

Document n° 2

Acte déposé à la
Préfecture du Cher, le

16 SEP. 2003



DEPARTEMENT DU CHER

COMMUNE DE VASSELAY

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté le 22 11 2002

Approuvé le 29 août 2003

RAPPORT DE PRESENTATION

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

1, rue vâleau - 18000 bourges - téléphone 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 69 04 91 - atelier.ouhayoun@wanadoo.fr

INTRODUCTION

1 - LA COMMUNE, LE POS ET LE PLU

PREMIERE PARTIE - DONNEES GENERALES

A - DONNEES PHYSIQUES

1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

2 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 - L'espace naturel

2.2 - L'espace bâti

2.3 - Les contraintes et les nuisances existantes

B - DONNES HUMAINES

1 - LA POPULATION

1.1 - Evolution

1.2 - Age de la population

1.3 - Population active

2 - LE LOGEMENT et la CONSTRUCTION

2.1 - Les résidences principales

2.2 - Age et confort des logements

2.3 - Résidences secondaires et logements vacants

2.4 - Les demandes de permis de construire

3 - LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS

DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1 - LA ZONE URBAINE

1.1 - La zone U

1.2 - La zone AU

2 - LES ZONES NATURELLES

2.1 - La zone A

2.2 - la zone N

3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

5 - RECAPITULATION DES SURFACES ET CAPACITE DES ZONES

CONCLUSION

INTRODUCTION

LA COMMUNE, LE POS ET LE PLU

Le Plan d'Occupation des Sols de VASSELAY, approuvé le 26 mars 1979, n'avait subi depuis cette date que deux modifications de détail. Cependant, au cours de ces deux décennies, la commune a connu une évolution très importante de l'occupation de son sol et corollairement, une des plus fortes progressions démographiques du département du CHER, pour cette même période.

Le POS initial a sans aucun doute favorisé cette évolution, dont on constate qu'elle s'est opérée de manière très dispersée sur les nombreux hameaux que compte la commune, particulièrement à Jou, Fontland et au Bois Milieu,

Le POS a donc répondu aux objectifs quantitatifs qui lui étaient assignés, A-t-il satisfait de même aux objectifs qualitatifs ?

VASSELAY se distingue par la grande diversité de son territoire, où se rencontrent tout à la fois des secteurs urbains de qualité, une ruralité active, un secteur d'activités de pointe, un riche patrimoine de sites naturels.

A coté de ces atouts incontestables, apparaît un certain déficit de centralité. Le Bourg de VASSELAY semble être resté relativement en retrait du mouvement d'urbanisation. Les zones NA prévues au plan de zonage du POS initial sont restées vides.

L'aménagement et le renforcement rationnel et raisonnable du Bourg, devrait sans doute constituer un des enjeux majeurs de l'évolution de VASSELAY pour les prochaines années. Cet objectif est notamment affirmé par le Schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère (1) auquel la commune de VASSELAY est intégrée et qui définit les objectifs d'évolution de l'agglomération berruyère pour les 8 à 15 prochaines années.

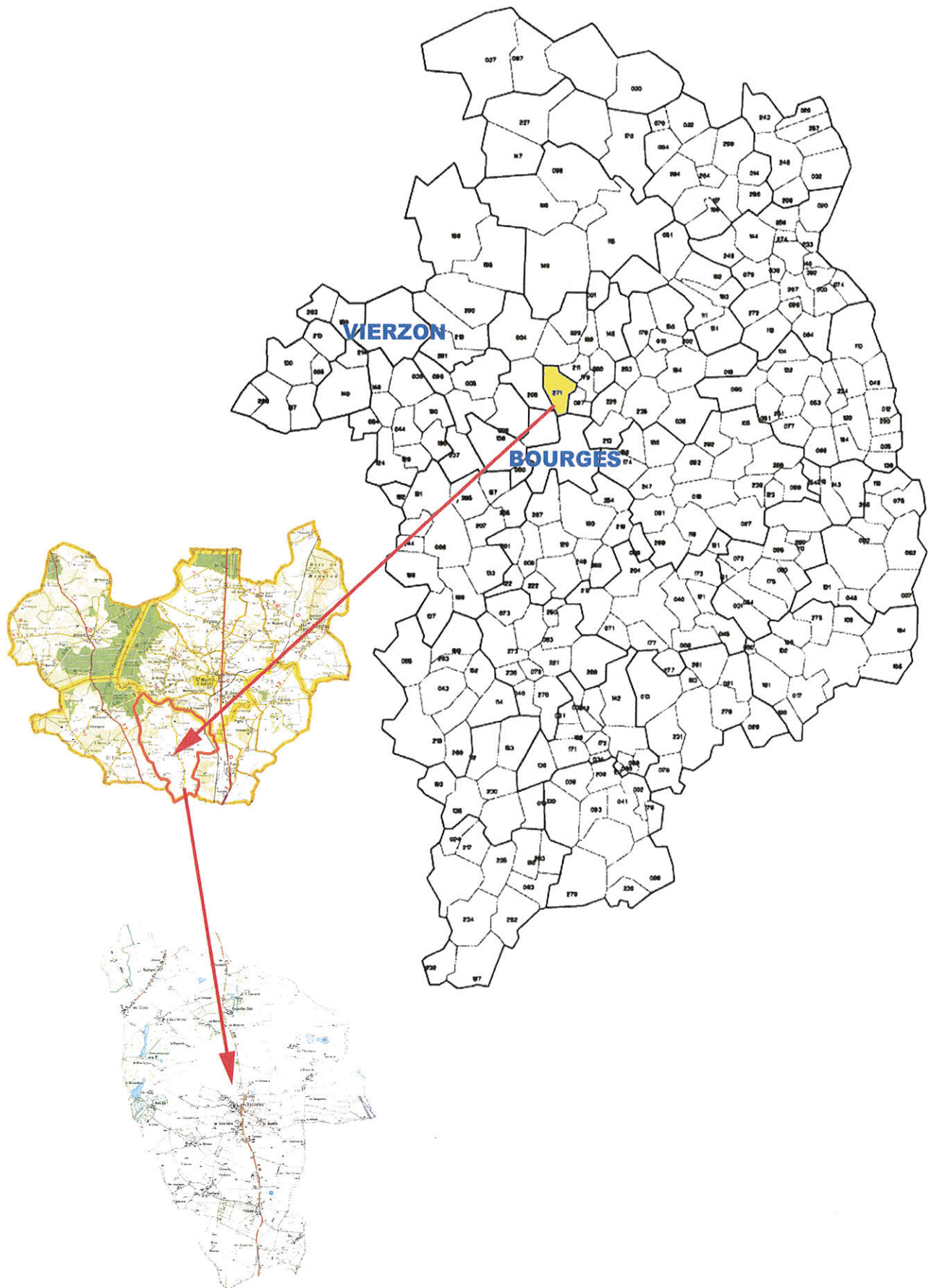
La révision du POS ayant été décidée dans le début de l'année 2000, c'est donc, conformément à la loi du 13 décembre 2000, dite Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) que se substitue à la révision du POS l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'élaboration du PLU est donc l'occasion de recadrer l'ensemble des enjeux de l'évolution de la commune pour les années à venir. Le Projet d'Aménagement et de développement Durable (PADD), partie intégrante du présent dossier de PLU, expose les objectifs et les moyens de cette évolution.



