

# document n° 1



département du cher  
commune de levet

## plan local d'urbanisme

arrêté le 15 octobre 2008

approuvé le 22 janvier 2010

### rapport de présentation

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

1, rue védeau - 18000 bourges - tél. 02 48 21 36 30 - fax 02 48 69 04 91 - atelier.ouhayoun @ wanadoo.fr

## **INTRODUCTION - Page 2**

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'occupation du sol

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

2.3 - L'espace bâti

2.4 - L'espace urbain

2.5 - Les contraintes du territoire communal

### **B - DONNES HUMAINES**

1 - LA POPULATION

2 - LE LOGEMENT et la CONSTRUCTION

3 - LES ACTIFS ET LES ACTIVITES

4 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS

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

## **TROISIEME PARTIE - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU**

1 - LES ZONES URBAINES

2 - LES ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

5 – RECAPITULATION DES SURFACES

## **CONCLUSION**

## INTRODUCTION

### 1 - LA COMMUNE, LE POS ET LE PLU

La commune de LEVET disposait d'un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 23 mai 1986. Ce document n'avait subi depuis lors, ni révision ni modification et accusait fortement son âge, aussi bien sur le fond que sur la forme. Il montrait en particulier un retard sensible au regard de l'évolution de la réglementation urbaine, retard rendu plus évident encore avec la loi de SOLIDARITE ET DE RENOUVELLEMENT URBAIN et la loi URBANISME et HABITAT.

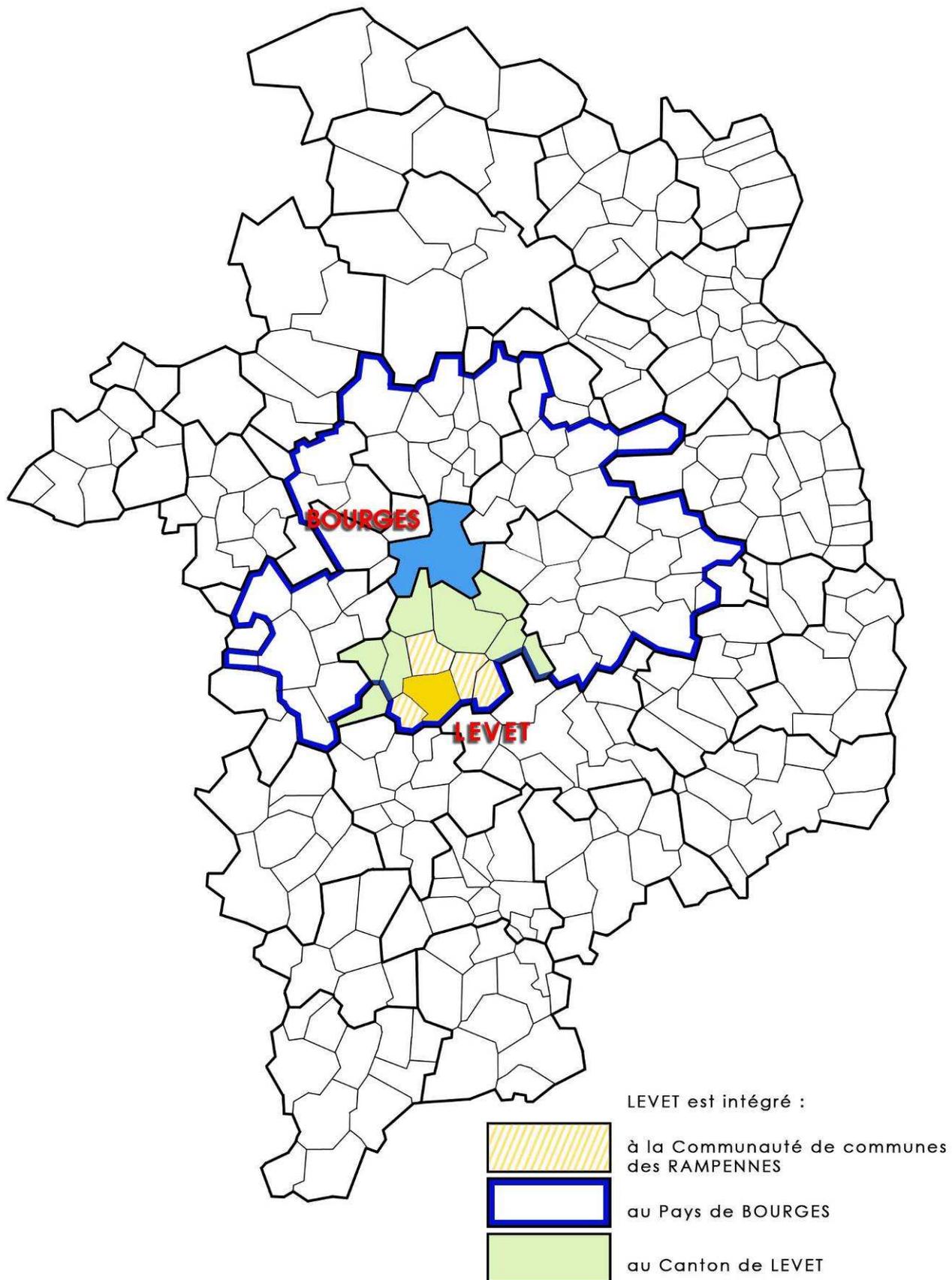
L'élaboration d'un PLU permet de prendre en compte, à la fois l'aspiration à un développement équilibré de la commune, soucieux d'une bonne gestion de l'espace, de préservation et de mise en valeur de l'environnement naturel.

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

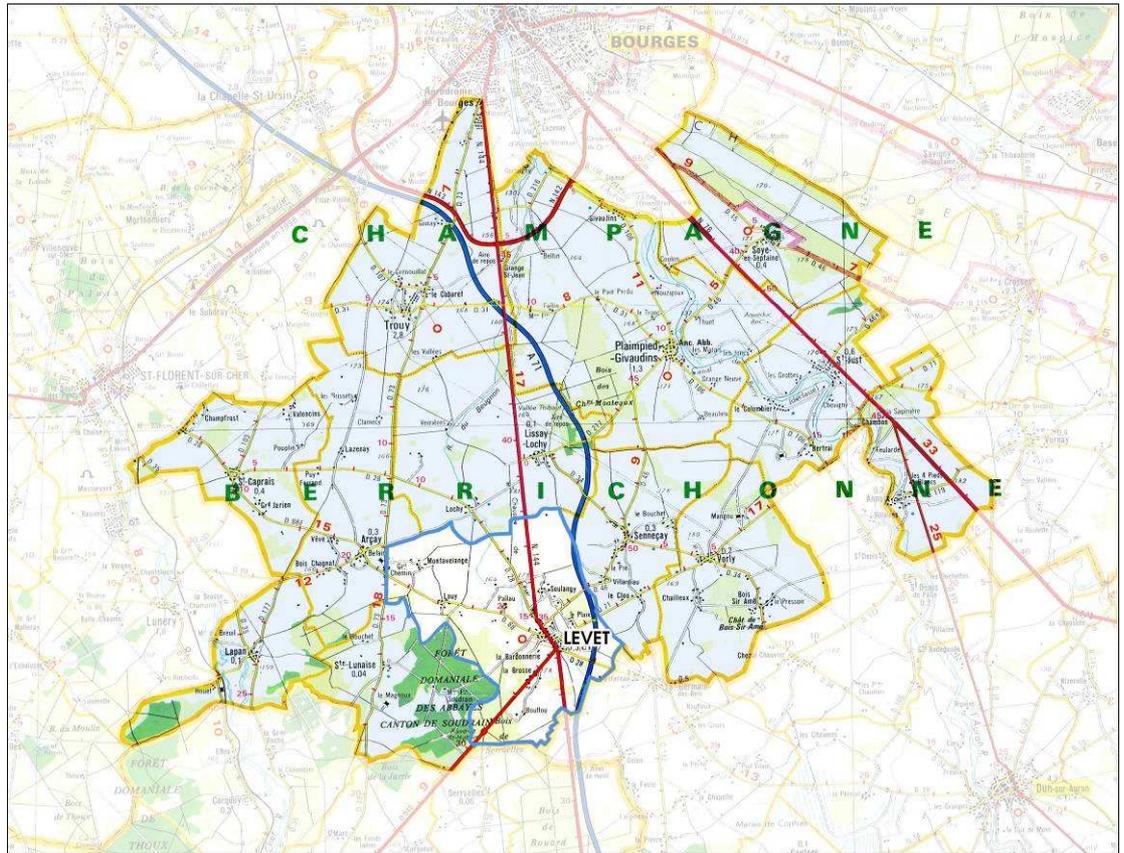
L'élaboration du PLU de LEVET n'est donc pas uniquement une adaptation de forme du POS. Elle s'appuie sur une remise à plat des objectifs généraux d'évolution de la commune. Elle impose par ailleurs, une réflexion nouvelle sur l'inscription de ces objectifs dans le contexte intercommunal.



## LEVET DANS LE DEPARTEMENT



## LEVET DANS LE CANTON



Le canton de LEVET compte 13 communes couvrant 24 771 hectares. Au cours du dernier quart du 20<sup>e</sup> siècle, sa population est passée de 6 663 habitants (1975) à 9 091 habitants (1999), soit une progression globale de + 36,44 % et une progression moyenne annuelle de +1,52 %.

Pendant la même période la population de LEVET passait de 1108 habitants en 1975 à 1269 habitants en 1999 et compte 1292 habitants en 2005.

Les recensements réalisés depuis 2004 sur les 13 communes du canton révèlent une poursuite de la progression démographique de 12.1 %.

Avec les communes de LISSAY-LOCHY, SAINTE-LUNAISE, SENNECAY et VORLY, LEVET est également intégré à la Communauté de communes des Rampennes, qui comptaient 2 187 habitants selon de recensement de 2006, en augmentation de 5.35 % par rapport à 1999.

