



# Noyers sur Cher (département du Loir et Cher) 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* justification des options retenues Etat des zones au PLU	p.43
(* 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 Noyers sur Cher a prescrit la mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil Municipal en date du 05 Juillet 2001.

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme s'impose au titre des motifs suivants :

⇒ En l'absence de document d'urbanisme, la gestion au quotidien des demandes en relation avec les règles d'urbanisme est devenue trop complexe et peut compromettre à terme à la fois le potentiel de développement et l'équilibre de la gestion du territoire.

⇒ Une planification urbaine, intégrant les enjeux locaux et inter-communaux, est devenue indispensable, pour poser les bases d'un projet durable à Noyers sur Cher.

⇒ Le Plan Local d'Urbanisme doit être un moment clef de la réflexion sur l'aménagement et l'organisation du territoire communal, intégrant notamment de nouveaux enjeux :

- L'autoroute A 85 et ses perspectives pour le pays du Val de Cher / Romorantinois ;
- Le projet d'une seconde ligne de traversée du Cher au Contact de St Aignan sur Cher ;
- L'articulation du Plan de Protection des Zones Inondables avec le développement local.

⇒ Enfin, la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de janvier 2000, et la loi Urbanisme et Habitat de Juillet 2001 conduisent à une obligation de relecture de l'espace rural et ses perspectives de diversification d'activités, en particulier dans le cadre de la refonte du règlement d'urbanisme de la commune et de la définition d'un « Projet d'Aménagement et de Développement Durable ».

La délibération du Conseil Municipal sur les modalités de la concertation publique associée à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a permis au public (résidents et acteurs économiques locaux – artisans, professionnels de l'agriculture, commerçants, responsable de services publics ....) de participer à la réflexion sur le projet d'aménagement et de développement durable, en particulier par les réunions d'information publique organisées les 13 septembre 2002 et 27 janvier 2004, par l'exposition publique du 26 février au 11 mars 2004, et par la participation à plusieurs groupes de travail consultatifs. Par ailleurs, un registre d'observation publique a été tenu à la disposition du public tout au long des études, en mairie.

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



volet A

---

**DIAGNOSTIC COMMUNAL**





### Sommaire

<i>Préambule :</i>	<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>	
<i>Introduction :</i>	<i>Présentation générale de Noyers sur Cher</i>	<i>p.06</i>
<b>TITRE I –</b>	<b>Etat initial de l'environnement / Cadre de vie</b>	<b>p.08</b>
	<b>I.1.- Ressources naturelles / Risques naturels</b>	<b>p.10</b>
	<b>I.2.- Patrimoine écologique, paysager et culturel</b>	<b>p.16</b>
	<b>I.3.- Cadre de vie</b>	<b>p.22</b>
<b>TITRE II –</b>	<b>Diagnostic de développement local</b>	<b>p.24</b>
	<b>II.1.- Evolution démographique</b>	<b>p.26</b>
	<b>II.2.- Habitat / équilibre social</b>	<b>p.29</b>
	<b>II.3.- Pôles d'activités, équipements publics et services</b>	<b>p.33</b>
	<b>II.4.- Transport / Organisation des flux</b>	<b>p.42</b>





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 Val de Cher – Saint Aignan, ceci afin de constituer un projet porteur d'une dynamique cohérente des territoires.

Parmi les questions abordées :

⇒1- Le positionnement de Noyers sur Cher au sein des bassins d'emploi et d'activités 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 donc 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 orientations finalisées pour le Projet d'Aménagement et de Développement Urbain sont présentées sur un document cartographique (cf pièce B du dossier de Plan Local d'Urbanisme).

### Réunion en présence des PPA du 01 Octobre 2002

#### Extrait du compte rendu de réunion

*Les principaux cadres d'évaluation des enjeux évoqués en réunion avec les administrations et personnes publiques ayant demandé à participer à la réflexion sur le PLU de Noyers sur Cher :*

Les échanges portent sur cinq axes majeurs de préoccupations :

1 – Assurer un développement harmonieux du territoire :

mots clefs : respect de la qualité du cadre de vie, prise en compte de la « pratique des lieux » par les résidents de Noyers, notion d'appropriation des espaces (valeur culturelle, sociale, citoyenne...), notion de patrimoine local.

2 – Organiser le développement, dans un souci de gestion et d'anticipation des besoins :

mots clefs : fonctionnalité des espaces, cohérence et complémentarité entre le lieu d'habitat, le lieu d'emploi, le lieu de vie publique (école, services...) ; notion d'ancrage entre la vie du foyer familial et celle de la collectivité : sécurisation des déplacements, facilité d'accès aux services et commerces, attractivité du centre bourg, capacité d'échanges entre le centre bourg et les villages. Projection dans le temps et l'espace des moyens publics (priorisation des objectifs à court, moyen et long termes).

3- Intégrer la réalité du territoire urbanisé dans un projet d'équilibre et de complémentarité de l'offre résidentielle :

mots clefs : vieillissement des populations, adaptation de l'offre en logement, accompagnement de l'évolution du parc bâti existant, lecture pragmatique de l'extension urbaine par une approche prioritaire de la requalification de l'espace urbanisé et des « poches foncières » résiduelles potentiellement mobilisables.

4 – Valoriser l'espace rural par des options d'occupation du sol compatibles avec les contraintes naturelles (zone inondable) et le classement AOC.

mots clefs : pérennité des corps de ferme (les sièges d'exploitation sont situés en majorité en milieu bâti) ; recherche d'une lecture pragmatique de l'espace viticole ; pour une démarche projet structurante à l'échelle de la Communauté de Communes permettant d'intégrer les espaces inondables dans une logique de développement et d'attractivité, en s'appuyant sur des aménagements compatibles avec les prescriptions en zone inondable.

5- Situer le développement de Noyers dans un contexte d'infrastructures en « devenir » :

mots clefs : nouvelle ligne de pont sur le Cher, ouverture de l'A85, contact avec la RN 76 et la RD 675 – place de Noyers dans le dispositif intercommunal de cohérence économique et urbaine, complémentarité des espaces économiques et urbains, lisibilité de l'offre et lecture des flux marchands, résidentiels, de services... à l'échelle de la Communauté de Communes (et notamment repositionnement des déplacements collectifs en appui de la Gare de Noyers).

Malgré les contraintes héritées des modes d'organisation passés et de la nature, le groupe d'étude PLU s'accorde à une vision volontariste – volontiers futuriste - mais cadrée par le pragmatisme d'une démarche globale d'intégration à un projet durable des espaces qui composent l'identité communale.

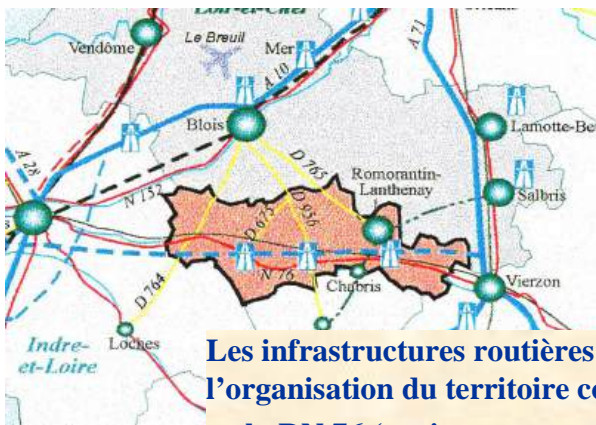
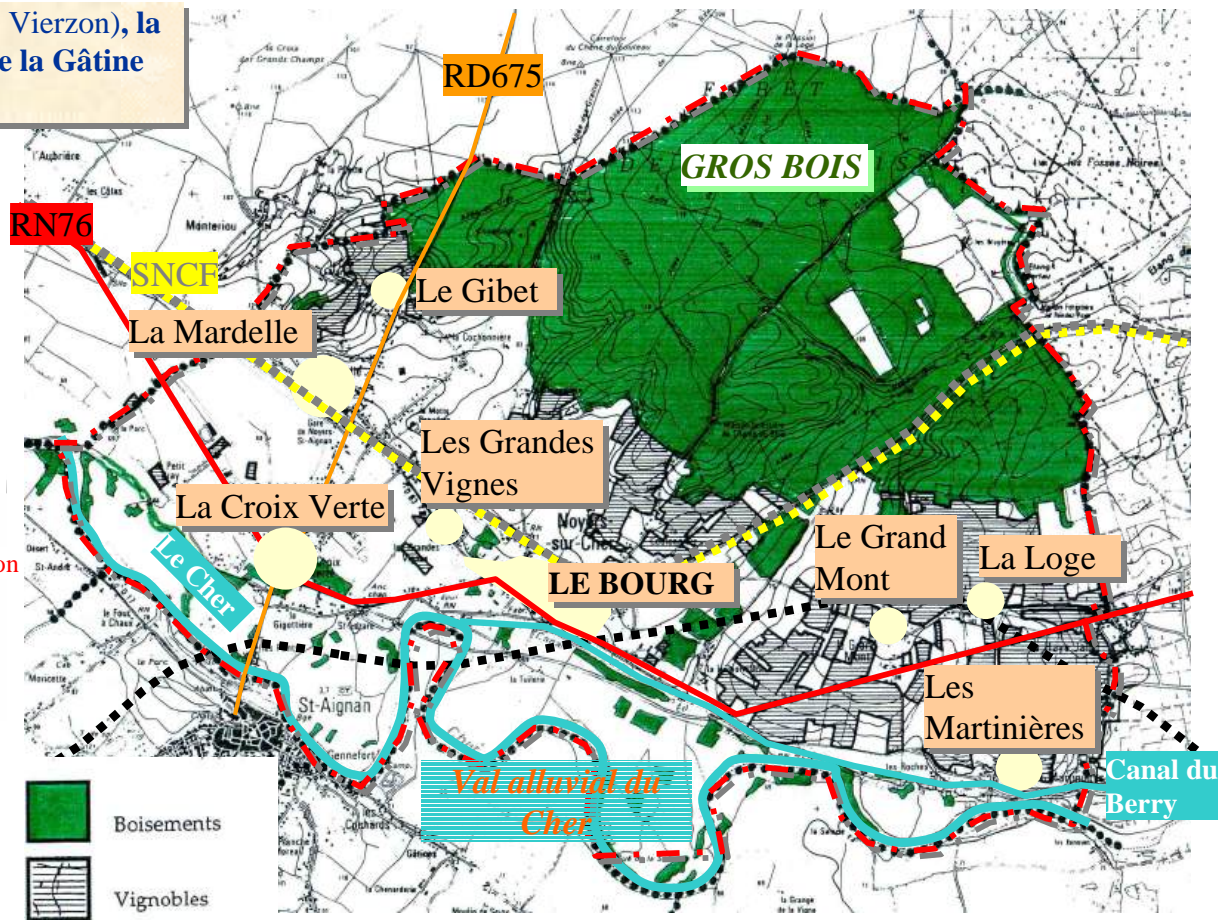
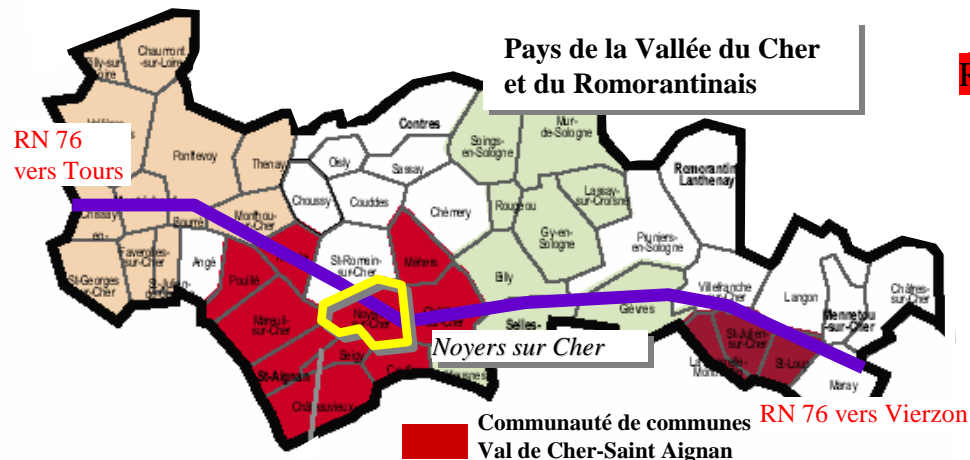




## Introduction

## Présentation générale de Noyers-sur-Cher

Située en vallée du Cher (40 kms de Blois, 60 kms de Tours, 55 kms de Vierzon), la commune de Noyers sur Cher est inscrite en appui du coteau boisé de la Gâtine forestière et des terrasses alluviales du Cher.



Les infrastructures routières occupent une place importante dans l'organisation du territoire communal, avec :

- ⇒ la RN 76 (ancienne route déclassée et déviation) et la RD 675
- ⇒ la voie ferrée;

Ces axes sont à « lire » dans le contexte de la circulation de transit sur les axes Tours / Vierzon et Blois / Limoges, avec l'échangeur A85 de St Romain sur Cher.

S'y associent le Cher et le Canal de Berry, dont la valorisation économique reste à structurer.

La population (2 602 habitants en 1999) est répartie sur trois hameaux ruraux à l'Est de la commune, le village de La Chaussée des Ponts / Croix Verte et le secteur de la Gare (Mardelle – Gibet), et le Bourg – associé au « Grandes Vignes » desservis par l'ancienne RN 76.

- ⇒ le bourg regroupe environ la moitié de la population (environ 600 foyers) ;
- ⇒ l'axe RD 675 regroupe la majeure partie du peuplement communal, desservant les pôles d'activités et de services.

### Extrait de la réunion en groupe de travail du 25 novembre 2003

M. HODEL fait une synthèse des dynamiques de territoires pour Noyers sur Cher et à l'échelle inter-communale, et expose les grandes lignes du projet de développement durable. Les échanges portent sur les points principaux suivants :

- ⇒ Le Centre de Noyers concentre les équipements publics de proximité (école, mairie, salles associatives, salle polyvalente, salle des fêtes, pôle multi-services – jeunes de la rue des Ecoles...) en contact immédiat du Cœur de village, tandis que les espaces d'appel commerciaux, sportifs et de loisirs se situent en accroche de la RD 675 et de la RN 76. Cet éloignement des pôles de vie public pose en question préalable la réorganisation urbaine en « points nodaux » de rabattement des déplacements urbains tous motifs, reliant ces différents espaces et assurant l'unité urbaine.
- ⇒ La place des infrastructures et leurs différentes fonctionnalités (locales à nationales) conditionnent la lecture du développement durable à Noyers sur Cher, intégrant le pôle Gare, le pôle économique de Noyers, le Parc de plein air St Lazare et les rives du Canal et du Cher.
- ⇒ La coupure créée par la voie SNCF et l'emprise foncière « gelée » à toute construction nouvelle du fait du classement en zone inondable sont deux éléments du terrain qui orientent un développement futur de la commune par le nord (secteur Cochonnaire – Ricoisnes...).
  - Doivent ici être pris en compte les conditions d'optimisation foncière des espaces urbanisables, si on tient compte également des terrains classés en AOC viticole.
  - Les conditions de traitement des eaux pluviales urbaines renvoient à la lecture d'un ou plusieurs franchissements sous la voie SNCF et la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales dans le secteur de St Lazare, mettant ainsi à profit à la fois les besoins techniques d'assainissement mais aussi de viabilisation pour les relations piétonnes et cyclables entre le bourg, le canal et les secteurs d'activités bordant la RD 675, l'accès aux espaces sportifs, de loisirs, de détente et plein air.
- ⇒ Dans cette perspective, le « pôle gare » peut s'ouvrir à des échanges et activités à vocation inter-communale, confortées sur le site des Boires, par la valorisation de l'espace en lien avec des événements festifs ou commerciaux (sous chapiteaux...) – ceci en tenant compte des contraintes et servitudes du Plan de Prévention des Risques Zone inondable. Dans ce cadre, il est souhaitable de libérer un espace de stationnement (accueil / relais Bus...) qui soit en prise avec le pôle d'activité et la rue Pasteur, et facilement accessible depuis l'échangeur A85 et la future ligne de pont sur le Cher.
- ⇒ D'autre part, dans un objectif d'optimisation des équipements publics, et dans un contexte au faible potentiel foncier urbanisable, la commune pose comme option l'accueil d'environ 150 familles sur les dix prochaines années – soit environ 80 logements neufs à créer, pour une consommation foncière de l'ordre de 15 à 20 hectares :
  - Au nord de la voie SNCF, le quartier des Mardelles présente un attrait pour un programme résidentiel de densité faible à moyenne, du fait de sa proximité immédiate à la gare.
  - De même, la poursuite du programme résidentielle des Malabris et un développement de l'habitat groupé sur le secteur de la Hémonière permettent de structurer l'offre foncière sur le court et moyen terme (2 à 5 ans).
  - En rive droite de la RD 675, le bâti linéaire du secteur Puits St Martin / Cochonnaire soulève la question de l'optimisation foncière en arrière plan (par la rue de Ricoisnes), dont l'ensemble du site est desservi par le réseau public d'assainissement.
  - Le développement urbain étant conditionné par les emprises en zones inondables au sud, et les espaces viticoles à l'est, le secteur de la Motte Baudouin / les Caves – actuellement classé en zone AOC – reste le dernier espace de développement urbain envisageable au delà de l'horizon 2020 pour la commune.
- ⇒ Dans ce schéma global, la requalification de la traversée d'agglomération par la RD 675 sera un élément important du dispositif. Elle est en cours d'étude et devra tenir compte des points nodaux des déplacements (cf point 1 du compte rendu) pour l'ouverture d'une « porte nord » d'accès au bourg de Noyers sur Cher – via la rue de Ricoisnes et le secteur Cochonnaire en particulier.



## **TITRE I - ENVIRONNEMENT / CADRE DE VIE**



## **I.I. Ressources et risques naturels**

**I.I. – 1 : Topographie – Géologie**

*page 10*

**I.I. – 2 : Pédologie – climat**

*page 11*

**I.I. – 3 : Hydrologie et hydrogéologie**

*page 12*

**I.I. – 4 : La ressource en eau**

*page 13*

**I.I. – 5 : Risques naturels**

*page 15*

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

**I.II. – 1 : Protection de la faune et de la flore**

*page 16*

**I.II. – 2 : Le patrimoine paysager – éléments de réflexion « Loi Barnier »**

*page 17*

**I.II. – 3 : Le patrimoine culturel**

*page 21*

## **I.III. Cadre de vie**

**I.III. – 1 : Le cadre de vie rural – les espaces de loisirs – randonnée, promenade**

*page 22*

**I.III. – 2 : Santé publique**

*page 23*





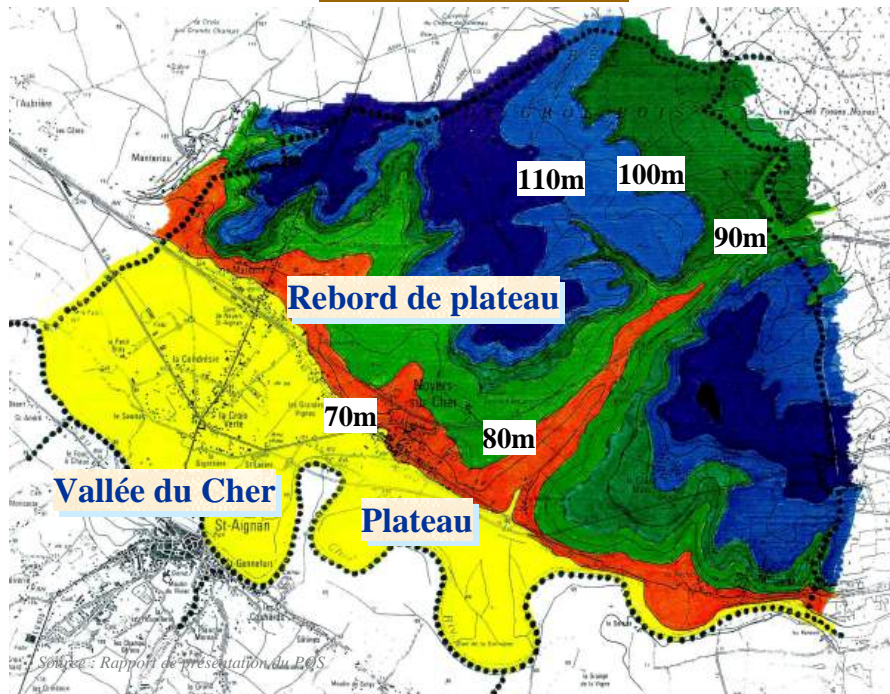
## I.I. – 1 : TOPOGRAPHIE - GEOLOGIE

I.I.-  
Ressources et risques naturels

I.II.-  
Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.-  
Cadre de vie

### Carte topographique



### La topographie est profondément marquée par la vallée du Cher

Entre Cher et espaces forestiers, l'organisation spatiale de la commune de Noyers sur Cher se présente en trois unités topographiques :

- Le plateau au nord : il est recouvert en grande partie par la forêt de Gros Bois ;
- Le rebord de plateau, sur lequel s'est établi le bourg de Noyers-sur-Cher, dominant la vallée du Cher. Le vignoble y est fortement implanté ;
- La vallée du Cher au sud : cette rivière draine de vastes espaces naturels (boisements, prairies, végétation de coteau...). S'y écoule également le canal du Berry.

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- L'espace urbanisé concerne majoritairement le rebord de plateau, sur un relief parfois en forte pente.
- La zone agricole se concentre principalement sur la moitié sud du territoire communal
- Les espaces naturels se situent principalement au niveau de la vallée du Cher et des secteurs boisés au nord.

### La géologie est essentiellement de nature sédimentaire

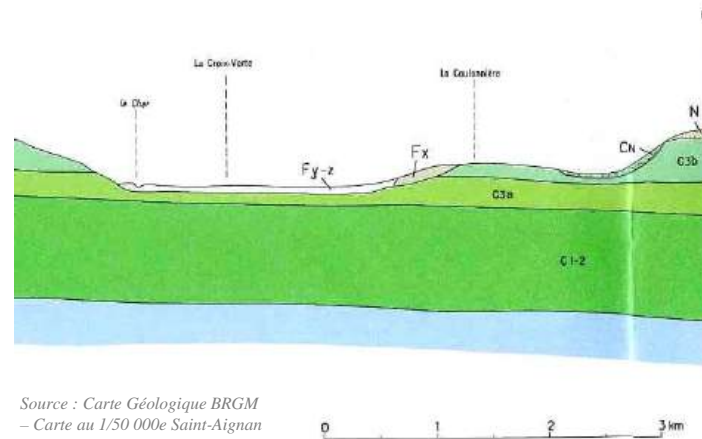
Le secteur de Noyers-sur-Cher est essentiellement concerné par les dépôts sédimentaires du secondaire et du quaternaire, avec deux grands groupes :

- 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 (argiles, sables, galets).

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- La nature géologique du coteau (cavités calcaires) et la pente engendrent des risques d'instabilité, en rapport avec le ruissellement.

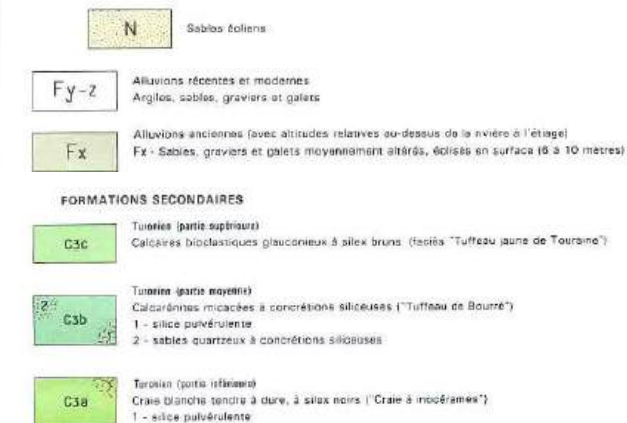
### Coupe géologique



Source : Carte Géologique BRGM  
- Carte au 1/50 000e Saint-Aignan

### FORMATIONS SUPERFICIELLES ET QUATERNAIRES

- Colluvions de versant sur substrat rocheux, alimentées principalement :
- 1 - Cc45 - par les formations argilo-siliceuses du Sénonien
  - 2 - CcC - par les sables et graviers de l'Éocène
  - 3 - CN - par les sables éoliens
  - 4 - Cf - par les alluvions





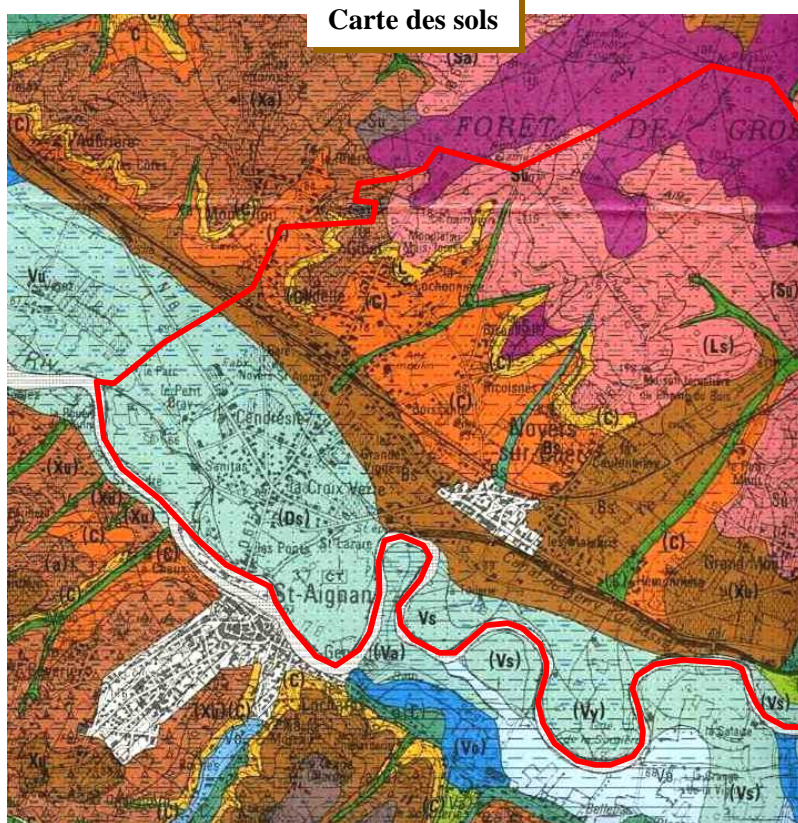


## I.I. – 2 : PEDOLOGIE – CLIMAT

I.I.-  
Ressources et risques  
naturels

I.II.-  
Patrimoine écologique,  
paysager et culturel

I.III.-  
Cadre de vie



Source : Carte des sols de la Région Centre – Secteur Saint Aignan – Chambre d'Agriculture du Loir-et-Cher, 1987

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Les sols du plateau et de fond de vallée sont sensibles à l'excès d'eau (mauvais ressuyage temporaire ou permanent).
- La majorité des sols sont sensibles à la sécheresse par leur texture à dominante sableuse et sablo-limoneuse.

### Noyers-sur-Cher profite d'un climat relativement doux et d'une pluviométrie assez faible

L'éloignement de la mer (300 kms) et l'apparition sporadique d'influences continentales font que son climat est qualifié d'océanique altéré. De ce fait ce régime océanique assure un climat relativement doux à la région. Le secteur est peu arrosé, avec environ 700 mm par an.

### La topographie est profondément marquée par le Cher

- Le territoire de Noyers-sur-Cher peut être divisé en 3 principaux types de sols :
- Les sols de la vallée du Cher présentent une hydromorphie permanente et sont peu évolués ;
  - Les sols podzoliques, relativement perméables, se situent en substratum de la forêt de Gros Bois ;
  - Les sols bruns, perméables ou à hydromorphie temporaire, couvrent la majeure partie du coteau de la commune.

La commune est concernée par le risque de « retrait-gonflement » des argiles (65% de la surface du territoire communal ; 11 sinistres recensés jusqu'en avril 2004) – cf cartographie en annexe H du PLU).

### Hydromorphie des sols



Sols à hydromorphie temporaire

Sols sains et perméables

Source : Carte des sols de la Région Centre – Secteur Saint Aignan – Chambre d'Agriculture du Loir-et-Cher, 1987

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Le secteur de Noyers sur Cher, et notamment le plateau, est soumis au risque de gelées tant tardives qu'à l'inverse précoces / phases de levées des semis.
- Noyers-sur-Cher profite d'un climat dans l'ensemble agréable.
- Noyers-sur-Cher est concernée par le « risque argile ».





## I.I. – 3 : HYDROLOGIE et HYDROGEOLOGIE

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).



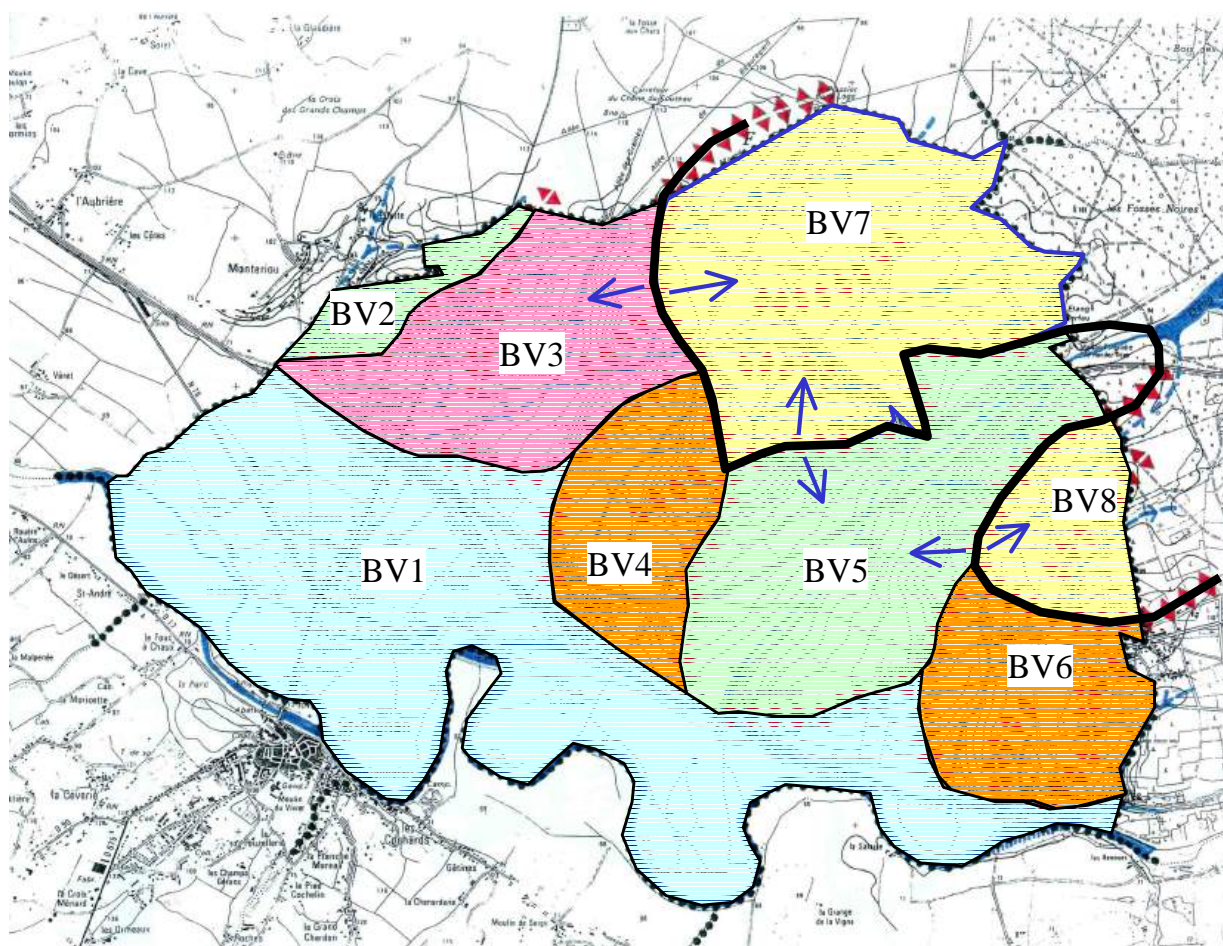
Lignes principales de partage des eaux



Drainage



Écoulements permanents



Surface approximative des 8  
bassins versants élémentaires :

BV 1 :	490 ha
BV 2 :	50 ha
BV 3 :	290 ha
BV 4 :	150 ha
BV 5 :	400 ha
BV 6 :	120 ha
BV 7 :	400 ha
BV 8 :	70 ha

### Caractéristiques d'écoulement des eaux pluviales

L'écoulement des eaux sur la commune de Noyers-sur-Cher est réparti sur deux bassins versants majeurs, délimités par le rebord du plateau :

- au sud de cette limite, les eaux rejoignent le Cher ;
- au nord de cette limite, les eaux se dirigent vers le ruisseau de Rennes (affluent du Cher).

