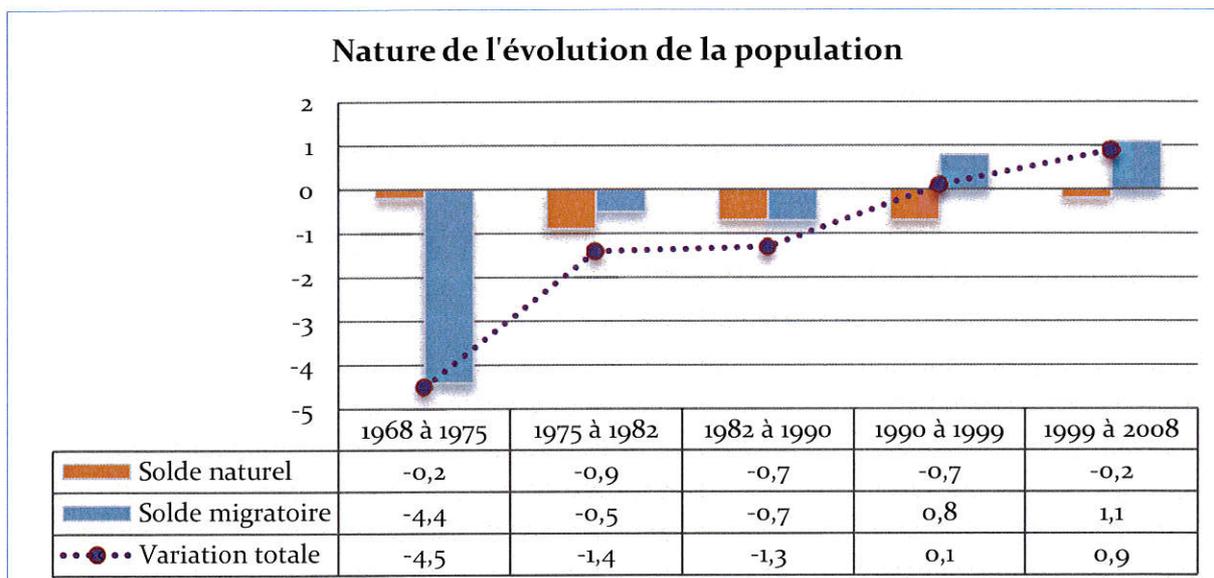


## II- LE MILIEU HUMAIN

### A- POPULATION

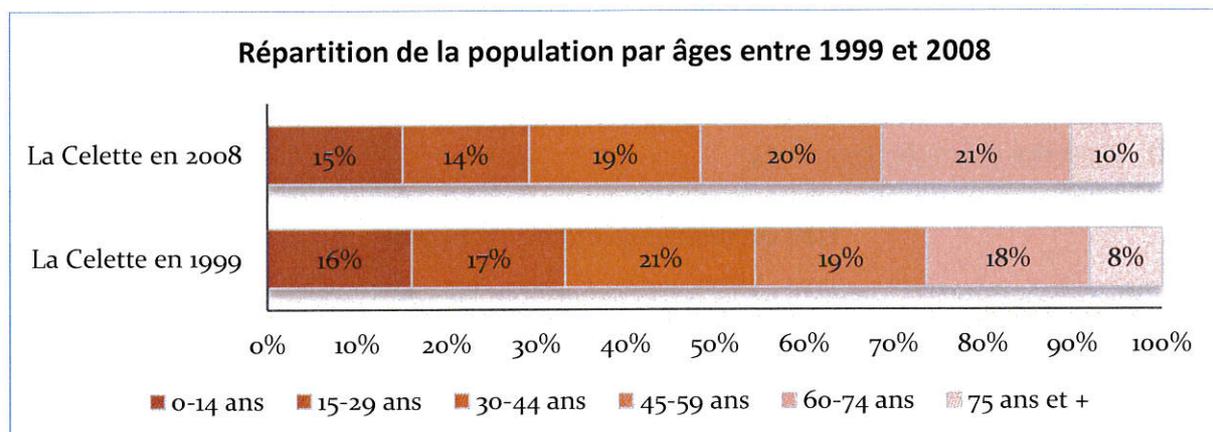
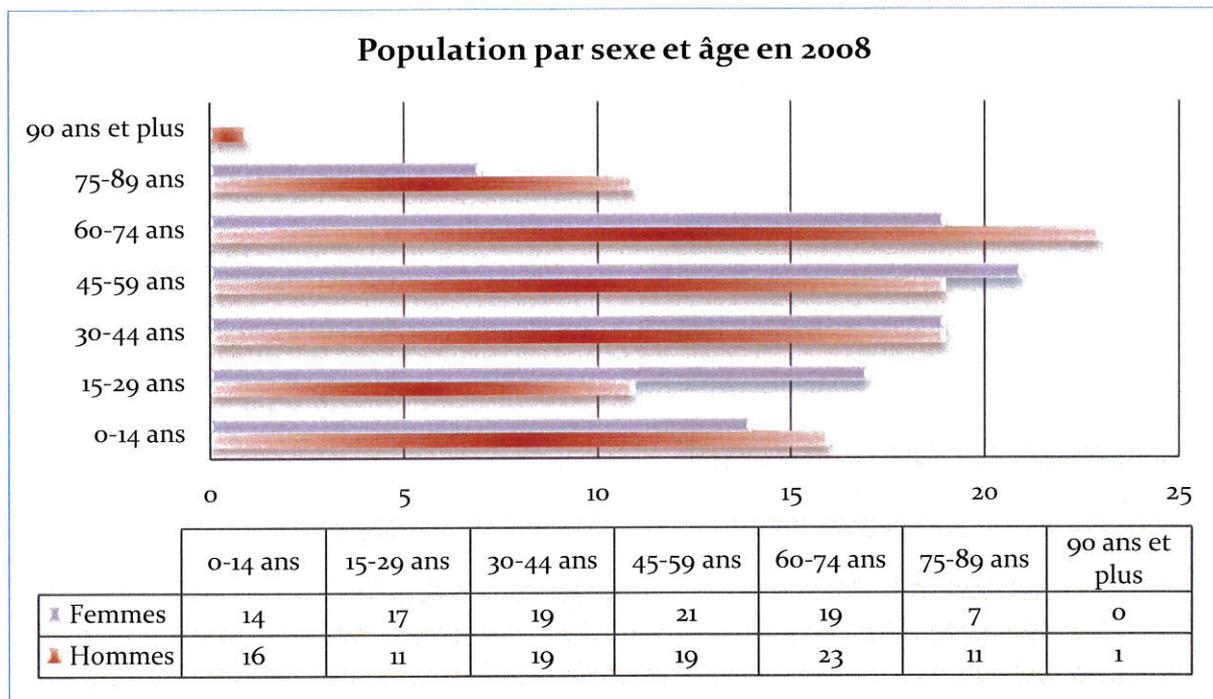


En 2009, lors du dernier recensement, la population s'élevait à 186 habitants, contre 305 en 1968. On constate, une baisse constante de la population entre 1968 et 1990, puis une période de stagnation et enfin, un regain de la population entre 1999 et 2008 malgré une rechute de -10 habitants entre 2008 et 2009. De manière générale entre 1999 et 2009, même si cela reste modeste, la commune de La Celette a vu sa population augmenter de 2.8%. Cette évolution est encourageante puisqu'elle est supérieure à celle du département qui est de -1.1%.



Depuis 1968, la variation totale est en constante progression. Si la commune a, dans les années 70, souffert de l'exode rural, elle a, dans un second temps, progressivement resserrée les écarts notamment grâce au solde migratoire qui est positif depuis 1990. En

revanche, le solde naturel demeure négatif, la proportion du taux de décès étant plus élevé que celui des naissances (10.1% contre 8.3% entre 1999 et 2008.).

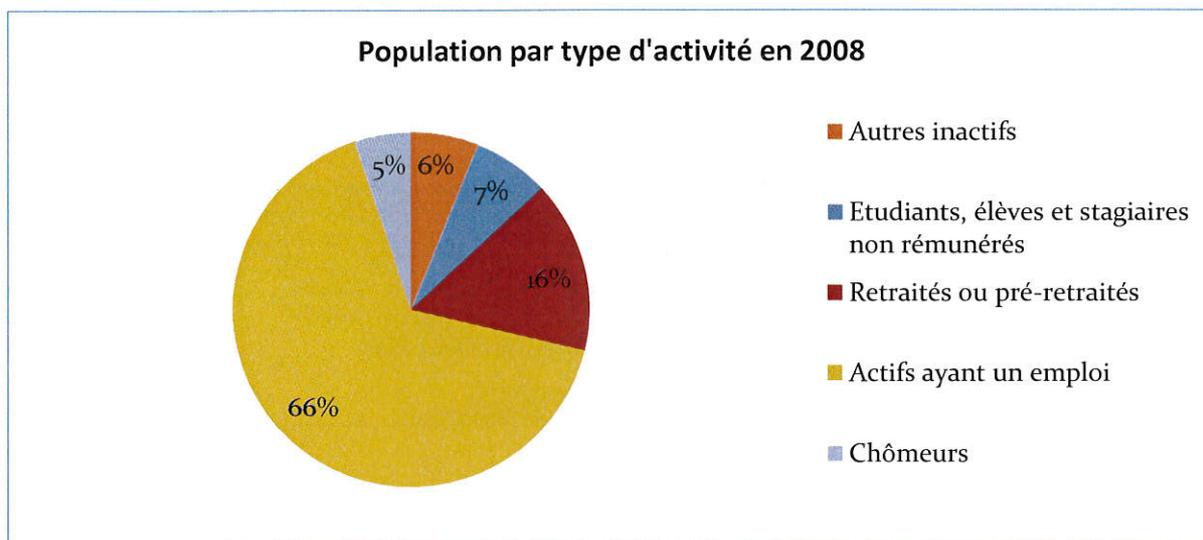


La population de La Celette affiche une nette représentation des tranches d'âges 60-74 ans (21.4%), ensuite, avec 20.4% viennent les 45-59 ans et les 30-44 ans à 19.4%.

Les moins de 20 ans, représentent 19.4%, ce qui représente un pourcentage non négligeable pour la commune. La population est variée avec toutes les tranches d'âges présentent quasiment à parts égales. Toutefois, un vieillissement de celle-ci est à noter, avec une prédominance des plus de 60 ans avec 21% (chiffre plus élevé que celui du département qui est de 16%) et une diminution des plus jeunes.

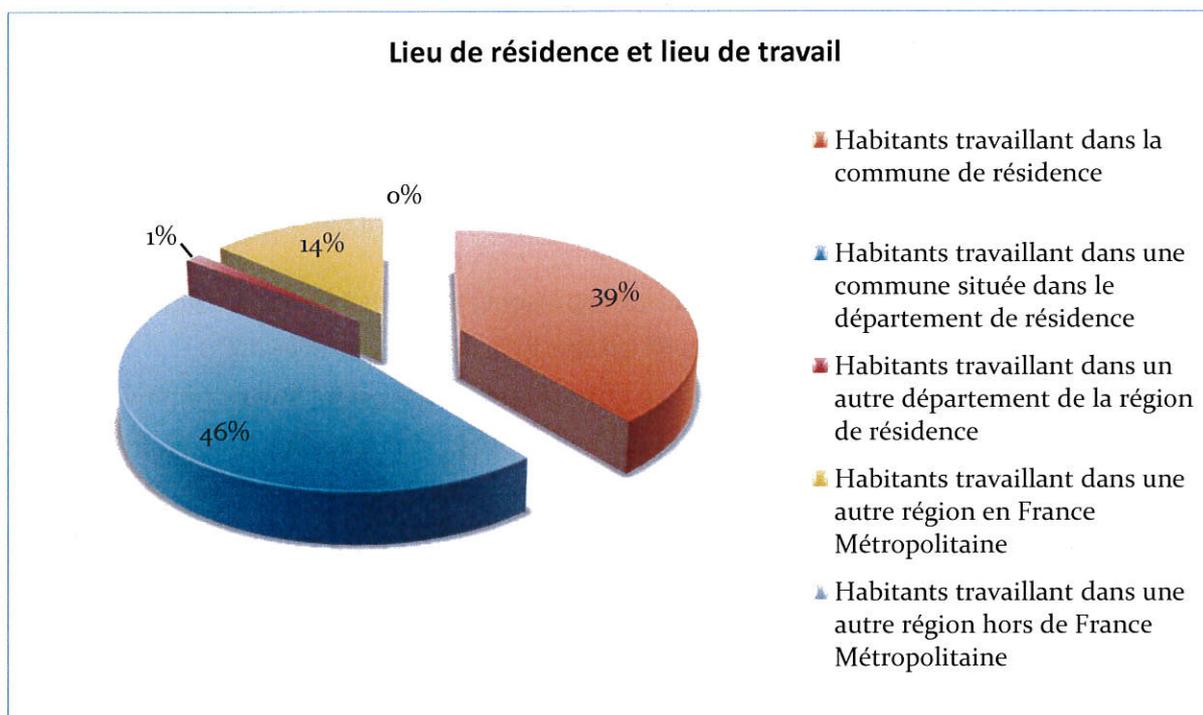
## B- ACTIVITES ET EMPLOIS

### 1) Population et taux d'activité



La commune de La Celette compte 71.3% d'actifs ce qui représente 86 habitants dont 44 sont des hommes et 42 sont des femmes. Parmi les inactifs (28.7%), 15.7% sont des retraités ou préretraités, ce qui traduit une population vieillissante qui voit une part de ses actifs passer au statut de retraité. Le taux de chômage est passé de 8% en 1999 à 7% en 2008, soit une baisse de 1 point, et reste, ainsi, très inférieur au taux départemental qui est de 11.2%.

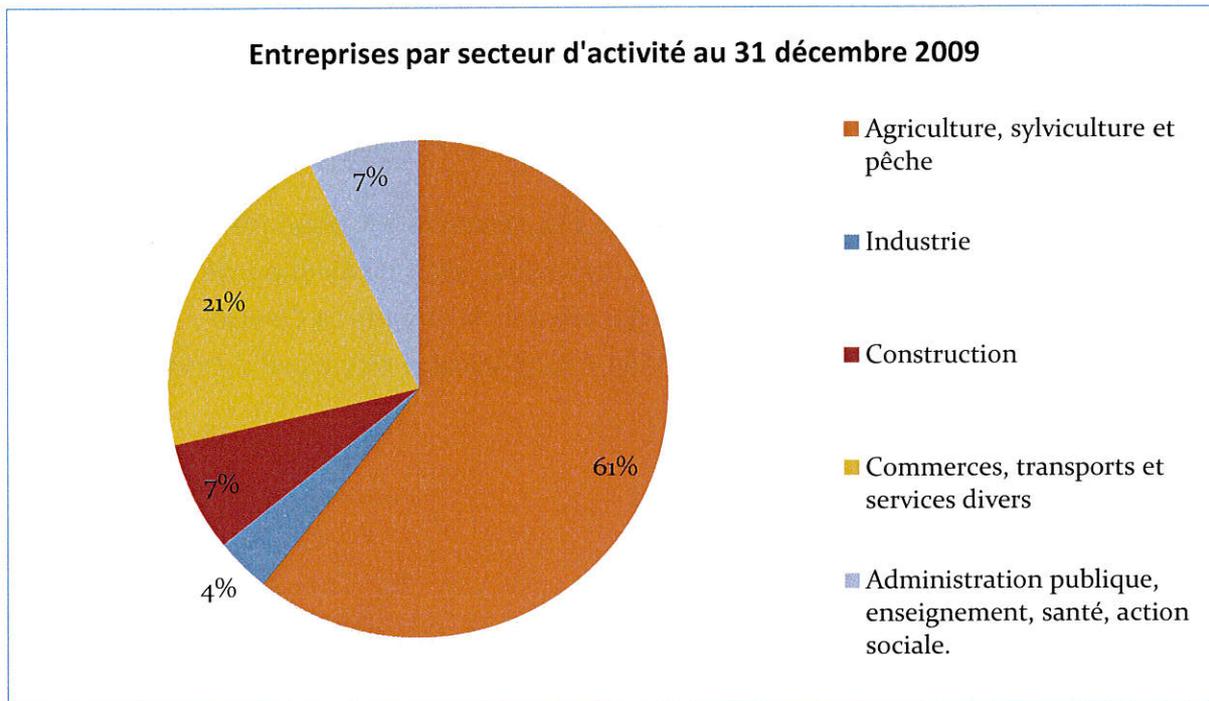
### 2) L'emploi et les déplacements



Le lieu de travail des actifs montre que la majeure partie des habitants occupent des postes à proximité de leur lieu de résidence voire dans la commune même pour 32 d'entre eux. En

second lieu, la proximité de la commune avec le département de l'Indre à l'ouest (La Châtre est à 39 km), le département de la Creuse au sud (Boussac est à 47 km) et le département de l'Allier en région Auvergne à l'est et au sud (47 km de Montluçon) ouvre différentes possibilités de zones d'emploi, 14% d'entre eux ont pris le parti de travailler dans une autre région que celle de résidence.

### 3) Entreprises par secteurs d'activité



Le secteur de l'agriculture est prédominant avec le secteur des commerces, transports et services divers. Le premier s'explique par le nombre élevé d'exploitations agricoles. Quant aux commerces, on peut citer le café restaurant et dans le secteur de la construction, l'entreprise de maçonnerie couverture.

### 4) Structure des activités

#### **Enseignement :**

La scolarisation est gérée par un regroupement pédagogique. La garderie est également gérée ainsi. Le regroupement pédagogique est constitué des communes de La Celette, d'Ainay le Vieil, de Coust et de La Perche.

La commune de La Celette a sur sa commune la classe de CM2 qui accueille pour l'année scolaire 2011-2012, 17 élèves. Les deux classes de maternelle sont sur les communes de La Perche et de Coust, la classe de CP et CE1 à Ainay le Vieil et la classe de CE2 et CM1 à Coust.

Les élèves bénéficient d'un car de ramassage scolaire et de garderies qui s'organisent selon le regroupement pédagogique sur les communes de La Perche et de Coust.

#### **Services publics et privés :**

Les infrastructures d'ordre sanitaire :

- Assainissement : La commune n'a pas de système d'assainissement collectif.
- Eau potable : Le réseau d'eau potable est géré par un Syndicat à vocation unique qui est le SIAEP Marche Boischaut. Le point de prélèvement est le barrage de Sidiailles.

Les services :

- Collecte et traitement des déchets : La communauté de communes Grès Rose prend en charge la collecte, l'élimination, la valorisation des déchets des ménages et déchets assimilés. De même en ce qui concerne le stockage et la valorisation des déchets forestiers. Le tri sélectif des déchets se fait par un ramassage au porte à porte, géré par la SMIRTOM DU SAINT AMANDOIS. La SMIRTOM organise sa collecte en bi-flux, c'est-à-dire, un flux pour les ordures ménagères, un flux pour les corps creux (emballages carton et plastique) et un flux pour le verre et les journaux.
- Transport collectif : Un service de transport à la demande est dispensé sur le canton de Saulzais-le-Potier. A partir de toutes les communes et à destination de Saint Amand-Montrond. Il y a également une navette qui effectue les trajets La Celette – Gare d'Orval. Enfin, il y a la ligne régulière Ainay-le-Vieil / Saint Amand-Montrond / Orval du Conseil Général.

#### **Commerces et entreprises :**

- Entreprise de maçonnerie – couverture.
- Un café restaurant.

#### **Vie associative et activités communales :**

- Le comité des fêtes se charge de l'animation de la commune où plusieurs activités se font en commun avec les communes voisines.

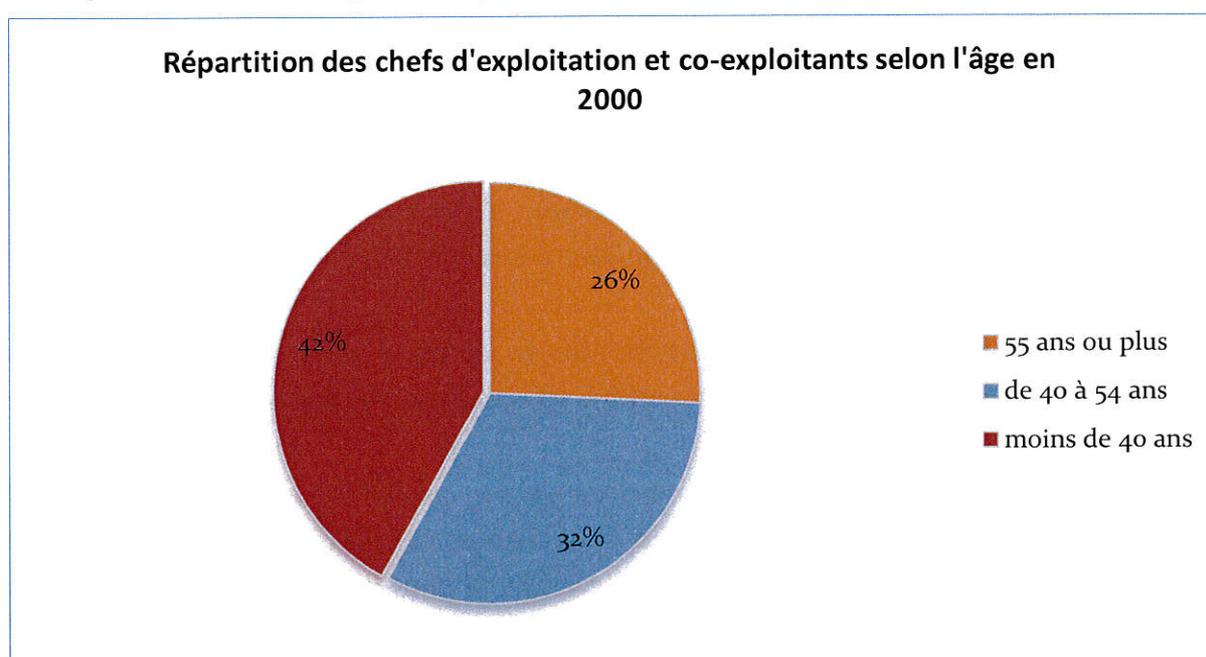
#### **Activité agricole :**

Le Centre est la seconde région française pour sa surface agricole qui recouvre 61% du territoire régional. Le Boishaut sud avec La Marche et La vallée de Germigny produisent l'essentiel de la viande bovine, s'inscrivant dans la continuité du bassin charolais et limousin. L'agriculture constitue, ici, l'un des moyens de garder un maillage du territoire et une occupation humaine.