1) Le Schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère est appelé à devenir SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE, au terme de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2001

VASSELAY DANS LE DEPARTEMENT



VASSELAY DANS LE CANTON



PREMIERE PARTIE - DONNEES GENERALES

A - DONNEES PHYSIQUES

1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE

La commune de VASSELAY appartient au canton de SAINT-MARTIND'AUXIGNY, qui compte 11 communes. Le centre de la commune est situé à environ 6,5 km du chef-lieu de canton et à environ 7,8 km de celui de BOURGES.

A l'écart des grandes voies de communication, entre la RD 940 (GIEN / BOURGES) et la RD 944 (BOURGES / SALBRIS), le territoire communal est :

- traversé du nord au sud, par la RD 58 (de Presly à Bourges), qui constitue l'épine dorsale de la commune, sur laquelle convergent la plupart des voies communales,
- parcouru sur son angle nord-ouest par la RD 160 (de Villeneuve-sur-Cher à 10 Rose), qui dessert les hameaux des Clous et de Nohant,

La commune de VASSELAY est limitrophe de 6 autres communes :

- au sud, BOURGES (secteur d'Asnières) et SAINT-DOULCHARD,
- à l'ouest, SAINT-ELOY-DE-GY,
- au nord, SAINT-MARTIN-D'AUXIGNY,
- au nord-est, SAINT-GEORGES -SUR-MOULON,
- à l'est, FUSSY.

2- LE TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 - L'espace naturel

Le territoire communal de VASSELAY s'étend sur 2 021 hectares. Il s'inscrit très approximativement dans un triangle allongé. La bissectrice de l'angle sud est longue d'environ 7 500 m, celle de l'angle est est longue d'environ 4 500 m,

Le site de VASSELAY présente un relief vallonné qui s'organise sur l'axe nord / sud, correspondant approximativement au tracé de la RD 58. Le relief s'élève progressivement de la cote NGF 140 (hameau de Jou), à la cote NGF 216 (hameau de Coulaire).

Cet axe nord / sud se divise en deux séquences :

- au nord, un site divergeant, ligne de partage des eaux entre la vallée en pente douce de l'Yèvre à l'ouest et la vallée plus accentuée du Moulon, à l'est.
- au sud, un site convergeant, talweg légèrement creusé par le ruisseau de l'Auraine,

Le territoire de VASSELAY se situe dans une zone de transition entre deux régions naturelles, la Sologne au nord et la Champagne Berrichonne sud.

Cette situation se lit très clairement dans la diversité des paysages :

- au nord, où se situent la quasi-totalité des espaces boisés et des vergers, la végétation limite très étroitement l'étendue des paysages.



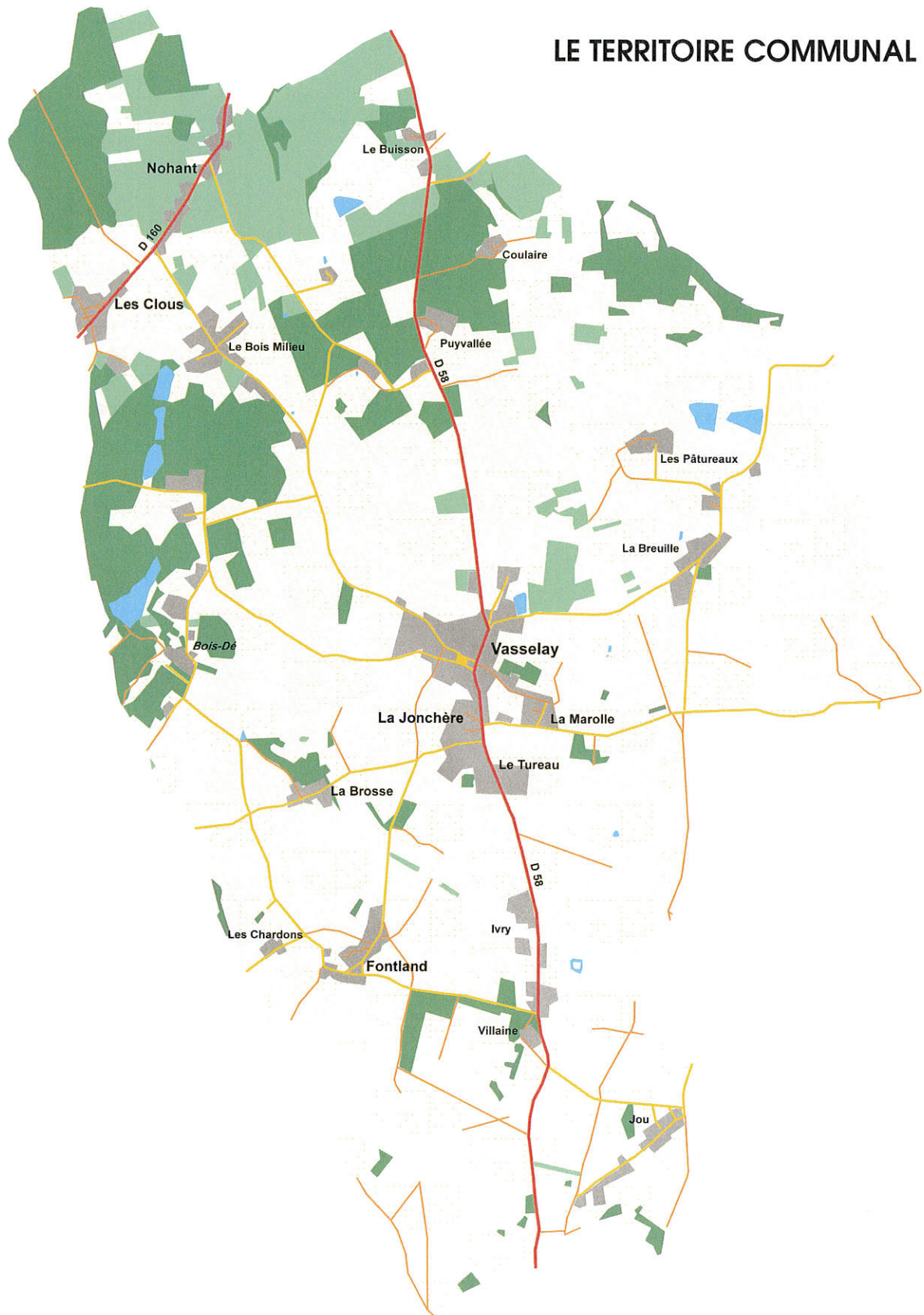
La forêt et le verger dominant au nord du territoire communal. Ils déterminent des paysages étroitement limités.

