

PLAN
LOCAL
D'URBANISME

LA CHAPELLE SAINT-URSIN

RAPPORT DE PRESENTATION

Arrêté le

Publié le

Approuvé le

Modifié le

document n° 1

22 mai 2006

SOMMAIRE

LES DONNEES GENERALES.....	p. 3
L'ENVIRONNEMENT	p. 7
Situation géographique.....	p. 7
Géologie.....	p. 7
Relief et hydrographie.....	p. 7
Occupation du sol.....	p. 8
LE FACTEUR HUMAIN.....	p. 9
Démographie.....	p. 9
Population active et catégories socio-professionnelles.....	p. 11
Le parc de logements.....	p. 13
ANALYSES PREALABLES AUX PROPOSITIONS.....	p.15
L'EVOLUTION DU TISSU URBAIN.....	p.17
LES ACTIVITES.....	P.22
LE RESEAU VIAIRE.....	P.23
APPROCHES DU PAYSAGE.....	P.27
LES CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT.....	p.33
LES CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT.....	p.34
LES CHOIX RETENUS PAR LE PADD.....	p.36
LES CHOIX DU DEVELOPPEMENT.....	p.37
LES INCIDENCES DU DEVELOPPEMENT.....	p.38
LA COMPATIBILITE DU P.L.U. AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE L'AGGLOMERATION BERRUYERE (SD).....	p.39
L'EVOLUTION DU ZONAGE DU P.O.S. AU P.L.U.....	p.40
LE ZONAGE ET LE REGLEMENT.....	p.42

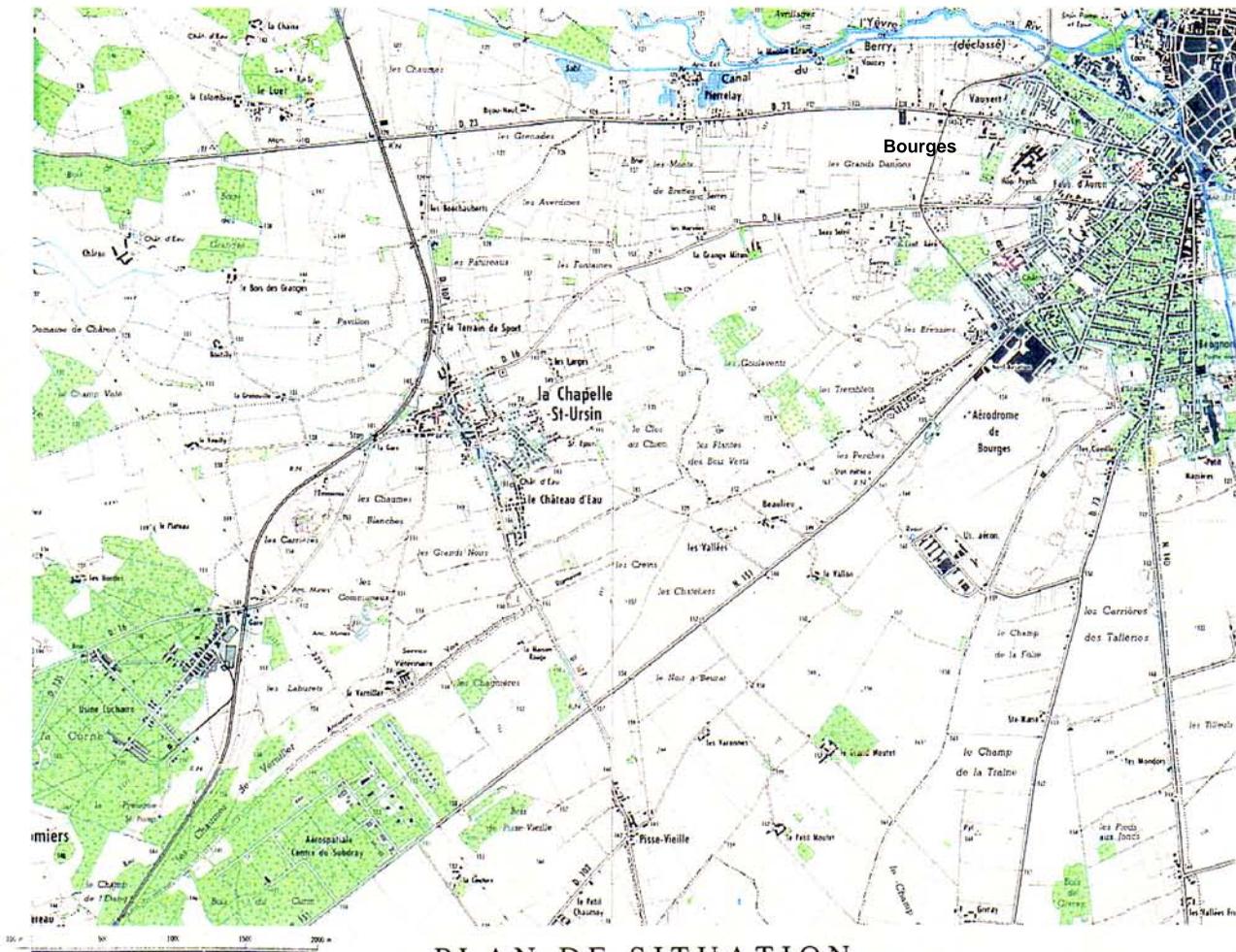
27 octobre 2006.

La Chapelle Saint-Ursin, commune rurale et peu peuplée jusqu'au milieu du XIXème siècle, a commencé son développement grâce à l'exploitation minière. Mais c'est surtout à partir des années 1960 que l'agglomération va connaître une croissance fulgurante grâce à l'exode rural. Aujourd'hui encore, la population continue de croître.

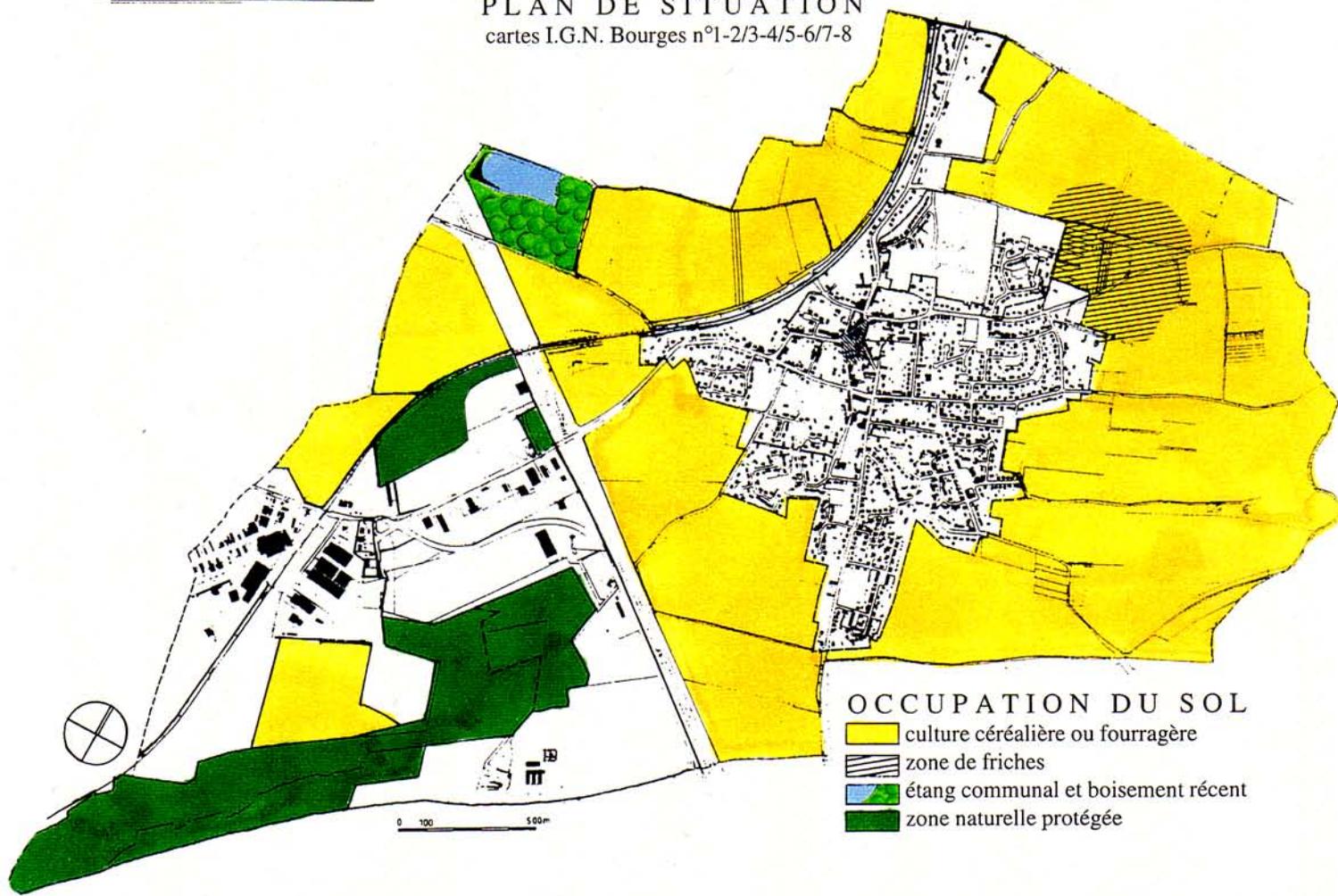
La commune s'est dotée en 1987 d'un Plan d'Occupation des Sols lui permettant de maîtriser son évolution. Ce document d'urbanisme a été révisé en 1996. Il s'agit aujourd'hui de procéder à la révision du Plan d'Occupation des Sols existant et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme.

Dans une première phase, nous allons analyser l'environnement et la population de la commune. Une étude plus détaillée concernera le fonctionnement de l'agglomération et son paysage. L'ensemble de ces analyses permettra, dans une seconde phase, de définir les orientations du développement ultérieur.

