

DÉPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE DAMPIERRE-EN-CROT

CARTE COMMUNALE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

- 8 FEV. 2008



<p>Jean-Pierre LOURS Urbaniste O.P.Q.U. Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 42 . 83 . 12</p> <p>Eve PELLAT PAGÉ Urbaniste Géographe Qualifiée O.P.Q.U. Membre de la S.F.U. C.E.A.A. Patrimoine 06 . 12 . 70 . 05 . 23</p> <p>Yves MORLAND Architecte D.P.L.G. D.E.A. analyse & aménagement 06 . 08 . 41 . 33 . 25</p> <p>■</p>	MODIFICATIONS :	610
	Octobre 2007	
ÉLABORATION PRESCRITE EN DATE DU 26 OCTOBRE 2005 APPROUVÉE EN DATE DU 22 JANVIER 2008		

SOMMAIRE

Avant Propos : le cadre et les motifs de l'élaboration de la carte communale	02
<u>Chapitre 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL / ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u>	
SITUATION ET ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL	03
TOPOGRAPHIE : Relief et grandes entités paysagères	05
PATRIMOINE NATUREL (faune et flore)	08
MILIEU GEOLOGIQUE / CARTE DES ALEAS	10
HYDROGEOLOGIE / PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES	11
CARRIERES	14
PATRIMOINE ARCHITECTURAL	15
LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE : DONNEES STATISTIQUES	18
a. Les données socio-économiques	18
b. L'habitat et le parc de logements	18
c. Les équipements, commerces et services	22
d. Les activités agricoles	23
e. L'économie touristique	25
LES RESEAUX	25
a. L'assainissement	25
b. Le réseau d'eau potable	27
c. Les eaux pluviales	27
d. La Zone de Répartition des eaux	27
<u>CHAPITRE 2 : HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE</u>	
PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET ECONOMIQUE	28
<u>CHAPITRE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS U CONSTRUCTIBLES</u>	
29	
<u>CHAPITRE 4 : INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT</u>	
31	

AVANT PROPOS :**LE CADRE ET LES MOTIFS DE L'ELABORATION DE LA CARTE COMMUNALE**

Par délibération en date du 26 octobre 2005, déposée en Préfecture le 21 décembre 2005, la commune de DAMPIERRE-EN-CROT a décidé de prescrire l'élaboration d'une carte communale.

Cette élaboration s'inscrit dans le cadre des lois Solidarité et Renouveau Urbain (S.R.U.) n°2000-1208 du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003. Elles ont pour but de promouvoir un aménagement plus cohérent, plus solidaire et soucieux du développement durable.

A partir de l'étude d'urbanisme qui a été engagée sur l'ensemble du territoire communal étendu aux communes du canton de VAILLY-SUR-SAUDRE (ASSIGNY, CONGRESSAULT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, VILLEGON, THOU) un nouveau document d'urbanisme a été établi : « la carte communale » ; elle permet à la municipalité de mieux gérer le développement de sa commune.

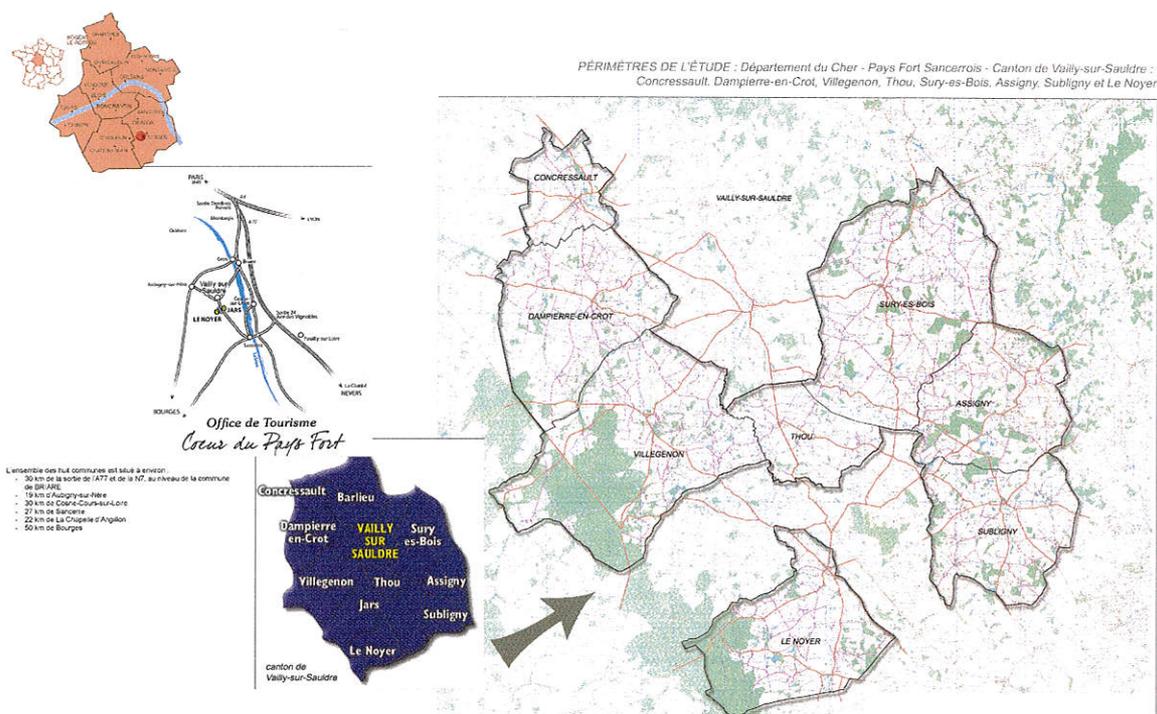
DIAGNOSTIC TERRITORIAL ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- CHAPITRE 1 -

SITUATION ET ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE COMMUNAL

Les communes objet de la présente étude : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU et VILLEGENDON appartiennent au canton de VAILLY-SUR-SAUDRE.

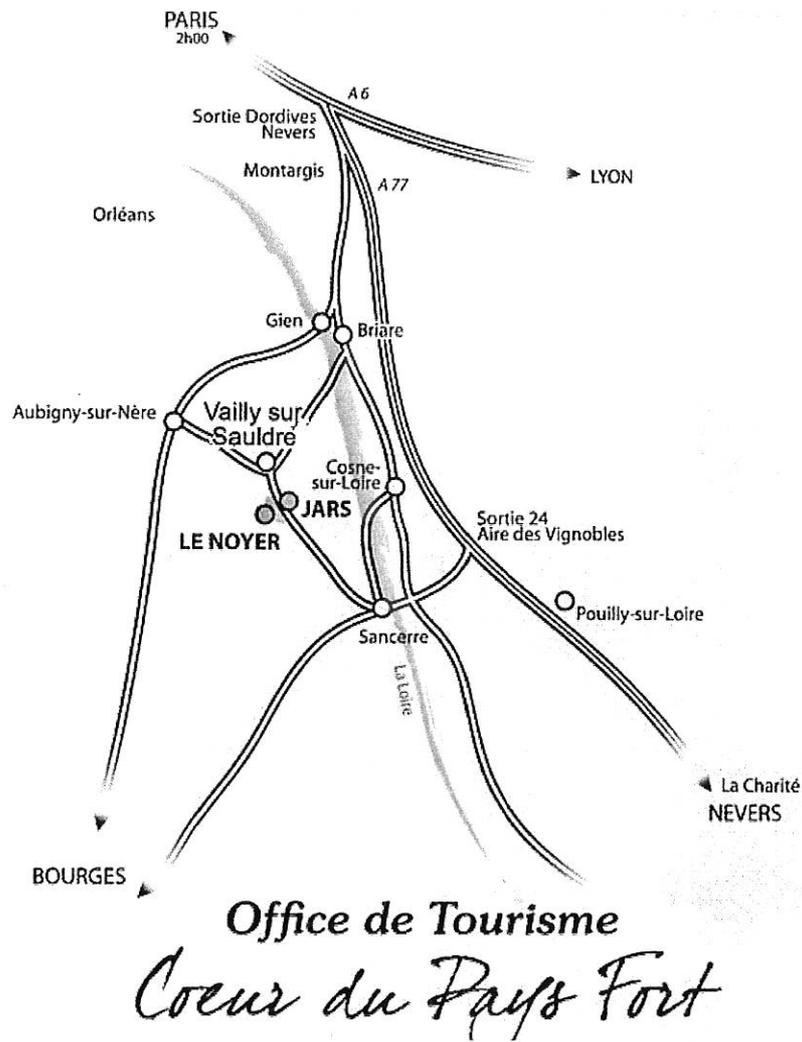
CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGENDON
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 1 : PÉRIMÈTRES DE L'ÉTUDE ET ACCÈS



Leur position géographique, en limite Nord Est du département du Cher, autour du chef-lieu de canton VAILLY-SUR-SAUDRE, dévoile une économie locale sous influence de cette dernière.

Sept des huit communes forment une couronne d'Est en Ouest autour de la commune de VAILLY-SUR-SAUDRE. Seule la commune de LE NOYER est géographiquement indépendante des précédentes.

Le territoire intercommunal est facilement accessible, comme l'atteste la carte ci-dessous :



TOPOGRAPHIE : RELIEF ET GRANDES ENTITES PAYSAGERES

La commune de DAMPIERRE-EN-CROT appartient, selon l'atlas des paysages du Cher, aux familles suivantes :

- « Bocage reliquaire du Pays Fort » ;
- « Cœur du Pays Fort ».

Bocage reliquaire du Pays Fort :

« Le sous-sol du bocage reliquaire est constitué par le contact entre des terrains tertiaires et secondaires, à l'amont de la cuesta du Pays Fort, qui matérialise cette limite. Il s'agit d'une succession d'assises où dominent des sables et argiles qui surmontent un substratum calcaire, marneux ou gréseux. Ces formations ont donné des sols qui furent longtemps impropres à la culture et demeurèrent destinés à l'élevage, comme dans cette partie du Pays Fort. L'activité herbagère, aujourd'hui en recul, a suscité la constitution d'un paysage de bocage dont l'habitat est disséminé dans la trame des haies. Le socle topographique est un plateau qui s'incline vers le Nord Ouest, depuis la crête de la cuesta qui délimite le Val de Loire à la hauteur de COSNE. Cette portion de plateau est drainée sur son axe Sud Est / Nord Ouest par la vallée de la Grande Sauldre, qui s'écoule vers le bassin du Cher à travers les terres solognotes, et la Salereine, qui la rejoint à VAILLY-SUR-SAUDRE. Ces deux rivières sont alimentées par un réseau de petits rus perpendiculaires qui ont creusé de petits vallons dans les versants et composent une succession de croupes et de vaux qui tendent à masquer l'orientation générale du relief et génèrent un système complexe, de faible amplitude. Le relief s'aplanit vers l'aval et le plateau de la Sologne voisine, et s'amplifie progressivement vers le Sud Ouest en une lente transition vers le Pays Fort et le Sancerrois. La trame verte est essentiellement constituée par des haies de petits boqueteaux épars, à l'exception de la limite Nord, où les terrains sableux qui prolongent la Sologne dans le Loiret voisin sont occupés par des bois de surface significative. On observe surtout des bosquets de petite taille, composés de chênes pubescents, d'érables champêtres et de robiniers. La trame des haies est encore bien présente et offre l'image d'un paysage aux vues courtes, structuré par des rideaux successifs. L'image traditionnelle du bocage fait ici place à un paysage de lignes boisées, comme si les enclos avaient perdu une dimension. Les haies semblent fréquemment accompagner et souligner les lignes de force du relief, dont elles mettent en évidence les courbes de niveau, en dessinant un paysage en mosaïque ouverte ».

