



Selles sur Cher (département du Loir et Cher) PLAN LOCAL D'URBANISME

(révision n°2 du P.O.S. valant Plan Local d'Urbanisme)

Pièce n° A

RAPPORT DE PRESENTATION

DOSSIER D'APPROBATION

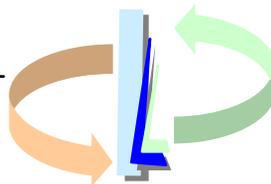
Préambule – La justification de l'élaboration du PLU p.01

Volet A – Le diagnostic communal p.02

Volet B – Les enjeux pour le PADD* p.52
justification des options retenues
Etat des zones au PLU

(* Projet d'aménagement et de développement durable)

Volet C – Incidence sur l'environnement des
Options retenues au Plan Local d'Urbanisme p.66





Préambule

sur la justification de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

La commune de Selles sur Cher a prescrit la mise en œuvre de la révision n°2 de son document d'urbanisme valant « Plan Local d'Urbanisme » - par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2006.

La révision du Plan d'Occupation des Sols initialement approuvé le 02 mars 1989 et révisé en mars 2002 s'impose au titre des motifs suivants :

⇒ La volonté de planifier dans le temps et l'espace le développement communal, nécessaire au maintien des équipements publics en place, sans risque de difficultés pour la gestion financière de ces équipements (écoles, voirie, réseaux...).

⇒ Le souhait de réfléchir à un projet d'ensemble pour l'attractivité de Selles sur Cher et son développement durable.

⇒ Et pour cela, repenser la planification urbaine de la commune, en lui donnant un nouvel outil compatible avec la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain) et encadré par les partenaires administratifs à la planification urbaine..

Ces enjeux nécessitent une relecture d'ensemble de la planification urbaine du territoire communal.

La délibération du Conseil Municipal sur les modalités de la concertation publique associée à la révision du POS et son transfert en Plan Local d'Urbanisme a permis au public (résidents et acteurs économiques locaux – artisans, professionnels de l'agriculture, commerçants, responsables de services publics ...) de participer à la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), en particulier par les réunions d'information publique organisées le 03 mai 2006 et le 02 mai 2007, par la mise à disposition du public du PADD du 10 au 25 mai 2007, et par la participation à plusieurs groupes de travail consultatifs.

Par ailleurs, un registre d'observations publiques a été tenu à la disposition du public tout au long des études, en mairie.

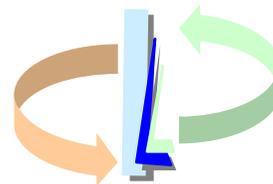
M. Le Maire et toute son équipe remercie très sincèrement l'ensemble des participants aux études de définition du PLU.





volet A

DIAGNOSTIC COMMUNAL



Sommaire

| | | |
|-----------------------|---|--------------------|
| Préambule : | <i>Méthode d'évaluation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable Les enjeux pressentis du PLU (extraits de compte-rendus de réunions d'évaluation en groupe de travail PLU)</i> | |
| Introduction : | <i>Présentation générale de Selles sur Cher</i> | <i>p.06</i> |
| TITRE I– | Volet Paysage / Environnement / Cadre de vie | p.09 |
| | I1.- Ressources naturelles / Risques naturels | p.11 |
| | I2.- Patrimoine écologique, paysager et culturel | p.22 |
| | I3.- Cadre de vie | p.29 |
| TITRE II– | Volet Développement Local | p.31 |
| | II1.- Evolution démographique | p.33 |
| | II2.- Habitat / équilibre social | p.36 |
| | II3.- Pôles d'activités, équipements publics et services | p.43 |
| | II4.- Transport / Organisation des flux | p.51 |



Nous présentons ici les principes généraux d'animation et d'organisation des réunions qui ont encadré la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

THEME n°1 – LE DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL DU TERRITOIRE :

Le diagnostic environnemental réalisé repose sur les thématiques suivantes :

⇒ Analyses thématiques et atlas photographique d'état initial du site:

- état des servitudes naturelles « opposables » au PLU : PPR... ;
- hydrographie / hydrologie / bassins versants élémentaires ;
- écosystèmes et milieux écologiques ;
- patrimoine paysager et culturel ;
- organisation de l'espace (notion d'espace perçu / vécu/ cadre de vie).

⇒ Chaque thématique permet d'aborder simplement les enjeux environnementaux :

- Enjeux relatifs à la gestion de l'eau ;
- Enjeux relatifs à la gestion des risques naturels ;
- Enjeux relatifs à la gestion du patrimoine écologique ;
- Enjeux relatifs à la gestion du paysage rural et urbain ;
- Enjeux relatifs à la fonctionnalité des espaces / cadre de vie.

Par la suite, LCDA propose une méthodologie unique de questionnement et contrôle des objectifs envisagés pour le PADD, en vue d'établir avec le Maître d'Ouvrage un cadre de cohérence environnemental de ses projets, et de la gestion du développement durable.

La réflexion du Plan Local d'Urbanisme balaye ainsi tous les points de vue envisageables (tant en terme d'atouts que de contraintes).

THEME n°2 – LE DEVELOPPEMENT LOCAL :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est placé au centre d'une dynamique qui intègre les différentes fonctions du territoire communal. L'évaluation des enjeux pour ces fonctions est recadrée dans une échelle d'appréciation des enjeux au niveau local et intercommunal, en articulation avec le Pays Vallée du Cher et du Romorantin et la Communauté de Communes « Cher Sologne », ceci afin de constituer un projet porteur d'une dynamique cohérente des territoires.

Parmi les questions abordées :

⇒ 1- Le positionnement de Selles sur Cher au sein des bassins d'emploi et d'activités de Blois, Romorantin, Saint Aignan et Montrichard ;

⇒ 2- Le diagnostic de l'analyse des caractéristiques urbaines, économiques, sociales... de la commune.

○ Ce diagnostic permet de formuler précisément les problématiques soulevées et les objectifs de développement, ceci à partir des informations fournies au titre des études sectorielles à l'échelle du Pays ;

○ Outre une présentation des principales fonctions spatiales (morphologie et organisation, habitat, logement, aspects sociaux -démographiques, activités économiques, équipements et services publics, cadre de vie...) le diagnostic porte notamment sur :

- Les besoins en terme de logement ;
- Le développement économique ;
- Les espaces à mobiliser et les outils d'action en lien avec le PLU.



A l'issue de ce diagnostic communal, le groupe de travail « atelier PLU » et les réunions de concertation en « Groupe de travail Consultatifs » ont permis d'évaluer les enjeux environnementaux et de développement durable pour le Plan Local d'Urbanisme.

L'évaluation de ces enjeux est présentée au volet B du présent rapport de présentation. Elle sert de base de définition aux « clefs de lecture environnementales » développées dans le volet C du présent rapport de présentation (rapport d'incidence des orientations du PADD sur l'environnement). Le volet C du présent rapport de présentation fait le point sur :

- Les différents critères d'analyse du PADD en fonction des différents « défis » à relever ;
- Le choix d'un scénario en fonction du projet souhaité pour les années à venir, s'appuyant sur les échanges organisés lors des réunions en atelier PLU, groupe de travail consultatif, réunion d'information publique, exposition publique (registre d'observation)...

Les objectifs pour le Projet d'Aménagement et de Développement Urbain sont présentés sous un volet rédactionnel et un volet cartographique (cf pièce B du PLU).

Réunion en présence des PPA du 27 janvier 2005

Extrait du compte rendu de réunion

M. Hodel propose un document graphique de synthèse de présentation de la commune, permettant d'initier le débat sur les points suivants :

⇒ La qualité du parc bâti central et la valorisation de l'identité paysagère et patrimoniale de Selles S/C : « *Selles est une ville dans la nature, intimement liée à la géographie* » - « *les gens n'ont pas besoin de dire la nature, ils sont dedans* ». L'atelier PLU porte en préalable à la réflexion sur le PLU la relation au cadre de vie et au patrimoine culturel, naturel, historique de la ville: la fonctionnalité à venir d'espaces limitrophes du centre ville en dépend. Problématique posée : *Quelle trame urbaine pour assurer cette fonction de Ville à la campagne à Selles sur Cher ?*

⇒ La place du Centre Ville et la dynamique de développement, dans une dualité à plus ou moins long terme de « ville à la campagne » - posant la question des seuils d'équilibre démographique et urbain vis-à-vis des engagements futurs de la collectivité : voirie, réseaux divers, pérennité du commerce et des services de proximité, diversité de l'offre de services d'intérêt public :

⇒ le seuil des 5 000 à 5 500 habitants à l'horizon 2020 est évoqué par l'atelier PLU;

⇒ La réflexion se place à l'échelle communale mais porte en elle les orientations en terme de Cohérence Territoriale, sur le volet habitat et sur le volet paysager en particulier avec les communes de Meusne et La Vernelle;

⇒ La place de la RD 876 (ex Rn 76) dans le dispositif de renforcement des « entrées de ville », avec une réflexion à mener globalement depuis les portes nord ouest et sud est actuelles et à partir du futur carrefour avec la route de Bondices / Billy (itinéraire d'intérêt communautaire). Est également soulevée la relation entre le développement économique et l'ouverture complète de l'A85.

⇒ Selles regarde vers le Nord, du fait des contingences naturelles. Elle se positionne également comme pôle urbain relais sur l'axe Blois Chateauroux. Une possible « interconnexion » est à mettre en scène avec le pôle Gare, ceci dans la lecture du potentiel économique : tourisme, pôle céramique...

Parmi les idées échangées ou informations apportées lors de cette réunion ...

⇒ Le CAUE pose la sensibilité environnementale en terme de « ville nature », très cadrée et encadrée par la composante géographique (topographie, hydrographie...). Comment relier les pôles de vie, comment faire avec l'environnement, comment poser l'évolution de quartiers historiques en terme de potentialités ? Le projet de territoire portera par ex. sur la mise en perspective de réflexions menées actuellement sur les abords du Canal...

⇒ Le CDPNE soulève le poids donné dans le tour de table à l'environnement, porteur de contraintes, certes, mais également de perspectives durable pour le cadre de vie et l'identité de Selles sur Cher, s'appuyant par ex. sur des pratiques innovantes d'assainissement, ou valorisant la notion de corridor écologique en parfaite symbiose avec la vie citoyenne locale, pouvant aussi faire émerger des projets de portée patrimoniale tout autant qu'économique. Le dispositif Natura 2000 peut être vu comme levier de ces projets futurs.

⇒ La CCI soulève la question de l'opportunité ou pas d'un pôle économique hors périmètre urbain, au contact de l'A85 – et son articulation aux pôles d'emplois actuels (à l'échelle intercommunautaire).

⇒ Le SDAP notifie la prise en compte des quartiers protégés en application de l'article L 123-1-7 et invite à la concertation étroite sur les perspectives données au Centre Historique et la mise en scène de la qualité du patrimoine architectural à Selles dans la réflexion « entrées de ville ».

⇒ La DDE rappelle le souci d'utilisation parcimonieuse du territoire et de diversité de l'offre en logement.

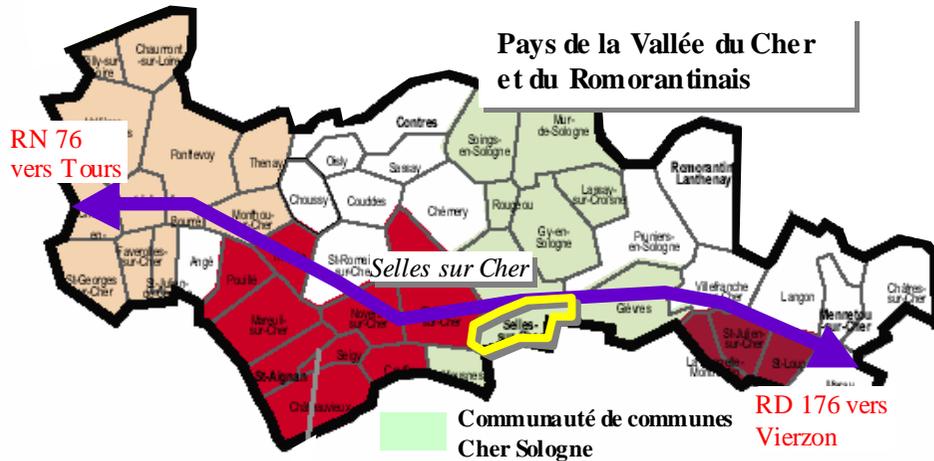
⇒ La DIREN liste les principaux cadres d'expression environnementale du projet de territoire (dispositif Natura 2000 sur les prairies du Fouzon, PPRI Cher et PPRI Sauldre à l'étude, problématique des entrées de ville...)

⇒ Les orientations économiques sont approchées en étroite concertation inter communautaire. Est soulevée la question de l'entrée de ville par Romorantin, et des flux marchands, d'emplois, résidentiels associés.

En synthèse un cadre de réflexion se dessine la préparation des forces de transition entre fonctions spatiales connues à ce jour et leurs potentialités futures attendues par l'atelier PLU pour son projet de territoire, avec une interprétation des lisières urbaines « en devenir », et la gestion du risque de friches (agricole, industrielle, urbaine) associée.



Située au contact du Cher et de la Sauldre, Selles sur Cher ouvre une « porte urbaine » entre Sologne, Val de Loire et Gâtine tourangelle,



Avec près de 5 000 hbts

Selles sur cher est le 3e pôle urbain de l'axe du Cher entre Bléré et Vierzon.



Un axe principal dessert la commune :

⇒ la Rd976 ;

L'ouverture de l'A 85 pose de nouveaux enjeux économiques et urbains,

Prochainement relayée par l'électrification de la ligne Tours Vierzon

Les espaces naturels occupent une place importante sur la commune, avec :

- ⇒ de vastes secteurs boisés,
- ⇒ un vignoble (AOC Valençay),
- ⇒ les vallées alluviales du Cher et de la Sauldre

Extrait de la réunion en Atelier PLU du 19 avril 2006

Pour cette réunion préparatoire au lancement des études de définition du « Projet d'Aménagement et de Développement Durable, M Hodel invite les membres de l'Atelier PLU à un tour de table des attentes pour la commune et son devenir.

Les principaux points évoqués sont les suivants :

⇒ Respect et valorisation du patrimoine de la commune, tant au titre du patrimoine naturel, qu'au regard des savoir faire spécifiques à Selles sur Cher, et dans la perspective d'une identité communale à l'échelle régionale.

- L'élaboration du PLU est l'occasion d'un regard neuf sur la commune, s'appuyant sur « l'âme rurale » de la commune, tout en repositionnant les perspectives de développement urbain à l'échelle d'un « pôle relais » sur l'axe du Cher

⇒ Appui de la dynamique de développement durable sur la trame centre ville et hameaux actuelle, dans un souci de renforcement des relations et de la vie publique citoyenne entre les différents villages et hameaux de la commune, avec le centre urbain.

⇒ L'évolution de la commune passe par le renouvellement démographique et le soutien aux porteurs de projet économique.

- En cela, le projet de territoire est l'occasion de poser les bases d'un développement harmonieux de l'habitat, des activités et des services locaux.
- Le souci reste ici de favoriser l'esprit d'initiative dans un contexte d'investissement durable, tant pour les aménagements engagés par la collectivité (notion d'amortissement dans le temps et d'intérêt général), que pour ceux générés dans le cadre de projets particuliers.
- La recherche de terrains propices à l'urbanisation devient en cela un enjeu de court terme, tout en souhaitant préserver l'identité des villages et dans le souci de soutenir les équipements et services d'intérêt public de la commune.

⇒ Dans ce cadre, les enjeux liés aux équipements d'infrastructures et réseaux publics d'assainissement sont importants pour le court et moyen terme tant en terme financier que du point de vue de la cohérence des investissements avec les capacités d'optimisation de l'offre de services centralisés.

⇒ La notion d'environnement prend alors un sens global « d'intégration » de l'ensemble des composantes du cadre de vie et des projets de vie (familiaux, professionnels...) auquel s'ajoute la qualité perçue des espaces par les usagers, visiteurs de la commune.

- Comment gérer les espaces « délaissés » et éviter le risque de friches (agricole, mais aussi urbaine et économique) ?
- Réfléchir sur les « transitions » entre espace dont la fonction urbaine est marquée avec espace dont la fonction naturelle ou agricole est dominante ;
- L'éclatement en plusieurs hameaux du tissu résidentiel peut être perçu comme un handicap : comment en faire un atout ?
- Repenser la place et l'identité du Centre Ville, et lui donner une réalité par la notion de « porte de ville » depuis la Rd 976 ; Les pôles commerciaux ont ici un rôle à jouer pour éviter un compartimentage urbain ; En relais ; le pôle gare est un élément clef de lecture du projet urbain.
- Proposer une diversité dans l'offre au logement et lui associer une cohérence « environnementale » (paysage, accessibilité aux services...);

⇒ En synthèse, M. Le Maire évoque la mise en synergie du vécu des citoyens, de l'histoire économique et des savoir faire acquis à Selles sur Cher, de l'optimisation des espaces selon leur fonctionnalité effective ou souhaitée, tout ceci dans un objectif « temps » atteignable à plus ou moins terme



Au regard de l'environnement

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2002 fixait les objectifs suivants :

- ⇒ « Assurer la protection des espaces naturels »;
- ⇒ « Conserver à l'agriculture (...) des conditions de développement suffisantes en affirmant la vocation des sols présentant les plus grandes potentialités agronomiques »;
- ⇒ « Développer la politique du cadre de vie, par la valorisation et la protection du patrimoine architectural et des sites naturels de qualité ».
- ⇒ « Respecter la structure originale de l'urbanisation ».
- ⇒ « Valoriser les entrées de ville ».

A horizon 2010,

⇒ La prise en compte des nouvelles attentes du « Grenelle de l'Environnement » repose sur un travail de rationalisation des espaces d'aménagement futur (qu'ils soient liés à l'habitat, aux services ou aux activités économiques);

⇒ L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme consacre ici les pistes de réflexion en matière de synergie des projets d'aménagement / valorisation urbaine et renforcement de l'identité patrimoniale de Selles sur Cher, en appui de projets initiés par les instances du Conseil Général notamment, en concertation avec le CAUE notamment.

⇒ Dans ce contexte, une approche concertée avec le Contrat de Pays sur la valorisation des portes urbaines sera intégrée aux réflexions du PLU. De plus, la Collectivité est volontaire pour le lancement d'un audit « Approche Environnementale de l'Urbanisme » au titre des études d'aménagement du secteur NA situé en lisière ouest de la ville – contact St Lazare / Thizardière.

⇒ Dans la prospective de développement durable et de maîtrise du cadre de vie, la prise en compte formelle des contingences naturelles d'une part, et de la ressource écologique et paysagère d'autre part, est un des enjeux majeurs du futur Plan Local d'Urbanisme, tant au titre du dispositif réglementaire qu'au plan de zonage.

⇒ Tenant compte des dispositifs d'évaluation environnementale spécifique à l'aménagement des zones d'activités, initiés par le Conseil Régional et soutenu par le Contrat de Pays, le PLU abordera la question des entrées de villes sous un angle plus volontariste de la gestion par la collectivité et des prescriptions d'implantation des constructions – selon la vocation des zones affectées. Une réflexion d'ensemble – telle qu'initialement évoqué au POS approuvé en 2002 – sur les éléments du paysage et patrimoine à valoriser – sera menée conjointement avec le Service Départemental d'Architecture, avec pour objectif une valorisation de l'identité des Villages.

Au regard du développement local

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé en 2002 fixait les objectifs suivants :

- ⇒ « Développer l'assise économique de la commune en facilitant l'accueil de nouvelles entreprises »;
- ⇒ « Assurer une capacité d'accueil pour le développement de l'urbanisation qui doit accompagner le développement économique »;
- ⇒ « Renforcer les réseaux ».

Les hypothèses de développement pour un horizon moyen de huit ans portaient sur l'hypothèse médiane suivante :

| | |
|-----------------------------------|-------|
| Nbre permis de construire / an : | 20 |
| Nbre de logements pour 8 ans : | 160 |
| Superficie consommée pour 8 ans : | 20 ha |
| Population nouvelle en 8 ans : | 460 |

A horizon 2010 :

⇒ La perspective d'un développement urbain se précise avec l'ouverture d'un projet de lotissement en lisière urbaine Ouest sur une dizaine d'hectares.

⇒ Mais l'objectif de soutien au développement durable de Selles sur Cher passe par un rééquilibrage entre les secteurs d'urbanisation à court et moyen termes – à situer préférentiellement au contact des pôles économiques et de services, et les espaces urbanisables à long terme – réorganiser en « ancrage » des principaux villages de la commune : Collinière, Bondice et Saugirard. en cohérence avec les efforts d'investissement d'infrastructures et réseaux de la Collectivité.

⇒ Dans le même temps, le dynamisme économique soumis à une forte spécialisation, pose la question des possibilités de diversification économiques dans le cadre d'un projet de territoire cohérent – à l'image des pôles d'équilibre économique du Dprr.

⇒ Ce point justifie un travail d'accompagnement par la réglementation du PLU sur le passage le plus naturel et valorisant possible à une économique « vertueuse » en terme de développement durable et qualité environnementale : La démarche à venir dite « programme qualité environnementale » sur le secteur des « Grands Pantalons » constituera une pièce maîtresse du dispositif.

⇒ Cette démarche sera utilement précédée d'une réflexion globale à la mobilité des hommes et la gestion des flux économiques sur le territoire communal et intercommunautaire – ouvrant ici la voie à de nouveaux espaces structurants.

⇒ Dans ce cadre, l'aménagement d'une nouvelle porte d'entrée au contact des Bourgeaux est une pièce importante du dispositif global de développement durable.





TITRE I -

ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE



I.I. Ressources et risques naturels

| | |
|--|----------------|
| II. – 1 : Topographie – Géologie | <i>page 11</i> |
| II. – 2 : Hydrologie et hydrogéologie | <i>page 12</i> |
| II. – 3 : La ressource en eau | <i>page 13</i> |
| II. – 4 : Risques naturels | <i>page 19</i> |

**I.II. Patrimoine écologique,
paysager et culturel**

| | |
|--|----------------|
| II. – 1 : Protection de la faune et de la flore | <i>page 22</i> |
| II. – 2 : Le patrimoine paysager | <i>page 25</i> |
| II. – 3 : Le patrimoine culturel | <i>page 28</i> |

I.III. Cadre de vie

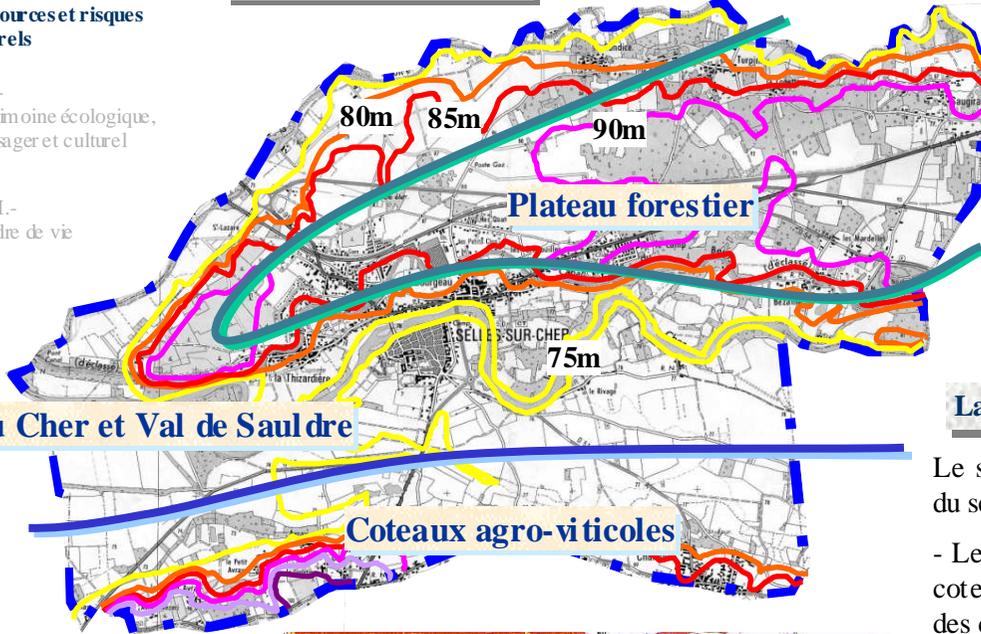
| | |
|---|----------------|
| III. – 1 : Le cadre de vie rural – les espaces de loisirs – randonnée, promenade | <i>page 29</i> |
| III. – 2 : Santé publique | <i>page 30</i> |



II. – 1 : TOPOGRAPHIE - GEOLOGIE

Carte topographique

- I.I.- Ressources et risques naturels
- I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel
- I.III.- Cadre de vie



Vallée du Cher et Val de Sauldre

Coteaux agro-viticoles

La topographie est profondément marquée par les vallées alluviales

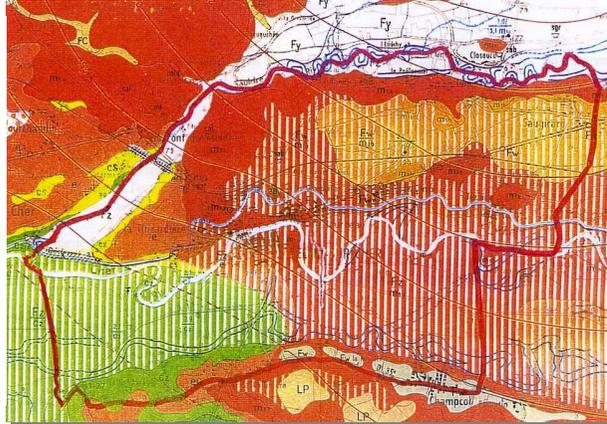
Entre Cher, Sauldre et plateau, l'organisation spatiale de la commune de Selles sur Cher se présente en trois grandes unités topographiques :

- Le plateau au nord-est : il est recouvert à la fois par des forêts et par des zones agricoles ;
- Les coteaux agro-viticoles du Cher, essentiellement au sud de la commune, sur lesquels se sont établis plusieurs hameaux ;
- Les vallées alluviales : la vallée du Cher au centre de la commune, de direction Est-Ouest, et le val de Sauldre en frange nord et ouest. La vallée du Cher comprend notamment les espaces urbanisés du Centre Ville de Selles sur Cher.

La géologie est essentiellement de nature sédimentaire

Le secteur de Selles-sur-Cher est essentiellement concerné par les dépôts sédimentaires du secondaire et du quaternaire, avec deux grands groupes :

- Les formations du secondaire (craie et tuffeaux), affleurent principalement sur le coteau. Sur le plateau, ces calcaires sont recouverts par des sables éoliens, qui alimentent des colluvions sur le coteau.
- Les alluvions se retrouvent principalement en vallée du Cher et de la Sauldre (argiles, sables, graviers).
- Le plateau est concerné par des recouvrements alluvionnaires anciens, sur dépôts de sables et argiles de Sologne à l'Est, et sur calcaire pour le reste.



Source : BRGM – Carte géologique au 1/5000e

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Un compartimentage topographique repris par les infrastructures, orientant une organisation Ouest / Est des dynamiques de territoire.
- Une organisation des hommes et de leurs activités tournées vers la route, Selles sur Cher constituant Une « ville pont » entre Loire et Gâtines, ouvertes aux échanges marchands

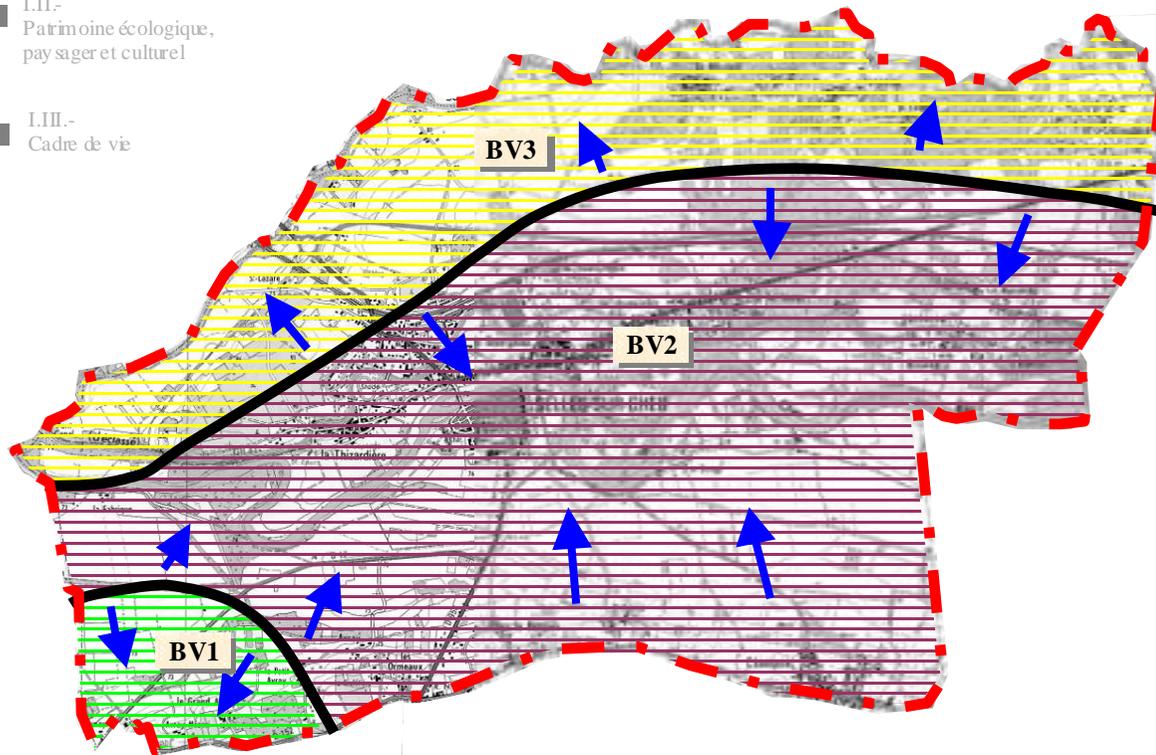
- Des villages « artisans » en chapelet le long d'une ligne de crête (RD 35)
- Une attractivité résidentielle en milieu agro forestier – relais de Sologne

I.I.-
Ressources et risques
naturels

I.II.-
Patrimoine écologique,
paysager et culturel

I.III.-
Cadre de vie

Carte des bassins versants
(indicative de la répartition des eaux de surface sur le territoire communal).



Surface approximative des 3 bassins versants :

| | |
|--------|----------|
| BV 1 : | 140 ha |
| BV 2 : | 1 670 ha |
| BV 3 : | 764 ha |

Caractéristiques d'écoulement des eaux pluviales

L'écoulement des eaux sur la commune de Selles-sur-Cher est réparti sur trois bassins versants :

- **BV1 : Le bassin versant du Fouzon** : les eaux de ruissellement transitent par la commune de Châtillon sur Cher avant de rejoindre la rivière du Fouzon.
- **BV2 : Le bassin versant du Cher** : il occupe une vaste partie du territoire de part et d'autres de la rivière du Cher.
- **BV3 : Le bassin versant de la Sauldre** : Il occupe toute la frange nord de la commune

L'assiette bâti principal de la commune se trouve inscrit dans le bassin versant du Cher.

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- L'écoulement des eaux est majoritairement de direction Nord-Sud

- La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques pour les zones inondables du Cher et à l'Atlas des zones inondables de la Sauldre.



I.I.- Ressources et risques naturels

I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.- Cadre de vie



Classes de qualité :

- Très bonne
- Bonne
- Passable
- Mauvaise
- Très mauvaise
- Qualité située à la limite entre deux classes

Source : RBDE Loire Bretagne

La qualité de la Sauldre et du Cher à Selles-sur-Cher a été classée par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne :

⇒ Pour la Sauldre : elle est bonne pour les matières organiques et oxydables, pour les matières phosphorées, pour les proliférations végétales; elle est moyenne pour les matières azotées et les nitrates ;

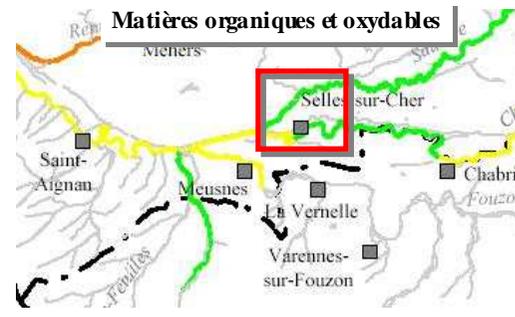
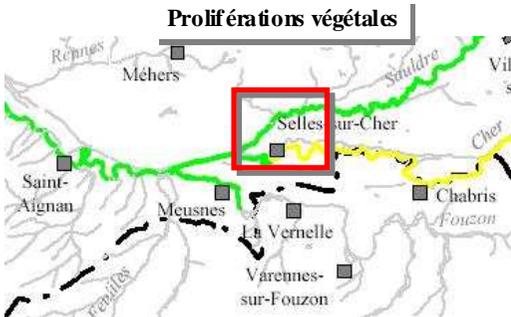
⇒ Pour le Cher : elle est bonne pour les matières phosphorées; bonne à moyenne pour les matières organiques et oxydables, et les proliférations végétales; elle est mauvaise pour les matières azotées.

En terme de qualité générale, les eaux du Cher sont de classe 2 (moyenne) jusqu'à Saint Georges sur Cher, où la qualité se dégrade. L'eutrophisation en est la principale cause du fait de la lenteur de l'écoulement de ces eaux et de la canalisation du Cher. Les rejets de Selles sur Cher, Bourré et Montrichard conjugués à ceux de l'industrie de la Céramique de Touraine, contribuent à cette dégradation. A partir de Châtillon sur Cher, l'activité viticole domine et a un impact important.

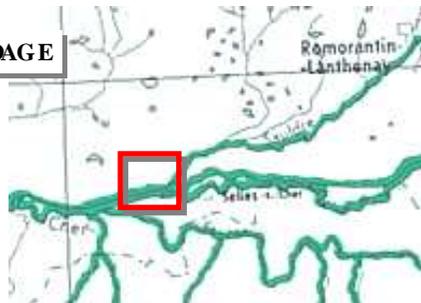
La commune est située à l'intérieur des périmètres du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux en cours d'élaboration (SAGE) « Cher aval » (arrêté préfectoral de périmètre du 25 janvier 2005) et du SAGE « Sauldre » (arrêté préfectoral de périmètre du 23 août 2002). Le SAGE est la déclinaison du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin « Loire-Bretagne », à l'échelle d'un sous-bassin correspondant à une unité hydrographique cohérente. Il fixera les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de la préservation des zones humides.

La commune est soumise au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin « Loire-Bretagne » - actuellement en cours de révision. Il fixera les objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative des ressources en eau superficielle et souterraine et des écosystèmes aquatiques, ainsi que de la préservation des zones humides.

Cf extraits du document « Etat des lieux » élaboré dans le cadre de la révision du SDAGE Loire Bretagne – page suivante.



Objectifs au SDAGE



POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Le SDAGE préconise un objectif de qualité de 1B (bonne qualité)
- Le processus dominant est l'infiltration, mais le ruissellement reste important du fait des fortes pentes au niveau du coteau.
- La lutte contre les pollutions de surfaces reste donc une priorité.



La qualité du Cher

Extraits du document « Etat des lieux » élaboré dans le cadre de la révision du SDAGE Loire Bretagne

I.I.- Ressources et risques naturels

I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.- Cadre de vie

| | 2003 | | | Evolution des pressions 2003-2015 | 2015 | |
|--|-----------------|-----------------|--------------|-----------------------------------|--|--|
| | Qualité Mesurée | Qualité retenue | Perturbation | | Risque retenu | Causes du risque et du doute |
| Biologie | ■ | ■ | | | --- | --- |
| Macropolluants | ■ | ■ | | Amélior. 1 Cl | Respect des objectifs | --- |
| Nitrates | ■ | | | Amélior. 10% | Respect des objectifs | --- |
| Surplus Agricole | | | Faible | --- | Respect des objectifs | --- |
| Pesticides | | | | | Respect des objectifs | --- |
| Typologie Culture | | | Modéré | --- | Respect des objectifs | --- |
| Micropol. hors PEST | | | | | --- | --- |
| PERTOX | | | | | --- | --- |
| Hydrologie | | ■ | ■ | Amélior. 1 Cl | Respect des objectifs | --- |
| Morphologie | | ■ | ■ | Aggrav. 1 Cl | Déla/actions supplémentaires | Chenalisation; Cloisonnement; Annexes; |
| Code ME : RGR337b Région : Centre Nom cours d'eau SAULDRE Localisation LA SAULDRE DEPUIS ROMORANTIN-LANTHENAY JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC LE CHER CT non risque pesticides et risque morpho (cloisonnement, chenalisation) | | | | | Déla/actions supplémentaires Chenalisation; Cloisonnement; Annexes; | |



La qualité de la Sauldre

Extraits du document « Etat des lieux » élaboré dans le cadre de la révision du SDAGE Loire Bretagne

I.I.- Ressources et risques naturels

I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.- Cadre de vie

| | 2003 | | | Evolution des pressions 2003-2015 | 2015 | |
|---|-----------------|-----------------|--------------|-----------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| | Qualité Mesurée | Qualité retenue | Perturbation | | Risque retenu | Causes du risque et du doute |
| Biologie | ■ | ■ | | | --- | --- |
| Macropolluants | ■ | ■ | | Amélior. 1 Cl | Respect des objectifs | --- |
| Nitrates Surplus Agricole | ■ | | Faible | Amélior. 10% --> | Respect des objectifs | --- |
| Pesticides Typologie Culture | ■ | ■ | | | Respect des objectifs | --- |
| Micropol. hors PEST PERTOX | | | | | --- | --- |
| Hydrologie | | ■ | | Amélior. 1 Cl | Respect des objectifs | --- |
| Morphologie | | ■ | | Stabilité | Respect des objectifs | --- |
| Code ME : R GR 150b Région : Centre Nom cours d'eau CHER Localisation LE CHER DEPUIS CHABRIS JUSQU'A NOYERS-SUR-CHER CT non risque pour pesticides | | | | | ↓ Respect des objectifs | |



Probabilité de respect des objectifs

Extraits du document « Etat des lieux » élaboré dans le cadre de la révision du SDAGE Loire Bretagne

COURS D'EAU PRINCIPAUX - Annuaire des masses d'eau Commission géographique "Loire moyenne"

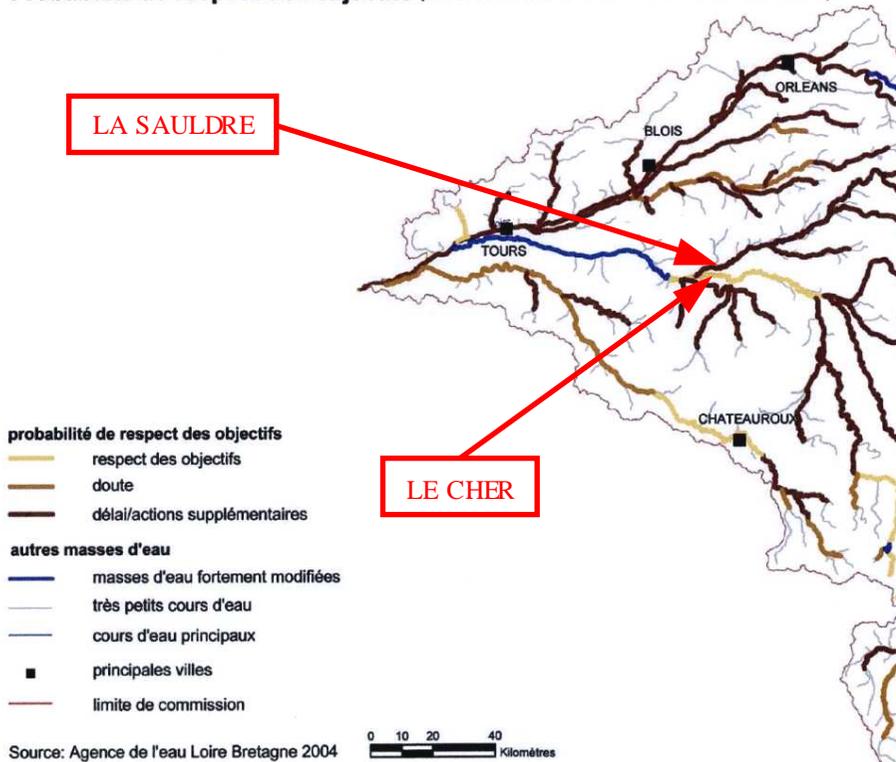
I.I.- Ressources et risques naturels

I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel

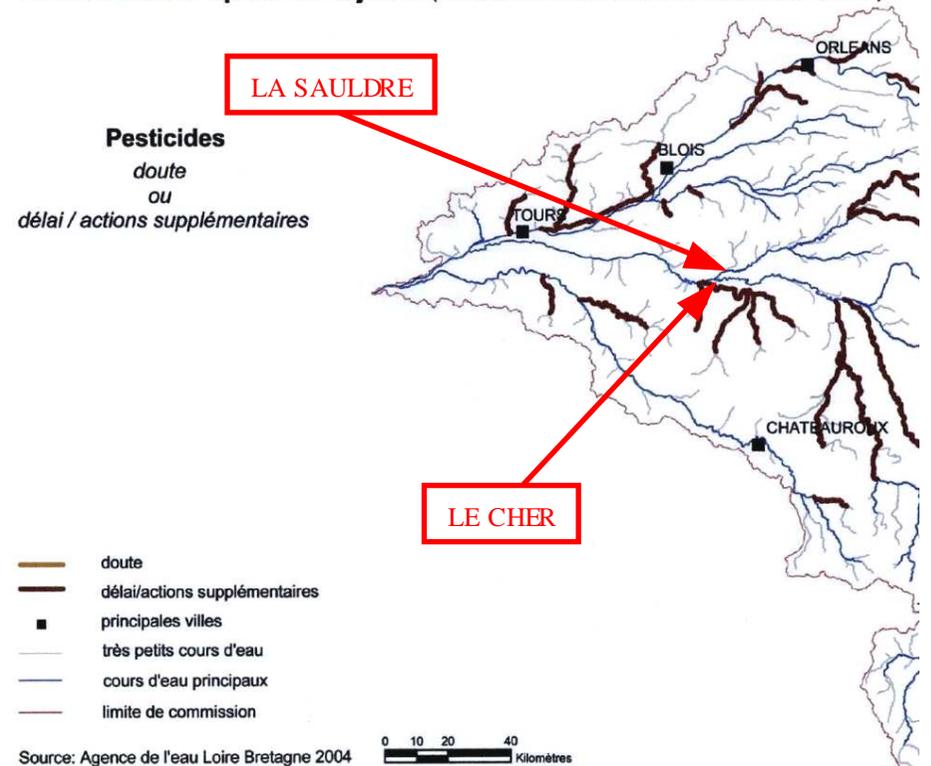
I.III.- Cadre de vie

| Nom de rivière | Code ME | Localisation | MEFM | probabilité de respect des objectifs | | | | | | |
|----------------|---------|---|------|--------------------------------------|---------------|----------|------------|---------------|-------------|------------|
| | | | | Toutes causes | Macropolluant | Nitrates | Pesticides | Micropolluant | Morphologie | Hydrologie |
| CHER | RGR150b | LE CHER DEPUIS CHABRIS JUSQU'A NOYERS-SUR-CHER | | | | | | | | |
| SAULDRE | RGR337b | LA SAULDRE DEPUIS ROMORANTIN-LANTHENAY JUSQU'A SA CONFLUENCE AVEC LE CHER | | | | | | | | |

Commission Loire moyenne
Cours d'eau principaux (sans les masses d'eau artificielles)
Probabilité de respect des objectifs (sans les masses d'eau fortement modifiées)



Commission Loire moyenne
Cours d'eau principaux (sans masses d'eau artificielles)
Probabilité de respect des objectifs (incluant les masses d'eau fortement modifiées)



Eau potable

I.I.-
Ressources et risques
naturels

I.II.-
Patrimoine écologique,
paysager et culturel

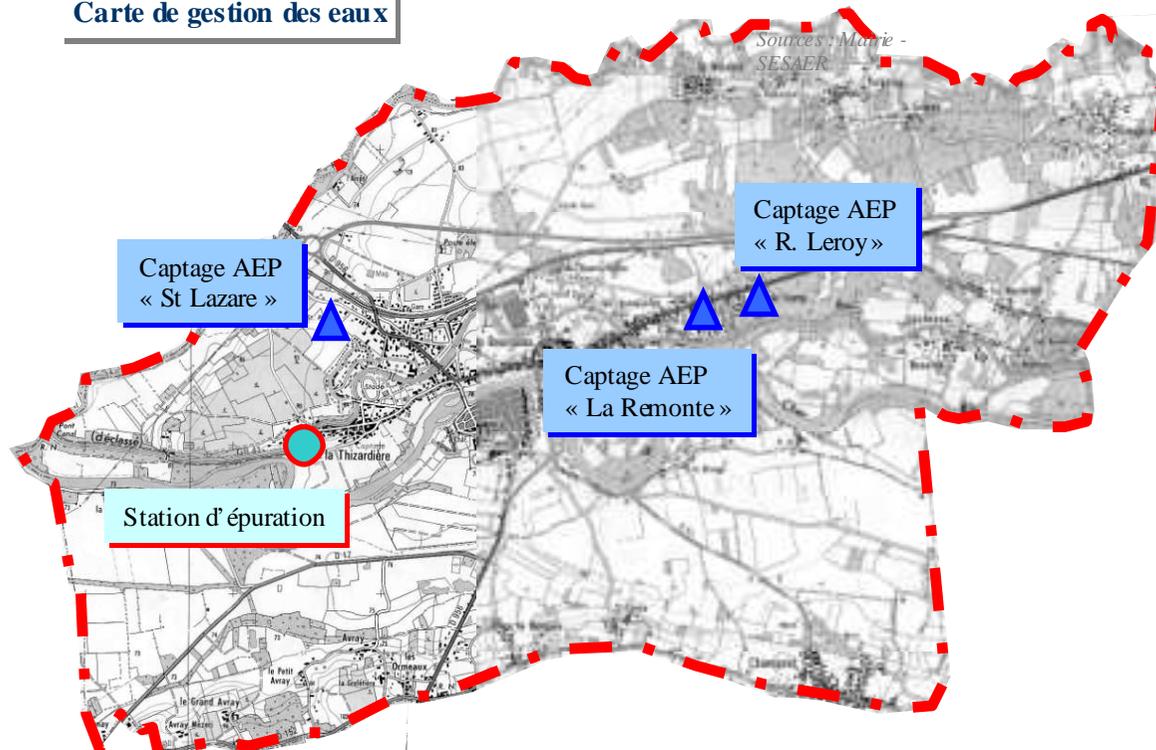
I.III.-
Cadre de vie

La commune de Selles sur Cher est autonome. La production d'eau potable est assurée par trois captages dans le Cénomaniens : la Remonte, Robert Leray et St Lazare – dont les périmètres de protection des périmètres ont été approuvés cette année.

Trois réservoirs sont présents sur la commune (La Remonte : 500 m³ ; Saint Lazare : 500 m³ ; la Collinière : 300 m³ avec la part du volume de pointe mobilisable suivante : La Remonte : 600 m³ de reste mobilisable ; Saint Lazare : 600 m³ et la Collinière : 700 m³).

Le volume d'eau utilisé par la collectivité est de 14 465 m³ par an.

Carte de gestion des eaux



Cf arrêtés préfectoraux et plans des périmètres en annexe
H13 du PLU (et extraits page suivante)

Eaux usées

La station de la Thizardière a été construite en 1984. Elle a une capacité de 4 800 E.H.,

La capacité reste suffisante pour les extensions prévues au niveau de l'agglomération, après travaux réalisés en 2002.

Des lagunes existent également sur la commune pour traiter les eaux usées de certains hameaux.

Eaux pluviales

Pour les hameaux : collecte assurée principalement par fossés ouverts qui viennent se déverser dans le ruisseau du Chambon et dans le Cher,

- Dans la partie nord de la commune, le réseau de fossés rejoint directement la Sauldre.

Pour la zone agglomérée : Un réseau busé dessert l'agglomération avec rejet dans le réseau hydrologique. L'extension de l'urbanisation demande à ce que les espaces d'urbanisation future (activité et habitat) soient équipés des ouvrages de régulation / traitement des EP.

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- La gestion des eaux pluviales et usées est un élément important pour l'amélioration de la qualité des eaux du Cher et de la Sauldre - et atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.
- La couverture en réseau séparatif des espaces bâtis Centre Ville et alentours est une priorité pour la commune.
- La capacité de distribution en eau potable est bonne, compte tenu de la configuration gravitaire du réseau.

I.I.- Ressources et risques naturels

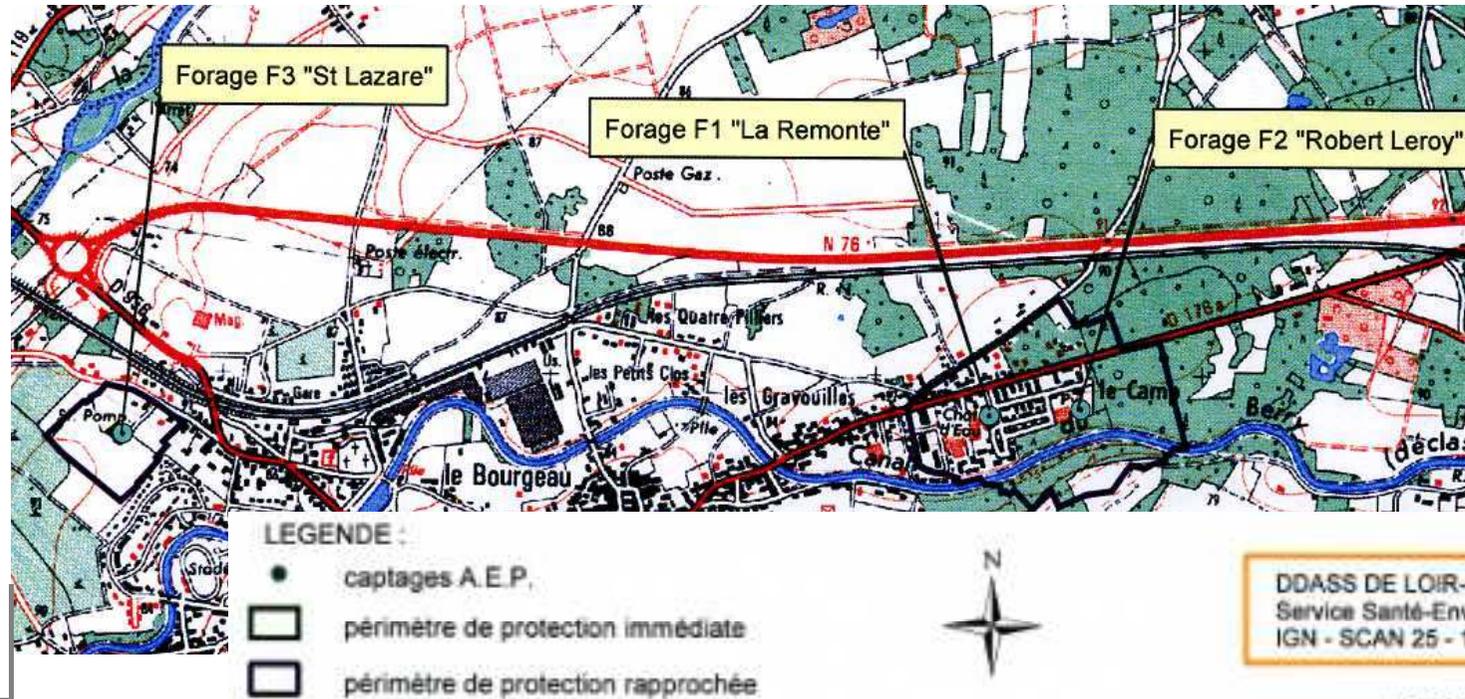
I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.- Cadre de vie

Périmètres de protection des captages AEP

Cf arrêtés préfectoraux et plans des périmètres en annexe H13 du PLU

Prescriptions préfectorales : exemple du forage St Lazare (extraits) :



Source : DDASS

Article 9 – Périmètre de protection rapprochée (PPR)

9.1. Délimitation

Un périmètre de protection rapprochée est établi conformément au plan annexé au présent arrêté. Le plan cadastral est consultable à la mairie de Selles-sur-Cher.