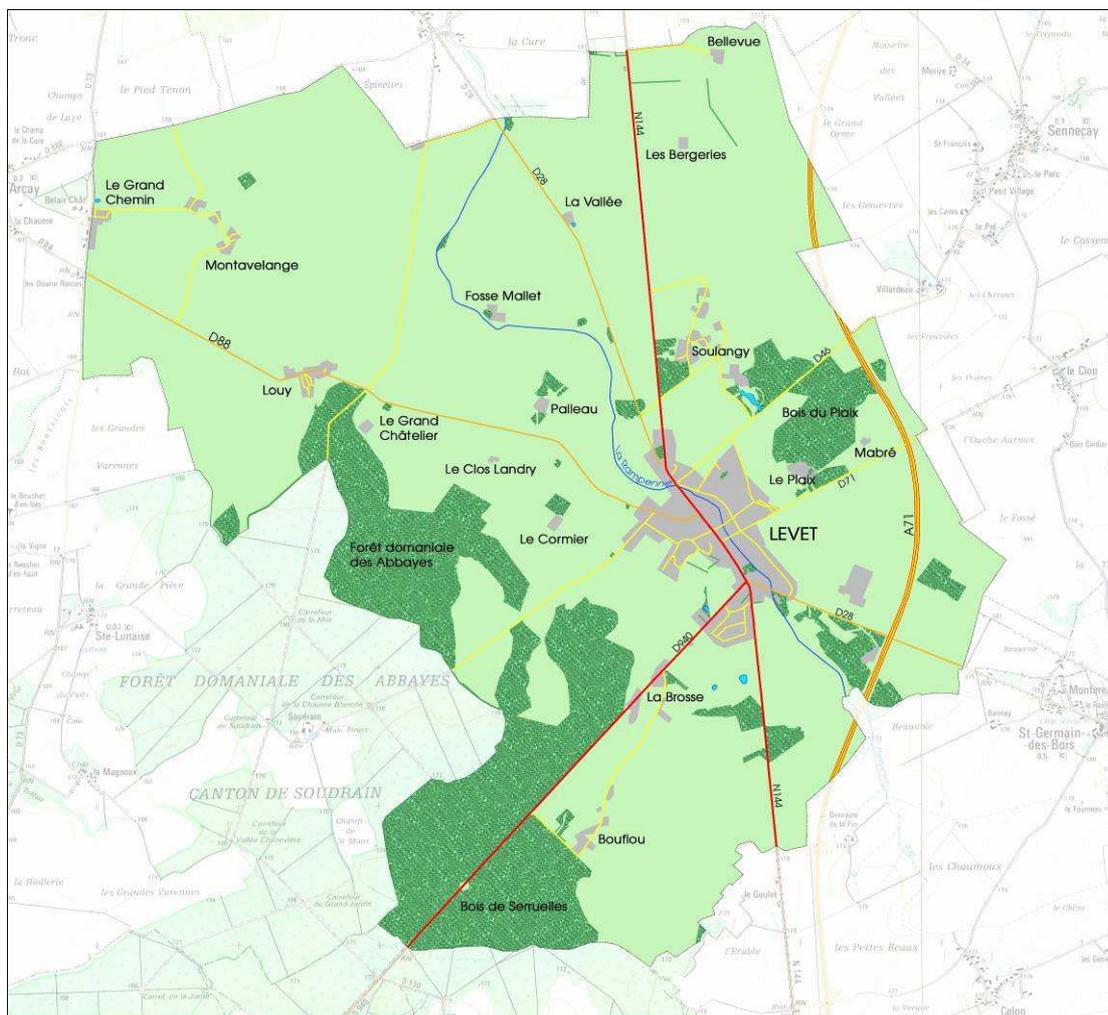




## 2 - LE TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire de LEVET occupe 2 597 hectares. Il présente une forme assez irrégulière qui s'inscrit approximativement dans un quadrilatère de 6 500 m de coté

### 2.1 - L'occupation du sol



#### Répartition des surfaces sur le territoire communal

	Surface en Ha	%
Zones urbaines	92,00	3,54
Infrastructures (A71 et RD)	37,00	1,42
Zone naturelle	2 468,00	95,03
<i>dont surface agricole *</i>	<i>1 883,00</i>	<i>72,51</i>
<i>Dont espaces boisés</i>	<i>445,00</i>	<i>17,14</i>
<b>TOTAL</b>	<b>2 597,00</b>	<b>100,00</b>

Cette répartition est celle d'un territoire largement dominé par l'activité agricole, qui de longue date a modelé le territoire selon ses impératifs. En terme de superficie, l'impact des zones agglomérées et des infrastructures routières reste excessivement modeste.

\* Surface agricole utilisée communale selon le recensement agricole de l'année 2000.

## 2.2 - L'espace naturel – Etat initial de l'environnement

En plein cœur de la Champagne Berrichonne, la commune présente un relief très uniforme, faiblement modelé par le cours de la Rampenne, unique rivière partageant le territoire en deux versants que le regard distingue à peine.

Le point culminant de ce territoire se situe à la cote NGF 181, sur le lieu-dit « la Taille aux Prêtres », le point le plus bas se trouvant en aval de la Rampenne à l'extrémité Nord du territoire communal à la cote NGF 162.

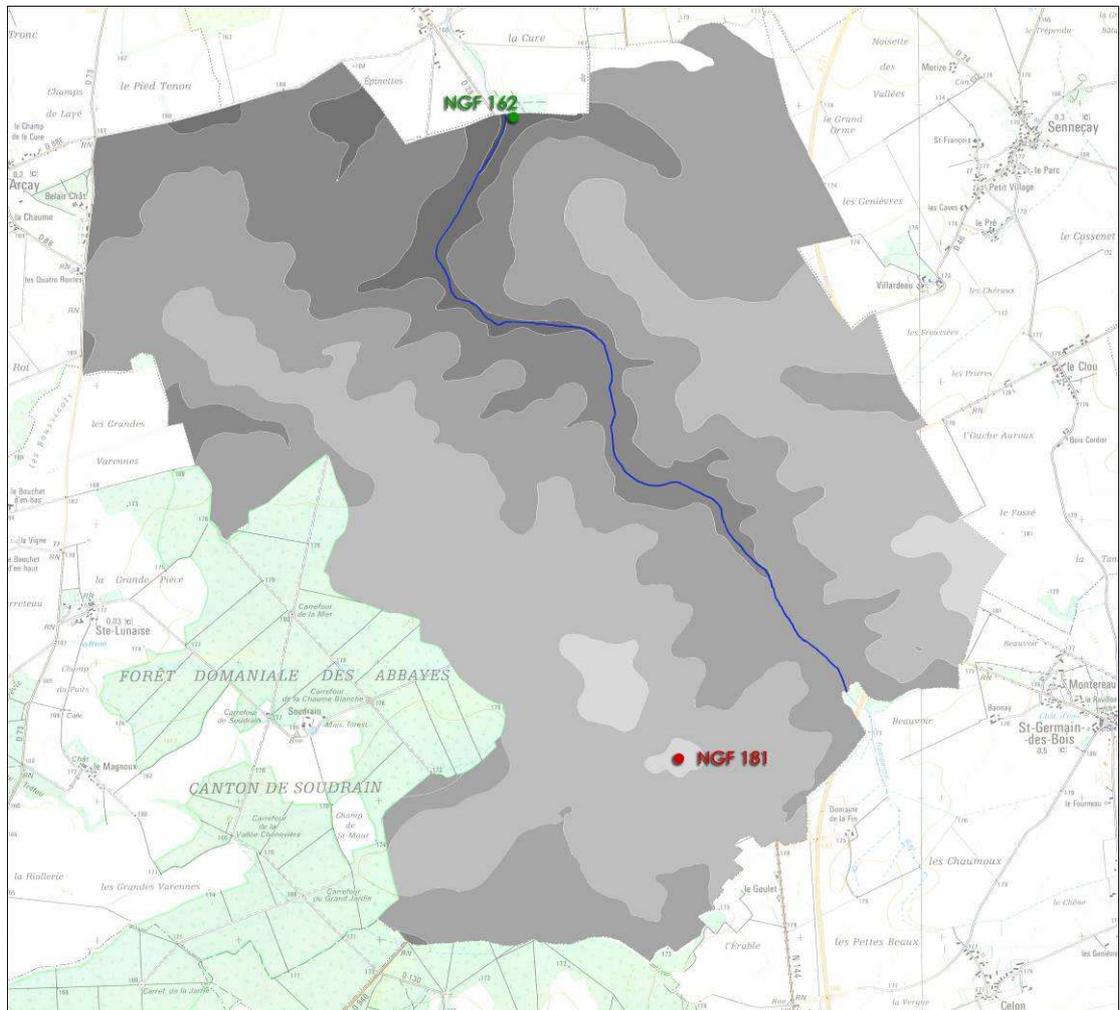
Sur ce vaste plateau, essentiellement voué à la grande culture céréalière, les horizons sont lointains, le plus souvent relégués hors des limites communales. Ici, l'arbre, les haies sont des intrus, obstacles au tracé du sillon. Seuls les massifs boisés de la limite Sud-Ouest arrêtent des horizons plus proches et offrent des repères au paysage.

Sur cette plaine horizontale très uniforme, aucun espace dont la nature ne soit pas totalement domestiquée de longue date. Les bois eux-mêmes sont parfaitement organisés et contrôlés.

La végétation est donc maîtrisée. Les haies de pleine campagne sont rares pour ne pas dire inexistantes, comme le sont les arbres isolés. Les bois de feuillus sont principalement constitués d'essences de moyenne futaie.

La plus grande diversité végétale se retrouve finalement dans les jardins d'agrément, encore que bien souvent, les murs de thuyas soient le seul élément visible depuis la rue.

### LE RELIEF



La figuration des courbes de niveau permet de lire sur la carte un relief que l'œil perçoit à peine sur le terrain.