L'assiette bâtie de la commune est entièrement inscrite 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.



### Qualité physique, chimique et biologique des principaux cours d'eau

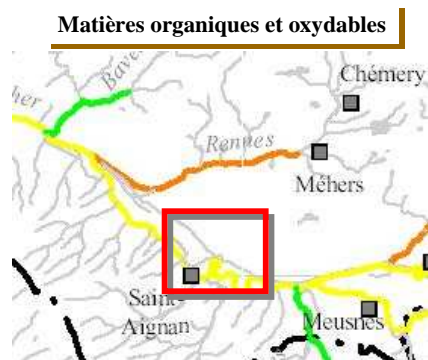
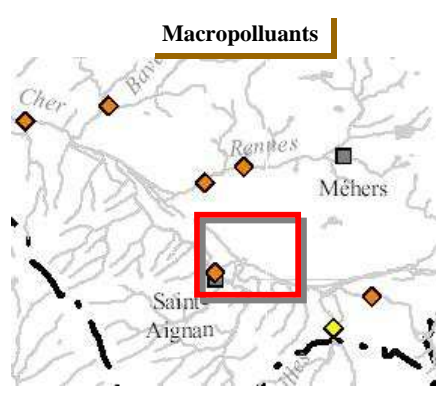
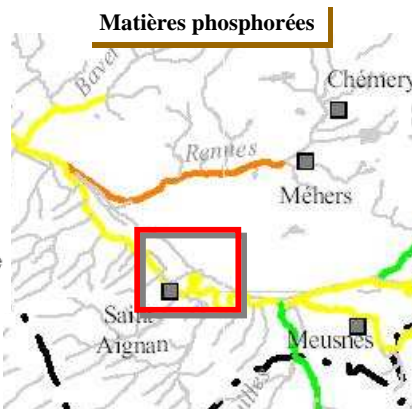
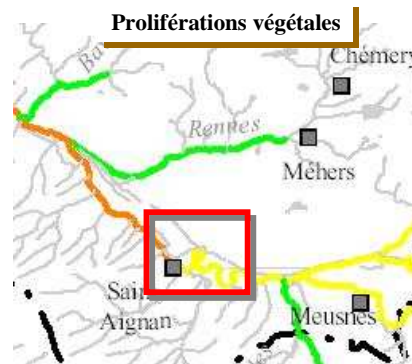
I.I.- Ressources et risques naturels

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



La qualité du Cher à Noyers-sur-Cher a été classée par l'Agence de l'Eau Loire Bretagne :

- ⇒ elle est mauvaise pour les nitrates et les macropolluants;
- ⇒ mauvaise à passable pour les proliférations végétales ;
- ⇒ passable pour les matières organiques et oxydables, et pour les matières phosphorées ;
- ⇒ passable à bonne pour les matières azotées.

En termes 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 des 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 du périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Cher aval » en cours d'élaboration (arrêté préfectoral de périmètre du 25 janvier 2005). 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.

#### 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.





## I.I. – 3 : LA RESSOURCE EN EAU

### b – Eau potable, eaux usées

#### Eau potable

I.I.-  
Ressources et risques  
naturels

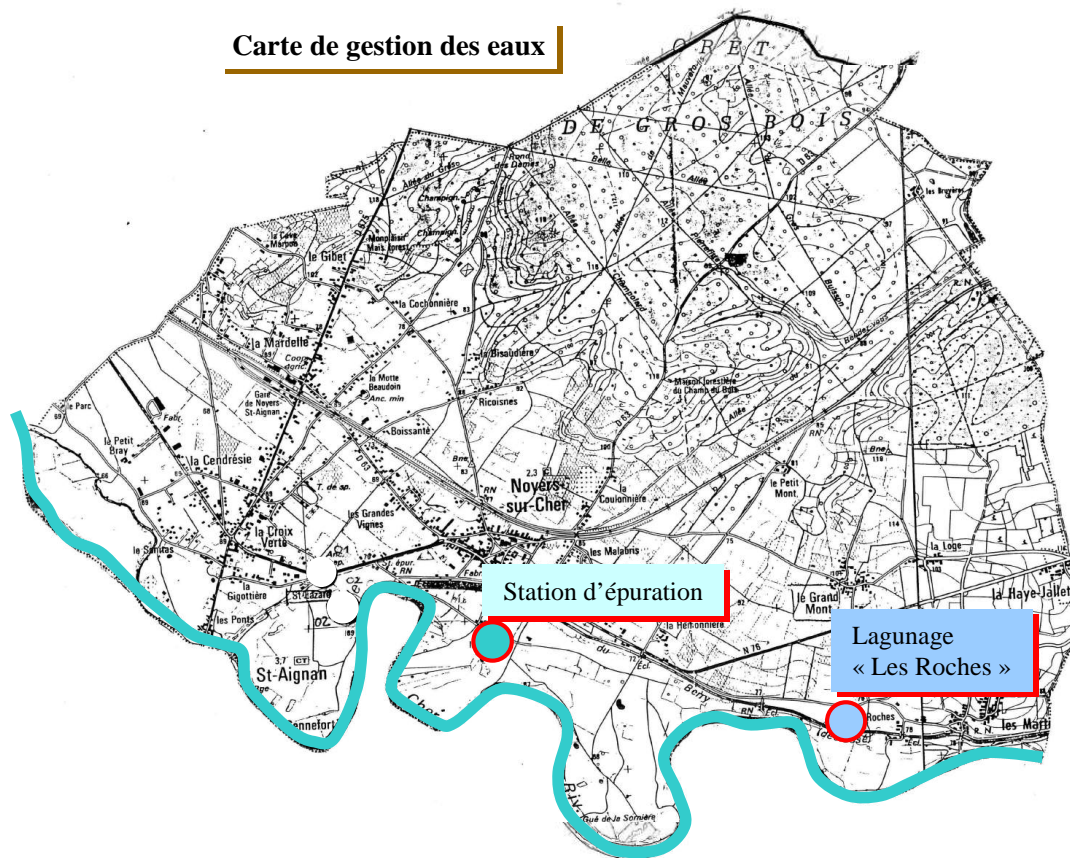
I.II.-  
Patrimoine écologique,  
paysager et culturel

I.III.-  
Cadre de vie

Aucune station de pompage n'est présente sur la commune de Noyers-sur-Cher, les forages se situent sur les communes de Monthou-sur-Cher et de St Romain sur Cher. Ces captages exploitent la nappe des sables du Cénomaniens et du tuffeau du Turonien.

Les quatre forages du réseau d'eau potable produisent environ 5 500 m<sup>3</sup>/jour pour une consommation moyenne journalière de 1 200 m<sup>3</sup>/jour et une consommation de pointe pouvant atteindre près de 2 600 m<sup>3</sup>/jour. Le réseau d'eau potable peut supporter un accroissement démographique de 60 foyers à Noyers-sur-Cher.

#### Carte de gestion des eaux



Sources : Mairie -  
SESAER

#### Eaux usées

Deux sites de traitements sont présents sur la commune de Noyers sur Cher et rejettent dans le Cher :

- Une station à boues activées de 5 700 EH est localisée au lieu-dit « Les Gargouilles ». Créée en 1979, elle traite toute la partie ouest de la commune (le bourg, périphérie et hameaux proches)
- Un lagunage de 400 EH situé aux « Roches », mis en service en 1996 et qui traite le côté Est de la commune

La commune de Noyers-sur-Cher dispose de réseaux mixtes d'assainissement (30% unitaire et 70% séparatif) collectant environ 974 foyers.

#### 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 atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.
- La couverture en réseau séparatif des espaces bâtis groupés est une priorité pour la commune.. Des besoins sont sensibles pour la lutte contre l'incendie en milieu rural (bâche relais...)
- La capacité de distribution en eau potable est limitée, compte tenu de la configuration gravitaire du réseau.



## II. – 5 : RISQUES NATURELS

La majeure partie du sud du territoire communal est classée en zone inondable. La commune est soumise au PPRi du Cher – approuvé le 3 octobre 2000. Ce plan distingue deux catégories de zones :

- 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).

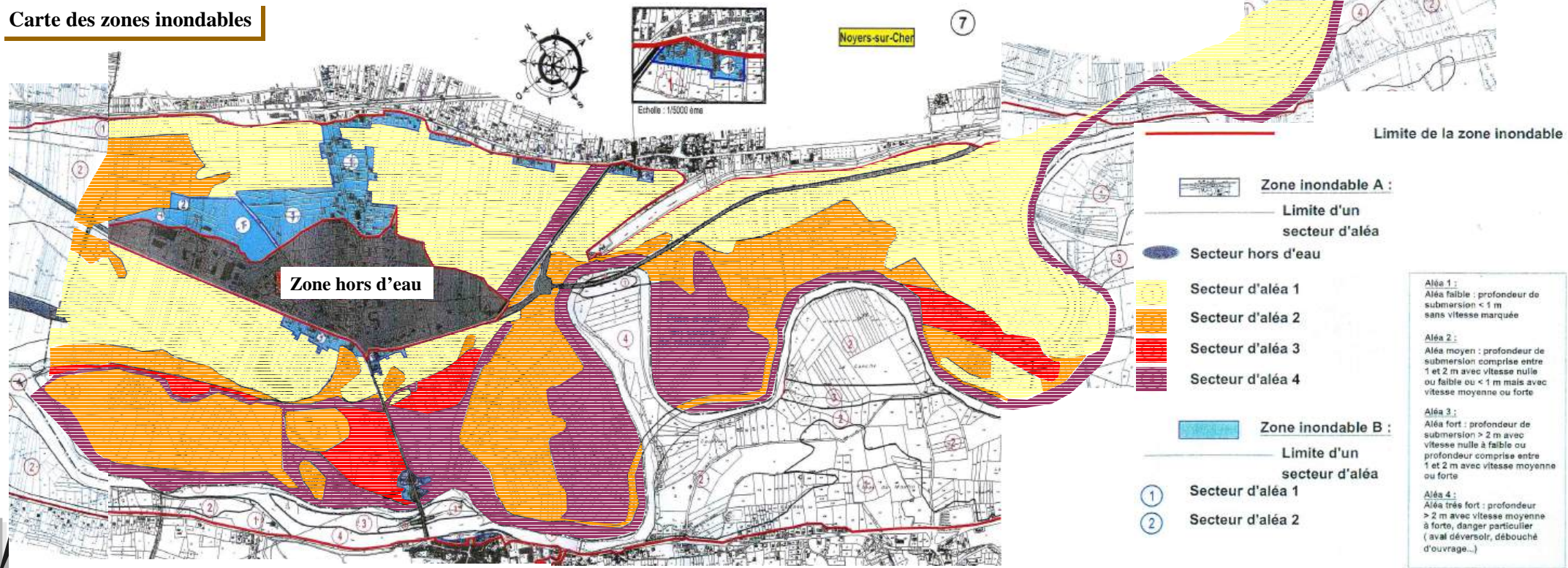
Plusieurs constructions sont situées en zone inondable : elles sont majoritairement situées sur l'axe RD 765.

La commune est par ailleurs concernée par le risque de « retrait-gonflement » des argiles, avec 11 sinistres recensés jusqu'en avril 2004 – cf cartographie en annexe H du PLU.

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Environ 30% de la surface communale est soumis au risque d'inondation, et 65% par le « risque argile ».

### Carte des zones inondables







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

I.I.-  
Ressources et risques 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.

### Captages AEP

La commune ne possède pas de captage sur son territoire.

### Zonages de protection (source DIREN)



1 Site Natura 2000 (validé le 7 décembre 2004 - cf pièce H du PLU) :

⇒ « Vallée du Cher et coteaux, Forêt de Grosbois »

Ce site Natura 2000 est un des derniers lieux de reproduction en région Centre du Courlis cendré et du Râle des genêts, et abrite de nombreuses espèces végétales protégées régionalement et nationalement : Violette élevée, Ophioglosse... C'est également une zone importante pour l'hivernage de chauves-souris en vallée du Cher.



1 ZNIEFF :

⇒ Forêt de Grosbois (type II)

### Zone inondable (PPR)



Limite indicative de la zone inondable



#### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU




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

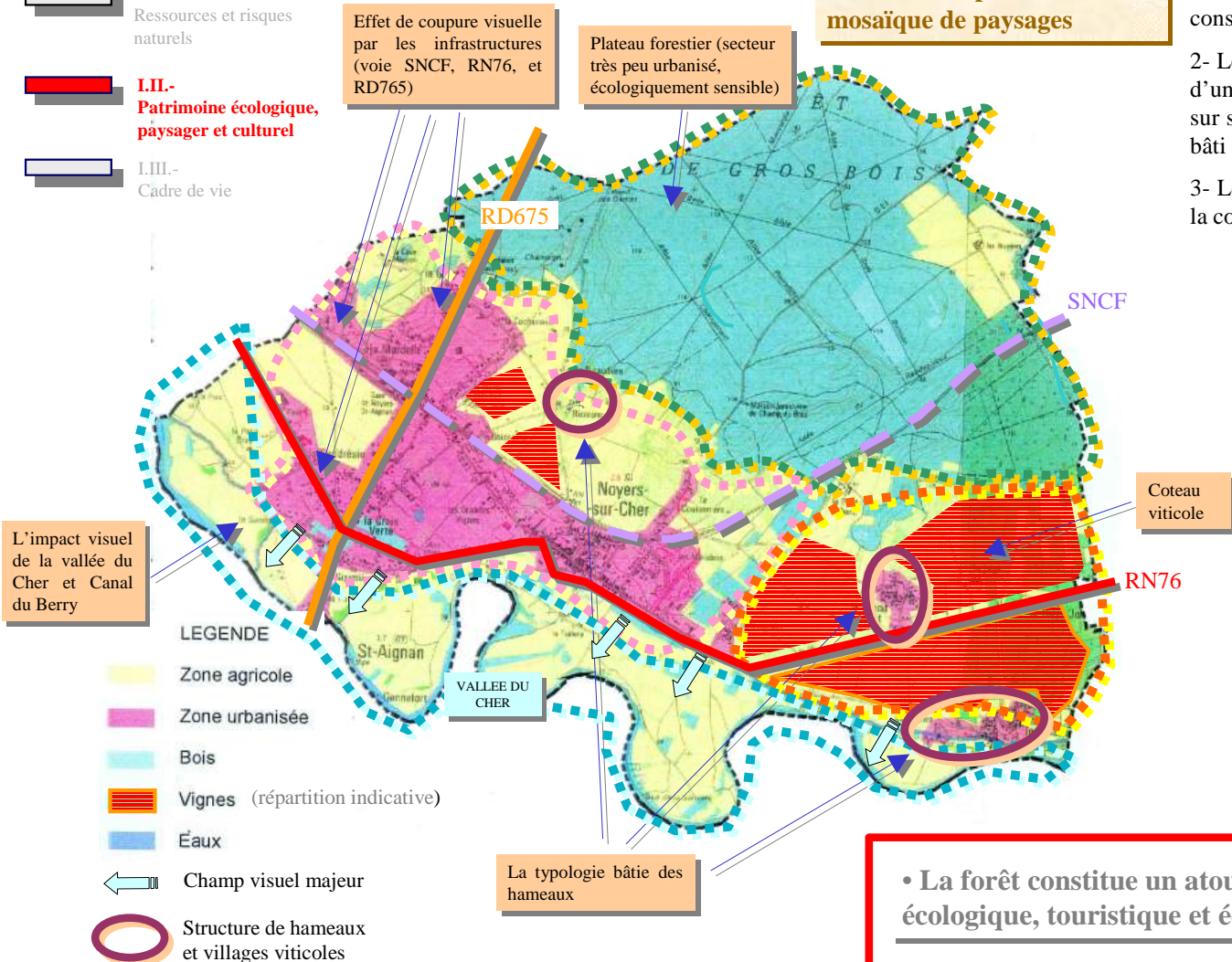




## I.II. – 2 : LE PATRIMOINE PAYSAGER

### Carte du patrimoine paysager

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



Trois grandes unités paysagères se succèdent ; on trouve, du nord vers le sud :

- 1- Le **plateau forestier** occupe près de la moitié du territoire communal. Il constitue la partie Sud de la Gâtine forestière.
- 2- Le **coteau** propose essentiellement un paysage de vignobles sur sa partie Est, et d'une mosaïque de parcelles de vignes, d'espaces boisés et de plusieurs hameaux sur sa partie Ouest, permettant de rompre la monotonie du paysage. L'essentiel du bâti de Noyers sur Cher se présente sur le coteau, dans les zones de moindre pente.
- 3- Les **cours d'eau et les prairies alluviales associées** constituent le point bas de la commune.

### Le réseau hydrographique constitue un patrimoine à part entière à Noyers sur Cher

Différents cours et pièces d'eau sont situés sur la commune :

- Les **cours d'eau** sont très présents au sud du territoire communal : le Cher et le canal de Berry.
- Le **lac des Trois Provinces** constitue la principale pièce d'eau à Noyers sur Cher.

### Différents milieux se juxtaposent

Les zones N du PLU (zones naturelles) représentent à elles seules plus de 50% du territoire Noyers sur Cher. Plusieurs grandes zones « vertes » sont identifiées :

- Les massifs boisés au nord : forêt de Gros Bois, classée en ZNIEFF (36% de bois au total sur la commune).
- Les milieux humides (en particulier les prairies inondables) liés à la vallée du Cher.

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- La forêt constitue un atout pour Noyers sur Cher du point de vue paysager, écologique, touristique et économique.
- Le Cher constitue un enjeu de protection important. Cette rivière et les milieux naturels qui lui sont associés représentent un axe majeur de valorisation du patrimoine paysager.
- Une difficulté liée aux coupures routières et ferroviaires : les possibilités de liens entre les différentes parties du territoire communal.

Cf Annexe du rapport de présentation (Extraits du l'étude préalable à la révision du POS - Analyse Paysagère - 1998)

Source fond de plan : Porter à la connaissance- Juin 2001



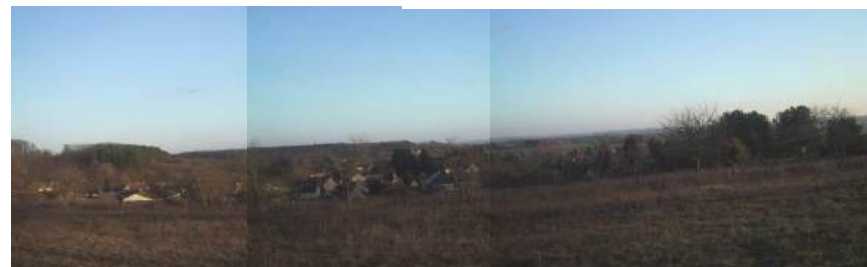
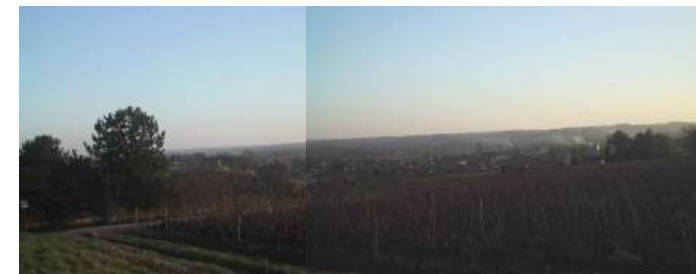


# Illustration photo du patrimoine paysager

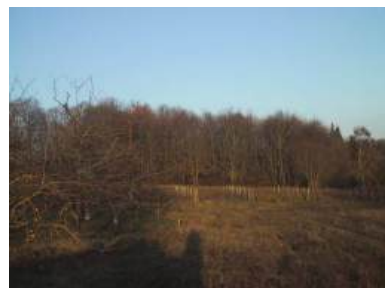
## La vallée du Cher



## Le coteau



## Le plateau



## Entre Sologne, Berry et Touraine





## Le Constat

## Point de départ de la réflexion « Barnier »

### Nuisance et sécurité

La RN 76 et la RD 675 présentent un flux de circulation important, notamment de poids lourds.

Leur rectitude amplifie les prises de vitesses, et l'absence de repères pour les usagers sur leur environnement de conduite;

Dans ce contexte, les traversées de secteurs bâtis riverains se font avec des vitesses rapides et rendent périlleuses les situations de « tourne à gauche » ou l'insertion des riverains dans le trafic de transit.

Sur la période 2000-2004, la sécurité routière a dressé le constat suivant sur la commune de Noyers sur Cher (cf tableaux détaillés pièce H du PLU) :

⇒ un lourd bilan : 34 victimes, dont : 4 tués, 14 blessés hospitalisés et 16 blessés non hospitalisés

⇒ la majorité des accidents (65%) ont eu lieu sur la RN 76 (15% sur la RD 675 et 5% sur la RD 176). Les trois quart des accidents mortels ont eu lieu sur la RN 76, en agglomération.



Redonner une capacité d'identification par l'usager de son environnement de conduite

### Qualité des paysages

La RN 76 et la RD 675 sont environnées d'espaces ouverts (val de Cher le long de la RN 76), ou d'écrans forestiers (nord RD675). La vigne reste de son côté essentiellement visible de puis la RN 76 à l'Est de la Commune. Les paysages ruraux sont donc bien marqués et s'inscrivent dans l'identité visuelle de la vallée du Cher.

Les échelles visuelles sont ainsi variées, même si la linéarité de la route n'invite pas à la « flânerie visuelle ».



Pour cela, jouer sur la profondeur visuel et les changements d'échelles de perception des sites riverains de la route en traversée de bourg et carrefour.

### Qualité architecturale et urbaine

Cette identité paysagère est relayée par la présence du bâti quasiment omniprésent sur les deux principaux axes RN 76 et RD 675.

Quelques constructions neuves ou réhabilitations se sont inscrites en lisière de ces deux axes routiers, dans une gamme de construction assez respectueuse des traditions architecturales en vallée du Cher.

L'entrée Ouest de la commune par la RN 76 est occupée par la zone d'activités intercommunale de Noyers, qui donne une dimension « péri-urbaine » à cette porte d'entrée. Elle se prolonge ensuite par le rond point d'entrée de bourg, à côté duquel se trouve la Chapelle Saint Lazare.

L'ensemble « ZA de Noyers / Carrefour de La Chapelle » représente au final la « vitrine » future de la commune.



Tenir compte de la relation visuelle et physique au transit , et prendre appui sur l'implantation des constructions, le choix des compositions végétales et la perspective de maîtrise foncière globale dans le cadre d'un projet d'équipement public sur la Loge.

Intégrer les prescriptions directement au plan de zonage et au règlement du PLU



## Description des abords urbanisés de la RN 76 et de la RD 675 :



Entrée de Ville Ouest par le RN 76 : ZA de Noyers



Bretelle accès au bourg depuis RN 76



RN 76 en direction de Vierzon



Sortie Nord RD 675



Porte d'entrée sud depuis RD 675



Une diversité d'occupation du sol aux abords de la RD 675 en direction de Saint-Aignan





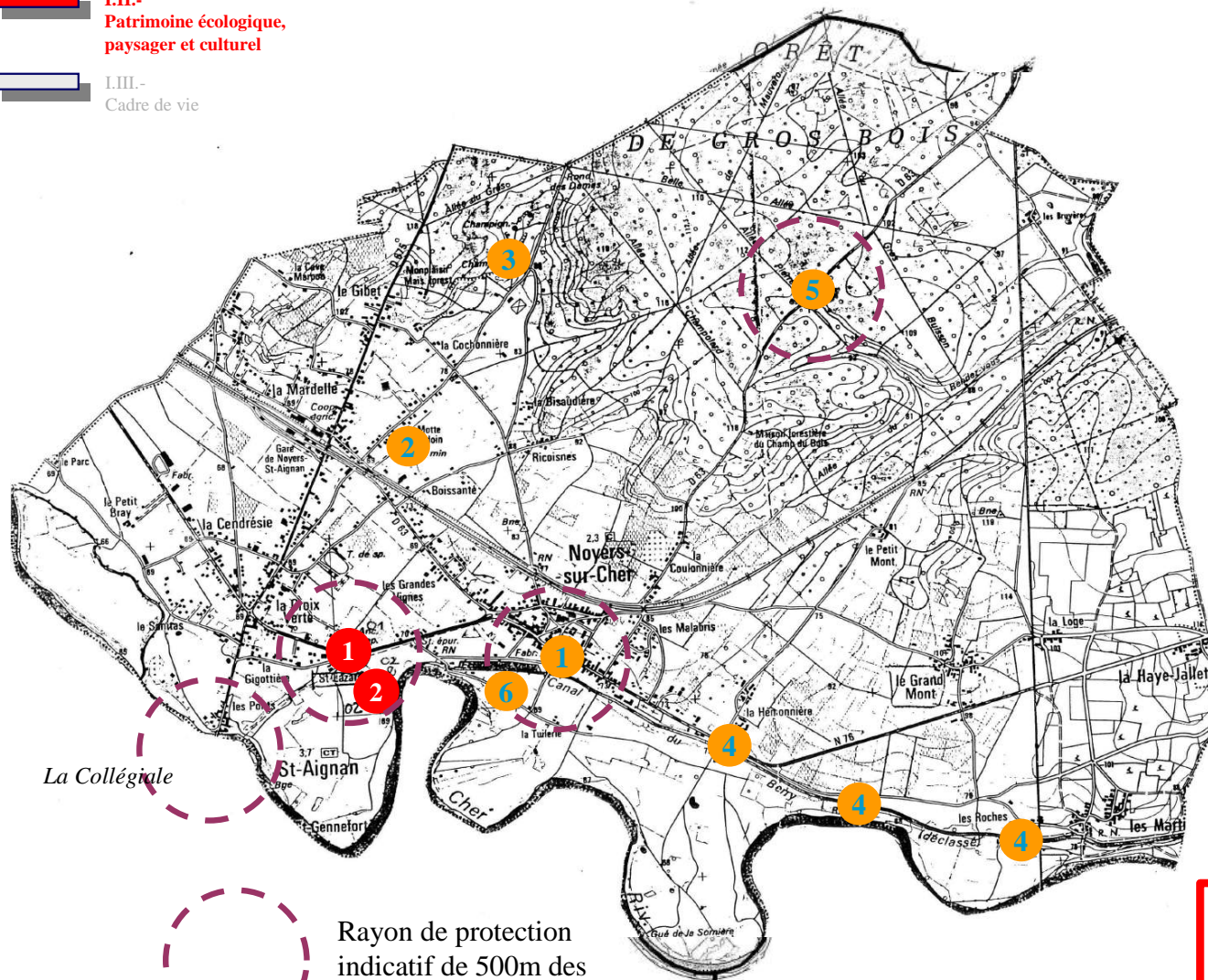
## I.II. – 3 : LE PATRIMOINE CULTUREL

Il existe sur la commune de Noyers sur Cher plusieurs sites classés à l'inventaire des monuments historiques (Eglise, Chapelle Saint-Lazare et Menhir de la Pierre Fite). D'autres éléments architecturaux méritent également une attention particulière :

I.I.-  
Ressources et risques  
naturels

I.II.-  
Patrimoine écologique,  
paysager et culturel

I.III.-  
Cadre de vie



Rayon de protection  
indicatif de 500m des  
monuments historiques

### Le patrimoine local

- 1 Eglise Saint Sylvain (début XIIIème) – Cl. MH du 22/08/1913
- 2 Ancien moulin à vent
- 3 Champignonnières
- 4 Ecluses
- 5 Menhir dit « La Pierre Fite de Grandmont » - Cl. MH liste de 1887
- 6 La Tuilerie

### Les sites archéologiques recensés

- 1 Chapelle romane ancienne de l'hôpital « La Maladrerie Saint Lazare » (XIIe siècle) – Cl. MH liste de 1875
- 2 Site funéraire protohistorique (âge de bronze)

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.

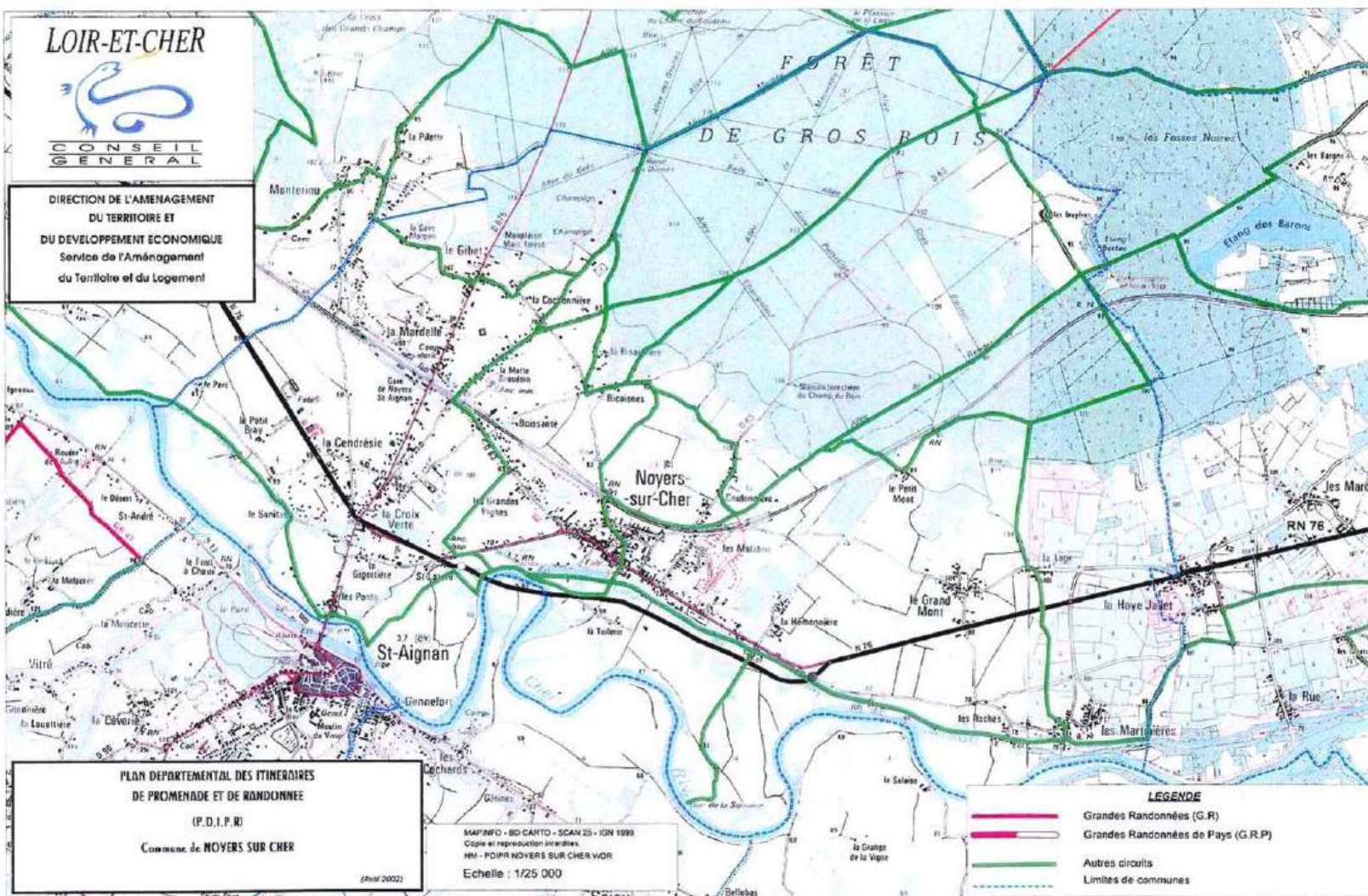




## I.III. – 1 : LE CADRE DE VIE RURAL – LES ESPACES DE LOISIRS – RANDONNEE, PROMENADE

### Cheminements, randonnées, loisirs

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



Plusieurs circuits de randonnée inscrits au PDIPR (Petites Randonnées) sillonnent le territoire communal, permettant de découvrir la diversité des paysages présents sur Noyers sur Cher (forêts, vignoble, vallée du Cher et canal du Berry, bâti rural, bourg...).

**POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU**

- Noyers 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





## 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 Noyers sur Cher :

- la voie SCNF : catégorie 2 / bande de 250m de part et d'autre de l'infrastructure affectée par le bruit;
- RN 76 : catégorie 3 ou 4 selon les tronçons / bande de 100m (cat. 3) ou 30m (cat. 4) de part et d'autre de l'infrastructure affectée par le bruit
- RD 675 : catégorie 3 / bande de 100m de part et d'autre de l'infrastructure affectée par le bruit;

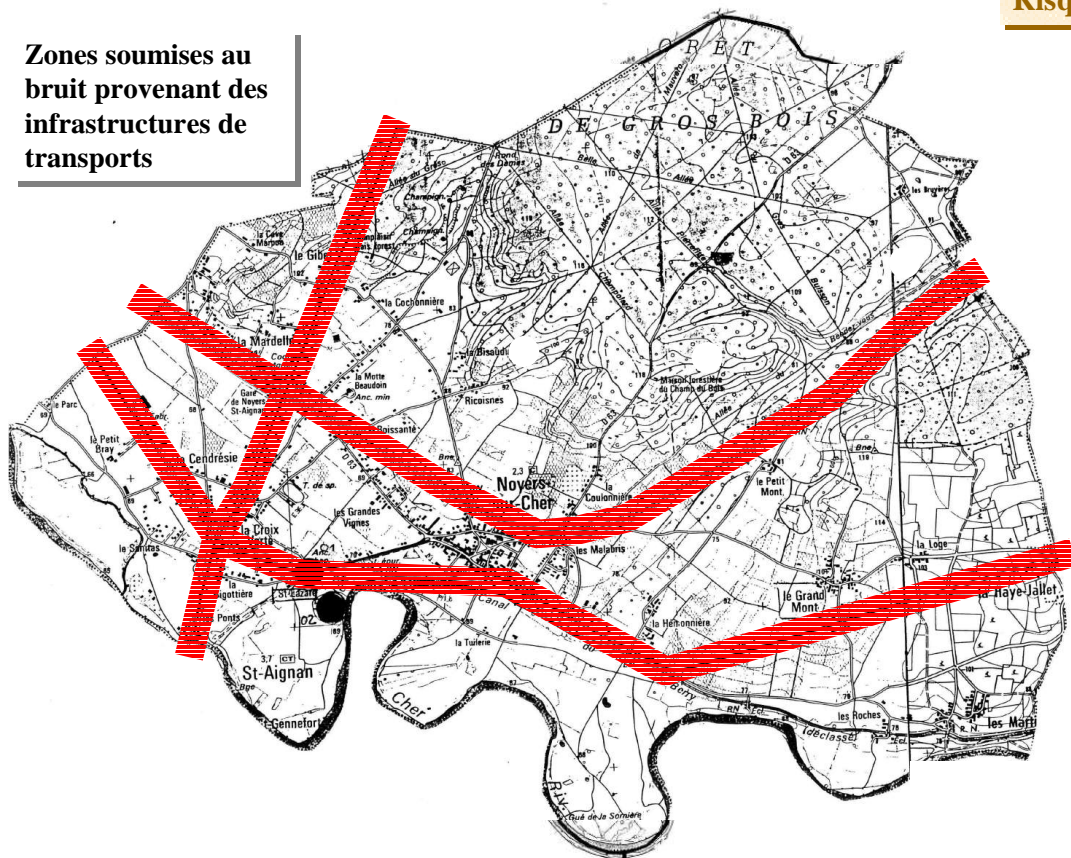
L'arrêté précise les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre pour la construction des bâtiments inclus dans les secteurs affectés par le bruit.

I.I.-  
Ressources et risques naturels

I.III.-  
Patrimoine écologique, paysager et culturel

I.III.-  
Cadre de vie

Zones soumises au bruit provenant des infrastructures de transports



### Risques industriels

Concernant le sous-sol de Noyers sur Cher, l'entreprise GIE Matériaux du Cher exploite des carrières aux lieux-dits « Les Sablières », « la Cange », « Les Terriers » et « Le Busa » (arrêté d'autorisation du 25 février 1992 – en procédure de renouvellement à la date d'édition du Porter à la connaissance – août 2002).

Les installations agricoles peuvent présenter un risque de pollution accidentelle du sol (épandages accidentels).

Enfin, les risques routiers ou ferroviaires accidentels concernent l'ensemble de la commune (transport de marchandises exceptionnelles ou de produits à risque). Ils font à ce titre l'objet d'un document d'information sur les risques majeurs annexé au dossier de PLU.

A noter la présence d'anciennes décharges :

- « Champ d'Euamer » section ZK n°49 : carrière comblée
- « Bas des Champs » section ZB n°44 : en friches
- « La Bergerie » section ZB n° 61 et 76 : en friches

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

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



## TITRE II -

## DIAGNOSTIC DE DEVELOPPEMENT LOCAL

---



<b>II.I. Evolutions démographiques</b>	<b>II.I. – 1 : L'évolution démographique de Noyers sur Cher</b>	<i>page 26</i>
	<b>II.I. – 2 : La démographie dans l'intercommunalité</b>	<i>page 27</i>
	<b>II.I. – 3 : Répartition de la population au sein du territoire communal</b>	<i>page 28</i>
<b>II.II. Habitat / Equilibre social</b>	<b>II.II. – 1 : La trame communale et les contraintes au développement urbain</b>	<i>page 29</i>
	<b>II.II. – 2 : Structure du logement à Noyers sur Cher</b>	<i>page 30</i>
	<b>II.II. – 3 : Logement social</b>	<i>page 31</i>
	<b>II.II. – 4 : La construction de logements à Noyers sur Cher</b>	<i>page 31</i>
	<b>II.II. – 5 : Typologie du bâti</b>	<i>page 32</i>
<b>II.III. Pôles d'activités, équipements publics et services</b>	<b>II.III. – 1 : Les bassins d'emploi</b>	<i>page 33</i>
	<b>II.III. – 2 : Relations domicile – travail</b>	<i>page 34</i>
	<b>II.III. – 3 : Typologie de l'emploi</b>	<i>page 35</i>
	<b>II.III. – 4 : Les principales entreprises à Noyers sur Cher</b>	<i>page 36</i>
	<b>II.III. – 5 : Les zones d'activités</b>	<i>page 37</i>
	<b>II.III. – 6 : La filière agricole et viticole</b>	<i>page 38</i>
	<b>II.III. – 7 : Les équipements commerciaux</b>	<i>page 39</i>
	<b>II.III. – 8 : Attractivité touristique de Noyers sur Cher</b>	<i>page 40</i>
	<b>II.III. – 9 : Equipements et services publics</b>	<i>page 41</i>
<b>II.IV. Les flux économiques régionaux</b>		<i>page 42</i>

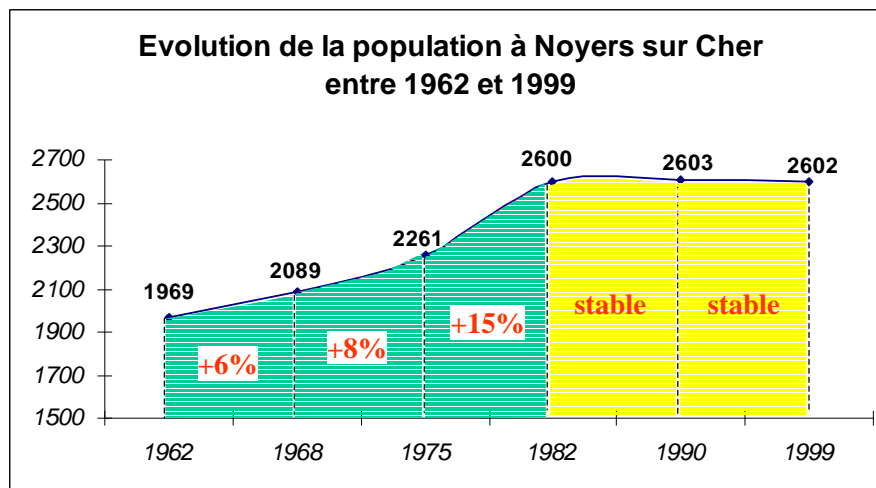


## II.I. – 1 : L' EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE NOYERS SUR CHER

	1962-1968	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999
<b>Solde naturel</b>	+17	+3	+3	-7	-55
<b>Solde migratoire</b>	+103	+169	+336	+10	+54
<b>Total</b>	<b>+120</b>	<b>+172</b>	<b>+339</b>	<b>+3</b>	<b>-1</b>

Avec une population de 2602 habitants au recensement INSEE de 1999, la population de Noyers sur Cher reste stable depuis 1982 – après avoir connu une forte augmentation de population dans les années 60 et 70.

Le solde naturel est pourtant fortement négatif, mais le solde migratoire parvient pour le moment à compenser cette baisse.

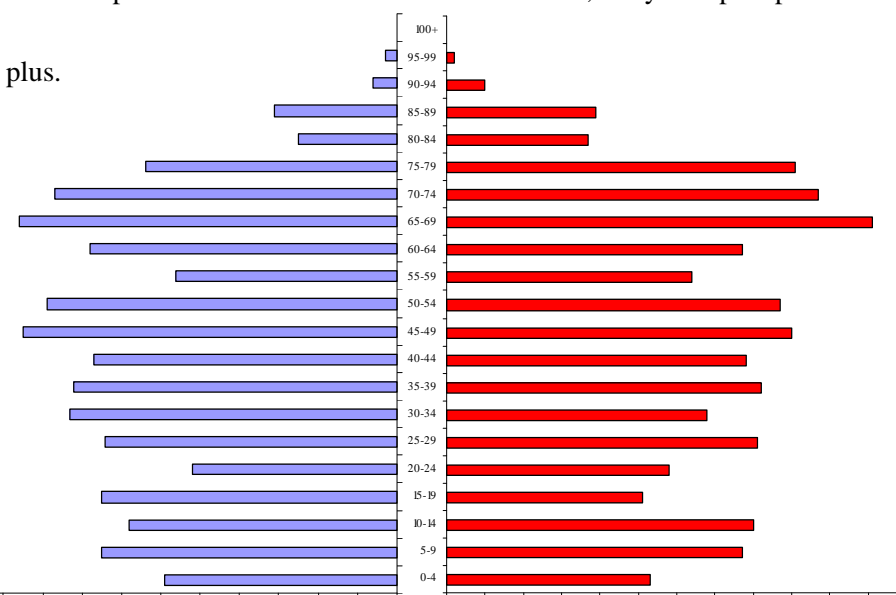


Tranche d'âge	1982	1990	1999
<b>0-19 ans</b>	<b>29,1%</b>	<b>24,3%</b>	20,6%
<b>20-39 ans</b>	26,2%	24,0%	22,3%
<b>40-59 ans</b>	20,3%	22,0%	<b>24,4%</b>
<b>60-74 ans</b>	15,9%	19,2%	<b>20,9%</b>
<b>75 ans et plus</b>	8,5%	10,5%	<b>11,8%</b>

La commune de Noyers sur Cher est fortement touchée par le vieillissement démographique : près de 60% de la population a plus de 40 ans, et près de 30% a plus de 60 ans. La part des moins de 20 ans est désormais la tranche d'âge la moins représentée. L'installation de jeunes couples avec enfants dans les années 70 / 80, relayée depuis par les « seniors », a entraîné une progression de la tranche d'âge 40-59 ans.

La taille des ménages est également en baisse, avec une forte baisse des ménages avec 2 enfants ou plus.

Ménages	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6+ pers.
1990	272	386	165	146	59	27
1999	300	442	182	121	55	16
<b>Variation</b>	<b>10,3%</b>	<b>14,5%</b>	<b>10,3%</b>	<b>-17,1%</b>	<b>-6,8%</b>	<b>-40,7%</b>


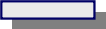




### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

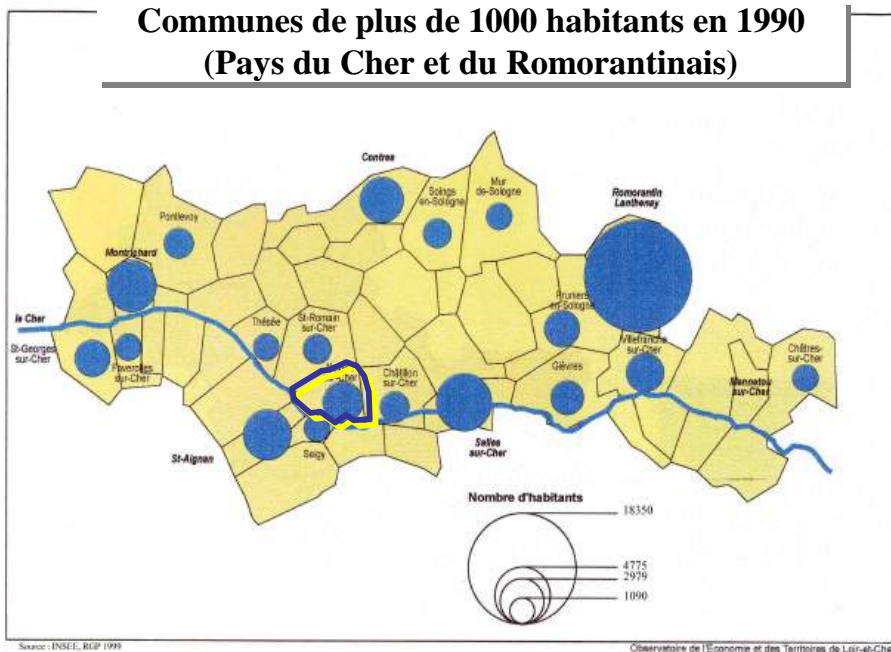
- La commune de Noyers sur Cher connaît une stabilité démographique, mais le solde migratoire parvient juste à compenser la baisse du solde naturel.
- La pyramide des âges présente un fort déséquilibre en faveur des personnes de plus de 60 ans.
- La commune doit être en mesure de continuer à accueillir de nouveaux ménages susceptibles de relancer la natalité.



## II.I. – 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

### Communes de plus de 1000 habitants en 1990 (Pays du Cher et du Romorantinais)



### Evolution de la population entre 1962 et 1999

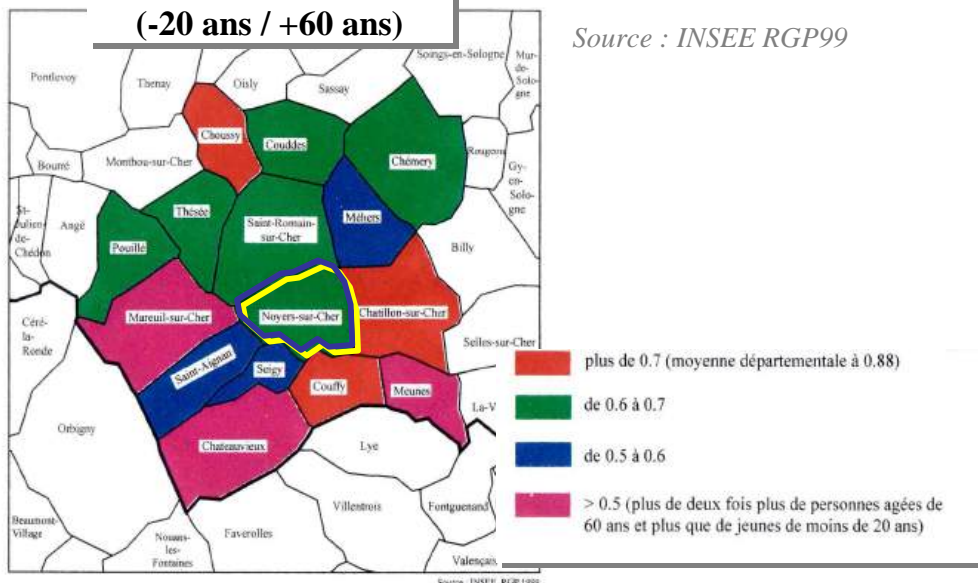


Taux annuel de variation (en %)

-  Inférieur à - 1
-  De - 1 à 0
-  De 0 à + 0,5
-  De + 0,5 à + 1
-  Supérieur à + 1



### Indice de jeunesse 1999 (-20 ans / +60 ans)



### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

Un atout structurel : la qualité des infrastructures et du cadre de vie

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

L'enjeu est d'accueillir de nouveaux ménages actifs et susceptible de relancer la natalité, afin de pérenniser les services et équipements de proximité pour un pôle rural d'équilibre à l'échelle du Pays de la vallée du Cher et du Romorantinais.



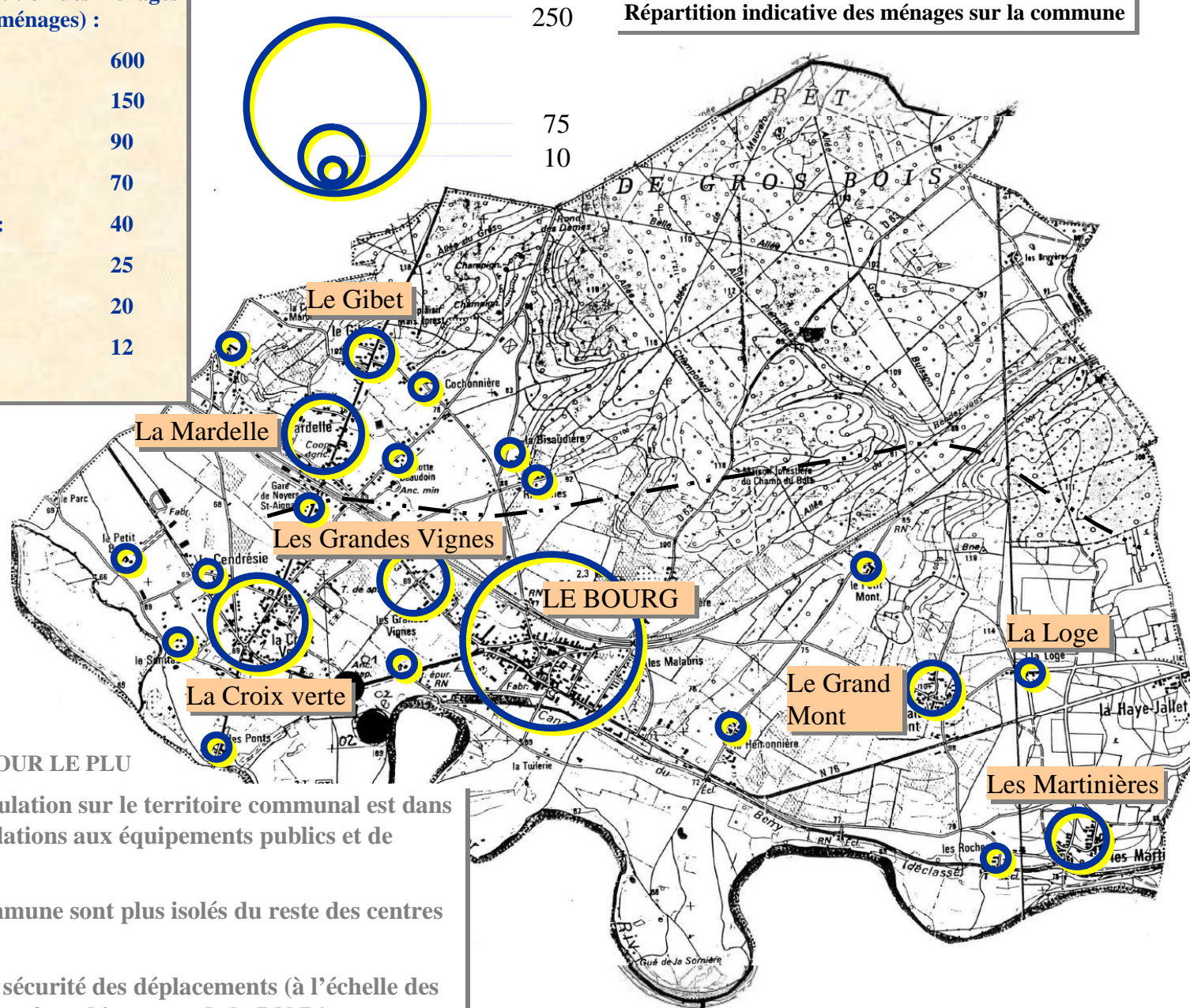


## II.I. – 3 : REPARTITION DE LA POPULATION AU SEIN DU TERRITOIRE COMMUNAL

Estimation de la répartition des ménages  
(total Insee 99 : 1116 ménages) :

- Centre bourg :	600
- La Croix Verte :	150
- La Mardelle :	90
- Les Martinières :	70
- Les Grandes Vignes :	40
- Le Gibet :	25
- Le Grand Mont :	20
- La Loge :	12
- <i>Autres bâti rural:</i>	<i>109</i>

Répartition indicative des ménages sur la commune



Près de 50% de la population est se trouve dans le bourg;

L'habitat dispersé est important mais se trouve principalement concentré dans le quart sud-ouest de la commune, dans un ensemble bâti continu avec le bourg.

*A noter que la politique locale de l'habitat relève de la compétence de la commune.*

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

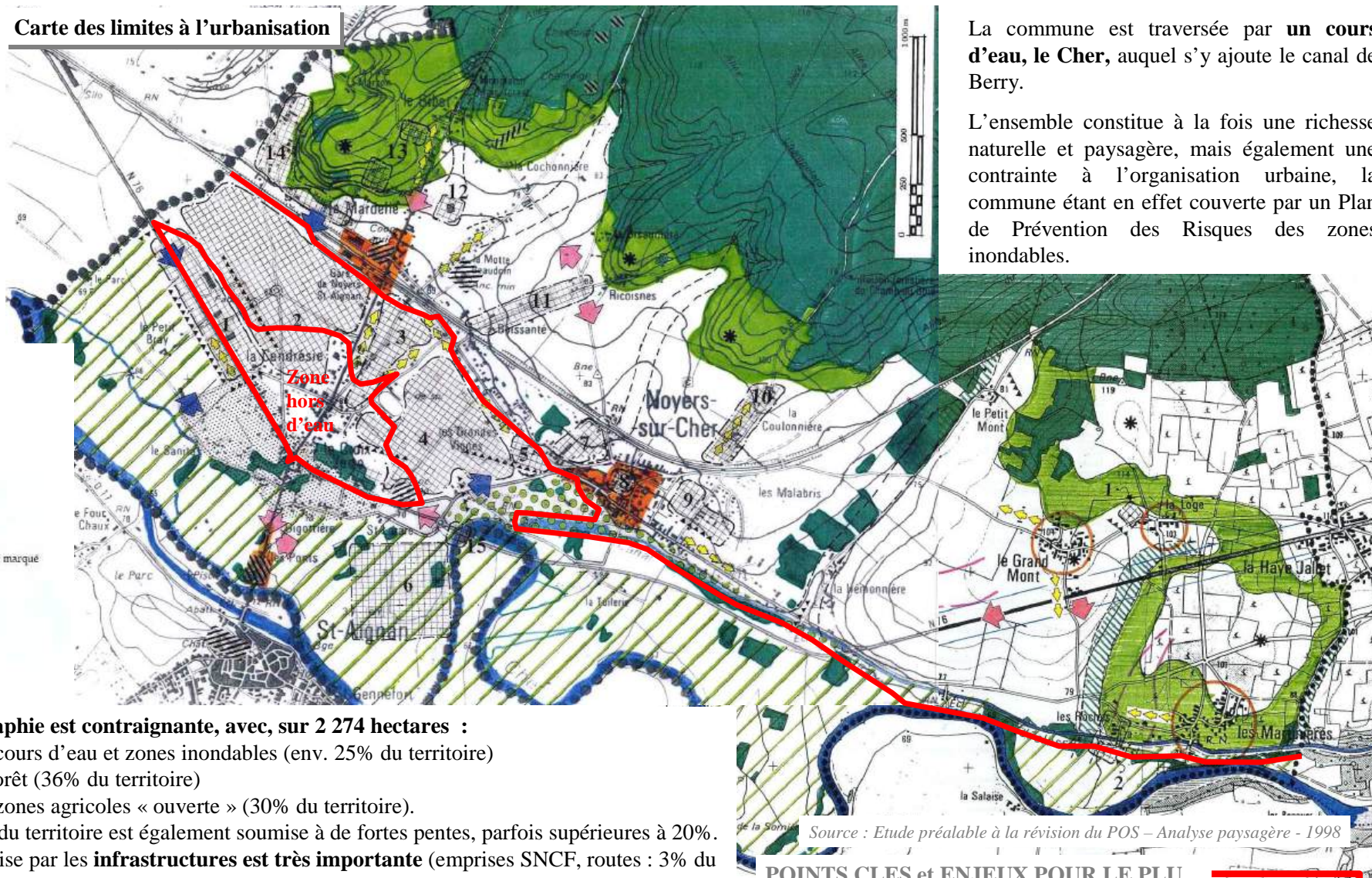
- La répartition géographique de la population sur le territoire communal est dans l'ensemble favorable à la gestion des relations aux équipements publics et de services de proximité résidentielle.
- Seuls les hameaux au sud-est de la commune sont plus isolés du reste des centres attractifs de la commune.
- Est par ailleurs posée la question de la sécurité des déplacements (à l'échelle des enfants et des personnes âgées surtout), en franchissement de la RN 76.





## II.II. – 1 : LA TRAME COMMUNALE ET LES CONTRAINTES AU DEVELOPPEMENT URBAIN

Carte des limites à l'urbanisation



La commune est traversée par **un cours d'eau, le Cher**, auquel s'y ajoute le canal de Berry.

L'ensemble constitue à la fois une richesse naturelle et paysagère, mais également une contrainte à l'organisation urbaine, la commune étant en effet couverte par un Plan de Prévention des Risques des zones inondables.

II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- **Habitat / équilibre social**

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

II.IV.- Transport, organisation des flux

### OPPORTUNITÉS & CONTRAINTES

- Contraintes de développement : voir ci-dessous
- Forêts et boisements
- Talus forts et agriculture
- Vallée inondable du Cher
- Secteur résidentiel de bonne qualité, à caractère boisé marqué
- Canal et façade fluviale destinée aux loisirs
- Hyper centre : habitat, commerces, écoles, loisirs...
- Points repères historiques ou cultures
- Façades d'aspect négatif
- Développement linéaire
- Vues de bonne qualité
- Vue de mauvaise qualité
- Points hauts
- Vallées
- Secteurs cultivés
- Limite indicative de la zone inondable

**La topographie est contraignante, avec, sur 2 274 hectares :**

- les cours d'eau et zones inondables (env. 25% du territoire)
- la forêt (36% du territoire)
- les zones agricoles « ouverte » (30% du territoire).

Une partie du territoire est également soumise à de fortes pentes, parfois supérieures à 20%.

La place prise par les **infrastructures est très importante** (emprises SNCF, routes : 3% du territoire) et coupe le territoire communal en plusieurs secteurs compartimentés).

Les autres contraintes relevées dans l'étude préalable à la révision du POS sont : un développement linéaire le long des axes ou des crêtes déjà important (cf 1, 10 et 11 sur le plan); présence d'activités, artisanat ou visuel important sur ces espaces (2, 3, 5, 7, 12 et 14), parcelles enclavées (4), carrières (6), place centrale urbanisée (8), secteur HLM à requalifier (9), secteurs trop pentus (13), ouvrage d'art (15)

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- **Optimisation de l'espace constructible dans le centre bourg et les villages dont l'équipement en réseau public d'eaux usées est prévu au Schéma Directeur d'Assainissement de la Commune.**





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

Logements	nombre	part (%)
Construits avant 1949	521	38,4
Construits entre 1949 et 1974	370	27,2
Construit entre 1975 et 1981	255	18,8
Construits entre 1982 et 1989	102	7,5
Construits depuis 1990	110	8,1
<b>Total</b>	<b>1358</b>	<b>100,0</b>

Source : INSEE RGP 99

	1990	1999	Variation
Total des logements	1287	1358	+5,5%
Résidences principales	1055	1116	+5,8%
Résidences secondaires	120	113	-5,8%
Logements vacants	91	119	-30,7%
Nombre de personnes par résidence principale	2,01	1,91	-5%

Source : INSEE RGP 99

Près de 40% des logements sont constitués d'un parc construit avant les années 50. Cette situation reflète tout autant une attractivité du parc ancien et un faible dynamisme du parc neuf, principalement depuis les années 1980.

Cependant, la demande en construction neuve semble actuellement reprendre, avec 60 logements neufs construits en 4 ans, entre 1999 et 2003. Parallèlement on note une forte remobilisation du parc des logements vacants. Les résidences secondaires représentent 8% des logements.

70% des habitants sont propriétaires de leur logement, le locatif privé constitue 14% du parc (ce qui est inférieur à la moyenne du département : 17,8%). Le parc HLM est bien représenté (11,1%). Au total, Noyers sur Cher dispose d'un parc locatif privé et public d'environ 25% du parc total de logements (32% à l'échelle du Département).

La majorité des logements (86%) est représentée par des maisons individuelles.

	1990	part	1999	part	Variation 90-99
Résidences principales	1055	-	1116	-	+5,8%
Maisons individuelles	956	90,6%	966	86,5%	+10,5%
Propriétaires	759	71,9%	786	70,4%	+3,6%
Locataires (non HLM)	140	13,3%	159	14,2%	+13,6%
Locataires HLM	89	8,4%	124	11,1%	+39,3%
Logés gratuitement	63	6%	43	3,8%	-31,7%

Source : INSEE RGP 99

Logements	1990	Part	1999	Part	Variation 90 -99
1 pièce	24	2,3	14	1,3	-41,7%
2 pièces	114	10,8	88	7,9	-22,8%
3 pièces	270	25,6	278	24,9	+3%
4 pièces	348	33,0	369	33,1	+6%
5 pièces	200	19,0	246	22,0	+23%
6 pièces et plus	99	9,4	121	10,8	+22,2%

L'évolution du parc bâti renforce la place des T5 et T6 – confirmant la position dominante du pavillonnaire mais aussi la typologie du bâti existant remobilisable pour une offre en T4 et T5. Les deux tiers des logements ont au moins de 4 pièces.

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Le parc ancien est attractif à Noyers sur Cher, mais en retour, la mobilité résidentielle s'amenuise et ne permet pas la mise sur le marché de nouveaux logements.
- La commune a besoin d'un potentiel de construction nouvelle pour le maintien sur place des jeunes ménages et l'accueil de nouveaux ménages actifs.



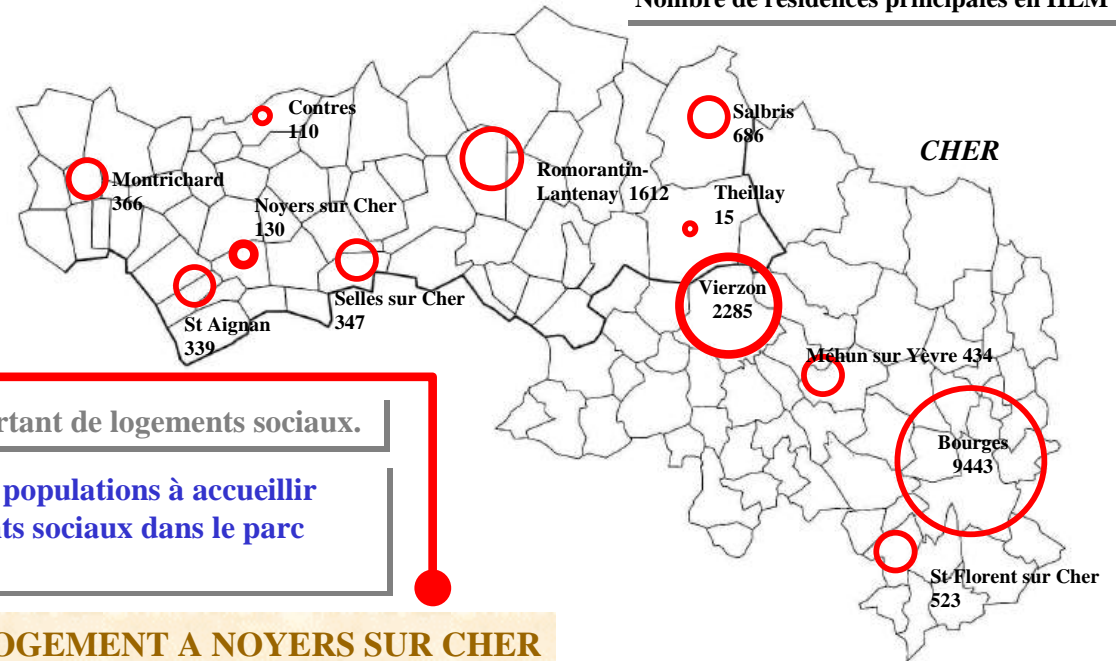
## II.II. – 3 : LE LOGEMENT SOCIAL

Le nombre de logements sociaux est constitué de 130 logements HLM (au 1er janvier 2001) - soit 11% du parc – avec une augmentation de près de 40% sur la dernière décennie. Les besoins en matière d’habitat sur Noyers sur Cher concernent notamment les logements sociaux et les logements pour personnes âgées – l’indice de jeunesse est l’un des plus bas du département (cf p.21).