LES DONNEES GENERALES



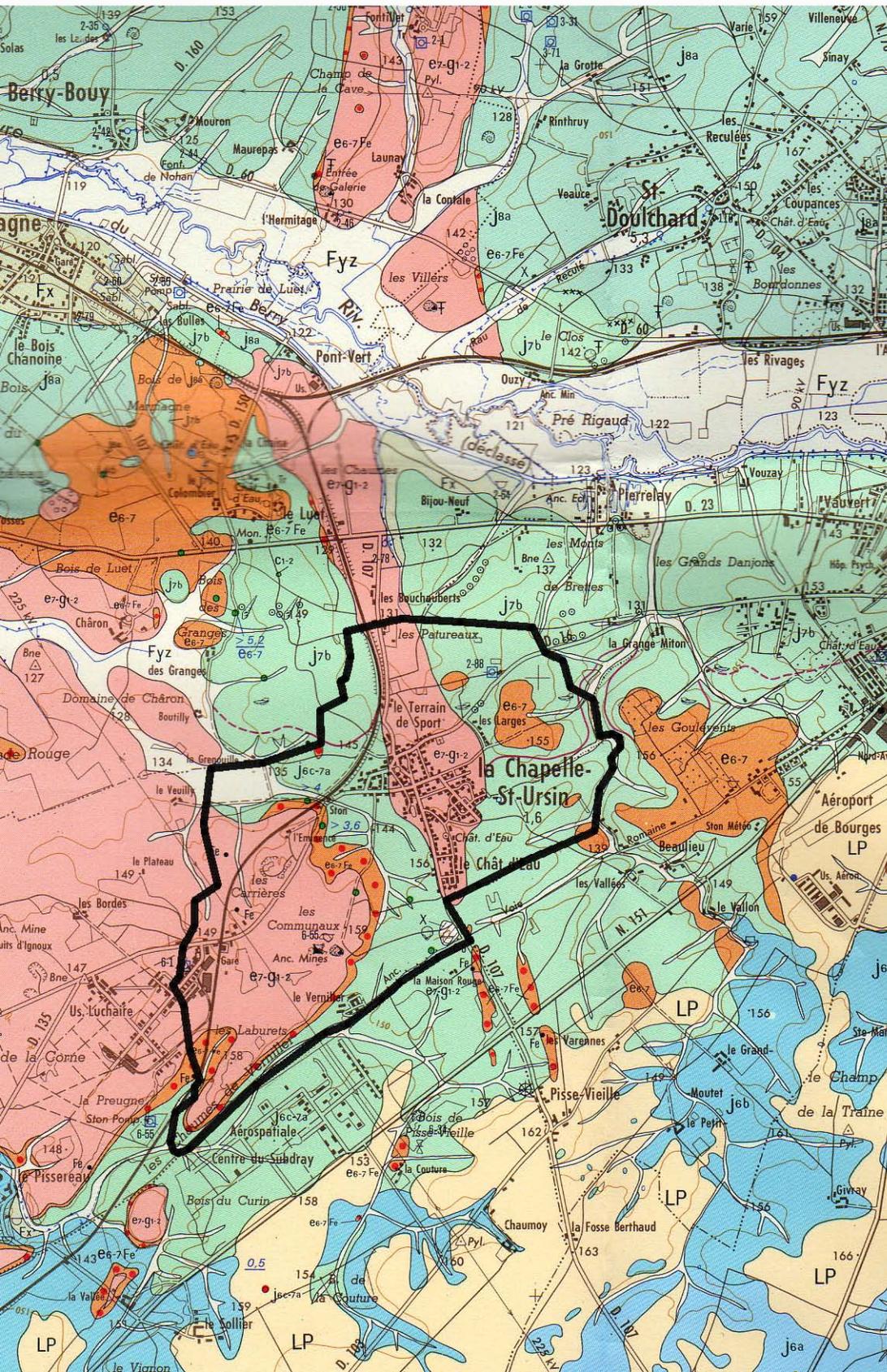
PLAN DE SITUATION
cartes I.G.N. Bourges n°1-2/3-4/5-6/7-8



OCCUPATION DU SOL

- culture céréalière ou fourragère
- zone de friches
- étang communal et boisement récent
- zone naturelle protégée

COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-URSIN CARTE GEOLOGIQUE



FORMATIONS SUPERFICIELLES ET QUATERNAIRES

-  Remblais et terrassements hors agglomération
-  Fyz
Alluvions anciens, subactuelles et actuelles des rivières et colluvions argilo-sableuses des fonds de vallons
1 - Anciens chenaux tracés d'après photographies aériennes

FORMATIONS TERTIAIRES

Éocène - Oligocène

-  E7-G1-2
Ludien à Stampien: calcaire et argile lacustre du Berry
-  Affleurements aquinocyte
-  blocs épars
-  Conglomérat à éléments silicieux

Éocène

-  E6-7Fe
Argile à minerai de fer pisolithique
-  E6-7
Complexe fluvial du Bois du Montet: argiles, sables, galets et blocs (quartz, chailles et conglomérats)

FORMATIONS SECONDAIRES

Jurassique

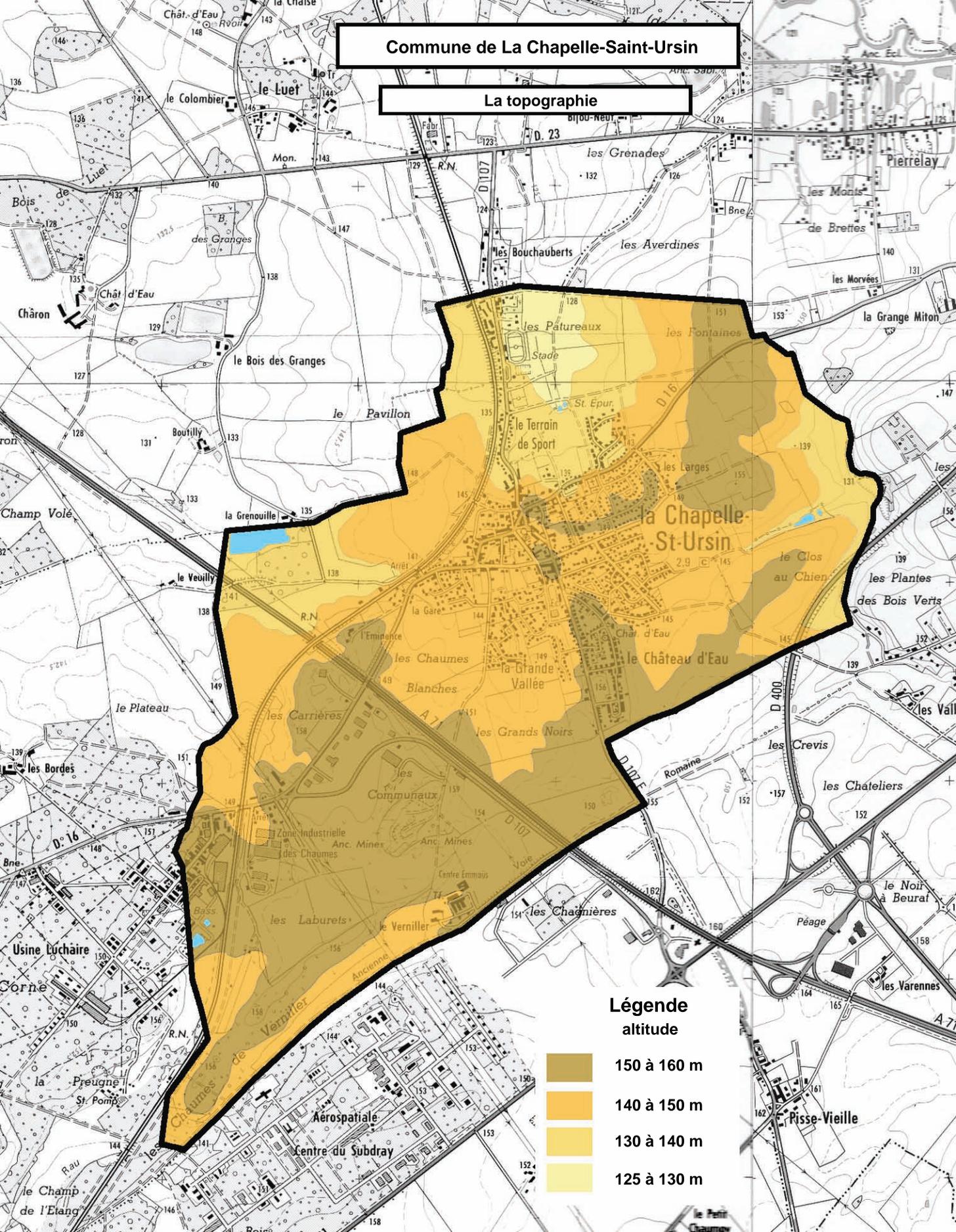
-  j7b
Kimmeridgien inférieur: calcaires de la butte d'Archelet
-  niveau à glauconie du sommet
-  niveau à oolithes disséminées
-  niveau biodétritique de base
-  observé - b, supposé
-  j6c-7a - Oxfordien supérieur
-  Kimmeridgien inférieur
-  calcaires de la Guenosterie
-  Oxfordien supérieur: Kimmeridgien inférieur
-  calcaires lités supérieurs
-  alternations marneuses observées

NIVEAUX FOSSILIFÈRES

-  Brachiopodes
-  Huîtres
-  Gastéropodes
-  Source captée (captage d'alimentation en eau potable, captage industriel ou agricole)
-  Sondages à la tarière, 1- du BRGM, 2- de la Faculté des sciences d'Orléans, 3- des Ponts et chaussées
-  Puits de mine abandonné
-  Carrière à ciel ouvert

Commune de La Chapelle-Saint-Ursin

La topographie



Situation géographique

La Chapelle Saint-Ursin est une commune périurbaine de l'agglomération de Bourges et fait partie du canton de Saint-Doulchard. Sa superficie est de 783 hectares.

Il n'existe pas de cours d'eau sur le territoire de la commune.

Le bourg est desservi par la D16 (Bourges-Chârost) et par la D107, qui relie la D23 (Bourges-Sainte Thorette) à la N151 (Bourges-Saint Florent).

Le territoire est coupé en deux par le passage de l'autoroute A71 depuis 1989 mais bénéficie de la proximité d'un échangeur.

A l'est passe une section de la rocade de Bourges, la N142.

Du nord au sud, la ligne de chemin de fer Bourges-Montluçon traverse la commune.

Géologie

Le substratum de la commune de la Chapelle Saint-Ursin est constitué principalement de formations calcaires du secondaire et de diverses formations argileuses du tertiaire.

On retrouve également des alluvions anciens et colluvions argilo-sableuses des fonds de vallon du quaternaire.

Le territoire de la Chapelle Saint-Ursin est composé des formations :

J6c-7a : Oxfordien supérieur à Kimmeridgien inférieur.

J7b : Kimmeridgien inférieur, calcaires oolithiques.

e6-7 : Argiles, sables, galets et blocs (quartz, chailles et conglomérats). Formations ponctuelles au nord-est de la commune.

e6-7Fe : argile à minerai de fer pisolitique.

e7-g1-2 : Calcaire et argile lacustre du Berry. La majeure partie de l'urbanisation de la Chapelle Saint-Ursin repose sur cette formation.

Fyz : Alluvions anciens et colluvions argilo-sableuses des fonds de vallons.

X : remblais et terrassements hors agglomération de façon ponctuelle à l'est de la commune.

Relief et hydrographie

Le territoire de la commune s'étend sur un plateau d'une altitude moyenne d'environ 150 m, légèrement ondulé. Le paysage est ouvert. Il n'existe pas de réseau hydrographique.

Occupation du sol

Les terres agricoles, de type calcaire et argilo-silicieux, ont été remembrées en 1983 préalablement à l'installation de l'autoroute A71. Dans ce paysage de champagne berrichonne, c'est la culture céréalière qui prédomine.

Quelques terrains au nord-est de la commune sont actuellement en friches (l'Aiguillon).

Il n'y a pas de forêt, mais au sud-est existe un site naturel nommé les « Chaumes du Verniller ». Il s'agit de bois thermophiles calcicoles (ou landes calcaires) dont l'intérêt est essentiellement floristiques. Cette station botanique est classée Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) de type 1.

En limite est de la commune se situe l'étang dit de la « Grenouille », plan d'eau artificiel dont le terrain a été boisé récemment.

LE FACTEUR HUMAIN

Les chiffres et les statistiques qui vont suivre sont extraits des recensements de population I.N.S.E.E. jusqu'en 1999.