9.2. Interdictions

En ce qui concerne les travaux et activités futures, sur l'ensemble du périmètre sont interdits :

- les carrières et étangs ainsi que toute excavation permanente de plus de 1,5 mètre de profondeur ;
- les lagunes d'effluents domestiques, agricoles ou industriels ;
- le rejet dans le sous-sol (par puits dits « filtrants », anciens puits ou excavations), ainsi que les épandages d'eaux usées non traitées, de lisiers, de matières de vidange et de tout autre effluent polluant ;

- le stockage de déchets de toute nature à l'exception des terres inertes ;
- le stationnement de caravanes et de camping-cars ;
- la création de puits et forages de plus de 15 mètres de profondeur, quels que soient leur débit et leur usage, sauf ceux destinés à l'adduction d'eau publique,
- les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides ;
- les créations d'activités ou installations stockant ou utilisant, à titre principal, des produits chimiques pouvant polluer les eaux souterraines ;
- les épandages de produits phytosanitaires dans un rayon de 50 mètres autour du périmètre de protection immédiate. Dans cette zone d'interdiction, il est recommandé de mettre en place des pratiques de désherbage alternatifs (notamment désherbage thermique ou mécanique) et de réserver ces espaces à la mise en place d'un espace vert pour le futur lotissement.
- **les constructions dans un rayon de 30 mètres autour du périmètre de protection immédiate.**

Source : documents remis par la Mairie

Rapport de présentation – PLU de Selles-sur-Cher – page 18



la création de puits d'infiltration destinés aux rejets directs d'eaux pluviales (à l'exclusion des eaux de toiture des immeubles d'habitation et de leurs annexes) ;

II. – 4 : RISQUES NATURELS

La commune est soumise au PPRI du Cher – approuvé le 3 octobre 2000. Ce plan distingue deux catégories de zones :

I.I.-
Ressources et risques
naturels

I.II.-
Patrimoine écologique,
paysager et culturel

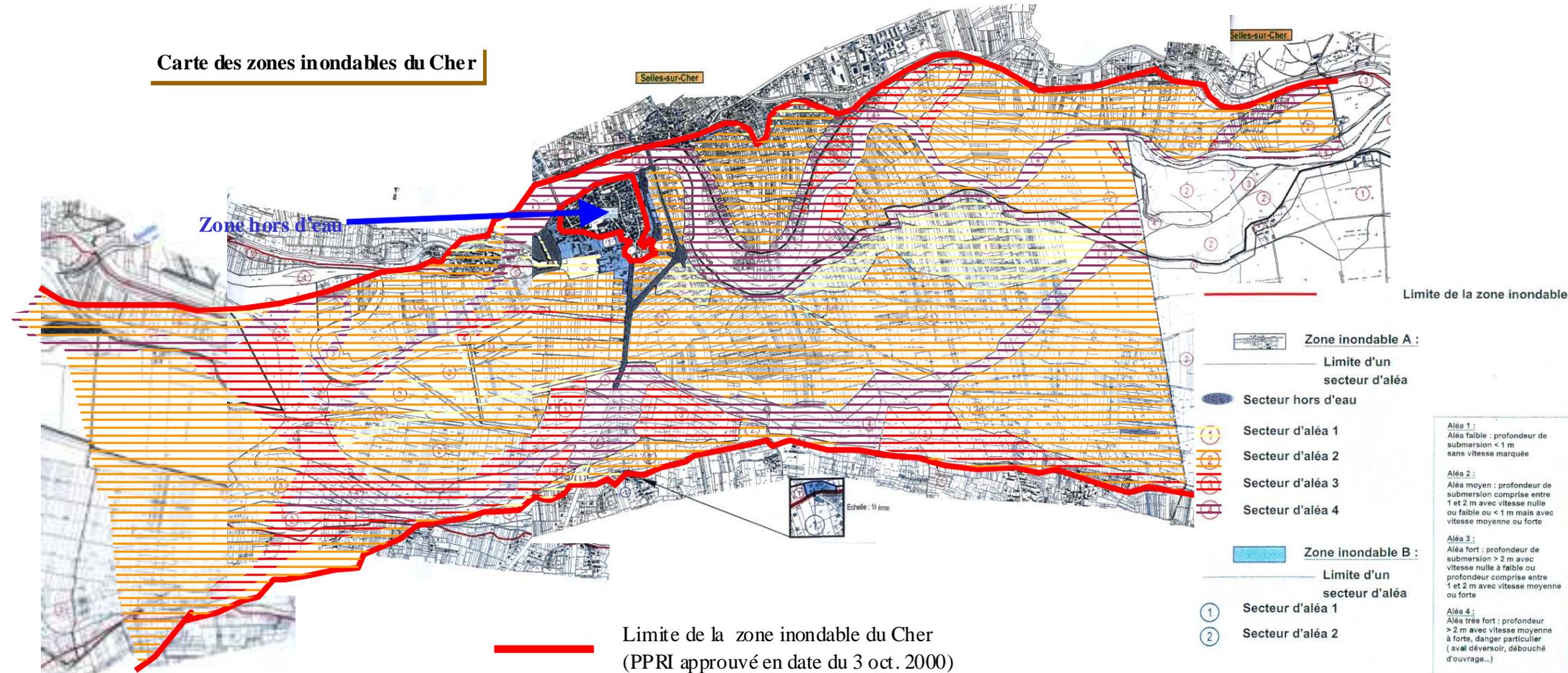
I.III.-
Cadre de vie

- la zone A qui, du fait de son faible degré d'équipement, d'urbanisation et d'occupation, est à préserver de toute urbanisation nouvelle (limitation d'implantation humaine permanente, limitation des biens exposés, préservation du champ d'inondation, conservation des capacités d'écoulement des crues). Cette zone est subdivisée en 4 secteurs d'aléas (1 à 4, du plus faible au plus fort).

- la zone B pour laquelle, compte tenu de son caractère urbain marqué et des enjeux de sécurité, les objectifs sont : limitation de la densité de population, limitation des biens exposés, réduction de la vulnérabilité des constructions dans le cas où celles-ci pourraient être autorisées. Cette zone est divisée en 2 secteurs (1 et 2 : aléa faible et aléa moyen).

Si le Centre Ville lui-même est situé hors zone inondable, plusieurs secteurs construits autour sont inclus dans la zone inondable.

Carte des zones inondables du Cher



II. – 4 : RISQUES NATURELS (suite)

La limite nord et ouest du territoire communal est classée en zone inondable pour la Sauldre. La commune est soumise à l'Atlas des zones inondables de la Sauldre réalisé en 1998. Ce plan distingue 4 types d'aléa, de faible à très fort

Un plan de prévention des risques inondation de la Sauldre, prescrit en 2004, est actuellement en cours de réalisation.

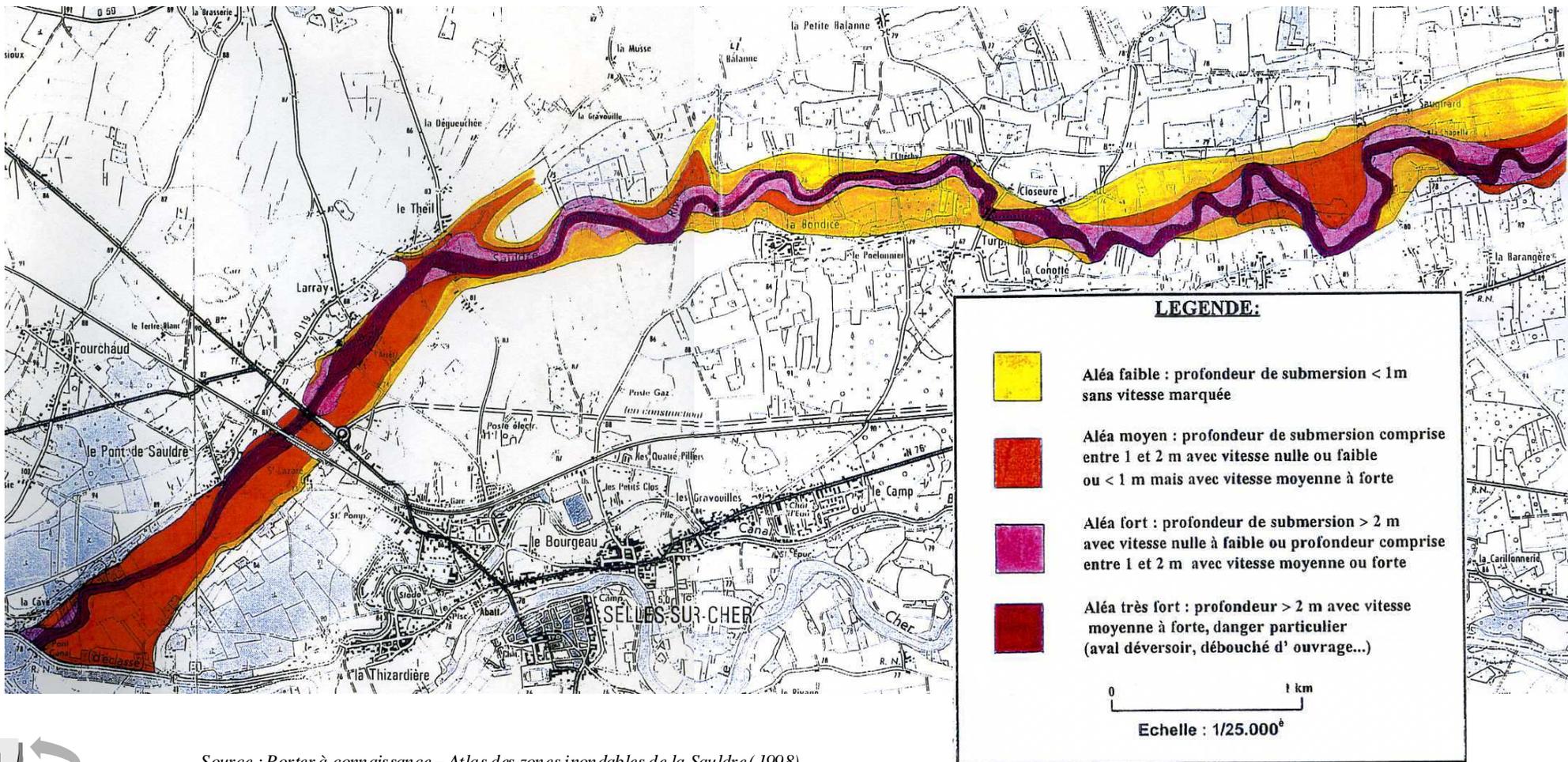
Peu d'habitations sont concernées par cette zone inondable.

I.I.-
Ressources et risques
naturels

I.II.-
Patrimoine écologique,
paysager et culturel

I.III.-
Cadre de vie

Carte des zones inondables de la Sauldre



Source : Porter à connaissance – Atlas des zones inondables de la Sauldre (1998)

II. – 4 : RISQUES NATURELS (suite)

I.I.-
Ressources et risques naturels

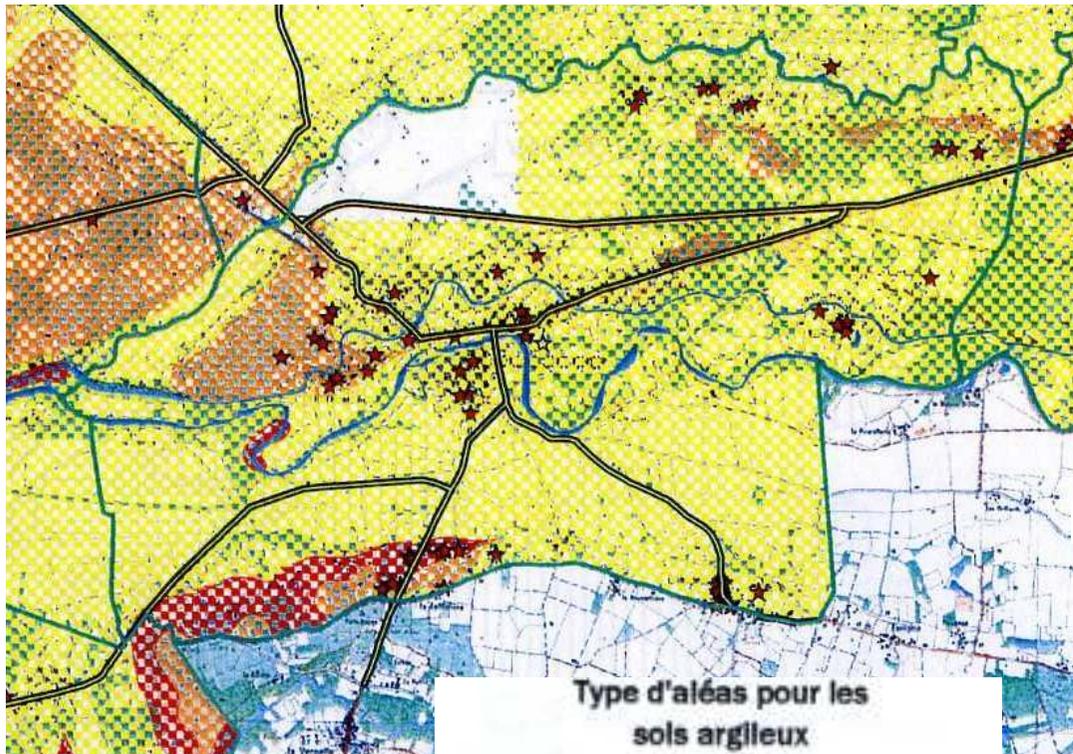
I.II.-
Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.-
Cadre de vie

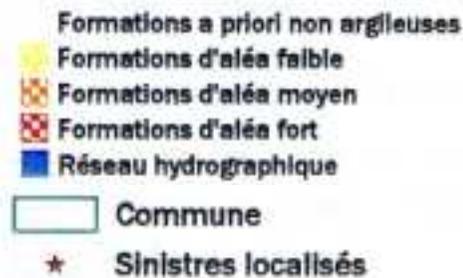
La commune est concernée par le risque « retrait / gonflement des argiles ». L'étude réalisée par le BRGM en 2004 fait ressortir que plus de 96% du territoire communal, sont en aléa (essentiellement en limite sud-ouest de la commune) : *complément porté par les « PPA* » : Les sinistres recensés à Selles sur Cher démontrent que le risque est présent au delà du secteur en aléa fort. La présence d'argiles n'interdit pas les constructions mais les soumet à des règles adaptées de construction quel que soit le « niveau » d'aléa. (*personnes publiques associées)*

La commune de Selles sur Cher a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophe naturelle concernant cet aléa (cf liste des arrêtés ci-dessous).

Carte des zones d'aléa « retrait / gonflement des argiles »



Source : Porter à Connaissance



Arrêtés de Catastrophe Naturelle

| Type de catastrophe | Début le | Fin le | Arrêté du | Sur le JO du |
|--|------------|------------|------------|--------------|
| Inondations et coulées de boue | 09/04/1983 | 11/04/1983 | 21/06/1983 | 24/06/1983 |
| Inondations et coulées de boue | 09/05/1985 | 19/05/1985 | 02/10/1985 | 18/10/1985 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1989 | 31/07/1992 | 18/05/1993 | 12/06/1993 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/05/1989 | 31/12/1990 | 04/12/1991 | 27/12/1991 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/08/1992 | 31/08/1993 | 27/05/1994 | 10/06/1994 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/09/1993 | 30/09/1996 | 02/02/1998 | 18/02/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 29/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Inondations et coulées de boue | 04/05/2001 | 09/05/2001 | 03/12/2001 | 19/12/2001 |

Source : Site internet sur les risques majeurs – ministère de l'écologie et du développement durable – sept. 2007

AUTRES RISQUES : La commune est concernée par :

- ⇒ Le risque de mouvements de terrain autres que liés à l'argile (effondrement / éboulements)
- ⇒ le risque de feux de forêts
- ⇒ Le risque sismique « O » (négligeable) / aléas faible sur la carte de 2005 – soumettant certains constructions (industrielles notamment) aux normes parasismiques en vigueur

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Protection des espaces d'expansion des eaux de crue
- Restriction à l'urbanisation dans les espaces exposés aux risques naturels



I.II. – 1 : PROTECTION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE : ZNIEFF

I.I.- Ressources éristiques naturels

I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.- Cadre de vie

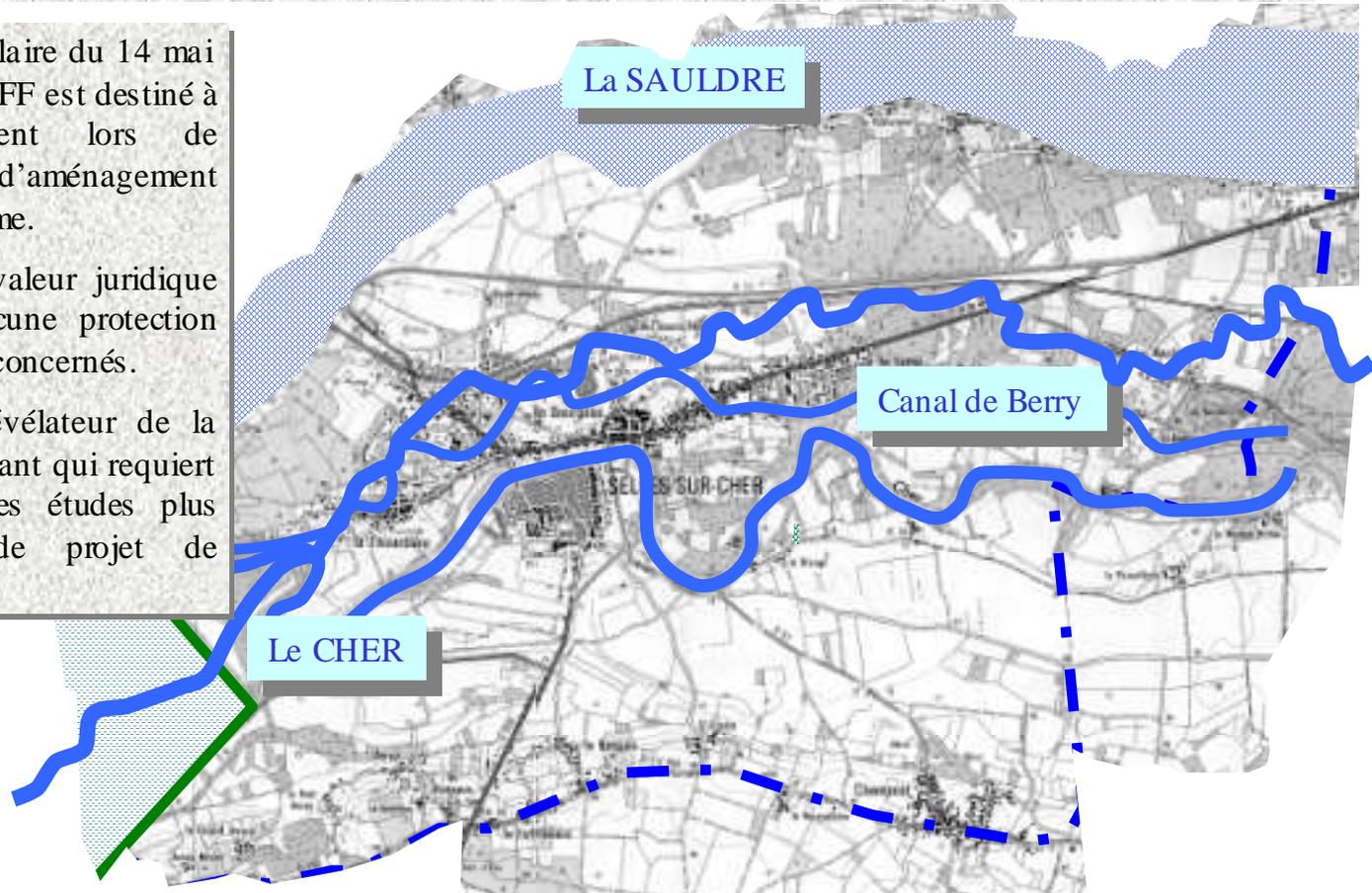
Comme le rappelle la circulaire du 14 mai 1991, l'inventaire des ZNIEFF est destiné à être consulté; notamment lors de l'élaboration d'un projet d'aménagement ou de documents d'urbanisme.

Il n'a cependant pas de valeur juridique directe et ne confère aucune protection réglementaire aux secteurs concernés.

En revanche, il est le révélateur de la présence d'un enjeu important qui requiert donc une attention et des études plus approfondies en cas de projet de construction ou d'activité.

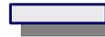
 Znieff de type 1 : Prairies du Fouzon

 Znieff de type 2 : Basse Vallée de la Sauldre



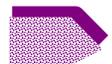
Zonages d'inscription en ENS (source DIREN)

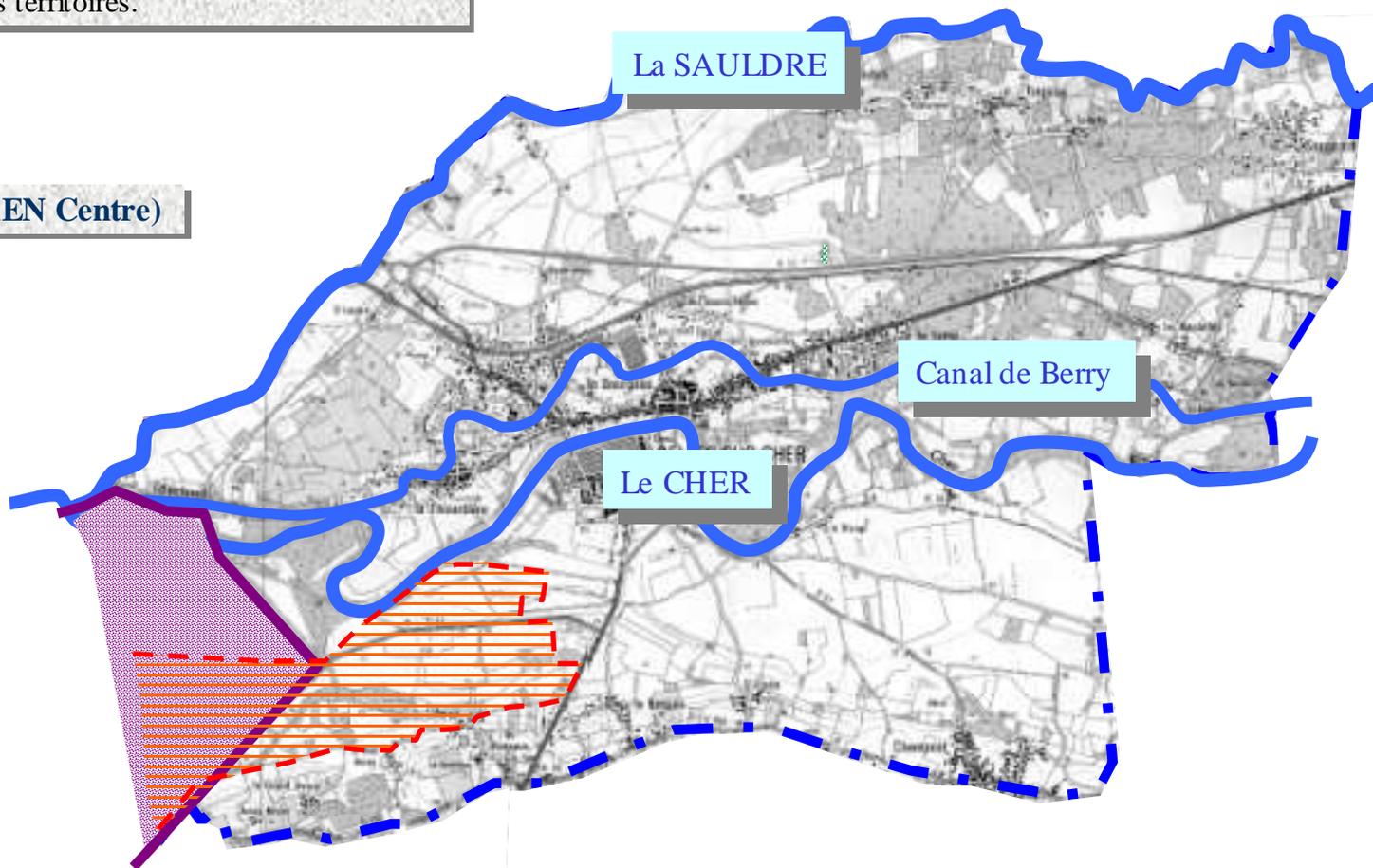


-  I.I.- Ressources éristiques naturels
-  I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel
-  I.III.- Cadre de vie

Le réseau Natura 2000 a pour objectif de préserver, maintenir ou rétablir une diversité des habitats et des espèces désignées comme prioritaire en Europe, tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles et des activités indispensables au développement des territoires.

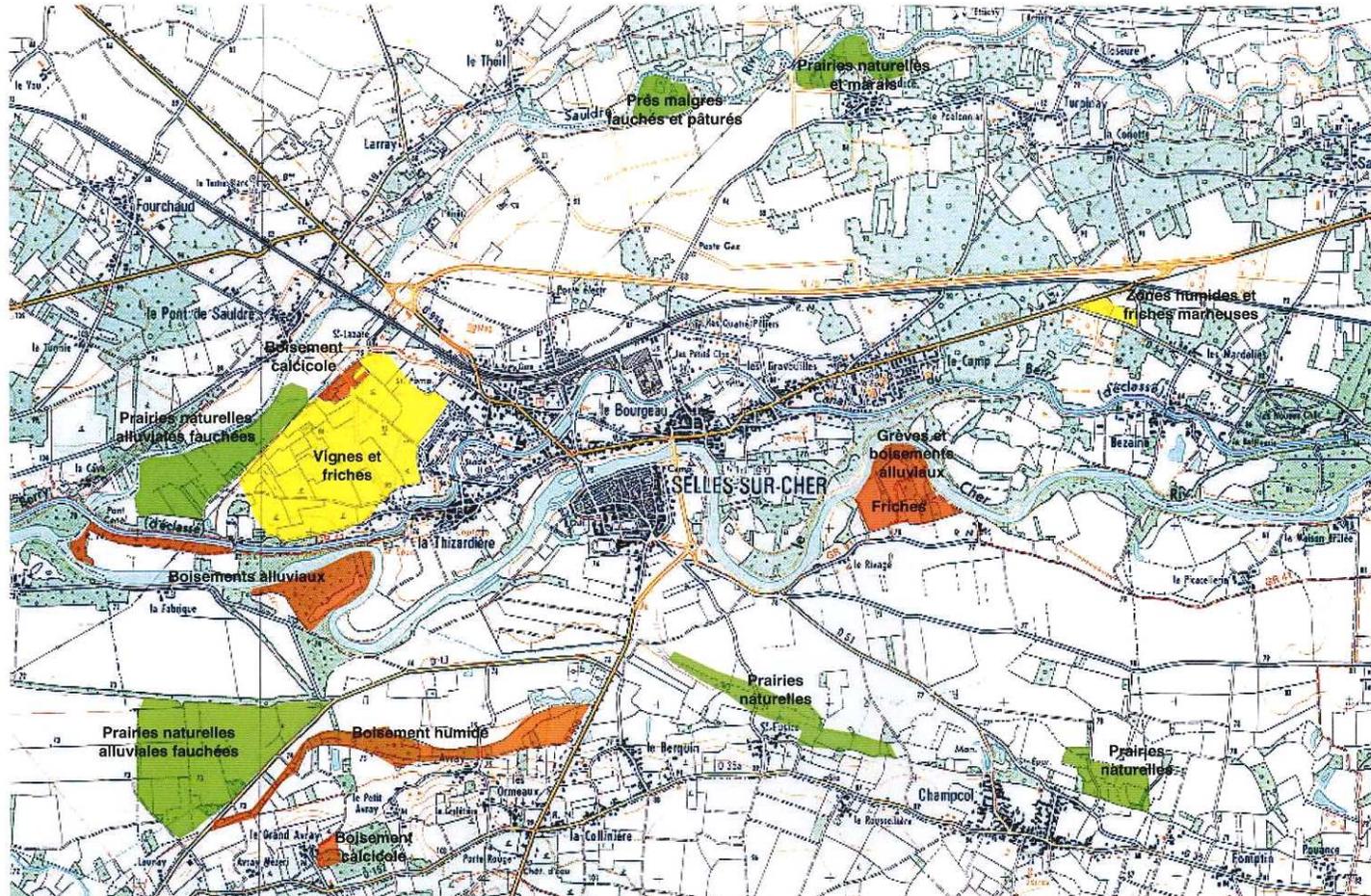
Zonages de protection (projet / source DIREN Centre)

-  Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Vallée du Cher et coteaux, Forêt de Grosbois » n° FR2400561 et Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Prairies du Fouzon » n° FR2410015
-  Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) n° CE15



- I.I.- Ressources éristiques naturelles
- I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel
- I.III.- Cadre de vie

Mise en scène des unités écologiques



Source : Commune de Selles sur Cher – Diagnostic général sur les milieux naturels – CDPNE – mars 2007

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Selles-sur-Cher possède un patrimoine écologique riche à préserver et valoriser dans le cadre du tourisme rural en vallée du Cher et de la Sauldre.



I.II. – 2 : LE PATRIMOINE PAYSAGER

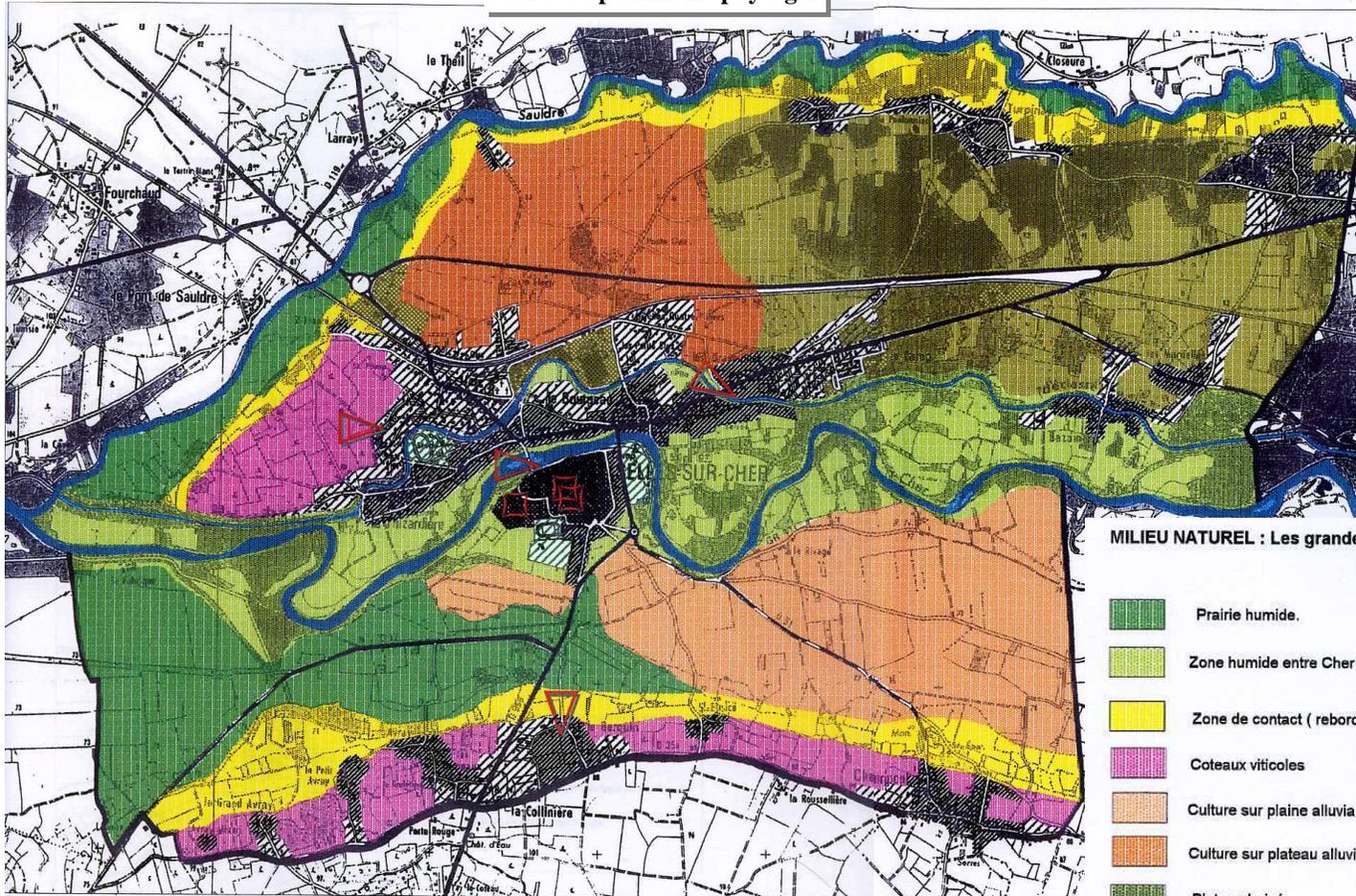
Le territoire de Selles-sur-Cher est composé d'une mosaïque de paysages

-  I.I.- Ressources éristiques naturelles
-  I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel
-  I.III.- Cadre de vie

Quatre grandes unités paysagères se succèdent à Selles sur Cher:

- 1- Le **plateau forestier et agricole** occupe le tiers nord du territoire communal.
- 2- Les **coteaux** proposent essentiellement un paysage composé d'une mosaïque de parcelles de vignes, d'espaces boisés et de plusieurs hameaux.
- 3- Le **Cher** traverse la commune d'Est en Ouest ; la majeure partie des espaces urbanisés de Selles sur Cher est implantée au niveau de la vallée du Cher.
- 4- La **Sauldre** constitue la limite nord et ouest du territoire communal ; sa vallée n'est quasiment pas urbanisée.

Carte du patrimoine paysager



MILIEU NATUREL : Les grandes unités

-  Prairie humide.
-  Zone humide entre Cher et Canal
-  Zone de contact (rebord de plateau)
-  Coteaux viticoles
-  Culture sur plaine alluviale
-  Culture sur plateau alluvial
-  Plateau boisé
-  Zone verte aménagée (sport, loisirs)

URBANISATION

-  Urbanisation récente pavillonnaire
-  Extension de l'urbanisation originelle
-  Site originel
-  Site historique
-  Point de vue majeur
-  Courbe de niveau
-  Altitude

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- La forêt et les vignobles constituent un atout pour Selles sur Cher du point de vue paysager, écologique, touristique et économique.
- Le Cher et la Sauldre constituent un enjeu de protection important. Ces cours d'eau et les milieux naturels qui leur sont associés représentent un axe majeur de valorisation du patrimoine paysager.
- Condition d'ouverture à l'urbanisation en lecture du paysage viticole en lisière urbaine



PLAN PROGRAMME
 « Projet Entrée de Ville – RD 956
 aménagement des abords du Bld K. Loustau »

caue LOIR-ET-CHER CONSEIL GENERAL



TABLE RONDE diagnostic / enjeux - cibles objectifs 10 juillet 2009

Dossier préfiguratif

Document d'audit -

TITRE 2 - RAPPORT Cibles OBJECTIFS

Destrochaine - Commune / M Reeb
 Rédaction du 17-07-09

SARL « Ligérienne de Conseils
 en Développement et Aménagement »
 48 rue du Maréchal Leclerc - 49400 Samur



E-mail : lida@orange.fr
 Tél : 02-41-67-35-11 Fax : 02-41-51-35-50
 Portable M. Hoda : 06-85-88-09-78

CIBLES OBJECTIFS / mise en perspective

Esquisse globale CAUE 41

Points de vue intéressants depuis la levée, sur les jardins et la périphérie de la ville

Parcelles communales pouvant accueillir de nouveaux aménagements.

Camping devant resté ouvert (*cf Nota) aux circulations piétonnes

Connexions piétonnes entre bords de Cher et agglomération à créer.

Entrée sud de l'agglomération avec accès de ville peut lisible.

*Nota : lors de l'atelier Les élus ont demandé à ce que la circulation du camping soit bien identifiée de celle initiée par un bouclage urbain / rives du Cher.



Aménagement des abords du Bld K. Loustau - entrée de Ville document de réflexion préparatoire au plan programme de travaux

10 juillet 2009

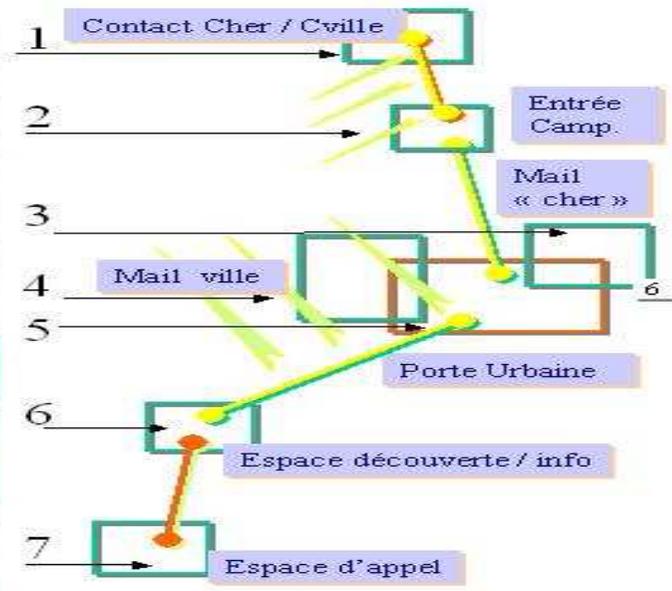
CIBLES OBJECTIFS -

proposition par « pole » d'aménagement

3 - Valorisation paysagère / appropriation des motifs de déplacement dans l'environnement RD

- ➔ Charte couleur et sélection des Végétaux en fonction des effets repères / ambiances recherchés
 => Fil Bleu / Fil Vert (parcours identifiable par le végétal)
 => Espace d'appel
 => Espace mail
- ➔ Signalétique adaptée en fonction des parcours FIL BLEU / FIL VERT
- ➔ Spécialisation de l'éclairage en approche urbaine ou en effet de lisière Cher / Nature
- ➔ Requalification des emprises latérales de la RD en fonction des codes visuels associés aux usages alentours :
 => Mobilier urbain / charte fil bleu ou charte fil vert
 => composition végétale et éclairage associé à la notion de mail
 Ou d'espace d'appel / découverte info
- ➔ Projet spécifique Mail Ville (retraitement des accotements piétons)
 Et projet Mail Cher (plateforme d'observation - aire de repos info...)

- 1- Accès Cher et Cville
- 2- Liaison Camp. C ville
- 3- Création d'une plateforme d'observation / fil bleu
- 4- Création d'un mail avec stat / événementiel
- 5 - aire info / station lien fil bleu / fil vert
- 6 - Point info sécurisation piéton / cycle contact Rd
- 7 - panneau commune Emprise cycle ?



Aménagement des abords du Bld K. Loustau - entrée de Ville document de réflexion préparatoire au plan programme de travaux

10 juillet 2009

I.II. – 3 : LE PATRIMOINE CULTUREL

Il existe sur la commune de Selles sur Cher plusieurs **édifices protégés au titre de la loi sur les monuments historiques** : Eglise, Ancienne Abbaye (Reste du Cloître), Château, Maison située au 15 rue du Four et 18 rue de Clamecy, Maison des XIII et XVI siècles située 29 quai Soubeyran. D'autres monuments, secteurs ou éléments de paysage méritent également une attention particulière : centre-ville de Selles sur Cher en rive gauche, quartier du Bourgeau, hameau de la Thizardière, rives du Cher, Château des Avrays, Château des Nouées.

I.I.-
Ressources etrisques
naturels

I.II.-
Patrimoine écologique,
paysager et culturel

I.III.-
Cadre de vie

Le patrimoine local

La SAULDRE

Canal de Berry

Le CHER

Château,
Eglise,
Cloître

Château



Rayon de protection
indicatif de 500m des
monuments historiques
(cf liste et plan des servitudes en
pièce E du PLU)



Autres éléments remarquables
du bâti et du paysage



Sites archéologiques
(cf plan et liste en annexe H5
du PLU)

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- L'inscription du patrimoine culturel dans l'identité communale et la valorisation d'espaces d'animation et d'échanges publics.
- Valorisation du cadre de vie par le patrimoine.

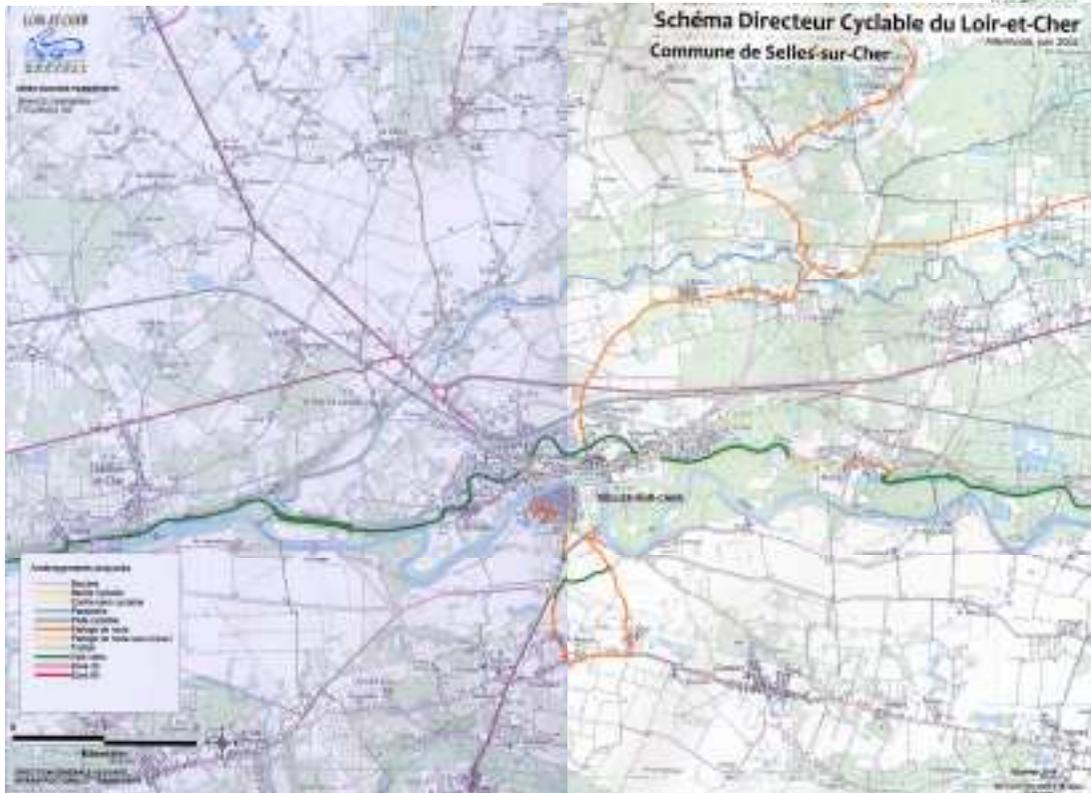


I.III. – 1 : LE CADRE DE VIE RURAL – LES ESPACES DE LOISIRS – RANDONNEE, PROMENADE

Cheminements, randonnées, loisirs

-  I.I.- Ressources etrisesques naturels
-  I.II.- Patrimoine écologique, paysager et culturel
-  I.III.- Cadre de vie

Plusieurs circuits de randonnée inscrits au PDIPR (Circuit de Grande Randonnée GR41 et circuits de Petites Randonnées) sillonnent le territoire communal, permettant de découvrir la diversité des paysages présents sur Selles sur Cher (forêts, vignoble, vallées du Cher et de la Sauldre, bâti rural, Centre Ville...).



POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

• Selles sur Cher possède un potentiel naturel et culturel riche et diversifié à découvrir par la randonnée – à l'échelle du tourisme rural en Vallée du Cher et de la Sauldre

• Réflexion sur les cheminements « ancrages urbains / patrimoine »



I.III. – 2 : SANTE PUBLIQUE

Le bruit

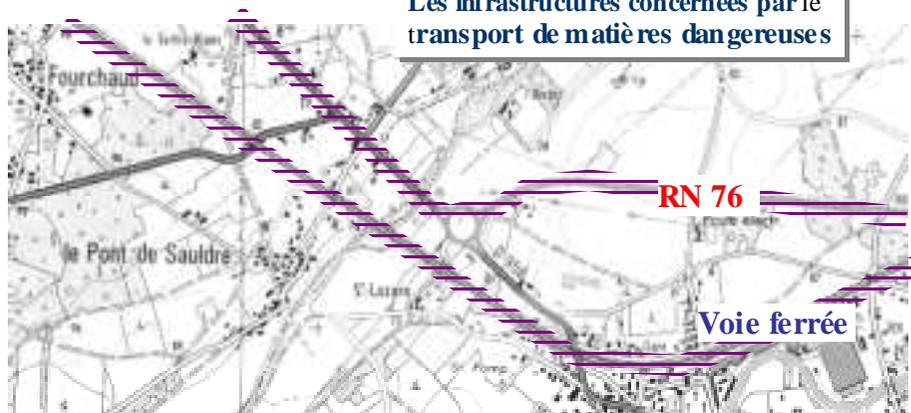
L'arrêté préfectoral du 23 mai 2000 relatif au classement sonore des infrastructures du Loir et Cher indique les données suivantes pour Selles sur Cher :

- la voie ferrée : catégorie 2 / bande de 250m de part et d'autre de l'infrastructure affectée par le bruit ;
- l'ex-RN76 : catégorie 3 / bande de 100m de part et d'autre de l'infrastructure affectée par le bruit

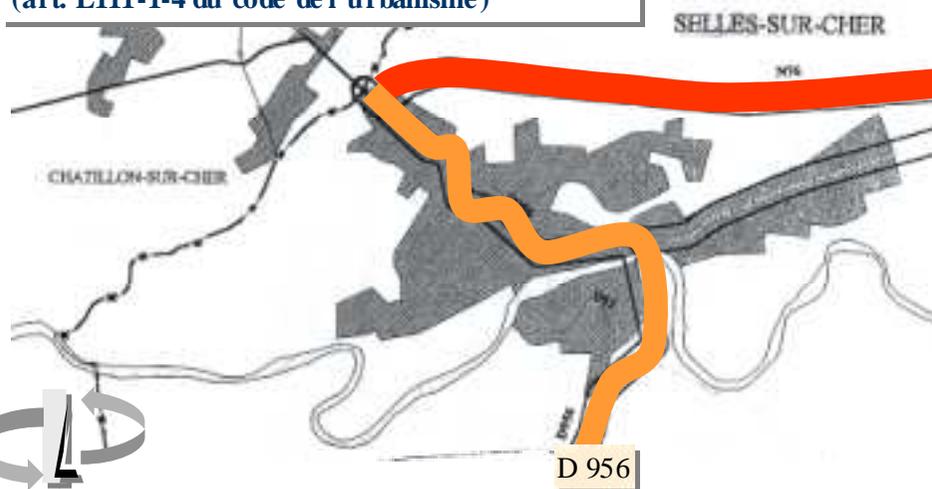
L'arrêté précise les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit :

| Catégorie | Niveau sonore au point de référence en période diurne (en dB (A)) | Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB (A)) |
|-----------|---|--|
| 1 | 83 | 78 |
| 2 | 79 | 74 |
| 3 | 73 | 68 |
| 4 | 68 | 63 |
| 5 | 63 | 58 |

Les infrastructures concernées par le transport de matières dangereuses



Les infrastructures concernées par la loi Barnier (art. L111-1-4 du code de l'urbanisme)



Risques industriels et technologiques

La commune est concernée par les risques liés au transport de matières dangereuses

Concernant les installations classées pour l'environnement, trois établissements présents sur le territoire de Selles sur Cher sont soumis à autorisation :

- Logistique du Centre : entreposage, manutention, commerces
- Selles Céramiques (PCT) : céramique, verre, matériaux de construction,
- Stop Autos : dépôt de ferraille

Par ailleurs, une ancienne décharge d'ordures ménagères existe au lieu-dit « Le Camp », qui n'est plus exploitée. Dans l'étude du CDPNE –juillet 2001 portant sur les décharges communales en Loir et Cher, il est préconisé pour cette décharge la réalisation d'une couverture étanche du massif de déchets – compte tenu du milieu assez sensible dans lequel elle est implantée.

La commune a engagé la dépollution du site et son transfert en espace paysager début 2010:

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Organisation des accès, sécurité des déplacements et capacité de liaison entre le bourg et les Villages ruraux.



TITRE II -

DIAGNOSTIC DE DEVELOPPEMENT LOCAL

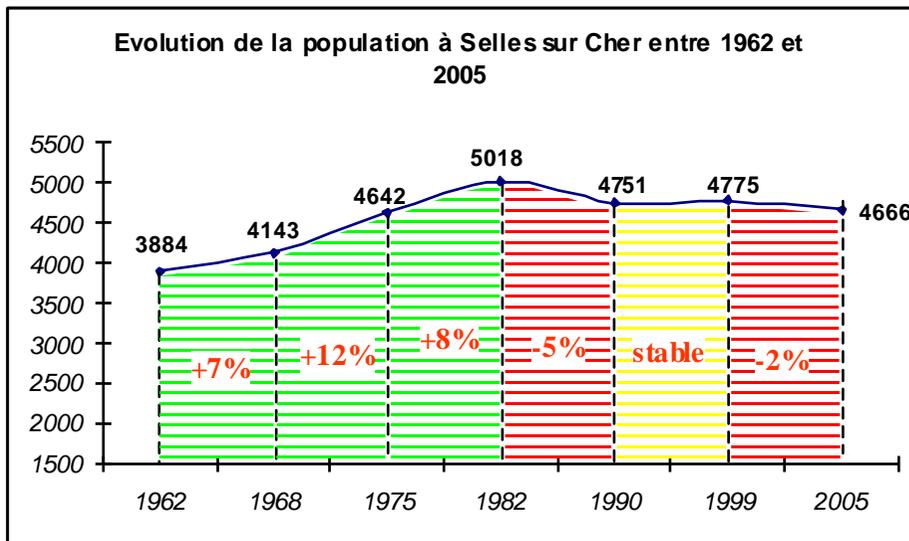


II.I. Evolutions démographiques**II.I. – 1 : L'évolution démographique de Selles sur Cher***page 33***II.I. – 2 : La démographie dans l'intercommunalité***page 34***II.I. – 3 : Répartition de la population au sein du territoire communal***page 35***II.II. Habitat / Equilibre social****II.II. – 1 : La trame communale et les contraintes au développement urbain***page 36***II.II. – 2 : Structure du logement à Selles sur Cher***page 37***II.II. – 3 : Logement social***page 38***II.II. – 4 : La construction de logements à Selles sur Cher***page 39***II.II. – 5 : La place de Selles sur Cher à l'échelle intercommunale***page 40***II.II. – 6 : Typologie du bâti***page 41***II.III. Pôles d'activités, équipements publics et services****II.III. – 1 : Les bassins d'emploi***page 43***II.III. – 2 : Relations domicile – travail***page 44***II.III. – 3 : Typologie de l'emploi***page 45***II.III. – 4 : Activité économique à Selles sur Cher***page 46***II.III. – 5 : La filière agricole et viticole***page 48***II.III. – 6 : Les équipements commerciaux et services***page 49***II.III. – 7 : Attractivité touristique de Selles sur Cher***page 50***II.IV. Les déplacements locaux et régionaux***page 51*

III. – 1 : L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE SELLES SUR CHER

| | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 | 1999-2006 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|
| Solde naturel | +30 | +85 | +46 | -87 | -123 | -181 |
| Solde migratoire | +229 | +414 | +330 | -180 | +147 | +73 |
| Total | +259 | +499 | +376 | -267 | +24 | -108 |

Avec une population de 4666 habitants au dernier recensement INSEE de 2006, L'évolution démographique de la commune reste « fragile » avec une baisse de la population malgré l'offre nouvelle de logements proposée dans les années 90. La décohabitation familiale et le vieillissement général de la population emportent la diminution de nombre de ménages et du nombre de personnes par logement

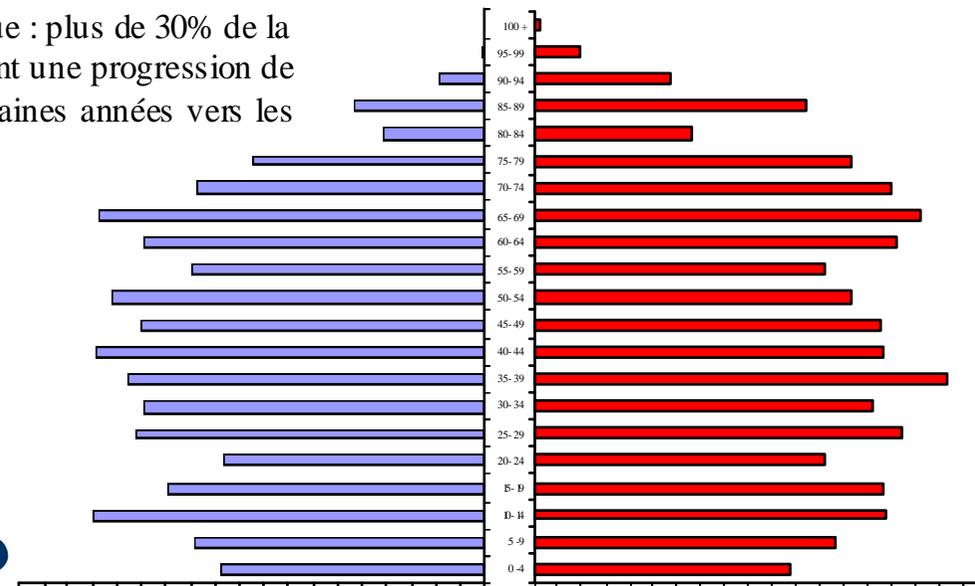


| Tranche d'âge | 1982 | 1990 | 1999 |
|----------------|-------|-------|-------|
| 0-19 ans | 27,3% | 25,0% | 21,9% |
| 20-39 ans | 25,9% | 24,9% | 23,6% |
| 40-59 ans | 20,8% | 22,2% | 23,4% |
| 60-74 ans | 15,5% | 15,0% | 18,4% |
| 75 ans et plus | 10,5% | 12,9% | 12,6% |

Selles sur Cher est relativement touchée par le vieillissement démographique : plus de 30% de la population la plus de 60 ans. La part des moins de 40 ans diminue entraînant une progression de la tranche d'âge 40-59 ans, et un glissement prévisible pour les dix prochaines années vers les plus de 60 ans.