*La photographie aérienne (IGN) montre le grand maillage parcellaire, nécessaire à une activité agricole de plus en plus mécanisée.*



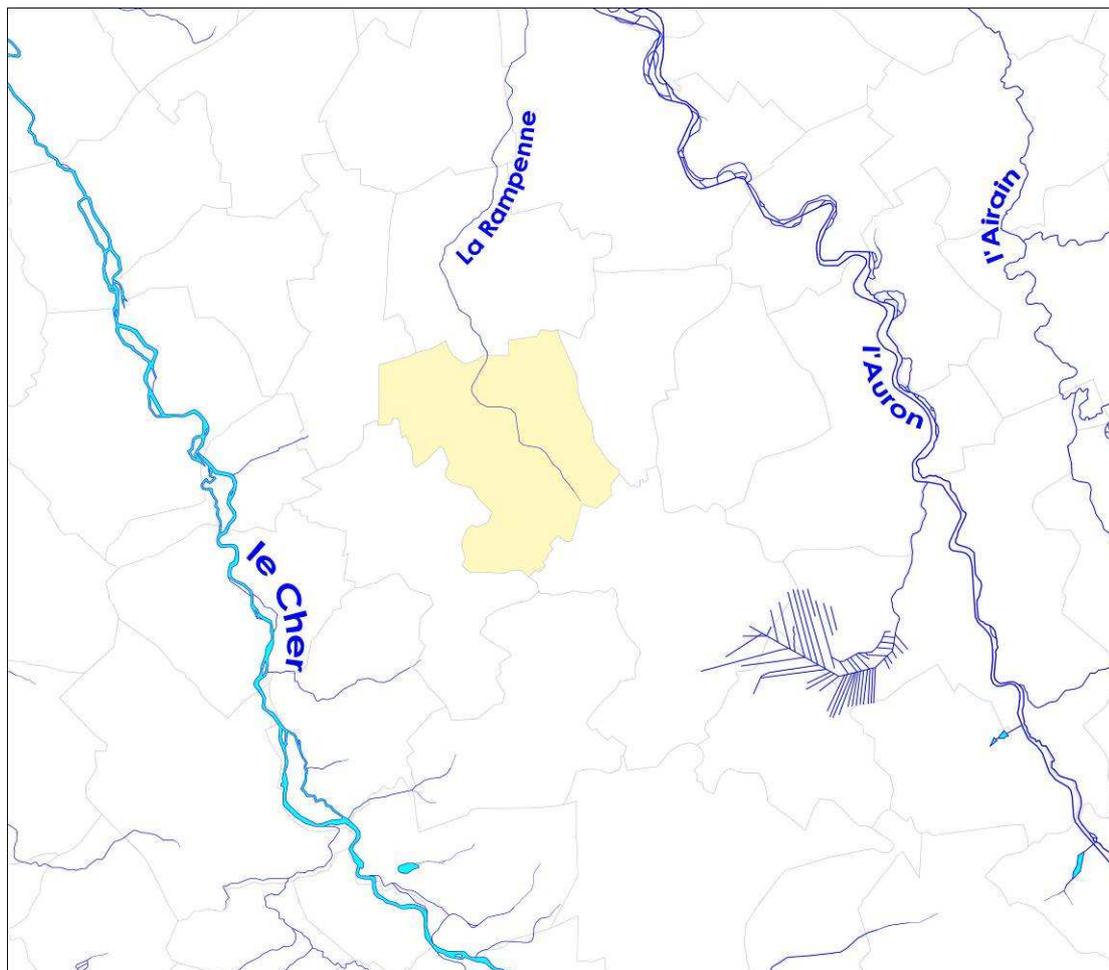
*La Rampenne évoque plus un grand fossé qu'une rivière. Ses deux rives sont parfaitement horizontales.*



*De tous cotés, l'horizontalité domine des paysages, parfois fermés par les bois (ci-dessus), plus souvent encore, ouverts sur de vastes lointains (ci-dessous)*



## L'HYDROGRAPHIE



Dans la zone d'interfluve entre le Cher et l'Auron, les ruisseaux sont rares. La Rampenne est l'unique ruisseau parcourant le territoire de LEVET, dans une trajectoire sud-nord tortueuse et très domestiquée. La faiblesse du relief lui impose un cours très paresseux, avec pour corollaire une difficulté à évacuer les eaux en cas de fortes précipitations provoquant de fortes rétentions à hauteur du village, parfois même des inondations spectaculaires et destructrices.

Une étude hydraulique a été réalisée en 2006, afin de déterminer les moyens « d'encaisser » de tels épisodes, prévoyant notamment d'exclure les zones les plus vulnérables de toute idée de développement urbain, de réaliser plusieurs bassins de rétentions aux abords du village et d'imposer à tout projet d'urbanisation la prise en compte des surcharges hydrauliques soudaines.

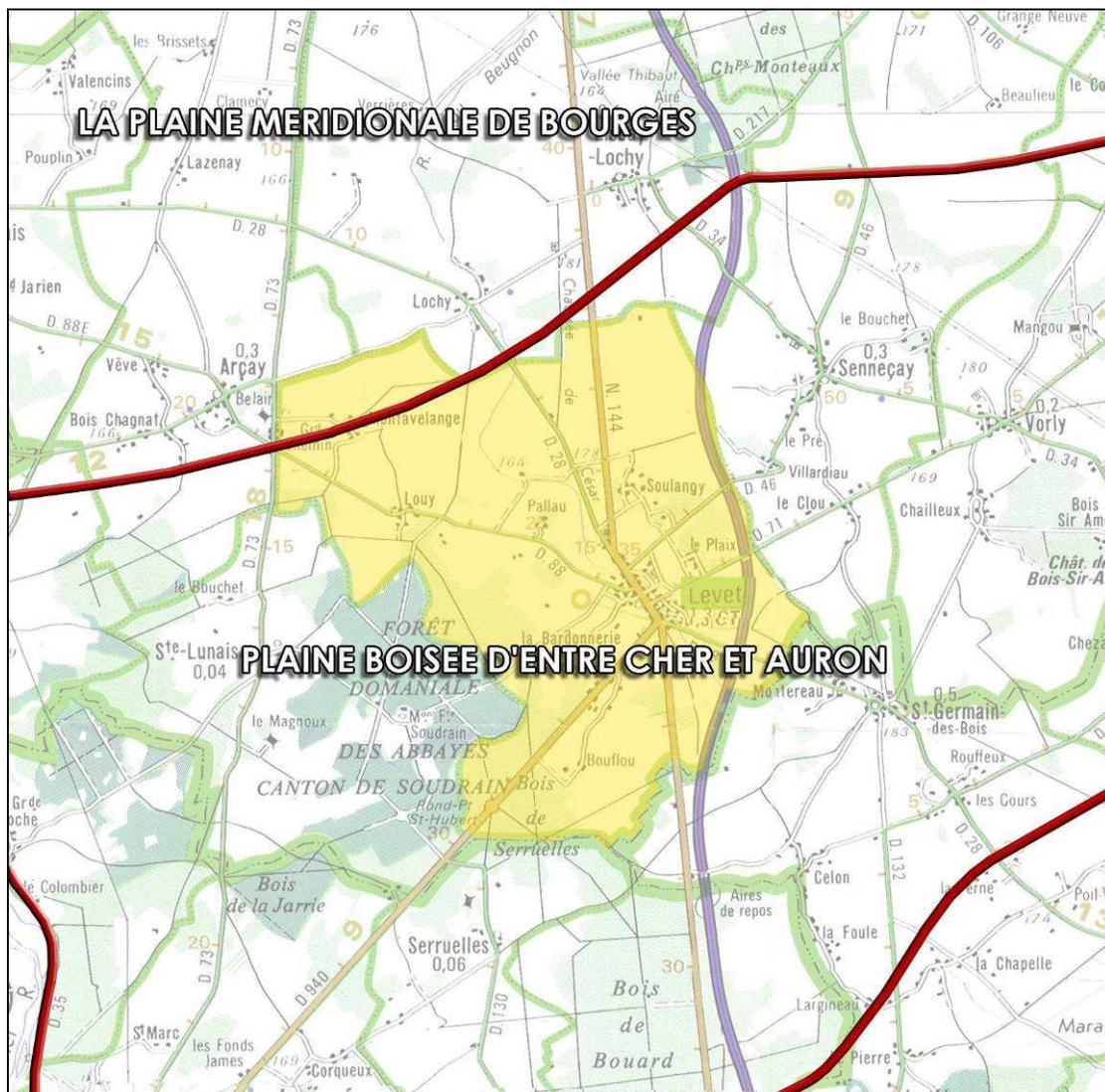
Le PLU intègre ces contraintes qu'il traduit dans la définition de son zonage et de son règlement d'urbanisme.

*LEVET est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux S.D.A.G.E.) du bassin « Loire-Bretagne » qui fixe les orientations fondamentales à l'échelle du bassin hydrographique, en manière de gestion de la ressource naturelle.*

*La commune est également intégrée au Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Yèvre Auron en cours d'étude, lequel a pour objectifs :*

- de fixer les objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné,*
- de répartir l'eau entre les différentes catégories d'utilisateurs,*
- d'identifier et de protéger les milieux aquatiques sensibles,*
- de définir des actions de développement et de protection des ressources en eau et de lutter contre les inondations.*

