

# Document n° 1

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

**PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

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

1, rue Védéau - 18000 Bourges - téléphone 02 48 21 36 30 - télécopie 02 48 64 04 91 - atelier.ouhayoun @ wanadoo. fr

## A - CONSTAT

### LES ATOUTS DE LA COMMUNE

Un attrait résidentiel indéniable, aux portes de l'agglomération de BOURGES, moteur du développement urbain des 20 dernières années,

- Une économie agricole active,
- Une population jeune, active et dynamique,
- Une zone d'activités qui a engendré un développement économique profitable à la commune,
- Un patrimoine naturel et architectural diversifié et préservé.

### SES HANDICAPS

- Un développement dispersé sur les hameaux,
- Un déficit de centralité, aussi bien formel (dispersion de la structure urbaine) que fonctionnel (insuffisance des services et commerces),
- Une uniformité résidentielle caractérisée par l'absence de patrimoine locatif social,
- Un réseau routier étendu et difficile à maintenir en bon état.

## B - LES GRANDS OBJECTIFS DE L'EVOLUTION COMMUNALE

### RESPECTER ET CONSERVER LE CARACTÈRE RURAL DE LA COMMUNE

Le développement de VASSELAY au cours des 20 dernières années, bien que dispersé sur les hameaux, n'a pas remis en cause le caractère rural de la commune. L'activité agricole a été préservée. Le patrimoine naturel a été respecté.

Le POS de 1979 a fourni efficacement le cadre réglementaire de cet objectif.

Avec le PLU, la commune réaffirme comme **principe premier** de son évolution, le même objectif de maintien de son caractère rural, garant de son attrait résidentiel, de sa qualité de vie.

Cet objectif détermine les hypothèses quantitatives de développement retenues par le **Schéma Directeur de l'Agglomération de Bourges**, auquel la commune de VASSELAY est intégrée, prévoyant la construction de 84 logements nouveaux à l'échéance 2015, soit un rythme annuel moyen de 6 logements.

### UN DÉVELOPPEMENT LÉGITIME ET NÉCESSAIRE

VASSELAY possède les atouts nécessaires à la poursuite de son développement et y aspire légitimement, non comme une fin en soi, mais comme gage de pérennité des équipements, services collectifs et de toutes les fonctions sociales qui font la vie de la commune.

### UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ ET CONTRÔLÉ

Au travers du PLU, la commune entend bien exercer le contrôle nécessaire au maintien des équilibres fondamentaux entre les fonctions résidentielles et l'activité agricole, entre les besoins nouveaux et les capacités de les satisfaire, entre l'espace urbanisé et l'espace naturel.

### DONNER PRIORITÉ AU BOURG

Malgré les efforts d'investissement consentis par la collectivité, notamment par la réalisation d'un assainissement collectif, les années 1980/90 n'ont pas su promouvoir le développement du BOURG, qui a peu profité du mouvement d'urbanisation.



L'offre et la disponibilité foncière ont été insuffisants pour susciter un véritable renforcement urbain.

Mais désormais **l'enjeu majeur** de l'évolution de VASSELAY doit se situer au BOURG, avec l'ambition de lui conférer une dimension suffisante pour l'émergence de nouvelles fonctions de centralité (commerce, services, équipements publics renouvelés).

Dans cette optique, le PLU favorise un véritable épaississement de la structure du BOURG sur ses limites ouest et est, encourageant la création de greffes urbaines organisées, prolongement de la structure existante.

De façon très volontariste, le PLU donne une vaste dimension spatiale à ces secteurs d'extension (zones AU), au-delà des objectifs quantitatifs définis par le Schéma Directeur, non pour les outrepasser, mais pour dégager une offre foncière d'autant plus attrayante qu'elle sera diversifiée

### FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

La commune souhaite s'engager vers une plus grande mixité sociale, gage d'une vie communale plus active et d'un meilleur renouvellement démographique. Dans le cadre de l'aménagement des zones AU, elle souhaite intégrer une part de logements locatifs sociaux (encore inexistant à VASSELAY).

De tels programmes devront bien entendu, être en harmonie avec la forme urbaine dominante de la maison individuelle, et seront particulièrement adaptés pour constituer une forme urbaine de transition entre la structure traditionnelle du bourg et l'organisation pavillonnaire des zones nouvelles.