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

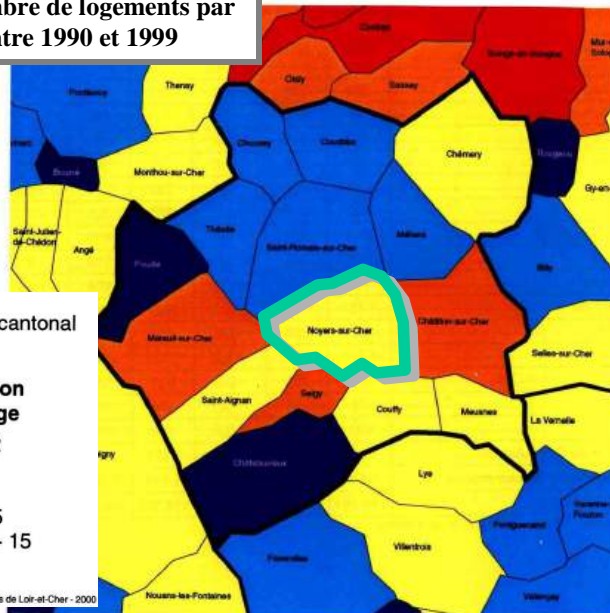
- Noyers sur Cher dispose d’un parc important de logements sociaux.
- Adaptation des nouveaux logements aux populations à accueillir (logements pour personnes âgées, logements sociaux dans le parc privé vacant...)

### Nombre de résidences principales en HLM



## II.II. – 4 : LA CONSTRUCTION DE LOGEMENT A NOYERS SUR CHER

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



Entre 1990 et 1999, 110 de logements neufs ont été recensés sur la commune, et 60 logements entre 1999 et 2003.

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- La commune souhaite dégager du terrain constructible pour une opération groupée de l’ordre de 80 logements sur dix ans.
- Le renouvellement de la population et le maintien du niveau d’équipement communal passe par la relance de la construction d’habitation dans le bourg.
- La lutte contre la vacance dans le parc privé peut être permet de faire baisser la pression sur la construction neuve – dans un contexte où la taille des ménages diminue tendanciellement.





## II.III. – 5 : TYPOLOGIE DU BATI

**LE CENTRE BOURG** – Un bâti dense et ancien aligné le long de la rue principale, puis un développement en radiale dans les années 60 à 80 et enfin des opérations dans les espaces intersticiels.

**LES « VILLAGES »** de contact pôle gare et RD 675 – Un bâti rural des années 30 à 70, qui s’accompagne souvent de constructions neuves intercalaires : Une typologie urbaine disparate qui ne permet pas une perception valorisante globale de la RD 675 en traversée d’agglomération.

**LES HAMEAUX** – Un bâti rural ancien inscrit en « chapelet » le long de la ligne de coteau, et deux villages viticoles qui s’accompagnent souvent de constructions neuves en lisières Est de la commune, sur la « route des vins ».

II.I.-  
Evolutions démographiques

II.II.-  
Habitat / équilibre  
social

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

II.IV.-  
Transport, organisation  
des flux





## II.III. – 1 : LES BASSINS D'EMPLOI

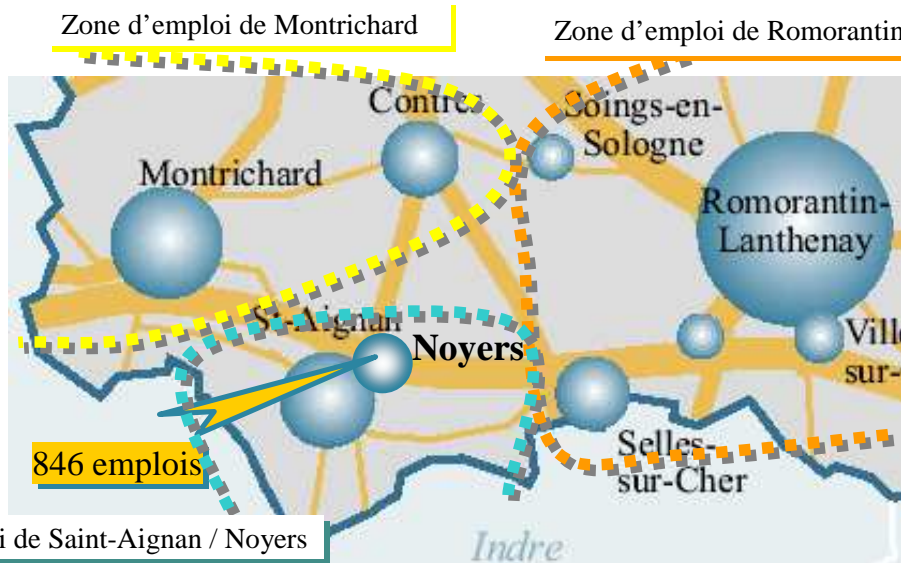
II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- Habitat / équilibre social

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

II.IV.- Transport, organisation des flux

### Pôles de plus de 500 emplois en 1999

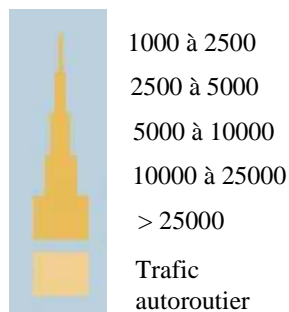


Emplois - Chômage	1990	1999	Evolution 90-99
Nombre total d'emplois	977	846	-13,4%
Nombre total de chômeurs	107	159	48,6%
dont hommes	47	63	34,0%
dont femmes	60	96	60,0%
âgés de 15 à 24 ans	32	42	31,3%
âgés de 25 à 49 ans	49	89	81,6%
âgés de + 50 ans	26	28	7,7%
<b>Taux de chômage</b>	9,7%	14,9%	<b>53,6%</b>

Le nombre total d'emplois à Noyers sur Cher est de 846 en 1999, contre 977 en 1990, soit une perte de 13% des emplois.

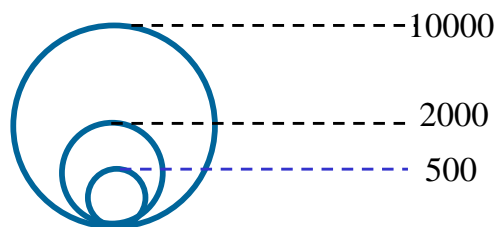
Dans le même temps, le chômage a progressé de 50%, les femmes et les actifs entre 25 et 49 ans étant les catégories les plus touchées (en proportion). En 2003 (données ANPE 31/12/2003), la commune comptait 103 demandeurs d'emplois de catégorie 1 (demandeurs d'emploi à durée indéterminée et à temps plein).

### Trafic moyen journalier en 2000



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

### Nombre d'emplois :



### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

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

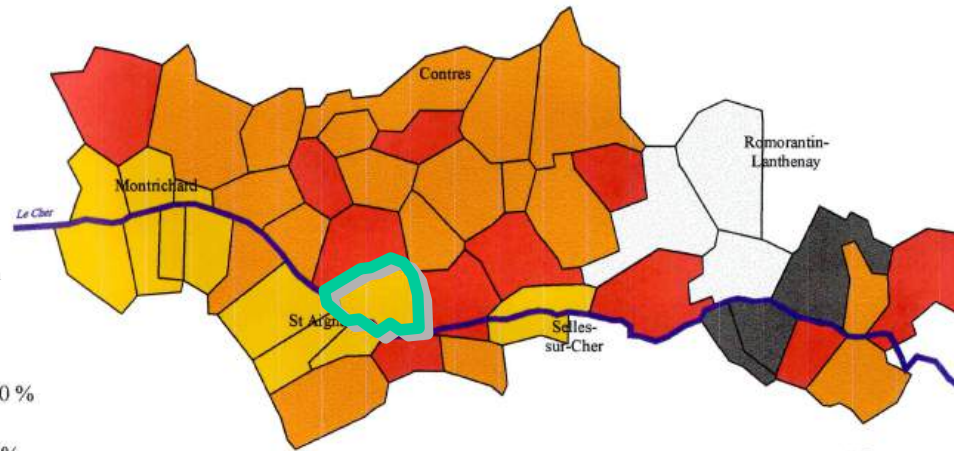
- La place de Noyers sur Cher dans le dispositif inter-communal de structuration des pôles économiques « relais » au contact de l'A85.





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

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



Source : INSEE

personnes habitant à ...	personnes travaillant à	sorties	%
1 NOYERS-SUR-CHER	NOYERS-SUR-CHER	348	-
2 NOYERS-SUR-CHER	SAINT-AIGNAN	172	30,8%
3 NOYERS-SUR-CHER	ROMORANTIN-LANTHENAY	54	9,7%
4 NOYERS-SUR-CHER	BLOIS	34	6,1%
5 NOYERS-SUR-CHER	CONTRES	26	4,7%
6 NOYERS-SUR-CHER	SELLES-SUR-CHER	26	4,7%
7 NOYERS-SUR-CHER	MAREUIL-SUR-CHER	17	3,0%
8 NOYERS-SUR-CHER	SEIGY	14	2,5%
9 NOYERS-SUR-CHER	MEHERS	14	2,5%
10 NOYERS-SUR-CHER	SAINT-ROMAIN-SUR-CHER	14	2,5%
	(,,)		
		558	

personnes travaillant à ...	personnes habitant à...	entrées	%
1 NOYERS-SUR-CHER	NOYERS-SUR-CHER	348	-
2 NOYERS-SUR-CHER	SAINT-AIGNAN	73	14,7%
3 NOYERS-SUR-CHER	SAINT-ROMAIN-SUR-CHER	65	13,1%
4 NOYERS-SUR-CHER	SEIGY	31	6,2%
5 NOYERS-SUR-CHER	THESEE	27	5,4%
6 NOYERS-SUR-CHER	SELLES-SAINT-DENIS	26	5,2%
7 NOYERS-SUR-CHER	CHATILLON-SUR-CHER	21	4,2%
8 NOYERS-SUR-CHER	MAREUIL-SUR-CHER	14	2,8%
9 NOYERS-SUR-CHER	COUFFY	12	2,4%
10 NOYERS-SUR-CHER	CHATEAUVIEUX	12	2,4%
	(,,)		
		498	

Source : INSEE études des Navettes domicile – travail

Les relations domicile-travail sont très importantes entre Noyers sur Cher et Saint Aignan, ainsi que, dans une moindre mesure, vers les 2 pôles d'emploi de Romorantin et de Montrichard.

La commune de Noyers sur Cher présente un déséquilibre entrées / sorties, avec un solde des actifs négatif : 498 personnes de l'extérieur travaillent à Noyers sur Cher, alors que 558 résident à Noyers sur Cher et travaillent à l'extérieur.

Population active	1990	1999	Evolution 90-99
Résidant dans la commune	1104	1069	-3,17%
Résidant dans la commune et ayant un emploi	985	906	-8,02%
Résidant et travaillant dans la commune	525	348	-33,71%
Résidant dans la commune et travaillant dans une autre commune	460	558	21,30%
Résidant dans une autre commune et travaillant dans la commune	452	498	10,18%
<b>Nombre total d'emplois</b>	<b>977</b>	<b>846</b>	<b>-13,41%</b>

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- La mise en place de nouvelles infrastructures (A85, électrification de la ligne SCNF Tours-Vierzon, nouvelle ligne de pont sur le Cher...) place la commune dans une réelle perspective d'attractivité à la fois à l'habitat et aux activités de sous-traitance pour des unités qui ne répondent pas aux critères d'implantation sur de plus grands pôles d'activités sur l'axe Cher / Loire (Romorantin, Contres...).

- La question soulève également le problème de la reprise et adaptation éventuelle des bâtiments en milieu rural pour des activités de type artisanal ou de service ( ou plus généralement pour la capacité résidentielle des porteurs de projets locaux).





## II.III. – 3 : TYPOLOGIE DE L'EMPLOI

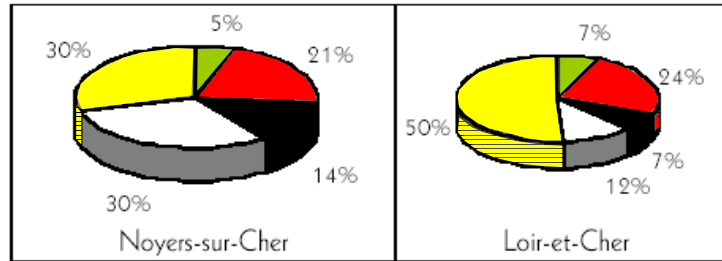
II.I.-  
Evolutions démographiques

II.II.-  
Habitat / équilibre social

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

II.IV.-  
Transport, organisation  
des flux

### Répartition des emplois par grand secteur d'activité en 1999



■ Agriculture ■ Industrie ■ Construction  
■ Commerce ■ Services

Source : INSEE  
Recensement Général de la Population

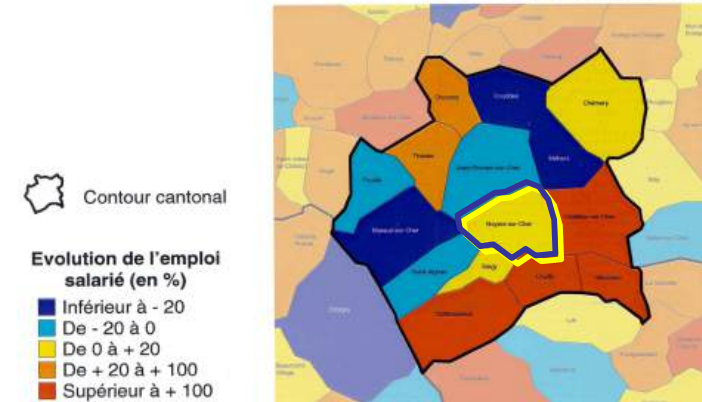
Secteur	1990	1999	Evolution 90-99
AGRICULTURE	140	48	-66%
INDUSTRIE	268	208	-22%
CONSTRUCTION	116	92	-21%
TERTIAIRE	540	536	-0,7%
Total	1064	884	-17%

Plus de 70% des actifs sont ouvriers ou employés, répartis pour les quatre cinquièmes dans les secteurs de l'industrie et des services. La progression des employés est très forte à Noyers sur Cher, dans un contexte de transfert des activités du milieu des artisans vers celui des services, logistique et commerces de distribution

activité	nombre	part (%)
Agriculteurs exploitants	24	2,7
Artisans, commerçants, chef entreprises	76	8,6
Cadres professions intellect sup.	40	4,5
Professions intermédiaires	116	13,1
Employés	252	<b>28,5</b>
Ouvriers	376	<b>42,5</b>
<b>Nombre de demandeurs d'emploi (2002)</b>	94	

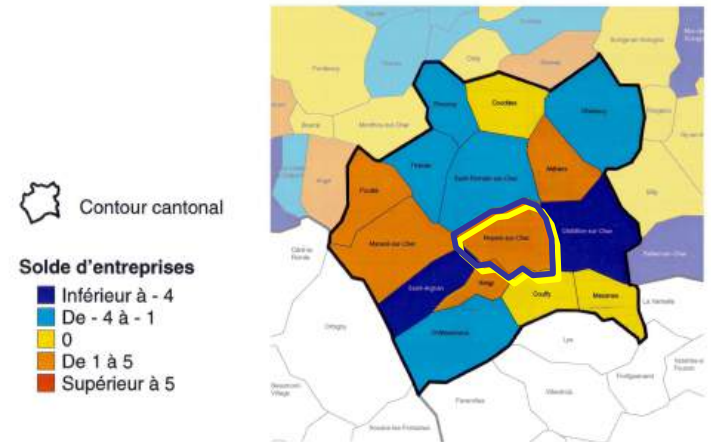
### Evolution de l'emploi salarié privé entre 1985 et 1998

Données communales brutes



### Solde d'entreprises industrielles et commerciales sur la période 1992-1999

Données communales brutes



Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher - 2000

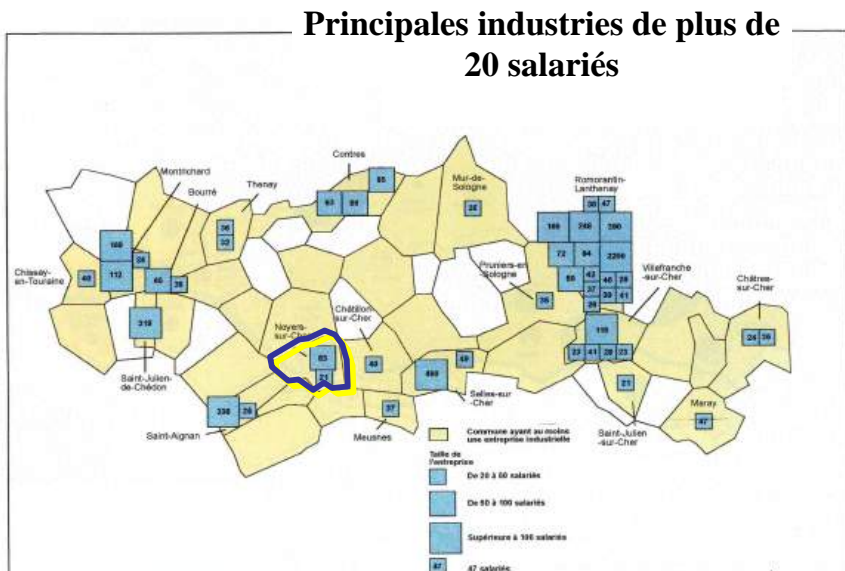
D'après sources : Chambre de Commerce et d'Industrie de Loir-et-Cher

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

• L'attractivité résidentielle de la commune vis à vis des actifs à la recherche d'un patrimoine résidentiel en Val de Cher doit être confrontée aux réalités de la fréquentation des équipements et services de proximité rurale.



## II.III. – 4 : LES PRINCIPALES ENTREPRISES A NOYERS SUR CHER



Nombre d'entreprises artisanales par secteur d'activités	
Alimentation	5
Travaux des métaux	4
Textile, habillement, cuir	1
Autres fabrications	6
Bâtiment	19
Transport, réparation, autres services	17
<b>Total</b>	<b>52</b>

Source : Chambre des métiers – Déc. 2003

### Nombre d'entreprises par secteur d'activités et par tranche de salariés

	0 sal.	< 10 sal.	10 à 99	> 100	Total
Industrie	2	6	4		12
Construction	2	2	4		8
Commerce	14	23	6		43
Services marchands	11	14	2	1	28
Services non marchands	1				1
Agriculture	3	1			4
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>46</b>	<b>16</b>	<b>1</b>	<b>96</b>

Source : CCI – Janvier 2004

### Principales entreprises :

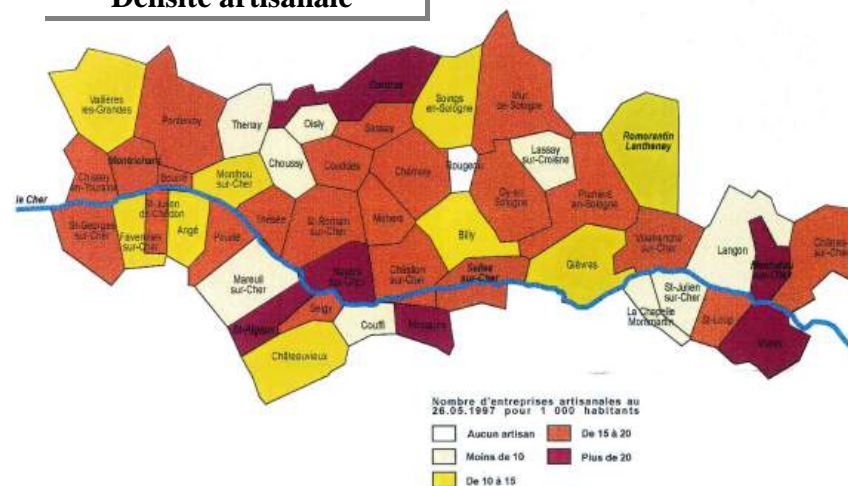
- Dubreuil SA
- Noyers Poids Lourds
- Transports G. Richard
- Transports Dubois Centré
- Habert SA
- Penin SA
- SA Dubois Distribution
- Huileries du Berry
- Perrin Polyester
- TIAM

### Activité artisanale :

- 5 maçons
- 3 menuisiers
- 2 peintres
- 2 électriciens
- 3 plombiers
- 4 couvreurs
- 8 garagistes
- 1 bûcheron

Les activités économiques rurales « traditionnelles » s'essouffent – tant pas le vieillissement des actifs que par les conditions conjoncturelles et réglementaires d'installation et de développement. L'agro-alimentaire et la logistique prennent le relais et confortent les activités industrielles locales implantées sur St Aignan S/C.

### Densité artisanale



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

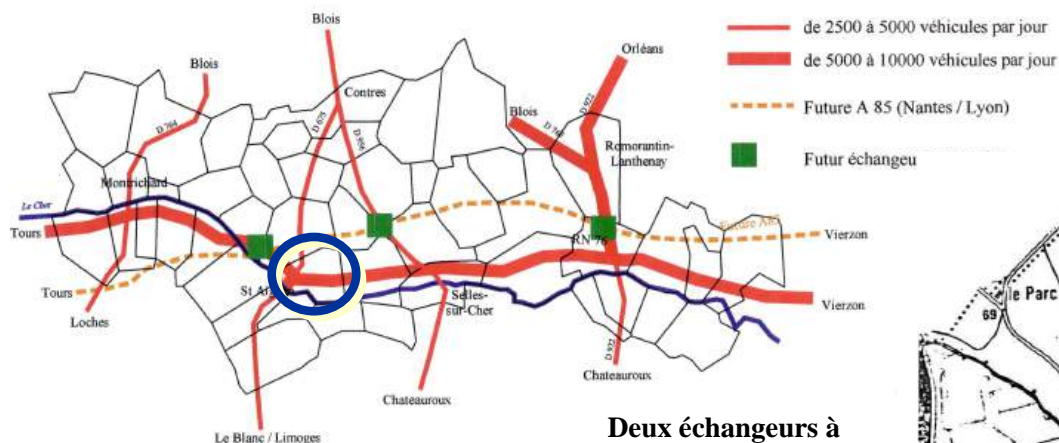
Observatoire de l'Economie et des Territoires de Loir-et-Cher – Juin 15





## II.III. – 5 : LES ZONES D'ACTIVITES

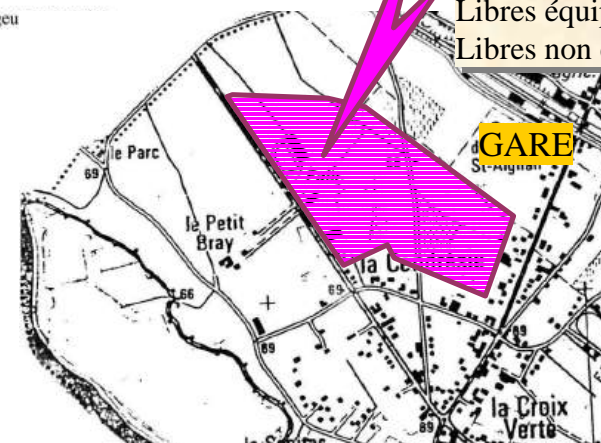
Principaux axes de circulation dans le Pays Vallée du Cher et du Romorantinais



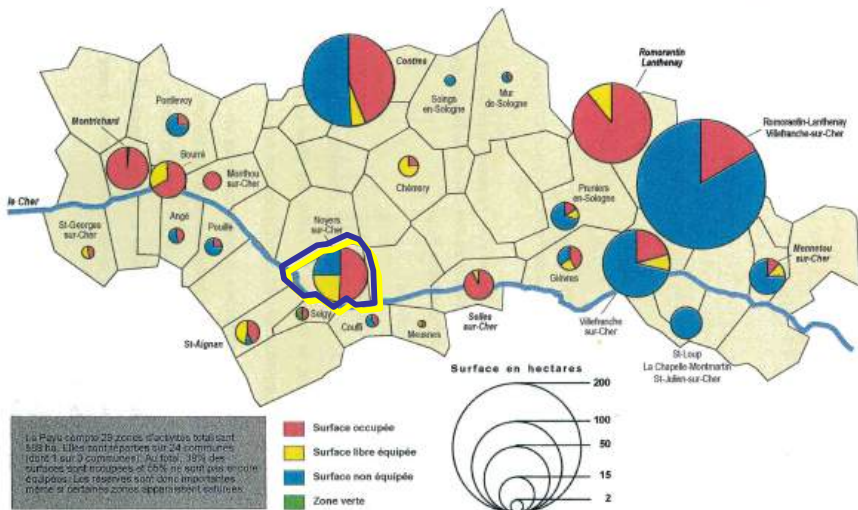
Deux échangeurs à proximité : St Aignan et Chemery

**ZA intercommunale de Noyers (créée en 1974):**

**Surfaces (octobre 2004) :**  
Totale : 36 ha  
Occupée : 21,1 ha  
Libres équipées : 5,9 ha  
Libres non équipées : 9 ha



Superficie des zones d'activités et répartition par catégorie



Le Pays Vallée du Cher dispose de 29 zones d'activités totales soit 428 ha. Elles sont réparties sur 24 communes (dont 4 sur 3 communes). Au total, 19% des surfaces sont occupées et 60% ne sont pas encore équipées. Les réserves sont, dans les communes, même si certaines zones apparaissent saturées.

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

Noyers sur Cher se positionne en situation géographique centrale dans la structuration économique du Val de Cher entre St Aignan et Romorantin. Dans les relations domicile-travail du bassin d'emploi de l'axe Bléré / Romorantin la commune se situe sur un « noeud routier » dont la requalification est attendue avec une nouvelle ligne de pont sur le Cher. La revalorisation de l'axe ferroviaire Tours / Vierzon est également à prendre en compte. Dans ce contexte, la structuration de l'espace par des voies nouvelles peut conditionner le potentiel foncier mobilisable durablement à l'échelle de la communauté de communes – la place du Pole Gare est à ce titre majeure

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- La réalisation de l'A85 et d'une nouvelle ligne de pont sur le Cher ouvre sur la commune, en lien avec la RN 76 et la RD 675, un fort potentiel pour des projets économiques structurants à l'échelle intercommunale et en Val de Cher .
- La zone d'activité de Noyers peut être structurée et agrandie dans de bonnes conditions de sécurité de la circulation.





## II.III. – 6 : LA FILIERE AGRICOLE –VITICOLE et les autres activités liées à la ressource du sol / sous sol

	Exploitations		Surfaces agricoles	
	1988	2000	1988	2000
exploitations professionnelles	42	20	18	33
autres exploitations	41	16	2	3
toutes exploitations	83	36 (-57%)	10	20 (+100%)

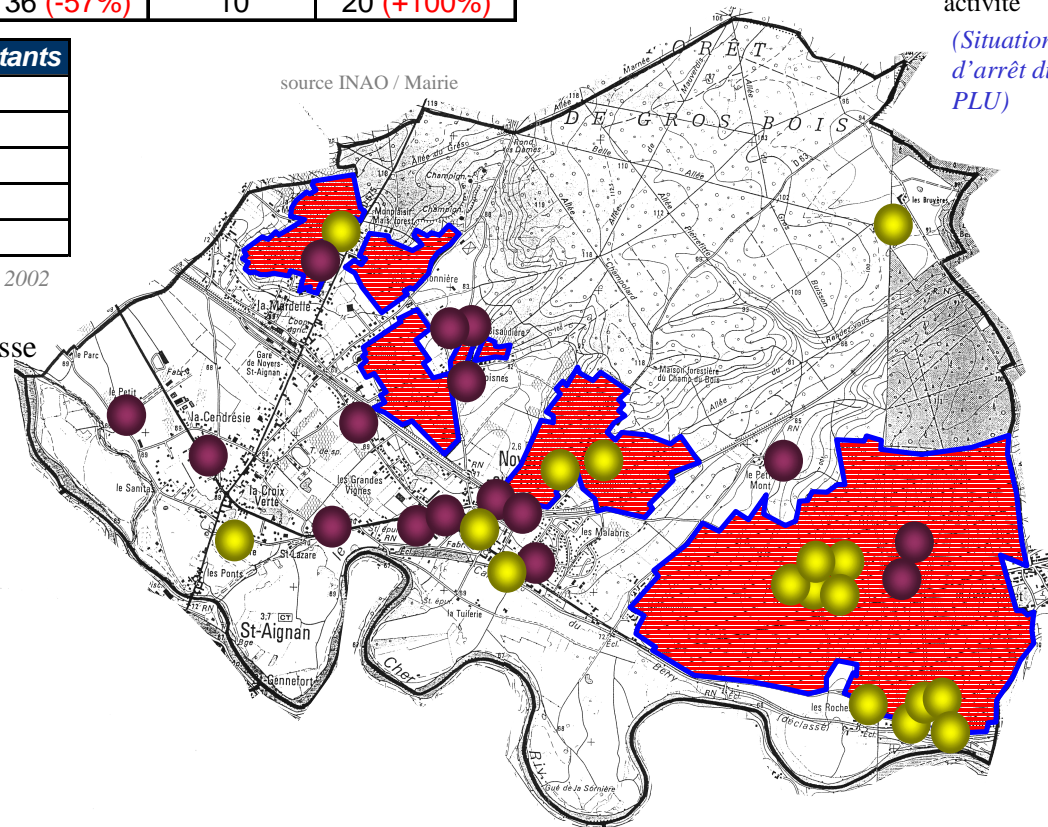
Age des chefs d'exploitations et des coexploitants		
	1988	2000
Moins de 40 ans	15	10
de 40 à 54 ans	25	16
55 ans et plus	48	19
Total	88	45

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

### Localisation des sièges d'exploitation



(Situation à la date d'arrêt du projet de PLU)



II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- Habitat / équilibre social

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

II.IV.- Transport, organisation des flux

Globalement, sur la dernière décennie, Noyers sur Cher connaît une forte baisse du nombre d'exploitations (- 47 en 12 ans) et un doublement de la surface d'exploitation.

Le nombre d'exploitants est passé de 88 en 1988 à 45 en 2000.

Dans ce contexte, la localisation des sièges d'exploitation montre une implantation majoritairement au sud de la commune autour des vignes.

Superficies agricoles (ha)	
SAU communale	618
SAU des exploitations	707
dont terres labourables	418
dont cultures fourragères	25
dont cultures céréalières	214
dont vignes	262

L'agriculture est essentiellement basée sur la polyculture. Sur les 36 exploitations, 25 font en partie de la vigne (AOC Touraine) selon les données AGRESTE de 2002. A noter également sur la commune la production d'asperges, ainsi que de champignons de Paris (dans les anciennes carrières).

Les exploitations pratiquant l'élevage de volailles ont fortement diminué pour passer de 45 en 1979 à 3 en l'an 2000. La production de chèvres a complètement cessé en 2000.

### 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.

- 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...