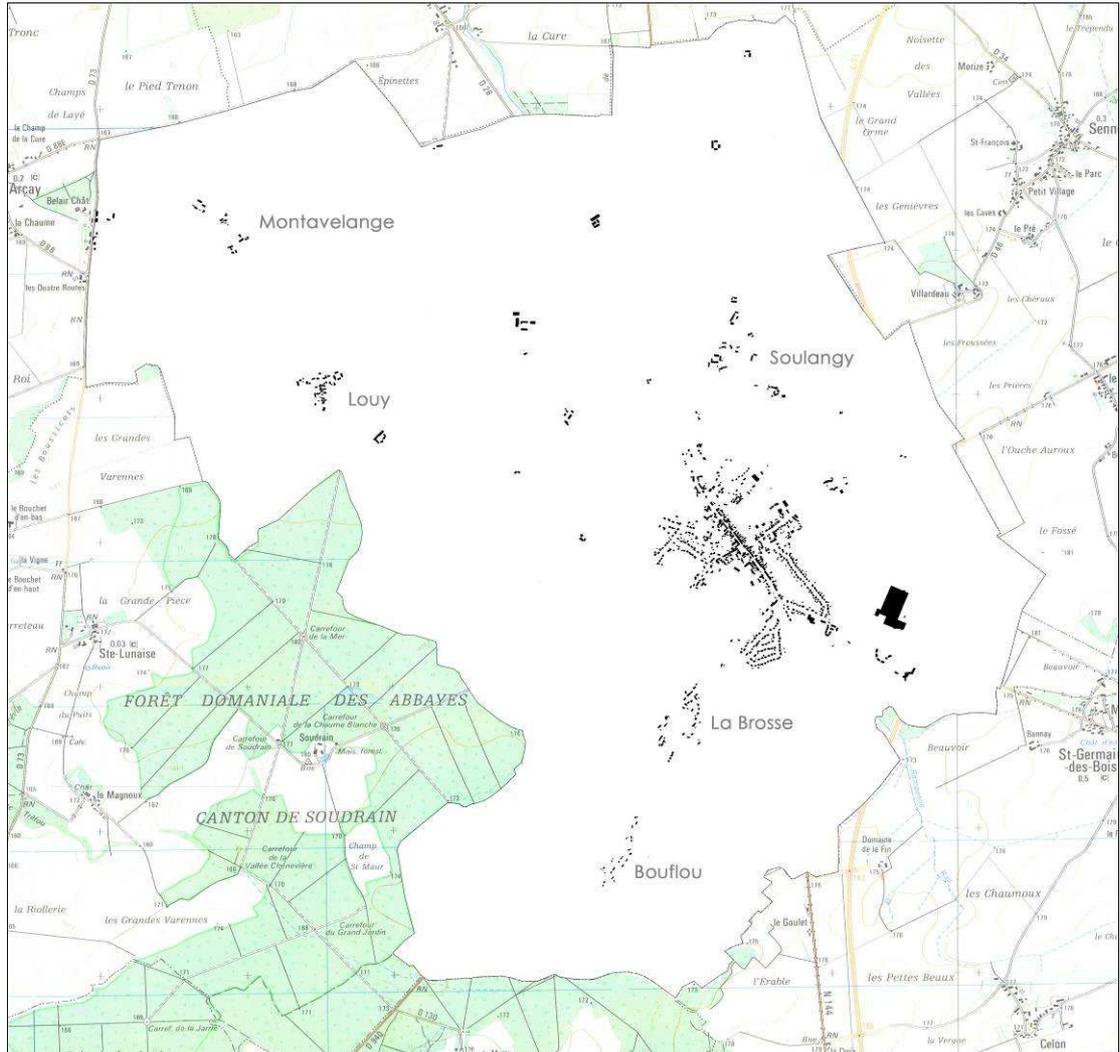
## LEVET DANS L'ATLAS DES PAYSAGES DU CHER



Selon l'Atlas des Paysages du Cher (DDE du Cher-DIREN), rédigé par Pierre Girardin, le territoire communal de LEVET est essentiellement concerné par l'unité de paysage dénommée « La plaine boisée entre Cher et Auron » (§ 10-5 de l'atlas).

« La plaine boisée entre Cher et Auron occupe l'extrémité sud du croissant des calcaires du « Rauracien qui portent les paysages de la Champagne Berrichonne..... Les terrains de la « rives droite du Cher sont marqués entre Saint Amand et Bourges par la présence intermittente de « dépôts tertiaires de calcaire lacustre du Berry parfois surmontés par des sables et argiles de la « Brenne. Ces terrains auxquels s'ajoutent des plaques de décalcification du calcaire oolithique « champenois ont induit des aptitudes inégales au labour est expliquent la présence d'une « sylviculture active qui s'intercale avec les figures de plaine de grande culture. Située en totalité sur « le plateau, en l'absence de vallée et de relief notable, l'unité présente une alternance de grandes « parcelles cultivées et de forêts qui composent un paysage ample et mesuré d'apparence très « cohérente. Le parcellaire cultivé et régulier et à maille constante sur l'ensemble du territoire et le « parcellaire boisé propose un ordre double, fait de grandes parcelles jardinées regroupées en « vastes massifs et d'un semis de petits boqueteaux de chasse, héritiers de l'image ancienne de la « Champagne Berrichonne. »

### 2.3 - Le bâti



Le bâti constitue à LEVET trois types d'agglomération plus ou moins compacts :

- le village, dont la structure originelle s'organise linéairement de chaque côté de la RD 2144. Les 30 dernières années ont vu se développer sur sa périphérie des formes urbaines nouvelles rompant avec la cohésion initiale du village : lotissements pavillonnaires, grandes emprises de bâtiments d'activités et d'entrepôts.
- les hameaux, formés d'un habitat traditionnel ancien, organisés en un tissu assez lâche. Les principaux hameaux sont, Louy, Soulangy, Montavelange, la Brosse et Bouflou. Les deux premiers nommés ont connu dans les dernières années une évolution modérée, impliquant surtout des rénovations du bâti ancien. La Brosse et Bouflou en revanche se transforment plus radicalement, par la construction neuve sous forme pavillonnaire.
- Les fermes isolées, qui se répartissent sur l'ensemble du territoire communal et dont la quasi-totalité a conservé sa vocation agricole. Leur bâti traditionnel de base, se complète souvent désormais de vastes hangars métalliques adaptés aux besoins d'une agriculture fortement mécanisée.



*Les bâtiments de 1 à 2 niveaux alternent en ordre continu, de chaque côté de la RD 2144.*



*Le bâti ancien se rénove sur le hameau de LOUY....*



*...Tandis que celui de LA BROSSE se renforce de constructions nouvelles.*

## 2.4 – L'espace urbain

Le village de LEVET est une structure linéaire, étirée de part et d'autre de l'ancienne route nationale sur près d'un kilomètre. Cette structure ne s'épaissit pratiquement jamais en îlots urbains. Les arrières de parcelles bordant la route nationale ne sont pas fermés. Ils s'ouvrent directement sur l'espace naturel ou sont bordés d'un bâti très dispersé dont la forme s'apparente plus à une organisation rurale, en cours juxtaposées les unes aux autres et bâti à pignon sur rue.

Au long des rues perpendiculaires, la structure continue ne se retourne que sur de courtes séquences (si l'on excepte le petit alignement de la rue de la Bardonnerie). Immédiatement, la forme bâtie est morcelée, prend ses distances avec la rue, les alignements sont rompus.

Sur le parcours de l'ancienne route nationale, rue centrale de LEVET, l'espace urbain ne s'ouvre que rarement, au carrefour des rues adjacentes, et ne s'élargit de manière significative que sur la place du 8 mai (place de la mairie). C'est autour de cet espace, véritable cœur du village, que se regroupent les principales fonctions de vie sociales : commerces, services, équipement publics, église.

Ce centre d'animation urbaine, bien que modeste et peu compact, représente néanmoins, à son échelle, le principal pôle de centralité du territoire communal.

A faible distance de l'épine dorsale du village, mais sans véritable lien organique avec elle, l'urbanisation récente rompt avec la forme d'agglomération traditionnelle. Le lotissement pavillonnaire s'impose à partir des années 70, d'abord sur un plan linéaire, au long de la rue du Grand Meaulnes (les Grosses terres), puis dans les années 80, sous une forme plus compacte (Beauséjour). Une extension pavillonnaire plus spontanée s'est également développée sur la partie Ouest du village.



*La place du 8 Mai est l'unique espace de caractère urbain, sur lequel se regroupent les fonctions principales de vie sociale, pôle principal du territoire cantonal.*

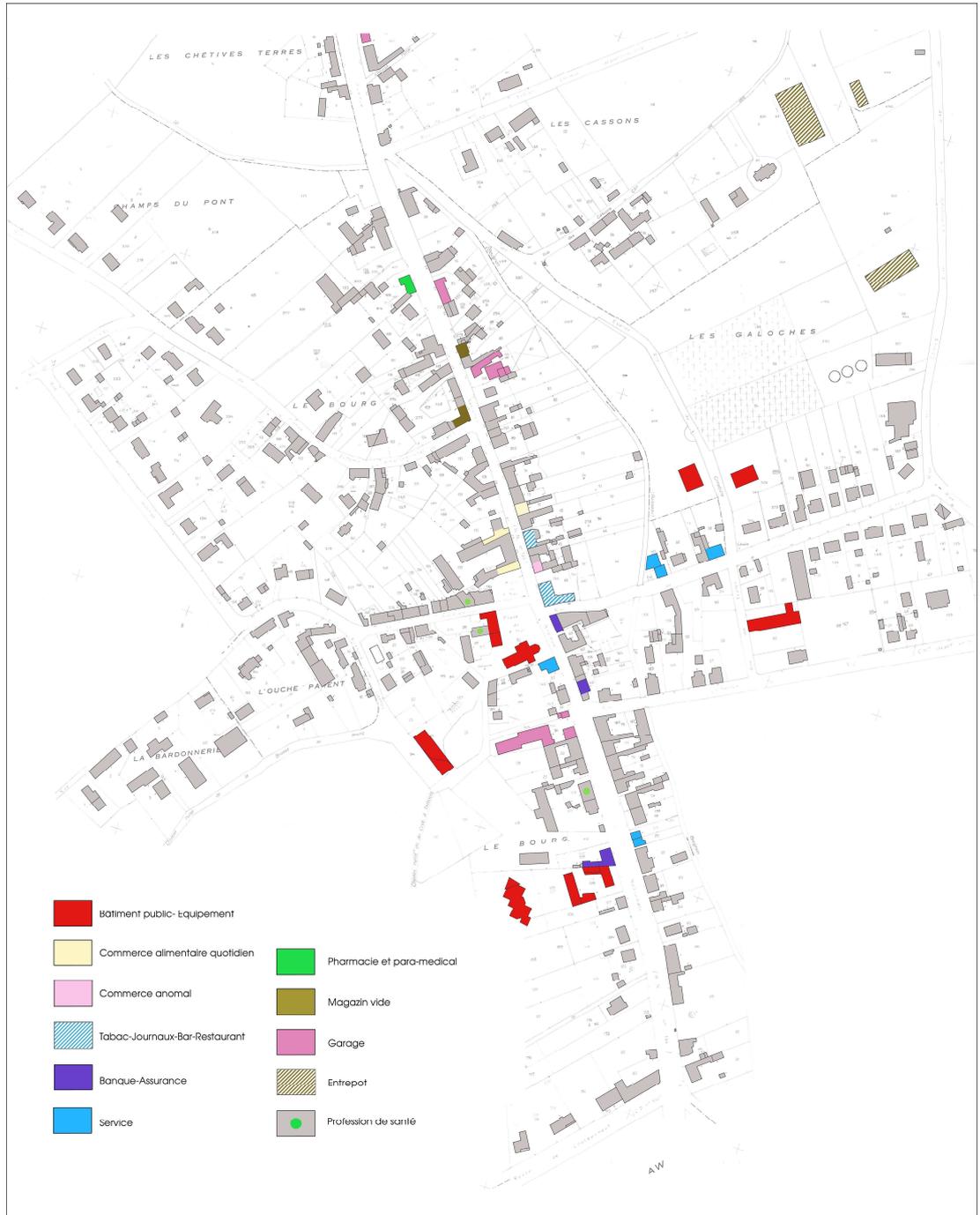


*La poste ou l'école primaire demeurent cependant à l'écart de la structure centrale.*



*Sur les franges du village, l'urbanisation est plus diffuse, de caractère rural ou sous forme de lotissement.*

## LES STRUCTURES DU VILLAGE



## 2.5 - Les contraintes du territoire communal

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

Dans bien des cas, les contraintes existantes inhérentes au site naturel ont été intégrées de longue date à l'organisation de la vie urbaine ou rurale.