<b>Nombre d'exploitations</b>	<b>28</b>
dont nombre d'exploitations professionnelles	21
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	31
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	50
Nombre total d'actif sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein)	39
Superficie agricole utilisée des exploitations (ha)	1858
Terres labourables (ha)	1369
Superficie toujours en herbe (ha)	483
Nombre total de vaches	686
Rappel : Nombre d'exploitations en 1988	32

Sur la commune de La Celette, la superficie de terres consacrée à l'agriculture est de 1858 hectares. Sur ces 1858 hectares, 1369 hectares sont des terres labourables c'est-à-dire celles cultivées et celles en jachères, et 493 hectares sont en herbes c'est-à-dire réservé aux prairies permanentes et alpages. (Données issues du tableau ci-dessus – données AGRESTE RGA 2000)

La commune de La Celette dénombre 28 exploitations agricoles dont 21 sont des exploitations professionnelles. Leur cheptel est constitué de vaches et de volailles. Les chefs d'exploitation et co-exploitants sont au nombre de 31 et la population familiale active sur les exploitations est de 50. A titre de comparaison en 1988 ils étaient 64, ce qui montre un abandon progressif des générations suivantes. Mais ce constat est à nuancer avec le suivant, 42 % des chefs d'exploitation et co-exploitants ont moins de 40 ans, ce qui représente la majorité des chefs d'exploitation et co-exploitants, ce qui prouve une certaine pérennisation des exploitations avec des jeunes exploitants.



La présence d'exploitations agricoles sur le territoire communal implique des périmètres inconstructibles. L'Article L. 111-3 du code rural énonce « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent ».*

Le règlement sanitaire départemental énonce au titre VIII, article 153-4, les dispositions en termes de règles d'implantation de bâtiments d'élevage ou d'engraissement : « *Sans préjudice de l'application des documents d'urbanisme existant dans la commune ou de cahier des charges de lotissements, l'implantation des bâtiments renfermant des animaux doit respecter les règles suivantes :*

- *Les élevages porcins à lisier ne peuvent être implantés à moins de 100 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, des zones de loisirs et de tout établissement recevant du public.*
- *Les autres élevages (sauf dérogation apportée par le conseil Départemental de l'Hygiène) à l'exception des élevages de type familial et de ceux de volailles et de lapins, ne peuvent être implantés à moins de 50 mètres des immeubles habités ou occupés par des tiers, des*

*zones de loisirs et tout établissement recevant du public à l'exception des installations de camping à la ferme,*

- *Les élevages de volailles et de lapins ne peuvent être implantés à une distance inférieure à 25 mètres pour les élevages renfermant plus de 50 animaux de plus de trente jours, et à 50 mètres pour les élevages renfermant plus de 500 animaux de plus de trente jours, des immeubles habités ou occupés par des tiers, des zones de loisirs ou de tout établissement recevant du public, à l'exception des installations de camping à la ferme.*

*A l'exception des établissements d'élevage de volailles ou de lapins renfermant moins de 500 animaux, l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement dans la partie agglomérée des communes urbaines, est interdite. »*

### **Activités touristiques et loisirs :**

En termes de structures d'accueil, la commune de La Celette ne dispose pas d'établissement à vocation touristique, en revanche, il y a 46 résidences secondaires sur le territoire communal, ce qui représente 34.1% de l'ensemble des logements. Il s'agit de logements anciens (datant pour 44 d'entre elles d'avant 1949) comprenant, pour la plupart, 3 pièces minimum.

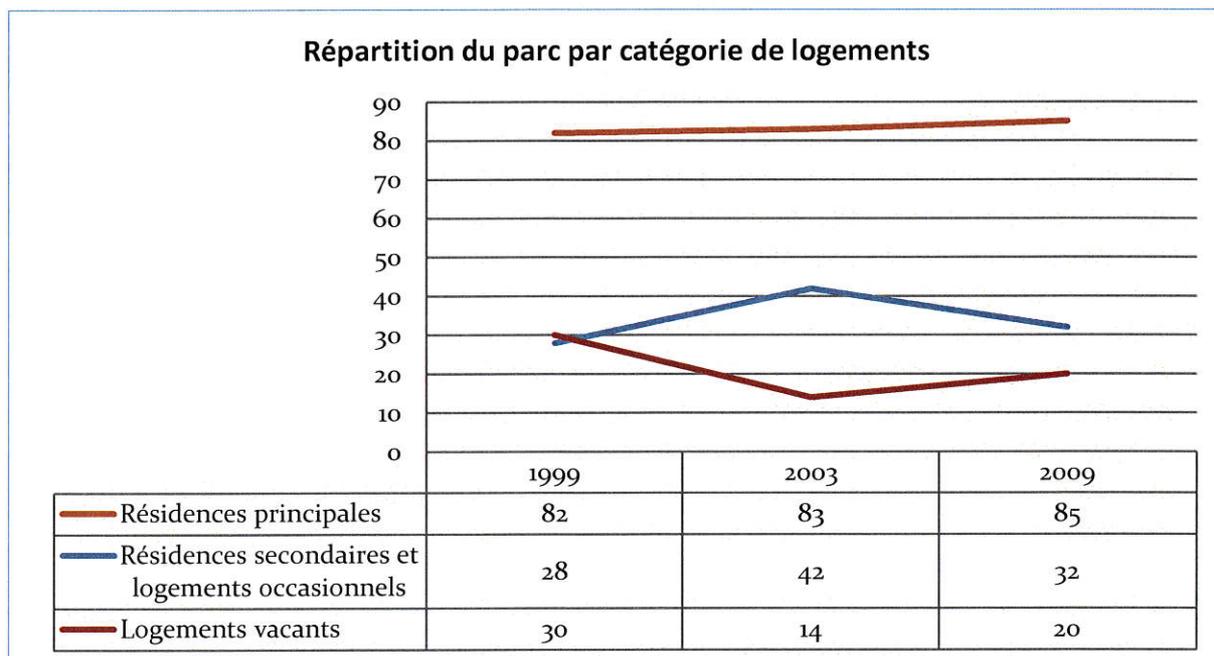
Parmi les activités proposées par la commune :

- Les promenades dans les différents bois de la commune.
- L'étang de la Clavelaire.
- Le chemin de randonnée GR41 qui traverse le pays Saint Amandois du sud au nord en suivant la vallée de l'Arnon et rejoignant la vallée du Cher.
- Les activités sportives qu'offre le terrain omnisport communal (basket, hand-ball, tennis)

### III- LE MILIEU URBAIN

#### A- PARC IMMOBILIER

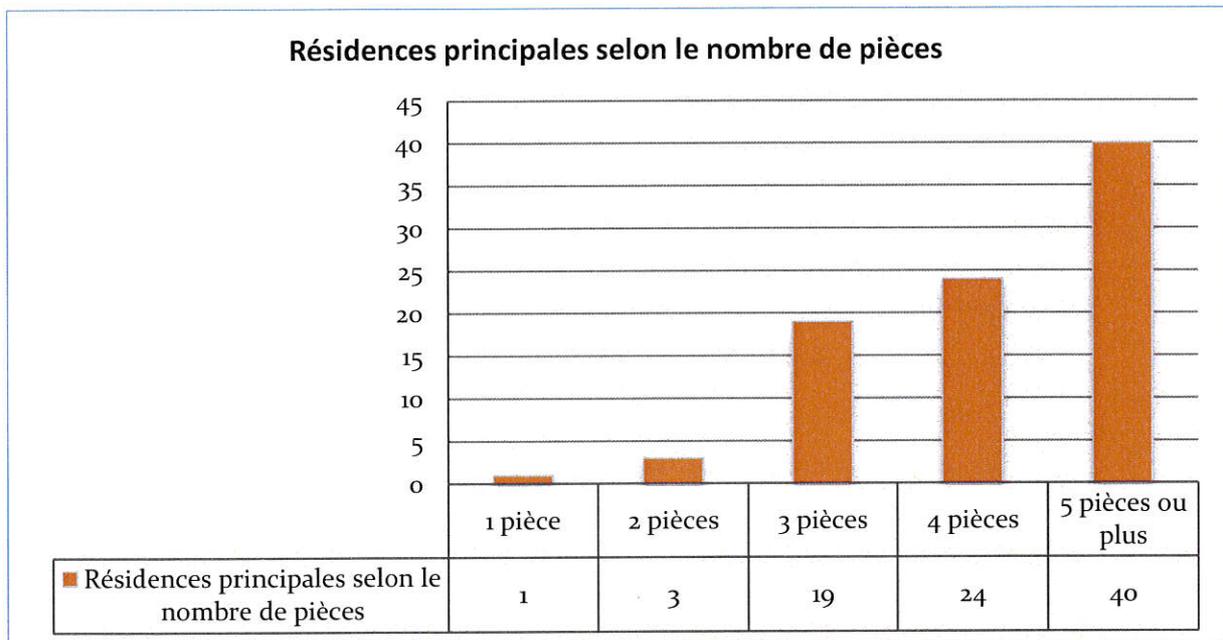
##### 1) Importance du parc immobilier



Le graphique, réalisé à partir des données Filocom, dévoile plusieurs informations intéressantes :

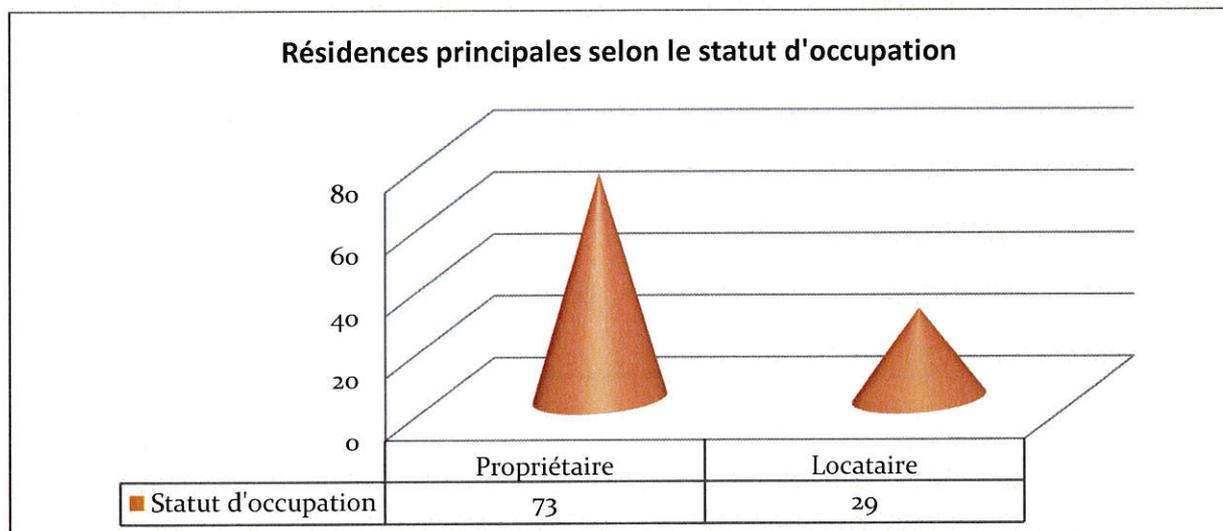
- Depuis 1999, le nombre de résidences principales est en augmentation, une évolution de +3.7% (équivalent à 3 logements).
- En parallèle, on note une diminution du nombre de logements vacants, débloquent des « logements dormants », passant de 30 logements vacants en 1999 à 20 en 2009. Si cette baisse est significative pour la commune, il n'en demeure pas moins que le taux de logements vacants reste supérieur à la moyenne départementale (14.6% contre 11%). Orienter sa politique de l'habitat sur les logements vacants est une piste pour la politique communale de l'habitat, il faut encourager ces chiffres. Cette démarche peut également être suivie sur l'habitat à rénover, l'un allant souvent avec l'autre. Des aides existent, il est notamment possible de poursuivre une rénovation du bâti tout en créant du logement locatif. La commune, dans sa démarche de création de logements, pourrait orienter les propriétaires en demande vers les organismes compétents (ANAH).
- Enfin, une augmentation continue du nombre de résidences secondaires passant de 28 en 1999 à 32 en 2009 est constatée, ce qui prouve un certain attrait touristique pour la commune.

## 2) Structure du parc immobilier

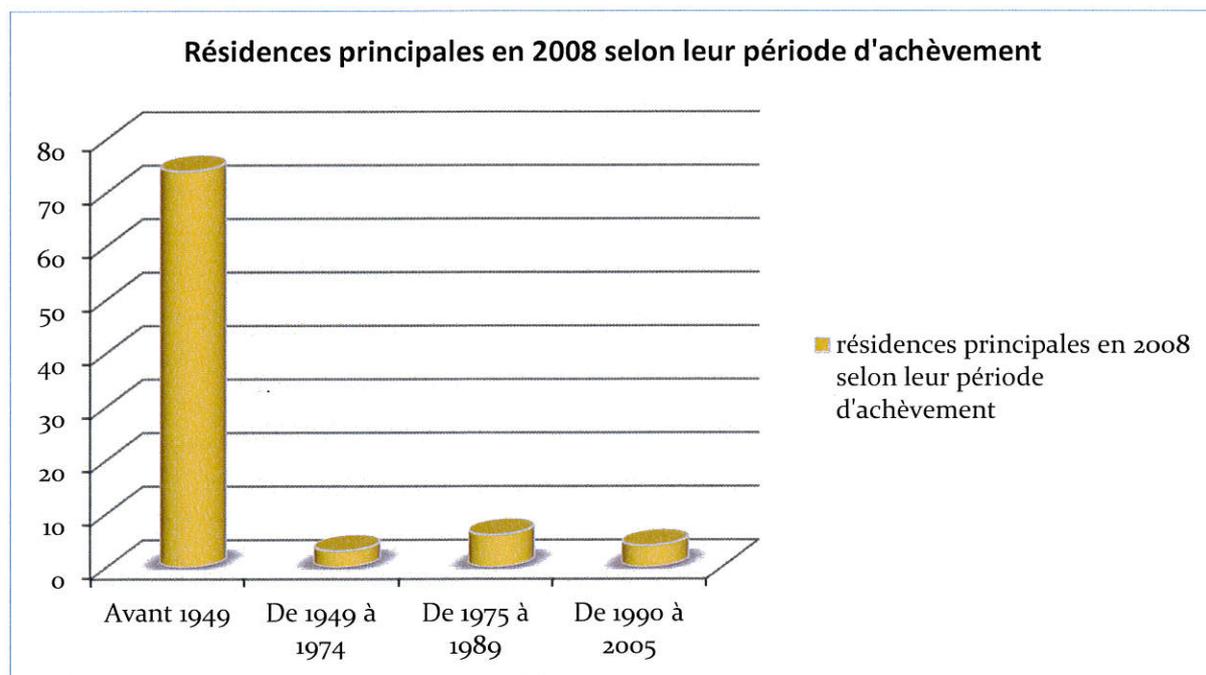


Le parc de logements est composé uniquement de logements privés et individuels (un seul appartement).

Il s'agit, majoritairement, de logements de 5 pièces minimum. Ce dernier constat démontre bien le souhait des ménages d'opter pour une vie à la campagne notamment pour avoir de l'espace. Toutefois, il est important de souligner l'augmentation du nombre des ménages (+17% entre 1999 et 2008) avec une prédominance de petits ménages composés d'une (18%) à deux (43%) personnes. Il n'y a pas de ménages de plus de 5 personnes, ce constat est en corrélation avec le précédent qui indiquait un vieillissement de la population, impliquant une part plus importante de couples avec enfants ayant quitté le domicile. L'objectif pour la commune serait alors de garder sur son territoire ces enfants devenus adultes.



Le parc de logements est principalement occupé par des propriétaires qui représentent 83.1% contre 10.8% de locataires.



Confort des résidences principales				
	Nombre en 2008	Pourcentage en 2008	Nombre en 1990	Pourcentage en 1990
<b>Ensemble</b>	87	100	76	100
<b>Salle de bain avec baignoire ou douche</b>	81	92.8	72	94.7
<b>Chauffage central collectif</b>	3	3.6	3	3.9
<b>Chauffage central individuel</b>	25	28.9	19	25
<b>Chauffage individuel « tout électrique »</b>	15	16.9	15	19.7

Il est important de noter que le parc de logements est ancien, 74 des 87 résidences principales datent d'avant 1945. Par conséquent, sur ces logements on constate un manque de confort, ainsi, 6 résidences principales, ne sont pas équipées de salle de bain avec bain ou douche, constat similaire en ce qui concerne les équipements de chauffage. Mais, il faut

atténuer ce constat en relevant que la tendance va en s'améliorant, puisque entre 1999 et 2008, des améliorations ont été faites sur chacun des points cités.

Les problématiques d'indécence, d'insalubrité voire de péril touchent toutes les communes, il est souvent difficile de les appréhender car elles touchent des propriétés privées parfois avec un ou des propriétaires occupants. Le rôle de la commune est délicat, car il s'agit de s'immiscer dans le droit de propriété qui est avant tout un des droits de l'homme, inaliénable et sacré. Toutefois, travailler sur l'indécence des logements (appréciation du logement vis-à-vis des caractéristiques minimales de confort et d'équipement mais également de salubrité et de sécurité) est une piste dans la politique de logement d'une commune à ne pas négliger. En effet, il existe des aides pour rétablir un certain confort à ces logements, la commune aura, dans ce cadre un rôle de conseil auprès des propriétaires. Cette démarche est à compléter avec les précédentes, c'est-à-dire le travail sur les logements vacants et sur les habitats dégradés.

## **B- ESTIMATION DES BESOINS**

En considérant l'évolution du parc immobilier de 1999 à 2009, 3 nouvelles résidences principales ont été enregistrées. Du côté des constructions neuves, entre 2002 et 2011, un seul logement a été construit (2010). Le flux des arrivées de nouveaux habitants se fait principalement dans l'ancien voire au sein des logements vacants. Le rythme de construction correspondant est donc faible 1 construction sur 9 ans. Si l'on répercute strictement le rythme de constructions passé sur les 10 prochaines années, on multiplie ce chiffre par la superficie d'une parcelle, recommandée en milieu rural, soit 1100 m<sup>2</sup>. Toutefois, le projet communal a l'ambition d'attirer de nouveaux habitants, à commencer par ceux qui sont en demande mais bloqués actuellement par l'absence de terrains constructibles. Il s'agira avant tout de satisfaire ces demandes.

Le bilan de la partie logements préconise un développement mesuré de la commune tout en suivant quelques lignes directrices que l'on peut résumer en trois points :

- Restreindre les extensions de constructions au bourg et dans une mesure de 1.5 hectares maximum.
- Ouvrir quelques possibilités de construire hors du bourg sous condition que le choix du hameau soit situé dans un endroit stratégique de la commune, afin d'optimiser le potentiel de cette ouverture de droits à construire.
- Travailler sur le vacant et les logements potentiellement indignes afin d'ouvrir une offre de logements locatifs souvent une étape clé dans le parcours-résidentiel des habitants.

## **C- EQUIPEMENTS COLLECTIFS**

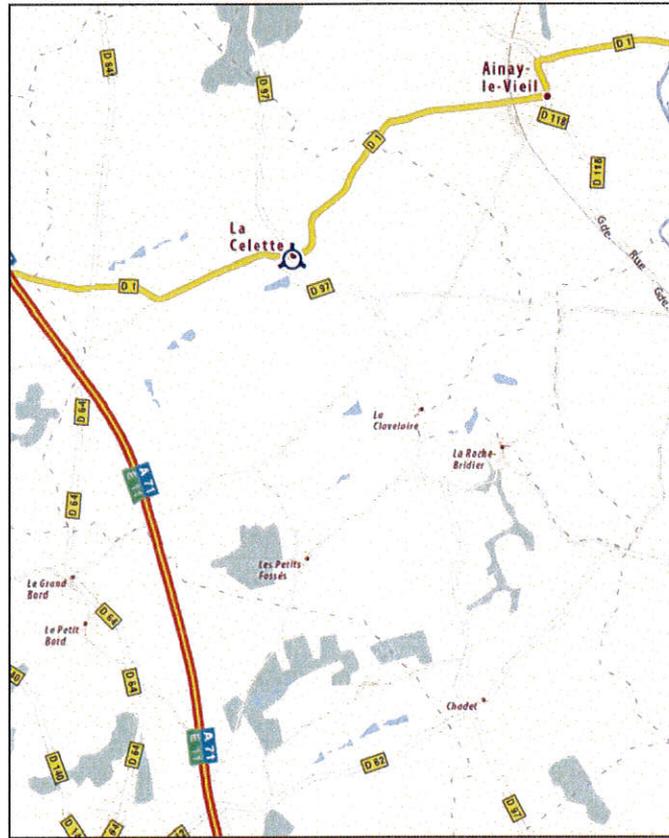
### **1) Equipements de superstructures**

- Mairie, située au bourg de La Celette.