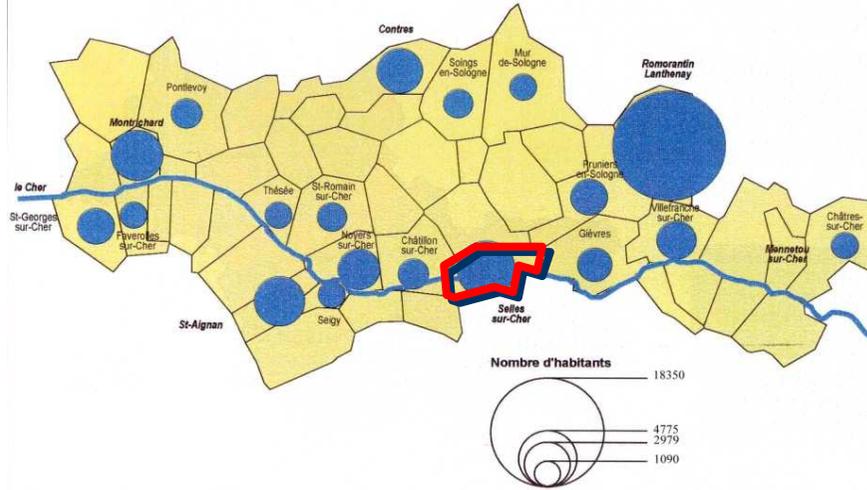
POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Inversion (ou maîtrise) de la tendance au vieillissement de la population ? La commune doit être en mesure de continuer à accueillir de nouveaux ménages susceptibles de relancer la natalité.
- Quel seuil d'équilibre démographique donner à sur la prochaine décennie pour l'optimisation des équipements publics actuels et des éventuels projets structurants?
- Pour quel niveau de service dans les 10 ans à venir – tenant compte des stratégies inter-communautaires

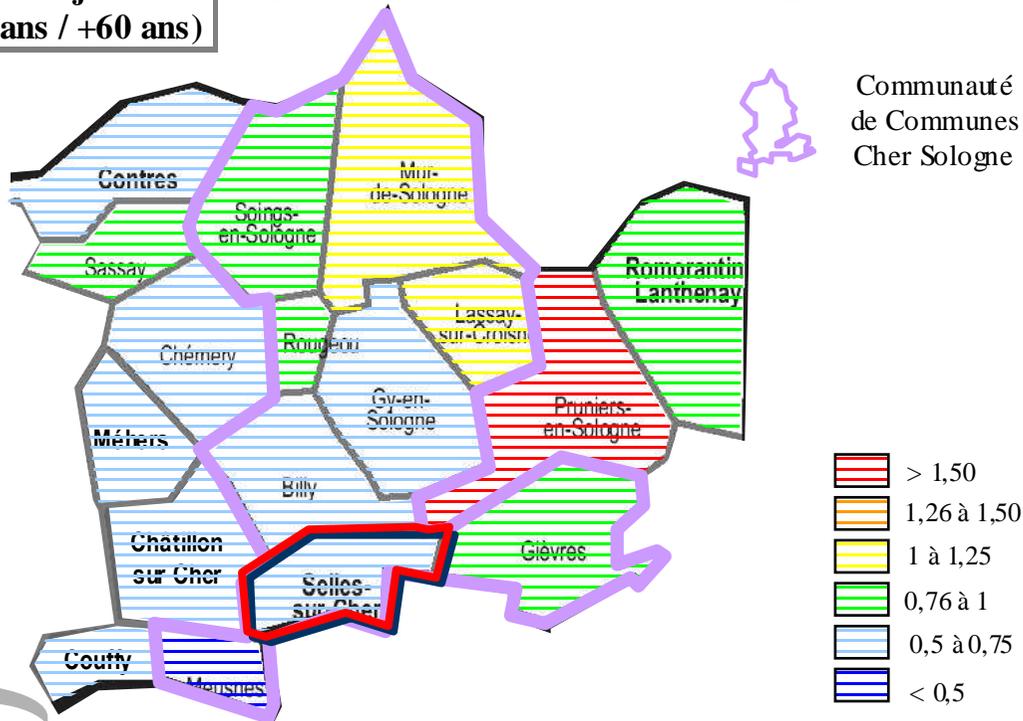


III. – 2 : LA DEMOGRAPHIE DANS L'INTERCOMMUNALITE

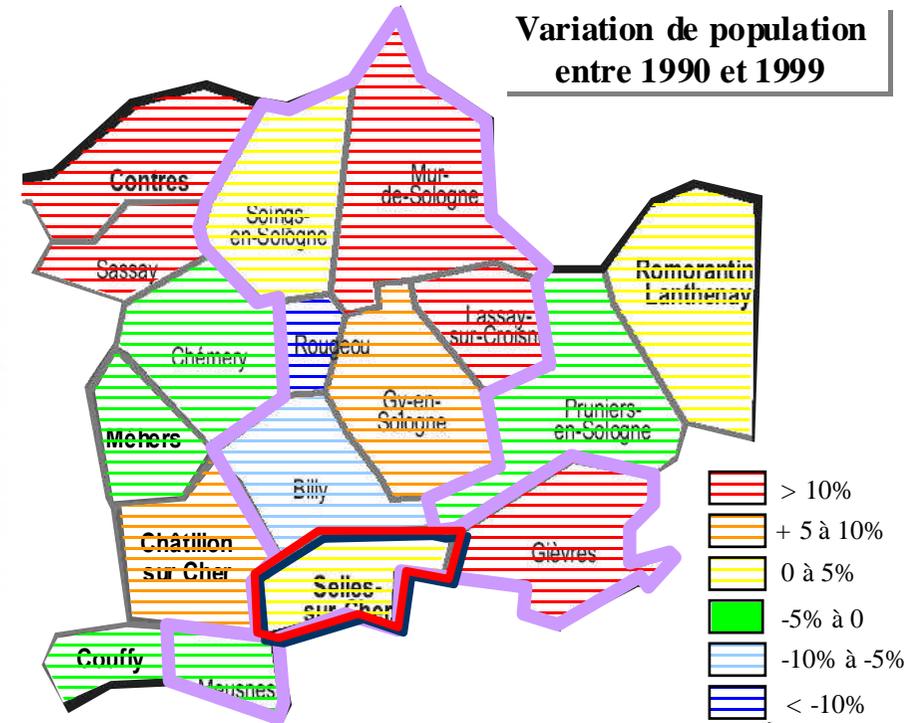
- II.I.- Evolutions démographiques
- II.II.- Habitat / équilibre social
- II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services
- II.IV.- Transport, organisation des flux



Indice de jeunesse (-20 ans / +60 ans)



Variation de population entre 1990 et 1999



POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Un atout structurel : le cadre de vie avec un pôle de services attractif à proximité de l'A85.

- Une contrainte conjoncturelle : l'absence de mobilité résidentielle, et pas de disponibilité foncière aux logements nouveaux.

L'enjeu est d'accueillir de nouveaux ménages afin de pérenniser les services et équipements de proximité pour un espace attractif à « positionner » entre Cher et Sologne.

III. – 3 : REPARTITION DE LA POPULATION AUSEIN DU TERRITOIRE COMMUNAL

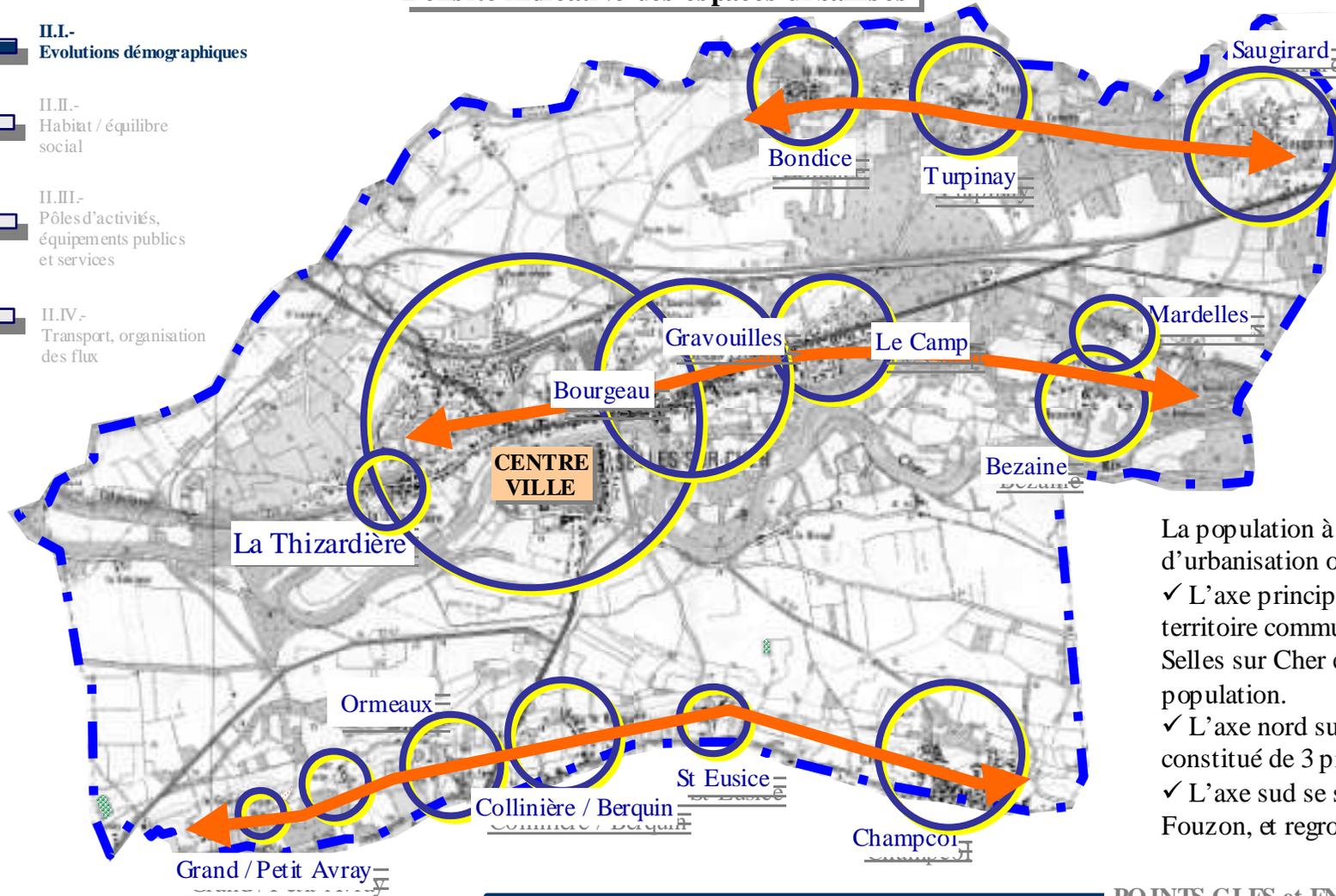
Densité indicative des espaces urbanisés

II.I.- Evolutions démographiques

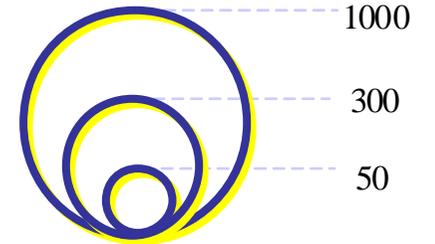
II.II.- Habitat / équilibre social

II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services

II.IV.- Transport, organisation des flux



Nombre de foyers :



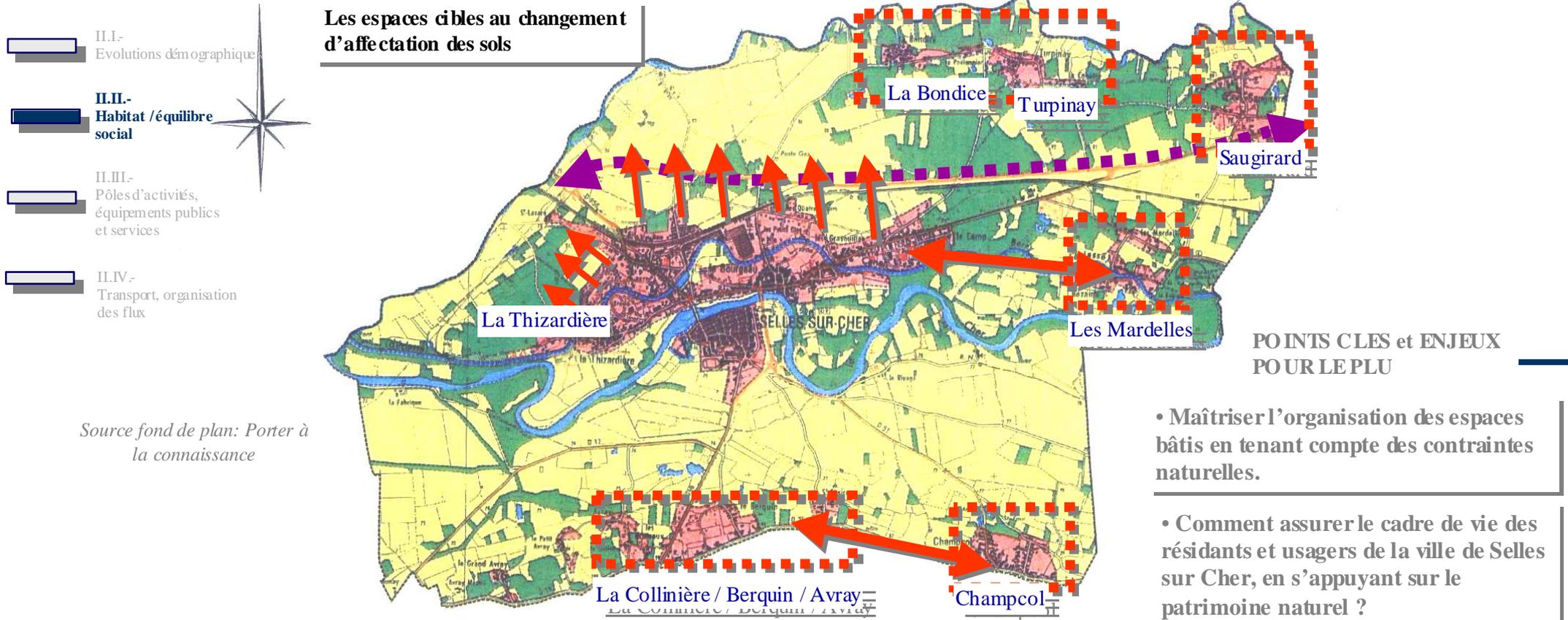
La population à Selles sur Cher est répartie selon 3 axes d'urbanisation orientés Est-Ouest :

- ✓ L'axe principal est l'axe du Cher au centre du territoire communal : il comprend le Centre Ville de Selles sur Cher et regroupe plus des trois quarts de la population.
- ✓ L'axe nord suit la vallée de la Sauldre et est constitué de 3 principaux villages ruraux.
- ✓ L'axe sud se situe le long la RD35a, au nord du Fouzon, et regroupe plusieurs hameaux et villages.

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Amélioration et attractivité des relations entre les services urbains. et les espaces bâtis.
- Quelle évolution pour le bâti rural ?
- Recentrage du développement de l'habitat autour du Centre Ville et sur les principaux villages et hameaux ruraux équipés du réseau public d'assainissement des eaux usées





La commune de Selles sur Cher couvre un territoire de 2574 hectares. 10 % de l'espace communal est couvert par une fonction urbaine, 7 % par une fonction de desserte et circulation, 51% par une fonction rurale (agricole / viticole), 28 % par une fonction « naturelle » : boisement et prairie inondable alluviale, et 7% environ pour l'exploitation des richesses du sol et sous sol.

Ces données spatiales sont à confronter aux réalités topographiques et géographiques de la commune, avec :

- L'organisation générale Ouest Est de la desserte primaire est excentrée vis-à-vis du plateau urbain central. Cette disposition a permis le développement d'un linéaire bâti, à partir desquels se sont organisés les espaces résidentiels en habitat groupé de type lotissement.
- La grande moitié sud de la commune marquée par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du Cher et ses affluents. Cette limite borde la lisière bâtie sud du centre urbain, et ne permet donc plus d'extension des constructions.
- La place prise par les espaces de haute valeur ajoutée agricole et viticole, en particulier sous l'appellation AOC (vigne, fromage de Chèvre...), qui réduit là aussi les perspectives de développement de l'urbanisation, en franges sud et nord ouest du Centre urbain.



II.II. – 2 : LA STRUCTURE DU LOGEMENT A SELLES SUR CHER

| Logements | nombre | part (%) |
|-------------------------------|-------------|--------------|
| Construits avant 1949 | 1103 | 44,8 |
| Construits entre 1949 et 1974 | 606 | 24,6 |
| Construit entre 1975 et 1981 | 360 | 14,6 |
| Construits entre 1982 et 1989 | 207 | 8,4 |
| Construits depuis 1990 | 187 | 7,6 |
| Total | 2463 | 100,0 |

Source : INSEE RGP 99

| | 1999 | 2006 | Variation |
|----------------------------------|------|------|---------------|
| Total des logements | 2463 | 2553 | +3,7% |
| Résidences principales | 1970 | 2023 | +2,7% |
| dont maisons individuelles | 1542 | 1634 | +5,9% |
| Résidences sec. + logts occ. | 249 | 230 | -7,6% |
| Logements vacants | 244 | 300 | +22,9% |
| Nombre de personnes par logement | 1,9 | 1,8 | -5,2% |

Source : INSEE RGP 99

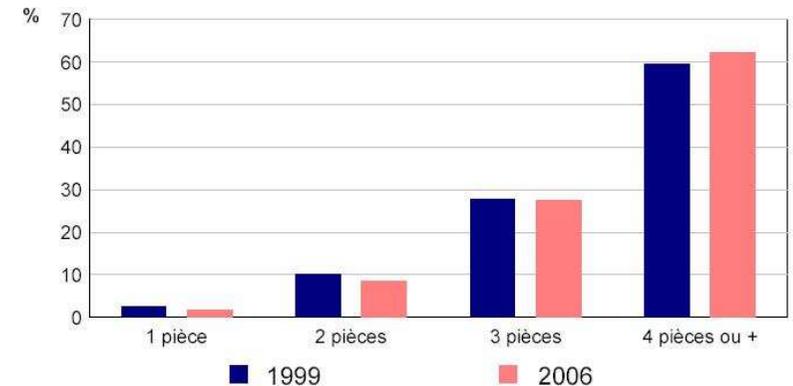
Près de 45% des logements sont constitués d'un parc construit avant 1949 – et 85% avant les années 1980. Cette situation reflète tout autant une attractivité du parc ancien et un faible dynamisme du parc neuf. La construction de nouveau logements est régulière mais reste faible, parallèlement on note une baisse du nombre de résidences secondaires.

Près de 67% des habitants sont propriétaires de leur logement, le locatif constitue environ 31% du parc (données 2006). Le parc HLM reste bien représenté (17,6% en 1999).

La majorité des résidences principales (81%) est représentée par des maisons individuelles. L'évolution du parc bâti renforce la place des T5 et T6 – La baisse des moins de 4 pièces semble traduire la rénovation de logements en milieu urbain (agrandissement ou reconstruction).

| | 1999 | Part | 2006 | Part | Variation |
|------------------------|------|-------|------|-------|-----------|
| Résidences principales | 1970 | 100% | 2023 | 100% | +2,7% |
| Propriétaires | 290 | 61,4% | 306 | 66,5% | +5,5% |
| Locataires | 72 | 34,7% | 82 | 30,9% | +13,8% |
| dont locataires HLM | 347 | 17,6% | nc | nc | nc |
| Logés gratuitement | 78 | 4% | nc | nc | nc |

Source : INSEE RGP 99



POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Relance et diversité de l'offre résidentielle associée à un projet valorisant l'unité urbaine.

- Quelles perspectives pour la diversification de l'offre de logements ?



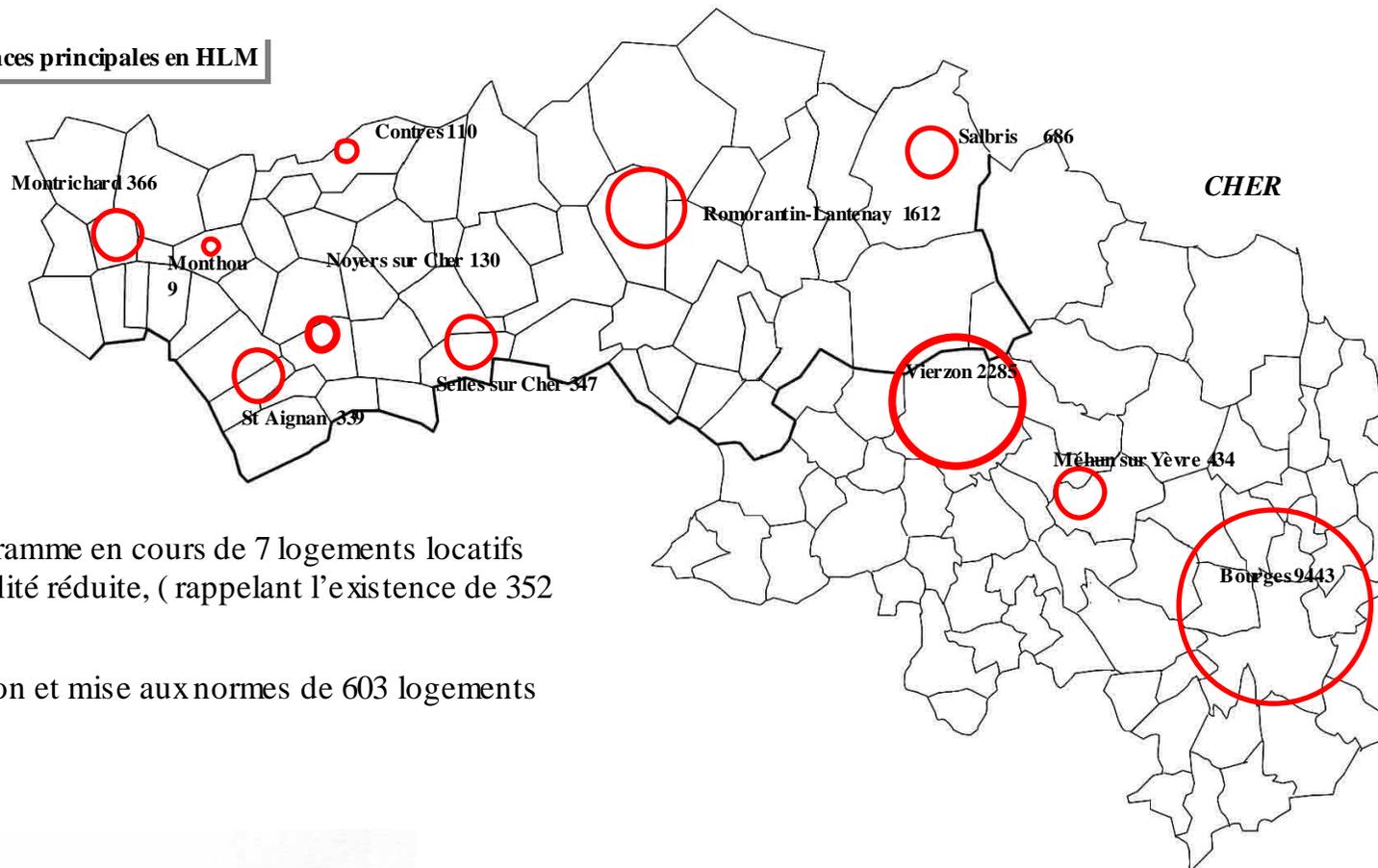
Nombre de résidences principales en HLM

II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- Habitat /équilibre social

II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services

II.IV.- Transport, organisation des flux



Selles sur Cher est concerné pour un programme en cours de 7 logements locatifs aidés, dont 3 dédiés aux personnes à mobilité réduite, (rappelant l'existence de 352 logements sociaux sur la commune).

Le plus gros enjeu porte sur la réhabilitation et mise aux normes de 603 logements (dont 40% à Selles sur Cher).

La demande sociale

Trois opérateurs publics sont présents sur le territoire de la communauté : l'OPAC, la SA Jacques Gabriel et la SA Loir et Cher Logements, gérants 446 logements, dont 62 étaient vacants au moment de l'étude.

Le diagnostic du PLH met en évidence l'origine des demandes de la part de jeunes en recherche de leur premier logement, de couples se séparant ou de problèmes liés aux logements privés occupés (cherté, insalubrité ou inconfort).

Il dresse le constat « d'un décalage grandissant entre les types de logements existants et la typologie des logements souhaités par les demandeurs, T2 ou T3, plutôt en individuel ».

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

• La ville de Selles sur Cher souhaite poursuivre son effort en réservant des espaces locatifs sur des opérations d'ensemble.



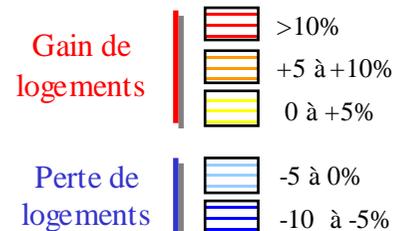
II.I.-
Evolutions démographiques

II.II.-
Habitat /équilibre
social

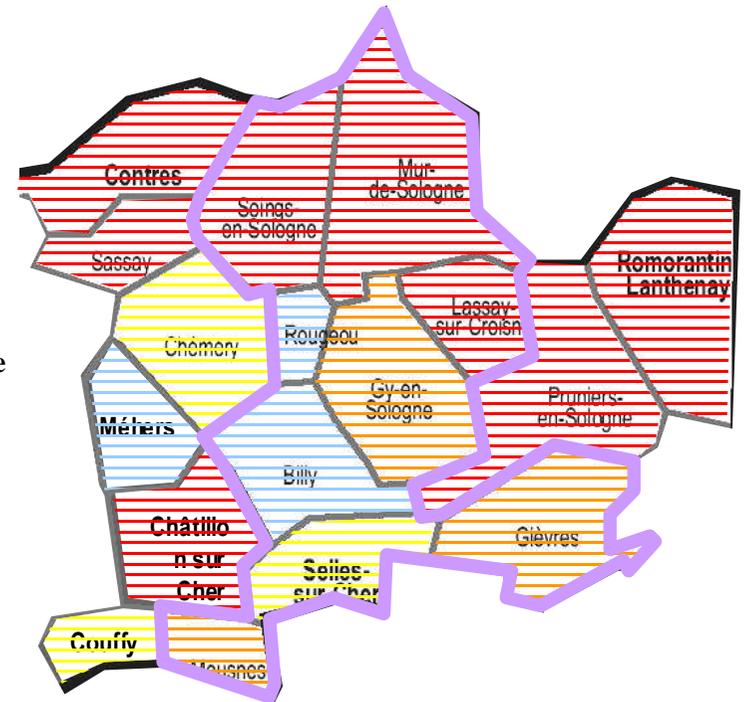
II.III.-
Pôles d'activités,
équipements publics
et services

II.IV.-
Transport, organisation
des flux

Variation du nombre total de logements par commune entre 1990 et 1999



Communauté de
Communes Cher Sologne



Entre 1990 et 1999, 68 nouveaux logements ont été recensés sur la commune, et 90 logements entre 1999 et 2006.

Le potentiel foncier à la construction passe principalement par l'offre et la demande privée, ce qui limite les possibilités de structuration de l'espace urbain à moyen et long termes, en l'absence de projet d'ensemble.

Par ailleurs, l'habitat isolé est très exposé en terme de mise aux normes et d'adaptation vis-à-vis de la dépendance des personnes âgées.

Sont également soulevées les capacités financières des propriétaires en centre urbain historique à la requalification des logements dans le cadre des dispositions futures attendues pour la valorisation du patrimoine bâti et les exigences consécutives pour les travaux de réhabilitation.

Pour un objectif uniquement de renouvellement de génération (environ 1800 habitants), les besoins en logements sont estimés à environ 200 logements.



La demande croissante en logement renvoie aux conditions de remobilisation du parc bâti existant et la perspective de nouvelles constructions. Cette question est au cœur du processus de déconcentration des grandes villes vers les pôles « relais » sur certains axes de déplacement privilégiés, dont fait partie Selles sur Cher, à fortiori avec l'ouverture de l'autoroute A85 Nantes / Angers / Tours / Vierzon.

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Le renouvellement de la population et le maintien du niveau d'équipement communal passe par la relance de la construction d'habitation.
- La perspective de renouvellement démographique repose sur l'accueil d'environ 200 familles sur la prochaine décennie.

II.I.-
Evolutions démographiques

II.II.-
Habitat /équilibre
social

II.III.-
Pôles d'activités,
équipements publics
et services

II.IV.-
Transport, organisation
des flux

E/ Proposition d'un plan d'actions

Le programme d'actions proposé pour cette opération doit permettre d'atteindre les objectifs majeurs suivants :

- Mobiliser le parc vacant afin de le remettre sur le marché et de répondre en particulier aux besoins des ménages les plus modestes, ou de ceux vivant dans de mauvaises conditions d'habitat ;
- Favoriser l'amélioration des logements occupés par leur propriétaire ;
- Proposer sur le marché des logements adaptés pour répondre aux besoins des personnes âgées ;
- Valoriser le patrimoine architectural.

1. Potentiel global et objectifs de réalisation

A partir de l'analyse des données de cadrage (cf.A/1), le potentiel global de logements est le suivant :

- 614 logements locatifs privés, occupés et achevés avant 1982 ;
- 228 logements repérés vacants ;
- 2 792 logements de propriétaires occupants de plus de 20 ans.

1.1 Pour les propriétaires occupants

Compte tenu des besoins recueillis auprès des propriétaires occupants et de leurs déclarations d'intention de travaux dans les 3 ans à venir, de l'ancienneté du parc, de la nature des travaux à entreprendre et des conditions de ressources des occupants, l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat doit permettre l'amélioration d'au minimum **200 logements (soit 40 logements par an, pendant 5 ans)**.

1.2 Pour les propriétaires de logements locatifs ou vacants

Compte tenu des intentions de travaux des propriétaires bailleurs, et des propriétaires de logements vacants, du marché immobilier local, du nombre et de l'état d'inconfort des logements, la réservation des crédits de l'ANAH pour l'OPAH doit permettre prioritairement :

- La mise aux normes des logements loués ;
- La remise sur le marché locatif de logements vacants, répondant aux besoins des ménages aux revenus les plus modestes, ou de ceux vivant dans de mauvaises conditions d'habitat, notamment des personnes âgées ;
- La valorisation du patrimoine architectural.

Source : Etude Préopérationnelle
d'OPAH « Cher – Sologne » –
Communauté de Communes Cher
Sologne



II.II. – 6 : TYPOLOGIE DU BATI

LE CENTRE VILLE – Un bâti dense et ancien dans le centre ville même, puis un développement en radiale dans les années 60 à 80 et enfin des opérations plus ou moins denses dans les espaces intersticiels.

II.I.-
Evolutions démographiques

II.II.-
Habitat /équilibre
social

II.III.-
Pôles d'activités,
équipements publics
et services

II.IV.-
Transport, organisation
des flux



LES « VILLAGES » contact RD 956 et RD 35– Un bâti ancien, souvent en linéaire le long des voies, alternant avec des réalisations ou extensions plus récentes : Une typologie urbaine disparate qui ne permet pas une perception valorisante globale de la RD 976.

LES HAMEAUX – Un bâti rural ancien inscrit en « chapelet » le long des voiries communales, et plusieurs hameaux viticoles qui s'accompagnent souvent de constructions neuves en lisière.



II.I.-
Evolutions démographiques

II.II.-
Habitat /équilibre
social

II.III.-
Pôles d'activités,
équipements publics
et services

II.IV.-
Transport, organisation
des flux



Extraits de l'étude du CAUE – Etude sur l'habitat du centre Ancien de Selles sur Cher

L'opportunité d'une **action générale** reste donc à définir, l'action individuelle doit croiser une dynamique collective mise en place par la municipalité. Des solutions ont été apportées par les différentes « Opérations Façades » réalisées dans le centre-bourg :

- la première « **Opération Cœur de village** », réalisée de 1997 à 2000 a permis d'aider les propriétaires à restaurer près de 49 logements. Mise en place avec le réaménagement des rues commerçantes de la ville et de la Place de la Paix, elle a permis de redonner un caractère au centre.

- la deuxième « **Opération Façade** », en place actuellement depuis 2003, concerne un périmètre plus large qui s'étend au-delà du centre bourg. Mais malgré les tracts distribués et les affiches posées, elle reste aujourd'hui, mal connue de la population.

Une **O.P.A.H.** (Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat) est aussi en place sur l'ensemble de la Communauté de Communes Cher-Sologne pour aider les propriétaires à réaménager leur habitat.

Outre les problèmes d'ordre technique et urbain on trouve aussi **le manque d'attractivité** de la ville, souvent mis en avant au travers une mauvaise image d'un centre vieillissant et une impression d'abandon. La question de l'habitat n'est donc pas le seul point à traiter pour relancer le centre. Bien que Selles soit une ville très fleurie, elle paraît cependant vide et peu animée, en effet, on observe peu de gens dans les rues en dehors du moment où ils font leurs courses et où ils promènent leur chien.

Une réflexion sur **l'aménagement des espaces publics** apparaît nécessaire. La création des bords du Cher a été le commencement d'un aménagement paysager qui souhaiterait se voir prolonger par la population. La perte du **tourisme** de la ville (vente du château, fermeture du musée...) et le manque d'information sur celui qui reste encore n'est pas mis en valeur. Le **cadre de vie** de la population et la disparition successive des petits commerces devraient faire l'objet d'une autre étude afin de redynamiser le centre-bourg.

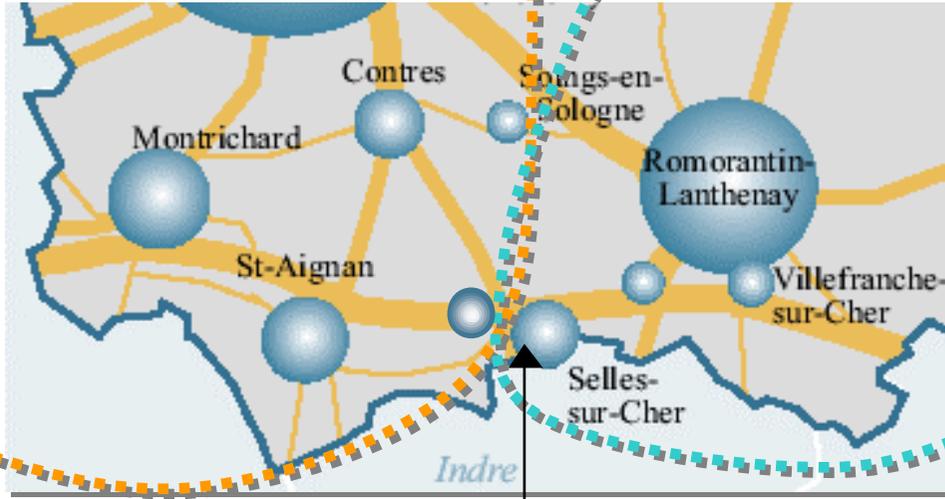


II.III. – 1 : LES BASSINS D'EMPLOI

Pôles de plus de 500 emplois en 1999

Zone d'emploi de Blois (1999) :
177 280 hab. et 65 300 emplois

Zone d'emploi de Romorantin (1999) :
69 670 hab.
et 25 500 emplois



Selles sur Cher : 1546 emplois en 1999

| | 2006 | 1999 |
|-------------------------------|-------|-------|
| Population active (15-64 ans) | 1 816 | 1 958 |
| Population active occupée | 1 532 | 1 626 |
| Chômeurs | 284 | 332 |
| Taux d'activité (%) | 68,1 | 69,6 |
| Taux de chômage (%) | 15,6 | 17,0 |

Sources : Insee, Enquête annuelle de recensement 2006
RP99 - Exploitations principales

Le nombre total d'emplois à Selles sur Cher est de 1546 en 1999.

La structure économique « historique » de Selles sur Cher, avec des établissements de renommée mondiale tels que l'entreprise « Selles » (équipementier pour salle de bain, ou les sociétés agro-alimentaires (fromagerie spécialisée dans la production de fromage de chèvre, sous appellation « Selles sur Cher »), conforte d'ailleurs cette étroite relation et synergie entre les fonctions urbaines, agricoles, artisanales et de services aux personnes.

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Relance de l'emploi local – par le soutien aux activités existantes et la promotion d'un espace accessible à l'artisanat et aux services en milieu rural

- La place de Selles sur Cher dans le dispositif inter-communal pour la gestion de pôles économiques « relais » au sein de l'intercommunalité.

II.I.- Evolutions démographiques

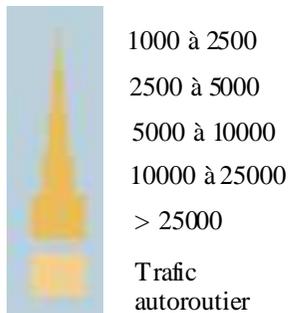
II.II.- Habitat / équilibre social

II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services

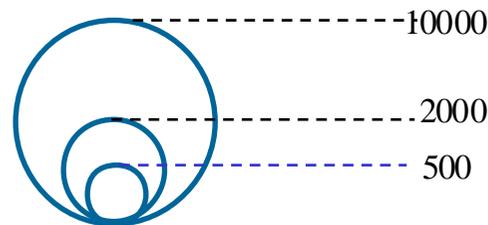
II.IV.- Transport, organisation des flux

Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher – Août 2002

Trafic moyen journalier en 2000

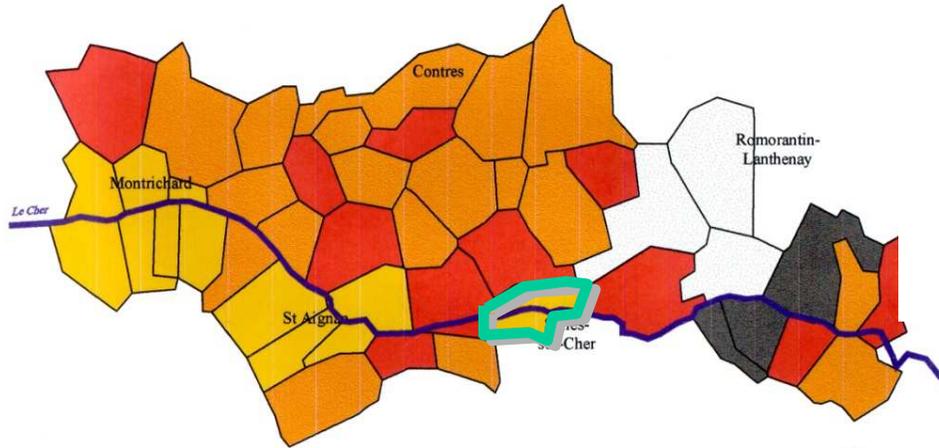


Nombre d'emplois :



II.III. – 2 : LES RELATIONS DOMICILE - TRAVAIL

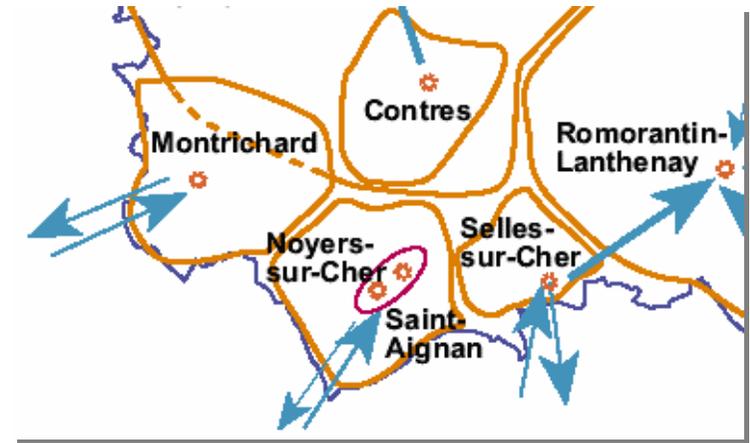
Part des actifs travaillant hors de leur commune ou unité urbaine de résidence



Source : INSEE

Du point de vue de la mobilité des actifs, la commune de Selles sur Cher reste attractive, malgré un solde entrée / sortie des actifs légèrement négatif :

- 856 personnes résident et travaillent à Selles sur Cher
- 772 personnes résident à Selles sur Cher et travaillent à l'extérieur
- 690 personnes de l'extérieur travaillent à Selles sur Cher



Analyse des relations domicile-travail entre pôles et avec l'extérieur du département



Les relations domicile-travail sont importantes entre Selles sur Cher et Romorantin, ainsi que, dans une moindre mesure, vers les 2 pôles d'emploi Blois et St Aignan.

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Dans ce contexte, les formes futures de travail « à la maison » en milieu rural pose la question d'un projet personnel et professionnel intégrant la relation entre le logement / espace travail / accès à l'information / réseaux téléc.
- L'attractivité au logement pour les jeunes ménages relève enfin d'une facilité de liaison avec les grands bassins de vie et de formation : Orléans, Tours, Bourges : POLE GARE et échangeur A85



II.III. – 3 : TYPOLOGIE DE L'EMPLOI

II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- Habitat / équilibre social

II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services

II.IV.- Transport, organisation des flux

Evolution de l'emploi salarié privé par grand secteur d'activité

| | 1990 | 2002** | Variation absolue |
|-----------------|--------------|------------|-------------------|
| Industrie | 638 | 508 | - 130 |
| Construction | 75 | 93 | + 18 |
| Tertiaire | 305 | 324 | + 19 |
| Ensemble | 1 018 | 925 | - 93 |

* A l'exception de l'agriculture, l'éducation, la santé, l'action sociale et l'administration.

** données provisoires

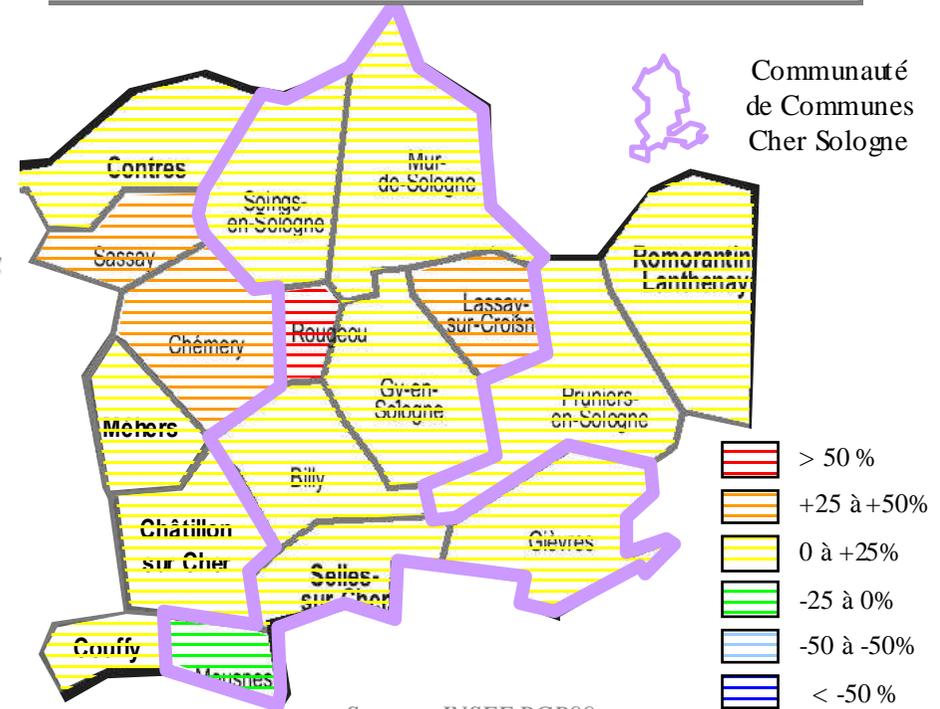
Source : UNEDIC

Répartition des emplois par grand secteur d'activité en 1999

| | Selles-sur-Cher | Loir-et-Cher |
|--------------|-----------------|--------------|
| Agriculture | 2,1% | 6,5% |
| Industrie | 39,9% | 24,2% |
| Construction | 6,6% | 6,8% |
| Commerce | 11,6% | 11,7% |
| Tertiaire | 39,8% | 50,8% |

Source : INSEE - Recensement Général de la Population

Variation du nombre d'actifs ayant un emploi salarié par commune entre 1990 et 1999



Plus de 75% des actifs sont ouvriers ou employés, répartis principalement dans les secteurs de l'industrie et du tertiaire, dans un contexte communal relativement dynamique au niveau de l'emploi salarié.

| activité | nombre | part (%) |
|---|--------|----------|
| Agriculteurs exploitants | 32 | 1,7 |
| Artisans, commerçants, chef entreprises | 128 | 6,7 |
| Cadres professions intellect sup. | 84 | 4,4 |
| Professions intermédiaires | 228 | 12,0 |
| Employés | 560 | 29,4 |
| Ouvriers | 872 | 45,8 |

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

En complémentarité des pôles d'activités industriels / manufacturiers

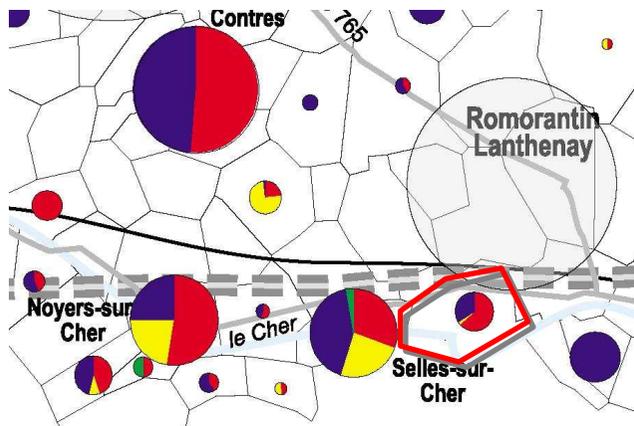
=> diversification des activités dans le domaine des services, de l'artisanat et

=> Émergence d'une « économie du patrimoine » (artisanat d'art, production AOC, formation, événementiel...)

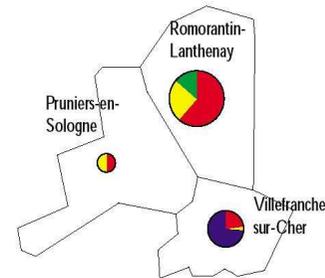


II.III. – 4 : ACTIVITE ECONOMIQUE A SELLES SUR CHER

- II.I.- Evolutions démographiques
- II.II.- Habitat / équilibre social
- II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services
- II.IV.- Transport, organisation des flux



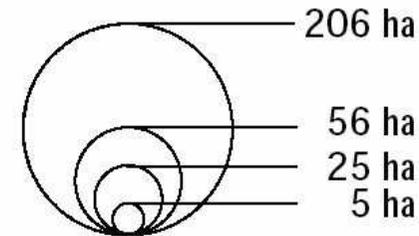
Agglomération de Romorantin-Lanthenay : 198 ha



Ventilation par catégorie

- Surface occup
- Surface libre €
- Surface libre r
- Zone verte

Superficies



Source : Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher – Janvier 2001

Nombre d'entreprises et d'établissements par secteur d'activité et par tranche de salaires

| | 0 sal. | Moins de 10 | 10-99 | 100 et plus | Total |
|------------------------|-----------|-------------|----------|-------------|------------|
| Industrie | 4 | 13 | 3 | 1 | 21 |
| Construction | 5 | 6 | 1 | | 12 |
| Commerce | 21 | 30 | 2 | | 53 |
| Services marchands | 29 | 21 | 1 | | 51 |
| Services non marchands | | 2 | | | 2 |
| Autres | | | 1 | | 1 |
| Agriculture | 2 | | | | 2 |
| Ensemble | 61 | 72 | 8 | 1 | 142 |

Source : Chambre de Commerce et d'Industrie - janvier 2004

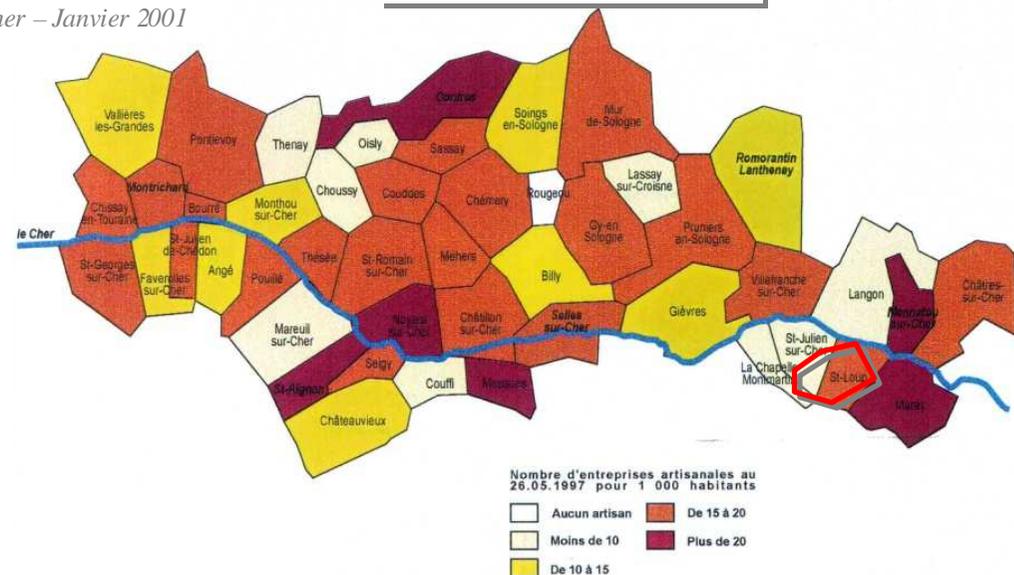
64 entreprises bénéficient d'une double inscription (Registre du Commerce et des Sociétés et Répertoire des Métiers)

Nombre d'entreprises artisanales par secteur d'activité

| | |
|--|-----------|
| Alimentation | 11 |
| Travail des métaux | 2 |
| Bois et ameublement | 2 |
| Autres fabrications | 4 |
| Batiment | 29 |
| Transport, réparation, autres services | 29 |
| Total | 77 |

Source : Chambre de Métiers - Répertoire des métiers - 31/12/2003

Densité artisanale



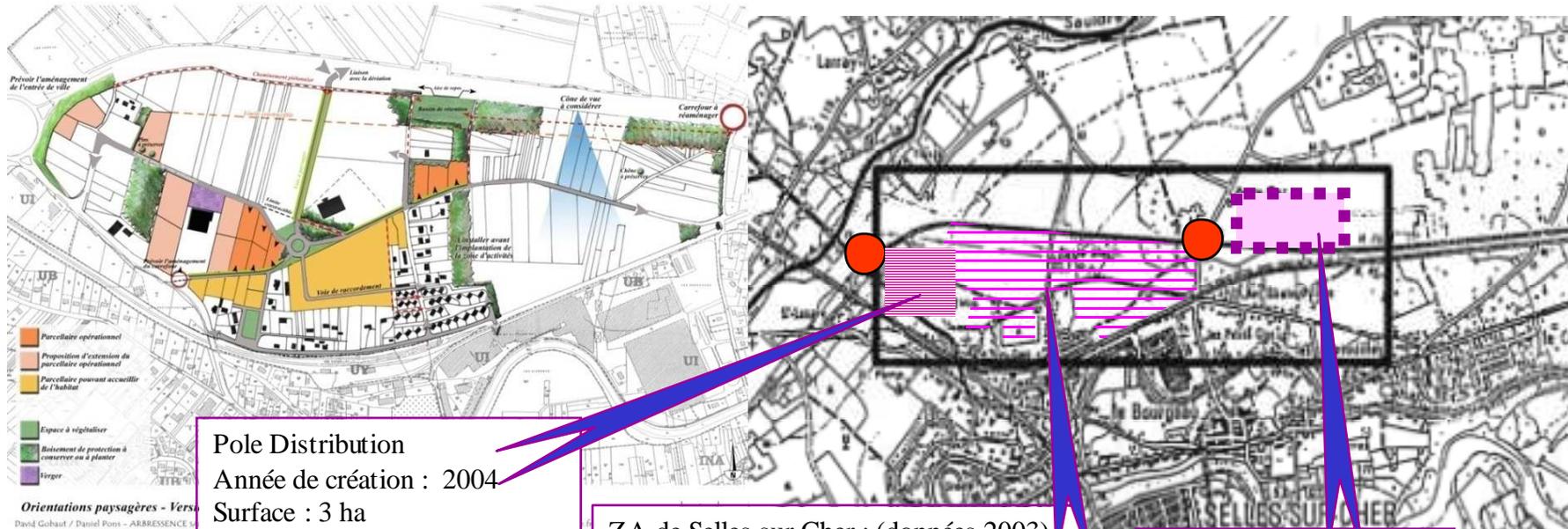
D'après source Chambre de Métiers de Loir-et-Cher

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Juin 19

La structure économique « historique » de Selles sur Cher, avec des établissements de renommée mondiale tels que l'entreprise « Selles » (équipementier pour salle de bain, ou les sociétés agro-alimentaires (fromagerie spécialisée dans la production de fromage de chèvre, sous appellation « Selles sur Cher »), conforte l'étroite relation et synergie entre les fonctions urbaines, agricoles, artisanales et de services aux personnes.



- II.I.- Evolutions démographiques
- II.II.- Habitat / équilibre social
- II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services**
- II.IV.- Transport, organisation des flux



La commune de Selles sur Cher représente le « centre de Gravité » du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais, et la commune centre de la communauté de Communes.

Les espaces d'activités de la commune sont aujourd'hui conditionnés dans leur développement, du fait de leurs lisières urbanisées ou par les contingences d'infrastructures (Sncf en particulier).

La prise en compte du développement de l'activité pose ainsi la question de la place et du devenir des activités inscrites en milieu rural et des activités plus commerciales ou de services de proximité résidentielle qui nécessitent des « points de confluence » des flux de chalandise, pour une aire de chalandise significative, sans toutefois justifier l'implantation d'un pôle de grande distribution tel que ceux situés sur Romorantin, Blois, Vierzon... Or, la population « captive » (ne pouvant systématiser les déplacements en voiture vers ces pôles) augmente considérablement avec le vieillissement de la population – d'une part- et avec les trajectoires professionnelles souvent précaires en milieu rural.

Pour Selles sur Cher, l'avenir économique passe en conséquence par le soutien aux activités existantes sur son tissu rural, et pour lesquelles les perspectives économiques sont stables à long terme.

