

Approuvé par délibération
du 28/2/2007
Approuvé par le Maire de PARASSY



document n° 1

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

6 MARS 2007



département du cher

commune de parassy

plan local d'urbanisme

approuvé le 28 février 2007

rapport de présentation

atelier francis ouhayoun
urbaniste - architecte d.p.l.g.

Lieu : bureau - 78050 - Bourges - tél. 02 48 22 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - adresse internet : atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

INTRODUCTION

1 - LA COMMUNE ET LE PLU

PREMIERE PARTIE - DONNEES GENERALES

A - DONNEES PHYSIQUES

- 1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE
- 2 - LE TERRITOIRE COMMUNAL
 - 2.1 - L'espace naturel et agricole
 - 2.2 - L'espace bâti

B - DONNEES HUMAINES

- 1 - LA POPULATION
- 2 - LE LOGEMENT et la CONSTRUCTION
- 3 - L'ECONOMIE ET LES EMPLOIS
- 4 - LE SECTEUR AGRICOLE
- 5 - LES EQUIPEMENTS COMMUNAUX

DEUXIEME PARTIE – LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

- 1 - UN DEVELOPPEMENT LEGITIME ET NECESSAIRE
- 2 - AFFIRMER LA PREEMINENCE DU VILLAGE ET LA COHESION DU DEVELOPPEMENT
- 3 - TENIR COMPTE DE LA REALITE DES HAMEAUX
- 4 - FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE
- 5 - SUSCITER L'EMERGENCE D'UNE ECONOMIE LOCALE DIVERSIFIEE
- 6 - PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

TROISIEME PARTIE – MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DU PLU

- 1 - LA ZONE URBAINE
- 2 - LES ZONES NATURELLES
- 3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES
- 4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT
- 5 - RECAPITULATION DES SURFACES DE ZONES ET CAPACITE THEORIQUE

CONCLUSION

INTRODUCTION

1 - LA COMMUNE, LE POS ET LE PLU

Le POS de PARASSY a été élaboré à partir de 1987. Publié en septembre 1987 et approuvé en juillet 1990, il est entré en vigueur pratiquement à la fin de la période de plus fort développement urbain, trop tard sans doute pour imposer un urbanisme mieux organisé et moins dépendant de l'opportunité foncière.

Depuis lors, le développement de la commune s'est poursuivi et se poursuit sur un rythme plus modéré, sans doute aussi plus équilibré et mieux adapté aux possibilités de réaction de la commune en terme d'accompagnement.

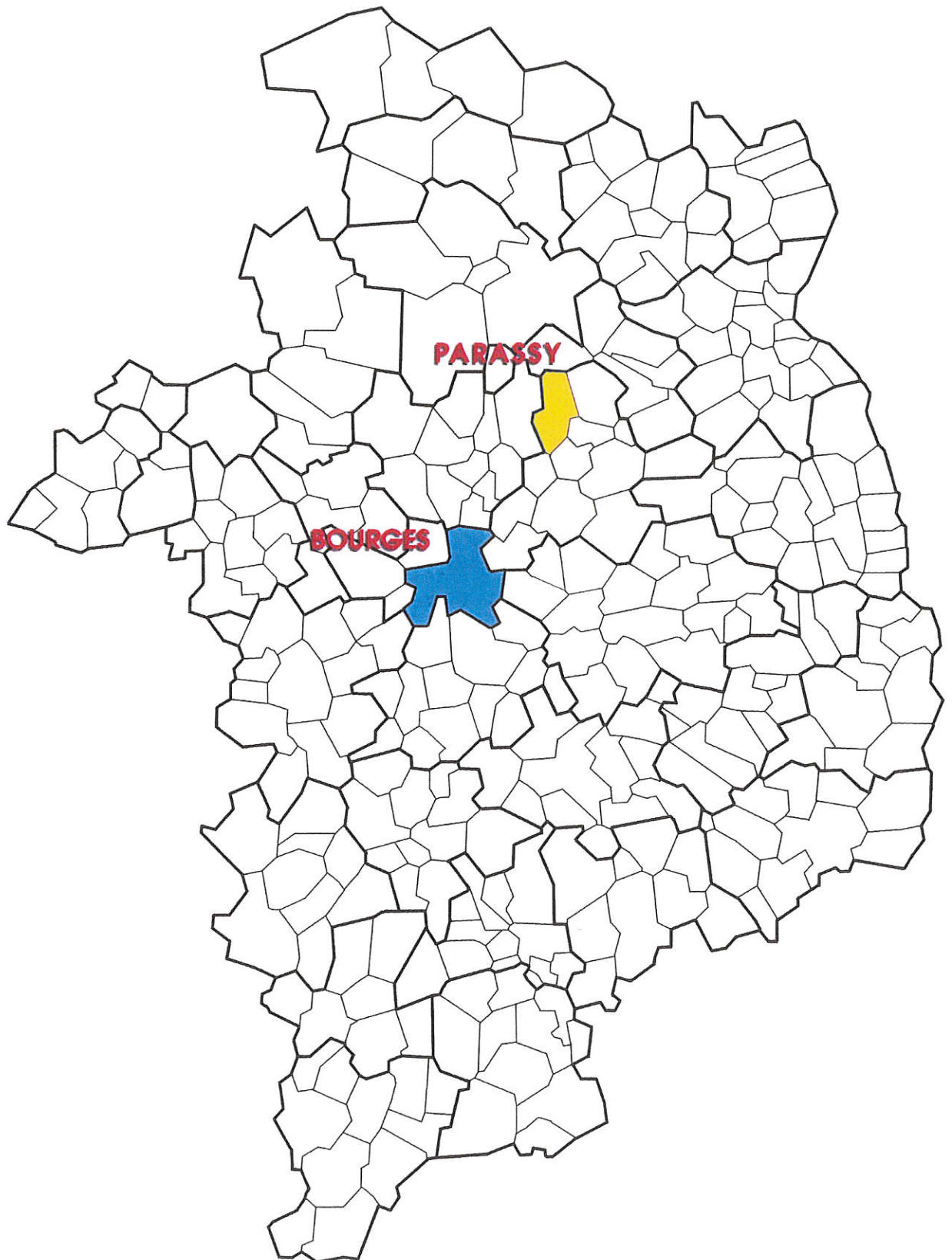
L'élaboration d'un PLU permet désormais de repenser le sens du développement de la commune, avec le souci d'une bonne gestion de l'espace bâti et de l'espace naturel, avec l'objectif de mise en oeuvre d'un véritable renouvellement urbain, dans l'esprit de la loi SRU.

Le nouveau dispositif législatif institue en particulier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable comme expression de la planification communale, le PLU n'étant plus seulement instrument réglementaire, mais devenant le programme, lisible par tous, des objectifs d'évolution de la commune et de leur inscription dans le contexte intercommunal.

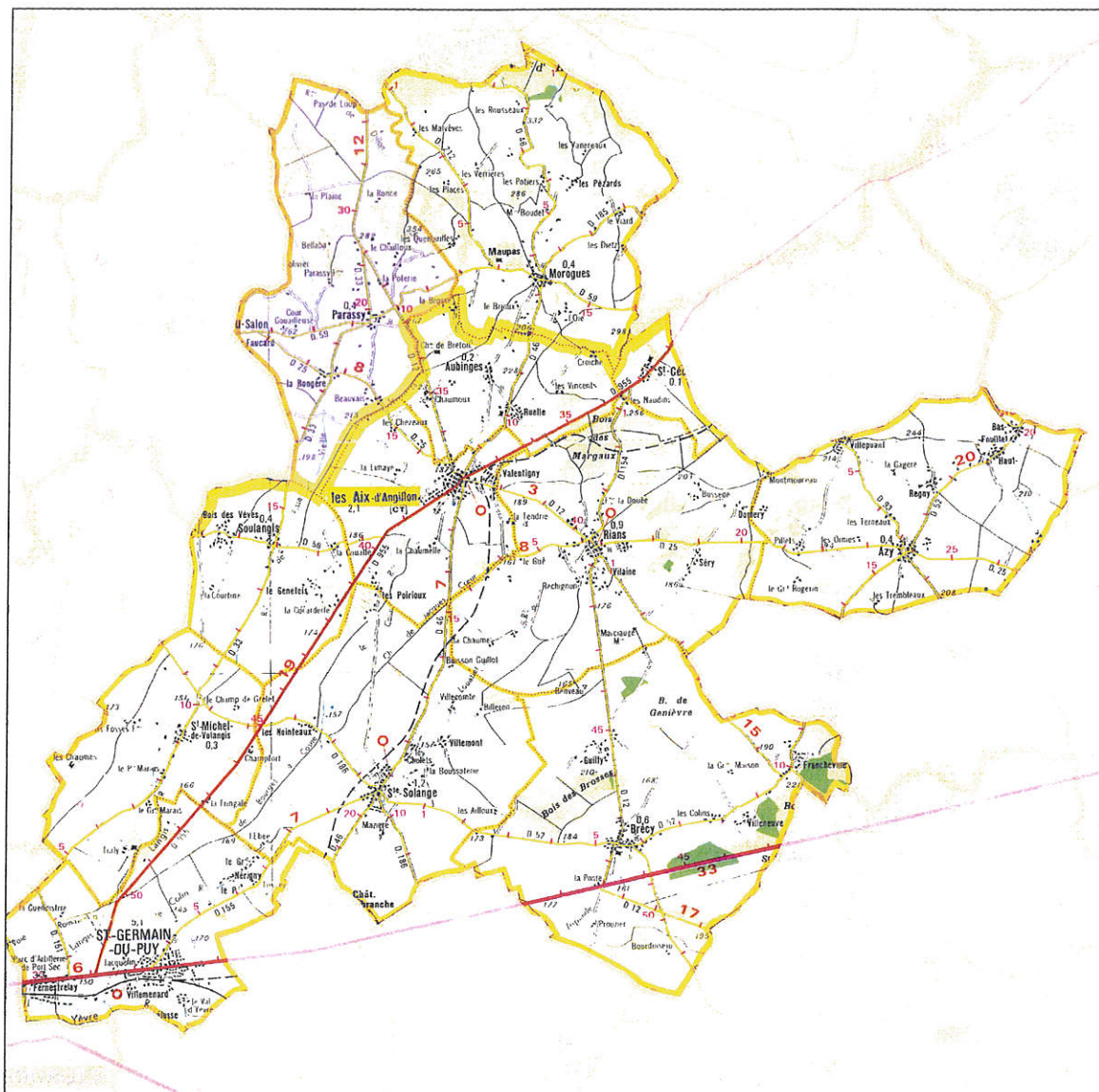
L'élaboration du PLU de PARASSY n'est donc pas une simple adaptation de forme du POS, même s'il paraît important de ne pas ignorer l'acquis que représente son application pendant plus de 15 ans. Elle s'appuie sur une remise à plat des objectifs généraux d'évolution de la commune, débattus avec tous les acteurs de la vie communale.



PARASSY DANS LE DEPARTEMENT



PARASSY DANS LE CANTON



Comptant 12 communes et couvrant 269,86 km², le canton des AIX D'ANGILLON se situe en 1999 en seconde position des cantons ruraux du Cher pour la densité de population : 46,2 habitants au km² (contre 49,4 habitants pour le canton de SAINT-MARTIN D'AUXIGNY).

De 10 248 habitants en 1975, le canton a atteint en 12 466 habitants en 1999, soit une augmentation de 21,64 %, sans revenir toutefois au chiffre de 1990, date à laquelle il comptait 12 565 habitants.

Avec les communes des AIX D'ANGILLON, AZY, BREC, MOULINS-SUR-YEVRE, RAINS, SAINTE-SOLANGE et SOULANGIS, la commune de PARASSY est également intégrée à la Communauté de Communes des TERROIRS D'ANGILLON qui comptait 6 805 habitants en 1999.

PREMIERE PARTIE – DONNEES GENERALES

A - DONNEES PHYSIQUES

1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de PARASSY est située au nord du département du Cher, en limite des régions naturelles du Pays Fort et du Sancerrois. Elle appartient au canton des AIX D'ANGILLON, où elle occupe en 1999 le 9^e rang démographique sur 12 communes.

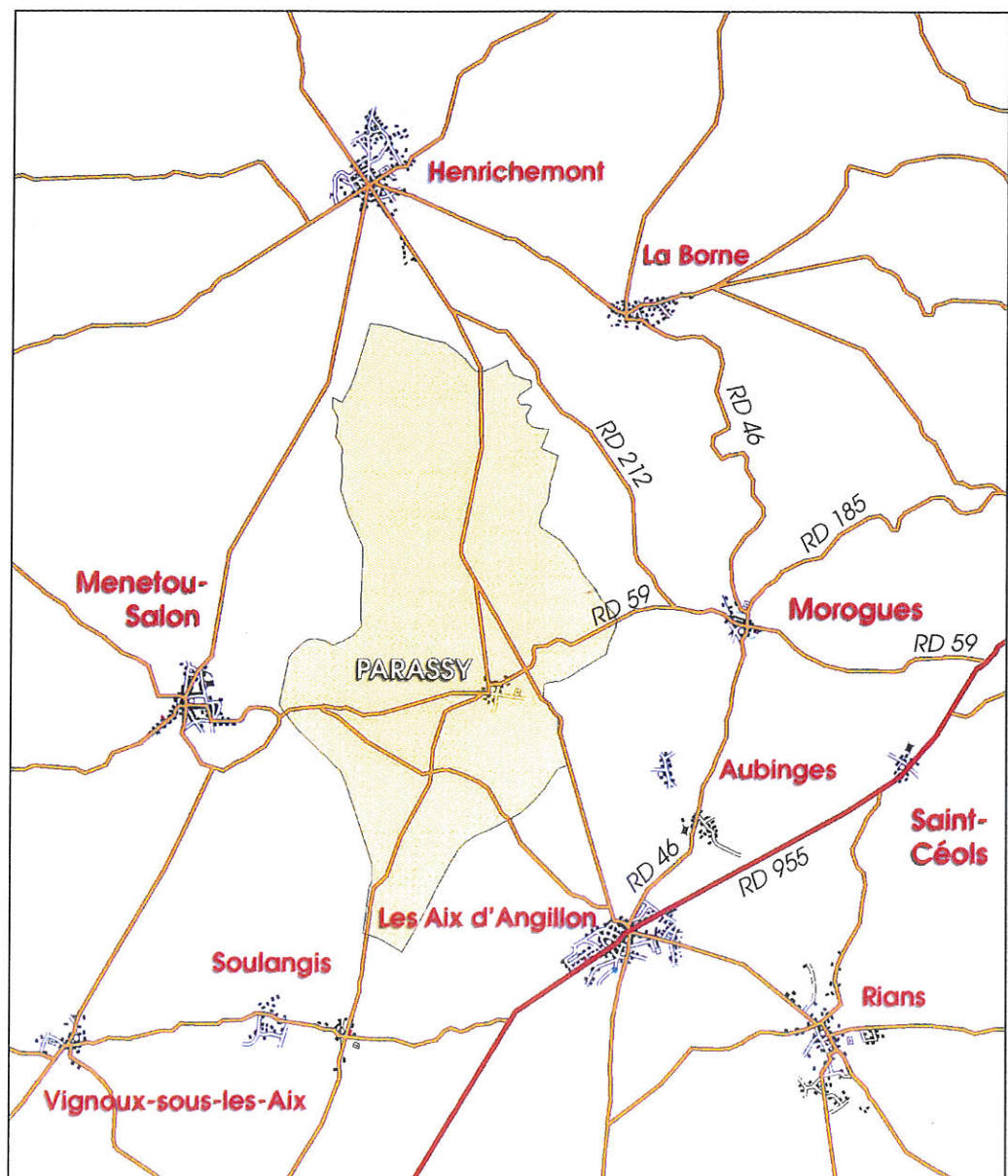
Le bourg de PARASSY est situé à un peu plus de 4 km du chef-lieu de canton et à une vingtaine de km de BOURGES. Elle est limitrophe de six autres communes : MENETOU-SALON, HENRICHEMONT, MOROGUES, AUBIGNES, LES AIX-D'ANGILLON et SOULANGIS.

Le territoire communal est parcouru par 4 routes départementales. Deux d'entre elles convergent sur le bourg :

- RD 59, reliant MENETOU-SALON à l'Ouest et MOROGUES à l'Est,
- RD 33, reliant BOURGES au Sud et HENRICHEMONT au Nord.

