

**D.D.E. 18 - S.U.**

P.O.S.

approuvé le :  
9 Janvier 1987

Révision

approuvée le :  
04-09-1998

# **PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.**

Commune de

**VAILLY-SUR-SAULdre.**

Rapport de présentation.

document n° 1.



# SOMMAIRE

Introduction	1
Les étapes de la procédure	6
1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE	7
2 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	9
A - Le relief et l'hydrographie	9
B - La géologie	11
C - L'espace naturel et les paysages	13
D - L'espace agricole	
E - L'espace bâti	17
F - Les logements	21
G - Le rythme de la construction	22
H - L'histoire	23
I - Le patrimoine historique et archéologique	24
3 - LA POPULATION	25
A - Evolution de la population	27
B - Les tranches d'âge	29
C - La population active et l'emploi	30
4 - LES EQUIPEMENTS ET SERVICES	31
5 - LES CONTRAINTES	32
6 - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENTS	33

## INTRODUCTION

---

Où accueillir de nouveaux habitants, quelles terres préserver absolument pour l'agriculture, comment implanter les constructions, quelles voiries, quels raccordements aux réseaux, comment accueillir des artisans, comment maîtriser les résidences secondaires? Le P.O.S. est l'occasion d'étudier, de discuter, de choisir, et c'est la commune qui est responsable.



# LE P.O.S. POUR VOTRE COMMUNE : UN CHOIX AU MOMENT VOULU

## La commune choisit son devenir

### Se doter d'un P.O.S. n'est pas obligatoire

**Mais** 12.000 communes ont déjà fait ce choix.

Elles planifient ainsi leur évolution future

- en protégeant les espaces sensibles et les terres agricoles,
- en définissant une règle publique à laquelle se référeront toutes les décisions quotidiennes d'aménager ou de construire,
- en désignant les zones d'extension (lotissements, quartiers nouveaux) et les secteurs anciens à réhabiliter,
- en prévoyant les équipements qui seront nécessaires et en étudiant, à cette occasion, les modalités de leur financement.

"Le territoire est le patrimoine de la nation". Les communes en ont la responsabilité principale mais elles collaborent avec les autres collectivités, la région, le département, les chambres consulaires ainsi qu'avec l'Etat.

**Si** la commune ne souhaite pas se doter d'un P.O.S.

La possibilité de construire "en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune" est limitée

- aux bâtiments ou installations que l'on ne peut localiser ailleurs (nécessaires, par exemple, à l'exploitation agricole ou à certains équipements collectifs),
- aux bâtiments autorisés par le commissaire de la République sur demande motivée du conseil municipal.

Le permis de construire continue d'être délivré dans les conditions actuelles, au nom de l'Etat.

- par le maire après avis conforme du directeur départemental de l'équipement,
- et, éventuellement, par le commissaire de la République.

A tout moment, la commune peut décider de **prescrire** un P.O.S. Six mois après l'approbation de celui-ci, le maire délivrera le permis de construire au nom de la commune et sous la responsabilité de celle-ci.

## La commune élabore son P.O.S.

La commune est désormais seule responsable de l'élaboration, de la modification ou de la révision de son P.O.S. La procédure prévue est simple et cohérente :

### 3 délibérations du Conseil municipal, 2 décisions du maire

#### 1. Le conseil municipal PRESCRIT l'élaboration du P.O.S.

- L'Etat est obligatoirement **associé** à l'élaboration du P.O.S.
- Le conseil fixe librement les conditions de l'association avec les autres partenaires : la région, le département, les chambres consulaires.
- le maire consulte comme il l'entend les associations, les groupements divers.
- Le conseil confie le travail technique aux prestataires de son choix : services de la commune ou d'un groupement intercommunal, bureaux d'études, architectes, urbanistes, services de l'Etat, etc.

#### 2 Lorsque le travail technique est réalisé, le conseil municipal arrête un projet de P.O.S.

- Il le communique aux partenaires associés ainsi qu'aux communes limitrophes ou aux groupements de communes concernés qui en font la demande.
- Le maire recueille les divers avis qui doivent s'exprimer dans les 3 mois.

#### 3 Le maire rend public le projet de P.O.S. qui devient opposable aux tiers.

- Lorsque le maire rend public le P.O.S. ou quand le conseil municipal l'approuve, ces décisions de la commune sont immédiatement exécutoires à condition qu'il existe un schéma directeur.
- S'il n'existe pas de schéma directeur, il faudra attendre les éventuelles remarques du commissaire de la République qui les notifiera dans le délai maximum d'un mois pour qu'elles soient intégrées au P.O.S.

#### 4. Le maire soumet le P.O.S. à ENQUETE PUBLIQUE

- C'est lui qui conduit cette consultation de la population communale dont il recueille les observations.
- Il fait apporter les dernières modifications techniques qui résultent de cette enquête.

#### 5. Le conseil municipal APPROUVE définitivement le P.O.S. (au plus tard dans les 3 ans)

## La commune adapte le contenu de son P.O.S. à ses besoins

Jusqu'ici, l'Etat élaborait les documents d'urbanisme et les approuvait après avis de la commune. Cette compétence appartenait désormais à la commune qui prendra l'avis de l'Etat.

Le P.O.S. devient l'unique document d'urbanisme communal opposable aux tiers.

Les 5 000 communes qui ont mis au point leur carte communale ou celles qui ont défini une zone d'environnement protégée (Z.E.P.) devront transformer leur document en P.O.S. avant le 1<sup>er</sup> octobre 1985 pour acquiescer les nouvelles compétences en matière de permis de construire.

2/3 des communes qui sont aujourd'hui dotées d'un P.O.S. ont moins de 2.000 habitants. Le P.O.S. est un instrument utile aux communes rurales aussi bien qu'aux communes urbaines. Son contenu peut varier selon les situations locales.

### La commune peut se limiter au minimum obligatoire peut enrichir ce minimum

- un plan délimitant les zones urbaines et les zones naturelles protégées,
- les règles précisant la nature et la destination des constructions autorisées dans chaque zone (habitat, locaux industriels, bâtiments agricoles, etc.) ainsi que les règles de leur implantation par rapport aux voies, aux limites de parcelles, etc.
- elle le fera en réfléchissant aux coûts des équipements futurs

Elle peut introduire dans son P.O.S. tous les éléments qu'elle juge utiles en fonction des besoins locaux, tels que :

- des règles concernant l'aspect extérieur des constructions,
- des coefficients d'occupation des sols applicables dans telle zone ou partie de zone,
- la détermination d'emplacements réservés aux voies et ouvrages publics,
- la délimitation de secteurs à protéger ou à mettre en valeur,

## La commune tient compte dans son P.O.S. de l'intérêt général

Lorsque la commune s'est associée à d'autres pour élaborer un schéma directeur ou une charte intercommunale, elle doit bien évidemment respecter les engagements qu'elle a pu prendre.

La commune doit en outre respecter un certain nombre d'intérêts nationaux limitativement énumérés :

- lois d'aménagement et d'urbanisme, et leurs prescriptions d'application,
- servitudes d'utilité publique,
- dispositions nécessaires à la mise en œuvre des "projets d'intérêt général" comme les centrales énergétiques, les autoroutes, les parcs nationaux,...

Enfin, comme tout un chacun, la commune doit respecter la législation en vigueur portant sur la sécurité ou la salubrité...

L'association obligatoire de l'Etat et les contrôles qu'il exerce constituent moins une contrainte que la garantie d'éviter les actions contentieuses. La prise en compte des intérêts supracommunaux ne résulte pas d'une coercition mais d'une discussion entre partenaires. L'utilisation de l'espace implique des arbitrages difficiles. C'est le rôle de l'Etat "associé" de rappeler le nécessaire équilibre entre la protection des espaces naturels et la production de terrains à bâtir.

## La modification

Si ces transformations sont de faible importance - s'il s'agit, par exemple, de rajouter une règle concernant l'aspect des constructions dans certaines zones, de transformer une partie de zone NA en zone U parce que vous l'avez équipée, ou encore d'augmenter légèrement un coefficient d'occupation du sol dans un secteur de zone urbaine - vous pouvez faire une « modification » du P.O.S. Il n'y a pas de remise en cause substantielle de l'ancien P.O.S.

La procédure à suivre est alors très simple puisque vous décidez la modification, la mettez à l'enquête publique et la soumettez à l'approbation du conseil municipal.

Aucune consultation n'est obligatoire.

## la révision du P.O.S.

Si ces transformations sont substantielles - s'il s'agit par exemple de transformer une partie de zone agricole en zone urbaine, de supprimer ou même de réduire un « espace boisé classé », de modifier nettement le coefficient d'occupation du sol de certaines zones - vous devez procéder à une « révision » du P.O.S.

Attention, une accumulation de petites modifications du P.O.S. peut représenter une transformation significative du P.O.S. qui doit donc être révisé.

La procédure à suivre est alors :

- le conseil municipal délibère pour prescrire la révision du P.O.S. ;
- vous publiez par arrêté la

liste des partenaires associés ;

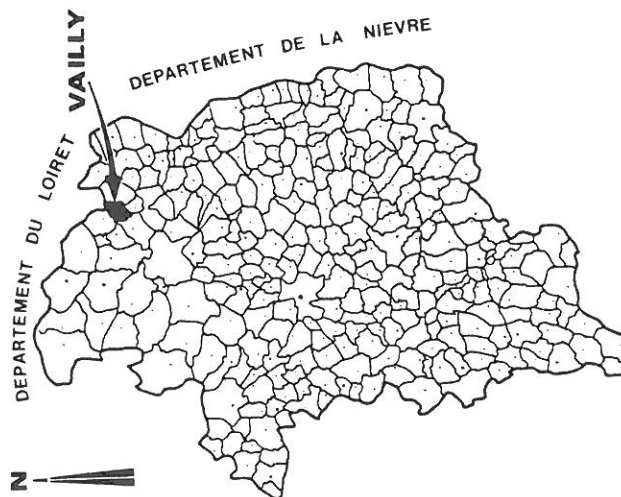
- le conseil municipal arrête le projet de P.O.S. révisé ;
- vous soumettez le projet à l'enquête publique ;
- le conseil municipal approuve le nouveau P.O.S. par une délibération. Vous n'appliquez le projet de P.O.S. révisé qu'après cette dernière étape de l'approbation par le conseil municipal (délibération de ce dernier et accomplissement des mesures de publicité).

# *le P.O.S. de Vailly*

## **les étapes de la procédure.**

- Le P.O.S. a été prescrit par délibération du conseil municipal du 13 janvier 1984
- Par ARRETE municipal du 26 juin 1984, le Maire a fixé les modalités d'élaboration du P.O.S.
- Le P.O.S. a été ARRETE par délibération du conseil municipal du : 24 janvier 1986
- Le P.O.S. a été PUBLIE par arrêté municipal du : 5.09.1986
- L'enquête publique s'est déroulée du 28.10.1986 au 2.12.1986
- Le P.O.S. a été APPROUVE par délibération du conseil municipal

# SITUATION GEOGRAPHIQUE



La commune de VAILLY SUR SAULDRE est située dans la partie Nord du département du Cher à la limite du département du Loiret.

Elle appartient au "PAYS FORT", région naturelle du Nord-Est du département du Cher.

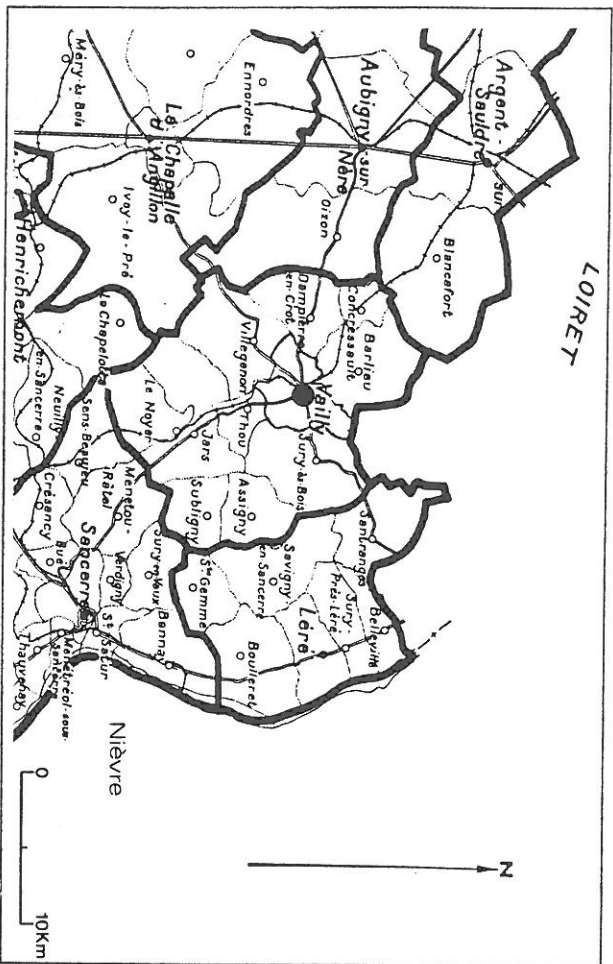
## LE PAYS FORT

Au Nord — Est du département du Cher, le Pays fort forme un ensemble de 90 000 ha dont 65 000 ha de S.A.u. se prolongeant au-delà de la Loire par la Puisaye bourguignonne.

Bien que la roche mère caractéristique remonte au crétacé supérieur, période de transition entre les ères secondaire et tertiaire, de nombreux sols sont décalcarifiés et ne comportent plus trace de craie. Il s'agit des argiles et des sables à sillex. Ces sols, ainsi que certaines argiles marneuses présentant entre eux des propriétés communes : ils sont compacts, caillouteux, instables, froids et peu perméables (d'où le nom de Pays fort). De plus, ils reposent sur des horizons argileux et très hydro-morphes eux-mêmes. Dans ce genre de terres, les problèmes d'ordre physique ne manquent pas : ils ont trait à la mauvaise structure et à l'hydromorphie du profil supérieur, à l'engorgement hivernal de certaines parcelles, à la difficulté enfin pour les racines d'explorer les couches profondes.

Géographiquement, le Pays fort revêt l'aspect d'un vaste plateau découpé par des vallées au flanc desquelles apparaissent de nombreuses sources alimentées par les réserves souterraines se constituant au-dessus des bancs de marne et d'argile.

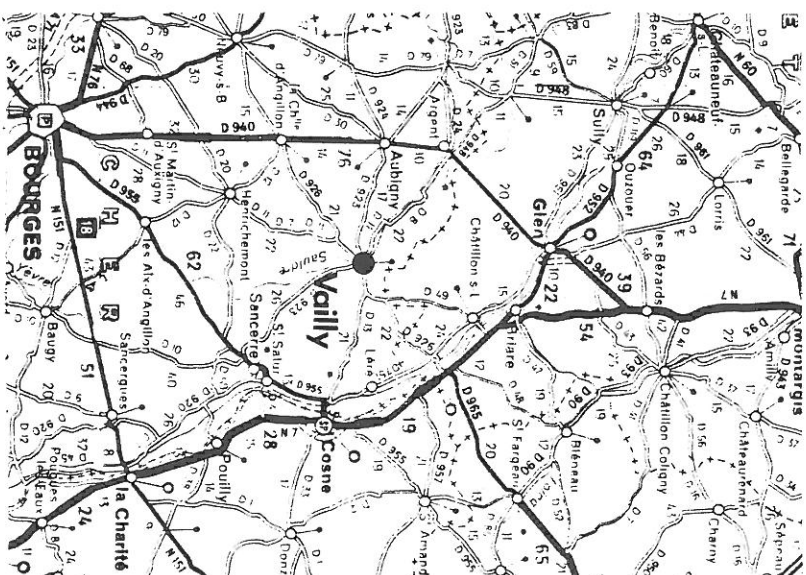
Bien que le Pays fort ait vocation à produire du bétail bovin et ovin, il se consacre néanmoins à la polyculture, mais l'extension récente des céréales est de nature à aggraver la structure des sols, alors que les cultures fourragères la favoriseraient.



La commune de VAILLY-SUR-SAULDRE est le chef-lieu d'un canton qui compte 11 communes.

Dans le département du Cher, les communes proches les plus importantes sont les suivantes : LÈRE, BELLEVILLE-SUR-LOIRE, SANCERRE, ARGENT-SUR-SAULDRE, AUBIGNY-SUR-NÈRE et LA CHAPELLE-D'ANGILLON. BOURGES, chef-lieu du département du Cher se situe à une distance d'un peu plus de 50 kilomètres.

Les villes importantes les plus proches des départements limitrophes sont CIEN (département du Loiret) et COSNE-SUR-LOIRE (département de la Nièvre).



***A- Le relief et l'hydrographie.***

Le relief vallonné de la commune . de VAILLY-SUR-SAULDRE, orienté NE-SO, connaît des variations d'altitude de 272 m près du lieu-dit "La Thomasserie" à 190 m dans la vallée de la Sauldre.

Deux ruisseaux "La Salereine" et "Le Valleroy" drainent la partie Est de la commune et se jettent sur la rive droite de la Sauldre, principale rivière du pays.

C'est sur le versant Est de cette vallée que VAILLY-SUR-SAULDRE s'est implanté.



# le relief de la commune

SURY-ES-BOIS  
SAVIGNY-EN-SANCERRE  
LERE

La Pierre

Salerno

CD 926

CD 923

THOU  
JARS  
SANCERRE

SUD

Les Champeaux

CD 926

VILLEGON  
LA CHAPELLE -  
D'ANGILLON

BLOC DIAGRAMME.