ZA de Selles sur Cher : (données 2003)
 Année de création : 2000
 Surface : 38,5 ha
 Surface occupée : 3 ha
 Surface libre équipée : 13 ha
 Surface libre non équipée : 20 ha

Pole Services / Commerces
 Année de création : 2008 / 2010
 Surface : 5 ha



POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

Trois objectifs stratégiques majeurs pour l'économie de la Communauté de Communes

Cher Sologne :

- 1- Assurer la diversité du tissu économique local
- 2- Fidéliser les entreprises sur le territoire
- 3- Accueillir de nouvelles entreprises

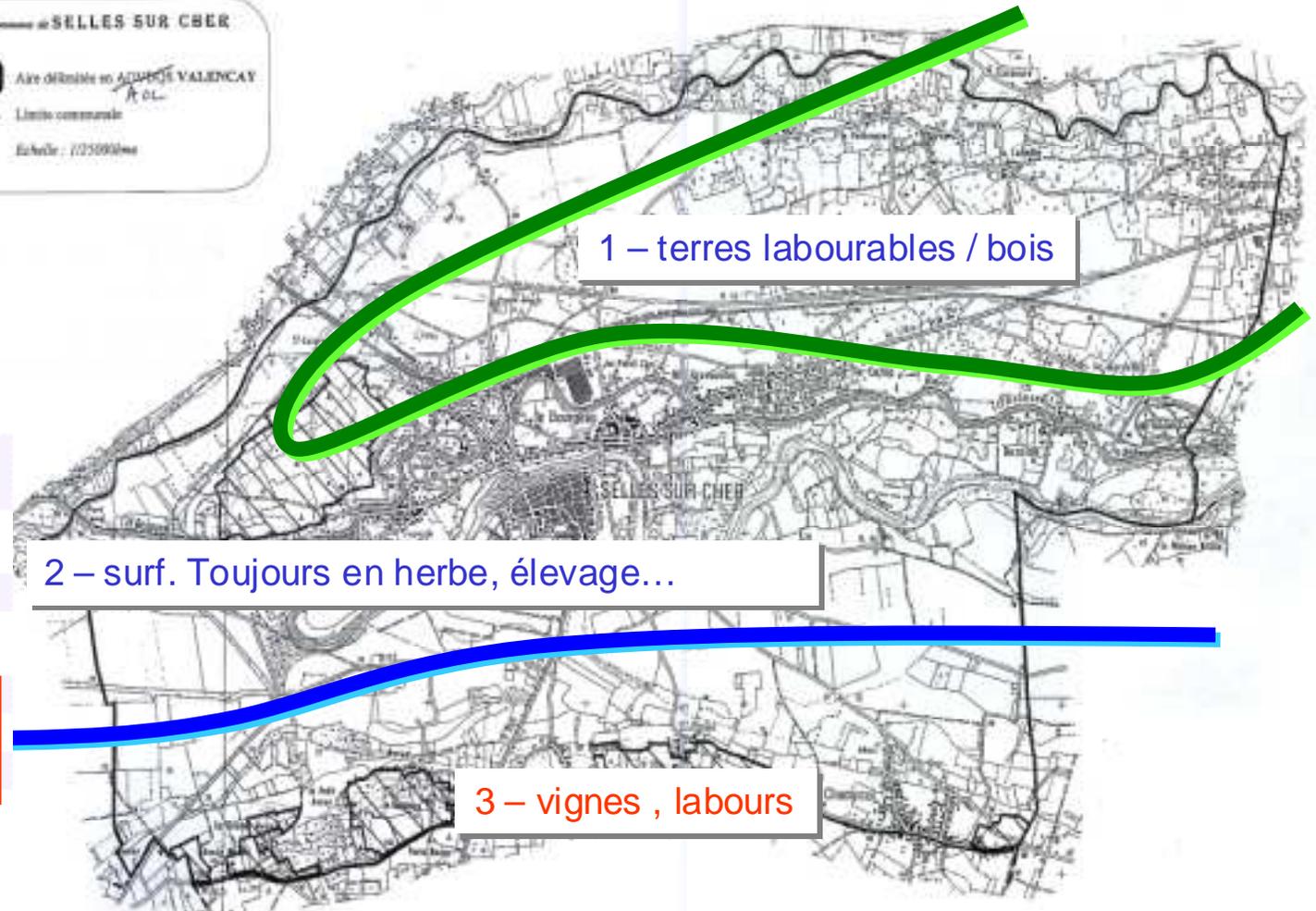


II.I.-
Evolutions démographiques

II.II.-
Habitat / équilibre social

II.III.-
Pôles d'activités,
équipements publics
et services

II.IV.-
Transport, organisation
des flux



| | |
|--|-----|
| Nombre d'exploitations | 28 |
| dont nombre d'exploitations professionnelles | 18 |
| Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants | 31 |
| Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations | 48 |
| Nombre total d'actifs sur les exploitations (en UTA, équivalent temps plein) | 44 |
| Surperficie agricole utilisée des exploitations (ha) | 834 |
| Terres labourables (ha) | 602 |
| Surperficie toujours en herbe (ha) | 141 |

Source : AGRESTE – Recensements Généraux de l'Agriculture - 2002

L'agriculture est essentiellement basée sur la polyculture, l'élevage et la viticulture.

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- **Préservation des espaces agricoles les plus aptes à assurer l'organisation des exploitations et leur reprise. Capacité de développement des sièges d'exploitation agricole ou viticole, en lien par ex. avec l'ouverture aux énergies renouvelables.**
- **Possibilité de diversification des activités en milieu rural, liées notamment à l'accueil et la restauration, aux services éducatifs, pédagogiques en milieu rural, forestier... et aux activités en lien avec le tourisme vert (gîtes, pôle équestre...) et la valorisation / découverte du patrimoine écologique en vallée du Cher et de la Sauldre...**



II.III. – 6 : LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET LES SERVICES

Equipements et services :

- équipements sportifs : 1 piscine, 1 gymnase, 1 salle polyvalente, 4 courts de tennis, 1 stade omnisport et 3 terrains de football
- équipements sociaux et culturels : 1 cinéma, 3 salles communales, 1 bibliothèque, CPAM, CAF, assistantes sociales
- services publics : pompiers, gendarmerie, trésorerie
- services généraux : notaire, vétérinaire, bureau de poste, banques
- fonctions médicales et paramédicales : dentiste, infirmier, laboratoire d'analyses médicales, kinésithérapeute, médecine généraliste, pharmacie

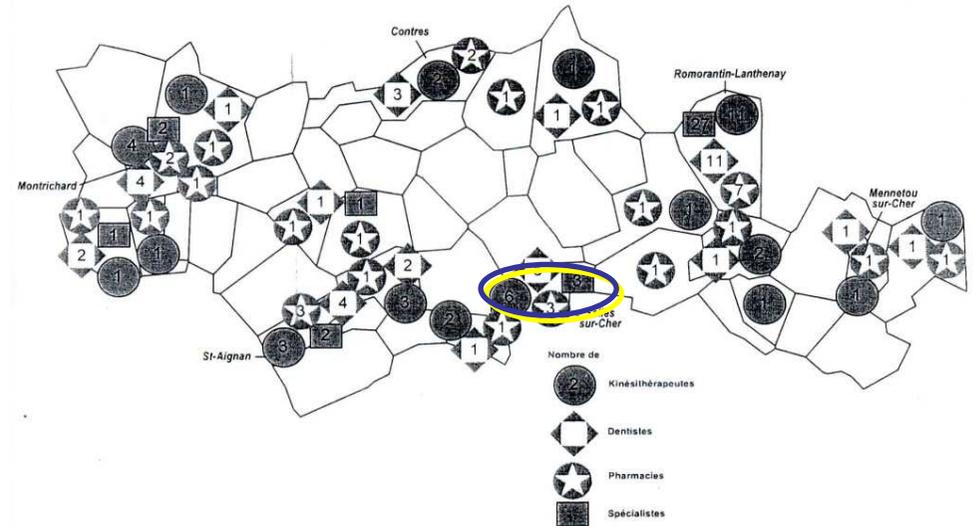
II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- Habitat / équilibre social

II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services

II.IV.- Transport, organisation des flux

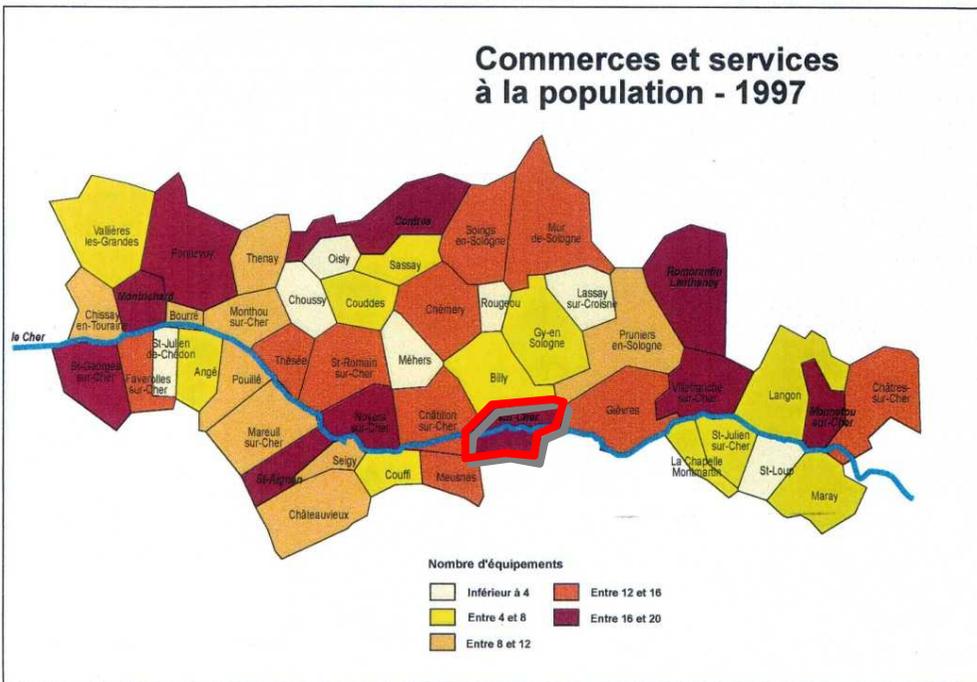
Equipements à l'échelle du Pays



D'après source Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Octobre 1998

Commerces et services à la population - 1997



D'après source Observatoire, enquête réalisée auprès des communes - Février 1997

Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - Juin 1997

Nombre d'équipements



Écoles :

- 2 écoles maternelles
- 2 écoles primaires
- 1 collège

POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

Le niveau d'équipement commercial et de service doit composer avec la proximité géographique de Romorantin et de St Aignan sur Cher , dans un espace résidentiel « éclaté » (essaimage des services publics).

⇒ quelle perspective pour les flux d'achalandise ?

⇒ pour quel niveau de services à la personne à moyen et long termes ?

⇒ pour quel projet global valorisant le Centre Urbain ?

II.III. – 7 : ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE SELLES SUR CHER



II.I.-
Evolutions démographiques

II.II.-
Habitat / équilibre
social

**II.III.-
Pôles d'activités,
équipements publics
et services**

II.IV.-
Transport, organisation
des flux

Selles sur Cher possède de nombreux attraits en terme de patrimoine et de tourisme vert et nature :

➤ **patrimoine local culturel** : église, châteaux, ancienne abbaye...

➤ **pêche, chasse**

➤ **promenade, randonnée, loisirs** : cheminements découverte de la vallée du Cher (GR 41), des richesses forestières, du coteau viticole, et du patrimoine bâti rural...

Structures pour le tourisme :

- 1 camping
- 2 hôtels
- 3 chambres d'hôtes
- 1 gîte rural
- 4 meublés touristiques
- une dizaine de restaurants
- 1 Maison du Tourisme



POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Patrimoine d'appel à projet économique en lien avec le tourisme
- Faire en sorte que les futurs secteurs de développement de l'habitat soient le plus intégrés possibles aux parcours détente, loisirs, découverte de la commune
- La question des déplacements à l'échelle du piéton et des cycles (ou autres) est posée, dans un contexte où la commune est traversée par de nombreuses infrastructures



II.IV. : LES DEPLACEMENTS LOCAUX ET REGIONAUX



II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- Habitat / équilibre social

II.III.- Pôles d'activités, équipements publics et services

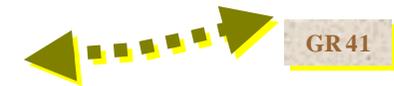
II.IV.- Transport, organisation des flux



Voie de liaison urbaine



Voie de distribution de quartiers

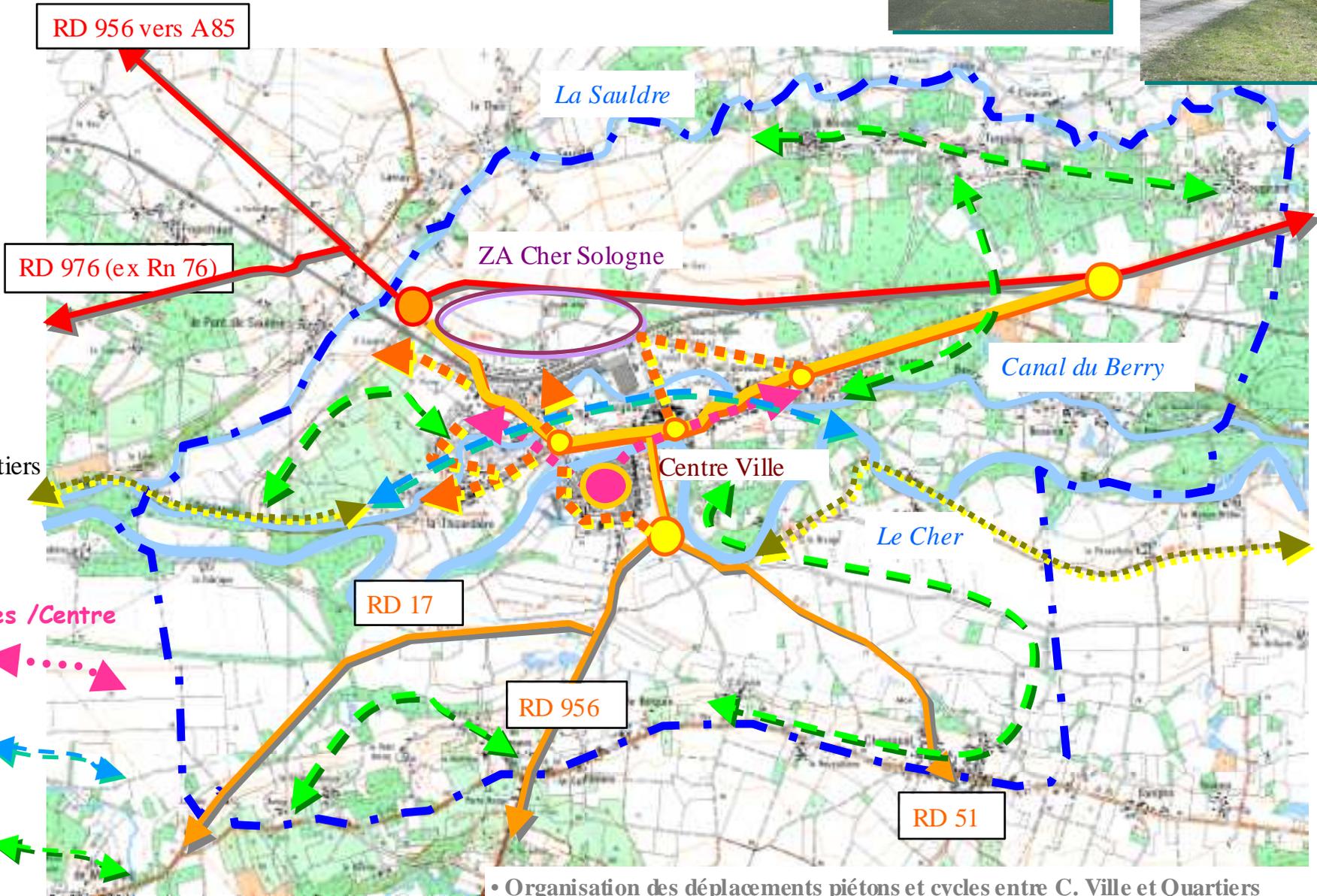


Fil urbain domicile / Ecoles / Centre Ville / pôles sportifs

Parcours découverte au « fil de l'eau »

Parcours «fil vert »
Patrimoine éco- rural

— Axe routier primaire — Axe routier secondaire



POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

• Pole SNCF à valoriser dans un plan global déplacements

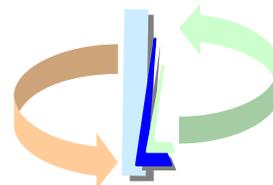
• Condition d'accès Bus et service scolaire à l'échelle des futurs espaces urbains

• Organisation des déplacements piétons et cycles entre C. Ville et Quartiers



Volet B

LES ENJEUX POUR LE PADD
(justification des options retenues pour le PLU)



Sommaire

| | | |
|--------------------|---|------|
| <i>Préambule :</i> | <i>A propos de la méthode d'évaluation des scénarios de développement local</i> | |
| TITRE I– | Les enjeux pour l'espace rural et les filières économiques associées | p.55 |
| TITRE II– | Les enjeux pour le développement économique local durable | p.57 |
| TITRE III– | Les enjeux pour la valorisation de l'environnement et du cadre de vie | p.59 |
| TITRE IV– | Synthèse sur les scénarios étudiés pour le PADD vocation des zonages au Plan Local d'Urbanisme | p.61 |
| TITRE V– | Etat des superficies des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme | p.65 |





Préambule

à propos de la méthode d'évaluation des scénarios de développement local

Dans le diagnostic communal ont été exprimés des cadres d'enjeux qui servent d'appui à la réflexion pour la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Chaque cadre d'enjeux a été exposé en groupe de travail consultatif : espace rural – développement économique et urbain et environnement / cadre de vie et fait l'objet d'un débat portant sur la mise en perspective de différents critères d'évaluation du projet de développement durable.

Le présent volet reprend donc les comptes-rendus de réunions de chacun des trois thèmes consultatifs présentés ci-dessus. Ces comptes rendus mettent en avant les orientations souhaitées par les groupes de travail consultatifs pour la définition du PADD.

Leurs sont associés les comptes-rendus du groupe de travail « Atelier Plu » représentatifs des cadres d'objectifs pour le PADD .

Ces documents permettent de présenter les critères d'analyse retenus pour la justification des options prises au Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ils ne sont pas toutefois pas exhaustifs de l'ensemble des réunions et débats mis en œuvre en phase d'étude du projet communal.

A l'issue de ce volet, le lecteur pourra se référer au PADD lui même (pièce B du dossier du PLU) ainsi qu'au volet C du présent rapport de présentation sur les incidences pour l'environnement des orientations prises au PADD.



QUESTIONS SOULEVEES PAR LE DIAGNOSTIC CRITERES DE REFLEXION GUIDES POUR LE PADD

⇒ **La pérennité des structures agricoles :**

L'organisation de la filière agricole sur la céréaliculture, la viticulture, et l'élevage.

La majorité des terres cultivées se situe sur le plateau ou dans les vallées, les vignes se situant plutôt sur le coteau.

Les sièges d'exploitation sont situés généralement dans la vallée du Cher et sur le coteau.

Lors des premières réflexions sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, la question posée a été le risque de déprise agricole (développement des friches agro-viticoles) et les conditions de sauvegarde du patrimoine bâti rural.

⇒ **Inscrite dans un projet global de valorisation de la ressource (potentiel foncier) et de la filière agricole (capacité de développement de projets) :**

Soutenue par les professionnels et la Chambre d'Agriculture, la proposition du groupe de travail du PLU pour une approche pragmatique de l'évolution des structures foncières situées en enclaves bâties a abouti à la proposition d'un plan d'urbanisation respectueux des lisières agricoles et inscrivant une logique d'emprises « tampon » entre les franges résidentielles et les cultures (organisée au titre des limites de zonage, ou dans le cadre du règlement du PLU).

⇒ **Et intégrée dans une vision d'ensemble du cadre bâti rural et du cadre de vie :**

Sont ici soulevés les critères de fonctionnalité du bâti rural, associant le résidentiel, la capacité de reprise d'unités artisanales familiales, et la perspective d'accueil de nouveaux porteurs de projet complémentaire des activités existantes et du cadre de vie recherché.



Après un exposé par Mme Montfort des objectifs généraux motivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, M.Hodel rappelle les grandes lignes de ce que le Plan Local d'Urbanisme implique pour l'avenir de la commune :

- ⇒ Une gestion équilibrée du territoire communal - pour le cadre de vie, l'environnement, l'économie locale...
- ⇒ ... Réfléchié dans le cadre d'un projet d'ensemble appelé « Projet d'Aménagement et de Développement Durable » ;

M. Charbonnier précise que la traduction du PADD fixe des objectifs par « zone » (zone agricole, zone naturelle, zone urbaine, zone d'urbanisation future), à laquelle se raccroche des règles permettant d'encadrer de façon durable la vocation des zones et les conditions de son évolution.

A l'invitation de Mme Perin, un premier tour de table permet de situer les sièges d'exploitation et bâtiments agricoles sur la commune, et à chacun des participants d'exprimer ses attentes, remarques ou projet au regard du PLU.

Lors de ce tour de table, les échanges portent sur les préoccupations principales suivantes :

- ⇒ complémentarité des aménagements de terrain avec ceux opérés au titre des travaux connexes du remembrement (questions liées aux parcours agricoles et aux ouvrages hydrauliques dans les secteurs de St Eusice, Bequin...);
- ⇒ capacité d'accompagnement des projets porteurs de diversification des activités agricoles (environnement, formation, commercialisation...);
- ⇒ souhait des participants pour un développement des villages dans le souci de les faire « vivre », tout en respectant les attentes réciproques entre lieu de vie et pratiques agricoles ;
- ⇒ Mme Montfort fait lecture des observations portées par l'INAO, quant à la volonté de maîtrise de la pression foncière à l'urbanisation en secteur classé AOC ;
- ⇒ Demande de prise en compte de la continuité des parcours agricoles en lisière urbaine Est et en franchissement de la RD 976 et la RD 956 ;

Au regard des trois axes de développement inscrits au Projet d'Aménagement et de Développement Durable restant à débattre en Conseil Municipal prochainement., le groupe de travail :

- ⇒ sollicite en fin de réunion quelques précisions sur les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur Ile Verte / St Lazare ;
- ⇒ et conforte les objectifs de complémentarité dans l'offre résidentielle à Selles sur Cher , tant sur l'espace urbain que sur les villages ruraux.



QUESTIONS SOULEVEES PAR LE DIAGNOSTIC CRITERES DE REFLEXION GUIDES POUR LE PADD

DEUX AXES MAJEURS DE REFLEXION :

⇒ **La place de Selles sur Cher au sein du territoire inter-communal :**

La commission retient la qualité du cadre de vie sur Selles sur Cher et son potentiel en lien avec le tourisme vert dans le cadre communal (château, sites archéologiques...) et intercommunal, eu égard à la position géographique de la commune entre vallée du Cher et Val de Sauldre.

Dans ce contexte, les espaces situés au contact du Val de Cher, de la vallée de la Sauldre, des espaces viticoles AOC pourront être valorisés en relation avec l'axe de développement « Cher / Châteaux / Loire » (ce qui implique un champ de réglementation du PLU apte à l'accueil de futurs projets en ce sens).

Le projet de territoire s'articule d'une part autour du renforcement du pôle structurant à long terme ZA Cher Sologne pour l'accueil d'activités de services répondant aux flux touristiques et logistiques depuis l'A85 ou la ligne SNCF, répondant aux besoins d'un territoire de chalandise intercommunal de l'ordre de 10 000 habitants, et d'autre part avec le projet de nouveau pôle commercial et de services aux « Quatres Piliers » - offrant une réponse à la structuration de la future entrée nord sur l'unité urbaine, en complémentarité géographique avec le dispositif urbain actuel et futur projeté entre Bourgeau et les Mures.

⇒ **L'accueil de nouvelles familles et – autant que possible – de familles porteuses de projet d'activité en relation avec les atouts de la commune :**

La pérennité des équipements et services à Selles sur Cher passe par le renouvellement démographique, donc par l'accueil de nouvelles familles.

A cet enjeu doivent répondre d'une part la disponibilité du parc de logement actuel, et d'autre part le potentiel d'urbanisation future (tant dans le centre ville qu'en lisière du centre, et en milieu rural). Ce potentiel pose la question des perspectives d'accueil d'artisans ou de professions libérales et des services en milieu rural. En quoi Selles sur Cher est-il attractif tant au regard de la reprise d'activités existantes, que pour la capacité à y développer une activité ? Quelles activités durables la commune recherche-t-elle ? Dans cette optique, Selles sur Cher retient le projet d'implantation d'un équipement ou service d'intérêt public spécialisé, complémentaire de l'offre régionale d'équilibre : centre technique et formation ; et souhaite soutenir la diversification des activités agricoles, par les contrats locaux d'objectifs. Développement de l'Eco Tourisme en Vallée du Cher et Val de Sauldre.

CRITERES DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS CE CADRE

- L'attractivité du logement existant (tradition et adaptation du parc à la demande) et des espaces constructibles (localisation, équipements, proximité des services...);
- La pérennité des structures rurales inscrites dans une vision complémentaires avec les espaces urbains et les autres activités économiques ;
- La relecture des espaces « en devenir » en périphérie du centre ville et les villages limitrophes (secteurs Ile Verte, Bourgeau, les Mures), s'appuyant sur la qualité des relations entre ceux-ci et le Centre ville, et la qualité de la desserte des équipements et services publics ;
- La position du niveau d'équipements publics dans le cadre de la structuration du territoire à l'échelle de la Communauté de Communes.



Atelier PLU « concertation avec les acteurs socio-professionnels sur les enjeux de développement économique et urbain » du 29 mai 2006 - extrait du compte rendu de réunion

M Hodel invite la commission « Atelier PLU » à un tour de table sur les enjeux de développement économique et urbain, dans le cadre du « projet d'aménagement et de développement durable ». Les échanges portent sur :

⇒ L'attractivité de la commune sur l'axe du Cher, dans le contexte d'ouverture aux échanges avec l'A85.

- L'effort de valorisation du parc bâti central, et la reconnaissance du cadre de vie public porte ces fruits et doit être poursuivi. La sédentarisation résidentielle de la population s'accompagne d'une forte demande non satisfaite en logement accession.
- A ce jour, en appui du lancement à court terme d'une opération résidentielle pavillonnaire sur le secteur de « Ile Verte », la commune souhaite conforter le dispositif urbain principalement sur les hameaux bordant la RD 35 (Champcol, Berquin, Omeaux...), le secteur du Bourgeau et le secteur des « Mures », et les hameaux de Bondice, Turpinay Saugirard (dans une moindre mesure).
 - *LCDA attire l'attention sur les conditions d'équilibre du projet de territoire au regard de deux critères : la lutte contre l'urbanisation linéaire en milieu rural d'une part, et la cohérence entre l'effectif de nouvelles familles accueilli en milieu urbain et l'effectif accueilli en hameaux ruraux.*
- A propos du Bourgeau, la perspective d'un ancrage du quartier à la vie publique urbaine et de ses relations avec le centre ville posent la question d'un aménagement d'ensemble, à la fois paysager, aux abords du canal et valorisant le cadre bâti historique.
 - *La réflexion pourra être approfondie en fonction des besoins effectifs liés à la desserte et au désenclavement de ce secteur urbain dont l'identité culturelle est forte, amenée à se renforcer avec l'aménagement de la nouvelle porte d'entrée nord sur l'unité urbaine depuis la RN76.*

⇒ Dans le contexte d'un accroissement des échanges sur l'axe Tours / Vierzon, les Communauté de Communes ont une carte économique à jouer dans les domaines de l'artisanat et les services aux entreprises comme pôle « relais » du dispositif économique départemental et régional.

- La zone d'activités de Selles peut accueillir du tertiaire, de la formation... et diversifier ainsi le tissu économique local.
- Elle reste toutefois tournée préférentiellement vers la capacité de relocalisation et d'agrandissement de structures artisanales et industrielles et de services locales.
- Le nouveau pôle commercial et de services des « Quatres Piliers » offre une réponse à la structuration de la future entrée nord sur l'unité urbaine, en complémentarité géographique avec le dispositif urbain actuel et futur projeté entre Bourgeau et les Mures.

SYNTHESE REUNION EN « GROUPE DE TRAVAIL CONSULTATIF DEVELOPPEMENT LOCAL » :

M Le Maire Adjoint remercie les participants à cette réunion pour leur disponibilité et l'intérêt porté aux études préalables à la définition du « Projet de Territoire » pour le Plan Local d'Urbanisme. M Hodel fait ensuite une présentation des enjeux de développement de la commune reprenant la réflexion évoquée ci-dessus. Les échanges portent sur les principaux points suivants :

⇒ Préoccupations exprimées sur la notion d'équilibre démographique porteur d'un équilibre pour les activités commerciales et de services présentes en centre ville, et le développement des structures de petite et moyenne distribution. Le développement local est porté par le soutien à l'emploi. Le PLU peut-il en être le moteur par ex. en terme d'adéquation entre l'offre et la demande (relocalisation économique, nouvelle implantation...)?

⇒ Cet équilibre repose également sur la qualité des échanges entre espaces résidentiels et espaces de vie publique citoyenne, tant dans l'unité urbaine, que vis-à-vis des hameaux ruraux. LCDA invite à l'esprit d'initiative à l'événementiel, conforté par des espaces publics appréciés, en particulier par la qualité de la desserte (ex parcours piéton ou cyclable entre quartiers résidentiels et pôles scolaires, centre ville, bords de Canal et Cher..).

⇒ Intégrer dans la réflexion PLU la lisibilité sur la vie Selloise depuis la RD 976 : Un projet fort pour le nouveau carrefour des Quatres Piliers.

En conclusion, Selles sur Cher voit son développement se profiler par la réappropriation de secteurs urbains plus ou moins en « friche », vers le nord et l'Est, tout en souhaitant accompagner l'attractivité résidentielle des hameaux ruraux de la commune. Le PLU ouvre un processus de planification dans le temps de la croissance de la commune, avec comme clef de lecture le principe de complémentarité entre les différentes fonctions attribuées aux espaces naturels, agricoles, urbains, économiques... Cette réflexion emporte par exemple la réserve d'emprise pour des infrastructures de desserte urbaine intégrées dans les futures opérations d'urbanisme, ou pour des équipements de proximité résidentielle, ou encore pour la valorisation de quartiers inscrits dans l'histoire et la culture de la vie Selloise.



QUESTIONS SOULEVEES PAR LE DIAGNOSTIC - CRITERES DE REFLEXION GUIDES POUR LE PADD

1 – Les enjeux pour l'environnement et le cadre de vie :

- ⇒ Recherche d'une organisation des déplacements la plus apte à assurer l'attractivité du centre ville, et la facilité des relations avec les équipements et services de la commune – en cohérence avec la requalification création / de portes d'entrée en lien avec l'ex RD 876 et la RD 956 (porte sud).
- ⇒ De ce dessin des liaisons douces, apparaissent des opportunités d'organisation de l'espace urbain futur. Un ordre de priorité peut être défini, compte tenu des objectifs d'ancrage et de renforcement du centre ville (nouveaux espaces à urbaniser autour du centre ville).
- ⇒ Le développement de l'habitat est également déterminé par les capacités d'alimentation en eau potable et d'organisation des réseaux d'eaux usées et surtout des eaux pluviales (implantation des ouvrages de régulation répondant aux critères de faisabilité d'opération en application de la loi sur l'eau). Développement résidentiel à l'ouest du centre ville de Selles sur Cher organisé en fonction des capacités d'amélioration de la circulation et de la réalisation des équipements de voirie et réseaux divers :
 - ⇒ redistribution de la desserte à pied et en vélo,
 - ⇒ mise en relation avec les futures voiries réalisées dans le cadre d'opérations d'habitat groupé futures,
 - ⇒ bouclage des parcours vers l'école, le pôle sportif, les parcs ou mails publics (actuels ou futurs) et les espaces commerciaux,
 - ⇒ aménagement des ouvrages de régulation des eaux pluviales.
- ⇒ A l'échelle intercommunale, en appui des espaces ruraux et forestiers de la commune, la réflexion sur l'attractivité économique de Selles sur Cher repose sur la mise en relation des futurs projets économiques avec deux axes :
 - ⇒ les commerces et services de proximité résidentielle ;
 - ⇒ le développement de la zones d'activités à portée inter-communale et régionale en lien avec l'A85 et la voie ferrée (électrification de la ligne prévue) ;

2 – Les critères de développement durable :

- ⇒ Un équilibre est à rechercher entre ce qui est proposé aux « seniors » et l'accueil de jeunes ménages. Cet équilibre se retrouve dans la capacité à conserver le potentiel éducatif, sans risquer une « pression soudaine » au nombre de classes, et aussi dans la capacité à générer des services aux particuliers, services de proximité aux personnes âgées...
- ⇒ L'isolement relatif de plusieurs secteurs de la commune par les infrastructures, pose la question des relations avec le centre ville. En cela les orientations du PADD vont dans le sens d'un possible accompagnement des villages par l'implantation de services « délocalisés » à la personne / relais de ceux du centre , recréant par la même un effet de centralité et de vie de village (place et mail associée à un espace de développement résidentiel incluant la possibilité d'activités tertiaires...).
- ⇒ La qualité du cadre de vie passe par la sécurité des déplacements à l'échelle de « l'homme à pied » et en particulier des enfants (notamment dans la capacité à faire un trajet domicile – école sans forcément passer par des axes circulants). Il est aussi question des possibilités de parcours familiaux en loisirs / randonnée sur le territoire communal. La relecture des déplacements - dans le futur – pour la mise en œuvre de nouvelles portes d'entrée ou leur réaménagement depuis l'ex RD 976 : amélioration des accès au centre ville, de la sécurité des déplacements... : dans le cadre de ce PLU, volonté de maîtrise des « portes d'accès » aux espaces susceptibles d'être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une future révision du document d'urbanisme. L'audit « approche environnementale de l'urbanisme » sur l'opération d'urbanisation du secteur 1 AU « Coteaux de la Sauldre » initie la volonté communale de promouvoir la maîtrise de la qualité de vie et l'usage des procédés de construction liés aux énergies renouvelables. Cette démarche sera poursuivie sur les autres secteurs d'urbanisation future validés au PADD. A long terme ce sont les ancrages entre anciens et nouveaux quartiers qui seront valorisés et permettront une gestion durable de l'ensemble du parc bâti et des équipements / Services de la commune.
- ⇒ L'intérêt d'une mise en valeur du patrimoine naturel par des cheminements privilégiés à préserver entre les espaces ruraux, le centre ville, les vallées du Cher et de la Sauldre, et les espaces forestiers.



Groupe de travail consultatif « concertation sur les enjeux de gestion des services publics de réseaux et la valorisation de l'environnement » du 28 juin 2006 - (extrait du compte rendu de réunion)

Monsieur le Maire remercie les participants pour leur disponibilité, et fait état des invitations faites à cette réunion. Le tour de table est organisé par thème, avec les principaux échanges suivants :

⇒ La gestion du service d'alimentation en eau potable ne pose pas de difficulté particulière.

○ L'effort de service sera réalisé en cohérence avec le plan de développement urbain proposé au PLU

▪ *LCDA rappelle à ce titre les principaux axes de développement urbain : Ile Verte, Bourgeau, Les Murs, et le confortement résidentiel des villages (Champcol, Bondice..)*

○ A propos de la procédure en cours pour la protection des captages d'alimentation en EP.

▪ *Le PLU prendra en compte les prescriptions spécifiques aux captages AEP, selon les conclusions de l'enquête publique et l'approbation préfectorale des périmètres de protection. M Hodel sollicitera les gestionnaires et la DDASS pour le recueil des informations de cadrage (annexes sanitaires du PLU). Par ailleurs, la commune est invitée à faire valider en cours d'enquête publique la compatibilité l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Ile Verte – prévue au POS approuvé, au regard des prescriptions de protection pour le périmètre rapproché du captage AEP.*

⇒ La structure générale du réseau d'assainissement public des eaux usées ne présente pas de contrainte à l'urbanisation sur les secteurs décrits ci-avant. L'aménage de réseaux est compatible avec les capacités nominales et résiduelles de la station d'épuration principale de Selles sur Cher, et des lagunes fonctionnant pour les villages.

▪ *Le confortement résidentiel des villages doit permettre l'optimisation de l'effort d'investissement sans remise en cause des équilibres acquis – en particulier si l'on tient compte des évolutions réglementaires qualitatives prévisibles à court, moyen et long termes.*

▪ *L'étude d'assainissement communale nécessitera probablement une actualisation au regard du PLU.*

⇒ La gestion des eaux pluviales s'inscrit dans deux stratégies complémentaires :

○ La protection « aval » des milieux naturels sensibles

○ La gestion « amont » des eaux pluviales urbaines

▪ *Cette deuxième approche est gourmande en emprise foncière publique en milieu à forte pression foncière urbaine. Elle s'inscrit en conséquence dans un plan d'ensemble volontariste d'aménagement urbain, tant au regard des futurs espaces urbanisables qu'au titre de la requalification urbaine de « quartiers ».*

⇒ La gestion de la collecte des déchets ménagers fera l'objet d'une note d'actualisation du dispositif au regard du projet urbain.

⇒ La valorisation de l'environnement, inscrite dans une vision « transversale » du projet d'aménagement et de développement durable, repose sur la synergie entre espace « urbain » et espace « naturel » :

○ Valorisation d'une continuité des parcours mixant les usages courants des déplacements piétons, cycles... à la pratique détente/ loisirs et au tourisme, et organisation de « points nodaux » d'accès et stationnement véhicules ou transports publics.

▪ *La relation se vit ici entre : pole gare, centre ville, plateau piétonnier historique, abords de canal, sentes piétonnes et cyclables des quartiers résidentiels, chemins ruraux agricoles, bords de Sauldre et du Cher...*

▪ *Intégration de cette synergie dans la composition même des espaces de vie publique (dans les quartiers résidentiels autant que pour les espaces centraux « historiques » et l'aménagement des abords du canal.*

○ Appui de cette réflexion sur la relation patrimoniale et culturelle à l'espace naturel (articulation avec le dispositif « Natura 2000 – directive Habitat et l'acquisition des prairies du Fouzon par le Conservatoire des Sites).

▪ *L'idée est posée d'un diagnostic environnemental articulé autour de la notion de « corridors urbains / écologiques ». Le CDPNE serait ici un partenaire privilégié pour apporter en concertation avec le CAUE et le SDAP un éclairage sur les « cibles objectifs » et les mesures / actions préconisées.*

En conclusion, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Selles sur Cher se structure autour de trois enjeux majeurs pour la prochaine décennie :

⇒ L'émergence d'un « pôle nature et culture » à Selles sur Cher fondé sur la valorisation des corridors urbains / écologiques (à replacer dans la structuration de l'espace touristique val de Cher / Pays des Châteaux / Porte du Gâtinais Poitevin).

⇒ L'adaptation des infrastructures de circulation « douce » associées à l'enjeu décrit ci-avant

⇒ L'intégration de la dynamique urbaine et économique à ce processus de gestion éco – citoyen de l'espace et sa promotion en terme de cadre de vie.



TITRE IV: LA JUSTIFICATION DES ZONAGES RETENUS AU PLAN LOCAL D'URBANISME

Pour atteindre les objectifs d'organisation et de développement durable de son territoire, le Plan Local d'Urbanisme prévoit, au travers de la « vocation des zonages » et des réglementations associées, les dispositions suivantes : Le Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R 123-4 du Code de l'urbanisme, propose une répartition du territoire communal en quatre types de vocation de zones : la zone urbaine, la zone à urbaniser, la zone agricole, et la zone naturelle.

La zone agricole « A »

Elle comprend les espaces agricoles de la commune.

Dans cette partie du territoire communal, l'enjeu premier est la préservation du potentiel agricole et la protection de la ressource associée (la terre et la richesse du sol ou du sous sol). Il convient d'y éviter le mitage par la construction et par l'accueil d'activités non compatibles avec l'agriculture.

La récente loi « Urbanisme et Habitat » introduit la possibilité en zone agricole de transfert d'affectation des bâtiments d'habitation ou agricoles inscrits en zone A, pour des raisons expresses de préservation du patrimoine bâti local et sous réserve de ne pas contraindre la continuité des pratiques agricoles environnantes. La commune a souhaité une lecture stricte de cette perspective, compte tenu des difficultés d'interprétation de la notion de patrimoine. Pour cette raison, le plan de zonage ne fait pas apparaître le principe arbitraire ou exhaustif de « désignation formelle » des bâtiments concernés.

Il appartient aux porteurs de projet éventuels d'établir en regard de la réglementation de la zone les motivations et justifications effectives susceptibles de permettre le transfert d'affectation du bâtiment soumis à permis de construire. La règle première reste le principe de préservation de l'environnement des sièges d'exploitation en zone agricole et de leur capacité d'évolution.

L'évolution de la zone agricole « NC » au Plan d'Occupation des Sols vers la zone agricole « A » au Plan Local d'Urbanisme fait état d'une diminution de surface de l'ordre de 300 hectares (cf page 66). Cette diminution s'explique quasi-exclusivement par la réaffectation en zone Naturelle à risque (Nr) des emprises concernées par le Plan de Prévention contre les Inondations. Le bâti rural non dépendant de siège d'exploitation agricole n'est également plus inscrit en zone « A » de façon à permettre la réaffectation des bâtiments existants, en particulier en présence d'activités artisanales en milieu rural. En l'absence d'identification de bâti rural isolé présentant un caractère patrimonial en zone agricole, seul les nouveaux sièges d'exploitations agricoles seront susceptibles d'être autorisées en zone A, sous réserve de critères de viabilité exprimés au règlement du PLU.

La définition de la zone « A » a été réfléchi et arrêtée en concertation avec les agriculteurs concernés (ayant un siège d'exploitation sur la commune), et la Chambre d'Agriculture du Loir et Cher, lors de la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLU en groupe de travail consultatif.

A noter que certains espaces boisés sont inscrits en zone A afin de préserver la capacité d'organisation des pratiques agricoles inscrites dans un morcellement parcellaire inapte à un classement en zone N stricte.

La zone naturelle « N »

Elle comprend les espaces naturels dont la préservation ou la valorisation s'impose au titre de la richesse patrimoniale locale, ou lorsque les contraintes naturelles exposent un danger au développement de la construction.

⇒ La zone N délimite les sites naturels strictement protégés et inconstructibles, y compris la zone inondable du Cher et de la Sauldre ;

⇒ Le secteur Nm est institué sur la commune de Selles sur Cher, après concertation avec les Exploitants Agricoles, afin d'initier deux espaces de développement de la production complémentaires :

⇒ Zone A : production de « plein champ » et de « volume », compatible avec les installations agricoles classées de toute nature.

⇒ Secteur Nm : changement d'affectation possible du bâti existant, en lien par ex avec la valorisation du patrimoine, et non nuisante à l'agriculture.

⇒ Le secteur Ne ouvre des perspectives d'aménagement d'équipements légers de services de proximité en milieu rural (bassins de régulation des eaux pluviales, station d'épuration, pôles de loisirs de plein air, sanitaires et mobilier d'extérieurs, petit local technique ...) ou d'installation technique.

⇒ Un secteur Nej est constitué spécifiquement pour la valorisation des jardins « familiaux » et vergers, potentiellement valorisable en espace de découverte public de ce patrimoine.



PREAMBULE - Synthèse sur les objectifs de renouvellement de la population

La réflexion du groupe de travail PLU a porté sur les conditions dynamiques les plus aptes à soutenir l'attractivité et l'identité du territoire communal dans le contexte de développement de la communauté de communes « Cher Sologne ». Cette réflexion s'appuie sur la prospective démographique, urbaine et foncière suivante :

1 - L'équilibre démographique recherché autour du seuil des 5 500 habitants dans la prochaine décennie :

Cet équilibre repose sur un rythme moyen de 25 à 30 constructions par an (lotissement et individuel).

En effet, compte tenu de l'évolution démographique sur la période 90-99 (décès, naissances, départs), pour avoir un solde de + 300 habitants environ, il faut un solde net d'environ 2000 migrants sur la commune, ce qui mobilise en théorie 730 logements.

Or sur le marché, on dispose d'un potentiel logement théorique mobilisable de 445 logements (T4+), il reste donc 285 nouveaux logements à créer.

On note par ailleurs qu'en moyenne, - au regard des mouvements démographiques - un logement créé permet de soutenir la population de 1,5 logement existant en moy.

Cet objectif ne déséquilibre pas l'assiette urbanisée de Selles, et permet une gestion des enclaves foncières dans les hameaux et villages ruraux dans le respect de l'environnement agricole.

| | Données Insee 1990 - 1999 | Estimatifs pour la prochaine décennie |
|---|--|--|
| Nombre de naissances : | 472 | 371 |
| Nombre de décès : | 595 | 744 |
| Migrations : départs : | 1446 | idem |
| Migrations : arrivées | 1593 | |
| Logements disponibles (taille T4 ou plus) | nc | 445 |
| Nombre nécessaire de personnes venant s'installer sur la commune pour atteindre un objectif de population de 1100 habitants (long terme) | Objectif de population de 5 500 habitants - (population actuelle - décès attendus + naissances attendues - personnes quittant la commune) = 2044 personnes | |
| Logements nécessaires pour accueillir ces nouveaux arrivants | (2044 / 2,8) - 445 logements disponibles = 285 logements | |

2 - Sa traduction « foncière et urbaine » :

L'accueil d'environ 285 familles nouvelles à long terme - dont environ 200 pour le renouvellement de la population - repose-t-il ainsi sur la création à minima de l'ordre de 100 logements neufs à court et moyen termes, et de 150 logements environ à plus long terme (admettant ici environ 30 à 40 logements réalisés en zone urbaine (UA et UH).

A un ratio moyen de 15 logements à l'hectare, il faudrait donc théoriquement environ 20 hectares cessibles (hors aménagements publics) à l'urbanisation .

La mise en réserve d'espace d'équipements publics ou de services d'intérêt public et d'emprises nécessaires à la réalisation des ouvrages d'assainissement et d'infrastructure nouvelle pose de son côté la question des « seuils d'équilibre » permettant ou non de tels investissements, intégrés dans l'amortissement d'opération.

En effet, rien n'oblige le porteur de projet de lotissement à réaliser une infrastructure qui n'est pas directement en rapport avec la desserte de son opération, ou d'intégrer dans son opération le foncier nécessaire à la réalisation de parcs publics - utiles à la collectivité, certes - mais non directement associés au cadre de vie spécifique à l'opération.

Pour cette raison, la collectivité souhaite exploiter deux pistes :

⇒ la participation « voirie - réseaux » peut être envisagée sur des emprises limitées et associées à la desserte immédiate îlots fonciers constructibles (en zone U ou assimilée).

⇒ l'inscription d'emprises à vocation publique dans l'assiette même des espaces urbanisation future. Cette dernière option justifie alors une assiette foncière plus large que la seule assiette dite « cessible » (c'est-à-dire correspondant plus ou moins au couple habitat / jardin / partie de la voirie desservant la parcelle constructible).

Ainsi, sur le total des zones dite « AU » (2 AU et 1 AU) - hors zone d'équipements ou d'activités (AUe / AUi), le groupe de travail valide le principe d'ouverture à l'urbanisation pour 11.5 ha environ à court et moyen termes (1 AU) et 13 hectares de réserves foncières (2 AU) à long terme.

La réalisation d'infrastructures (voirie, parcs et mails ...) et la réserve d'espaces d'intérêt public sont globalement estimées à 04 hectares. Cette disposition est particulièrement importante dans le cadre du développement durable par les ancrages entre quartiers anciens et urbanisation nouvelle.

Cette option permet d'inscrire la Commune dans une nouvelle dynamique inter-communautaire, tout en préservant la capacité d'investissement public et l'équilibre de l'environnement (notamment au titre de la gestion de la distribution en eau potable, dans la maîtrise des lisières urbanisables et la valorisation du cadre de vie urbain).



La zone urbaine dite « U »

Elle comprend les espaces déjà urbanisés de la commune et les espaces où les équipements publics (notamment d'assainissement) existants ou prévus au Schéma d'Assainissement Communal, sont suffisants pour desservir les constructions à venir. Une présentation de la zone urbaine est faite au règlement du PLU en deux parties : la zone urbaine à vocation prioritaire d'habitat et la zone urbaine à vocation prioritaire d'activités ou d'équipements d'intérêt public.

En zone urbaine, différents « secteurs » de réglementations sont retenus :

- ⇒ la zone dense et « historique » du centre ville (UA);
- ⇒ les espaces périphériques du bourg et les hameaux desservis par l'assainissement public (UH).
- ⇒ les espaces économiques (UI) et les espaces dédiés aux équipements d'intérêt public (UE)

L'assiette de la zone « U » retenue pour le PLU couvre un potentiel de constructibilité théorique évaluée à environ 30 à 40 logements nouveaux, avec une moyenne estimée annuelle de 4 demandes de permis de construire « individuel »* par an sur la prochaine décennie (* c'est à dire hors lotissement).

La zone à urbaniser dite « AU »

Elle comprend les espaces situés au contact du Centre Ville – mais qui à ce jour ne sont pas équipés pour être directement viabilisables « à la parcelle », et pour lesquels la commune souhaite une démarche globale d'aménagement (plan d'ensemble de type lotissement). Cette démarche permet en effet d'assurer l'optimisation des cessions foncières et d'éviter les enclaves de terrain qui seraient perdus par la suite à l'agriculture, sans pour autant être constructibles en l'absence de voirie ou de réseau public ...

- ⇒ Pour une urbanisation souhaitée à court et moyen termes, on utilise le terme « 1AU » (urbanisation à vocation prioritaire d'habitation à court et moyen terme)
- ⇒ Pour les secteurs dont on ne maîtrise pas immédiatement les perspectives d'urbanisation, on utilise le terme « 2AU », et dans ce cas subordonnée à une modification du PLU.

La localisation et la morphologie des secteurs 1AU et 2AU sont retenues après réflexion sur la capacité de viabilisation et de réalisation d'opération groupée de type lotissement.

⇒ **La perspective de réalisation d'environ 100 logements en secteurs 1AU - soit, à titre indicatif, environ 11.5 ha** dont 4 ha dédiés aux emprises nécessaires à la voirie urbaine structurante, aux espaces de vie publiques – mails, placettes, réserves foncières à l'implantation d'équipements publics de proximité -, et aux ouvrages et installations publiques – ex : bassin eaux pluviales urbaines) répond aux objectifs à court et moyen termes d'amortir les investissements de VRD de la commune, avec en prévision l'accueil de petits programmes d'accession d'appel à de jeunes ménages (particulièrement dans le secteur du Bourgeau et aux Mardelles). **Deux secteurs 1 AU sont retenus :**

- ⇒ **Les « coteaux de la Sauldre »** en lisière Ouest de la ville (10 hectares, dont 3 hectares réservés à la coulée verte d'agglomération - environ 70 /80 logements) objet d'un audit environnementale (cf annexe III);
- ⇒ **Le Bourgeau**, en lisière nord est de la ville (1.5 hectares environ – pour un potentiel de 30 logements environ – recherchant ici une densité de type urbaine);

⇒ A plus long terme, **les zones 2AU dites de réserve à l'urbanisation (environ 13 hectares)** feront l'objet d'une modification du document d'urbanisme, de façon à intégrer au PLU les « orientations particulières d'aménagement » qui seront retenues alors. **Environ 140 à 150 logements sont envisagés en 4 secteurs :**

- ⇒ Les secteurs 2AU situés sur **Tupinay / Bondice et Saugirard** répondent à une superficie opérationnelle de l'ordre de 3.5 hectares (35 logements envisagés, s'agissant d'un environnement de village en milieu boisé- donc orienté pour des opérations de lotissement privative à environ 10 logements par hectares).
- ⇒ Le secteur 2 AU situé au sud du secteur 1 AU « **Coteau de la Sauldre** » se présentera comme son prolongement – Il permettra d'accueillir à long terme environ 40 logements (pour une superficie globale d'aménagement estimée à environ 2.5 hectares – à une moyenne de 16 logements par hectares).
- ⇒ Le secteur 2AU situés dans le **villages de Colinière** pourra répondre à un potentiel d'accueil de 35 logements environ (3 ha pour une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare, tenant compte ici des lisières bâties – agricoles et RD 956, qui justifieront des emprises vertes non aedificandi importantes sur ces secteurs).
- ⇒ **Les Mardelles** (3.8 hectares environ) – pour un potentiel de l'ordre de 35 logements – situé en « enclave foncière » d'espaces pavillonnaires du hameau de Bezaine;

L'urbanisation des zones AU peut se faire en Zone d'Aménagement Concerté, favorisant ainsi un parti d'aménagement cohérent avec les objectifs de développement durable.

D'autre part, un secteur AUe est constitué pour des espaces de services ou d'équipements de proximité résidentielle dans – ou à proximité du centre ville et des principaux centres urbanisés. Il s'agit surtout de préserver un espace susceptible de permettre la réalisation d'équipement d'intérêt public, en relation par ex. avec les services aux personnes.

Enfin, un secteur AU i est constitué pour les emprises dédiées aux développement des unités de production économiques, industries, artisanat, commerces services ...

Ndlr : Il ne s'agit que de chiffres théoriques, qui n'ont d'intérêt que pour l'expression d'un équilibre du développement local et durable, et la capacité pour la commune d'offrir une variété de situations attractives pour les futurs porteurs de projet, tant en milieu urbain qu'en milieu rural et agricole, à la condition de satisfaire les objectifs exprimés au Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.



La gestion de l'environnement ne se prête pas à la logique de « scénario » en elle-même : il paraît bien difficile en effet d'opposer telle ou telle mesure face aux enjeux environnementaux qui s'imposent à la collectivité.