Les deux autres traversent le territoire à l'écart du bourg :

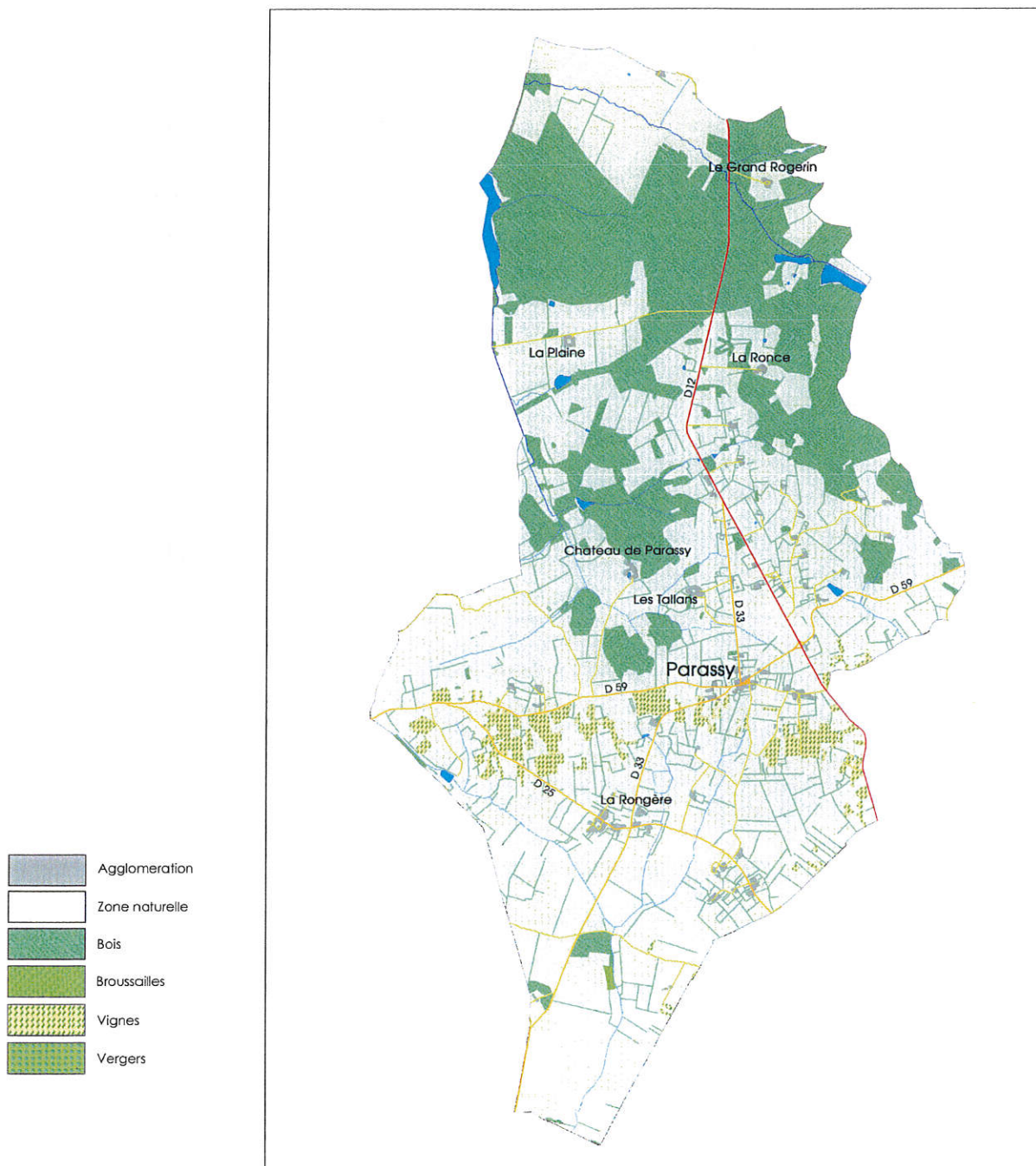
- RD 12, reliant LES-AIX-D'ANGILLON au Sud et HENRICHEMONT au Nord,
- RD 25, reliant MENETOU-SALON à l'Ouest et LES AIX-D'ANGILLON,



2 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

2.1. L'occupation du sol

Le territoire de PARASSY s'inscrit approximativement dans une forme oblongue, très allongée du Nord au Sud, sur environ 9 500 mètres. Dans le sens Est-Ouest, la largeur du territoire ne dépasse jamais 4 250 m.



La commune occupe 2 602 hectares, dont la répartition approximative est la suivante :

| | Surface en HA | % |
|----------------------------|-----------------|---------------|
| Zones urbaines agglomérées | 29,00 | 1,11 |
| Infrastructures | 26,00 | 1,00 |
| Zone naturelle | 2 547,00 | 97,89 |
| <i>dont zone agricole</i> | 1 561,00 | 59,99 |
| <i>dont espaces boisés</i> | 684,00 | 26,29 |
| <i>dont étangs</i> | 19,00 | 0,73 |
| TOTAL | 2 602,00 | 100,00 |

2.1 - L'espace naturel – Etat initial de l'environnement

L'espace naturel occupe près de 98 % de la superficie communale de PARASSY. La nature, rarement « sauvage », le plus souvent domestiquée et refaçonée par les activités humaines, est la composante première de ce territoire.

PARASSY se développe sur un relief marqué, qui détermine des zones de paysages très caractérisées. Trois zones principales peuvent être distinguées :

- le zone Nord, dominée par la forêt, élément du vaste massif qui couronne les crêtes du relief, depuis les bois de Menetou-Salon, d'Henrichemont, jusqu'aux bois d'Humbligny et de Beaujeu. Ici, la haute futaie modèle tous les paysages et ferme les horizons à très courte distance. Hors de la forêt, les ambiances sont celles de vastes clairières à l'intérieur desquelles les haies arbustives accentuent le cloisonnement de ce secteur de bocage à maillage serré.

Le relief est ici très lisible, organisé sur une ligne de crête principale inclinée du Nord à l'Est, sur laquelle se situe le point culminant de la commune, au lieu-dit « La Montagne », à la cote NGF 348. De ce « pic », très visible dans le paysage, les pentes s'abaissent rapidement en toutes directions.

Ce secteur de paysages homogènes s'étend de la limite Nord du territoire jusqu'aux abords du village de PARASSY

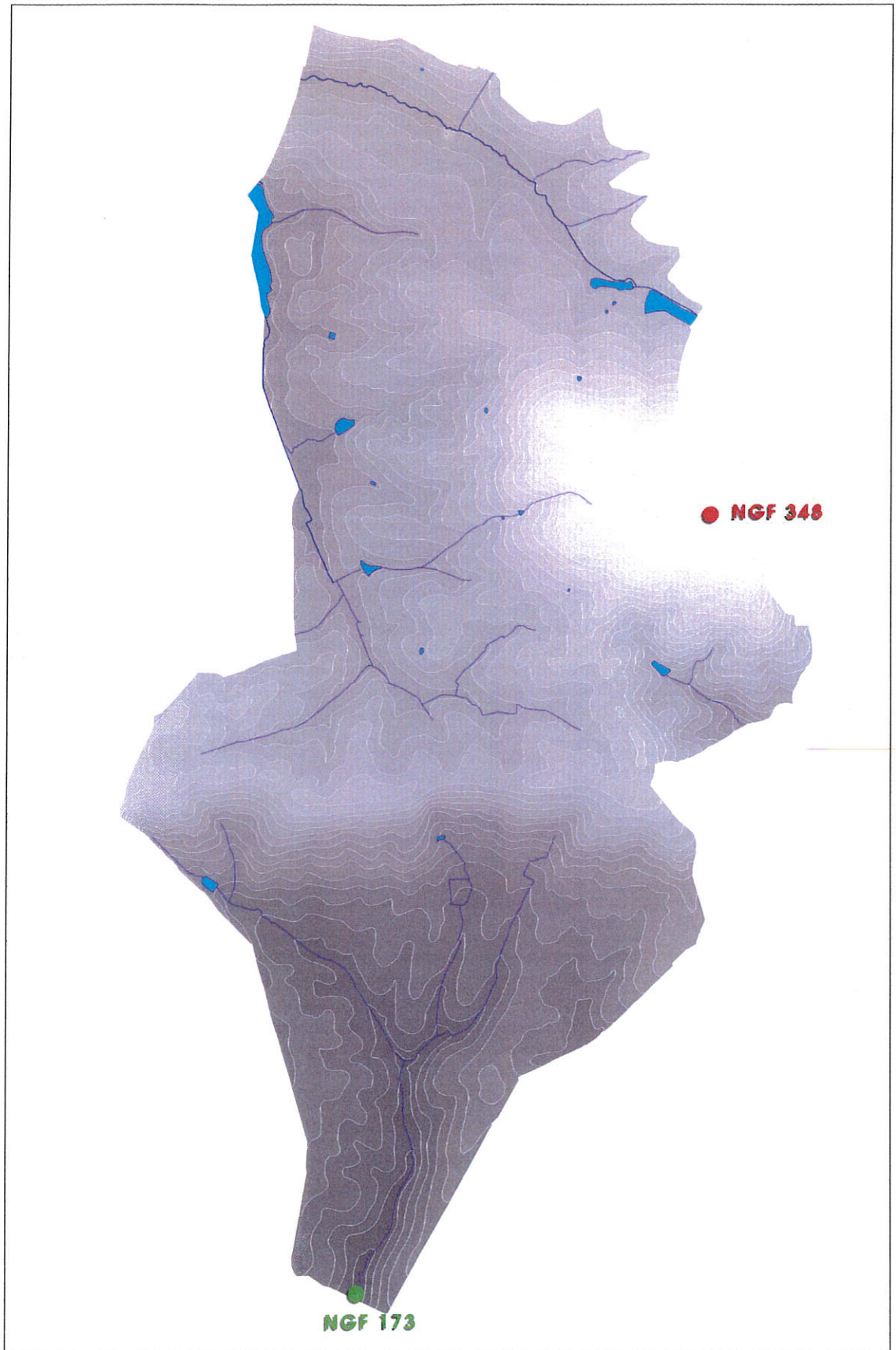


La « Montagne », point culminant du relief, très visible depuis le village ou la RD 12. Son couvert forestier ne laisse depuis son « sommet » qu'une étroite échappée du regard vers le Sud.



La forêt et le bocage à mailles serrées dominent et façonnent les paysages fermés de toute la moitié Nord du territoire communal.

LE RELIEF

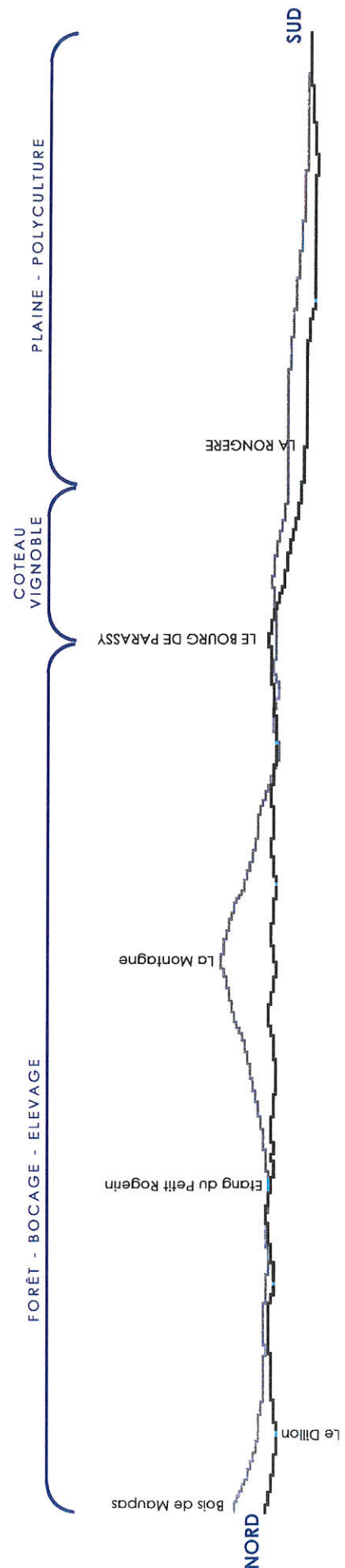


- Le coteau, formant une rupture de pente parfaitement régulière, dans une stricte orientation Ouest-Est. Parfaitement exposé plein Sud, le coteau est le domaine de la vigne.

Les paysages sont ici aussi larges et ouverts qu'ils sont courts et fermés dans le secteur Nord. Depuis la crête du coteau, se dégage un très vaste panorama, étendu jusqu'à BOURGES et au delà vers le Sud, que seules les brumes lointaines semblent limiter.

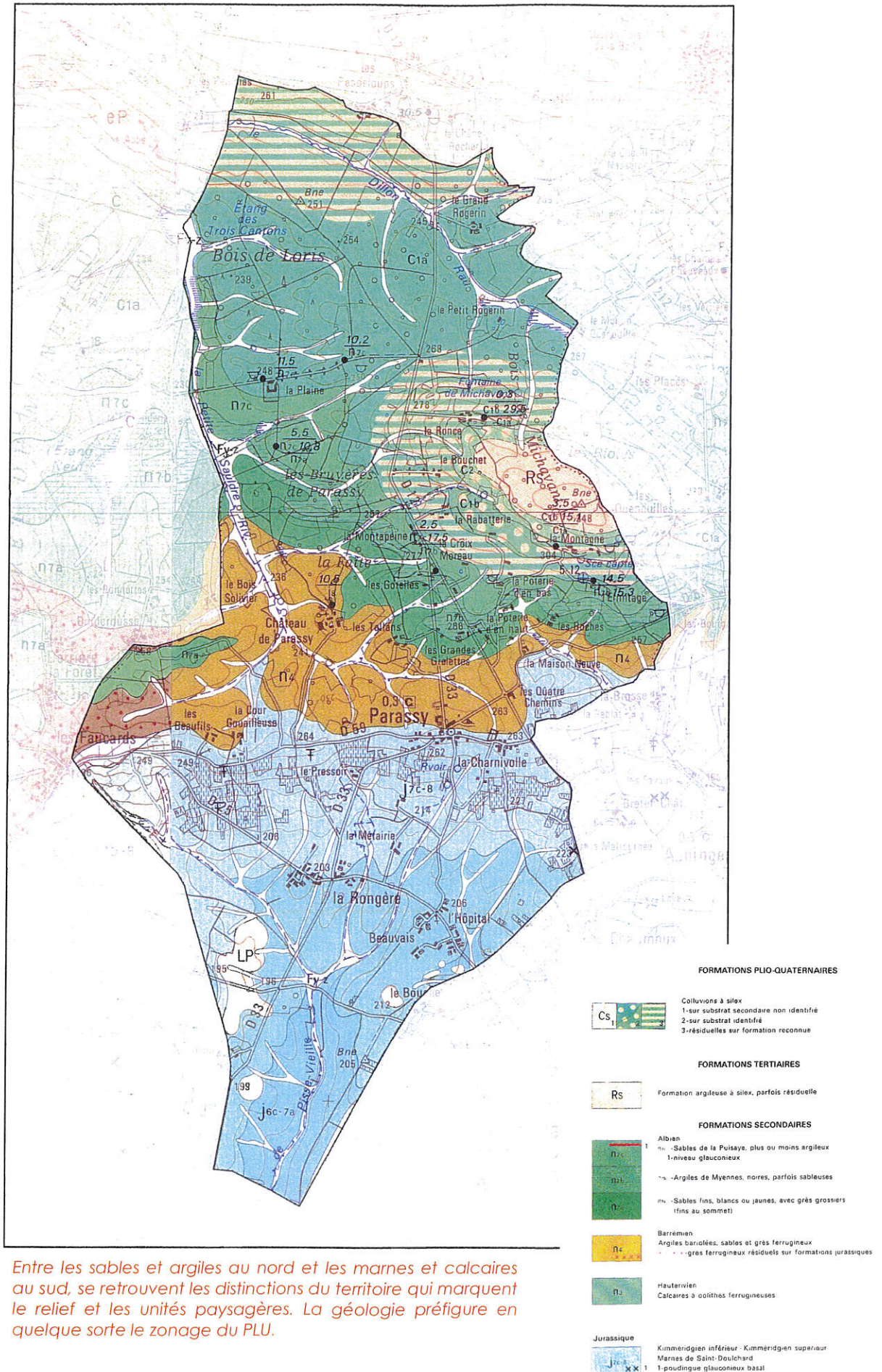


- La plaine, étendue depuis le pied du coteau jusqu'aux limites Sud du territoire, essentiellement vouée à la polyculture. Les bois sont ici rares et de petite dimension et si les haies cloisonnent encore le paysage, le maillage parcellaire est ici beaucoup plus large. Cette végétation offre peu d'obstacle à la fuite du regard. Seul le creux humide des ruisseaux favorise des continuités arbustives, d'autant plus repérables qu'elles forment les seuls accents notables du paysage.