- au sud, les paysages sont ouverts, les horizons parfois lointains. La végétation essentiellement formée de taillis, de haies ou d'arbres isolés offre peu d'obstacle à l'étendue du regard.



Au sud domine la prairie d'élevage bovin et quelques terres vouées à la polyculture. Les paysages sont ici plus ouverts, les horizons plus lointains

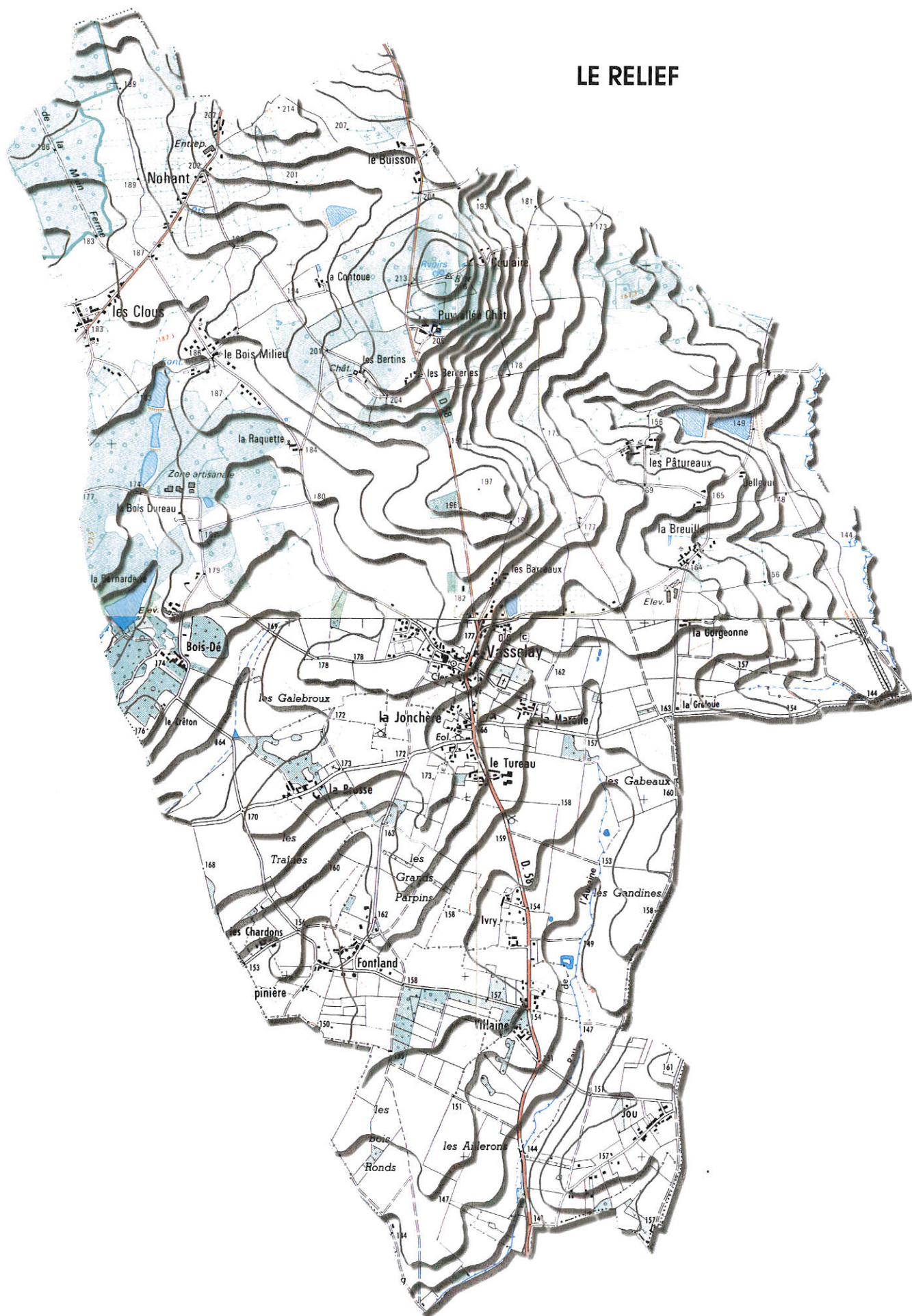
LE TERRITOIRE COMMUNAL



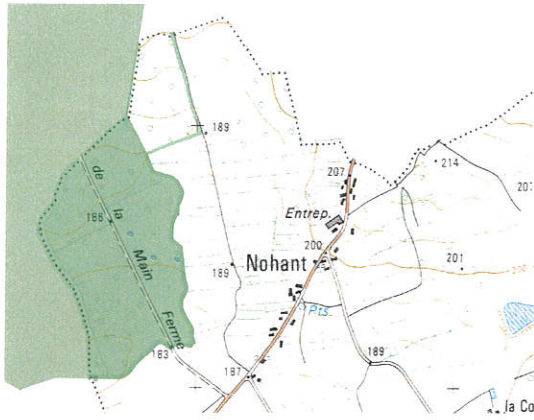
Répartition des superficies sur le territoire communal

	Surface en hectares	%
Zones agglomérées	115.00	5.69
Zone naturelle (prairie)	1 526.00	75.51
Vergers	160.00	7.92
Les bois	220.00	10.89
TOTAL	2 021.00	100.00

LE RELIEF



LA ZONE NATURELLE D'INTERET ECOLOGIQUE, FAUNISTIQUE, FLORISTIQUE (Z.N.I.E.F.F.) DE LA FORET D'ALOGNY



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 (zones naturelles et d'intérêt faunistique et floristique) 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. On distingue deux types de ZNIEFF:

- les zones de type I : secteurs délimités, caractérisés par leur intérêt biologique remarquable,
- les zones de type II : grands ensembles naturels (massifs forestiers, vallées, etc.) riches et peu modifiés ou qui offrent des potentialités biologiques importantes.

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.

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 ; ainsi, un maître d'ouvrage qui négligerait l'existence d'une ZNIEFF commettrait là une erreur manifeste d'appréciation et risquerait de voir la procédure administrative liée à son projet aboutir défavorablement ou faire l'objet d'un recours.