La gestion des sites demande une lecture fine des réalités écologiques, paysagères et physiques du terrain, afin d'éviter tout risque de déprise en milieu rural et forestier (tant par les contraintes pour l'agriculture que pour celles touchant les habitations éventuellement concernées). Ces études dépassent le seul cadre du Plan Local d'Urbanisme.

Actuellement, la qualité du cadre de vie passe beaucoup par le sentiment de sécurité des déplacements vers les équipements et services publics. La traversée du centre bourg et l'absence de parcours piétonniers ou cyclables balisés ne permettent pas à la commune de valoriser ses équipements et son cadre de vie.

De son côté, les mesures strictes d'inconstructibilité en secteur inondable ne peuvent être facilement mises en œuvre dans un espace déjà urbanisé pour partie et sous le seul arbitrage « intuitif » de la Commune. Des expertises sont souhaitables, mais elles ne pourront jamais être réalisées à grande échelle et de façon exhaustive. Dans ce contexte, le principe de précaution s'applique et engage les dispositions de zonage et de réglementation minimisant le risque civil.

Scénario retenu pour le PADD :

L'option cadre étudiée en groupes de travail « Atelier » et « Consultatif »

L'intérêt de cette option

Les contraintes associées

Inscription des espaces naturels en stricte zone de protection dite zone naturelle (dite « N » au PLU, intégrant un secteur Nm pour permettre la reprise du patrimoine bâti dans des cadres d'occupation ou de fonction strictement encadré par le règlement).

Classement de l'espace soumis au risque d'inondation (ou servant d'expansion des eaux de crue) en secteur N.

L'inscription en Espace Boisé Classé a été retenue pour les principaux boisements de la commune.

Intégration au règlement du PLU de dispositions renforçant la qualité du cadre de vie résidentiel.

Affirmation d'un parcours « vert » et de maîtrise foncière publique pour l'amélioration des accès au patrimoine local, et le dégagement de certains carrefours dangereux.

Cette option permet un encadrement pragmatique du développement local et de l'urbanisation au titre du règlement du PLU, pour le respect de l'environnement, sans pour autant conduire à un blocage systématique de toutes les initiatives locales.

La commune est en mesure notamment d'inscrire dans le corps des projets les mesures répondant aux critères d'insertion environnementale (et en toute complémentarité entre le code de l'urbanisme d'un côté, le code de l'environnement et les lois sur l'environnement de l'autre).

En particulier, les dispositions retenues pour l'insertion paysagère des zones AUe / Ne offrent une vision d'ensemble cohérente de la requalification paysagère attendue à mesure des futurs projets d'aménagement du bourg.

Cette option impose aux porteurs de projet la mise en œuvre d'une information préalable à la faisabilité de son projet par des études encadrées au titre de l'environnement et du paysage.

La lecture de la notion de compatibilité entre le projet et le PADD doit s'appuyer sur un ensemble de recommandations à la construction inscrites en préambule du règlement du PLU, afin d'orienter le porteur de projet sur les conditions d'expertise environnementale de son projet, le plus en amont possible des esquisses architecturales et urbaines.



TITRE V: ETAT DES SUPERFICIES DES ZONES ET SECTEURS AU PLU

Superficie des zones au P.O.S. approuvé

Après révision n°2 et transfert en PLU (en hectares)

Zones Urbaines

| | | | |
|-----------|----------|-----------|---------|
| Zone UA = | 37,0 ha | Zone UA = | 31.5 ha |
| Zone UB = | 370,7 ha | Zone UH = | 339 ha |
| Zone UC = | 16,5 ha | | |

Zones à vocation d'activités ou d'équipements publics

| | | | |
|-----------|---------|-----------|---------|
| Zone UI = | 42,8 ha | Zone UI = | 66.8 ha |
| Zone UY = | 14,7 ha | Zone UE = | 12.5 ha |

| | | |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| TOTAL zones urbaines | 481,7 ha | 449,8 ha |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|

| | | | |
|------------|---------|---------------|---------|
| Zone 1NA = | 22,1 ha | Secteur 1AU = | 11.5 ha |
| Zone 2NA = | 18,7 ha | Secteur 2AU = | 13.2 ha |
| Zone NAI = | 36,2 ha | Secteur AUe = | 2.3 ha |
| | | Secteur AUi = | 4.4 ha |

| | | |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| TOTAL zones à urbaniser | 77,0 ha | 31.5 ha |
|--------------------------------|----------------|----------------|

| | | | |
|---------------|------------|---------------|----------|
| Zone NC = | 814,4 ha | Zone A = | 554 ha |
| Zone ND = | 1 162,8 ha | Zone N = | 49.5 ha |
| Secteur NDa = | 3,8 ha | Secteur Nm = | 13.3 ha |
| Secteur NDI = | 34,2 ha | secteur Ne = | 28.4 ha |
| | | secteur Nej = | 7,7 ha |
| | | secteur Nr = | 1 440 ha |

| | | |
|---------------------------------|-------------------------------|--------------------|
| TOTAL zones naturelles : | 2 015,2 ha | 2 092.90 ha |
| | <i>dt espace boisé classé</i> | 2.9 ha |

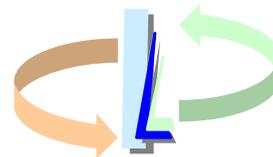
| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| TOTAL GENERAL (zones urbaines + zones naturelles) | 2 574,20 ha | 2 574,20 ha |
|--|--------------------|--------------------|





Volet C

Les incidences des orientations
du PADD sur l'environnement



Sommaire

| | | |
|---------------------------|--|------|
| <i>Préambule :</i> | | p.68 |
| TITRE I– | Cadre d’objectif n°1 : | |
| | L’adaptation de l’espace communal au positionnement « Pôle d’équilibre Urbain sur l’axe du Cher | p.70 |
| TITRE II– | Cadre d’objectif n°2 : | |
| | Un développement économique fondé sur la complémentarité des fonctions locales | p.72 |
| TITRE III– | Cadre d’objectif n°3 : | |
| | L’approbation du cadre de vie local à la vie quotidienne des Sellois et Selloises | p.74 |
| | Annexe – justification des dispositions du PLU au regard des dispositions réglementaires | p.76 |



A propos de l'analyse des incidences des orientations du PADD sur l'environnement...

A l'issue du diagnostic d'environnement et de développement durable et des enjeux pour le PLU (volets A1 et A2 du rapport de présentation), les études de définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et la concertation engagée à cette occasion, ont abouti à un cadre d'objectifs que souhaite mettre en œuvre la Commune dans le cadre de son Plan Local d'Urbanisme.

Le présent document permet d'établir les conditions dans lesquelles – au regard de l'environnement- les options retenues au PADD seront mises en œuvre, ceci dans le cadre de la gestion du document d'urbanisme (le PLU) – à travers la lecture des plans de zonages, du règlement des zones, puis l'instruction des projets.

La composition de ce document repose sur la méthodologie suivante :

⇒ Chaque cadre d'orientation du PADD fait d'abord l'objet d'une liste de « clefs de lecture environnementales » qui ont servi de cadre d'appréciation des orientations du PADD.

⇒ Ensuite, chaque objectif est analysé distinctement, afin de préciser les conditions de mise en cohérence entre l'objectif et les enjeux exprimés pour l'environnement. Les mesures prises au titre de l'environnement sont inscrites :

⇒ dans le cadre de prescriptions « réglementaires » retenues au titre des pièces publiquement opposables du Plan Local d'Urbanisme : Plan de Zonage, Règlement d'Urbanisme, références au programme des servitudes d'urbanisme.

⇒ au titre de la mise en œuvre de recommandations générales proposées en dispositions générales dans le règlement du PLU, celles-ci étant « incitatives » aux porteurs de projet.

En complément du règlement du PLU qui reste avant tout générique dans la gestion du droit à la construction, des outils tels que les cahiers des charges de lotissement peuvent apporter les prescriptions techniques, architecturales et paysagères qui seront jugées les plus pertinentes au regard du site à aménager et de ses fonctions attendues dans une démarche de concertation le plus souvent très encadrée par la loi. Ces outils – et le cadre d'animation / de concertation qui lui sont associés – seront ici encadrés par les clefs de lecture de cohérence environnementale avec les orientations du PADD exprimées dans ce dossier.

Au titre de la notion de compatibilité entre le projet et le PADD, la rédaction d'un cadre général de recommandations préalable à la lecture du règlement du PLU permet d'orienter en amont le porteur de projet sur ces clefs de lecture d'intérêt général au regard du PADD.

La commune est en mesure de refuser un permis de construire qui ne répondrait pas à cette notion, même si du seul point de vue du code de l'urbanisme, la construction répond aux dispositions de zonage et de règlement édictées pour le PLU. Il en va ainsi en particulier des devoirs du porteur du projet pour l'information publique liée à la construction lorsque l'opération est couverte par l'application d'une réglementation ayant des impacts sur l'environnement ou la santé publique.



CRITERES DE LECTURE
RELATIFS A LA PRISE EN
COMPTE DES RISQUES
NATURELS

- **Risque d'instabilité de terrain sur les secteurs à forte teneur en argile (retrait / gonflement) et coteaux.**
- **Risque d'incendie en milieu boisé**
- **Risque d'inondation par le Cher et la Sauldre**

CRITERES DE LECTURE
RELATIFS A LA
PROTECTION DES
RESSOURCES NATURELLES

- **La zone agricole et viticole – dans un contexte de valorisation de l'appellation Valençay**
- **La zone forestière, les boisements, les haies ou bandes arborées isolées.**
- **L'économie en relation avec la filière viticole, l'espace de loisirs en plein air et l'activité liée au « tourisme vert » en vallée du Cher, de la Sauldre et du Fouzon**

CRITERES DE LECTURE
RELATIFS A LA
PROTECTION DU
PATRIMOINE ECOLOGIQUE

- **Préserver de la qualité des eaux de surface et souterraines - maîtrise des eaux pluviales en milieu bâti**
- **protection des cultures et des vignobles**

- **Préserver de la richesse faunistique et floristique locale (ex : zone d'intérêt écologique, Natura 2000, ZICO, site naturel sensible...)**

- **Mise en valeur du val de Cher, des vallées de la Sauldre et du Fouzon, et leurs composantes environnementales**

- **intégration au patrimoine vert des haies, alignements arborés ou parcs boisés remarquables**

CRITERES DE LECTURE
RELATIFS AU CADRE DE
VIE / Grenelle Environnement

- **Condition d'évolution ou d'implantation des bâtiments en lien avec l'utilisation des énergies renouvelables, projet « phare » par l'approche environnementale d'urbanisation (« Coteaux Sauldre »)**

Valorisation des espaces de vie publique (placettes et mails, parcs et plans d'eau... pôle de vie culturelle et sportive) – Valorisation des alternatives en matière de gestion énergétique des équipements publics

- **Amélioration des conditions de circulation entre centre ville, villages et hameaux – parcours piétons, accès, stationnement... Mobilité durable des résidents et accessibilités aux services.**

- **Valorisation paysagère des entrées de ville, du patrimoine culturel local et des espaces économiques**



Les objectifs au PADD :

Objectif n°1 : Organiser l'offre résidentielle et la diversité du logement, pour le renouvellement des générations, avec une valorisation de l'espace urbain constructible au regard des équipements collectifs existants.

- ⇒ (action 1) *Optimiser les équipements publics existants (voirie, réseaux, ouvrages de régulation des eaux pluviales, station d'épuration...);*
- ⇒ (action 2) *Engager progressivement les opérations d'urbanisme dans le temps.*
 - ⇒ *en lisière ouest – île Verte / Coteaux de la Sauldre à courte et moyenne échéance;*
 - ⇒ *à plus long terme dans le secteur des « Mures »;*
- ⇒ (action 3) *et conforter les Villages selon leur niveau d'équipement en réseaux divers.*

Objectif n°2 : Faire en sorte que les Sellois / Selloises s'approprient leur patrimoine :

- ⇒ (action 1) *intégrer le patrimoine architectural, naturel et paysager dans les besoins actuels et futurs de desserte des espaces résidentiels et des pôles de services ou d'équipements publics.*
- ⇒ (action 2) *Valoriser les axes forts du patrimoine « fil bleu » « fil vert » - jouant à la fois sur les déplacements quotidiens et occasionnels, en appui des éléments de force du paysage Sellois : les abords du Cher et de la Sauldre, le Canal, les « villages » ...*
- ⇒ (action 3) *Constituer un parcours « nature et découverte » attractif à long terme en lien avec le pôle Gare, le pôle Sport / éducation, le plateau central (Vieux Selles / Place de la Mairie) et le quartier du Bourgeau.*

Les mesures pour l'environnement prises en compte au regard des objectifs ci-dessus :

Le renouvellement démographique nécessaire à la gestion équilibrée des équipements et services publics ou d'intérêt public :

La priorité pour la commune est de pouvoir tenir un niveau de service optimal au regard de la demande locale. Sa capacité de renouvellement démographique – porteuse de nouvelles activités – doit s'effectuer sans risque de désorganisation des différentes fonctionnalités de l'espace communal, et dans le respect du cadre environnemental et patrimonial de la commune.

L'objectif d'accueil de nouveaux ménages sur la commune intègre les critères de mise en œuvre suivants :

- ⇒ Limitation de l'urbanisation dans les secteurs à risque (risque d'instabilité des terrains, zone inondable).
- ⇒ Prise en compte des « lisières bâties » dans l'organisation des nouveaux espaces urbanisables de la commune;
- ⇒ Volonté de hiérarchiser les enjeux urbains en tenant compte du niveau d'équipement des hameaux et du schéma d'assainissement communal. Le principe de constructibilité limitée s'applique aux hameaux ruraux non desservis par le réseau d'assainissement public.



⇒ Par ailleurs, les espaces inscrits en zone Urbaine ou à urbaniser prennent en compte les capacités d'alimentation en eau potable – et de qualité de la desserte et de ces ancrages au cœur de ville. De son côté, le parc bâti rural représente enjeu important d'équilibre du territoire (tenant compte de la mobilité résidentielle d'une part, et des perspectives de transmission / cession du patrimoine bâti).

Ainsi, les zones d'urbanisation future (à vocation résidentielle) s'inscrivent dans un développement complémentaire de la lisière urbaine agglomérée pour la Ville Centre ou de certaines enclaves non fonctionnelles à l'agriculture en village rural, confirmant ainsi la volonté d'un projet urbain d'ensemble «réalisant les maillages d'infrastructures relais » de la voirie urbaine actuelle, permettant en particulier des accès et déplacements mieux répartis et diffusés depuis ou vers le centre ville et les principaux pôles de vie publique.

Capacité de gestion des réseaux et VRD :

Le PLU intègre par ailleurs les dispositions réglementaires ou de zonage orientant et prédisposant la gestion des emprises paysagères et des ouvrages d'hydraulique urbaine. Nous rappelons qu'il existe trois captages d'alimentation en eau potable sur la commune.

Aucune « pression foncière » à la construction n'est à prévoir sur les secteurs inscrits en zone agricole et viticole aux perspectives de diversification de la production et sur les espaces écologiques et naturels sensibles.

En matière d'assainissement, les réseaux actuels sont suffisants pour la capacité de traitement existante (cf notice des annexes sanitaires). Les développements des hameaux et écarts en secteur rural se réaliseront en fonction de la carte d'assainissement communal.

Les secteurs soumis au risque inondable restent inscrits en zone naturelle à constructibilité limitée.

Capacité de reprise des bâtiments ruraux et valorisation du cadre bâti :

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites inscrits en lisière urbaine se réalise dans le respect des zones agricoles et viticoles, et ont fait l'objet de plusieurs réunions de concertation avec en particulier les Services de l'Équipement, la Chambre d'Agriculture, la DDASS.

Une visite de terrain a été effectuée par « l'Atelier PLU » en vue de retenir la formulation la plus optimale au plan de zonage du PLU.

En particulier, la préservation des zones agricoles et viticoles est réalisée par son classement en zone A, en concertation avec les instances compétentes (chambre d'agriculture, DDAF, INAO et les exploitants eux-mêmes).

Maîtrise des dépenses de VRD et valorisation des énergies renouvelables :

Les dispositions du PLU et du PADD sont étroitement associées au Schéma d'Assainissement communal approuvé en décembre 2009; L'effort communal porte notamment sur l'expression d'un projet « phare » pour la commune : l'approche environnementale à l'urbanisation du secteur 1 AU des Coteaux de la Sauldre, permettant d'initier de nouvelles conceptions bâties et permettre aux quartiers limitrophes de s'imprégner des idées nouvelles et à long terme de s'approprier ces dernières, gages d'ancrage durable des nouveaux quartiers d'habitat avec l'habitat existant, et de partage citoyen des espaces ouverts à la vie publique.



2- Un développement économique fondé sur la complémentarité des fonctions locales

Les objectifs au PADD :

Objectif n°1 : Valoriser l'espace économique intercommunal dans une logique de complémentarité entre :

- ⇒ (action 1) l'identité Céramique (partenariat technique et communication - événementiel);
- ⇒ (action 2) et le renforcement du pôle économique existant, valorisant la complémentarité des activités logistiques, artisanales et de services;

Objectif n°2 : Pérenniser les activités porteuses de diversification des filières économiques, en particulier par la centralité de Selles sur Cher vis-à-vis des cinq aires d'appellation contrôlée régionale pour l'élevage caprin.

- ⇒ (action 1) rendre possible sur Selles sur Cher l'implantation d'un équipement ou service d'intérêt public spécialisé, complémentaire de l'offre régionale d'équilibre : centre technique et formation ;
- ⇒ (action 2) soutien à la diversification des activités agricoles, par les contrats locaux d'objectifs. Développement de l'Eco Tourisme en Vallée du Cher et Val de Sauldre.

Objectif n°3 : Positionner Selles sur Cher vis-à-vis de l'axe Rd 976 et de la ligne ferroviaire:

- ⇒ (action 1) Amélioration de l'entrée de Ville « Ouest » : rond point de la route de Blois ;
- ⇒ action 2) : Aménagement du Pole Gare et sécurisation du TPG « Albert »
- ⇒ (action 3) Aménagement d'une nouvelle « porte de ville » - vers le quartier du Bourgeau;
- ⇒ (action 4) : confortement paysager et de la signalétique en entrée « Est » venant de Romorantin.

Le PADD assurant la compatibilité avec tout projet éventuel pour l'électrification de la ligne ferroviaire.

Les mesures pour l'environnement prises en compte au regard des objectifs ci-dessus :

La valorisation de la ressource humaine en lien avec son potentiel d'expression environnemental

Le Projet d'Aménagement et de Développement Urbain répond donc à différents objectifs économiques profondément « ancrés » dans la tradition et la culture artisanale de la vallée du Cher. En ce sens, la mixité d'occupation du sol et des espaces bâtis pose une difficulté environnementale liée tant à l'imbrication des unités d'exploitation aux bâtis résidentiels et aux ateliers artisanaux dans les hameaux et villages, pendant que le Centre Ville génère une vie marchande et de services à l'échelle de la Communauté de Communes « Cher Sologne » qui impliquent une circulation importante et « tous modes » de déplacement.

Dans ce contexte, la vision à long terme du réaménagement des portes d'entrée urbaines et de l'aménagement d'une nouvelle porte au Bourgeau avec une restructuration des parcours urbains s'inscrit dans une logique de précaution et de prédisposition à un aménagement intercommunal et concerté avec le Conseil Général de l'axe RD 976 et de l'axe RD 956. Cette restructuration emporte la desserte à long terme du secteur d'urbanisation « Coteaux de la Sauldre ».

L'insertion environnementale à long terme des structures économiques rurales passe également par une gestion volontaire des perspectives de diversification et d'extension des installations existantes en lien avec la valorisation du patrimoine local (agro-végétal, forestier, tourisme rural...). De ce point de vue, la place « centrale » prise par le renforcement du pôle intercommunal d'activités Cher Sologne, relayée par le projet structurant d'électrification de la ligne Tours – Vierzon, place Selles sur Cher comme pôle émergent d'économie relais et de compétences à l'échelle du Pays.



2- Un développement économique fondé sur la complémentarité des fonctions locales

Une logique globale pour la complémentarité et l'insertion dans l'environnement des différentes composantes de la vie économique locale.

Dans le cadre des zones d'activités, le règlement du PLU prévoit des dispositions établies en concertation avec la Communauté de Communes Cher Sologne, en particulier afin de favoriser une vision d'ensemble et cohérente du traitement des espaces d'activités aux abords des routes à grande circulation. Le renforcement de la ZA Cher Sologne dans le secteur de la Gare et le projet de nouveau pôle commercial et de services aux « Quatres Piliers » représentent un potentiel important pour la commune d'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales.

Selon les recommandations émises en disposition générale du Règlement du PLU, les projets déposés en Mairie devraient être accompagnés des documents d'information publique opposables tels qu'études d'impact, dossier loi sur l'eau... lorsque le pétitionnaire y est soumis par la réglementation en vigueur.

L'implantation des activités non adaptées en milieu résidentiel est confirmée sur le pôle intercommunal d'activités Cher Sologne, selon des prescriptions prises au plan de zonage et au règlement du PLU, au regard de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme (qualité des emprises bordant les routes classées à grande circulation).

Ces zones d'activités intercommunales offrent une réponse adaptée aux activités nécessaire à la vie urbaine – tant pour les perspectives de transfert d'activités existantes plus isolées en milieu rural ou enclavée dans la structure urbaine de la commune, que pour l'accueil de nouvelles unités.

Pérennité des services publics :

La notion d'environnement prend ici son expression sociale et humaine, se référant aux exigences de proximité des services et équipements publics pour toutes les générations. Le Plan Local d'Urbanisme intègre ici en particulier les outils de maîtrise foncière aptes à accroître l'offre ou la qualité des services et équipements d'intérêt publics en fonction des besoins exprimés pour les dix prochaines années environ.

Dans ce contexte, l'optimisation des services publics existants reste une priorité. Elle pourra faire l'objet d'une future relecture lors de certaines options d'aménagement des futures opérations d'urbanisme..

Affirmation d'un pôle de loisirs verts

En complémentarité, le pôle de loisirs verts fait l'objet d'une volonté de renforcement par la Commune, profitant d'un espace à forte valeur ajoutée environnementale, comme base de loisirs et d'accueil / hébergement potentiels importants pour le tourisme et l'animation à l'échelle de la Communauté de Communes.



3- L'approbation du cadre de vie local à la vie quotidienne des Sellois et Selloises

Les objectifs au PADD :

Objectif n°1 : Faire en sorte que les différents lieux de vie et d'habitat soient reliés au cœur de ville par des aménagements urbains et paysagers attractifs .

⇒ (action 1) *Mise en valeur des parcours piétons, cycles, avec aménagement d'espace d'information – orientation.*

⇒ (action 2) *Opérations « Village Coteaux de la Sauldre– Quartier du Bourgeau et Vieux Selles » intégrant une approche environnementale de l'urbanisme.*

Objectif n°2 : Optimiser le cadre de vie en hameau rural et village rural, en harmonie avec le patrimoine naturel :

⇒ (action 1) *Gestion concertée des « corridors écologiques » en cohérence avec la déprise foncière agricole et l'attractivité des hameaux et villages ruraux;*

Les mesures pour l'environnement prises en compte au regard des objectifs ci-dessus :

Amélioration de la circulation, sécurité et agrément des déplacements sur la commune

D'un point de vue général, les mesures inscrites au Plan Local d'Urbanisme – au titre des plans de zonages ou du règlement des zones tendent à accompagner les stratégies et les programmes d'aménagement ou d'intervention foncière associés :

⇒ à la gestion des friches (urbaines ou rurales), l'amélioration de la sécurité des déplacements (dégagement d'emprises pour desserte ou aménagement de carrefour...);

⇒ et à la valorisation de parcours à l'échelle de piétons ou des cyclistes,

⇒ avec l'affirmation des parcours découverte – val de Cher - routes des vins...,

⇒ ou encore la création de voiries urbaines nouvelles ou la requalification de voie existante facilitant la réappropriation des espaces de vie publique du centre bourg et de leurs fonctionnalité.

Parmi ces mesures : règles d'implantation / recul des constructions, emprises dédiées aux espaces verts et publics..., emplacements réservés pour le compte de la commune...

Les dispositions prises au titre des projets de voirie urbaine et d'organisation des déplacements vont dans le sens d'une meilleure répartition des flux, d'une optimisation des déplacements en fonction des relations courantes (services, commerces, loisirs)... entre les villages, hameaux ruraux et le Centre Ville de Selles sur Cher, ainsi que d'une complémentarité des modes de transports .

Le PADD pose les principes généraux pour une lecture globale de la circulation sur la commune, mettant en avant la circulation piétonne et cyclable, et jouant sur de nouveaux espaces de circulation inscrits dans les futurs projets d'aménagement urbain ou d'équipements publics.

Le cas échéant, l'outil d'urbanisme emplacement réservé vient renforcer l'assiette foncière prise en « réserve d'urbanisation future pour permettre, outre le développement urbain, les emprises nécessaires à l'aménagement des infrastructures et emprises publiques associées à cette lecture.



Protection civile

Qualité de la ressource en eau

Dans le cadre d'application de la loi sur l'eau, pour les opérations d'urbanisme importantes, la gestion de la qualité des eaux pluviales urbaines passe le plus souvent par la réalisation d'ouvrages de rétention / décantation aménagés sur le site à urbaniser.

La réglementation devra être suivie pour tous les projets soumis à la nomenclature de déclaration ou d'autorisation loi sur l'eau. Dans ce cadre, les dossiers de déclaration ou d'autorisation seront portés à la connaissance publique (en particulier lors du dépôt de la demande de permis de construire).

Le développement de l'espace rural pose la question de la complémentarité entre les structures existantes et les perspectives de diversification de filières (vignes, tourisme, artisanat associé à la viticulture..) en milieu rural, dont le règlement du PLU doit en être le « guide autant que le garde-fou ». Des sectorisations de la zone Naturelle (Nm) permettent de répondre aux mieux aux réalités environnementales et relativement à l'existence de bâti ou d'activités non liées à une exploitation agricole.

Valorisation du patrimoine « vert » / rural.

La protection des paysages remarquables vis à vis du développement de l'habitat est assurée par une inscription en zone Naturelle strictement protégée (domaine forestier et zone inondable).

Les zones naturelles et espaces écologiques protégés (zone Net secteur Nr) représentent près de 59% de la superficie communale. A cela s'ajoutent les espaces « jardins familiaux et espaces de loisirs aux abords du Cher (secteurs Ne et Nej).

Qualité urbaine et architecturale

L'intégration - au corps de règlement des zones urbaines - de dispositions imposant la prise en compte de l'environnement paysager permettra une prise en compte du paysage en amont des projets de construction, et en particulier la place donnée au projet à la construction dans son environnement paysager. Elle pose notamment le principe de mise en œuvre le plus naturellement possible d'espace « tampon » entre les différents usages environnant le projet de construction.

En complément, le PLU – tant par l'organisation retenue au plan de zonage, que par les dispositions réglementaires retenues, assure la valorisation et la préservation du parc bâti ancien. Les dispositions prise au titre de L 123-1-7 du C.U. font l'objet d'un rapport annexe au PLU. A ce titre, en concertation avec le Service Départemental d'Architecture, différentes prescriptions réglementaires permettent d'optimiser la prise en compte des critères de cohérence architecturale et urbaine recherchée pour la région, et d'y associer les nouveaux procédés de construction en lien avec la valorisation des énergies renouvelables. En complément le plan de zonage tient compte de plusieurs espaces de co-visibilité.

Protection des sites remarquables et valorisation du patrimoine bâti

La protection des sites remarquables passe en particulier par un classement en zone naturelle stricte. A noter que l'outil d'urbanisme « Espace Boisé Classé » a été retenu pour les boisements inscrits en « parc ».

Par ailleurs le patrimoine culturel et en particulier les monuments historiques inscrits ou classés à l'inventaire font l'objet de servitudes de protection par périmètre de protection de 500 m de rayon (plan des servitudes). Cette disposition renvoie à une lecture concertée des futures opérations d'urbanisme ou demande de permis de construire avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France. L'inscription du patrimoine dans un environnement bâti de type village urbain permet d'initier des prescriptions réglementaires prises au corps de règlement des zones Urbaines en application de l'art L 123 1 7 du Code de l'Urbanisme, matérialisé au plan de zonage par un liseret spécifique – cf rapport annexe sur ce point.

PPRI du Cher

Comme il a été dit plus avant, le plan de prévention des risques d'inondation par le Cher ainsi que l'Atlas des zones inondables de la Sauldre sont intégrés au dossier de PLU et font l'objet d'une sectorisation en zone naturelle N pour les secteurs ruraux agro forestiers et en secteur Nm pour les écarts compris en limite de zone inondable – sachant que ce sont les prescriptions les plus contraignantes du PLU ou du Règlement du PPRI qui s'appliquent.





Annexe – justification des dispositions du PLU au regard des dispositions réglementaires et du POS



1- prise en compte de la loi SRU au regard des critères de développement durable

La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » du 13 décembre 2000 a fixé trois principes fondamentaux pour la réflexion sur le Projet d'Aménagement et de Développement durable de la commune et sa traduction au Plan Local d'Urbanisme :

- ⇒ Équilibre du développement entre le milieu urbain et le milieu rural;
- ⇒ diversité des fonctions spatiales, de l'habitat, de l'emploi...
- ⇒ respect et valorisation de l'environnement / prise en compte du Grenelle de l'Environnement.

Les orientations du P.L.U sur ces points :

Afin d'assurer la pérennité des équipements d'intérêt public de la commune, le Plan Local d'Urbanisme présente une ouverture à l'urbanisation d'environ 25 hectares (1 AU et 2 AU) – contre 37 ha au POS, et dont un seul secteur AU est nouvellement constitué par rapport à ceux préexistants au POS. Cette orientation permet d'atteindre l'équilibre recherché à long terme d'environ 280 logements. Par ailleurs, une dizaine de logements sont susceptibles d'être construits en hameau rural (selon les enclaves foncières résiduelles), et une vingtaine en zone U (admettant des constructions pavillonnaires).

Les zones à urbaniser à court et moyen termes (1 AU) représente environ 11.5 hectares et se répartissent ainsi :

- **Les « coteaux de la Sauldre »** en lisière Ouest de la ville (10 hectares, environ 80 logements) objet d'un audit environnementale (cf annexe III);
- **Le « Bourgeau »**, en lisière nord est de la ville (1.5 hectares environ – pour un potentiel de 30 logements environ – moyenne de 18 logements à l'hectare);

A plus long terme, **les zones 2AU dites de réserve à l'urbanisation (environ 13 hectares)**, feront l'objet d'une modification du document d'urbanisme, de façon à intégrer au PLU les « orientations particulières d'aménagement » qui seront retenues alors.

- Les secteurs 2AU situés sur **Turpinay / Bondice** et **Saugirard** répondent à une superficie opérationnelle de l'ordre de 3.5 hectares (35 logements envisagés, s'agissant d'un environnement de village en milieu boisé- donc orienté pour des opérations de lotissement privative à densité de l'ordre de 10 logements par hectare).
- Le secteur 2 AU situé au sud du secteur 1 AU « **Coteau de la Sauldre** » se présentera comme son prolongement – Il permettra d'accueillir à long terme environ 50 logements (se basant sur un nombre moyen de 18 logements / hectares – pour une superficie globale d'aménagement estimée à environ 2.5 hectares).
- **Les « Mardelles »** (3.8 hectares environ) – pour un potentiel de l'ordre de 35 logements – densité de 10 logements à l'hectare)
- Le **villages de Colinière** pourra répondre à un potentiel d'accueil de 35 logements environ (3 ha pour une densité bâtie de l'ordre de 12 logements à l'hectare en tenant compte des lisières bâties – agricoles et RD 956, qui justifieront des emprises vertes non aedificandi importantes sur ces secteurs.

L'objectif n'est pas d'accroître exagérément le potentiel constructible au détriment des zones agricoles et viticoles. D'où la réduction globale des surfaces inscrites en « NA » du POS par le jeu de réaffectation en zone agricole partielle ou totale, ou de requalification de lisières de zone urbaine. Le PADD a permis de mettre en évidence une complémentarité possible entre les opérations attendues à court et moyen termes (de type lotissement) sous l'impulsion de la maîtrise d'ouvrage communale si nécessaire, et le jeu de l'offre et de la demande foncière privée, ceci sans oublier la place prise par le parc de logements existants de bonne qualité d'ensemble, pour lequel la mobilité résidentielle reste toutefois faible (peu de cession). Les extensions de l'urbanisation se réalisent en enclave ou au contact du centre ville et des deux principaux villages ruraux. Le reste du territoire rural prend appui sur les lisières bâties actuelles, confirmant :

- ⇒ le principe de lecture rationnelle des espaces qui ne sont pas prévus à l'assainissement public, et pour certains, difficilement raccordables au réseau public d'eau potable;
- ⇒ le principe de précaution à la constructibilité en zone à risque : classement en zone naturelle des secteurs en zone inondable ;
- ⇒ le classement en zone Naturelle des espaces valorisables pour la qualité de l'environnement (ZNIEFF...) et l'utilisation des outils graphiques de valorisation paysagère;
- ⇒ le principe de diversification des économies rurales par le jeu de la complémentarité des prescriptions réglementaires entre zone d'activités, espaces d'équipements publics d'intérêt publics, zone agricole et assimilée, et espace rural ouvert aux activités en milieu rural (artisanat non nuisant, tourisme, découverte du patrimoine local...).

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Voir pièces E et H du dossier de PLU

Conformément aux articles L 126-1 et R 123-14 du Code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol de la commune de Selles sur Cher ont été prises en compte lors de la définition des orientations de la révision du PLU et figurent en pièce annexe au dossier du P.L.U.

La commune de Selles sur Cher fait l'objet de plusieurs périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nous rappelons qu'au jour de la rédaction de ce rapport de présentation, il existe trois captages d'alimentation en eau potable sur le territoire de Selles sur Cher.

Par ailleurs, il est rappelé que les Services de la Direction Régionale de l'Archéologie doivent être consultés lors de découvertes fortuites ou de présomption de présence d'un patrimoine archéologique. Les porteurs de projet doivent se conformer aux dispositions législatives sur la conservation du patrimoine archéologique, en particulier à la lecture du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 – art.1er, 1§ (relative aux mesures de détection préventives à mettre en œuvre préalablement à certaines opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux, selon leur localisation, leur nature et leur importance) et de l'article R 111-3-2 du Code de l'urbanisme (relatif au possible refus de permis de construire ou d'accord sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales au titre de la conservation d'un site ou de vestiges archéologiques).

LOI SUR L'EAU DU 03 JANVIER 92

*Voir pièces G - en particulier G4
du dossier de PLU*

Les communes sont soumises à l'application de la loi sur l'eau au titre de la définition de leur schéma d'assainissement communal. Celui-ci, au vu d'une étude diagnostic de terrain (aptitude des sols et état actuel des dispositifs individuels d'assainissement), précise les espaces qui sont ou seront desservis par un système collectif d'assainissement des eaux usées, et les espaces sur lesquels les particuliers conservent un système individuel d'assainissement (ou éventuellement regroupés en « système semi-collectif encore appelé « micro station »).

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme sont établies conjointement avec les orientations retenues par le Conseil Municipal ou l'organisme délibérant mandaté pour la gestion de l'assainissement. Le Schéma d'Assainissement Communal a été approuvé en Juillet 2001. Le PLU ne remet pas en cause l'équilibre du schéma d'assainissement, une mise à jour de la carte d'assainissement sera établie pour tenir compte de l'assiette foncière précise couverte en zone d'urbanisation future ou nouvelle zone à urbaniser.

Au titre de la protection des milieux aquatiques, les classements en secteur naturelle « N » ou en secteur Ne (équipements légers intérêt public) emportent une forte aptitude au respect de la qualité de l'environnement en l'absence de pression foncière.

En dehors de la zone d'activités Cher Sologne, les déversoirs pluviaux urbains restent essentiellement liés à l'habitat. La mise en réserve d'emprises dédiées aux installations de cet ordre fait partie des mesures prioritaires de configuration des espaces d'urbanisation future au nord du bourg ..

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE « Loire Bretagne » (compatibles avec les enjeux du SAGE « Cher aval » en cours d'élaboration) sont pris en compte.



LOI PAYSAGE DU 08 JANVIER 1993

Voir application spécifique du L 111-1-4 du code de l'urbanisme au rapport de présentation, dans le corps du règlement du PLU et au plan de zonage

En application de L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme et en concertation avec Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France, un dispositif spécifique à la protection et mise en valeur du patrimoine bâti de Selles sur Cher a été mis en place – cf rapport justificatif annexé au présent dossier.

Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec les directives de protection et de mise en valeur des paysages, le paysage pouvant constituer un des critères de délimitation du zonage.

L'identité paysagère de la commune, décrite au rapport de présentation, a servi de ligne directrice à la réflexion sur le zonage et la complémentarité recherchée pour les prescriptions réglementaires associées:

⇒ Réalité physique et sa perception visuelle depuis les grandes infrastructures–

⇒ Réalité topographique de la Vallée du Cher, de la Sauldre et du Fouzon ;

⇒ Réalité architecturale constituant le « centre ville », le « village rural », puis le « hameau rural », et enfin les espaces bâtis en milieu rural.

⇒ Réalité écologique avec la relation à l'eau, aux vignes, aux cultures de plein champ, puis à la forêt.

Les dispositions architecturales préconisées au règlement du PLU varient ainsi d'un espace à l'autre, d'une réalité à l'autre, jouant :

⇒ sur les équilibres entre l'échelle de la construction et celle du terrain d'assiette (en particulier en zone urbaine et en zone d'activités),

⇒ sur le traitement des abords de voie publique et les conditions d'implantation des constructions,

⇒ sur la répartition donnée entre emprise constructible et emprise végétalisée (en zone d'activité et hameau rural non équipé en assainissement public) – cette dernière permettant également – par le principe de précaution – d'éviter les difficultés de réponse aux critères de gestion et traitement relatifs à la loi sur l'eau..

Une attention particulière a été prise sur les conditions de lecture de la constructibilité aux abords des routes classées à grande circulation (ex- RD 976).

La portée du volet paysager de la demande de permis de construire est référencée systématiquement dans le corps de règlement du PLU, pour toute les zones, et servira de « pièce maîtresse » à l'avis définitif en cas de difficulté éventuelle d'interprétation du projet (en particulier dans l'application éventuelle des dispositions de la loi UH en zone agricole, sur le transfert d'affectation du patrimoine bâti existant).

Enfin, nous rappelons que les projets concernés par un périmètre de protection des MH doivent être instruits par l'Architecte des Bâtiments de France.

PROJET D'INTERET GENERAL

La commune de Selles sur Cher n'est pas concernée par un P.I.G (programme d'intérêt général) approuvé



SCHEMA DIRECTEUR « SCOT » PLAN LOCAL DE L'HABITAT

La commune de Selles sur Cher n'est pas concernée par l'application d'un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé au jour de la mise en forme du présent dossier. Le Plan Local de l'Habitat du Pays Val De Cher Romorantinais s'applique à Selles sur Cher.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été élaboré en concertation avec les communes limitrophes et la Communauté de Communes « Cher Sologne », les Chambres Consulaires.

PARC NATUREL REGIONAL

La commune de Selles sur Cher n'est pas concernée par l'application d'une « Charte d'Orientation et de Directives » au titre d'un parc naturel régional.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été élaboré en concertation avec les communes limitrophes et les représentants des structures de coopération pour la valorisation touristique en Val de Cher. Il est ici en particulier question de la capacité de valorisation de la « porte d'entrée sur l'espace patrimoine et découverte des richesses du Cher et de la Sologne.

ZONE A.O.C - terroirs

La commune de Selles sur Cher est soumise à un périmètre d'appellation contrôlée (zone AOC « Valençay »). Les dispositions de zonage du PLU s'inscrivent majoritairement dans le respect de la zone AOC et sa classification en zonage agricole. Les adaptations de lisières urbaines ont été recherchées en concertation avec l'INAO, dans un esprit de médiation vis à vis des conditions de mobilisation foncières rationnelles tant pour l'activité agricole que pour la cohérence des futures opérations d'urbanisme sur des critères tels que accessibilité, valorisation des énergies renouvelables, optimisation des infrastructures...

En relation avec la zone labellisée d'élevage caprin et production associée de fromage de Chèvre, les orientations retenues pour la valorisation des entrées de ville et la capacité de générer un pôle « découverte / événementiel » en porte sud de Selles sur Cher ouvrent des perspectives concrètes de promotion.

ZNIEFF

La commune est concernée par deux ZNIEFF : « Prairies du Fouzon » de type I, et « Basse Vallée de la Sauldre » de type 2.

⇒ Le classement en zone N des principaux boisements répond à l'inconstructibilité en zone forestière. Les lisières urbaines de villages « nord » de la commune ont fait l'objet d'une lecture attentive du rapport d'évaluation environnementale produit par le CDPNE à la demande de la commune, de façon à maintenir une cohésion paysagère et une capacité de perception du cadre naturel environnant ces secteurs, tant pour les riverains que pour les visiteurs.

⇒ En zone inondables (classée N) – les prescriptions liées au ruissellement ou aux crues s'imposent et limitent par le fait le risque d'altération de la richesse écologique.

La commune de Selles sur Cher est soumise aux directives Natura 2000 pour :

- ✓ Le Site d'Intérêt Communautaire (SIC) « Vallée du Cher et coteaux, Forêt de Grosbois » n° FR2400561.
- ✓ La Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Prairies du Fouzon » n° FR2410015
- ✓ La ZICO n°CEI5

Aucun secteur d'urbanisation ne recoupe ses sites, ou n'est en confrontation visuelle avec eux (le secteur 1 AU « Coteaux Sauldre » étant situé en plateau orienté vers la ville, avec une lisière boisée ou viticole d'environ 300 m de largeur avant le contact topographique avec la Sauldre.



ANNEXES au rapport de présentation

- **ANNEXE I :** *Diagnostic paysager / Document d'information Natura 2000 - Rapports CDPNE 2007 / 2009*
- **ANNEXE II:** *AMO Approche environnementale de l'urbanisation des « Coteaux de la Sauldre » (Compte-rendus du comité de pilotage justificatifs des orientations particulières d'aménagement présentées en volet annexe au PADD) et notice de présentation du programme d'aménagement de la Sauldre (justificatif au Schéma des Orientations Particulières d'Aménagement – Ecmo janv 2010)*
- **ANNEXE III :** *Audit pour la définition du schéma des Orientations Particulières d'Aménagement pour le secteur 1 AU « Mardelles » (LCDA fev.2010)*
- **ANNEXE IV :** *Etude « Projet Urbain Entrée Sud » valorisation des abords du Boulevard Kleber Loustau (RD 956) – (LCDA dec09)*
- **ANNEXE V :** *Diagnostic Architectural et dispositif associé au titre de L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme / rapport justificatif LCDA réalisé conjointement avec le SDAP 41 (janv.2010).*





ANNEXE I : Diagnostic paysager / document d'information Natura 2000 – Rapports CDPNE 2007 / 2009



ANNEXE II :

**Audit approche environnementale de l'urbanisation des Coteaux de la Sauldre
(Compte rendus du Comité de Pilotage / Cadre d'information Enjeux – Objectifs)**

**Etude d'aménagement -justificative des options particulières d'aménagement annexées au PADD)
-Cabinet ECMO –janv.2010**



1- Pourquoi un audit « AEU® » (approche environnementale de l'urbanisme)...

**D'une qualité
environnementale
« réglementaire »**



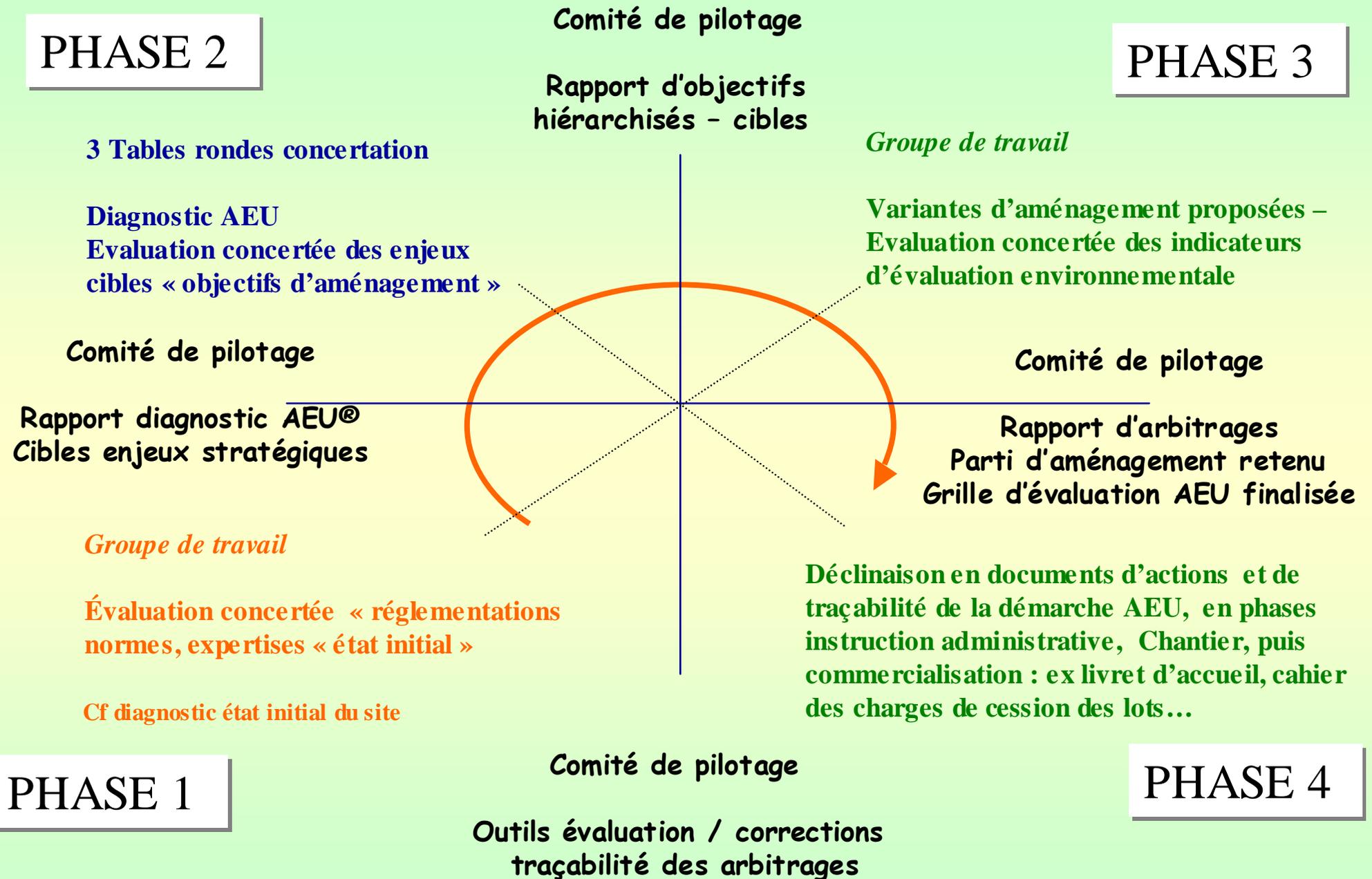
**Une lecture de l'urbanisme
centrée sur le projet urbain :
l'environnement est un
facteur « associé » de la
décision:**

**...A une gestion
environnementale intégrée
et durable des fonctions
urbaines**



**Un cadre d'arbitrages dans
lequel l'environnement est
un facteur central de la
décision:**

2 - Principe d'organisation de l'audit et compte-rendus principaux



AEU@ Table Ronde n° 3 - 1ere partie – 01 octobre 08
Ordre du jour : arbitrages « objectifs AEU » sur
thèmes Eau, Paysage/ biodiversité , Déplacements

M. Le Maire
Mesdames , Messieurs les Participants à la
Table Ronde n° 3 (cf liste jointe)

Préambule : Mme Montfort, au nom de Monsieur le Maire excusé, remercie les participants à cette table ronde.

Rappelant le cadre d'engagement de la démarche AEU – affectée au projet de lotissement du « Coteaux de la Sauldre ».

M Hodel fait un rappel des étapes d'avancement de la démarche, et des attendus en terme d'expression par les Elus de leurs objectifs de gestion du site pour son aménagement durable et la qualité environnementale de l'urbanisme.

M Orhand et M Schmidt confirment les attendus pour cette première partie d'atelier en vue d'établir une « lettre de mission » au cabinet maître d'œuvre ECMO à la préparation de son étude projet.

SYNTHESE DES ECHANGES :

A partir d'un diaporama reprenant les trois thèmes ciblés pour cet atelier , un débat s'engage permettant de conforter les objectifs « AEU » suivants :

Thème EAU :

- ⇒ Objectif 1 – protection de la ressource Eau Potable : le projet est traité en « fin de ville » - conservant une écharpe nord (dans le périmètre rapproché du captage entre la section cessible du projet, et la bande de 50m soumis à interdiction de traitement phytosanitaire) sous gestion foncière en lien avec les besoins de la collectivité (futur secteur AU réservé aux équipements d'intérêt public / ouverts au public).
- ⇒ Objectif 2 – limitation des rejets Epluviales en aval du projet – exploitation optimale des alternatives en terme de régulation, récupération et recyclage des eaux pluviales « à la source ». L'infiltration restera une solution de « confort hydraulique » dans un contexte hétérogène de perméabilité des sols.
- ⇒ Objectif 3 – Traitement des EP de voirie spécifique en bassin de régulation / décantation en aval d'opération. (solution permettant de limiter l'ouvrage aux seuls EP de voirie imperméabilisées).
- ⇒ Objectif 4 – Le plan de gestion des EP oriente l'articulation du projet avec le plan parcellaire cessible , le programme paysager sur emprise publique et la gestion des déplacements (liaison douce).

Thème PA YSAGE et BIODIVERSITE :

- ⇒ Objectif 1 – valorisation d'une « coulée verte » inter quartiers (lien entre Pressigny et St Lazare) en relation avec le patrimoine Sauldre, Canal, Cher : le Paysagement sur emprise public doit mettre en perspective les corridors végétalisés environnant et les prolonger sur le site. Cet axe vert oriente l'organisation des parcours découverte / famille piétons cycles dans cet espace d'échanges entre Thizardière, Pressigny, Coteaux de la Sauldre et St Lazare – en appui avec les cheminements ruraux « historiques ».
- ⇒ Objectif 2 – Intégrer le plan de gestion des espaces verts publics aux solutions de gestion des eaux pluviales « naturelles ».
- ⇒ Objectif 3 – Créer un espace « nodal » d'échanges et de vie citoyenne, à la croisée entre les deux premiers objectifs ci dessus (mise en scène « fil bleu / fil vert » du projet). Constituer un espace ouvert à la vie de quartier et ouvert à l'événementiel Sellois
- ⇒ Objectif 4 – Accompagner les choix de plantations sur emprise privative (clôture et jardins) en cohérence avec les objectifs exprimés pour la biodiversité et pour le potentiel de solarisation du bâti, par exemple sous la forme d'une Charte Eco Citoyen proposée aux acquéreurs en amont du projet.

Thème DEPLACEMENTS et gestion du bruit de circulation :

- ⇒ Objectif 1 – Limitation de la voirie « lourde » en tant que desserte primaire , à la relation « porte d'entrée depuis Pressigny sur le quartier de la Sauldre.
- ⇒ Objectif 2 – intégration au plan de gabarit voirie primaire des distances acoustiques « tampon » vis à vis des espaces résidentiels riverains (sur site et alentours). Cohérence avec orientation du bâti.
- ⇒ Objectif 3 – Gestion des accès techniques (collecte déchets verts, ménagers...) selon un principe de confinement / plateau dédié , plutôt qu'en « porte à porte ».
- ⇒ Objectif 4 – Favoriser l'usage de moyens de déplacement alternatifs à la voiture particulière , inscrit dans un plan de déplacement cohérent (pour le projet, mais vu à l'échelle plus globale des quartiers Pressigny, Sauldre, St Lazare). Offrir un projet de Voirie compétitif en terme d'alternative à l'usage de la voiture. Prévoir les emprises pour des équipements ultérieurs dédiés à ces alternative (abri bus, bornes d'appel, point location vélo ou covoiturage...).

Nota : ces objectifs pourront être repris à amendés en fonction des arbitrages croisés avec les thèmes restant à aborder : Energie, Gestion des Déchets, Organisation en phase chantier.

Avec nos remerciements renouvelés aux participants pour leur implication à cette démarche

AEU® Comité de Pilotage du 12 mars 2009
Ordre du jour : Présentation de l'esquisse projet
et proposition de grille d'évaluation AEU / projet

M. Le Maire
Mesdames, Messieurs les Participants
au Comité de Pilotage (cf liste jointe)

Préambule : Monsieur le Maire remercie les participants à cette table ronde.