Démographie

Nombre d'habitants

	1800	1866	1926	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population (sans double compte)	250	844	431	859	1326	1953	2430	2890	3193
	-	-	-	-	-	-	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Evolution inter-censitaire	-	-	-	-	-	-	+24%	+19%	+10%

Sources : INSEE-RGP

Au début du XIXème siècle, la Chapelle Saint-Ursin est une commune pauvre, peuplée d'environ 250 habitants.

En 1999, la commune de La Chapelle Saint-Ursin comptait 3193 habitants.

Croissance démographique

	Excédent naturel annuel	Solde migratoire annuel	Variation annuelle
1954-1962	+1,2%	+3,6%	+4,8%
1962-1968	+1,6%	+5,9%	+7,5%
1968-1975	+1,0%	+4,6%	+5,7%
1975-1982	+0,3%	+2,8%	+3,2%
1982-1990	+0,6%	+1,6%	+2,2%
1990-1999	+0,4%	+0,7%	+1,1%

Sources : INSEE-RGP

Structure par âge

TRANCHE ÂGE	La Chapelle Saint-Ursin		Cher	France	Evolution 90-99 (taux annuel)		
	1990	1999	1999	1999	La Chapelle saint-Ursin	Cher	France
De 0 à 19 ans	30%	27,0%	22%	23%	-0,2%	-1,2%	-0,5%
De 20 à 39 ans	29%	25%	25%	25%	-0,4%	-1,6%	-0,4%
De 40 à 59 ans	31%	32%	27%	26%	+1,7%	+1,1%	+1,6%
De 60 à 74 ans	7%	12%	16%	16%	+7,7%	+0,9%	+1,0%
75 ans ou +	3%	4%	10%	10%	+2,6%	+0,5%	+1,2%

Sources : INSEE-RGP

La population de La Chapelle Saint-Ursin connaît une croissance continue depuis plus de trente ans. Elle a augmentée de 63% entre 1975 et 1999. Bien que le solde migratoire fléchisse depuis 1982, il reste néanmoins excédentaire. La commune conserve également un solde naturel positif. En l'occurrence, l'indice de jeunesse (part des 0-19 ans par rapport

aux 60 ans et plus : 1,7) demeure supérieure aux niveaux régional (Centre : 1,03) et national (1,15) même s'il se trouve en très net recul depuis 1990 (3,03).

Ainsi, La Chapelle Saint-Ursin suit cette tendance générale de vieillissement de la population, comme l'attestent d'ailleurs les résultats du dernier recensement sur les catégories socioprofessionnelles avec une forte proportion de retraités.

A l'image du Cher et de la France, la tranche d'âge la plus importante est celle des 40-59 ans (32%).

Les tranches d'âge qui déclinent entre 1990 et 1999 sont celles des 0-19 ans et des 20-39 ans, alors que parallèlement la part des 60-74 ans enregistre une très forte progression (+7,7%). Les tranches d'âges de 60-74 ans et 75 ans et plus restent néanmoins sous-représentées au regard des moyennes départementale et nationale. Ainsi, 84% des habitants de La Chapelle Saint-Ursin ont moins de 59 ans (Cher : 74 %, France : 74%).

Evolution des ménages

A La Chapelle saint-Ursin, le nombre de ménages a progressé de 18% entre 1990 et 1999. Sur les 1139 ménages résidants à La Chapelle Saint-Ursin en 1999, on trouve majoritairement des **ménages de 2 personnes (35%)**, puis des ménages de 3 ou 4 personnes.

Le nombre de petits ménages (1 et 2 personne/s) a progressé dans la période intercensitaire, alors que le nombre de grands ménages (3 personnes et plus) diminuait. Toutefois, la proportion de célibataires s'avère très faible au regard des chiffres départementaux et nationaux.

La Chapelle Saint-Ursin compte donc surtout des ménages « intermédiaires » (2 à 4 personnes) avec une taille moyenne de 2,8 personnes par ménage (Cher : 2,3 ; France : 2,4%).

Répartition des ménages selon leur taille (en %) :

Nombre de pers.	1990	1999	Cher :1999	France :1999
1 personne	13%	14%	31%	31%
2 personnes	26%	35%	34%	31%
3 personnes	25%	21%	16%	16%
4 personnes	24%	21%	12,5%	14%
5 personnes	8%	7%	4,5%	6%
6 personnes	3%	2%	2%	2%
Nbre total de ménages	961	1139	-	-

Sources : INSEE-RGP

Revenus fiscaux des ménages

A La Chapelle Saint-Ursin, le revenu moyen par foyer fiscal imposé a augmenté de 25% entre 1991 et 2000. Il se maintient ainsi à un niveau bien supérieur aux niveaux départemental et national.

Revenu moyen par foyer fiscal imposé (en euros) :

	1991	2000	Evolution 1991-2000
La Chapelle Saint-Ursin	18609	23251	+25%
Cher	17554	20216	+15%
France métropolitaine	18170	22653	+25%

Sources : DGI

Quant à la part des foyers fiscaux non composés, elle a régressé dans la période intercensitaire et se situe en 2000 (33%) à un niveau très nettement inférieur à celui du Cher (49%) et de la France (48%).

Evolution des foyers fiscaux entre 1991 et 2000 :

	Nbre foyers fiscaux		Part des foyers fiscaux non imposés		
	1991	2000	1991	2000	1991-2000
La Chapelle Saint-Ursin	1269	1523	38%	33%	→
Cher	160 466	174 752	52%	49%	→
France métropolitaine	717 288	1 209 030	49%	48%	→

La Chapelle Saint-Ursin apparaît ainsi comme une commune « riche » dans le Cher, et dont les revenus des ménages s'avèrent bien supérieurs aux moyennes départementale et nationale.

Potentiel fiscal de la commune

Le potentiel fiscal de La Chapelle Saint-Ursin s'élève en 2003 à 567 Euros par habitant, soit un potentiel fiscal total des 4 taxes de 1 867 697 Euros.

Population active et catégories socio-professionnelles

Structure socio-professionnelles

La population active de La Chapelle Saint-Ursin a augmenté entre 1990 et 1999 de 8% (1490 actifs en 1990, puis 1609 en 1999). Le taux d'activité y reste en l'occurrence particulièrement élevé : 63%, bien supérieur aux taux départemental (53%) et national (53%), aussi bien pour les hommes : 69% que pour les femmes : 57%.

Population active

	1990	1999	Cher 1999	France 1999
Population active	1490	1609	-	-
Population active ayant un emploi	1340	1486	-	-
Taux d'activité total	89,93 %	92,35%	52,5%	52,8%
Taux de chômage total	7,8%	7,4%	12,8%	12,8%
hommes	5,6%	5,3%	10%	11%
femmes	10,7%	10%	16%	15%

Sources : INSEE-RGP

Le taux de chômage de La Chapelle Saint-Ursin (7,4%) s'avère relativement faible dans la conjoncture économique actuelle, et se situe bien en deçà des taux du Cher (12,8%) et de la France métropolitaine (12,8%). Il enregistre, de surcroît, une légère baisse entre 1990 et 1999.

Secteurs d'activité

	1990	1999	Tendance
Agriculteurs exploitants	1%	0%	↘
Artisans, commerçants, chef d'entr.	7%	4%	↘
Cadres, prof. intell. sup.	8%	8%	→
Profess. Intermédiaires	22%	23%	↗
Employés	9%	9%	→
Ouvriers	28%	25%	↘
Retraités	23%	28%	↗
Autres sans activité prof.	2%	3%	↗

Sources : INSEE-RGP

L'analyse de la répartition de la population par catégorie socioprofessionnelle, fait apparaître que les catégories prédominantes en 1999 sont celles des **retraités** (28%), des **ouvriers** (25%) et des **professions intermédiaires** (23%) dont le nombre a progressé entre 1990 et 1999, alors que la part des cadres et professions intellectuelles et celle des employés stagnaient.

La part des artisans, commerçants, chefs d'entreprises a, quant à elle, décliné entre 1990 et 1999, passant de 7% à 4%.

Migrations alternantes (domicile-travail)

19% des migrations alternantes se font au sein même de la commune de La Chapelle Saint-Ursin.

Par conséquent, **81% des migrations s'effectuent en direction d'autres communes**, pour toutes les personnes qui ne travaillent pas sur place. Cela signifie que sur les 1486 actifs de La Chapelle saint-Ursin ayant un emploi, 1209 (soit 81%) ne travaillent pas sur leur commune de domicile.

Sur l'ensemble des migrations, **80% se font en voiture**, mode de transport le plus utilisé.

Répartition des migrations sortantes (domicile vers travail)

Commune de domicile	Commune de travail	En 1990	En 1999	Tendances 1990 → 1999
La Chapelle Saint-Ursin	Bourges	63%	61%	↘
	La Chapelle Saint-Ursin	18%	19%	↗
	Saint-Doulchard	6%	7%	↗
	Saint-Florent-sur-Cher	2%	2%	→
	Le Subdray	0,4%	1%	↗
	La Chapelle Saint-Ursin	1%	1%	→

Sources : INSEE-RGP 90 et 99

Les migrations domicile-travail se font principalement en direction de Bourges (61%), puis dans une moindre mesure vers Saint-Doulchard (7%), Saint-Florent-sur-Cher (2%), Le Subdray (1%) et La Chapelle Saint-Ursin (1%), de fait de l'activité avec leurs pôles d'emploi et de leur proximité géographique.

Les évolutions entre 1990 et 1999 restent minimes. Les tendances observées en 1999 reflètent la situation de 1990 avec une prédominance des navettes domicile-travail vers Bourges (63% en 1990), puis dans une moindre mesure vers Saint-Doulchard, Saint-Florent-sur-Cher, La Chapelle Saint-Ursin et Le Subdray.

Le parc de logements

Caractéristique du parc de logements

Le parc de logements de La Chapelle Saint-Ursin est en pleine expansion depuis 1975, notamment le parc des résidences principales qui a doublé entre 1975 et 1999 passant de 559 à 1139 logements.

Parallèlement, la vacance a diminué de 1982 à 1990, puis est remontée en 1999 : soit 58 logements vacants. Le taux de vacances (par rapport aux résidences principales) est ainsi passé de 3% en 1990 à 5% en 1999 (Cher : 9% et France métropolitaine : 7%).

Malgré ces récentes évolutions, on peut estimer que le phénomène de vacance est négligeable à La Chapelle Saint-Ursin. 5% de vacance est un taux raisonnable, permettant d'assurer la fluidité d'un marché du logement.

En outre, La Chapelle Saint-Ursin se caractérise par une proportion particulièrement faible de résidences secondaires (1%).