BARLIEU

CD 8

Sauldre

CD 11

ARGENT/SAULDRE  
CONCRESSAULT

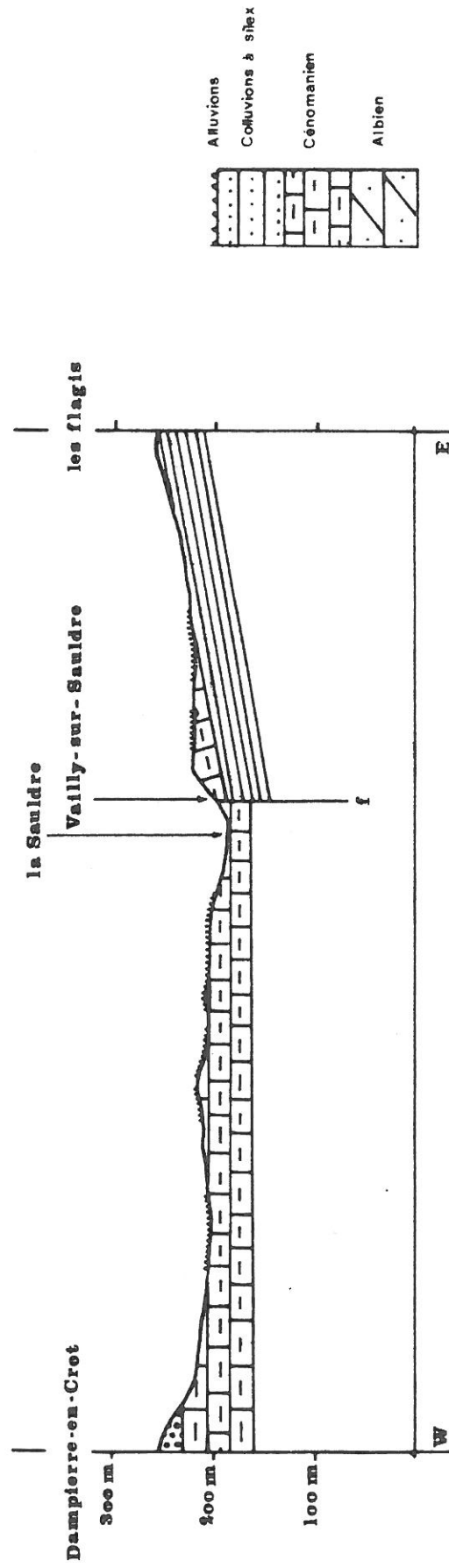
AUBIGNY/NERE

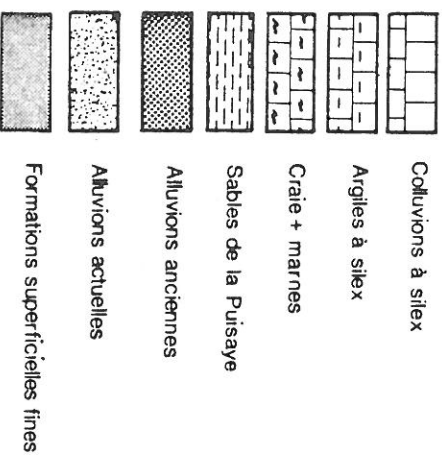
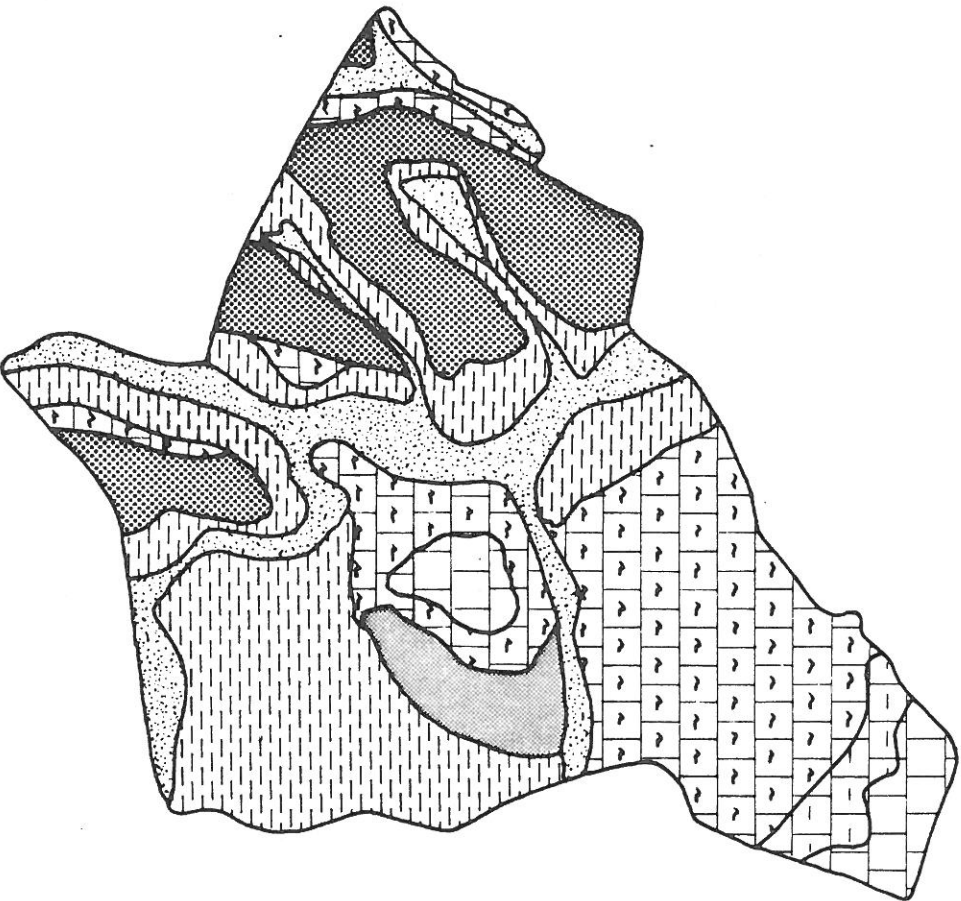
DAMPIERRE EN CROT

CD 923

## B- La géologie

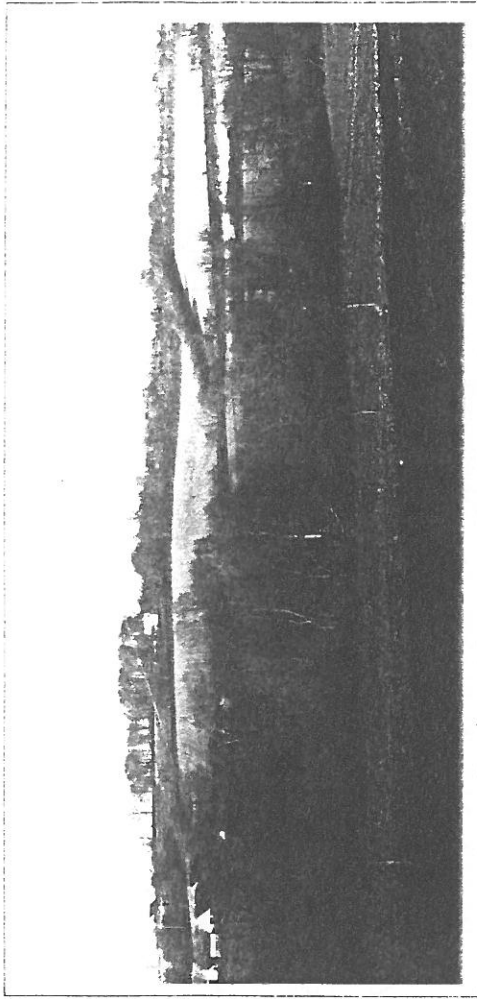
L'ensemble des terrains de la commune est constitué de couches géologiques sédimentaires du secondaire (crétacé inférieur argilo-sableux) qu'il est possible d'observer dans la carrière à ciel ouvert de Bois Bouzy. Cette zone faiblement ondulée et faillée à VAILLY est couronnée par le ressaut de la craie cénomaniennne puis par celui plus accusé de l'argile à silex. Cette formation facilement détrempe l'hiver, très dure l'été est peu fertile et peu propice à l'établissement des voies d'accès et donc à l'habitat. Des alluvions anciennes (pliocène) constituent autour de VAILLY des terrasses à très fort dénivelé, très inclinées vers la vallée de la Sauldre recouverte d'alluvions récentes (sables et limons).





## ***C - L'espace naturel et les paysages.***

La commune de VAILLY - SUR - SAULDRE est marquée par son relief. Il détermine un paysage de collines et de vallées typique du Pays Fort.



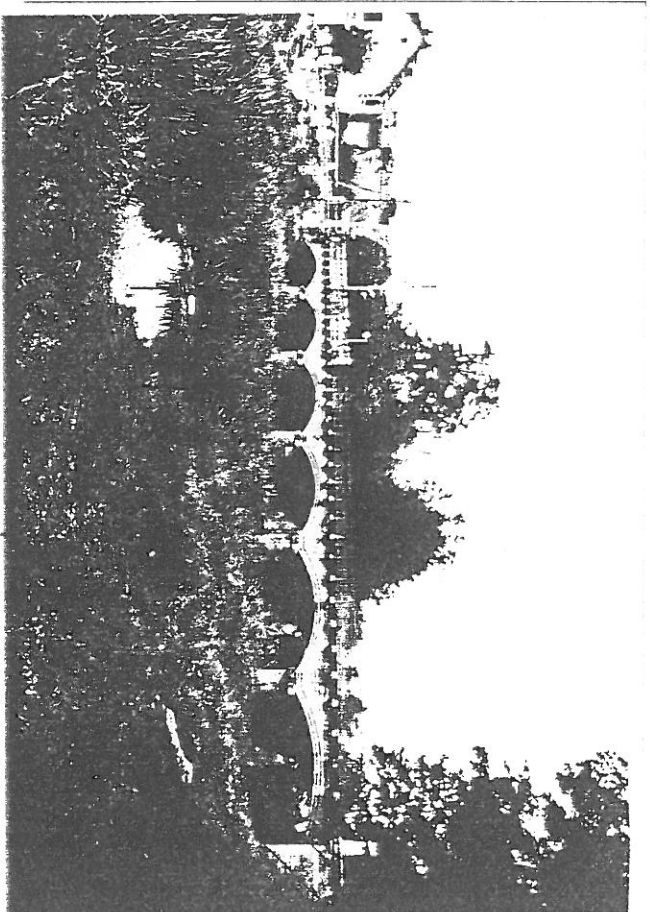
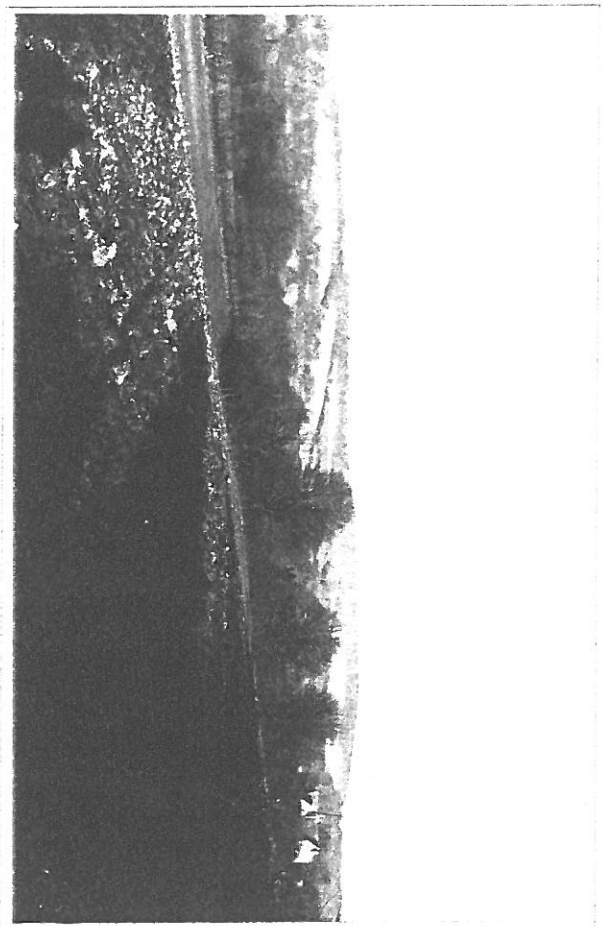
### **LES COLLINES**

Partout présentes sur le territoire communal, elles sont peu boisées. On note cependant la présence de lambeaux résiduels d'une forêt de feuillus, coiffant les hauteurs, au Sud et Sud-Est. La forêt représente moins de 4 % de la superficie totale de la commune. Le paysage de bocage est dominant. Bien que les haies soient nombreuses, elles ne constituent pas un obstacle majeur à la vue.

Lors de l'étude du P.O.S., il faudra veiller à ne pas dégrader le paysage par l'implantation de constructions nouvelles. Il faudra en particulier éviter l'implantation des constructions en position dominante. Les collines ont parfois des pentes importantes qui peuvent créer des contraintes pour les constructions futures (surcoût de la construction, difficultés d'accès, d'assainissement individuel ou de raccordement au réseau public d'assainissement, etc...)

### **LES VALLEES**

La vallée de la Grande Sauldre, la plus importante, traverse la commune du Sud au Nord. Les ruisseaux de Valleroy, de la Salereine, ses affluents, coulent également dans de petites vallées adjacentes. Occupées par des prairies, généralement humides et parfois même inondables, ces vallées peuvent être considérées comme impropres à la construction. La vallée de la Grande Sauldre, crée une coupure verte à proximité immédiate du bourg.



Le pont sur la Sauldre

## ***D- L'espace agricole.***

SOURCE : R.G.A.	1955	1970	1980
NOMBRE D'EXPLOITATIONS	46	37	29
SUPERFICIE UTILISEE (ha)	1 418	1 472	1 208
TERRES LABOURABLES (ha)	1 012	1 062	777
CEREALES (ha)	476	468	499
CULTURES FOURRAGERES (ha)	-	489	194
SURFACE TOUJOURS EN HERBE (ha)	-	391	426

SOURCE : R.G.A. - Elevage	1955	1970	1980
BOVINS	569	878	591
OVINS	1 041	705	66
PORCINS	74	75	35

L'examen des données du recensement général de l'agriculture depuis 1955 montre :

- La diminution sensible du nombre d'exploitations agricoles,
- la diminution de la superficie utilisée, (plus de 11 % en 25 ans)
- La diminution importante de la superficie des terres labourables,
- la relative augmentation de la surface toujours en herbe.

Le R.G.A. de 1980 fait apparaître la répartition suivante :

- Terres labourables : 64 % de la superficie utilisée.
- Surface toujours en herbe : 35 % de la superficie utilisée.

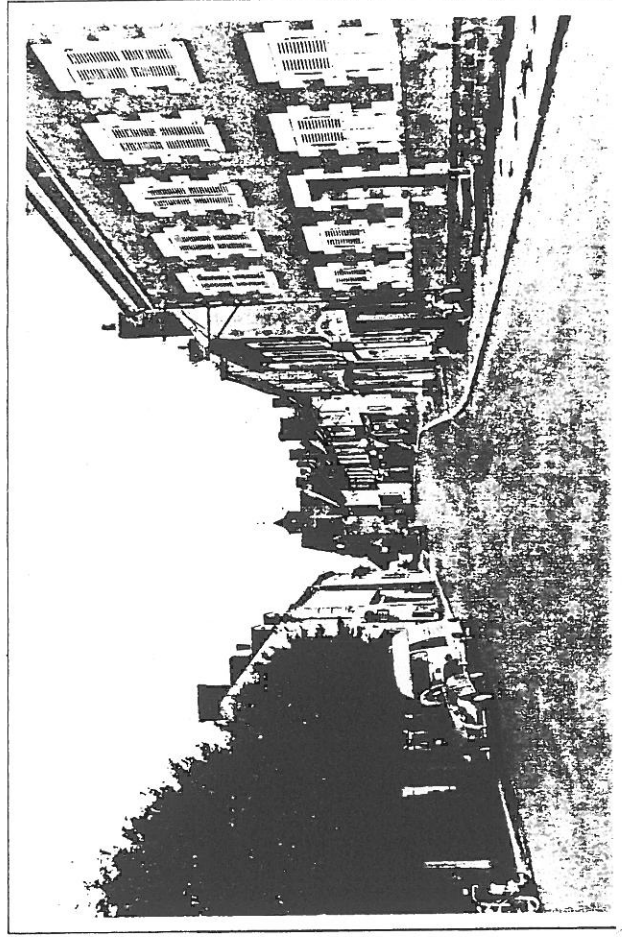
La superficie utilisée représentait en 1980, 66 % de la surface totale de la commune.

## ***E - L'espace bâti.***

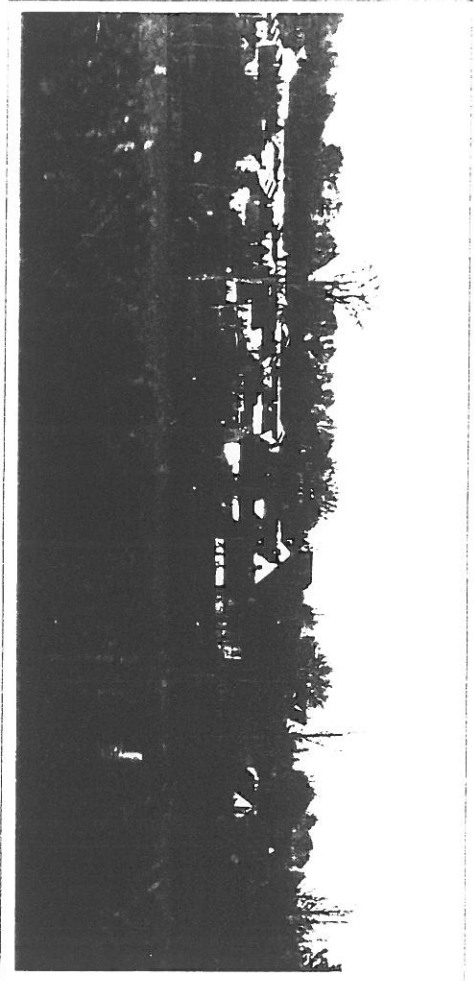
Le bourg de VAILLY - SUR - SAULDRE se trouve à un carrefour de routes départementales. L'essentiel du bâti se situe sur la rive droite de la Grande Sauldre sur les premières pentes d'une colline, à l'abri des crues. C'est également un lieu de franchissement de la rivière (pont).

Le bourg ancien se caractérise par des constructions généralement anciennes, implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives. La densité y est forte.

Il s'organise le long de la "Grande Rue", de la rue du "Vieux Château" et autour de la place de l'Eglise. On y trouve la plupart des commerces et des services comme les P.T.T., la Perception, la Subdivision de l'Equipement et les assurances.