Organisation du Comité de Pilotage : *M Ohrand expose les modalités d'interprétation des objectifs AEU validés, par ECMO, pour l'expression de son esquisse projet d'urbanisation du site. La société ECMO présente ainsi le cadre d'interprétation des objectifs AEU et la traduction graphique. M Hodel soumet ensuite une grille d'évaluation « indicateurs qualité » AEU – que les Elus devront retravailler en fonction de leur priorité et engagement souhaité à l'accompagnement du projet en phase de commercialisation puis de vie de quartier. M Le Maire sollicite l'équipe pour une présentation en comité de pilotage de la démarche AEU à ce stade et sa traduction en esquisse pré opérationnelle (prévision pour le 21 Avril à 19h00).*

SYNTHESE DES ECHANGES :

A partir du diaporama présenté par ECMO – les échanges portent sur les principaux points suivants :

- ⇒ Compatibilité de l'esquisse vis à vis de l'utilisation de la géométrie.
 - M Schmidt évoque ici la recherche de cohérence entre morphologie du quartier, densités d'habitat, qualité de l'exposition ... avec ensuite la priorité accordée par ex. à l'énergie solaire, ou les techniques liées à la ressource du sous sol. (sachant que ces dernières sont consommatrices d'espace et coûteuse / toute proportion de techniques plus adaptées à la construction neuve.
- ⇒ Figuration au plan de composition d'éléments futurs de conception opérationnelle vis à vis de la voirie et de la qualité intrinsèque des échanges qu'elle sous tend : Zone 20 km / h ou Zone de « rencontre » - code couleur et signalétique associée...
 - Le point nodal (mail / événementiel) proposé au projet est un élément important de ce dispositif, rappelant ici la configuration en « fin de ville » et l'intention à une circulation automobile dédiée au quartier (pas de schéma trop traversant inter quartiers).
- ⇒ A propos des déchets verts, M Schmidt invite le Comité de Pilotage à préciser ses arbitrages entre collecte « regroupée » avec emprise réservée au projet, et prévision d'un cahier de charges pour pratique associative de la collecte regroupée, ou dispositif individuel de compostage au lot ?
- ⇒ A propos de la conception arborée en emprise privative, l'interprétation des prescriptions AEU pourra se faire au titre d'un livret d'accueil. Des dispositions graphiques ou réglementaires prises en amont (par ex sur les angles préférentiels d'implantation du bâti) ne devront pas être sujet à « interprétation d'expert » l'acquéreur potentiel du lot devant intégrer ces dispositions sans ressenti critique.
 - M Schmidt sollicite par ailleurs une lecture « test » des îlots cessibles constitués au projet en terme de variation de densité, croisé avec la qualité des expositions et composition parcellaire.
 - M Hodel confirme de son côté la volonté initiale d'expression d'un équilibre d'opération pour la collectivité, le plan de composition étant ensuite ouvert à des évolutions en terme de cession foncière au regard des programmes effectifs des acquéreurs / promoteurs (et des formules innovantes de composition architecturale).
- ⇒ A propos de la grille d'évaluation AEU préparée par M Hodel, l'attention est portée auprès du Comité de Pilotage sur la recherche d'indicateurs durables et utiles à la communication publique sur le projet, d'une part, et sur l'accompagnement effectif (le niveau d'engagement) souhaité par la Collectivité vis à vis de la vie du quartier. L'expression de certains seuils, ratios ou forme rédactionnelle restent donc à finaliser lors d'une prochaine réunion, après la présentation de la démarche en Conseil Municipal.
 - La grille se compose ainsi d'indicateurs qualitatifs les plus objectifs possibles, et d'indicateurs quantitatifs permettant de « mesurer » factuellement le niveau de réponse aux objectifs cibles AEU ;

Thème E NERGIE :

- ⇒ Objectif 1 – En application des normes de confort et maîtrise énergétique dans la conception des bâtiments (perspective RT 2012) – inciter les acquéreurs, en amont de leur projet, à une démarche volontariste (et non subie) de maîtrise de la consommation énergétique de leur habitat et son usage..
- ⇒ Objectif 2 – Pour cela, engager un conseil personnalisé « au lot », en association avec les supports existants (guide ADEME, document aménageur...). Constitution d'un livret personnalité reprenant les atouts et potentialités d'optimisation énergétique du lot (et le cas échéant évoquant les points à éviter dans l'implantation ou la composition du bâti).
- ⇒ Objectif 3 – Prévoir des « gardes fous » en amont de la commercialisation, au plan de composition parcellaire et au règlement du lotissement.
- ⇒ Objectif 4 – Avoir sur les emprises et équipements publics une action volontariste à la maîtrise de l'énergie (en particulier pour l'éclairage urbain et pour les matériaux exploités dans le cadre du mobilier urbain et du programme paysager)..

Thème CHANTIER :

- ⇒ Objectif 1 – Mettre en place un cadre logistique à la réalisation des travaux de viabilisation, assurant en particulier une capacité de traçabilité des matériaux déposés ou retirés et leur suivi réglementaire dans le cadre des procédures de dépôt / stockage des déchets de construction.
- ⇒ Objectif 2 – Avoir une réflexion partenariale avec les Professionnels et Maîtres d'œuvre au regard des matériaux de chantier mobilisables – notion d'énergie grise – privilégiant les matériaux « passifs » et les circuits logistiques / gestion de chantier les moins consommateurs d'énergie.
- ⇒ Objectif 3 – Mettre en place un guide « bonnes pratiques environnementales » en phase chantier, pour lequel les candidats au DCE auront à fournir un cadre formel de prise en compte – critère intervenant dans l'analyse des offres.

Nota : ces objectifs pourront être repris à amendés en fonction des arbitrages croisés avec les thématiques de la première partie de la table ronde (eau, paysage / biodiversité et déplacements).

En annexe au présent compte rendu

LCDA produit le tableau de synthèse « ENJEUX / OBJECTIFS AEU ».

Avec nos remerciements renouvelés aux participants pour leur implication à cette démarche

AEU® Comité de Pilotage du 10 juillet 2009
Ordre du jour : validation de la grille d'évaluation
AEU / projet

M. Le Maire
Mesdames, Messieurs les Participants
au Comité de Pilotage

Préambule : Monsieur le Maire remercie les participants à cette table ronde.

Organisation du Comité de Pilotage : M Hodel, à la suite du comité de pilotage du 12 mars 2009, a remis une grille d'évaluation « indicateurs qualité » AEU – aux Elus afin qu'ils puissent valider les paramètres de « traçabilité » de la démarche AEU. La commission s'est réunie en « interne » et restituée à l'occasion du présent comité de pilotage ses observations.

SYNTHESE DES ECHANGES :

A partir du diaporama présenté LCDA – les échanges portent sur les principaux points suivants :

- ⇒ Le critère de simplicité de lecture des indicateurs – parmi ceux proposés par LCDA – a permis de faire une première sélection. Pour mémoire, LCDA rappelle le principe de lecture de la grille :
 - Pour chaque objectif, LCDA a établi une proposition d'indicateurs « d'atteinte » des objectifs de façon « graduée » :
 - Niveau 1 – le plan d'aménagement prend en compte l'objectif / favorise son aboutissement.
 - Niveau 2 – le maître d'ouvrage peut « mesurer » le niveau d'objectif atteint au plan de compo.
 - Niveau 3 – le maître d'ouvrage engage un « retour d'info » avec les usagers / objectifs fixés.
- ⇒ Dans cette perspective, les Elus ont souhaité ne pas intervenir a posteriori de l'aménagement de façon trop cadrée auprès des futurs résidents / usagers du quartier, préférant ici une approche plus incitative des objectifs AEU que coercitive. Ce point est particulièrement sensible vis à vis des conditions d'implantation de l'habitat sur le lot cessible, d'une part, et de l'optimisation des plantations (composition végétale et implantation).
 - M Hodel rappelle ici la prise en compte, au titre du « guide d'orientation à l'aménagement de la parcelle » qui sera annexé au cahier des charges de cession des lots, des emprises optimisables selon la configuration du lot, sur les aspects solaires, compositions végétales souhaitables, implantation...
 - Une mission de conseil sera à ce titre indispensable dans la relation Maître d'Ouvrage / acquéreur, l'animateur AEU pouvant par ex s'appuyer sur une Charte de l'acquéreur (non contractuelle juridiquement).
- ⇒ En relation avec la gestion des eaux pluviales « à la parcelle », à l'invitation de M Schmidt, les Elus optent pour une possible commercialisation « en amont » d'un dispositif de stockage des EP. L'acquéreur aura la possibilité de ne pas prendre cette option.
- ⇒ En lecture conjointe avec M Schmidt, l'ensemble des indicateurs de la grille fait l'objet d'une reprise formelle de rédaction afin de coller au mieux avec l'intention exprimée sur les niveaux de contrôle / validation des objectifs.

Faute de temps, un prochain atelier sera organisé fin Août début Septembre pour finaliser l'évaluation

AEU® Comité de Pilotage du 31 Aout 2009
Ordre du jour : validation de la grille d'évaluation
AEU / projet

M. Le Maire
Mesdames, Messieurs les Participants
au Comité de Pilotage

Préambule : Monsieur le Maire remercie les participants à cette table ronde.

Organisation du Comité de Pilotage : rappel : M Hodel, à la suite du comité de pilotage du 12 mars 2009, a remis une grille d'évaluation « indicateurs qualité » AEU – aux Elus afin qu'ils puissent valider les paramètres de « traçabilité » de la démarche AEU. La commission s'est réunie en « interne » et restituée à l'occasion du comité de pilotage du 10 juillet dernier, et du présent comité de pilotage ses observations.

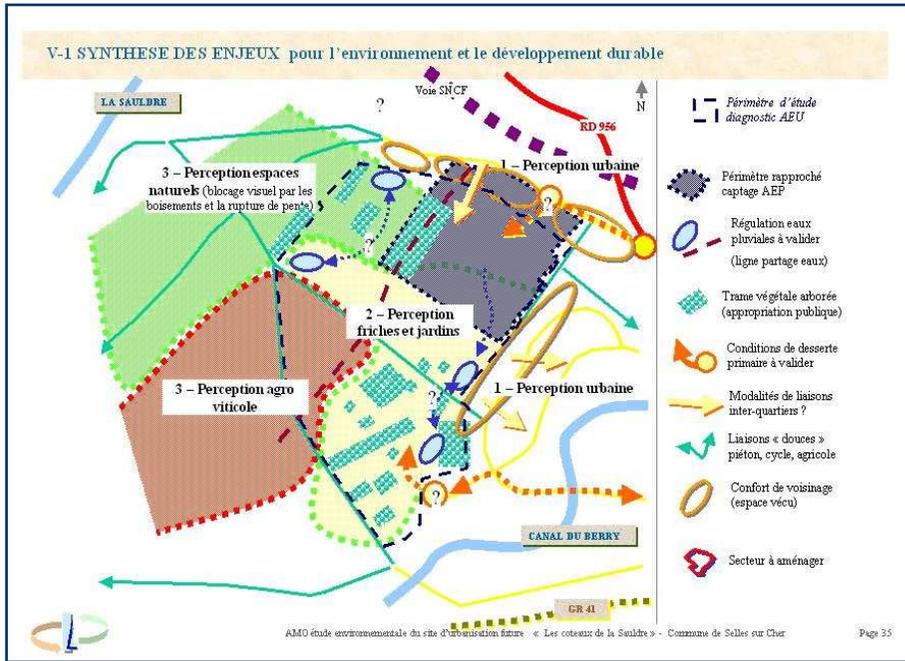
SYNTHESE DES ECHANGES :

A partir du diaporama présenté LCDA – les échanges portent sur les principaux points suivants :

- Dans la continuité de travail de simplification rédactionnelle, sont retenues les critères d'évaluation du projet tels que restitués au document cadre annexé aux comptes rendus.
- ⇒ Pour mémoire, les Elus souhaitent s'investir auprès des acquéreurs futurs et leurs maîtres d'œuvre dans un esprit de conciliation et de sensibilisation, privilégiant une approche incitative des objectifs AEU plutôt que coercitive.
 - M Hodel confirme la mise en place d'un « guide d'orientation à l'aménagement de la parcelle » qui sera annexé au cahier des charges de cession des lots, portant sur l'ensemble des thématiques couvertes par l'approche environnementale de l'urbanisme, à l'attention d'une part de l'utilisateur, mais également, au stade de la conception du projet, à l'attention des professionnels maîtres d'œuvre.
 - Une mission de conseil portée préférentiellement par l'animateur AEU sera à ce titre indispensable dans la relation commune / maître d'œuvre.
- ⇒ En relation avec la maîtrise de l'énergie et la promotion des solutions passives de construction, les Elus confirment une volonté d'initiatives aux côtés des acquéreurs, et en lien avec l'Ademe et la Selc, ouvrant une réelle reconnaissance de l'opération en ce domaine, tout en se basant sur des solutions simples et fonctionnelles pour la collectivité (éclairage urbain par ex) et pour les particuliers (chauffage / isolation...)
- ⇒ En lecture conjointe avec M Schmidt, la conduite des chantiers et en particulier la maîtrise des déchets produits en phase de viabilisation publique, puis construction des habitations reposera essentiellement sur l'engagement des acteurs professionnels, par ex au titre des solutions proposées dans le cadre des DCE.

A ce stade de l'audit, la société ECMO sera investie du rapport cadre d'évaluation projet, afin d'arrêter les éléments de conception de niveau APS optimisant la prise en compte des critères retenus par le comité de pilotage, et ce en coordination avec LCDA et la SELC.

Principes d'intégration des enjeux environnementaux pour l'urbanisation des Coteaux de la Sauldre (extraits)



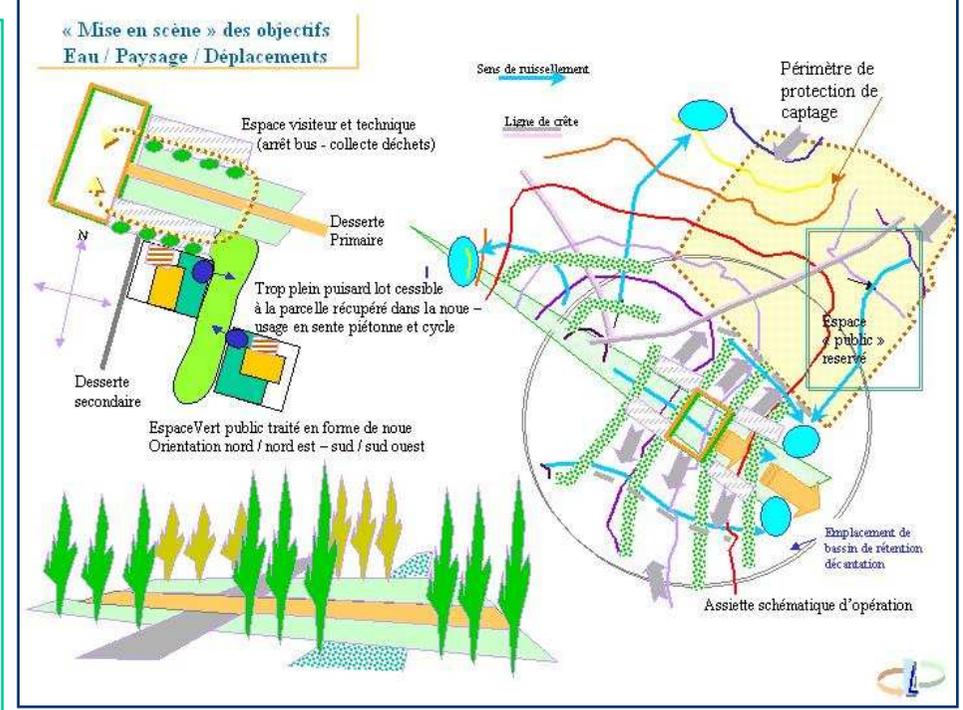
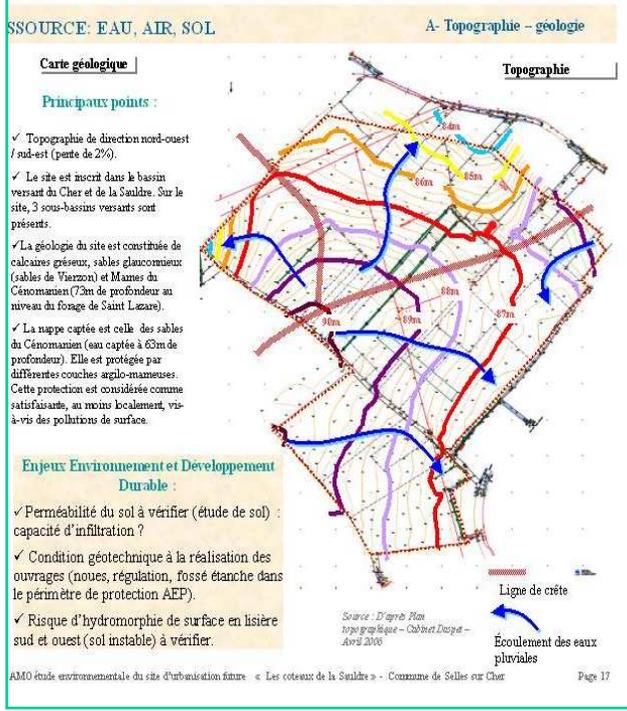
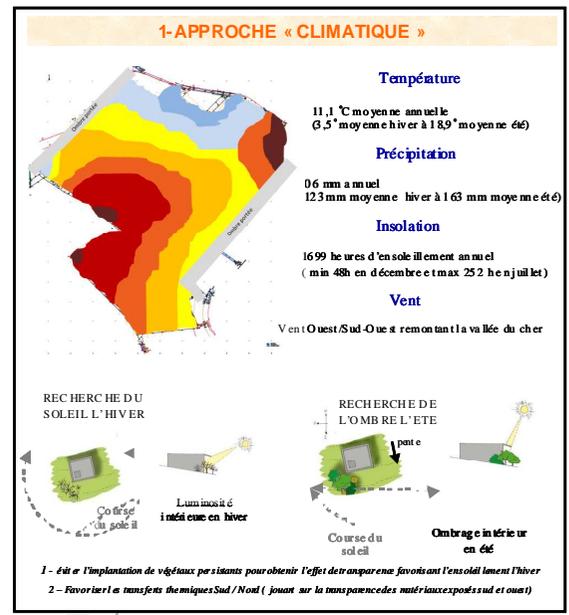
Transport public :
Ligne **Bleueselles sur Cher** (ligne 5 a) 4 dessert en dans chaque sens par jour du lundi au vendredi
Une navette qui permet de desservir le marché tous les jeudi.

Transport scolaire :

- Concernant la desserte des écoles maternelles et primaires : il existe un service de car géré par la commune
- Concernant la desserte du collège : le Conseil Général gère le transport scolaire depuis les hameaux les plus éloignés du colège.

Transport routier par jour : 16 000 à 37 500 véhicules

Transport ferroviaire : Desserte de la ligne Vierzon-Tours voyageurs par jour à Selles sur Cher : 102 (1999)



Principaux arbitrages « objectifs / évaluation » pour l'organisation du parti d'aménagement urbain

EAU

1/11

Objectif « cible »

1.1 Configuration du projet en "fin de ville" permettant de conserver une "écharpe verte" en lisière nord / nord est d'opération.

Indicateurs validés pour l'évaluation AEU®

1.1 respect des objectifs MISE / normes réglementaires

1.1.1 protection du champ captant, recevabilité du dossier déclaratif MISE

1.2 Réfléchir à un traitement différencié entre les EP de voirie et les EP de toiture et lot cessible

1.2 Séparation traitement Ep voirie / Ep toiture

1.2.1 chaque lot cessible doit pouvoir exploiter la solution de stockage EP
1.2.2 l'utilisation des réseaux busées est limité à 20% du linéaire global EP vrd

BIODIVERSITE PAYSAGE

3/11

2.1 Assurer une continuité écologique et paysagère "inter quartiers" en relation avec le patrimoine : Sauldre, Canal, Cher

2.1 Composition programme intégrant "coulée verte" / Corridor végétal

2.1.1 emprise spécifique validée comme "coulée verte" par le comité de Pil.
2.1.2 composition arborée de la coulée verte et lanières végétales annexes

2.2 Orienter la trame végétale sur celle des cheminements ruraux existants

2.2 Intégration fonctionnel du plan paysager / déplacements

2.2.1 dissociation entre circulation auto et cheminement "doux"- trame végétale

2.3 Traiter les parcours découverte - famille (piétons / cycles) dans l'espace d'échanges constitué par Thizardère, Pressigny, Coteaux de Sauldre et St Lazare

2.3 Intégration fonctionnelle du plan paysager / patrimoine

2.3.1 patrimoine alentours valorisé au titre du programme (périmètre / composition)
2.3.2 espace vert mobilisable comme lien de vie social



Urbanisation des Coteaux de la Sauldre / Approche Environnementale de l'Urbanisme
Rapport d'évaluation projet - document annexé aux compte-rendus des comités de pilotage des 10-07 et 31-08 2009



Urbanisation des Coteaux de la Sauldre / Approche Environnementale de l'Urbanisme
Rapport d'évaluation projet - document annexé aux compte-rendus des comités de pilotage des 10-07 et 31-08 2009

DEPLACEMENTS

5/11

3.1 Limitation de la voirie "lourde" (desserte primaire) à la relation "porte d'entrée depuis Pressigny sur le quartier de la Sauldre (ce qui n'exclue pas d'autre "entrée / sortie").

3.1 Composition du plan de voirie hiérarchisée

3.1.1 voirie lourde limitée à l'entrée principale;
3.1.2 hiérarchisation : desserte quartier, distribution des "flots", distribution logts
3.1.3 voirie tertiaire traitée avec un procédé sans enrobé

3.2 Optimisation des déplacements des véhicules de services et publics (type ramassage des Om / Bus)

3.2 Caractérisation d'un axe "porte d'entrée / services"

3.2.1 organisation spécifique bus, ramassage OM, poste... Événementiel
existence d'un plan organisé - pensé à l'échelle inter quartier

3.3 Configuration des accès techniques et services (en particulier collecte des déchets ménagers) en cohérence avec la réduction des parcours et la sécurité d'usage / d'intervention.

3.3 Cohérence des espaces services / sécurisation et parcours

3.3.1 nbre de logts desservi à moins de 250 m d'un point bus, ...
3.3.2 nbre de logts desservi à moins de 100m d'un point collecte om

ENERGIE

9/11

5.1 Avoir sur les équipements et emprises publiques une action volontariste à la maîtrise de l'énergie, en particulier pour l'éclairage urbain et pour les matériaux exploités dans le cadre du programme paysager et du mobilier urbain).

5.1 Plan de composition parcellaire

5.1.1 Conception hiérarchisée du plan d'éclairage, identifiant les points d'appel usagers
5.1.2 Division souhaitée facteur 4 consommation énergie pour éclairage public / situation existante

5.2 Valoriser le potentiel inhérent au site, en particulier au titre de l'ensoleillement ...
=> par les outils de conception du projet (règlement, prospectus...)
=> par une information / sensibilisation apportée aux acquéreurs et maitres d'oeuvre.

5.2 Optimisation capacité énergétique naturelle

5.2.1 plan de composition parcellaire intégrant prospect réglementaires favorisant les apports solaires passifs...



Urbanisation des Coteaux de la Sauldre / Approche Environnementale de l'Urbanisme
Rapport d'évaluation projet - document annexé aux compte-rendus des comités de pilotage des 10-07 et 31-08 2009



Urbanisation des Coteaux de la Sauldre / Approche Environnementale de l'Urbanisme
Rapport d'évaluation projet - document annexé aux compte-rendus des comités de pilotage des 10-07 et 31-08 2009

Aménagement du secteur des Coteaux de la Sauldre :

« Analyse du site

Principes d'aménagement »



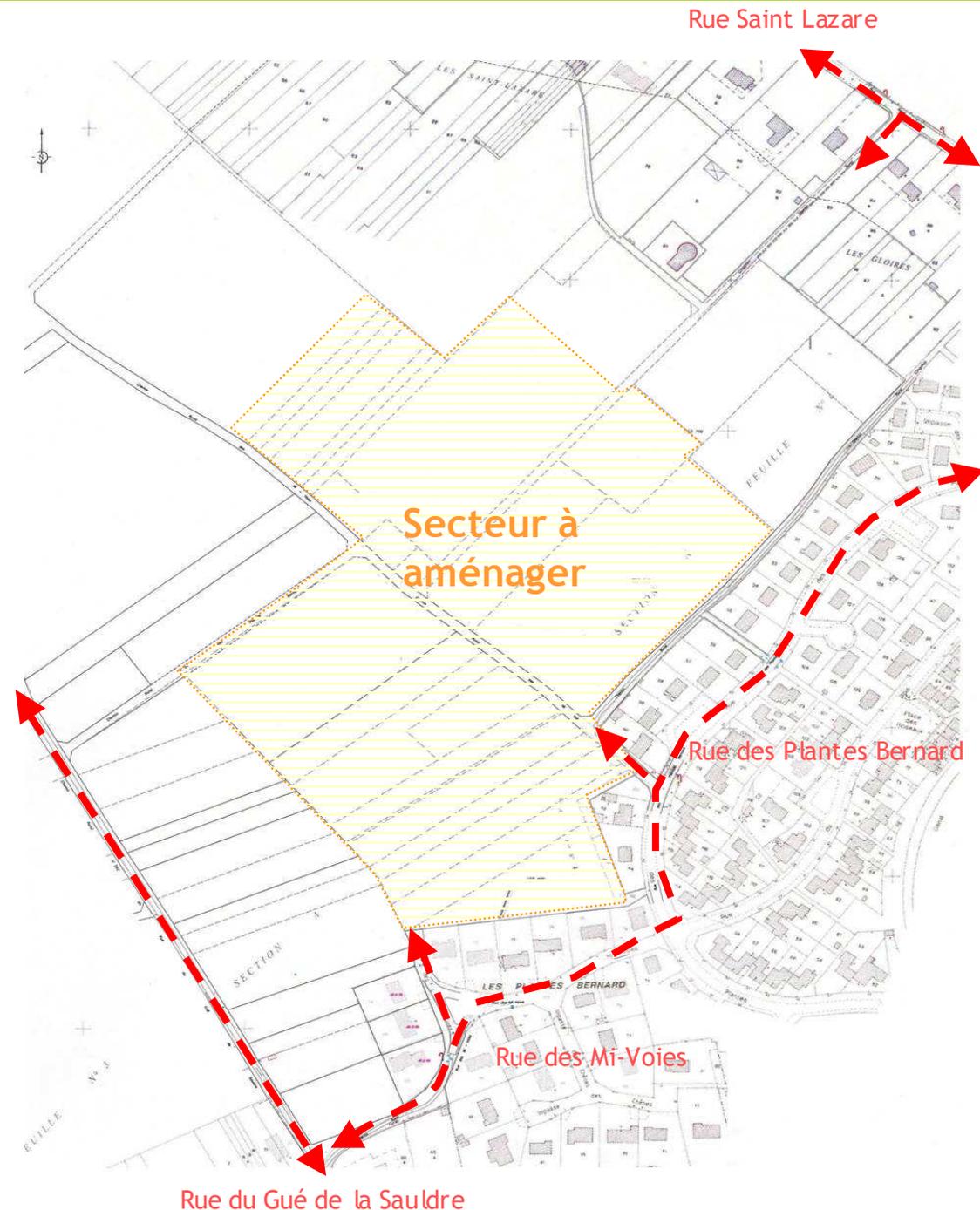
LIAISONS AVEC LE RESEAU VIAIRE ENVIRONNANT

3 accès automobiles peuvent être envisagés :

Rue des Plantes Bernard : emprise de la voie de 13 m, chaussée de 6 m.
Ambiance très minérale : majorité de trottoirs calcaires, absence de plantations.

Rue Saint Lazare : emprise de la voie variant entre 8 et 9 m, chaussée de 5.50 m.
Ambiance très minérale : trottoirs calcaires, absence de plantations.

Rue des Mi-Voies : emprise de la voie de 9 m, chaussée de 5.50 m.
Ambiance moins minérale : plantations (acacias) et gravillonnage bicouche.

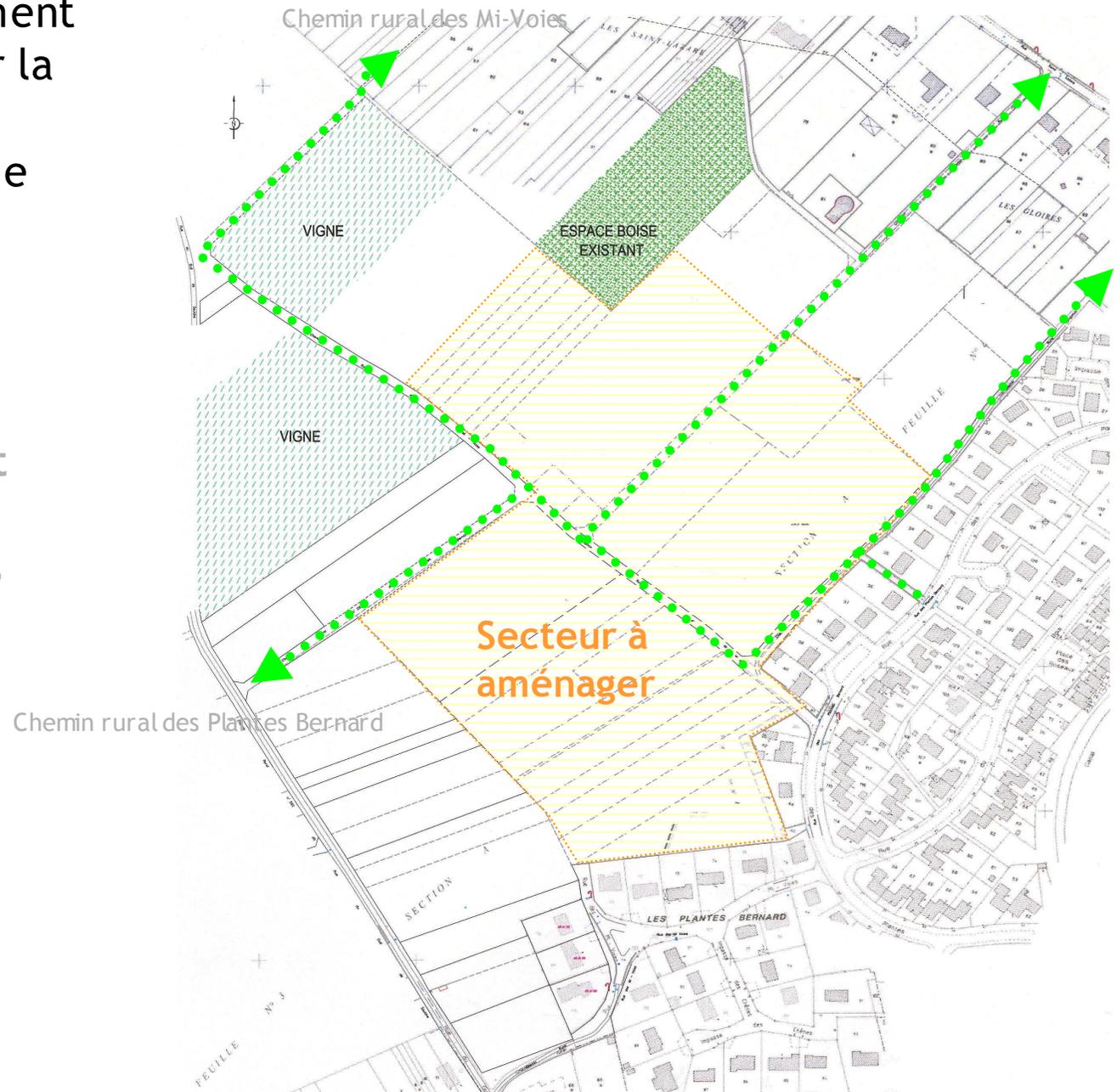


INSERTION DU SITE DANS SON ENVIRONNEMENT NATUREL

Le site s'inscrit dans un environnement naturel (marqué notamment par la présence de vignes et de boisements) et dans un réseau de chemins ruraux riches.

⇒ Il sera indispensable :

- D'assurer une transition entre environnement urbain et milieu naturel.
- De conserver des liaisons avec les chemins ruraux.



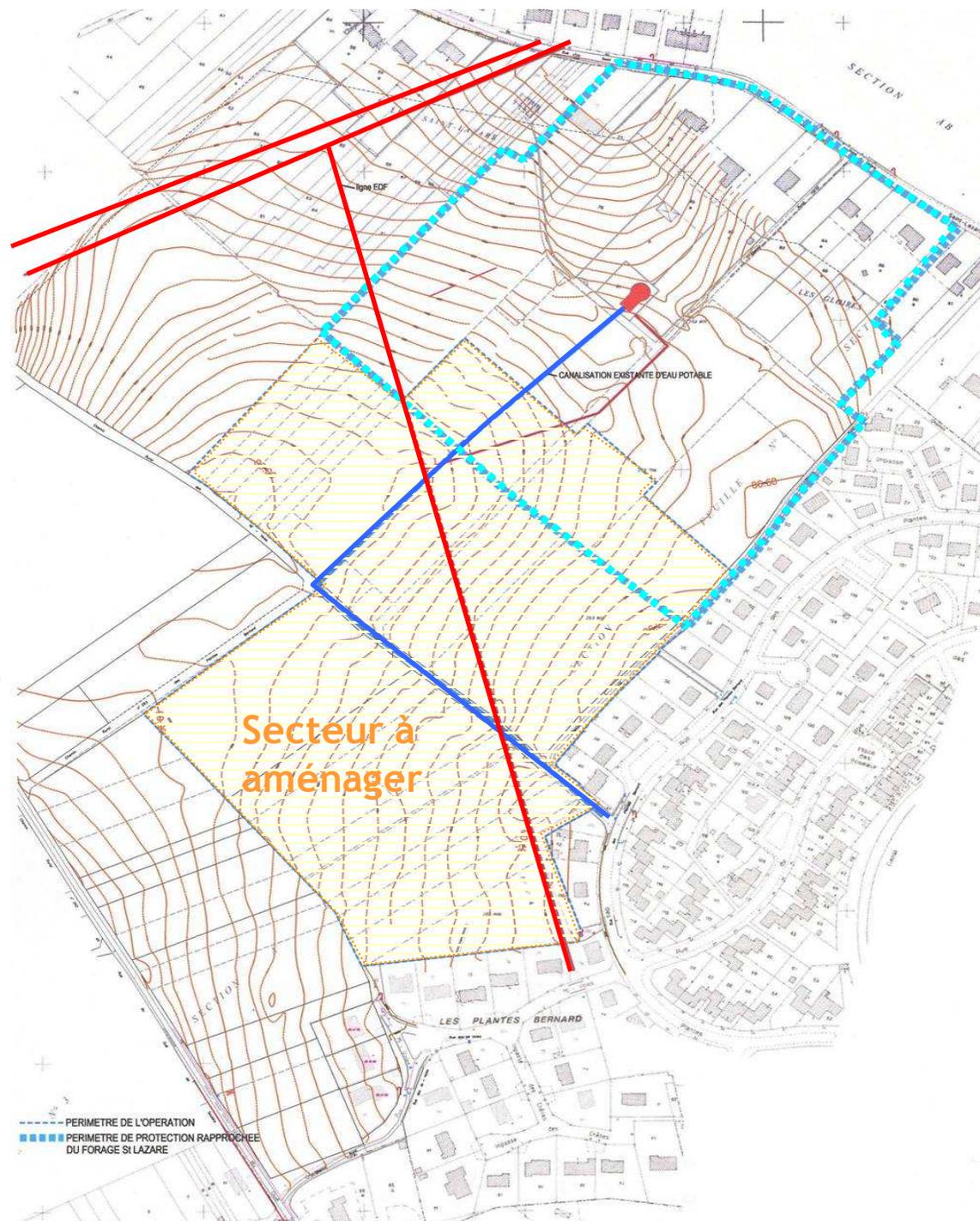
PRISE EN COMPTE DES CONTRAINTES TECHNIQUES

Le terrain à aménager est traversé par :

- ✗ Une ligne électrique : modalités de déplacement à définir.
- ✗ Une canalisation d'eau potable : déplacement difficilement envisageable : concevoir un plan de composition intégrant cette canalisation à la voirie.

La partie Est du terrain à aménager est comprise dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable.

La topographie du terrain doit être prise en compte pour l'implantation des bassins de rétention des eaux pluviales. Ceux-ci devant être implantés aux points bas.



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROFILS PROPOSES

Une voie primaire structurante :

- Une emprise conséquente : voie traitée comme un mail.
- Un aménagement paysagé marqué par :
 - × de larges noues,
 - × des plantations aléatoires arbustives et arborées,
 - × un alignement d'arbres,
 - × des liaisons douces confortables et protégées par les aménagements paysagers.
- Absence de stationnement sur cette voie.

PROFILS PROPOSES

Une voie secondaire adaptée à la desserte :

- Une emprise calibrée pour les besoins.
- Alternance de stationnements et de plantations.
- Cheminement piéton protégé par des plantations.
- Noue.

Une voie tertiaire pour une desserte de faible trafic :

- Vocation : desserte du bâti aménagé autour de placette.
- Une chaussée de taille plus réduite.
- Plantations à développement plus réduit.

ESPACES PUBLICS

Les espaces publics pourraient prendre plusieurs formes dans l'opération :

- **Un espace minéral** pour la placette centrale marquant l'entrée dans le lotissement et autour de laquelle s'implanteront les logements sociaux.
- **Un large espace vert représenté par les bassins.** Cet espace assurera la transition entre urbanisation existante et urbanisation nouvelle.
- **Des espaces plus ponctuels aménagés aux abords des placettes** : des espaces plutôt « réservés » aux personnes habitants aux abords des placettes.
- **Des accotements très végétalisés** : volonté de créer un espace public accueillant sur l'ensemble du lotissement plutôt que de concentrer l'effort sur un espace en cœur d'îlot dont la vocation est souvent difficilement identifiable.

⇒ Les espaces publics ont été renforcés aux abords des parcelles de petite taille afin d'aérer le tissu urbanisé.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

La collecte :

Elle sera assurée par des noues ou des collecteurs en cas d'impossibilité d'évacuation aérienne (problème technique, de niveau, d'imperméabilité).

La rétention et la régulation des rejets vers le réseau existant seront assurés par des bassins. L'exutoire de ces bassins : les réseaux d'eaux pluviales existants rue des Mi-Voies et rue des Plantes Bernard.



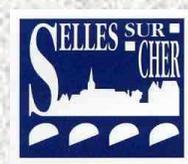
SCHEMA SYNTHETISANT LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT



ANNEXE III : *Audit pour la définition du schéma des Orientations Particulières d'Aménagement pour le secteur 1 AU
« Mardelles » (LCDA fev.2010)*

Selon la délibération du Conseil Municipal, le secteur est requalifié en « 2 AU ».
Son urbanisation effective nécessitera en conséquence une révision simplifiée du PLU.
Cette annexe reste à ce titre indicative des potentialités d'organisation du site – mais n'est pas contractuelle.





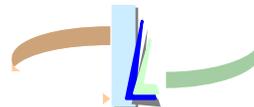
Selles sur Cher (département du Loir et Cher) PLAN LOCAL D'URBANISME

(révision n°2 du P.O.S. valant Plan Local d'Urbanisme)

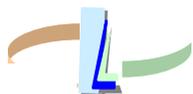
ETUDE D'ORGANISATION DU SECTEUR URBAIN 1 AU « MARDELLES »

Selon la délibération du Conseil Municipal, le secteur est requalifié en « 2 AU ».
Son urbanisation effective nécessitera en conséquence une révision simplifiée du PLU.
Cette annexe reste à ce titre indicative des potentialités d'organisation du site – mais n'est pas contractuelle.

| | |
|--|------|
| Volet A – Diagnostic de site / enjeux | p.01 |
| Volet B – Rapport d'objectifs d'aménagement | p.15 |
| Volet C – Orientations Particulières d'Aménagement | p.24 |



VOLET A – DIAGNOSTIC DE SITE / Enjeux d'Aménagement



ETUDE D'ORGANISATION DE SECTEUR URBAIN 1 AU « Mardelles » - Commune de Selles sur Cher

VOLET A - DIAGNOSTIC DE SITE / enjeux d'aménagement

SOMMAIRE

| | |
|---|------|
| Avant propos – notice explicative | p.03 |
| TITRE I : PRESENTATION DU SITE | p.04 |
| TITRE II : ASSIETTE FONCIERE DU SITE CARACTERISATION | p.07 |
| TITRE III : CADRE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES CADRE GENERAL D'ORGANISATION DES EAUX PLUVIALES. | P.10 |
| TITRE IV : CONDITIONS D'ORGANISATION DU SITE COHERENCE AVEC LE PADD* * (projet d'aménagement et de développement durable du Plan Local d'Urbanisme de la commune) | p.11 |

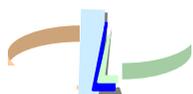
Préambule

Le présent diagnostic de projet urbain est réalisé dans le cadre d'une mission de pré-définition de l'organisation générale de principe pour l'urbanisation future du secteur « 1 AU Mardelles », de façon complémentaire à la réflexion menée au titre du Plan Local d'Urbanisme.

Les pièces réalisées au titre de la mission (volet A – diagnostic de projet urbain) et volet B (rapport d'objectif / enjeux d'aménagement) seront associées au dossier du Plan Local d'Urbanisme en tant que document annexe au rapport de présentation . Le volet C est quant à lui une pièce annexe du PADD

Dans le cadre de l'assistance à la définition du plan de composition, LCDA intervient dans le strict cadre des dispositions d'orientations d'aménagement qui pourront être par la suite exploitées par les futurs aménageurs au titre de la cohérence de leurs projets vis-à-vis des intentions exprimées par la Collectivité et ses Partenaires Administratifs .

L'ensemble des dispositions présentées dans cette étude est du ressort décisionnel de la Commune de Selles sur Cher, acté par la présence de cette étude au titre du dossier du Plan Local d'Urbanisme, et selon les procédures administratives associées à l'approbation du PLU.



Objet et portée de l'étude

Dans le cadre de l'actuelle élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Selles-sur-Cher a sollicité la société LCDA pour la réalisation d'une étude de pré-définition de l'organisation des secteurs à urbaniser situés au contact du Centre bourg.

Cette étude a pour objectif d'exprimer, au vu d'un diagnostic préalable du site et des enjeux pour l'aménagement du site, les objectifs d'aménagement et les mesures pour l'environnement retenus par la Collectivité.

Ce document servira de base d'appui :

⇒ à la définition du « Parti d'Aménagement » par les aménageurs des futures opérations d'urbanisme;

⇒ ainsi que – conjointement au parti d'aménagement – à la réalisation du Schéma des Orientations Particulières d'Aménagement.

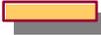
Modalité de la concertation

Indépendamment des réunions organisées pour l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, le présent dossier a été constitué en groupe de travail du 20 janvier 2010 et en « atelier PLU » du 12 février avec la DDEA UT Romorantin.

Ce document sera donc intégré au dossier d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, en tant que pièce d'information annexe du rapport de présentation (volets A et B) et pièce annexe du PADD (volet C).



Tableau de synthèse du diagnostic préalable du site

-  1- Présentation du site
-  2- Organisation urbaine dans l'environnement du site
-  3- Contexte à l'urbanisation de la zone à aménager

Nous produisons ci-contre l'ensemble des critères d'analyse abordés au titre du diagnostic de projet urbain, permettant d'encadrer la définition du parti d'aménagement du site.

Localisation : A proximité du Village de Bezaine, au contact de la route de Gièvres à environ 3 kms du centre ville de Selles sur Cher ,

Le site d'urbanisation future représente une superficie de 3.8 ha

Relief / cadre naturel:

Les terrains suivent une pente relativement faible d'orientation nord sud , dans un environnement bâti pavillonnaire dans lequel s'inscrit également des bâtiments artisanaux ou d'anciens bâtiments agricoles maintenus en patrimoine privé familial.

Occupation du sol:

Anciens terrains cultivés ou en jardins maraichers.

Absence de siège d'exploitation agricole sur le site

Parc du Château de la Nouyes et canal à proximité

Dessertes : Deux accès latéraux par les voies communales n°6 et la rue des Nouyes : Ancrage immédiat possible au village de Bezaine;

Route de ... empruntée dans le cadre des relations domicile travail et accessibilité au transport scolaire.

Paysage : Espace ouvert en « plein champ » - encadré par les lisières urbaine. Ouverture « Sud » sur perspective Canal et Cher.

Pas de patrimoine bâti sur site – Château de la Nouye en arrière plan , avec périmètre de protection MH parc et château.

Servitudes d'urbanisme principales:

Présence d'un Monument Historique inscrit au MH, avec périmètre de protection; Patrimoine bâti de caractère; site archéologique recensé par la DRAC.

Synthèse des enjeux pour le projet urbain et de développement durable

Volonté de recentrage urbain pour la constitution d'un véritable pôle « village » sur Bezaine / Mardelles.

Perspective d'organisation d'un petit pôle commercial / services « de proximité » résidentielle.

Lien étroit avec le patrimoine alentours : canal / parc château

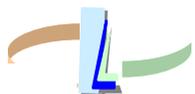
Articulation du projet urbain sur les réalités « physiques » du site :

- ⇒ gestion des eaux pluviales;
- ⇒ Cônes de visibilité remarquables;
- ⇒ prise en compte de la proximité des espaces « privés / familiaux » adjacents.
- ⇒ proximité du Château de la Mure

Prise en compte d'une vision durable de l'environnement.

La déclinaison du secteur IAU en « orientations particulières d'aménagement » permet de maîtriser la consommation foncière dans un cadre strict d'engagement de la maîtrise d'ouvrage.

Ces orientations s'appuient prioritairement sur la valorisation des composantes naturelles du site et sa relation à l'espace « vécu » des futurs usagers et actuels riverains



2 – Localisation et Principe d'organisation urbaine dans l'environnement du site

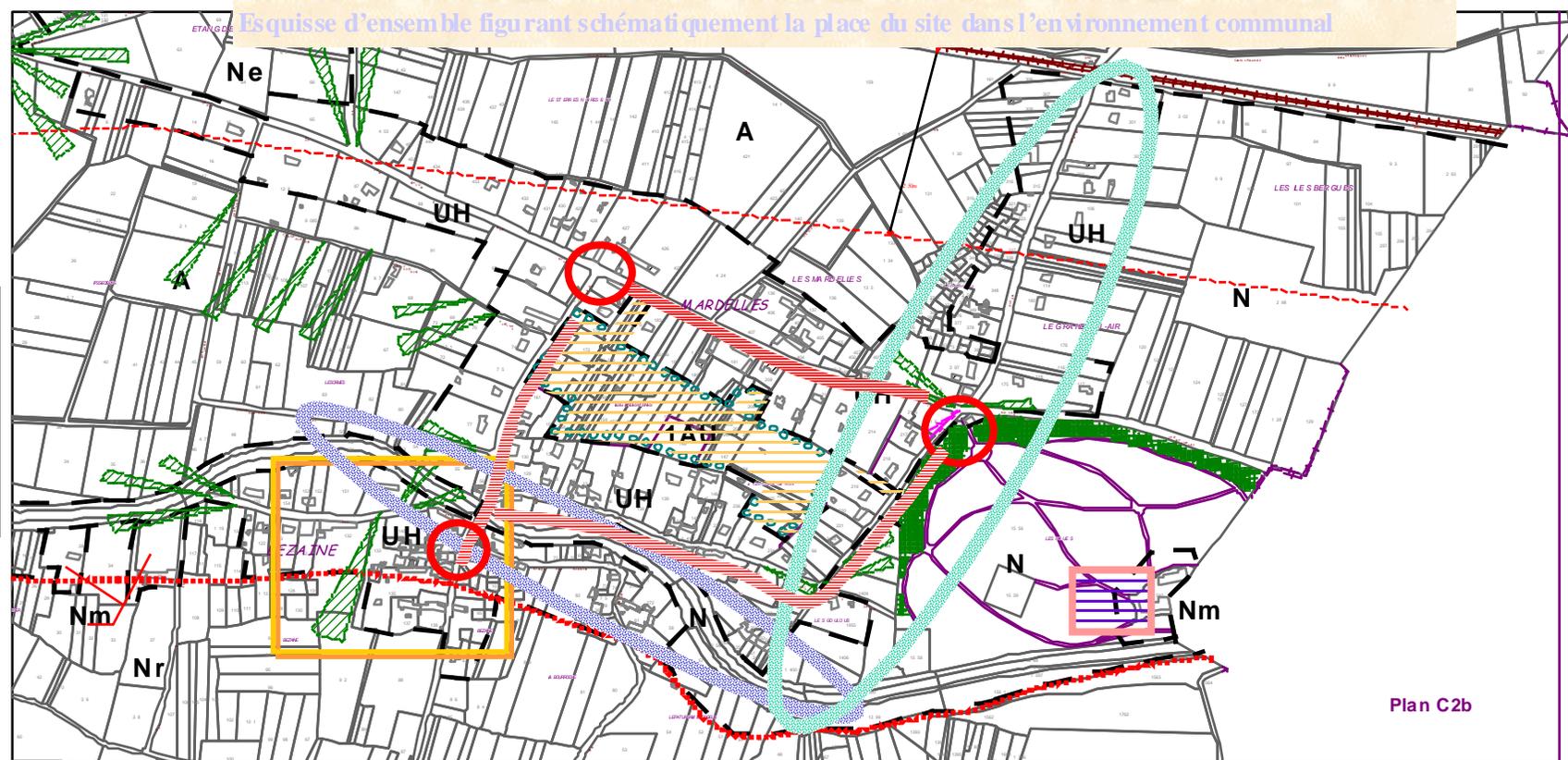
(première

approche pour identification et mise en scène des éléments du site)

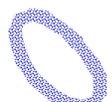
-  1- Présentation du site
-  2- Organisation urbaine dans l'environnement du site
-  3- Contexte à l'urbanisation de la zone à aménager

Le secteur « 1 AU » des Mardelles est localisé en « cœur de village »;

L'ensemble du secteur d'étude représente une superficie de 3.8 ha.



 Site couvert par le schéma d'organisation des secteurs 1 AU

 Axe patrimoine « Canal » / fil bleu

 Axe patrimoine « parc et bois » / fil vert

 Château / parc

 Village urbain

 points « nodaux » des déplacements urbains

ENJEUX

Valorisation d'un espace urbanisable inscrit dans une logique de « porte de village ».

⇒ urbanisation « relais » du programme Sauldre / horizon 2012 / 2015 ;

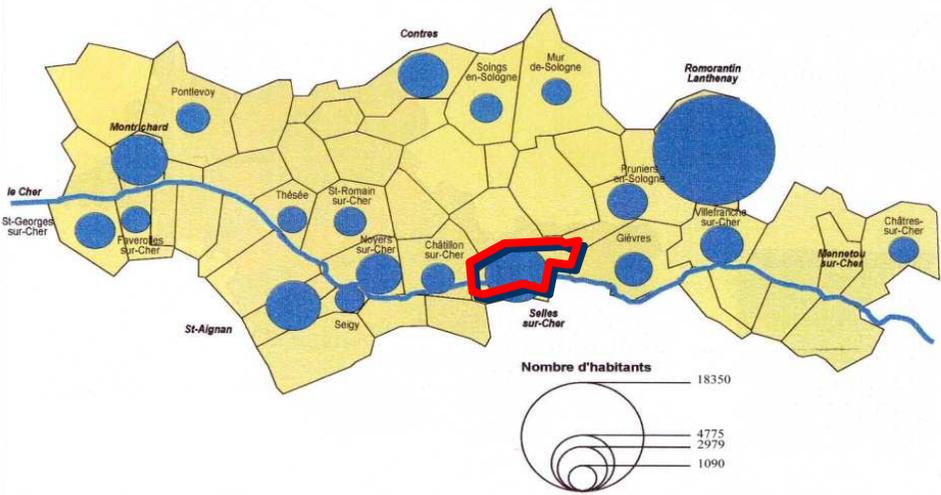
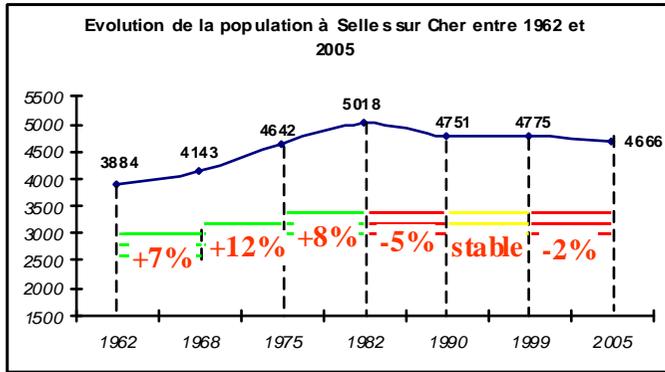
⇒ inscrit dans l'objectif de mixité urbaine et capacité de diversification de l'offre bâtie;

⇒ compatible avec les réseaux EU existants et permettant d'optimiser les investissements publics liés au désenclavement de Bezaine / Mardelles (accessibilité / espace service...).

⇒ valorisation de l'environnement résidentiel et patrimonial; inscription du projet dans une logique de continuité du programme « fil bleu » / « fil vert » initié à l'échelle de la ville

3- Contexte à l'urbanisation du secteur 1AU

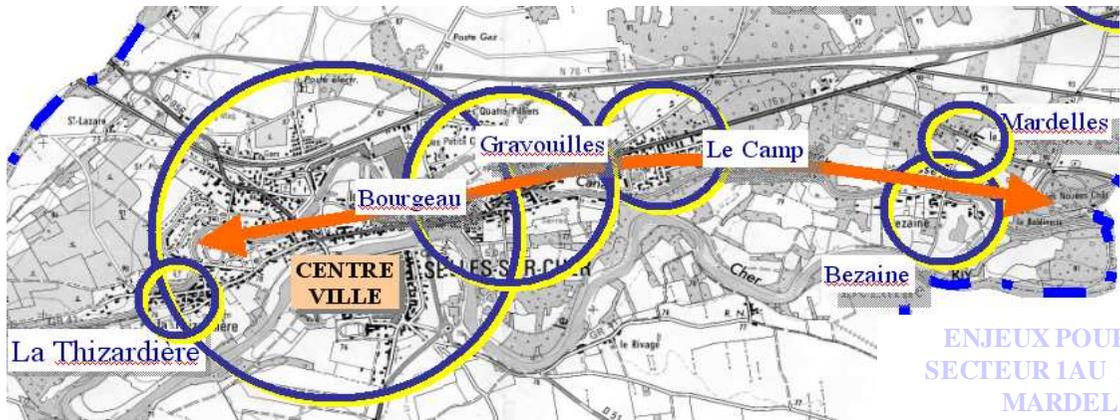
- 1- Présentation du site
- 2- Organisation urbaine dans l'environnement du site
- 3- Contexte à l'urbanisation de la zone à aménager**



| | 1962-1968 | 1968-1975 | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
|-------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|------------|
| Solde naturel | +30 | +85 | +46 | -87 | -123 |
| Solde migratoire | +229 | +414 | +330 | -180 | +147 |
| Total | +259 | +499 | +376 | -267 | +24 |

Rappel des ENJEUX POUR LE PLU

- Un atout structurel : le cadre de vie avec un pôle de services attractif à proximité de l'A85.
 - Une contrainte conjoncturelle : l'absence de mobilité résidentielle, et pas de disponibilité foncière aux logements nouveaux.
- L'enjeu est d'accueillir de nouveaux ménages afin de pérenniser les services et équipements de proximité pour un espace attractif à « positionner » entre Cher et Sologne.