## II.III. – 7 : LES EQUIPEMENTS COMMERCIAUX

II.I.- Evolutions démographiques

II.II.- Habitat / équilibre social

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

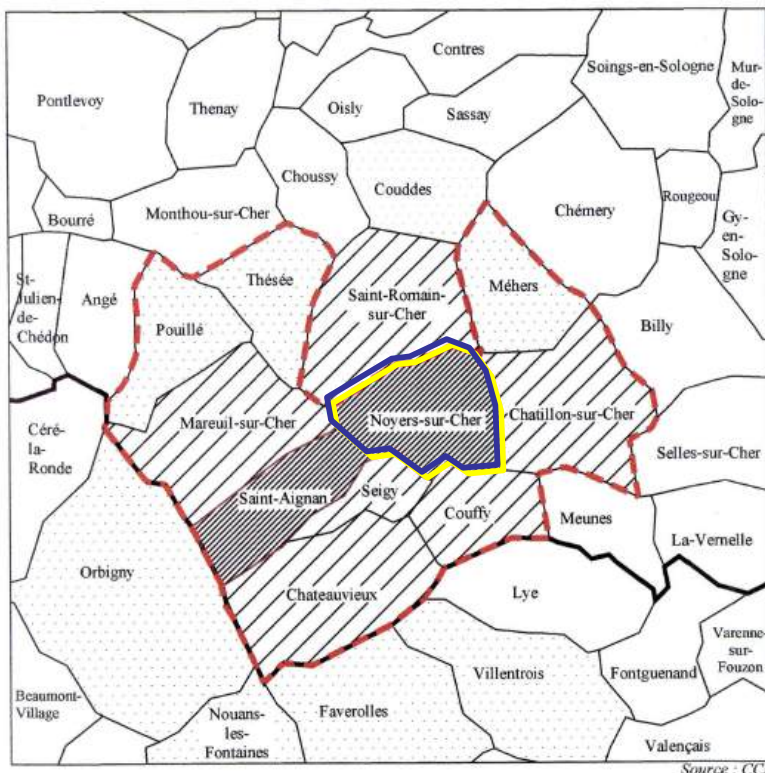
II.IV.- Transport, organisation des flux

Zone d'Influenc

Zone d'Influence secondaire

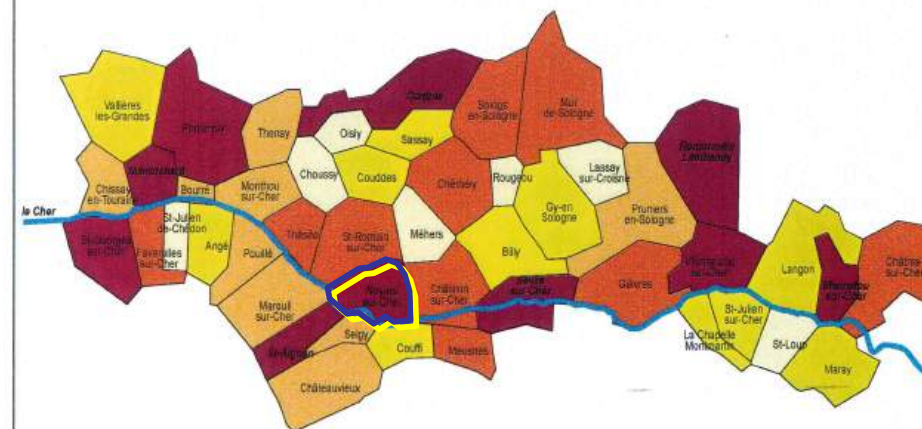
Zone d'Influence tertiaire

Périmètre de la communauté de commune Val de Cher Saint Aignan



Source : CCI

### 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



Un niveau d'équipement commercial de niveau très satisfaisant à l'échelle du Pays à lire en « relais » des services et équipements du Pôle de Centralité.

Le niveau d'équipement commercial correspond à un territoire de chalandise assez large – vers l'Indre en particulier. La Moyenne Distribution joue un rôle « d'appel » vers le Pole de Centralité (St Aignan sur Cher). Mais le « petit commerce » de proximité urbaine de Noyers ne profite que difficilement des flux d'achalandise – du fait de son excentrement par rapport à la RD 675.

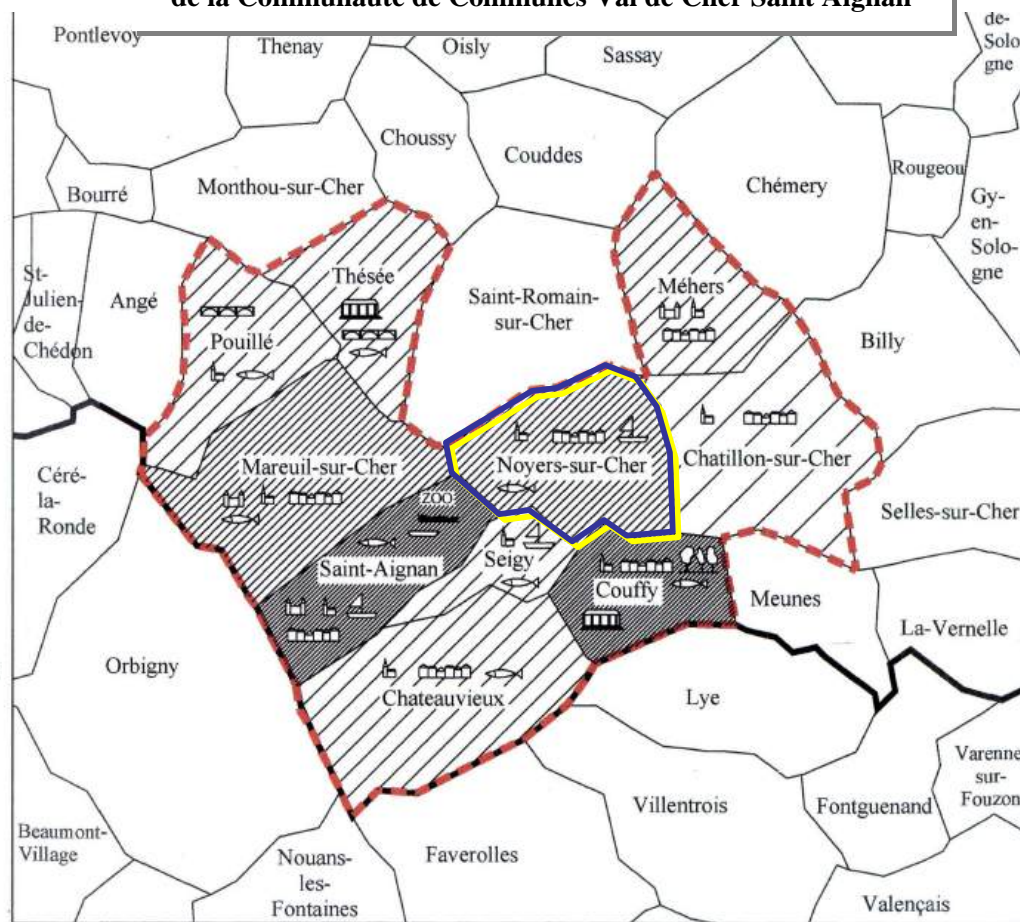
De la qualité des accès (facilité de fréquentation sur un cheminement habitat, école, services banques /poste/mairie, et lieu de travail) ... et du service (animation, marché ludique, espace festif en cœur de village ...) dépend la survie du petit commerce à Noyers sur Cher.





## II.III. – 8 : ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE NOYERS SUR CHER

### Principaux sites touristiques et loirs et Patrimoine local à l'échelle de la Communauté de Communes Val de Cher Saint Aignan



Source : SOMIVAL - création hébergements expertise diagnostic

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

➤ **patrimoine local culturel** : chapelle St Lazare, ancienne léproserie du XIIème s., église St Sylvain, moulin à vent, dolmen de la Pierre Fite, ancienne briqueterie, loges de vignes...

➤ **pêche, chasse**

➤ **promenade, randonnée** : cheminements découverte de la vallée du Cher, des richesses forestières (forêt de Gros Bois – forêt privée), du coteau viticole, et du patrimoine bâti rural.

A noter également que le zoo de Beauval à Saint-Aignan constitue un élément attractif pour la commune.

En terme d'accueil, il existe un camping municipal (15 emplacements), 6 gîtes ruraux (pour un total de 9 chambres) et quatre hôtels (38 chambres au total) sur la commune.

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

•Noyers sur cher possède de nombreux attraits en terme de tourisme vert et de découverte du patrimoine local.



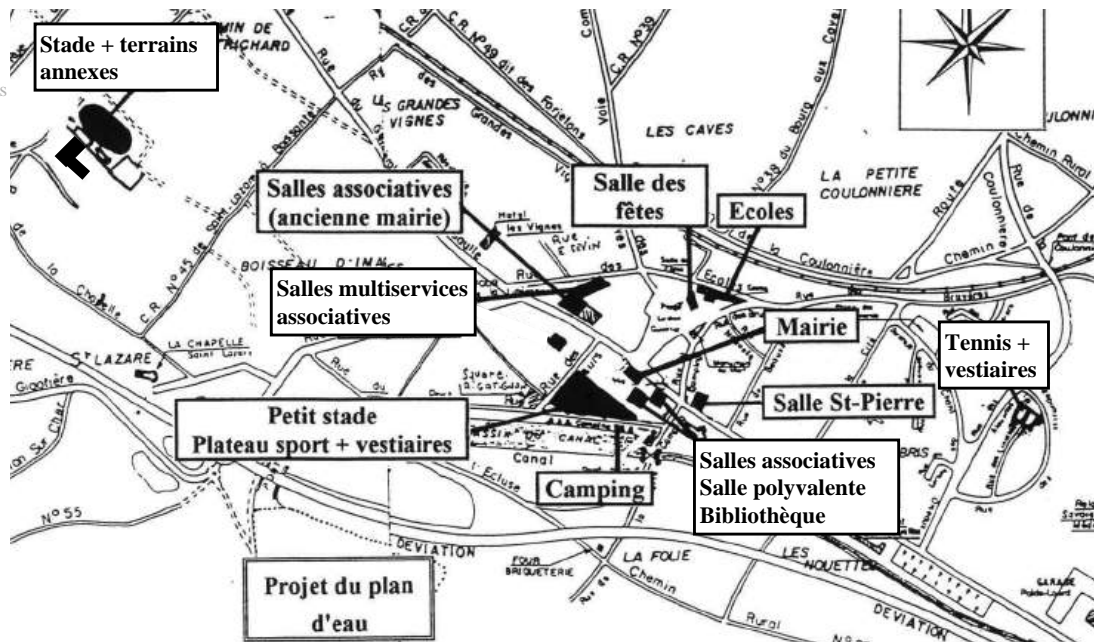
## II.III. – 9 : EQUIPEMENTS ET SERVICES PUBLICS

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 : Elaboration du POS – Diagnostic et perspectives se développement – sept. 1997

Source : Inspection Académique

### Écoles (données 2003-2004) :

Maternelle (public) :  
3 classes, 85 élèves

Primaire (public) :  
7 classes, 152 élèves

Noyers sur Cher possède les équipements et services de proximité résidentielles de premier niveau, aptes à répondre à la demande des familles résidentes. Noyers sur Cher bénéficie également de la proximité des équipements de second niveau de Saint Aignan. Les professionnels de santé couvrent également convenablement le secteur médical et paramédical (médecins, dentistes, pharmacien, ambulancier, infirmières, opticien, kinésithérapeutes...).

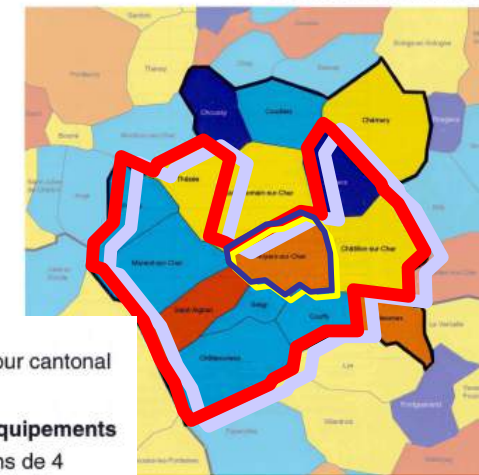
Au titre du projet de schéma départemental d'accueil des gens du voyage (document préfecture avril 2002) – le secteur Noyers sur Cher – Saint Aignan est inscrit au projet pour une aire d'accueil familial satellite (6 emplacements/ménage).

### POINTS CLES et ENJEUX POUR LE PLU

- Capacité de maintien d'un niveau de services et d'équipements publics satisfaisant pour toutes les générations accueillies à Noyers sur Cher.

### Equipement des communes en 1998

Données communales brutes



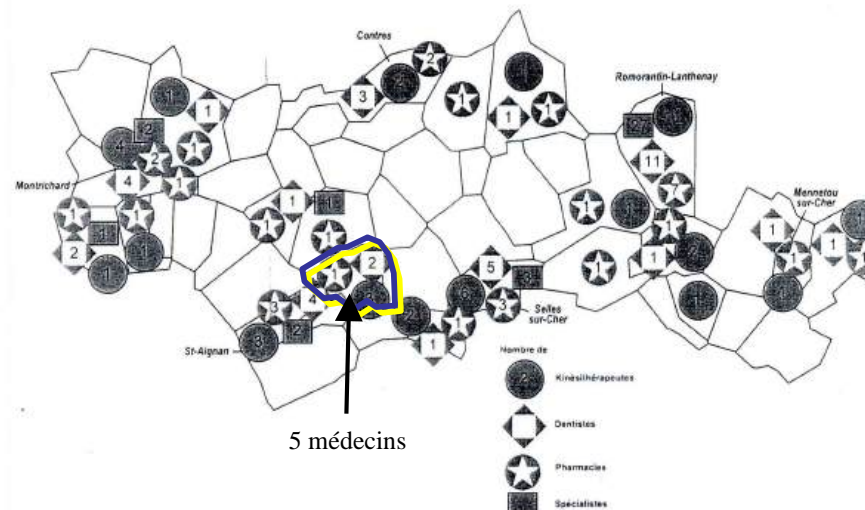
Contour cantonal

Nombre d'équipements

- Moins de 4
- De 4 à 10
- De 10 à 20
- De 20 à 30
- Plus de 30

D'après source : INSEE - Inventaire communal 1998

### Services de santé



5 médecins

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





## II.IV. : LES FLUX ECONOMIQUES REGIONAUX

II.I.-  
Evolutions démographiques

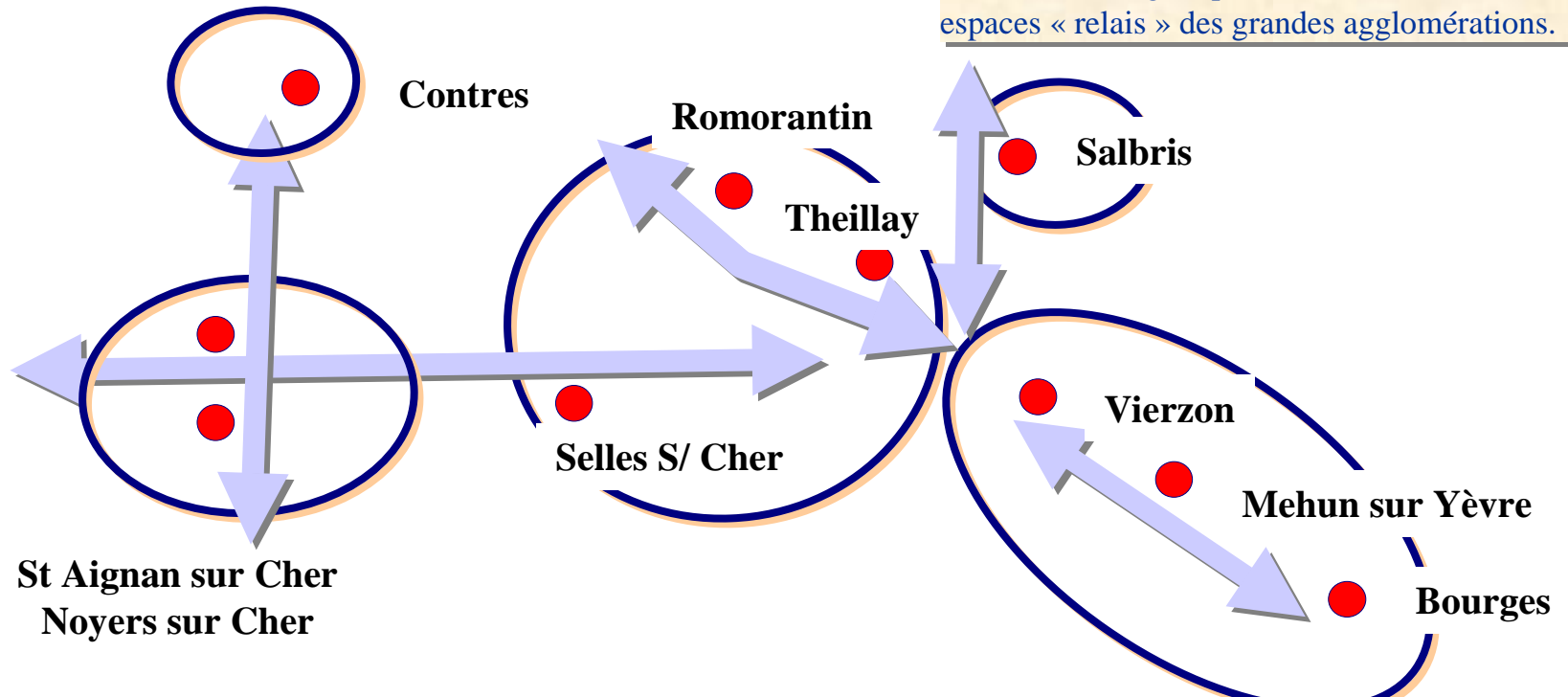
II.II.-  
Habitat / équilibre social

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

II.IV.-  
Transport,  
organisation des flux

Noyers sur Cher se situe en « porte d'entrée » de la Communauté de Communes Val de Cher / St Aignan sur Cher vis à vis des flux orientés Est Ouest et Nord Sud.

Ce qui pose la question de la complémentarité entre :  
⇒ les possibilités d'accueil d'activités inscrites dans le tissu urbain et rural de la commune,  
⇒ et celles liées à l'installation d'unités plus grandes (distribution, logistique, services...) recherchant des espaces « relais » des grandes agglomérations.



Dans ce contexte, l'offre d'équipements et services d'intérêt publics à Noyers nécessite une relecture de son attractivité.

Une politique de « recentrage » des déplacements en lien avec les échanges quotidiens et touristiques de la vallée du Cher entre Tours et Vierzon doit permettre de repositionner l'attractivité du bourg au contact de la RD675, l'A85 et la RN 76.

Dans ce schéma, le « pôle gare » et le pôle « St Lazare » prennent une place prépondérante en terme de mise en relation et d'information des flux économiques (industriels, logistiques, touristiques...).



**Volet B**

---

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







### Sommaire

<b>Préambule :</b>	<i>A propos de la méthode d'évaluation des scénarios de développement local</i>	
<b>TITRE I –</b>	<b>Les enjeux pour l'espace rural et les filières économiques associées</b>	p.46
<b>TITRE II –</b>	<b>Les enjeux pour le développement économique local durable</b>	p.49
<b>TITRE III –</b>	<b>Les enjeux pour la valorisation de l'environnement et du cadre de vie</b>	p.55
<b>TITRE IV–</b>	<b>Synthèse sur les scénarios étudiés pour le PADD vocation des zonages au Plan Local d'Urbanisme</b>	p.60
<b>TITRE V–</b>	<b>Etat des superficies des zones et secteurs du Plan Local d'Urbanisme</b>	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.





## TITRE I : LES ENJEUX POUR L'ESPACE RURAL et les filières économiques associées

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

#### ⇒ La pérennité des structures agricoles et viticoles :

L'organisation de la filière agricole repose à 70% sur la viticulture.

La majorité des terres cultivées se situent majoritairement sur le coteau et sur une partie du plateau.

Les sièges d'exploitation sont presque exclusivement situés dans – ou à proximité immédiate – de la zone classée AOC Touraine. Quelques sièges d'exploitation subsistent près du bourg.

Lors des premières réflexions sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune, la question fondamentale posée a été le risque de morcellement foncier des structures d'exploitation en lisière urbaine et l'accentuation de la pression foncière sur les zones viticoles inscrites dans les continuités bâties de secteurs tels que Haye Jallet...

#### ⇒ Inscrite dans un projet global de valorisation de la ressource (aptitude foncière) et de la production (valeur ajoutée) :

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, après visite de terrain, à la proposition d'un plan d'urbanisation respectueux des lisières viticoles et inscrivant une logique d'espaces tampon entre les franges résidentielles et les cultures.

Cette démarche a permis entre autre de mettre en évidence les « potentialités » spatiales selon une lecture associant « terroir et patrimoine » au cadre de vie. Cette lecture pose comme critère fondamentale pour la définition du Projet de Territoire la volonté de complémentarité des modes d'occupation du sol en milieu rural, s'appuyant d'une part sur les hameaux ou villages ruraux, d'autre part sur les caractéristiques d'organisation des exploitations agricoles et arboricoles (enjeu qui dépasse d'ailleurs le seul cadre communal).

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

Sont ici soulevés les critères de fonctionnalité associant le résidentiel, la pérennité des sièges d'exploitation inscrits en majorité en milieu bâti, 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.

### PRINCIPAUX POINTS DE REFLEXION ABORDES PAR LE GROUPE DE TRAVAIL POS / PLU : Sur le développement de l'espace rural

#### ⇒ Doit-on positionner Noyers sur Cher comme pôle économique viticole spécialisé ?

o La réflexion porte en premier lieu sur la capacité de soutenir l'attractivité de l'installation de jeunes exploitants sur l'espace de production agricole. Pour cela, en complément des potentialités liées aux structures et bâtiments d'exploitation, se pose la question de l'environnement immédiat et la possibilité de développer des activités sans contraintes de voisinage.

o Pour Noyers sur Cher, la desserte par la RN 76 des activités de coopératives – la RN 76 étant par ailleurs en elle-même un axe majeur des relations économiques vers Tours et Vierzon – est une chance en terme de services de proximité à la filière agricole et viticole.

o Une réflexion a été menée sur la perspective à moyen et long termes de développer d'autres services, en particulier en lien avec le pôle gare, et les plateformes économiques de St Aignan sur Cher... Cette réflexion n'est pas incompatible avec les perspectives de structuration du pôle d'activité dans le cadre du projet intercommunal de « pôle économique d'équilibre » - en relation avec la logistique (Châtillon sur Cher) ou le tourisme (Zoo Parc Beauval et vallée du Cher).

o A plus court terme, l'enjeu repose surtout sur la possibilité de diversification des unités d'exploitation, dans une relation de complémentarité avec la viticulture : Découverte, Initiation technique, Dégustation, Vente à la ferme, gîte et chambres d'hôtes....

o Dans ce cadre, l'espace du « Lac des Trois Provinces » - à proximité du camping municipal, peut aussi jouer une place importante dans les perspectives de promotion commerciale, d'animation, d'événementiel autour de la filière.

#### ⇒ Le développement des villages et hameaux est-il exclusif de la pratique agricole dans ce contexte ?

o La réflexion du groupe de travail PLU et des partenaires consultés porte prioritairement sur l'imbrication des formes bâties dans le Centre Bourg de Noyers sur Cher, comme dans les villages.

o Cette situation pose la question des compatibilités de développement entre l'habitation, la construction neuve éventuelle, l'artisanat en milieu urbain ou rural, et bien entendu l'exploitation agricole.

o Intervient dans la réflexion la distinction entre ce que permet (ou ce que ne permet pas) le PLU et son règlement, au titre du code de l'urbanisme, d'une part, et l'application des réglementations environnementales d'autre part (Installation Classée, loi sur l'eau, directive nitrate....).

o L'orientation de la production viticole peut s'analyser de façon schématique en deux axes : biologique / terroir – techniques écologiques de traitement d'un côté, ou production de volume avec traitement et moyens techniques et matériels soumis à normes environnementales d'autre part. La question est de pouvoir organiser la complémentarité entre les deux modes de gestion à l'échelle d'un siège d'exploitation, de ces « annexes », de ces besoins d'extension adaptés au contexte effectif de mise en œuvre : espace ouvert ou proximité bâtie résidentielle, topographie déclinive ou larges plans cultivables....?

o L'avenir des villages et hameaux ruraux dépend tout autant des perspectives d'installation, de reprise, d'investissement des futures habitants et acteurs économiques en milieu rural.

o Un équilibre difficile est à trouver entre les modes de valorisation de l'espace rural, en zone dite agricole selon les termes de la loi SRU (Solidarité et Renouveau Urbain), la zone naturelle, ou encore la zone urbaine.

M. Hodel – selon l'ordre du jour – rappelle dans un premier temps le contexte de mise en œuvre d'un Plan Local d'Urbanisme et des attendus de ce document en matière d'études et de réflexion sur le territoire communal. En particulier, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pose les objectifs d'organisation et de gestion de l'espace communal pour le court, moyen et long terme. Par la suite, les constructions et installations projetées devront être compatibles avec ce PADD, pour être instruites au titre des plans de zonages et du règlement du PLU.

Dans un second temps, M. Hodel propose, conjointement avec M. Philibert (Chambre d'Agriculture) et M. Garnotel (INAO), un aperçu des perspectives d'organisation de l'espace rural et des activités qui y sont associées, selon les trois grands axes de gestion de l'espace communal :

En zone urbaine, la démarche de développement de l'urbanisation renvoie à la place que prend à plus ou moins long terme le bâti résidentiel et les activités économiques en relation avec les grandes infrastructures et la consommation locale (commerce, artisanat, services, industries).

En zone agricole, l'exclusivité donnée à la préservation de la richesse du sol renvoie au mode de gestion et de valorisation de l'espace agricole et viticole – ainsi que forestier. Il est ici mis en avant les conditions de pérennisation des sièges d'exploitation. L'absence d'investigation pour et par d'autres porteurs éventuels de projets qui ne sont pas exploitants pose cependant la question de la diversification possible en milieu rural, notamment pour des activités complémentaires de la production, mais qui ne serait pas gérées par des exploitants.

En zone naturelle, la priorité donnée à la protection de l'état initial de l'environnement renvoie au principe de non constructibilité. Toutefois, en fonction de critères qui restent à motiver et justifier, la constructibilité limitée peut s'appliquer sur des espaces restreints (tels que petits hameaux ruraux par ex.).

Le débat s'engage ensuite par un tour de table, sur les principaux points suivants :

M. Garnotel resitue la zone AOC Touraine dans le contexte du récent remembrement ;

M. Philibert précise que la diversification en zone agricole est possible mais limitée. A la demande d'un exploitant, il rappelle par exemple que les enfants d'exploitants ne peuvent s'installer en zone A s'ils ne sont pas eux mêmes exploitants. Il propose une logique de zonage de la zone A par la loi SRU articulée sur :

Ce qui est agricole en en terme de foncier parcellaire ;

La situation géographiques des sièges d'exploitation vis à vis des autres constructions ;

Les enjeux spécifiques des terrains situés en lisière des espaces urbanisés.

Dans ce cadre, le groupe de travail s'accorde sur la difficulté d'évaluation des enjeux lorsque l'on se trouve à la « lisière » des ces trois grands cadres de gestion de l'espace communal.

M. Hodel expose ici les perspectives de réflexion sur des « espaces tampon » permettant selon l'affiliation donnée (vocation urbaine, agricole, ou naturelle), une lecture spécifique de l'aménagement de l'espace – intégrant par exemple une démarche volontariste d'investigation publique pour la création d'espaces ouverts au public, ou nécessaires à la gestion des infrastructures ou des réseaux... ou encore de réserves foncières en vue de constituer ces espaces « physiquement » libérés de toute pression liée à la notion de cadre de vie privé (en particulier autour de certain sièges d'exploitation).

M. Condachoux précise les contingences naturelles ou techniques (alimentation en eau potable et lutte contre l'incendie notamment), renvoyant à une constructibilité limitée de fait sur une partie importante de la commune.

Les infrastructures départementales et nationales (A 85) ouvrent également un certain nombre d'interrogations quant à l'organisation optimale future du développement économique local.

## Groupe de travail consultatif « espace rural - critères de définition de la zone A » du 10 décembre 2002 - extrait du compte rendu de réunion

Trois axes prioritaires se dégagent de la discussion :

⇒ Le classement en zone « A » des terres viticoles et agricoles tel que dégrossi à la cartographie, renvoie en lisières bâties (bourg - villages et hameaux) les autres cadres de réflexion qui pourraient nécessiter la recherche d'un compromis dans l'intérêt général de la collectivité.

⇒ La matérialisation au PLU de villages et hameaux doit intégrer l'évolution et la transmission du patrimoine bâti d'exploitation, ceci tenant compte des autres critères de réflexion sur l'organisation des espaces bâtis de la commune, en particulier sur les conditions de desserte par les réseaux publics (–zone Urbaine lorsque le réseau public existe ou est prévu au schéma Directeur d'Assainissement – ou zone Naturelle dans laquelle la notion de constructibilité limitée intervient).

⇒ M. Hodel rappelle que la zone inscrite en risque d'aléa d'inondation est inscrite en zone naturelle. Par ailleurs, en zone A, la loi SRU prédispose le principe d'exclusion de tout droit à construire si le porteur de projet n'est pas exploitant (au sens de la gestion d'une activité de production agricole, viticole, forestière... c'est à dire en relation avec la richesse du sol).

○ M. Philibert – de la Chambre d'Agriculture du Loir et Cher – rappelle de son côté les perspectives de développement et d'organisation des exploitations agricoles en zone A – notamment au regard de l'implantation de bâtiments d'exploitation - Sur ce point, la zone naturelle pourrait être plus restrictive pour les exploitants, du fait de la notion de valorisation environnementale (qui pourrait par exemple limiter l'implantation d'activités relevant de la nomenclature des installations classées au code de l'environnement).

⇒ M. Hodel expose ensuite le cadre général de réflexion sur l'espace urbain, soulignant les points fondamentaux suivants :

○ Un effet de « dent creuse » sur le secteur St Lazare – Grande Vigne situé en zone inondable, dont la perspective de valorisation en espace de loisirs et d'équipements publics (ex : ouvrages de rétention des eaux pluviales amont), lu en complémentarité de la rue du port – vers le Centre bourg, d'une part, et en direction de la zone d'activité de Noyers – secteur des Plantes- d'autre part.

○ L'espace compris entre la ZA de Noyers et la Gare, actuellement en zone inondable, est lu en appui des objectifs de gestion par la Communauté de Communes, et selon la variante finalisée d'aménagement d'une nouvelle ligne de pont sur le cher par le Département.

○ La porte d'entrée Nord sur le Cœur Urbain par le secteur des Caves, et l'axe VC 18 – rue de Ricoisnes, à rejoindre la RD 675, représente la seule et unique perspective à long terme de développement urbain ancrée sur le cœur de bourg, au contact des espaces socio-culturels et des commerces et services urbains, cernée au sud par la zone inondable et à l'est par la zone viticole. Il repose notamment sur la réalité des déplacements vers le Nord (via la RD 675) et l'A85.

○ Dans ce schéma général, seul le secteur de Cochonnière se dessine comme nouvel espace d'urbanisation à court et moyen terme.





## TITRE II : LES ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT LOCAL DURABLE

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

#### DEUX AXES MAJEURS DE REFLEXION :

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

La commission retient l'effet de « porte d'entrée » sur la Communauté de Communes eu égard à la position géographique au contact de la RD 765, de la RD 76 et à moins de 05 mn de l'échangeur autoroutier de St Romain (A 85).

La communauté de Communes sera amenée à se prononcer sur l'opportunité d'un développement d'une zone d'activités complémentaire de l'actuelle zone communale, pour des emprises inscrites en zone inondable mais mobilisable pour le stationnement ou événementiel (chapiteaux, foire exposition...)

Dans ce contexte, les espaces situés au contact du Val de Cher seront à gérer en relation avec l'axe de développement « loisirs et tourisme en val de cher » (ce qui implique un champ de réglementation du PLU apte à l'accueil de futurs projets en ce sens). Le site de l'étang de la Salle et l'actuel secteur de la salle des fêtes représentent une forte valeur ajoutée à l'accueil de projets structurants.

##### ⇒ **L'accueil de nouvelles familles et – autant que possible – de famille porteuses de projets d'activités en relation avec les atouts de la commune :**

La pérennité des équipements et services à Noyers 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 bourg qu'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 Noyers 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 ?

#### 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 et notamment viticoles inscrites dans une vision complémentaires avec les espaces urbains et les autres activités économiques ;
- La relecture des espaces « en devenir » au regard d'un schéma global de qualité des relations entre ceux-ci et le Centre bourg, et de qualité de la desserte du centre bourg selon un axe voué à se développer : la rue de Ricoisnes.
- La position du niveau d'équipements publics dans le cadre de la structuration du territoire Val de Cher / St Aignan, avec un potentiel d'appel à porteur de projet à l'échelle régionale ( voire inter-régionale).

#### PRINCIPAUX POINTS DE REFLEXION ABORDES PAR LE GROUPE DE TRAVAIL PLU :

*Sur le développement local et la notion de « Plan d'Aménagement et de développement durable du territoire »*

##### ⇒ **Doit on positionner Noyers sur Cher comme pôle d'équilibre à l'échelle de la Communauté de Communes Val de Cher – Saint Aignan, et dans les relations Romorantin, Montrichard et Saint-Aignan ?**

o La réflexion doit être globale, sur les équipements publics et de services socio-économiques et socio-éducatifs à l'échelle de la Communauté de Communes Val de Cher – Saint Aignan; Sur ce point, les réunions de concertation ont abouti à ce que le PADD puisse traduire un potentiel d'accueil d'équipements structurants : les secteurs de la Gare et Saint-Lazare sont confirmés en ce sens. Dans le même ordre d'idées, le site du Lac des Trois Provinces mérite une capacité accrue d'accueil en relation avec le tourisme vert.

o Pour Noyers sur Cher, l'amortissement de ses équipements actuels ou futurs passe par – à minima le maintien de son poids démographique actuel. Un objectif de renouvellement de la population sur une dizaine d'années nécessite l'accueil d'environ 150 nouvelles familles (sur 10 ans).