Répartition du parc par catégorie de logement :

					Cher	France
	1975	1982	1990	1999	1999	1999
Résidences principales (nbre)	559	739	961	1139	-	-
(en %)	93%	93%	96%	94%	81,7%	83%
Résidences secondaires (nbre)	11	15	19	12	-	-
(en %)	2%	2%	2%	1%	9,6%	10,1%
Logements vacants (nbre)	30	39	23	58	-	-
(en %)	5%	5%	3%	5%	8,7%	6,9%
TOTAL (en nombre)	600	793	1003	1209	-	-

Sources : INSEE-RGP

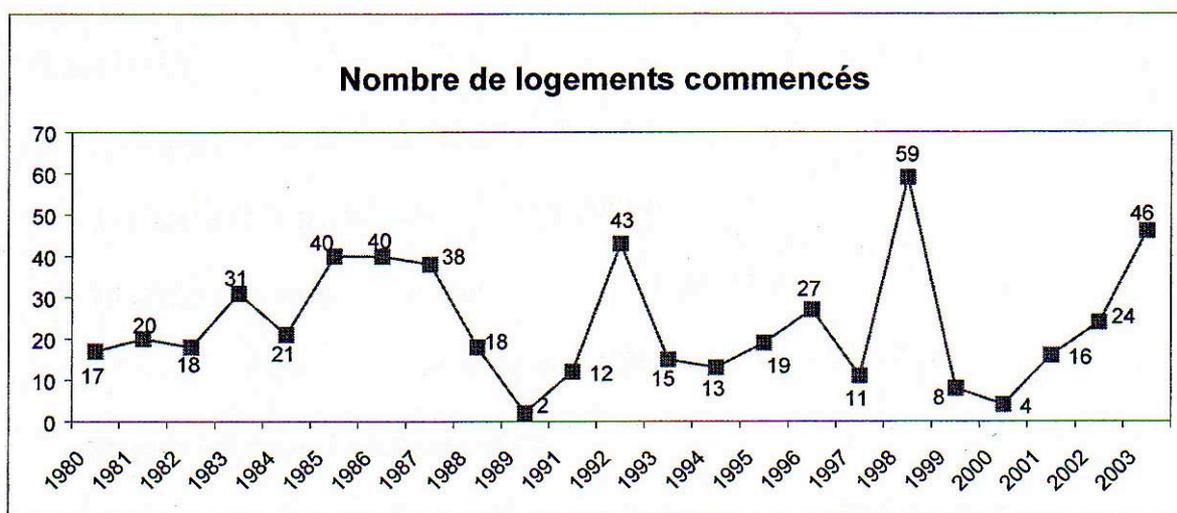
A La Chapelle Saint-Ursin, 97% des résidences principales sont des maisons individuelles et 81% de ses occupants sont des propriétaires. Seuls 1% du parc, soit 11 résidences principales, étaient considérées en 1999 comme inconfortables (dépourvues de douche et/ou baignoire et/ou WC et chauffage central).

Le parc locatif social

Au 1^{er} janvier 2003, la commune de La Chapelle Saint-Ursin dispose de 110 logements locatifs sociaux dans son parc, gérés principalement par l'Office Public HLM du département du Cher et par la SA d'HLM de Bourges et du Cher, (dont 4 logements locatifs très sociaux). On y dénombre un seul logement locatif social vacant en 2002.

Les Constructions neuves

A La Chapelle Saint-Ursin, toute la construction neuve entre 1995 et 2001 a été orienté vers des logements individuels ou groupés.



Sources : DRE-Sitadel

Au cours des vingt dernières années, l'évolution de la construction neuve à La Chapelle Saint-Ursin s'est avérée variable avec notamment des pics en 1985-86 (40 logements commencés), en 1992 (43 logements commencés), en 1997 (59 logements commencés), puis en 2003 (46 logements commencés).

Globalement, celle-ci est conforme aux prévisions du Schéma Directeur de l'agglomération berruyère qui mentionne un rythme annuel de 45 logements/an.

On notera qu'entre 1980 et 2003 la moyenne de progression du nombre de ménages était de 18 ménages, alors que le rythme moyen annuel de constructions neuves entre 1995 et 2002 est de 23 logements.

Dans un contexte de croissance démographique et de faible vacance dans le parc de logements, un rythme de construction neuve soutenu semble approprié.

ANALYSES PREALABLES AUX PROPOSITIONS

Il est nécessaire d'analyser plus précisément le fonctionnement de la commune afin de mieux cerner ses atouts et ses faiblesses.

L'étude du bâti et de la voirie mettra en évidence les origines de l'urbanisation et ses mécanismes.

L'analyse du réseau viaire et des activités dégagera les flux et les pôles d'attraction.

Enfin, une approche paysagère montrera le rapport entre l'urbain et l'environnement.

Ce constat nous permettra, par la suite, non seulement de définir de nouvelles zones d'expansion mais surtout de réfléchir à l'organisation du développement ultérieur.

L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN

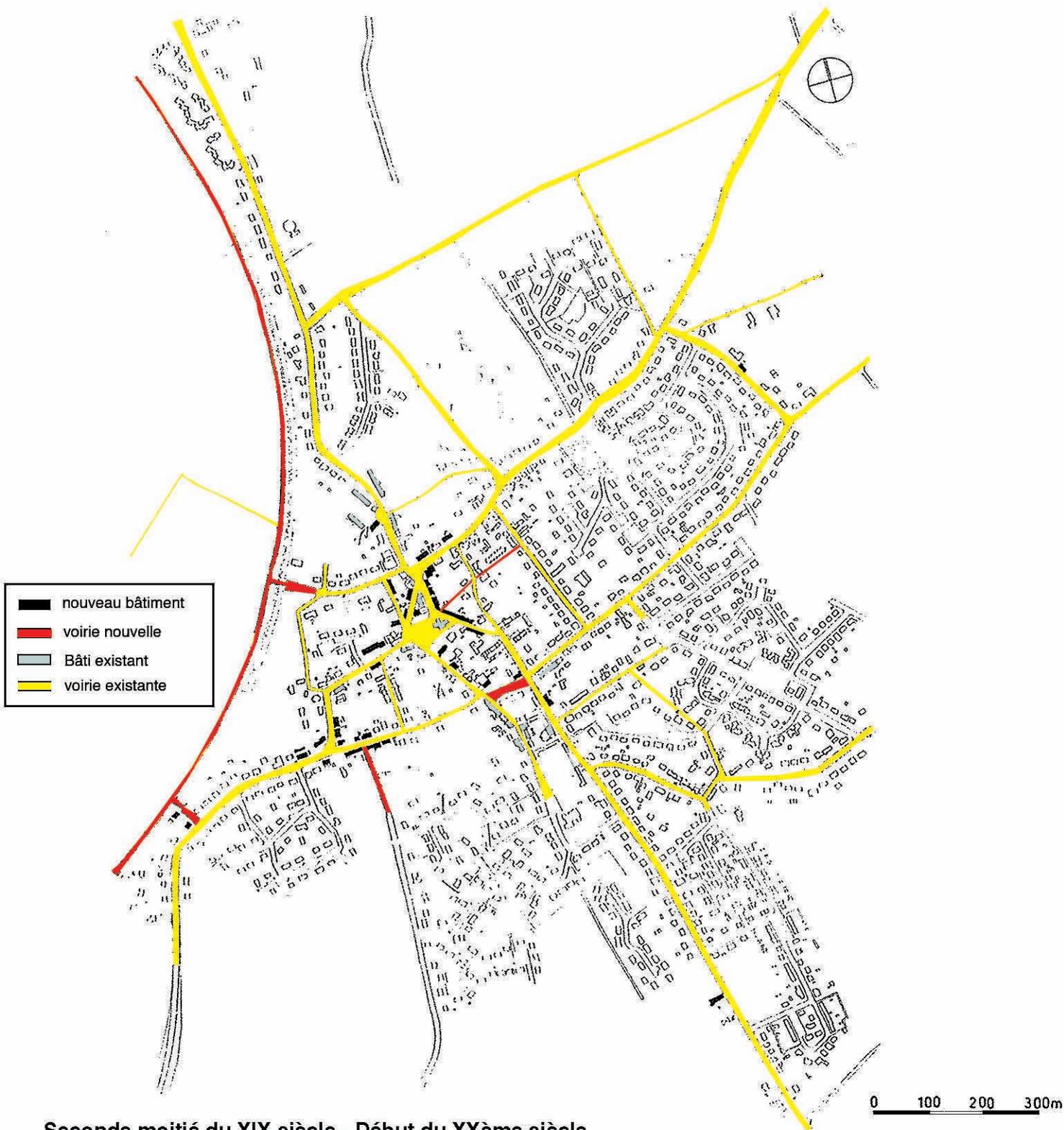


Première moitié du XIX^{ème} siècle

A cette époque, l'agglomération est composée essentiellement de domaines d'exploitation agricole, bâtiments longs organisés autour d'une cour. L'église, bien qu'en position centrale, n'a pas encore généré de véritable noyau urbain.

On commence à construire du logement ouvrier sous la forme de petites maisons en bande.

Les grands axes du réseau viarie, bien qu'à l'état de chemins, sont déjà en place.



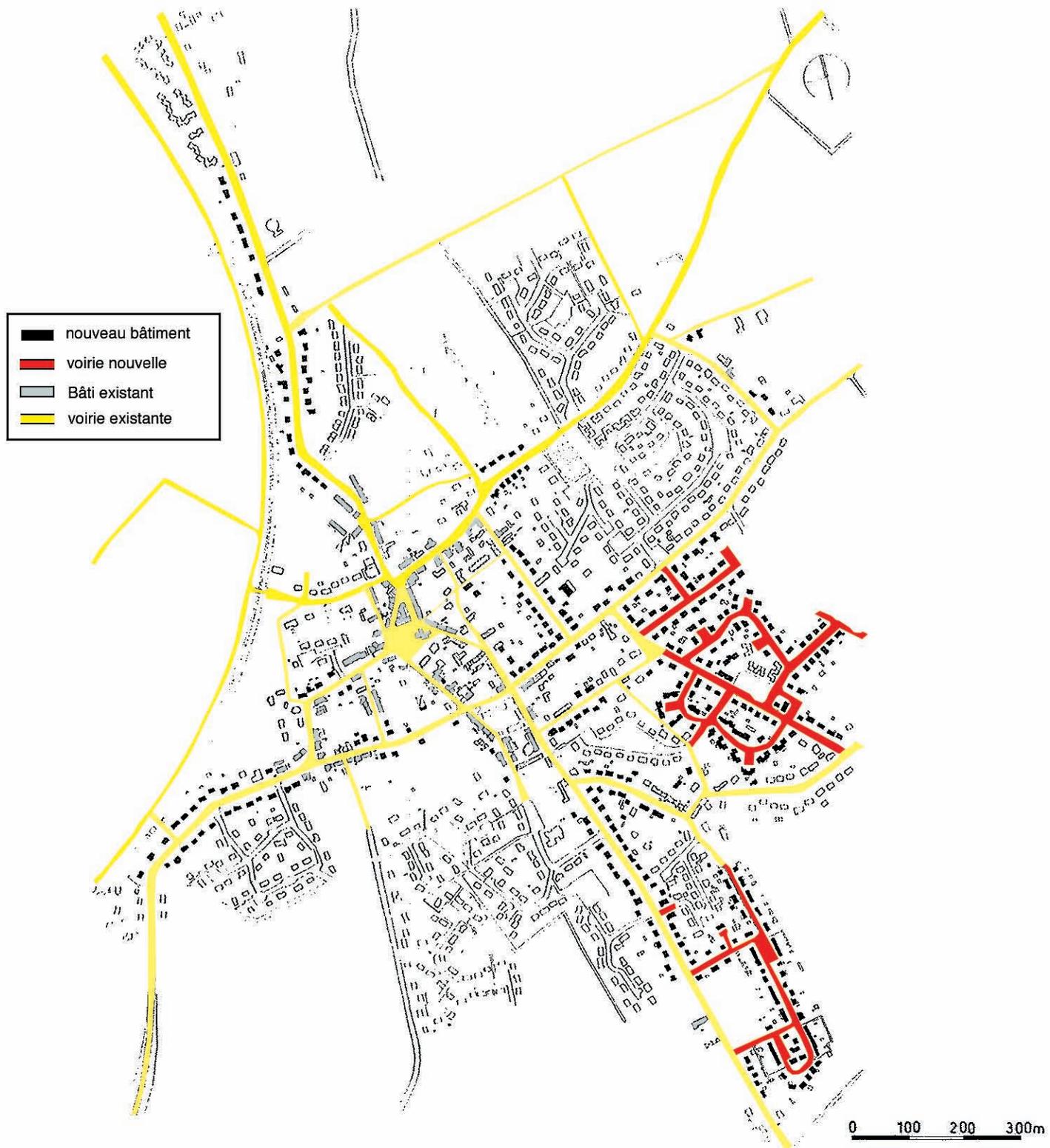
Seconde moitié du XIX siècle - Début du XXème siècle

L'activité économique intense due à l'exploitation des mines de fer contribue à densifier le centre bourg. Le bâti est en général mitoyen et aligné sur rue.