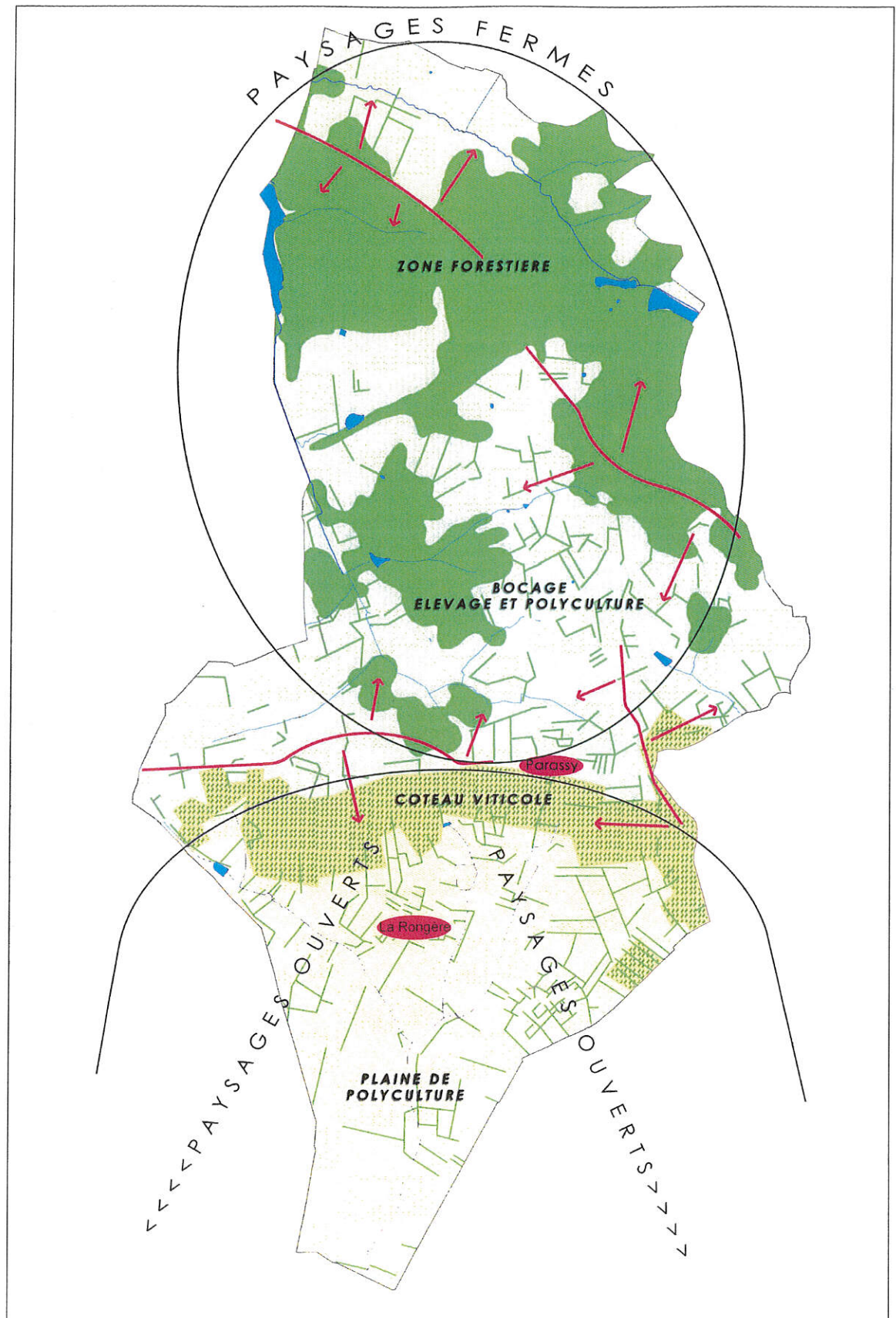
La coupe de premier plan (noire) trace le relief sur l'axe médiant Nord-Sud du territoire. La coupe d'arrière plan (grise) se situe sur la limite Est de la commune.

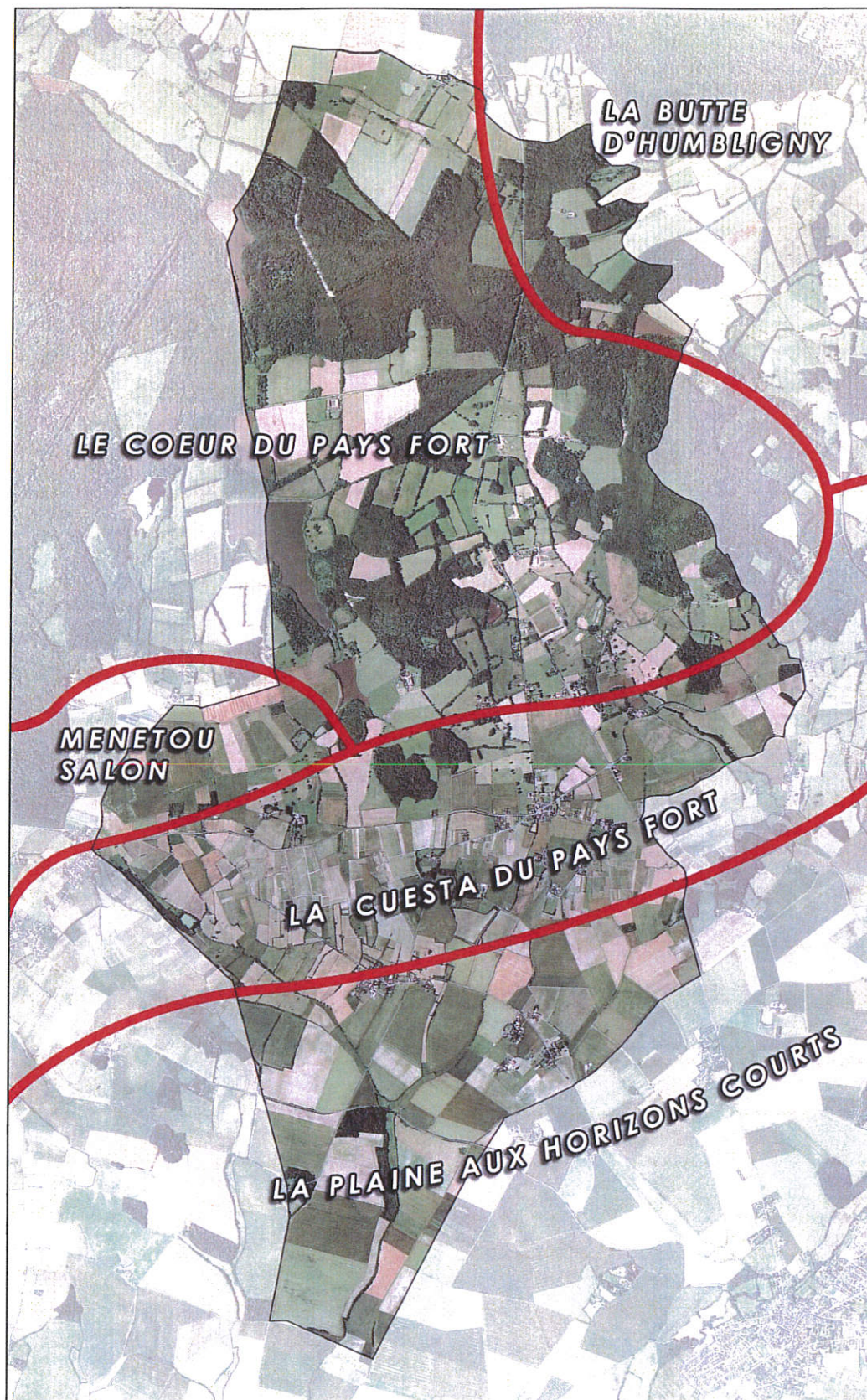
GEOLOGIE



Entre les sables et argiles au nord et les marnes et calcaires au sud, se retrouvent les distinctions du territoire qui marquent le relief et les unités paysagères. La géologie préfigure en quelque sorte le zonage du PLU.

L'ORGANISATION DES PAYSAGES





L'Atlas des Paysages du Cher (DDE du Cher-DIREN), rédigé par Pierre Girardin, classe principalement le territoire communal de PARASSY selon trois grandes unités paysagères :

- la plaine aux horizons courts (§ 4-2) :
« Cette portion de la Champagne Berrichonne se présente comme un socle calcaire, « légèrement ondulé par le creusement des petites vallées affluentes de

l'Yèvre..... La « présence de cours d'eau parallèles compose un relief orienté, au profil en ondes « successives qui lui confèrent les horizons courts qui la caractérisent : la vision ne porte « jamais au delà d'un kilomètre... »

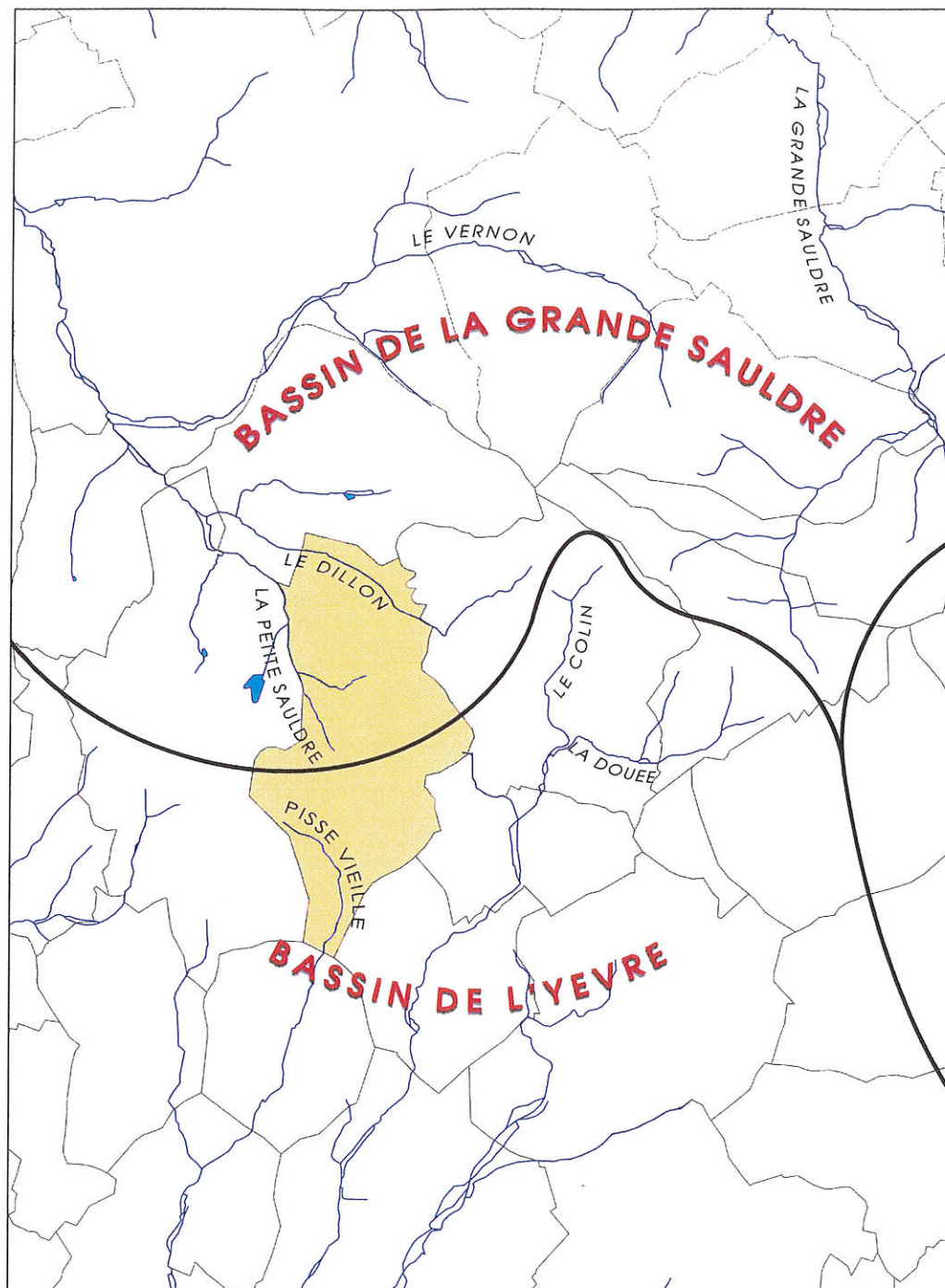
- La cuesta du Pays Fort (§ 5-4) :
« L'escarpement de la cuesta du >Crétacé marque une puissante séparation entre la « plaine de grande culture de la Champagne Berrichonne et les paysages de bois, « d'eaux vives et de bocages du Pays Fort. Lignes de partage des paysages, c'est aussi « un ensemble de sites imbriqués, linéaires dans la partie occidentale et fait de micro-« sites en écriin à l'approche du Sancerrois. Modelé par un double réseau « hydrographique né des bassins de l'Yèvre et de la Sauldre, ce paysage à la fois « complexe dans son approche interne et très simple dans une lecture à distance pose « la question de sa protection. »
- La cœur du Pays Fort (§ 5-2) :
« Un relief complexe sculpté par trois rivières du bassin de la Sauldre porte une « alternance de bois et de figures bocagères d'une grande richesse. La vigueur du relief, « la diversité des scènes paysagères(...), les promenades en forêts et la proximité des « zones viticoles font du Pays Fort un des emblèmes du département. Aux marches de « Sologne, il sait demeurer un territoire rural berrichon proche de son immémoriale « image, malgré les évolutions récentes qui conduisent vers une relative simplification « liée au recul constant du réseau de haies bocagères.... »

Deux autres unités identifiées par l'Atlas des Paysages du Cher concernent le territoire de PARASSY de façon plus marginale : Menetou-Salon (§ 6-2) et la Butte d'Humbligny (§ 5-1).



*En premier plan le revers du Pays Fort,
 En second plan la plaine ouverte sur la laquelle le réseau de haies structure d'autant plus nettement de paysage qu'il est désormais rare et fragile,
 Dans le lointain l'horizontalité absolue du paysage d'où n'émerge que la si houlette de la cathédrale de Bourges.*

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE



La ligne de partage des eaux reprend approximativement la ligne de partage des paysages, entre :

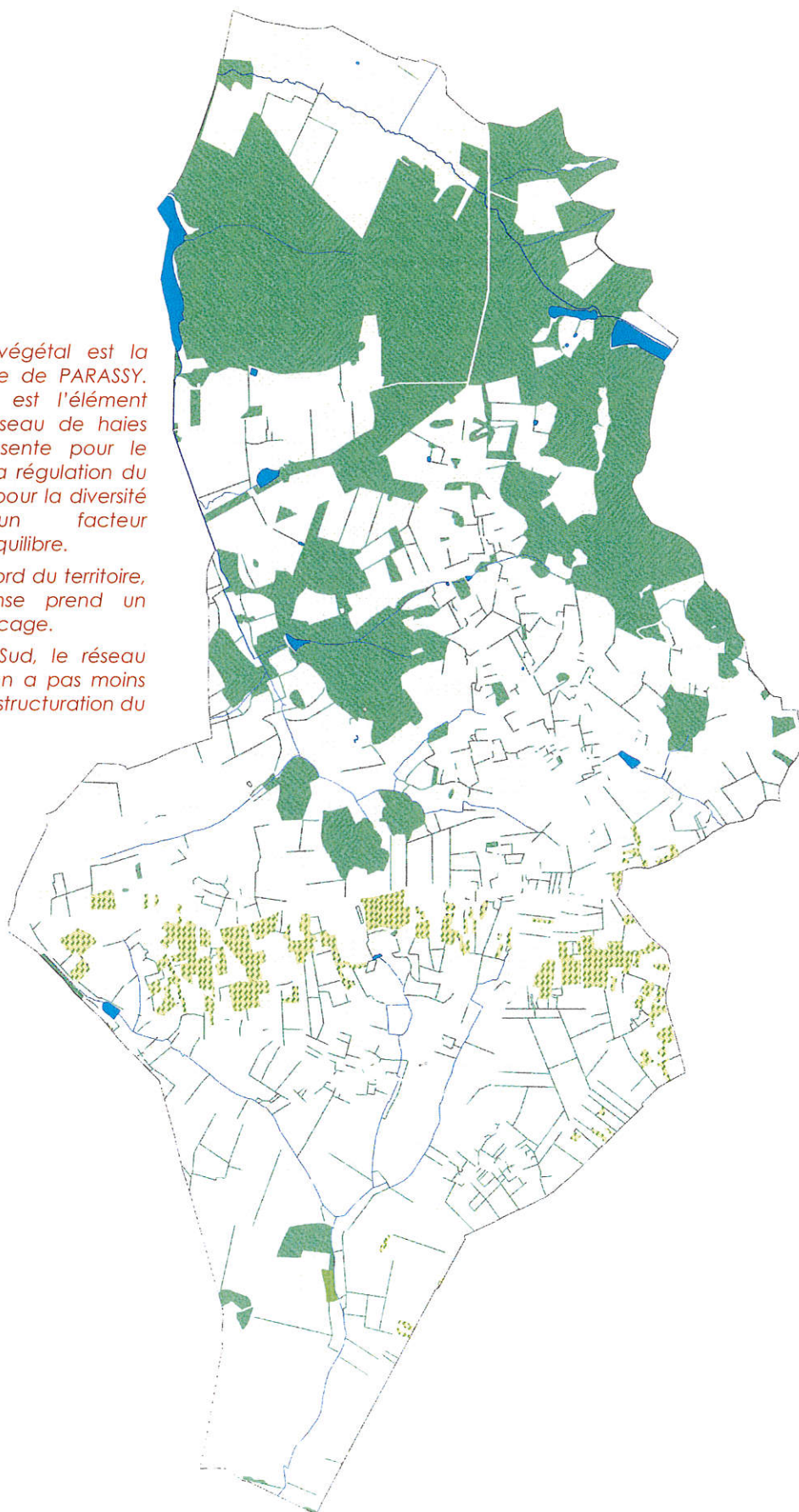
- au Nord le massif forestier, où prennent naissance les ruisseaux d'eau vive du Dillon et de la petite Sauldre, alimentant le bassin de la Grande Sauldre,
- au Sud la plaine, parcourue par de faibles ruisseaux, parfois de simple fossés, convergeant sur le ruisseau de Pisse Vieille, conduisant des eaux paresseuses vers le bassin de l'Yèvre.

LE PATRIMOINE VEGETAL

Le patrimoine végétal est la véritable richesse de PARASSY. Si la forêt en est l'élément dominant, le réseau de haies arbustives représente pour le paysage, pour la régulation du ruissellement et pour la diversité biologique un facteur déterminant d'équilibre.

Dans la partie Nord du territoire, ce réseau dense prend un caractère de bocage.

