

Acte déposé à la
Sous-Préfecture le

05 JAN. 2009



département du Cher
Commune de SAINT-HILAIRE-DE-COURT

PLAN LOCAL D'URBANISME

projet approuvé le 18 décembre 2008

**P.A.D.D. : Projet d'aménagement
et de développement durable**

A. **LE DIAGNOSTIC**

Les atouts de la commune sont les suivants :

- une identité paysagère marquée par de grands bois et des rivières, qui n'est pas menacée ;
- un habitat résidentiel dans un environnement bénéficiant d'une réelle qualité de vie,
- des possibilités d'expansion urbaine qui ne dénaturent pas le village,
- la proximité immédiate d'une grande agglomération porteuse d'emplois, de services et d'équipements.

Les handicaps sont les suivants :

- le peu de commerces et de services de proximité sur le territoire communal,
- un cœur de village peu marqué - exception faite de la vie culturelle et de loisirs -
- une superficie importante du territoire touchée par les inondations par crue (P.P.R.I.) et par les tassements différentiels du sous-sol (P.P.R.N.).

B. **LE PROJET**

Les objectifs forts de l'évolution de la Commune de Saint-Hilaire-de-Court sont :

- **le maintien de l'équilibre entre espace urbain et espace naturel ou agricole, garantie de la préservation du patrimoine et de la qualité de vie**
C'est pourquoi :
 - les zones à urbaniser ne dénaturent et ne déstructurent pas le village. Elles utilisent les principales dessertes existantes, et de nouvelles voiries internes à ces zones seront créées, relevant d'un plan de composition spécifique à chacune d'entre elles.
La circulation routière en sera globalement améliorée et sécurisée.
- **le maintien et le renforcement de l'identité paysagère qualifiant le territoire communal**
C'est pourquoi :
 - la protection paysagère est maintenue , en conservant les « espaces boisés classés » figurant au Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) , à l'exception des bandes de dix mètres bordant les voies communales et départementales, de façon à anticiper de futurs travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement de réseaux.
 - la protection paysagère est renforcée sur l'ensemble du territoire, par l'intégration en « espaces boisés classés » des bosquets et quelques haies arbustives ne bordant ni voies communales, ni voies départementales, mais proches des bois et (ou) des rivières.
 - sont portés en « éléments de paysage à préserver », conformément à l'Article L123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme :
 - d'une part* , les haies arbustives le long des voies communales et départementales,
 - d'autre part*, les bandes de 10m d'espaces boisés classés qui figuraient à ce titre sur le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) qui bordent les voies communales et départementales (déclassées -de fait-)
 - il est également prescrit des « espaces boisés inconstructibles » de type « bosquet » dans les zones à urbaniser, tant pour l'habitat (AU1 , AU2) que pour les activités (AUa)
 - la qualité environnementale et paysagère de la vallée de l'Arnon est préservée. Les chemins de randonnée seront signalés et mis en valeur.

- **le renforcement de la centralité du bourg et la cohésion du développement urbain**

C'est pourquoi :

- le centre du village en matière de convergence sociale et de loisirs au point culminant Est du village et le centre administratif (mairie et école) est préservé et renforcé
d'une part : en maintenant les voiries et les espaces publics et de stationnement existants, au point haut du village , sans réduire leurs surfaces,
d'autre part : en créant une liaison piétonne « douce » entre les zones d'habitat urbain actuelles et les zones d'habitat à urbaniser (AU1,AU2,AU3) par l'aménagement paysager du bassin d'orage à l'emplacement réservé n°1, et celui du lieu-dit « Le Champ Millard »,
- la lisibilité du bourg est préservée : dans le règlement des zones à urbaniser (AU) , la hauteur possible des constructions de la zone AU1 la plus éloignée du bourg actuel est de deux niveaux + combles, alors qu'elle est limitée à un niveau + combles pour les deux autres zones AU2 et AU3,
- il est projeté trois zones à urbaniser au lieu d'une seule, comme autant de « nouveaux quartiers ». Le premier (AU1) est la zone à urbaniser qui intégrera le mieux services, commerces et équipements. Le second (AU2) et le troisième (AU3) sont les zones à urbaniser conditionnées par le rythme de densification des constructions du précédent, qui pourront intégrer -eux aussi- équipements , commerces et (ou) services.
Ces trois « quartiers » sont prévus en aménagement d'ensemble, et non au coup par coup.
- un emplacement réservé n° 1 est prévu précitée pour permettre une nouvelle extension du cimetière ; un autre emplacement réservé n° 2 est prévu pour qu'au point bas du bourg, le traitement des eaux de ruissellement y soit maîtrisé et paysagé au pied de la liaison « douce ».