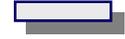


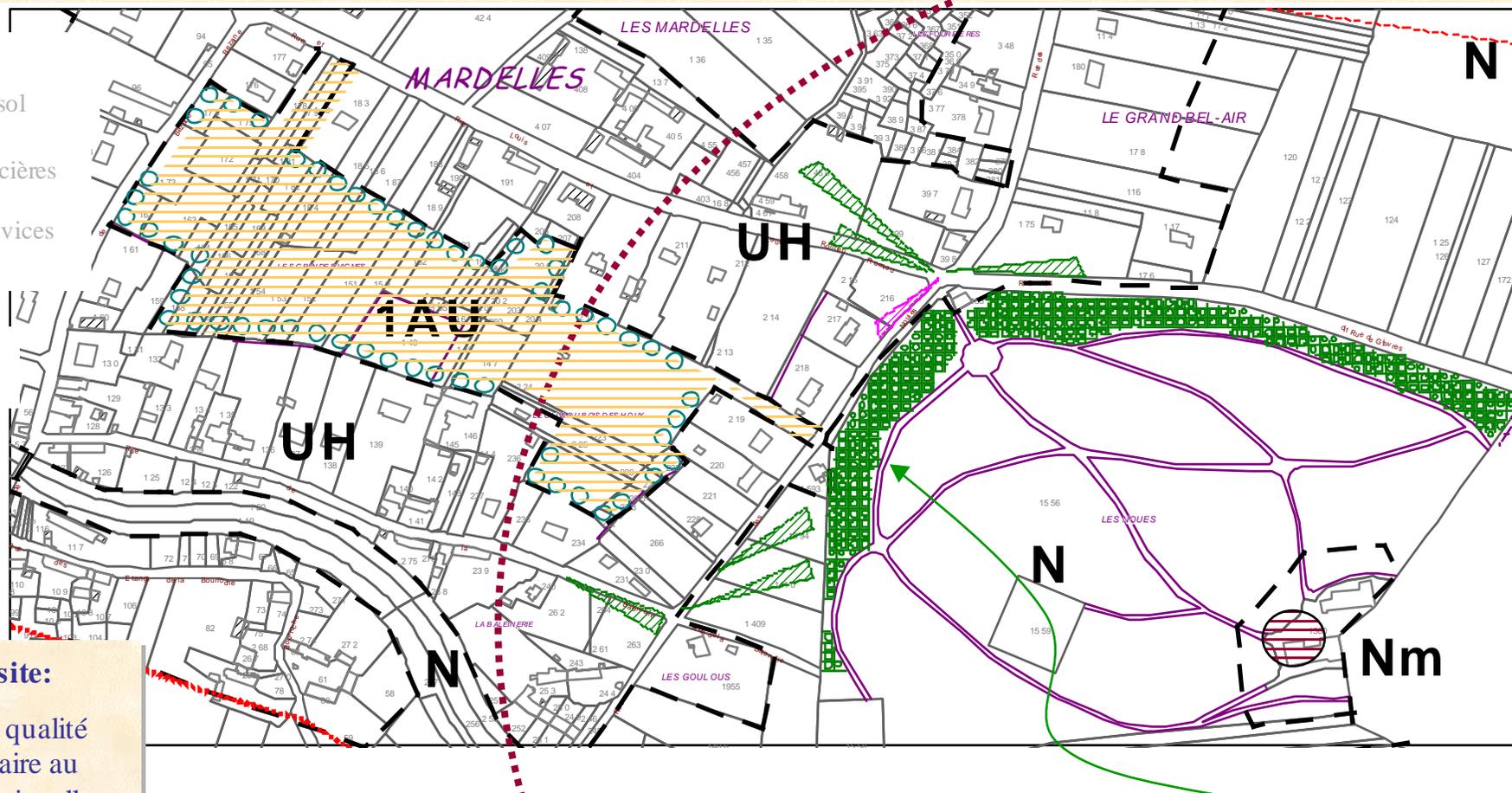
ENJEUX POUR LE SECTEUR 1AU DES MARDELLES

- Conforter la fonction « village urbain » en apportant une offre diversifiée habitat et potentiel services de proximité (effet de « seuil attractif »).
- Capacité de transmission du parc bâti existant par le biais d'un véritable « projet de vie » aux différents ages et parcours familiaux.
- Eviter ainsi la déprise de l'ensemble du parc bâti au fur et à mesure du renouvellement démographique (effet « locomotive du programme »)



Caractérisation

-  1- Les servitudes d'urbanisme
-  2- L'occupation du sol
-  3- Les réserves foncières publiques à étudier (équipements et services d'intérêt public)
-  Site couvert par le schéma d'organisation des secteurs 1 AU



ENJEUX pour le site:

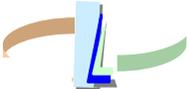
Définir les critères de qualité architecturale nécessaire au respect de l'harmonie visuelle avec le cadre paysager et architectural.

Une attention particulière est à porter sur les conditions de « co-visibilité / valorisation par la voirie structurante »

CHAMP DE COVISIBILITE AVEC PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PARC

Le parc figure également dans la liste des sites archéologiques)

Espace Boisé Classé prévu au Plan Local d'Urbanisme
(représentation indicative)

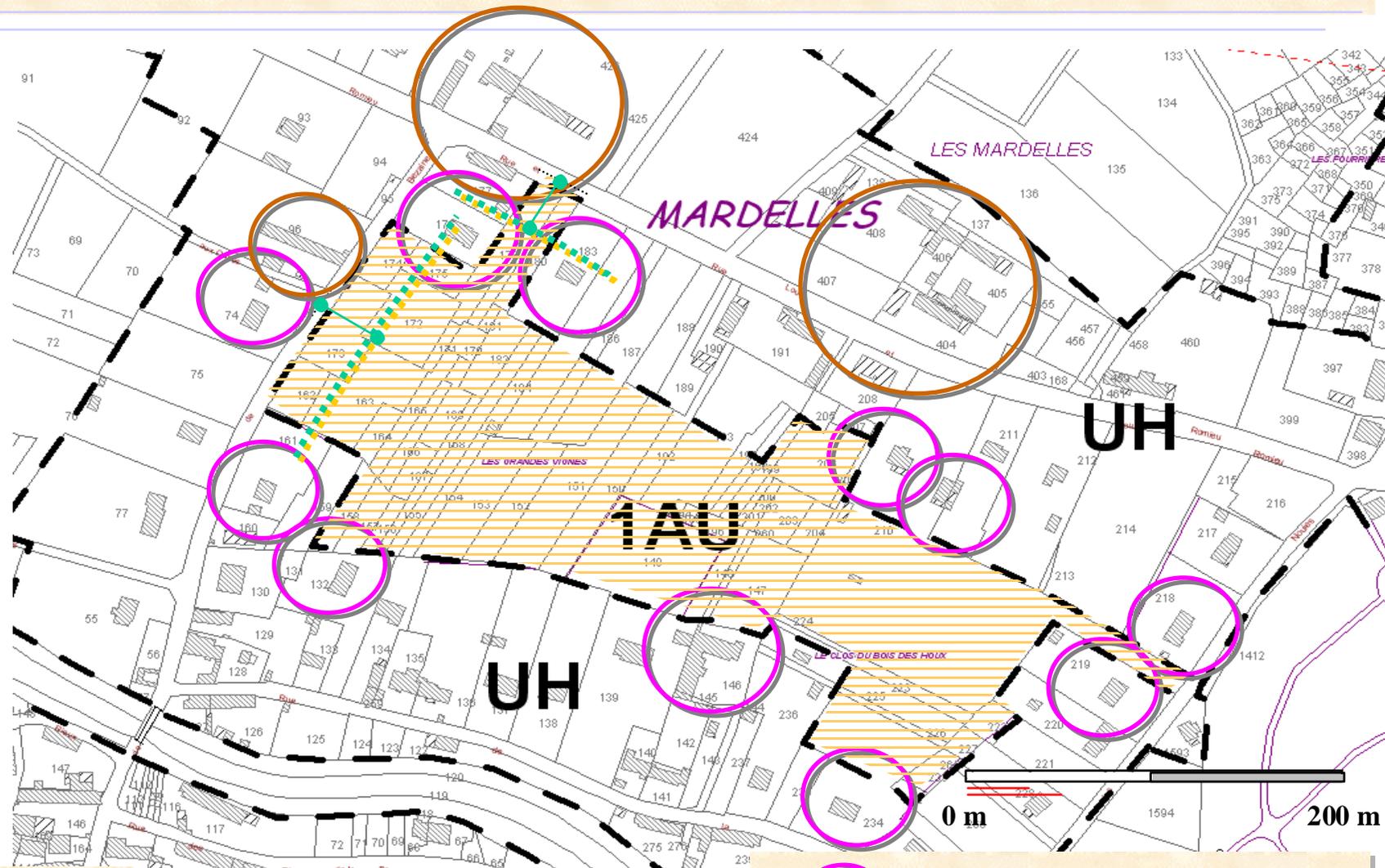


Titre II - ASSIETTE FONCIERE DU SITE

Caractérisation

1 : servitudes et contraintes d'urbanisme

-  1- Les servitudes d'urbanisme
-  2- L'occupation du sol
-  3- Les réserves foncières publiques à étudier (équipements et services d'intérêt public)
-  sites couverts par le schéma d'organisation de secteur (assiette foncière indicative)

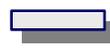
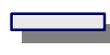


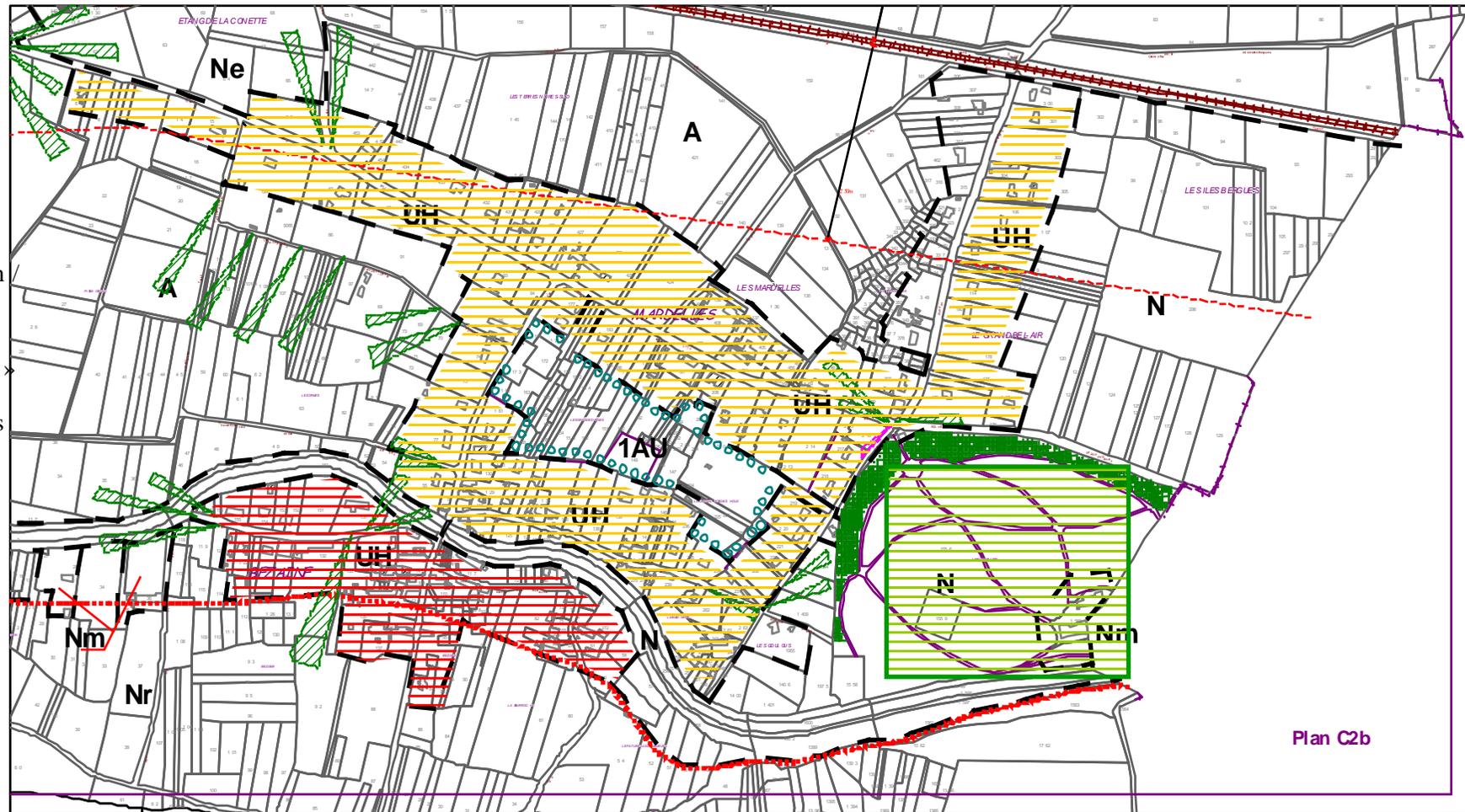
 **RECU VIS A VIS DES espaces de circulation**
Respect des distances de confort acoustique et covisibilité (au moins 25m pour confinement acoustique)

 **RECU VIS A VIS DES BATIMENTS ECONOMIQUES**
Respect des distances de confort acoustique et covisibilité (au moins 35 m sur confinement acoustique)

 **CADRE DE VIE VIS A VIS DU BATI RIVERAIN** **Bruit et confort de proximité visuelle...**
Le projet doit prendre en compte une distance « tampon » vis à vis de la lisière bâtie, afin de respecter les normes légales d'émergence acoustique.

2 – L'occupation du sol (situation actuelle)

-  1- Les servitudes d'urbanisme
-  **2- L'occupation du sol**
-  3- Les réserves foncières publiques à étudier (équipements et services d'intérêt public)
-  1AU Projet d'urbanisation friche et jardins
-  Village « historique »
-  Extensions urbaines
-  Pôle nature, parc
-  Boisement



ENJEUX pour l'aménagement du site

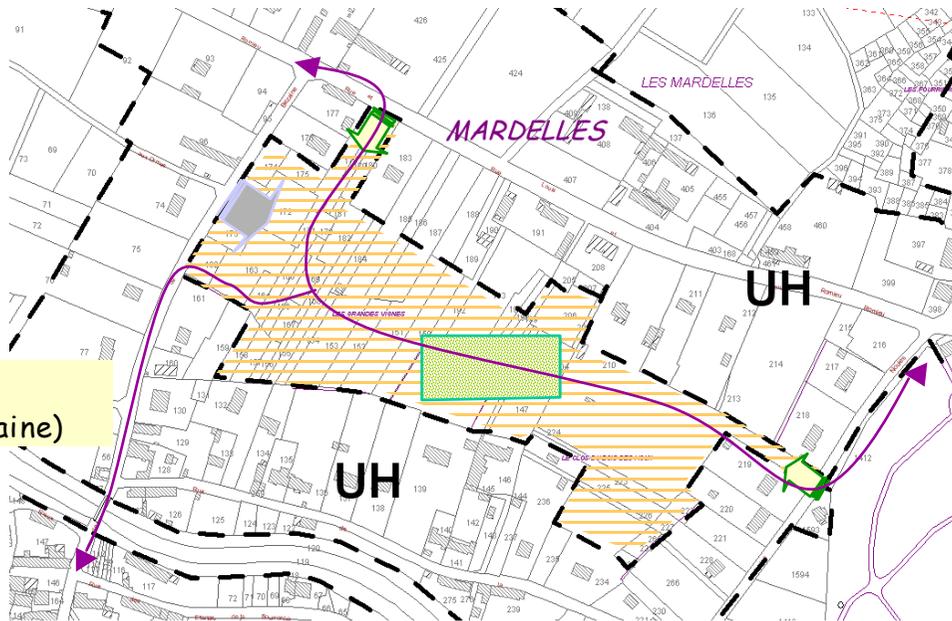
Un secteur qui s'inscrit dans un espace de type résidentiel pavillonnaire préexistants

L'objectif est ici la maîtrise des lisières bâties en compensant une extension urbaine linéaire au coup par coup... par une véritable opération d'urbanisme structurée en « avant poste » d'une qualification globale de la porte de village « Mardelles / Bezaime »

... sur des terrains dont les perspectives de valorisation agricole sont quasi inexistantes (enclave foncière)

3 – Les emprises foncières pour équipements d'intérêt public étudiant (mise en perspective des enjeux d'accès et d'organisation des secteurs d'étude et alentours)

-  1- Les servitudes d'urbanisme
-  2- L'occupation du sol
-  **3- Les réserves foncières publiques à étudier (équipements et services d'intérêt public)**
-  sites couverts par le schéma d'organisation de secteur (assiette foncière indicative)
-  Grande randonnée
-  Petites randonnées
-  Domicile -travail
-  Équipement ou espace citoyen compatibles avec la proximité résidentielle



PERSPECTIVES D'AMENAGEMENT

-  Accès principale à privilégié
-  Accès « liaison douce »
-  Mail public ouvert sur le village (intégrant service proximité urbaine)
-  Possibilité de réseau liaison piétonne / cycle...

Enjeux pour le site:

S'appuyer sur les sentes piétonnes pour mettre en place un réseau de liaisons douces cycles/piétons à l'échelle du village Mardelles/Bezaine vers Saugirard et Turpinier

Intégrer au parti d'aménagement un espace public ouvert à la vie citoyenne locale : marché thématique, « journée des voisins »...

Organiser les accès et desserte du secteur 1AU de façon à permettre une diffusion des déplacements et permettre une certaine « centralité » dans l'offre de mobilité publique (accès bus, covoiturage...).

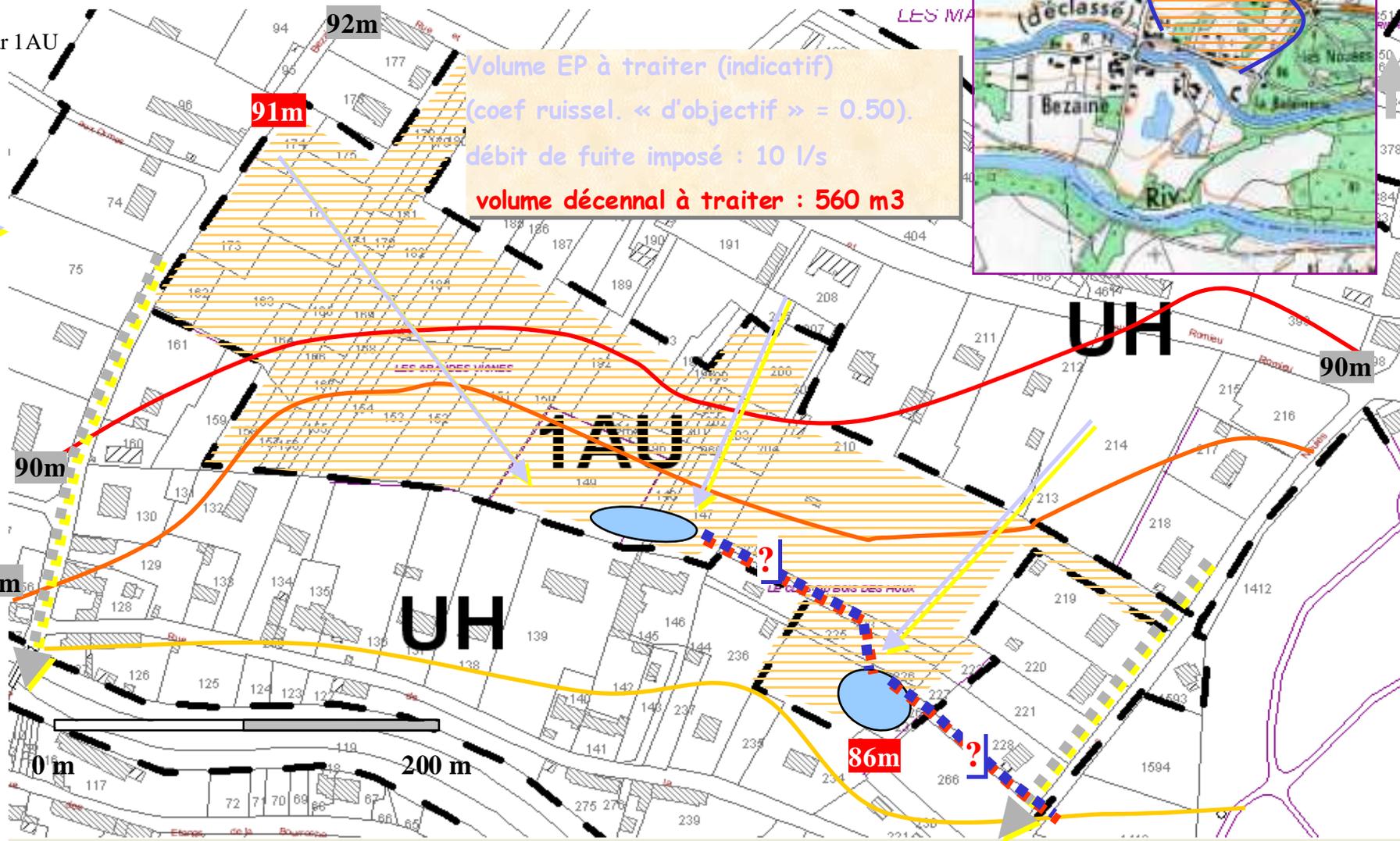
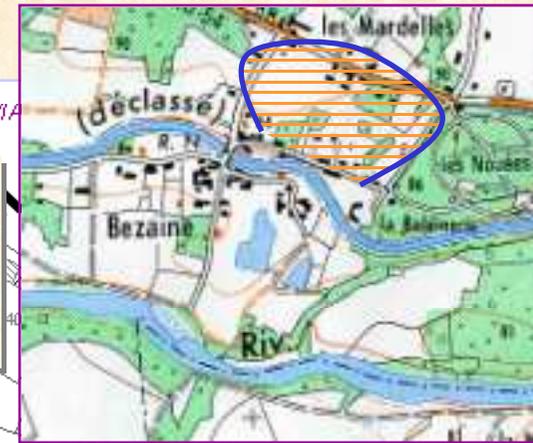
III - CADRE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

==== Périimètre de secteur 1AU

Relevés indicatifs réalisés en préalable au futur dossier « Loi sur L'eau »

Orientation générale des écoulements
Pente moy. 1.5%

Volume EP à traiter (indicatif)
(coef ruissel. « d'objectif » = 0.50),
débit de fuite imposé : 10 l/s
volume décennal à traiter : 560 m3



Perspective d'implantation de bassin de rétention

ENJEUX pour l'aménagement du site

raccordement aval sur EP existant ? (extension)

Réseaux existant autour du site à aménager : diamètre et capacité résiduelle ?

A vérifier capacité d'infiltration « in situ » et compatibilité entre capacité d'infiltration et noue

Aménagement paysager (espace vert) du bassin de rétention et configuration en « fil d'eau » pour l'acheminement des eaux pluviales vers l'exutoire principal (à confirmer selon levés topographiques précis)

Dégagement d'emprise pour rejet EP en frange Est ?

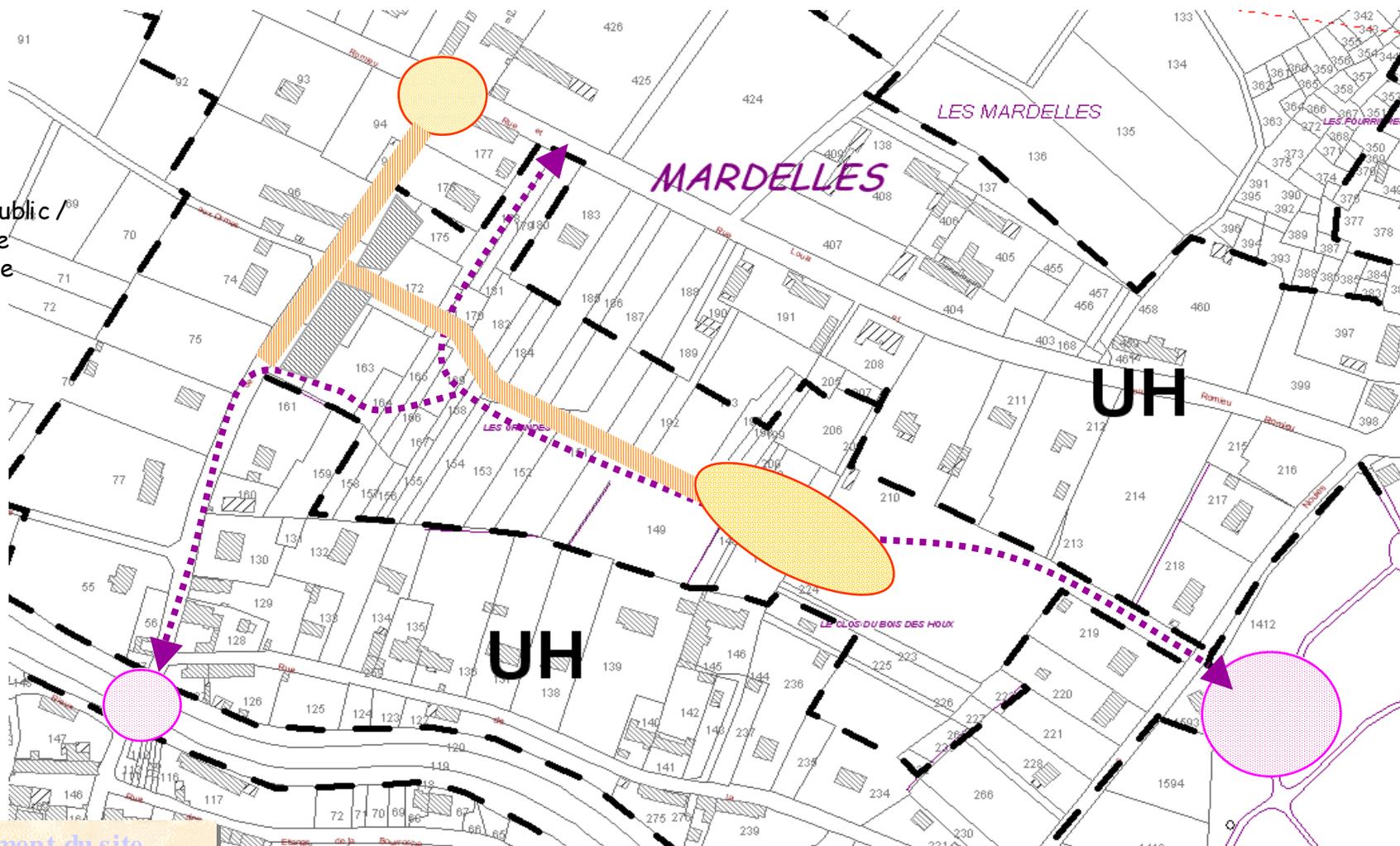
IV - CONDITIONS D'ORGANISATION DU SITE

Enjeux pour la cohérence avec le PADD *

1 – Organisation de la voirie

* Projet d'Aménagement et de Développement Durable du Plan Local d'Urbanisme

-  1- l'organisation de la voirie (enjeux pour le site)
-  2- La réflexion menée dans le cadre du PLU
-  3- Le projet paysager
-  Porte de village
-  mail public / espace service
-  aménagement en voirie primaire
-  stationnement visiteur
-  Pole patrimoine
-  Logique de bouclage des parcours à l'échelle piétons et cycles (fil vert / fil bleu)



NOTA / La « mise en scène » des enjeux suivants est indicative de la réflexion menée dans le cadre de la définition du schéma d'organisation de secteur – en l'absence de toute valeur « technique », de localisation ou d'exécution effective en l'état.

ENJEUX pour l'aménagement du site

➡ Ancrage du secteur 1AU au village urbain – desserte des espaces résidentiels et aménagement d'un pôle de vie publique.

➡ Agrément des parcours piétons et cycles – hors voie circulées en relation avec la volonté de préserver la qualité de vie et promouvoir les parcours « fil bleu » / « fil vert »

➡ Nouvelle configuration des déplacements avec place importante accordée à l'espace de service aux transports alternatifs à la seule voiture – accessibilité pour le village.

2 – Synthèse de la réflexion menée dans le cadre du PLU sur la valorisation centre ville et les objectifs urbains

1- l'organisation actuelle de la voirie

2- La réflexion menée dans le cadre du PLU

3- Le projet paysager

POINTS CLEFS de la réflexion PLU (enjeux pour l'aménagement du site)

Le PLU présente une ouverture à l'urbanisation de 14 ha en secteurs 1AU pour atteindre l'équilibre recherché d'environ **130 logements** répartis a priori de la manière suivante:

- Secteur Sauldre (10 ha): env. 08 ha viabilisés (hors coulée verte) - avec **13 logements/ha**, soit un potentiel de **100 logements**;
- Secteur Mardelles (3,8 ha) : env. 3,5 ha viabilisés avec **12 logement/ha**, soit un potentiel de **35 logements**.

Rappel : L'objectif global de 280 logements à horizon 2020 est ensuite porté par les secteurs 2 AU inscrits au PLU – en partie en densité urbaine (Sauldre 2eme partie et Bourgeau) et en densité de type « village » (Bondice, Saugirard et Collinière).

➡ Accueillir de nouvelles familles jusqu'à l'équilibre démographique

➡ Accueil de nouveaux ménages afin de pérenniser les services et équipements de proximité:

⇒ Accroître le bâti en contact des équipements existants (sur le bourg et les villages équipés) sans mettre en péril les finances communales.

⇒ Maîtriser l'organisation des espaces bâtis en tenant compte du cadre naturel (risques naturels et qualités environnementales et paysagères)

⇒ Préserver les unités d'exploitation agro-viticoles et leur capacité d'organisation associée;

⇒ Proposer à terme une nouvelle organisation des déplacements afin de redonner priorité aux déplacements en centre bourg (accès commerces et services)

➡ Promouvoir la qualité du cadre de vie en lien avec le patrimoine communal (canal et cher, châteaux, viticulture,...) et la perspective de structuration d'un espace de mobilité durable – alternative à la voiture particulière.

➡ S'inscrire dans un projet global de valorisation de la ressource foncière par un plan d'urbanisation qui respecte les lisières non bâties, et la récente restructuration foncière des espaces agricoles.



Bezaine
et Mardelles Villages

Le secteur I AU



Le Canal – la Nouye



Sente « fil bleu
fil vert »



VOLET B – RAPPORT D’OBJECTIFS d’aménagement



ETUDE D'ORGANISATION DE SECTEUR URBAIN « 1 AU Mardelles »

Commune de Selles sur Cher

VOLET B - RAPPORT D'OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

Avant propos

TITRE I : LES CRITERES D'ORGANISATION DES SECTEURS 1 AU page 18
arrêt des critères de définition du parti d'aménagement

TITRE II : TABLEAU D'OBJECTIFS PROGRAMME – selon réunion du 12 février 2010 page 22

Préambule

Le présent rapport d'objectifs est établi sous la forme d'un cadre général des principes d'aménagement des secteurs « 1 AU » prévus au PLU.

Ce document sert de cadre d'objectifs retenu par la Commune et ses partenaires réunis en Groupe de Travail Consultatif, à l'attention des futurs aménageurs.

Il sera reproduit au Plan Local d'Urbanisme en tant que pièce annexe du rapport de présentation.

Il est accompagné d'un « Schéma d'Organisation de Zone » (cf volet C du dossier) qui pourra lui-même être annexé soit au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU, soit au rapport de présentation du PLU.



Titre I : Critères d'organisation du secteur urbain « 1 AU Mardelles »

1- QUALITE DU PROJET URBAIN :

(aspects mixité urbaine et sociale – place des équipements publics...)

Objectifs d'aménagement

Le programme d'urbanisation peut s'effectuer en une seule phase ou en deux phases

La morphologie urbaine part du principe d'intégrer la desserte en requalification partielle de la voirie communale d'accès au Village de Bezaire.

Les programmes devront respecter le critère de progressivité entre un espace bâti dense central et celui plus lâche en périphérie de secteur, en cohérence avec la structure pavillonnaire bâtie existante.

La connexion harmonieuse avec l'environnement urbain a guidé le tracé de la voirie de desserte résidentielle en recherche d'ancrage à la voirie communale de « seconde catégorie » riveraine du site.

Par ailleurs, l'implantation de liaisons douces (cycles/piétons) dans le secteur urbain s'inscrit dans la perspective de desserte du Village de Bezaire et des pôles nature/détente Canal / Nouée.

Les besoins en équipements publics sont définis par:

- les espaces verts et le traitement paysager des emprises publiques nécessaires pour le fonctionnement du site (intégrant en particulier les terrains nécessaires à la réalisation d'un bassin de régulation / infiltration des eaux pluviales et servitudes accès).
- les emprises pour le stationnement de proximité.
- une desserte primaire « relais » de la voirie communale sur laquelle s'embranchent la voirie de desserte des espaces résidentiels, d'une part, et les parcours piétons et cycles, avec une séquence isolée de la circulation, ceci dans l'optique de valorisation du programme « Fil Bleu / Fil Vert » développé au PADD.

Enfin l'organisation du prospect des constructions repose sur le principe de « percée visuelle » dans l'axe topographique et donnant sur le Village et le Canal – tenant compte ici de l'optimisation de l'orientation des façades principales vis à vis de l'ensoleillement.



2- GESTION DES FLUX :

(aspects sécurité et complémentarité des modes de déplacements sur le site et en relation avec son environnement. Qualité de l'information)

Objectifs d'aménagement

Le principe d'organisation générale proposé pour l'ensemble du 1 AU « Mardelles » repose sur les critères suivants :

- ⇒ Création d'un axe de déplacement « primaire » permettant une nouvelle desserte du secteur Bezaine / Mardelles avec un ancrage principal sur la voie communale n°6 et un accès « secondaire » par la rue des Nouyes .
- ⇒ Volonté est ici traduite pour une différence fonctionnelle entre la voirie primaire de desserte urbaine et la voirie secondaire de distribution « à la parcelle ». Cet axe permet par ailleurs de requalifier la continuité de la voie communale desservant Bezaine, en lui donnant un caractère plus urbain – via un espace « ouvert » au stationnement visiteur, dont l'intérêt premier est de rendre possible des échanges et initiatives citoyennes pour une mobilité solidaire.
- ⇒ La fréquentation de la voirie communale par les engins agricole reste inchangée.
- ⇒ Les emprises piétonnes et cycles deviennent prioritaires dans l'accès de proximité entre Village et « mail urbain central » proposé au programme d'aménagement. Leur configuration (signalétique, paysagement..) s'inscrit dans le cadre d'une cohérence à l'échelle des déplacements « doux » d'agglomération (tel qu'initié avec la requalification de la porte Sud de Ville / Bld Loustau – secteur camping, d'une part, et repris également dans le programme des liaisons douces pour le secteur 1 AU de la Saudre d'autre part.
- ⇒ La hiérarchisation des voies et leurs différenciation de traitement feront partie intégrante des opérations d'urbanisme.
- ⇒ L'ensemble du projet doit permettre une répartition équilibrée des flux de circulations internes au futur secteur urbanisé, cohérente avec les observations du Conseil Général – notifiant les conditions d'accès depuis la route de Gièvre.
- ⇒ La lisibilité du plateau résidentiel devra être assurée par une signalétique spécifique au secteur.



3- QUALITE DU PROGRAMME ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Objectifs d'aménagement

aspects qualité de la construction, implantations, densité, qualité du traitement paysager et des espaces verts...

- ⇒ L'urbanisation du secteur 1 AU des Mardelles répond à l'objectif transcrit au PADD de renforcer l'attractivité des villages urbains structurant l'espace communal et complémentaires de la ville centre, et d'accueillir de nouveaux ménages.
- ⇒ Cette attractivité se fera d'abord par la qualité des constructions, selon les standards et normes en vigueur, notamment au titre de l'environnement de la construction (isolation, qualité des matériaux, alternatives énergétiques...). En ce sens, une programmation de type Eco Village est tout à fait possible et souhaitée par la Collectivité, à l'image de l'initiative développée par la mairie pour l'engagement d'un « Audit d'Approche Environnementale de l'Urbanisme » sur l'opération d'urbanisation des « Coteaux de la Sauldre ».
- ⇒ Les futurs programmes d'aménagement chercheront à éviter toute promiscuité visuelle. C'est en ce sens qu'une emprise paysagère / plateau stationnement est réservée en entrée ouest de l'opération pour atténuer la proximité avec la façade agricole / bâtie en front.
- ⇒ Les volumétries seront déterminées et le cas échéant spécifiées au cahier de charges de cession des lots. Elles doivent permettre la mise en valeur des éléments architecturaux et paysagers de la commune dans un contexte géographique concerné par un patrimoine bâti et paysager de proximité;
- ⇒ La densité de l'opération est étudiée de façon à présenter une intégration optimale dans la silhouette urbaine générale, en cohérence avec les densités avoisinantes le site, tout en assurant la mixité résidentielle.
- ⇒ Le cahier des charges de cession des lots pourra être plus exigeant si nécessaire (au vu des dispositions du règlement du PLU) et en particulier dans l'optique d'une charte des bonnes pratiques environnementales à la construction.



4- QUALITE DU TRAITEMENT DU CADRE DE VIE

aspect gestion des risques et nuisances, qualité des inter-faces avec l'espace riverain bâti ou non bâti... durabilité des relations et échanges publics sur le site ...

Objectifs d'aménagement

⇒ L'urbanisation du secteur urbain « 1 AU Mardelles » doit permettre l'implantation de services aux personnes, du fait de son inscription en continuité de l'espace urbain et par sa vocation résidentielle (qui n'exclue pas l'accueil de services à la personne).

⇒ En cela, la durabilité des relations citoyennes et des échanges de proximité est assurée par la qualité des espaces publics dans leur localisation, dimension, fonctionnalité et accessibilité, restant toutefois à la mesure des enjeux socio-démographiques et résidentiels sur un secteur de type Village Urbain.

⇒ La problématique principale est ici de valoriser par cette opération un espace bâti ancien isolé (Bezaine) et un développement pavillonnaire typique des années 1960/80: Les nouveaux résidents peuvent s'approprier le patrimoine et le cadre de vie local, et l'aménagement urbain permet leurs échanges, contacts, par la mise à disposition d'un lieu adapté.

⇒ La Commune sollicitera par ailleurs le principe d'inscription volontaire des futurs aménageurs dans une démarche d'Approche Environnementale de l'Urbanisme, ou qu'à tout le moins le Maître d'Ouvrage prenne l'attache d'un Assistant à la maîtrise d'ouvrage pour le volet environnemental à la création puis la réalisation des opérations (en particulier au regard des prescriptions en phase chantier et en phase de commercialisation).

⇒ Le traitement des mails et parcs inscrits dans les percées visuelles structurantes fera l'objet d'une attention toute particulière dans la valorisation identitaire du site

⇒ Enfin le confort général vis-à-vis de la circulation et des promiscuités visuelles entre résidents ou riverains du site sera traité par une distance de recul des habitations, des écrans végétalisés, et si nécessaire / topographie des merlons paysagers,...

Mardelles : 3.5 ha opérationnels 35 logements environ

12/14 logements pavillonnaires + 10 logements en « primo accession »

10/12 locatifs aidés de type maisons de ville (r+1)

1 programme spécifique alliant logements et espaces services ou activité artisanale compatible avec l'environnement résidentiel (4 logts environ)

Voirie primaire : 8 00m x 150 ml = 1'100 m²

Desserte interne : 4.00 m x 150 ml

Sente piétonne : 3.00 m x 300 ml

Emprise publique « » = 2 500 m²

Esp = 3 000 m²

Emp = 1'200 m²

Espaces cessibles : = 26.000 m²

Total 3.5 ha

Surface moyenne / lot (tout programme hors bâtiment « service ») : = 735 m²

nb moyen logts / ha : 12 logts / ha

*Selon la délibération du Conseil Municipal, le secteur est requalifié en « 2 AU ».
 Son urbanisation effective nécessitera en conséquence une révision simplifiée du PLU.
 Cette annexe reste à ce titre indicative des potentialités d'organisation du site – mais n'est pas contractuelle.*

Objectifs

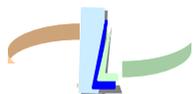
« cadre »

⇒ Identité de Village / mixité avec le programme « fil bleu / fil vert »...

⇒ Gestion intégrée des Eaux pluviales

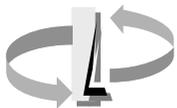
⇒ Espaces de convivialité différenciés de la voirie primaire

⇒ Mixité résidentielle





ANNEXE IV : Etude Projet Urbain « Valorisation des abords du bld Loustau (Rd 956) - synthèse





PLAN PROGRAMME

« Projet Entrée de Ville – RD 956

aménagement des abords du Bld K. LOUSTAU »

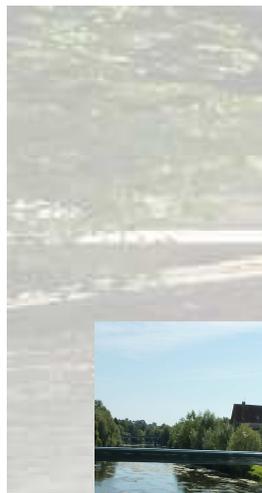


TABLE RONDE diagnostic / enjeux - cibles objectifs 10 juillet 2009

Dossier d'information publique

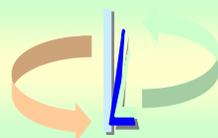
Document d'audit -

*Destinataire : Commune
Edition du 17-07-09*

TITRE 1 - DIAGNOSTIC / ENJEUX

**SARL « Ligérienne de Conseils
en Développement et Aménagement »**

48 rue du Maréchal Leclerc - 49400 Saumur



E-mail : lcd@orange.fr

Tel : 02-41-67-55-11 Fax : 02-41-51-35-50
Portable M. Hodel : 06-85-88-09-78

Préambule : Portée et limites de l'audit

Un plan programme intervenant en amont de la phase de maîtrise d'œuvre opérationnelle :

⇒ inscrit dans une démarche Projet « entrées de ville »

⇒ éligible Contrat de Pays au titre du Contrat de Pays

⇒ complémentaire des réflexions menées à une échelle plus transversale au titre du PLU

⇒ consacrée par les Elus au travers du PADD –

*porte sud / espaces à vocation publique
notion de parcours interquartiers*

⇒ déclinée en projet « Grand Paysage » avec l'Ecole du Paysage de Blois :

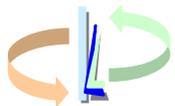
lecture des ceintures vertes

valorisation des circuits urbains / patrimoine

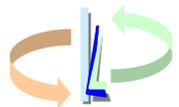
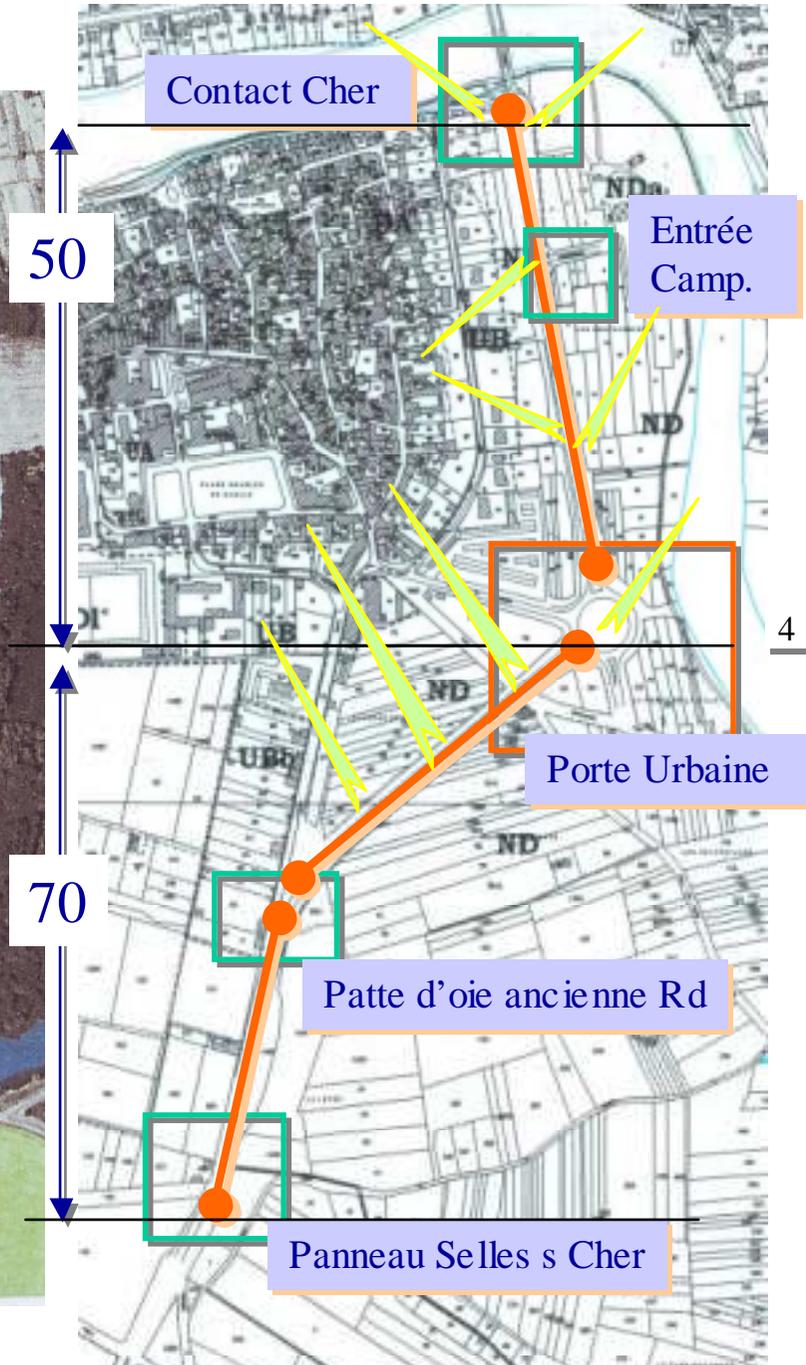
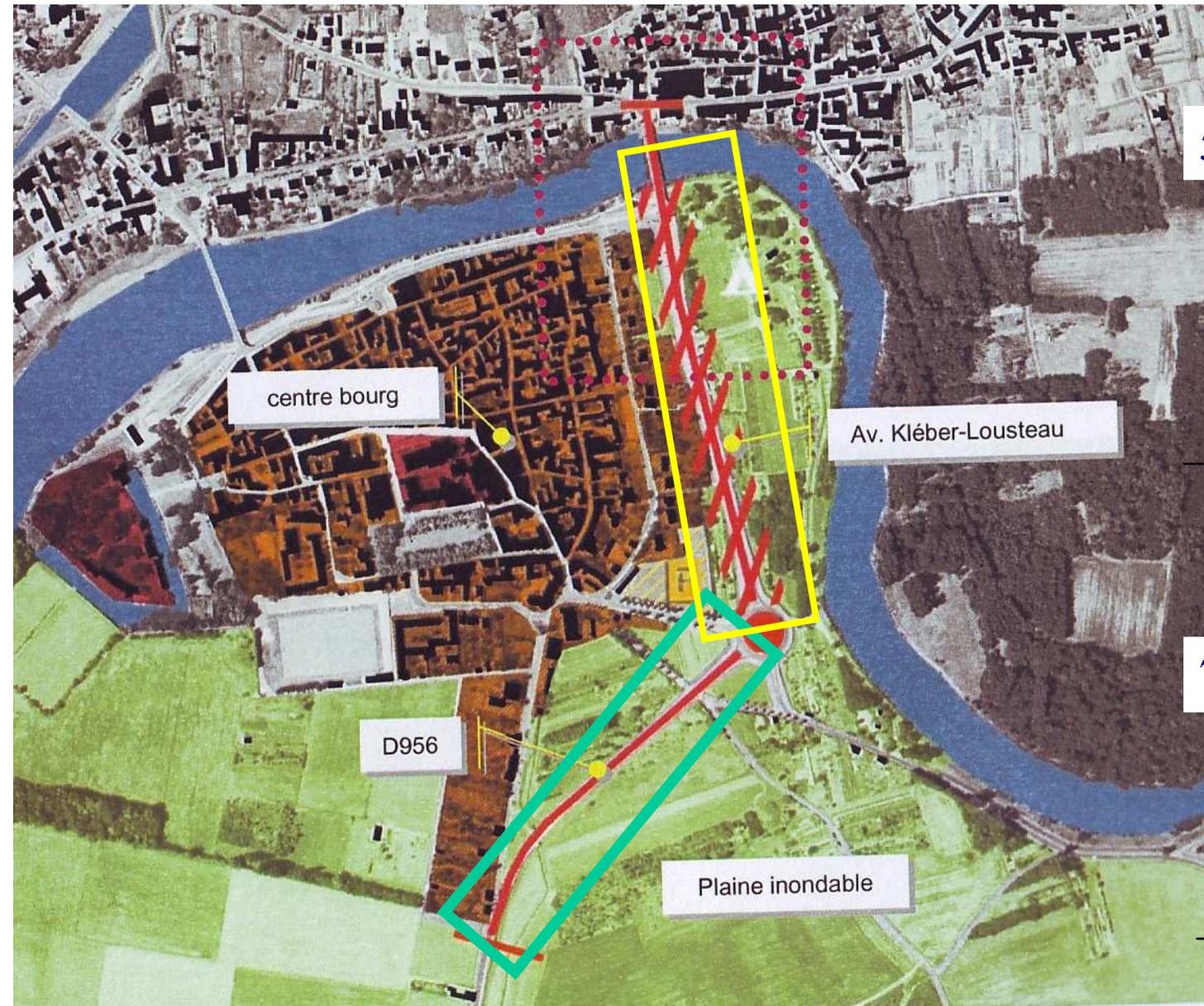
⇒ déclinée en propositions d'enjeux paysagers avec le CAUE pour le Bld Kleber Loustau

mise en scène des « points durs »

*La mission de LCDA : établir un document cadre « d'engagement »
partenarial à la réalisation d'un plan programme
d'aménagement de l'entrée de ville Sud / Bld Kleber Lousteuau*



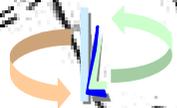
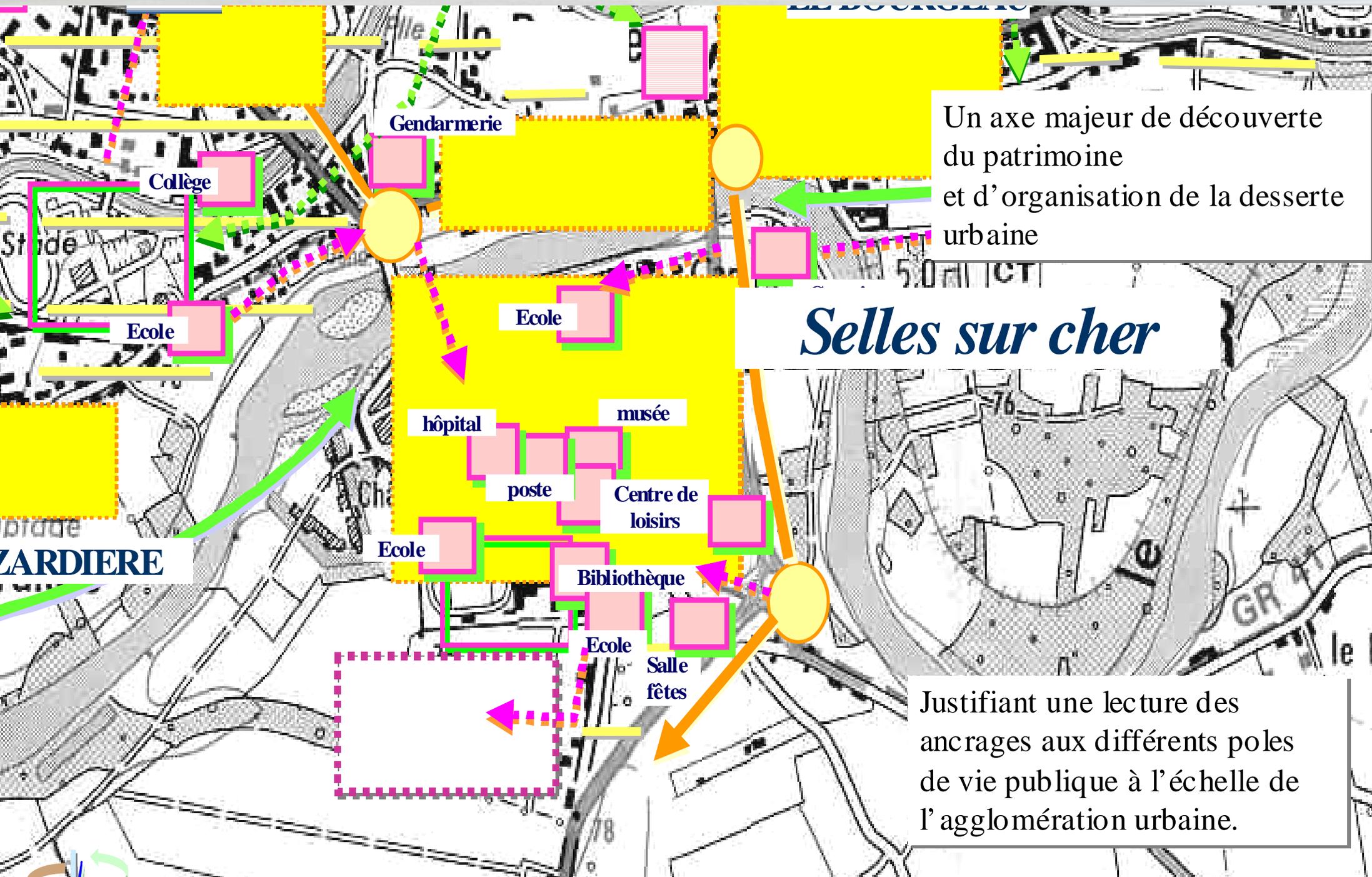
Echelle d'investigation / préparation du programme VRD



| Objectif stratégique n° 2 | AXE III | Action 6 |
|--|--|---|
| Préserver et valoriser les ressources de l'environnement | Améliorer et valoriser la qualité des paysages | Préserver et valoriser les identités paysagères |
| OBJECTIFS DE L'ACTION | | |
| <p>Objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Favoriser la mise en place des préconisations de la charte paysagère ◆ Renforcer l'attractivité des villages et préserver leur identité rurale ◆ Améliorer le cadre de vie et l'environnement paysager des entrées de bourgs ◆ Inciter à l'élimination des points noirs paysagers ◆ Valoriser et diffuser les connaissances issues de la charte paysagère ◆ Informer et sensibiliser le public à la protection de l'environnement et aux bonnes pratiques | | |
| CONTENU ET MODALITES | | |
| <p>A. Intégration paysagère des entrées de bourg</p> <p><u>Nature des investissements :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Etudes, travaux d'embellissement et de requalification des entrées de bourg, amélioration des espaces publics, aménagements paysagers, de chemins piétonniers et cyclables, de places de stationnement, des abords de la chaussée, fourniture et pose de mobilier urbain, suppression des points noirs,... ⇒ Les investissements liés à l'amélioration de la sécurité (bordures de trottoir,...) s'ils sont pris en compte dans le cadre d'une opération globale ⇒ Sont exclus : <ul style="list-style-type: none"> • Le fleurissement annuel, les jardinières, la signalisation routière • La bande de roulement • Les canalisations d'eau et d'assainissement • Le mobilier seul <p><u>Maîtrise d'ouvrage :</u> Communautés de communes, communes</p> <p><u>Taux de subvention :</u> 45 % pour les EPCI et 30 % pour les communes</p> <p><u>Modalités :</u> Réalisation d'une étude par un architecte-paysagiste ou un urbaniste analysant la situation actuelle et concevant le programme d'aménagement</p> | | |

| | | | | | | |
|-----------------------------------|--|----------------------------|-----------|-----------|------|-----------|
| Entrée de bourg à Selles-sur-Cher | Aménagements paysagers et sécuritaires, mobilier urbain, plantations | Commune de Selles-sur-Cher | 367 000 € | 366 667 € | 30 % | 110 000 € |
|-----------------------------------|--|----------------------------|-----------|-----------|------|-----------|

2- Diagnostic /enjeux: *PLU / PADD... Fonctionnalités urbaines drainées par le Bld Loustau*



AXE 1 : ... L'ADAPTATION DE L'ESPACE COMMUNAL au positionnement « Pôle d'Équilibre Urbain sur l'axe du Cher »

Objectif n°2 : Faire en sorte que les Sellois / Selloises s'approprient leur patrimoine :

⇒ (action 1) intégrer le patrimoine architectural, naturel et paysager dans les besoins actuels et futurs de desserte des espaces résidentiels et des pôles de services ou d'équipements publics.