- Eglise, située également au bourg de La Celette.
- Terrain omnisport (basket, handball, tennis)
- Une aire de repos dite « La Grenouillère » sur la départementale 97.

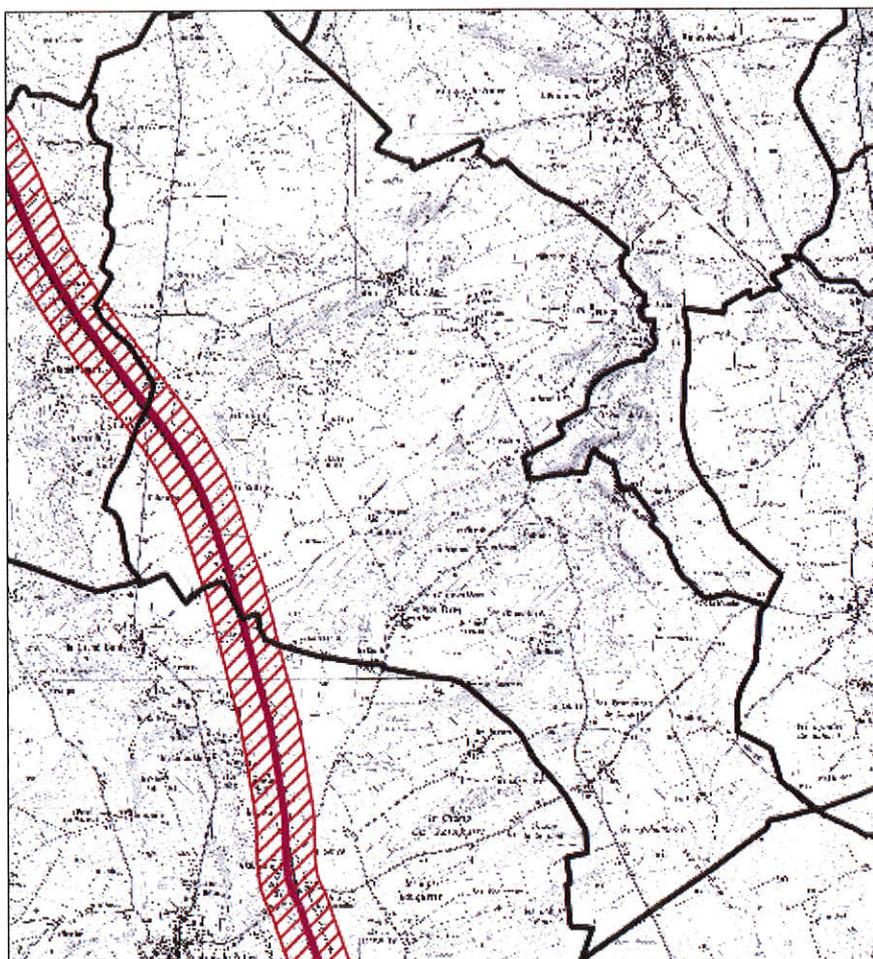
## 2) Desserte routière

Réseau routier :



Réseau départemental : La commune de La Celette est traversée au nord par la D.1, du nord au sud par la D. 97 qui dessert l'ensemble des voies d'accès au sein de la commune et hameaux. La D97 dispose d'une aire de repos « Le relais de la grenouillère » située sur la commune en sortie de bourg.

Réseau autoroutier : Il est important de mentionner le passage de l'autoroute A 71 à l'est de la commune.



L'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme mentionne que : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

De plus, par arrêté n°2009-1-0347 portant mise à jour du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département du Cher, l'autoroute A71 a été classée en catégorie 2. Ce classement indique que la largeur affectée par les bruits est de 250 mètres, par conséquent, des mesures de protection sont à prendre en compte par les constructeurs.

Sécurité routière : Sur les 5 dernières années, aucun accident corporel n'a été enregistré sur la commune de La Celette. Il est important de tenir compte dans le zonage de la carte communale des accès aux voiries pour réduire le risque routier.

### **3) Réseau de défense incendie**

La défense contre l'incendie revient de la compétence du maire au titre de ses pouvoirs de police administrative (article L. 2212-2 du CGCT).

R 111-13 du code de l'urbanisme : « Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît des dépenses de fonctionnement des services publics. »

La circulaire interministérielle n°465 du 10 décembre 1951 (abroge et remplace la circulaire de 1944) énonce, de manière générale, qu'il résulte que les sapeurs pompiers doivent trouver sur place, en tout temps, 120 m<sup>3</sup> d'eau utilisables en deux heures. La nécessité de poursuivre l'extinction du feu sans interruption exige que cette quantité puisse être utilisée sans déplacement des engins.

Ces besoins peuvent être satisfaits indifféremment : à partir d'un réseau de distribution / par des points d'eau naturels / par des réserves artificielles. Tous les points d'eau devront être situés au maximum à 200 mètres des risques à défendre.

L'ensemble de ces indications est à regarder au cas par cas, les infrastructures devront être adaptées au risque.

#### **4) Aménagement numérique du territoire : (source [www.ariase.com](http://www.ariase.com) et [orange.fr](http://orange.fr))**

La commune est raccordée par trois nœuds de raccordement d'abonnés :

- Sur la commune d'Ainay-le-Vieil, le nœud de raccordement d'abonnés (NRA), est situé au bourg sous le code France Telecom, AIV18, dont le nombre de lignes est de 1000. Le NRA AIV18 est compatible avec l'ADSL, le ReADSL et l'ADSL2+. Néanmoins, France Télécom n'a pas encore installé ses équipements pour distribuer le service de télévision par ADSL Orange.
- Sur la commune de Saulzais-le-Potier, sous le code Telecom, AZP18, dont le nombre de lignes est de 450. Le NRA SZP18 est équipé pour l'ADSL et le ReADSL. Cependant, ce répartiteur ne permet pas encore de bénéficier de débits supérieurs à 2Mbits par seconde.
- Sur la commune d'Arcomps, le nœud de raccordement d'abonnés (NRA), est situé à Fosse Nouvelle sous le code France Telecom, FOS18, dont le nombre de lignes est de 450. Le NRA FOS18 est compatible avec l'ADSL, le ReADSL et l'ADSL2+. Néanmoins, France Télécom n'a pas encore installé ses équipements pour distribuer le service de télévision par ADSL Orange.

La commune de La Celette est couverte par l'ensemble des NRA présenté ci-dessus. La couverture de service internet et voix ADSL et TV satellite à haut débit et très haut débit est variable sur la commune. Il est compris entre 2 Mb/s -10Mb/s au bourg.

## **IV- LE MILIEU NATUREL**

### **A- GEOMORPHOLOGIE : PAYSAGE DE BOCAGE**

La Celette est située au sud du département du Cher, entre l'Arnon et La Loubière, à l'ouest et le Cher à l'est.

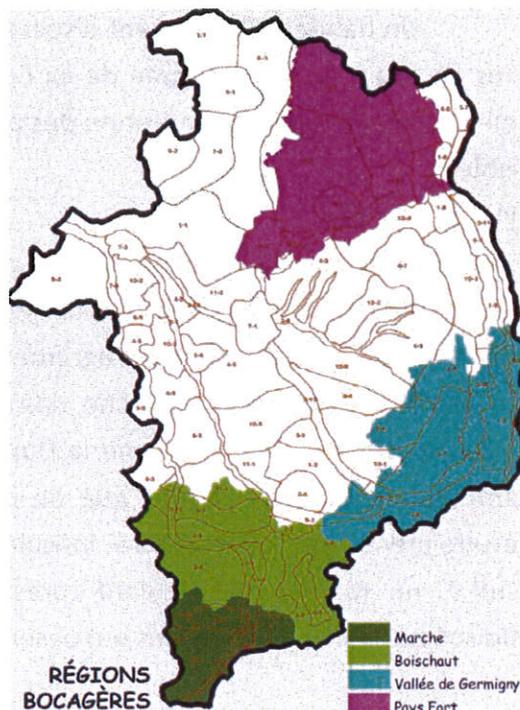
L'unité paysagère dans laquelle se situe La Celette est représentée en vert clair, c'est le paysage dit « Boischaut », un paysage de prairies bocagères et de zones humides favorable à l'épanouissement de tout un écosystème. La Celette se situe dans la vallée du Cher.

#### **1) Géologie**

Le relief créé par le mouvement des couches est constitué de roches dures, calcaires et grès bariolés. Son sous sol est fait d'une superposition de diverses couches différentes du Jurassique, néanmoins une grande partie de son paysage est établie sur des calcaires et des calcaires marneux recouverts d'une couche d'épaisseur variable d'argile de décalcification. Un sol difficile à cultiver, pauvre destiné à l'herbe ce qui explique une vocation quasi-exclusive orientée vers l'élevage. Le paysage est typique, il n'est pas uniforme. En effet, en fond, on a des vallées profondes auxquelles, se succède un enchaînement de plusieurs vallons creusés par l'ensemble du réseau hydrographique, créant, ainsi, un second ordre de relief.

La présence de l'argile rend le terrain parfois malléable et appelle à une sensibilisation envers le risque de mouvements de terrains (risque référencé plus loin dans le diagnostic).

#### **2) Unité paysagère du Boischaut**



### Caractéristiques :

Le paysage bocager est reconnaissable à trois critères :

- Son relief
- L'omniprésence de haies réticulaires
- Un habitat relativement dispersé

Sur ce zoom de la commune de La Celette (ci-dessus), ce paysage typique de bocages est bien reconnaissable, délimitation des parcelles par des réseaux de haies et présence d'arbres isolés.

### Flore et faune :

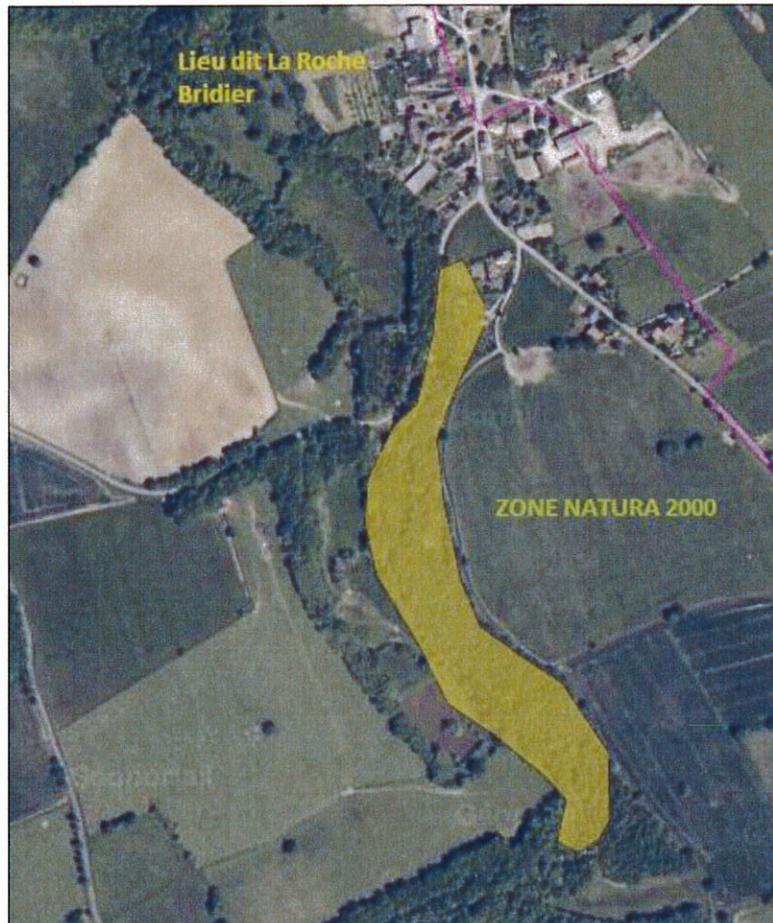
La présence de milieux humides vient nuancer le paysage avec différents type de végétation, à commencer par une diversité de figures de haies. De nombreux arbres isolés offrant de l'ombre aux animaux viennent agrémenter le paysage (chêne, frêne, saule et parfois noyer).

La faune est également très riche, des mammifères de type chauves-souris, loutres d'Europe, côtoient divers oiseaux comme la Huppe fasciée, le Torcol Fourmilier, mais également des amphibiens et reptiles ainsi que de nombreux poissons et insectes. Dans le cadre d'une étude menée par Indre Nature, intitulée « Réflexions sur le patrimoine naturel du Boischaud sud », un tableau récapitulatif (présenté ci-dessous) indique les espèces présentes en Boischaud sud et les menaces qui pèsent sur elles.

Enjeux naturels	Intérêt patrimonial	Menaces principales
<p><b>Bocage</b></p>	<p>Oiseaux liés au bocage (Huppe fasciée, Pies grièches, Torcol, ...) Insectes saproxyliques (Pique-prune) Chauves-souris (Petit Rhinolophe) ...</p> <p>Diversité floristique liée aux prairies naturelles extensives (orchidées)</p> <p>Richesse de la ressource alimentaire (insectes) de ces milieux pour de nombreuses espèces : oiseaux, chauves-souris, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution du linéaire de haies</li> <li>- Suppression des « vieux arbres » (véritables « réservoirs » de biodiversité)</li> <li>- Entretien inadapté des haies entraînant leur banalisation (traitements phytosanitaires, broyage excessif, ...)</li> <li>- Fertilisation, traitements phytosanitaires</li> <li>- Diminution de la surface en prairies naturelles en faveur des prairies temporaires</li> <li>- Mise en culture des prairies</li> <li>- Surpâturage</li> <li>- Abandon (enfrichement)</li> </ul>
<p><b>Zones humides</b></p>	<p>Grande richesse floristique, notamment espèces liées aux zones tourbeuses ou para-tourbeuses (Droséra, Walhenbergie, ...) ou aux zones des sources (Stellaire des sources, Dorine à feuilles opposées, ...), amphibiens (Sonneur à ventre jaune)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Drainage</li> <li>- Fertilisation, traitements phytosanitaires</li> <li>- Surpâturage</li> <li>- Abandon (enfrichement)</li> <li>- Plantation (Peupliers)</li> <li>- Créations d'étangs</li> </ul>
<p><b>Milieux aquatiques</b></p>	<p>Peuplement piscicole lié aux rivières aux eaux de bonne qualité, fraîches et bien oxygénées (Truite fario, Chabot, Lamproies)</p> <p>Nombreux insectes aquatiques tels que les Libellules (Agrion de Mercure), mollusques (Moules d'eau douce), ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pollutions de l'eau : d'origine agricole (engrais et pesticides) ou domestique (eaux usées, pesticides)</li> <li>- Création d'étangs</li> <li>- Introduction d'espèces (Ecrevisses américaines)</li> <li>- Ouvrages infranchissables (seuils, barrages, ...)</li> </ul>

## B- ÉCOLOGIE/ ZONE NATURA 2000 (données issues du DOCOB)

Il existe sur la commune de La Celette, une zone à intérêt écologique particulier. Il s'agit d'un site Natura 2000 situé au lieu-dit de La Roche Bridier.



### 1) Définition :

En lançant le réseau Natura 2000, l'Europe s'est lancée dans la constitution d'un ambitieux réseau de sites écologiques, et ce, dans un double objectif :

- Préserver la diversité biologique.
- Valoriser le patrimoine naturel de notre territoire.

Les deux textes importants sont les directives européenne « Oiseaux » (1979) et « Habitats faune flore » (1992). Elles établissent la base réglementaire du grand réseau écologique européen. Les sites désignés au titre de ces deux directives forment le réseau Natura 2000. La zone définie sur la commune de La Celette est de l'ordre de la directive « Habitat faune flore ». Cette directive établit un cadre pour les actions communautaires de conservation d'espèces de faune et de flore sauvages ainsi que de leur habitat. Cette directive répertorie plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales présentant un intérêt communautaire et nécessitant une protection.

La démarche Natura 2000 n'exclut pas la mise en œuvre de projets d'aménagements ou la réalisation d'activités humaines dans les sites Natura 2000, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les objectifs de conservation des habitats et des espèces qui ont justifié la désignation des sites.

L'outil de prévention qu'est l'évaluation des incidences permet d'assurer l'équilibre entre préservation de la biodiversité et activités humaines.

## **2) La zone Natura 2000 « Coteaux, Bois et Marais Calcaires de la Champagne Berrichonne » :**

A l'est, au lieu dit, La Roche Bridier, bordant le ruisseau de Chadet, une portion de la zone Natura 2000 « Coteaux, Bois et Marais Calcaires de la Champagne Berrichonne » déclarée site d'intérêt communautaire par arrêté préfectoral du 16 novembre 2006.

Le site « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » est situé en région Centre, en Champagne Berrichonne localisée dans la zone centrale des départements du Cher (18) et de l'Indre (36). Il est composé de la vallée du Cher, de coteaux et boisements thermophiles, de marais et de landes. Il s'étend sur 5 008 ha dont 4 875 ha dans le département du Cher et 133 ha dans le département de l'Indre. Il est réparti sur 39 communes, dont 34 dans le département du Cher et 5 dans celui de l'Indre.

Le site Natura 2000 « Coteaux, Bois et Marais Calcaires de la Champagne Berrichonne » est constitué de 5 habitats :

- Vallée du Cher : elle comprend deux parties discontinues, la partie nord qui s'étend de Villeneuve sur Cher jusqu'à Crézancay sur Cher et la partie sud de Bruère Allichamps à La Perche. C'est dans cet habitat que se situe la commune de La Celette. On y trouve des forêts alluviales et des prairies maigres de fauche. Six espèces de Chiroptères sont présentes dans la vallée et sur les coteaux du Cher. On y trouve également le Sonneur à ventre jaune.
- La rivière le Cher où se développe des radeaux de renoncules remarquables à l'échelon régional ainsi que des habitats des berges exondées. Des forêts alluviales sont présentes le long du cours d'eau. La Bouvière, la Grande Alose, une Moule d'eau douce, le Chabot et le Castor d'Europe sont les espèces d'intérêt communautaire recensées.
- Coteaux calcaires et boisements offrent différentes formations de pelouses sèches à très sèches ainsi que des ourlets thermophiles. Les pelouses sont d'intérêt exceptionnel par la richesse en espèces qu'elles abritent, en particulier 26 espèces d'orchidées.
- La forêt de Chœurs – Bommiers située en majeure partie dans l'Indre, présente des landes dans le département de l'Indre et des végétations associées aux eaux oligotrophes autour de l'étang des Trois Biches (situé dans le département du Cher).
- Les marais de Contres sont des marais calcaires rares dans la région avec la présence de l'habitat naturel « marais alcalin à Marisque » ou « Cladiaies », caractérisé par des

populations de *Cladium mariscus*. Par ailleurs, ils constituent également un habitat d'espèce en hébergent entre autres le Sonneur à ventre jaune, batracien inscrit à l'annexe II de la directive.

### **L'habitat Vallée du Cher et espèces présentes sur la commune de La Celette :**

#### **Le lit mineur du Cher :**

Le lit mineur du Cher comporte des petites zones de quelques mètres carrés de végétation flottante de renoncules des rivières planitiales. Elles sont situées au milieu du lit de la rivière où le courant est le plus important. Sur certaines berges, des végétations des berges exondées de l'association végétale du *Chenopodietum rubri* se développent au fur et à mesure de leur assèchement estival. Des habitats des eaux oligotrophes de l'espace médio-européen avec végétation annuelle des rives exondées sont présents en quelques endroits. Une station de dunes continentales à pelouses ouvertes à corynéphore et agrostis des dunes était signalée à Corquoy mais elle n'a pas été retrouvée. On peut également voir des mégaphorbiaies eutrophes, zone de transition entre le milieu aquatique des fossés et le milieu terrestre des prairies, elles sont principalement présentes en bordure du ruisseau de Chadet, sur la commune de La Celette. (photo ci-contre)

La dynamique fluviale actuelle du Cher a permis le maintien d'espèces animales d'intérêt communautaire.

Certaines d'entre elles sont étroitement liées au lit mineur du Cher : un mollusque, la Mulette Epaisse (*Unio crassus*) et plusieurs espèces de poissons, la Bouvière (*Rhodeus amarus*) le Chabot (*Cottus gobio*) et les Aloses (*Alosa sp.*). Le Castor d'Europe (*Castor fiber*) apparaît progressivement dans les rivières et des indices de présence ont pu être identifiés dans le Cher en 2002.



#### **Le lit majeur du Cher :**

Les 1 200 ha environ du lit majeur sont essentiellement concernés par les habitats d'espèces (chauves souris en l'occurrence). Les habitats naturels d'intérêt européen sont faiblement représentés et leur état de conservation est faible ou moyen. Ils correspondent à des prairies maigres de fauche et à des forêts riveraines.

La plupart des prairies sont semi-naturelles et utilisées pour l'activité de pâturage. Certaines parcelles sont fauchées mais elles ne représentent que peu de surface (100 ha environ) et l'état de conservation de l'habitat est faible.