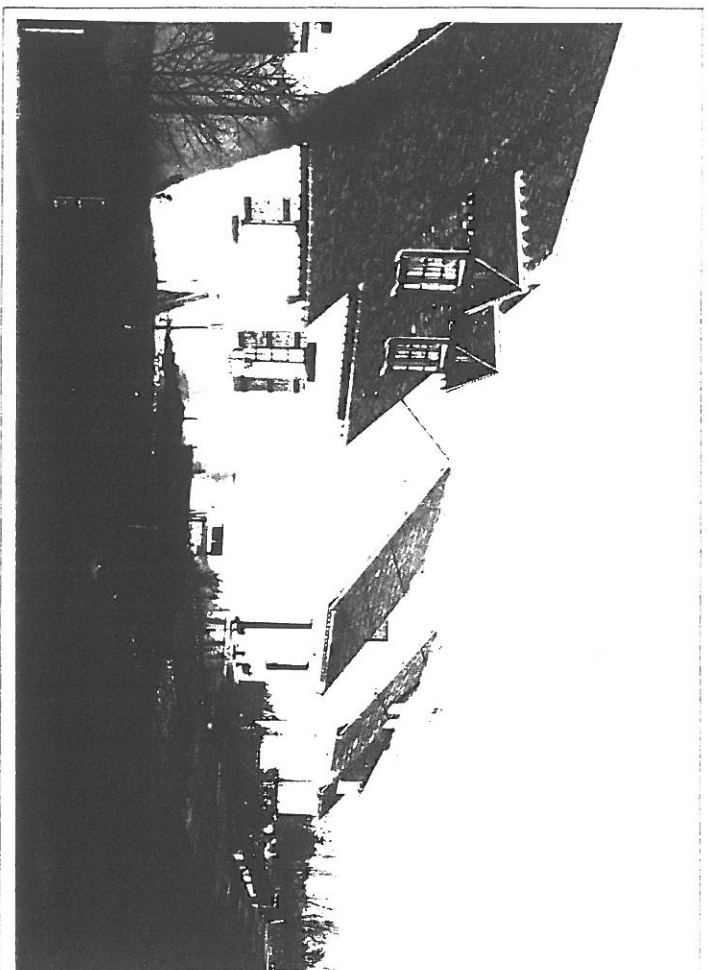




L'extension du bourg s'est réalisée sous forme d'habitat pavillonnaire spontané le long des principales voies de communication. Ceci est la conséquence, surtout dans la période d'après guerre, du développement de l'habitat pavillonnaire peu dense. On assiste donc à une accentuation du phénomène de "village rue" conditionné d'une part, par la topographie et d'autre part, par la position des rues et des voies de communication. La densité est faible.

Le bourg s'est également développé sur la rive gauche de la Grande Sauldre (quartier de la gare). C'est dans ce secteur que se sont implantées la plupart des activités.

Depuis une date très récente, une petite zone d'activités artisanales, commerciales et industrielles s'est développée le long du C.D. n° 11 à une distance d'environ 1 km du bourg.



L'extension du bourg ne se réalise pas uniquement sous forme d'urbanisation linéaire. En effet on assiste à une tentative d'urbanisation planifiée. Deux lotissements locatifs communaux et un lotissement privé ont en effet été réalisés depuis 1975.

#### ASPECTS ARCHITECTURAUX

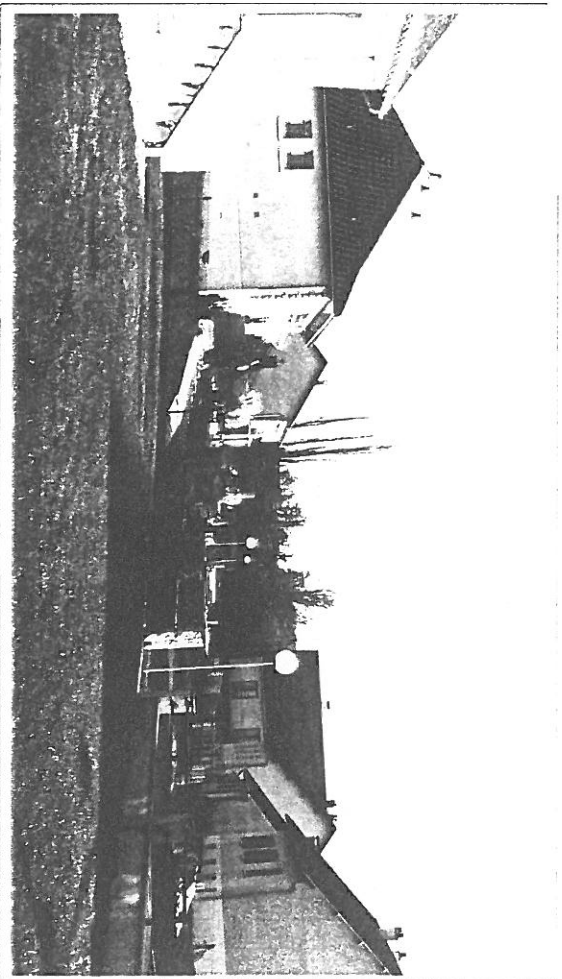
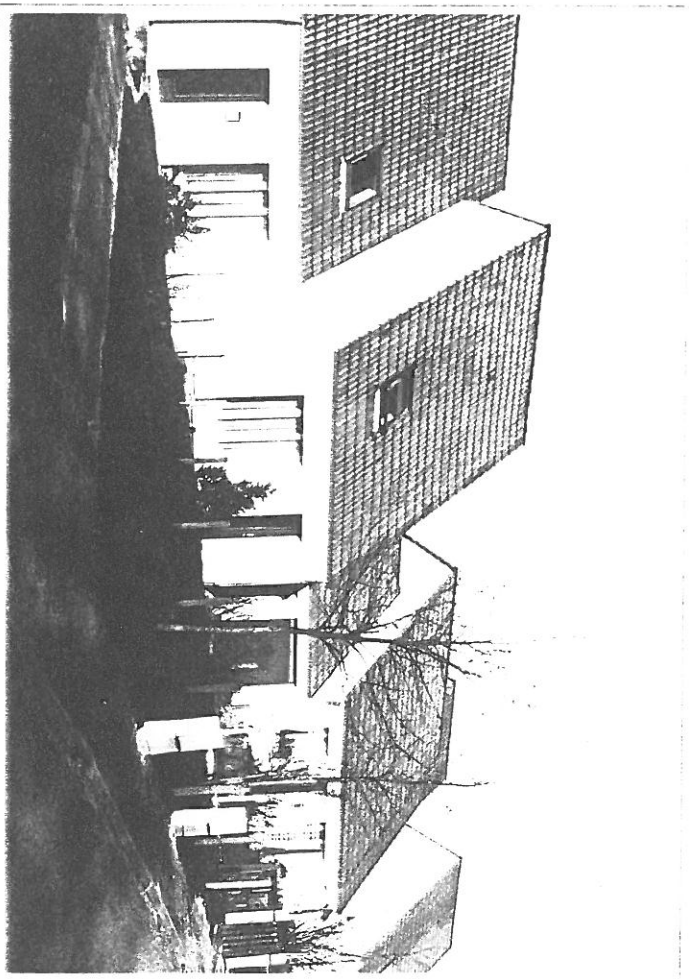
L'architecture des constructions a évolué en corrélation avec les différentes phases de l'extension du bourg. On rencontre en effet des constructions anciennes dans le bourg ; plus on s'en éloigne, plus l'architecture est de type contemporain.

#### LES HAMEAUX

Les hameaux d'une certaine importance sont rares. On peut retenir parmi eux "les Champaults" au Sud et "La Pierre" au Sud-Est du Bourg.

#### L'HABITAT DISPERSE

Le "mitage", c'est-à-dire la dispersion des constructions dans l'espace agricole, est quasiment inexistant, à de rares exceptions près. Les bâtiments de ferme sont relativement nombreux jusqu'au recensement de 1975 on dénombrait 35 "écarts".



## ***F- Les logements.***

Source : R.G.P. INSEE	1968	1975	1982	Variation 68.75	Variation 75.82
Nb. de résidences principales	278	286	360	+ 8	+ 74
Nb. de résidences secondaires	39	52	50	+ 13	- 2
Nb. de logements vacants	29	31	66	+ 2	+ 35
Nb. total de logements	346	369	476	+ 23	+ 107

L'augmentation du nombre total de logements est particulièrement importante surtout dans la période intercensitaire récente (1975-1982) puisqu'en sept ans VAILLY - SUR-SAULDRE a accueilli plus de 100 logements. Cet accroissement est dû essentiellement à un accroissement du nombre de résidences principales (10 logements par an en moyenne). En revanche, par rapport à la période précédente (1968-1975) on note une baisse du nombre de résidences secondaires et surtout un accroissement important des logements vacants. Depuis 1982 les demandes logements se poursuivent et on enregistre une persistance de la construction.

## G- Le rythme de la construction

Nb. de logements construits (Année d'achèvement des travaux)	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
INDIVIDUEL PUR	6	8	4	8	5	4	4	2		
INDIVIDUEL EN BANDE OU INDIVIDUEL GROUPE OU COLLECTIF	61	-	12	-	21	-	-	-		
Total logements	67	8	16	8	26	4	4	2		

Source : D.D.E.

La moyenne annuelle de la construction de logements à usage d'habitation est importante puisqu'elle est de 17 logements (période 1977 - 1984). Elle correspond surtout à des habitations individuelles en bandes ou groupées réalisées par des sociétés d'HLM. Le rythme de la construction individuelle spontanée est faible (5 logements par an environ).

## H- L'histoire.

*Notice historique; Monument remarquable.* — On voit, dans cette commune, les ruines d'un ancien château-fort.

Louis de Sancerre, maréchal de France et connétable, possédait entre autres seigneuries celle de Vailly.

Le 16 janvier 1424, Charles VII traita avec l'héritier des anciens comtes de Sancerre, Béraud, comte-dauphin d'Auvergne. Celui-ci livrait, pour y mettre garnison, ses châteaux de Sancerre, de Vailly et autres, et recevait en échange et à titre de garantie les *chastel, ville et chastellenie* d'Issoudun. Poton de Xaintrailles fut quelque temps seigneur de Vailly, terre qu'il avait achetée en 1440 de Lourdin de Saligny, le quatrième époux de Marguerite de Sancerre, et qu'il revendit en 1451 à Jean de Beuil.

A. FREMONT — 1862.



## ***1 - Le patrimoine historique et archéologique.***

Les sites historiques et archéologiques doivent être protégés.

Il est important de signaler que les découvertes fortuites doivent être déclarées conformément à l'article 16 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Pour la commune de VAILLY - SUR-SAULDRE un certain nombre de sites sont considérés comme sensibles :

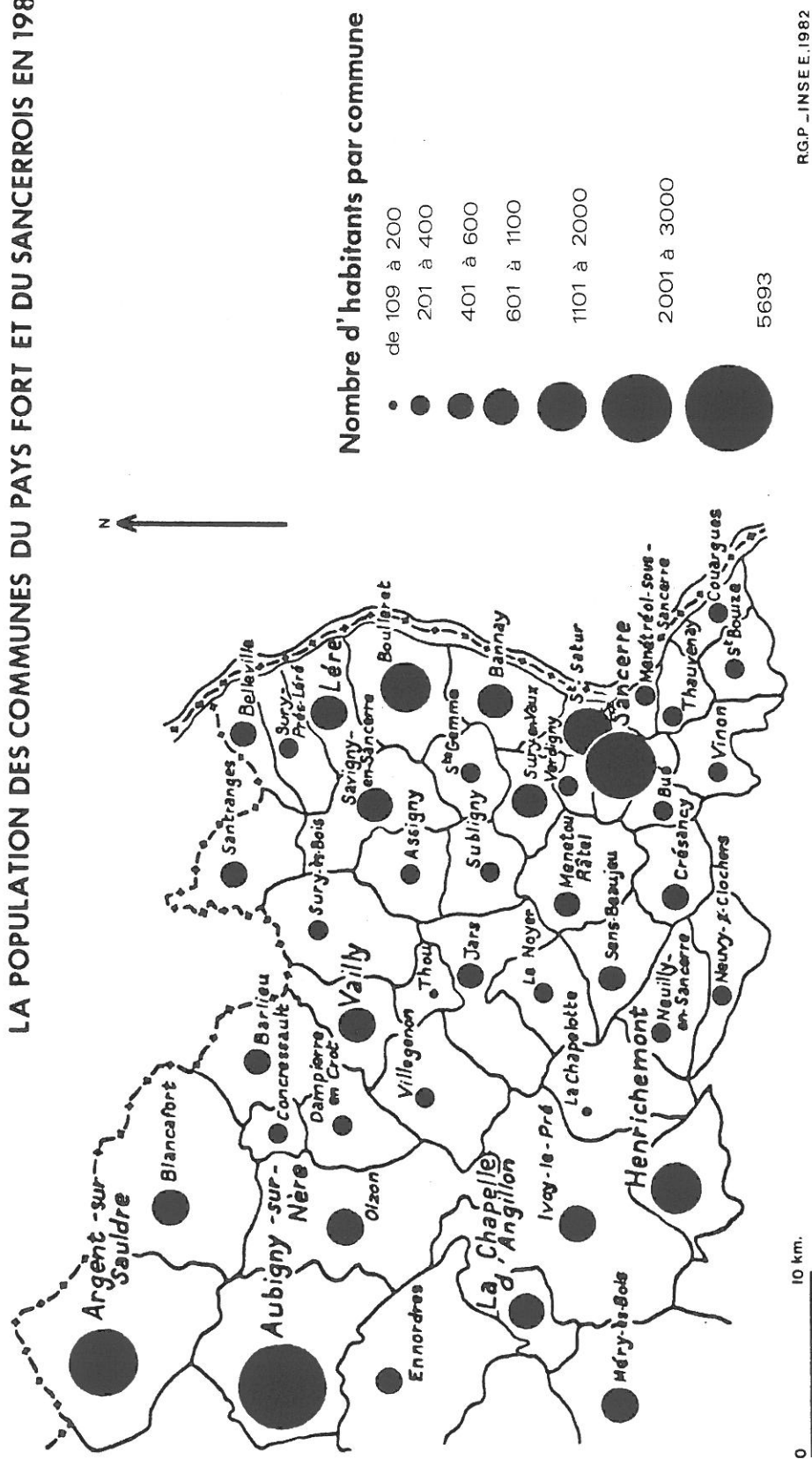
- l'église du XIIe siècle
- les vestiges de la forteresse (XIVe siècle)
- une maison du XVIIe siècle (le bourg)
- une maison à pans de bois (Grande Rue)
- le moulin à eau.

L'Eglise St-Martin est d'origine romane mais a reçu de nombreuses modifications. Elle est construite en pierre locale, pierre ferrugineuse noire ou rouille qui lui donne un caractère particulier. Cette église du XIème siècle renferme un beau tabernacle en bois doré (petite armoire placée sur l'autel pour conserver les hosties consacrées).



# 3 LA POPULATION.

LA POPULATION DES COMMUNES DU PAYS FORT ET DU SANCERROIS EN 1982.





La commune de VAILLY-SUR-SAUDRE se situe au Nord du Pays Fort dans un secteur peu peuplé. Le canton de VAILLY-SUR-SAUDRE compte 3 800 habitants au recensement de 1982, et occupe la 24ème place par rapport aux 29 cantons que compte le département du Cher. Cependant la frange Est du département, la vallée de la Loire, est la plus favorisée. En effet des communes sont en plein essor, comme Belleville-sur-Loire qui bénéficie de la présence de la centrale nucléaire, ou Boulleret qui bénéficie de la proximité de Cosne-sur-Loire. Quant à Sancerre et Saint-Satur, communes dont le développement est axé principalement sur la production d vin et du tourisme, constituent un ensemble relativement peuplé. Dans la partie Nord-Est, les villes d'Argent-sur-Saule et d'Aubigny-sur-Nère, situées sur la route de Paris, sont relativement peuplées et constituent des pôles d'attraction relativement importants, tout comme Henrichemont au Sud.

La commune de VAILLY-SUR-SAUDRE, Chef-Lieu de canton est cependant une commune d'une certaine importance favorisée par sa position administrative.

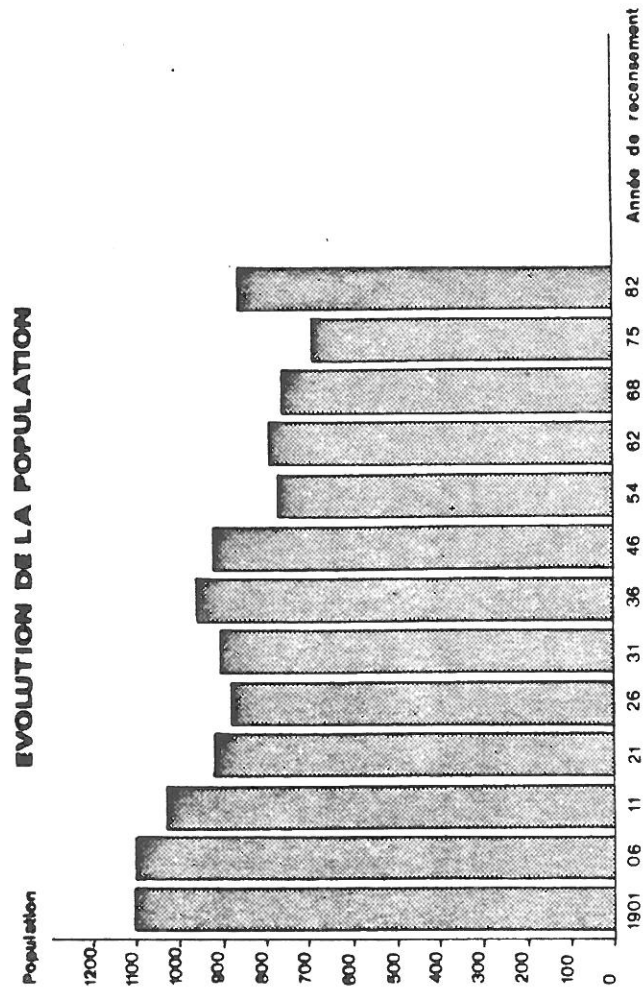
## A - Evolution de la population.