⇒ (action 2) Valoriser les axes forts du patrimoine « fil bleu » « fil vert » - jouant à la fois sur les déplacements quotidiens et occasionnels, en appui des éléments de force du paysage Sellois : les abords du Cher et de la Sauldre, le Canal, les « villages » ...

⇒ (action 3) Constituer un parcours « nature et découverte » attractif à long terme en lien avec le pôle Gare, le pôle Sport / éducation, le plateau central (Vieux Selles / Place de la Mairie) et le quartier du Bourgeau.

AXE 2 : UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE FONDE SUR LA COMPLEMENTARITE DES FONCTIONS :

Objectif n°3 : Positionner Selles sur Cher vis-à-vis de l'axe RD 876 (ex Rn 76) et de la ligne SNCF:

⇒ (action 1) Amélioration de l'entrée de Ville « Ouest » : rond point de la route de Blois ;

⇒ action 2) : Aménagement du Pole Gare et sécurisation du TPG « Albert »

⇒ (action 3) Aménagement d'une nouvelle « porte de ville » - vers le quartier du Bourgeau – et RD956 Loustau

⇒ (action 4) : confortement paysager et de la signalétique en entrée « Est » venant de Romorantin.

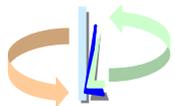
Le PADD assurant la compatibilité avec tout projet éventuel pour l'électrification de la ligne SNCF.

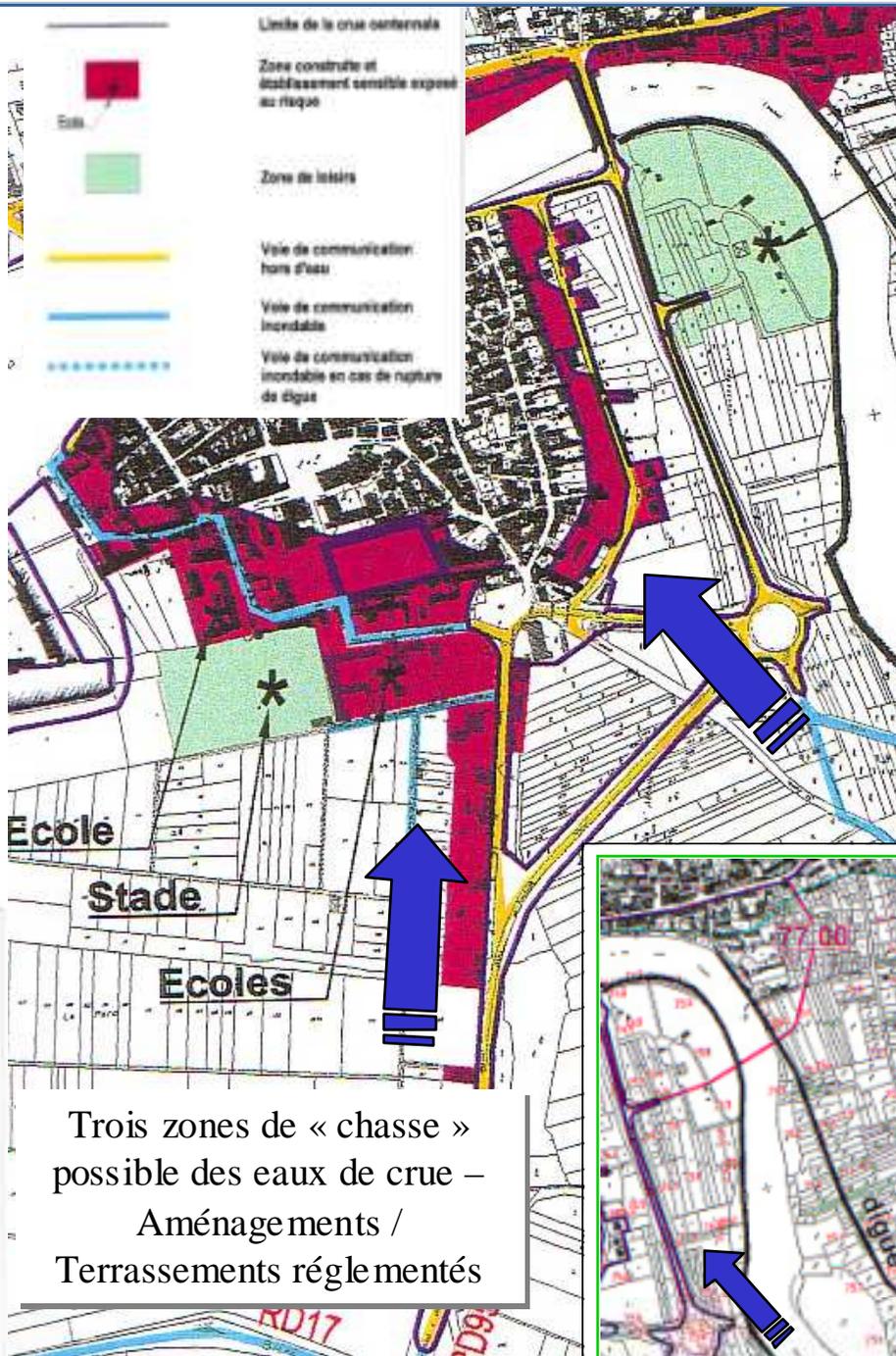
AXE 3 : L' APPROPRIATION DU CADRE DE VIE LOCAL à la vie quotidienne des Sellois et Selloises

Objectif n°1 : Faire en sorte que les différents lieux de vie et d'habitat soient reliés au cœur de ville par des aménagements urbains et paysagers attractifs .

⇒ (action 1) Mise en valeur des parcours piétons, cycles, avec aménagement d'espace d'information – orientation.

⇒ (action 2) Opérations « Village Coteaux de la Sauldre– Quartier du Bourgeau et Vieux Selles» intégrant une approche environnementale de l'urbanisme.





11



● Secteur hors d'eau

- ① Secteur d'alaé 1
- ② Secteur d'alaé 2
- ③ Secteur d'alaé 3
- ④ Secteur d'alaé 4

■ Zone inondable B :

— Limite d'un secteur d'alaé

- ① Secteur d'alaé 1
- ② Secteur d'alaé 2

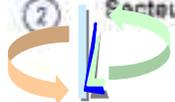
Alaé 1 :
Alaé faible : profondeur de submersion < 1 m sans vitesse marquée

Alaé 2 :
Alaé moyen : profondeur de submersion comprise entre 1 et 2 m avec vitesse nulle ou faible ou < 1 m avec vitesse moyenne ou forte

Alaé 3 :
Alaé fort : profondeur de submersion > 2 m avec vitesse nulle à faible ou profondeur comprise entre 1 et 2 m avec vitesse moyenne ou forte

Alaé 4 :
Alaé très fort : profondeur > 2 m avec vitesse moyenne à forte, danger particulier (axe sévère, débouché)

Trois zones de « chasse » possible des eaux de crue – Aménagements / Terrassements réglementés





Ancrage information / réalité visuelle perçue

Masque dans le même temps L'information « prioritaire »



Compréhension et orientation

Accessibilité

Éparpillement des infor. Lisibilité réelle ?

13



Cohérence éclairage / fonction prioritaire de la voirie / accotements

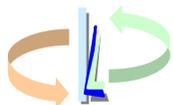


Information : mobilier urbain , capacité d'anticipation



Ancrage à la Ville

MOTS CLEFS : perception fonctionnelle, lisibilité, ancrage, information, veille de conduite





Sécurisation du tourne à gauche et équité du traitement de l'information (selon le sens de circulation)

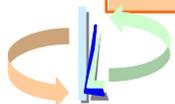


Fonction prioritaire de circulation
Visibilité et capacité de « veille »



Hiérarchisation des infrastructures
/ ségmentation des vitesses / effet de veille.

MOTS CLEFS : hiérarchie fonctionnelle, segmentation, veille / anticipation comportementale, visibilité



2 - Diagnostic / enjeux (suite):

Sécurisation des flux

Analyse comportementale :

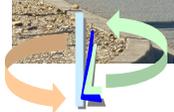


Inadaptation entre usage cycle et réalité fonctionnelle de l'entrée sur zone urbaine – cf alternative / mais prendre en compte Le sentiment de sécurité perçue – en particulier hors éclairage urbain et dans le contexte de la proximité terrain gens voyage

Impact paysager du giratoire et dans la relation Ville / Cher Pas de perspective latérale / anticipation des traversées cycles...

Conditions de lisibilité – cohérence entre Information / échelle de perception / vitesse ou accessibilité

Échelle du piéton / végétal et mobilier



2 – Diagnostic / enjeux (suite):

patrimoine : *Eléments identitaires*



Fonction
identifiée
par la topo



Clef de lecture /
mobilier urbain et
charte « couleur »



16



Ambiances et profondeur de champ visuel - « rive du Cher » « Jardins de Selles S/Cher »

le vée / muret



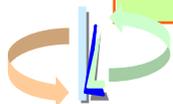
ouverture



Ecran



MOTS CLEFS : ambiance , identité visuelle, échelle , clef de lecture paysage, séquence, minéral/végétal





PLAN PROGRAMME

« *Projet Entrée de Ville – RD 956* *aménagement des abords du Bld K. Loustau* »

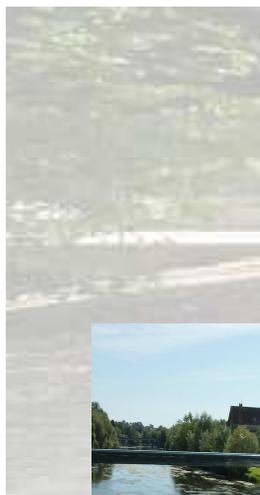


TABLE RONDE diagnostic / enjeux - cibles objectifs 10 juillet 2009

Dossier d'information publique

Document d'audit -

*Destinataire : Commune
Edition du 17-07-09*

TITRE 2 - RAPPORT Cibles OBJECTIFS

**SARL « Ligérienne de Conseils
en Développement et Aménagement »**

48 rue du Maréchal Leclerc - 49400 Saumur



E-mail : lcda@orange.fr

Tel : 02-41-67-55-11 Fax : 02-41-51-35-50
Portable M. Hodel : 06-85-88-09-78

Points de vue intéressants depuis la levée, sur les jardins et la périphérie de la ville

Parcelles communales pouvant accueillir de nouveaux aménagements.

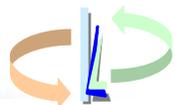


Camping devant resté ouvert (* cf Nota) aux circulations piétonnes

Connexions piétonnes entre bords de Cher et agglomération à créer.

Entrée sud de l'agglomération avec accès de ville peut lisible.

* Nota : lors de l'atelier Les élus ont demandé à ce que la circulation du camping soit bien identifiée de celle Initiée par un bouclage urbain / rives du Cher.



1 – Valorisation fonctions urbaines et abords Cher

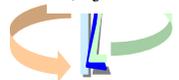
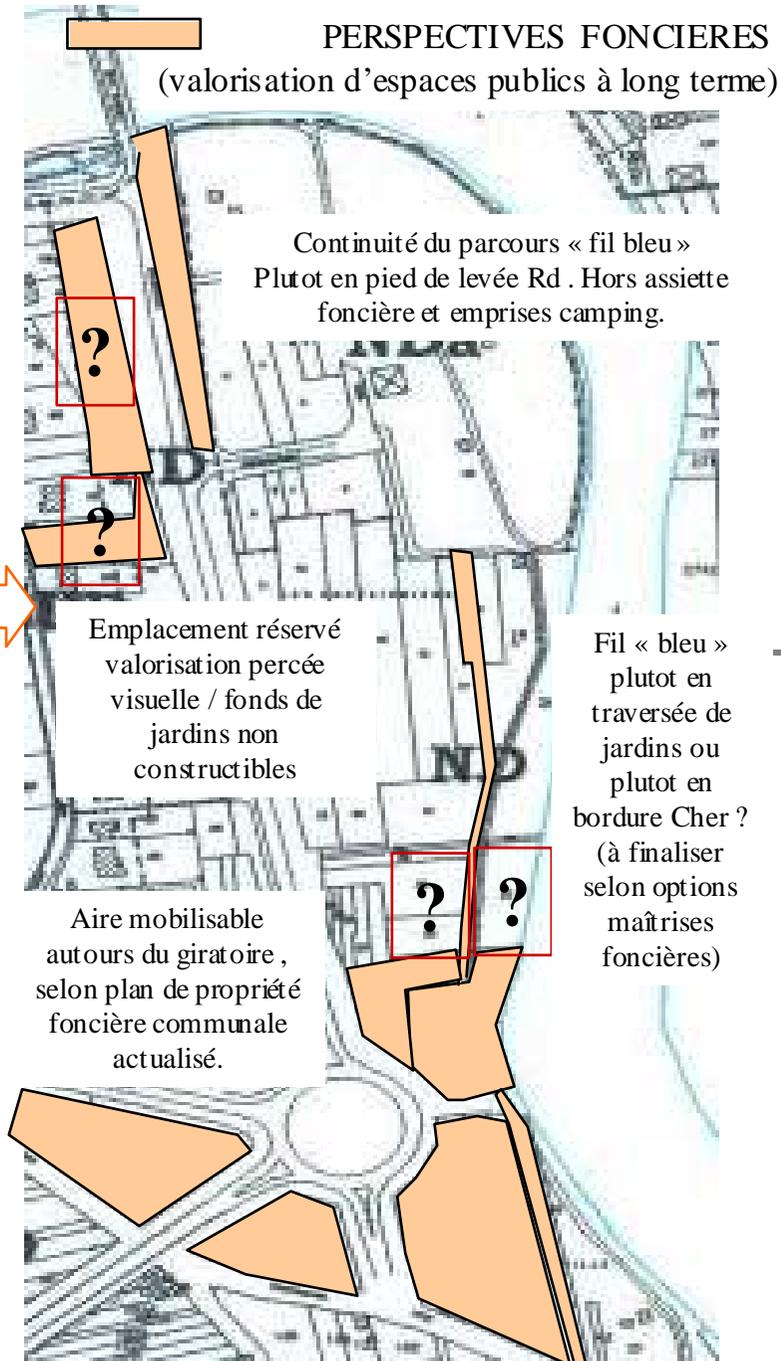
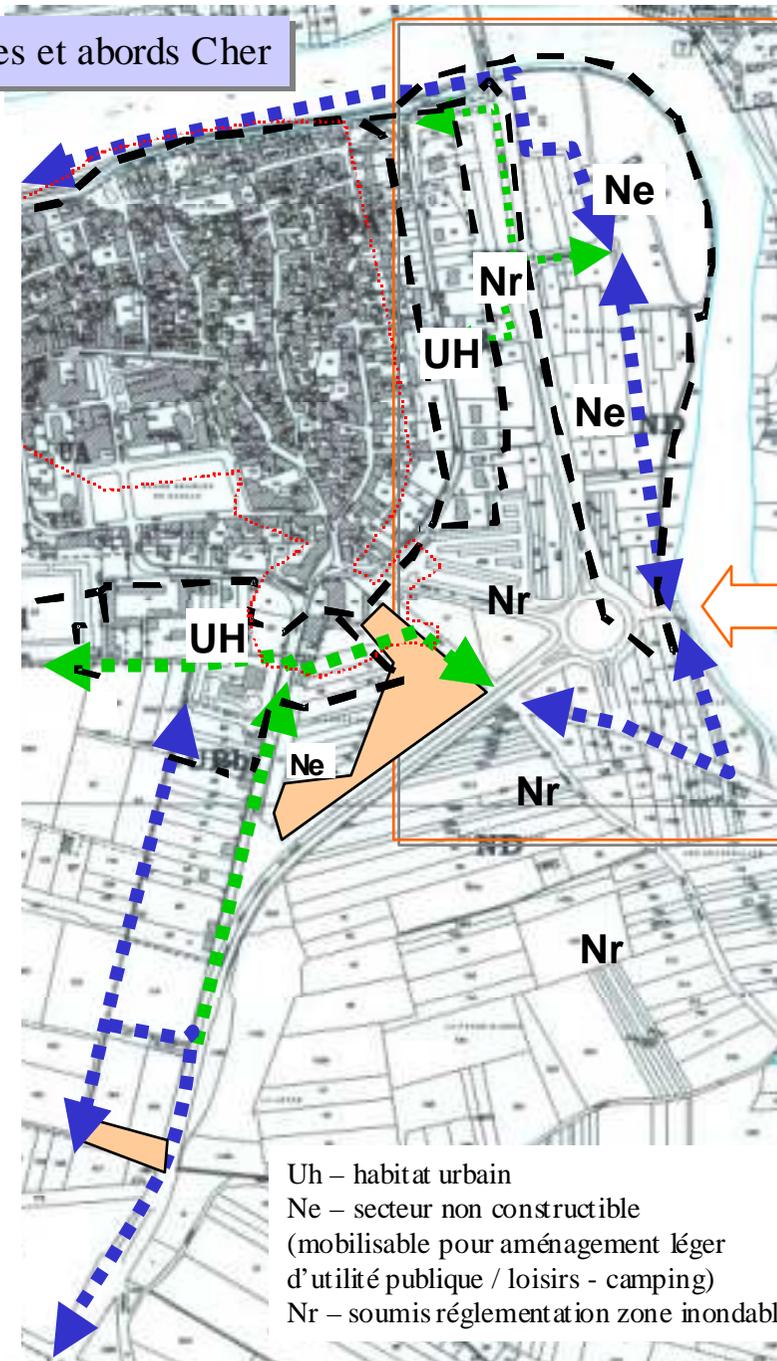
➡ Identification d'un parcours
« fil Bleu Cher »
« fil Vert jardins de Selles
S/Cher »

➡ Charte « fil bleu »
⇒ signalétique spécifique
⇒ traitement Cycle / Equestre
⇒ plateforme « observation »
⇒ traitement végétal hygrophylle

➡ Charte « fil vert »
⇒ Signalétique spécifique
⇒ Eclairage indirect / appui RD
⇒ minéral identitaire
⇒ « levée / rampe... »
⇒ murets (éclairage
intégré)

➡ Equipements « Info / Tourisme /
Evenementiel / plateforme Cher
-contact Giratoire-

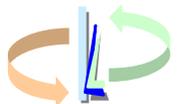
*Prolongement dispositif nord
et sud ouest Centre urbain
(cf étude Ecole du Paysage Blois).*



2 – Sécurisation des flux / capacité de perception - anticipation

Priorité à :

- ➔ HIERARCHISATION – référentiel vitesse cohérence / emprises latérales RD 956
- ➔ Signalisation horizontale et verticale à valider en fonction arbitrages zones 30 / 50
- ➔ Traitement différencié des emprises latérales en fonction de la priorité de repérage / usagers
Selon la charte fil bleu / fil vert, mobilier urbain en « marquage » d'accotement permettant d'identifier les zones de mixité d'usages : plus « nature » ou plus « urbain »
- ➔ Spécificité de l'éclairage routier pour la RD Complémentaire de celui inscrit dans le programme FIL BLEU / FIL VERT
- ➔ Pris en compte mobilité des pers. Handicapés
- ➔ Aire de repos / arrêt PL aménagée en « rive ouest rd »



Séquence « Rive du Cher »

| | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------|---|
| Information | 5 | Signalisation | 4 |
| Éclairage | 2 | Mobilier urbain | 3 |
| Emprise « dédiée » ex : piéton... | 1 | | |
| Plan de végétation | 6 | | |

Séquence « Jardins de Selles S/C »

| | | | |
|--------------------|---|-----------------|---|
| Information | 2 | Signalisation | 2 |
| Éclairage | 4 | Mobilier urbain | 3 |
| Emprise « dédiée » | 1 | | |
| Plan de végétation | 6 | | |

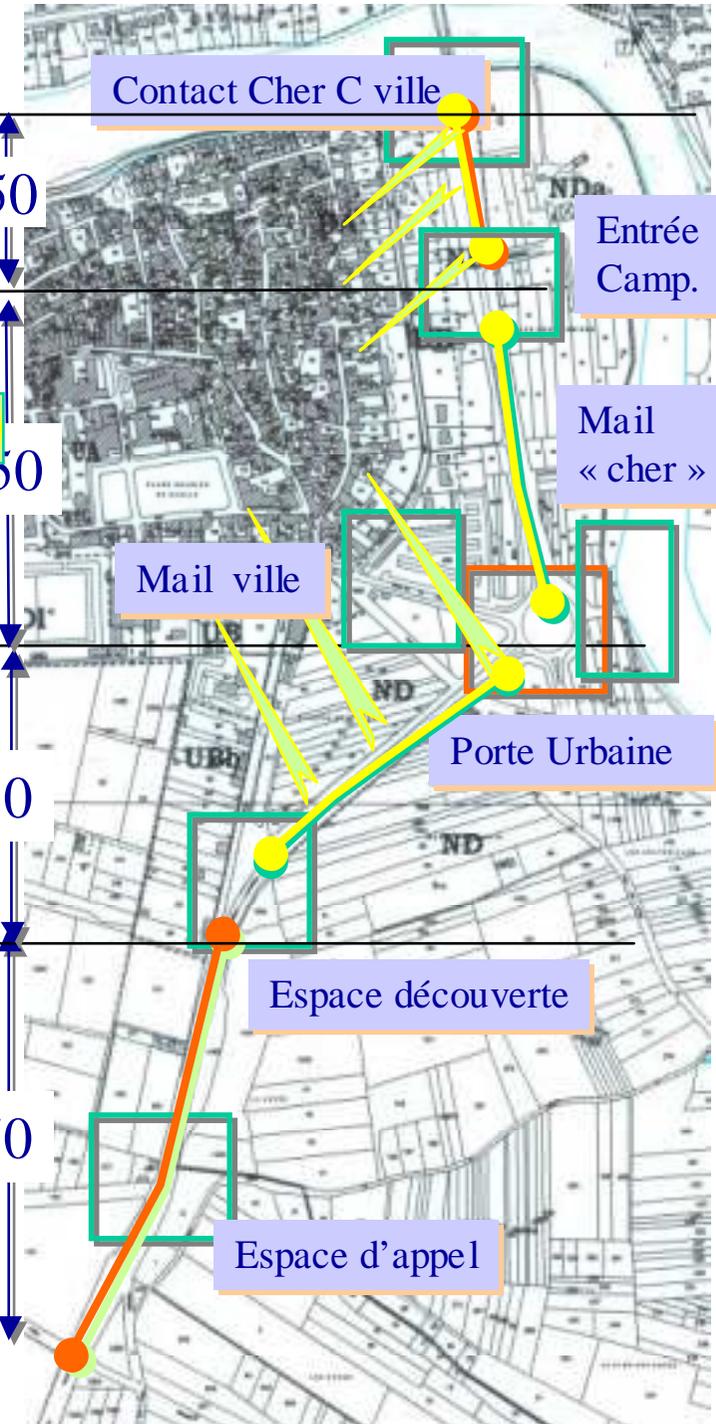
Séquence « Porte de Ville »

| | | | |
|--------------------|---|-----------------|---|
| Information | 1 | Signalisation | 2 |
| Éclairage | 3 | Mobilier urbain | 4 |
| Emprise « dédiée » | 6 | | |
| Plan de végétation | 5 | | |

Séquence « Terroir »

| | | | |
|--------------------|---|-----------------|---|
| Information | 3 | Signalisation | 1 |
| Éclairage | 4 | Mobilier urbain | 2 |
| Emprise « dédiée » | 5 | | |
| Plan de végétation | 6 | | |

Ordre de priorité indicatif en vue des arbitrages ultérieurs de coûts par objectif ou par séquence.



3 – Valorisation paysagère / appropriation des motifs de déplacement dans l'environnement RD

- ➡ Charte couleur et sélection des Végétaux
En fonction des effets repères / ambiances recherchés
⇒ Fil Bleu / Fil Vert (parcours identifiable par le végétal)
⇒ Espace d'appel
⇒ Espace mail
- ➡ Signalétique adaptée en fonction des parcours
FIL BLEU / FIL VERT
- ➡ Spécialisation de l'éclairage en approche urbaine ou en effet de lisière Cher / Nature
- ➡ Requalification des emprises latérales de la RD
En fonction des codes visuels associés aux usages alentours :
⇒ Mobilier urbain / charte fil bleu ou charte fil vert
⇒ composition végétale et éclairage associé à la notion de mail
Ou d'espace d'appel / découverte info
- ➡ Projet spécifique Mail Ville (retraitement des accotements piétons)
Et projet Mail Cher (plateforme d'observation – aire de repos info...)

1- Accès Cher et Cville

2- Liaison Camp. C ville

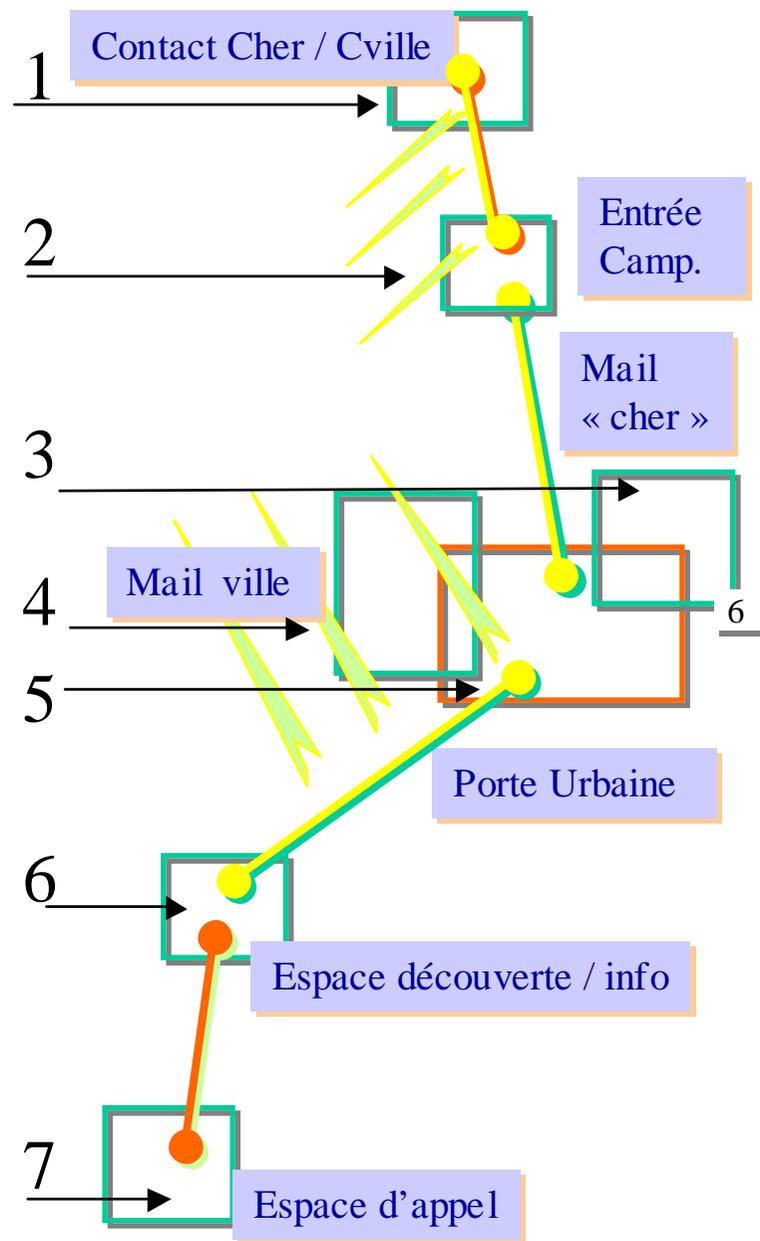
3- Création d'une plateforme d'observation / fil bleu

4- Création d'un mail avec stat / événementiel

5 – aire info / station lien fil bleu / fil vert

6 - Point info sécurisation piéton / cycle contact Rd

7 – panneau commune Emprise cycle ?



1- Accès Cher et C.Ville



Charte couleur « rives du cher » - végétation « repère » ;
 Contact murets – éclairage intégré ;
 Franchissement RD
 ou nouvelle rampe d'accès coté camping ?
 Signalétique et mobilier urbain dédiés
 « fil bleu » / « fil vert »

6 - Point info sécurisation piéton / cycle contact Rd



Valorisation de l'espace
 en jachère fleurie / ceinture arborée.
 Panneau d'info touristique et angle
 de « fuite » sur église / RD
 Zone de stationnement à
 reconditionner pour les riverains

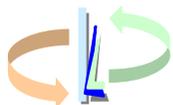
4- Création d'un mail avec aire stat / événementiel



Traitement des clôtures
 Conservation muret –
 éclairage dédié aire stat.
 Emprise dédiée ancienne rd
 piéton / cycles
 Dégagement stationnement
 latéral ... (traitement au sol
 pour emplacement stand
 expo...)



7 – panneau commune - « veille » - piste cyclable



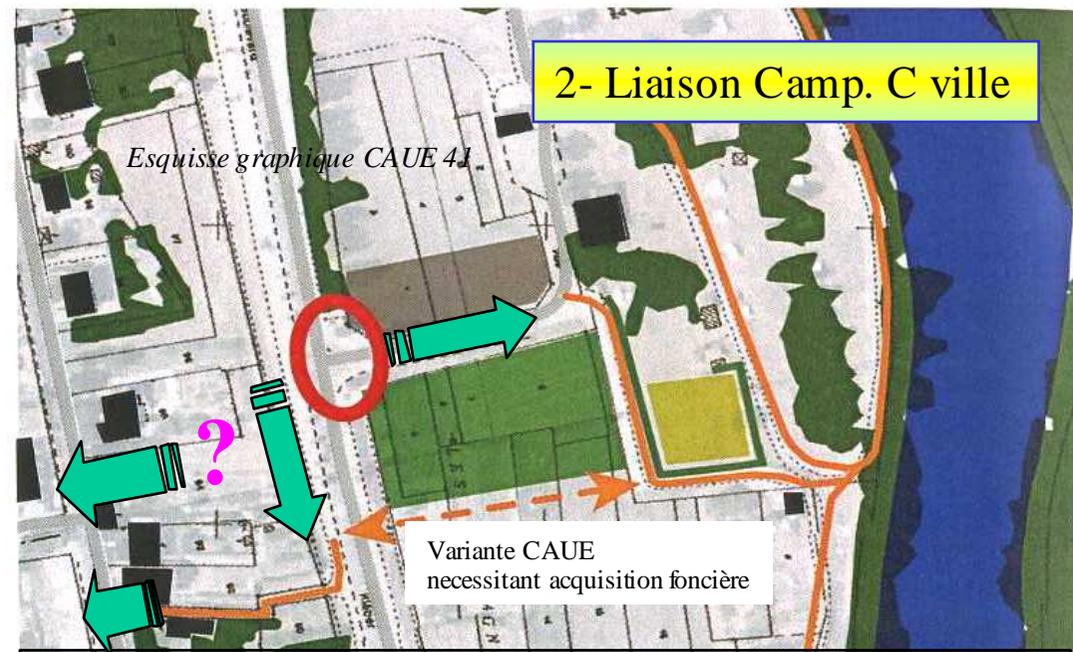
Sur ce secteur, il semble tout d'abord, important : analyse CAUE 41

- de rendre évidente la lecture des lieux, en réorganisant l'ensemble des éléments accompagnant l'entrée du camping,
- de recréer l'idée d'une porte grâce à de nouvelles plantations de part et d'autre du portail existant,
- de rassembler les divers panneaux de signalétique en un seul et même élément,
- de rassembler les mâts à drapeaux,
- de restaurer le mobilier (bancs, luminaires, bacs à fleurs), ainsi que les matériaux de surface,
- de conserver les arbres de part et d'autre de l'entrée du camping, et de supprimer ceux en mauvais état,
- et enfin de faciliter les circulations douces, en créant des liaisons plus directes entre le boulevard et les bords du Cher à travers la zone des jardins et le boisement au sud du camping.

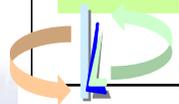
Jonction « fil bleu / fil vert » par le contact Camping;
Option à long terme pour un carrefour traversant ?
Traitement de la rampe d'accès / signalétique
Mobilier urbain « fil bleu » en rive droite, fil vert en rive gauche. Eclairage « double »

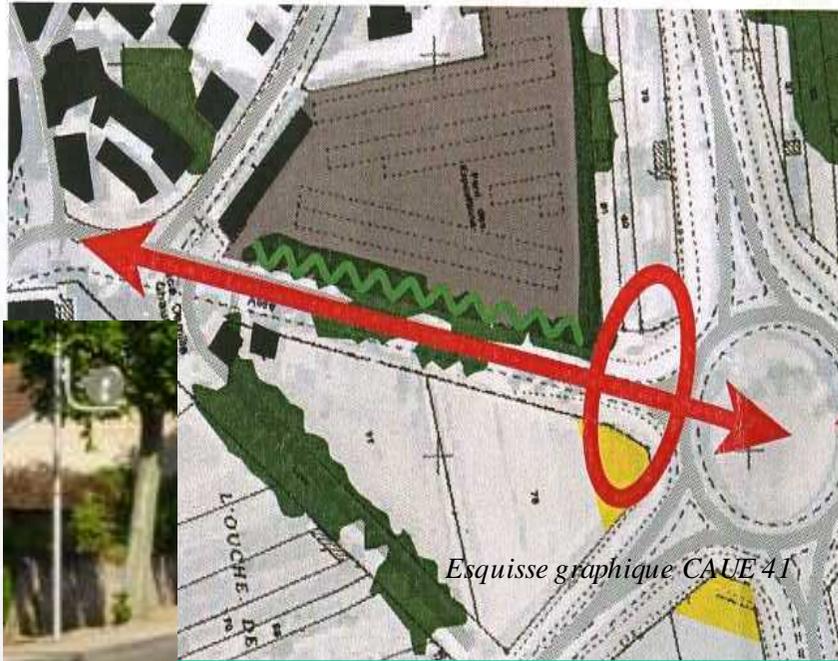
3- Création d'une plateforme d'observation / fil bleu

Jonction « fil bleu / fil vert » ;
Emprise dédiée pour les parcours cycle / piétons – plateforme d'observation , aire de repos / info.
Élément identitaire de cet espace.
(cf cohérence avec pôles n°4 et 5)



2- Liaison Camp. C ville





analyse CAUE 41

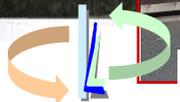
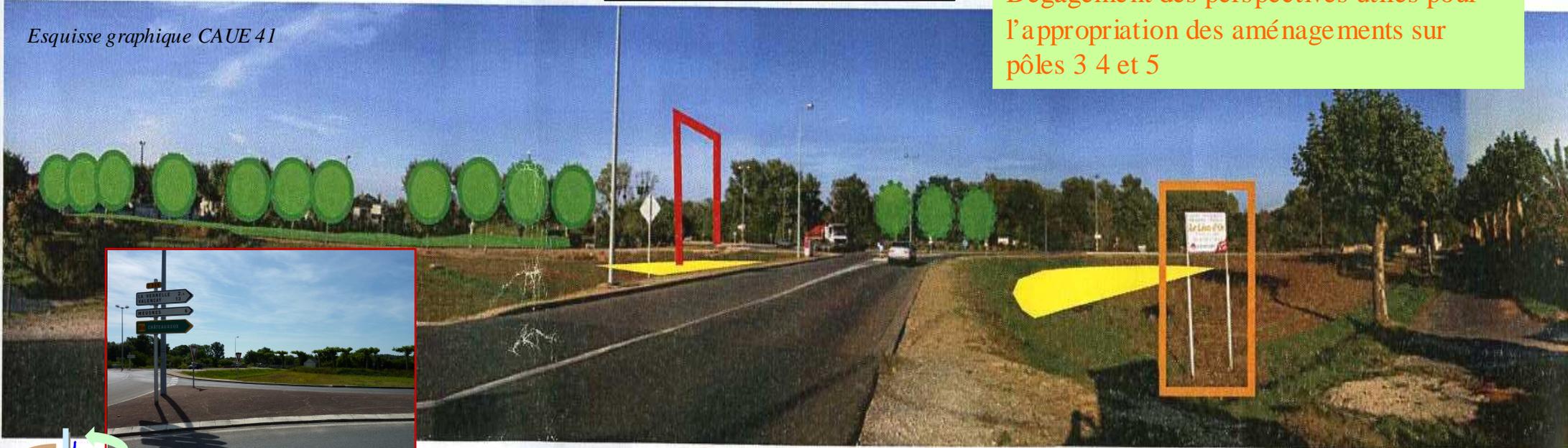
Sur ce secteur, il semble tout d'abord, important :

- de rendre évidente la lecture des lieux, en mettant en scène l'entrée de la ville,
- d'intégrer l'allée de platanes dans le futur aménagement,
- de raccrocher cette dernière au giratoire,
- de ne pas traiter uniquement le centre du giratoire mais l'ensemble de son secteur,
- de masquer les vues sur le Parc des expositions,
- de mettre en évidence la proximité avec les bords du Cher,
- de recréer une véritable porte de la ville sous une forme symbolique forte,
- et enfin d'éviter un aménagement trop jardiné, en mettant en avant les qualités paysagères du site.

5 - aire info / station lien fil bleu / fil vert

Dégagement des perspectives utiles pour l'appropriation des aménagements sur pôles 3 4 et 5

Esquisse graphique CAUE 41





PLAN PROGRAMME

« *Projet Entrée de Ville – RD 956* *aménagement des abords du Bld K. Loustau* »



TABLE RONDE diagnostic / enjeux – cibles objectifs 10 juillet 2009

Dossier d'information publique

Document d'audit –

TITRE 3 – SCHEMA D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE indicatif

Destinataire : Commune

Edition du 17-07-09 maj au 02 dec 09

**SARL « Ligérienne de Conseils
en Développement et Aménagement »**

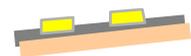
48 rue du Maréchal Leclerc - 49400 Saumur



E-mail : lcda@orange.fr

Tel : 02-41-67-55-11 Fax : 02-41-51-35-50

Portable M. Hodel : 06-85-88-09-78



Traitement trottoirs /
Muret de « levée »
avec éclairage intégré

R Rampe accès / handicap

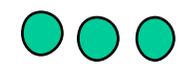


Eclairage différencié RD
et latéral liaisons douces

Parcours à aménager
(cf maîtrise foncière)



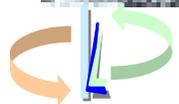
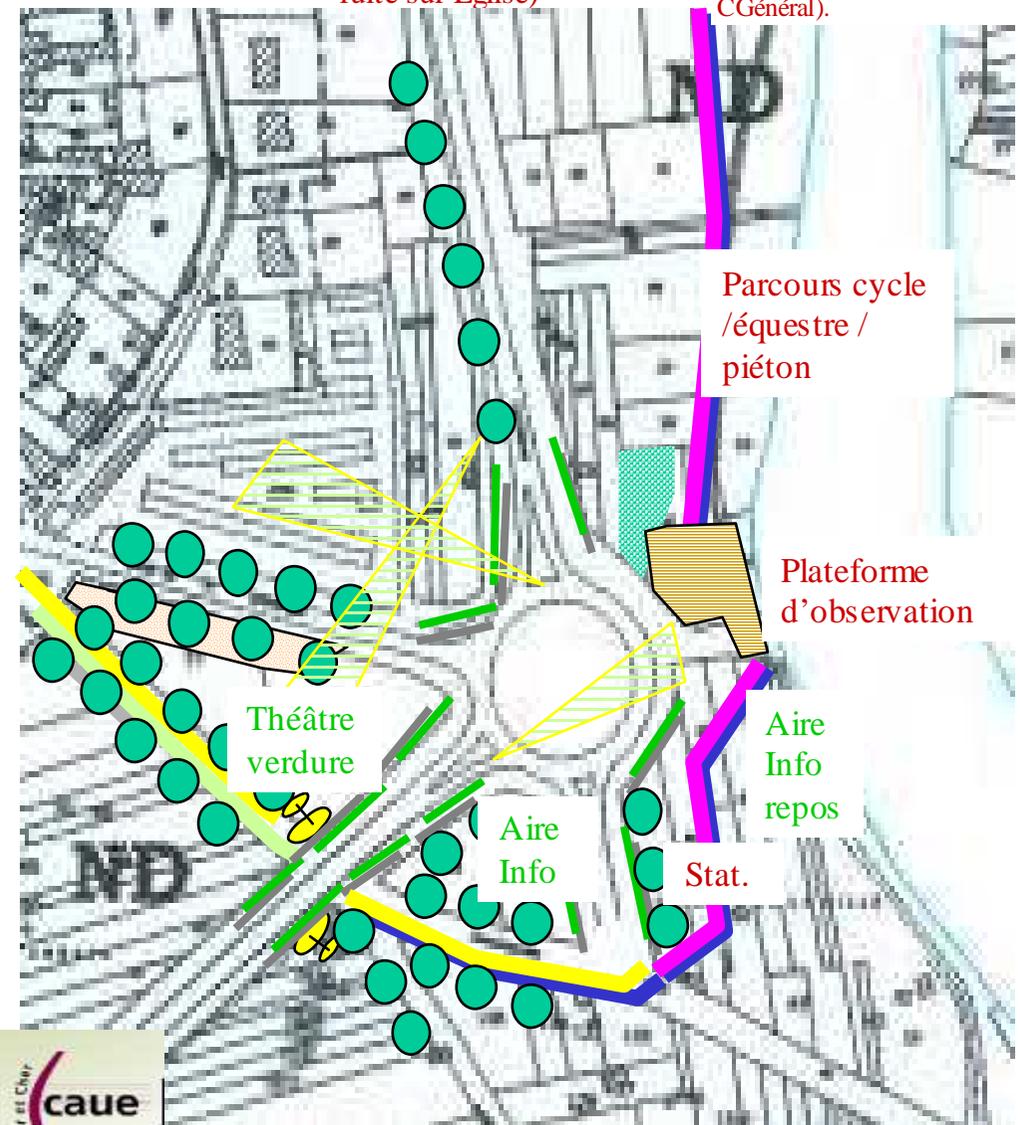
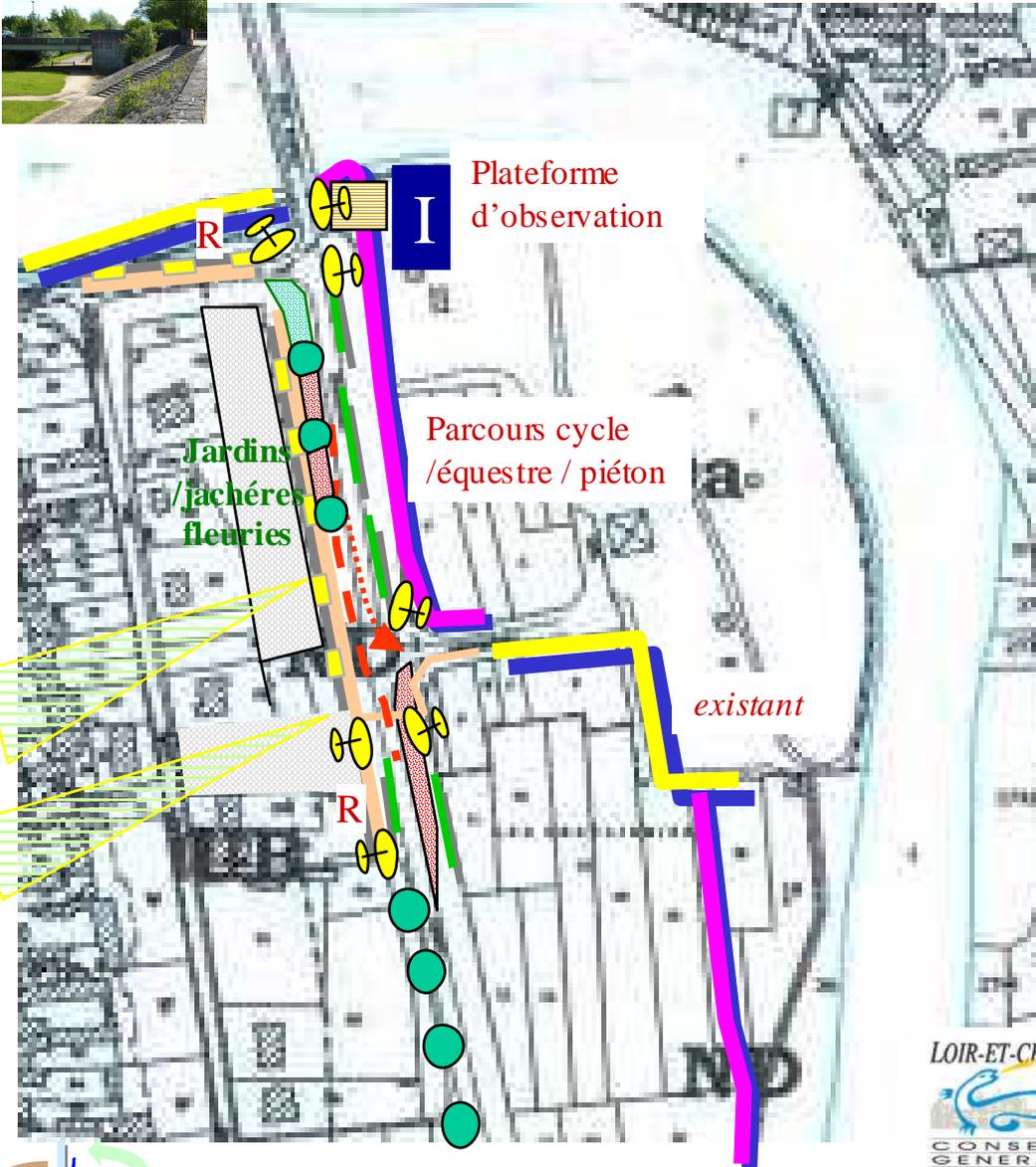
Rambarde
(même style que celles existantes sur
pont) en « garde corps au contact des
franchissements RD)

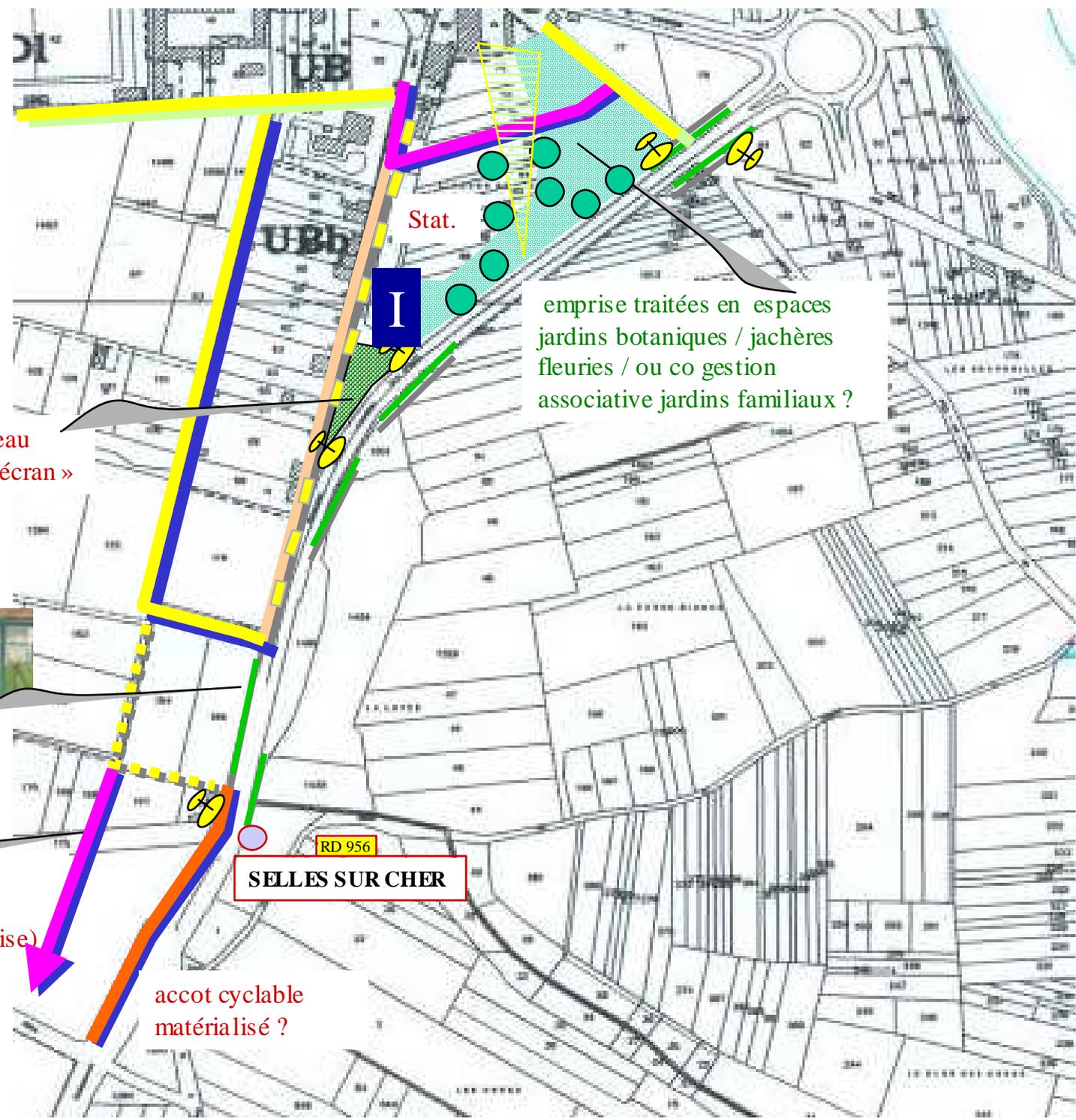


Arbre moyen jet /
« marqueurs de ville »
(espacement permettant une
covisibilité sur
environnement et point de
fuite sur Eglise)



Stationnement VI
temporaire et
dégagement / tourne à
gauche si emprise
suffisante (selon avis
CGénéral).



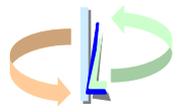


A voir également :

Traitement des « gardes corps » aux points sensibles de franchissement

Charte clôture végétale (avec les riverains ?)

*Espace jachère fleurie
Jardins familiaux ou botanique sur emprises non constructibles en « pieds » de Rd coté Ville*





ANNEXE V : Diagnostic Architectural et dispositif associé au titre de L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme / rapport justificatif