### Le transit automobile

En réalité, la contrainte majeure à laquelle la commune de LEVET est confrontée, tient sans doute au passage obligé de la circulation de transit en superposition des fonctions de la vie urbaine. Le même espace, qui assume la circulation lourde, est ainsi l'espace des échanges de la vie communale.

Peut-on dire que cette contrainte est « intégrée » et acceptée ? Il semble en tous les cas que la vie urbaine s'en accommode sans trop de difficulté. Par ailleurs, même si les retombées précises sont difficiles à mesurer, le transit contribue indéniablement à l'animation urbaine et confère au centre de la commune une certaine notoriété de passage.

En tout état de cause, serait-il possible d'envisager la déviation du transit, à quelques centaines de mètres de l'autoroute A 71 ? Il paraît probable que l'enjeu que représente l'agrément urbain ou le renforcement de la centralité du village, serait de peu de poids face à la lourdeur des investissements qu'il faudrait ici consentir.

LEVET devra donc composer pour longtemps encore avec cette contrainte et se satisfaire de solutions de compromis dans lesquelles les places relatives de la vie urbaine et de la circulation de transit seront « à négocier ». Dans l'état actuel de répartition entre les deux fonctions, il semble évident qu'un espace reste à conquérir au bénéfice de la vie urbaine.

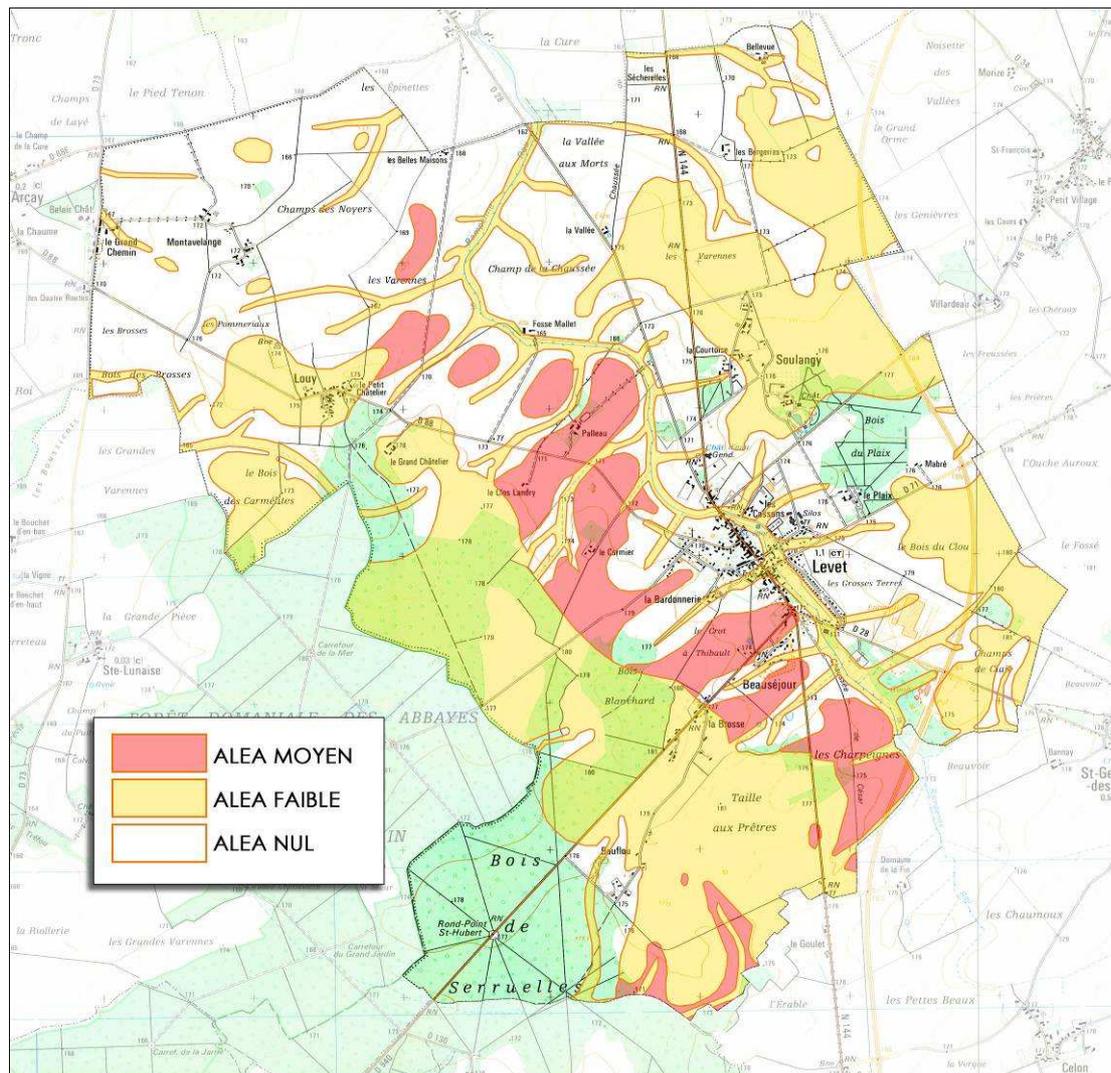
Par ailleurs, dans le cadre de l'évolution du réseau des routes à grande circulation, la commune s'engage à prendre toutes les dispositions utiles pour assurer une prise en compte de la qualité d'entrée de ville sur toute la longueur de la RD 940 dans le respect de la circulaire de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction en date du 17 janvier 2007.



*La circulation de transit au milieu du village : handicap ou accompagnement de la vie urbaine ?*



## Le risque « retrait d'argile »



La commune de LEVET est concernée par le risque de mouvement de terrain par tassements différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Cependant l'essentiel du village est située en zone d'aléa nul. Seules quelques extensions nord-est se situent en zone d'aléa faible. Il en est de même pour les hameaux, situés soit en zone d'aléa faible ou nul. En marge des hameaux, quelques franges bâties se situent en zone d'aléa moyen

Ces classements n'entraînent pas de restriction au droit de construire et n'ont donc pas de traduction directe dans la définition des zones constructibles définies par le PLU. Ils doivent néanmoins être pris en compte dans la définition des solutions de techniques de fondation pour les constructions nouvelles.

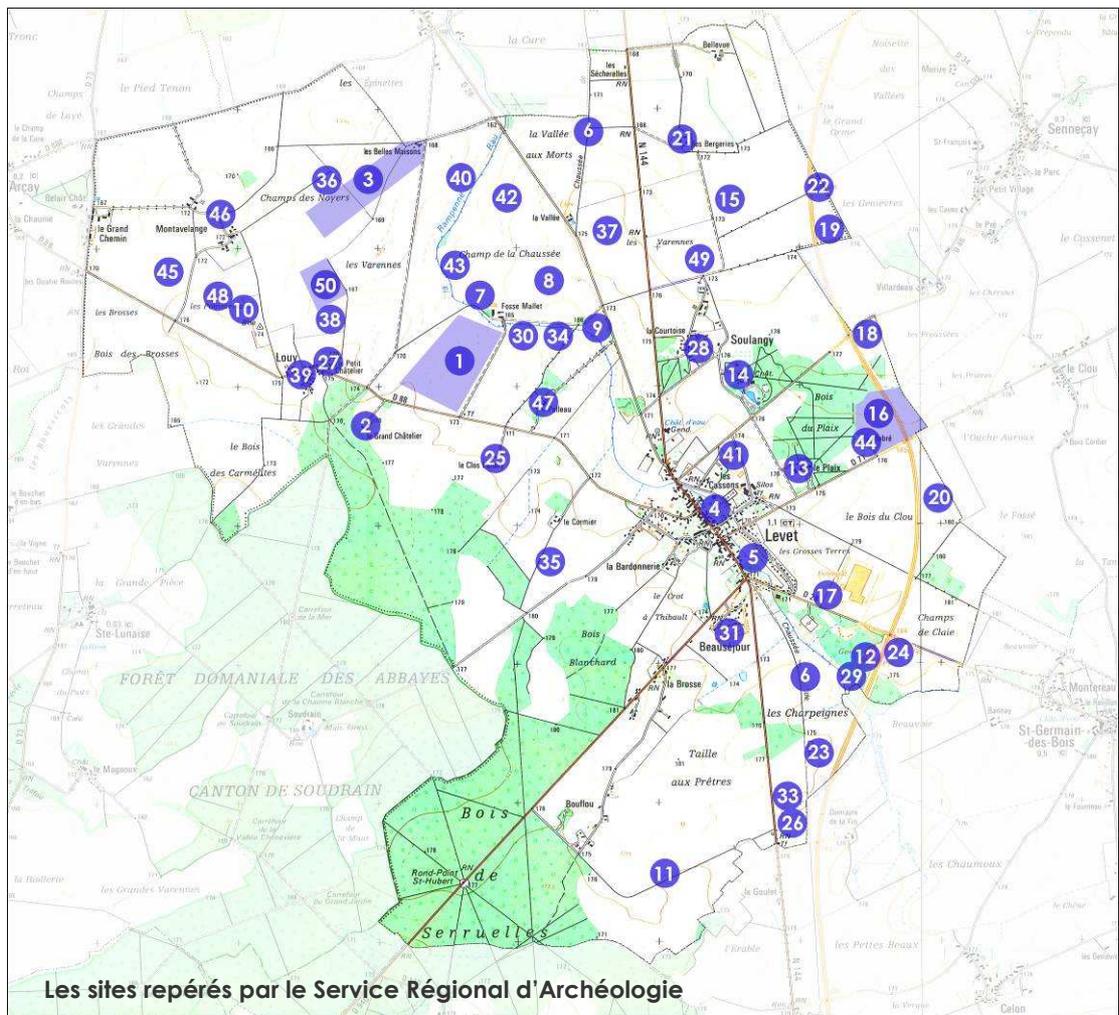
### Le risque d'exposition au plomb

Comme l'ensemble du territoire national, la commune de LEVET est classée à risque d'exposition au plomb au titre du décret n° 2006-474 du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

### Les contraintes archéologiques

Le souci légitime de connaissance des traces du passé peut souvent être ressenti comme une contrainte dans toutes les opérations d'aménagement qui intéressent un territoire aussi riche en vestiges que celui de LEVET, qui compte pas moins de 50 sites repérés dont la plupart resteraient à prospecter.