Parmi les forêts riveraines présentes le long du Cher, il existe deux habitats d'intérêt communautaire : les forêts alluviales résiduelles et les forêts mixtes de chênes, frênes et ormes bordant de grands fleuves et leurs affluents. L'essentiel de la surface est concentré en aval de la vallée, sur les îles de Lunery et de Saint Florent sur Cher. Le reste de la surface est formé par des bandes linéaires d'environ 5 mètres de large le long des berges du Cher.

La vallée du Cher et sa mosaïque de milieux constitue des habitats d'espèces majeurs pour les chiroptères à la fois comme zones de chasse, comme sites d'hibernation et comme gîtes de reproduction dans les cavités calcaires et dans les arbres creux. Ainsi, six espèces de Chiroptères sont présentes dans la vallée du Cher : le Grand Murin (*Myotis myotis*), le Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), le Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), le Murin à Oreilles Echanrées (*Myotis emarginatus*), le Murin de Bechstein (*Myotis bechsteini*) et la Barbastelle (*Barbastella barbastellus*).

Le site ne contient aucune Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O). Cependant, la conservation des habitats d'intérêt européen est toujours favorable aux oiseaux pour leur nidification et leur alimentation.

La superficie de la zone Natura 2000 présente sur la commune de La Celette est de 5 hectares, soit 0.2% du territoire communal. Les 5 hectares sont principalement composés de bois thermophiles, situés en lisières de chênaies, de clairières et de chemins forestiers conditionnés par un sol sec, calcaire et un bon ensoleillement. Ces bois sont notamment mis en péril par l'embuissonnement naturel, le surpâturage, les loisirs verts.

Les incidences de la carte communale sur le site Natura 2000 seront nulles puisqu'il n'est pas prévu d'étendre l'urbanisation à cet endroit notamment dû à la présence du site mais également, dû au fait que la topographie des lieux ne le permet pas.

## C- HYDROGRAPHIE

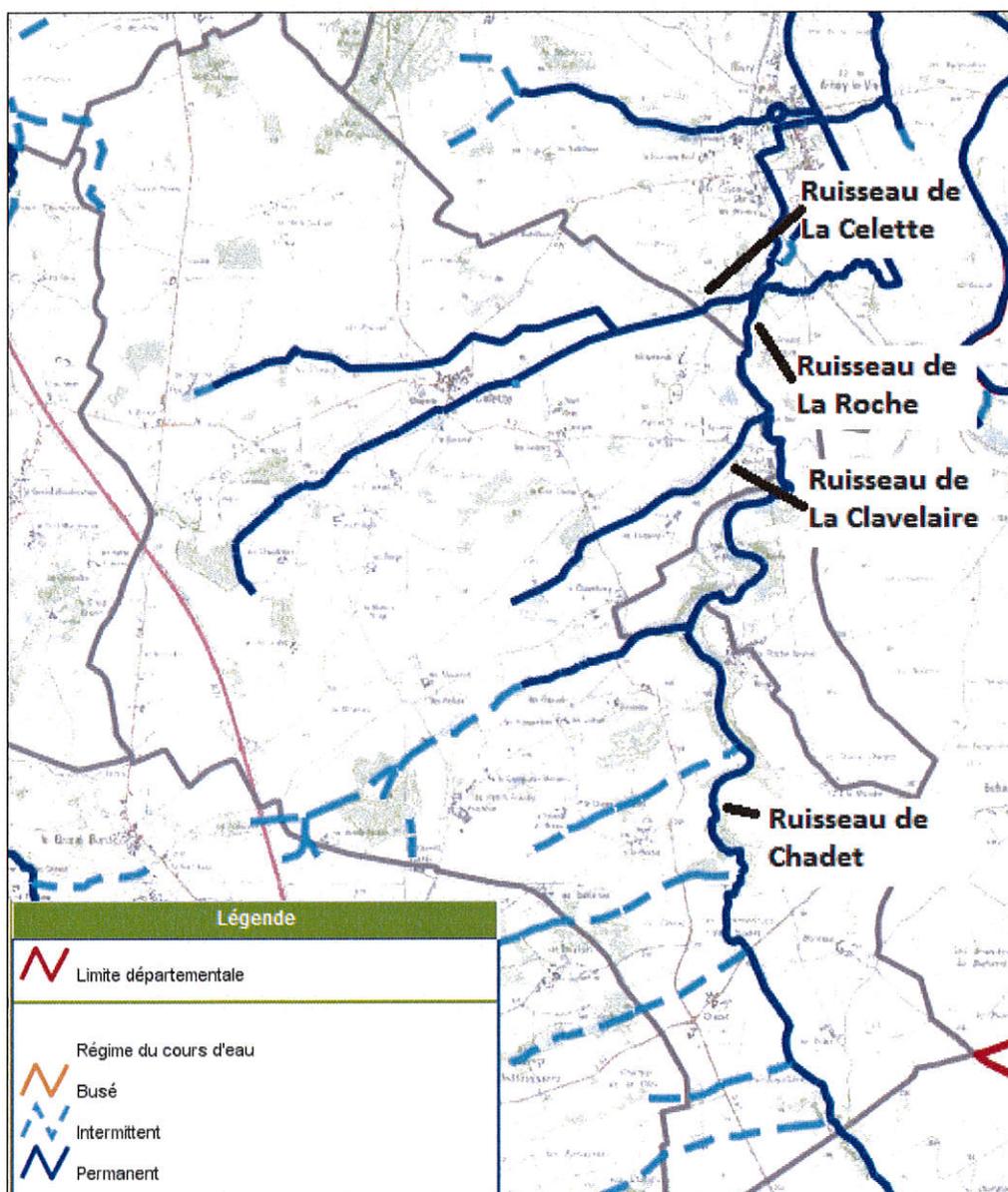


Figure 1: carte des cours d'eau - DDT18

La commune appartient au bassin du Cher. A l'est, le Cher, qui s'est divisé plus haut, laisse courir un de ses ruisseaux constituant une frontière naturelle pour la commune de La Celette. Au fil de sa descente vers le sud, se crée un réseau de multiples ruisseaux partant à l'ouest. Ce ruisseau est le Ruisseau de La Roche (pour sa partie nord située avant le lieu-dit de La Roche Bridier) et le Ruisseau de Chadet (pour sa partie sud). Les ruisseaux qui en découlent sont :

- Le ruisseau de la Clavelaire au niveau de La Roche Bridier
- Le ruisseau de La Celette

Dans le cadre des objectifs du SDAGE Loire-Bretagne 2010-2015, un classement en liste 1 a été proposé pour l'ensemble des ruisseaux de la commune.

Ces classements issus de la loi de 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydrolique et de l'article L. 432-6 du code de l'environnement ont été réformés par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de 2006 pour donner une nouvelle dimension à ses outils réglementaires en lien avec les objectifs de la directive cadre sur l'eau, et en tout premier lieu l'atteinte ou le respect du bon état des eaux. Ainsi, l'article L.214-17 du code de l'environnement précise que le Préfet coordonnateur de Bassin établit deux listes :

- Liste 1 : Une liste de cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux parmi ceux :
  - Qui sont en très bon état écologique
  - Ou identifiés par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux comme jouant le rôle de réservoir biologique nécessaire au maintien ou à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant, (ce qui est le cas ici pour les cours d'eau en question)
  - Ou dans lesquels une protection complète des poissons migrateurs est nécessaire.

Sur ces cours d'eau classés en liste 1, aucune autorisation ou concession ne peut-être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique. De même, le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux, de maintenir ou d'atteindre le bon état écologique des cours d'eau d'un bassin versant ou d'assurer la protection des poissons grands migrateurs.

- Liste 2 : Une liste des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux dans lesquels il est nécessaire :
  - D'assurer le transport suffisant des sédiments et
  - La circulation des poissons migrateurs.

Sur ces cours d'eau, tout ouvrage doit être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant pour assurer ces deux fonctions dans un délai de 5 ans après la publication des listes. Sur la commune de La Celette, aucun cours d'eau n'est proposé en liste 2.

De nombreux étangs et plans d'eau sont créés par ces ruisseaux, ces plans d'eau sont au nombre de 7 et couvrent 6.7 hectares, on peut citer:

- Plan d'eau au niveau de la Dienne
- Plan d'eau au niveau de « les Dions »
- Etang de la Clavelaire

#### D- LES ZONES HUMIDES

Plusieurs textes se sont succédés pour donner une définition aux zones humides (la Loi sur l'eau de 1992, la convention Ramsar) mais c'est la « Loi n°2005-157 du 23 février 2005 » relative au développement des territoires ruraux qui vient préciser la définition des zones humides dans son décret d'application du 30 janvier 2007, et donne les éléments à retenir

pour définir une telle zone. Les critères à retenir pour la définition des zones humides sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles, celles-ci étant définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. La délimitation des zones humides est effectuée à l'aide des cotes de crue ou de niveau phréatique, ou des fréquences et amplitudes des marées, pertinentes au regard des critères relatifs à la morphologie des sols et à la végétation énoncés ci-dessus.

On localise les zones humides dans les plaines ou sur les plateaux, les thalweg et fonds de vallées alluviales, et les bas fonds en tête de bassin :

- les marais et marécages,
- les berges et ripisylves,
- les bras morts et forêts alluviales,
- les prairies humides,
- les tourbières,
- les marais et landes humides,
- les étangs, lacs, plans d'eau et mares, et en particulier leur interface eau-terre.

Les zones humides, zones de transition entre deux milieux (terre-eau) ont un rôle clé dans notre environnement. Elles remplissent diverses fonctions en tant que réservoirs biologiques. Elles constituent un habitat naturel pour diverses espèces végétales remarquables, espèces d'oiseaux, d'amphibiens et de poissons.

Le département du Cher, compte sept régions naturelles dont le Boischaut et cinq entités hydrographiques dont Le Cher. Le SDAGE Loire Bretagne 2010-2015 fixe comme 8<sup>ème</sup> orientation fondamentale la préservation de ces zones humides. A ce jour, le département compte 5 SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) en cours d'élaboration, dont celui dit SAGE Cher Amont qui concerne la commune de La Celette. L'identification de ces zones humides sera réalisée par le SAGE Cher amont, toutefois, on peut d'ors et déjà s'appuyer sur des études qui ont été réalisées par le Conseil Général du Cher, acteur dynamique en faveur de l'eau. Il s'agit d'un inventaire préalable des zones humides du département réalisé à partir de divers croisements de données, et datant de 2007 (inventaires existants de type plans d'eau communaux, plans de gestion, inventaire réglementaire de type ZNIEFF, Natura 2000...). En termes de zones humides, la région naturelle du Boischaut est plus ou moins bien connue, principalement marquée par des fonds de vallées humides à marécageux et de nombreux étangs.

Les éléments pris en compte dans la pré localisation de ces zones sont les suivants :

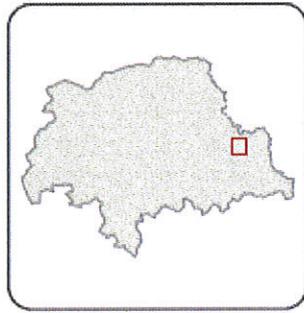
- La localisation des cours d'eau
- Les zones humides ponctuelles : il s'agit des marais, des zones de bocages, des étangs et des mares.
- Les zones humides de surfaces

- L'indice IBK : il s'agit de détecter l'hydromorphie des sols. La localisation probable de zones humides est possible grâce à cet indice qui identifie la capacité qu'un secteur a à accumuler de l'eau, en fonction de la quantité d'eau qui s'y déverse et qui s'en échappe. Quatre classes d'hydromorphie sont distinguées :
  - 0 : absence
  - 1 : inférieur à 80 cm
  - 2 : inférieur à 40 cm
  - 3 : dès la surface



# Zones humides du département du Cher

Secteur : H17  
Carte 104 sur 179

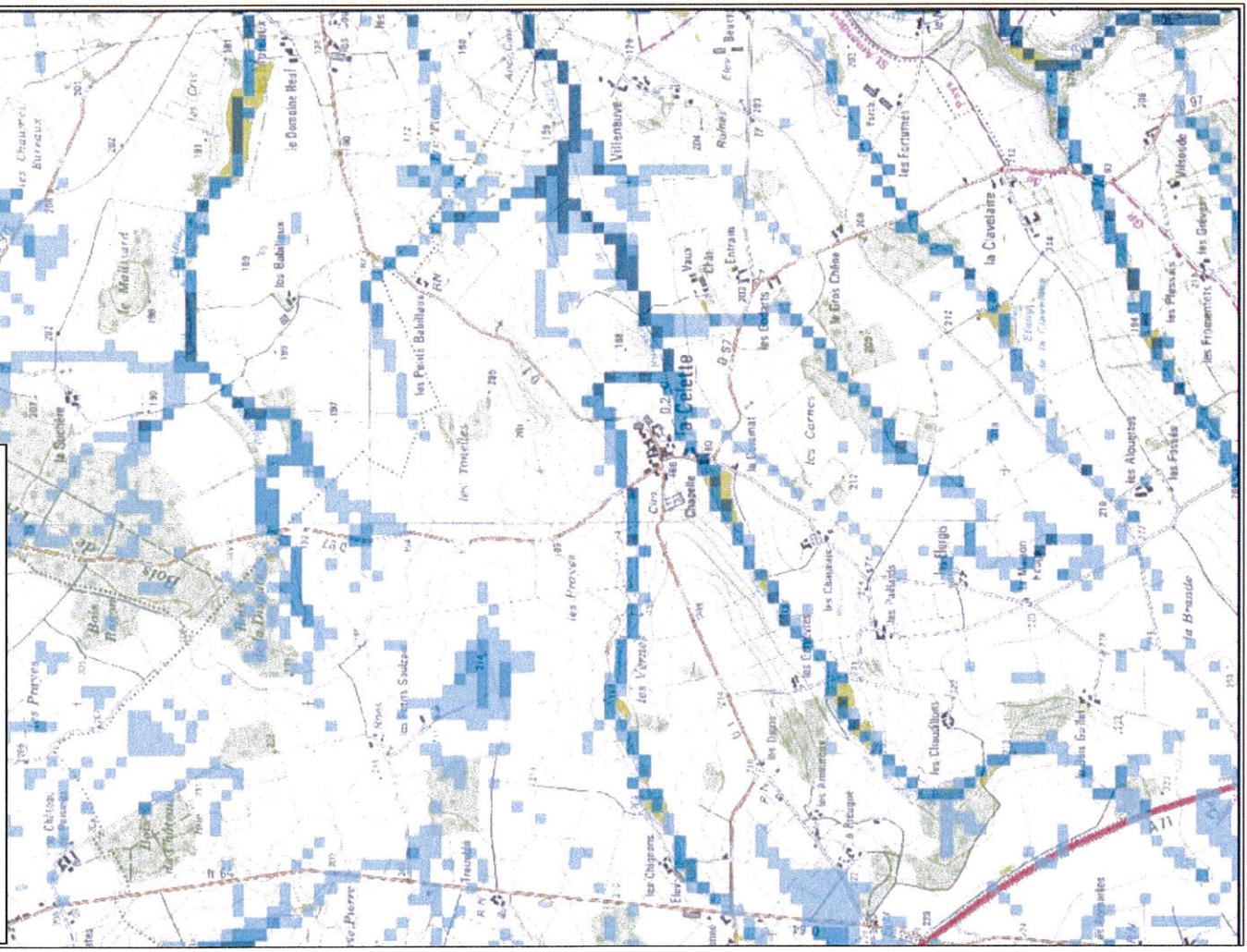


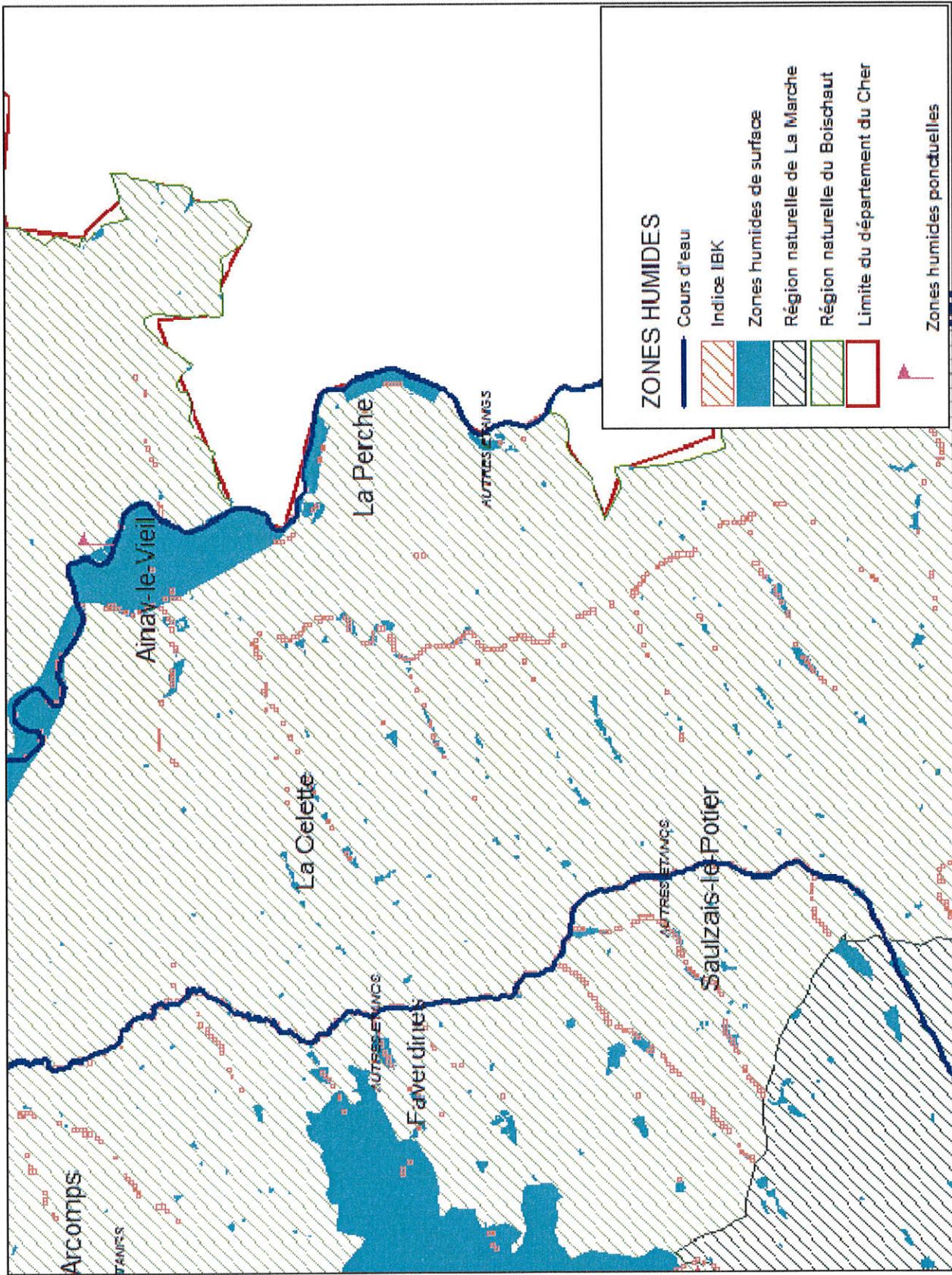
### Niveau de connaissance des données :

- ZH4 : zones humides connues, délimitées, caractérisées pour certains paramètres avec plus ou moins de précision
- ZH3 : zones humides connues par des données fiables, délimitées par entité fonctionnelle
- ZH2 : informations disponibles sur les zones humides, dont certains éléments manquent
- ZH1 : peu d'informations, peu fiables ou peu précises



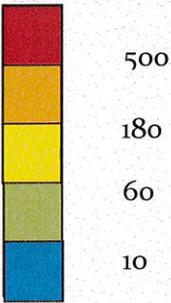
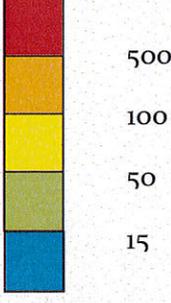
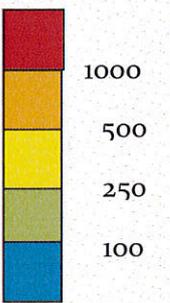
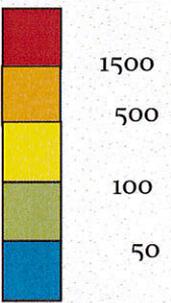
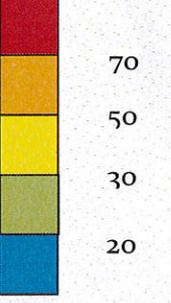
Réalisation AQUASCOP, Novembre 2007





E- QUALITE DE L'AIR (Source Lig'Air, année de référence de 2005)

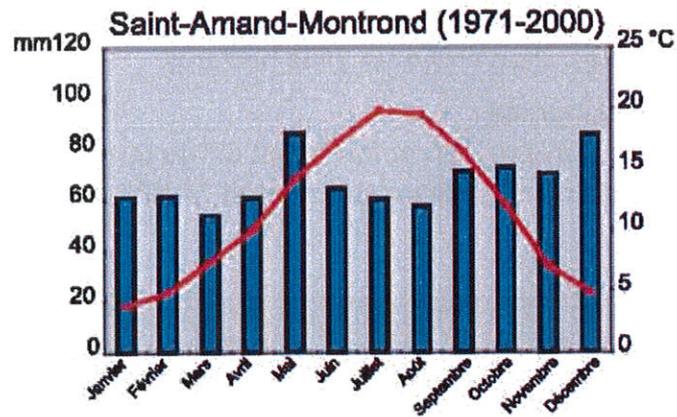
Tableau des polluants au niveau de la qualité de l'air :

Le dioxyde de soufre	L'oxyde d'azote	Le monoxyde de carbone	Les composés organiques volatiles non méthaniques	L'ammoniac
0.810 tonnes /an	34.570 tonnes /an	70.710 tonnes /an	20.350 tonnes/an	25.100 tonnes /an
Les secteurs industrie, manufacturier, traitement des déchets, construction sont prédominants pour les émissions de dioxyde de soufre.	Les émissions d'oxyde d'azote proviennent principalement du trafic routier.	Le secteur résidentiel est le principal pourvoyeur de monoxyde de carbone.	Ces composés organiques volatiles non méthanique ont deux origines : l'une biogénique (provenant des forêts) et l'autre anthropique (provenant du secteur industriel et résidentiel).	L'origine des émissions d'ammoniac est quasi exclusive à l'activité agricole.
				

