

01_F_RAPPORT DE PRESENTATION

LE DIAGNOSTIC

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 31 mai 2021 approuvant le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Berry Loire Vauvise.

Le Président,

Jean-Paul DOUSSET



l'innovation au service de nos métiers
URBANISME PAYSAGE ARCHITECTURE



F//

MORPHOLOGIE URBAINE

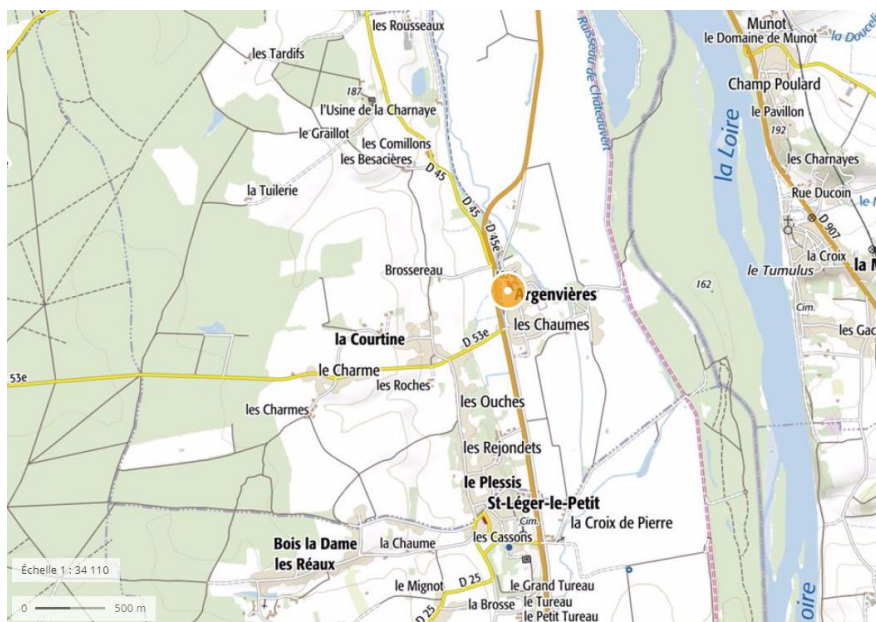
SOMMAIRE

HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN	3
ARGENVIERES :	3
BEFFES	5
BEFFES	5
CHARENTONNAY	7
COUY	9
GARIGNY	11
GROISES	13
HERRY	15
JUSSY-LE-CHAUDRIER	17
LUGNY-CHAMPAGNE	19
PRECY	21
SAINT-LEGER LE PETIT	23
SANCERGUES ET SAINT-MARTIN DES CHAMPS	25
SEVRY	27
CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES ET DU BATI	29
ORGANISATIONS ET CARACTERISTIQUES DU BATI RURAL	29
Organisation du bâti rural	29
Caractérisation du bâti rural	31
CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES : ANALYSE DES TISSUS BATIS ET DE LEURS CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES	31
Analyse du tissu bâti	31
Les caractéristiques architecturales observées dans les bourgs	33
ANALYSE DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES	34
METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE CES POTENTIELS	34
LE POTENTIEL THEORIQUE « BRUT » RESTANT POUR L'HABITAT	36
EVOLUTION DE LA TACHE URBAINE, CONSOMMATION FONCIERE ET BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS	37

CONSOMMATION FONCIERE ET CARACTERISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE SUR LES DERNIERES ANNEES (ANALYSE 2006-2016)	37
Méthodologie	37
Résultats	38
Consommation foncière pour l'habitat en fonction de la typologie du programme	38
LE BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS	40
Estimation des potentialités restantes en zone « Urbaines » identifiées aux documents d'urbanisme	40
Estimation des potentialités restantes en zone « A urbaniser » identifiées aux documents d'urbanisme	41
Estimation des réserves foncières à long terme restantes identifiées aux documents d'urbanisme	41
ELEMENTS A RETENIR ET ENJEUX	42

HISTORIQUE DU DEVELOPPEMENT URBAIN

ARGENVIÈRES :



Carte IGN, source : Geoportail.

La commune d'Argenvières s'est développée dans un premier temps entre le canal de la Loire et la vallée de la Loire, puis à l'abri des risques d'inondation entre le canal et la forêt dans un second temps. Historiquement, trois noyaux anciens majeurs existent : le bourg, les Rejondets et le Plessis (qui est coupé en deux par les limites communales d'Argenvières et de Saint-Léger le Petit).

Le bourg d'Argenvières ne constitue pas la partie urbanisée la plus importante en termes de surface, puisque les anciennes fermes, puis les voies ont été le support d'urbanisation récente et linéaire : à la Courtime : où les constructions neuves tendent à rejoindre le lieu-dit

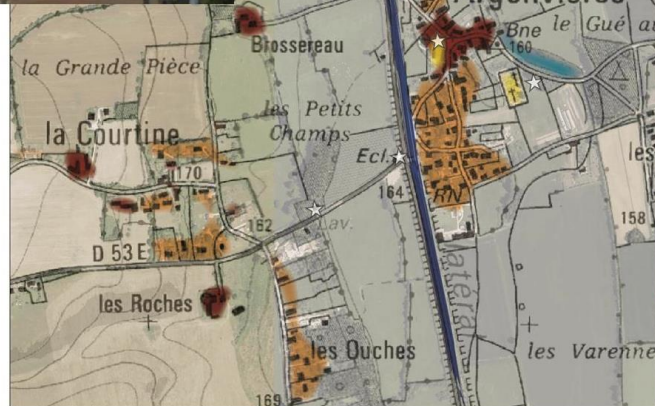
le Charme, puis du nord au sud où les parties urbanisées anciennes constituées des Rejondets et du Plessis ont été reliées par des constructions d'après guerre, le long de la rue Saint-Denis. Le Plessis a d'ailleurs été la partie la plus dynamique : et regroupait autrefois quelques commerces (dont la boulangerie récemment fermée). Le découpage parcellaire, issu d'une activité viticole est très morcelé et rend difficile l'organisation rationnelle de l'urbanisation.

ANALYSE URBAINE DU BOURG D'ARGENVIÈRES



Légendes

	Vallées, vallons structurants
	Masses boisées, parcs majeurs
	Coeur historique ancien
	Extensions résidentielles
	Equipements
	Secteurs à vocation d'activités
	Vues significatives
	Élément repère significatif



Le site et l'implantation du bourg

- Un bourg implanté entre la vallée de la Loire et le canal latéral à la Loire mais qui lui tourne le dos
- Une implantation ancienne qui s'est rapidement étirée le long du canal et le long des axes de circulation
- Peu de bâti ancien dans le bourg : utilisé notamment pour les équipements publics : église, mairie, et salle de fêtes, qui correspondent aux équipements locaux de proximité.
- Déséquilibre des surfaces couvertes par les extensions résidentielles par rapport au cœur ancien et aux ensembles bâtis anciens. Chaque ancienne ferme ayant été le prétexte d'une extension récente pour les parties localisées en dehors des risques d'inondation, à l'ouest du canal.
- La Vallée de la Loire est peu perceptible, même si les équipements touristiques tendent à capter les vélos touristes depuis le circuit de la Loire à vélo (notamment de la boucle n°6 « Dans la Roue d'André Bourlion ») : étang communal au Gué du Roi, halte vélo localisée sur le site de l'ancien camping communal.

La perception du bourg

- Le bourg est peu perceptible depuis son entrée ouest : du fait de la hauteur de la voie bordant le canal.
- Depuis le nord, les sites d'activités de l'entreprise Chantelat ont un fort impact paysager avant la perception du bourg qui apparaît progressivement avec un caractère de bourg rural préservé. Le clocher de l'église se perçoit, même s'il ne dépasse que peu au regard de sa faible hauteur.

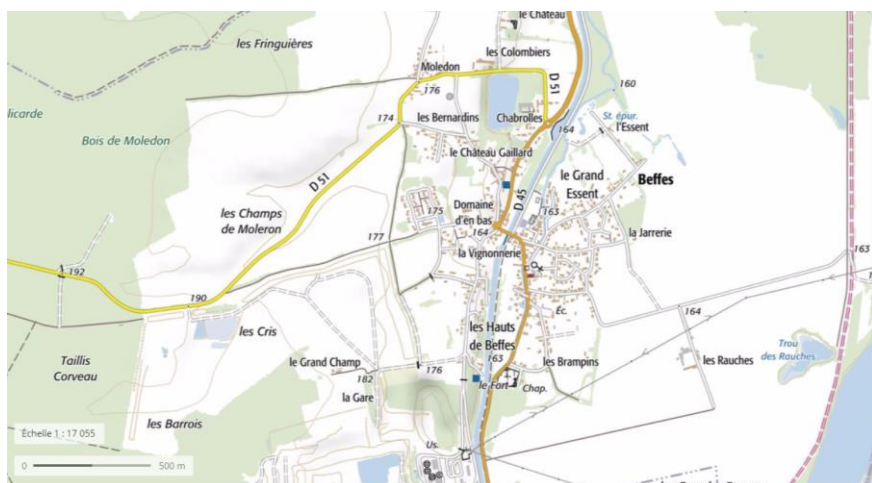
Les spécificités du tissu urbain

- Sites d'activités déconnectés du bourg situés en zone inondable entre la vallée de la Loire et le canal.
- Une urbanisation très distendue et multisite, les parties les plus récemment développées étant à l'abri des risques d'inondation.
- Le bâti ancien est peu présent dans le cœur de bourg et est principalement constitué de constructions de faible hauteur (RDC+combles voire R+1) en dehors des équipements publics et notamment de l'école plus imposante.

BEFFES

Depuis le 19^{ème} siècle, la commune de Beffes s'est développée grâce à l'essor du développement de l'industrie de la chaux, puis au 20^{ème} grâce au développement de la cimenterie.

Le développement ancien s'est constitué en noyau de part et d'autre du canal, puis de façon concentrique autour de ce centre-bourg. En dehors de la ferme les Rauches, des constructions isolées (château, la Petite Chaumone), ou de la cimenterie, seul le Hameau le Moledon n'est pas raccordé au bourg par l'urbanisation.











Carte IGN, source : Geoportail.

ANALYSE URBAINE DE BEFFES



Légendes

-  Vallées, vallons structurants
-  Masses boisées, parcs majeurs
-  Coeur historique ancien
-  Extensions résidentielles
-  Équipements
-  Secteurs à vocation d'activités
-  Vues significatives
-  Elément repère significatif



Le site et l'implantation du bourg

- Un bourg implanté de part et d'autre du canal latéral à la Loire entre le croissant boisé et la vallée de la Loire.
- Un petit noyau ancien de faible ampleur au regard de l'urbanisation importante s'étend de part et d'autre du canal : au sein de celui-ci, la présence de l'eau est prépondérante
- Un grand pôle d'équipements regroupe les écoles, équipements sportifs, culturels et de loisirs et se poursuit par un parc longeant le canal jusqu'à la station d'épuration au nord. Ce pôle d'équipements se complète par le site de Chabrolles : ancien site industriel de valorisation de la chaux transformé en équipements de loisirs et de tourisme : ancien site d'extraction, ancienne halle, anciens fours à chaux et ancienne gare d'eau transformés en site de plongée, lieu d'animation culturelle, office du tourisme, vélocamping et halte nautique.
- En miroir, les commerces s'implantent plutôt à l'ouest du canal : boulangerie, restaurant, bar et supérette.
- La Vallée de la Loire est peu perceptible, même si les équipements touristiques tendent à capter les vélos touristes depuis le circuit de la Loire à vélo.

La perception du bourg

- Une entrée qualitative depuis le nord où sont perceptibles les aménagements touristiques en bord de canal : anciens fours à chaux, port de plaisance.
- Entrée moins qualitative depuis le sud : la limite communale étant perceptible par la présence de la cimenterie et des carrières associées.
- L'enveloppe urbaine étalée se perçoit depuis la vallée de la Loire sur un fond boisé, duquel ressortent le clocher de l'église ou quelques pignons de couleurs claires.

Les spécificités du tissu urbain

- La partie ancienne du bourg est peu représentative au regard des surfaces urbanisées et se concentre aux abords immédiats du canal et de sa traversée par la route.
- Une urbanisation récente par lotissements successifs constitués de pavillons marquant les époques de construction. La dernière opération d'ensemble étant constituée de maisons groupées.
- Quelques propriétés anciennes représentent des éléments repères dans le grand paysage : le Château accroché au coteau et ses dépendances, ou la ferme des Rauches.