La commune de VASSELAY est concernée par la ZNIEFF de la Forêt d'ALOGNY (n°1017 0000), en partie nord-ouest de son territoire.



2.2 - L'espace bâti

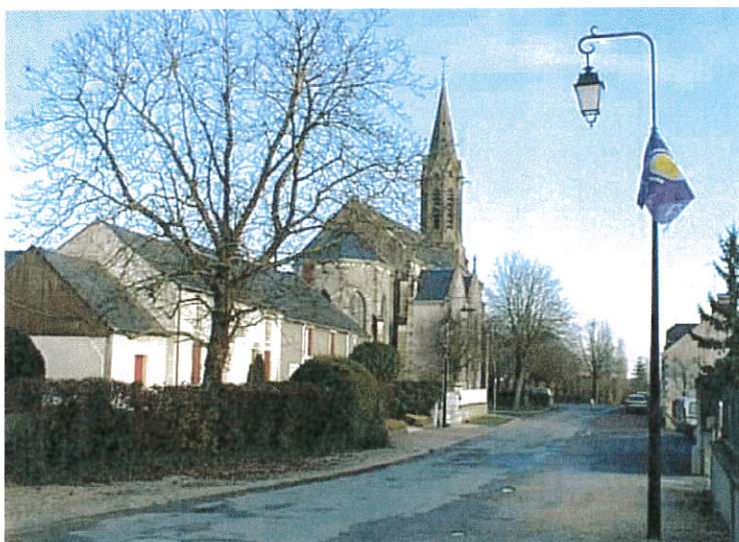
Le passé rural de VASSELAY marque très fortement la forme bâtie du village et de ses hameaux, dont l'ossature est directement héritée du regroupement des bâtiments agricoles. Aujourd'hui encore, la présence d'une ferme d'élevage bovin et de ses terres, au cœur même du bourg, interfère gravement sur son organisation et compromet toute idée de renforcement sur toute une face de l'espace central.



La présence, en plein centre bourg, d'une ferme d'élevage bovin interdit d'espérer la structuration de toute une partie de l'espace à vocation central.

Si l'on distingue en deux époques (avant et après la guerre 39/45) les constructions du centre bourg, il apparaît que la première période n'a pas su constituer un noyau urbain très structuré, dispensant les constructions sur les noyaux éparpillés : le Tureau, la Jonchère, la Marolle, les Barreaux.

Ainsi, le centre bourg reste-t-il très embryonnaire, n'ayant jamais abouti à une forme urbaine agglomérée continue qui lui aurait conféré une réelle image de centralité. La place de l'église, place centrale de village, ne présente pas une continuité bâtie suffisante pour affirmer le chef lieu.



La place de l'église n'est que trop faiblement structurée pour offrir une véritable image de centralité.



Les constructions d'avant-guerre (bleu) constituent une frame très lâche.

Les constructions pavillonnaires de l'après-guerre (jaune) s'alignent au long des voies sans contribuer à souder une véritable structure de bourg.

Ce sont les équipements publics (rouge) qui assurent le mieux la notion d'agglomération.

L'image du centre bourg reste donc celle d'une structure plutôt éclatée et distendue.

En terme fonctionnel, la centralité reste également très modeste, n'offrant qu'un unique commerce (restaurant), aucun service et la mairie pour seul équipement public. Certes les écoles occupent à VASSELAY des emprises importantes au cœur du bourg, mais ne créent l'animation que sur des horaires limités. La plupart du temps, elles présentent sur l'espace public une image assez inerte.



Le restaurant, seul lieu de vie et d'échange d'initiative privée dans le centre bourg.

Disséminés sur le territoire communal, les anciens noyaux ruraux constituent encore la trame formatrice des nombreux hameaux qui forment, à côté du centre bourg, l'armature urbaine de VASSELAY. C'est autour de ces hameaux que s'est concentré l'essentiel de la construction neuve des 15 dernières années. La forme pavillonnaire s'est alignée au long des voies et rares sont les hameaux qui aient conservé un lieu de convergence.



Depuis une quinzaine d'années, le développement urbain, qu'il s'agisse de l'habitat ou des activités, s'est opéré surtout à l'extérieur du bourg.

2.3- Les nuisances et contraintes existantes

La commune de VASSELAY jouit d'une situation qui la laisse à l'abri des grandes infrastructures routières ou ferroviaires, source de nuisances fonctionnelles ou sonores.

Aucune nuisance majeure n'affecte donc la commune.

Bien entendu, le développement de la fonction résidentielle dans un environnement rural engendre souvent une contradiction entre la recherche d'une qualité de vie et les nuisances de tous ordres inhérentes à l'activité agricole. Cependant, en choisissant une résidence en milieu rural, les nouveaux habitants ont souvent intégré ce type de contraintes dans leur choix de vie.

En réalité, la contrainte majeure à laquelle la commune de VASSELAY se trouve confrontée tient essentiellement à la dispersion de l'habitat sur son territoire, dispersion qui n'a fait que s'aggraver au cours des dernières décennies. La commune compte aujourd'hui, hors le centre bourg, pas moins de 7 hameaux de taille significative auxquels s'ajoute une zone d'activités. Les problèmes d'infrastructure, d'environnement et d'assainissement en sont alourdis d'autant. Leurs solutions paraîtront sans doute, pendant encore de longues années, hors de portée des capacités d'investissement d'une commune de la taille de VASSELAY.