Les deux taux qui dépassent le premier seuil sont l'oxyde d'azote et l'ammoniac. Ces deux seuils, s'expliquent l'un par la présence de l'autoroute et l'autre par la présence de nombreuses exploitations agricoles sur la commune.

F- CLIMAT

Il s'agit d'un climat semi océanique, comme son nom l'indique, c'est une variante du climat océanique avec le climat continental. Ce climat se caractérise par des périodes froides et sèches en hiver et par moment douces et humides.



Le graphique ci-dessus, donne une indication sur les précipitations de la commune de Saint Amand Montrond, au climat similaire de celui de la commune de La Celette. Les précipitations sont, dans l'ensemble, régulièrement réparties sur l'ensemble de l'année, avec une proportion plus importante en automne et deux mois, décembre et mai qui sont les plus humides. La courbe moyenne des températures, en rouge, illustre le climat semi océanique, c'est-à-dire froides et parfois douces en hiver, et agréables l'été.

## V- OCCUPATION DES SOLS

La commune est à une altitude de 186 mètres, à titre de comparaison Saint-Amand-Montrond est à 160 mètres. Elle s'étend sur 2480 hectares.

Le territoire communal comprend :

- 146 hectares de bois et forêts soit 6% du territoire communal.
- 1858 hectares d'espace agricole soit 74.92% du territoire communal.

### A- ESPACE BOISE

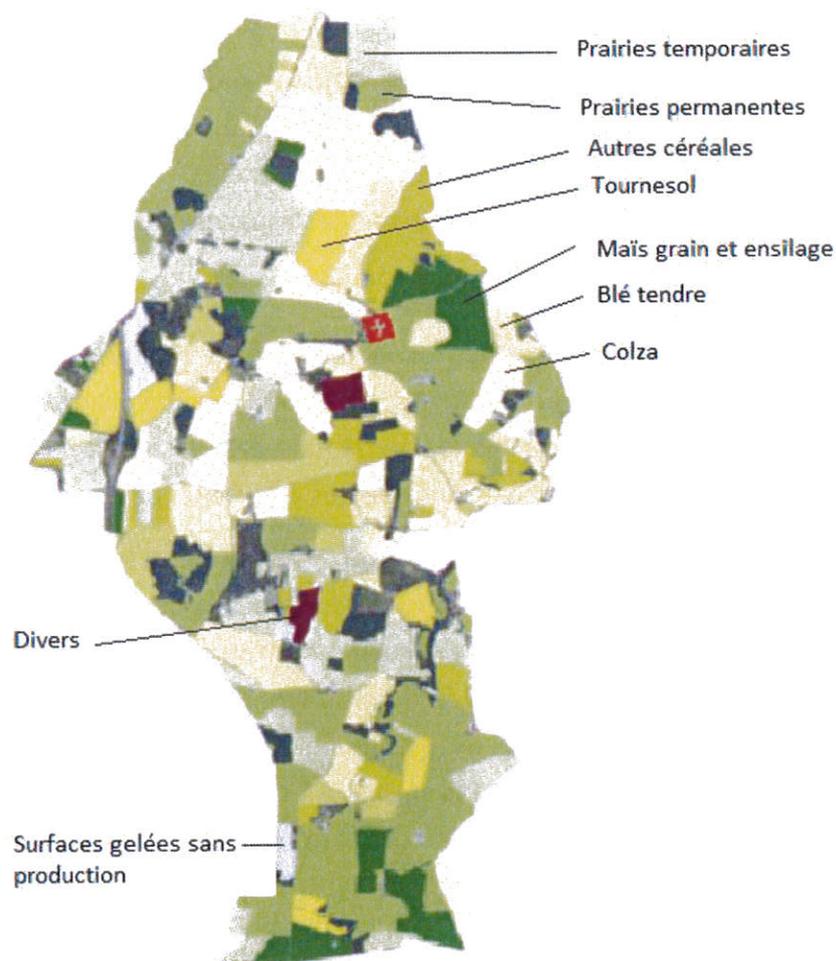


L'espace boisé prend une place importante en Boischaut, la commune de La Celette ne fait pas exception, et présente plusieurs boisements notamment auprès des zones de ruisseaux : le bois de la Dispute, le bois du Château, une partie du bois de l'étang.

L'espace boisé de la commune de La Celette est essentiellement composé de forêts de feuillus (en vert clair) de type chênes (en vert foncé), et en minorité, la présence de conifères qui vient se mêler aux feuillus (en rouge) où seuls au lieu dit La Preugne (en bleu foncé). En jaune vif, quelques peupleraies agrémentent le paysage. En jaune pâle, des landes herbacées sont identifiées à l'ouest.

## B- ESPACE AGRICOLE

Les terres agricoles occupent la majeure partie du territoire, la carte<sup>1</sup> présentée ci-dessous illustre ce propos, les espaces non colorés ne laissent place qu'aux forêts et bois et à l'espace urbanisé. La superficie occupée par l'espace agricole représente 1858 hectares, soit 74.92% du territoire communal. Parmi cet espace agricole, les données Corinne Land Cover identifie 1493.72 hectares de terres arables hors périmètres d'irrigation (terre qui peut être cultivée), 789.86 hectares de prairies, 13.12 hectares de systèmes culturaux et parcellaires complexes et 162.93 hectares de surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants.



<sup>1</sup> La carte présentée et ses informations associées sont issues du site Géoportail – carte usage des sols – îlots de culture RPG 2010.

La majeure partie de l'espace agricole est occupée par les prairies qu'elles soient permanentes ou temporaires et dans un second temps par les cultures céréalières et oléagineuses.

Les espaces agricoles et naturels sont des composants essentiels du territoire et doivent être traités en complémentarité avec les espaces urbains. La consommation de l'espace agricole dû à une artificialisation des sols non mesurée et un étalement urbain non maîtrisé doit être évitée. Le département du Cher a mis l'accent sur cette problématique en établissant une Charte Agriculture Urbanisme et Territoires.

Concilier activités agricoles et développement de l'urbanisation est un enjeu de premier ordre sur la commune de La Celette. L'objectif est de créer sur la commune un cadre convivial et dynamique entre les habitants et les exploitants. Le respect de l'activité agricole si elle passe dans un premier par l'aménagement du territoire notamment en limitant les empiétements du zonage urbain sur le parcellaire agricole, elle doit également se faire par le biais de l'information des habitants actuels et futurs pour harmoniser la cohabitation. A cette fin, la commune pourrait envisager l'élaboration d'une Charte de bon voisinage qui mettrait en avant plusieurs points, tels que :

- Les troubles normaux de voisinage à la campagne. En effet, il est important de sensibiliser les futurs habitants à ces troubles vis-à-vis desquels une certaine tolérance est attendue de leur part.
- Le respect de l'environnement et des terres.
- Le respect des chemins ruraux et des espaces boisés.

#### C- RESSOURCES EN MATERIAUX ET CARRIERES

Le schéma départemental des carrières approuvé le 07 mars 2000 définit les orientations et les objectifs avec lesquels les autorisations d'exploitation de carrières doivent être compatibles, a élaboré une cartographie départementale des ressources en matériaux. En ce qui concerne la commune de La Celette, il identifie des gisements ponctuels de :

- Des calcaires lacustres tels que granulats et amendement (calcaire et marne pour amendement illustré sous forme de briques bleues). Ils comprennent le Calcaire de Septeuil (calcaire crème), le Calcaire lacustre de Touraine (calcaire blanc ou bistre clair), le Calcaire de Briare (calcaire sublithographique), les Marnes de Gien (de couleur blanchâtre, ils sont une variante du précédent), les Marnes de Lion-en-Sullias (de couleur blanche) et le Calcaire du Berry (calcaire allant des couleurs beige à gris).
- Des colluvions quaternaires localisées en bordure du ruisseau de La Clavelaire (représenté par des points noirs sur la carte). Il s'agit de dépôts de bas de pente, relativement fin et dont les éléments ont subi un faible transport à la différence des alluvions. Ces éléments sont issus d'éboulis d'origine locale argilo sableux à graviers et silex, argile et limons.

- Une formation d'Ardentes (surfaces représentées en orange avec des points noirs) : La formation d'Ardentes est un épandage, à stratification irrégulière de dépôt alluvial, constitué d'un matériel, très hétérométrique, composé de sables, galets, chailles, poudingues et grès.
- Des épandages fluviaux des plateaux (représentés en rouge) : il s'agit de dépôts détritiques recouvrant les sommets des interfluvés et les parties hautes des plateaux non érodés. Deux faciès principaux ont été distingués au sein des épandages fluviaux des plateaux :
  - un faciès à galets de quartz blanc correspondant à des grès bariolés et des sables argileux.
  - un faciès à silex remaniés correspondant à des dépôts sablo-argileux, panachés gris et rougeâtres, renfermant de nombreux fragments de silex. moyenne bien inférieure à 10 m.
- Alluvions fluviales anciennes présentes en jaune à points noirs en bordure des cours d'eau : selon les différents niveaux de terrasses, elles sont constituées de sables quartzeux plus ou moins hétérométriques, des matériaux siliceux et argileux, de roches volcaniques, granitiques et de calcaires.



## D- ESPACE BATI

### 1) Présentation de la commune

La division du bâti s'opère en bourg –village-hameaux. La différence entre village et hameau tient alors du fait de sa structure, son organisation, plus établit pour le village que pour le

hameau. La Celette n'a pas réellement de partie urbanisée importante mais plutôt une urbanisation diffuse, les parties actuellement urbanisées sont La Celette, La Roche Bridier et les Dions.

## **2) Présentation de la forme du bâti**

L'espace bâti est typique de la région du Boischaut, c'est-à-dire dispersé. Le bâti est constitué de petites propriétés parfois traduites par des fermes isolées dans des hameaux souvent masqués par la végétation.

En Boischaut, la maison type, qui définit l'habitat traditionnel, se caractérise par un volume simple, de plein pied, couvert d'un toit à deux pentes. Elle abrite une pièce unique et constitue en premier lieu le volume de base du bâti traditionnel. Mais la maison n'est pas construite comme un tout construit une fois pour toutes. La maison rurale comporte généralement trois éléments : le logement des habitants / le logement des animaux / l'espace des réserves et des outils. Ainsi, le volume de base fait parfois l'objet d'extension soit par adjonction d'une nouvelle cellule, soit par des volumes annexes de type appentis, fours à pain qui s'accrochent comme les appentis au pignon, les escaliers extérieurs pour un accès au grenier. Depuis le milieu du XIX<sup>ème</sup>, l'extension se fait également en hauteur, il s'agit pour la plupart des maisons bourgeoises situées au cœur du village et des bâtiments publics de types écoles ou mairies.

Quant au bâti agricole, on observe deux types de développement :

- Un développement en ordre continu où au volume de base abritant le logis, viennent se juxtaposer par adjonction de volumes identiques, les granges, les étables, les remises... Les murs de façades sont prolongés dans l'alignement des murs initiaux. Dans ces développements linéaires, la juxtaposition des différentes fonctions peut se faire selon trois ordres (habitation+étable et grange séparée / habitation+grange+étable / habitation+étable+grange).
- Un développement en ordre discontinu dans lequel les bâtiments s'organisent autour d'un passage commun ou d'une cour. Les combinaisons peuvent alors être en U, en L ou en parallèle.

On retrouve des formes de bâti typique et traditionnel comme les granges à auvent mais également d'autres vestiges qui marquent l'identité locale de la commune, comme des puits, des lavoirs...

Pour ce qui est des alignements, la répartition en ligne des parcelles bâties est un trait original des villages berrichons. Ces alignements sont souvent établis perpendiculairement à l'axe principal d'accès (route, chemin, desserte) mais ce qui est dominant c'est l'orientation des façades au sud-sud-est, soit, une disposition perpendiculaire à l'axe de circulation ce qui permet d'utiliser l'espace devant le bâti à la fois comme cour et comme passage.

Autre élément intéressant à relever, est la présence forte des espaces agricoles qui pénètrent l'espace bâti.

### 3) Les éléments constitutifs du bâti

Sur l'ensemble du Boischaut, la pierre est utilisée de façon constante. Dans le Boischaut nord, le calcaire domine et cette pierre était, en fonction de sa résistance, soit destinée à être utilisée en chaînage d'angle, en encadrement de baies soit à être employée en maçonnerie. Les murs reposent sur des fondations peu profondes (40 cm en moyenne). Les parements sont tous en moellons (calcaire et grès) ou dalles (schiste) formant un appareillage allongé.

Le bâti est marqué par un emploi mixte du calcaire avec les grès bariolés qui offrent différentes nuances allant de l'ocre jaune au violet foncé en passant par toutes les nuances de vieux rose. Ces grès sont utilisés en maçonnerie donnant aux constructions un caractère original.

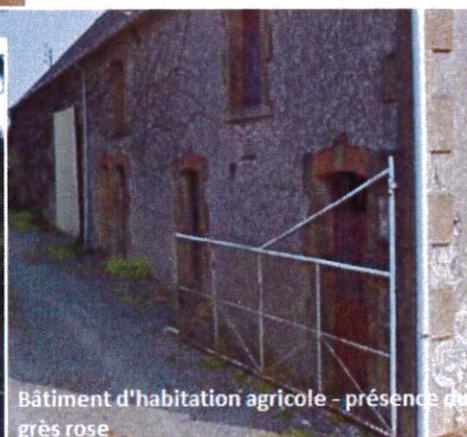
Pour les couvertures, les matériaux locaux ont été progressivement substitués par des produits industriels, aujourd'hui, les matériaux traditionnellement utilisés sont la tuile plate et l'ardoise. Les clôtures sont, au bourg, faites des mêmes matériaux que les constructions principales pour s'harmoniser sans heurte avec les façades. En zone agricole, le végétal est la matière première du bocage, les haies créent le maillage.



Maison de bourg avec puits



Bâtiment type ferme avec toit traditionnel et pierres



Bâtiment d'habitation agricole - présence de grès rose

2

<sup>2</sup> Photos googlemap.

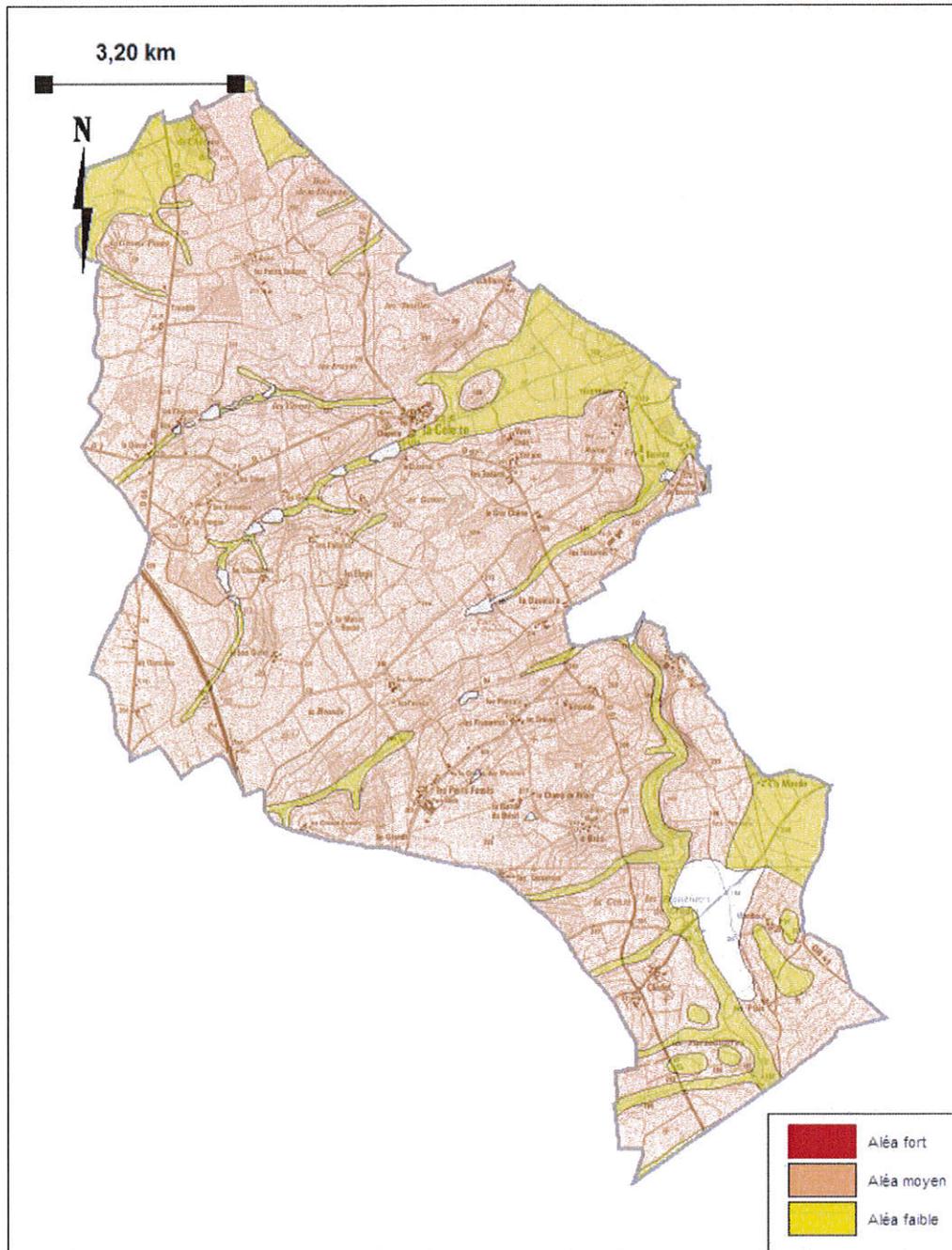
#### **4) Patrimoine de la commune**

L'Eglise date du XVIIème siècle et a été reconstruite au XIXème siècle. Le cœur et le chevet de l'édifice, du XVème siècle existent encore aujourd'hui.

## VI- RISQUES PESANT SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

### A- RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAINS

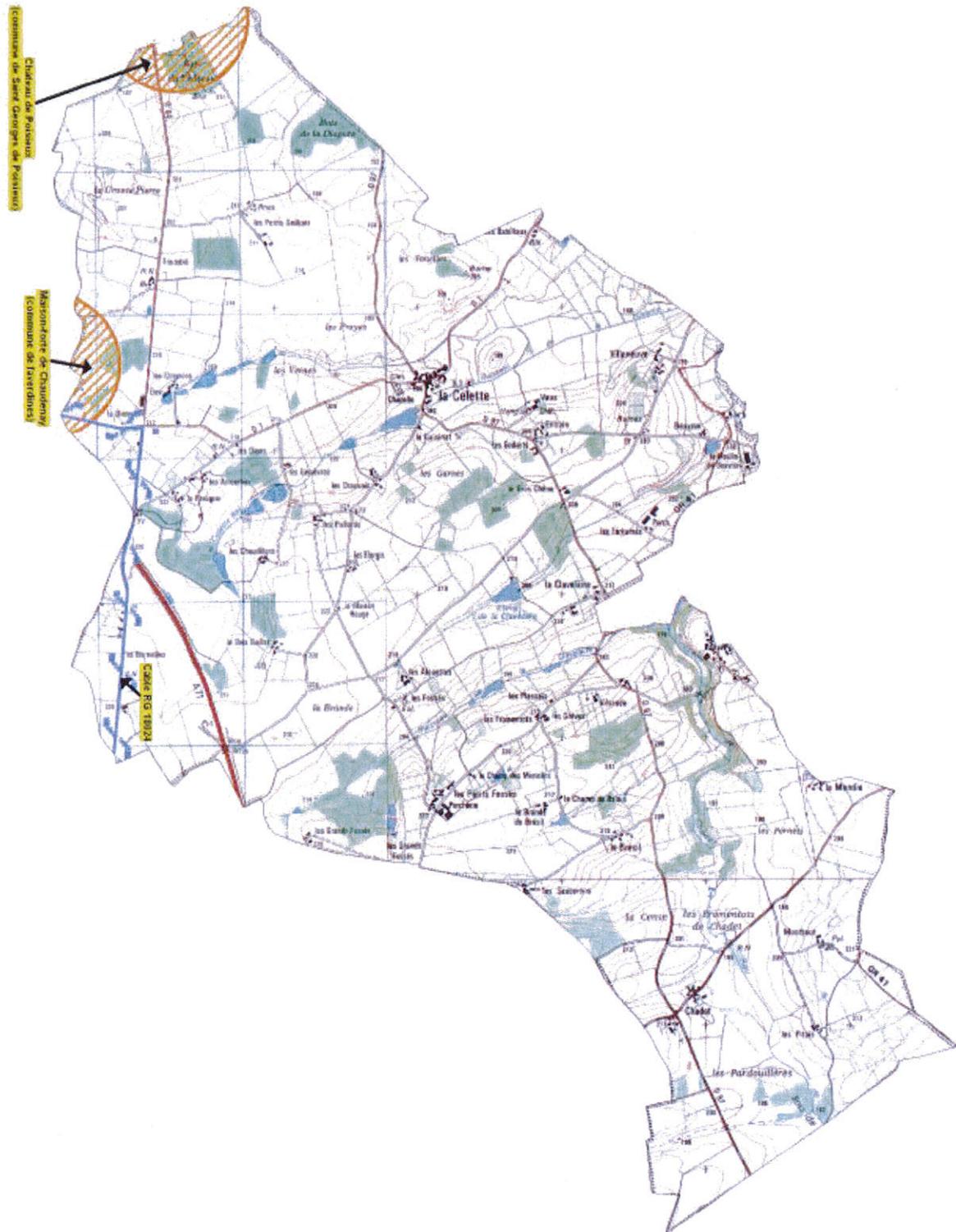
Ce risque est lié à la présence de sols argileux créant un aléa moyen sur l'ensemble de la commune (en orange sur la carte).