##### ⇒ **La dynamique urbaine, dans ce contexte, peut elle se satisfaire des espaces actuellement constructibles, ou doit on rechercher un développement spatial ?**

o Le diagnostic fait apparaître des difficultés de cession foncière (soit par absence d'offre foncière en zone constructible, soit par l'existence de zones d'urbanisation future non aisément aménageables à l'initiative d'acteurs privés);

o Une augmentation du potentiel d'espaces constructibles est de ce fait nécessaire. Elle doit être mesurée dans les espaces bâtis dont l'environnement est sensible (soit au titre du patrimoine naturel, soit au regard des espaces de production agricole à préserver, soit du fait des difficultés pour la commune d'y associer un niveau de service de qualité (coût des infrastructures, de l'assainissement collectif ...). Dans un souci d'équilibre géographique, l'augmentation des espaces constructibles doit prioritairement se réaliser en cohérence avec l'organisation des déplacements et la qualité des liaisons aux espaces de vie publique. C'est pourquoi le PADD exprime préférentiellement une requalification en zone urbaine ou à urbaniser des secteurs les plus proches du centre bourg, ainsi que le recentrage de la construction neuve en village dont la desserte par le réseaux collectif d'eaux usées est assurée ou prévue au schéma d'assainissement communal.

o A très long terme, la volonté de maîtrise des « portes d'accès » à certains espaces non constructibles au titre du présent PADD, offrira des garanties d'organisation cohérente et progressive des futurs espaces à urbaniser, intégrant notamment les voiries structurantes au regard des enjeux de circulation dans le centre bourg et à l'échelle du Pays Vallée du Cher et du Romorantinais.

##### ⇒ **L'épanouissement humain et familial peut-il s'exprimer dans le cadre du PLU ?**

o Compte tenu de la vocation du Plan Local d'Urbanisme, la démarche de réflexion porte prioritairement sur ce qui fait l'attractivité d'une commune, via ses activités, son cadre bâti, ses services, et son cadre de vie ;

o Dans ce contexte, la place de l'homme en tant qu'acteur de la vie communale est évidente. Il est aussi question de son épanouissement familial et personnel.

Pour cela, la réflexion de la commission porte sur des enjeux ou des objectifs inscrits dans la logique et le cadre d'utilité d'un PLU (urbanisme et occupation du sol), participant au sentiment des familles de « bien vivre et bien être » à Noyers sur cher, grâce à son cadre de vie, ses services....

La Commune reste vigilante sur ce point, profitant notamment de la concertation locale et de l'animation en groupe de travail consultatif voulues par l'équipe Municipale.

Reprenant les axes d'analyse du PLU validés en réunion du 01 Octobre, la réflexion pour le projet urbain repose sur le diagnostic suivant :

⇒ Le Centre de Noyers concentre les équipements publics de proximité (école, mairie, salle des fêtes, pôle multi-services –jeunes de la rue des Ecoles...) en contact immédiat du Cœur de village, tandis que les espaces d'appel commerciaux, sportifs et de loisirs se situent en accroche de la RD 675 et de la RN 76. Cet éloignement des pôles de vie public pose en question préalable la réorganisation urbaine en « points nodaux » de rabattement des déplacements urbains tous motifs , reliant ces différents espaces et assurant l'unité urbaine.

⇒ Une première approche cartographique oriente la réflexion sur la valorisation d'un cheminement piétons et cycles en appui de la rue du Port – au fort potentiel identitaire « d'entrée de ville », puis en inscription transversale du quartier de la Chapelle (emprise en amorce sur la rue des Vignes) et du Boisseau d'image – actuellement en déprise agricole et en enclave foncière. Le Centre Commercial Champion serait « recentré » dans cette option. Ce secteur présente par ailleurs un fort intérêt pour la réalisation d'ouvrages de rétention des eaux pluviales issues des secteurs urbains amonts (y compris venant du nord voie SNCF).

⇒ Dans la continuité, des échanges peuvent s'opérer au contact de la RD 675 et de la rue Pasteur (ZA des Plantes – en cours d'aménagement). Une vitrine d'activités commerciales et de services aux particuliers est ici recherchée. Elle peut être confortée sur le site des Boires, par la valorisation de l'espace en lien avec des évènements festifs ou commerciaux (sous chapiteaux...) – tenant compte des contraintes et servitudes du Plan de Prévention des Risques Zone inondable.

⇒ Profitant de la zone inondable, une « coupure verte » pourrait être réalisée avec un parcours végétalisé reliant le secteur des Boires à la pointe de la ZA, et recherchant une continuité vers le Cher au Sud de la RN76 (préfigurant les futurs aménagements cyclables et de continuité de la desserte rurale qui seraient liés à la mise en sécurisation de cet axe depuis l'échangeur de St Romain.)

⇒ De son côté, la gare de Noyers mérite une réflexion en terme de « pôle multi-modal » de déplacements, à l'échelle de la Communauté de Communes. Dans ce cadre, il est souhaitable de libérer un espace de stationnement (accueil / relais Bus...) qui soit en prise avec le pôle d'activité et la rue Pasteur, et facilement accessible depuis l'échangeur A85 et la future ligne de pont / Cher.

⇒ Au nord de la voie SNCF, le quartier des quatre Piliers présente un attrait pour un programme résidentiel de densité faible à moyenne, du fait de sa proximité immédiate à la gare.

⇒ En rive droite de la RD 675, le bâti linéaire du secteur Puits St Martin / Cochonnière soulève la question de l'optimisation foncière en arrière plan (par la rue de Ricoisnes), dont l'ensemble du site est desservi par le réseau public d'assainissement.

⇒ L'axe Ricoisnes, VC 16 puis VC 17 soulève de son côté une question majeure dans l'organisation des accès au Cœur de Village, dans la mesure où le nouvel échangeur A85 met cet axe en position privilégiée de desserte de Noyers par le Nord. (Le Groupe de travail confirme le volume croissant de circulation sur cette axe).

⇒ A terme, la future nouvelle ligne de pont sur le Cher pourrait provoquer (parmi les variantes étudiées) une coupure urbaine sur le quartier St Lazare / Chemin Perré qui par le fait renforcerait le secteur des Caves comme LA porte urbaine Nord sur Noyers (confirmant une desserte urbaine par le Carrefour St Lazare, le Carrefour des Caves (PN), Carrefour Ricoisnes / RD 675). Dans ce schéma, le développement urbain étant conditionné par les emprises en zones inondables –au sud, et les espaces viticoles AOC à l'est, le secteur des Caves représente pour le long terme le seul espace en « amorce » d'un futur développement urbain au nord de l'agglomération.

Les échanges portent sur trois axes majeurs de réflexion :

**1 – Confirmer et préserver le développement potentiel du « POLE GARE » :**

- ⇒ Dans le contexte d'un essor régulier de la fréquentation SNCF et du développement démographique sur le Sud du Département, notamment vis à vis des Séniors dont la capacité de circulation en voiture se réduit avec l'âge.
- ⇒ Prenant en compte à l'échelle de la Communauté de Commune l'augmentation des échanges économiques et citoyens, ce qui rend nécessaire une plateforme de services de transports public en lien immédiat avec les lignes de transports vers Tours et Vierzon .

Dans ce contexte, le secteur des Mardelles est adapté au développement d'un nouvel habitat de proximité ciblé par ex. jeune ménage ou population à forte dépendance vis à vis du transport public SNCF .

**2 - Organiser et valoriser la « PORTE URBAINE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES » :**

Nous proposons ici la lecture de deux options relative à la plate-forme économique Ouest de Noyers :

⇒ **Option n°1** : confortement du carrefour d'entrée urbaine par l'actuelle rue Dassault.

○ Avantages :

- Conservation de la trame d'aménagement actuelle de la ZI, hors frais de VRD et de retraitement paysager lourds.

○ Inconvénient :

- La pointe de la ZI Côté Vitivini ne rentre plus dans la logique d'entrée d'agglomération, et se verrait certainement non constructible au regard des dispositions de la loi Barnier (recul du bâti d'au moins 50 m de l'axe de la RN).

▪ D'autre part, dans l'hypothèse d'un fuseau de traversée du Cher au contact de la ZI, l'ensemble des arrières plans de la ZI deviendraient visibles depuis la nouvelle voie départementale, sans perspectives de réelle vitrine.

⇒ **Option n°2** : Requalification de la ZI de Noyers en tenant compte d'une nouvelle porte d'entrée ouest en pointe de la ZI, raccordée sur la rue Pasteur d'un côté, et sur un futur giratoire RN76 / bretelle pont sur le Cher – en ancrage rapide avec l'espace économique de St Aignan s/Cher.

○ Cette option impose une réflexion paysagère globale sur la ZI de Noyers. Elle répond toutefois aux attentes pour l'optimisation de l'espace cessible en pointe de la ZI, et des VRD qui y sont réalisés, dans une nouvelle organisation interne du plan de circulation sur la ZI à partir du futur carrefour giratoire avec la RN76.

○ La Rn76 dans sa section « carrefour giratoire avec la nouvelle ligne de Pont et l'actuel carrefour avec la RD 675 », pourrait se voir requalifiée globalement en axe de desserte de la ZI ou en voie paysagère d'entrée d'agglomération .

**3 – Anticiper le développement urbain au Nord de la voie SNCF et son « POINT D'ACCROCHE » au Centre Bourg.**

Du fait des servitudes héritées de la traversée de la voie SNCF et des espaces inondables, la réflexion sur le développement durable porte nécessairement sur l'extension future de l'espace urbain au nord.

⇒ LE POLE ST LAZARE / CHAPELLE : secteurs inondables, représentant le seul espace potentiel d'optimisation des ouvrages et équipements publics en lien avec d'une part les besoins d'activités en milieu ouvert (sportifs, ludiques, éducatifs de plein air...), et d'autre part les besoins de traitement des eaux pluviales urbaines venant de secteurs déjà urbanisés ou d'urbanisation future ;

⇒ Se pose ici la question des capacités de franchissement de la voie SNCF par les VRD, en « continuité » des espaces de développement urbains potentiels à moyen et long terme sur le secteur de BOISSANTE, LA MOTTE BAUDOUIN ET FORGETONS .



Les échanges portent sur les points suivants :

**1 – Confirmer l'espace résidentiel du secteur Malabris - Avenettes :**

- ⇒ Dans ce secteur se confirme en particulier la réalisation d'un groupe de logements pour le Peloton de Gendarmerie d'Autoroute.
- ⇒ Le potentiel urbanisable représente environ une vingtaine de logements pour le court et moyen terme .

**2 – Organiser la transition urbaine sur la Coulonnière :**

- ⇒ L'espace est ici marqué par quelques habitations pavillonnaires et la présence d'une ferme dont la cessation d'activité est en cours.
- ⇒ La vocation résidentielle en « hameau » justifie – en lien avec la présence des réseaux publics- une inscription en espace constructible, reprenant l'assiette foncière comprise entre :
  - o la route de Mehers
  - o la rue de la Coulonnière
  - o le chemin rural n°3
- ⇒ Concernant les terrains compris entre la voie SNCF et le chemin rural n°3 il apparaît souhaitable d'éviter l'urbanisation et la présence non contrôlée d'activités de jeux (en particulier au contact du secteur des Malabris) – du fait du dévers sur l'emprise SNCF.
  - o La commune pourrait à terme avoir besoin de terrains pour l'aménagement d'ouvrages de régulation des eaux pluviales (bassin d'orage) ou pour la lutte contre l'incendie (réserves). Ce site est très bien disposé a cette vocation future.
  - o Cette option est toutefois soumise aux conditions effectives de cession des terrains concernés.

**3 – Organiser le développement urbain dans le secteur de la Fosse Hardy et Hermonière :**

- ⇒ L'organisation actuelle du bâti en bordure de la RN76 et sur la rue de la Hermonière prédispose un potentiel de développement de l'habitat pavillonnaire dans un environnement calme pour de petits programmes résidentiels à moyen et long terme.
- ⇒ Entre les Malabris et Hermonière, les terrains soumis au risque d'enneigement en aval du talweg de l'Etang des Barons (sur la commune de Châtillon sur Cher) se prête pour une partie à l'aménagement d'un espace de détente, promenade en milieu arboré et le cas échéant sous la forme d'aménagements de sols légers pour constitution de parcours VTT ou autre.
  - o Ce secteur aurait ainsi un intérêt à la fois pour Noyers et pour les futurs résidents riverains,
  - o dans une logique de liaison piétonne et cyclable entre la fosse Mardy, la Hermonière et Malabris puis le bourg.

### **1 – Que peut-on attendre de l'arrivée de l'autoroute A85 ?**

La discussion porte sur les perspectives liées au transit touristique et la recherche de « points d'appels » à l'échelle des Pays de la Vallée du Cher et de la Communauté de Communes.

Noyers sur Cher peut développer un espace d'accueil- information et découverte sur le patrimoine local et sur les services liés à la circulation et au tourisme .

Sur un autre aspect, le développement des échanges routiers marchands peut , selon les rayons d'action géographique et les bassins de chalandise, générer une demande pour des pôles logistiques relais aux abords de centres de consommation, ou dans des espaces bien irrigués par les infrastructures nationales. C'est le cas pour le secteur St Aignan / Selles sur Cher, avec deux échangeurs autoroutiers et un axe de rabattement nord sud Blois / Châteauroux (RD 675).

### **2 – Quelle image pour le bourg de Noyers, comment attirer la clientèle et maintenir en Centre une activité commerciale et de services dans un contexte d'éclatement des lieux d'habitat et de certains services aux particuliers ?**

La discussion porte sur les capacités « d'ancrage » des services et commerces du centre dans la vie de tous les jours : Les infrastructures actuelles, l'offre de stationnement, la localisation des écoles, l'offre commerciale (notamment en lien avec la vie publique, citoyenne et festive ), sont elles porteuses d'une fréquentation assidue du Centre ? Comment renforcer l'attractivité du Centre dans un contexte d'éclatement des espaces d'activités, d'habitat, de circulation ... ?

Le sujet concerne également la capacité à inscrire les activités économiques et les services de Noyers dans la relation « navette domicile-travail » pour les gens qui viennent travailler à Noyers.

Plus globalement est posée la question du tissu commercial et des services aux personnes pour une commune de 2 000 habitants, au contact d'un pôle urbain tel que celui de St Aignan sur Cher.

### **3 – Quelles sont les perspectives économiques locales :**

Dans un contexte de difficultés pour les filières industrielles du Romorantinais, avec un vieillissement global des professions libérales, artisanales et commerciales, avec un taux d'actifs ouvriers et employés important, la recherche d'un « second souffle » économique ne peut venir que de l'émergence de projets locaux innovants, portés par la Collectivité, sur un axe économique restant à promouvoir à l'échelle de l'intercommunalité et des Pays.

Parmi les pistes abordées, avec 400 000 visiteurs / an, le site Beauval joue un rôle fondamental dans l'émergence de projets, à condition qu'il soit épaulé par :

⇒ des porteurs de projets en mesure de générer ou profiter localement des compétences (formation sur mesure, capacité d'hébergement temporaire, services regroupés ... ) ; Le Contrat Ville Moyenne le contrat de pays et les investigations de la Communauté de Communes portent sur ces points.

⇒ les infrastructures actuelles ou futures soient porteuses de complémentarité inter-communales, non de ruptures entre les différents niveaux de services indispensables au fonctionnement des projets futurs (qu'ils soient liés au tourisme, l'accueil, la formation, l'information... ) ;

Dans ce contexte, Noyers doit pouvoir exprimer ses fonctions d'équilibre à l'échelle inter-communale. Elle dispose pour cela de deux atouts structurels : sa position géographique au contact de la RN 76 et de l'échangeur de St Romain, et l'espace POLE GARE, véritable outil d'aménagement du territoire et de développement pour les relations avec les pôles de Région, à renforcer dans la perspectives de structuration d'une offre « multi-modale » de transport public à l'échelle de la Communauté de Communes.

A ce stade de la réflexion, la commission PLU exprime ses inquiétudes : le fuseau retenu pour la seconde ligne de pont sera t-il respectueux des espaces de développement local (pôle gare, relation avec le centre bourg de Noyers, développement résidentiel au nord de la voie SNCF entre Ricoisnes et les Caves?)

*Les enjeux en sont l'expression d'un outil d'aménagement inter-communale et la réalisation d'une opération structurante au regard du développement durable et de l'équilibre des territoires à l'échelle du Département.*

### **1 – A propos du franchissement du Cher par un nouveau pont ?**

Le Conseil Général doit présenter le 28 Septembre prochain le principe de la traversée du Cher proposé.

Le PADD ne sera pas fondamentalement modifié par cette décision, dans la mesure où il intègre déjà la réflexion de la commission et du groupe de travail consultatif avec la Communauté de Communes sur les conditions de lecture des grandes infrastructures de transport à l'échelle de la Communauté de Communes Val de Cher / St Aignan sur Cher.

### **2 – Dans quelle mesure la Collectivité peut-elle tenir des objectifs de croissance démographique ?**

La discussion porte sur la capacité à court terme d'engager une opération d'habitation groupée de type lotissement à maîtrise d'ouvrage communale.

Actuellement, la commune se porte sur un objectif de l'ordre de 7 à 8 demandes de constructions nouvelles, nécessaires au renouvellement des jeunes générations et au maintien du niveau de service public actuel – ceci en tenant compte de l'offre et de la demande dans le parc bâti existant, l'accueil de jeunes ménages (ou le maintien sur place des jeunes en âge de quitter le foyer parental). La difficulté reste que les besoins en logements de « premier niveau » (locatif et accession à un rapport coût / travaux de remise aux normes de confort n'est pas favorable à l'installation de jeunes ménages, dans un contexte économique par ailleurs peu porteur. A l'échelle de la Communauté de Communes, si la ville centre (St Aignan peut tenir la demande en locatif social – hlm) elle doit pouvoir également compter sur une trajectoire évolutive au logement des populations locales, du locatif à l'accession, s'appuyant en cela sur la capacité des communes rurales impliquées à l'échelle du Pays ou de la Communauté de Communes à initier des petites opérations « relais » .

Actuellement, la commune de Noyers est engagée sur le secteur des Malabris. Il reste – sous maîtrise foncière communale environ 5 hectares à aménager, permettant d'accueillir d'ici 2 à 5 ans 40 à 50 familles. A cinq ans et plus, la commission confirme le principe d'urbanisation future sur le secteur de la Cochonnière, puis à plus long terme sur le secteur de Boissante – sous réserve ici d'une appréciation conjointe des enjeux de développement urbain avec les services de l'INAO.

En tout état de cause, les contraintes naturelles (zones inondables et instabilité de coteaux) ne permettent pas à la commune d'organiser son développement futur (et pas seulement au titre du présent PLU) autrement qu'en s'appuyant sur les réalités géographiques d'ancrage du secteur Cochonnière / Boissante / Ricoisnes au Centre Bourg et à la porte d'entrée nord depuis la RD 675. A ce titre, il paraît indispensable de préserver les possibilités d'organisation des réseaux – et en particulier l'évacuation des eaux pluviales (actuelles et futures) sous franchissement de la voie SNCF - vers l'exutoire naturel du secteur St Lazare puis du Cher.

En relais, la réflexion peut être poussée davantage sur le principe d'urbanisation future maîtrisée publiquement dans le secteur des Mardelles, en tenant compte des conditions d'accès et d'environnement. Ce point sera revu par une visite de terrain complémentaire.

### **3 – Quelles sont les perspectives au titre des besoins de voiries :**

Au vu de ce qui vient d'être évoqué, la commission confirme l'importance d'intégrer le traitement de la voirie (existante ou à créer) dans une vision globale des déplacements – d'une part – et dans la composition même des espaces urbanisés ou urbanisables. Les deux « radiales » nord / sud configurées par la rue de la Motte Baudoin et la rue de Ricoisnes sont de ce point de vue majeures dans l'ouverture à l'urbanisation de la porte nord du bourg, et dans la relation future avec le secteur de St Lazare.

Ce dernier doit pouvoir répondre aux critères d'aménagement par la collectivité (tels que ceux présentés au PADD) – mais également en présomption d'un futur barreau neuf de rabattement de la circulation sur la RD 675 vers le carrefour St Lazare – si l'option de franchissement du Cher depuis ce carrefour est retenu par le Conseil Général (cf §1 ci-avant).





## TITRE III : LES ENJEUX POUR L'ENVIRONNEMENT – LE CADRE DE VIE LOCAL

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

#### 1 - d'organisation du développement urbain - Parmi les points développés :

- ⇒ Recherche d'une organisation des déplacements la plus apte à assurer l'attractivité du centre bourg, et la facilité des relations avec les équipements et services de la commune.
  - ⇒ 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 cœur de bourg (nouveaux espaces à urbaniser).
  - ⇒ Le développement de l'habitat est également déterminé par les capacités d'alimentation en eau potable et d'organisation des réseaux d'eaux usées.
  - ⇒ L'augmentation de la construction neuve doit rester complémentaire de la capacité d'accueil dans le parc bâti existant. La commune ne souhaite pas réduire l'attractivité de l'habitat ancien et voir augmenter le parc bâti vacant.
  - ⇒ A l'échelle intercommunale, en appui du Lac des Trois Provinces et de la qualité des espaces ruraux et forestiers de la commune, la réflexion sur l'attractivité économique de Noyers sur Cher repose sur la mise en relation des futurs projets économiques avec trois axes :
    - ⇒ la viticulture et les activités associées ou dérivées ;
    - ⇒ les commerces et services de proximité résidentielle;
    - ⇒ le tourisme et l'artisanat en milieu rural.
- La commune - par le PADD - affirme une stratégie d'accueil de « porteurs de projet » dans les domaines tels que l'accueil des saisonniers, la capacité d'hébergement et de projets économiques liés au tourisme, la formation en milieu rural....

#### 2 - développement social et démographique : Parmi les points développés :

- ⇒ 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 Bourg. Le Groupe de Travail porte sa réflexion sur des espaces réservés pour l'accueil d'activités à vocation de vie publique : projet de Parc Expo, projet structurant sur le Parc Saint Lazare (en relation avec la future ligne de pont sur le Cher), projet de pôle VTT, Lac des Trois Provinces.
- ⇒ 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, ou encore de la mise à disposition d'espaces d'accès publics aménagés aux abords des sites paysagers et naturels.
- ⇒ La protection des ressources naturelles locales (tant écologiques que pour l'alimentation en eau potable) et la prise en compte des risques naturels (zone à risque d'inondation ou instabilité de coteau, ou encore des contraintes liées aux techniques d'épandage en milieu rural...) imposent une vision pragmatique du développement de la commune et de la valeur ajoutée recherchée pour le cadre de vie local.

### PRINCIPAUX ENJEUX SOULEVES AU TITRE DE L'ENVIRONNEMENT:

- ⇒ Les conditions de protection des sièges d'exploitation vis à vis du bâti alentours.
- ⇒ La prise en compte des limites de constructibilité pour les hameaux non desservis par le réseau public d'eaux usées, et dont la desserte en eau potable risque d'être insuffisante.
- ⇒ Prenant en compte le schéma d'assainissement communal et les capacités financières de la commune, l'effort d'investissement sur le réseau collectif d'eaux usées étant réalisé sur le bourg et les espaces riverains de la RD 675 - Mardelles / Cendrésie et sur Les Martinières...
- ⇒ Intérêt d'ouvrir des espaces d'équipements à vocation publique, en relation avec le pôle Gare et le Parc Saint Lazare, offrant une perspective d'ancrage avec le site du Lac des Trois Provinces et son potentiel de développement en lien avec le tourisme et le cadre de vie local.
- ⇒ Développement résidentiel dans le bourg de Noyers sur Cher et au nord de la gare organisé en fonction des capacités d'amélioration de la circulation et de l'attractivité de l'espace central :
  - ⇒ 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 futurs,
  - ⇒ bouclage des parcours vers les écoles, le pôle sportif, les parcs ou mails publics (actuels ou futurs) et les abords du Cher ou du canal).
- ⇒ L'intérêt d'une mise en valeur du patrimoine naturel par des cheminements privilégiés à préserver entre la forêt de Gros Bois, les villages viticoles et la vallée du Cher (Cher, canal de Berry, lac des Trois Provinces, prairies inondables) puis le bourg et l'ouest de la commune (coteau et secteur des champignonnières).
- ⇒ La place importante du dispositif de zone d'activités en entrée ouest sur la RN 76;
- ⇒ La relecture des déplacements - dans le futur - pour la jonction entre la RD 675 et la RN 76 et leur raccordement à la future ligne de pont : amélioration des accès au centre bourg, 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'idée est d'intégrer lors de la conception des projets d'urbanisme la place prise par une nouvelle voirie structurante, sans risque de nuisance pour les riverains actuels et futurs.
- ⇒ La protection des espaces écologiques remarquables est affirmée pour la forêt de Gros Bois, les parcours « fil bleu » (canal de Berry), et les espaces naturels inondables matérialisés au PADD;
- ⇒ 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) seront pris en compte.
- ⇒ Seront également inscrits en espace protégé les lisières de secteurs bâtis exposés au risque d'instabilité des terrains.

## Groupe de travail consultatif « environnement et gestion des VRD » du 16 décembre 2003 - (extrait du compte rendu de réunion)

Monsieur Condachoux reprend les grandes orientations envisagées pour le projet de développement durable du territoire communal. Il confirme en particulier les points suivants :

- La prise en compte dans la définition du développement urbain des contingences naturelles (zone inondable, espace forestier, affleurements calcaires avec cavités) et de la zone viticole classée AOC.

- La volonté de « casser » le compartimentage actuel de l'espace urbanisé en trois pôles :

  - Le bourg

  - L'axe bâti de RD 675

  - Les villages de Ricoisnes / Boissaudière.

  - Et de s'appuyer en cela sur des espaces de vie publique à l'échelle communale et intercommunale :

    - Pole gare – pole commercial et parc Expo, ;

    - Pole sportif et de détente de plein air et Parc St Lazare,

    - Espace de liaison / promenade et accès bourg via la rue du canal et le pole plan d'eau.

- L'intégration dans la réflexion sur le PADD de la perspective à plus ou moins long terme d'un projet de déviation de la RD 675 ( en prolongement du projet de second pont sur le Cher) et d'électrification de la ligne SNCF Tours / Vierzon.

- Des objectifs de développement maîtrisé de l'habitat groupé pavillonnaire dans des lisières urbaines dont la viabilisation reste compatible avec les conditions d'optimisation des VRD et d'accès aux équipements et services de la commune : Malabris, Hémonière, Mardelles, Cochonnière.

Monsieur Hodel rappelle ensuite les enjeux en terme d'environnement et de cadre de vie sur lesquels le PADD apporte des réponses en terme de préservation des espaces selon leur typologie paysagère et fonctionnelle – d'une part, et d'autre part, par les dispositions qui seront prises au plan de zonage et au règlement du PLU.

Monsieur Robin (SDAP) prend acte des objectifs assignés au PADD et confirme l'intérêt d'une vision fonctionnelle du territoire. Il rappelle en particulier la qualité architecturale du patrimoine bâti rural, et conforte le principe d'un traitement fin des lisières bâties en village ou hameau viticole, le village des Martinières pouvant recevoir un développement mesuré de l'habitat.

Monsieur Hodel propose une entrevue au SDA afin d'harmoniser la lecture des prescriptions architecturales et paysagères qui seront proposées à la commune pour le règlement de son PLU, en particulier en application des servitudes de protection des monuments historiques existantes ou en projet sur le territoire de Noyers sur Cher.

Monsieur Condachoux rappelle en final de réunion les dispositions actuelles des réseaux publics (eau potable et couverture par la station d'épuration) et leur aptitude à un accroissement des constructions raccordées selon l'objectif fixé au PADD d'environ 250 habitations nouvelles sur la prochaine décennie.

Pour mémoire, l'étude d'assainissement communal a été approuvée en date du 17 /07/2001 et servira de base de définition des plans de zonages (zone urbaine desservie par le réseau public, village ou groupe de bâti et zone rurale soumis à l'assainissement individuel).

## Application de l' « article L. 111 – 1. 4 » - SYNTHÈSE DES ÉCHANGES :

*Tout au long de la phase d'étude du projet de développement durable, la question des conditions d'amélioration de la traversée des villages et hameaux disposés le long de la RD 675 en entré nord et de l'entrée ouest de Noyers sur Cher sur la RN 76 a été évoquée. Nous rappelons également les principaux éléments d'étude validés par la Communauté de Communes au vu des critères de lecture du projet global de traitement des abords de la RN 76 au titre de l'application de l'article L. 111-1.4 du Code de l'Urbanisme en application de la loi dite « Barnier » sur la zone d'activités de Noyers sur Cher.*

### o Objectif n°1 : SECURITE DES DEPLACEMENTS

Compte tenu de la perception linéaire des abords de la RD 675 et de la RN 76 dans les secteurs évoqués ci-dessus (vitesse de circulation et absence de veille à l'environnement de la route), les contraintes essentielles à la traversée de secteur urbain portent sur la sécurité des franchissements et de la desserte riveraine de cet axe (résidentiel ou économique). **L'urbanisation de part et d'autres de la RD 675 devra s'accompagner de mesures adaptées en ce qui concerne la sécurité routière.**

Partant du principe initial de ne pas autoriser de nouvel accès direct depuis ces axes routiers, les dispositions de zonage au PLU et les prescriptions réglementaires portent sur la réduction des espaces constructibles non accessibles autrement que par la RD 675 ou la RN 76, et la stricte limitation de la lisière urbaine aux espaces déjà construits.

⇒ Ainsi, la requalification des abords de route s'envisage ici exclusivement à la réfection, reconstruction de bâtiments existants.

⇒ Pour les autres secteurs accessibles depuis la voirie rurale, mais dont une partie foncière borde la RD 675 ou la RN 76, la commune valide le principe d'une « bande paysagère » matérialisée au plan de zonage du PLU et renvoyant à des conditions de paysagement réglementées au titre du règlement du PLU.

⇒ Prise en compte d'un désenclavement à terme du secteur Ricoisne / Cochonnière par une ouverture nouvelle sur la RD 675 (étude à lancer en concertation avec le CAUE et dans le cadre du programme 1% paysage –lié à l'autoroute A85).

Parmi les options d'amélioration de la sécurité des déplacements, la relecture du carrefour RD 675 / rue Saint Lazare (Croix Verte) et à plus long terme en continuité ouest vers la RN 76, permettrait de rabattre les déplacements sur l'actuel carrefour Saint Lazare et de limiter la circulation de transit sur la section de la RD 675 comprise entre la rue Saint Lazare et l'entrée de St Aignan sur Cher (Cette vision reste une option de très long terme, soumise à la concertation avec les gestionnaires du domaine routier départemental pour l'ouverture d'une seconde ligne de pont sur le Cher). **Les autres mesures consistent en un recul des constructions, une entrée unique sur le site de la ZA, la mise en place d'une signalétique adéquate, des accompagnements paysagers...**

### o Objectif n°2 : QUALITES ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

Le principe d'une bande paysagère aux abords des routes à grande circulation répond à la recherche d'une cohérence et d'une harmonisation des conditions de « lecture » de l'environnement de la route. A long terme, l'objectif est de requalifier les espaces déjà bâtis dans une démarche respectueuse à la fois de l'identité architecturale locale et d'une échelle des distances « ouvertes » cohérente avec l'optimisation de perception pour les usagers de la route de son environnement de conduite. C'est pourquoi les prescriptions porteront essentiellement sur la capacité de « marquage du paysage par des plantations plus ou moins diffuses – venant en rupture de la frange bâtie en « vitrine commerciale » de la zone d'activités de Noyers, et de la frange résidentielle semi – rurale des entrées nord et est sur la commune (axe RD 675 et axe RN 76 sur « Haie Jallet »).