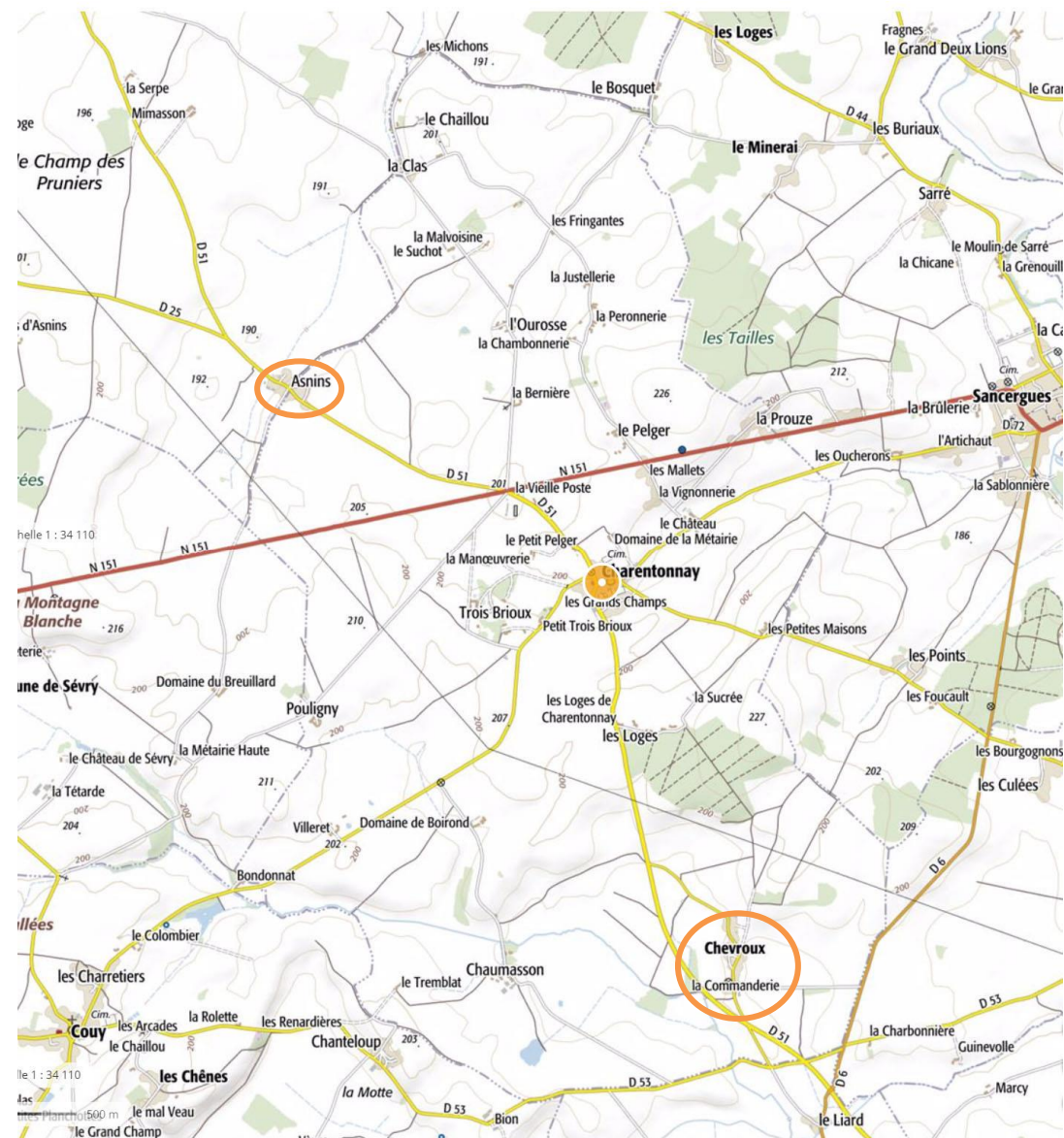


CHARENTONNAY

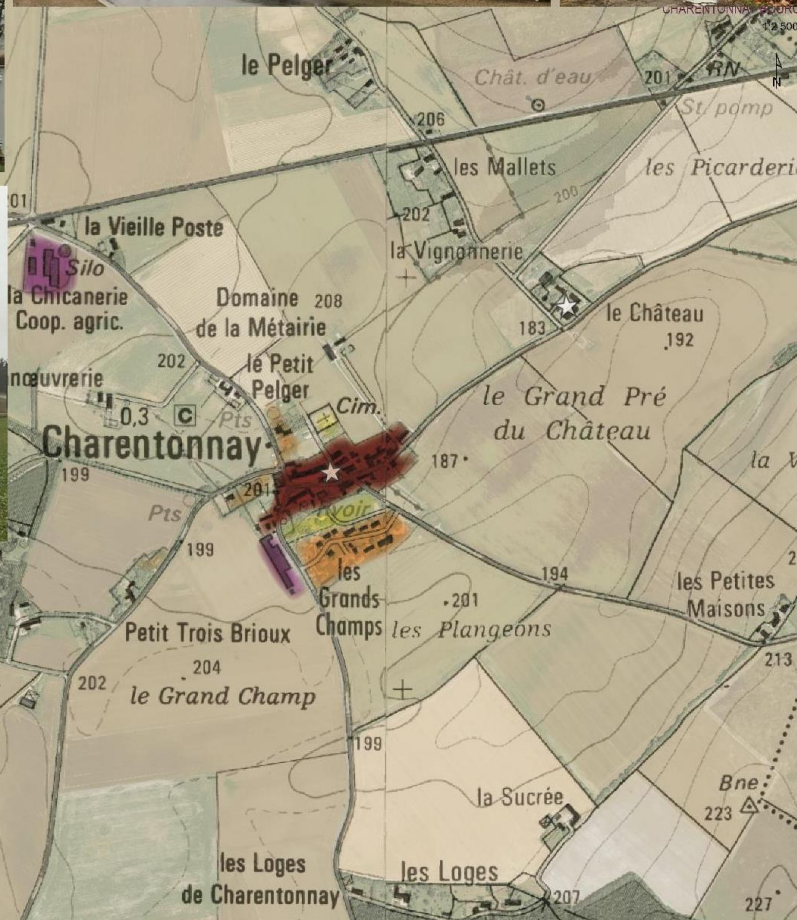
Charentonnay est une commune du plateau de la Champagne berrichonne, coupée en deux par la RN151.

En plus du bourg, deux hameaux se détachent de par leur taille et leur structure urbaine par rapport aux nombreuses fermes et autres lieux-dits plus isolés :

- Chevroux et la Commanderie au sud du territoire communal ;
- Asnins : hameau coupé en deux par les limites communales de Charentonnay et Lugny-Champagne, au nord-ouest du territoire.



ANALYSE URBAINE DE CHARENTONNAY



Légendes

	Vallées, vallons structurants
	Masses boisées, parcs majeurs
	Coeur historique ancien
	Extensions résidentielles
	Equipements
	Secteurs à vocation d'activités
	Vues significatives
	Élément repère significatif



Le site et l'implantation du bourg

- Le village de Charentonnay est un village perché à la silhouette préservée, largement perceptible depuis la RN151 et depuis Sancerques.
- Le noyau ancien se concentre en point haut sur la courbe topographique : mettant en scène le village.
- Le bâti ancien se répartit autour de la place de l'Eglise, mise en valeur par les aménagements qualitatifs du centre-bourg.
- Un lotissement communal a été réalisé en point bas sans toutefois être dans le talweg, préservant la perception ancienne du bourg.

La perception du bourg

- La silhouette du bourg a été préservée du fait de son implantation en hauteur et du développement de l'urbanisation en contrebas.
- L'entrée est depuis Sancerques est entièrement intacte et est marquée par la limite nette du bâti ancien, une fois le château dépassé.
- L'arrivée sur le bourg depuis la RN 151 offre en premier plan les silos agricoles importants, marquant l'activité céréalière sur le plateau.
- Les limites nord et ouest du bourg sont par contre moins qualitatives de par l'implantation de constructions récentes de façon linéaire le long des voies : la RD 51 au nord et la RD 72 à l'ouest.

Les spécificités du tissu urbain

- La partie ancienne du bourg est bien perceptible : le bâti étant continu et de faible hauteur le long des voies encadrant l'église, mise en scène au cœur d'une place.
- L'organisation du lotissement communal, respectueux de la topographie n'altère pas la qualité du cadre de vie et propose des logements variés entre maisons groupées (logements locatifs) et maisons individuelles pures.
- Un bâtiment d'activité : lien entre la partie ancienne et le lotissement communal est aujourd'hui réutilisé par plusieurs entrepreneurs.



COUY

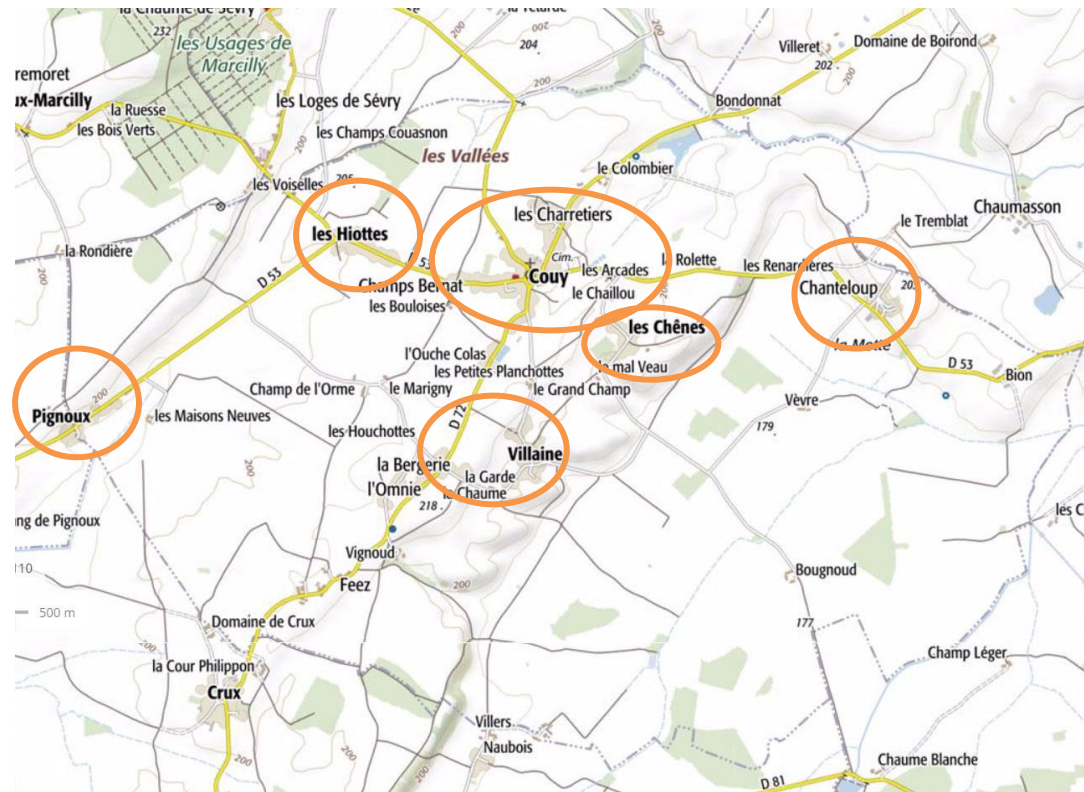
Couy est constituée du bourg dont l'urbanisation en étoile a rejoint quelques lieux-dits, mais aussi de plusieurs hameaux constitués d'origine ancienne :

- les Hiottes à l'ouest du bourg sur la RD 53,
- les Chênes au sud-est du bourg,
- Chanteloup, à l'extrémité ouest du bourg,
- Villaine et la Bergerie au sud du bourg et
- Pignoux, scindé en deux parties par les limites communales de Couy et de Solérieux (en dehors du territoire de la communauté de communes).

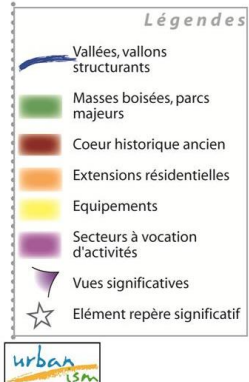
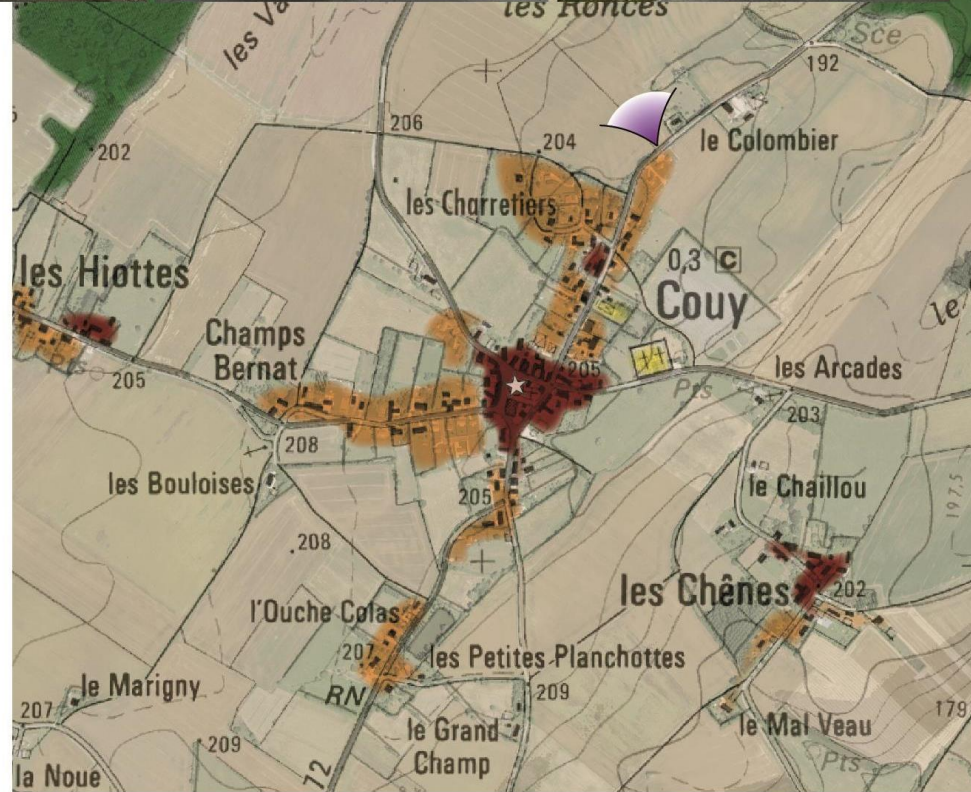
A ces hameaux s'ajoutent de nombreuses fermes regroupant quelques bâtiments.

Les 3 hameaux de Villaine/Bergerie, les Chênes et Chanteloup sont implantés sur le relief délimitant la Champagne humide dans la continuité de Garigny. Au cœur d'une végétation d'accompagnement ils tissent une relation visuelle intime avec ce paysage verdoyant qu'ils dominent.

Couy, les Hiottes et Pignoux sont implantés sur le plateau de la Champagne Berrichone.