Les constructions nouvelles se situent en majorité près de l'église mais également au carrefour de la rue des Accacias et de la rue des Carrières. La proximité de la gare et la voie menant à des sites d'extraction minière sont certainement la cause de cette implantation.

La commune se dote d'équipements publics: mairie, école...

La voirie subit peu de changement: seul le chemin longeant la voie ferrée a dû être créé à cette époque.



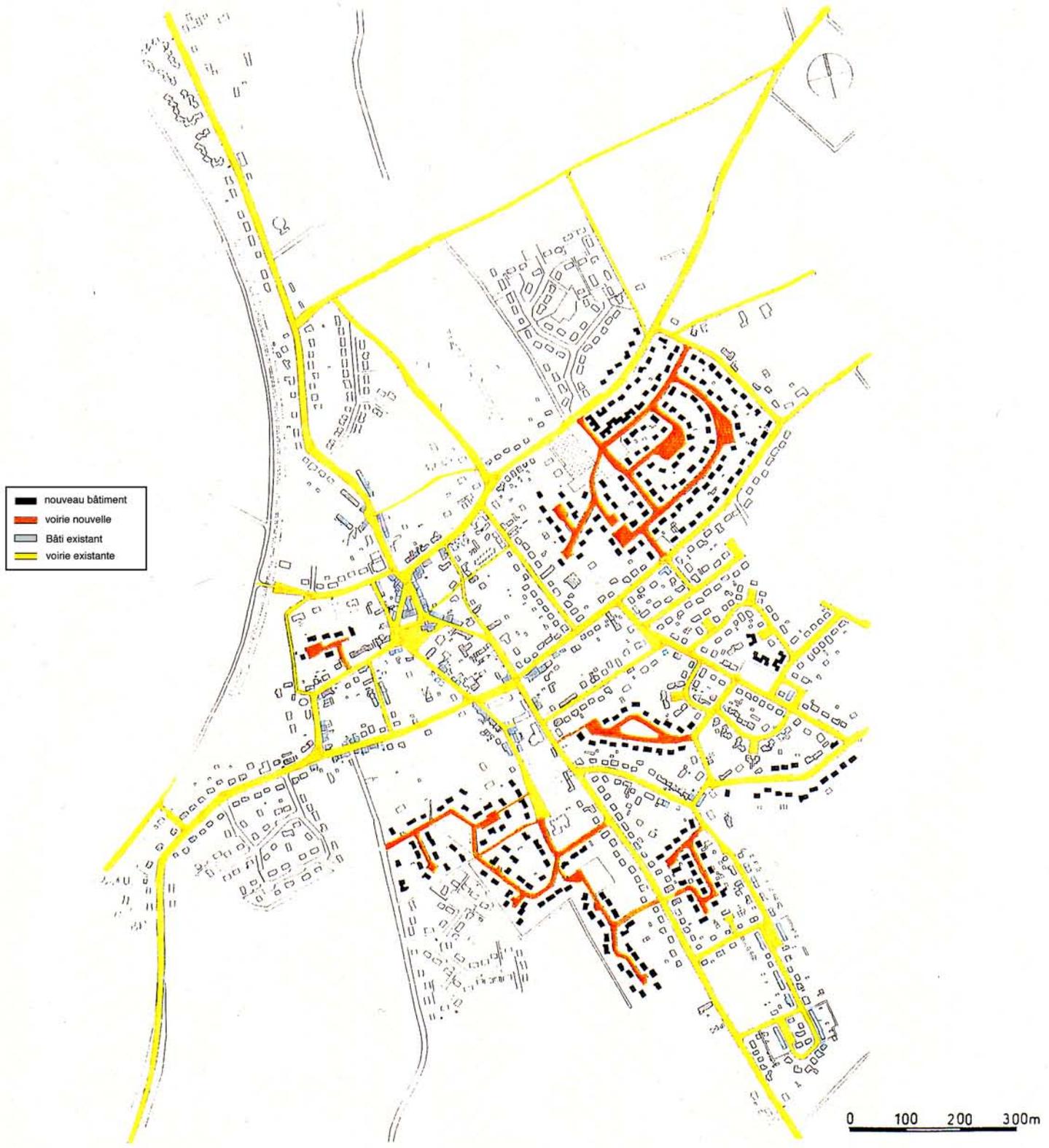
Années 1960 - 1970

C'est une période de changement radical du paysage urbain.

Les constructions sont désormais de type pavillonnaire.

On construit principalement le long des axes principaux: rue de la gare, route de Trouy, route de Marmagne et un peu route de Bourges. Le même phénomène se produit rue de Verrière, rue des Vignes et rue de Passe-Vaisseau.

Deux lotissements importants, le Piécot et les Prisses, sont réalisés sur des terrains communaux très excentrés. Ils sont tous les deux relativement bien reliés au centre mais pas entre eux.



Années 1970 - 1980

On continue de lotir les coeurs d'îlots (la Roseraie, rue Guesdon, allée des Rossignols) mais l'opération la plus importante est le lotissement de la grande pièce et la réalisation du clos des sentiers.

Dans cette phase, on compte également le lotissement de la rue des Vallées, les lotissements de la rue du Berry et de la rue Pyrénées.



Année 1980 - 1990

0 100 200 300m

Les zones constructibles sont presque saturées. Les constructions sont réalisées en pourtour de l'agglomération : en limite de commune route de Marmagne, au bout de la rue de la gare, près des Pacages, des petites Varennes, aux Cachons et au champ des Petites Croix.

Quelques opérations s'insèrent dans le tissu déjà existant comme la résidence Dupin et le cours Véronique. Par ailleurs, on continue le lotissement de rues existantes comme la rue Jean Moulin ou la rue des Vignes.

Les lotissements depuis les années 1960 sont réalisés au fur et à mesure des besoins Il n'y a pas de planification urbaine.

Le tissu qui résulte de ces opérations est uniforme et peu dense.

LES ACTIVITES

Les équipements

La mairie et la poste constituent avec l'église le véritable cœur de l'agglomération.

Les équipements scolaires sont satisfaisants, avec une école maternelle de 5 classes, une école primaire de 10 classes et une maison de l'enfance récemment construite. Il existe également une cantine. Toute la fonction scolaire est concentrée sur une sorte de long plateau parallèle à la route de Trouy et assez bien desservi par le réseau viaire. Cet ensemble constitue un pôle important de l'agglomération.

Rue de la gare se situe le centre socio-culturel et la bibliothèque.

Au nord de la commune sont réunis les équipements sportifs (stade omnisports, tennis, jeu-sport) avec la salle des fêtes.

Les équipements publics sont donc relativement satisfaisants. Cependant, si la population augmente, il faudra certainement reconsidérer le nombre de ces équipements.

La commune a un projet de salle polyvalente.

Les commerces et services

Les commerces sont presque tous localisés dans le centre, entre la rue de la gare et la rue Parmentier. Il s'agit surtout de commerce alimentaire. La commune dispose d'une alimentation générale, d'un SHOPI, de deux bouchers, d'un boulanger, de quatre cafés, d'un traiteur mais aussi d'un fleuriste, d'un marchand de journaux, d'une boutique de prêt-à-porter et d'un marchand de cycles.

On compte également trois coiffeuses, une esthéticienne, un cabinet d'assurances, une banque.

Les artisans

On dénombre 21 artisans, dont l'activité est surtout axée sur le bâtiment.

Il sont dispersés dans le tissu pavillonnaire, et pas toujours bien signalés. Dans la plupart des cas, l'adresse ne correspond qu'au siège social.

Deux garagistes et carrossier sont également installés sur la commune.

La santé

La commune est assez bien équipée dans le domaine de la santé avec trois médecins, un cabinet de dentiste, un cabinet de quatre kinésithérapeutes et un pédicure. Il existe également une pharmacie. La commune compte une infirmière et un vétérinaire.

Les entreprises de la zone industrielle

Aujourd'hui, on compte 40 entreprises installées sur la commune. C'est un nombre supérieur à la moyenne pour une commune de cette importance. De plus, il existe huit grandes entreprises employant de 50 à plus de 100 personnes, ce qui est un atout.

Entreprises en 2005

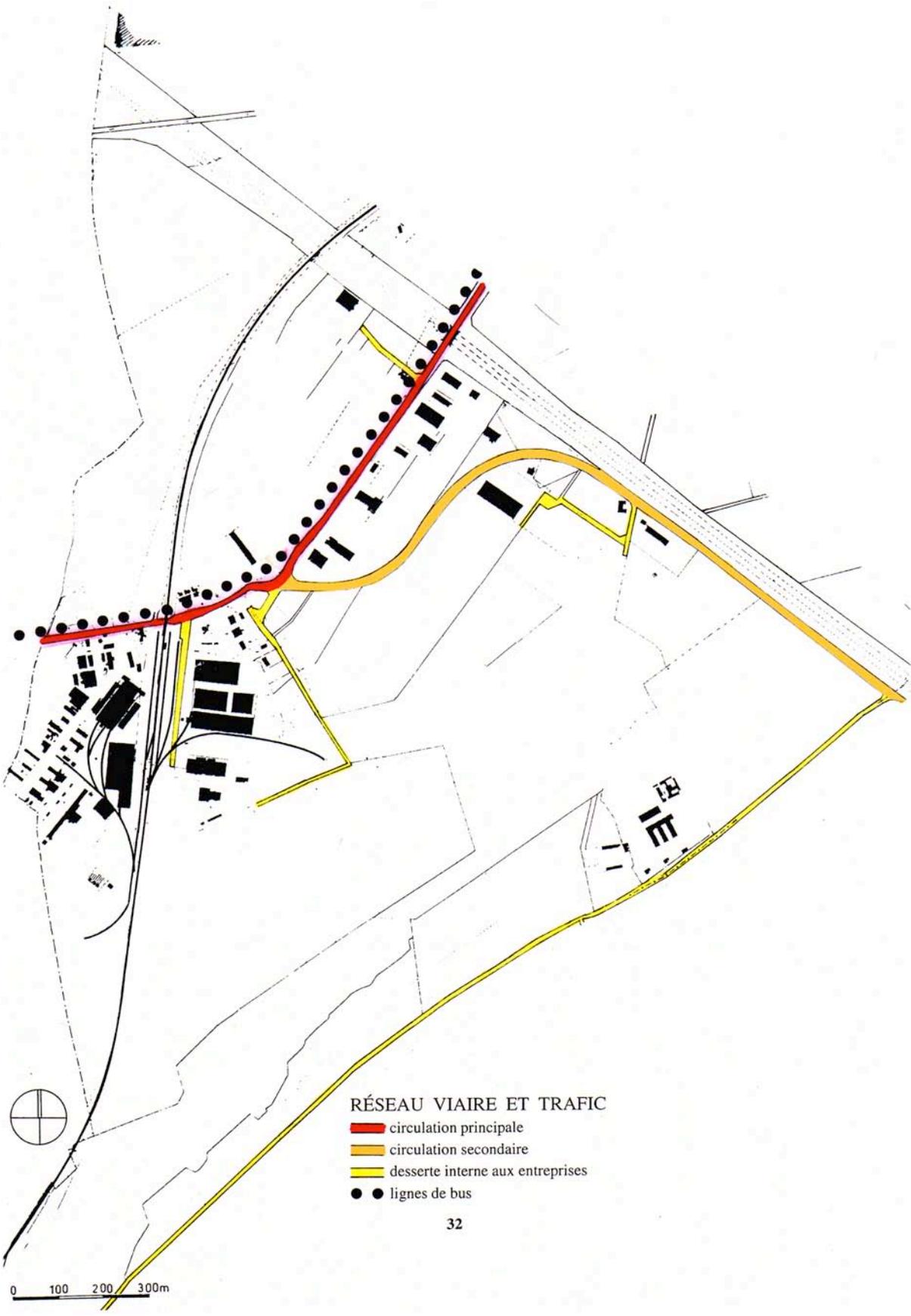
Nombre de salariés	de 1 à 9	de 10 à 49	de 50 à 99	plus de 100
Nombre d'entreprises	19	11	5	3