### B- RISQUE SISMIQUE

Le risque sismique est classé en zone 2, soit un niveau faible: ce qui correspond à une accélération maximale au niveau du sol résultant de la situation du bâtiment par rapport à la zone sismique d'implantation de 0.7 mètres par seconde au carré.

VII- SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE PESANT SUR LA COMMUNE  
(informations issues du portée à connaissance établit par la DDT18 – avril 2012)



Code	Type	Dénomination	Textes d'institution	Gestionnaire
A5	Servitudes pour la pose des canalisations publiques d'eau potable et d'assainissement		- loi n° 62-904 du 4 août 1962 - décret n° 64-158 du 15 février 1964 - décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatifs au plan de prévention des risques	SIAEP Marche-Boischaud Mairie de Châteaumeillant place de la Mairie 18370 Châteaumeillant
AC 1	Servitudes de protection des monuments historiques	* Maison forte de Chaudenay : bâtiments actuels en ruine et leur environnement (ZA 20, 28) – Inscription par arrêté du 21 août 1987 sur la commune de Faverdines (le périmètre de 500 m empiète sur la commune de La Celette)  *Le château de Poisieux, les parties suivantes : le corps de logis en totalité, la tour carrée qui flanque le pignon sud du corps de logis, les murs de clôture de la cour et les bâtiments qui leur sont adossés, la cour, la tour d'angle sud-est (tour de la chapelle) en totalité, les vestiges de la grosse tour nord-est (cad D 742 et D 836) sur la commune de Saint Georges de Poisieux : inscription par arrêté du 16 octobre 2009 (le périmètre de 500 m empiète sur la commune de La Celette)	- loi du 31 décembre 1913	D.R.A.C. 6 rue de la Manufacture 45043 Orléans cedex  STAP 6 place de la pyrotechnie CS 20001 18019 Bourges
I4	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques	* <u>réseaux de distribution</u> - lignes HTA aériennes (moyenne tension) - lignes HTA - BTB et BTA souterraines (moyenne et basse tension)	* <u>réseaux de distribution</u> - loi du 15 juin 1906 modifiée sur les distributions d'énergie et notamment son art 12 - loi n° 46-628 du 8 avril 1946 modifiée sur la nationalisation de l'électricité et du gaz et notamment son article 35 -décret n° 70.492 du 11/06/1970 modifié, par décrets n°77.1141 du 12/10/1977, n° 85-1109 du 15/10/1985 et n° 93-629 du 25/03/1993, portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 de la loi n° 46.628 du 08/04/1946	* <u>réseaux de distribution</u> ERDF Cher en Berry (Electricité Réseau Distribution France) 3 rue Charles VII 18035 Bourges Cedex
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques	* ligne RG 18-24	- articles L.46 à L.53 - article 48 alinéa II - articles D 408 à D 411 du code des postes et télécommunications	France Télécom UPR Ouest Centre Val de Loire 18/22 av de la République 37700 Saint-Pierre des Corps

## A- SERVITUDES POUR LA POSE DES CANALISATIONS PUBLIQUES D'EAU POTABLE ET D'ASSAINISSEMENT :

Ces servitudes sont régies par l'article R. 152-2 du code rural :

« Sauf dispositions contraires de l'arrêté préfectoral prévu à l'article R. 152-10 décidant, dans l'intérêt de l'exploitation de la parcelle que traverse la canalisation, que la servitude n'entraîne pas certains des effets énumérés au présent article, la servitude donne à son bénéficiaire le droit :

1° D'enfouir dans une bande de terrain dont la largeur est fixée par le préfet, mais qui ne pourra dépasser trois mètres, une ou plusieurs canalisations, une hauteur minimum de 0,60 mètre étant respectée entre la génératrice supérieure des canalisations et le niveau du sol après les travaux ;

2° D'essarter, dans la bande de terrain prévue au 1° ci-dessus et, le cas échéant, dans une bande plus large déterminée par l'arrêté préfectoral, les arbres susceptibles de nuire à l'établissement et à l'entretien de la canalisation ;

3° D'accéder au terrain dans lequel la conduite est enfouie, les agents chargés du contrôle bénéficiant du même droit d'accès ;

4° D'effectuer tous travaux d'entretien et de réparation conformément aux dispositions de l'article R. 152-14. »

Par conséquent, une telle servitude interdit aux propriétaires et ayants-droits de nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage.

## B- SERVITUDES DE PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES :

*« Est réputé être situé en abords de monument historique tout immeuble situé dans le champ de visibilité de celui-ci, c'est à dire visible de celui-ci ou visible en même temps que lui dans un périmètre n'excédant pas 500 m. » (art. L621-30-1 du code du patrimoine) ».*

En accord avec l'architecte des bâtiments de France, ce périmètre peut être adapté lors de l'instruction du dossier de protection : périmètre de protection adapté dit PPA. Il peut également faire l'objet d'une modification ultérieure : périmètre de protection modifié dit PPM.

Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France (avis conforme) qui peut assortir son avis de prescriptions architecturales.

Cette disposition n'interdit pas toute transformation du bâti ni toute construction nouvelle, mais elle les soumet au respect d'un certain nombre de règles en matière d'urbanisme, de volumétrie, d'aspect extérieur et de qualité des matériaux.

En cas de désaccord avec l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France, le maire ou le demandeur peuvent exercer un droit de recours au préfet de région, lequel prend, après avis de la CRPS (Art L621-31 du code du patrimoine) une décision qui confirme l'avis de l'ABF ou s'y substitue.

La commune de La Celette n'a pas, sur son territoire, de bâtiments inscrits ou classés mais elle est impactée par des deux bâtiments situés sur deux communes voisines, Faverdines et Saint-Georges-de-Poisieux.

Sur la commune de Faverdines, il s'agit de la Maison Forte de Chaudenay (nord-ouest de la commune).

Sur la commune de Saint-Georges de Poisieux, il s'agit du Château de Poisieux (au nord de la commune).

#### C- SERVITUDES RELATIVES AUX CANALISATIONS ELECTRIQUES :

Le réseau haute tension de catégorie A correspond à une tension comprise entre 1000 volts et 50 000 volts en courant alternatif et entre 1500 et 75000 volts en courant continu. Le réseau Haute tension de catégorie B quant à lui, excède 50 000 volts en courant alternatif et 75 000 volts en courant continu. Le réseau basse tension (BT) est inférieur à 1000 volts.

La commune de La Celette n'est concernée que par des lignes HTA aériennes et des lignes HTA – BTB – BTA souterraines (inférieur à 130 kilovolts). Par conséquent cette servitude implique, pour les propriétaires, de réserver le libre passage et l'accès des agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et la surveillance des installations. Lors des demandes d'autorisations de construire, cette proximité avec des lignes à haute tension est à regarder au cas par cas avec avis de l'entreprise exploitante quant aux prescriptions à énoncées.

#### D- SERVITUDES RELATIVES AUX COMMUNICATIONS TELEPHONIQUES ET TELEGRAPHIQUES :

Un câble de ce type traverse la commune de La Celette, indiqué par une flèche, il se situe à l'ouest de la commune (RG 18-24).

Les servitudes attachées à ces lignes sont régies par l'article L.48 du code des postes et communications électroniques. Elles sont instituées dans le but de permettre l'installation et l'exploitation des équipements du réseau.

D'une manière générale, les conditions d'utilisation de terrains concernés par de telles servitudes seront à voir au cas par cas lors de l'instruction des permis de construire.

## **VIII- REGARD SUR L'ECHELLE INTERCOMMUNALE : LA COMMUNAUTE DE COMMUNES GRES ROSE**

### **A- PRESENTATION DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES (CDC) :** (informations issues du porté a la connaissance de l'état)

La communauté de communes du Grès Rose a été créée en décembre 2008 et est composée des communes de Ainay-le-Vieil, Arcomps, Epineuil-le-Fleuriel, Faverdines, La Celette, La Perche, Loye-sur-Arnon, Saint-Georges de Poisieux, Saulzais-le-Potier et de Vesdun.

#### **Population :**

En 2009, l'INSEE recensait au sein de la CDC, 3575 habitants, soit une augmentation de 10% depuis 1999 contrairement à l'évolution du département où l'on y constate une baisse de population (augmentation dû au solde naturel (compensation du nombre de décès avec le nombre de naissances) et non au solde migratoire (arrivée extérieure de population) qui lui, reste négatif).

La population est vieillissante, 64% des habitants avait plus de 60 ans en 2008 et, en parallèle, l'indice de jeunesse (0.78) était inférieur à celui du département (0.85).

Si la CDC ne gagne presque pas de population « extérieure », elle semble toutefois conserver sa population sur son territoire (décohabitation sur la même commune ou communes voisines au sein de la CDC). C'est pourquoi, la réalisation de cartes communales va permettre de renforcer cet objectif, à savoir, donner des possibilités de vivre sur le territoire intercommunal pour les jeunes ménages natifs de la CDC.

#### **Emploi - activité économique et services :**

La répartition des commerces et services sur l'intercommunalité n'est pas homogène. En revanche, ensemble, elles réunissent les services nécessaires en milieu rural : agences postales, boulangerie, commerces type supérette, écoles, médecin, gendarmerie, maison de retraite.

De plus, l'ensemble des communes de l'intercommunalité sont partiellement ou totalement desservies par les différents NRA de la zone. Sept fournisseurs d'accès proposent des offres de connexions à internet à haut débit. L'aménagement numérique est important en milieu rural et ce, à différents points de vue. Par exemple, l'entrepreneur peut étendre sa zone d'achalandage, le particulier peut exercer ses démarches administratives de chez lui, sans se déplacer jusqu'à la ville. En termes de transport, l'intercommunalité bénéficie d'un système de navettes sur simple demande, dit Transport à la Demande de Rabattement (TDR) desservant la gare d'Orval et la ville de Saint Amand Montrond, elles permettent de créer un lien avec les gares de Bourges et de Nevers. Les communes de La Perche et de Vesdun bénéficient, en plus, d'un service de navettes les jours de marchés à Saint Amand.

Le taux d'activité, quant à lui, a également progressé entre 1999 et 2008, en parallèle, le taux de chômage a diminué.

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées dans la CDC sont les ouvriers et les employés (respectivement à 28.2% et 28.7%). La proportion d'agriculteurs reste très importante avec 14.3%, alors que le département affiche un taux de seulement 2.9%.

**Parc de logements :**

Selon Filocom, la CdC comptait, en 2009, 2274 logements dont 67% de résidences principales et 13.6% de résidences secondaires. Entre 1999 et 2009, le nombre de logements a augmenté, seulement pour ce qui est des résidences principales. En effet, les logements secondaires et vacants ont, quant à eux, diminué.

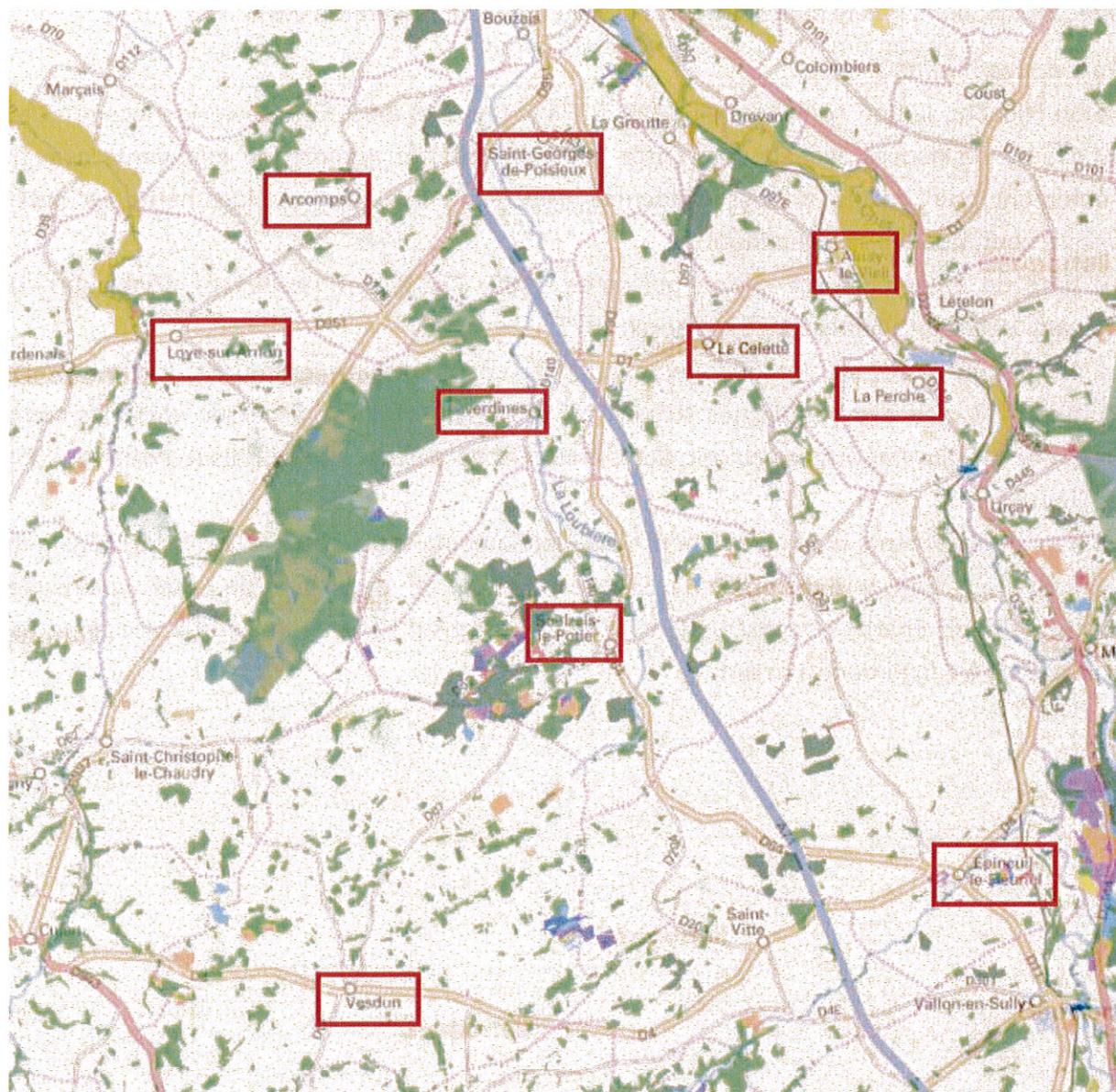
Le parc de logements est ancien puisqu'en 2009, 78.4% des résidences principales dataient d'avant 1949 et seulement 17.8% d'après 1975.

Le parc locatif social est de 100 logements appartenant soit aux communes, soit aux organismes publics HLM, soit des organismes sociaux privés. Cette offre est dispersée entre les communes mais elle est plus importante au sein des communes de Vesdun, de Saulzais-le-Potier et d'Epineuil-le-Fleuriel.

Le parc de logements neufs n'augmente que faiblement, entre 2002 et 2011, 131 logements ont été construits, soit, une moyenne de 13 logements par an. Ce rythme de constructions n'est pas uniformément réparti, les constructions se concentrent sur Epineuil-le-Fleuriel, Arcomps, Saulzais-le-Potier (1 à 2 logements par an).

Milieu naturel :

Trame verte de l'intercommunalité :



On peut observer aisément que la répartition des espaces boisés est inégale sur le territoire intercommunal.

La forêt de Bornacq, répartie sur les territoires des communes de Loye-sur-Arnon et de Faverdines, facilement repérable par sa masse dans les tons de verts foncés, occupe une place de premier plan.

Dans un second temps, la commune de Saulzais-le-Potier se démarque avec un boisement dense et diversifié.

Le reste de l'intercommunalité n'est pas dépourvu de boisements mais ces-derniers restent épars. Les deux sites Natura 2000 de l'intercommunalité représentés dans les tons kaki se situent en bordure des rivières de l'Arnon et du Cher.

La présence de cours d'eau est en lien direct avec le développement de boisements, quelques exemples ci-dessous :

- ruisseau de l'étang de Bornacq et ruisseau de l'étang de la Charnaie / Forêt de Bornacq.
- Ruisseau de Chadet est bordé de boisements
- Le Canal de Berry également longé de boisements

La combinaison de ces zones hydrographiques et des boisements crée de véritables corridors écologiques, habitats d'une flore et d'une faune spécifique dont il est impératif de tenir compte.

#### Trame bleue de l'intercommunalité :

La communauté de communes du Grès Rose est arrosée de nombreux cours d'eau dont les rivières sources sont d'est en ouest, Le Cher, La Loubière et L'Arnon.

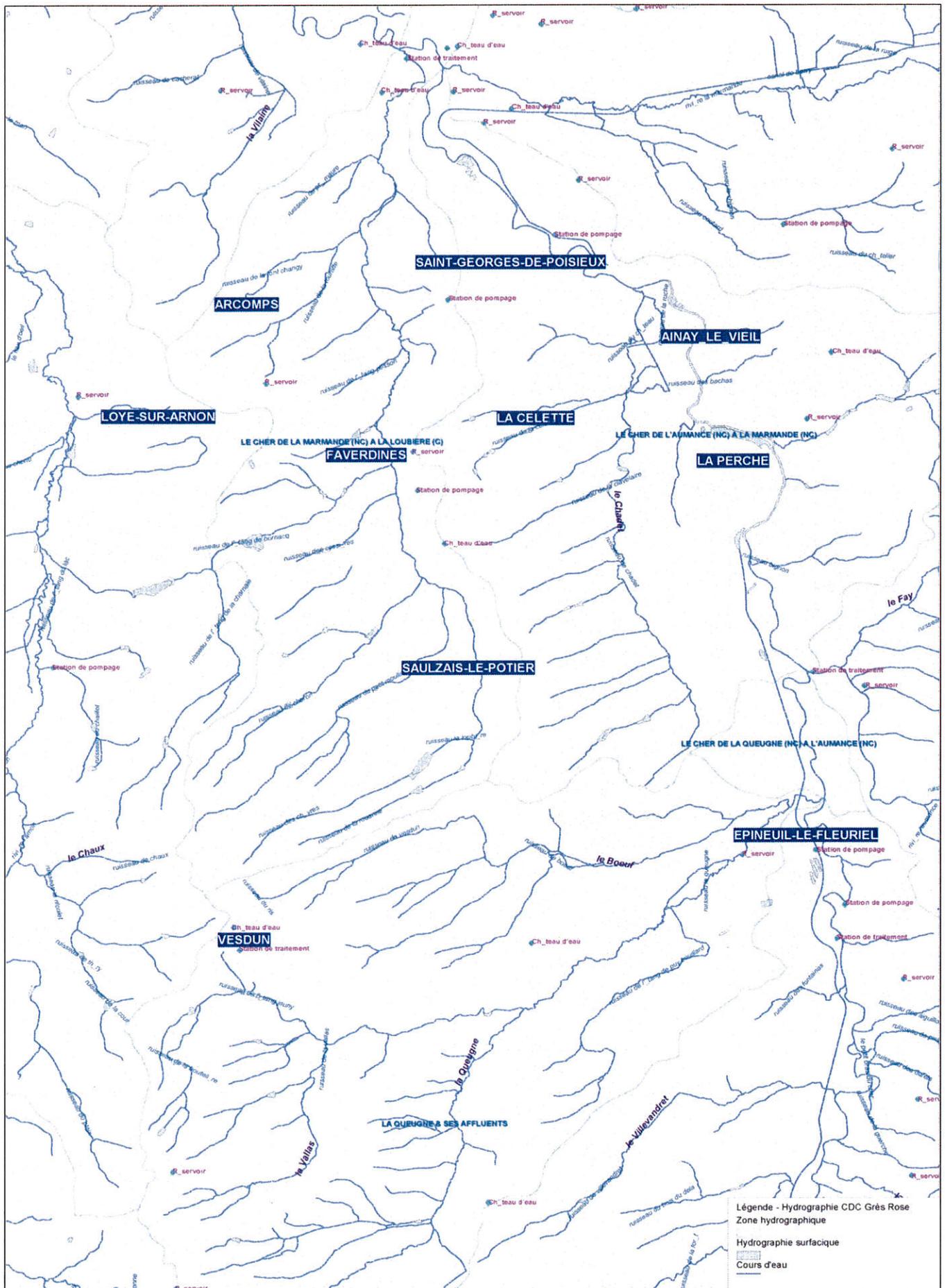
On identifie au sein de l'intercommunalité différentes zones hydrographiques :

- L'Arnon de La Joyeuse au Portefeuille (Loye-sur-Arnon)
- Le Cher de la Marmande à La Loubière (Saint Georges de Poisieux, Arcomps, Faverdines et Saulzais-le-Potier)
- Le Cher de l'Aumance à la Marmande (La Celette, Ainay-le-Vieil, La Perche)
- La Queugne et ses affluents (Epineuil-le-Fleuriel, Vesdun)

La commune de Loye sur Arnon est arrosée par des ruisseaux issus de l'Arnon. Les communes de Saint Georges de Poisieux, Arcomps, Faverdines et Saulzais-le-Potier sont arrosés par La Loubière qui a l'ensemble de ses affluents qui se déversent à l'ouest. Les communes de La Celette, Ainay-le-Vieil, La Perche, Epineuil-le-Fleuriel sont elles arrosées par Le Cher et ses affluents dont deux principaux :

- Le ruisseau Le Chadet
- Le ruisseau de la Queugne

Ainsi, les cours d'eau sont partagés entre les communes, c'est pourquoi leur protection ne doit pas s'arrêter à une réflexion communale mais intercommunale selon les prescriptions du SDAGE qui apporte une réflexion à l'échelle du bassin Loire-Bretagne, et du SAGE qui est à l'échelle du bassin Cher Amont.