Cœur du Pays Fort

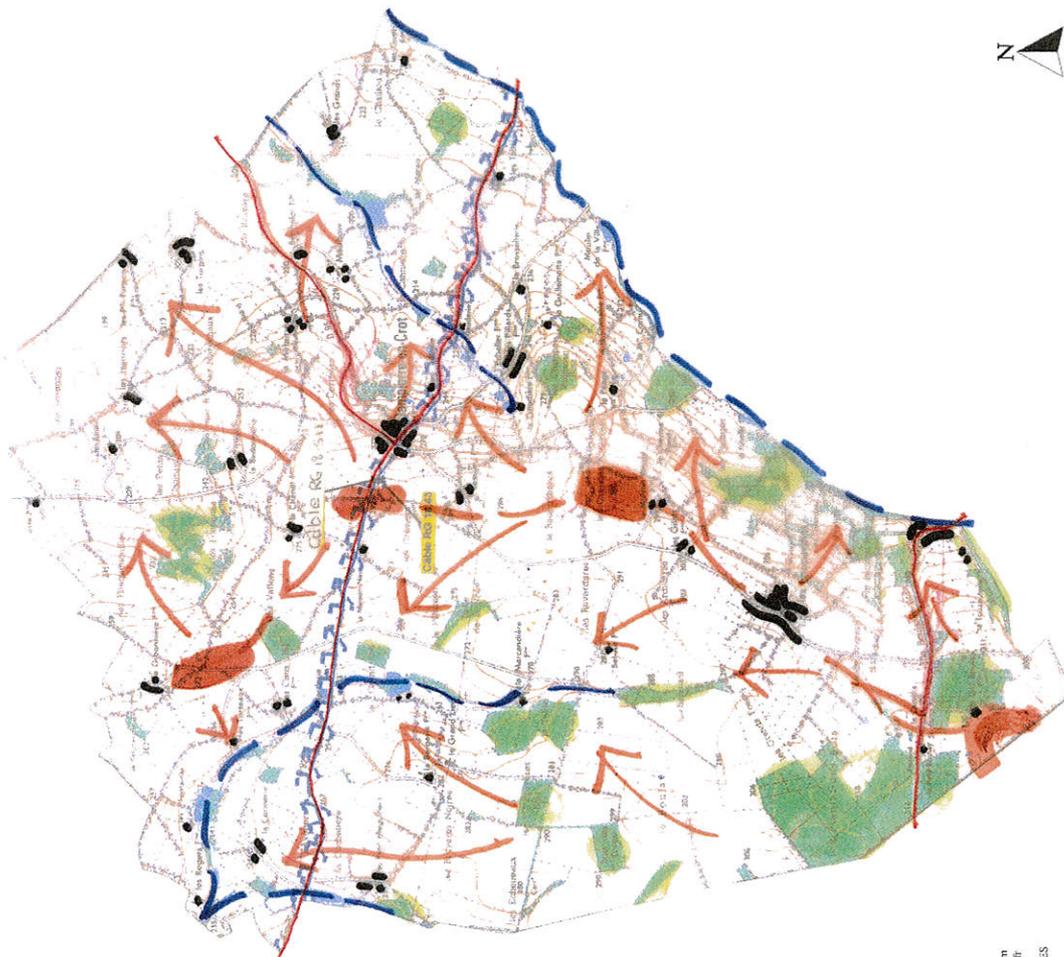
« Le revers de la cuesta du Pays Fort est profondément disséqué par un réseau hydrographique inféodé au bassin de Sauldre. Ce système qui s'écoule vers le Nord est issu de l'effondrement des terrains de la Sologne qui a provoqué de profonds creusements des couches calcaires déterminant le relief complexe et vigoureux du Pays Fort. Trois rivières d'orientation Sud Est / Nord Ouest qui prennent leur source à l'amont de l'escarpement fondent la structure principale de la topographie : la Grande Sauldre constitue la limite orientale de l'unité, la Nère chemine en son centre et la Petite Sauldre coule sur sa marge occidentale.

Des affluents perpendiculaires déterminent un second ordre de relief ; ceux de la Grande Sauldre et de la Nère sont courts et se contentent de remodeler légèrement les versants de leurs vallées, la Petite Sauldre accueille sur sa rive droite des affluents de plus grande longueur, le Vernon et le Layon qui modèlent un relief fait de crêtes et de vallons imbriqués. De nombreux étangs émaillent le cours de la Petite Sauldre et du Vernon, autour desquels se sont développées de riches zones humides.

Les lignes de crêtes laissées par l'érosion sont constituées par des calcaires et des grès surmontés de sables et d'argiles, qui ont produit des sols propices à la sylviculture tandis que les versants et les fonds de vallons se sont orientés vers l'herbage, dans un système bocager encore bien présent ».

Adossé à un relief orienté Nord Sud à 290-300 m, le paysage s'ouvre sur la vallée de la Sauldre et ses petits affluents creusant des petits vallons.
La commune de DAMPIERRE-EN-CROT est typique du paysage du pays fort boisé et bocager.

CARTE COMMUNALE - DIAGNOSTIC TERRITORIAL SCHEMA D'INTERPRETATION PAYSAGERE



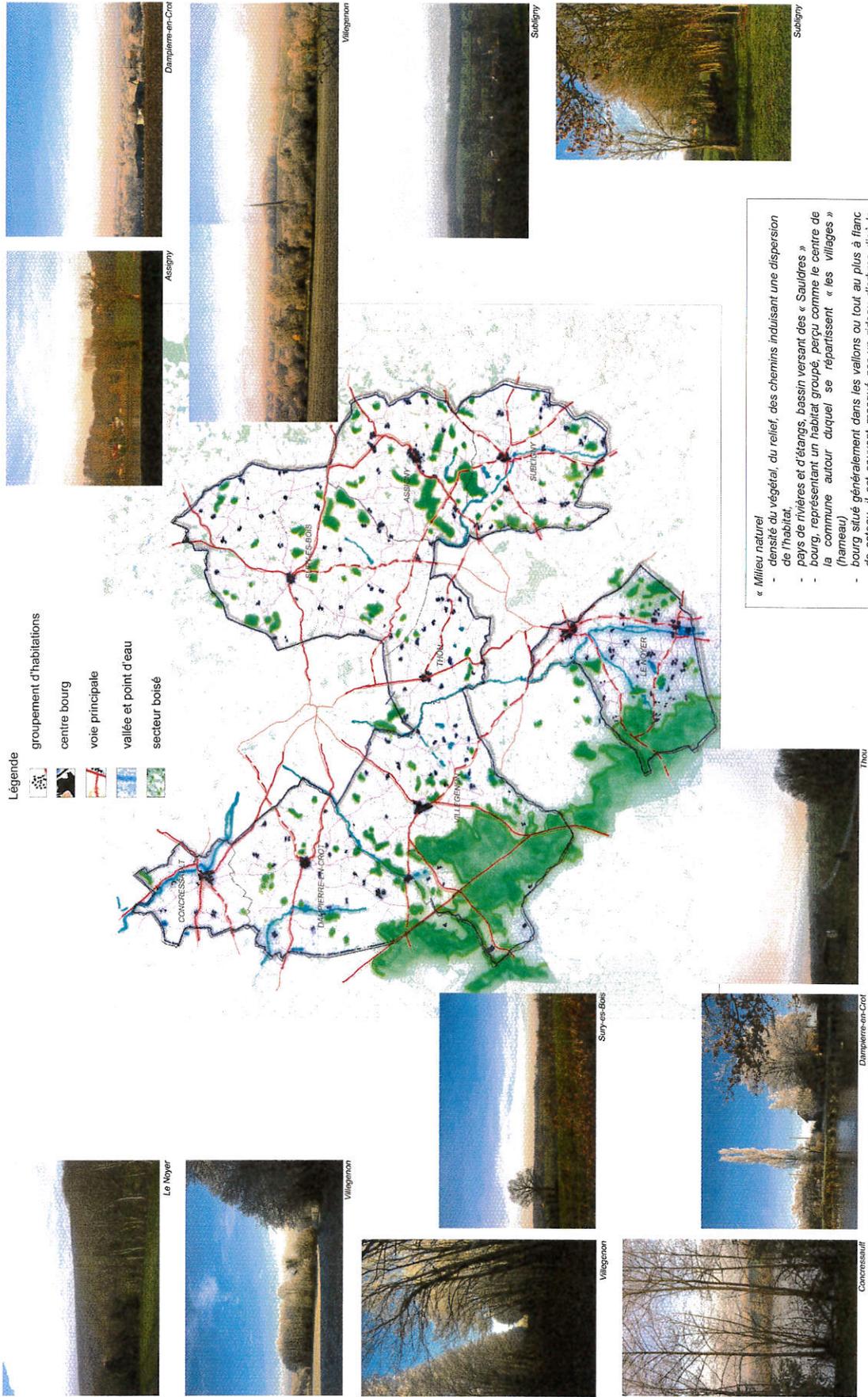
Dampierre-en-Crot

Le territoire communal est partagé en deux par une ligne de crête Nord-Sud rejoignant les points culminants et le long de laquelle sont majoritairement implantés les principaux espaces construits. Les deux versants latéraux rejoignent l'Oisenoitte à l'Ouest et le Grand bief et l'onne à l'Est ; celui-ci formant la limite Sud-Est du territoire.

La dispersion des hameaux et écarts est surtout présente dans la partie Nord de la commune sur des versants généralement orientés au Nord, Nord-Est.

Les espaces boisés peu présents sur l'ensemble du territoire communal se densifient dans la partie extrême Sud annonçant les bois de l'Aumône et des Beurtes sur les communes de Oizon et de Villegenon.

CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGNON
 DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 2 : SCHEMA D'INTERPRETATION PAYSAGERE



- Légende**
- groupement d'habitations
 - centre bourg
 - voie principale
 - vallée et point d'eau
 - secteur boisé

« Milieu naturel »

- densité du végétal, du relief, des chemins induisant une dispersion de l'habitat,
- pays de rivières et d'étangs, bassin versant des « Saudries »
- bourg, représentant un habitat groupé, perçu comme le centre de la commune autour duquel se répartissent « les villages » (hameau)
- bourg situé généralement dans les vallons ou tout au plus à flanc de coteau, il est souvent masqué par un rideau d'arbres d'où le clocher paraît émerger
- enchevêtrement des haies (bouchétures) et des chemins creux, débordant à la vue les « villages » avec leurs champs de cultures et prairies »

Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture
 S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital R. 100€, R.C.S. TOURS 439 030 938, N°ordre national S 06947 - régional S 1135, Courriel: BE-AUA@wanadoo.fr
 Siège : 69, rue Michel Colombis, 37000 TOURS-Agences: Bar 640- Zone aéroportuaire, 36130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Varys, 18000 BOURGES

PATRIMOINE NATUREL (FAUNE ET FLORE)

Zone Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire SIC

La commune de DAMPIERRE-EN-CROT est concernée par le site « Massifs forestiers et rivières du Pays Fort ».

L'intérêt de ce site réside dans la qualité des hêtraies ainsi que dans les forêts alluviales.

La probable inscription de ce site en Zone Spéciale de Conservation (ZSC) contribuera à la mise en œuvre du réseau Natura 2000.

« Rappel – La Directive « Habitats »

Un SIC révèle la présence, dans un périmètre défini, de milieux d'intérêt européen au titre de la directive « Habitats ». celle-ci concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages. Les mesures prises en vertu de cette directive tendent à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles. »

Z.N.I.E.F.F. Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

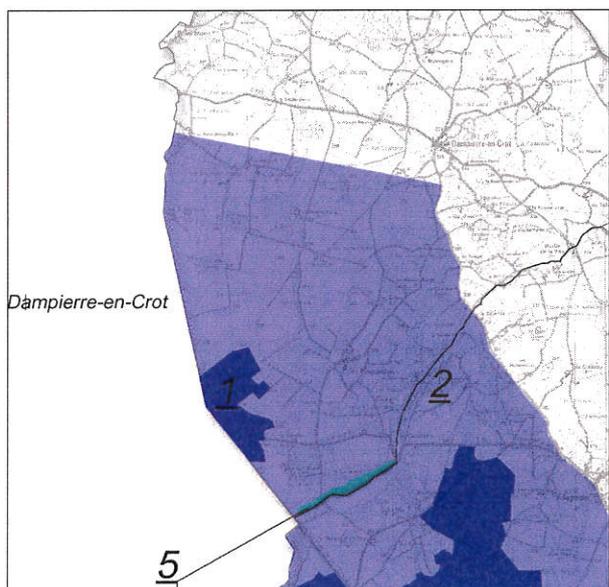
Parallèlement, la commune a fait l'objet d'un inventaire faunistique et floristique visant à l'identification de Z.N.I.E.F.F., intitulées :

- « Bois de l'Aumône et Bois des Beurtes », (de type I, n° de zone : 10140004) : milieux : chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre abondant en sous étage. Sol argileux et caillouteux.
- « Bois et vallées du Pays Fort », (de type II, n° de zone : 1014), milieu : collines boisées (chênaies et hêtraies), bocage, vallées de rivière de 1^{ère} catégorie piscicole, prairies, friches, étangs.