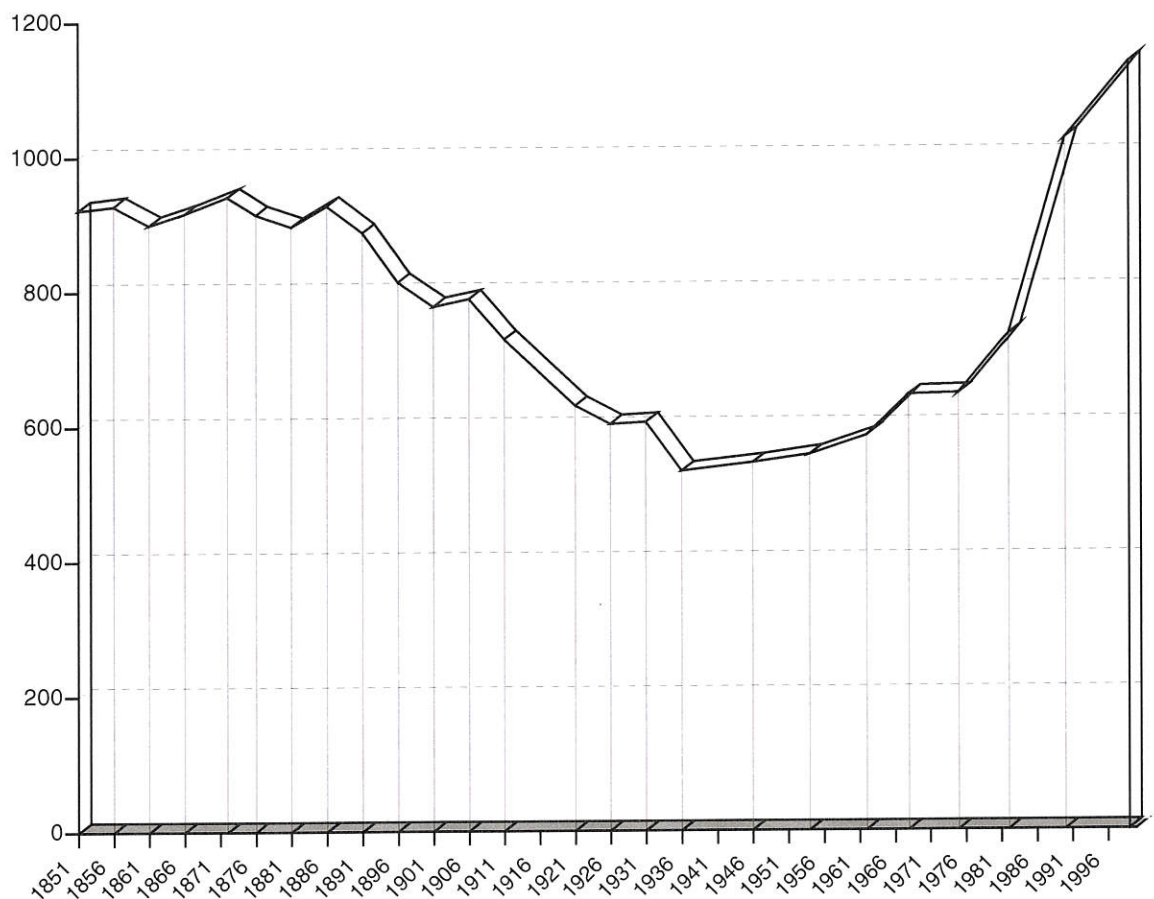


B - DONNEES HUMAINES

1 - POPULATION

1.1 - Evolution

Evolution de la population



Dans un environnement essentiellement rural, la commune de VASSELAY n'a évidemment pas échappé au phénomène de l'exode de population, à partir de la seconde moitié du 19^e siècle. Entre les 941 habitants de 1872 et les 533 habitants de 1936, plancher démographique absolu, la population a connu 64 années de décroissance continue, au rythme moyen annuel de -0.67 %.

Cependant, alors que la plupart des communes rurales n'amorcent une nouvelle croissance que dans les années 60/70, VASSELAY renoue avec la croissance dès 1936. Certes, jusqu'en 1975 cette croissance est modeste, mais régulière et continue. Il semble donc que très tôt, la proximité de BOURGES, ait été un facteur favorable à la démographie communale.

Evolution de la population de 1968 à 1999

	1968	1975	1982	1990	1999
Population sans DC	645	647	735	1 025	1 137
Evolution absolue	+60	+ 2	+88	+290	+ 112
Evolution relative	+10,26	+0,31	+ 13,60	+39,46	+ 10,93
Evolution relative annuelle	+ 1,71	+0,04	+ 1,94	+4,93	+ 1,21

C'est donc la période 1975 / 82 que la démographie de VASSELAY prend un essor visible, avec une croissance moyenne annuelle de + 1.94 %. Essor visible certes, mais pas aussi spectaculaire que dans certaines communes de première couronne de l'aire d'influence de BOURGES, il faudra donc attendre la période 1982/90 pour mesurer un mouvement démographique véritablement significatif, avec une progression de 290 habitants en 8 ans et une progression moyenne annuelle de + 4.93 %.

Bien entendu, cette progression est directement liée au développement de la construction de maisons individuelles, lui-même porté par le mouvement général de croissance économique. Lorsque ce mouvement s'inverse, au début des années 90, le développement urbain s'en ressent de façon évidente. Cependant, alors que bien des communes rurales connaissent dans cette période une stagnation démographique, voire une régression, VASSELAY poursuit une progression relativement soutenue avec encore une augmentation moyenne annuelle de + 1.21 %. Notons cependant que le solde naturel de population qui représentait moins du tiers de l'augmentation globale entre 1982 et 1990, en représente plus des 3/4 entre 1990 et 1999. Dans une très large mesure, le dynamisme démographique des années 90 est la conséquence du fort mouvement d'urbanisation des années 80,

1.2 - Age de la population

Age de la population en 1982 et 1990

AGE	1982 en %	1990 en %	1999 en %
0 à 19 ans	31.4	33,9	30.0
20-59 ans	52.9	54.2	57.7
60 ans et +	15.7	11.9	12.3

La forte augmentation de population, entre 1982 et 1990 est évidemment le fait d'une population jeune, en âge d'avoir des enfants. Dès 1982, VASSELAY apparaît comme une commune jeune. En 1990, les moins de 20 ans représentent près de 34 % de la population, lorsque la même tranche d'âges ne représente que 24.9 % de la population moyenne des communes de 1000 à 5000 habitants.

A l'autre extrémité des tranches d'âges, les plus de 59 ans sont très faiblement représentés, ne comptant en 1990 que 11.9 % de la population, alors qu'ils représentent dans le même temps 24.5 % de la population moyenne des communes de 1000 à 5000 habitants.

En 1999, les tranches d'âges se sont évidemment déplacées, mais la poursuite de la croissance démographique, bien que ralentie, permet d'atténuer le «vieillessement», et si les moins de 20 ans ne représentent plus «que » 30 % de la population, ce recul profite essentiellement à la classe des adultes. Il demeure que VASSELAY reste en 1999 une commune jeune, même très jeune, ce qui induit des besoins spécifiques en matière d'équipements publics.

1.3 - Population active

Evolution de la population active entre 1975 et 1999

	1975	1982	1990	1999
Population active totale	244	332	489	546
% des actifs	37.71 %	45.17 %	47.70%	48.02%
Population active ayant un emploi	241	312	459	517
Dont travaillant hors de la commune			372	442
Taux de chômage	1.22%	6.02%	6.13%	5.31 %

Depuis 1975, la population active de VASSELAY augmente plus rapidement que l'ensemble de la population. La proportion des actifs sur la population totale est donc en constante progression, corollaire de la domination de la classe d'âge des 20 / 59 ans.