Dans la partie Sud, le réseau moins dense n'en a pas moins d'intérêt pour la structuration du paysage.



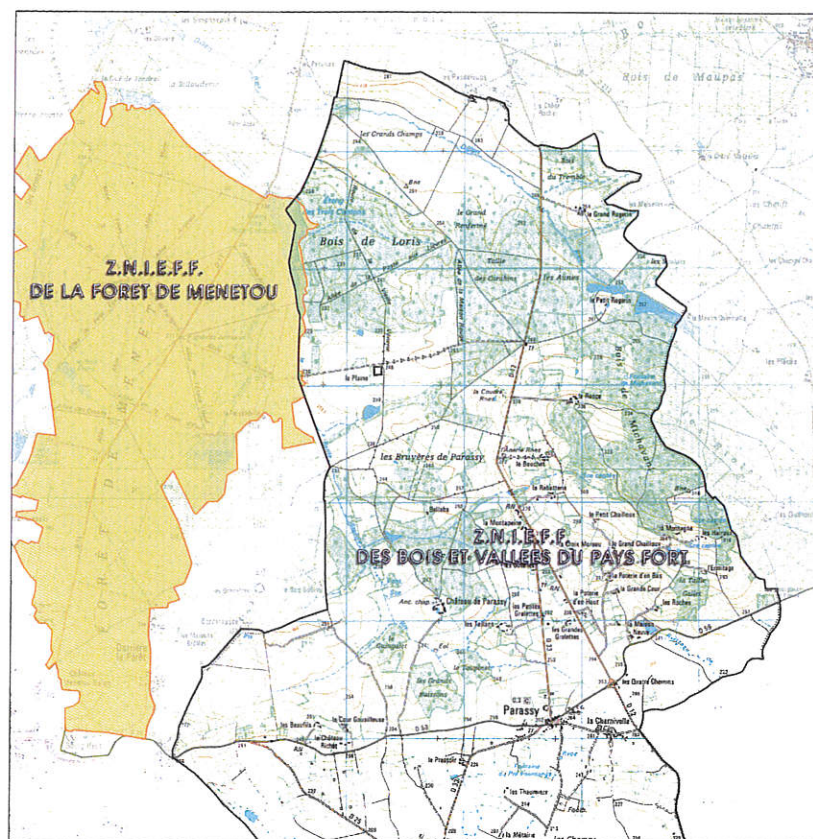
LES ZONES NATURELLES D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE ET FLORISTIQUE

Né en 1982 de la volonté du ministère de l'environnement de se doter d'un outil de connaissance du patrimoine naturel français, l'inventaire des ZNIEFF constitue une base scientifique majeure de la politique de protection de la nature.

La ZNIEFF se définit comme l'identification scientifique d'un secteur particulièrement intéressant sur le plan écologique, soit par la présence d'espèces animales ou végétales rares et menacées, soit par l'équilibre et la richesse de son écosystème.

Leur recensement, régulièrement actualisé, est organisé par le muséum d'histoire naturelle de Paris, qui gère le fichier national informatisé, et est réalisé au niveau régional par des spécialistes sous la responsabilité d'un conseil scientifique régional du patrimoine naturel.

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. L'inventaire ZNIEFF établi au plan national n'a pas de portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration du document.



Le territoire de
PARASSY est
concerné par deux
Z.N.I.E.F. :

Z.N.I.E.F.F. DES BOIS ET VALLES DU PAYS-FORT - de type 2 - N° 1014

Milieu : Collines boisées (chênaies et hêtraies). Bocages ; Vallées de rivières de 1^{ère} catégorie piscicole, prairie, friches, étangs.

Z.N.I.E.F.F. DE LA FORET DE MENETOU-SALON - de type 1 - N° 10140002

Milieu : Forêt de chênes sessiles et pédonculés sur argile à silex – Zones humides à aulnaies, frênaie. Etangs.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ces sites correspondent donc à un enjeu de préservation et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques importants, qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Ces zones de type 2 doivent faire l'objet d'une prise en compte systématique dans les programmes de développement afin de respecter la dynamique d'ensemble du milieu.

Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages de types divers sous réserve du respect des écosystèmes.

2.2 – Le bâti

La carte de répartition du bâti sur le territoire communal (page suivante) montre une certaine dispersion, mais limitée à la partie Est du territoire. Pour l'essentiel, le bâti s'agglomère sur quatre secteurs :

- le village, noyau historique de la commune, sur lequel s'est organisé autour de l'église un habitat de gros bourg en ordre continu, siège centralisé de la vie collective.
- la Charnivolle, faisant figure de satellite du village, formé d'un bâti de type rural.
- La Rongère, gros hameau constitué à partir d'implantations rurales très anciennes.
- Beauvais-l'Hopital, formé du rapprochement de grands sièges d'exploitations agricoles autour desquels se sont agglomérées des constructions plus modestes.



Alignements continus et bâtiment publics confèrent au village les attributs de la centralité.

Ailleurs, et particulièrement dans la frange Est du territoire, le bâti est très dispersé, soit qu'il se constitue de grands sièges d'exploitation agricole encore en activité, soit qu'il représente une constellation de résidences individuelles, parfois isolées. Ce bâti reste pour l'essentiel de forme traditionnelle, malgré l'ingérence çà et là de quelques pavillons plus récents.

Le mouvement d'urbanisation du dernier quart du 20^e siècle, apporte un bâti nouveau qui rompt avec la forme traditionnelle et lui juxtapose le mode pavillonnaire. Ce mouvement s'opère surtout sur les franges du village, immédiatement à l'Est et surtout à l'Ouest entre les RD 59 et 33, mais aussi plus à l'écart, sur le coteau Sud, très en contrebas du centre-bourg.

A l'évidence, dans la période de fort développement de la construction, l'opportunité foncière a dicté le sens du développement, sans souci d'économie d'espace, encore moins d'organisation ou de cohérence formelle. Le POS, mis à l'étude en 1987 et appliqué depuis 1989, est intervenu pratiquement à la fin de la période de développement et n'a pu qu'entériner cette évolution, porteuse de charges alourdies pour la collectivité.

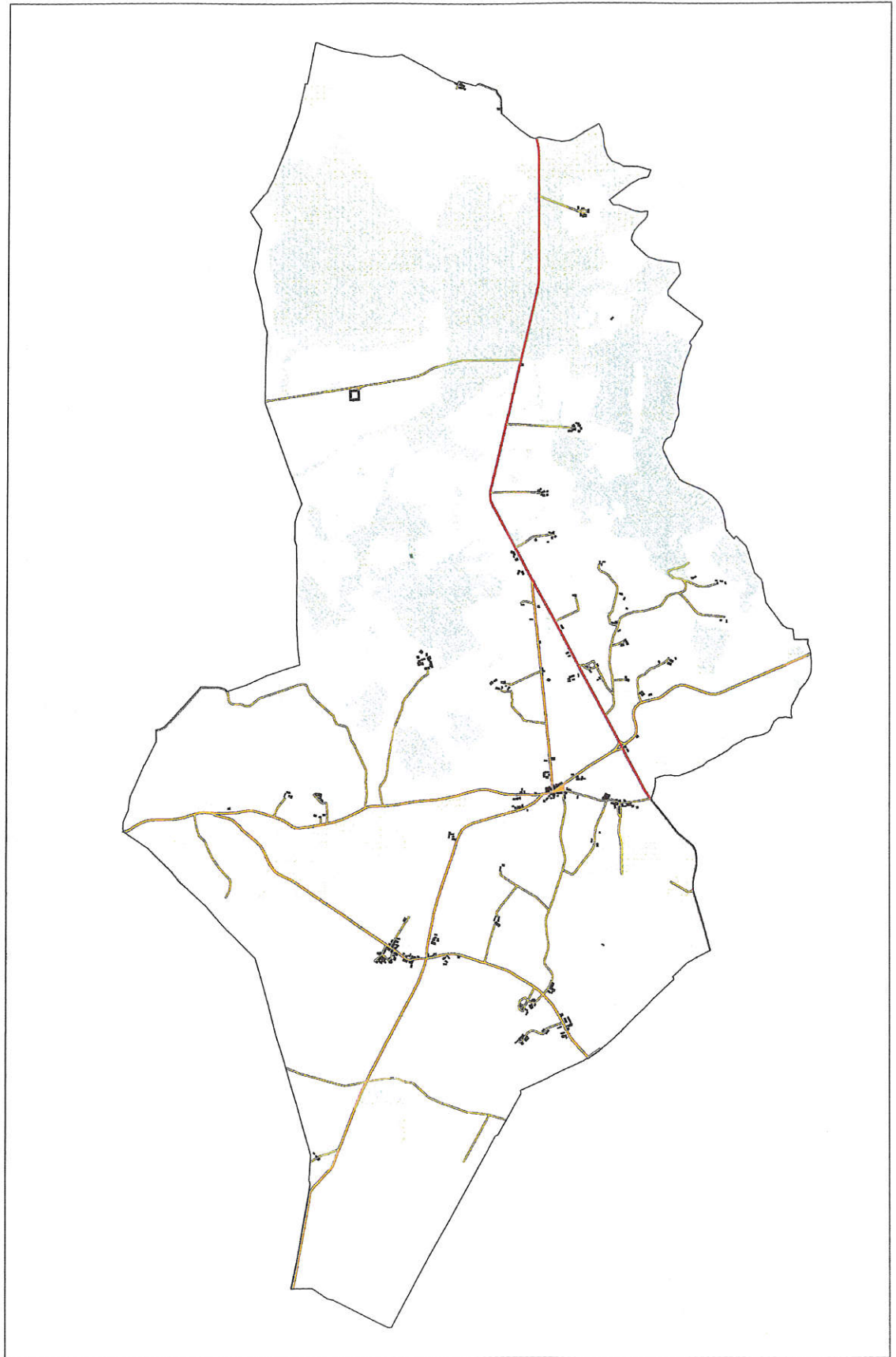


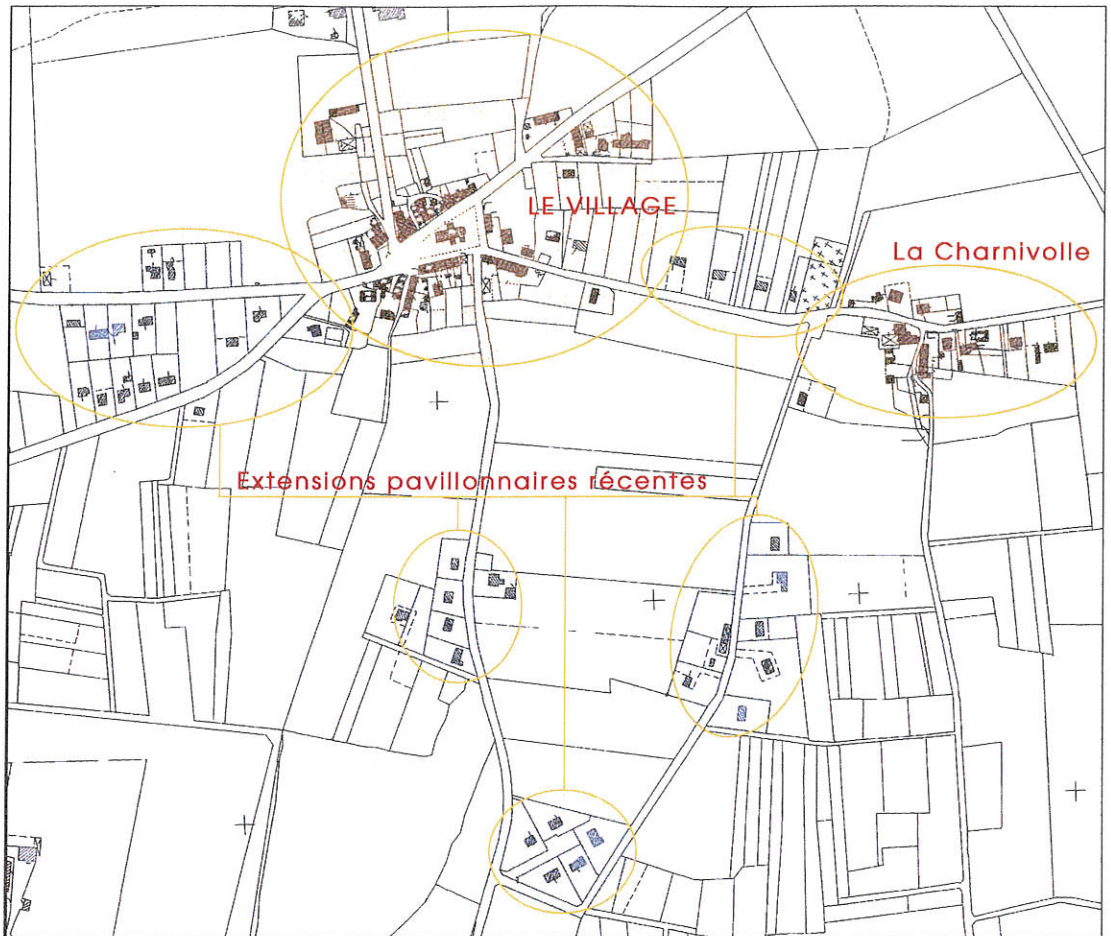
Bien à l'écart et en contrebas du village, apparaît la silhouette d'un nouvel habitat.



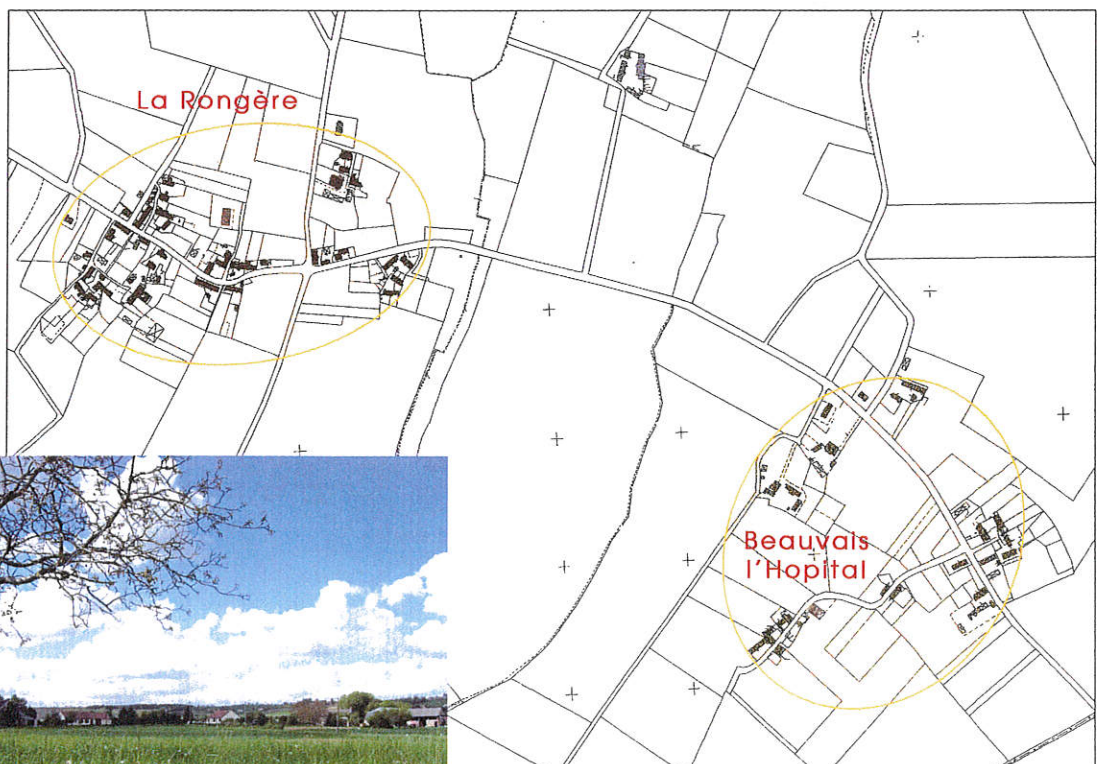
Le hameau de la Rongère, quant à lui, est peu concerné par le développement récent de l'habitat.

REPARTITION DU BATI





Si l'extension Ouest du village ou la jonction avec Charnivolle, sont « dans la nature des choses », il n'en est pas de même pour le développement Sud, résultat de l'opportunité foncière.



Le secteur « Beauvais-l'Hopital » a plus attiré la construction neuve, que le hameau de la Rongère.