L'évolution de la population de VAILLY-SUR-SAULDRE depuis 1901, se caractérise par :

- une baisse quasi-continue depuis 1901, pour atteindre moins de 1 000 habitants dès 1921.
  - une baisse importante entre 1946 et 1954 puis relative stabilité suivie d'une baisse sensible en 1975.
  - un regain relativement important en 1982.
- La population repasse alors à 875 habitants.

1968 : population totale : 759 habitants  
 1975 : population totale : 741 habitants  
 1982 : population totale : 875 habitants

Densité : 1982 : 48 hab/km<sup>2</sup>



VARIATION 1975-1982	absolue	+ 115
	relative	+ 15,5 %
	absolue	- 18
1968-1975	relative	- 2,4 %

La variation de la population est positive dans la période 1975-1982 alors qu'elle était négative dans la période précédente. Ceci n'est pas dû à une augmentation sensible du nombre de naissances. En effet le taux de natalité reste stable. On remarque même une augmentation du taux de mortalité.

R.G.P. - INSEE	1962 - 1968	1968 - 1975	1975 - 1982
• Naissances	34	46	49
• Décès	78	99	111
• Bilan naturel	- 44	- 53	- 62

L'augmentation de la population est due essentiellement au mouvement migratoire c'est-à-dire à l'arrivée de population nouvelle dans la commune.

R.G.P. - INSEE	1954-1962	1962-1968	1968-1975	1975-1982
Taux de natalité	12,5	7,2	8,8	8,8
Taux de mortalité	16,8	16,5	18,4	20
Taux de variation annuel	+ 0,3 %	- 1,16 %	- 0,34 %	+ 2,07 %
dont mouvement naturel	- 0,43 %	- 0,93 %	- 1,01 %	- 1,12 %
dont mouvement migratoire	+ 0,72 %	- 0,23 %	+ 0,67 %	+ 3,19 %

## B - Les tranches d'âge.

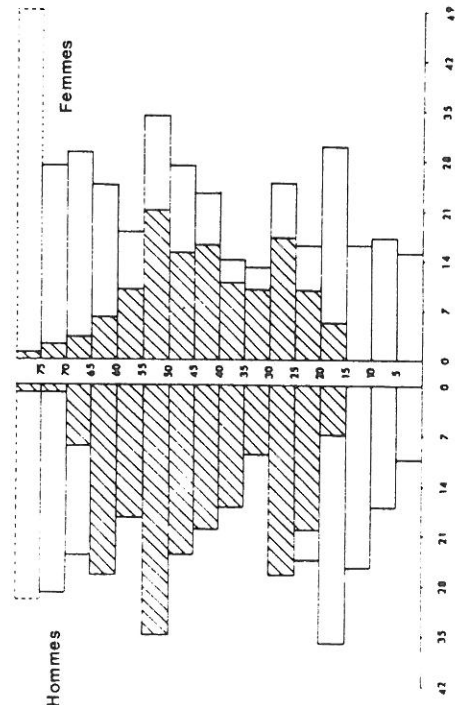
	1975	1982
0 - 19 ans	158 h	158 h
20 - 64 ans	397 h	466 h
65 ans et +	188 h	245 h
	21,3 %	18,2 %
	53,4 %	53,6 %
	25,3 %	28,2 %

L'examen des pyramides des âges et du tableau ci-contre permet de faire les remarques suivantes :

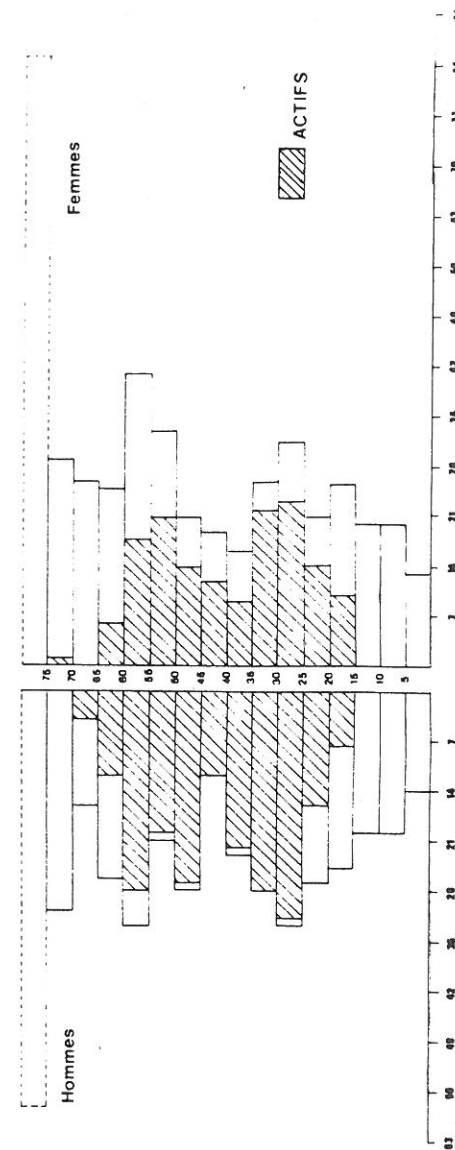
- 1 - La population jeune (de moins de 20 ans) bien que stable en valeur absolue ne représente plus que 18 % de la population totale au dernier recensement.
- 2 - La population adulte (20 - 65 ans) et la population active restent stables. On note cependant un accroissement important de la tranche d'âge 20/40 ans. Ce phénomène semble intéressant dans la mesure où il peut permettre un rajeunissement ultérieur de la population.
- 3 - La population non active de plus de 65 ans est en progression.

En conclusion VAILLY SUR SAULDRE a un faible dynamisme démographique. Cette tendance peut éventuellement se renverser si la commune accueille de nouveaux habitants jeunes.

Pyramides des âges 1975



1982



## C- La population active et l'emploi.

R.G.P. - I.N.S.E.E.

LES ACTIFS	1975	1982
Actifs ayant un emploi	327	335
Chômeurs	3	24
Total actifs	330	359

LES INACTIFS	1975	1982
Etudiants - Elèves	26	39
Autres inactifs	387	364
Total inactifs	413	403

POPULATION ACTIVE	1975	1982
Profession à caractère agricole	59	45
Profession à caractère non agricole	268	290
Total	327	335

### ENTREPRISES ARTISANALES ET COMMERCIALES EN 1985

	6	Auxil. fabrication	3
Alimentation			
Soins à la personne	3	Artisans ruraux	1
Habillage	3	Services	1
Véhicules	5	Restaurant-Hôtellerie	7
Logement	1		
Bâtiment	14	Total	44

Entreprises industrielles et commerciales importantes :

- FACONNAGES DE LA SAULDRÉ
- VVELIN : biscuiterie
- AGRICHER : coopérative agricole
- Ets. MARTIGNON : grains et engrais
- LASNE : sables et graviers

# **4 LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES.**

## **L'enseignement**

Enseignement public du 1er degré :

(Année Scolaire 1984-1985)

Ecole maternelle : 1 cl. 31 élèves

Ecole primaire : 3 cl. 65 élèves

CFPAJ : 4 cl. 60 élèves

(enseignement agricole : section caprine)

Enseignement 2è me degré - 1er cycle :

Aubigny sur Nère (à 17 km)

Il existe un ramassage scolaire pour les élèves de l'exétrieur.

## **Les équipements sociaux**

Il existe des logements foyers pour personnes âgées, dotés d'un restaurant.

Existence d'un club du 3ème âge.

## **Le tourisme**

3 hôtels de tourisme totalisant 20 chambres

Hébergements divers (chambres d'hôtes, meublés touristiques, autres résidences)

Capacité d'accueil totale : 225 personnes

La commune de VAILLY SUR SAULDRE n'a cependant pas de vocation touristique particulière.

## **Sports, loisirs et culture**

La commune dispose :

d'un terrain de sport aménagé (football, tennis, athlétisme ...)  
d'un itinéraire balisé de randonnées pédestres

d'un centre aéré

d'un centre socio-culturel (abritant le club des Aînés et le Foyer des Jeunes)

Diverses manifestations sportives, touchant plus particulièrement au sport cycliste se déroulent à VAILLY-SUR-SAUDRE.

- Course Paris-Vailly : le dimanche de la Pentecôte
- Criterium des "Tours de France" au mois d'Août.

# **5 LES CONTRAINTES**

## **Les contraintes naturelles**

Le relief de la commune (vallées et collines) peut poser des problèmes lors de la détermination du zonage du P.O.S. en particulier pour les zones constructibles. En effet les pentes peuvent faire apparaître des difficultés d'accès aux constructions, d'insertion dans le paysage, et d'accordement au réseau public d'assainissement.

Les vallées, généralement humides ou inondables sont susceptibles d'être considérées comme impropres aux constructions.

La nature sous-sol peut éventuellement poser des problèmes de fonctionnement d'installations d'assainissement individuel.

Il n'existe cependant pas de zones de risques majeurs sur la commune.

- Les servitudes d'utilité publique.

Les servitudes sont peu nombreuses sur la commune. Seules les servitudes de canalisations d'eau potable en terrains privés ou de passage de lignes électriques peuvent localement être une contrainte.

- Les contraintes attendues

Il n'y a pas de contrainte ou de servitudes d'utilité publique nouvelles attendues sur le territoire de la commune.

# **6 HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT.**

Le P.O.S. a pour objet de déterminer différentes zones en fonction de la vocation ou de l'occupation actuelle des terrains. Cependant, pour permettre le développement et l'extension du bourg, un changement d'affectation sera nécessaire.

La commune sera divisée en zones constructibles (urbaines) et en zones inconstructibles (naturelles)

Cette classification permettra d'organiser la construction sur la commune en interdisant complètement l'habitat dispersé (MITAGE). Le développement sous forme d'urbanisation LINEAIRE devra être évité.

1. Le bourg ancien, constitué de constructions en ordre continu, devra faire l'objet d'un zonage particulier (UB) pour maintenir la densité existante qui est forte, pour permettre aux constructions actuelles d'être agrandies, modifiées ou restaurées. Des prescriptions architecturales précises devraient être formulées pour conserver le caractère spécifique de ce bâti ancien.
2. La zone d'extension urbaine, composée de lotissements et d'habitat pavillonnaire spontané, à faible densité sera classée en zone urbaine constructible (UD) pour faciliter des constructions nouvelles. L'implantation d'activités artisanales et commerciales pourra être autorisée.
3. Les zones d'activités, permettant l'implantation de commerces, d'artisanat ou d'industries, devront être localisées dans des secteurs ayant une vocation marquée de ce type (UE).  
Eventuellement des zones d'urbanisation future à usage d'activités pourront être déterminées (NAb).
4. L'extension du bourg, sous forme de zones d'urbanisation future (NAa), devra s'organiser autour du bourg, dans des secteurs situés à proximité immédiate des équipements et des services.
5. Les hameaux, peu nombreux sur la commune pourront être inclus dans une zone (NB) où la construction est tolérée. Les équipements (voirie et eau potable) devront avoir des capacités correspondant aux besoins futurs.
6. La zone agricole (NC) sera la plus vaste. Elle permettra de protéger efficacement l'outil de travail. En conséquence, seules les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole seront autorisées.
7. Les vallées, humides ou inondables, constituant généralement des coupures vertes à proximité du bourg et bénéficiant d'un paysage agréable devront être strictement protégées par une zone ND.



■ deuxième partie.

■ Justifications des dispositions du P.O.S.

## I - LE ZONAGE

Le territoire de la commune de Vailly-sur-Sauldre a été divisé en zones urbaines constructibles (UB - UD - UE) et en zones naturelles inconstructibles ou partiellement constructibles (NA - NB - NC - ND)

### A - LES ZONES URBAINES

- La zone UB délimite la partie dense du bourg composée essentiellement de constructions anciennes. Elle a été déterminée après l'examen détaillé du bâti existant qui se caractérise par une densité importante et par le type d'implantation des constructions sur la parcelle : dans la plupart des cas les parcelles sont de superficie faible et les constructions sont implantées à l'alignement des voies et sur limites séparatives.

Le réseau d'assainissement collectif ne dessert qu'une faible partie de cette zone. Elle devra être équipée en priorité.

Le règlement défini tient compte de ces différents éléments et permettra la modification et l'agrandissement des constructions existantes. Les constructions neuves seront limitées en nombre du fait de l'absence de terrains disponibles.

Les constructions à usage d'habitation et d'activités artisanales et commerciales sont autorisées.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif les terrains, pour être constructibles devront avoir une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup>. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout du toit. la densité maximale autorisée (C.O.S.) est de 0,80.

- La zone UD est une zone périphérique urbaine à faible densité de construction où prédominent les maisons individuelles. Elle se situe à la périphérie du bourg ancien classée en zone UB et à l'Ouest du bourg sur la rive gauche de la vallée de la Sauldre. On y trouve des lotissements et activités. Les constructions sont pour la plupart des pavillons d'habitation implantés en retrait par rapport aux voies et aux limites séparatives.

Le règlement défini tient compte de ces différents éléments et également de la présence ou non du

réseau public d'assainissement.

Dans cette zone sont autorisées, les constructions à usage d'habitation, les lotissements, les constructions groupées ainsi que les activités artisanales et commerciales. Pour être constructibles, les terrains doivent avoir une superficie minimum de 700 m<sup>2</sup>. En l'absence de réseau public d'assainissement les parcelles doivent avoir une superficie minimum de 1 000 m<sup>2</sup>. La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit. La densité maximale autorisée (C.O.S.) est de 0,40.

- La zone UE est réservée aux constructions à usage d'activités artisanales, commerciales ou industrielles. Localisée au Nord-Ouest du bourg sur la rive gauche de la vallée de la Sauldre elle prend en compte des terrains déjà occupés par des activités. Située à bonne distance du bourg elle permet de maintenir les activités à l'écart des zones réservées à l'habitat. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites sauf celles nécessaires au gardiennage des installations. La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. Il n'est pas fixé de densité maximum.

#### B - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles ont été déterminées d'après un certain nombre de cartes thématiques, en particulier la carte d'occupation et d'utilisation du sol, du relief, des pentes, des servitudes d'utilité publique, des réseaux d'adduction d'eau potable et d'analyse du bâti existant.

- Les zones NA sont des zones naturelles non équipées et destinées à l'urbanisation future. Elles peuvent être livrées immédiatement à l'urbanisation sous forme de lotissements dans la mesure où le lotisseur prend en charge les travaux de viabilité. Les équipements publics doivent également être suffisants à proximité. Pour être autorisé un lotissement devra comporter un minimum de 8 lots. Ceci devrait permettre au lotisseur de rentabiliser la mise en place de la viabilité. Localisées au Nord et à l'Est du bourg, ces zones devraient permettre de satisfaire les besoins en logements pour les années à venir. La densité prévue (C.O.S. : 0,40) est la même que celle prévue pour la zone UD.

- Les zones NB, naturelles constructibles, sont peu ou mal desservies par les équipements publics.

La zone NB est divisée en deux secteurs :

- . le secteur NBa délimite les principaux hameaux,
- . le secteur NBb délimite une zone d'extension urbaine sur la rive gauche de la Sauldre qui ne sera pas desservie par le réseau collectif d'assainissement.

La construction est tolérée, mais en aucun cas encouragée. Les terrains libres sont constructibles dans la mesure où il est possible de raccorder la construction au réseau d'adduction d'eau potable. La densité maximum autorisée est de 0,20 dans le secteur NBa et de 0,40 dans le secteur NBb. Une superficie minimale de 1 200 m<sup>2</sup> est imposée pour permettre la réalisation d'un assainissement individuel.

- La zone NC est réservée à l'activité agricole. Seules peuvent être autorisées les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (habitat, bâtiments et installations agricoles). Les carrières y sont autorisées. Les agrandissements, améliorations et reconstruction sur place des bâtiments existants sont également autorisés.

- La zone ND est une zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondation ou de la présence de terrains humides peu favorables à l'implantation de nouvelles constructions, de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle délimite la vallée de la Sauldre et de ses affluents.

Seules sont autorisées les constructions à usage strictement agricole (habitat exclu).

Les agrandissements sont admis ainsi que les installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.

# C - SURFACE ET CAPACITE DES ZONES

Seules les hypothèses 2 et 3 peuvent être considérées comme vraisemblables pour une période d'environ 10ans.

ZONES	SUPERFICIE	CAPACITE TOTALE EN LOGEMENTS		
		CAPACITE TOTALE (1)	HYPOTHESE MOYENNE (2)	HYPOTHESE BASSE (3)
ZONES URBAINES.				
UB	10 ha 64 a	10	5	0
UD	42 ha 26 a	75	45	20
UE	7 ha 94 a	0	0	0
TOTAL zones urbaines	60 ha 84 a	85	50	20
NA	15 ha 36 a	115	50	20
NB	32 ha 34 a	60	30	15
NC	1 382 ha 60 a	0	0	0
ND	333 ha 86 a	0	0	0
TOTAL zones naturelles	1 764 ha 16 a	175	80	35
TOTAL ensemble des zones	1 825 ha -	260 logements	130. logements	55 logements

## II - LES EQUIPEMENTS PUBLICS PREVUS AU P.O.S.

La commune n'a pas prévu d'emplacement réservé pour équipement public.

## III - LES ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains au lieu dit Les Sables, le bois de la Marnière, et la Taille de la Fontaine, ont été classés en espaces boisés à protéger.

## IV - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le zonage et le règlement d'urbanisme adoptés par la commission communales chargée de l'étude du P.O.S. et présentés au groupe de travail, permettent de protéger les espaces naturels et agricoles de façon efficace dans la mesure où 95 % du territoire communal a été classé en zones naturelles inconstructibles (NC et ND).  
De plus la zone d'extension du bourg (NA) représente 0,75 % de la surface totale de la commune.  
La zone UE, réservée aux activités se situe à plus de 500 mètres des premières maisons classées en zone UD. La séparation entre les constructions à usage d'habitation et d'activités permet d'éviter des risques de nuisances.