La population de VASSELAY apparaît donc dans une phase très dynamique, Le faible taux de chômage, inférieur de plus de 50 % au taux du département, témoigne de ce dynamisme,

VASSELAY cependant, reste une commune fortement dépendante en matière d'emploi. En 1990, 81,0 % des actifs avaient leur emploi hors de la commune. Ils sont 85,5 % en 1999.

2 - LE LOGEMENT ET LA CONSTRUCTION

2.1 - Les résidences principales

Depuis 1975, l'évolution du nombre de résidences principales suit une courbe presque parallèle à celle de la population. L'attrait de VASSELAY, qui offre une grande diversité de sites pour la construction à quelques kilomètres de BOURGES est ici manifeste. On verra plus loin que cet attrait ne se dément pas dans les années 90 et ce, malgré la crise des 5 premières années de 10 décennies qui voit partout s'effondrer la construction neuve,

Evolutions des résidences principales 1968/1999

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	192	213	246	336	379
Evolution absolue	+6	+21	+33	+90	+43
Evolution relative	+3,23	+10,94	+15,49	+36,59	+ 12,80
Evolution relative annuelle	+0,54	+ 1,56	+2,21	+4,57	+ 1,42
Personnes par logement	3,36	3,04	2,99	3,05	3,00

En 1968, le nombre de 3.36 personnes par logement témoigne sans doute encore d'une situation de crise du logement. C'est dans la période 1968/75 que s'opérera le desserrement, mais par la suite la taille des familles n'évoluera pratiquement plus, restant à un chiffre moyen élevé, témoignage supplémentaire du dynamisme démographique de la commune.

2.2 - Age et confort des logements

Le recensement de 1999 comptabilise 237 logements (58.1 % du parc total) dont la construction est postérieure à 1949. En réalité, un peu plus de la moitié des logements ont été construits après 1975, ce qui indique un parc qui dans sa grande proportion bénéficie d'un bon degré de confort. Cependant, le recensement de 1999 compte encore sur la commune 136 logements (le tiers du parc total) qui ne disposent pas de chauffage central.

2.3 - Les résidences secondaires et les logements vacants

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences secondaires	17	17	22	18	24
Logements vacants	14	14	13	3	5

En 1999 les résidences secondaires représentent 5,8 % du parc total, chiffre finalement très modeste au regard de l'attrait résidentiel de la commune et qui ne devrait pas être de nature à en modifier profondément les structures démographiques (afflux de retraités lorsque les résidences secondaires se transforment en résidences principales).

Le nombre de logements vacants comptés à VASSELAY, véritablement très faible, représente un phénomène marginal, peu significatif, sinon pour souligner la bonne qualité d'ensemble du patrimoine.

2.4 - Les demandes de permis de construire

	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	TOT
Habitations neuves	9	6	6	7	4	2	9	6	18	5	72
Modification d'habitat	2	1	4	0	4	5	5	4	5	1	31
Annexes (garages, abris)	2	1	5	4	4	3	3	8	1	3	34
Bâtiments agricoles	2	2	5	3	1	0	0	3	1	2	19
Industries, bureaux	0	1	1	1	0	2	2	1	0	0	8
Equipements	2	0	1	0	0	0	1	0	0	0	4
TOTAL	17	11	22	15	13	12	20	22	25	11	168

Les données du tableau ci-dessus sont issues d'un relevé effectué en mairie sur les demandes de permis de construire. Il faut noter que ce relevé, qui concerne exactement la dernière période inter censitaire, donne en matière de logements des chiffres nettement supérieurs à l'augmentation du nombre total de résidences relevé entre 1990 et 1999 (+ 51). Plusieurs explications peuvent être apportées à cet écart de chiffres :

- toutes les demandes de permis de construire ne reçoivent pas un avis favorable,
- toutes les demandes autorisées ne sont pas suivies de réalisation,
- la plupart des constructions autorisées en 1998 ne sont pas habitées lors du recensement de 1999,
- aucune des constructions autorisées en 1999 n'est habitée lors du recensement de 1999,

La non-concordance des chiffres n'est donc qu'apparente et révèle que depuis mars 1999, la démographie de VASSELAY a très probablement poursuivi une courbe ascendante.

Les chiffres témoignent d'ailleurs, que malgré la crise qui atteint la construction individuelle dans les premières années de la décennie, l'attrait résidentiel de VASSELAY ne se dément pas. Seules les années 1994 et 1995, témoignent de la profondeur du marasme qui atteint alors toute l'économie nationale.

Le rapport de présentation du POS initial, qui analysait les mêmes données pour la période 1960 /1976, notait alors que 66 % des demandes de constructions d'habitations neuves concernaient les écarts. Les chiffres de la dernière décennie donnent exactement la même proportion. Il paraît donc évident que les hameaux présentent un meilleur attrait résidentiel que le Bourg, en raison sans doute d'un environnement mieux protégé, mais probablement aussi en raison d'une meilleure disponibilité foncière.

Il apparaît également que la zone UD du POS, en principe plus incitatrice que la zone NB, n'a pas démontré ses avantages. Quant à la zone NA, faute d'initiatives concertées, elle n'a pas jusqu'à ce jour permis d'engager le nécessaire renforcement du Bourg.

L'analyse des demandes de permis de construire de maisons individuelles permet par ailleurs de mettre en évidence quelques données statistiques. Il apparaît ainsi que pour les 72 demandes, la consommation de terrains a été de 156 960 m², soit 2 180 m² moyens par terrain, ce qui est important. De même, la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) est de 134 m² moyens, chiffre également assez élevé. En revanche, les coefficients d'occupation du sol (C.O.S.) sont très faibles. Entre le plus bas de 0,01 et le plus élevé de 0,15, la moyenne s'est établie à 0,06. Ces valeurs sont à rapprocher des COS autorisés par le POS initial - 0,30 en zone UD et 0,15 en zone NB - et démontrent le peu d'intérêt de la règle du COS.



Nombre de maisons neuves sont vastes et édifiées sur de grands terrains.

3 - LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS

Bien que 85 % de la population active travaillent hors de la commune, VASSELAY n'est cependant pas une commune dépourvue d'emplois. Tout au contraire, et comparativement à nombre de communes de même importance, VASSELAY témoigne d'un niveau d'activité élevé et diversifié, ainsi qu'en témoignent les données du fichier SIRENE - ci-dessous - pour l'année 1998.