ANALYSE URBAINE DE COUY



Le site et l'implantation du bourg

- Le bourg s'est implanté sur le plateau agricole, au carrefour entre plusieurs voies, organisées autour d'une place centrale : organisation en étoile. Cette place centrale, est encadrée par du bâti serré de faible hauteur (R+C ou R+1) et comprend l'église et l'écoles : seuls bâtiments de volume plus important.
- La place centrale marque le lieu d'animation communal : et concentre école et commerce de proximité.
- L'urbanisation récente s'est répartie le long de chacun des axes, noyant la perception de la partie ancienne et allongeant les distances depuis les habitations vers le bourg.
- La salle de fêtes de Couy, salle privée, est localisée le long de la route de Sancergues.

La perception du bourg

- Les différentes entrées de Couy sont peu qualitatives du fait de l'implantation systématique d'habitat pavillonnaire le long des voies. Cette organisation est d'autant plus marquante que l'absence de topographie ne laisse pas percevoir la partie ancienne.

Les spécificités du tissu urbain

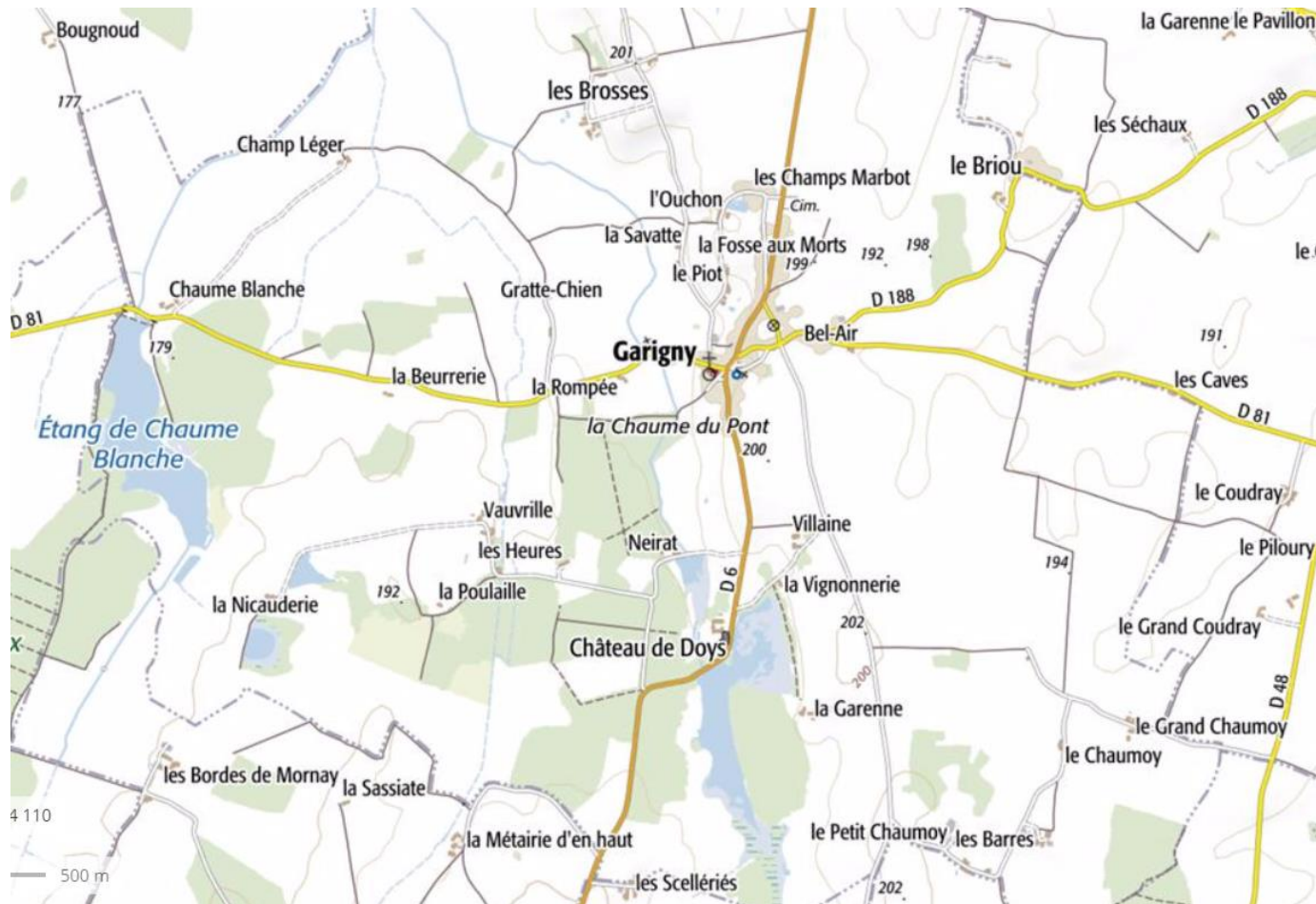
- La partie ancienne est peu perceptible depuis les entrées de bourg et est caractérisée par des alignements bâtis pouvant être discontinus, encadrant les espaces publics.
- Aucune opération urbaine d'ensemble n'a été réalisée sur le territoire : l'urbanisation récente étant caractérisée par l'implantation systématique de pavillons le long des voies.
- Peu de qualification des espaces publics qui déclinent un vocabulaire très routier.



GARIGNY

Le bourg de Garigny, qui constitue le principal espace urbanisé de la commune, se situe à l'articulation des unités paysagères du plateau de la Champagne Berrichonne, et de la Champagne Humide implanté sur la ligne de relief qui souligne la dépression densément végétalisée. Le bourg tisse avec cette dernière une relation de covisibilité étroite par un jeu de cônes de vue.









Seul le hameau les Brosses se distingue par sa taille, mais de nombreux ensembles bâtis de qualité existent au sud du bourg : Vauville, le Château de Doys, Villaine, la Nicauderie...



ANALYSE URBAINE DE GARIGNY



Légendes

-  Vallées, vallons structurants
-  Masses boisées, parcs majeurs
-  Coeur historique ancien
-  Extensions résidentielles
-  Equipements
-  Secteurs à vocation d'activités
-  Vues significatives
-  Elément repère significatif



Le site et l'implantation du bourg

- Le bourg s'est développé en étoile au carrefour des principaux axes routiers. L'urbanisation récente s'est implantée en continuité, majoritairement au nord pour rejoindre le cimetière, et dans une moindre mesure vers l'ouest : avec la construction notamment d'une opération de maisons groupées organisées autour d'une cour commune (logements locatifs sociaux).
- Malgré le caractère routier des axes principaux, la place plantée d'arbres taillés en têtards, permet d'ouvrir la vue et de mettre en scène l'église, après un linéaire bâti implanté de part et d'autre de la route départementale.

La perception du bourg

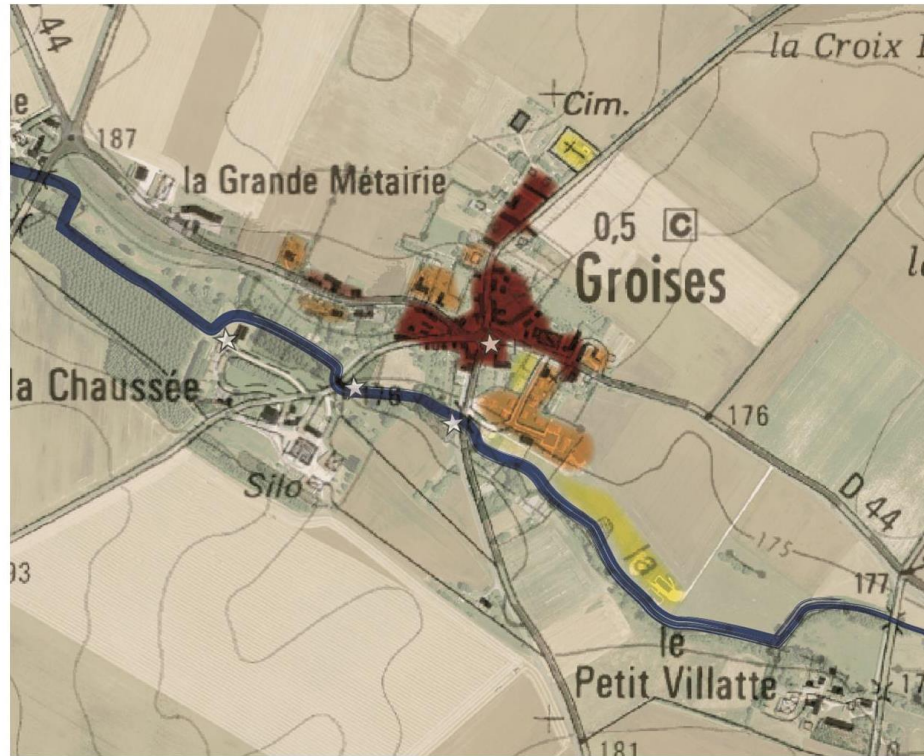
- La perception du bourg depuis le nord se fait par le mur du cimetière et la végétation, qui marquent un changement radical par rapport au paysage très ouvert des cultures. Les constructions récentes bénéficient d'un accompagnement paysager qui participe à leur intégration.
- La perception du bourg par son entrée ouest est très qualitative : marquée par son point de vue vers l'église, préservé grâce au maintien d'un espace vert récréatif qui l'accompagne en descendant vers la vallée.

Les spécificités du tissu urbain

- Le bâti traditionnel du bourg est majoritairement implanté le long des axes routiers : par la façade principale ou par le pignon, de dehors de quelques fermes organisées autour d'une cour. Celui-ci est de faible hauteur (R+C ou R+1), mettant en évidence l'école qui a une hauteur plus marquée.
- En dehors de l'opération de logements locatifs suscitée, les constructions récentes sont des pavillons individuels, implantés au milieu de leur parcelle, en retrait des axes routiers.



ANALYSE URBAINE DU BOURG DE GROISES



Légendes

	Vallées, vallons structurants
	Masses boisées, parcs majeurs
	Coeur historique ancien
	Extensions résidentielles
	Equipements
	Secteurs à vocation d'activités
	Vues significatives
	Élément repère significatif



Le site et l'implantation du bourg

- Un bourg installé au creux de la vallée, au carrefour d'axes routiers
- Un lotissement communal situé en contrebas du bourg a permis la construction de quelques maisons récentes d'autres s'étant implantées en prolongement de la route de Jalognes à l'ouest
- Une église mise en scène au croisement des axes routiers.
- La Vallée de Chanteraine est bien perceptible dans le bourg : notamment de par la localisation de trois lavoirs aux entrées sud. Une zone tampon paysagée a été préservée entre le lotissement et le cours d'eau.
- Un petit cœur d'équipements est constitué par la mairie, l'école, la salle des fêtes et le terrain de sport, répondant aux besoins locaux.

La perception du bourg

- Le bourg est perceptible tardivement par ses entrées sud, et s'inscrit dans l'écran boisé constitué par la ripisylve et quelques vergers, percés seulement au niveau de la route. Le premier élément bâti visible est un lavoir, derrière lequel la silhouette du bourg est équilibrée : cadrée par du bâti et laissant visible le clocher de l'église.
- Depuis le nord, le mur du cimetière est accompagné de quelques arbres en alignement offrant une vue dégagée sur le grand paysage, du fait de la topographie. L'entrée dans le bourg est qualitative et est mise en scène par l'implantation de bâti rural par les pignons le long de la voie étroite.
- Depuis l'entrée ouest, la vallée est très présente de par la topographie et la végétation et les constructions récentes, en retrait de la voie bénéficient d'une intégration au travers d'un filtre végétal
- L'entrée est moins qualifiée du fait de l'absence de transition paysagère entre l'espace agricole et le lotissement.

Les spécificités du tissu urbain

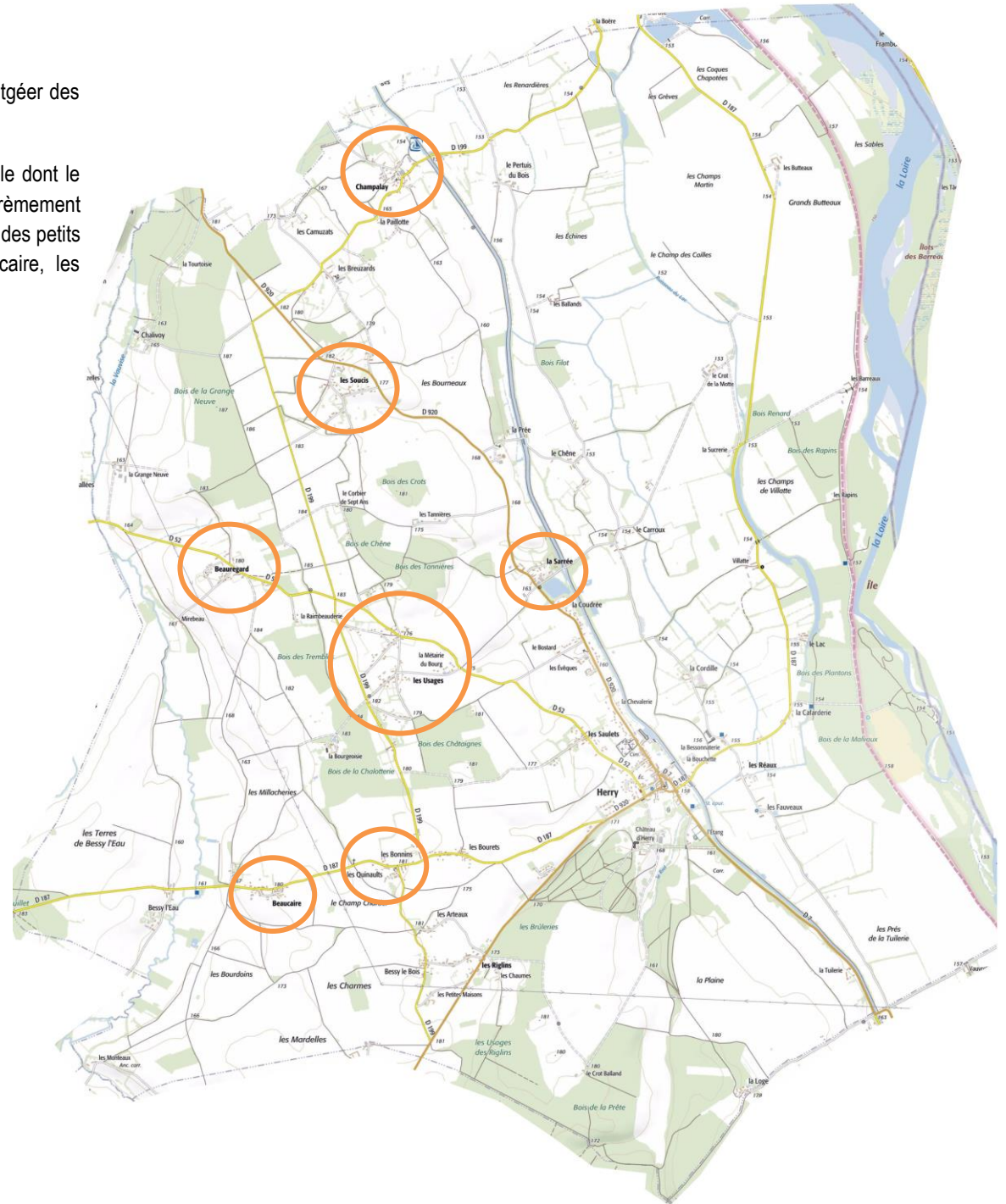
- Petit bourg préservé.
- Une urbanisation récente organisée en partie sous forme de lotissement.
- Une tendance à la construction de pavillons le long de la route de Jalognes, en urbanisation linéaire : en contact direct avec les espaces cultivés.
- Le bâti ancien est implanté le long des voies ou cadre les espaces publics par une implantation en pignon, même si la morphologie du bourg, au carrefour d'axes routiers, laisse des espaces publics de largeurs importantes. La hauteur des constructions est majoritairement faible : rez-de-chaussée ou avec un