LE RESEAU VIAIRE

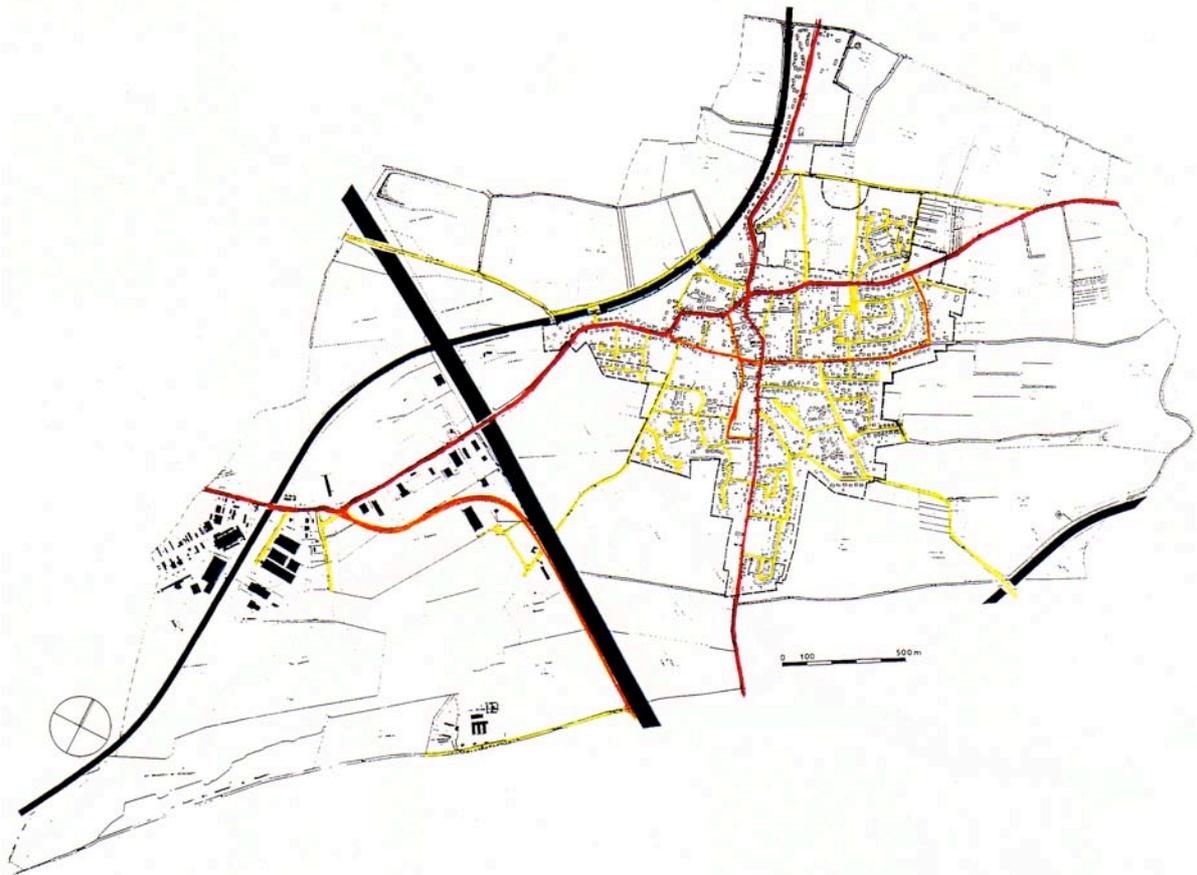


RÉSEAU VIAIRE ET TRAFIC

-  circulation principale
-  circulation secondaire
-  desserte interne aux lotissements
-  ● ● lignes de bus



RÉSEAU VIAIRE ET TRAFIC
 — circulation principale
 — circulation secondaire
 — desserte interne aux entreprises
 ● ● lignes de bus



LE RESEAU VIAIRE

Les départementales 16 et 107 traversent la commune du nord au sud et d'est en ouest. L'autoroute coupe le territoire en deux et la présence du chemin de fer a préservé une frange non urbanisée.

L'agglomération s'est développée le long des deux départementales. Heureusement, le trafic poids lourds a été dévié du centre depuis quelques années et ces axes ne sont pas saturés. Des lignes de bus desservent La Chapelle mais la relie surtout à Bourges.

Le réseau secondaire est constitué par la rue des Vignes, la rue des Larges et la rue de la Prisse. Ces voies relient les lotissements au centre et aux grands axes de circulation. La rue des Acacias, la rue de l'église et la rue des écoles permettent la desserte des établissements scolaires.

Le reste de la voirie sert uniquement à la desserte interne des lotissements. Beaucoup de ces « quartiers » (mais peut-on parler de quartier ?) sont mal reliés au centre mais également entre eux. De nombreuses voies restent en suspens et ne sont que des impasses.

L'accès à la zone industrielle depuis le bourg est unique et se fait par la D16 au-dessus de l'autoroute A71. De nombreuses entreprises sont installées à l'est de cette voie. Une ligne de bus y transite entre Morthomiers et Bourges.

La route joignant la D16 aux échangeurs en longeant l'A71 crée une voie de desserte secondaire dans la zone d'activités.

Il existe quelques amorces de voies permettant d'accéder aux entreprises. Ces impasses sont créées au fur et à mesure des besoins, sans réflexion sur la constitution d'un réseau éventuel.

Environnement et paysage

La commune de la Chapelle Saint-Ursin est répertoriée dans une seule unité de paysage, définie dans l'Atlas des Paysages du Cher : La plaine méridionale de Bourges.

Les principaux enjeux de ces paysages sont liés à sa grande visibilité, à l'évolution du construit et à la fragilité des figures végétales.

-visibilité du paysage et maîtrise du développement : la plaine méridionale est le parvis de Bourges, qu'elle donne progressivement à connaître à partir d'un réseau routier rayonnant qui converge vers la ville. De ce fait, il est important que le développement des communes situées dans cette plaine soit maîtrisé afin de conserver des silhouettes villageoises cohérentes et un interface équilibré entre les quartiers bâtis et la plaine agricole.

-protection des figures végétales : il peut être souligné la relative fragilité de certaines formes végétales très modestes (arbres isolés, petits alignements, boqueteaux...). La reconstitution de quelques liens par des plantations le long de chemins, pour assurer des continuités visuelles et écologiques, seraient intéressante dans les parties les plus dénudées.

Repères visuels et angles de vue

Dans ce paysage ouvert, seuls l'église et le château d'eau sont visibles de loin.

La ligne de coupure de l'autoroute est marquante, soulignée par la succession des entreprises et la présence de la ligne à haute tension.

Les vues sur le bourg en arrivant de Bourges, en venant de Trouy ainsi que celles depuis l'autoroute sont assez valorisantes.

Entées de ville

Il y a quatre accès principaux sans marquage particulier des entrées de ville : les maisons aperçues sont simplement les dernières construites (arrivée depuis la zone industrielle et depuis Bourges).

L'arrivée depuis Trouy est marquée par un habitat diffus, dû à la présence de grands terrains agricoles et d'anciennes carrières inconstructibles.

L'entrée sur la zone industrielle depuis Morthomiers est précédée d'une longue zone boisée.

Franges d'urbanisation

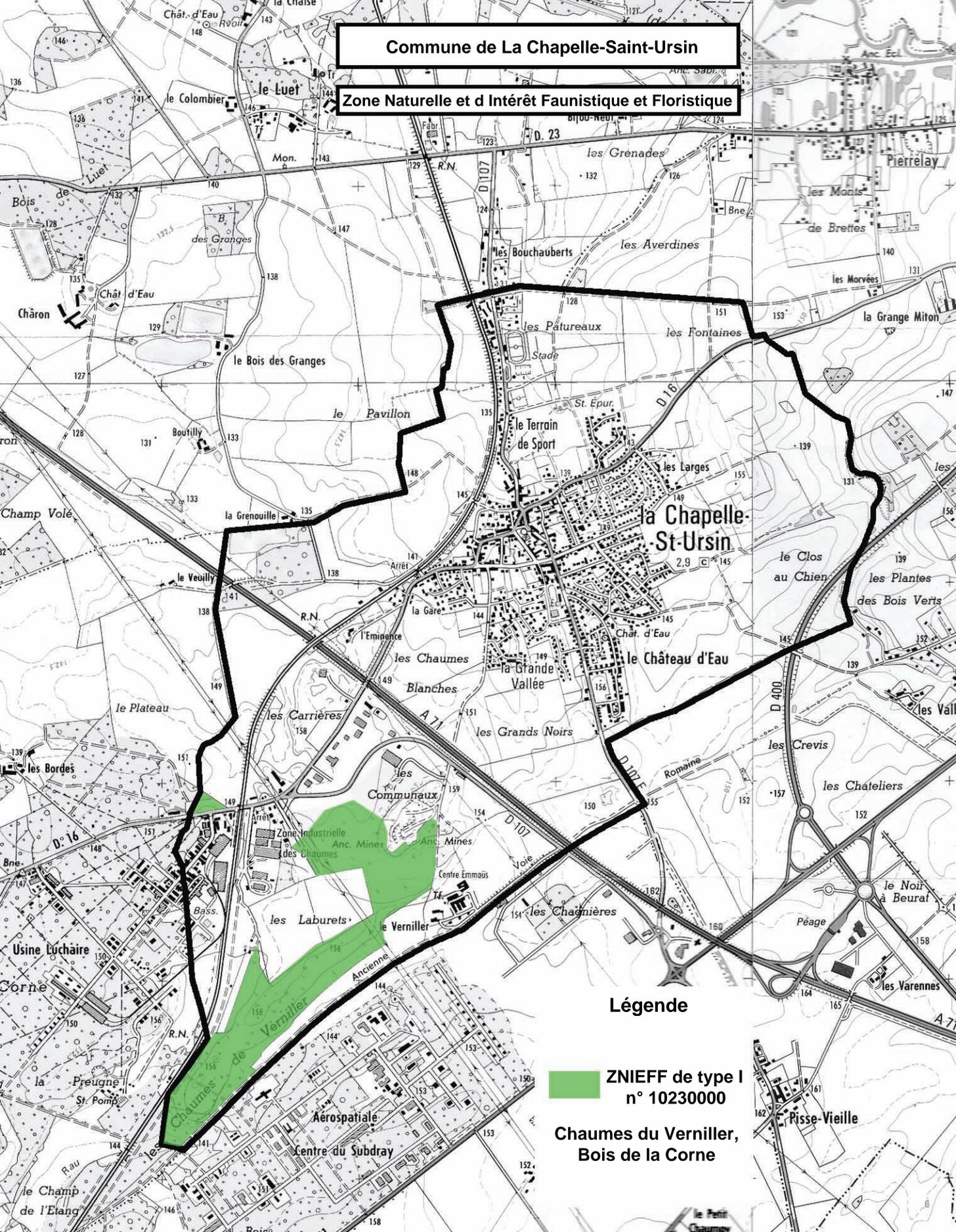
Vu de l'autoroute, le tissu urbain s'achève brutalement sur les terres remembrées. L'urbain grignote petit à petit les terrains agricoles.