« Rappel :

La Z.N.I.E.F.F. se définit comme l'identification scientifique d'un secteur particulièrement intéressant, sur le plan écologique, soit par la présence d'espèces animales ou végétales rares et menacées, soit par l'équilibre et la richesse de son écosystème. On distingue deux types de Z.N.I.E.F.F. :

- les zones de type I : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- les zones de type II, grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

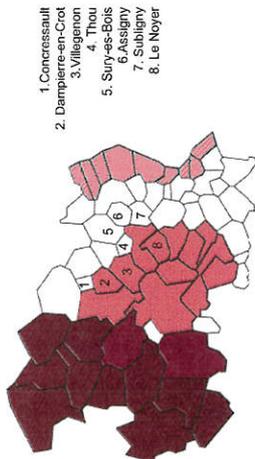


1. ZNIEFF : « Bois de l'Aumône et Bois des Beurtes »
2. ZNIEFF : « Bois et vallées du Pays Fort »
5. Site Natura 2000 : « Massifs forestiers et rivières du Pays Fort ».

Le site natura 2000 nécessite la protection et la préservation des écosystèmes repérés, il est situé en limite communale avec VILLEGENON, le long de la rivière et à l'écart de toute urbanisation existante ou à venir.

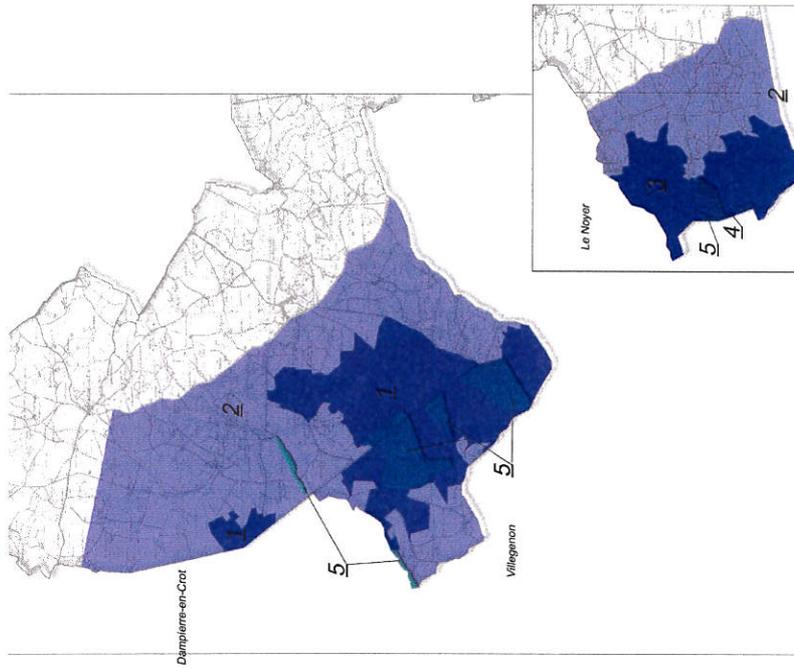
CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGENON
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 5 : PATRIMOINE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL

RESEAU NATURA 2000 SUR LE PAYS



Z.N.I.E.F.F.
1. Bois de l'Arnone et bois des Beurtes : chêne pédonculé, chêne sessile, hêtre abondant en sous étage. Sol argileux et calcaireux.
2. Bois et Vallées du Pays Fort : collines boisées (chênaies et hêtrales). Bocage. Vallées de rivières de 1ère catégorie piscicole, prairies, friches, étangs.
3. Bois de Nancray, Boucard et Sens-Beaujeu : chênaie-hêtrale sur argile à silex. Vieillessement de taillis en tutelle régulière de chênes et de hêtres. Secteurs fortement enrésinés avec associations hêtre-résineux.
4. Aulnaie frénale des bois de Boucard : Aulnaie-frénale hydrophile sur silex. Surtout sur argile à silex.

Natura 2000
5. site FR2400518 Massifs forestiers et rivières du Pays Fort



Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (Z.N.I.F.F.)
La Z.N.I.F.F. se définit comme l'identification scientifique d'un secteur particulièrement intéressant sur le plan écologique, soit par la présence d'espèces animales ou végétales rares et menacées, soit par l'équilibre et la richesse de son écosystème. On distingue deux types de Z.N.I.F.F. :
- les zones de type 1 : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable.
- les zones de type 2 : grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées...) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.
L'inventaire Z.N.I.F.F. établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe.

Les communes de Dampierre-en-Crot et Villegenon sont concernées par deux Z.N.I.F.F. :
« Bois de l'Arnone et bois des Beurtes » de type 1, n°1014004
« Bois et vallées du Pays Fort » de type 2, n°1014
La commune de Le Noyer est concernée par trois Z.N.I.F.F. :
« Aulnaie frénale des bois de Boucard » de type 1, n°1014ST05
« Bois de Nancray, Boucard et Sens-Beaujeu » de type 1, n°10140005
« Bois et vallées du Pays Fort » de type 2, n°1014

Code européen FR_2400518 Massifs Forestiers et rivières du Pays Fort

Sont concernées 15 communes du Pays, dont les communes de Dampierre-en-Crot, Villegenon et Le Noyer. L'intérêt du site réside dans la qualité des hêtrales acides et neutrophiles ainsi que des forêts alluviales. La formation prépondérante est la hêtraie à houx. Les formations boisées sont dotées d'un relief et d'une pluviométrie induisant des conditions biogéographiques collinéennes rares en région Centre et caractéristiques du Pays Fort. La géologie et la pédologie de ce dernier sont essentiellement caractérisées par des formations issues des argiles à silex. Les animaux présents sur ce site sont notamment l'écrevisse à pattes blanches et la lamproie de planer.

Zone Natura 2000 : Site d'Importance Communautaire (SIC)
Un SIC révèle la présence, dans un périmètre défini, de milieux d'intérêt européen au titre de la directive « Habitats ». Celle-ci concerne la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et la flore sauvages. Les mesures prises en vertu de cette directive tendent à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles.
La préservation des sites Natura 2000 dans les documents d'urbanisme est justifiée par l'obligation générale de préservation des écosystèmes.

Les communes de Dampierre-en-Crot, Villegenon et Le Noyer possèdent un fort potentiel écologique à préserver et mettre en valeur.

MILIEU GEOLOGIQUE/ CARTE DES ALEAS RETRAIT, GONFLEMENT DES ARGILES

- Mouvements de terrains consécutifs à la sécheresse – carte des aléas retrait, gonflement des argiles

Un arrêté n°2005-1-1604 en date du 20 juillet 2005 prescrit un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sur la commune de DAMPIERRE-EN-CROT.

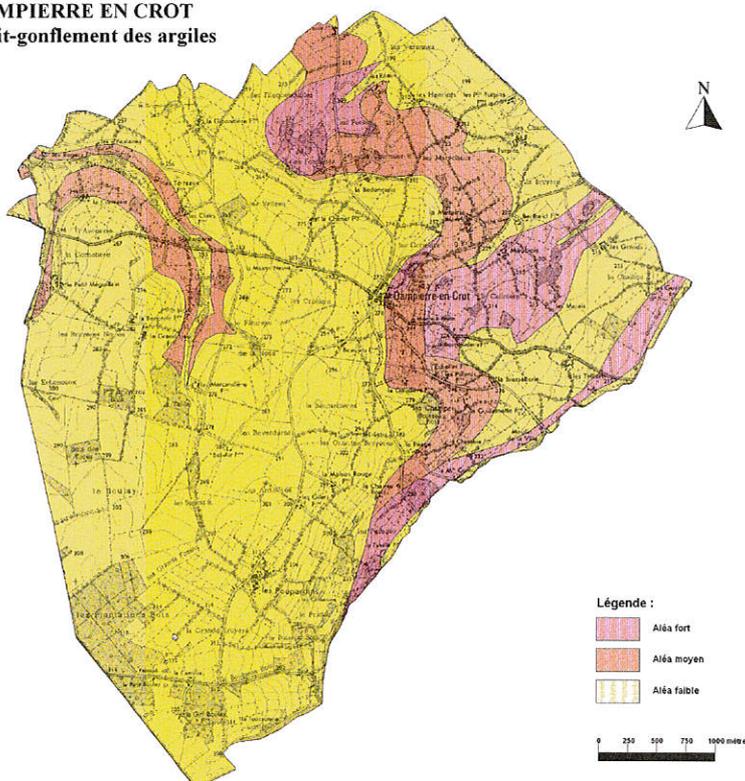
Définition :

Le retrait par dessiccation des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et ou durable produit des déformations de la surface du sol. Il peut être suivi de phénomène de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales.



Service
des Risques

COMMUNE DE DAMPIERRE EN CROT Carte des aléas retrait-gonflement des argiles



DDE 18 - 09/01/06 - dampierre en crot.wor - source : étude brgm (janvier 2004) - (c)IGN scan25:BDcarto(r)

La majorité du territoire communal est cartographiée en aléa faible, l'Est du bourg et les vallées sont en aléa moyen et fort.

Il est recommandé, dans l'ensemble de ces secteurs ainsi identifiés, d'effectuer une étude géotechnique du sol à la parcelle ; toutefois cette étude ne peut être imposée par la carte communale.

HYDROGEOLOGIE ET PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Le réseau hydrographique de la commune est dense, près de 24.5 kilomètres, il est constitué des affluents directs de la Sauldre dont le plus important est l'Oisenotte.

Parallèlement, la commune possède une forte densité de plans d'eau puisqu'elle compte 18 plans régulièrement créés représentant une superficie en eau de 12.4 hectares.

Un arrêté n°2005-1-1605 en date du 20 décembre 2005 prescrit un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles « Inondations et coulées de boues » sur la commune de DAMPIERRE-EN-CROT.

Le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles a été institué par la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Les conditions d'application de ce texte ont été précisées par le décret n°95-1089 du 5 octobre 1995.

Plus récemment est parue la loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relatif à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Pour ce qui est des risques naturels, la loi instaure une commission des risques naturels majeurs dans chaque département et le Préfet peut élaborer des schémas de prévention des risques naturels.

Cette loi renforce l'information du public par une obligation imposée aux maires de communiquer sur les risques naturels connus dans leur commune.

Par ailleurs, l'instauration d'une nouvelle obligation est à la charge des propriétaires lors de transactions immobilières.

Les études relatives au PPRNP « Inondations et coulées de boues » n'étant, à notre connaissance, pas encore commencées sur le territoire communal de DAMPIERRE-EN-CROT, le document graphique de la carte communale ne peut en tenir compte, ne serait-ce qu'à titre informatif, comme c'est le cas avec la carte des aléas retrait/gonflement des argiles.

CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGNON
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 6 : PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

ETAT DE CATASTROPHE NATURELLE
(Arrêté interministériel publié au JO le 18/07/02)



Legende

Communes concernées en cas de survenance d'inondations
Al. Inondations - 20, 27 et 28 juillet 2001

Source : La Poste, IGN

Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles - PPRNP

- arrêté n°2005-1-350 du 8 avril 2005 prescrivant un PPRNP « inondations et coulées de boues » sur les communes de Assigny et Subigny
- arrêté n°2005-1-1604 du 20 juillet 2005 prescrivant un PPRNP relatif aux mouvements de terrain différents consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols sur les communes de Assigny, Congressault, Dampierre-en-Crot, Le Noyer, Subigny, Sury-es-Bois, Thou et Villegnon.
- arrêté n°2005-1-1605 du 20 décembre 2005 prescrivant un PPRNP « inondations et coulées de boues » sur les communes de Congressault, Dampierre-en-Crot et Sury-es-Bois

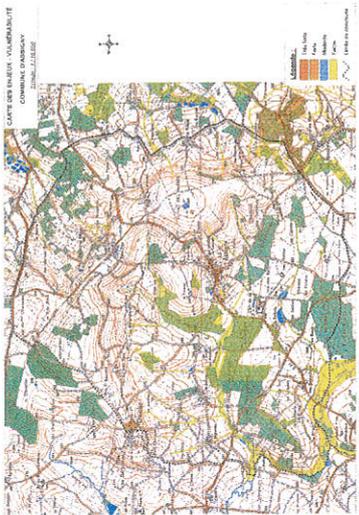
Arrêté n°2005-1-350 du 8 avril 2005 prescrivant un PPRNP « inondations et coulées de boues » sur les communes de Assigny et Subigny. - études en cours

Commune de Assigny : les crues importantes ont été reconstruites les 13 mars et 27 juillet 2001. Ces inondations sont liées à de forts ruissellement notamment dans les secteurs des Parérides où deux maisons furent inondées à cause d'une rupture d'une digue au centre boug de la commune.