HERRY

Herry est un bourg du Val de Loire, implanté sur le début du coteau pour se protéger des fureurs du fleuve.

La commune d'Herry est la commune la plus étendue du territoire ainsi que celle dont le nombre de hameaux est le plus important : le bâti y est historiquement extrêmement dispersé, notamment sur le plateau. Plusieurs d'entre eux sont structurés comme des petits villages : Champalay, les Soucis, la Sarrée, Beaugard, les Usages, Beaucaire, les Quinaults sont les plus importants.



ANALYSE URBAINE DU BOURG DE HERRY



Le site et l'implantation du bourg

- Le bourg ancien, très compact, est implanté entre le château d'Herry et le canal latéral à la Loire
- Deux lotissements ont été créés en épaississement du bourg à l'ouest, le lotissement des Bouvreuils (maisons groupées) a été réalisé déconnecté du bourg le long de l'axe de la route de Sancerre vers le nord et le lotissement du Parc a été créé déconnecté du bourg, vers le sud-ouest, le long de la départementale 920. En dehors de ces opérations d'ensemble, le reste des constructions récentes sont des constructions isolées, implantées le long des axes routiers.
- Bien que longeant le bourg, le canal latéral à la Loire n'est que très peu perceptible du fait de la privatisation de ses abords, constitués de façon quasiment continue de jardins, jusqu'au hameau de la Coudrée. Depuis la route de Sancerre, seules quelques percées laissent apparaître la rypsilive ordonnée du canal.
- Les principaux équipements sont organisés autour du Champ de Foire : facilement visible et bénéficiant de grandes possibilités de stationnement : mairie, écoles, dojo, salle des fêtes, centre de secours, Poste.. La bibliothèque étant située derrière l'Eglise : rue de l'Abreuvoir. Ce regroupement favorise leur utilisation et la mutualisation de salles ou de stationnement.
- Quelques commerces et services de proximité sont installés entre la rue de la Forge et la rue de l'Abreuvoir : un coiffeur, un multiservices et une boulangerie.

La perception du bourg

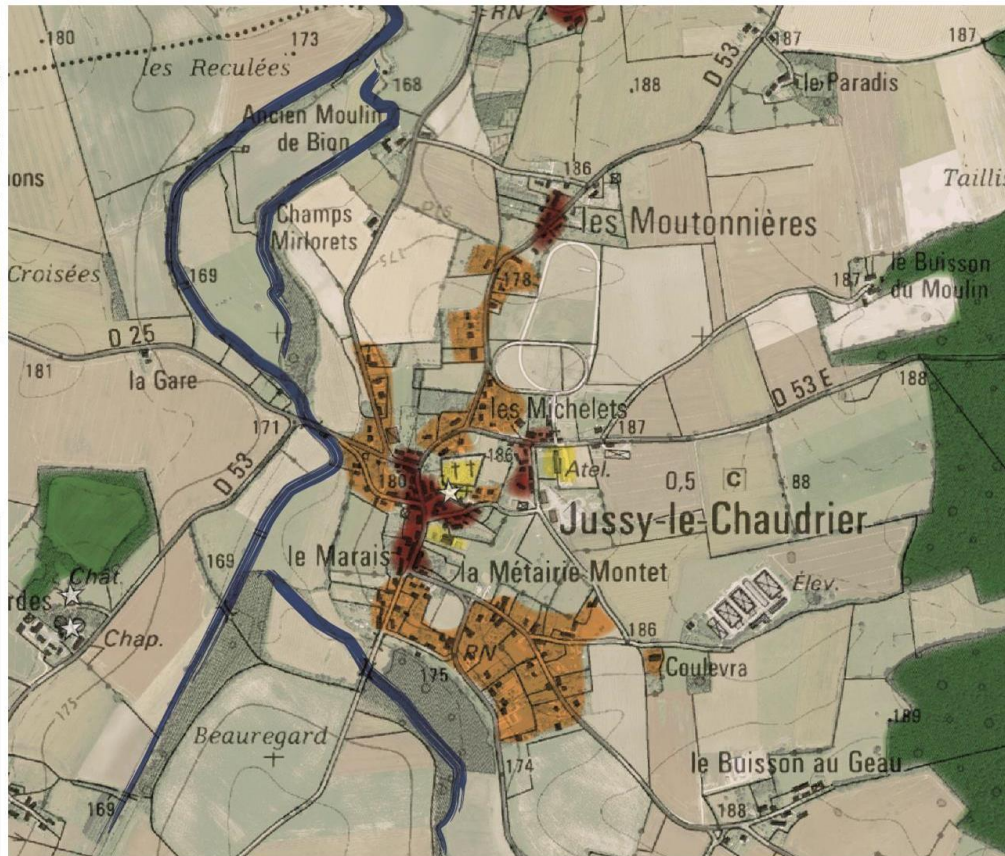
- Les différentes entrées du bourg offrent systématiquement des vues sur des maisons récentes, sans identité architecturale et n'ayant pas de lien avec l'identité communale. Depuis, St-Martin-des-Champs, le lotissement en entrée de bourg est fortement perceptible sans accompagnement végétal
- L'entrée sud depuis la RD 7 offre des vues vers le canal, mais la perception du milieu urbain commence par le terrain de sport caractérisé par un haut talus, puis pas une maison récente et la station d'épuration.
- Un silo agricole est localisé dans le bourg, le long du canal (rue du Ports)

Les spécificités du tissu urbain

- Le bourg est compact et est caractérisé par du bâti continu, en alignement des voies, de hauteur assez importante : R+1+C ou R+2
- La Place du Champ de Foire, ancien lieu d'activité importante est aujourd'hui encadrée par de nombreux logements vacants : qui lui confèrent une image en manque de dynamisme.
- Herry est l'une des communes ayant connu le plus de constructions neuves dans les années antérieures, mais principalement sur les nombreux hameaux. Alors que le taux de logements vacants est assez faible, il est très perceptible car la grande majorité de ceux-ci est située dans le centre-bourg.



ANALYSE URBAINE DU BOURG DE JUSSY



Le site et l'implantation du bourg

- Le bourg de Jussy-le-Chaudrier s'inscrit au carrefour des axes routiers, au bord de la vallée de la Vauvise.
- La partie ancienne du bourg n'est perceptible qu'une fois entré dans le secteur urbanisé car il est entouré de pavillons, implantés de façon linéaires le long des voies.
- Le cœur du bourg regroupe quelques équipements à proximité de l'église : la mairie, l'école, l'agence postale le cimetière et un peu plus loin la salle des fêtes. Une restructuration de la place de l'église est envisagée afin d'améliorer son fonctionnement et de répondre, notamment aux difficultés de stationnement.
- Un bar restaurant est installé au carrefour entre la route de Sancergues et la route de la Charité sans que le stationnement proposé ne permette un arrêt facile.
- La vallée de la Vauvise et son affluent le Liseron, bien que très proches, ne sont perceptibles au sein du bourg.

La perception du bourg

- La perception du bourg par l'ouest (route de Charentonnay) et par le nord (route de Sancergues) est relativement préservée : les axes routiers offrant des perspectives vers le clocher et les maisons récentes étant intégrée par la végétation.
- Par contre, les entrées dans le bourg via les autres axes sont peu qualitatives du fait de l'étalement des constructions sans identité locale.
- La sortie du bourg par la route de Charentonnay offre une belle vue dégagée.

Les spécificités du tissu urbain

- La partie ancienne du bourg est anecdotique par rapport aux emprises des constructions récentes. Le bâti ancien est implanté le long de voies : soit par la façade, soit par le pignon et est de faible hauteur : R ou R+1 maximum, le bâtiment le plus imposant en dehors de l'Eglise étant l'école (route de Sancergues).
- A noter qu'une grange, située sur la place de l'Eglise est en très mauvais état aujourd'hui : la toiture menace de s'écrouler.



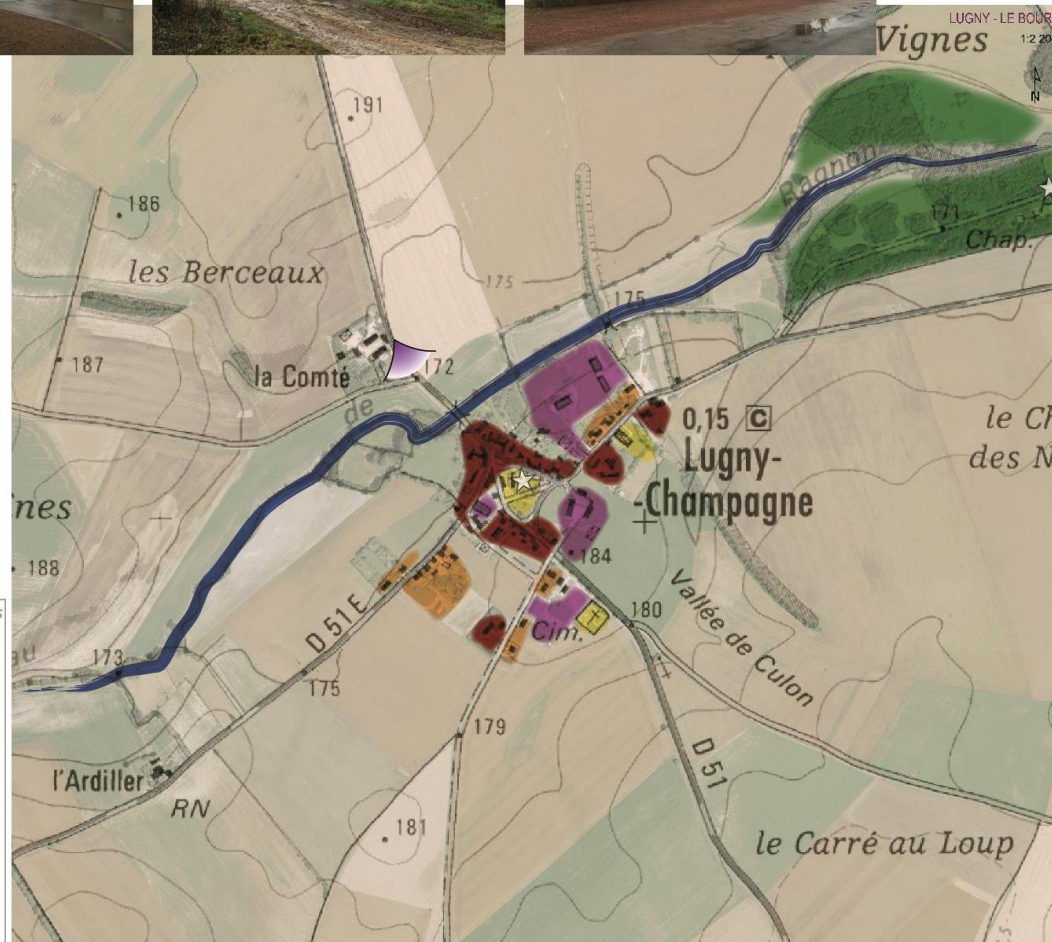
LUGNY-CHAMPAGNE

La commune de Lugny-Champagne, localisée sur le plateau agricole, est constituée du bourg et d'un principal hameau, scindé en deux parties par les limites communales de Lugny-Champagne et de Charentonnay : Asnins. Son Bourg est implanté dans la vallée du Ragnon.

Les autres lieux-dits sont constitués de fermes isolées, ou du Château et de ses dépendances à Château-Billeron.



