

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

## SAINTE SOLANGE

---

Acte déposé à la  
Préfecture du Cher, le

23 DEC. 2005



## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Arrêté le  
Approuvé le



document n° 2

Septembre 2004

J. H.

# COMMUNE DE SAINTE-SOLANGE

P.L.U.

## Projet d'Aménagement et de Développement Durable

### Perspectives de développement

L'objectif que s'est fixé la commune pour son évolution est d'atteindre, à terme, une population d'environ 1500 habitants (1350 actuellement). C'est une évolution modérée sans doute, mais dont l'intérêt est essentiellement le maintien sur place des différents équipements, tant publics (écoles, bibliothèque...) que privés (commerces, artisans, professions libérales...) nécessaires au bon fonctionnement du bourg.

Créer de nouvelles zones de développement sans dénaturer le site : les possibilités physiques, pour être limitées n'en existent pas moins.

### Les possibilités d'évolution

#### Les propriétés de la commune

Relativement importantes, elles sont, malheureusement, (ou heureusement !) situées dans les secteurs les plus sensibles de la commune (La Carmerie etc...) et de ce fait plutôt destinées à renforcer la protection du paysage, notamment vers la route de Brécy, où la vue sur le bourg est sûrement l'une des plus belles.

Un petit secteur pourrait néanmoins être ouvert à une urbanisation très limitée, et de grande qualité, en prolongement de la ferme de La Carmerie. (Ce secteur fait d'ailleurs l'objet d'une procédure d'urgence de révision du POS, dans le souci de conserver à court terme les effectifs scolaires de la commune : une quinzaine de pavillons pourraient ainsi y trouver place.)

#### Les terrains libres

Le plus grand potentiel réside dans des terrains situés au centre même du bourg et classés depuis longtemps en zone NA (à urbaniser) : 13 ha environ pourraient y être aménagés d'une manière cohérente, en préservant de larges espaces verts, et seraient en prise directe avec l'activité du bourg.

Ce secteur contient notamment un petit espace boisé dominé par un arbre magnifique qui pourrait, utilement et à peu de frais, être aménagé en espace de jeux et de détente.



J. M.

D'autres secteurs sont envisageables :

- d'abord au lieu-dit « Les Grands Champs » en prolongement direct du lotissement communal. D'une superficie de 3,8 ha, il pourrait aisément être raccordé au réseau public d'assainissement et accueillir une bonne trentaine de pavillons
- ensuite au lieu-dit « Les Aubées de Villemont » au prix de grandes précautions, notamment architecturales, quant à l'intégration dans l'environnement. L'intérêt de ce secteur est en effet remarquable en raison de la proximité du cours d'eau, de la qualité de son paysage et de son faible éloignement du bourg.
- enfin, une très légère augmentation du secteur urbanisé du « Champ de la Grange » peut être envisagée.

#### La restauration de l'existant

Outre les secteurs à ouvrir à l'urbanisation, il convient de favoriser la restauration et la réhabilitation des bâtiments existants, et particulièrement des bâtiments de ferme progressivement abandonnés. Il serait en effet inacceptable de continuer à voir disparaître sans réagir un patrimoine d'une telle qualité.

### Les choix du développement

Les secteurs d'urbanisation retenus l'auront été, par ailleurs, en raison d'impératifs fondamentaux ayant trait à la protection des sites.

#### La préservation des sites naturels

Les vallées de l'Ouatier et du Colin, actuellement classées en zone ND, seront totalement conservées en l'état. Elles pourraient même faire l'objet d'une mise en valeur progressive (cheminements, plantations, etc...) sous l'impulsion de la commune. Une politique subtile permettrait à la fois de préserver la flore et la faune existantes, tout en permettant aux amateurs de s'en approcher.

#### La préservation des entrées du bourg

Sainte-Solange a cet avantage sur beaucoup d'autres communes d'avoir ses entrées totalement, ou presque, libres de toutes les constructions qui abîment habituellement et définitivement les vues que l'on peut avoir sur le village. Il convient de les préserver à tout prix.

#### La mise en valeur du bourg ancien

Outre la protection des vues que l'on peut avoir en l'abondant, une mise en valeur systématique du patrimoine architectural, accompagnée d'un aménagement des espaces publics (place de la Mairie ...) seraient de nature à renforcer encore l'attrait de la commune.

De tels aménagements ont d'ailleurs été entrepris, en particulier autour de l'église.

#### La mise en valeur de la chapelle dédiée à Sainte-Solange

De petits aménagements paysagers, alors qu'une restauration de la chapelle elle-même a d'ores et déjà été entreprise, contribueraient, à relativement peu de frais, à améliorer très sensiblement l'attractivité de ce lieu symbolique.



J. P.

## L'activité économique

La petite zone artisanale existante doit être agrandie pour accueillir de nouvelles activités. Toutefois, son aménagement, qui sera désormais du ressort de la Communauté de Communes, devra être pensé en coordination avec les autres secteurs artisanaux de la Communauté.

## L'activité culturelle et associative

Relativement importante, elle s'est surtout tournée vers les jeunes et concentrée au foyer rural. Les plus petits disposent en outre d'un centre aéré et d'un centre de loisirs le mercredi.

## Le secteur du Domaine de Mazières

Par ailleurs, l'Association des Paralysés de France (APF) propriétaire du Domaine de Mazières se propose de restructurer entièrement cet ensemble de bâtiments situés au milieu d'un très beau parc boisé.

Y seraient envisagés :

- a- la création d'**ateliers protégés** tournés principalement vers les activités agronomiques (arboriculture, horticulture, maraîchage biologiques) nécessitant entre autres la construction de serres.
  - la création d'un parc résidentiel, proposant des activités de plein air
  - la création d'une salle polyvalente de vie associative
- b- la création d'un **pôle services** pour accueillir certains services gérés par l'APF
- c- l'implantation d'une **structure d'accueil temporaire**, pour des séjours de moins de trois mois.

Ces aménagements nécessiteront un certain nombre de travaux d'infrastructure :

- élargissement de la voie d'accès
- alimentation en eau potable
- raccordement au réseau d'assainissement.

Les dispositions de la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, précisent :

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population(...), et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le Plan Local d'Urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1<sup>er</sup> juillet 2002 ou une zone naturelle.../...



J. H.

*Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. »*

## Les infrastructures

### Les voies de circulation

Le réseau de voirie actuel ne nécessite pas, a priori, de remaniement substantiel. En tout état de cause, il reviendrait à la Communauté de Communes d'en décider.

Néanmoins, l'urbanisation du secteur des Aubées de Villemont nécessitera sans doute un aménagement, voire un élargissement de la route qui le longe (VC 8).

### Les cheminements piétons

Un certain nombre de sentiers de randonnée traversent actuellement la commune et sont gérés par des associations de marcheurs comme de protection de la nature. Une collaboration avec ces associations pourrait aider éventuellement à en définir d'autres.

### L'assainissement

La station d'épuration semble parvenir à la limite de ses capacités et il convient d'ores et déjà de réfléchir à son remplacement (tout le réseau d'assainissement est séparatif seule la rue Henry Vernoy est en unitaire).

La création d'un emplacement réservé paraît dès lors s'imposer.

### Le traitement des ordures ménagères

La décharge actuelle est appelée à disparaître. Son remplacement par une déchetterie avec mise en place d'un tri sélectif est du ressort de la Communauté de Communes. L'implantation de cette déchetterie sur le territoire de Sainte-Solange est envisagée, qui remplirait les conditions de distance par rapport aux autres communes.

Septembre 2004



J.V.

*[Signature]*