### LIMITER L'EXTENSION DES HAMEAUX

Bien entendu, le PLU, pas plus que le Schéma Directeur, ne décrète la fin de l'urbanisation des hameaux, mais il maintient leurs périmètres constructibles dans leurs définitions initiales, pratiquement sans extension.

### PROTÉGER LE PATRIMOINE NATUREL

Le territoire communal de VASSELAY présente une grande variété de paysages, en transition entre la Sologne au nord et la Champagne Berrichonne au sud. Sur un relief marqué, se succèdent des zones boisées aux horizons limités et des panoramas étendus sur lesquels les plans végétaux (bois et haies) étagent la suite des lointains.

Ce patrimoine diversifié est une richesse à préserver, en s'appuyant notamment sur la réglementation spécifique du code forestier et sur le règlement du PLU, lequel confirme et étend la protection des espaces boisés de la commune, et mentionne les éléments les plus significatifs du réseau de haies qui structure les paysages.

### INTEGRER LES PROJETS INTERCOMMUNAUX

Intégrée au Schéma Directeur de l'agglomération berruyère (ayant valeur de SCOT), VASSELAY est particulièrement concernée par le projet de la Rocade Nord, laquelle devrait parcourir d'Est et Ouest la partie sud du territoire communal. Au moment de la mise en œuvre du présent PADD, le tracé précis de ce projet n'est pas arrêté. La commune adhère cependant à son principe, tout en affirmant sa volonté de rechercher, en partenariat avec le maître d'ouvrage, tous les moyens de limiter l'impact de cette infrastructure, tant sur l'agrément résidentiel des populations voisines, que sur le patrimoine paysager.

## C – LA MISE EN ŒUVRE DES OBJECTIFS DU P.A.D.D.

### LE TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

- **Aménagement de la place centrale du bourg** (plan de la page suivante),  
Embellir et harmoniser l'espace central,  
Assurer une continuité entre les différents secteurs : place ombragée, église, mairie, écoles,  
Améliorer le confort des piétons,  
Renforcer la sécurité,
- **Aménagement des entrées du bourg,**  
Rendre perceptible aux automobilistes l'entrée dans le village,  
Personnaliser le bourg,  
Améliorer la sécurité (plantation de haies),
- **Création d'un jardin d'agrément sur l'emplacement de la salle des fêtes,**
- **Aménagement en continuité du centre-bourg et mise en sécurité des accès aux établissements et restaurant scolaire,**
- **Mise en valeur et restauration du patrimoine public communal** (fontaine, croix, etc.).

### LA CREATION DE FONCTIONS DE VIE

- **Création d'un commerce multiservices,** dans des locaux existants réaménagés ou dans le cadre d'une opération de constructions groupées.
- **Pérennisation du Centre de Loisirs,** dans le cadre de l'intercommunalité (Communauté de Communes des Terres Vives).
- **Promotion du logement locatif** dans le cadre communal et/ou en partenariat avec les bailleurs sociaux.
- **Soutien au tissu associatif.**
- **Aménagement d'un espace culturel pour la conservation et l'archivage du patrimoine communal.**

### LE RENFORCEMENT ET LE RENOUVELEMENT DES EQUIPEMENTS PUBLICS

- **Projet de reconstruction d'un nouveau centre socio-culturel et sportif.**
- **Réaménagement du plateau sportif.**
- **Aménagement de chemins de randonnées.**
- **Poursuite de la réalisation par tranches de l'assainissement collectif du bourg.**