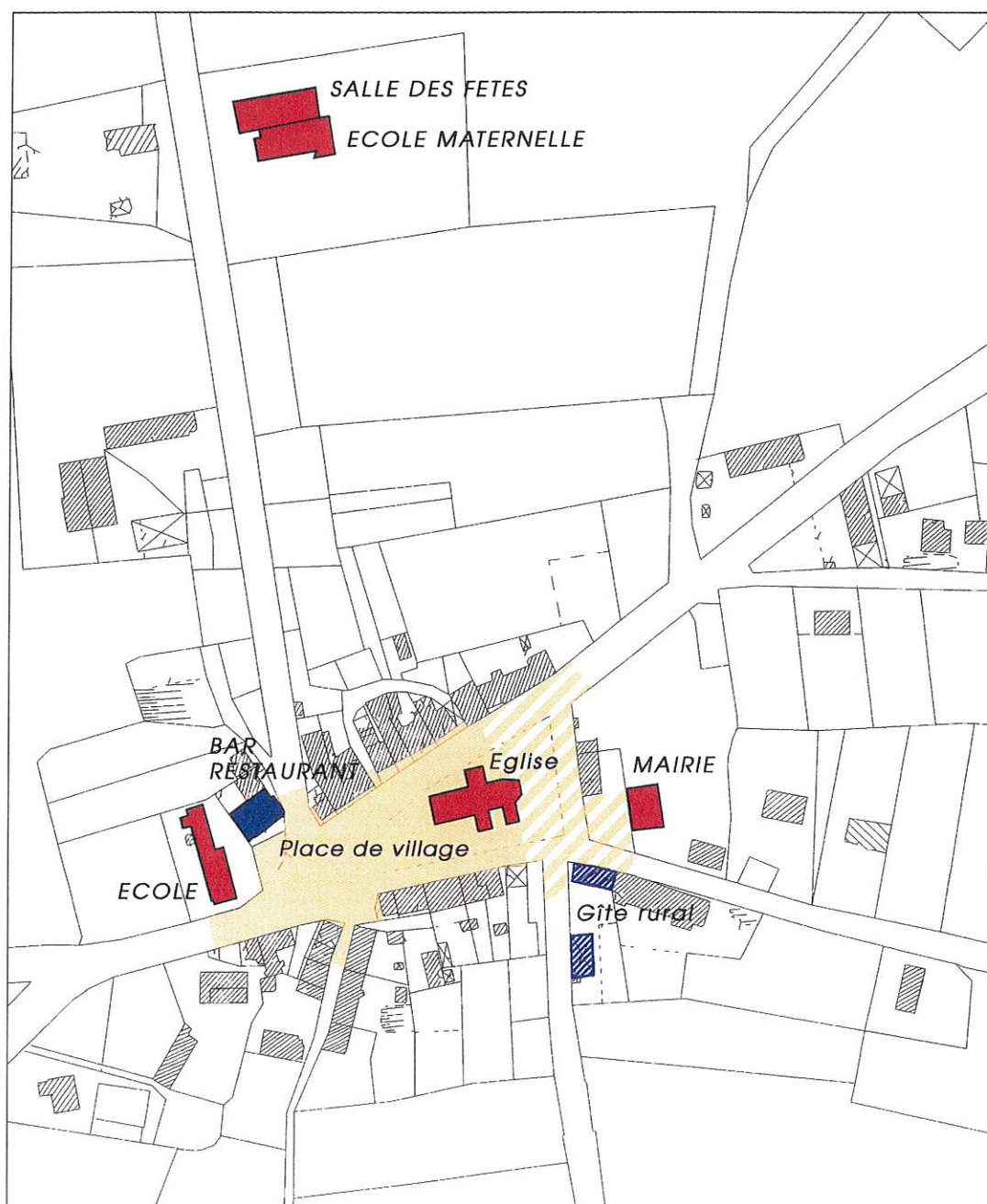
2.3 – Les fonctionnalités de l'espace urbain

Le bourg de PARASSY dispose encore « a minima » des principaux attributs d'une centralité villageoise, avec sa mairie, son école et son café-restaurant. Certes, d'autres commerces ou services de proximité font défaut, ce qui n'empêche pas le bourg de toujours représenter le lieu référent de la vie collective de la commune, non seulement par ses fonctions, mais aussi par sa configuration de place de village, bien délimitée autour de son église.

Mais cet espace central se développe une vraie cohésion villageoise, sur des alignements très restreints, qui ne se retournent jamais en îlots urbains fermés. Tous les fonds de parcelles s'ouvrent directement sur la campagne et dès la sortie du village, l'univers villageois s'efface au profit d'un habitat dispersé.

La pérennité de la centralité reste un enjeu majeur de l'évolution communale envisagée par le Projet de Aménagement et de Développement Durable.

LES STRUCTURES DU VILLAGE





Une entrée de village très traditionnelle....



Une place de village autour de son église.



L'école et le bistrot, éléments clefs du maintien d'une vie de village, à préserver à tout prix.



Au Nord comme au Sud, le village n'a pas d'épaisseur. Les arrières de la place centrale s'ouvrent directement sur la campagne.

2.4 – Les contraintes et les nuisances

La notion même de contrainte, en terme d'aménagement, peut ressortir à des appréciations très subjectives et très diverses. Il convient donc d'identifier ici les éléments matériels susceptibles de constituer des contraintes objectives pour un aménagement de l'espace bâti ou de l'espace naturel, ou de déceler des nuisances existantes ou potentielles pour l'agrément résidentiel de la commune.

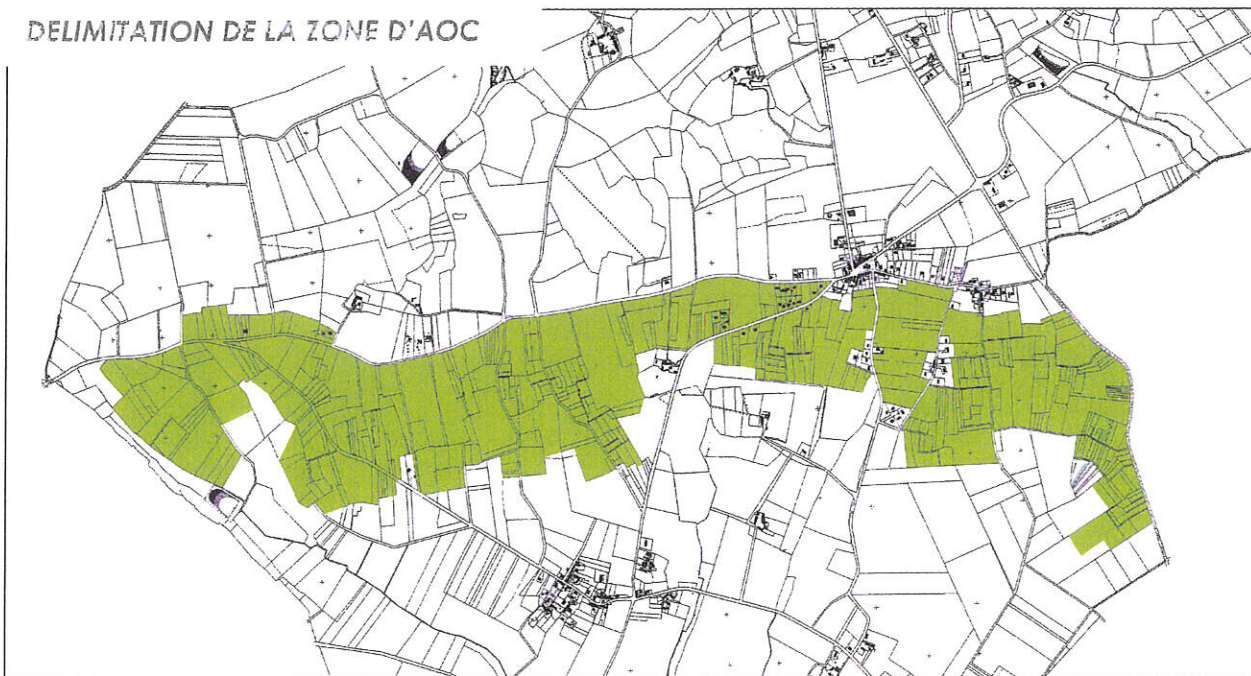
Bien souvent les contraintes du site naturel sont intégrées de longue date à l'organisation du village.

En terme de nuisances et de gênes diverses, la commune de PARASSY semble assez épargnée, et conserve un véritable attrait résidentiel. Certes la cohabitation entre une fonction résidentielle en développement, désormais dégagée de tout lien avec l'économie rurale, et le maintien des activités agricoles peut être la source de conflits. Mais les choix résidentiels en milieu rural ne sauraient prévaloir sur l'économie agricole. Les possibilités de développement résidentiel offertes par le PLU en zone naturelle, seront toujours assorties de l'affirmation de cette priorité.

A PARASSY cependant, se pose le délicat problème de l'imbrication entre la vigne et la fonction résidentielle, réel dès à présent, mais plus encore pour l'avenir du développement du village. La vigne en effet, enserre très étroitement le village. De sorte que le développement futur de celui-ci ne peut s'envisager sans empiétement sur la limite d'AOC.

Tel est le choix retenu par le Projet d'Aménagement et de développement Durable, s'interdisant l'extension de la construction sur les zones plantées en vigne, mais se l'autorisant sur les secteurs non plantés, qu'ils soient ou non classés en zone d'AOC, notamment le coteau sud du village.

DELIMITATION DE LA ZONE D'AOC

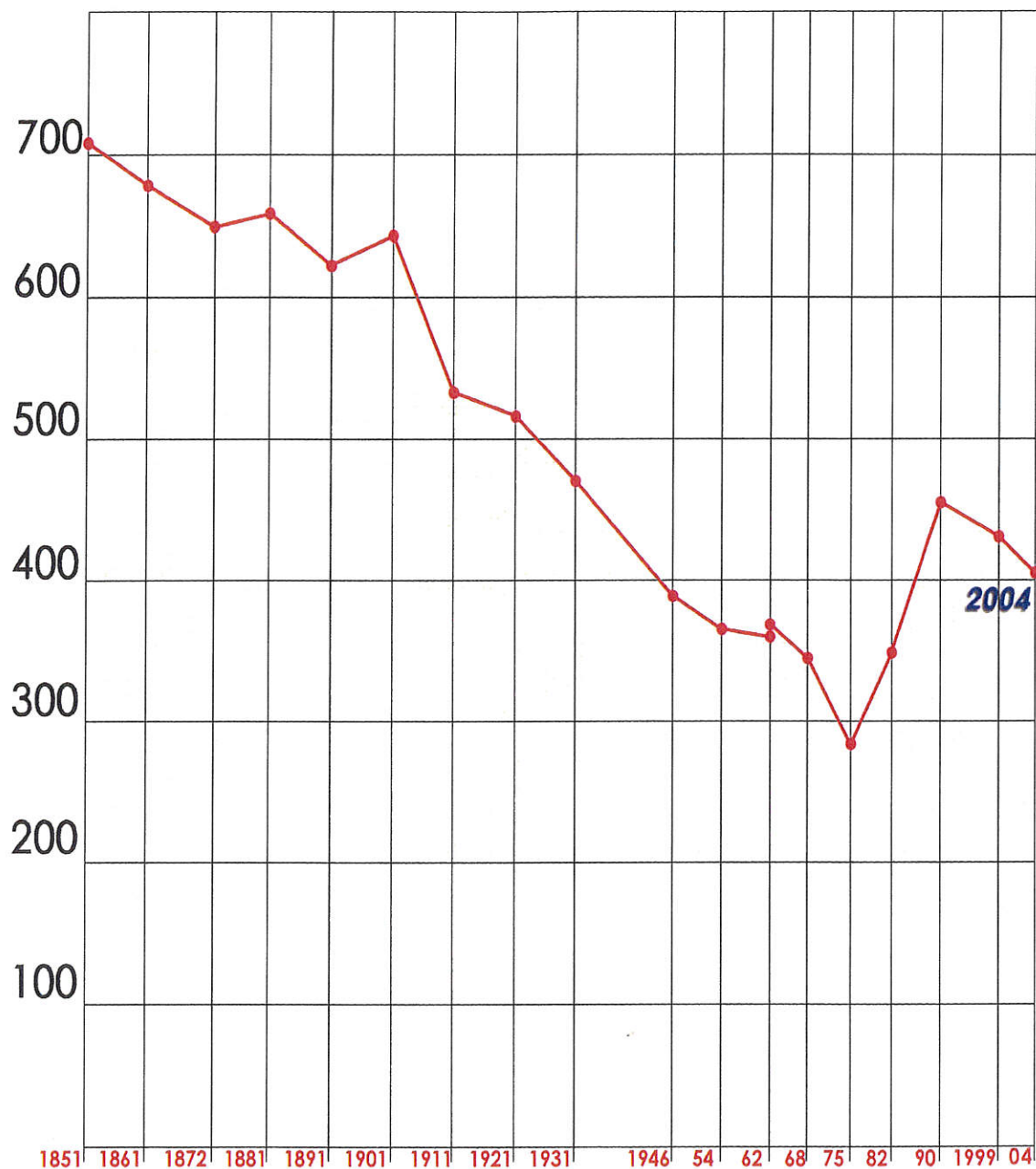


La délimitation de la zone d'A.O.C. « Menetou-Salon » empiète d'ores et déjà sur des parties urbanisées du village. Inévitablement, elle définit un cadre strict aux hypothèses de développement urbain envisagées dans le cadre du PLU.

B - DONNEES HUMAINES

1 - DEMOGRAPHIE

Evolution 1851- 2004



Au cœur d'une région profondément rurale, éloignée des grands bassins économiques, la commune de PARASSY subit de plein fouet, dès le milieu du 19^e siècle, le mouvement d'exode rural. Pendant 125 ans, sans qu'aucun événement local ne puisse l'enrayer, pratiquement sans rémission, la décroissance démographique a été continue, faisant passer la population de 706 habitants en 1851, à 293 habitants en 1975 (moins 58,5 %).

A partir de 1975, avec le développement des moyens de transport individuel, les notions de distance se modifient profondément, permettant à la commune de se re-situer dans une zone d'emplois et de révéler un nouvel attrait résidentiel.

Evolution 1968/1999

| | 1968 | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2004 |
|-------------------------------|--------|--------|-------|-------|-------|-------|
| Population sans double compte | 346 | 293 | 346 | 458 | 423 | 405 |
| Evolution absolue | -37 | -53 | 53 | 112 | -35 | -18 |
| Evolution relative | -12,79 | -15,32 | 18,09 | 32,37 | -7,64 | -4,26 |

La reprise ascendante de la courbe démographique est très marquée et se maintient à un rythme soutenu pendant 15 ans (plus 3,75 % par an, en moyenne de 1975 à 1990). En revanche, à partir de 1990, la décroissance se manifeste à nouveau pour des raisons qui apparaissent clairement dans le détail d'évolution entre les soldes naturel et migratoire.

Solde naturel et solde migratoire

| | Naissances | Décès | Solde naturel | Solde migratoire | Solde total |
|-----------|------------|-------|---------------|------------------|-------------|
| 1962/1968 | 27 | 39 | -12 | -25 | -37 |
| 1968/1975 | 20 | 36 | -16 | -37 | -53 |
| 1975/1982 | 37 | 39 | -2 | 55 | 53 |
| 1982/1990 | 42 | 29 | 13 | 99 | 112 |
| 1990/1999 | 35 | 29 | 6 | -41 | -35 |

C'est évidemment l'apport de population extérieure qui entraîne cette reprise de croissance. Jusqu'en 1975, les soldes naturel et migratoire se cumulent dans le sens négatif. Dès 1982 en revanche, le solde naturel n'est plus que faiblement négatif, alors que le solde migratoire devient fortement positif, entièrement porté par le mouvement d'urbanisation.

Dans la période suivante (1982-1990), les deux soldes se cumulent cette fois dans le sens positif, entraînant la plus forte progression démographique jamais constatée à PARRASSY.

Conséquence de la soudaineté des mouvements de population et de leur simultanéité, les générations arrivées dans le même temps, évoluent et vieillissent dans le même temps. Les enfants nés de ces populations nouvelles arrivées dans les années 1975-1982, sont devenus de jeunes adultes en 1999. Pour la plupart, ils n'ont pas trouvé sur la commune les moyens d'établir leur autonomie. De sorte que de 1990 à 1999, le mouvement d'urbanisation s'étant fortement ralenti, c'est cette fois le solde migratoire qui redevient négatif alors que le solde naturel n'est plus que faiblement positif. Bien que le détail n'en soit pas disponible au moment de la rédaction de ces lignes, il semble probable que la poursuite de la décroissance constatée en 2004, procède des mêmes évolutions.

Age de la population : évolution 1982/1999

| | 1982 | | 1990 | | 1999 | | 2004 | Le Cher |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | % | en 1999 |
| 0-19 ans | 97 | 27,64 | 158 | 34,50 | 116 | 27,04 | 21,20 | 22,48 |
| 20-39 ans | 105 | 29,91 | 127 | 27,73 | 108 | 25,17 | 27,70 | 24,84 |
| 40-59 ans | 67 | 19,09 | 97 | 21,18 | 133 | 31,00 | 34,80 | 26,65 |
| 60-74 ans | 55 | 15,67 | 40 | 8,73 | 47 | 10,96 | | 16,24 |
| 75 ans et + | 27 | 7,69 | 36 | 7,86 | 25 | 5,83 | 16,30 | 9,79 |
| TOTAL | 351 | 100,00 | 458 | 100,00 | 429 | 100,00 | 100,00 | 100 |
| Indice de jeunesse | 1,18 | | 2,07 | | 1,61 | | 1,30 | 0,86 |

Indice de jeunesse : Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans.

L'évolution de l'âge de la population confirme de manière patente le constat précédent. Spectaculaire, est la progression des moins de 20 ans entre 1982 et 1990. Non moins notable, est le reflux de cette même tranche d'âge entre 1990 et 1999, largement confirmé en 2004.

De 1990 à 2004, ce sont les tranches d'âges adultes, en âge d'activité, qui progressent le plus et particulièrement la tranche des 40/59 ans, ce qui se vérifie dans l'évolution des la population active.

Malgré cela, au regard des moyennes départementales, PARASSY conserve un indice de jeunesse élevé, mais qui tient plus désormais à la une faible représentation des tranches âges au-delà de 60 ans, qu'à la présence des moins de 20 ans, en net recul.