- **le renouvellement urbain et la mixité sociale, en tenant compte du fait que le développement des secteurs construits est saturé, donc très limité.**

C'est pourquoi :

- les zones à urbaniser en matière d'habitat (AU) sont projetées pour assurer un renouvellement démographique, en intégrant des logements locatifs sociaux, conformément à la loi Engagement National pour le Logement (E.N.L.), et des équipements publics et privés pour que ces zones aient équipements, services et commerces qu'il leur faut .
Le renforcement de l'animation, de la vie sociale pourra ainsi être assuré, par la présence des équipements , des commerces et des services nécessaires dans ces nouvelles zones.
Les zones urbaines actuelles comportent si peu de commerces (1 café, 1 salon de coiffure, 1 taxi et un hôtel
qu'elles ne peuvent pas prétendre à elles-seules répondre en équipements divers aux besoins d'un horizon 2025 de population globale à hauteur de 900 habitants .
C'est pourquoi la superficie prévue pour les trois zones à urbaniser que sont AU1, AU2 et AU3 est de taille à permettre **conjointement** la création
 - des logements
 - et - des commerces de proximité (bouche ou autres)
 - et - des équipements (école maternelle et primaire, etc) et des services (crèche, maison de retraite, résidence pour personnes âgées avec services, E.H.P.A.D.,etc)
- Tant pour la surface globale que pour la surface par tranches de ces zones à urbaniser, il ne s'agit donc pas seulement de la surface pondérée calculée ordinairement pour les seuls besoins des terrains à bâtir des logements et de leurs voiries de desserte.
Aucun emplacement réservé n'est programmé de préférence dans l'une ou l'autre des trois zones, puisque la commune sait que le projet d'aménagement d'ensemble de chaque zone se

fera sous le contrôle administratif et réglementaire d'autorisation des sols correspondant, pour s'assurer que ce projet intègre les besoins en services, équipements et commerce(s).

C'est pourquoi les équipements, commerces et services seront assurés d'y voir le jour.

- **la participation active et non pas passive de la commune à la vie économique locale et intercommunale.**

D'une part,

le Contrat Régional de pays de Vierzon, signé le 24 septembre 2007, décrit bien le contexte de son offre en matière de zones d'activités. Il est le suivant :

- toutes communes confondues du Pays de Vierzon, l'offre globale ne satisfait pas la demande ; le portefeuille de zones d'activité et le stock actuel de foncier disponible sont peu qualitatifs l'un et l'autre, d'une part ; il se confirme un déficit de surface foncière immédiatement disponible, d'autre part ; enfin, le volume de foncier programmé est à mieux maîtriser, par le biais des communautés de communes,
- la qualité des aménagements, des équipements et des services attachés aux zones existantes est moyenne, pour ne pas dire médiocre,
- l'offre immobilière est trop rare, notamment celle pour des zones d'activités situées entre 0 et 5 km de l'échangeur Nord de l'autoroute A 20,
- il existe pourtant sur le territoire du Pays de Vierzon une réelle dynamique endogène.

D'autre part,

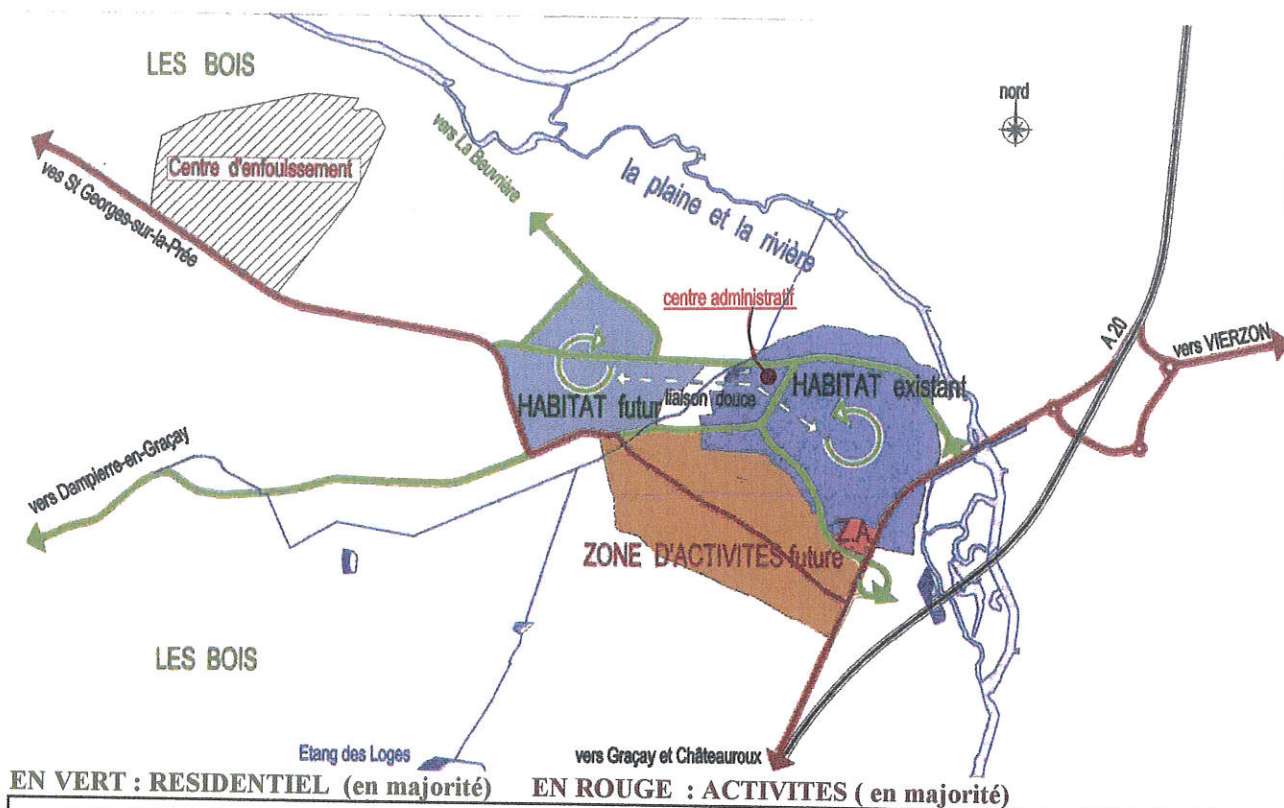
la commune de Saint-Hilaire-de-Court n'entend pas n'être qu'une cité-dortoir, sans développer son potentiel d'activités.