### o Objectif n°3 : COMPOSITION URBAINE

La difficulté réside ici principalement au traitement de la RD 675 dans l'évocation actuelle d'un « continuum » bâti depuis « Gibet – Cochonnière – Puits Saint Martin » jusqu'au carrefour de la Croix Verte. Les espaces matérialisés au plan de zonage en « plantation à réaliser » renvoient :

⇒ soit à une volonté d'accompagnement de l'existant, et d'amélioration à plus ou moins long terme de l'environnement bâti limitrophe de la RD 675 ;

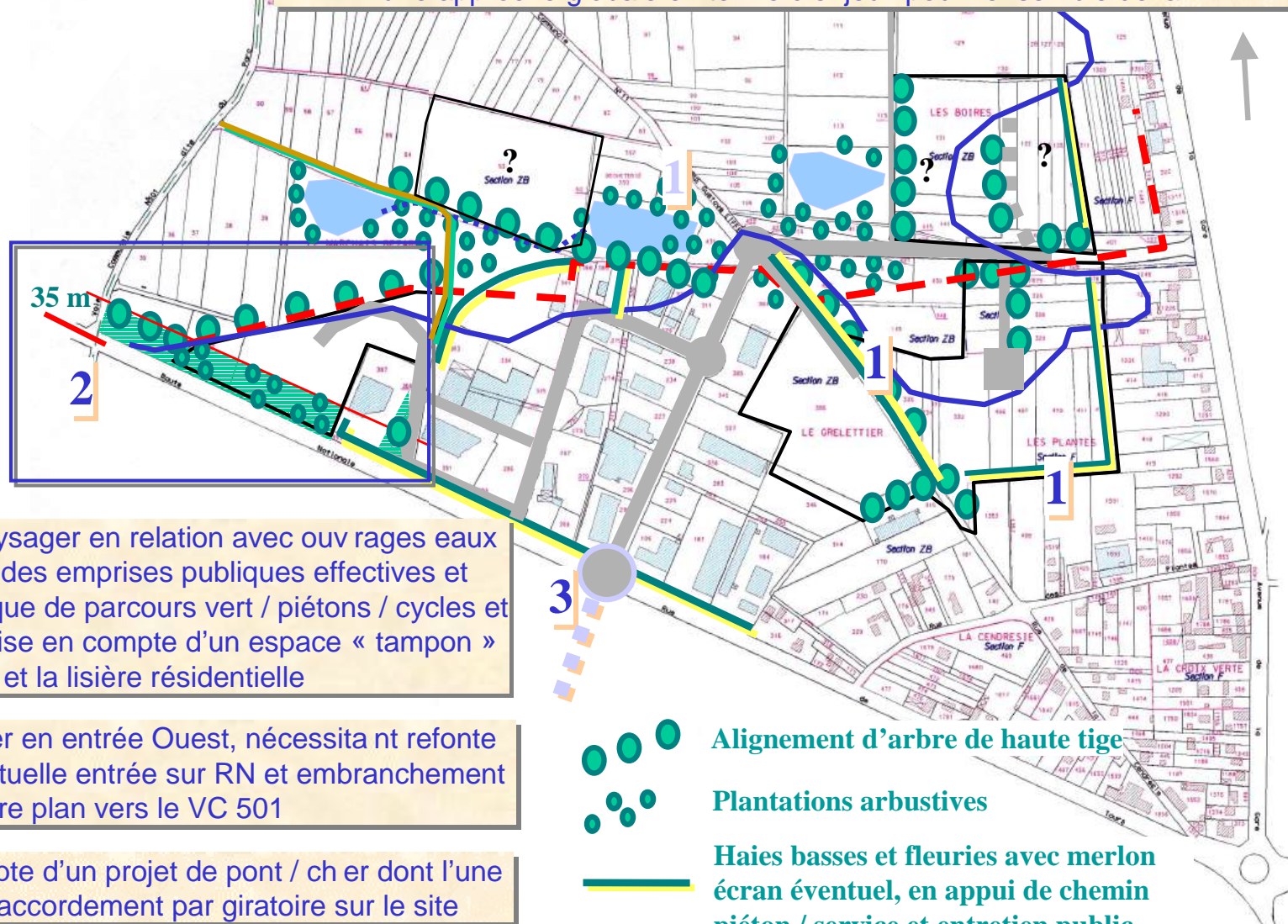
⇒ soit à une volonté de qualité de la conception urbaine future des espaces non directement desservis par la RD 675 – mais qui s'inscrivent dans son environnement visuel.

En cela, ces dispositions viennent en « complément » de l'identité urbaine et rurale de la commune, s'intercalant avec la proximité bâtie et les espaces ruraux, viticoles ou forestiers bordant la RN 76, la RD 675 ou s'inscrivant dans leurs champs de perception.



Conditions de traitement paysager de la ZI




Dans l'hypothèse de la mise en œuvre d'un dossier d'application de la Loi Barnier, pour le traitement des entrées de ville – le schéma ci-dessous traduit une approche globale en terme d'enjeux pour l'ensemble de la ZI



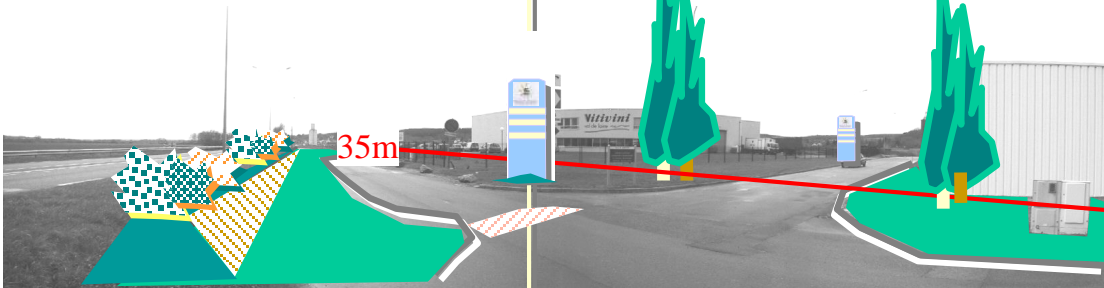
Enjeu n°1 – traitement paysager en relation avec ouvrages eaux pluviales : optimisation des emprises publiques effectives et valorisation dans une logique de parcours vert / piétons / cycles et entretiens d'ouvrages. Prise en compte d'un espace « tampon » entre la ZI et la lisière résidentielle

Enjeu n°2 – projet Barnier en entrée Ouest, nécessite refonte des accès à la Zi par l'actuelle entrée sur RN et embranchement en arrière plan vers le VC 501

Enjeu n°3 – prise en compte d'un projet de pont / ch er dont l'une des options serait le raccordement par giratoire sur le site

-  Alignement d'arbre de haute tige
-  Plantations arbustives
-  Haies basses et fleuries avec merlon écran éventuel, en appui de chemin piéton / service et entretien public

Prescriptions « Barnier »



Réaffectation au domaine cessible de la voie latérale, comme emprise paysagère (desserte en façade pour Vitivini)

Renforcer la lisibilité de l'accès et habiller ses accotements publics ou privés  
Intégration visuelle des façades aveugles.

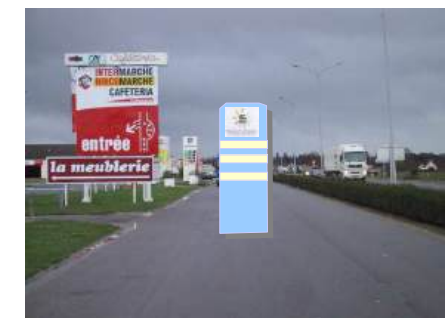
Panneaux normalisés (colonne ou pancartes signalétiques similaires au parc d'activités)

Emprise engazonnée simple, avec massifs arbustifs en lisières / éventuellement sur léger merlon (effet de covisibilité routière à traiter au niveau des phares)



Emprise engazonnée simple, avec massifs arbustifs en lisières / éventuellement sur léger merlon (effet de covisibilité routière à traiter à hauteur des phares) – bande cyclable au sol

Différenciation éclairage public entre RN et ZI  
Sécurité des accotements enfouissement des réseaux





## TITRE IV: SYNTHÈSE SUR LES SCÉNARIOS ETUDIÉS POUR LE PADD

### 1 - Les variantes relatives à la gestion de l'espace rural et ses filières d'activités

( éléments de synthèse – non exhaustifs – pour la justification des orientations du PADD )

#### Les options cadres étudiées en groupe de travail « Atelier » et « Consultatif »

#### L'intérêt de cette option

#### Ses contraintes

##### Scénario « gestion en l'état » :

Inscription en zone « A » au plan de zonage de l'ensemble des espaces agricoles et viticoles intégrant les hameaux ruraux et les sièges d'exploitation.

Une stricte protection de l'espace agricole et arboricole – Seuls les exploitants agricoles et assimilés au régime peuvent réaliser des constructions nouvelles en relation avec l'activité de production.

Limitation des possibilités d'accueil d'activités complémentaires de l'agriculture et de l'arboriculture, en particulier dans le domaine de l'artisanat de proximité rurale et du tourisme.

##### Scénario « nouvelle dynamique » :

Inscription en zone naturelle dite « N » au plan de zonage de l'ensemble des terrains – pas de siège d'exploitation en zone agricole (dite « A » au plan de zonage)

Cette option permet la reprise et la transformation plus facile du patrimoine bâti en milieu agricole.

Cette option présente le risque de perdre le potentiel de reprise des exploitations agricoles par transfert successif en habitation pour des tiers non exploitants.

Dans une conjoncture défavorable à l'installation agricole ou viticole, la diversification des activités devient un enjeu économique et de maintien du tissu rural majeur.

Par ailleurs, en zone naturelle, les exploitations risquent de ne plus pouvoir se développer lorsqu'elles nécessitent une lecture au titre de la protection de l'environnement (priorité étant donnée ici à l'environnement). C'est le cas pour les installations classées qui pourraient être systématiquement refusées.

##### Scénario retenu pour le PADD :

La plupart des sièges d'exploitation sont dans les hameaux et villages ruraux. Ils font à ce titre l'objet d'une intégration à la logique de préservation de l'entité Hameau ou Village.

Cette option respecte l'intégrité de l'espace agricole et arboricole (en s'appuyant notamment sur la perspective de terroirs)

Des difficultés de voisinage pour les sièges d'exploitation inscrits dans les hameaux et villages ruraux peuvent apparaître (quelque soit d'ailleurs le choix d'affectation de l'espace en zone N, A ou autre)

La zone agricole relève d'une réglementation stricte sur la reprise des bâtiments d'exploitation et des habitations diffus, lorsque le demandeur n'est pas exploitant.

La loi UH de juillet 2003 confirme par ailleurs la possibilité de transfert d'occupation pour des bâtiments dont le caractère patrimonial est effectif, sous la condition de préserver le potentiel agricole alentours.

Le règlement du PLU prévoit des dispositions complémentaires en matière de distance entre les bâtiments d'exploitation et les habitations, afin de limiter ce risque.

Pour les secteurs les plus attractifs à la diversification des activités en milieu rural, en lien avec le tourisme rural, un classement particulier en secteur de la zone naturelle est retenu

Le développement d'activités en relation avec le tourisme rural et la valorisation du patrimoine local est possible pour les secteurs « N1 », même pour des non exploitants.

Un travail de définition précise des lisières des hameaux et villages a été réalisé selon les conditions objectives de protection des sites et des exploitations agricoles;





## SYNTHESE SUR LES SCENARIOS ETUDIES POUR LE PADD

## 2- Les variantes relatives à la gestion du développement local et urbain

### Les options cadres étudiées en groupe de travail « Atelier » et « Consultatif »

### L'intérêt de cette option

### Ses contraintes

#### Scénario « gestion en l'état » :

Stabilisation de la population à 2 600 habitants;

Pas de développement des équipements publics;

Conservation de l'assiette actuelle des espaces d'activités.

Cette option permet de limiter le développement des espaces urbanisables et les coûts d'équipements et viabilisation publique associés.

L'offre et la demande en parc ancien ne permet pas à elle seule le renouvellement de la population. Sur le rythme actuel de naissances et de décès enregistrés sur la commune, et compte tenu du vieillissement de la population et du départ résidentiel des jeunes gens, la perte est estimée à 15 habitants environ par an sur les 10 prochaines années.

#### Scénario « nouvelle dynamique » :

Accueil massif de nouveaux habitants, avec un objectif de plus de 3 600 habitants à l'horizon 2015.

Investissements publics nouveaux;

Programme d'accueil de nouvelles unités économiques en pôle d'activités

Cette option présente l'avantage d'engager la Commune sur une dynamique d'optimisation des investissements publics en « relais » des pôles d'activités et de services inter-communaux, porteuse de projets structurants à l'échelle du Pays « de la Vallée du Cher et du Romorantinais ».

Sans l'accueil de nouveaux ménages, les équipements publics (scolaires et sportifs) seront moins fréquentés et risquent de fermer.

Cette option demande un développement spatial de la construction important. Pour avoir un gain annuel de 100 habitants (soit 40 ménages environ), il faut prévoir un rythme de construction neuve de l'ordre de 40 unités (compensant la perte moyenne d'habitant dans le parc de logement ancien – par le fait des départs des jeunes actifs et le solde naturel entre naissances et décès).

#### Scénario retenu pour le PADD :

Objectif de renouvellement de la population à l'horizon 2015 avec un nombre d'habitants de l'ordre de 3 000 hbts.

Investissements publics limités aux seuls équipements sportifs et aux VRD amortissables rapidement;

Optimisation de l'espace cessible hors zone inondable de la zone d'activité de Noyers, et de l'espace situé entre le pôle Gare et la Za.

Intégration à la dynamique inter-communautaire avec la mise en œuvre d'un projet à long terme de valorisation de l'espace « St Lazare » et du pôle Gare.

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 et sur les conditions de maîtrise du ruissellement dans les secteurs soumis à risque).

L'équilibre démographique recherché autour du seuil des 3000 hbts dans la prochaine décennie repose sur un rythme moyen d'une quinzaine de 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 + 400 habitants (permettant d'atteindre l'objectif de 3000 habitants sur 10 ans), il faut un solde net de 970 migrants sur la commune, ce qui mobilise en théorie 348 logements.

⇒ Or sur le marché, on dispose d'un potentiel logement théorique mobilisable de 188 logements, il reste donc 160 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.

L'accueil sur 10 ans d'environ 1 000 habitants impose donc la capacité minimale d'urbanisation pour 40 habitations nouvelles par an ! Les conséquences en terme d'équipements publics sont à la hauteur de l'enjeu ! La capacité d'intégration sociale aussi!!

Cette option est dépendante – à court et moyen terme :

⇒ de la capacité de structuration des infrastructures nouvelles en desserte nord / est.

⇒ de l'ouverture effective de l'offre foncière privée et de la maîtrise foncière publique potentielle en zone d'urbanisation future.



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 (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. Par exemple l'application d'un outil d'urbanisme tel que l'espace boisé classé sur la totalité d'un parc forestier pourrait oblitérer les besoins éventuels d'ouverture de sentes pare-feux (défrichement interdit en classement EBC)

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 ou à risque d'instabilité de coteau mais déjà urbanisés ne peuvent être facilement mises en œuvre 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 :

#### Les options cadres étudiées en groupe de travail « Atelier » et « Consultatif »

Inscription des espaces naturels en stricte zone de protection dite zone naturelle (dite « N » au PLU).

Classement de l'espace soumis au risque d'inondation (ou servant l'expansion des eaux de crue) et le cas échéant pour certain secteur à risque d'instabilité de coteau en secteur Nr (strictement inconstructible).

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

Affirmation d'un pôle « vert » et de maîtrise foncière publique pour l'affirmation du patrimoine local, et le dégagement de futures emprises à vocation publique (ouvrages hydrauliques, infrastructures de circulation...)

Intégration au corps du PLU (rapport de présentation, règlement et plan de zonage) des dispositions compatibles avec la lecture de l'article L. 111 – 1.4 du Code de l'urbanisme. (dispositions dérogatoires au cadre général de la loi Barnier – aux abords des routes classées à grande circulation).

#### L'intérêt de cette option

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 de règlement 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 le traitement des abords des routes classées à grande circulation offrent une vision d'ensemble cohérente de la requalification paysagère attendue à mesure des futurs projets liés au bâti existant ou aux enclaves foncières encore urbanisables – dont la desserte est par ailleurs assurée hors accès direct sur la RD 675 et la RN 76.

#### Ses contraintes

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 4 - SYNTHÈSE SUR LES SCÉNARIOS ETUDIÉS POUR LE PADD - Vocation des zonages 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 :

### ZONES ET SECTEURS DU P.L.U

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 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
- ⇒ La zone urbaine à vocation prioritaire d'activités ou d'équipements d'intérêt public.

En zone urbaine à vocation d'habitat, trois « secteurs » de réglementations distinctes sont retenus :

- ⇒ La zone dense et « historique » du bourg (Ua);
- ⇒ et les espaces périphériques du bourg (Up)
- ⇒ les villages desservis par l'assainissement public (Uh)

L'assiette de la zone « U » retenue pour le PLU couvre un potentiel de constructibilité théorique évaluée à une trentaine de logements nouveaux environ et une moyenne estimée annuelle de 03 à 04 demandes de permis de construire « individuel »\* par an sur la prochaine décennie. (\* c'est à dire hors lotissement).

En zone urbaine à vocation d'activités ou d'équipements public – deux secteurs sont constitués :

- ⇒ l'un (secteur Ui) pour la zone intercommunale de Noyers sur Cher (environ 36 hectares viabilisés) ;
- ⇒ et l'autre (secteur Ue) pour des espaces de services ou d'équipements de proximité résidentielle dans le bourg et sur le secteur de St Lazare. Pour ce dernier, il s'agit surtout de préserver des espaces susceptibles de permettre la réalisation d'équipements ultérieurs (en particulier selon les besoins en relation avec l'information, les infrastructures de circulation, sportives et de loisirs / découverte du patrimoine).

#### La zone à urbaniser dite « AU »

Elle comprend les espaces situés dans l'environnement bâti de la commune (bourg ou villages) – 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 l'indice « h » selon l'ordre préférentiel d'ouverture à l'urbanisation AU h)
- ⇒ Pour les secteurs dont on ne maîtrise pas immédiatement les perspectives d'urbanisation, on utilise le terme « AU » au sens strict, et dans ce cas subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

La localisation et la morphologie des zones AU et secteurs AUh... sont retenues après réflexion sur la capacité foncière et technique de viabilisation et de réalisation sous la forme d'opération groupée de type lotissement. La perspective de réalisation d'environ 80 nouveaux logements en secteur AUh (soit 13 ha + les 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) sous cette forme répond aux besoins à court et moyen termes d'amorcer la relance démographique – si nécessaire par la maîtrise d'ouvrage communale – et ceci en prévision de l'accueil d'un petit programme locatif d'appel à de jeunes ménages. **Selon la réglementation en vigueur, ces secteurs pourront intégrer des programmes de logements adaptés (logements sociaux, logements pour personnes âgées...).**

A plus long terme (au-delà d'une dizaine d'années) les zones dites de réserve à l'urbanisation (environ 10 hectares) feront l'objet d'une modification du document d'urbanisme à l'occasion d'un projet structurant associant nouvelles infrastructures et équipements publics.



## Vocation des zonages au Plan Local d'Urbanisme ( suite )

### La zone agricole « A »

Elle comprend les espaces agricoles et viticoles de la commune. Dans cette partie du territoire communal, l'enjeu premier est la préservation du potentiel agricole et la protection de la ressource associées (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 expresse 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.

*La définition de la zone « A » a été réfléchie 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.*

### 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.

⇒ Le secteur Nr couvre les espaces inondables (ou servant de champ d'expansion des eaux de crue).

⇒ Le secteur Nl délimite les espaces dont le bâti non agricole mérite d'être préservé et valorisé en relation avec les activités de diversification économique en milieu rural, par des acteurs économiques non agriculteurs. Les possibilités de constructibilité sont limitées à des cadres précis d'exploitation du bâti existant.

le secteur Nl est institué sur la commune de Noyers sur Cher, après concertation avec les Exploitants Agricoles et Viticulteurs, afin d'initier deux espaces de développement de la production complémentaires :

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

⇒ Secteur Nl : changement d'affectation possible du bâti existant, susceptibles de mesures agri-environnementales et en lien avec la valorisation du patrimoine.

⇒ Le secteur Nh représente les hameaux ruraux pour lesquels l'assainissement public n'est pas prévu au schéma d'assainissement communal et la viabilisation reste limitée à quelques constructions nouvelles possibles en « cœur de hameau ». Les perspectives de création de nouveaux logements en secteur Nh sont estimées à une dizaine d'unités environ. En particulier, un secteur Nh sur « Monteriou » - permet l'urbanisation mesurée de la rive est de la rue de la Fosse Vilain (limite de commune avec St Romain sur Cher) – sachant que la rive Ouest, sur St Romain sur Cher est déjà bâtie – mais que le réseau d'eaux usées n'est pas compatible avec un raccordement en rive Est sur Noyers (selon les conditions actuelles de fonctionnement de la station d'épuration de St Romain (source Mairie de Noyers).

⇒ Le secteur Nhe ouvre des perspectives d'aménagement d'équipements légers de services de proximité en milieu rural (aire de détente, abris bus, local associatif...), ou d'installation technique (par ex pour la constitution de réserve incendie...).

---

Globalement, avec un objectif initial affirmé de développement démographique pour un seuil de 3 000 habitants à l'horizon 2015, l'accueil de 350 à 400 habitants nécessite environ 160 logements nouveaux sur la commune (tenant compte de la décohabitation résidentielle et du vieillissement démographique).

Les espaces urbanisables en zone U et AU permettent d'ouvrir un potentiel théorique de l'ordre de 150 logements tout en préservant l'espace agricole et naturel.

Par ailleurs, le PLU a rationalisé le potentiel constructible dans les hameaux non desservis par le réseau d'assainissement public d'eaux usées, avec une dizaine de logements individuels neufs susceptibles d'être ouverts à l'horizon 2015,

Bien entendu, 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.



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

### Superficies au Plan Local d'Urbanisme

#### Zones Urbaines à vocation d'habitat

Zone Ua =	31,3 ha
Zone Uh =	111,5 ha
Zone Up =	116,7 ha

#### Zones Urbaines à vocation d'activités ou d'équipements publics

Zone Ui =	32,2 ha
Zone Ue =	8,6 ha

**TOTAL ZONES URBAINES** 301,3 ha

Zone AU :

Secteur AU strict = 09,6 ha

Secteur AUh = 13,2 ha

**TOTAL ZONE A URBANISER** 22,8 ha

Zone A = 706,1 ha

Zone N = 759,7 ha

Secteur Nh = 14,8 ha

Secteur Nhe = 72,2 ha

Secteur Nr = 347,9 ha

Secteur Nl = 50,2 ha

**TOTAL zones naturelles:** 1 950,9 ha

---

**TOTAL GENERAL** 2 274 ha  
dont espaces boisés classés 1,6 ha



## Volet C

Les incidences des orientations  
du PADD sur l'environnement







### Sommaire

<b>Préambule :</b>	p.68
<b>TITRE I – Cadre d'objectif n°1 : Une capacité de développement urbain repensée en vue de soutenir les services locaux</b>	p.70
<b>TITRE II – Cadre d'objectif n°2 : S'appuyant sur un projet global pour l'attractivité de la commune en Val de Cher</b>	p.72
<b>TITRE III – Cadre d'objectif n°3 : Et intégrant les réalités naturelles (contraintes et atouts pour le cadre de vie)</b>	p.74
<b>Annexe – justification des dispositions du PLU au regard des dispositions réglementaires</b>	p.77



### *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 A et B 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 cession des lots 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 répondraient 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 de coteau**
- **Risque d'incendie en milieu boisé ( domaine forestier de Gros Bois)**
- **Risque d'inondation par le Cher et la nappe alluviale du Cher**

CRITERES DE LECTURE  
RELATIFS A LA  
PROTECTION DES  
RESSOURCES NATURELLES

- **La zone agricole et viticole – dans un contexte de valorisation de l'appellation Touraine**
- **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 (lac des Trois Provinces, canal du Berry, prairies inondables du Cher).**

CRITERES DE LECTURE  
RELATIFS A LA  
PROTECTION DU  
PATRIMOINE ECOLOGIQUE

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

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

- **Mise en valeur du val de Cher et ses composantes environnementales**
- **intégration au patrimoine vert des haies, alignements arborés ou parcs boisés remarquables**

CRITERES DE LECTURE  
RELATIFS AU CADRE DE  
VIE

- **Condition d'évolution ou d'implantation des entreprises artisanales et industrielles soumises à servitudes pour le cadre de vie des riverains ( ex; installations classées agricoles - coopératives, logistique... )**

**Valorisation des espaces de vie publique (placettes et mails, parcs et plans d'eau... pôle de vie culturelle et sportive)**

- **Amélioration des conditions de circulation en cœur de ville – parcours piétons , accès, stationnement....**

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



# 1- Une capacité de développement urbain repensée en vue de soutenir les services locaux

## Les objectifs au PADD :

- ⇒ Organiser l'offre résidentielle pour l'accueil de nouveaux ménages et le maintien sur la commune des jeunes gens en âge de fonder de nouvelles familles ou d'être porteur d'initiatives de développement économique :
  - ⇒ qualité du parc de logement existant (poursuite des opérations de type PLH...);
  - ⇒ mise sur le marché de nouveaux logements – avec une complémentarité entre les formules d'accès au logement (taille du terrain et du logement, localisation ...)
- ⇒ Optimiser l'espace urbanisable, pour la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble : les secteurs des Malabris, des Mardelles ou de la Cochonnière sont par exemple concernés;
- ⇒ Conforter l'espace constructible d'initiative privée individuelle ou groupée, en relation avec les aménagements futurs de voirie urbaine structurante (cf Axe 2) au nord de la voie SNCF.
- ⇒ Assurer la pérennité du bâti rural en permettant notamment l'accueil d'activités économiques (artisanat non nuisant, services...) qui ne peuvent s'implanter en zone agricole ou inondable et pour lesquelles les pôles économiques d'agglomération ne sont pas adaptés du fait de leur petite dimension

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

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 village. 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 à la lisière Est du bourg, et en écharpe Nord- Nord ouest de la lisière urbaine agglomérée, 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 bourg et les principaux pôles de vie publique.

Dans ce cadre, l'objectif d'équilibre du seuil démographique à environ 3 000 habitants à horizon 2015 emporte également une capacité de requalification paysagère des « entrées de ville » associée à l'ouverture de nouvelles dessertes urbaines. Ainsi, l'axe de développement urbain, inscrit au PADD, est porteur – par les futurs schémas de secteur – du principe de constitution d'une « écharpe résidentielle » organisée sur un axe primaire de circulation venant seconder l'actuelle rue de Ricoisnes, et s'ouvrir sur la RD 675. Cet axe d'orientation repose par ailleurs sur un plan global d'ancrage du secteur St Lazare aux espaces verts et de loisirs, par des sentes de promenade intégrant de futurs mails et jardins publics et permettant de rejoindre- via le canal, le plan d'eau des Trois Provinces et le centre bourg.

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

### 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 n'existe plus de captage 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. Les développements des hameaux et écarts en secteur rural se réaliseront en fonction de la carte d'assainissement communal (desserte par le réseau public d'assainissement des eaux usées sur le village des Martinières, assainissement individuel pour les autres hameaux).

Seul le secteur des Ponts, soumis au risque inondable, reste inscrit en zone naturelle à constructibilité limitée, bien que l'assainissement public y soit projeté à long terme.

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

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites inscrits en lisière urbaine nord- nord ouest et le développement mesuré de l'espace constructible en sortie Est du Bourg se réalisent 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 :

Les dispositions du PLU et du PADD sont étroitement associées au Schéma d'Assainissement communal approuvé le 17 juillet 2001.

## 2- Un projet global pour l'attractivité de la commune en Val de Cher

### Les objectifs au PADD :

- ⇒ Repenser la logique d'ancrage et d'attractivité du centre bourg au reste du territoire :
  - ⇒ comparativement aux besoins actuels et futurs de desserte des espaces résidentiels et des pôles de services ou d'équipements publics.
  - ⇒ dans une démarche d'urbanisme intégrant un transfert des « portes » d'entrée sur le bourg depuis la RD 675 et tenant compte de l'échangeur de l'A85.
    - ⇒ *La commune lance ici un programme de requalification de la voirie en traversée d'agglomération (RD 675) et d'aménagement de son centre bourg.*
    - ⇒ *Elle souhaite renforcer son identité de Village relais au sein des échanges de la Communauté de Communes (notamment au regard des flux touristiques) : Une intégration complète de son espace inondable « St Lazare » dans un processus d'aménagement global s'appuie sur le projet de nouvelle ligne de pont sur le Cher – d'une part – et de la recomposition de la traverse d'agglomération d'autre part (RD 675) à long terme.*
    - ⇒ *Dans ce dispositif, la valorisation et le renforcement des parcours « verts », la place du canal dans l'appropriation ludique et culturelle des usagers et résidents de Noyers et les ancrages avec les pôles de services publics ouvrent une réelle perspective d'attractivité de la commune.*
- ⇒ Confirmer le pôle économique inter-communal et son environnement d'accès / animation / exposition...

### 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 deux objectifs économiques profondément « ancrés » dans la tradition et la culture artisanale et viticole en Val de Cher. En ce sens, la mixité d'occupation du sol et des espaces bâtis pose une difficulté environnementale majeure 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 Bourg génère une vie marchande et de services à l'échelle de la Communauté de Communes « Val de Cher – Saint Aignan » qui impliquent une circulation importante et « tous modes » de déplacement.

Dans ce contexte, la structuration à long terme d'une nouvelle ligne de pont sur le Cher permettra de soulager la voirie rurale et communale (ainsi que départementale).

D'autre part, la vision à long terme d'une nouvelle « porte » urbaine Nord reprenant d'accès au centre bourg s'inscrit dans une logique de précaution et de prédisposition à un aménagement intercommunal et concerté avec le Conseil Général des axes RD 675 et des ancrages futurs à la nouvelle ligne de pont sur le Cher, emportant la desserte du secteur d'urbanisation à long termes de la Cochonnière.

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 pôle de loisirs du lac des Trois Provinces, relayée par le projet structurant du Parc Saint-Lazare et le futur Parc Expo conforte la vallée du Cher à Noyers sur Cher comme pôle émergent d'économie relais et de compétences à l'échelle du Pays de la Vallée du Cher et du Romorantinais.

Dans ce contexte, la confirmation de la porte économique intercommunale ouest et le développement de son environnement (accès, animation, exposition...) permettra d'assurer la transition douce entre les espaces bâtis existants ou futurs et les ateliers et unités artisanales, industrielles, logistiques et de services de plus grande dimension associés à la dynamique de « Pays ». Il offre une réponse adaptée aux activités nuisantes pour la vie urbaine – tant pour le transfert d'activités existantes que pour l'accueil de nouvelles unités.



### 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 Val de Cher – St Aignan sur Cher, 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 secteur de la Gare représente un potentiel important pour la commune d'accueil d'activités artisanales de proximité rurale.

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 d'activités de Noyers, 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).

Cette zone d'activités intercommunale offre 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. Les perspectives de développement de cette zone restent toutefois limitées aux lisières inondables du PPRI. En particulier, une option de valorisation du site inscrit entre le pôle gare et l'actuelle zone d'activités passe par la possibilité d'équipements légers, et utiles à la tenue événementiels économiques (exposition, foire aux vins..) ou plus ludiques et cultures (cirque, fêtes diverses...).

### 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 futurs opérations d'urbanisme. La commune prévoit par ailleurs des services « relais » dans les villages, pour l'accueil de services de proximité ( par exemple en lien avec les transports publics ou les déplacements spécialisés tels que médicaux, taxi...). Inscrit dans la dynamique attractivité intercommunale, le pôle sportif et de loisirs « St Lazare » mérite un développement qui est pris en compte au titre du plan de zonage.

### Affirmation du pôle de loisirs « Lac des 3 Provinces »

En complémentarité, le pôle « Lac des 3 Provinces » 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 potentiel importants pour le tourisme et l'animation à l'échelle de la Communauté de Communes – en lien an avec le projet structurant du Parc Saint-Lazare.

### 3- Intégration des réalités naturelles (contraintes et atouts pour le cadre de vie)

#### Les objectifs au PADD :

- ⇒ Valoriser l'espace rural dans une logique de complémentarité entre :
  - ⇒ *la vocation agricole ou viticole et la pérennité des structures d'exploitation, alors que la grande moitié Sud de la commune est située en zone inondable;*
  - ⇒ *et la vocation environnementale et naturelle du Val de Cher et ses perspectives de fréquentation à l'échelle de l'axe Tours / Vierzon : Démarche de protection / Valorisation*
- ⇒ Faire en sorte que ces différents sites attractifs soient reliés au Centre Bourg par des parcours sécurisés et signalisés.

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

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 – canal de Berry - 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, et d'une optimisation des déplacements en fonction des relations courantes (services, commerces, loisirs)... entre les villages, hameaux ruraux et le Centre Bourg de Noyers sur Cher.