Taille des ménages

| Ménages de : | 1982 | | 1990 | | 1999 | | Le Cher en 1999 |
|------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % | |
| 1 personne | 33 | 25,38 | 38 | 23,75 | 37 | 22,56 | 30,80 |
| 2 personnes | 34 | 26,15 | 41 | 25,63 | 61 | 37,20 | 34,44 |
| 3 personnes | 23 | 17,69 | 24 | 15,00 | 23 | 14,02 | 15,86 |
| 4 personnes | 27 | 20,77 | 34 | 21,25 | 27 | 16,46 | 12,52 |
| 5 personnes | 8 | 6,15 | 15 | 9,38 | 9 | 5,49 | 4,48 |
| 6 personnes et + | 5 | 3,85 | 8 | 5,00 | 7 | 4,27 | 1,91 |
| TOTAL | 130 | 100,00 | 160 | 100,00 | 164 | 100,00 | 100,00 |
| Taille moyenne | 2,66 | | 2,86 | | 2,57 | | 2,37 |

La cohérence des mouvements démographiques est véritablement d'une grande clarté à PARASSY. La taille moyenne des ménages progresse très logiquement en 1990 et diminue tout aussi logiquement en 1999. Ici pas de mouvement très spectaculaire, mais il est notable de constater en 1999, que toutes les catégories décroissent en chiffres relatifs comme en nombres absolus, sauf la catégorie de ménages de 2 personnes. Les enfants ont décidément quitté le foyer familial. Le recensement de 2004 confirme le desserrement familial, avec un nombre moyen de personnes par ménage qui s'établit à 2,38.

En 1999, le comparatif avec les moyennes départementales révèle cependant que la commune résiste aux grandes tendances, avec un nombre de ménages de 1 personne qui ne progresse pas et reste très bas, et une proportion des grands ménages (4 personnes et plus) qui reste élevée.

2 - LE LOGEMENT

Evolution des résidences 1975 / 1999

| | 1975 | 1982 | 1990 | 1999 | 2004 |
|-----------------------------|------|-------|--------|--------|--------|
| Résidences principales | 113 | 130 | 160 | 164 | 170 |
| Evolution absolue | / | 17 | 30 | 4 | 6 |
| Evolution relative | / | 15,04 | 23,08 | 2,50 | 3,66 |
| Evolution relative annuelle | / | 2,15 | 2,88 | 0,28 | 0,73 |
| Personnes par logement | 2,59 | 2,66 | 2,86 | 2,57 | 2,38 |
| Residences secondaires | 17 | 26 | 25 | 32 | 23 |
| Evolution absolue | / | 9 | -1 | 7 | -9 |
| Evolution relative | / | 52,94 | -3,85 | 28,00 | -28,13 |
| Evolution relative annuelle | / | 7,56 | -0,48 | 3,11 | -5,63 |
| Logements vacants | 28 | 32 | 25 | 19 | 23 |
| Evolution absolue | / | 4 | -7 | -6 | 4 |
| Evolution relative | / | 14,29 | -21,88 | -24,00 | 21,05 |
| Evolution relative annuelle | / | 2,04 | -2,73 | -2,67 | 4,21 |
| Total des logements | 158 | 188 | 210 | 215 | 216 |
| Evolution absolue | / | 30 | 22 | 5 | 1 |
| Evolution relative | / | 18,99 | 11,70 | 2,38 | 0,47 |
| Evolution relative annuelle | / | 2,71 | 1,46 | 0,26 | 0,09 |

Sans surprise, l'évolution du nombre de résidences principales est presque parallèle à l'évolution démographique, avec cependant une nuance importante dans la période 1990-2004, qui voit les résidences principales poursuivre (modérément) leur progression alors que la population diminue.

Les résidences secondaires en légère augmentation entre 1990 et 1999, diminuent en 2004. Il semble probable que ce recul s'opère par la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

L'évolution des logements vacants est peu caractérisée, mais cette catégorie comptabilise aussi bien des logements neufs non-occupés au moment du recensement que des logements à l'abandon. Il paraît là encore très probable qu'existe sur la commune, un fond incompressible de logements inhabitables depuis de longues années et qu'il serait intéressant d'identifier pour une recherche de réhabilitation du patrimoine ancien.

A la suite de 15 années de développement, la décennie 1990 marque donc un fort ralentissement de la construction de résidences principales. Cependant, les chiffres du tableau ci-dessous apportent un correctif aux chiffres du tableau précédent.

Age des résidences principales en 1999

| | RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES : | | | | | | | TOTAL |
|-----------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|--------|
| | avant 1915 | de 1915 à 1948 | de 1949 à 1967 | de 1968 à 1974 | de 1975 à 1981 | de 1982 à 1989 | de 1990 à 1999 | |
| Nombre | 71 | 6 | 4 | 4 | 29 | 37 | 13 | 164 |
| % | 43,29 | 3,66 | 2,44 | 2,44 | 17,68 | 22,56 | 7,93 | 100,00 |
| Moyenne départ. | 29,86 | 12,38 | 14,54 | 13,35 | 13,01 | 10,64 | 6,21 | 100,00 |

Il apparaît en effet que si le nombre de résidences principales n'a progressé que de 4 unités entre 1990 et 1999, dans le même temps, ce sont 13 logements nouveaux qui ont été édifiés. L'activité de construction neuve n'a donc pas été nulle pendant la décennie 1990. Elle reste même supérieure en valeur relative à la moyenne départementale, comme l'ont été les deux périodes précédentes.

Par ailleurs, 11 résidences principales nouvelles ont été achevées entre 1999 et 2004, ce qui double presque rythme de construction des dix dernières années du 20^e siècle.

Statut d'occupation des logements

| | Propriétaires occupants | | Locataires du privé | | Locataires logements HLM | | Logés gratuitement | | TOTAL | |
|------|-------------------------|-------|---------------------|-------|--------------------------|------|--------------------|-------|-------|--------|
| | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % | Nbre | % |
| 1990 | 120 | 75,00 | 21 | 13,13 | 0 | 0,00 | 19 | 11,88 | 160 | 100,00 |
| 1999 | 121 | 73,78 | 34 | 20,73 | 0 | 0,00 | 9 | 5,49 | 164 | 100,00 |
| 2004 | 137 | 80,59 | 28 | 16,47 | 0 | 0,00 | 5 | 2,94 | 170 | 100,00 |

Les habitants de PARASSY sont très majoritairement propriétaires de leur logement, dans une proportion qui ne cesse de croître. PARASSY reste dans ce domaine loin d'une situation d'équilibre, avec pour conséquence une très faible rotation de population et le vieillissement sur place des propriétaires, plus captifs que les locataires.

Pour l'avenir de la commune, une amélioration de la mixité sociale, au travers d'un accroissement du patrimoine locatif pourrait être gage d'un meilleur brassage des générations et donc d'une meilleure dynamique démographique.

3 - L'ECONOMIE ET EMPLOIS

Les actifs au lieu de résidence

| | 1982 | 1990 | 1999 | 2004 |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|
| TOTAL DES ACTIFS | 168 | 175 | 212 | 222 |
| dont occupés | 160 | 160 | 187 | 202 |
| dont chômeurs | 8 | 10 | 25 | 20 |
| Taux de chômage | 4,76 | 5,71 | 11,79 | 9,01 |
| Taux d'actifs/population totale | 48,55 | 38,20 | 50,11 | 54,81 |
| Taux d'actifs du département | 42,20 | 43,41 | 43,97 | / |

Ici se retrouve très exactement les mouvements de population consécutifs au mouvement d'urbanisation. En 1990, point culminant de ce mouvement, les enfants sont nombreux et le taux d'actifs chute très fortement. En 1999 et surtout en 2004, bien des enfants ont quitté le foyer familial et le taux d'actifs dépasse le seuil des 50 %, chiffre nettement remarquable par comparaison avec la moyenne départementale.

La progression du taux de chômage en 1999 est également notable, doublé par rapport à 1999. Il s'atténue en 2004, aussi bien en valeur absolue que relative.

Migrations journalières

| | Actifs ayant un emploi | Travaillant dans la/le même : | | | | | |
|------|------------------------|-------------------------------|-------|-------------|-------|------------------|------|
| | | commune | | département | | hors département | |
| | | Nombre | % | Nombre | % | Nombre | % |
| 1990 | 165 | 52 | 31,52 | 111 | 67,27 | 2 | 1,21 |
| 1999 | 187 | 33 | 17,65 | 141 | 75,40 | 13 | 6,95 |

La population active de PARASSY trouve très majoritairement son emploi hors de la commune, plus encore en 1999 qu'en 1990. Si l'ensemble du département et notamment les communes les plus proches (Bourges, Menetou, Les Aix d'Angillon, Rians), accueille la plus grande part de ces migrants journaliers, il est notable que la part des emplois « hors département » augmente de manière sensible.

Catégories socio-professionnelles des actifs au lieu de résidence

| | 1982 | | 1990 | | 1999 | |
|--------------------------------------|------|--------|------|--------|------|--------|
| | Nbr | % | Nbr | % | Nbr | % |
| Agriculteurs exploitants | 52 | 26,00 | 28 | 16,67 | 20 | 9,43 |
| Commer, artisans, chefs d'entreprise | 16 | 8,00 | 12 | 7,14 | 16 | 7,55 |
| Prof, intellectuelles, cadres sup. | 16 | 8,00 | 8 | 4,76 | 16 | 7,55 |
| Prof, intermédiaires, cadres moyens | 40 | 20,00 | 36 | 21,43 | 56 | 26,42 |
| Employés | 32 | 16,00 | 44 | 26,19 | 24 | 11,32 |
| Ouvriers | 44 | 22,00 | 40 | 23,81 | 80 | 37,74 |
| TOTAL | 200 | 100,00 | 168 | 100,00 | 212 | 100,00 |

Pour une commune de la taille de PARASSY, la faiblesse des quantités analysées rend évidemment l'analyse statistique aléatoire. Bien souvent cependant, les tendances qui se dégagent du constat local sont en accord avec les tendances générales. A PARASSY, un seul mouvement est en accord avec les tendances générales : le net reflux des emplois agricoles.

Mais alors que se retrouve presque toujours et partout le recul des emplois de production au bénéfice des emplois de service, à PARASSY c'est l'inverse qui se produit avec le doublement des emplois ouvriers. Or, aucune conjoncture locale particulière ne permet d'expliquer cet afflux.

Emplois au lieu de travail

| | 1990 | | 1999 | |
|------------------------|------|--------|------|--------|
| | Nbre | % | Nbre | % |
| Total des emplois | 60 | 100,00 | 49 | 100,00 |
| dont salarié du public | 8 | 13,33 | 6 | 12,24 |
| dont salariés du privé | 12 | 20,00 | 20 | 40,82 |
| dont non-salariés | 40 | 66,67 | 23 | 46,94 |
| AGRICULTURE | 32 | 53,33 | 24 | 33,33 |
| INDUSTRIE | | | | |
| CONSTRUCTION | 4 | 6,67 | 20 | 27,78 |
| TERTIAIRE | 24 | 40,00 | 28 | 38,89 |
| TOTAL | 60 | 100,00 | 72 | 100,00 |

Les statistiques sur l'emploi au lieu de travail seraient précieuses, si d'un constat à l'autre les chiffres ne comportaient pas d'incohérence sur l'année 1999. En effet, le tableau général des emplois comptabilise 49 emplois en 1999, tandis que le tableau de répartition par secteur

d'activité en mentionne 72 (!?). Dans un cas, le nombre des emplois offerts sur la commune diminue, dans l'autre il augmente.

Seule constante sans doute fiable, le recul des emplois agricoles, confirmé par les chiffres du recensement agricole de l'année 2000, exposé dans le paragraphe suivant.

4 - LE SECTEUR AGRICOLE (Résultats des recensements agricoles de 1979, 1988 et 2000)

Evolution des exploitations selon leur nombre et leur taille moyenne de 1979 à 2000

| | Nombre d'exploitations | | | Superficie moy, en ha | | |
|---------------------------------|------------------------|------|------|-----------------------|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Exploitations professionnelles | 18 | 14 | 12 | 54 | 71 | 79 |
| Autres exploitations | 23 | 16 | 12 | 4 | 5 | 4 |
| Toutes exploitations | 41 | 30 | 24 | 26 | 36 | 42 |
| Exploitations de 100 ha et plus | c | 5 | 4 | c | 120 | 146 |

c : résultat confidentiel non-publié.

NB : la superficie des exploitations dont le siège est sur la commune, inclue les terres situées hors de la commune. Ce n'est donc que par hypothèse que les tendances qui se dégagent de ces statistiques peuvent être extrapolées au seul territoire communal.

La superficie agricole utilisée sur la commune en 2000 est de 1 561 hectares, soit « seulement » 60 % de la superficie totale de la commune, le reste de la zone naturelle étant surtout constitué de bois.

Depuis 1979, à PARASSY comme ailleurs, se poursuit le mouvement de concentration de l'activité agricole, traduit par un nombre décroissant d'exploitations et une augmentation de leur superficie moyenne.

Evolution des surfaces agricoles de 1979 à 2000

| | Nombre d'exploitations | | | Superficie en ha | | |
|----------------------------------|------------------------|------|------|------------------|-------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Superficie agricole utilisée | 41 | 30 | 24 | 1 068 | 1 073 | 998 |
| Terres labourables | 31 | 17 | 15 | 584 | 527 | 551 |
| dont céréales | 21 | 14 | 13 | 390 | 274 | 292 |
| Superficie fourragère principale | 37 | 24 | 15 | 635 | 584 | 488 |
| dont toujours en herbe | 30 | 23 | 15 | 454 | 523 | 426 |
| Oléagineux | 0 | 10 | 8 | 0 | 189 | 164 |
| Protéagineux | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Vignes | 33 | 20 | 17 | 26 | 21 | 20 |
| Jachères | 4 | 4 | 10 | 7 | 2 | 34 |

Si la taille moyenne des exploitations tend à croître, il demeure que les superficies totales de production sont en stagnation (polyculture) ou en diminution (élevage et vigne).

A l'inverse, conséquence des politiques agricoles européennes, les superficies de jachères sont en progression.

S'agissant de la vigne, la diminution des superficies exploitées peut paraître paradoxale à l'intérieur d'une aire d'appellation d'origine dont le prestige ne cesse de s'entendre. Cependant, les efforts de viticulteurs tendent toujours plus vers une amélioration qualitative qui peut sans doute expliquer un repli quantitatif.

Evolution du cheptel de 1979 à 2000

| | Nombre d'exploitations | | | Effectifs | | |
|-------------------|------------------------|------|------|-----------|------|------|
| | 1979 | 1988 | 2000 | 1979 | 1988 | 2000 |
| Total bovins | 21 | 13 | 8 | 676 | 558 | 527 |
| dont total vaches | 21 | 13 | 6 | 345 | 80 | 240 |
| Total volailles | 32 | 20 | 7 | 795 | 463 | 250 |
| Vaches laitières | 17 | 7 | c | 154 | 66 | c |
| Chèvres mères | 13 | 5 | c | 238 | 88 | c |
| Brebis mères | 4 | c | c | 63 | c | c |

Le nombre d'exploitations en baisse, la réduction des superficies fourragères et surtout le recul des effectifs des cheptels, traduisent un net reflux des activités d'élevage sur la commune.

Cette tendance n'a pas encore de conséquence visible sur le paysage bocager, sans doute parce qu'elle ne s'est pas traduite par une progression inverse de la polyculture. Il demeure que la poursuite d'un tel mouvement pourrait avoir à terme des effets négatifs pour le patrimoine végétal, effets que le P.L.U. doit prévenir.



Vignes.....



Labourages....



Pâturages....

DEUXIEME PARTIE – LES OBJECTIFS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Comme de nombreux villages de France, PARASSY a été confronté à un profond bouleversement sociodémographique qui a vu en quelques décennies sa population rurale se transformer en population urbaine « déplacée à la campagne ».

Désormais, la population de PARASSY est majoritairement résidente, sans lien professionnel direct, ou même indirect sur la commune. Le nombre d'exploitations agricoles a été divisé par 2 en vingt ans, ce qui n'empêche pas l'activité viticole de maintenir son haut niveau qualitatif.

A 20 minutes de BOURGES, PARASSY est aujourd'hui une commune « recherchée », pour la qualité exceptionnelle de son site naturel, pour la qualité de son village traditionnel et la tranquillité de ses hameaux.

Bien entendu, cet attrait a pour conséquence la raréfaction du foncier et de l'immobilier et son corollaire en matière de coût.

La décision prise par le Conseil Municipal de PARASSY d'engager l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme vise donc en premier lieu une diversification de l'offre foncière, dans les conditions qui garantissent la préservation des atouts de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document n° 2) définit 5 thèmes d'action principaux :

1 – UN DEVELOPPEMENT LEGITIME ET NECESSAIRE

Comme tout village qui tient à la pérennité de sa vie sociale, PARASSY aspire à un développement équilibré, qui lui permette de se renforcer sans mettre en cause son caractère rural, sans préjudice pour son attrait résidentiel, sans porter atteinte aux qualités exceptionnelles de son environnement naturel.