Le classement en espaces boisés à protéger de quelques bois d'une certaine importance, permettent de préserver une partie de la couverture forestière de la commune.

---

TROISIEME PARTIE : LA MISE EN OEUVRE DU PLAN

---

Le P.O.S. ne résoud pas tous les problèmes. Il encadre une évolution spontanée, il en dirige la localisation mais il a certaines implications, et la réussite de la politique d'aménagement qu'il représente peut appeler des actions complémentaires.

Les implications du P.O.S. sont essentiellement d'ordre financier pour la commune, bien qu'elles soient limitées.

Ce sont surtout les travaux d'infrastructure à l'intérieur des zones urbanisées et notamment l'assainissement collectif.

D'autres implications du P.O.S. peuvent être par exemple l'aménagement des zones NA. Des études spécifiques peuvent être menées de façon à prévoir des plans d'aménagement de ces zones pour permettre une utilisation rationnelle.

Lorsque le P.O.S. aura été approuvé, les permis de construire seront délivrés par le Maire au nom de la commune, six mois après la date d'approbation du P.O.S.

---





■ quatrième partie.

■ Révision partielle du P.O.S.



# SOMMAIRE

Introduction, le but de la révision	43
Les étapes de la procédure	44
1 - EVOLUTIONS DEPUIS LA PUBLICATION DU P.O.S. A - Le cadre réglementaire et technique B - La démographie - L'habitat - L'économie et la construction de bâtiments pour activités (évolution entre 1975 et 1990)	47
2 - LE BILAN DU P.O.S. ET LA VOLONTE COMMUNALE POUR LA ZONE REVISEE A - Caractéristiques de la zone B - Constat du développement et volonté communale	55
3 - LE SITE A - Aspect et environnement B - Les équipements C - Les problèmes à résoudre	56
4 - LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE REVISEE A - Les hypothèses étudiées B - La solution retenue	62
5 - LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES MODIFIE	71
6 - NOTE CONCERNANT LA MISE A JOUR DES DOCUMENTS	72

## **INTRODUCTION, LE BUT DE LA REVISION**

Saisir une opportunité foncière pour préserver des chances d'accueillir des entreprises créatrices d'emploi, tel a été l'évènement qui a déclenché la révision partielle du P.O.S. . .  
Le faire en harmonie avec le quartier, en préservant le paysage, tel a été le souci majeur dans la recherche de la solution d'aménagement retenue.  
Adapter le P.O.S. pour réussir l'aménagement souhaité en prenant en compte le vécu du P.O.S. depuis sa publication et l'évolution du cadre législatif, tel était le but de la révision.

# *la révision du P.O.S. de Vailly*

## **les étapes de la procédure.**

- La révision partielle du P.O.S. a été prescrite par délibération du conseil municipal du 28 Décembre 1995.
- Par arrêté municipal en date du 11 Juin 1996, Monsieur le Maire a fixé les modalités d'élaboration de la révision partielle du P.O.S. .
- Le schéma directeur d'assainissement a été prescrit par délibération du conseil municipal du 22 Juillet 1996.
- L'étude de la révision du P.O.S. a été interrompue pour l'étude du schéma directeur d'assainissement le 10 Octobre 1996.
- Le schéma directeur d'assainissement a été approuvé par délibération du conseil municipal du 21 Mai 1997.
- L'étude de la révision partielle du P.O.S. a été reprise le 12 Juin 1997.
- Le projet de révision partielle du P.O.S. a été arrêté par délibération du conseil municipal du
- Après consultation des services et personnes publiques, le projet arrêté a fait l'objet d'une deuxième délibération du conseil municipal du
- Après enquête publique, la révision du P.O.S. a été approuvée par délibération du conseil municipal du

# **1 - EVOLUTIONS DEPUIS LA PUBLICATION DU P.O.S.**

## **A - Le cadre réglementaire et technique**

### **A.1 - LES SERVITUDES**

La révision du P.O.S. a dû prendre en compte des servitudes existantes à la publication du P.O.S. ou instaurées depuis. Ce sont toutes des servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements. Nous les citons ci-après.

#### **Energie électrique**

Une ligne moyenne tension implantée depuis la publication du P.O.S. traverse la zone de révision du P.O.S. (voir ci-après la description du site).

#### **Canalisations publiques d'eau et d'assainissement**

La canalisation d'alimentation en eau de la zone d'activité actuelle, traverse la zone de révision du P.O.S., à l'emplacement de la zone d'activité à créer, suivant le tracé de l'ancienne ligne de chemins de fer. Cette servitude existait déjà lors de la publication du P.O.S.  
Selon le parti d'aménagement retenu, la canalisation sera conservée à son emplacement ou déplacée, sachant que son diamètre n'est pas adapté aux besoins et qu'elle devra donc être changée de toute façon.

#### **Communications - réseau routier**

Une servitude d'alignement existe tout le long de la route départementale 11 (route de Concressault). Il s'agit d'une servitude très ancienne qui n'a plus de raison d'être, mais n'a pas été abrogée. La zone d'activité à créer est concernée.

## **A.2 - LES LOIS**

La législation encadrant la construction, l'utilisation du sol, la protection de la nature a évolué. Nous citons les principales évolutions.

### **Loi d'orientation pour la ville (loi n° 91.662 du 13 Juillet 1991)**

Cette loi concerne essentiellement l'équilibre entre les divers habitats et les diverses activités dans les villes et les quartiers. Elle est plus à prendre dans le sens de la réintroduction d'activités dans des zones jusqu'alors exclusivement réservées à l'habitat.

Elle ne concerne pas la zone d'activité, sauf l'autorisation de logements liés aux activités.

Elle devrait concerner la zone Nbb le long de la RD 923, qui jouxte la zone révisée, mais en est exclue.

### **Loi sur l'eau (loi n° 92.3 du 3 Janvier 1992)**

Elle concerne l'assainissement. Elle a été prise en compte pour le traitement des eaux de la zone de révision du P.O.S. .

### **Loi sur les paysages (loi du 8 Janvier 1993)**

Elle concerne la protection et la mise en valeur des paysages. Elle a été prise en compte pour l'aménagement de la zone d'activité, par l'analyse du site et des points d'où la zone est visible et la mise au point de solutions de protection.

### **Loi habitat (loi n° 94.624 du 21 Juillet 1994)**

Elle concerne l'habitat social. Elle ne concerne pas la zone de révision du P.O.S. .

### **Loi sur le renforcement de la protection de l'environnement (loi du 2 Février 1995)**

Elle concerne les distances non constructibles par rapport aux voies classées à grande circulation en dehors des zones construites. Elle ne concerne pas la zone de révision du P.O.S., ni même la commune de Vailly sur Sauldre.

## **A.3 - LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT**

Il s'agit de dispositions du code de l'urbanisme, de recommandations pour la prise en compte des paysages avec leurs zones construites et leurs zones naturelles, pour l'analyse des sites, des conséquences de l'application du P.O.S., et pour la prise de mesures destinées à la protection des paysages, issues des analyses. Cette méthodologie a été appliquée à la zone d'activité. Des mesures sont proposées pour diminuer l'impact des constructions industrielles dans le paysage.

## **A.4 - L'ASSAINISSEMENT**

La commune a décidé de lancer l'étude d'un schéma directeur d'assainissement en application de la loi sur l'eau, le 22 Juillet 1997, par délibération du conseil municipal, afin que les mesures préconisées pour la zone révisée soit le résultat d'une étude spécifique et en harmonie avec la politique d'assainissement globale de la commune. Les prescriptions de l'étude du schéma directeur d'assainissement ont été approuvée par le conseil municipal le 21 Mai 1997. Le choix de la solution d'aménagement de la zone a été fait avant la détermination finale du système d'assainissement, mais en prévoyant toutes les hypothèses possibles en matière d'assainissement. Les dispositions finales de la révision ont été arrêtées postérieurement à la conclusion de l'étude du schéma directeur d'assainissement.

# B - La démographie - L'habitat - L'économie et la construction de bâtiments pour activités (Evolutions entre 1975 et 1990)

## B.1 - LA DEMOGRAPHIE

### Les statistiques

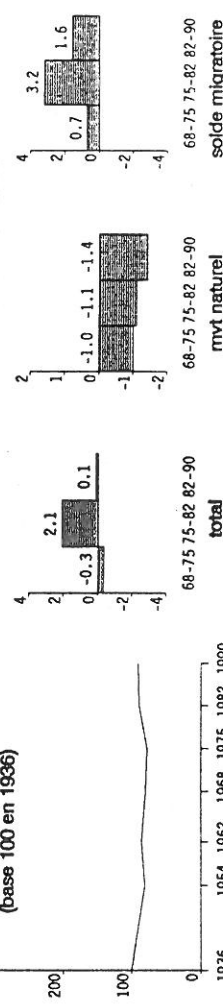
POPULATION		1975	1982	1990	Total Région 1980	France Entière 1980
Population totale		743	857	865	18.8 %	19.1 %
Evolution inter-censitaire			+114	+8	7.6 %	7.7 %
0 à 15 ans (%)		13.7 %	13.1 %	12.3 %	51.9 %	53.6 %
15 à 19 ans (%)		7.5 %	5.4 %	4.5 %	13.5 %	12.8 %
20 à 59 ans (%)		46.6 %	45.7 %	43.4 %	8.3 %	7.1 %
60 à 75 ans (%)		21.5 %	19.1 %	23.5 %	61	101
75 ans ou + (%)		10.6 %	16.7 %	16.4 %	5.0 %	6.3 %
Nb d'habitants/ km²		41	47	47		
Etrangers (%)		0.7 %	0.4 %	1.4 %		
Habitent la même commune au RGP précédent			65.2 %	59.5 %		

MENAGES		1975	1982	1990	Total Région 1980	France Entière 1980
Nombre de ménages		286	360	383	25.8 %	27.1 %
Evolution inter-censitaire			+74	+23	31.6 %	29.6 %
Donc ménages de 1 pers		69	105	124	39.7 %	40.1 %
Evolution inter-censitaire			+36	+19	2.9 %	3.2 %
ménages de 1 pers (%)		24.1 %	29.2 %	32.4 %	2.56	2.57
ménages de 2 pers (%)		32.2 %	35.8 %	37.9 %		
ménages de 3 à 5 p. (%)		40.2 %	32.2 %	27.9 %		
ménages de 6 p. ou + (%)		3.5 %	2.8 %	1.8 %		
Nombre personnes/ménage		2.60	2.34	2.22		

TAUX DE VARIATION DE LA POPULATION				Total Région 82-90	France Entière 82-90
	1968-1975	1975-1982	1982-1990		
Taux de variation annuel	-0.34 %	+2.07 %	+0.13 %	0.58 %	0.50 %
dû au mouvement naturel	-1.01 %	-1.12 %	-1.44 %	0.27 %	0.41 %
dû au solde migratoire	+0.67 %	+3.19 %	+1.57 %	0.31 %	0.09 %

Evolution de la population (base 100 en 1936)

Taux de variation annuel



EFFECTIFS SCOLAIRES (année scolaire 80-81)			
	Public	Privé	Total
1° degré pré-élémentaire	38	0	38
1° degré élémentaire	63	0	63
2° degré total	0	0	0
donc, pour le public :			
1° cycle	0	0	0
2° cycle long	0	0	0
2° cycle court	0	0	0



## L'analyse

La population de 0 à 19 ans est inférieure aux moyennes régionale et nationale, alors que la population de 60 ans et plus est très nettement supérieure aux moyennes régionale et nationale. Ceci démontre un vieillissement important de la population. Cela est dû en grande partie à la présence de logements foyers pour personnes âgées, ouverts en 1977, qui sont d'autre part, la cause d'un solde migratoire positif.

Ceci explique aussi la structure d'âge de la population. Le nombre des ménages suit l'évolution de la population en général. On note une forte proportion de ménages de 1 et 2 personnes, supérieure aux moyennes régionale et nationale.

Le taux de migration est en légère baisse, mais le taux de personnes déjà résidentes dans la commune lors du précédent recensement l'est également et est dans l'absolu relativement faible (59,5%). Ceci signifie que bien que les migrations soient en baisse, elles restent importantes dans la structuration de la population de Vailly qui a une population d'installation récente importante.

Les effectifs scolaires sont en rapport avec la structure des ménages et de la population.

On note que si le taux de croissance de la population baisse, la population a augmenté depuis 1954, malgré une légère baisse de 1962 à 1975, alors qu'elle n'avait fait que baisser de 1936 à 1954.

On note enfin que la population susceptible d'être active (20 à 59 ans) ne représente plus que 43,4 % en 1990 pour 46,6 % en 1975 et 45,7 % en 1982, les taux régional et national étant respectivement de 51,9 % et 53,6 %.

## La conclusion

La croissance démographique de Vailly sur Sauldre de 1975 à 1990 a été due à un important solde migratoire sous l'influence de la création de logements foyers pour personnes âgées, elle ralentit. L'indice de jeunesse de 0,51 en 1982 a baissé jusqu'à 0,42 en 1990, inférieur à la moyenne départementale des communes de 501 à 1000 habitants (1,23). La taille moyenne des ménages est en baisse constante depuis 1975, elle est inférieure au taux régional depuis 1982.

La part active de la population est également en baisse constante, ce qui détermine le conseil municipal à vouloir offrir des terrains pour accueillir des activités créatrices d'emplois.

## B.2 - L'HABITAT

### Les statistiques

PARC DE LOGEMENT				Total Région 1980	France Entière 1980
		1975	1982	1990	
Nombre de logements	Rés principales	369	476	511	82.0 %
	Rés secondaires	286	360 (75.6 %)	383 (75.0 %)	10.8 %
	Logements vacants	52 (14.1 %)	50 (10.5 %)	47 (9.2 %)	7.2 %
		31 (8.4 %)	66 (13.9 %)	81 (15.9 %)	
Année de construction :					
Avant 1949				284 (55.6 %)	39.5 %
1949-1974				65 (12.7 %)	33.8 %
1975-1981				120 (23.5 %)	14.0 %
1982-1990				42 (8.2 %)	12.8 %

source : INSEE - RGP 75, 82, 90

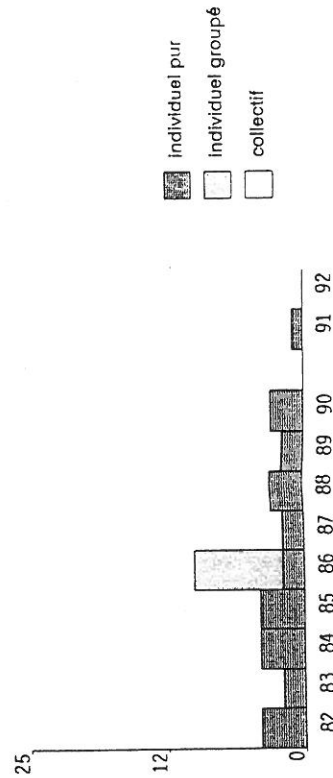
RESIDENCES PRINCIPALES, 1990				Total Région 1980	France Entière 1980
		1990			
Situées dans un immeuble Occupées par le propriétaire		6	( 1.6 % )	26.1 %	41.2 %
		215	( 56.1 % )	60.4 %	54.4 %
	1 pièce	4	( 1.0 % )	4.1 %	6.1 %
	2 pièces	69	( 18.0 % )	11.7 %	13.0 %
	3-4 pièces	106	( 27.7 % )	55.5 %	51.5 %
5 pièces ou +		96	( 25.1 % )	28.7 %	29.5 %

LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX				Total Région 1982	France Entière 1981
		1988	1992		
% des résidences principales	Nombre de logements	41	41	17.7 %	16.2 %
	Maisons individuelles	41 (100.0 %)	41 (100.0 %)	17.2 %	10.8 %
	Logements conventionnés	14 (34.1 %)	41 (100.0 %)	82.4 %	68.2 %
	Lgts vacants depuis + de 3 mois	2 (4.9 %)	0 (0.0 %)	0.9 %	0.6 %
	Emménagements & taux de mobilité(1)	1 (3.0 %)	0 (0.0 %)	13.1 %	11.2 %

source : enquête DRE 92 (1) : emménagements et mobilité dans parc existant au 1/01/1991

CONSTRUCTION NEUVE						Total Région 81/90	France Entière 81/90
Nbre de logements mis en chantier		75 à 81	82 à 85	86 à 90	91 à 92		
Moyenne annuelle		20	4	4	0		
dont en collectif		10	0	0	0		
Moyenne annuelle pour 10000 hab.		228	41	46	6		

source : DRE - SIGLOWE, 75-90: dates réelles - 91-92 : prise en compte



## L'analyse

Les tableaux statistiques ci-avant montrent :

- une grande importance des logements vacants en forte augmentation.
- mais une croissance du parc de logements.

L'analyse plus détaillée en regardant la structure du parc de logements montre :

- un important parc de grands logements (81 % égaux ou supérieurs à 3 pièces et donc seulement 19 % inférieurs ou égaux à 2 pièces)
- une absence de logements vacants dans les logements locatifs sociaux.
- une grande stabilité de la population dans le logement locatif social.

On note une prépondérance des maisons individuelles pour les résidences principales.

La comparaison des chiffres de nombres de pièces des logements avec ceux de la structure de la population (ménage de 1 et 2 personnes = 70 %) montre l'inadéquation des logements anciens avec les besoins de la population, les logements locatifs sociaux plus récents étant eux en correspondance avec les besoins. Il y a toujours une forte demande en logements locatifs.

## La conclusion

Le taux de logements vacants est en hausse constante depuis 1975 et se situe très nettement au-dessus du taux régional (15,9 % pour 7,1 %). 55,60 % des logements datent d'avant 1949.

La présence d'un important parc de logements anciens vacants et leur inadéquation avec les besoins, alors que la population et le nombre des ménages s'accroissent, sont les conditions favorables pour une opération programmée d'amélioration de l'habitat. Celle-ci est en cours depuis deux ans, mais les statistiques arrêtées à 1990 ne peuvent montrer son effet.