### **Occupation des sols :**

L'occupation du sol au sein de l'intercommunalité est majoritairement agricole (83%). La surface boisée occupe 12% et l'artificialisation des sols n'est que de 3%. La part du bâti dans l'artificialisation des sols représente 20 hectares. Cette proportion du bâti même si elle reste modeste, a, toutefois, augmenté de 16 hectares tous les 10 ans entre 1960 et 2009 avec deux décennies qui se démarquent, 1980-1990 et 2000-2009.

Le bilan sur l'intercommunalité, en termes d'artificialisation des sols est similaire à la région. Aujourd'hui, dans 55% des cas la construction d'une maison individuelle tend à consommer plus de 1000 m<sup>2</sup> contre 32% avant les années 60. C'est pourquoi, les préconisations actuelles tendent à revenir à des tailles de parcelles plus modérées (entre 800 et 1100 m<sup>2</sup> en milieu rural).

### **B- COMPETENCES DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES (informations issues du site de la CDC) :**

#### **Aménagement de l'espace**

- Etude relative à l'acquisition, la gestion et l'aménagement d'une zone nouvelle d'immobilier d'entreprise (atelier relais, pépinières d'entreprises...)
- Etude et réflexion d'une politique concernant les énergies renouvelables, filière bois (hangar de stockage prévu)
- Réflexion sur l'implantation d'éoliennes (Zone de développement Eolien – Epineuil-le-Fleuriel)
- Etude d'une couverture ADSL sur le territoire de la CDC,
- Facilité l'accès aux services publics,
- Création et gestion d'aires de services et de stationnements pour camping-cars,

#### **Actions de développement économique**

- Entretien et gestion du site de Vougon,
- Acquisition et mise en commun de matériels spécifiques.

#### **Groupe de compétences optionnelles**

##### **Protection et mise en valeur de l'environnement**

- SPANC,
- Collecte, élimination, valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés,
- Stockage et valorisation des déchets forestiers.

##### **Politique du logement et du cadre de vie**

- Actions visant à favoriser le maintien à domicile ou le confort collectif des personnes âgées, handicapées ou en état de dépendance,
- Définition d'une politique d'aménagement cantonal pour la petite enfance (crèches itinérantes...),
- Etude et définition d'un projet d'accueil et d'une structure d'activité pour les jeunes du territoire, (ex : centre de loisir, été sportif...)

- Bourse au logement : création d'un système de gestion centralisée et informatisée des demandes et offres de logements (ventes et locatifs).
- Acquisition et réhabilitation du premier étage d'un bâtiment situé 30, Place du marché à Saulzais le Potier (18360) en logement social.

#### **Scolaire, sport et culture**

- Etude, réalisation et gestion d'une salle polyvalente cantonale,
- Création d'un site internet pour la promotion et la mise en valeur des richesses cantonales

#### **Etudes, états des lieux et diagnostics territoriaux d'animations sportives, culturelles et touristiques**

- Rédaction de projets de développement actuel culturel pour le territoire de la CDC, évaluation des actions culturelles d'intérêt communautaire,
- Participation ou mise en œuvre d'actions culturelles reconnues d'intérêt communautaire, inscrites au contrat culturel de territoire, signé avec le département du Cher et la région Centre.

## **IX- BILAN : L'UNITE PAYSAGERE DU BOISCHAUT ET SES ENJEUX**

### **A- CONSTAT**

Jusqu'à aujourd'hui, les pressions urbaines sont restées faibles et ont peu impacté le paysage. Les extensions urbaines se sont faites en continuité de l'existant. De plus, sur le bâti rural, il n'y a pas eu de conversion massive de l'activité agricole qui eu induit l'apparition de bâtiments modernes. Le bâti s'organise sous deux formes urbaines différentes : - un bâti isolé, traduit par la présence de nombreux hameaux / - un bâti linéaire fait de maisons mitoyennes s'observe au niveau du bourg avec quelques fermes agricoles. Deux formes de développement à prendre en considération.

La population composée d'actifs est vieillissante d'où l'intérêt de créer de nouvelles possibilités de constructions afin de redynamiser le territoire en attirant de jeunes familles à la recherche de foncier accessible et situé dans la zone de Saint Amand Montrond.

### **B- PROBLEMES PAYSAGERS**

C'est un paysage fragile, qui peut être amené à disparaître si on le néglige. Le paysage tend à devenir soit « flou », soit fermé (entretien négligé des bouchures, diminution du nombre d'animaux qui ne broutent plus les haies, envahissement par la ronce). Cette région du Boischaud doit tenir son rôle d'équilibre des paysages, ce qui passe par un soutien des exploitations qui doivent maintenir leurs structures d'enclos et une ouverture à l'urbanisation qui doit être raisonnée.

L'attractivité de ce territoire est grande, notamment du au fait qu'elle ait su garder une image qui se fait rare aujourd'hui, un rural sain et un patrimoine traditionnel riche. Cette attractivité s'observe au travers du tourisme vert en pleine expansion (promenades, bois, plans d'eau,...).

### **C- PERSPECTIVES DE DEVELOPPEMENT :**

La commune de La Celette a bénéficié, ces dix dernières années, d'une croissance modérée de sa population et d'un rythme de construction faible avec une seule construction. Aujourd'hui la demande est présente sur la commune, c'est pourquoi La Celette souhaite pouvoir la contrôler et la satisfaire au mieux. Cette maîtrise sur le développement de la commune va contribuer au maintien de ses écoles, de ses équipements pour offrir aux habitants une commune rurale dynamique. La commune entend donc développer sa croissance, en satisfaisant, dans un premier temps, les demandes existantes.

Au regard des constats précédents, il semble important de se consacrer avant tout sur le bourg pour ce qui est des extensions à créer, et d'ouvrir dans une moindre mesure des droits à construire sur un seul hameau. Cette démarche est motivée par le souhait de ne pas entretenir le mitage urbain sur la commune.

Le logement locatif est également à développer, notamment pour permettre aux jeunes de rester au village en attendant de construire ou d'acheter. La rénovation de vieux bâtis, type

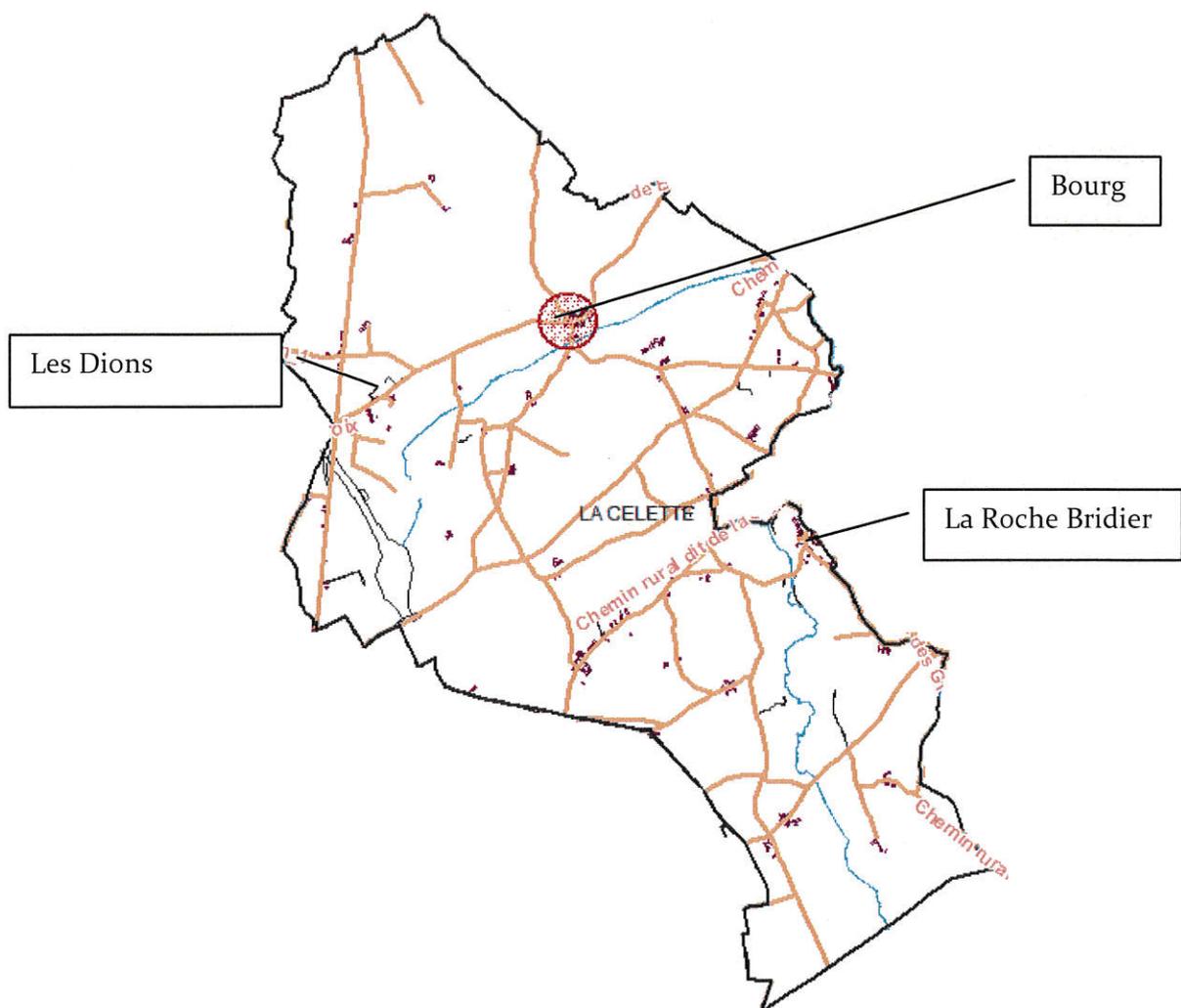
granges, pourrait être une bonne initiative pour répondre à ce besoin tout en assurant une conservation du patrimoine. De plus, cette démarche permettrait de créer une offre de logements dans des hameaux sans pour autant recréer de nouvelles constructions.

**Titre II :**  
**PROJET COMMUNAL**

## I- CONCEPT

De manière générale sur la commune, le développement urbain ne doit pas nuire à l'agriculture. De même, la nature est un bien commun à préserver, c'est pourquoi, les espaces naturels tels que prés et forêts doivent être préservés.

Les zones actuellement les plus urbanisées sur la commune de La Celette sont le bourg et le lieu-dit de La Roche Bridier. Le développement de la commune en termes de constructions ne concernera pas La Roche Bridier. En effet, ce lieu-dit a été écarté car son développement est freiné au sud par la présence de la zone Natura 2000 et à l'est par la frontière communale avec la commune d'Ainay-le-Vieil. Les développements se feront sur le bourg et sur le hameau des Dions. Le but de la carte communale est de créer une dynamique rurale en ouvrant un choix aux pétitionnaires. La commune de La Celette, ayant accueilli une construction sur les dix dernières années, est consciente du fait que la carte communale doit entrer dans une logique d'aménagement propre à son profil d'évolution. C'est pourquoi, la carte communale de la commune de La Celette prévoit une ouverture à la construction de 19 691 m<sup>2</sup>, soit 2 hectares.



Il est important de rappeler que le seul classement d'un terrain à l'intérieur d'une zone constructible de la carte communale ne suffit pas forcément à le rendre réellement constructible. Les autorisations d'occupation et d'utilisation des sols peuvent être refusées ou soumises à des prescriptions dans de nombreux cas (absence ou insuffisance des réseaux, dangerosité des accès, insuffisance de la voirie de desserte des immeubles, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants...C'est pourquoi, sur chaque secteur il a été question de réfléchir sur ces problématiques afin d'éviter au mieux ce type de difficultés (mise en évidence des exploitations agricoles de type élevage avec une zone tampon de 50 mètres, des zones humides à proximité des secteurs en question, des zones protégées à titre environnemental...).

## II- PARTI d'AMENAGEMENT DE LA CARTE COMMUNALE : DELIMITATION DES SECTEURS CONSTRUCTIBLES<sup>3</sup>

### A- LE BOURG

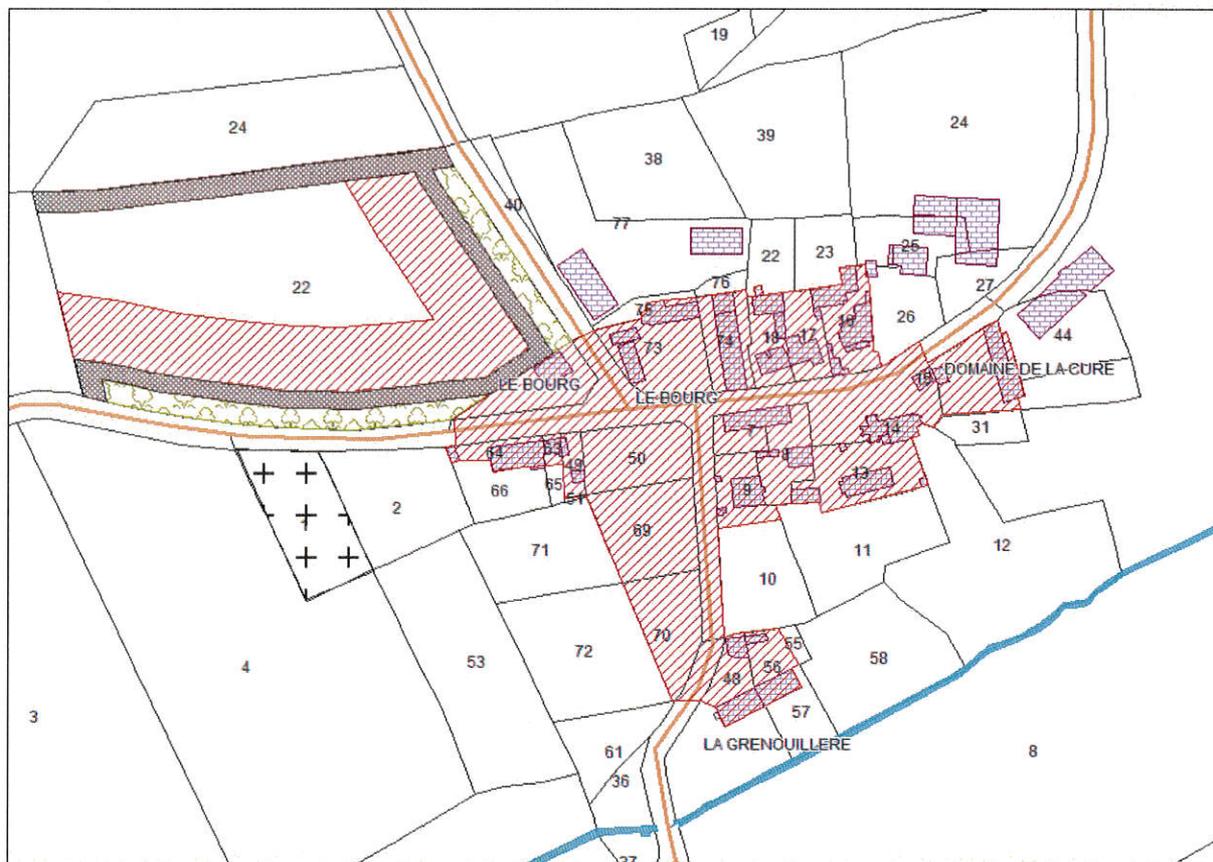
#### 1) Présentation générale

Au bourg, les contraintes sont lourdes et les possibilités d'ouverture à la constructibilité des terrains sont limitées. En effet, à l'est du bourg, la présence marquée de bâtiments agricoles crée une rupture d'urbanisation, au sud le ruisseau vient également former une frontière, l'unique possibilité reste à l'ouest du bourg. Toutefois, à l'ouest, il y a le cimetière (parcelle 1 et 2) par conséquent, c'est la parcelle 22 qui entre dans la logique d'aménagement du bourg.

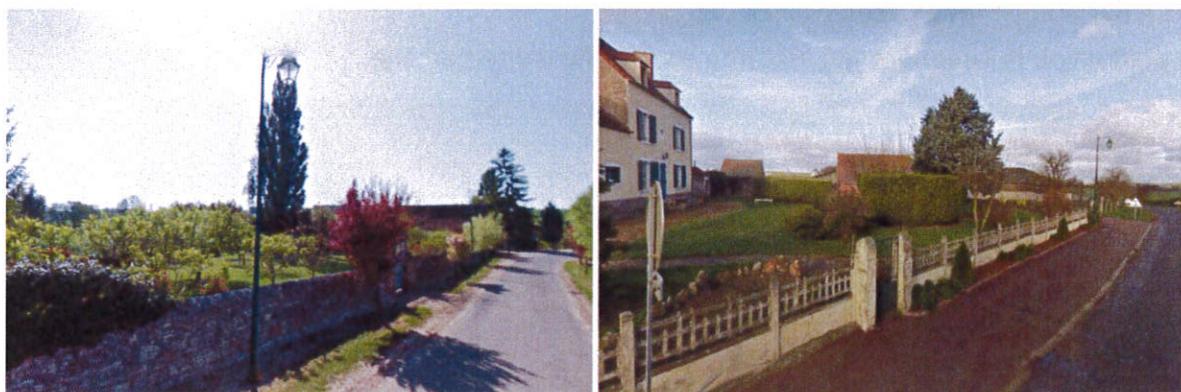


---

<sup>3</sup> Source des photos : googlemap et source des photos aériennes : géoportail.

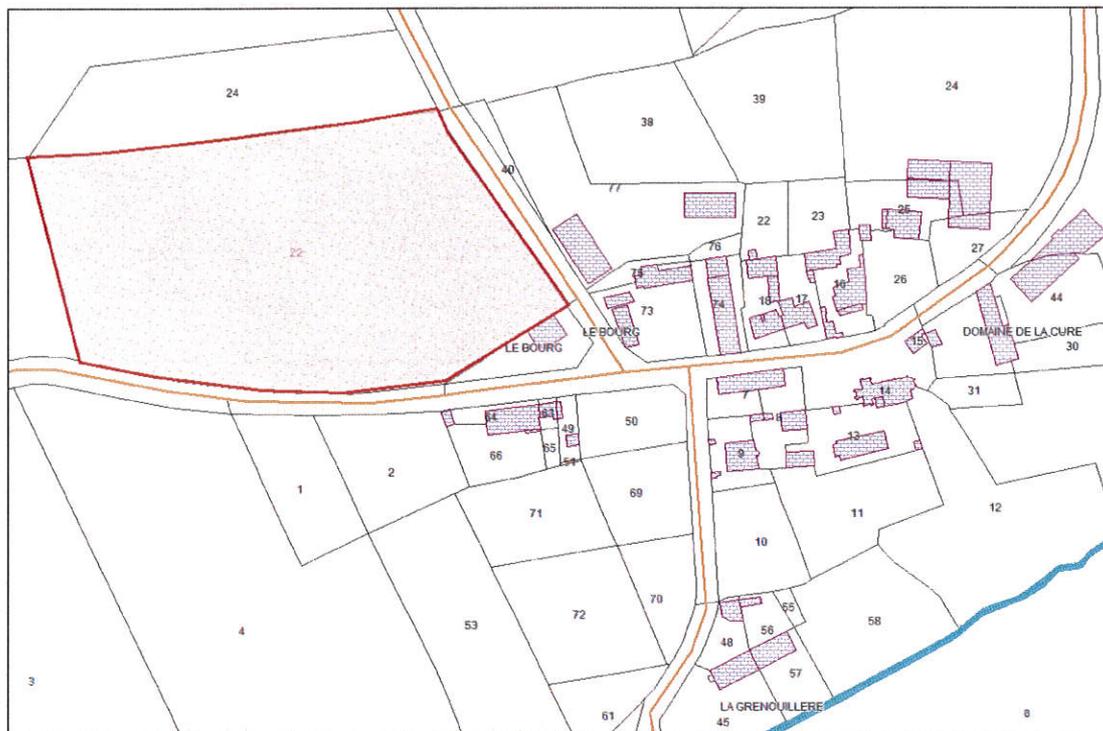


Au bourg, le secteur constructible englobe l'ensemble des constructions existantes à l'exception de quelques bâtiments situés sur le pourtour et qui ne sont pas des bâtiments d'habitation mais des bâtiments à usage agricole. En effet, l'activité agricole fait parti du bourg, les habitations des exploitants font parti de la continuité du tissu urbain. Le bourg offre un potentiel pour le développement urbain par extension. Aucune dent creuse n'existe sur le bourg, la parcelle n°10 étant un parc arboré et la parcelle n°26 une cour d'entrée arborée desservant les parcelles 25 et 16, les entrées d'habitation étant tournées vers la parcelle 26 (photo ci-dessous : parcelle 10 à gauche et parcelle 26 à droite).