Il convient de préciser que le plan ci-dessous et la liste qui l'accompagne ne peuvent être considérés comme exhaustifs. Des découvertes fortuites peuvent être faites sur l'ensemble du territoire communal qui doivent faire l'objet de déclaration conformément à l'article L. 531-14 du code du Patrimoine portant réglementation des fouilles archéologiques.



### Liste des sites et indices de sites archéologiques Etat des connaissances en décembre 2008

- 1** - A l'est du « Petit et du Grand Châtelier », « Le Champ des Pois » : villa, sanctuaire et bâtiments annexes d'époque gallo-romaine (fouilles anciennes, prospections pédestres et aériennes).
- 2** - « Le Grand Châtelier » : ferme inscrite dans une enceinte rectangulaire avec fossés partiellement visibles, traces de construction autour (ancienne maison-forte dont la première attestation connue date de 1181).
- 3** - « Les Belles Maisons » : secteur concerné par la présence de trois bâtiments, dont un moulin à vent en ruine, visibles sur la carte de Cassini (seconde moitié du 18<sup>e</sup> s.).
- 4** - Le bourg est attesté dans les sources archivistiques dès 1017. L'église Saint-Martin a été entièrement reconstruite en 1771. Une sépulture à inhumation du haut Moyen Age a été découverte en 1873 – 46 rue nationale. Le relais de la Croix Blanche date des 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> s. Place Roland-de-Vaux, se dresse une croix des 15<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> s.
- 5** - « Les Grosses Terres », « Pré Thévin » : villa gallo-romaine et fosse attenante de 27 m de diamètre (sanctuaire de source ?) fouillées au 19<sup>e</sup> s.
- 6** - « Chaussée de César » voie gallo-romaine reliant Bourges à Nérès.
- 7** - « Fosse Malet », « Champ des Criots » : habitat gallo-romain et médiéval.
- 8** - « Champ de la Chaussée » : deux fossés parallèles correspondant à un ancien chemin , un enclos carré, en enclos quadrangulaire avec fosse centrale, plusieurs bâtiments rectangulaires ont été repérés.
- 9** - A l'est de la « Fosse Malet », « Champ de la Ronce » : tumulus protohistorique révélé lors d'une prospection aérienne en 1976.
- 10** - « Les Pommeriaux », « Louy » : fanum, habitat et bâtiments annexes d'époque gallo-romaine.

- 11** - Au sud de la « *Taille aux Prêtres* », à l'ouest du « *Goulay* », au « *Bois de la Chaume aux Couards* » : villa gallo-romaine révélée lors d'une prospection aérienne en 1976.
- 12** - A l'ouest de « *Champs de Claie* », « *Champ des Sables* » : site gallo-romain.
- 13** - « *Le Plaix* » : ancienne seigneurie attestée dès le 11<sup>e</sup> s. Domaine des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> s. Habitation détruite vers 1850. Il subsiste une grange convertie en habitat.
- 14** - « *Soulangy* » : habitat attesté au moins dès 1026. Fief cité en 1454. La maison et le colombier présente une architecture des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> s.
- 15** - « *Les Bergeries* » : enclos quadrangulaire avec présence de traces sombres à proximité signalant des excavations circulaires anthropiques révélés lors d'une prospection aérienne en 2005.
- 16** - « *Mabré* », « *Champ de Mabré* » : secteur concerné par la présence d'une villa gallo-romaine révélée lors d'une prospection au sol.
- 17** - « *Les Grosses Terres* », « *Champ Grelet* » : secteur concerné par la présence probable d'un atelier de tuilier gallo-romain.
- 18** - A l'est de « *Soulangy* » : site d'époque moderne (prospection pedestre sondage à la tarière).  
Près de « *Soulangy* » : ensemble assez complexe de bâtiments dont certains sont rectangulaire à galerie de façade (localisation précise inconnue).  
« *La Taille aux Prêtres* » : bâtiment repéré lors d'une prospection aérienne (localisation précise inconnue).
- 19** - Au sud-ouest des « *Genièvres* », « *Les Fortunes* » : site d'époque moderne.
- 20** - « *Le Bois du Clou* », « *Champ Durand* » : site d'époque moderne révélé lors d'une prospection pedestre.
- 21** - « *Les Bergeries* » : ferme du 19<sup>e</sup> s.
- 22** - A l'ouest des « *Genièvres* », « *Les Fortunes* » : site des 16<sup>e</sup> et 17<sup>e</sup> s.
- 23** - « *Les Charpeignes* » : site d'époque moderne révélé lors d'une prospection pedestre.
- 24** - « *Champs de Claie* », « *Ruesse des Tremblats* » : site d'époque moderne révélé lors d'une prospection pedestre.
- 25** - « *Clos-Landry* » : la ferme actuelle date de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> s. Le lieu est attesté dès 1246 dans les sources archivistiques. Au sud et à l'est de la ferme, un bâtiment rectangulaire et des traces de constructions ont été révélés lors d'une prospection aérienne.
- 26** - « *Le Petit Goulet* » : habitat du Haut-Empire sur 280 m, le long de la voie romaine (prospection au sol, sondage archéologique, prospection aérienne).
- 27** - « *Le Petit Châtelier* » correspond certainement à l'habitat appelé « *Le Colombier* » sur la carte de Cassini. La découverte des fondations d'un oratoire est signalée dans la documentation.
- 28** - « *La Courtoise* » : château attesté au moins en 1742.
- 29** - « *Les Charpeignes* », « *Champ des Sables* » ancien village médiéval également sur Saint-Germain-des-Bois.
- 30** - « *Fosse Malet* » : indice de site néolithique.
- 31** - « *Beauséjour* », « *Les Brûlées* », « *19 rue des Lilas* » : quatre sarcophages du haut Moyen-Age (découverte fortuite suivie d'une fouille en 1998).
- 32** - Au nord-ouest du « *Champ des Pois* » : grand bâtiment gallo-romain.
- 33** - « *Le Petit Goulet* » : ancien chemin (gallo-romain ou médiéval).
- 34** - « *Fosse Mallet* », « *Les Sablons* » : deux enclos circulaires et un fossé rectiligne protohistoriques révélés lors d'une prospection aérienne.
- 35** - Au sud du « *Cormier* », « *Bois Blanchard* » : deux bâtiments dont l'un avec deux galeries-façades, et un puits (ou bassin) ont été révélés lors d'une prospection aérienne.

- 36** - « *Champ des Noyers* », « *Montavelange* » un bâtiment gallo-romain révélé lors d'une prospection aérienne.
- 37** - « *Les Varennes* », « *La Vallée* » : villa des 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> s.
- 38** - « *Le Petit Châtelier* » bâtiments révélés lors de prospections aériennes en 1976 et 1979.
- 39** - « *Louy* » : hameau attesté en 1477.
- 40** - « *Les Belles Maisons* » : une enceinte rectilinéaire datée de l'âge du Fer ainsi que des enclos carrés et circulaires ont été signalés lors d'une prospection aérienne en 1978.
- 41** - « *Les Cassons* », « *Le « Plaix* » : villa gallo-romaine fouillée en 1867.
- 42** - « *La Vallée* » : enclos quadrangulaire repéré lors d'une prospection aérienne en 1980.
- 43** - « *Fosse Malet* », « *Champ de la Chaussée* » : enclos circulaire protohistorique, peut-être double, révélé lors d'une prospection aérienne en 1980.
- 44** - « *Mabré* » : habitat attesté au moins dès 1621.
- 45** - Au sud-ouest de « *Montavelange* » : quelques bâtiments et de grands murs rectilignes, ainsi que les traces d'un ancien cadastre à l'est du site ont été révélés lors d'une prospection aérienne en 1981.
- 46** - « *Montavelange* » : hameau attesté au moins dès 1162 et château.
- 47** - « *Palleau* » : habitat attesté au moins dès 1222. A l'ouest, deux enclos circulaires, au sud-est un vieux chemin (non localisés précisément).
- 48** - « *Les Pommeriaux* » : trace rectiligne avec portion à angle droit qui révèle soit un large mur soit un fossé (prospection aérienne 2006).
- 49** - « *Les Varennes* » : ancienne voie révélée lors d'une prospection aérienne en 2005.
- 50** - « *Les Varennes* », « *Champ de la Place* » : bâtiment carré révélé par une prospection aérienne en 1982.

#### **Sites non localisés précisément**

Au lieu-dit « *Bois des Brosses* », de nombreux fossés ont été révélés lors d'une prospection aérienne en 1982.

« *Vallée aux Morts* », « *Vallée des Morts.* » : une sépulture à inhumation d'époque gallo-romaine.

#### **Diagnostics archéologiques négatifs**

« *Les Cassons* », « *Rue des Tilleuls* », « *Lotissement des Couthures* » : seul un mur d'époque contemporaine a été révélé lors d'un diagnostic archéologique en 2005.