ANALYSE URBAINE DU BOURG DE LUGNY-CHAMPAGNE



Légendes

	Vallées, vallons structurants
	Masses boisées, parcs majeurs
	Coeur historique ancien
	Extensions résidentielles
	Equipements
	Secteurs à vocation d'activités
	Vues significatives
	Elément repère significatif



Le site et l'implantation du bourg

- Le bourg de Lugny-Champagne s'inscrit dans la vallée de la Ragnon et s'organise autour d'un vaste espace public intégrant l'église, un jardin public et la salle des fêtes.
- Le bourg est étroitement lié à l'activité agricole du plateau : deux exploitations agricoles sont localisées dans le bourg, ainsi que deux ateliers de mécanique agricole.
- Quelques constructions récentes se sont réparties le long des axes se dirigeant vers les bourgs, mais s'imbriquent globalement plutôt bien avec le bâti ancien.

La perception du bourg

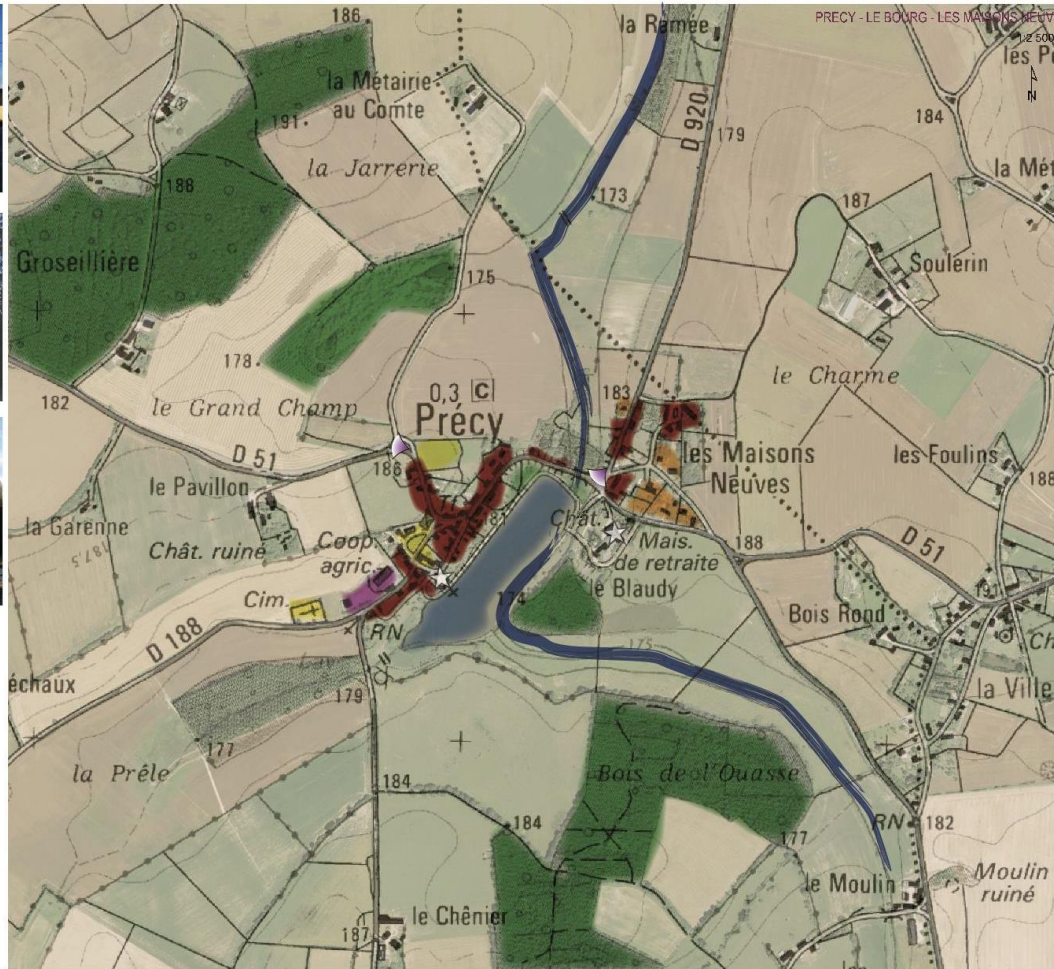
- La perception du bourg depuis son entrée nord est très qualitative : la vue vers la vallée s'arrêtant sur la silhouette compacte du bâti ancien regroupé.
- Les ateliers de mécaniques agricoles impactent fortement le bourg, tant en terme d'emprise qu'en terme d'architecture du fait des volumes importants mais surtout des espaces de stationnement des véhicules agricoles qui les accompagnent/

Les spécificités du tissu urbain

- Le bâti ancien est implanté en ligne continue sur deux voies autour de la place centrale : selon un axe nord-ouest/sud-est, avec des hauteurs qui oscillent entre R+C et R+1. Ces hauteurs relativement faibles ne permettent pas de refermer l'espace de la grande place centrale.



ANALYSE URBAINE DE PRÉCY



Légendes

- Vallées, vallons structurants
- Masses boisées, parcs majeurs
- Coeur historique ancien
- Extensions résidentielles
- Equipements
- Secteurs à vocation d'activités
- Vues significatives
- Elément repère significatif



Le site et l'implantation du bourg

- Un bourg implanté dans un creux topographique : au bord de l'étang situé sur le parcours du ruisseau du Liseron.
- Le village rejoint le hameau les Maisons Neuves (en hauteur par rapport au bourg) avec pour seule interruption un carrefour viaire important et comme élément de liaison la maison de retraite dans le château le Blaudry.
- Le bourg bénéficie ainsi d'un écrin paysager constitué par l'étang et ses abords, dans lesquels s'inscrit l'église. Les abords de l'étang sont d'ailleurs valorisés par des aménagements de jeux et de loisirs.
- En face de l'église se dessine le pôle d'équipement constitué de la salle de fête, d'architecture récente, la mairie, l'école et les services techniques. Un stade municipal complète ces équipements à la sortie nord du bourg via la RD 51.
- Un silo agricole est localisé à la sortie sud-ouest du bourg, avant le cimetière.

La perception du bourg

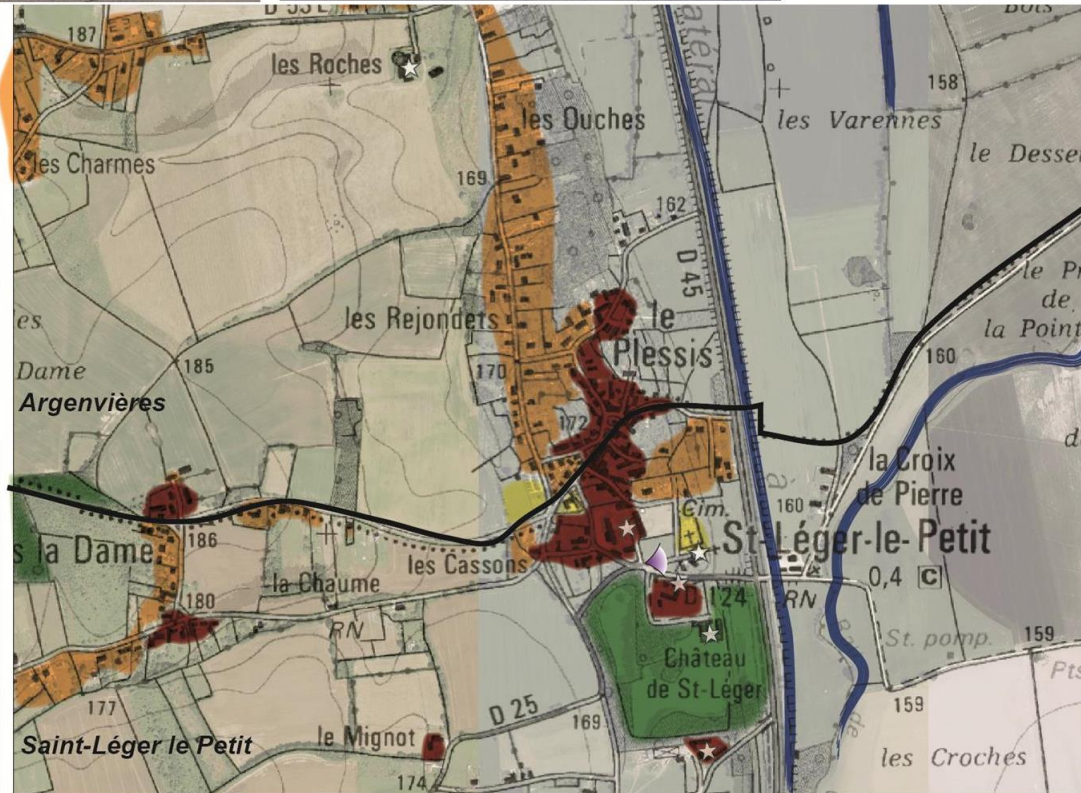
- Depuis le nord via la RD 920, la perception du bourg est qualitative : le bâti ancien du hameau Les Maisons Neuves se mêlant à une frange végétale. Le bourg, situé en contrebas, n'est pas visible sur cet axe, qui offre en niveau du carrefour, une vue très dégagée vers l'étang.
- Celui-ci n'est perceptible que par le bâti réparti le long de la RD sous forme de « village rue », puis par la localisation de la mairie, visible car située sur le carrefour avec la RD 51.
- L'entrée dans le bourg depuis la RD 51 par le nord est gâchée par les clôtures béton du stade : visibles en premier plan.

Les spécificités du tissu urbain

- Le bourg est constitué en village rue : le long de la route départementale, qui conserve un caractère routier marqué.
- Le front bâti se répartit de part et d'autre la route de façon presque continue, les maisons étant le plus souvent implantées en limite d'espace public par la façade principale, mais parfois également par le pignon.
- La voie conserve dans toute sa traversée un profil très large avec un trottoir de grande largeur de chaque côté : ceux-ci étant ponctuellement utilisés pour le stationnement des automobiles.
- Le bâti est de facture assez modeste et de faible hauteur, allant du R au R+1.



ANALYSE URBAINE DE SAINT-LÉGER LE PETIT



Légendes

- Vallées, vallons structurants
- Masses boisées, parcs majeurs
- Coeur historique ancien
- Extensions résidentielles
- Equipements
- Secteurs à vocation d'activités
- Vues significatives
- Élément repère significatif

Le site et l'implantation du bourg

- Le bourg de Saint-Léger le Petit s'inscrit en hauteur, le long du canal latéral à la Loire, à l'ouest de la route départementale 45.
- La partie urbanisée ancienne est continue entre les commune de Saint-Léger le Petit et Argenvières au lieu-dit Le Plessis, qui se séparent par la rue du Plessis organisé en place publique.
- L'église est déconnectée du bourg et est accolée au cimetière, en haut du coteau plus marqué et est mise en scène par une allée d'arbres taillés en têtards. Elle marque la jonction, avec la ferme fortifiée, entre le bourg et le château de Saint-Léger, perceptible par son portail imposant, des dépendances de volume important et surtout son parc paysager.
- La ferme fortifiée, aujourd'hui encore en activité, est accolée aux habitations anciennes du bourg et participe de la qualité architecturale. La localisation du site agricole peut néanmoins être à l'origine de conflits d'usage du fait de la proximité des habitations.
- Les équipements publics (la mairie, les ateliers municipaux, le local du comité des fêtes et l'agence postale communale) sont localisés en limite communale au bord, en face du terrain de loisir communal qui a la particularité d'être situé de l'autre côté de la limite communale, sur le territoire de la commune d'Argenvières.

La perception du bourg

- Depuis le sud, les bâtiments de la ferme logée devant le parc du château sont les premiers éléments perçus, avant de distinguer le mur d'enceinte de la ferme fortifiée. Le carrefour laisse alors une perspective vers l'église, puis vers le coteau de la Loire opposé.
- L'entrée par le nord depuis la rue Saint-Denis est moins qualitative du fait du paysage créé par les pavillons implantés de façon linéaire de part et d'autre de la rue sur la commune d'Argenvières.
- Depuis la route du Bois de la Dame, à l'ouest, l'entrée du bourg est marquée par un premier plan de constructions récentes, dont l'implantation, les volumes et les couleurs sont en rupture avec le bâti ancien.

Les spécificités du tissu urbain

- La partie ancienne du bourg est de faible emprise et est caractérisée par un bâti implanté le long des voies (plus souvent par la façade principale), de volume assez important sur la rue de la Mairie, (hauteur du bâti R+1 voire R+1+C).
- Sur la place en jonction avec le hameau du Plessis, le front bâti est presque continu, avec des constructions plus modestes dont la hauteur est variable et parfois moins importantes (R, R+C).



ANALYSE URBAINE SANCERGUES ET SAINT-MARTIN DES CHAMPS



Le site et l'implantation du bourg

- Les bourgs de Sancergues et de Saint-Martin des Champs s'étirent le long de la route nationale 151, de part et d'autre de la Vallée de la Vauvise, les tissus bâtis se rejoignant sur le pont de la Vauvise.
- Le développement ancien s'est organisé le long de la route nationale, dont l'emprise cadrée par le bâti est importante.
- Les équipements (en dehors de la mairie de Saint-Martin des Champs) sont situés sur la commune de Sancergues, répartis en plusieurs entités : à l'ouest du bourg, un pôle se constitue autour du collège, de la cantine, du gymnase et des ateliers municipaux. A l'entrée ouest depuis la nationale un pôle d'équipements-services est constitué du SDIS, de la gendarmerie et du cimetière tandis que les autres équipements administratifs et services se concentrent au cœur du bourg (maison des services publics, mairie, communauté de communes, maison médicale, école maternelle, bibliothèque, MAM, et commerces de proximité). L'école élémentaire est quant à elle située dans la partie ancienne du bourg, le long de la nationale 151 à proximité immédiate de l'ancien silo. Le regroupement des services et équipements administratifs facilite leur utilisation et leur visibilité par contre, la localisation des équipements scolaires sur plusieurs sites est une contrainte, notamment pour l'utilisation de la cantine ou pour les déplacements.
- Les deux entités que sont Sancergues et Saint-Martin des Champs sont séparées par une coupure verte : la vallée de la Vauvise.
- Le sud de la partie ancienne de Sancergues longe cette vallée, aménagée aux abords de la salle des fêtes qui porte le même nom, en un espace public de qualité qui accueille les festivités communales : fêtes de village, marchés nocturnes l'été...
- L'urbanisation récente a rattrapé progressivement le silo agricole situé auparavant en limite ouest du bourg de Sancergues, sous forme de lotissements privés, publics ou de constructions le long des voies. Le développement récent a été réalisé en épaississement du bourg de Sancergues vers le nord et le sud et vers l'est du bourg de Saint-Martin.
- Le silo agricole, enclavé par l'urbanisation, constitue aujourd'hui une friche industrielle.
- A noter que même si des logements restent vacants à Sancergues, le long de la route nationale, plusieurs opérations de réhabilitations ont été menées pour la création de logements locatifs sociaux.
- Ces 15 dernières années, plusieurs lotissements ont été réalisés au sein de l'enveloppe urbaine, dans les creux laissés par l'urbanisation antérieure.