## B.3 - L'ECONOMIE ET LA CONSTRUCTION DE BATIMENTS D'ACTIVITÉ

### Les statistiques

CONSTRUCTION DANS LE CANTON DE VAILLY DE 1990 à 1996

	ASSIGNY	BARLIEU	CONCRESSAULT	DAMPIERRE EN CROT	JARS	NOYER	SUBLIGNY	THOU	SURYES BOIS	VAILLY SUR SAULDRE	VILLEGNON	TOTAL CANTON
<b>HABITATIONS</b>												
90	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
91	1	0	0	1	0	0	1	0	1	2	0	6
92	0	3	1	1	0	2	1	1	0	1	2	12
93	0	1	1	1	0	1	4	1	0	1	0	10
94	2	2	0	0	0	0	2	0	1	1	0	8
95	1	0	1	0	0	1	1	1	0	0	0	5
96	0	0	1	0	0	0	1	0	1	1	1	4
total 90 à 95	4	6	3	3	1	4	8	3	3	5	2	42
moyenne 6 ans	0,67	1,00	0,50	0,50	0,17	0,67	1,33	0,50	0,50	0,83	0,33	7,00
<b>AGRICULTURE</b>												
90	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
91	1	1	1	0	6	1	1	0	2	0	0	2
92	4	0	0	1	5	1	4	0	3	1	3	13
93	3	4	0	0	7	2	2	1	2	0	6	22
94	2	4	0	4	5	2	2	1	2	5	1	27
95	2	2	1	0	3	2	2	1	2	3	1	26
96	2	2	1	0	2	1	1	0	0	0	0	9
total 90 à 95	13	11	2	5	27	8	10	4	14	5	10	109
moyenne 6 ans	2,17	1,83	0,33	0,83	4,50	1,33	1,67	0,67	2,33	0,83	1,67	18,17
<b>ACTIVITES</b>												
90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
91	0	1	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
92	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2
93	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
94	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
95	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
96	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
total 90 à 95	1	1	0	0	1	0	0	0	0	0	1	4
moyenne 6 ans	0,17	0,17	0,00	0,00	0,17	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,17	0,67

## L'analyse et les données économiques complémentaires

Le tableau statistique des permis de construire ci-avant montre une très faible construction de bâtiments d'activités dans le canton, en dehors du secteur agricole. La commune de Vailly sur Sauldre n'est pas plus sollicitée dans les cinq dernières années. A noter toutefois une construction autorisée en 1989.

A ce constat de stagnation des constructions pour activités nous pouvons ajouter le constat dans les statistiques de l'INSEE que :

- le taux d'activité total est en baisse constante depuis 1975 et, à 43,6 %, est inférieur au taux régional de 55 %.
- le taux de chômage est en hausse constante depuis 1975, mais reste inférieur au taux régional.

Une étude des Bours-Centres du département du Cher a été menée de 1994 à 1996 par le Service Urbanisme et Habitat de la Direction Départementale de l'Équipement du Cher. De cette étude, il ressort :

- un rôle important de Bourg-Centre joué par Vailly sur Sauldre, exerçant son attraction sur 7 communes du département et 2 communes du Loiret.
- un très bon niveau d'équipement de la commune en matière de commerces et services, avec un commerce qui se maintient à un bon niveau d'activité.
- mais que 20,4% des actifs vont travailler dans le Loiret.

La Direction Départementale de l'Équipement a également établi une carte des zones d'activité du Département du Cher. Sur cette carte on observe :

- que dans le canton de Vailly sur Sauldre, en dehors de celle existant déjà à Vailly, seule la commune de Barlieu offre une zone d'activité.
- que les zones d'activité les plus importantes et attractives les plus proches sont celles d'Aubigny sur Nère et Argent sur Sauldre.
- que les zones d'activité des communes entourant le site de la Centrale Électrique de Belleville constituent une autre concurrence, mais moindre.

## La conclusion

La situation de l'emploi dans la commune de Vailly sur Sauldre justifie les efforts de la municipalité pour se donner les moyens d'attirer des activités ou du moins d'être prête à en accueillir le cas échéant.

Le rôle de Bourg-Centre, avec ses équipements commerciaux et de services, justifie également les efforts pour compléter les éléments économiques attractifs de Vailly sur Sauldre par la possibilité de créer d'autres types d'activités. Il est à noter qu'il existe déjà un noyau d'activités artisanales, notamment liées à l'agriculture.

La concurrence des autres zones d'activité n'est pas un éléments faisant obstacle à l'extension de la zone d'activité actuelle de Vailly, dans la mesure où les rôles des zones sont différents à l'image des rôles des communes qui les accueillent. La zone d'activité de Vailly veut jouer son rôle local et cantonal qui ne rivalise pas avec celui des communes plus urbaines sises non loin.

# **2 - LE BILAN DU P.O.S. ET LA VOLONTE COMMUNALE**

*(en ce qui concerne la zone de révision)*

## **A - Caractéristiques de la zone concernée**

La zone concernée par la révision comprend la zone d'activité actuelle, les terrains sis le long de la RD 11 qui s'étendent de cette zone d'activité jusqu'à la zone urbanisée le long de la RD 923.

La zone d'activité du P.O.S. actuel se situe à l'écart de l'agglomération sur la RD 11, en limite de la commune de Barlieu.

C'est une zone classée UE au plan de zonage avec un règlement ne prévoyant pas de C.O.S. ni d'emprise au sol. Il n'existe pas de réseaux d'assainissement collectifs des eaux usées et pluviales. La desserte en eau ne répond pas aux normes de défense contre l'incendie.

La zone n'a pas fait l'objet d'un aménagement collectif. Les terrains sont restés propriétés privées et n'ont fait que partiellement l'objet de transaction par l'intermédiaire de la commune.

La zone la séparant de la partie urbanisée le long de la RD 923 est une zone agricole classée NC au plan de zonage. Elle est traversée par la conduite d'alimentation en eau de la zone d'activité, venant de la RD 923 par l'ancienne voie de chemin de fer. Elle est également traversée en son extrémité Sud-Est vers la zone urbanisée, par une ligne d'électricité moyenne tension.

L'environnement immédiat est constitué des terres agricoles classées NC et ND à l'ouest et à l'est, de la partie urbanisée le long de la RD 923 qui regroupe des bâtiments anciens d'habitation et d'activités implantés en secteur diffus. Elle est classée NBb au plan de zonage avec un C.O.S. de 0,40. Elle est équipée de tous les réseaux publics d'alimentation (eau, électricité, téléphone), mais pas des réseaux d'assainissement (eaux pluviales au fossé). L'adduction d'eau n'est que d'un diamètre de 63 mm. L'assainissement des eaux usées depuis le centre ville ne franchit pas le pont sur la Sauldre.

## **B - Constat du développement dans le secteur à réviser et conclusion**

La zone d'activité a permis l'implantation de deux bâtiments d'activité grâce à l'intervention de la commune pour la maîtrise du foncier. Les terrains appartenant à des agriculteurs sont restés en exploitation agricole. La zone compte également deux autres bâtiments d'activités qui étaient implantés avant l'application du P.O.S. La zone NC est naturellement restée en exploitation. Toutefois, l'exploitant cessant son activité, la commune a saisi l'opportunité pour acquérir les terrains, à l'exception de quelques uns sis aux extrémités de ce secteur et acquis par les riverains.

Une entreprise implantée dans la zone NBb le long du CD 923 a eu un projet d'extension et a acquis un terrain dans la zone d'activité, l'extension sur son site initial n'étant pas possible. Une autre entreprise du même secteur a également des besoins à satisfaire. Le développement dans ce secteur a été bloqué du fait de l'assainissement individuel qui n'a pu être possible à cause de la surface des parcelles, le C.O.S. de 0,40 étant lui suffisant.

En conclusion la commune veut pallier à l'absence de maîtrise du foncier pour les implantations d'activités nouvelles et permettre l'évolution des activités implantées dans le secteur NBb le long du CD 923. Tout ceci devant se faire dans le respect des conditions réglementaires en matière d'environnement et sécurité. Le foncier est maîtrisé par les acquisitions communales et des riverains. Il faut par la révision du P.O.S. adapter le zonage, les règlements et prévoir les équipements afin de répondre entièrement aux souhaits communaux dans les règles et en harmonie avec les paysages naturels et urbains environnants.



# 3 - LE SITE

## A - L'aspect et l'environnement

Le terrain concerné par la création de la nouvelle zone d'activité est l'ensemble formé des parcelles 62, 63, 64, 65, 88, 89, 91, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640.

Les terres sont actuellement cultivées (voir les photos 1,3,4,5). La végétation naturelle d'une certaine hauteur, marquant le paysage se limite à quelques restes de bouchures anciennes le long de l'ancienne voie de chemin de fer, quelques arbres, notamment un bouquet à l'extrémité Nord-Est sur la parcelle 637, une bande entre les parcelles 91 et 638 (voir photo 5), quelques sujets épars, des bouchures sur les limites extérieures Nord, Ouest et Sud (voir photos 1, 4).

Toute la partie Sud jusqu'à l'aplomb du premier virage sur la RD 11 en venant du centre, est quasiment plate avec une très légère pente vers la zone Ubb le long de la RD 923. Après le terrain descend faiblement en suivant la RD 11 vers le Nord et prend également de la pente transversale d'Ouest vers l'Est (vers la Saudre, voir photo 5)). C'est cette pente qui est la plus marquée et doit atteindre environ 2 à 3%.

Avec ses bouchures périphériques, cet ensemble apparaît comme isolé des terrains avoisinants. La zone urbanisée NBB de la RD 923 est déjà assez bien protégée (voir photos 1, 4).

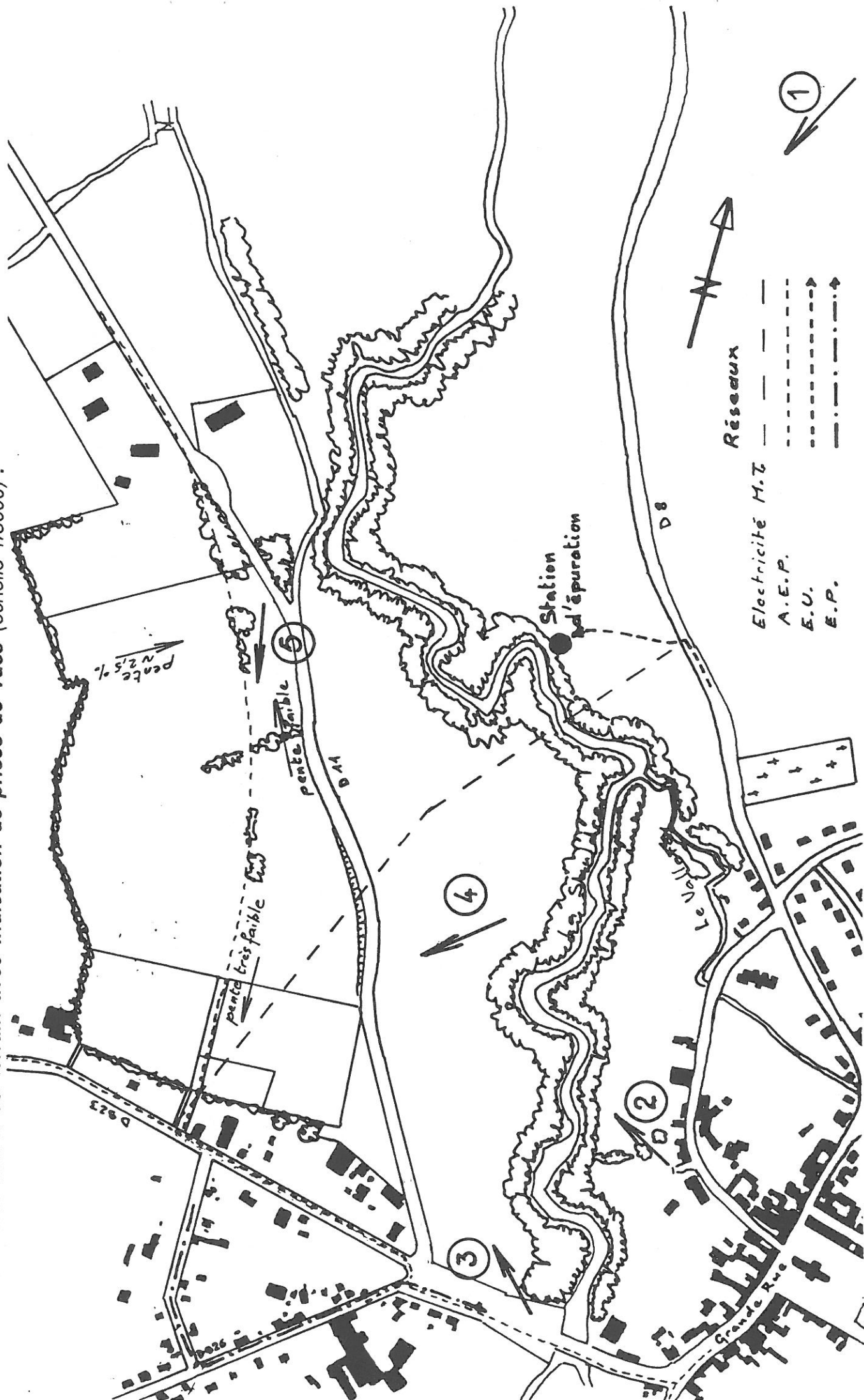
L'ensemble du paysage (voir photo 1) est caractérisé par les bouchures, paysage de bocage, malgré l'évolution des méthodes de l'agriculture.

Le terrain n'est visible de près que de la RD 11 qui le longe à l'Est du Sud au Nord, seule limite dégagée sans bouchure, et des terrains lui faisant face de l'autre côté de la RD 11 (voir photo 4). On l'aperçoit de dessous les arbres de l'espace public proche du pont sur la Saudre le long de la RD 923 (voir photo 3). Depuis le centre ville, l'arrière des constructions longeant la Saudre, comme depuis les espaces publics, la végétation du lit de la Saudre cache le terrain (voir photo 2).

Il faut monter sur les hauteurs de la route de Barlieu au lieu-dit La Montagne pour voir la zone concernée (voir photo 1). Elle n'est même pas visible depuis la route de Concressault.

On constate que même depuis La Montagne, elle est déjà partiellement cachée par la végétation de la Saudre. La RD 11 n'est pas visible.

Plan de l'état actuel du terrain avec indication de prises de vues (échelle 1/5000) :







**VUE N° 1**  
Panorama depuis le lieu-dit "La Montagne"  
route de Bartieu



**VUE N° 2**  
Vue vers la nouvelle zone d'activité  
depuis l'accès au Pré de Saint Benoit





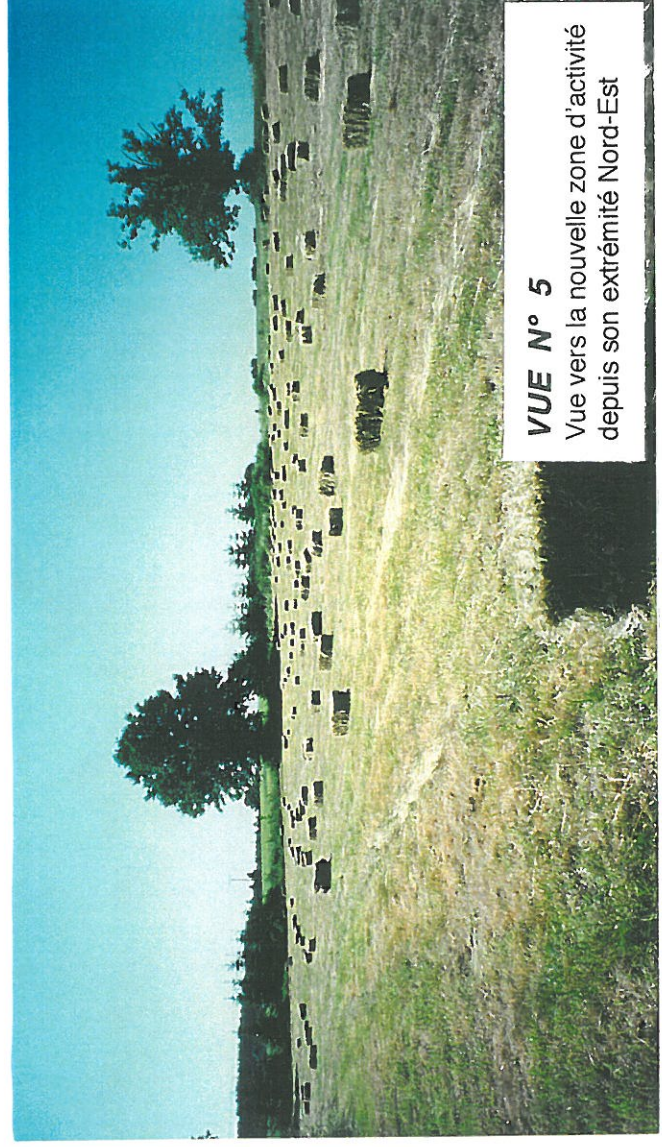
### **VUE N° 3**

Vue vers la nouvelle zone d'activité  
depuis l'espace public auprès du pont  
de la RD 923 sur la Sauldre



### **VUE N° 4**

Vue vers la nouvelle zone d'activité  
depuis le champ sis en face  
de l'autre côté de la RD 11



### **VUE N° 5**

Vue vers la nouvelle zone d'activité  
depuis son extrémité Nord-Est



## ***B - Les équipements***

### **B.1 - L'EAU**

L'adduction d'eau traverse la zone jusqu'à la zone d'activité actuelle selon le cheminement de l'ancienne voie de chemin de fer, mais le diamètre n'est que de 60 mm.

En zone Nbb la canalisation suit la RD 923 avec un diamètre de 63 mm.

Pour trouver un diamètre de 100 mm il faut aller le chercher au carrefour de la RD 923 avec la RD 926.

### **B.2 - L'ELECTRICITE**

Le terrain de la nouvelle zone d'activité n'est pas desservi. La desserte en électricité de la zone d'activité actuelle ne passe pas par la nouvelle zone. Le terrain est traversé par une ligne moyenne tension.

La desserte existe le long de la RD 923.

Le transformateur principal de Vailly n'est pas loin en bordure, de la RD 926.