## B - DONNEES HUMAINES

### 1 - LA POPULATION

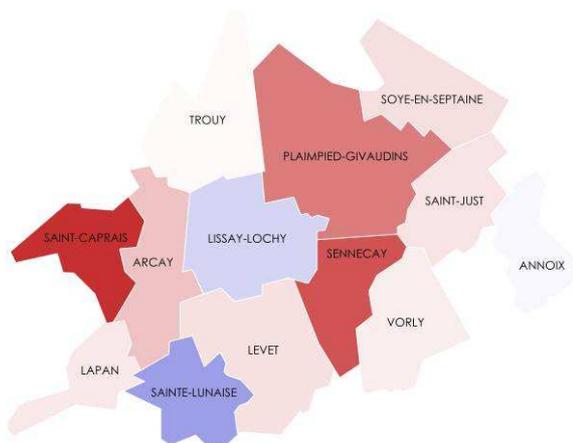
#### 1.1 – Evolution de la population cantonale

*ROUGE : communes en croissance démographique*

*BLEU : communes en décroissance*

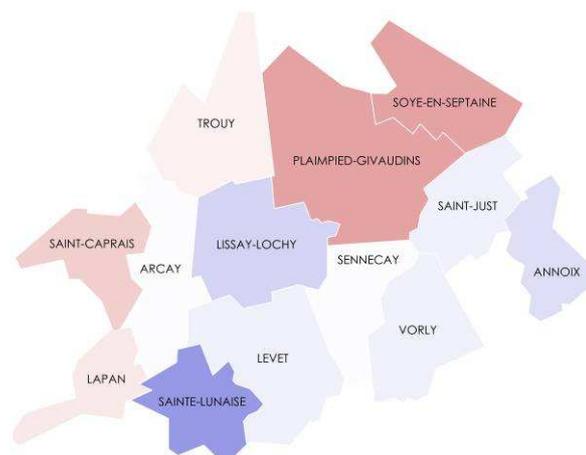
*L'intensité de la couleur est proportionnelle à l'importance du mouvement de population.*

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1982/1990



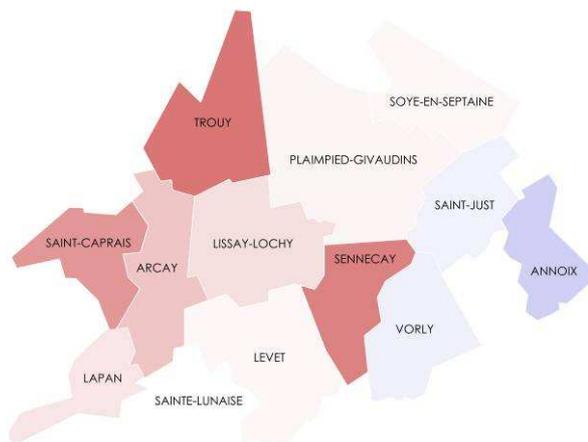
De 1982 à 1990 LEVET poursuit un mouvement de croissance démographique amorcé dès 1954.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1990/1999



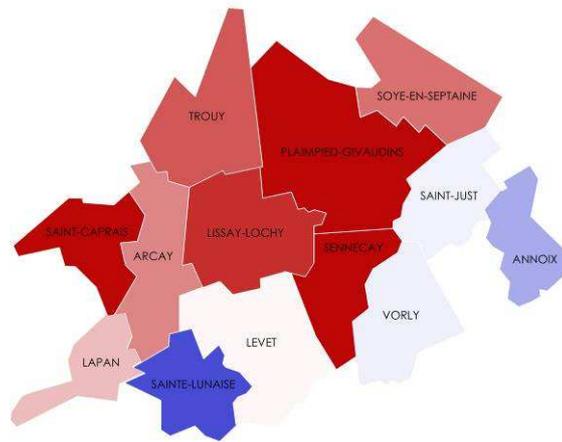
De 1990 à 1999, la démographie régresse et retrouve son niveau de 1982.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1999/2004-2008



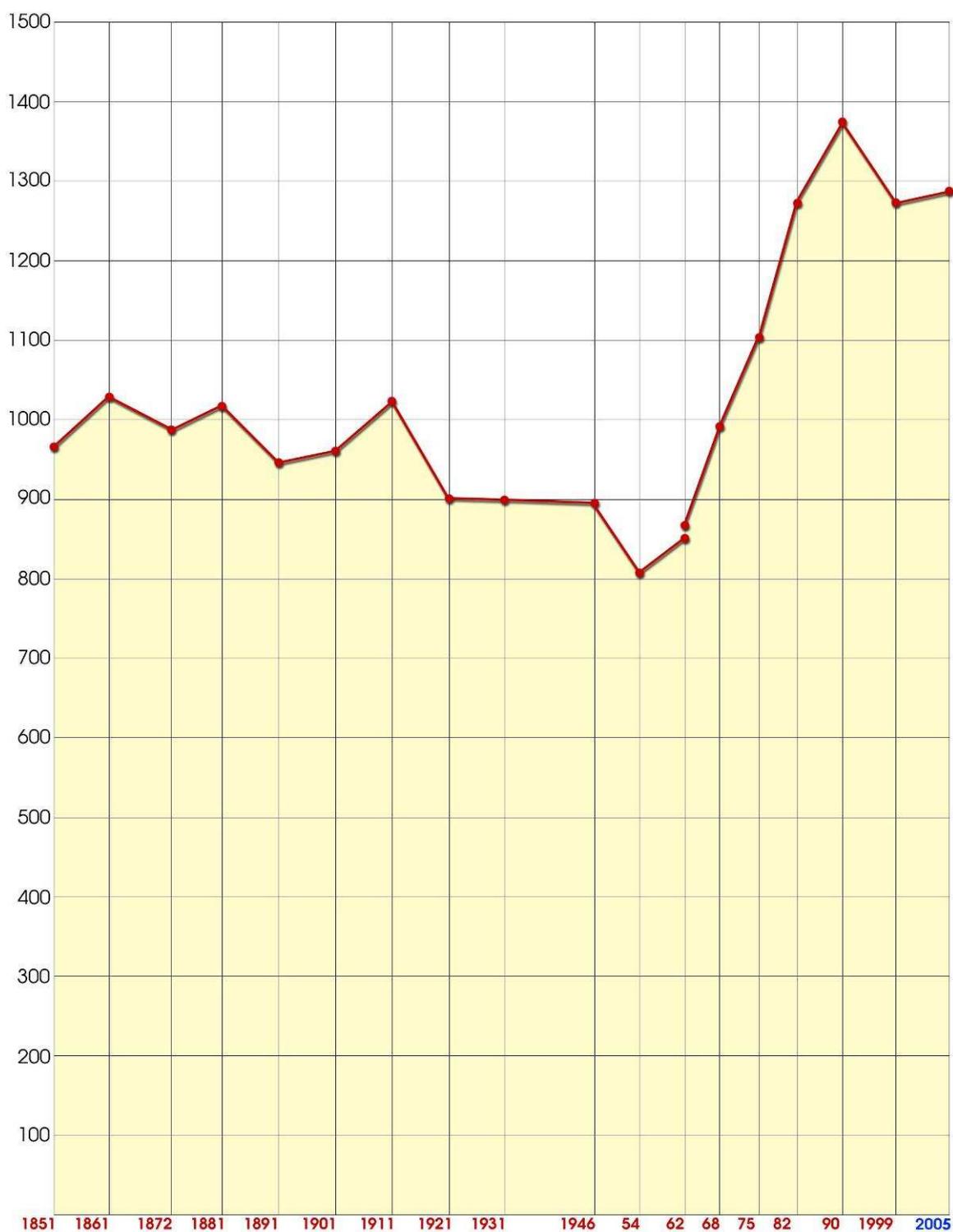
Depuis 1999 la courbe démographique s'est modestement redressée sous l'impulsion du développement urbain.

EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE 1982/2004-2008



Au total depuis 1982, le bilan démographique de LEVET est assez faible, particulièrement par comparaison avec celui des communes du canton proches de l'agglomération de Bourges ou lui appartenant, la distance étant ici un élément déterminant.

## 1.2 – Evolution de la population municipale



Le mouvement d'exode rural, qui a affecté les campagnes françaises entre la seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle et la première moitié du 20<sup>e</sup> siècle a été très atténué à LEVET, dont la courbe démographique est presque horizontale dans cette période. Sans doute la proximité de BOURGES a-t-elle favorisé ici la reconversion de la population agricole vers les activités industrielles.

Entre le minimum démographique de 816 habitants, atteint en 1954 et le maximum de 1 342 habitants de 1990, le facteur de progression a été de 1,64 ce qui est illustré de façon très spectaculaire sur la courbe démographique.

### Evolution de la population de 1968 à 2005

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Population sans double compte	992	1 108	1 266	1 342	1 269	1 292
Evolution absolue		116	158	76	-73	23
Evolution relative		11.69	14.26	6.00	-5.44	1.81
Evolution relative annuelle		1.67	2.04	0.75	-0.60	0.30

Cette période est celle où se cumule un excédent démographique naturel et un solde migratoire positif lié au mouvement d'urbanisation qui intéresse les périphéries d'agglomérations.

LEVET n'est pas situé dans la périphérie immédiate de BOURGES, mais sa position à mi-chemin de deux pôles urbains actifs, sur un axe de communication important, favorise à la fois sa vocation résidentielle et sa vocation économique.

### Excédent naturel et solde migratoire de 1962 à 1999

	Naissances	Décès	Excédent naturel	Solde migratoire	Mouvement total
1962/68	110	67	43	82	125
1968/75	94	76	18	98	116
1975/82	81	70	11	147	158
1982/90	90	83	7	69	76
1990/99	122	113	9	-82	-73

Le tableau ci-dessus révèle de façon éloquentes les tendances de l'évolution de la population de LEVET dans le dernier tiers du 20<sup>e</sup> siècle, avec un solde naturel qui, tout en restant positif, n'a pas cessé de fléchir et un solde migratoire qui demeure positif jusqu'en 1990.

La période 1975/82 est celle pendant laquelle le cumul des deux mouvements est le plus notable, amenant à une progression moyenne annuelle de population de + 2,04 %. C'est également la période où le mouvement d'urbanisation est le plus actif avec la réalisation des principaux lotissements pavillonnaires qui s'agglomèrent au village.