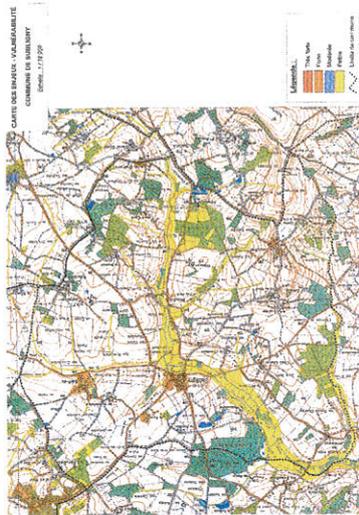
Commune de Subigny : elle a subi les crues du 27 juillet 2001 et du 18 septembre 2002. Les eaux de ruissellements sont arrivées dans le village, inondant des maisons d'habitations, ateliers, et garages. Ces eaux ont entraîné des transports solides notamment des cailloux et de la terre de culture. Les secteurs touchés concernent essentiellement le centre du village, les chemins d'exploitation, Le Grand Moulin et Les Godons. Après les inondations de juillet 2001, des aménagements ont été réalisés avec la création notamment d'un fossé d'évacuation des eaux au printemps 2002.

Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8.100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 094947 - régional S 1155, Curnel : BE-AUA@wanadoo.fr

Siège : 69, rue Michel Colombet 37000 TOURS-Agences: Bat.640-Zone aéroportuaire, 36130 DEOIS et 1, rue Guillaume de Vayss, 18000 BOURGES

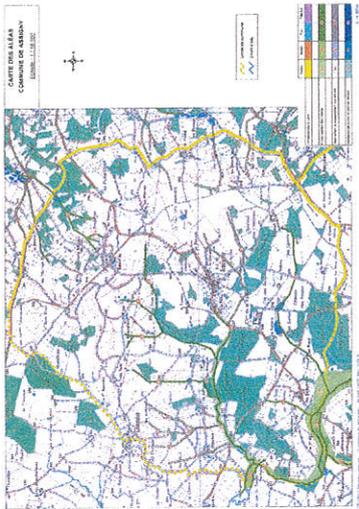


Carte des enjeux et de la vulnérabilité face aux aléas

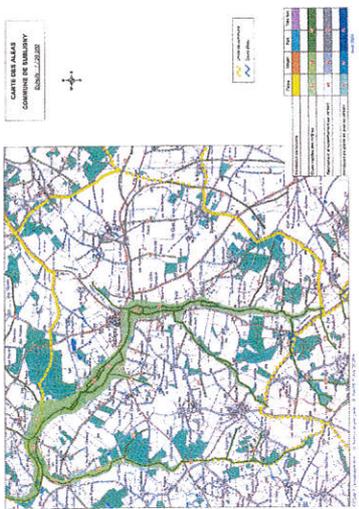


Cartographie des enjeux et de la vulnérabilité face aux aléas.
Commune d'Assigny : elle est très peu vulnérable face aux aléas. La plus grande majorité de la commune est cartographiée en aléas faibles. Les habitations ne sont pas touchées mis à part deux maisons situées au Sud-Ouest de la commune (vulnérabilité forte). Quelques voies de communication sont coupées et engendrent également une vulnérabilité forte.

Commune de Subigny : la vulnérabilité est faible sur la commune mis à part sur deux secteurs au niveau du Grand Moulin où des habitations sont touchées par le débordement de la rivière et au niveau de boug où les habitations en contrebas de la RD55 sont touchées (vulnérabilité très forte).



Cartographie de l'alea



Cartographie de l'alea :
- **aléas dus aux crues rapides des rivières**
Commune d'Assigny : la commune est en tête de bassin venant de la Sallerette. Tous les cours d'eau temporaires font l'objet d'une bande protection très fort tout comme la Veneille qui a en plus été cartographiée avec une bande d'alea faible dans son lit majeur. Les risques ne sont pas majeurs car ce secteur correspond à l'amont de la rivière. Les aléas sont en revanche beaucoup plus importants sur la rivière La Sallerette, qui s'écoule régulièrement à travers plusieurs bras et traverse des zones qui restent en permanence humides (secteur de la grande prairie par exemple). La cartographie prévoit donc un zonage en aléa moyen. Le reste du lit majeur est en aléa faible.

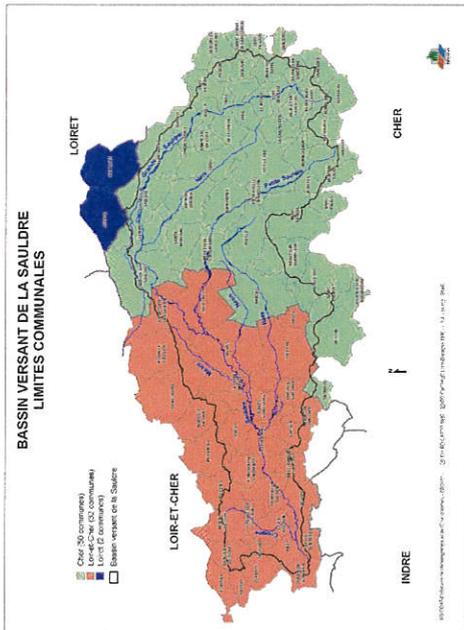
Commune de Subigny : de vastes zones en aléas forts ont été définies à cause des nombreux bras secondaires et zones marécageuses sur la Sallerette. Sur les autres cours d'eau, plus réduits et en tête de bassin, une bande d'aleas fortifiés faibles a été tracée sur la largeur du lit majeur.

- **aléas dus au ruissellement et ruissellement sur versant**
Commune d'Assigny : les aléas sur la commune sont de faibles importance mis à part au lieu dit « Le Moudon » où ils peuvent être très forts.

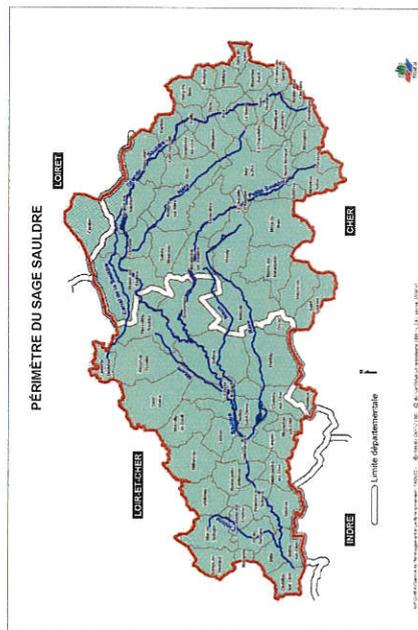
Commune de Subigny : les ruissellements sont faiblement importants. La commune ne possède pas une occupation du sol aggravant les phénomènes de ruissellement.

Les études menées sur les différentes communes révèlent des zones à risques, plus ou moins élevés, dans lesquelles des dispositions particulières devront être prises afin de limiter et même dans certains cas d'éviter toutes nouvelles constructions.

CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGENON
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 6 bis : DONNEES HYDRAULIQUES



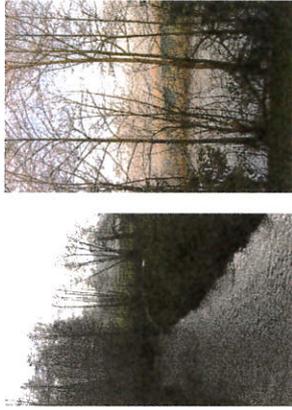
Les communes appartenant toutes au bassin versant de La Sauldre sur lequel s'applique le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Sauldre. Le SDAGE préconise que toute décision de réaliser ou de renforcer un aménagement pour protéger une zone inondable soit précédée de la réalisation d'une étude hydraulique spécifique.



Les cours d'eau et plans d'eau

	Principaux cours d'eau	Longueur du réseau en km
Assigny	La Venelle, affluent de La Salereine	20
Concressault	La Grande Sauldre et ses affluents, dont le ruisseau des Aunes et celui du Boullier	16
Dampierre-en-Crot	Affluents directs de la sauldre dont l'Olsenotte	24
Le Noyer	La Grande Sauldre et son affluent La Verrerie	27
Subligny	La Salereine et le ruisseau Les Roches	21
Sury-es-Bois	Commune située sur deux bassins versants Au Nord celui de la Notre-heure (affluent le Riffin) et au Sud le bassin de La Sauldre (La salereine et le ruisseau de Valroy)	Réseau très dense
Thou	La Sauldre et ses affluents rive droite, dont Le Rainin	10
Villegenon	La Sauldre et ses affluents rive gauche	37

Les cours d'eau de l'ensemble des huit communes sont classés en première catégorie piscicole, ce qui indique leur caractère de milieu sensible à tout changement.



Concressault



Exemple de la commune de Concressault

- La commune de Concressault connaît des problèmes réguliers de débordement de la sauldre de "Boullier", provoquant des dépôts dans certaines habitations du centre bourg.
- Les causes sont multiples :
 - Evolution de l'occupation des sols en amont du bourg : notamment suppression des haies, aménagement entraînant l'augmentation des surfaces imperméables...
 - manque et entretien des cours d'eau.
 - forte réduction de la section du cours d'eau, voire même une couverture de ce dernier sur certains secteurs.



Commune de Concressault - Plan cadastral de la commune

Commune de Concressault - Plan topographique de la commune

CARRIERES

Le schéma départemental des carrières du département du Cher approuvé le 7 mars 2000 a mis en évidence l'existence de matériaux dont la valeur doit être préservée.

Ces matériaux peuvent présenter un intérêt à long terme pour l'économie locale, notamment dans le contexte actuel de gestion économe des ressources naturelles. Sauf à justifier d'enjeux environnementaux majeurs, il convient de favoriser l'accès à ces gisements en évitant l'urbanisation ou la création d'infrastructure sur les zones identifiées à l'inventaire des ressources de ce schéma.

Sur le territoire communal de DAMPIERRE-EN-CROT les gisements présents sont les suivants :

- formations à silex et chailles, pour granulats et blocs siliceux
- alluvions du lit majeur, pour sables et graviers.

Le décret n°94-435 du 9 juin 1994 a inscrit les exploitations de carrières à la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement, en application de l'article L.511-2 du code de l'environnement.

PATRIMOINE ARCHITECTURAL¹

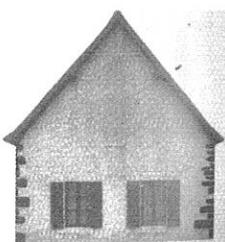
La paroisse placée sous le vocable de Saint-Pierre, est à la nomination de l'abbaye Saint Sulpice de Bourges. Un prieuré, dont le titulaire est le curé du village, lui est adjoint. En 1129, Gimon Baez, seigneur de Concressault, abandonne les droits qu'il possède sur le Prieuré. Il est imité, un siècle plus tard par Gimon II. Ce prieuré, fortifié, est en ruine dès 1397 et aucune trace de son existence n'est retrouvée. Aucun nom de seigneur n'est lié à DAMPIERRE-EN-CROT. Si une seigneurie a existé, elle devait être incluse à celle de CONCRESSAULT. Le bourg est construit à flanc de colline, probablement autour d'un trou d'eau alimenté par une source intarissable, qui assure l'alimentation en eau des habitants et du bétail. Aujourd'hui protégé par un grillage, ce point d'eau est devenu une réserve destinée aux pompiers.

Sur le territoire communal, un certain nombre d'édifices présente un caractère architectural et patrimonial de qualité, les édifices suivants, à titre d'exemple, sont représentatifs de cette richesse :



Eglise Saint-Pierre (vers le XIVe siècle)

L'église relève initialement de l'abbaye Saint-Sulpice de BOURGES. Les angles de la tour clocher sont en grès noir de VAILLY, la porte d'entrée, en plein cintre, en pierre blanche de Sancerre. Sous cette tour carrée, un escalier de treize marches donne accès à l'église.