Depuis Bourges, le bourg semble entouré de taillis et boisé intérieurement. Ce « boisement » est constitué de friches, de résidus de bocages et de l'effet de masse des arbres des jardins privés.

La zone d'activités et le bourg sont non seulement indépendants géographiquement, mais également par les rapports visuels qu'ils entretiennent.

Commune de La Chapelle-Saint-Ursin

Zone Naturelle et d'Intérêt Faunistique et Floristique



Légende

 ZNIEFF de type I
n° 10230000

Chaumes du Verniller,
Bois de la Corne

Zone Natura 2000 – Site d'Importance Communautaire (SIC)

Le site « Coteaux, bois et marais calcaires de la Champagne Berrichonne » a fait l'objet d'une proposition de site d'importance communautaire – Natura 2000. Un document d'objectifs Natura 2000 a été rédigé en 2003 et validé en 2004.

La Chapelle Saint-ursin est inclus dans le périmètre de cette zone. Les pelouses calcicoles particulièrement riches et bien préservées représentent un trait remarquable de ces formations du Berry. Les marais de Dun et de Contres sont qualifiés d'exceptionnels en région Centre par l'importance des surfaces concernées et par sa richesse faunistique (avifaune, amphibiens, chauve-souris).

La « directive habitat » concerne la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvages. Les mesures prises en vertu de cette directive tendent à assurer le maintien ou le rétablissement des habitats naturels et des espèces animales et végétales d'intérêt communautaire en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles.

Espaces boisés et ZNIEFF

- Espaces boisés

Il y a très peu de boisements sur la commune (moins de 10 ha).

Les rares espaces boisés concernent en particulier :

- Les Chaumes de Verniller qui constituent un paysage de cause remarquables
- Une partie du bois de la Corne
- A l'ouest de la voie ferrée, quelques chemins bordés d'arbres et un peu de reboisement récent près des terrains agricoles composent un paysage agréable.
- La route de Trouy et la rue de Piécot sont les seules voies du bourg à être bordées d'arbres.
- Dans le bourg, il reste des vestiges de bocage (rue des Acacias et les Pâturaux).
- Quelques espaces collectifs sont traités en espaces verts.

-ZNIEFF (Zones naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)

Une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique (l'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs). Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations même limitées.

Sur le territoire communal, il faudra prendre en considération une ZNIEFF de type 1, c'est à dire un secteur d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables du patrimoine naturel, national ou régional. Cette ZNIEFF concerne « Les Chaumes du Verniller » et « Le bois de la Corne ». En effet, ce secteur, connu comme particulièrement remarquable sur le plan botanique, fait l'objet d'une réflexion sur les mesures appropriées pour sa protection et sa mise en valeur renforcées, qui peut se traduire à moyen terme par la création d'une réserve naturelle.

Projet de réserve naturelle nationale

Un projet de création de réserve naturelle nationale est en cours d'étude sur la commune de La Chapelle saint-Ursin ainsi que celle voisine de Morthomiers.

La richesse du territoire proposé pour ce classement au titre des pelouses calcicoles est reconnue depuis de nombreuses années. La surface intéressante s'est amenuisée au fil des décennies faisant place en partie à l'installation de la zone d'activité des Orchidées.

Cette zone se situe essentiellement au sud de l'autoroute A71 et la surface proposée au classement sur la commune de La Chapelle Saint-Ursin est de l'ordre de 80hectares.

Les Chaumes du Verniller, localisés à La Chapelle Saint-ursin, sont constituées principalement de pelouses calcicoles et de bois thermophiles et sont divisés en deux sites distincts sur la commune.

Le site botanique « les Chaumes du Verniller » se trouve à 2 km du centre du bourg de La Chapelle Saint-Ursin, au Sud-Ouest. Il est situé entre la zone industrielle de la commune nommée ORCHIDEE, les terrains des établissements Luchoire, Réhau et ceux d'EADS, entre 145 et 158 mètres d'altitude et occupe une surface d'environ 71 hectares.

Le patrimoine archéologique

La commune de la Chapelle Saint-Ursin dénombre 11 sites archéologiques qui sont reportés sur le plan de zonage et répertoriés en annexe. Il y a lieu d'attirer l'attention sur les découvertes fortuites et sur leur déclaration conformément au livre V du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques et de préciser que cette réserve est valable pour tout le territoire de la commune.

Les carrières

Les carrières sont situées à 1,5 kilomètres du centre du bourg de La Chapelle Saint-Ursin et à 500 mètres au nord du site des Chaumes de Verniller. Ce site est localisé entre la zone industrielle de la commune, la voie ferrée Bourges-Montluçon et l'autoroute A71.

C'est un ensemble d'environ 9 hectares dont les variations altitudinales varient entre 143 et 158 mètres.

L'ensemble de cette zone correspond à zone naturelle afin de pouvoir intégrer un statut en réserve naturelle.

LES CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT

LES CONTRAINTES DU DEVELOPPEMENT

La présence d'anciennes mines de fer, situées principalement dans la zone industrielle actuelle, ainsi que d'anciennes carrières peuvent présenter un obstacle à la construction dans certains cas.

Depuis 1994, des zones de risques pyrotechniques ont été déterminées aux abords des entreprises utilisant des substances ou des préparations dangereuses, exploitées par les sociétés LUCHAIRE DEFENSE et MBDA France. Ce zonage relevant de la directive SEVESO II, concerne le sud de la commune.

La directive SEVESO II a instauré des changements importants dans les moyens utilisés par les industriels pour maîtriser les risques. L'objectif est de protéger les hommes, leur santé et l'environnement. Les établissements à haut risque doivent :

- ré-examiner l'étude des dangers tous les 5 ans et prendre en compte des risques qui ne l'étaient pas dans le passé.
- définir une politique de prévention des accidents majeurs transcrite dans un système de gestion de la sécurité.

Sur le territoire de La Chapelle Saint-Ursin, l'établissement Luchoire Défense génère trois zones pyrotechniques (Z3, Z4 et Z5) qui sortent des limites du site. Dans l'étude de danger de ce site, la conformité à l'article 16 de l'arrêté ministériel du 26 septembre 1980 est démontrée puisque ne figurent en Z3 qu'une voie ferrée et en Z4 qu'une zone boisée et la RD 135 (classées b2 selon l'arrêté du 26 septembre 1980). En Z5 ne se trouvent que quelques habitations isolées (classées c2 selon l'arrêté précédemment cité), la RD16 (classée b3), et les installations industrielles suivantes, classées c3 : Centre Céréales, RIC Environnement, MBDA France et Roxel, Bridier, Pâtes Fabre, Groupement du Bâtiment, d'Agostino Hugo, SOMIB, Berger SARL, Entreprise Linard et Entreprise Bouet.

L'établissement MBDA France situé sur la commune du Subdray génère quant à lui les zones suivantes sortant des limites de l'établissement sur la commune de la Chapelle Saint-Ursin : Z3 (blessures), Z4 (possibilité de blessures) et Z5 (très faibles possibilité de blessures légères et dégâts aux biens légers).

Dans la zone Z5 se trouvent déjà un certain nombre d'infrastructures (Emmaüs, Office national de la chasse et de la Faune sauvage, société Bridier, installations industrielles de Centre Céréales, RIC Environnement, RN 151, etc...). Afin de préserver l'avenir et augmenter le niveau de sécurité, il serait souhaitable de limiter plus encore l'urbanisation de cette zone par le biais du P.L.U.

Compte tenu de l'urbanisation déjà importante dans les zones d'effet, il est nécessaire de rédiger un règlement d'urbanisme imposant un certain nombre d'interdictions.

Des moyens permettant de limiter les risques pourront être imposés. La pose de films adaptés sur les vitrages permettrait en zone Z4 et Z5, de limiter les risques de projection d'éclats de verre en cas d'explosion...

Dans le cas d'éventuelles zones de danger qui pourraient sortir des limites des établissements soumis à la directive SEVESO II, le P.L.U. devra être modifié pour classer des secteurs de danger en zones inconstructibles.

Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques Technologiques (classé en priorité 1) en cours d'élaboration, définira un zonage, établi grâce à la connaissance des aléas et de la vulnérabilité. Celui-ci donnera lieu à des prescriptions définies à l'article L 515-16 du Code de l'Environnement, afin de limiter les conséquences des accidents pyrotechniques.

Le projet d'instauration de servitudes d'utilité publique (SUP) liées aux activités que projette d'exercer la société Via Logistique sur la commune du Subdray, prévoit des restrictions d'usage des sols sur une petite partie du territoire de la commune de La Chapelle Saint-Ursin. Ces servitudes auront des incidences sur le zonage du P.L.U.

Les extensions urbaines ont tenu compte des nuisances dues à l'autoroute.

Les servitudes radio-électriques et aéronautiques sont assez peu contraignantes.

La commune de la Chapelle Saint-Ursin est située dans l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée des Crottins de Chavignol. Il sera fait application de l'article L 123.17 du Code de l'Urbanisme.

LES CHOIX RETENUS PAR LE PADD

Les choix du développement

Sur la commune de la Chapelle Saint-Ursin l'ensemble des espaces à vocation industrielle ou d'habitat sont désormais occupés ou en instance de l'être. Il faut donc ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones sur le territoire communal.

La commune s'oriente vers un développement économique de son territoire. Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones au sein de l'actuel espace industriel, afin d'accueillir les entreprises désirant s'installer sur la commune. Ceci représente un atout de développement pour le bassin d'emploi de Bourges.

Pour cela, l'activité agricole est exclue du sud de la commune. En effet, les terrains enclavés et qui cohabitaient difficilement avec l'activité industrielle de cette partie du territoire vont être déclassés et se voient attribuer un zonage voué à l'urbanisation future liée aux activités.