### **B.3 - LE TELEPHONE**

La desserte en téléphone de la zone d'activité actuelle ne passe pas par la nouvelle zone.

La desserte existe le long de la RD 923.

### **B.4 - L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

La desserte en assainissement collectif des eaux usées de la zone d'activité actuelle n'a pas été réalisée.

La desserte existe sur la RD 923 avant le pont sur la Sauldre en venant du centre ville, les réseaux prévus en projet au plan des annexes sanitaires du P.O.S., n'ont pas été réalisés, notamment sur la RD 923.

La station d'épuration est située en face de l'extrémité Nord de la nouvelle zone d'activité, de l'autre côté de la Sauldre.

La partie Sud de la nouvelle zone d'activité, vers la zone Nbb est pratiquement plate et doit pouvoir être desservie en assainissement collectif par l'une des deux antennes prévues en extension au plan du P.O.S., au choix.

La partie Nord qui descend vers le Nord ne pourra être desservie que par un relèvement en allant directement à la station d'épuration.

### **B.5 - L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

La desserte en assainissement collectif des eaux pluviales de la zone d'activité actuelle n'a pas été réalisée.

La desserte n'existe pas non plus le long de la RD 923, l'égout le plus proche se situe dans la rue de l'ancienne gare, sans doute à une profondeur insuffisante pour desservir la nouvelle zone.

Mais la présence de fossés et de la Sauldre à proximité rend aisé le traitement de la collecte des eaux pluviales.

# **C - Les problèmes à résoudre**

## **C.1 - L'INSERTION DANS LE SITE**

Nous avons constaté que la nouvelle zone d'activité ne sera pas vue de nombreux endroits..  
Néanmoins le parti d'aménagement devra diminuer l'impact des bâtiments dans le paysage.

## **C.2 - L'EAU**

Il faut desservir la zone d'activité par une canalisation de 100 mm de diamètre afin de satisfaire aux besoins de la lutte contre l'incendie.  
Le tracé de la canalisation actuelle ne sera peut être pas à conserver selon les solutions d'aménagement.

## **C.3 - L'ELECTRICITE**

L'équipement de la nouvelle zone ne devrait pas poser de problème.  
La ligne moyenne tension sera à déplacer pour permettre l'aménagement du terrain.

## **C.4 - LE TELEPHONE**

L'équipement de la nouvelle zone ne devrait pas poser de problème..

## **C.5 - L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

L'équipement de la nouvelle zone en assainissement collectif des eaux usées est possible.  
Il appartient à la commune d'établir le schéma directeur d'assainissement de la commune pour arrêter la solution à retenir.

## **C.6 - L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES**

L'équipement de la nouvelle zone ne devrait pas poser de problème..

## **C.7 - LE DEROULEMENT DE L'AMENAGEMENT**

La commune de Vailly sur Sauldre est consciente de la nécessité de maîtriser le foncier et l'aménagement de la zone pour proposer des terrains répondant parfaitement aux besoins, aux normes de sécurité, de préservation de l'environnement.  
Toutefois elle ne peut investir des budgets lourds avec des temps de retour longs puisque le rythme d'occupation de la zone ne peut être déterminé et sera de toute façon lent au vu des statistiques.  
L'aménagement du site doit pouvoir se faire progressivement.

# **4 - LES HYPOTHESES ET OBJECTIFS**

## **D'AMENAGEMENT DE LA ZONE REVISEE**

### **A - Les objectifs à atteindre**

L'objectif principal à atteindre est bien sûr de répondre au but de toute l'opération, soit de permettre l'implantation de bâtiments d'activités au travers de la réalisation d'une zone d'activité.

Mais s'ajoutent des objectifs dans la manière de faire cette réalisation qui sont pour l'essentiel les suivants :

- l'intégration de la zone et ses constructions au paysage.
- l'intégration de la zone par rapports aux quartiers environnants.
- la minimisation de tous les frais de réalisation pour la commune.
- la possibilité d'étaler les dépenses dans le temps, en ne réalisant que le strict minimum de travaux nécessaires en fonction des implantations de bâtiments, et avec un minimum d'avance.
- la desserte de terrains privés limitrophes à la nouvelle zone d'activité communale, inclus dans la zone de révision du P.O.S., acquis par des personnes privées.
- la possibilité d'accueillir immédiatement des bâtiments sans entraîner de frais préalables.
- offrir les mêmes conditions de réalisation d'opérations aux propriétaires privés qui ont acquis des terrains inclus dans la zone de révision qu'à ceux qui les acquerront ultérieurement auprès de la commune.

### **B - Les différentes hypothèses d'aménagement envisagées**

#### **B.1 - LE DEROULEMENT DES ETUDES**

Afin de cerner au mieux, très concrètement, le classement dans le zonage et les règles ou équipements à prescrire pour la zone à réviser, il a été procédé, préalablement aux réflexions réglementaires, à une recherche de plans d'aménagement et de phasages de réalisation pour la zone d'activité à créer.

Trois esquisses de plan d'aménagement ont été établies et présentées au groupe de travail, qui par critique, ont permis d'établir la solution retenue. Sur la base de cette hypothèse d'aménagement, deux phasages ont été étudiés et présentés au groupe de travail pour aboutir à un choix.

Dans la réflexion qui a été menée, les éléments qui sont restés constants sont ceux découlant des contraintes et objectifs exprimés dans les chapitres ci-avant et au paragraphe précédent, à savoir :

- l'intégration à l'environnement, au paysage, aux quartiers voisins.
- la recherche des moindres coûts de réalisation.
- la possibilité de réalisation par tranches successives.
- la desserte de parcelles privées acquises par des riverains pour des créations d'activités, qui seraient enclavées si elles n'étaient pas desservies par la nouvelle zone d'activité.





\* L'intégration au site a été recherchée par :

- les communications avec les quartiers voisins, la zone d'activité actuelle et la zone construite en NBB le long de la RD 923.
- l'utilisation des végétaux en écrans, sous forme de haies, en harmonie avec le paysage de bocage, par conservation des existants et plantations.
- la création d'un parcellaire conduisant au positionnement des bâtiments perpendiculaires aux axes de vues principaux de manière à diminuer leur impact dans le paysage.
- l'interdiction de sorties directes des parcelles privées le long de la RD 11, autant dans un souci de sécurité que d'aspect.
- la création le long de la RD 11, d'une zone inconstructible préservant l'aspect de l'abord immédiat de la voie, mais dégagée de végétaux pouvant masquer les sorties de la nouvelle zone d'activité, afin d'améliorer la visibilité sur cette route, dans les virages longeant la nouvelle zone.

\* La recherche des moindres coûts de réalisation s'est faite par :

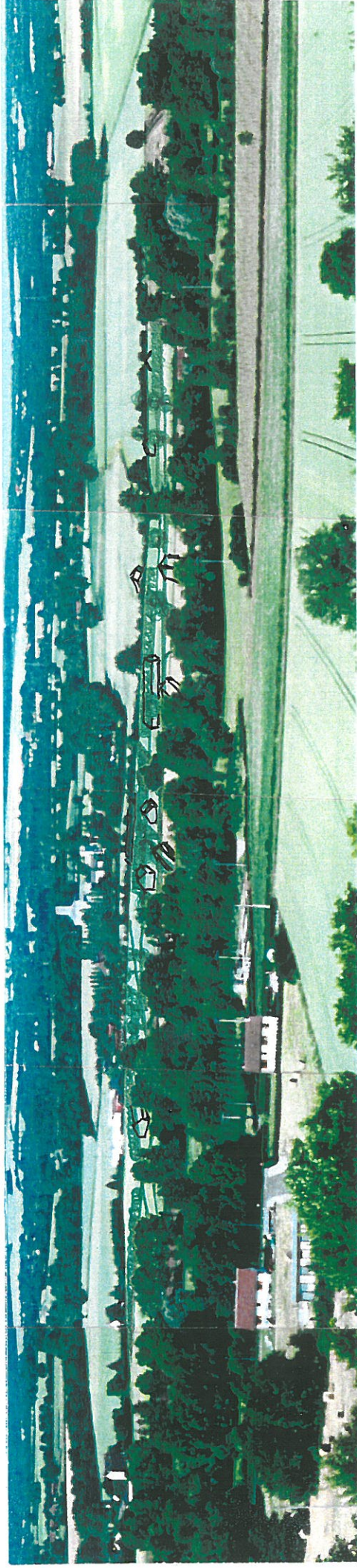
- la prise en compte du positionnement des réseaux et équipements existants ou prévus en projet dans les annexes sanitaires du P.O.S.
- la prise en compte de la topographie des lieux, des parcellaires.
- \* La possibilité de réalisation par tranches successives a été examinée en fonction des raccordements aux réseaux et de la possibilité concrète de vivre normalement pour l'aménagement en stade intermédiaire (chaque stade doit correspondre à un aménagement achevé).
- \* La desserte des parcelles privées acquises par des riverains pour des créations d'activités a été réalisée à chaque fois par un choix de tracé de voie interne.
- \* La possibilité d'accueillir immédiatement des bâtiments sans entraîner de frais préalables, comme celle d'offrir les mêmes conditions de réalisation d'opérations aux propriétaires privés qui ont acquis des terrains inclus dans la zone de révision, qu'à ceux qui les acquerront ultérieurement auprès de la commune, ont été obtenues par le choix de classement au zonage et les choix de règles adaptées.

***simulation montrant la minimisation de l'impact des constructions dans le paysage par un parcellaire conduisant au positionnement des bâtiments perpendiculaires aux axes de vues principaux :***





*simulation montrant que l'utilisation des végétaux en écrans, sous forme de haies, en harmonie avec le paysage de bocage, par conservation des existants et plantations, achève la protection du paysage en cachant l'essentiel des constructions :*



## **B.2 - LES DIFFERENTES HYPOTHESES D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE ENVISAGEES**

### **La première hypothèse**

Elle consiste à utiliser le tracé de l'ancienne voie de chemin de fer comme axe principale de desserte de la nouvelle zone, avec une liaison directe avec la zone Nbb de la RD 923.

Tous les équipements seraient réalisés à partir de la RD 923.

Une très forte majorité des bâtiments seraient implantés dans le bon sens du point de vue de la diminution de leur impact dans le paysage.

### **La seconde hypothèse**

Elle consiste à donner toute son indépendance à la nouvelle zone d'activité par la création d'une voie en boucle à partir de la RD 11.

Tous les équipements viendraient de la RD 11.

Une grande proportion de parcelles seraient orientées dans le bon sens du point de vue de l'impact sur le paysage, mais dans une moindre proportion que dans la première hypothèse. Le rôle des écrans végétaux deviendrait plus important.

### **La troisième hypothèse**

Elle reprend le principe de la première hypothèse de la liaison avec la zone Nbb de la RD 923 et de l'axe principal Sud-Nord, mais en se dégageant du tracé de l'ancienne voie de chemin de fer, afin de mieux organiser le parcellaire, rationaliser l'exploitation du terrain.

Tous les équipements seraient réalisés à partir de la RD 923 comme dans l'hypothèse 1.

A l'exception de 4 parcelles, elles seraient toutes bien orientées pour minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

### **Une quatrième hypothèse envisagée mais non dessinée**

Elle consiste à reprendre l'ancienne voie de chemin de fer comme support d'une voie de desserte d'un bout à l'autre de la nouvelle zone, assurant ainsi une liaison très directe avec la zone actuelle.



### **B.3 - LES ARGUMENTS DE REJET AYANT CONDUIT A LA SOLUTION RETENUE**

La possibilité de recréer la sortie de l'ancienne voie de chemin de fer sur la RD 923 a été écartée par la commune. La visibilité au débouché ne serait pas bonne du fait des bouchures et clôtures sur les propriétés voisines, la manoeuvre pour des véhicules importants pas facile (largeur de la RD 923), cela créerait une gêne pour le voisinage, et il faudrait racheter les parcelles de l'ancienne voie de chemin de fer que les personnes privées ont achetées, plus d'autres pour élargir. Cela ne paraît pas intéressant puisque l'on peut accéder par la RD 11. Ces arguments ont éliminé les hypothèses 1, 3 et 4.

Pour la quatrième hypothèse, en plus, l'angle de débouché sur la RD 11 avec les difficultés de manoeuvre et de visibilité est un grave inconvénient. Il faudrait supprimer une zone boisée qui est intéressante du point de vue de l'intégration au site. Les parcelles délimitées entre cette voie et le CD 11 en extrémité Nord ne sont pas bien exploitables.

La deuxième hypothèse répond mieux aux problèmes de faciliter de réalisation des circulations, par contre elle offre une mauvaise exploitation du terrain et une moins bonne intégration naturelle au site. Elle a donc été également rejetée, conduisant à l'élaboration de l'hypothèse retenue.

## ***C - La solution d'aménagement retenue***

### **C.1 - L'HYPOTHESE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE**

La solution retenue est en fait une combinaison des hypothèses étudiées, cherchant à éliminer des défauts et combiner des avantages.

Elle emprunte à la deuxième hypothèse ses deux accès sur la RD 11, un au Sud vers le centre ville, un au Nord vers la zone d'activité actuelle.

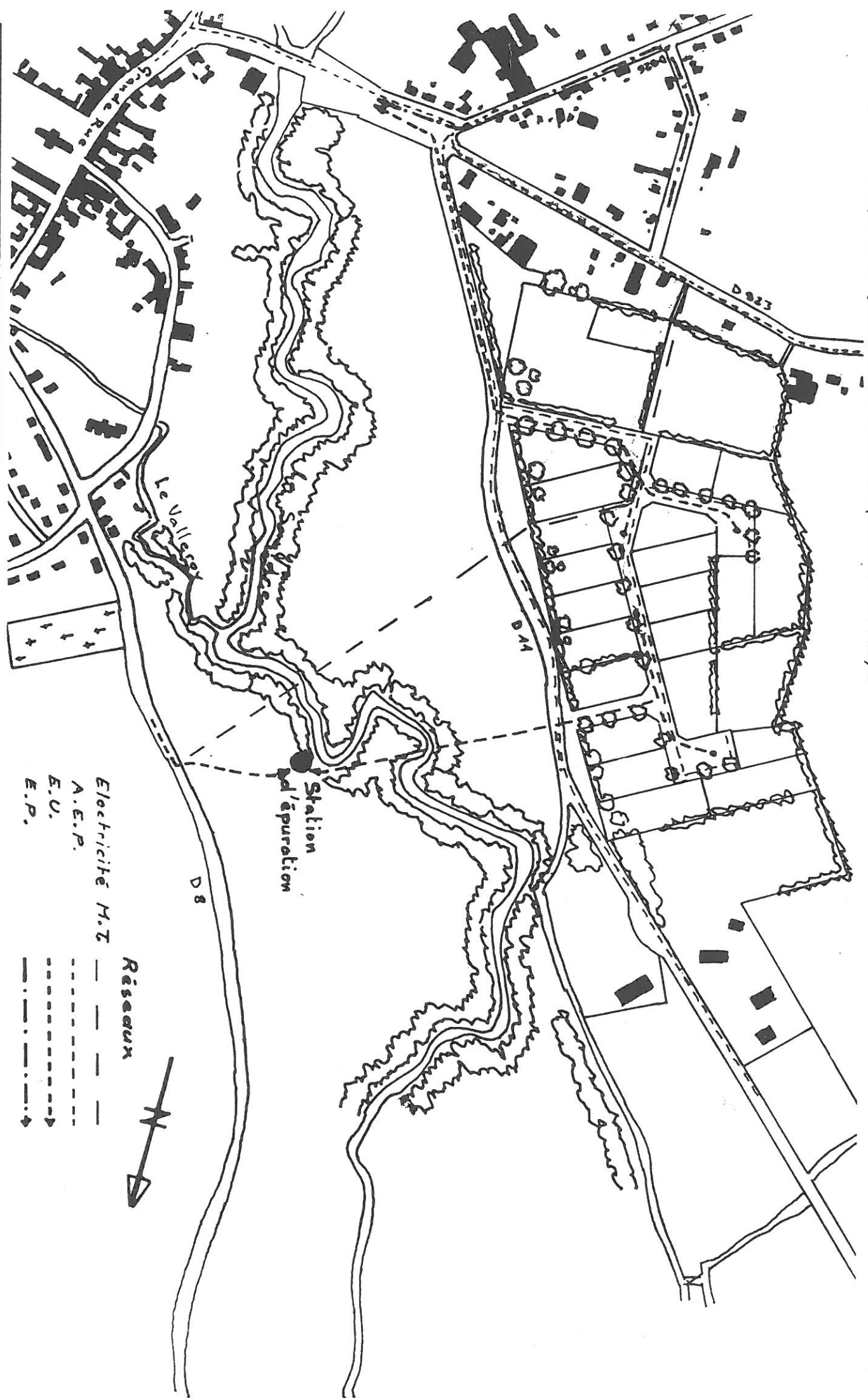
Elle emprunte à la troisième hypothèse les voies internes de distribution en antennes à partir d'un axe principal Sud-Nord, et, l'orientation du parcellaire.