Ancienne chapelle du Prieur (vers le XVIe siècle)

Appelé « chapelle du Prieur » l'édifice abrite après la Révolution, et jusqu'en 1880, la mairie et l'école, comme en témoigne une plaque apposée sur sa façade Nord. Puis il devient une maison particulière, conservant quelques éléments de fenêtres originels.

¹ Extraits du « Le Patrimoine des communes du Cher » - Flohic Editions, 2001



Ancienne Auberge (fin du XVIIIe siècle)

Avant la généralisation de l'automobile, cette ancienne auberge, construite au sommet du village, est connue dans toute la région par les voituriers, les rouliers, les gens voyageant en patache ou tout autre véhicule à cheval, les cyclistes et les piétons. A la fin du XIXe siècle et au début du XXe siècle, la diligence assurant le service entre CHATILLON-SUR-LOIRE et MEUNG-SUR-LOIRE signale sur son horaire de route un arrêt de vingt minutes dans cette auberge, afin d'abreuver et de reposer les chevaux. Bien que le bâtiment soit « presque en ruine » une planche en bandeau abritée par la toiture garde cette inscription : « Ici on loge à pied et à cheval bon vin logis café et eau-de-vie ».



Lavoir- abreuvoir (fin du XIXe siècle)

Cet abreuvoir, le second du village, utilisé par les habitants depuis des siècles, est alimenté par une source à température constante, dont l'eau ne gèle jamais, même lors des hivers les plus rigoureux. Le lavoir communal est implanté en contrebas, bien que la distance et la pente rendent son accès peu commode aux lavandières. Son emplacement est choisi dans le souci de ne pas souiller le point d'eau situé au milieu du bourg. A sa création ce lavoir est un simple bassin à ciel ouvert équipé de planches de lavage. A la fin du XIXe siècle, agrandi et cimenté, il est protégé sur trois côtés par une structure en maçonnerie qui supporte une charpente et la toiture. L'accès au bassin est assurée par deux portes percées dans le quatrième mur, sur lequel repose la panne sablière, laissant ainsi le pignon dégagé pour laisser passer la lumière.



Mairie – école (fin du XIX e siècle)

Caractéristique de son époque, cette construction, remplaçant l'ancienne mairie-école de la chapelle dite « du Prieur », abrite initialement les salles de la mairie au rez-de-chaussée et, dans leur prolongement, une salle de classe. L'étage est réservé au logement de l'instituteur. La salle de classe est désormais aménagée en salle polyvalente.

DAMPIERRE-EN-CROT est un village de petite dimension intégré à la pente avec une structure en T : une voirie horizontale sur laquelle se situe la mairie, une voie en pente longée par l'église et la place du village.

LES COMPOSANTES DE LA COMMUNE : DONNEES STATISTIQUES

a. Les données socio-économiques

La Population communale

Une population à nouveau croissante depuis le recensement de 1999

	1975	1982	1990	1999	2006
Population	262	239	266	239	244

La courbe de la population est en dents de scie, mais semble à nouveau en augmentation depuis le recensement de 1999, passant de 239 à 244 habitants, après une chute à la fin des années 70.

Depuis 1999, la population a augmenté de 5 habitants, soit une progression d'environ 2%.

Structure des ménages

Le nombre de ménages en 1999 était de 224 sur la commune avec une prédominance de ménages constitués de personnes à la retraite.

Le nombre moyen de personnes par ménages est de 2.3 en 1999 à l'échelle des huit communes.

b. L'habitat et le parc de logements

Evolution du parc de logements

	1975	1982	1990	1999
Parc de logements	127	161	173	144
Résidences principales	86	87	101	100
Résidences secondaires	28	55	56	34
Logements vacants	13	19	16	10

Le nombre de résidences principales est en hausse jusqu'en 1999, où il connaît une légère baisse, parallèlement le nombre de résidences secondaires qui était en hausse jusqu'au recensement de 1990, connaît une forte baisse depuis cette date. De la même manière le nombre de logements vacants n'a cessé de diminuer depuis le début des années 80.

La diminution du parc de logements dans la dernière période intercensitaire est principalement due à la baisse du nombre de résidences secondaires.

Un habitat ancien

Plus de la moitié des résidences principales présentes sur le territoire communal datent d'avant 1948, depuis 1982, seules 20 constructions ont été réalisées.

Ce très faible nombre de logements neufs est à mettre notamment en rapport avec l'absence de documents d'urbanisme (carte communale ou P.L.U.) qui a ainsi restreint les nouvelles possibilités d'implantations de nouvelles constructions.

Une grande majorité de maisons individuelles et de propriétaires occupants

Dans la commune, la majorité des résidences principales est constituée de maisons individuelles et la majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement, soit 64% des ménages en 1999.

Des logements de grande taille

En 1999 par rapport à 1990, on remarque une hausse des logements de 1 à 2 pièces et une légère baisse de ceux de 3 à 4 pièces et 5 pièces et plus.

Le parc locatif social

La commune dispose de 8 logements locatifs sociaux, sous forme de petites maisons mitoyennes.

La construction neuve

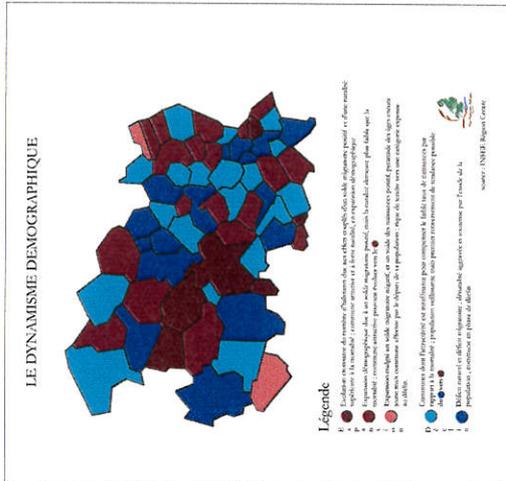
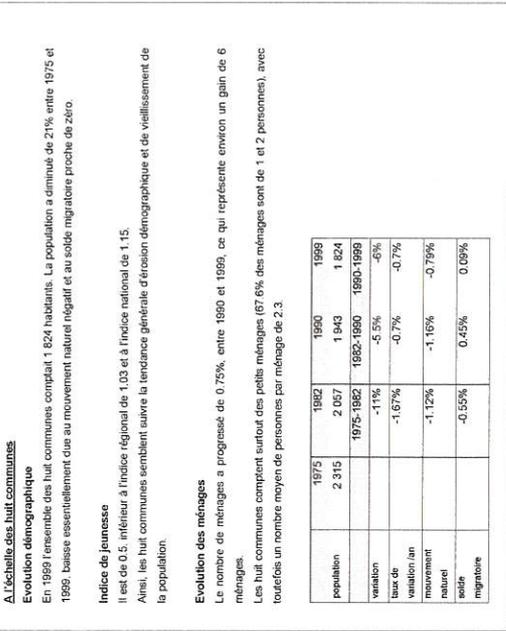
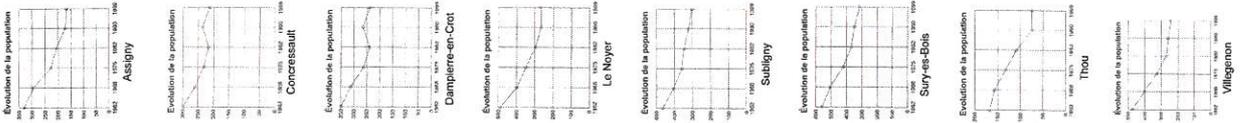
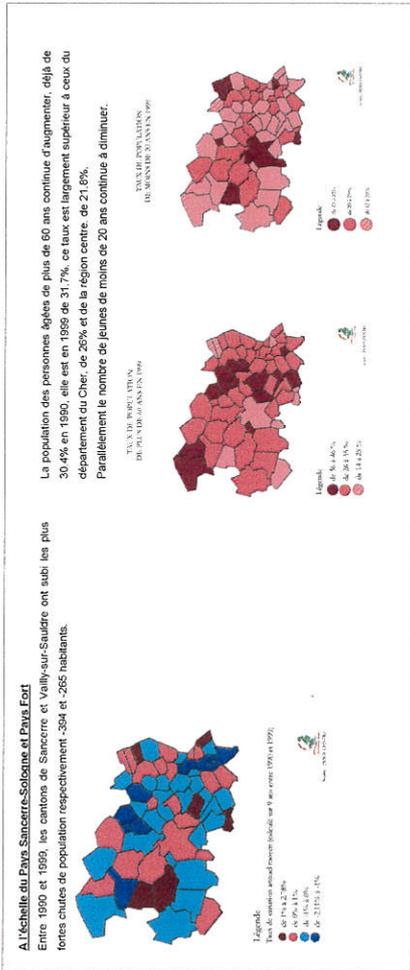
Dans les huit communes étudiées, presque toute la construction neuve entre 1995 et 2004 a été orientée vers des logements individuels purs hormis 18 logements en groupé. Le rythme de la construction neuve reste très faible.

Dans un contexte d'érosion démographique, un rythme de construction neuve modérée semble donc approprié.

Les gens du voyage

La commune de DAMPIERRE-EN-CROT n'est pas concernée par les obligations du schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGENON
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 9 : DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES : POPULATION



Perspectives de développement
A partir des données communales en terme de solde naturel (nombre de naissances et décès sur chacune des communes depuis 1999) et d'évaluation des nouveaux arrivants, au delà des données du recensement de 1999, il semble qu'un certain nombre de communes connaissent un retournement de situation, avec une augmentation significative sinon importante de leur population, principalement due à un solde migratoire positif. Pour les autres communes, la base de population se poursuit.
La carte communale, dans le premier cas, permettra de gérer cette croissance de population, et dans le second cas, d'identifier l'arrivée de nouvelles familles et donc l'accroissement de la population, nécessaire au renouvellement de la population.

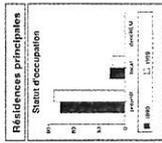
	1975	1982	1990	1999	Taux de variation annuel		Estimation 2006		Sens de variation	
					Solde naturel	Solde migratoire	Solde naturel	Solde migratoire		
Assigny	228	207	172	167	-1,11	-0,33	-10	164	↗	↗
Congressault	232	216	236	214	-1,13	-0,93	2	286	↗	↗
Dampierre-en-Crot	262	239	266	239	-1,18	-1,18	244	7	↗	↗
Le Noyer	350	296	265	266	0,04	0,04	272	70	↗	↗
Subigny	360	348	320	303	-0,61	-0,61	355	70	↗	↗
Sury-es-Bois	423	371	350	315	-0,93	-0,23	-16	309	↗	↗
Thou	133	109	74	75	0,15	0,15	78	10	↗	↗
Villegenon	327	271	260	245	-1,49	-0,66	229	229	↗	↗
					-0,75	0,09	Enquête annuelle 2005	Enquête annuelle 2005		

Bureau d'Etudes - Aménagement, Urbanisme, Architecture
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8.100€, R.C.S. TOURS 439 030 958, N°ordre national S 04947 - régional S 1155, Courriel : BE-AUA@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombes 37000 TOURS-Agences: Bat.640-Zone aéroportuaire, 36130 DEOLS et 1, rue Guillaume de Vayres, 18000 BOURGES
Tel. 02.47.05.23.00 - Fax. 02.47.05.23.01 - www.be-ua.com

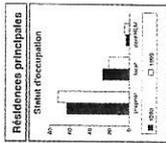
CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGON
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 10 : DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES : HABITAT ET LOGEMENT

Le parc de logements à l'échelle du Pays Sancerre-Sologne et Pays Fert
En 1999, le Pays Sancerre Sologne compte 24 879 logements, soit 15% de l'ensemble des logements du Cher. Le nombre de logements sur le Pays a augmenté de 13% de 1975 à 1990 et seulement de 1% entre 1990 et 1999.
Cette progression du parc est faible et beaucoup de communes ont vu leur nombre de logements diminuer.
De 1975 à 2001 (source DDE), le nombre de logements commencés sur le Pays a sensiblement augmenté entre 1975 et 1988 pour atteindre son plus haut niveau en 1989.
Le parc de logements du Pays reste marqué par des caractéristiques liées à la ruralité :

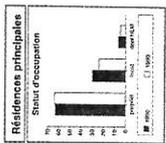
- l'habitat est ancien et vétuste : 62% des logements datent d'avant 1949 ;
- la proportion de propriétaires de leurs résidences principales est de 66,1% dans le Pays, supérieure à celle du département (61,8%) et de la Région (60,2%) ;
- le logement social, malgré une évolution de 23,6% de 1990 à 1999, ne représente que 6,5% des résidences principales ;
- l'habitat est de type individuel, dans 92% des cas et de type collectif pour les 8% restants ;
- Une forte proportion de résidences secondaires, due à la proximité de la région parisienne et aux facilités d'accès par les autoroutes A71 et A77.