Depuis plusieurs années, elle s'inscrit dans la démarche intercommunale de la Communauté de Communes des Vallées vertes du Cher-Ouest, permettant la cohérence des projets de chacun entre eux.

Elle a notamment subi un gros échec dans la négociation d'une implantation industrielle à venir, du fait que l'actuelle taille de la zone d'activités du Plan d'Occupation des Sols en vigueur était très inférieure au besoin du seul industriel en négociation. Ce point négatif a été confirmé dans le même temps par l'étude de faisabilité de zones d'activités à Saint-Hilaire-de-Court et à Graçay, effectuée par la société d'économie mixte du département qu'est la S.E.M. Territoria.

C'est pourquoi :

- la zone à urbaniser en matière d'activités (AUa), loin d'être abandonnée ou cantonnée à la seule usine existante, fera l'objet d'une extension et d'un aménagement concerté avec directives d'ensemble.
Elle entend faire jouer ces atouts, celui d'être « en vitrine » de l'autoroute A 20, dont l'échangeur pré-existe à la zone AUa, d'une part, et celui d'être plus près de l'aéroport de Châteauroux que la ville de Vierzon-même.
- la maîtrise de l'extension et de la requalification de cette zone à urbaniser pour activités s'inscrit dans le projet intercommunal porté par la Communauté de communes des Vallées vertes du Cher-Ouest.
- la concession d'aménagement est envisagée d'être confiée à la société d'économie mixte, la S.E.M. Territoria, laquelle a d'ores et déjà effectué les études de faisabilité.
- une Orientation d'Aménagement (O.A.) s'ajoute au P.L.U., afin de s'assurer que, de l'entrée à sa sortie, le tracé de la voirie interne à la zone AUa épargne au maximum le bourg et l'habitat futur du trafic routier lié aux activités.



Contraint au Nord et à l'Est par les zones inondables de l'Arnon et du Cher et l'autoroute A20, l'expansion urbaine se fera de manière progressive à l'Ouest et au Sud du centre-bourg.

L'horizon de développement démographique de la commune (800 habitants en 2015) assurera au centre administratif actuel la place centrale (géographiquement) qu'il n'avait pas jusqu'alors.

SUPERFICIES (en Ha) DES ZONES du P.O.S. modifié arrêté le 26 décembre 2007

Zones urbaines	UD	:	50
Zones à aménager	NAa	:	10
	NAb	:	28
Zones à protéger		:	
- à dominante agricole	NC	:	869
	(dont NCa		26 ha)
- zone naturelle	ND	:	220
Superficie de la commune		:	1 175

SUPERFICIES DES ZONES du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 décembre 2008

Zones urbaines	U	:	51
	Ua	:	2
Zones à aménager	AU1,AU2,AU3	:	31
	AUa	:	46
Zones agricoles	A	:	576
	(dont A1	:	4 ha 15)
Zones naturelles	N , Ni, N1, N2	:	469
(dont Ni inondable, d'usage mixte : agricole, péri-urbain et naturel			
Superficie de la commune		:	1 175

Commune de Saint-Hilaire-de-Court (Cher)

Schéma illustrant le P.A.D.D.