Cet objectif pose en terme d'environnement à la fois la question de la qualité des infrastructures, et la capacité à mobiliser des espaces en devenir ou en délaissés. Dans ce contexte, le développement des services publics de transports à l'échelle de la Communauté de Communes, et la complémentarité des modes de transports est indissociable d'une vision globale des déplacements venant à la fois de l'infrastructure Départementale et Nationale (RN 76 et RD 675 – attractivité et pérennité du pôle gare) et des infrastructures communales ou à vocation d'échange intercommunal.

Cet objectif passe par une action concertée et participative qu'elles soient d'initiative communale, intercommunale ou à maîtrise d'ouvrage départementale... 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.

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

### 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.

Le plan de zonage du PLU intègre les perspectives de réalisation d'équipements et ouvrages en relation avec la gestion des eaux de ruissellement issues des secteurs urbanisés, en particulier dans le souci d'optimisation du champ naturel d'expansion des eaux de « St Lazare, et associés aux futures opérations d'ensemble d'aménagement de ce secteur (infrastructures, sports et loisirs, randonnée...).

En tout état de cause, 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).

### Valorisation du patrimoine « vert » / rural.

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 (NI) permettent de répondre aux mieux aux réalités environnementales et relativement à l'existence de bâti ou d'activités non liées à une exploitation agricole.

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).

A titre indicatif, les zones naturelles et espaces écologiques protégés (classement en zone N stricte et Nr – zone à risque) représentent près de 50% de la superficie de la commune.

### 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 PADD repose sur différentes réflexions en cours pour l'aménagement de l'axe RD 675 (entrée de ville), et sur les procédures engagées pour la promotion des programmes d'amélioration de l'habitat à l'échelle du Pays du Val de Cher / St Aignan. [Rappelons également que la Commune est éligible au 1% Paysage lié à l'aménagement de l'A85.](#)

Enfin, 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.

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. En complément le plan de zonage tient compte des espaces de « respiration visuelle » autour de la Chapelle St Lazare, et dans les espaces de co-visibilité avec le Moulin à Vent de la Motte Baudouin d'une part, et dans le secteur de la Martinière d'autre part.



**Protection des sites remarquables et valorisation du patrimoine culturel**

La protection des sites remarquables (classement en zone naturelle stricte) et l'ouverture de parcs publics dans un cadre global de maîtrise foncière permettra à plus ou moins long terme leur intégration au patrimoine de la commune

A noter que l'outil d'urbanisme « Espace Boisé Classé » n'a pas été retenu sur l'espace forestier de Gros Bois – ceci afin de ne pas bloquer tout aménagement lié à la sécurité des lieux (risque incendie en milieu boisé notamment) et en prévision d'aménagement nécessaire à la gestion de la ressource forestière et écologique (accès, réserve d'eau...).

Pour mémoire, en zone Natura 2000, tout projet de travaux ou d'aménagement et soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation (art. L. 414-4 et R 414-19 s. du code de l'environnement).

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), et renvoient 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 centrales (bourg et village) et périphériques.

**Application du Plan de Prévention des Risques Inondation pour le Cher**

Comme il a été dit plus avant, le plan de prévention des risques d'inondation par le Cher est intégré au dossier de PLU et fait l'objet d'une sectorisation en zone naturelle à risque pour les secteurs les moins urbanisés. Toute la zone inondable n'est donc pas couverte par la sectorisation Nr, sachant que pour les autres zones et secteurs concernées par le Plan de Prévention des Risques liés aux inondations du Cher et de la nappe alluviale le principe de substitution s'applique, avec l'application des prescriptions les plus contraignantes du PLU ou du Règlement du PPRI.

**Valorisation de parcours « bleu et vert »**

Avec une vision globale du cadre de vie, apparaît la notion de parcours bleu (canal...) / vert (route du vin...). Ceux-ci sont matérialisés au PADD et s'appuient sur les voies de communication les plus aptes à faire partager aux résidents, aux visiteurs... les richesses du patrimoine local et la qualité des relations entre les hameaux ruraux, les villages et le bourg de Noyers sur Cher.

Dans ce schéma, la place des espaces publics de plein air et des équipements de services est prépondérante.

*Nota : Nous reproduisons en annexe quelques extraits de l'étude paysagère préparatoire à la réunion du POS réalisée en 1998 par le cabinet Gilson – Nortjé. Il nous apparut en effet intéressant de montrer la continuité de la réflexion et les modalités d'adaptation des mesures retenues à l'issue de la concertation publique et administrative.*

## 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 Renouveau 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.

**J'AI BAISSÉ LE NOMBRE DE LOGEMENTS EN AU AUH à 130 (au lieu de 140) et ajouté 20 en zone U (+10 en hameau rural) pour arriver à l'objectif de 160 logements annoncé précédemment**

## *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 23 hectares (AU et AUh), permettant d'atteindre l'équilibre recherché pour la prochaine décennie (et au-delà) d'environ **130 logements**. Par ailleurs, environ 10 à 15 logements sont susceptibles d'être construits en hameau rural (selon les enclaves foncières résiduelles), **et une vingtaine en zone U**.

L'objectif n'est pas d'accroître exagérément le potentiel constructible au détriment des zones agricoles et viticoles. En revanche, des possibilités de réaffectation d'anciennes zones NA en zone U, incluant certaine reconfiguration de lisières de zonage ont 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). La principale extension de l'urbanisation se réalise au contact est et nord-ouest du bourg.

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'alimentation en eau potable;
- ⇒ le principe de constructibilité mesurée en village rural dont l'assainissement public est prévu;
- ⇒ le principe de précaution à la constructibilité en zone à risque : classement en zone à risque des secteurs en zone inondable ;
- ⇒ le principe de classement en zone Naturelle des espaces valorisables pour la qualité de l'environnement (forêt de Gros Bois inscrite en « ZNIEFF ») ;
- ⇒ le principe de diversification des économies rurales par le jeu de la complémentarité des prescriptions réglementaires entre zone d'activités, espaces d'équipements publics ou d'intérêt publics, zone agricole et assimilée, et espace rural ouvert aux activités en milieu rural (artisanat non nuisant, tourisme, découverte du patrimoine local...).



## 2- prise en compte des intérêts supra-communaux

### 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 Noyers 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 Noyers sur Cher fait l'objet de plusieurs périmètres de protection des Monuments Historiques.

Nous rappellerons qu'au jour de la rédaction de ce rapport de présentation, il n'existe pas de captage d'alimentation en eau potable sur le territoire de Noyers 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 U et en zone AU.

Au titre de la protection des milieux aquatiques, les classements en secteur à risque « Nr » ou en secteur Nhe (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 de Noyers et du pôle Gare, les déversoirs pluviaux urbains restent essentiellement liés à l'habitat. Des emprises foncières sont réservées pour l'aménagement éventuel d'ouvrages en relation avec les eaux pluviales.

Les équipements spécifiques liés à l'activité viticole devront être étudiés en zone A et en concertation avec les conditions d'équipement de la commune en station de lagunage.

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*

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 et du plateau forestier de Gros Bois;

⇒ Réalité architecturale constituant le « centre bourg », 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 (RN 76 et RD 675).

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

Un projet d'intérêt général est susceptibles d'aboutir dans les années à venir (et a été pris en compte dans la réflexion sur le PADD) :

- Nouvelle ligne de pont sur le Cher

### SCHEMA DIRECTEUR « SCOT »

La commune de Noyers 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durable a été élaboré en concertation avec les communes limitrophes et la Communauté de Communes « Val de Cher – Saint Aignan », les Chambres Consulaires. Le PADD s'inscrit également dans la dynamique de développement recherchée à l'échelle des contrats de Pays sur le grand bassin d'emploi de Romorantin, Montrichard, Saint-Aignan, intégrant également une perspective plus globale de structuration de l'économie locale sur l'axe Touraine / Sologne.

### PARC NATUREL REGIONAL

La commune de Noyers 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 Noyers sur Cher est soumise à un périmètre d'appellation contrôlée (zone AOC « Touraine »). Le Comité National a approuvé la révision de l'aire délimitée de l'AOC Touraine. Le dépôt définitif des plans a été effectué le 14 décembre 2004 en mairie de Noyers sur Cher .

### ZNIEFF ET NATURA 2000

La commune de Noyers sur Cher est soumise aux dispositions et directives Natura 2000 ([site d'intérêt communautaire validé le 7 décembre 2004](#)) pour une petite partie de la forêt de Gros Bois.

Il est prescrit une évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation pour tout projet de travaux ou d'aménagement et soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation dans l'assiette d'application d'un périmètre Natura 2000 (art. L. 414-4 et R 414-19 s. du code de l'environnement). Situé en secteur forestier et classé en zone N, le site concerné (selon les informations fournies au « porté à connaissance des services de l'Etat ») n'est pas couvert par un risque de changement de vocation d'occupation du sol et il est non bâti. Le choix du zonage n'apporte donc pas d'incidence notable compte tenu de la quasi-inconstructibilité de la zone. Il possède par ailleurs sa propre servitude de protection (en particulier vis à vis du risque incendie).

Concernant l'espace forestier de Gros Bois – classé en ZNIEFF, l'ampleur des emprises couvertes ne permet pas une gestion rationnelle de la protection du milieu par un outil d'urbanisme tel que l'espace boisé classé (ne serait-ce que pour des questions d'aptitude à la réalisation d'ouvrages techniques ou de sécurité en zone forestière ou inondable).

⇒ Le classement en zone N stricte répond à l'inconstructibilité en zone forestière

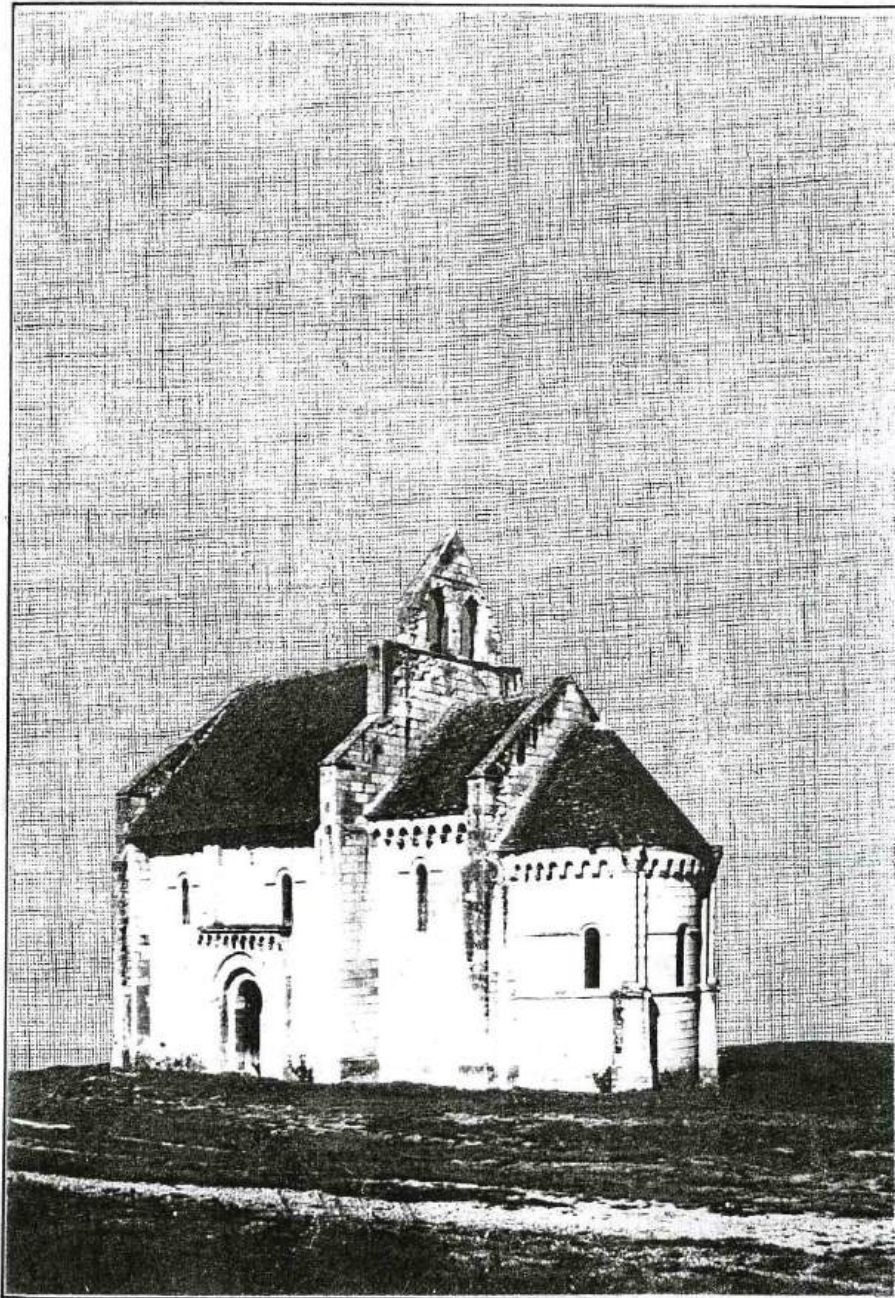
⇒ En zone Nr (à risque) – les prescriptions liées aux crues s'imposent et limitent par le fait le risque d'altération de la richesse écologique .





## **ANNEXE au rapport de présentation**

*Extraits de l'analyse paysagère préalable à la révision du Plan d'Occupation des Sols – T. Gilson et P. Nortjé  
Paysagistes (Chartres) – mars 1998*



## NOYERS-SUR-CHER

Département de LOIR & CHER

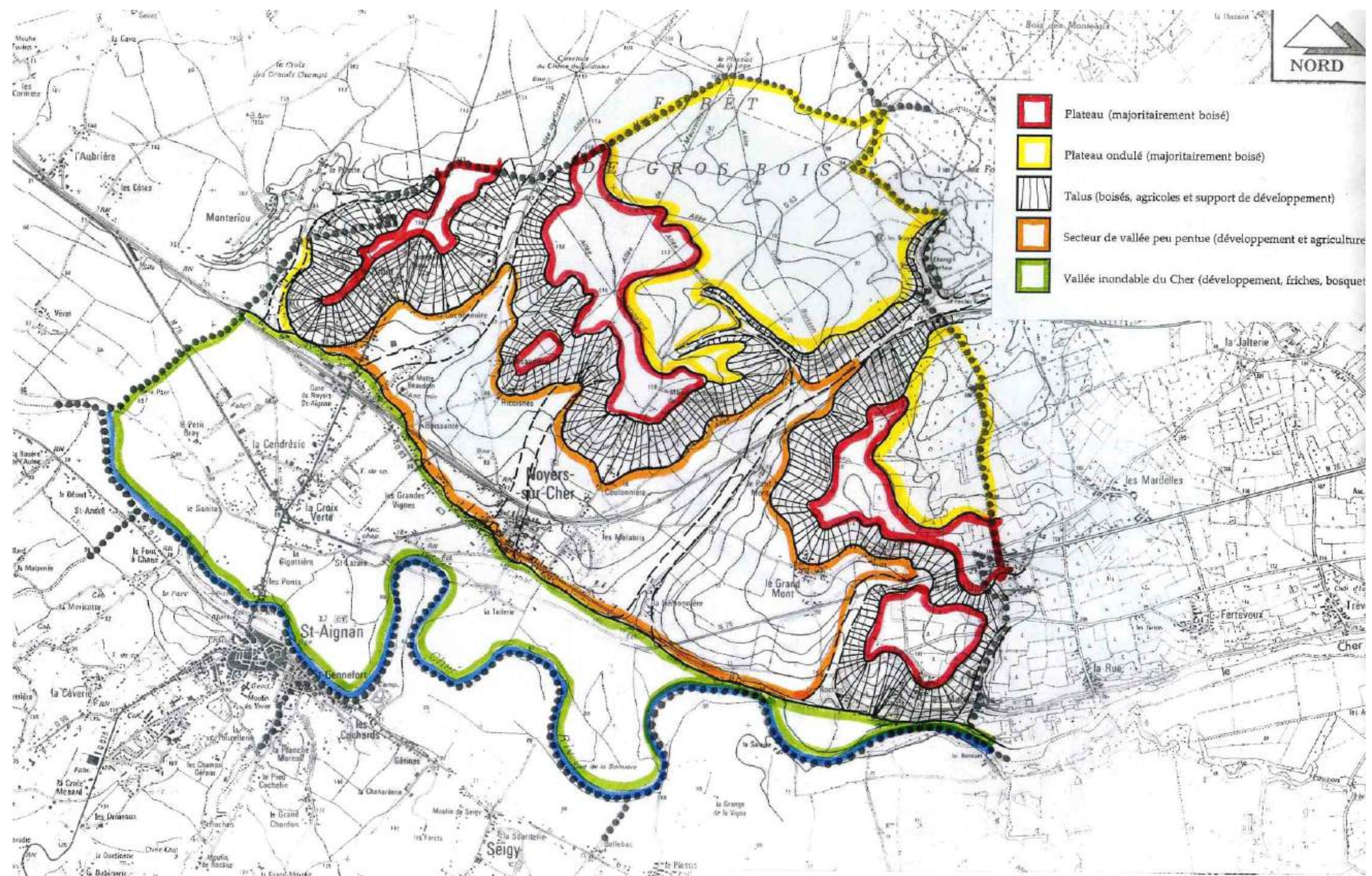
### ETUDE PRÉALABLE À LA RÉVISION DU PLAN D'OCCUPATION DE SOLS

#### *Analyse paysagère*

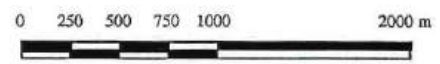
15 mars 1998

Thierry GILSON & Philip NORTJÉ  
Paysagistes  
38, Boulevard de la Courtille 28000 CHARTRES





- Plateau (majoritairement boisé)
- Plateau ondulé (majoritairement boisé)
- Talus (boisés, agricoles et support de développement)
- Secteur de vallée peu pentue (développement et agriculture)
- Vallée inondable du Cher (développement, friches, bosquet)

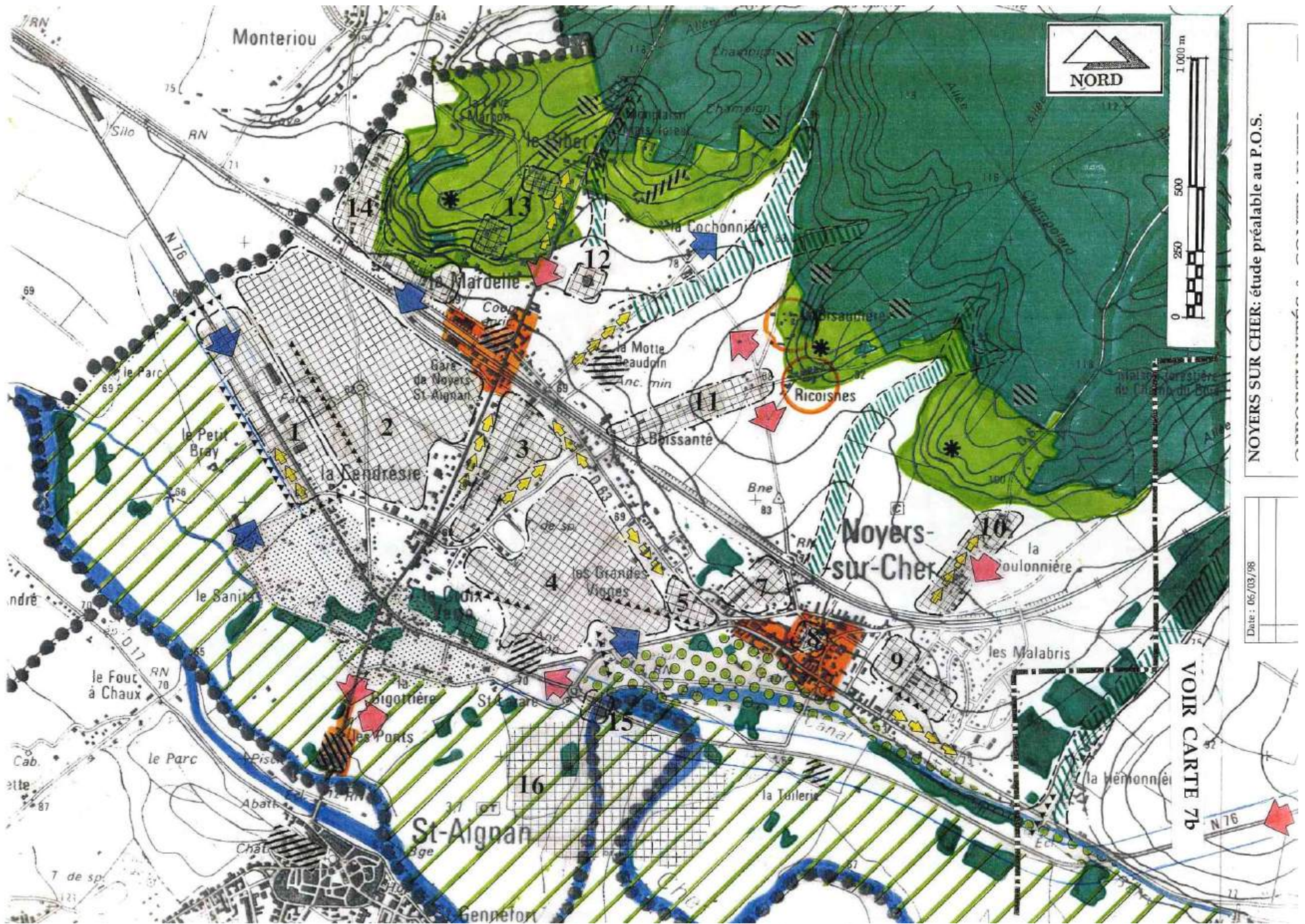


Date : 13/01/98  
 1. 06/04/98

NOYERS SUR CHER: étude préalable au P.O.S.  
 UNITÉS PAYSAGÈRES 6



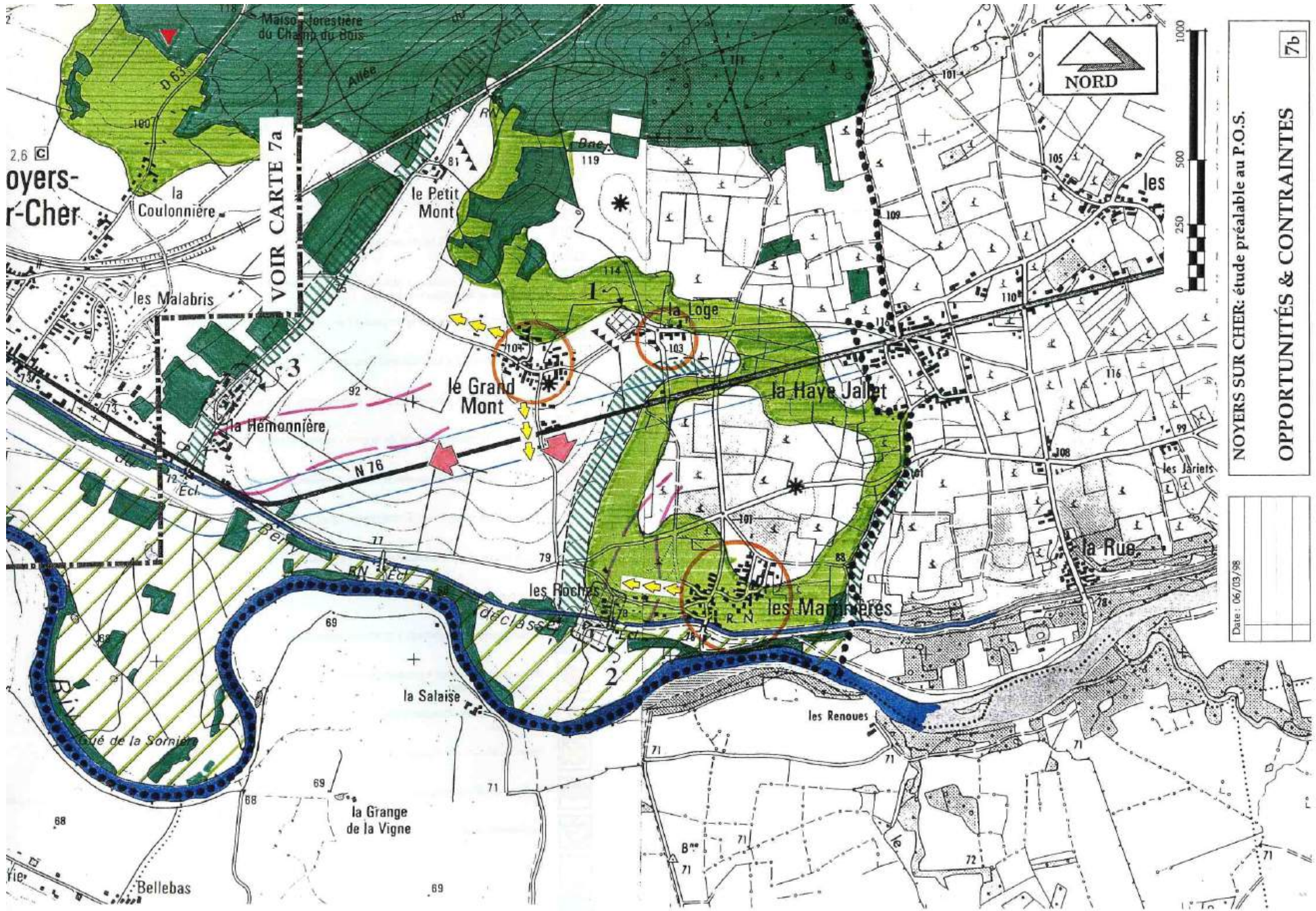




NOYERS SUR CHER: étude préalable au P.O.S.

Date : 06/03/98





NOYERS SUR CHER: étude préalable au P.O.S.



















OPPORTUNITÉS & CONTRAINTES

7b

Date : 06/03/98



## OPPORTUNITÉS & CONTRAINTES

-  Contraintes de développement : voir ci-dessous
-  Forêts et boisements
-  Talus forts et agriculture
-  Vallée inondable du Cher
-  Secteur résidentiel de bonne qualité, à caractère boisé marqué
-  Canal et façade fluviale destinée aux loisirs
-  Hyper centre : habitat, commerces, écoles, loisirs,...
-  Points repères historiques ou cultures
-  Façades d'aspect négatif
-  Développement linéaire
-  Vues de bonne qualité
-  Vue de mauvaise qualité
-  Points hauts
-  Vallées
-  Secteurs cultivés
-  Limite d'inconstructibilité (article L. 111.1.4)
-  Hameaux de bonne qualité
-  Zones des crêtes

## CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT - CARTE 7a

- 1 - Développement linéaire - industriel et commercial - le long de l'un des accès principaux à NOYERS. Il sera difficile d'en atténuer l'impact par des plantations (photos 11 & 12).
- 2 - Zone non développée actuellement où nous proposons un secteur industriel et commercial (photo 13).
- 3 - Secteur à faible densité mélangeant habitat et artisanat (photos 16 & 17).
- 4 - Vastes parcelles enclavées et non desservies (photos 19 & 24).
- 5 - Secteur commercial trop visible d'aspect négligé, en particulier depuis l'ex. RN 76 : impact visuel négatif (photo 29).
- 6 - Carrière dans le lit majeur du Cher, limitant l'accès à la rivière.
- 7 - Secteur mixte habitat et artisanat, existant.
- 8 - Place centrale (photo 34).
- 9 - Secteur HLM : un travail de requalification devrait être engagé.
- 10 - Développement linéaire sur une crête (photo 32).
- 11 - Développement linéaire sur une crête (photo 32).
- 12 - Activités trop « encadrées » dans un secteur résidentiel.
- 13 - Secteur d'habitat installé sur des talus pentus et trop visible.
- 14 - Secteur mixte habitat et activités développé sur un système d'impasse (photo 9).
- 15 - Ouvrage d'art (photo 27).
- 16 - Futur plan d'eau (réalisé en partie)

## CONTRAINTES DE DÉVELOPPEMENT - CARTE 7b

- 1 - Mitage et développement non maîtrisé
- 2 - Développement dans le secteur inondable
- 3 - Développement de l'habitat dans le talweg : vulnérable à cause des inondations occasionnelles en provenance de l'étang des Barons.

## Quelques recommandations pour le développement de l'habitat :

- le tracé et la composition des zones d'extension de l'habitat devra s'insérer dans le moule culturel régional et en fonction des pratiques locales ;
- ces nouveaux quartiers devront avoir une échelle et un caractère s'insérant bien avec l'ambiance de NOYERS SUR CHER
- il faut éviter à tous prix les lotissements où les « morceaux de sucre » s'alignent les uns à côté des autres avec des « sucettes » vertes les séparant ; il faut éviter un aspect de lotissement banal comme l'on en voit aux abords de toutes les agglomérations en France ;

Affirmer le développement résidentiel pour améliorer le mitage actuel et le développement linéaire. Le développement linéaire - des maisons construites le long d'une route existante - est l'objet de nos critiques pour plusieurs raisons. Il enclave de vastes parcelles ; il est très gourmand en terrains ; il est coûteux en réseaux : chaussée, trottoirs, bordures, éclairage, assainissement,... tant pour la création que l'entretien ; il produit un paysage très banal qui ne s'apparente qu'à la banlieue ; il n'est pas sécurisant : les automobilistes n'ont pas tendance à ralentir ; il empêche des extensions ultérieures ou la création de voies nouvelles perpendiculaires à la voie en question. Pour utiliser un terme de spécialiste, ce n'est pas une extension en « épaisseur » ou en « profondeur » qui a été réalisée mais simplement en surface. C'est le hasard de la situation de voies existantes qui a produit l'habitat et non une démarche plus réfléchie et plus active.

## Recommandations pour les zones d'activités :

- le secteur proposé pour l'extension de la zone d'activités est grand et surtout trop visible spécialement pour ceux qui découvrent NOYERS SUR CHER du Nord-Est depuis la RN 76.
- ce secteur est aussi trop visible depuis les zones d'habitat situées en « altitude »
- en conséquence, il est recommandé d'intégrer la zone projetée par la plantation dense d'écrans paysagers périphériques, composés d'essences locales (Frênes, Erables, Chênes, Noisetiers,...)
- la « ceinture verte » que nous proposons entre ce secteur d'activités et le secteur résidentiel A3 est très importante non seulement comme écran et tampon mais aussi comme espace support de liaisons douces (cycles et piétons) entre le centre ville, les quartiers d'habitat et la vallée du Cher (futures infrastructures touristiques)
- nous ne pouvons que recommander fortement l'étude d'un plan de masse pour ce secteur qui devrait être traité plus comme un « parc industriel » que comme une « ZA ».



## Recommandations générales pour le développement à NOYERS SUR CHER :

La trame générale sur laquelle NOYERS SUR CHER s'est développée est assez lâche et, nous l'avons vu, il s'agit plutôt, pour les extensions des 30 à 50 dernières années, de développement linéaire, ou « en doigts de gant ».

NOYERS SUR CHER s'est développé autour de deux pôles, de densité nettement plus forte que les autres parties urbanisées. Il s'agit de l'hypercentre et de la gare (zone D). Nous proposons de conserver ce développement bipolaire (zones A et D) et de les relier par un lieu (zone B) de plus faible densité pour contrer les effets néfastes du développement linéaire évoqué plus haut. Des alignements d'arbres dans cette zone B renforceraient son caractère.

D'autre part, les « ceintures vertes » que nous proposons sont nécessaires pour bien relier les zones d'habitat au secteur naturel lié au Cher (espace de loisirs et de protection des rives) : il s'agit des zones E, F et G.

Pour préserver la qualité du point de repère historique et culturel qu'est la chapelle Saint-Lazare, nous suggérons de maintenir un espace public ouvert tout autour et d'y adapter l'aménagement à la qualité de l'édifice.

Des hameaux tels que « Le Petit Mont », « Le Grand Mont », « Ricoines » et « La Bisaudière » doivent conserver leur caractère actuel - architecture traditionnelle - et rester préservé de toute construction neuve qui ne s'y intégrerait pas parfaitement.

Les espaces publics du centre doivent continuer à être aménagés, de façon à renforcer son caractère de centre ; il faut aussi inclure le secteur HLM.

Un élément négatif est le peu d'appropriation des berges du Cher à cause de leur relative inaccessibilité, certes cette difficulté d'accès est aussi une protection de la ZNIEFF. Néanmoins, nous pensons utile de mener une réflexion globale sur le site naturel en rive droite du Cher, englobant la carrière et son réaménagement.

Enfin, terminons ce tour d'horizon en signalant le potentiel touristique constitué par les caves taillées dans le coteau. Une action de préservation et de mise en valeur pourrait être menée, profitant à NOYERS SUR CHER.