La perception du bourg

- L'entrée de Sancergues depuis la route nationale à l'ouest est marquée par la présence de la station service et du SDIS qui manquent d'intégration. Cette entrée offre toutefois des vues vers le clocher de l'église et la cheminée de l'ancienne briqueterie de la Rive de Saint-Martin des Champs
- L'entrée ouest par la rue des Plantes (RD 72) offre une vue plus qualitative vers l'Eglise.
- L'entrée par le sud depuis la RD 6 est marquée sur la gauche par un lotissement récent alors que sur la droite, la vue se porte sur l'ancienne gare.
- L'entrée à Saint-Martin des Champs depuis l'est sur la nationale, comme la traversée des espaces bâtis ont un caractère très routier, du fait de la largeur des espaces dédiés à la voiture.

Les spécificités du tissu urbain

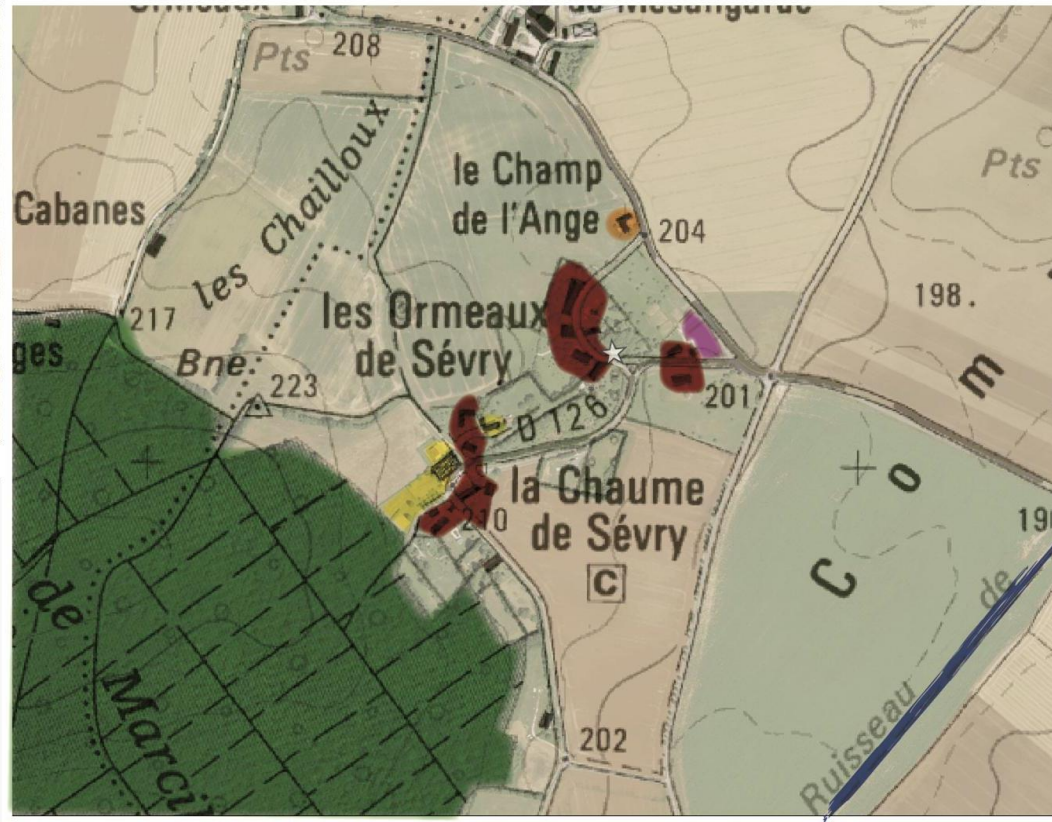
- Les parties anciennes des deux bourgs sont caractéristiques des villages rues : le bâti cadrant la nationale en un linéaire continu de constructions à un voire deux étages.
- Une urbanisation récente par lotissement successifs constitués de pavillons marquant les époques de construction.
- Quelques constructions anciennes représentent des éléments repères dans le grand paysage : l'église Saint-Jacques et Saint-Cyr de Sancergues, l'ancienne cheminée de Saint-Martin des Champs, manoir à Saint-Martin des Champs...

SEVRY

Le bourg de Sévry se loge à la lisière du Bois des Usages de Marcilly, et rejoint le Hameau des Ormeaux de Sévry qui comporte plus de bâti que le bourg.



ANALYSE URBAINE DE SÉVRY



Le site et l'implantation du bourg

- Le bourg de Sévry vient se loger en lisière du bois des Usages de Marcilly
- Il est constitué pour moitié des équipements publics : mairie, salle du village, ateliers municipaux et terrains de loisir et de maisons anciennes.
- Il est séparé des Ormeaux de Sévry par des espaces en friche, peu qualifiants.
- Les Ormeaux de Sévry est constitué par des ensembles bâtis accolés, organisés en arrondi le long de la voie, autour d'un puits commun.

La perception du bourg

- Le bourg est très peu perceptible du fait de sa localisation en bord de bois, du fait de sa petite taille et surtout parce qu'il ne possède ni église ni cimetière. Il garde une image très préservée et intimiste.
- L'arrivée aux Ormeaux de Sévry est marquée par un arbre remarquable situé sur le carrefour.



CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES ET DU BATI

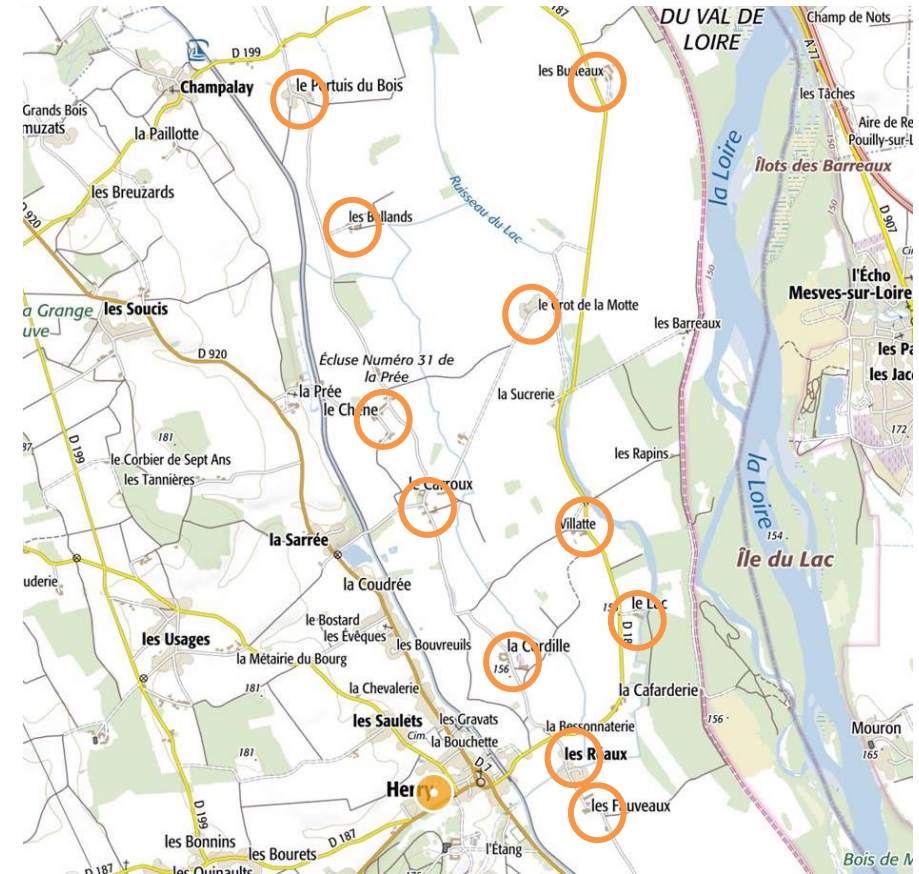
ORGANISATIONS ET CARACTERISTIQUES DU BATI RURAL

ORGANISATION DU BATI RURAL

La répartition du bâti rural illustre la diversité des modes d'occupation du sol du territoire et se décline autour de trois grands principes d'implantations qui se mélangent sur le territoire communautaire (source Atlas des paysages du Cher) :

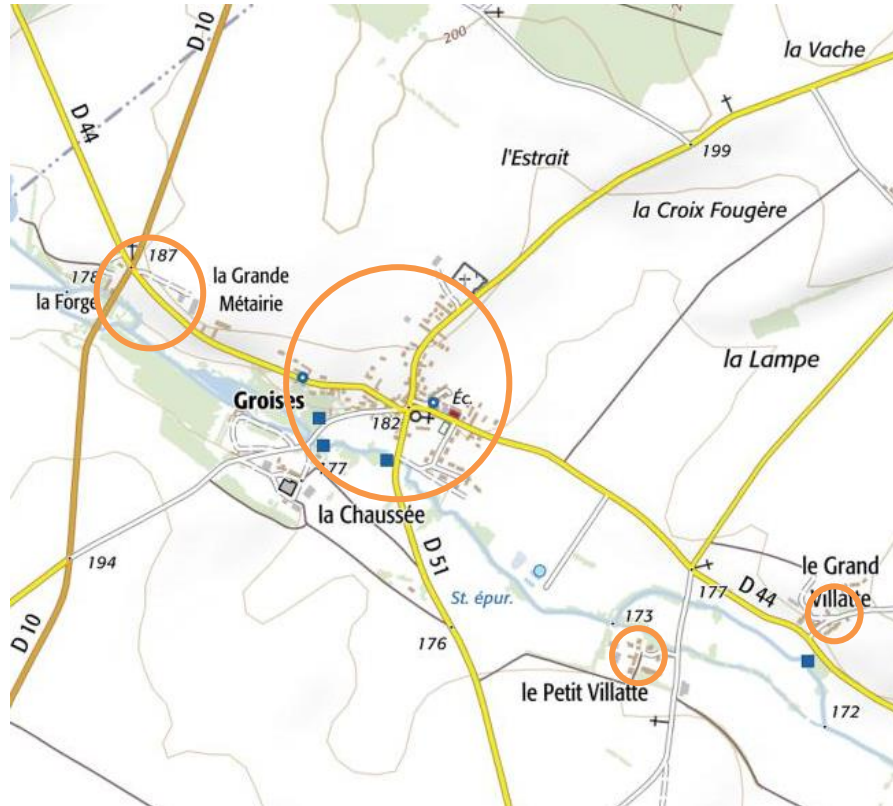
- la dispersion dans les secteurs de bocage (actuels ou historiques),
- le groupement des plaines céréalières,
- la répartition mixte des zones plus boisées.

Les zones d'élevage bocagères au sud du territoire (secteur de la champagne humide entre Couy et Garigny) et dans le val de Loire avec la spécificité du caractère inondable, qui ont généré un habitat dispersé en très nombreux écarts de quelques feux. Les bourgs sont de petite taille souvent comparable à celle des hameaux. La structure traditionnelle était composée d'un semis de petits groupes d'édifices compacts, mêlant habitations et bâtiments d'accueil des animaux installés dans une trame dense de haies et de boqueteaux qui le dissimulait au regard et composait une image d'intimité caractéristique des régions bocagères. L'implantation est intimement liée au relief, le cœur de la dépression est presque inhabité, dans le val le bâti s'implante sur les légers reliefs ou tertres.

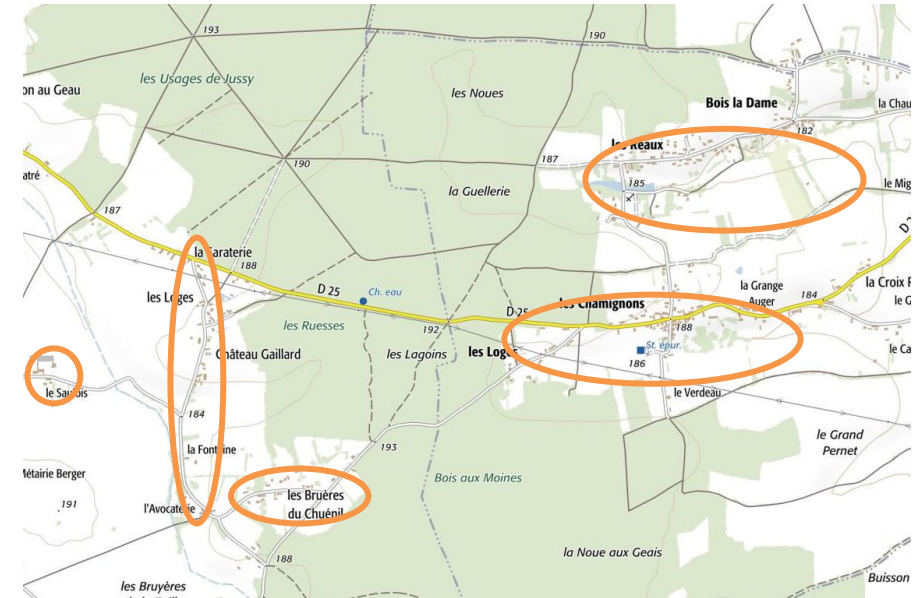


L'habitat des plaines céréalières de la Champagne Berrichonne est dense et diversifié. Si la conversion vers la grande culture est récente, la structure d'openfield est très ancienne et correspondait à une exploitation qui mêlait landes à moutons ouvertes et polyculture. Elle a généré un habitat réparti selon deux ordres : de gros bourgs groupés, souvent de structure linéaire, avec des fermes établies le long des chemins, un terroir qui correspondait aux anciens sites de défrichement et un semis lâche de fermes en cour, isolées au milieu de leur terroir. Cette dernière figure s'est surtout développée au début de la conversion en culture, dans la première moitié du vingtième siècle : "(les fermes) de Champagne berrichonne s'isolent au milieu de leurs champs". Les bourgs sont souvent implantés le

long des vallées, axes anciens privilégiés de communication. Tout se passe comme si la rationalité de l'exploitation dominait ce paysage : les terres de plaine sont réservées à la production et l'on habite les vallées.