Etablissements selon le domaine d'activité

Domaine d'activité	Nombre d'établissements	%
Agriculture	28	35.9
Industrie	3	3.8
Bâtiment - Génie civil	14	17.9
Commerce - Réparation - Transports	7	9.0
Activités financières et immobilières	7	9.0
Services	12	15.4
Education - Santé - Social	3	3.8
Administration	4	5.1
TOTAL	78	100.0

Etablissements selon leur nombre d'emplois

Nombre d'emplois	Nombre d'établissements	%
0 salariés	55	70.5
1 à 5 salariés	18	23.1
6 à 9 salariés	1	1.3
10 à 19 salariés	0	0.0
20 à 49 salariés	3	3.8
50 à 99 salariés	1	1.3
100 salariés et+	0	0.0
TOTAL	78	100.0

Notons que les données du fichier SIRENE ne corroborent pas toujours la connaissance que l'on peut avoir du terrain. Ainsi est-il difficile de trouver les 28 établissements agricoles mentionnés ici. Les services de la mairie connaissent quant à eux 19 établissements, dont 8 exclusivement consacrés à l'élevage bovin, 5 pratiquant la polyculture ou ayant une activité mixte et 6 arboriculteurs. Quels que soient les chiffres, il apparaît donc que l'activité agricole reste importante à VASSELAY, ce dont le PLU doit tenir compte en maintenant une forte protection de l'espace agricole.

La commune dispose par ailleurs d'une véritable zone d'activités, qui a su attirer des entreprises importantes :

- RTI - entreprise de mécanique employant quelques 50 salariés,
- SOFAXIS - Société de courtage en assurances, employant plus de 200 salariés (ignoré dans les tableaux ci-dessus).

A ces entreprises s'ajoute une structure apparentée à une pépinière d'entreprises qui accueille deux petites activités tertiaires et le Service d'Assainissement de la Communauté de Communes des Terres Vives.

La commune mentionne par ailleurs une dizaine d'artisans, œuvrant pratiquement tous dans le domaine de la construction ou de l'équipement domestique. Au total, le fichier SIRENE fait état de 55 entreprises n'employant aucun salarié, ce qui révèle l'existence de nombreux travailleurs indépendants exerçant le plus souvent leur activité à domicile.

Notons enfin que la mairie et les écoles complètent, avec les services de la Communauté de Communes les quelques emplois administratifs que compte VASSELAY.



L'entreprise SOFAXIS emploie plus de 200 personnes.

DEUXIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES-DISPOSITIONS DU P.L.U.

Le territoire de la commune est divisé en zones urbaines constructibles (U, UE et 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, divisée en 3 secteurs

Secteur U :

où se regroupe l'ensemble des fonctions urbaines constituant la structure centrale du village de VASSELAY. C'est une zone d'urbanisation traditionnelle, où la fonction résidentielle dominante est imbriquée avec les fonctions d'accompagnement, commerces, artisanat, équipements publics, et parfois avec de petites activités artisanales qui peuvent trouver une place naturelle dans la zone urbaine.

Il s'agit donc du secteur dont le renforcement, le renouvellement et la mixité de fonctions sont souhaités prioritairement. Les dispositions réglementaires du PLU sont ici incitatives.

Le secteur U est défini par le Schéma Directeur d'Assainissement comme devant être à terme desservi par le réseau collectif d'assainissement d'eaux usées.

Le secteur U couvre 50 hectares

Secteur U1 :

couvrant les hameaux constitués à partir d'anciens écarts ruraux et qui ont connu un développement certain au cours des 20 dernières années. Le mode pavillonnaire y est désormais dominant. La densité de construction est ici plus faible que sur le bourg et l'organisation urbaine beaucoup moins lisible.

Le PLU entérine ici un état de fait, mais n'encourage pas la poursuite du développement de ces hameaux dont les périmètres ne connaissent que des ajustements de détail, sans extension notable par rapport au zonage du POS.

Le secteur U1 couvre 96 hectares

Secteur Ue :

Réservé aux activités de toutes natures et plus particulièrement à celles qui n'ont pas leur place naturelle dans les secteurs résidentiels, soit en raison des nuisances qu'elles pourraient comporter, soit en raison de leurs impératifs propres de fonctionnement.

Ce secteur de taille modeste, d'ores et déjà occupé sur près de 50% de sa surface ne répond pas à une forte ambition de développement économique de la commune, mais vise plus modestement à répondre à toute opportunité d'implantation ou d'extensions des activités existantes, dans un environnement naturel de qualité.

Le secteur Ue couvre 17 hectares

1.2 - La zone AU

La zone AU est destinée à l'extension de l'urbanisation à dominante résidentielle, pouvant accueillir l'ensemble des fonctions qui constituent la complexité de la vie urbaine, petites activités, commerces, équipements publics, etc.

Elle peut être immédiatement constructible, dès lors que les projets, même partiels, s'inscrivent dans une conception d'ensemble, en cohérence avec le secteur urbain existant.

Le PLU délimite deux secteurs de zone AU qui encadre le bourg sur ses limites nord-est est sud-ouest, visant à son développement en épaisseur.

La zone AU couvre 34 hectares

2 - LA ZONE NATURELLE

2.1 - La zone A

Il s'agit de la zone réservée à l'activité agricole. Cette définition est exclusive ; elle ne permet que la réalisation de constructions liées aux activités agricoles, notamment l'habitation des exploitants et de leur personnel.

La zone A couvre 1 688 hectares

2.2 - La zone N

Il s'agit de la zone de protection des paysages naturels qu'il convient de protéger, soit en raison de leur valeur de site, soit en raison des servitudes de risques naturels. A VASSELAY, la zone N recouvre la partie sud de la commune, affirmant la volonté de maintenir un vaste secteur naturel protégé en tampon de l'agglomération de BOURGES. C'est dans cette zone que se fixera le tracé du projet de Rocade Nord (non connu au moment de l'approbation du PLU de VASSELAY). Le classement en zone N est aussi l'affirmation de la volonté de porter une attention particulière à l'intégration de cette infrastructure dans le paysage naturel.

La zone comporte un secteur N1 sur lequel seront autorisées les constructions liées à l'agriculture et les changements d'affectation des constructions existantes. Ce secteur, réparti en « micro-secteurs », recouvre le plus souvent des regroupements de constructions agricoles ou anciennement agricoles, auxquelles le classement en zone A interdirait toute possibilité d'évolution.

En effet, la réglementation de la zone A (article R. 123-7 du code de l'urbanisme) n'autorisant pas d'autres usages des constructions existantes que ceux découlant de l'activité agricole ou du service public, ne permet pas de répondre aux cas, de plus en plus nombreux, de bâtiments existants délaissés par l'agriculture et condamnés à la ruine, si aucun autre usage ne peut leur être affecté.

A VASSELAY, ce patrimoine rural ancien est nombreux, très dispersé et de qualité. Il est bien souvent affecté à la résidence depuis de longues années. Il convient donc d'en autoriser l'évolution, gage de sa pérennité.