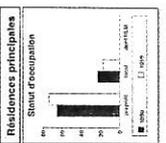
Assigny



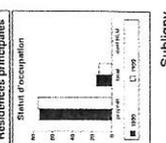
Congressault



Dampierre-en-Crot



Le Noyer

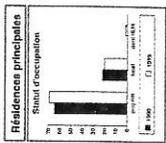


Subligny

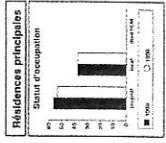
Le parc de logements à l'échelle de chacune des huit communes

Commune	Parc de logements		Evolution du parc en %	Résidences principales			Logt. Avant (nombre)	Logt. Sec. (nombre)					
	Rés. princ.	Logt. vacants		Statut d'occupation %	Logt. Avant (1015 %)	Type de logements							
Assigny	71	59	12	142	2,2	83,1	14,1	2,8	80,3	11,3	56,3	32,4	2
Congressault-en-Crot	96	43	18	157	-3,1	71,9	20,8	7,3	59,4	13,6	52,1	34,4	10
Dampierre-en-Crot	100	34	10	144	-16,8	64	24	12	55	17	53	30	8
Le Noyer	120	93	14	227	0	74,2	17,6	8,3	70,8	9,2	57,5	33,3	2
Subligny	142	58	32	232	3,1	75,4	12,7	12	65,5	10,6	57,7	31,7	15
Sury-es-Bois	139	73	37	249	-1,6	69,1	20,1	10,8	66,9	16,6	54	29,4	5
Thou	32	17	8	57	-8,1	53,1	37,6	9,4	68,8	9,4	59,4	31,2	3
Villegon	107	41	29	180	-0,6	69,8	24,5	5,7	56,6	4,7	53,8	41,5	4

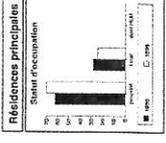
Il existe une certaine inadéquation entre le nombre de ménages de 1 et 2 personnes de plus en plus nombreux et la taille des logements, principalement de grande taille.



Sury-es-Bois



Thou



Villegon

Le parc de logements à l'échelle des huit communes
Le parc total de logements de l'ensemble des huit communes a augmenté entre 1975 et 1989 de 5,95%. Cependant, on constate une baisse du nombre de résidences principales au profit des résidences secondaires et des logements vacants.
Sur la dernière période intercensitaire, on constate toutefois une légère hausse du nombre de résidences principales et parallèlement une légère baisse du nombre des résidences secondaires et des logements vacants. Cette hausse est due à la construction de résidences principales secondaires contre 9,6% à l'échelle du département et 11,5% de logements vacants contre 8,7% pour le département.
La vacance des logements s'explique en partie par l'ancienneté et la vétusté de ces derniers : environ 65% du parc datant d'avant 1915.
Parc locatif social
Au 1^{er} janvier 2004, les huit communes disposaient de 54 logements locatifs sociaux. En 2005, 5 logements H.L.M. sur la commune de Sury-es-Bois ont été démolis, pour cause de vétusté, réduisant ainsi le nombre total à 49 logements.
Construction neuve
La construction neuve en terme d'habitat, entre 1995 et 2004, a été orientée vers des logements individuels, hormis 19 logements en projet avec une moyenne de quatre à six logements neufs commencés par an. Le rythme de la construction neuve est faible.

Les objectifs en matière de logements au niveau du Pays :

- favoriser un logement social de qualité adapté aux besoins ;
- promouvoir un parc locatif intermédiaire ;
- concevoir et valoriser le bâti traditionnel pour lutter contre la banalisation architecturale.

Prospective d'évolution
L'analyse des permis de construire et autorisations de travaux depuis les cinq dernières années montre un nombre significatif de demandes en terme d'une part d'extension et d'aménagement de constructions existantes et d'autre part de changement de destination de constructions à usage d'habitation en maison d'habitation, signe d'un véritable besoin en logements, même si le nombre de construction neuve reste limité, par manque notamment de terrains constructibles.

CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGONEN
DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 7 : GRANDS PAYSAGES ET ACTIVITÉS AGRICOLES

Extraits de l'Atlas des Paysages du Chor

1. Bocage reliquaire du Nord du Pays Fort

Seuls longtemps impropres à la culture destinée à la forêt ou à l'élevage, le paysage de bocage dont l'habitat est disséminé dans la trame des haies. Son image réticulaire pour évoluer vers un système de lignes arborées, qui tire son origine d'un double phénomène : la progression du labour au cours des siècles et le remplacement des haies par des cultures grillagées. L'entretien des haies reposait sur l'utilisation du bois de chauffage, aujourd'hui en régression et dans le cas du fût à celle d'un complément de fourrage vert que l'apparition du maïs-fourrage rend possible. Progression du labour et recul de l'entretien se conjuguèrent pour faire reculer la trame verte qui n'existe souvent plus qu'à l'état de reliques.

Etaux du paysage : L'évolution amorcée au cours des dernières décennies : recul de la trame des haies, mouvement d'ouverture visuelle des paysages de plateau, de simplification des figures paysagères et de fermeture des fonds de vallées. Pour éviter cette banalisation, il convient de prendre des mesures de protection des haies et de favoriser l'entretien des prairies et des plus âgées et maintenir une certaine diversité d'usage du sol.

2. Cœur du Pays Fort

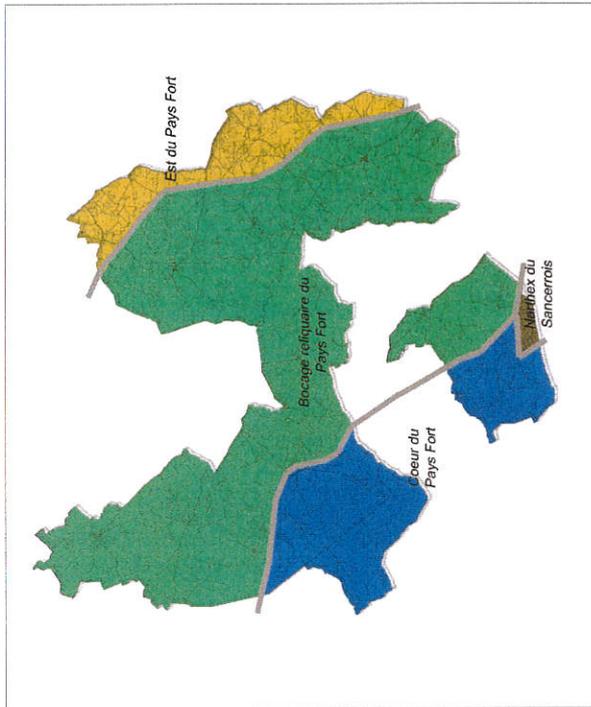
Solè propices à la sylviculture. Alternance de bois et de figures bocagères.

Etaux du paysage : L'équilibre de l'espace naturel : la valeur de l'espace du milieu boisé et des milieux humides repose sur les modalités de sa gestion, c'est un milieu qui doit beaucoup à des pratiques agricoles ancestrales. L'équilibre des milieux humides ne s'est maintenu que parce qu'une partie des fonds de vallée était pâturés ; la tendance à la fermeture de l'espace boisé est relativement stable, en grande partie gérée par les sylviculteurs.

3. Nanthox du Sancerrois

Les figures d'openfield dominent sur les plateaux et la culture tend à s'étaler sur les versants. Le paysage est marqué par la présence de haies et de prairies, les champs sont ponctués de céréales et de plantes fourragères.

Etaux du paysage : Les quelques lambeaux de trame boisée et de haies qui restent sont à préserver et à entretenir. Les champs et prairies qui restent tendent à se réduire et à disparaître, le paysage tendra inéluctablement vers une image banale de plaine.

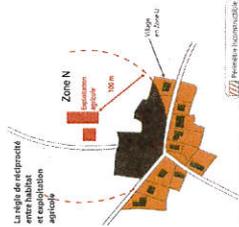


Les activités agricoles

	Nombre d'exploitation 2000 (1988)	Superficie Agricole Utilisée	Terres labourables	Superficie toujours en herbe
Assigny	10 (19)	879	679	189
Congressault	6 (9)	716	671	28
Dampierre-en-Crot	20 (30)	1848	1672	178
Le Noyer	17 (23)	1176	719	456
Subigny	17 (21)	923	646	276
Sury-es-Bois	30 (51)	2627	2000	624
Thou	9 (12)	950	360	208
Villegonon	16 (27)	1334	1173	160

Les huit communes sont inscrites dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée du croûton de chagnon.

L'analyse de la population active à l'échelle des huit communes montre un nombre d'agriculteurs et d'exploitants, de 14,5% en 1990 à 9,9% en 1999.



La règle de réciprocité entre exploitation agricole et habitations

- Du fait de leur activité, certains exploiteurs entraînent des nuisances pour le voisinage. Elles sont répercutées sur le classement sanitaire. Ce dernier induit des contraintes de voir par rapport aux habitations voisines (100 m).
- De même, l'acte de bâtir induit des contraintes de voir par rapport aux bâtiments agricoles voisins.
- C'est la règle de réciprocité (article III-3 du code rural) qui s'applique.
- L'application de ce principe pour régler certains conflits non controversés (c'est-à-dire en zone II), dans une zone d'habitat agricole ou rural (zone II).

Les enjeux pour l'agriculture : (état initial de la carte de développement 2000 du Pays Sancerrois-Subigny-Pays Fort)

- Améliorer les conditions de production
- Favoriser l'agro-tourisme
- Préserver l'environnement



Assigny



Subigny



Thou



Sury-es-Bois



Congressault



Dampierre-en-Crot

Bureau d'Études - Aménagement, Urbanisme, Architecture
S.A.R.L. B.E.-A.U.A., capital 8.100€, R.C.S. TOURS 439 050 938, N°ordre national 5 04947 - régional 5 1135, Courriel : BE-AU@wanadoo.fr
Siège : 69, rue Michel Colombe 37000 TOURS-Agences:Bat.640-Zone aéronautique, 36130 DEOLIS et 1, rue Guillaume de Vayac, 18000 BOURGES

La loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et la circulaire du 10 septembre 1999, introduisent la nécessaire prise en compte de la mesure suivante :

l'éloignement : à proximité des bâtiments à usage agricole doit être exigé un éloignement des bâtiments à usage d'habitation ou professionnel.

La commune de DAMPIERRE-EN-CROT est située dans l'aire d'appellation d'Origine Contrôlée du crottin de chavignol.



e. L'économie touristique

(extrait de l'Etat des lieux 2002 – Pays Sancerre Sologne Pays Fort)

Le tourisme constitue pour le territoire du Pays Sancerre Sologne une activité non négligeable. Il se caractérise comme diffus et s'appuie principalement sur la nature, le court séjour et l'accueil des familles.

Au Nord du département du Cher et du Berry, le Pays Sancerre Sologne se situe à proximité de plusieurs bassins de population regroupant plusieurs millions d'habitants ; Europe du Nord, Ile de France, départements de la région Centre.

L'accès au Pays se fait principalement par routes et par autoroutes (A71-A77).

Le Pays des « Balades et des randonnées » se distingue des autres espaces du département du Cher qui se définissent plus particulièrement soit par rapport au patrimoine, soit par rapport au domaine culturel.

L'offre du touristique du territoire se décline comme suit :

- le tourisme vert lié aux paysages comme les randonnées pédestres et équestres, la chasse, la pêche...
- le terroir et la gastronomie, avec l'AOC crottin de Chavignol, Sancerre et Menetou Salon,
- le patrimoine valorisé notamment par le circuit des granges pyramidales...
- les arts et les traditions regroupant les activités artistiques, les musées, les maisons à thèmes, les animations du territoire. Le musée de la Sorcellerie et le site de La Borne en constituent deux fleurons.