Les zones boisées ont une structure d'habitat mixte, avec un semis de petites fermes, qui furent initialement orientées vers l'élevage dans les parties non boisées et des regroupements en hameaux distendus par l'urbanisation récente.



CARACTERISATION DU BATI RURAL

L'architecture traditionnelle s'appuie sur l'utilisation des matériaux locaux, déclinant une palette chromatique et texturale homogène : teintes chaudes, dominance de la tuile brune, enduits ocre et pierre de calcaire ocre jaune. Les toitures sont hautes et amples, brunes apportant une ponctuation chaude se détachant sur les verts et jaunes des cultures et bois. Les volumes des bâtiments agricoles sont imposants, adaptés aux besoins de stockage. Les maisons d'habitation sont soit en rez-de-chaussée avec greniers de stockage accessibles par gerbières (ou lucarne pendantes) soit avec étage dans les plus grosses fermes (notamment dans le val de Loire). Quelques chainages d'angles en pierre dessinent et soulignent les volumes tout comme les encadrements d'ouverture qui lorsqu'ils sont en brique rappellent les teintes chaudes des toitures et l'activité d'extraction et de transformation des argiles.

Les bâtiments dessinent souvent des registres de cours qui peuvent être partagées dans les hameaux. Le territoire est par ailleurs marqué par l'importance des fermes fortifiées qui présentent une silhouette compacte, des volumes hauts et imposants, des cours fermées de murs et des tours marquant l'entrée, un angle ... pouvant accueillir parfois les vestiges d'un pigeonnier.



L'eau est omniprésente dans la composition de ce bâti rural sous la forme de mares parfois maçonnées, de puits ... la végétation horticole d'accompagnement et de jardins (quelques fruitiers par exemple) joue un rôle prépondérant dans l'intégration et la mise en scène de ces ensembles bâtis qui semblent parfois comme une île isolée au cœur de la plaine céréalière notamment (exemple ci-dessous Les Ragots, commune de Groises)



CARACTERISATION DES ESPACES URBANISES : ANALYSE DES TISSUS BATIS ET DE LEURS CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

ANALYSE DU TISSU BATI

Les quatorze bourgs du territoire communautaire présentent nécessairement une identité propre, des caractéristiques et singularités qui les différencient les uns des autres comme l'illustrent les planches précédentes. Cependant quelques regroupements et similitudes permettent de faire émerger des constances et points communs tant dans la composition urbaine que dans les caractéristiques architecturales.

Trois typologies ou échelles sur le territoire

- la petite ville de Sancergues – Saint-Martin-des-Champs :
 - o implantée sur l'axe principal de desserte et sur la vallée la plus importante, La Vauvise
 - o accueillant les principaux équipements du territoire
 - o caractérisée par un cœur important, dessiné par les alignements bâtis des maisons de bourgs dessinant de vraies rues au registre urbain : trottoirs, mobilier ...
- les bourgs comme l'ensemble des bourgs du Val de Loire mais aussi Charentonnay,
 - o implantés sur des axes de desserte importants ou à proximité immédiate
 - o caractérisés par des cœurs bien identifiés, au bâti dense et continu
 - o dessinés par des maisons de bourg à l'alignement tenant les espaces publics
- les villages hameaux comme Garigny, Couy, Groises ...
 - o en marge des voies de desserte les plus importantes
 - o caractérisés par des implantations rurales des constructions, mixant des implantations à l'alignement et en pignon, une architecture de bourg mais aussi de ferme
 - o définis par une trame urbaine plus distendue, laissant la part belle aux échappées de jardins
 - o des espaces publics dilatés, d'ambiances rurales (accotements enherbés, voies sans bordurations ...)

Une constance : le clivage entre les implantations historiques et les implantations récentes

- **les centres et cœurs** se définissent systématiquement par des accroches bâties à l'alignement, plus ou moins continues, jouant parfois sur l'alternance façades, pignons, relayés parfois par des murs, suivant des lignes plus ou moins dilatées mais l'espace public est tenu, dessiné, composé.

Les centres anciens se déclinent autour de maisons de bourg à l'alignement des voies, le plus souvent en R+1 en association avec des maisons en rez-de-

chaussée, avec une composition architecturale des façades identitaire, dessinant des voies étroites (principe de lignes brisées) en dehors des rues principales qui sont souvent des axes de liaisons majeures. Ils présentent une densité importante, créée par l'alignement des constructions le long de la voie et par la (double) mitoyenneté des habitations. L'implantation des constructions respecte la topographie du site en s'adaptant à la pente. Les constructions s'organisent parfois autour de cours intérieures, desservies par des ruelles.

Sur les arrières, dans les cœurs d'îlots, à l'interface des rivières et ruisseaux, du canal, ... de nombreux jardins d'agrément ou potagers accompagnent les maisons d'habitation. Ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants et constituent des aérations de la trame bâtie, respirations vertes intimes, peu accessibles et peu perceptibles depuis les rues.

- **les extensions : linéaires ou sous forme de lotissements** : Le développement récent des bourgs est marqué par l'extension de l'urbanisation sous la forme d'un tissu pavillonnaire diffus sous forme linéaire le long des axes ou sous forme plus ou moins organisées. La prolifération de ce modèle contribue à une certaine forme d'homogénéisation des paysages bâtis de frange et d'approche des cœurs anciens, dans l'organisation des voiries larges, sinueuses, dans les surfaces importantes des parcelles et l'implantation systématique en retrait de l'espace public des maisons. Le récent quartier de logements locatifs sociaux de Beffes se distingue par le fait qu'il s'organise autour d'une voie routière traversante et de voie piétonnes isolées au centre des espaces habités rejoignant le Centre Rural Intergénérationnel. Les espaces verts y sont placés à la périphérie des espaces habités.



Quartier de logements locatifs sociaux de Beffes

LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES OBSERVEES DANS LES BOURGS

Les cœurs de bourg sont caractérisés par une architecture homogène qui associe

- maisons de bourg en R+1 voir R+1+combles, aux façades symétriques traditionnelles du XIX^{ème}

Maison de bourg
à Herry



- maisons « rurales » qui déclinent les mêmes caractéristiques que le bâti agricole précédemment décrit : L'architecture traditionnelle s'appuie sur l'utilisation des matériaux locaux, déclinant une palette chromatique et texturale homogène : teintes chaudes, dominance de la tuile brune, enduits ocre et pierre de calcaire ocre jaune. Les maisons d'habitation sont soit en rez-de-chaussée avec greniers de stockage accessibles par gerbières (ou lucarne pendantes) soit transformées en combles aménagés. Quelques chainages d'angles en pierre dessinent et soulignent les volumes tout comme les encadrements d'ouverture qui lorsqu'ils sont en brique rappellent les teintes chaudes des toitures et l'activité d'extraction et de transformation des argiles.



- Quelques maisons de maîtres, en retrait, aux toits en ardoises à l'architecture plus riche en modénature.

Maison de maître à
Herry en surplomb du
canal



Les extensions résidentielles récentes proposent finalement aussi une architecture homogène mais standardisée, aux pignons souvent plus larges que l'architecture traditionnelle, aux enduits trop clairs, aux toitures mécaniques, ... caractéristiques non pas du lieu mais d'une époque. Certains nouveaux quartiers ou nouvelles constructions déclinent des registres architecturaux insolites notamment à Groises avec les maisons en bois de couleur, à Beffes ou encore aux Chaumes de Précý.



Précý, les Chaumes



Groises, lotissement les Vallées

QUALITE DES ESPACES PUBLICS AUTOUR DE L'EAU : VAUVISE, ETANGS, CANAUX

L'eau étant très présente au sein même des centres-bourgs (Vauvise, étangs, canal), les collectivités en profitent pour s'aménager de petits espaces de qualités pour les loisirs et la détente : tables de pique nique, jeux pour enfants, etc.

Précý, aire de jeux
au bord de l'étang



Beffes, parc de
l'Essent au bord du
canal (image Beffes)



Sancergues, le long
de la Vauvise

ANALYSE DES POTENTIELS D'URBANISATION AU SEIN DES ENVELOPPES URBAINES EXISTANTES

Les chiffres communiqués ci-dessous sont une base de travail pour les réflexions à mener sur les phases de projets (PADD) et sur les phases réglementaires (zonage). Ils risquent donc d'être mis à jour dans la partie Justification du Rapport de Présentation.

Au gré de leurs développements, les espaces bâtis de la communauté de communes ont vu apparaître des espaces « libres » pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions.

L'analyse de ces potentiels permet d'identifier la capacité des espaces bâtis à absorber une partie des besoins futurs en logements, tout en réduisant l'impact du développement urbain sur les espaces agricoles et naturels. En effet, les nouvelles constructions qui verront le jour sur le temps d'application de ce PLUi n'auront pas besoin d'être réalisées en extension des enveloppes urbaines actuelles.

Attention : au vu de l'urbanisation passée (cf : partie consommation d'espaces), la création de nouveaux logements ne se fait que très rarement au sein des enveloppes urbaines. Il ne s'agit donc que d'un potentiel théorique en logements qui ne sera exploité que dans de très rares cas.

METHODOLOGIE DE L'IDENTIFICATION DE CES POTENTIELS

Cette analyse est le résultat de quatre étapes de travail qui ont permis d'aboutir à un relevé exhaustif et réaliste des potentiels présents dans les enveloppes urbaines du territoire :

1. La délimitation de l'enveloppe déjà urbanisée des bourgs et de certains ensembles urbanisés présentant une configuration de villages ou hameaux (pouvant accueillir des constructions nouvelles sans extension sur l'espace agricole et naturel). Les enveloppes urbaines sont dessinées sur les secteurs actuellement construits et peuvent être ajustées en fonction de l'usage actuel du terrain, de l'emprise de la parcelle, de l'accessibilité au secteur ou de la densité du bâti environnant. Les lotissements ou habitations en discontinuité de l'enveloppe urbaine principale sont exclus des enveloppes urbaines ;

2. Un travail « théorique » basé sur l'analyse du cadastre et des photos aériennes selon les contours des enveloppes urbaines identifiables pour une pré-localisation des espaces de vide ;
3. Une expertise sur site lors d'un travail de terrain sur l'ensemble des communes sur les mois de janvier et février 2017 ;
4. Une réunion avec les élus de chacune des communes pour qualifier ces espaces : en tant qu'espaces à préserver de toute urbanisation ou en tant qu'espaces urbanisables.

A partir de cette analyse fine, les potentiels retenus ont été hiérarchisés selon 3 grandes catégories :

- **Potentiel immédiat** : constitué des parcelles immédiatement disponibles, en vente ou non utilisées, pouvant inclure des jardins en friche facilement urbanisables ;



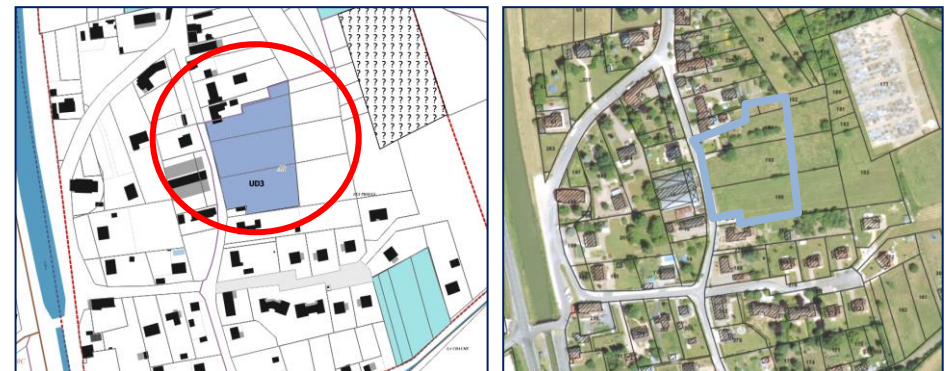
Exemple sur la commune de Sancerques

- **Potentiel mutable** : constitué d'espaces de vide aujourd'hui plus ou moins utilisés par leurs propriétaires dont la vocation pourrait changer en cas de changements de propriétaires. Il s'agit notamment de fonds de parcelles facilement aménageables, de grandes parcelles pouvant être découpées ou de parcelles occupées pour du stockage d'objets.



Exemple sur la commune de Herry

- **Potentiel nécessitant une réflexion d'ensemble** : constitué d'espaces de vides ne pouvant être urbanisés que si une réflexion d'ensemble est engagée préalablement. Il s'agit notamment de grands espaces libres au sein de l'enveloppe urbaine qui une fois assemblés peuvent faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.