Ainsi, une partie de la zone NC (agricole) de l'ancien P.O.S. est transformée en zones AUb ou Uea (zones liées aux activités) dans le P.L.U.

De même ce développement économique nécessite d'empiéter sur des secteurs jusque-là classés en zone naturelle.

En parallèle, il faut permettre le développement de l'habitat aux abords de la partie résidentielle du territoire, au nord de l'autoroute A71.

Les objectifs sont clairement définis sur les deux zones qui coexistent sur le territoire communal :

Pour la partie industrielle de la commune, il s'agit de:

- Poursuivre le développement de l'activité industrielle,
- Tenir compte de la proximité d'entreprises à risques,
- Promouvoir un Développement Durable par la limitation de la circulation, la promotion du rail, le traitement des eaux industrielles avant rejet dans la nature et l'assainissement collectif et par l'utilisation des nouvelles technologies (fibre optique, routes hors-gel, poste source EDF, gaz et une couverture téléphonique France Télécom et Cégétel),
- Préserver le milieu naturel.

Pour la partie résidentielle de la commune, il s'agit de mettre l'accent sur:

- Un développement raisonnable et maîtrisé de l'urbanisation en luttant contre le mitage,
- Un renforcement de l'identité du bourg,
- Le maintien d'une zone tampon entre les habitations et les activités,
- La protection des entrées de ville.

Les incidences des orientations du P.L.U.

Les incidences physiques

Les orientations du P.L.U. ont pour effet de conserver et de renforcer l'identité des deux zones qui cohabitent sur le territoire de la Chapelle Saint-Ursin : la zone réservée à l'habitat au nord de l'autoroute et la zone vouée aux activités industrielles au sud.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains se fait dans le prolongement direct des zones déjà urbanisées pour éviter les discontinuités urbaines et le mitage.

Au nord de l'autoroute A71 dans le secteur « habitat », l'urbanisation est maintenue à l'est de la voie ferrée. Ceci permet de renforcer l'identité du bourg, mais également de réserver la partie ouest de l'axe ferroviaire à l'activité agricole et aux loisirs.

Des zones naturelles sont conservées et protégées au sein de la zone d'activités industrielles et à proximité des secteurs liés à l'habitat.

Les incidences sur les réseaux

Les extensions prévues s'inscrivent dans un réseau logique de voiries, en prolongement du réseau actuel.

Le P.L.U. instaure un emplacement réservé (n°2) qui va permettre la mise en place d'une voie de contournement du bourg afin d'en éviter la traversée et renforcer la sécurité routière. Cette voie dessine la limite ultime de la progression future de la zone d'habitat.

L'ensemble des zones d'urbanisation future est également défini dans une logique d'extension des réseaux d'assainissements existants.

Les incidences sur les équipements

Au nord de la commune, la zone qui accueille actuellement les équipements sportifs, sera étendue par la réalisation d'une salle polyvalente et d'un gymnase.

La salle des fêtes voit le tracé de l'emplacement réservé pour sa nouvelle voie de desserte depuis le CD 16 redéfini par le P.L.U.

La création d'un cimetière paysager au sud de la zone résidentielle va renforcer le rôle de zone tampon déjà matérialisée par l'autoroute A71.

La compatibilité du P.L.U. avec le Schéma Directeur de l'Agglomération Berruyère (SD)

Le SD projette pour la ville de La Chapelle Saint-Ursin, à l'horizon 2015, 5000 habitants. Il prévoit un nombre de logements estimé à 1854 et évalue le nombre de résidences principales à construire entre 1999 et 2015 à 715 (rythme annuel de construction 45 logements/an). Par ailleurs, le SD préconise que, dans cette commune, 20% des besoins en logements futurs (143 logements) se réalisent dans son périmètre constitué. Reste 80% des besoins en logements futurs (572 logements) à construire en périphérie des périmètres urbains constitués.

Ainsi, pour répondre à cette demande, le P.L.U. permet d'ouvrir à l'urbanisation 62 ha du territoire communal.

L'évolution du zonage du P.O.S. au P.L.U.

Le Plan d'Occupation des Sols qui est révisé avant d'être transformé en Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 30 mars 2000.

L'évolution du zonage entre le P.O.S et le P.L.U. correspond à quatre types de zones :

Les zones urbaines

Les zones **UB** (centre bourg) et **UD** (zones urbaines constructibles liées à l'habitat pavillonnaire) qui représentaient 149,5 ha dans le P.O.S. ont été transformées en zones **Ua** (zone urbaine) et **Ub** (zone urbaine pavillonnaire) qui correspondent à 156 ha dans le projet de P.L.U.

Cette augmentation de superficie s'apparente à la croissance de la commune par l'urbanisation des zones **NAa** (zones d'urbanisation ultérieure réservées à l'habitat) du P.O.S. depuis 2000.

Les zones **UEa/b** (zones d'activités industrielles, artisanales ou commerciales) qui s'étendaient sur 81,5 ha dans le P.O.S. ont été transformées en diverses zones **Ue** (zones d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou liées à l'activité militaire) dont certains sous-secteurs sont soumis aux servitudes pyrotechniques et qui représentent 118 ha dans le P.L.U.

Ce développement de la zone d'activités s'est effectué sur des zones classées **NAb** (zones d'urbanisation ultérieure réservée aux activités) dans le P.O.S.

Les zones d'urbanisation future

Les zones **NAa** (zones d'urbanisation ultérieure réservées à l'habitat) représentaient 61 ha dans le P.O.S. et sont remplacées par des zones **AUa** (zones d'urbanisation future liées à l'habitat) et qui correspondent à 62 ha dans le P.L.U.

La superficie destinée au développement de l'urbanisation liée à l'habitat reste constante. Toutefois, il faut noter que de nouvelles zones d'urbanisation future ont été créées pour compenser l'urbanisation réalisée de certaines zones **NAa**.

Les zones **NAb** (zones d'urbanisation ultérieure réservées aux activités) qui s'étendaient sur 63,3 ha dans le P.O.S. ont été transformées en diverses zones **AUb** (zones d'urbanisation future liées aux activités) dont certains sous-secteurs sont soumis aux servitudes pyrotechniques et qui représentent 55 ha dans le P.L.U.

Le développement de l'activité est en constante progression. De nouveaux terrains ont été alloués à cette extension de l'urbanisation pour satisfaire l'objectif de développement économique de la commune. Pour cela, les terrains agricoles enclavés et qui cohabitaient difficilement avec le caractère d'activités de la zone ont été exclus de cette partie sud du territoire de La Chapelle Saint-Ursin.

Les zones agricoles

Les zones **NC** (zones d'activités agricoles), qui s'étendaient sur 307,7 ha dans le P.O.S., ont été reclassées en zones **A** (zones agricoles) dans le P.L.U. et occupent 203,5 ha du territoire communal.

L'activité agricole est en régression sur la commune et se cantonne, dans le P.L.U., dans la partie au nord de l'autoroute. Les terrains agricoles enclavés au sud de l'autoroute étant exclus pour permettre le développement économique de la commune par le développement des zones d'activités industrielles et artisanales.

Les zones naturelles

Les zones **ND** (zones de protection de la nature) qui représentaient 109,5 ha dans le P.O.S. sont remplacées par des zones **N** (zones naturelles) qui correspondent à 172 ha dans le P.L.U.

En parallèle d'un développement urbain et économique de la commune, le P.L.U. voit la superficie de ses zones naturelles augmenter considérablement.

Le zonage et le règlement

Les principales orientations définies par la commune sont énoncées dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Leur traduction dans le zonage du P.L.U. peut se définir de façon suivante :

Permettre la croissance de la commune, aussi bien en termes « d'habitation » que « d'activité ».

C'est le développement économique de la commune qui motive l'extension des zones. A ce titre, le P.L.U. permet de créer entre autres des surfaces AU (zones à urbaniser) à la hauteur de 117 hectares.

Le zonage de la commune se définit selon :

La zone U

Il s'agit de la zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation, qui constitue le bourg. Cette zone est localisée de part et d'autre de l'axe autoroutier de la A71.

La zone *U* comprend trois secteurs :

Deux secteurs liés à « l'habitat » sont situés au nord-est de l'autoroute A71 :

Le secteur *Ua* délimite la partie centrale du bourg où sont centralisés les services et les commerces.

Le secteur *Ub* correspond aux extensions périphériques du bourg.

La construction terrain par terrain y est autorisée, sans nécessiter de plan d'ensemble.

Au sud-ouest de l'autoroute, on trouve un secteur *Uea* lié aux activités industrielles, artisanales ou de services aux entreprises. Un sous-secteur *Uea1* est délimité aux abords de l'autoroute, où des dispositions particulières sont adoptées pour assurer la qualité de cette entrée de ville.

Un secteur *Uebg* délimite une zone réservée aux activités artisanales ou de services aux entreprises et qui est soumise aux servitudes engendrées pour les établissements pyrotechniques.

Des sous-secteurs *Ueag* et *Ueaf* correspondent à des zones soumises aux servitudes engendrées par les établissements pyrotechniques. Un autre secteur *Uec* délimite une zone d'industries liées à l'armement nécessitant également des règles strictes pour gérer les risques qui en découlent.

Les zones AU

Zones à urbaniser, elles concernent les différents secteurs prévus pour l'extension des zones urbaines.

Afin d'y maintenir la plus grande cohérence, elles ne pourront accueillir que des opérations d'une importance suffisante pour prendre en compte la réalisation des réseaux d'infrastructure.

Cette cohérence implique aussi que la construction y soit particulièrement réglementée et qu'une partie significative soit consacrée aux espaces publics, et notamment les espaces verts.

Il existe deux secteurs *AU* :

Les secteurs *AUa* sont destinés aux opérations d'habitat.

Les secteurs *AUb* seront réservés à l'urbanisation future à usage d'activités industrielles ou artisanales.

Des sous-secteurs *AUbe*, *Aubf* et *AUbg* délimitent des zones soumises aux servitudes engendrées par les établissements pyrotechniques.

La zone A

La zone A localisée au nord-est de l'axe autoroutier de l'A71, est très strictement et exclusivement réservée à l'agriculture.

Seules les constructions qui y sont liées sont autorisées.

Les zones N

Ce sont les zones naturelles, destinées à mettre en valeur un paysage de qualité, et où les constructions sont pratiquement bannies.

Des sous-secteurs *Ne* et *Nf* sont soumis à des servitudes relatives au périmètre de protection des établissements pyrotechniques.

La ZNIEFF des Chaumes de Verniller est classée en *N1*. Ce secteur est lui-même recoupé en trois sous-secteurs *Ne1*, *Nf1* et *Ng1* où s'appliquent les servitudes relatives aux établissements pyrotechniques.

Des zones *Nl* par leurs caractéristiques permettent de créer des sous-secteurs où la commune peut réaliser des projets liés aux activités de loisirs. Ces espaces correspondent à l'étang dit de la « Grenouille » et au futur parc paysager situés aux abords nord de l'autoroute.

Le règlement de la zone A, particulièrement sévère, n'autorise pas les constructions qui ne seraient pas liées directement à l'activité agricole, et ne permet pas une évolution dans le temps des fermes isolées, dont le caractère agricole a malheureusement tendance à disparaître. Le changement de destination de ces bâtiments, l'autorisation d'agrandir ou de réhabiliter des constructions existantes pourront être délivrés dans les secteurs *Nc*.