La zone N couvre 218 hectares

Le secteur N1 couvre 22 hectares

3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU définissant des zones d'urbanisation future (AU), il apparaît que c'est à l'intérieur même de ces zones que les études d'aménagements auront à préciser la nature et l'importance d'équipements nouveaux, pour lesquels il serait prématuré de définir un emplacement réservé.

Hors de ces zones, le PLU confirme les emplacements réservés par le POS. Ils concernent :

- l'agrandissement du cimetière communal,
- La réalisation d'un ouvrage d'assainissement collectif,
- La rectification d'un profil en long d'une voie communale.

Trois nouveaux emplacements réservés sont créés, Ils concernent :

- la création d'une voie de désenclavement de la zone AU située à l'Est du Bourg,
- La création d'une zone de stationnement, face au plateau sportif.
- L'aménagement de la RD 58 en entrée Nord du bourg.

4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement naturel se mesure en premier lieu dans le PLU de VASSELAY par la stricte limitation des périmètres d'urbanisation et le respect du principe d'équilibre entre espace rural et espace urbain. On le verra ci-dessous le prélèvement envisagé pour l'extension des zones constructibles entre le POS et le PLU est négligeable.

Plus encore que par les qualités spécifiques du milieu naturel, VASSELAY se distingue par la qualité de ces sites et la diversité des ses horizons, tantôt limités, tantôt lointains.

Les massifs boisés, grands ou petits, structurent fortement les paysages de la moitié nord du territoire, tandis que les haies modèlent les sites bocagers à l'est et au sud.



Les haies structurent fortement les paysages, particulièrement à l'est et au sud du territoire communal.

Le POS avait protégé tous les bois quelle que soit leur taille. Le PLU reprend intégralement cette disposition qu'il prolonge et renforce par la protection des haies les plus marquantes de ce caractère bocager.

Par ailleurs, la commune qui a mis en service dès 1989 l'assainissement collectif du bourg (lagunage), a approuvé en novembre 1999 la réalisation de son Schéma Directeur d'Assainissement, en conformité avec la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

5 - RECAPITULATION DES SURFACES ET CAPACITE DES ZONES

Superficie des zones du PLU

		SURFACES EN HECTARES		
ZONES DU POS	EQUIVALANT PLU	POS	PLU	DIFFERENCE
UD	U	45.00	50.00	+ 5.00
NB	U1	100.00	96.00	- 4.00
UE	Ue	12.00	17.00	+ 5.00
NA	AU	29.00	34.00	+ 5.00
TOTAL DES ZONES URBAINES		186.00	197.00	+ 11.00
NC	A	1 716.00	1 683.00	-33.00
ND	N	218.00	218.00	/
/	N1	/	22.00	+ 22.00
TOTAL DES ZONES NATURELLES		1 934.00	1 928.00	- 11.00
TOTAL DE LA COMMUNE		2 120.00	2 120.00	/

NB – Le Rapport de présentation du POS ne comporte pas de récapitulatif des surfaces des zones. Les chiffres ci-dessus ont été calculés pour la rédaction du présent rapport.

La différence des superficies de zone entre le POS et le PLU est peu significative, représentant un basculement de 0,52 % de la surface communale de la zone naturelle vers les zones urbaines. En réalité, seule l'augmentation de la zone NA/AU représente un prélèvement visible sur le terrain par l'adjonction de 3,36 ha d'un seul tenant. L'augmentation des surfaces de la zone NB/U1 découle d'ajustements de détail du zonage, sans impact visible sur la zone naturelle.

Capacité théorique des zones constructibles

	CAPACITE EN NOMBRE DE LOGEMENTS	
	HYPOTHESE BASSE	HYPOTHESE HAUTE
U	30	60
U1	40	60
AU	130	180
TOTAL	200	300

Le tableau ci-dessus, quelle que soit, l'hypothèse retenue, figure bien des calculs **théoriques** de capacité des zones du PLU et, en aucun cas, des objectifs de développement qui conduiraient, s'ils étaient atteints, à augmenter la population de VASSELAY de 50 à 75 %. Au rythme de construction constaté dans les 10 dernières années, il faudrait entre 30 et 50 ans pour atteindre ces hypothèses, perspective qui ne présente aucun intérêt.

Cependant, si la disponibilité foncière n'est pas une condition suffisante pour permettre le développement urbain, elle en est une condition absolument nécessaire. L'expérience montre qu'une offre foncière importante et diverse est indispensable pour favoriser des objectifs de développement modestes.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable pose comme principe désormais prioritaire le développement et la structuration du centre-bourg. Or, il serait illusoire d'espérer y atteindre par une utilisation spontanée des capacités foncières résiduelles du bourg (secteur U), même si le PLU définit ici des conditions réglementaires plus incitatives que sur les hameaux (secteur U1).

Les objectifs de renforcement du bourg reposent donc essentiellement sur l'utilisation de la zone AU, laquelle restera conditionnée par la détermination des propriétaires à libérer leur patrimoine. Rappelons que les zones NA définies par le POS en 1979 restent à ce jour vierges de toute construction, situation qui pourrait perdurer encore

longtemps, à moins que la collectivité ne prenne l'initiative d'une procédure opérationnelle.

Quelle zone AU ? Il serait aujourd'hui difficile de dire lequel des 2 périmètres mentionnés au plan de zonage du PLU pourra le premier être investi. La capacité des zones AU n'est donc pas surdimensionnée et répond à la nécessité de diversifier l'offre foncière théorique mise à la disposition de la collectivité, si celle-ci juge opportun d'engager une procédure concertée d'aménagement et lorsqu'elle le décidera.

CONCLUSION

Contrairement aux anciens POS, qui n'exprimaient une orientation planificatrice qu'au travers du zonage et du règlement d'urbanisme, le PLU s'impose à la fois par sa dimension réglementaire et par sa dimension opérationnelle. Par son élaboration, la commune définit et donne à connaître à tous, ses options d'aménagement et de développement durable. Il s'agit désormais pour la commune d'un engagement formel auquel le zonage et le règlement fourniront le cadre général.

L'élaboration du PLU de VASSELAY a donc été l'occasion de «recadrer» les options de développement de la commune, en terme qualitatif, en terme spatial, et terme d'objectifs fonctionnels, dans le respect des orientations générales du Schéma Directeur de l'agglomération de BOURGES. 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.

La commune devra sans doute dans les prochaines années se saisir de procédures opérationnelles pour impulser l'essor urbain équilibré auquel elle aspire. Cela devra concerner au premier chef le développement de greffes urbaines organisées au centre-bourg, liant de manière indissociable la fonction résidentielle aux fonctions qui font la vie sociale d'un village, équipements publics, activités, et pourquoi pas, commerce de proximité.