## PLAN DES AMENAGEMENTS DU CENTRE BOURG

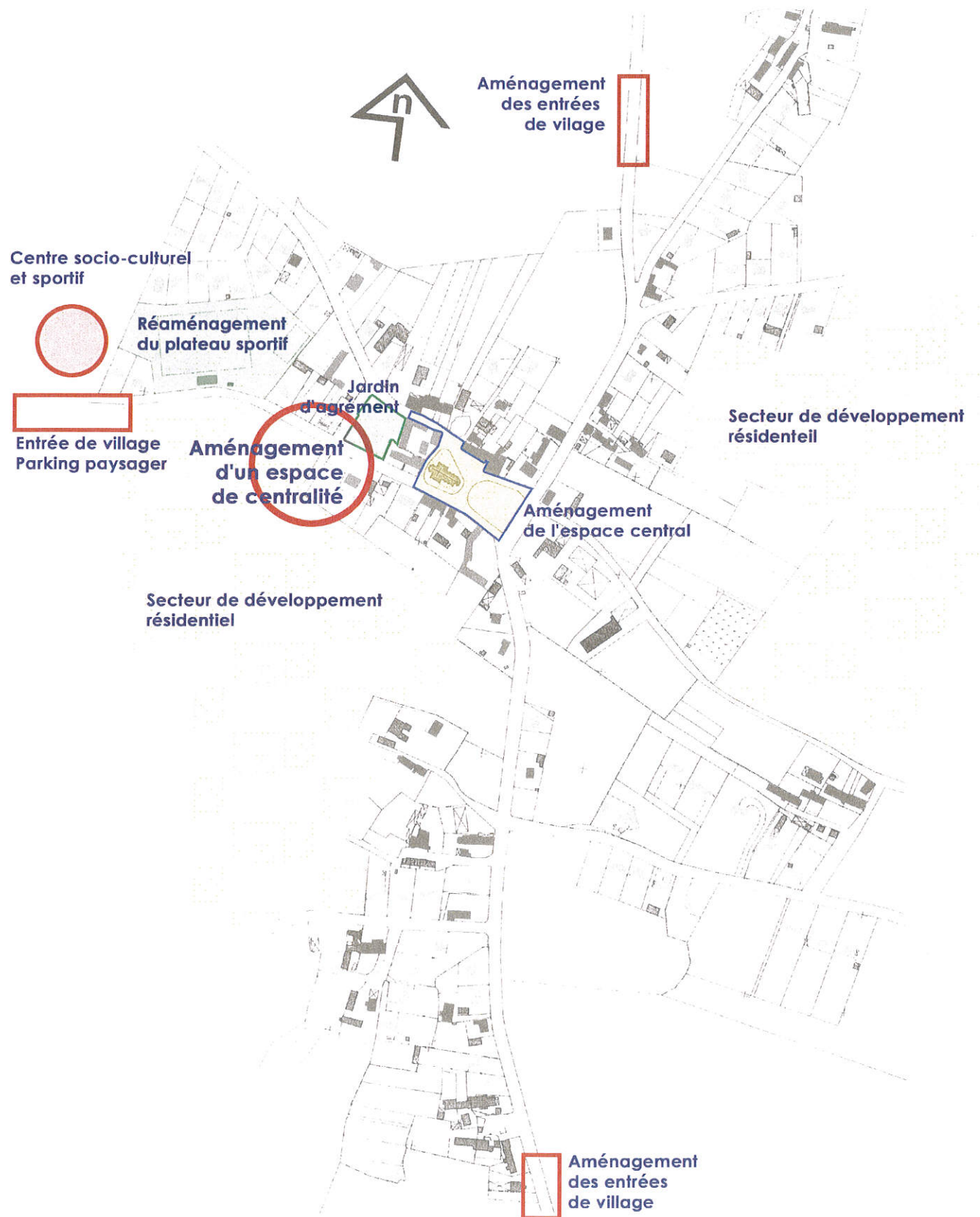
(Réalisation en 2002)



- 1 - Mail de marronniers et tilleuls
- 2 - Parvis de l'église
- 3 - Placette d'accueil
- 4 - Aire sablée polyvalente
- 5 - Passage piétonnier
- 6 - Accès handicapé à la mairie
- 7 - Square du vieil érable
- 8 - Terrasse du café-restaurant
- 9 - Emplacement de l'abri-bus
- 10 - Aires de stationnements



## PLAN DES ACTIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT D'UN ESPACE DE CENTRALITE

Le présent schéma n'est pas un projet mais simplement l'illustration des principes d'aménagement qui pourraient être retenus pour le développement du centre-bourg de VASSELAY :

- **Création d'un espace de centralité**, sur lequel s'articule les diverses fonctions, jardin d'agrément, parking paysager et entrée principale de la future zone d'aménagement. Sur cet espace pourraient se regrouper, avec la bibliothèque, de nouveaux équipements, commerces ou services de proximité.
- **Aménagement d'un secteur résidentiel** pouvant mixer un habitat social en individuel resserré, et un programme d'accession sous forme de lotissement traditionnel.