Hébergements de loisirs et de tourisme

- Hébergements de groupes et gîtes d'étapes (capacité d'accueil 2002) : 21 à 50 places : communes de ASSIGNY et de JARS.

- Chambres d'hôtes et chambres au château (capacité d'accueil en 2002) : 1 à 4 chambres : communes de ASSIGNY et SUBLIGNY

- Gîtes ruraux (capacité d'accueil en 2002) :

12 à 20 places : commune de THOU

2 à 11 places : communes de VILLEGONON, ASSIGNY et SUBLIGNY

- Hôtels (nombre en 2002) : VAILLY-SUR-SAUDRE et DAMPIERRE-EN-CROT

- Campings (capacité d'accueil en 2002) :

1 à 30 places : JARS/LE NOYER

L'accueil des campings-cars sur le territoire est encore marginal, quelques plateformes ont été installées soit dans des campings déjà existants, soit à des emplacements spécifiques.

Les activités touristiques qui sont proposées sur le territoire semblent bien correspondre à la clientèle « camping-car ». Il serait donc important de mieux prendre en compte ses attentes et notamment d'adapter des espaces à son accueil.

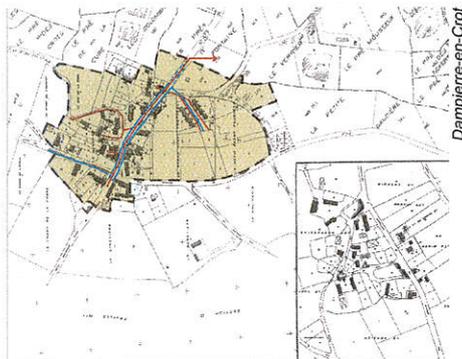
LES RESEAUX

a. L'assainissement

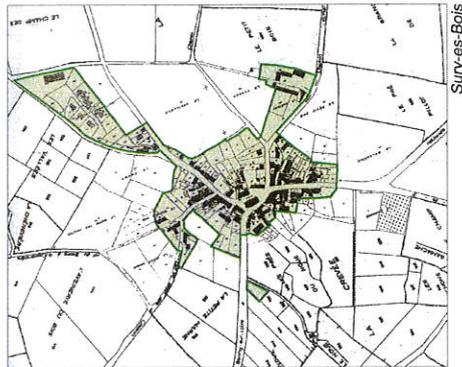
L'étude du zonage d'assainissement a été mise à enquête publique en octobre 2002. Le conseil municipal a décidé par délibération du 5 juin 2002 de classer le secteur actuellement desservi par le réseau collectif en assainissement collectif, et le reste de la commune en assainissement autonome. La commune dispose d'un système assurant le contrôle de conception, d'implantation et de bonne exécution des dispositifs d'assainissement autonome pour la création d'installations neuves (convention avec le SQE).

CARTES COMMUNALES : ASSIGNY, CONGRESSAULT, DAMPIERRE-EN-CROT, LE NOYER, SUBLIGNY, SURY-ES-BOIS, THOU, VILLEGONON
 DIAGNOSTIC TERRITORIAL - PLANCHE 6 ter : ASSAINISSEMENT - ÉTAT DES LIEUX

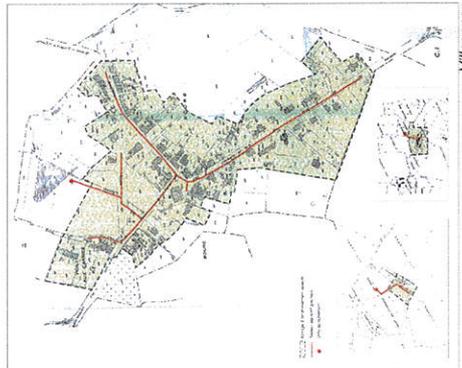
Zonage d'assainissement	Secteurs en assainissement collectif	Secteurs en assainissement individuel
ASSIGNY Approbation Janvier 2006		Ensemble du territoire communal
CONGRESSAULT Enquête publique Mai 2001 puis délibération annulant le zonage d'assainissement complément d'étude en cours pour nouvelle enquête publique		Ensemble du territoire communal
DAMPIERRE-EN-CROT Enquête publique octobre 2002	Secteurs déjà assainis	Le reste du territoire communal
LE NOYER Approbation 24 octobre 1997	Le bourg	Le reste du territoire communal
SUBLIGNY Approbation 8 décembre 1989 puis délibération annulant le zonage d'assainissement complément d'étude pour nouvelle enquête publique		Ensemble du territoire communal
SURY-ES-BOIS Approbation 27 juillet 2001	Le bourg	Le reste du territoire communal
THOU Approbation 19 novembre 2001		Ensemble du territoire communal
VILLEGONON Approbation 20 décembre 2001 puis délibération annulant le zonage d'assainissement complément d'étude pour nouvelle enquête publique		Ensemble du territoire communal



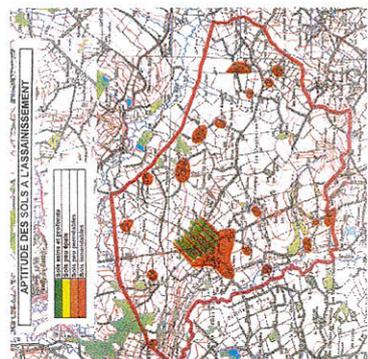
Dampierre-en-Crot



Sury-es-Bois



Villegonon



Thou

La prise en compte du système d'assainissement collectif et/ou non collectif constitue un préalable au développement urbain communal et à la définition future du zonage de la carte communale.

Mars 2007

b. Le réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune de DAMPIERRE-EN-CROT est assurée par le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable du Val de Loire et pays Fort, en mode affermage auprès de la SAUR de SAINT-SATUR.

Le captage concerné est situé sur la commune de BOULLERET.

c. Les eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales ne doit pas dépasser les débits du ruissellement naturel.

Les mesures à mettre en œuvre pour tout aménagement nouveau sont les suivantes :

- créer des bassins d'orages pour la régulation et l'évacuation des débits de l'ordre d'un litre par seconde par hectare aménagé ;
- traiter séparément les eaux de toitures, ainsi que les eaux de chaussées et parkings généralement polluées (mise en place de déshuileurs-désableurs pour les entreprises) ;
- dans les lotissements, favoriser l'infiltration des eaux de toiture de manière à limiter les débits dans les collecteurs publics.

d. La Zone de Répartition des Eaux (ZRE)

La commune de DAMPIERRE-EN-CROT est incluse dans la Zone de Répartition des Eaux fixé par arrêté préfectoral n°2006-1-338 du 23 février 2006.

Le classement en ZRE vise à mieux contrôler les prélèvements d'eau afin de restaurer l'équilibre entre la ressource et les prélèvements.

Il a pour conséquence principale de renforcer le régime de déclaration et d'autorisation des prélèvements en eau. Cependant, aucun nouveau prélèvement ne pourra être autorisé dans cette zone sauf pour motif d'intérêt général, tant qu'un meilleur équilibre n'aura pas été durablement restauré entre les ressources en eau et les usages.

HYPOTHESES ET OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

- CHAPITRE 2 -

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE

La commune de DAMPIERRE-EN-CROT connaît une croissance de sa population confirmée par les dernières tendances démographiques.

Un besoin en logements fonction de plusieurs facteurs :

- L'augmentation de la population
- L'évolution des logements vacants et des résidences secondaires
- La transformation de bâtiments existants, changements de destination (ancienne chapelle ... en résidence principale...)

Si la commune de souhaite accueillir cette nouvelle population, elle doit être en mesure de fournir une offre en matière de logements plus importante afin de pouvoir attirer une population notamment de jeunes ménages.

Tableau estimatif des potentialités d'urbanisation

Secteurs U	Surface estimée m ²	Type	Capacités
Le Bourg	118 435	800 à 1 000 m ²	Env.40
La Taille / Maubois	14 325	1 000 à 1 500 m ²	Env. 4
La Métairie	14 035	1 000 à 1 500 m ²	Env.4
Les Telliers	15 075	1 000 à 1 500 m ²	Env. 6
Les Poupardins	36 365	1 000 à 1 500 m ²	Env. 5
La Gaucherie	20 250	1 000 à 1 500 m ²	Env. 6
Les Grands Lieux	18 630	1 000 à 1 500 m ²	Env. 3
Total			Env. 68

Total global estimé = 68 nouvelles constructions

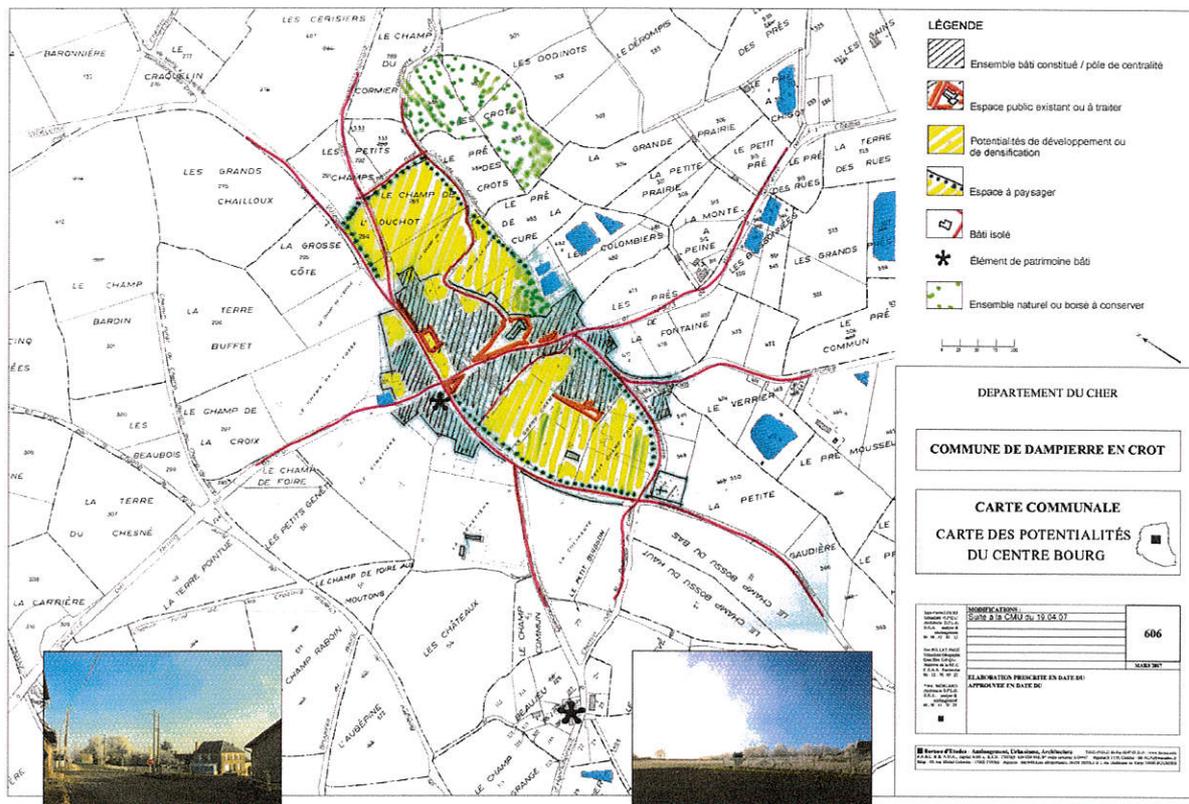
(x 2.3 nombre moyen estimé de personnes par ménages = 157 nouveaux habitants)

soit un rythme annuel moyen d'environ 7 constructions pour les 10 ans à venir.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES SECTEURS OU LES CONSTRUCTIONS SERONT AUTORISEES

- CHAPITRE 3 -

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT DANS LE DEVELOPPEMENT FUTUR DE LA COMMUNE



Plusieurs critères géographiques, définis à l'échelle des huit communes, ont guidés le choix des secteurs de développement de l'urbanisation, il s'agit :

- . de la densification des « dents creuses » ;
- . de l'adaptation du développement urbain à la topographie en ménageant les champs visuels et en limitant les risques naturels encourus ;
- . de la protection des secteurs paysagers sensibles ou à risques en limitant la réalisation de constructions ;
- . du blocage de l'urbanisation sur des ensembles paysagers ou boisés limitant les perceptions de perspectives bâties ;
- . du développement de l'urbanisation limité aux dernières constructions ou ensembles parcellaires formant une unité foncière aux entrées de bourgs ;
- . de la limitation de l'étalement urbain le long des principaux axes de circulations ;
- . du maintien d'un éloignement minimum de 100m entre l'urbanisation et un bâtiment ou ensemble agricole en activité ;

- . de l'équilibrage du développement latéral des entrées de bourgs par la construction des parcelles faisant face à celles déjà bâties ;
- . de l'intégration en secteur constructible de l'ensemble d'une parcelle déjà partiellement bâtie tout en respectant les autres critères définis ;
- . de l'extension mesurée des bourgs et hameaux au delà des limites bâties existantes, sur des secteurs exempts de sensibilité particulière, afin de ménager les secteurs plus sensibles, et ainsi répondre aux besoins en développement ;
- . du développement équilibré des masses bâties par rapports aux centres bourgs constitués ;
- . de la constitution de hameaux là où des constructions isolés existantes le justifient par leur faible éloignement ;
- . de la gestion et la valorisation d'espaces publics « tampons » au sein des structures bâties afin de perpétuer un caractère urbain sans pour autant densifier l'urbanisation ;
- . maintien de secteurs non constructibles à défaut de projets d'ensembles concrets et cohérents pour un développement urbain.