## 2) Descriptif détaillé

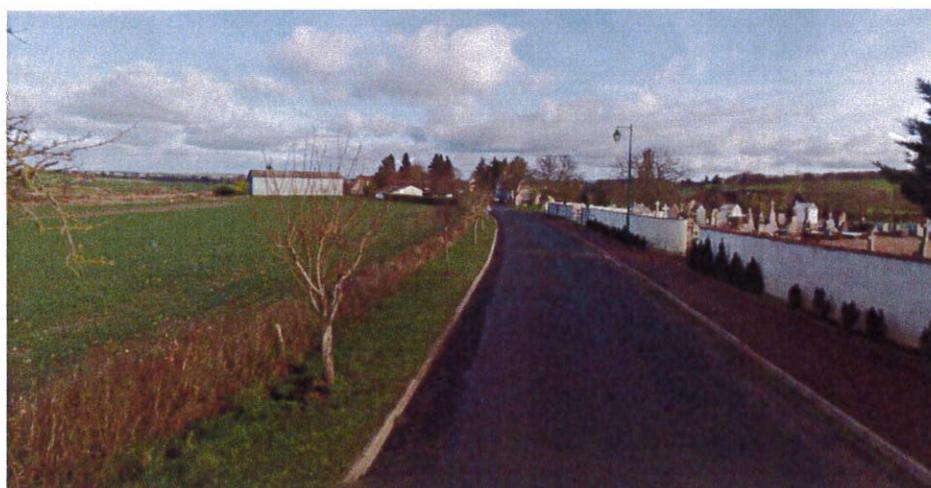
### La parcelle n°22 :



Le choix de cette parcelle est le résultat d'un travail antérieur au projet de carte communale. La commune, soucieuse d'acquiescer un terrain potentiellement constructible, a opéré plusieurs échanges et sollicité différents avis pour faire le meilleur choix. Ainsi, elle a acquis cette parcelle en échange de terrains trop grands et trop éloignés du bourg, et ce, avec l'accord de la structure agricole. C'est pourquoi, ces terrains sur lesquels la maîtrise foncière sera plus aisée ne peuvent qu'être intégrés dans la carte communale. La commune a, d'ores et déjà, des demandes concrètes sur cette parcelle.

La première photo est le point de vue que l'on a de la parcelle n°22, lorsqu'on arrive au bourg par l'ouest (départementale D. 1).

On peut y voir le cimetière qui est situé en face de ladite parcelle.



Sur cette seconde photo, le point de vue est celui qu'on a lorsqu'on se situe au niveau du carrefour du bourg. La construction que l'on peut voir est celle qui se situe sur la parcelle n°12, qui fait l'angle.



Sur cette dernière photo, le point de vue est celui que l'on a, quand on arrive au bourg par le nord (départementale n°97).



Cette parcelle fait au total 25 230 m<sup>2</sup>, un découpage est à réaliser mais plusieurs contraintes sont à prendre en considération. En effet, les photos mettent en évidence un réel problème, celui de l'accès à la parcelle. Cette dernière est bordée des deux côtés par les routes départementales, pour des raisons de sécurité, des sorties multiples sont à proscrire.

Article R. 111-4 du Code de l'urbanisme : « le permis de construire peut être refusé (...) Si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic (...) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne à la circulation sera moindre ».

La carte communale propose une urbanisation de la parcelle qui limitera le nombre des sorties voitures sur les voies départementales. A cet effet, une voie de desserte devra être créée, elle est représentée en gris sur la parcelle. Cette voie arrivera aux abords immédiats des différents projets, que l'on peut estimer à sept constructions. Chacune des constructions devra prévoir un accès à cette voie. La commune actuelle propriétaire dudit terrain n'aura donc pas besoin d'instituer de réserve.

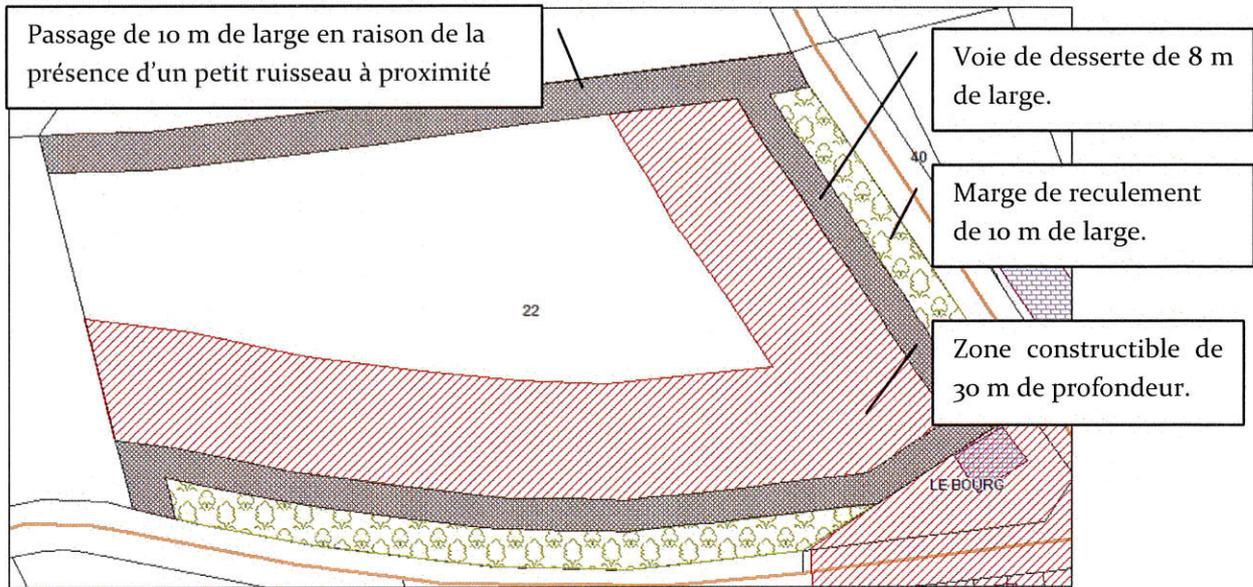
Cette voie de desserte donnera un accès sur chacune des deux routes départementales. Le choix s'est porté sur les extrémités car les abords de l'angle de la parcelle ne permettent pas une bonne visibilité. Le choix s'est également porté sur deux accès au lieu d'un seul. En effet, un seul accès impliquait la mise en place d'un té de retournement, pour la voie sans issue, avec toutes les réglementations (accès pompiers...) qui s'imposent. Ces réglementations trop consommatrice d'espace auraient trop impactées la parcelle, ce qui est hors de proportion avec le projet.

Traiter l'aménagement de cette parcelle ne se limite pas aux questions de sécurité, il faut, en effet aborder l'impact visuel de ces nouvelles constructions situées à l'entrée du bourg. Pour répondre à cette seconde problématique, des marges de recul sont à prévoir (représenté par le pictogramme des arbres). Ces marges de recul, transition entre les voies départementales et la voie de desserte, d'une largeur minimum de 10 mètres aura pour fonction d'éviter un front bâti qui nuirait au paysage et au voisinage. Cette marge de reculement pourra être végétale composée d'essences locales à faible développement pour respecter les servitudes de vue vis-à-vis de la route nécessaire à une bonne mise en sécurité.

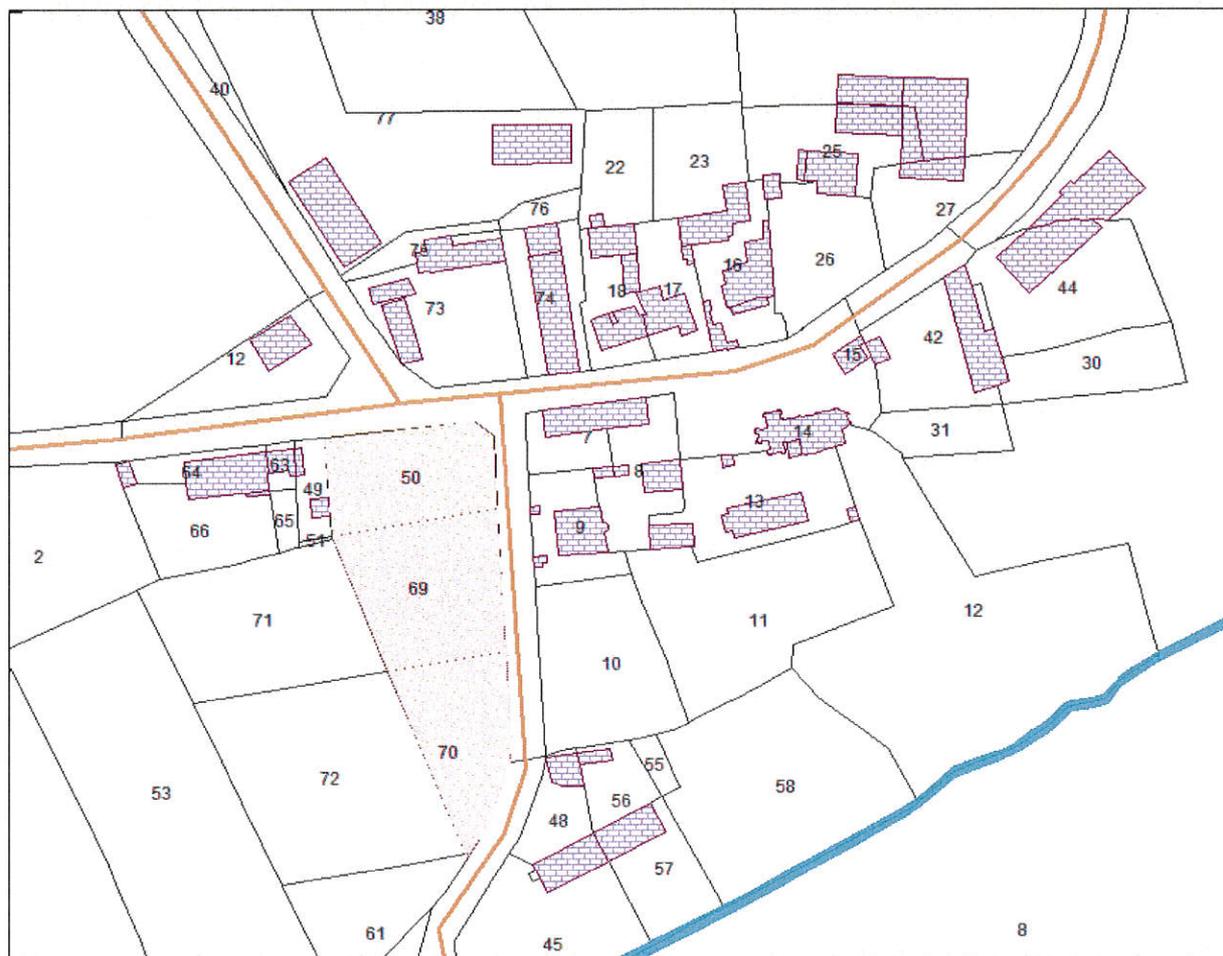
La partie destinée à accueillir de futures habitations fait au totale 8764 m<sup>2</sup>, soit un potentiel de constructions d'environ 7 à 9 maisons (en considérant 30 m de façade et 30 m de profondeur). La commune s'est déjà renseignée auprès des services compétents pour desservir les futurs lots en réseaux eau et électricité.

Le reste de la parcelle est destiné à rester inconstructible.

En annexe, un extrait du registre des délibérations du conseil municipal expose l'argumentation du conseil sur le choix d'intégrer cette parcelle au zonage.



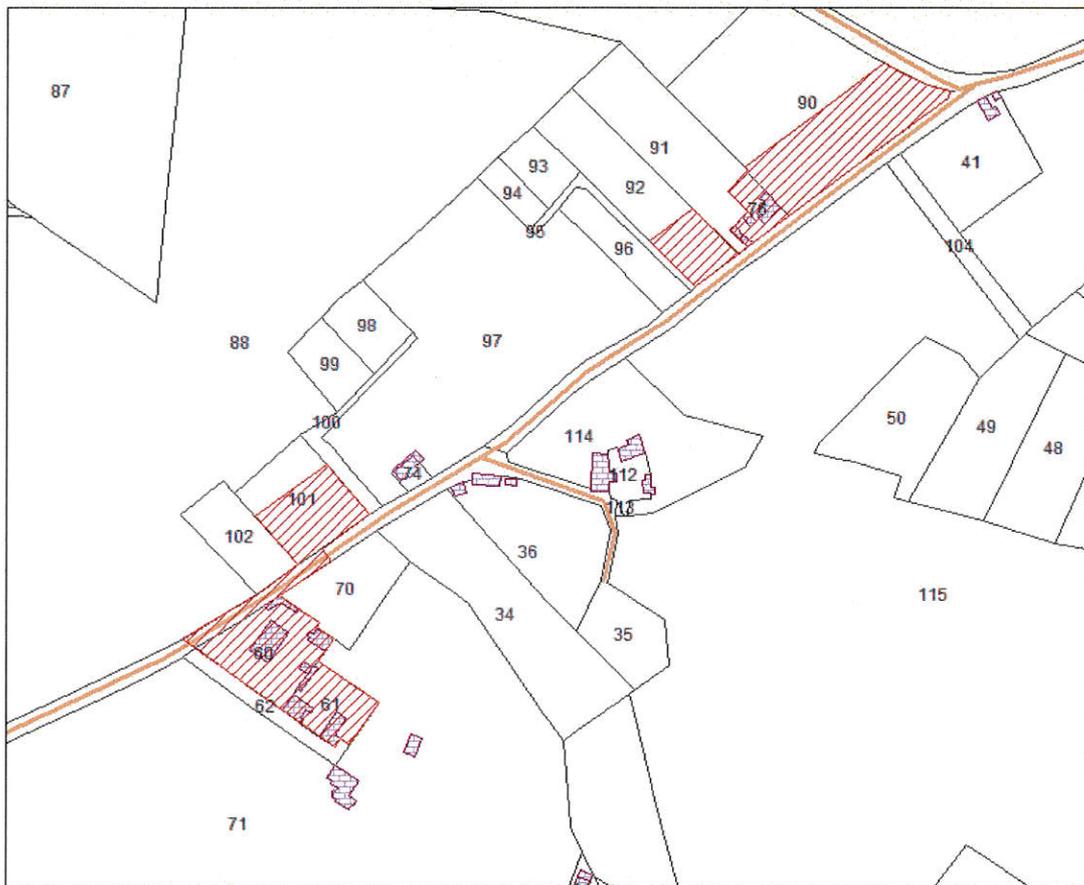
Les parcelles 50 ; 69 et 70





La photo illustre les parcelles 50 ; 69 et 70. Elles ont respectivement une superficie de 1473 m<sup>2</sup>, 1902 m<sup>2</sup> ; 1377 m<sup>2</sup>. Ces parcelles appartiennent actuellement à la commune. Elles ont une fonction d'accueil pour les diverses activités sportives des enfants du village, ainsi que pour l'organisation des manifestations de la commune. La commune n'a pas pour objectif, en les intégrant dans la carte communale d'en faire, dans l'immédiat, des terrains construits. Elle souhaite ainsi, se garder une réserve foncière et la possibilité de créer d'éventuelles structures en lien avec l'usage actuel de la parcelle. Si toutefois, un projet devait avoir lieu sur ces parcelles, la commune peut toujours répercuter les activités sur les parcelles voisines.

B- LES DIONS



Le hameau des Dions a été choisi pour différentes raisons :

- Ouvrir un autre choix que le bourg pour les pétitionnaires.
- Le hameau est situé dans un endroit stratégique de la commune. En effet, il est à proximité du réseau routier qui le relie à Saint Amand Montrond.
- Les propriétaires actuels des terrains sont vendeurs
- L'ensemble des réseaux passent en limite des parcelles.

La superficie ouverte sur ce secteur est de 6175 m<sup>2</sup>, soit un potentiel de 5 constructions réparti ainsi :

- 3 habitations sur la parcelle 90
- 1 habitation sur la parcelle n°92.
- 1 habitation sur la parcelle n°101.

### C- BILAN

	<b>Superficies</b>	<b>Potentiel de constructions</b>
Le Bourg : parcelle n°22	8 764 m <sup>2</sup>	7 à 9 habitations
Le Bourg : parcelles n°50-69-70	4752 m <sup>2</sup>	non destinés à l'habitation dans l'immédiat.
Les Dions - Amouroux : parcelle n°90	3 576 m <sup>2</sup>	3 habitations
Les Dions - Amouroux : parcelle n°92	997 m <sup>2</sup>	1 habitation
Les Dions - Amouroux : parcelle n°101	1602 m <sup>2</sup>	1 habitation
<b>TOTAL</b>	<b>19 691 m<sup>2</sup></b>	<b>14 habitations</b>

### **III- JUSTIFICATION DU PROJET**

#### **A- LE PRINCIPE D'EQUILIBRE**

Le projet respecte le principe d'équilibre entre le développement de l'espace rural, la préservation des espaces agricoles et forestiers, ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages tout en respectant les objectifs du développement durable.

En effet, la carte communale prévoit d'une part suffisamment de secteurs constructibles pour répondre aux besoins en matière d'habitat qui sont réels et actuels et de développement économique, d'autre part, elle préserve l'ensemble des espaces naturels dans la mesure où ils sont tous classés en secteur inconstructible. Le secteur constructible créé ne représente que 0.08% du territoire communal. Il ne réduit pas l'espace forestier et ne concerne les terres agricoles que sur une superficie modeste.

De plus, elle intègre dans son zonage les dispositions réglementaires issues du règlement sanitaire départemental relatives aux distances d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux zones d'habitat.

#### **B- LE PRINCIPE DE DIVERSITE ET DE MIXITE**

La carte communale ne disposant pas de règlement, elle ne peut apporter aucune restriction au principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale. Cependant, la carte a mis en évidence l'importance de travailler sur le bâti existant, potentiel source de logements locatifs.

#### **C- LE PRINCIPE D'UTILISATION ECONOMOME DES ESPACES**

Le projet veille à utiliser le sol de façon économe et à maîtriser l'expansion urbaine. Celle-ci, de l'ordre de 2 hectares, représente 0.08% du territoire communal.

#### IV- INCIDENCES

##### A- ACTIVITE AGRICOLE ET INCIDENCES DE L'URBANISATION

La commune d'une superficie modeste, 2480 hectares, comporte trois types d'occupation majeurs sur son territoire, dans l'ordre décroissant, on a les activités agricoles – les espaces forestiers – l'urbanisation.

L'activité agricole est variée et vient border les secteurs urbanisés, et parfois même interférer avec eux.

Les incidences de la carte communale sur ce zonage agricole touchent une parcelle produisant actuellement du colza. Cette parcelle est la parcelle n°22, d'une superficie de 2.5 hectares, elle sera amputée de 8 764 m<sup>2</sup>, soit 0.04% de l'espace agricole (photo ci-dessous)

Quant au hameau les Dions, les zones constructibles ne concernent pas des terres agricoles (seconde photo)



## B- MILIEUX NATURELS ET INCIDENCES DE L'URBANISATION

Parmi les milieux naturels inventoriés à protéger, conserver ou sauvegarder, le territoire comprend la zone Natura 2000 et des zones humides.

Les zones humides sont pré-localisées de part et d'autre des cours d'eau et autour des points d'eau surfaciques. Ces sites localisés sont classés en zones où les constructions ne sont pas admises. Elles ne subissent donc aucune atteinte par le fait de l'urbanisation.

La zone Natura 2000 se situe en dehors du projet communal et ce dans un périmètre éloigné, de sorte, que ce dernier n'aura aucun impact sur celle-ci.

## C- PAYSAGES ET INCIDENCES DE L'URBANISATION

Le projet n'aura pratiquement pas d'incidence sur l'unité paysagère du Boischaut, dans la mesure où l'occupation des sols ne sera pas dispersée. En revanche, localisé au bourg, elle changera la physionomie du bourg mais la carte communale a prévu de limiter l'impact paysager notamment en recommandant la création d'une marge de reculement arborée.

## D- PATRIMOINE BATI ET INCIDENCES DE L'URBANISATION

Les constructions seront gérées par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U) dont les règles sont plutôt souples. Ces incidences seront inévitables dans la mesure où le bourg a une architecture plutôt traditionnelle. Il faudra, autant que possible porter une attention particulière, lors de l'instruction des permis de construire, sur l'aspect architectural.

## E- BILAN DES INCIDENCES DE L'URBANISATION

Comme tout projet impliquant l'arrivée de nouvelles constructions, le paysage sera inéluctablement impacté par ce projet mais la carte communale a respecté de manière stricte les grands principes de l'urbanisme et les règlements en vigueur pour ne pas créer de bouleversements sur le territoire communal.

La carte communale a pour objectif d'entrer dans une continuité de l'existant pour permettre un développement paisible dans l'esprit du développement durable tout en satisfaisant des besoins réels sur la commune.