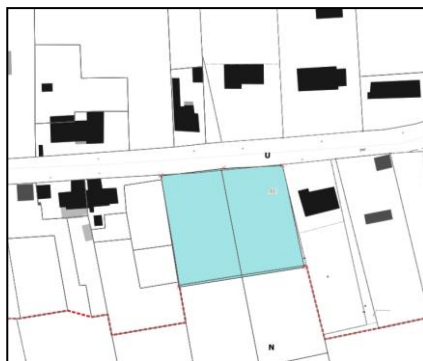
Exemple sur la commune d'Argenvières

LE POTENTIEL THEORIQUE « BRUT » RESTANT POUR L'HABITAT

Le potentiel théorique « brut » est calculé sur la base d'une estimation du nombre de logements qu'il est possible de réaliser sur un secteur vide. La surface moyenne pour un logement est de 1000m² hors Sancergues (surfaces observée récemment pour qu'un logement puisse se construire sur la communauté de commune) et 800m² à Sancergues ou fonction de la configuration des lieux.

Attention, il convient de préciser que les moyennes citées ci-dessus ne doivent être prises pour argent comptant. En effet, dans le cas des potentiels mutables et potentiels immédiats, le nombre théorique brut de logements s'est inspiré de ces moyennes mais aussi de la configuration du site, à l'image de l'exemple ci-dessous. Pour les potentiels nécessitant une réflexion d'ensemble, le nombre théorique brut de logements s'est appuyé sur les moyennes ci-dessus auxquelles il faut ajouter 20% d'espaces publics.

Exemple sur la commune de St-Léger-le-Petit



Sur cet exemple, on peut imaginer que le potentiel représente 2 logements, au vu de la configuration des parcelles et des constructions attenantes.

	Potentiel immédiat	Potentiel mutable	Potentiel nécessitant une réflexion d'ensemble	TOTAL
Surface (ha)	19,2 ha	7,3 ha	28,4 ha	55 ha
Nombre potentiel de logements pouvant y être réalisés	144	51	218	413

Si l'on se réfère au nombre de logements construits sur les dernières années (19 par an sur la dernière période), cela représente un potentiel très important pour l'ensemble de la communauté de communes. Or, ces potentiels identifiés ne restent que des espaces de vides au sein des enveloppes urbaines actuelles, qui n'ont jamais été urbanisés et qui ne le seront peut être jamais étant donné que la construction sur le territoire ne se fait que très rarement en densification du tissu urbain existant. Il est tout de même nécessaire de faire le constat de ce potentiel pour intégrer le fait qu'une partie des futurs logements pourra être réalisée au sein des enveloppes urbaines. La densification des tissus urbains pour la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels étant l'un des objectifs fixé par l'article L101-2 du code de l'urbanisme.

ÉVOLUTION DE LA TACHE URBAINE, CONSOMMATION FONCIÈRE ET BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

CONSOMMATION FONCIÈRE ET CARACTÉRISATION DE LA CONSTRUCTION NEUVE SUR LES DERNIÈRES ANNÉES (ANALYSE 2006-2016)

Le code de l'urbanisme demande à ce que le rapport de présentation « (...) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme (...). et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. (...) » (Art.L151-4)

Dans le cadre d'un PLUi travaillant sur un territoire aux documents d'urbanismes multiples et parfois inexistant, il est impossible de réaliser une analyse de la consommation foncière depuis la dernière révision du document d'urbanisme. Cette analyse de la consommation foncière permettant ensuite de définir les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il est essentiel d'en détenir les résultats dès le début de l'étude, donc avant l'approbation du document. Aussi, la méthode proposée ci-dessous prend en compte une analyse sur 10 années consécutives de 2006 à 2016 inclus. Les constructions ayant lieu depuis janvier 2017 n'y apparaissent pas.

METHODOLOGIE

ETAPE 1 : DESSINER LES ESPACES BATIS DE 2006

En appui avec la photographie aérienne de 2006, les espaces bâtis ont été dessinés selon la réalité de l'époque.

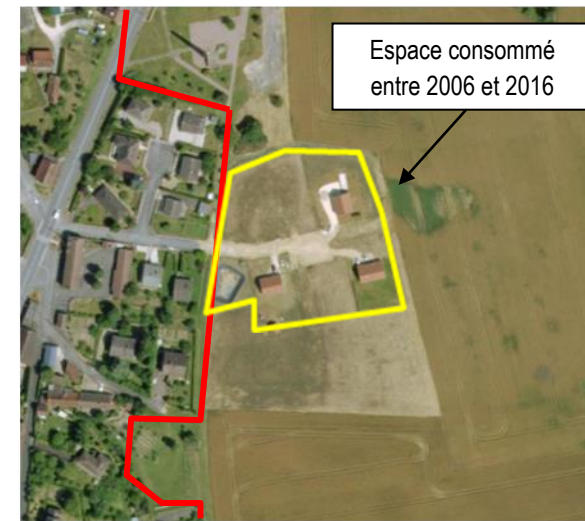
ETAPE 2 :

Identifier les constructions qui se sont réalisées entre 2006 et 2016 en comparant les photos aériennes de ces deux années.

ETAPE 3 :

Différencier les constructions qui se sont réalisées au sein de l'enveloppe urbaine de 2006 et en dehors de l'enveloppe urbaine de 2006. Toutes les constructions qui se seront réalisées en dehors de l'enveloppe urbaine de 2006, seront incluses à la consommation d'espaces des 10 années passées.

Exemple : analyse de la consommation d'espace sur St-Martin-des-Champs



— Limite des espaces bâtis de 2006 (St-Martin-des-Champs)

RESULTATS

Lors de la décennie passée, très peu de constructions ont été réalisées sur le territoire intercommunal. La plupart était dédié au logement mais quelques bâtiments d'activités et d'équipements ont tout de même vu le jour.

Dans 69% des cas, les constructions nouvelles (habitat, équipements, activités) se sont réalisées en dehors de l'enveloppe urbaine de 2006, considérées alors comme de la consommation d'espace. Les 31% restant ont pris place au sein des enveloppes urbaines de 2006, sur des dents creuses ou en renouvellement urbain.

Cette consommation d'espace (en dehors des enveloppes urbaines de 2006) représente une surface de 26,4 ha sur la période 2006-2016 (inclus), soit une consommation moyenne de 2,6 ha par an sur l'ensemble de la communauté de communes. Il s'agit d'une consommation assez faible en comparaison avec des territoires soumis à de plus fortes pressions foncières.

Dans le détail :

- 25,4 ha ont été consommés pour la construction de logements et d'équipements ;
- 1 ha a été consommé pour une construction d'activités.

Même s'il s'agit d'une consommation d'espace réduite, celle-ci a eu des conséquences importantes sur l'organisation urbaine des principaux espaces agglomérés. En effet, cette urbanisation s'est principalement réalisée en allongement des bourgs, villages et hameaux alors que sur d'autres territoires, elle se fait en épaisseur des bourgs, au sein d'opérations de lotissement. Les incidences de cette urbanisation linéaires sont multiples : coût important pour rallonger les réseaux, augmentation des distances par rapport aux services, perte de l'identité locale par la banalisation des entrées de bourgs et par la faible fréquentation du centre-bourg, augmentation importante de la surface de contact entre l'activité agricole et l'habitat, difficultés d'accès aux espaces agricoles situés à l'arrière des parcelles construites, insertion dangereuse sur la voie principale pour les piétons/cyclistes et automobiles, etc.

Exemple : urbanisation linéaire sur la commune de Couy



Photo aérienne de Couy en 2006

Photo aérienne de Couy en 2016

CONSOMMATION FONCIERE POUR L'HABITAT EN FONCTION DE LA TYPOLOGIE DU PROGRAMME

Il est possible de faire le constat qu'en fonction de la typologie des programmes de constructions (aménagements d'ensembles ou constructions isolées), la consommation d'espace pour un logement n'est pas la même. De manière générale sur le territoire intercommunal, plus l'urbanisation d'un secteur pour l'habitat est organisée, plus l'espace consommé par un logement est faible.

Sur les 206 logements construits entre 2006 et 2016 et selon la comparaison des photos aériennes de ces deux années :

- 62 logements se sont réalisés au sein des enveloppes urbaines de 2006 (30%) contre 145 en dehors (70%) pour une consommation d'espace totale de 24,8 ha pour le logement (en dehors des enveloppes urbaines de 2006) ;
- Pour les 62 logements qui se sont réalisés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, on constate que 48 se sont réalisés sur des potentiels « immédiat » (77%) et 14 se sont réalisés sur des potentiels « mutables » (23%) ;

- La surface moyenne utilisée pour un logement est de 1570m² (1240m² en moyenne pour un logement en enveloppe ; 1710m² en moyenne pour un logement hors enveloppe ; 1120m² en moyenne pour un logement à Sancergues)
- 129 ont été construits au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble contre 77 en diffus (diffus = une parcelle isolée pour une construction au sein des enveloppes urbaines ou en dehors).

Caractérisation de l'urbanisation sur la communauté de communes :

- La construction en diffus :

Densité moyenne observée : 5 logts/ha

Plus grande parcelle consommée : 8 800 m²

Plus petite parcelle consommée : 340 m²

Exemple : construction en diffus à St-Léger-le-Petit (les Chamignons)



- La construction au sein d'opérations d'aménagement d'ensemble :

Densité moyenne observée : 8 logts/ha

Plus grande parcelle consommée : 3 630 m²

Plus petite parcelle consommée : 406 m²

Exemple : lotissement communal de St-Martin-des-Champs



➤ La construction sur la commune centre de Sancergues :

La commune de Sancergues se présentant comme une centralité urbaine pour la communauté de communes, les densités en logements y sont plus fortes. Sur la période 2006-2016 la construction en logement s'y est caractérisée par :

Une densité moyenne observée : 9 logts/ha

Plus grande parcelle consommée : 1 660 m²

Plus petite parcelle consommée : 401 m²

Espaces construits pour l'habitat sur la commune centre de Sancergues entre 2006 et 2016



CONSOMMATION FONCIERE POUR L'ACTIVITE ECONOMIQUE

Comme il l'a été évoqué précédemment, seulement 1 ha a été consommé (en dehors des enveloppes urbaines) sur la période 2006-2016 pour la construction d'un bâtiment à vocation économique sur la commune de Lugny-Champagne (atelier de maintenance agricole). Il s'agit d'une consommation d'espace assez faible s'expliquant principalement par le ralentissement économique généralisé de ces dix dernières années mais aussi probablement par l'absence de structure intercommunale organisée autour du développement économique.

Deux autres constructions d'activités se sont réalisées à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Sancergues dont une dans la zone d'activités.

LE BILAN DES DOCUMENTS D'URBANISME EXISTANTS

ESTIMATION DES POTENTIALITES RESTANTES EN ZONE « URBAINES » IDENTIFIEES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Le bilan suivant fait état des zones urbaines non construites à l'été 2017.

Remarque :

- Les surfaces identifiées représentent les zones identifiées comme urbaines dans les documents d'urbanismes existants. Cela recouvre donc les zones Ua, Ub, Ua1, Ub1 et Nh à Herry ; UD2, UD3 et NB à Argenvières ; U à Beffes ; U à St-Léger-le-Petit ; U à Jussy-le-Chaudrier ; U à Précy ; U à Sancergues ; U à Charentonnay ; U à Groises.
- Les communes non couvertes par un document d'urbanisme (communes au RNU) n'ont pas de zones urbaines d'identifiées sur leur territoire.

Communes	Surface non construite (ha)
Beffes (U)	24 ha
Argenvières (UD2, UD3, NB)	39 ha
Herry (Ua, UA1, Ub, Ub1, Nh)	46 ha
St-Léger-le-Petit (U)	28 ha
Jussy-le-Chaudrier (U)	50 ha
Précy (U)	16 ha
Sancergues (U)	19 ha
Charentonnay (U)	18 ha
Groises (U)	8 ha
Total	248 ha

ESTIMATION DES POTENTIALITES RESTANTES EN ZONE « À URBANISER » IDENTIFIEES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Le bilan suivant fait état des zones à urbaniser non construites à l'été 2017 destinées à l'habitat pour les communes de Beffes, Herry et Argenvières.

Remarque :

- Les surfaces identifiées ne représentent que les surfaces à urbaniser ouvertes à l'urbanisation. Les surfaces à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification préalable du document d'urbanisme ne sont donc pas comptabilisées. Ainsi, seules sont comptabilisées les zones 1AU et 1AUa de Beffes, AU de Herry et NAa d'Argenvières.
- Les communes non couvertes par un document d'urbanisme ou couverte par une carte communale ne possèdent pas par définition de zones à urbaniser.

Communes	Surface non construite (ha)
Beffes (1AU+1AUa)	8 ha
Herry (AU)	34,6 ha
Argenvières (NAa)	10,4 ha
Total	53 ha

ESTIMATION DES RESERVES FONCIERES A LONG TERME RESTANTES IDENTIFIEES AUX DOCUMENTS D'URBANISME

Le bilan suivant fait état des zones à urbaniser, non constructibles à l'été 2017 prévues pour l'urbanisation à long terme des communes de Beffes et Argenvières.

Remarque :

- Les surfaces identifiées ne représentent que les surfaces à urbaniser fermées à l'urbanisation. Leur aménagement nécessite préalablement une modification du document d'urbanisme. Ainsi, seules sont comptabilisées les zones 2AU de Beffes et NAB d'Argenvières
- Les communes non couvertes par un document d'urbanisme ou couverte par une carte communale ne possèdent pas par définition de zones à urbaniser.

Communes	Surface non construite (ha)
Beffes (2AU)	20,2 ha
Argenvières (NAB)	7,9 ha
Total	28,1 ha

ÉLÉMENTS A RETENIR

- *De nombreux potentiels d'urbanisation déjà présents au sein des bourgs*
- *Peu de consommation d'espace sur la dernière décennie mais une urbanisation linéaire défavorable au développement des bourgs*

ENJEUX

- *Utiliser les espaces disponibles au sein du tissu urbain pour réduire la consommation d'espaces et optimiser l'utilisation des équipements communaux*
- *Tendre vers une urbanisation plus regroupée et organisée*