Au cours du dernier quart du 20^e siècle, le rythme moyen de la construction neuve sur PARASSY a été de 3,2 logements par an.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable envisage donc une hypothèse quantitative de création de 3 à 4 résidences principales nouvelles par an, permettant d'assurer le renouvellement nécessaire de la structure bâtie et de la démographie. Le parc de résidences principales devrait donc s'accroître de 30 à 40 logements dans les dix prochaines années, essentiellement par la construction de logements neufs et, plus modestement, par la reconquête de logements ou de locaux vacants, car dans ce domaine, les possibilités sont restreintes.

2 – AFFIRMER LA PREEMINENCE DU VILLAGE ET LA COHESION DU DEVELOPPEMENT

Le développement de PARASSY doit répondre prioritairement à un objectif de renforcement du village, lieu social majeur de la commune. C'est donc par l'extension des structures existantes que doit s'opérer ce renforcement, dans une conception d'aménagement globale, soucieuse d'assurer la cohésion entre la forme villageoise traditionnelle et ses prolongements contemporains.

Bien entendu, la création de nouvelles greffes urbaines sur le village, devrait pour être porteuse de vie sociale, s'accompagner d'une fonctionnalité plus complexe que la simple uniformité résidentielle. A défaut de pouvoir susciter l'émergence de fonctions d'accompagnement (services, commerces, etc.) qui ne trouvent plus leurs raisons d'existence à l'échelle villageoise, les quartiers nouveaux doivent assurer la diversité des formes et des espaces et ménager des espaces de réserves permettant leur évolution fonctionnelle.

Plus encore que des objectifs quantitatifs, affirmer la prééminence du village requiert d'abord la définition d'objectifs qualitatifs : respect et mise en valeur du caractère traditionnel du village, qualité des aménagements.

3 - TENIR COMPTE DE LA REALITE DES HAMEAUX

Le territoire de PARASSY compte quelques hameaux, anciennes agglomérations agricoles qui ont acquis pour la plupart une vocation résidentielle désormais dominante. Le plus important d'entre eux, La Rongère forme une agglomération en miniature où une activité agricole survivante côtoie les habitations.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable « prend acte » de l'existence de ces hameaux, mais dans un double souci de maintien de leur caractère rural et de protection de l'espace naturel, n'envisage leur renforcement que par le comblement de leurs espaces intérieurs encore libres, sans nouvelle extension géographique.

4 - FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

La mixité sociale est gage d'une vie communale plus active et d'un meilleur renouvellement démographique. Dans le cadre de l'aménagement des zones de développement du village, l'intégration d'une part de logements locatifs sociaux serait d'autant plus souhaitable qu'elle permettrait le recours à des formes urbaines plus proches de l'organisation traditionnelle, plus imaginatives, contrepoint aux tendances de l'uniformité pavillonnaire.

5 - SUSCITER L'EMERGENCE D'UNE ECONOMIE LOCALE DIVERSIFIEE

Le renforcement de la vie communale peut aussi s'appuyer sur la recherche d'une diversification de économie locale. Cet objectif, à l'échelle du village, implique que le PLU ouvre une possibilité d'implantations spécifiques, pour l'artisanat et la petite production, ou pour des activités de service mettant en œuvre les techniques nouvelles de communication.

6 - PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

En classant en zone naturelle les 3/5^e du territoire de PARASSY, le PLU affirme prioritairement la protection du patrimoine naturel. Cette protection est renforcée par :

- le classement de tous les espaces boisés, grands et petits, en espaces boisés protégés au titre de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme,
- la protection du bocage par la soumission à autorisation de toutes les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement, de comblement de mares, etc.

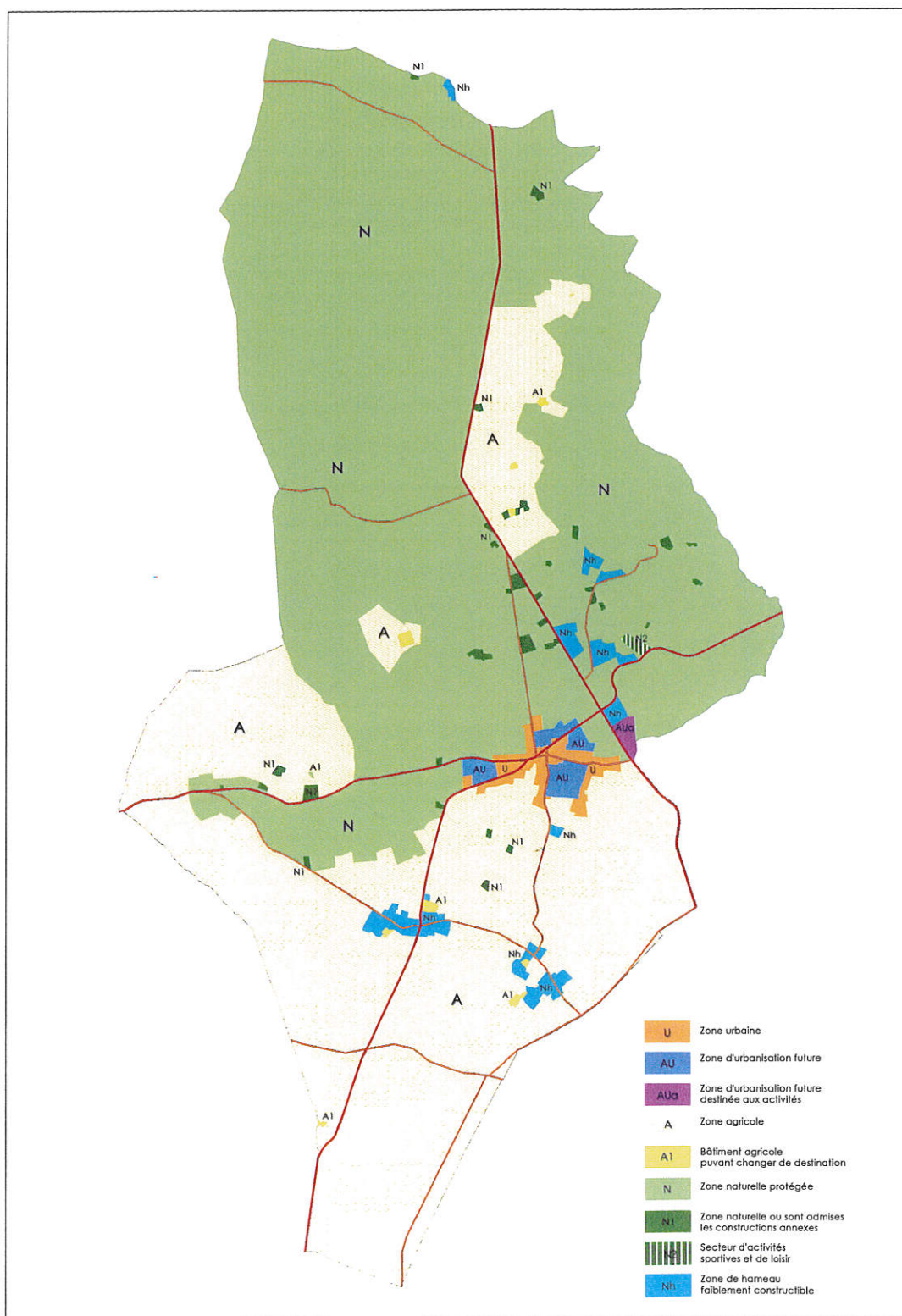
La réalité économique de l'activité agricole est également prise en compte, avec le classement en zone agricole des zones d'AOC et de l'amorce de la plaine céréalière (partie sud de la commune), des sièges d'exploitation et de leurs abords.



TROISIEME PARTIE – MISE EN ŒUVRE DES ORIENTATIONS DU PADD DANS LE ZONAGE ET LE REGLEMENT DU PLU

Les dispositions P.L.U., qu'elles favorisent un type de développement, ou qu'au contraire elles restreignent l'utilisation des sols, sont la traduction en terme de zonage et de règlement des objectifs et orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaines constructibles (U), zones destinées à l'urbanisation futures (AU) et en zones naturelles à l'intérieur desquelles la construction est très limitée ou interdite (A et N).



1 - LES ZONES URBAINES

1.1- La zone U

Il s'agit de la zone urbaine constituée immédiatement constructible, à l'intérieur de laquelle les constructions se réalisent au coup par coup, soit par l'utilisation des terrains demeurés libres, soit par la transformation du bâti existant.

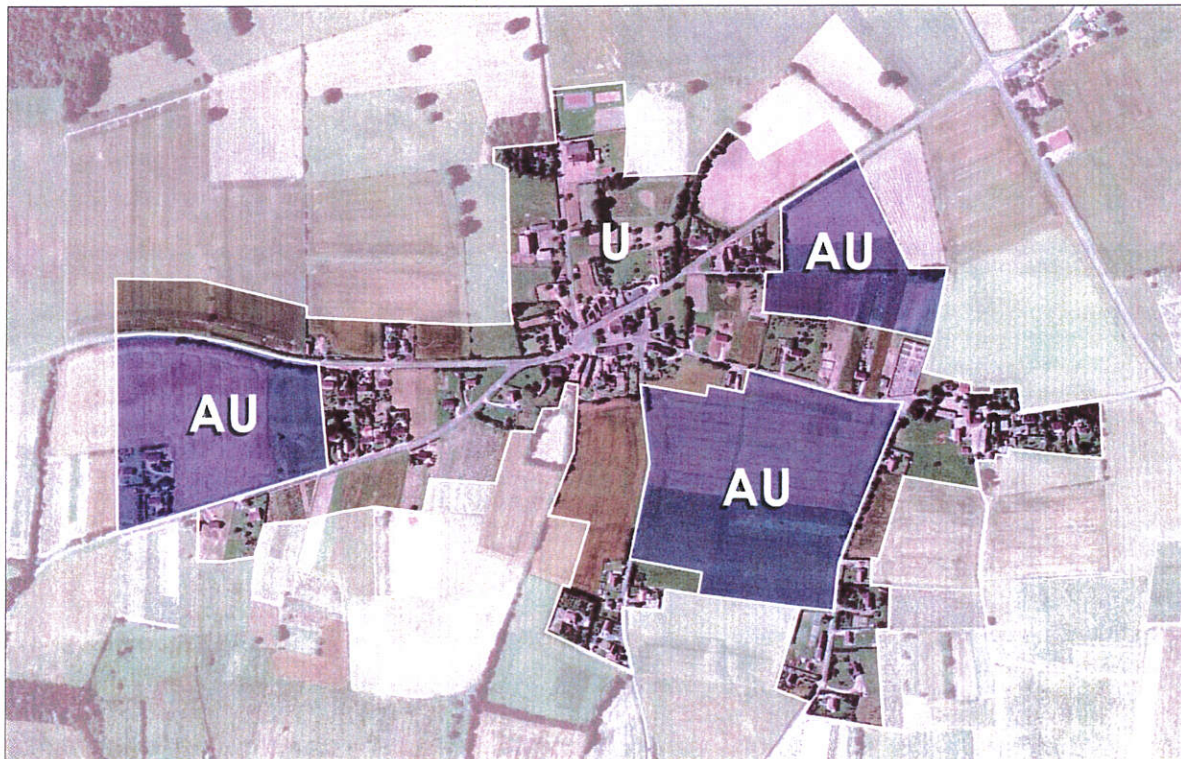
La zone U accueille l'ensemble des fonctions urbaines, fonction résidentielle, mais également fonctions économiques, de services, d'équipements, etc. qui constituent la complexité de la vie urbaine. Dans le village de PARASSY, la plupart de ces fonctions sont en régression, quand elles n'ont pas disparues de longue date. Le zonage et de règlement du PLU sont conçus pour permettre le maintien, voire le renforcement, de la complexité fonctionnelle des secteurs urbains (**Thème 2 du PADD**). Il s'agit là d'une condition, non suffisante, mais absolument nécessaire pour assurer la pérennité de la centralité villageoise de PARASSY.

Le noyau originel du village se caractérise par la forme urbaine traditionnelle de construction en ordre continu au long des voies. A PARASSY cette organisation se résume à la place centrale, autour de l'église et les alignements de ne retournent jamais en îlots urbains fermés. La campagne commence directement à l'arrière de ces alignements au long desquels la présence d'anciens bâtiments ruraux est encore très visible.

Les dispositions réglementaires du PLU sont ici incitatrices et imposent la pérennité de la forme urbaine traditionnelle : construction en ordre continu à l'alignement des voies.

La zone U recouvre également les extensions récentes du village qui ont rompu avec la forme traditionnelle de l'ordre continu, pour adopter la forme pavillonnaire qu'elles ont étirée au long des voies. Le règlement de la zone permet également de maintenir dans ces secteurs d'extension récente les principaux caractères de la forme urbaine.

Le secteur U couvre : 30,10 hectares.



La zone U recouvre les parties urbanisées et autorise quelques jonctions avec les extensions les plus éloignées. Mais pour l'essentiel, ce sont les zones AU qui devraient permettre un nouveau développement organisé du village.

REGLEMENT DES ZONES U

| ARTICLES | U |
|---|--|
| 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le milieu urbain, soit en raison de leur nuisance, soit qu'elles portent atteinte par leur aspect au caractère traditionnel des villages. |
| 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS | Les activités de toute nature peuvent être admises dès lors qu'elles ne procurent aucune gêne pour le voisinage et qu'elles sont compatibles avec les équipements d'infrastructure. |
| 3 - ACCES ET VOIRIE | Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées. Certaines caractéristiques de voirie peuvent être imposées selon la nature et l'importance des constructions. |
| 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX | Assainissements autonomes. Recommandation pour le stockage des eaux de pluie. |
| 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | Néant. |
| 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES | Les implantations doivent tenir compte des alignements existants. |
| 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Implantation en limite ou en retrait des limites séparatives. |
| 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES | Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions. |
| 9 - EMPRISE AU SOL | Néant. |
| 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | R.D.C. + 1 étages + combles |
| 11 - ASPECT EXTERIEUR | Respect du caractère villageois, sans exclusion d'une architecture contemporaine. |
| 12 - STATIONNEMENT | Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. |
| 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS | Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des aménagements paysagers. |
| 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS | Néant. |



1.2- La zone AU

Secteur AU

A dominante résidentielle, pouvant accueillir l'ensemble des fonctions qui constituent la complexité de la vie urbaine, petites activités, commerces, équipements publics, etc.

Le secteur AU est constructible au rythme de la réalisation des équipements de desserte. Si la construction au coup par coup n'y est pas exclue, ce sont bien entendu les opérations groupées, conçues selon un plan d'ensemble qui doivent constituer l'essentiel de l'urbanisation.

Le règlement d'urbanisme est celui d'une zone d'habitat individuel, groupé ou non groupé, autorisant une diversité de densité bâtie.

La zone AU est destinée à l'extension de l'urbanisation du village. Les choix de localisation de ces secteurs d'extension découlent directement des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : volonté de conforter la structure urbaine existante sur ses abords immédiats, dans les espaces vides et encourager la réalisation de greffes urbaines cohérentes, plutôt que de simples extensions linéaires au long des voies (**Thèmes 1 et 2 du PADD**).

A PARASSY, les caractéristiques physiques des terrains qui ceignent le village ne permettent d'envisager son développement que très modérément sur des extrémités Est et Ouest et surtout sur son flan Sud. Au Nord, les terrains trop humides seraient peu propices à la construction et par ailleurs, la présence de la Salle des Fêtes incite à éloigner les habitations et à réserver ces abords à l'extension des activités de loisir.

Les objectifs de développement du village entrent donc inévitablement en contradiction avec la délimitation de la zone d'AOC, qui enserrait le village au plus près et particulièrement sur son flan Sud. Le choix de zonage empiète donc consciemment sur la zone d'AOC, en se limitant cependant aux terres qui ne sont pas plantées en vigne. A noter que la définition des zones AU du PLU représente une réduction des surfaces de zone NA prévues dans le POS.

Le secteur AU couvre 14.05 hectares

Secteur AUa

Modeste zone d'activités destinée à l'implantation de petites entreprises artisanales ou commerciales, dont serait exclue toute activité nuisante. L'objectif est ici de permettre à la commune de n'être pas démunie face à des demandes d'implantations qui ne pourraient pas être satisfaites dans les autres zones urbaines et donc, de susciter l'émergence d'une économie locale qui ne soit pas exclusivement rurale (**Thème 5 du PADD**).

Le secteur est situé au long de la RD 12, à mi-chemin entre Les Aix d'Angillon et Henrichemont et pourrait bénéficier ici d'un effet vitrine sur un itinéraire de passage.

Le secteur AUa couvre 3.90 hectares

LE REGLEMENT DES ZONES AU

| ARTICLES | AU | AUa |
|---|---|---|
| 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le milieu urbain, soit en raison de leur nuisance, soit qu'elles portent atteinte par leur aspect au caractère du milieu urbain. | Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols qui n'aient pas une relation fonctionnelle avec une activité commerciale, artisanale ou industrielle. |
| 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS | Les constructions doivent s'inscrire dans un plan d'ensemble, leur implantation ne doit pas compromettre un aménagement rationnel de la zone. La réalisation des équipements de desserte est un préalable aux autorisations de construire. | |
| 3 - ACCES ET VOIRIE | Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées. Certaines caractéristiques de voirie peuvent être imposées selon la nature et l'importance des constructions. | |
| 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX | Assainissements autonomes. Recommandation pour le stockage des eaux de pluie. | |
| 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant l'assainissement autonome. | |
| 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES | Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m des alignements, sauf cas particuliers. | |
| 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Implantation en retrait ou sur limites séparatives. | |
| 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES | Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions. | |
| 9 - EMPRISE AU SOL | Néant. | |
| 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | R.D.C. + 1 étage + comble Hauteurs supérieures possibles pour répondre à des impératifs techniques | |
| 11 - ASPECT EXTERIEUR | L'aspect des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Exigence de qualité architecturale. | |
| 12 - STATIONNEMENT | Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques. | |
| 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS | Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des aménagements paysagers. | |
| 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS | Néant. | |

2 - LES ZONES NATURELLES

2.1 - La zone A

L'agriculture et particulièrement les activités d'élevage occupe la plus grande part de l'espace naturel de la commune, lequel justifie d'une protection particulière en raison de la qualité exceptionnelle des paysages et des richesses de la faune et de la flore, attestées par le classement au réseau « Natura 2000 » et signalées par les périmètre des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.).