La liste des arguments en sa faveur est la suivante :

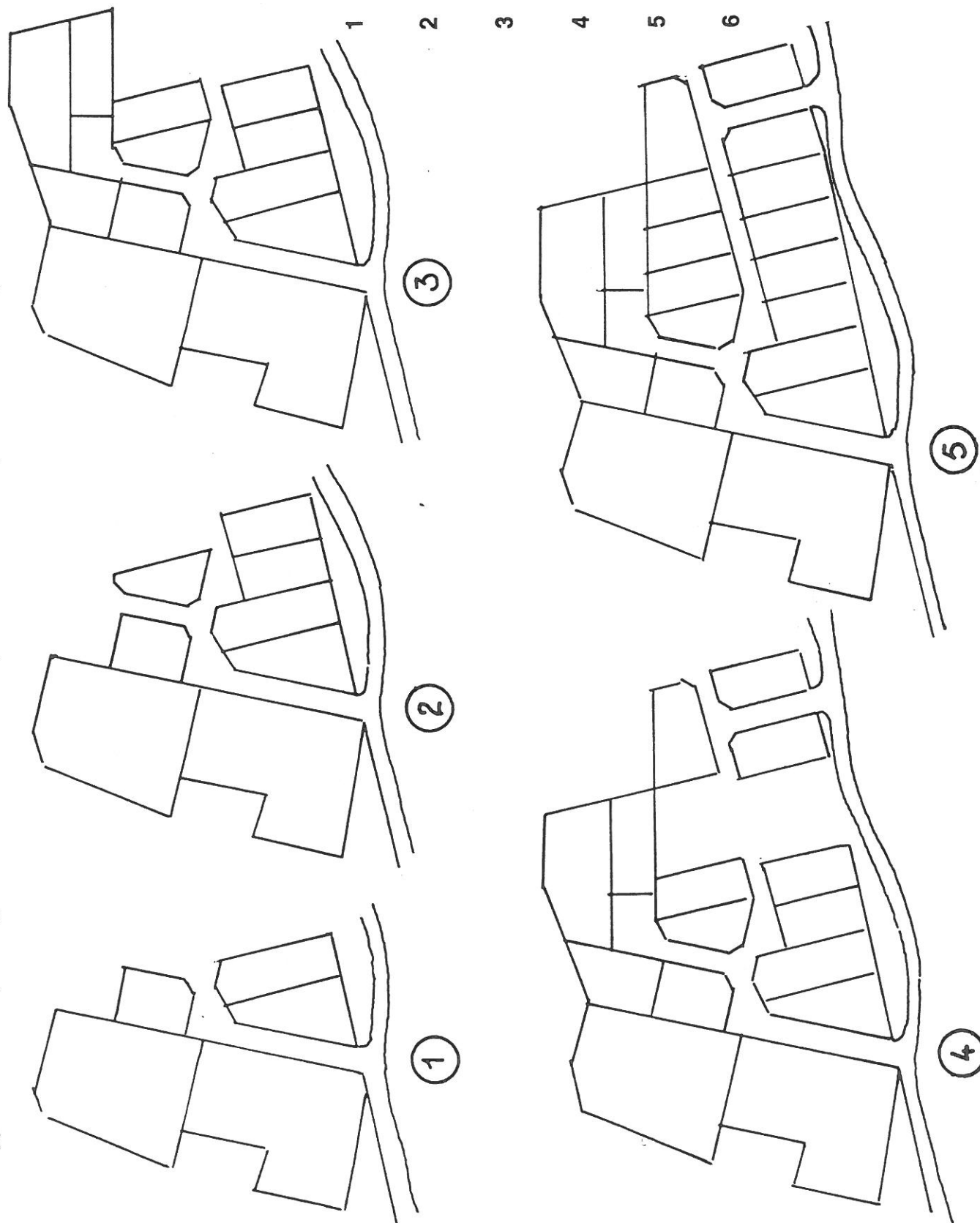
- parcellaire conduisant à une forte majorité de bâtiments (75%) dont l'impact sur le paysage sera réduit.
- facilité de réalisation par absence d'acquisitions nouvelles de terrains à effectuer pour les accès.
- possibilité de raccordement sur tous les réseaux, au Sud, même éventuellement les eaux usées pour le tiers Sud de la zone si l'extension de réseau pèvue au P.O.S. est réalisée jusqu'aux RD 923 et 11.
- possibilité de raccordement en eaux usées directement à la station d'épuration pour les deux tiers Nord de la zone.
- desserte de tous les terrains privés destinés à des activités.
- excellentes possibilités de phasage aussi bien à partir du Sud (6 tranches possibles) que du Nord (5 tranches possibles).



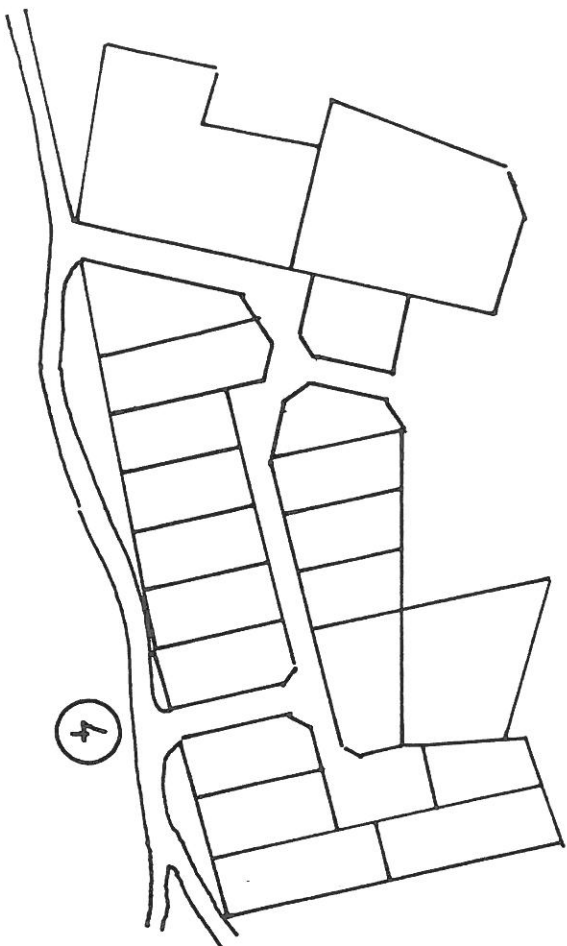
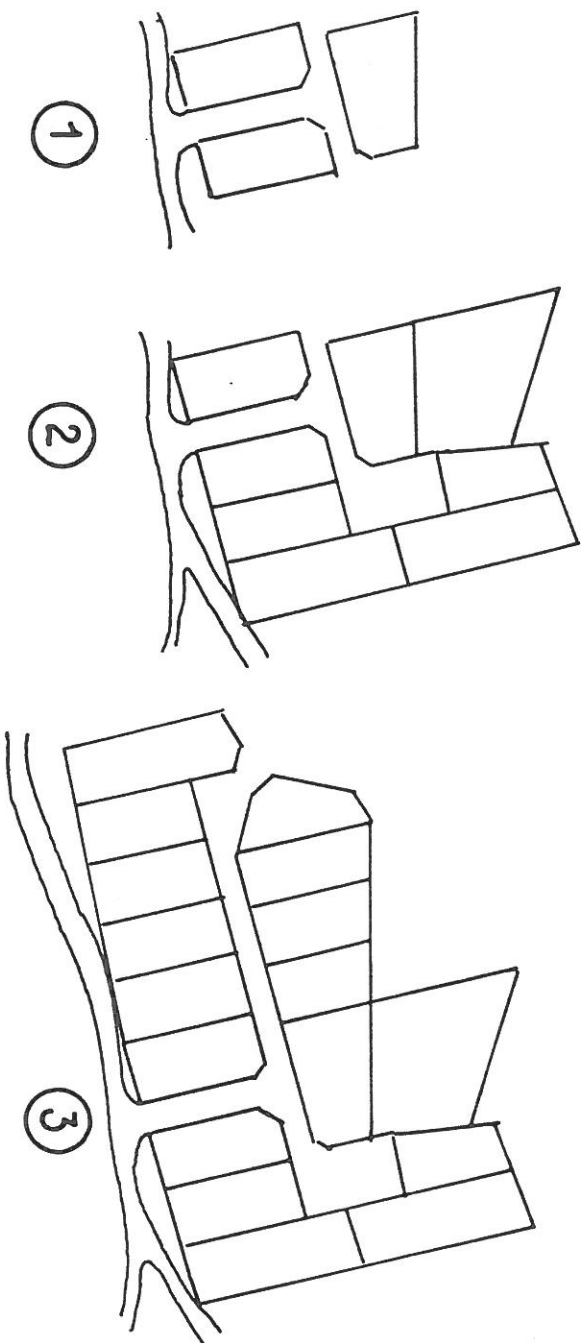
esquisse de plan de parcellaire retenue (échelle : 1/5000) :



**hypothèse de phasage de réalisation en partant du Sud (échelle : 1/5000) :**



*hypothèse de phasage de réalisation en partant du Nord (échelle : 1/5000) :*



- 1 3 terrains de libérés.  
Assainissement collectif possible :  
direct à la station d'épuration.
- 2 5 terrains supplémentaires de libérés.  
Assainissement collectif possible :  
direct à la station d'épuration.
- 3 9 terrains supplémentaires de libérés.  
Assainissement collectif possible :  
direct à la station d'épuration.
- 4 4 terrains supplémentaires de libérés,  
dont 2 privés.  
Assainissement collectif possible :  
direct à la station d'épuration.
- 5 Opération complète : 24 terrains,  
dont 2 privés.  
Assainissement collectif possible :  
24 terrains direct à la station d'épuration

## **C.2 - LE CLASSEMENT ET LE REGLEMENT**

### **Les différentes hypothèses de classement envisagées**

#### **La première hypothèse**

Elle propose de classer les terrains de la zone de révision, actuellement classés en NC (zone agricole) devenant la nouvelle zone d'activité, en UE (zone urbaine réservée à l'implantation d'activités), et, à l'inverse, de classer en zone NC les terrains de la zone d'activité actuelle toujours en exploitation agricole bien que classés actuellement en UE, ceux déjà bâtis restant seuls classés en zone UE.

#### **La seconde hypothèse**

Elle propose de classer les terrains de la zone de révision, actuellement classés en NC devenant la nouvelle zone d'activité, en zone UE pour ceux implantés au Sud (les plus facilement viabilisables), en zone Nab (zone à urbaniser ultérieurement) pour les autres, et, à l'inverse, de classer en zone NC les terrains de la zone d'activité actuelle toujours en exploitation agricole bien que classés actuellement en UE, ceux déjà bâtis restant seuls classés en zone UE. Pour la zone Nab, les constructions pourront ou ne pourront pas être admises avec anticipation, selon les souhaits de la commune (choix à prévoir au niveau du règlement de zone).

#### **La troisième hypothèse**

Elle propose de classer les terrains de la zone de révision, actuellement classés en NC devenant la nouvelle zone d'activité, en zone UE pour ceux implantés au Nord (ceux qui forment une continuité avec la zone d'activité actuelle), en zone Nab (zone à urbaniser ultérieurement) pour les autres, et, à l'inverse, de classer en zone NC les terrains de la zone d'activité actuelle toujours en exploitation agricole bien que classés actuellement en UE, ceux déjà bâtis restant seuls classés en zone UE. Les terrains de la zone de révision jouxtant la zone NBb vers la RD 923, acquis par des particuliers pour étendre des activités existantes, seraient classés en zone Nbb. Pour les constructions en zone Nab le choix reste identique à la deuxième solution.

### **La solution retenue et sa justification**

#### **Les arguments de rejet des hypothèses présentées ayant conduit à la solution retenue**

La première hypothèse en classant toute la nouvelle zone d'activité en zone UE, oblige la commune à supporter en totalité toutes les dépenses de viabilisation nécessaires, préalablement à la possibilité de construire le moindre bâtiment, même sur les terrains acquis par les particuliers. Elle ne répond pas au critères de minimisation des coûts et surtout pas à celui de l'étalement maximum des dépenses.

La seconde et la troisième hypothèses en classant différemment les terrains au Sud et au Nord de la zone de révision, ne répond pas au souci d'offrir à tous, commune et particuliers du Sud ou du Nord, les mêmes droits et les mêmes contraintes. Pour les terrains classés en UE les contraintes pour la commune restent les mêmes que dans la première hypothèse.

#### **Le choix du groupe de travail**

C'est le classement de la totalité des terrains nouvellement destinés à l'implantation d'activités (compris dans le périmètre de la révision et classés actuellement en zone NC, donc hors de la zone d'activité actuelle), en zone Nab avec construction possible par anticipation, à la condition de ne pas nuire à l'urbanisation ultérieure de la zone qui a été retenu, la totalité des terrains actuellement classés en UE le restant.

Cette solution permet aux terrains déjà classés en UE, mais non construits, de se bâtir éventuellement un jour, et, rapidement sans frais pour la commune puisque déjà en zone équipée (minimum, eau et électricité). Elle ne crée pas d'obligation immédiate pour la commune pour la viabilisation des terrains classés en Nab. En optant pour la constructibilité immédiate possible, elle permet tout de même une implantation rapide si l'opportunité se produit. En imposant des conditions préservant l'urbanisation ultérieure, elle permet de contrôler le déroulement de l'urbanisation. Ceci se fera d'autant mieux que la commune maîtrise l'essentiel du foncier.

Les conditions retenues pour permettre l'anticipation préservent la qualité de l'urbanisation par l'obligation de s'inscrire dans un plan d'ensemble de la zone, protègent les finances publiques par l'obligation faite au pétitionnaire de supporter les charges de viabilisation nouvelle et de ne réaliser que des projets compatibles avec les potentialités des viabilités existantes.

La commune maîtrisant le foncier, les accès directs sur la RD 11 étant interdits par le règlement, de fait, la commune sera amenée à lotir une partie de la zone dès la première implantation, ce qui permettra de maîtriser l'urbanisme. Les schémas d'aménagement établis lors de l'étude préalable serviront d'esquisse de départ pour l'étude du lotissement qui se réalisera en tranches successives selon les phasages prévus.

Ainsi cette solution répond aux objectifs d'aménagement définis précédemment en matière de déblocage de terrain, de minimisation des coûts pour la commune, d'étalement des dépenses pour la commune. Par les articles du règlement définissant les conditions d'implantation des constructions, leurs dimensions, leur aspect et les obligations de plantation, elle répond aux objectifs d'insertion dans le paysage. Par l'obligation de s'inscrire dans un plan d'urbanisme général de la zone et la procédure du lotissement, l'objectif d'insertion dans le site sera également atteint.

En matière de viabilisation, l'eau en diamètre 100 mm est disponible au carrefour de la RD 11 avec la RD 923 et la RD 926, l'électricité moyenne tension sur le terrain, le téléphone le long de la RD 11, les eaux pluviales peuvent être évacuées aux fossés puis à la Sauldre. Le schéma directeur d'assainissement, compte tenu de la nature du sous-sol, a classé la zone révisée en zone d'assainissement autonome. Ainsi les frais de viabilisation seront dans tous les cas réduits. Si dans un avenir très lointain, la commune décidait éventuellement de la création d'un réseau d'assainissement collectif dans cette zone, comme vu dans l'étude du site, il serait toujours envisageable.



# 5 - LE TABLEAU DES SURFACES DES ZONES MODIFIE

La révision ayant consisté à créer une zone NA b destinée aux constructions pour activités, au détriment de la zone NC, les hypothèses de construction de logements n'ont pas été concernées. Les hypothèses du P.O.S. d'origine sont donc reprises sans changement. Nous rappelons la remarque qui les accompagnait : seules les hypothèses 2 et 3 peuvent être considérées comme vraisemblables pour une période d'environ 10 ans (à dater de 1987, date de l'approbation du P.O.S.).

ZONES	SUPERFICIE	CAPACITE TOTALE EN LOGEMENTS		
		CAPACITE TOTALE (1)	HYPOTHESE MOYENNE (2)	HYPOTHESE BASSE (3)
ZONES URBAINES				
UB	10 ha 64 a	10	5	0
UD	42 ha 26 a	75	45	20
UE	7 ha 94 a	0	0	0
TOTAL ZONES URBAINES	60 ha 84 a	85	50	20
ZONES NATURELLES				
NA a	15 ha 36 a	115	50	20
NA b	15 ha 73 a	0	0	0
NB	32 ha 34 a	60	30	15
NC	1 366 ha 87 a	0	0	0
ND	333 ha 86 a	0	0	0
TOTAL DES ZONES NATURELLES	1 764 ha 16 a	175	80	35
TOTAL DE L'ENSEMBLE DES ZONES	1 825 ha	260 logements	130 logements	55 logements



# **6 - NOTE CONCERNANT LA MISE A JOUR DES DOCUMENTS**

## **DOCUMENT N° 0 - CARTOUCHE DU DOSSIER**

A été portée dans le cartouche la mention : "P.O.S. approuvé le : 9 Janvier 1987, Révision approuvée le : "

## **DOCUMENT N° 1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

A été portée dans le cartouche la mention : "P.O.S. approuvé le : 9 Janvier 1987, Révision approuvée le : "

Le présent rapport a été complété par un additif pour tout ce qui concerne la révision.

## **DOCUMENT N° 2 - REGLEMENT**

A été portée dans le cartouche la mention : "P.O.S. approuvé le : 9 Janvier 1987, Révision approuvée le : "

Le règlement de la zone UE incluse dans la zone révisée a été modifié.

Le règlement de la zone NA a été transformé en zone NAa du fait de la création de la zone NAb, mais, sans changement de règles du fait que cette zone ne fait pas partie de la zone révisée.

Un règlement pour la zone Nab crée a été ajouté.

## **DOCUMENT N° 3 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

Sans changement.

## **DOCUMENT N° 4 - LISTE DES SERVITUDES**

Sans changement.

## **DOCUMENT N° 5 - ANNEXES SANITAIRES**

Sans changement.

## **PLAN N° 1 - ZONAGE - 1/5000**

A été portée dans le cartouche la mention : "P.O.S. approuvé le : 9 Janvier 1987, Révision approuvée le : "

Les modifications de zonage concernant la zone révisée ont été portées.

## **PLAN N° 1 - ZONAGE - 1/2000**

A été portée dans le cartouche la mention : "P.O.S. approuvé le : 9 Janvier 1987, Révision approuvée le : "

Les modifications de zonage concernant la zone révisée ont été portées.

## **PLAN N° 2 - SERVITUDES - 1/5000**

A été portée dans le cartouche la mention : "P.O.S. approuvé le : 9 Janvier 1987, Révision approuvée le : "

Les modifications de servitudes concernant la zone révisée ont été portées par le maître d'oeuvre de la révision.

Les modifications de servitudes concernant le reste du territoire communal ont été portées par le service de l'urbanisme de la Direction Départementale de l'Equiperment du Cher.

## **PLAN N° 3a - ANNEXE SANITAIRE - EAU POTABLE - 1/5000**

Sans changement.

## **PLAN N° 3b - ANNEXE SANITAIRE - EAUX USEES - 1/2000**

Sans changement.

## **PLAN N° 3c - ANNEXE SANITAIRE - EAUX PLUVIALES - 1/2000**

Sans changement.