Tout en favorisant :

- o la création de nouvelles liaisons en continuité paysagère, à mettre en place au fur et à mesure des projets ;
- o la préservation des secteurs naturels sensibles et paysagers (rivières, plan d'eau...);
- o la préservation des secteurs forestiers et agricoles ;

INCIDENCES DES CHOIX DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

- CHAPITRE 4 -

DISPOSITIONS RETENUES AU NIVEAU DE LA PROTECTION ET DE LA MISE EN VALEUR DES QUALITES ARCHITECTURALES, PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

1. Avant-propos

1.1 Principe d'urbanisation et aspect extérieur

Le traitement recherché des sites retenus pour le développement de l'urbanisation tend à diluer les terrains à bâtir et les futures constructions dans un environnement végétal dense ; d'où le « soulignage » de chaque lot par des haies intérieures, privées, indispensables et unifiant les clôtures. Dans un souci de cohérence des aménagements extérieurs, une charte paysagère et un cahier des charges pour les nouvelles constructions, sont ici développés en vue de favoriser notamment la plantation d'essences spécifiques et appropriées au site.

L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur du bâtiment ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors des voies. Deux emplacements de voitures doivent être prévus par lot.

1.2 Risques liés au sous-sol

Un grand nombre de secteurs, bâtis ou non, sont reconnus à risques en terme de retrait/gonflement des argiles, ils sont classés en trois niveaux de risques : aléas faible, moyen ou fort.

Cependant, les constructions sont autorisées dans ces secteurs, à condition que la configuration du terrain soit favorable à leur réalisation ou que des techniques de constructions particulières liées à la nature du sol soient mises en œuvre.

Chaque pétitionnaire doit donc prendre les dispositions qui s'imposent.

2. La forme urbaine

- Les différents éléments constitutifs du projet : espaces publics, installations techniques visibles ou non, domaine privé, trame viaire, doivent être traités de façon globale et non séparément ; ils forment un tout indissociable. Il importe, dans la mesure du possible de regrouper les accès aux parcelles autour de placettes, afin de sécuriser les rues, et de ne pas interrompre les linéaires de haies ;
- Les voies publiques doivent être traitées en voirie mixte ;
- Les accès à créer sur les voies principales existantes doivent permettre une vision bilatérale optimale aux carrefours ;
- Des placettes doivent être conçues comme articulations fonctionnelles et lieux d'agrément ;

3. Le cadre paysager

- Les espaces libres et plantations :

Les plantations (haies, arbres ...) existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes ;

Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de terrain. Sont conseillés les arbres et les arbustes d'essences locales ;

Liste d'essences végétales locales permettant de créer des haies champêtres afin d'intégrer au mieux les futures habitations dans leur environnement, en se raccordant notamment au réseau de haies existantes :

Charme commun, Chêne (pédonculés et sessile), Hêtre, Frêne commun, Noisetier commun, Ormes, Erable champêtre ou Châtaignier, Viorne obier, Aubépine, Eglantier, Prunellier, Nerprun, Houx, Alisier, Cornouiller, Pommier et Poirier.

4. L'aspect architectural

En matière de restauration ou de connaissance du patrimoine bâti remarquable, il convient de se référer à l'ouvrage « Restaurer en Pays Fort Sancerrois », édité par le CAUE du Cher (1984).

4.1 Les constructions principales :

Sont à proscrire :

- les pastiches d'architecture archaïque ou étrangère à la région,
- les imitations de matériaux, telles que fausses pierres, fausses briques, faux pans de bois,
- l'emploi brut de matériaux métalliques brillants,
- toutes couleurs distinctes de la polychromie environnante et non motivées par un motif architectural. Est conseillé l'emploi de ton pierre, grège où ocre sable,
- dans le cas de constructions avec sous-sol le niveau du rez-de-chaussée habitable ne doit pas avoir une hauteur supérieure à 0,40 m au-dessus du terrain naturel.
- les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus, des toitures terrasses, courbes etc., sont autorisées pour les maisons contemporaines.

4.1.1 Les maisons dites traditionnelles doivent répondre aux contraintes de développement durable (énergie, adaptation au site, implantation, orientation, économie générale du projet) et se rapprocher des caractéristiques architecturales locales par leur volumétrie, les pentes de couverture, les proportions des éléments architectoniques, les matériaux.

- Plan : parallélépipède nettement plus long que large ;
- Volume : les murs gouttereaux doivent avoir une hauteur minimum de 3,00 m sous sablières.
- Percements : ils devront être nettement plus hauts que larges, sans pouvoir dépasser une largeur de 1,10 m pour les portes et fenêtres à l'exclusion des baies vitrées et des portes de garage.
- Couvertures : elles doivent être à deux pentes d'égales dimensions d'une pente minimum de 40°, réalisées soit en ardoise soit en tuiles plates (16x25 cm), d'une densité de l'ordre de 68 unités / m² minimum. Les formats voisins 16x24 cm et 17x24 cm peuvent également être utilisés.

- Ouvertures de toitures :

Les lucarnes pour les parties visibles de l'espace public doivent :

- ne pas nuire à l'équilibre du volume et à la cohérence de l'architecture,
- respecter les localisations, les principes de composition et le rythme des lucarnes traditionnelles,
- respecter les proportions traditionnelles avec des percements plus petits que les baies existantes en façades.
- le nombre de lucarnes devra se limiter à celui des travées de percements existants en façade.

Les châssis de toit sont autorisés sur les pentes principales à condition d'être plus hauts que larges, harmonieusement disposés et de dimensions se rapprochant de celles des tabatières des anciennes toitures (60 x 40 d'ouverture), en partie arrière ou non visibles de l'espace public.

- Menuiseries/baies :
 - les menuiseries doivent être de type traditionnel,
 - les ouvertures doivent être constituées de deux vantaux (et de trois carreaux par vantail),

- les volets bois doivent être pleins, à deux vantaux, sauf pour les petites ouvertures (moins de 0.7m de large), où un seul volet est possible.
- les portes d'entrée doivent être en bois plein avec ou sans une partie haute vitrée à l'image des portes traditionnelles.
- Les façades : les maçonneries doivent être enduites (enduit de chaux naturelle avec sable de carrière et sable de rivière) de couleur ocre sable, mise en œuvre de type lissé, jeté/recoupé ou tyrolien suivant le type de bâtiment.
- Les ferronneries : elles doivent être traitées d'une manière simple sans torsades ni volutes ; barreau droit de section carrée ou ronde.

4.1.2 Les maisons d'architecture contemporaine doivent répondre aux contraintes de développement durable (énergie, adaptation au site, implantation, orientation, économie générale du projet) sans référence particulière à la typologie locale. Les constructions dont la surface habitable est inférieure au seuil du recours à l'architecte doivent être soumises pour avis à un conseil architectural départemental (SDAP, CAUE, Architecte conseil DDE).

4.2 - Les constructions annexes :

Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits, toitures) avec les constructions principales.

4.3 - Les bâtiments à usage agricole doivent être conçus dans l'esprit :

- d'améliorer l'intégration des constructions liés à l'activité agricole,
- d'adapter le bâti aux besoins actuels et moderniser leurs équipements dans le respect de l'environnement bâti et paysager,
- d'améliorer les abords directs des constructions et leur accompagnement végétal (haies de protection, plantations d'arbres).

4.4 - Les clôtures sur voie :

- Les clôtures à l'alignement sur les voies publiques doivent être constituées par des haies champêtres, éventuellement doublées par un grillage ; n'est admis qu'un seul accès charretier par lot.
- Les blocs EDF/ GDF sont intégrés aux clôtures.
- Dans les centres bourgs, sont autorisés les hauts murs, en moellons de pierre maçonnés, plus ou moins enduits, utilisant le calcaire et silex mêlés ou le grès ferrugineux, spécifique du Pays Fort.

4.5 - Les clôtures des parcelles :

Elles doivent être réalisées au moyen de haies champêtres libres ou taillées.

DISPOSITIONS RETENUES POUR LE MAINTIEN ET LE RENOUVEAU DE L'EQUILIBRE FONCIER ET POUR L'AFFIRMATION ET LE RENFORCEMENT DES ESPACES CONSTRUITS

La commune a décidé de mettre en place un projet d'ensemble dans une logique de développement durable, ayant pour objectifs principaux de :

- préserver l'espace agricole,
- préserver les espaces forestiers existants sur l'ensemble du territoire communal, par leur classement en zone non constructible,
- prévoir quelques opérations de construction neuve, de taille modeste, dans le bourg et en périphérie de ce dernier,
- permettre la « densification » de certains hameaux bien identifiés,
- réhabiliter et permettre le changement de destination de l'habitat rural et agricole,

Ces choix sont liés :

- à la configuration topographique et à la morphologie de l'ensemble du territoire communal,
- à la qualité paysagère de la commune.

Le plan de zonage a permis de classer en zone N, naturelle, l'ensemble des masses boisées, friches, écosystèmes (Natura 2000 et ZNIEFF) qu'il est nécessaire de conserver.

L'ouverture de secteurs à l'urbanisation, rendue nécessaire du fait des besoins en construction, est prévue par la présente carte communale, il s'agit en complément du centre bourg qui a été étendu, dans les limites précisées dans le chapitre précédent, des hameaux suivants : « La Taille Maubois », « La Métairie », « Les Telliers », « Les Poupardins », « La Gaucherie » et « Les Grands Lieux ».

Ces derniers offrent de nouvelles possibilités de constructions neuves, ils ont été déterminés en fonction de plusieurs critères :

- . de la densification des « dents creuses », au cœur des hameaux existants,
- . de l'existence de constructions isolées justifiant par leur faible éloignement de la constitution d'un hameau,
- . du blocage de l'urbanisation sur des ensembles paysagers ou boisés limitant les perceptions de perspectives bâties ;
- . du développement de l'urbanisation limité aux dernières constructions ou ensembles parcellaires formant une unité foncière aux entrées des hameaux ;
- . du maintien d'un éloignement minimum de 100m entre l'urbanisation et un bâtiment ou ensemble agricole en activité ;
- . de l'équilibrage du développement latéral des entrées de bourgs par la construction des parcelles faisant face à celles déjà bâties ;
- . de l'intégration en secteur constructible de l'ensemble d'une parcelle déjà partiellement bâtie tout en respectant les autres critères définis ;

Leurs capacités d'accueils ont été définies à partir de l'analyse des données socio-démographique et des besoins exprimés en matière de construction.

Le reste du territoire communal est classé en zone naturelle, cependant y sont autorisées :

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre ou la restauration des bâtiments dont l'essentiel des murs porteurs subsiste ;
- l'adaptation, le changement de destination (transformation en habitation, par exemple), la réfection ou l'extension des constructions existantes ;
- la réalisation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, d'intérêt public, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.