Le choix du PLU est donc de ne classer en zone agricole A que les secteurs sur lesquels l'intérêt économique n'entre pas en concurrence avec l'intérêt environnemental. Ce sont donc les secteurs de la vigne et l'amorce de la plaine céréalière de la Champagne Berrichonne qui sont classés en zone A. Quelques enclaves agricoles sont également situées dans la zone bocagère (Secteurs de la Ronce et du château), permettant à l'activité agricole une évolution de son bâti autour des sièges d'exploitation.

La définition de la zone agricole est exclusive et offre à cette activité une protection absolue, n'autorisant aucun usage du sol qui ne soit en relation directe avec l'économie agricole ou avec une installation d'intérêt général (**thème 6 du PADD**).

La zone A couvre 1 108,40 hectares,

La zone A comporte un **secteur A1** intéressant l'ensemble des bâtiments agricoles. Conformément aux dispositions de la loi du 2 juillet 2003, ce secteur identifie les constructions qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou de leur valeur patrimoniale, en cas de disparition de leur fonction agricole. Ces petits secteurs A1 se localisent pour la plupart à l'intérieur de la zone A. Mais ils existent également à l'intérieur de la zone N naturelle, permettant l'évolution des sièges d'exploitations agricole.

Le règlement d'urbanisme précise que ces changements d'affectations ne peuvent mettre en cause la pérennité de l'activité agricole.

Les secteurs A1 cumulent 3,36 hectares.



Le classement en zone agricole concerne la plaine de polyculture et le vignoble.



REGLEMENT DE LA ZONE AGRICOLE

| ARTICLES | A | A1 |
|---|--|---|
| 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | Sont interdites toutes constructions ou installations qui n'aient pas une relation fonctionnelle avec l'activité agricole ou un équipement d'intérêt général. | |
| 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS | Les constructions doivent être regroupées près des sièges d'exploitation, sauf impératif sanitaire ou fonctionnel. | Les constructions existantes ayant valeur architecturale ou patrimoniale peuvent être transformées et changer de destination. |
| 3 – ACCES ET VOIRIE | Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques correspondant à leurs impératifs de desserte. | |
| 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX | Les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement autonome. Recommandation pour le stockage des eaux de pluie. | |
| 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant l'assainissement autonome. | |
| 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES | Les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement des voies. | |
| 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Implantation en retrait ou sur limites séparatives. | |
| 8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES | Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions. | |
| 9 - EMPRISE AU SOL | Néant. | |
| 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | Pour les habitations : R.D.C. + comble | |
| 11 - ASPECT EXTERIEUR | Article R.111-21 du code de l'urbanisme. | |
| 12 - STATIONNEMENT | Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des activités. | |
| 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS | Protection absolue des espaces boisés classés (article L.130.1 du code de l'urbanisme). Sont soumis à autorisation préalable les comblements de mares, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement (article L 442.2 du cde de l'urbanisme). | |
| 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS | Néant. | |

2.2 - La zone N

La zone naturelle représente donc à PARASSY un peu moins de 60% du territoire communal et intéresse particulièrement la vaste zone de bocage et de massifs boisés qui se développe sur toute la partie Nord de la commune.

Il s'agit de la zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur des paysages et de son intérêt écologique, faunistique et floristique (**Thème 6 du PADD**).

La zone comporte 2 secteurs :

Secteur N

Le règlement du PLU répond ici prioritairement à des objectifs de protection et de respect des sites. Il permet toutefois, sous condition d'études approfondies d'intégration au site naturel, la réalisation d'équipements de sport, de loisir ou d'intérêt touristiques qui peuvent trouver leur place naturelle dans les sites de campagne (la construction des structures permanentes d'hébergement touristique reste interdite).

Le secteur N couvre 1 397,50 hectares

Secteur N1

Le secteur concerne les constructions isolées non agricoles, parfois situées à l'intérieur de la zone A, autorisant leur agrandissement ou changement de destination. Les constructions neuves ne sont autorisées ici que comme extensions ou comme annexes de l'existant.

Le secteur N1 cumule 12,30 hectares

Secteur N2

Le secteur est limité au terrain de l'étang municipal situé dans l'angle formé entre la RN 151 et la RD 12, en limite du hameau de la Poste. Il autorise, à l'intérieur de la zone naturelle, la construction d'installations liées à la fonction de loisir et de détente de cet équipement communal.

Le secteur N2 cumule 1,76 hectares



Protéger l'exceptionnelle qualité des paysages, sans ignorer les potentialités d'aménagements de loisirs de qualité, soucieux d'une bonne intégration à l'espace naturel.

Secteur Nh :

Le secteur Nh délimite les hameaux, sur lesquels la construction neuve peut être autorisée dans des conditions restreintes, l'objectif (**Thème 3 du PADD**) étant de ne pas « figer » les hameaux dans leur configuration actuelle, mais d'éviter qu'ils puissent être dénaturés par un développement excessif.

Les périmètres des secteurs Nh cernent donc au plus près les constructions existantes et ne permettent que des extensions limitées en capacité et superficie.

A l'extrême Nord du territoire, le hameau des Padeloups n'est sur PARASSY que le prolongement d'un hameau de la commune d'HENRICHEMONT. Le classement en secteur Nh n'est donc ici que le répondant au classement NB du POS d'HENRICHEMONT, assurant l'équivalence de classement de part et d'autre de la limite communale.

Les secteurs Nh cumulent 30,60 hectares.

LE REGLEMENT DES ZONES NATURELLES

| ARTICLES | N/N1 | N2 | Nh |
|---|---|---|--|
| 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | Sont interdites toutes natures de constructions nouvelles | Sont interdites toutes natures de constructions, sauf installations sportives et de loisir. | Sont interdites toutes constructions incompatibles avec le milieu résidentiel. Pas de lotissement. |
| 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS | Transformation et changement de destination des constructions existantes | | |
| | Dans le secteur N1 : Constructions annexes des bâtiments existants | Installations sportives ou de loisir compatibles avec l'environnement naturel. | Les constructions d'habitation ou artisanales. |
| 3 - ACCES ET VOIRIE | Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques correspondant à leurs impératifs de desserte. | | |
| 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX | Les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement autonome. | | |
| 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS | Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant l'assainissement autonome. | | |
| 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES | Les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement de voies. | | Les constructions doivent être implantées à 5 m de l'alignement de voies. |
| 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES | Implantation en retrait ou sur limites séparatives. | | |
| 8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES | Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions. | | |
| 9 - EMPRISE AU SOL | Néant. | | |
| 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | Pour les habitations : R.D.C.+ comble | | |
| 11 - ASPECT EXTERIEUR | Article R.111-21 du code de l'urbanisme. | | |
| 12 - STATIONNEMENT | Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. | | |
| 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS | Protection absolue des espaces boisés classés (article L.130.1 du code de l'urbanisme). Sont soumis à autorisation préalable les comblements de mares, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement (article L.442.2 du code de l'urbanisme). | | |
| 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS | Néant. | | |



Permettre une évolution des hameaux, respectueuse de leur caractère rural.

3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les objectifs du Projet d'Aménagement et de développement Durable et les hypothèses d'évolution de la commune n'ont pas permis d'identifier de besoins spécifiques autres que ceux qui pourraient trouver leur place à l'intérieur des zones d'urbanisation future AU et qu'il serait prématuré de prétendre définir aujourd'hui.

Le PLU ne retient donc qu'un seul emplacement réservé, situé entre la limite Nord du village et la Salle des Fêtes, destiné à constituer un espace de réserve aux activités qui peuvent se développer autour de celle-ci, animations sportive, ludiques ou de loisir. Le choix de cette emplacement vise également à maintenir une zone de protection, maintenant la fonction résidentielle à l'écart des activités, éventuellement bruyantes, de la Salle des Fêtes.

4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Patrimoine naturel

La protection de l'environnement et du patrimoine naturel est une des préoccupations premières du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Elle se concrétise dans le PLU de PARASSY par la stricte limitation des périmètres d'urbanisation. Le prélèvement envisagé pour l'extension des zones constructibles est en effet négligeable et ne concerne que des secteurs très proches de l'urbain existant ou imbriqués avec le bâti plus épars des hameaux.

Aux confins du Pays Fort et de la Champagne Berrichonne, PARASSY peut se prévaloir de paysages parmi les plus beaux et les plus divers du Berry. Les zones naturelles (zone A et zone N) délimitées par le PLU occupent un peu plus de 97 % du territoire communal et offrent à ces espaces toutes les garanties de protection dont peuvent bénéficier l'économie agricole et le patrimoine naturel.

Le réseau « Natura 2000 », les Z.N.I.E.F.F. ont identifié les secteurs les plus sensibles et les plus dignes d'intérêt de ce patrimoine naturel. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable entérine totalement les volontés de protection.

Les enjeux de protection des paysages sont particulièrement soulignés par l'Atlas des Paysages du Cher (cité précédemment pages 12 et 13).

Concernant l'unité de « La plaine aux horizons courts », l'Atlas note :

« La typicité de la plaine aux horizons courts repose sur un élément parfaitement stable, le relief, et deux déterminants instables : la trame plantée et le rapport au construit. La trame végétale est composée de figures que leur taille rend fragiles, l'importance que prend un groupe de noyers au détour d'un chemin semble inversement proportionnelle à sa pérennité. Les boqueteaux sont « maintenus aujourd'hui essentiellement pour la chasse mais ils monopolisent des terres que convoite sans doute la charrue ; nous avons vu que les arbres d'alignement le long des chemins – dont la carte d'Etat Major atteste l'abondance au XIX^e siècle – ont pratiquement disparu. Il existe aujourd'hui un véritable effet de seuil, si l'on supprime ces structures végétales modestes, il n'existera plus d'autres éléments de repère que le relief et ce morceau de plaine particulier risque de s'abîmer dans la banalité. Il serait nécessaire de faire procéder à un relevé précis des figures végétales afin de pouvoir proposer des mesures de conservation dans le cadre des documents d'urbanisme... »

A propos de l'unité « Cœur du Pays Fort », l'Atlas indique notamment :

« La diversité paysagère des parties bocagères est actuellement remise en question par le développement de la culture sur les terres les moins pentues et la disparition des haies : le bocage en perdant sa complexité s'éloigne de l'image du Pays Fort, qui se fonde sur la densité et la touffeur verte... »

L'importance de la trame bocagère pour la qualité et la structuration des paysages est donc fortement soulignée ici, que cette trame soit serrée (Pays Fort) ou qu'elle soit plus lâche (la plaine). Mais plus encore que ses qualités, c'est surtout sa fragilité qui est ici mise en évidence.

Ces éléments de paysage, haies, alignements d'arbres, arbres isolés, ont désormais d'autant plus d'importance qu'ils se sont raréfiés. Il est donc considéré qu'ils sont identifiés sur la totalité du territoire comme justifiant de la protection prévue par l'article L. 442-2 du Code de l'urbanisme. Et bien entendu, la totalité des espaces boisés, quelque soit leur taille est protégée au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Alimentation en eau

La totalité des habitations de la commune est aujourd'hui raccordée au réseau d'alimentation en eau potable. La gestion du réseau est assurée en régie par la commune à partir d'approvisionnements locaux, complétés par la connexion au réseau du SMIRNE.

Le réseau offre une eau de qualité, conforme aux normes sanitaires en vigueur et présente une capacité suffisante pour assurer les besoins en eaux qui découleraient des objectifs de croissance urbaine définis par le PADD.

Assainissement des eaux usées

Le Schéma Directeur d'Assainissement de PARASSY a retenu le principe de l'assainissement collectif du village. Cependant, la réalisation d'un tel équipement devrait entraîner désormais des investissements peu compatibles avec le budget d'une commune rurale, à moins de devoir multiplier par 6 le prix du m³ d'eau. Le règlement du PLU autorise donc à titre transitoire la réalisation d'assainissements autonomes à l'intérieur des zones constructibles du village, la chutes d'eau devant être conçues pour une raccordement à l'assainissement collectif, lorsqu'il sera mis en place.

Elimination des déchets

La collecte des ordures ménagères est de la compétence de la Communauté de Communes des Terroirs d'Angillon. Elle est confiée à une société concessionnaire qui effectue un ramassage hebdomadaire dans toute la commune.

Pour les particuliers, le dispositif est complété par 2 points d'apport volontaire, au village et au hameau de La Rongère, pour le verre, les papiers cartons et pour les corps creux.

Une déchetterie est également à la disposition des habitants de la communauté de Commune sur la commune de RIAN.

5 - RECAPITULATION DES SURFACES ET CAPACITE DES ZONES

| | Surface en ha | % |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|
| Zone urbaine U | 30,10 | 1,16 |
| Zone urbaine AU | 14,05 | 0,54 |
| Zone urbaine AUa | 3,90 | 0,15 |
| Zone naturelle de hameau Nh | 30,60 | 1,18 |
| Total des zones constructibles | 78,65 | 3,02 |
| Zone agricole A | 1 108,40 | 42,60 |
| Secteurs de bâtiments agricoles A1 | 3,35 | 0,13 |
| Zone naturelle de protection N | 1 397,50 | 53,71 |
| Secteur N1 | 12,30 | 0,47 |
| Secteur N2 | 1,80 | 0,07 |
| TOTAL DE LA COMMUNE | 2 602,00 | 100,00 |

Entre les secteurs AU et AUa, ce sont donc 17,95 hectares que les objectifs de développement de la commune envisagent de prélever sur l'espace naturel et agricole, soit un peu moins de 0,70 % de la surface du territoire communal et 1,15 % de la surface agricole. Encore est-il que les superficies ainsi « prélevées » ont de par leur proximité de l'urbain, vocation à s'agglomérer à lui. Dans les hameaux, les terrains concernés ont souvent perdu de longue date leur vocation agricole. L'impact de la progression urbaine autorisée par le zonage du P.L.U. sera donc négligeable, tant pour la préservation des paysages et du milieu naturel que pour la protection de l'économie agricole.

Capacité théorique des zones constructibles à saturation

Le projet de zonage du PLU dégage une capacité de constructions neuves telle que définie dans le tableau ci-dessous. Il s'agit de la capacité « à saturation », supposant donc que la totalité du foncier rendu constructible par le PLU, soit effectivement construit. Il est dans la réalité très peu probable que de telles hypothèses puissent jamais se réaliser, dans la mesure où

le foncier concerné ne sera certainement pas mis à disposition de la construction neuve dans sa totalité.

| | CAPACITE A SATURATION | |
|---------------------|-----------------------|-----------------|
| | Hypothèse basse | Hypothèse haute |
| Zone U du village | 20 | 35 |
| Zone Nh des hameaux | 25 | 40 |
| Zones AU | 55 | 75 |
| TOTAL | 100 | 150 |

Les raisons de la « rétention » foncière sont en effet nombreuses, au premier rang desquelles la volonté, très perceptible à PARASSY, d'autoprotection des résidents installés contre la tendance à élargir l'environnement à de nouveaux résidents.

Envisager que seulement le tiers de ce foncier puisse se libérer dans les dix prochaines années est sans doute très optimiste. Ce serait donc la construction d'une quarantaine de logements neufs qui pourrait être envisagée, en parfaite cohérence avec les objectifs et hypothèses définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

CONCLUSION

Bien que disposant depuis 1990 d'un Plan d'Occupation des Sols, la commune de PARASSY a connu un développement diffus, peu influencé par les directives d'un aménagement organisé. Ainsi ont pu se « consommer » les réserves foncières les plus immédiatement disponibles, en bordure de voie. Mais désormais, ce foncier se raréfie et la poursuite du rythme de construction de ces dernières années ne sera possible, à brève échéance, que par la conquête d'un foncier nouveau, et surtout, par un nouvel engagement d'aménagement et de viabilisation.

Les possibilités de développement des hameaux offertes par le PLU sont volontairement limitées. C'est donc sur le village que doit se concentrer l'effort urbain. Il devra relever principalement de l'action concertée à l'intérieur des zones AU. Que cette action relève de l'initiative publique ou privée, le PLU s'impose désormais par sa dimension réglementaire et par sa dimension prospective. Par son élaboration, la commune affirme et donne à connaître à tous, des options d'aménagement et de développement durable qui concernent tous les aspects de la vie communale. Il s'agit d'un engagement formel auquel le zonage et le règlement fournissent le cadre général.

L'élaboration du PLU de PARASSY a donc été l'occasion de définir les options de développement de la commune, en termes qualitatifs et spatiaux, plus encore qu'en terme quantitatif. La définition d'objectifs quantitatifs ou temporels, reste évidemment plus aléatoire dans la mesure où ces paramètres échappent en grande part à la collectivité locale.