Dans la période 1990/99, d'excédent naturel, porté par la progression antérieure reste tout juste positif, en revanche le solde migratoire s'effondre, provoquant le retour à la décroissance démographique. Certes, la première moitié de la décennie 1990 est une période d'incertitude économique et de crise de la construction, ressentie à LEVET comme ailleurs. Mais les raisons du déficit migratoire sont à rechercher ailleurs, dans le desserment de la population des logements et dans le vieillissement de la population, ainsi que le montre le tableau ci-après.

### Age de la population : évolution 1982/2005

	1982		1990		1999		Le Cher en 1999	2005
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
0-19 ans	408	32,08	329	24,52	283	22,30	22,48	24,01
20-39 ans	352	27,67	399	29,73	319	25,14	24,84	23,23
40-59 ans	307	24,14	378	28,17	371	29,24	26,65	30,23
60-74 ans	133	10,46	152	11,33	211	16,63	16,24	
75 ans et +	72	5,66	84	6,26	85	6,70	9,79	22,53
TOTAL	1 272	100,00	1 342	100,00	1 269	100,00	100,00	100,00
Indice de jeunesse								
	1,99		1,39		0,95		0,86	1,06

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

En 1975, les moins de 20 ans représentaient 37 % de la population de LEVET, tandis que les 60 ans et plus n'étaient que 18,1 %. La population communale était alors jeune, même très jeune, affichant un indice de jeunesse de 2,05.

En 1999, les moins de 20 ans ne représentaient plus que 22,3 % de la population, moins que les 60 ans et plus qui comptaient alors 23,33 % de la population. L'indice de jeunesse n'était plus que de 0,95.

Ce vieillissement de la population n'a à vrai dire rien d'anormal. Il découle tout naturellement du vieillissement de la génération arrivée en masse à LEVET à partir des années 60/70, et dont les enfants devenus adultes ont, pour la plupart, construit leur avenir vers d'autres horizons.

A l'évidence, le recul démographique des années 1990 s'explique pour l'essentiel par le départ des jeunes adultes.

Le sursaut démographique de 2005, bien qu'encore très modeste, s'accompagne d'une remontée de l'indice de jeunesse, les nouvelles familles installées sur la commune étant surtout formées de couples jeunes ayant des enfants. Il faut d'ailleurs considérer qu'avec un indice de jeunesse de 1,06, la population de LEVET reste relativement jeune en 2005, par comparaison notamment avec la moyenne départementale.

### Taille des ménages

Ménages de :	1982		1990		1999		Le Cher en 1999
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	
1 personne	53	13,12	70	14,77	112	21,71	30,80
2 personnes	105	25,99	156	32,91	203	39,34	34,44
3 personnes	98	24,26	111	23,42	99	19,19	15,86
4 personnes	74	18,32	81	17,09	68	13,18	12,52
5 personnes	44	10,89	41	8,65	23	4,46	4,48
6 personnes et +	30	7,43	15	3,16	11	2,13	1,91
TOTAL	404	100,00	474	100,00	516	100,00	100,00
Taille moyenne	3,13		2,83		2,45		2,37

Le tableau ci-dessus montre d'abord un fort desserrement des ménages dont l'effectif moyen est passé de 3,13 personnes en 1982 à 2,45 personnes en 1999 et qui continue de fléchir en 2005 avec seulement 2,38 personnes par ménage.

Ce mouvement de desserrement traduit une forte augmentation du nombre de ménages d'une personne et dans une moindre mesure des ménages de 2 personnes. En revanche, à partir de 3 personnes, la diminution est d'autant plus importante que le nombre de personnes est élevé. De tels mouvements ne sont pas propres à LEVET et procède d'une évolution générale de la structure des ménages, en relation directe avec le vieillissement de la population.

## 2 - LE LOGEMENT et la CONSTRUCTION

### 2.1 – Evolution

#### Evolution des résidences principales 1968/2005

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Résidences principales	294	314	404	474	519	539
Evolution absolue		20	90	70	45	20
Evolution relative		6,80	28,66	17,33	9,49	3,85
Evolution relative annuelle		0,97	4,09	2,17	1,05	0,64
Nombre de personnes/logt,	3,37	3,52	3,13	2,83	2,44	2,38

L'évolution du nombre de résidences principales suit, jusqu'en 1990, une courbe très parallèle à la courbe démographique qu'elle conditionne en grande partie. C'est évidemment dans la période 1975/82 que le rythme annuel de progression est le plus soutenu. Il se divise par 2 dans la période 1982/90 et par 4 dans la période 1990/99, pour fléchir encore au recensement de 2005.

La pénurie foncière explique en grande partie la faiblesse du mouvement d'urbanisation entre 1990 et 2005, mais l'attrait résidentiel de LEVET n'est pas ici en cause. Il suffit d'ailleurs qu'une part de foncier se libère pour voir aussitôt émerger l'initiative de lotissements, lesquels connaissent immédiatement un véritable « rush » des candidats à la construction. Ainsi, depuis le recensement

de 2005, ce ne sont pas moins de 40 demandes de permis de construire qui ont été déposées à LEVET, à la faveur de trois opérations de lotissements.

### Age des résidences principales en 1999

	RESIDENCES PRINCIPALES CONSTRUITES :							TOTAL
	avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	de 1990 à 1999	
Nombre	136	42	52	75	105	71	35	516
%	26,36	8,14	10,08	14,53	20,35	13,76	6,78	100,00
Moyenne départ.	29,86	12,38	14,54	13,35	13,01	10,64	6,21	100,00

L'évolution du nombre de résidences principales ne dépend pas en totalité de la construction neuve, mais intègre également les changements de statut des logements ou dépend des rénovations, des regroupements de logements, voire des démolitions. Une forte distorsion entre le tableau ci-dessus (âge des résidences principales) et le tableau précédent (évolution des résidences principales) peut indiquer d'importants mouvements d'évolution du patrimoine existant. A LEVET cependant, les chiffres des deux tableaux sont assez proches et semblent indiquer une faible évolution du patrimoine existant, constat corroboré par les statistiques de permis de construire (voir le graphique de la page 26 suivante).

### Evolution des résidences secondaires et des logements vacants de 1968 à 2005

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Résidences secondaires	18	19	19	27	11	21
Evolution absolue		1	0	8	-16	10
Evolution relative		5,56	0,00	42,11	-59,26	90,91
Evolution relative annuelle		0,02	0,01	5,26	-6,58	15,15

	1968	1975	1982	1990	1999	2005
Logements vacants	20	38	35	38	31	35
Evolution absolue		18	-3	3	-7	4
Evolution relative		90,00	-7,89	8,57	-18,42	12,90
Evolution relative annuelle		0,02	0,01	1,07	-2,05	2,15

Des fluctuations du parc de résidences secondaires, il est difficile de tirer des conclusions, compte tenu de la faiblesse des quantités observées. Les résidences secondaires étant souvent des bâtiments de qualité, il est probable que leur forte diminution de la période 1990/99 s'explique par un changement de statut, les résidences secondaires devenant souvent résidences principales, lorsque leurs propriétaires arrivent à l'âge de la retraite. Mais cette tendance s'inverse en 2005.

En matière de logements vacants, l'interprétation des statistiques est encore plus aléatoire, cette catégorie pouvant concerner aussi bien des logements vétustes devenus inhabitables, que des logements temporairement inoccupés, voire des logements neufs non encore occupés au moment du recensement. La remarquable stabilité de leur nombre sur 30 ans, pourrait signifier qu'il s'agit de logements durablement abandonnés pour cause de vétusté et d'inconfort (?). Il serait évidemment intéressant de pouvoir identifier ces logements afin de mesurer s'ils peuvent ou non constituer un patrimoine réhabilitable.

## 2.2 – Propriétaires et locataires

### Statut d'occupation des logements

	Propriétaires occupants		Locataires du privé		Locataires logements HLM		Logés gratuitement		TOTAL	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
	1990	354	74,68	72	15,19	5	1,05	43	9,07	474
1999	395	76,55	66	12,79	13	2,52	42	8,14	516	100,00
2004	219	77,39	/	/	/	/	/	/	283	100,00

Les propriétaires occupant leur logement constituent une population généralement peu mobile et qui tend à vieillir sur place. En 1999, cette population représentait un peu plus de 76 % des occupants, proportion importante mais néanmoins plus faible que dans bien des communes de la taille de LEVET.



Par ailleurs, ce même relevé des permis de construire permet de constater une évolution très nette de la demande en matière de consommation foncière. Ainsi, la surface moyenne des terrains est-elle passée de 2 334 m<sup>2</sup> de 1990 à 1998 à 1 140 m<sup>2</sup> de 1999 à 2007, le découpage en lotissement intervenant ici de façon déterminante. La surface moyenne des logements quant à elle a peu évolué d'une période à l'autre, fléchissant légèrement de 128 m<sup>2</sup> de S.H.O.N. dans la première période, à 123 m<sup>2</sup> dans la seconde période.

### 3 – LES ACTIFS ET LES ACTIVITES

#### 3.1 – Les actifs

<i>Les actifs au lieu de résidence</i>	1982	1990	1999	2005
TOTAL DES ACTIFS	535	620	602	611
dont occupés	516	548	543	566
dont chômeurs	19	72	59	45
Taux de chômage	3,55	11,61	9,80	7,36
Taux d'actifs/population totale	0,42	0,46	0,47	0,47
Taux d'actifs du département	0,42	0,43	0,44	/

La progression de la population active de LEVET est plus rapide que celle de l'ensemble la population. Le taux d'actifs est donc en progression constante, ce qui s'explique notamment par la progression des adultes (20 à 59 ans) dans la pyramide des âges.

#### *Migrations alternantes journalières*

	Actifs ayant un emploi	Travaillant					
		dans la commune		dans le département			
1990	548	225	41,1 %	308	56,2 %	15	2,7 %
1999	543	193	35,5 %	342	63,0 %	8	1,5 %

Entre 1990 et 1999, la part des actifs habitants LEVET ayant leur emploi sur la commune a chuté de 5,6%. Dans le même temps, la part de population travaillant à LEVET mais n'y résidant pas, a augmenté de 5,3 %. Ce n'est donc pas par un recul de l'économie locale que s'explique l'accroissement des migrations alternantes. Il témoigne en revanche d'une mobilité accrue des individus et des emplois.

#### 3.2 – Les activités

A mi-chemin du bassin d'activités de BOURGES et de celui de SAINT-AMAND, LEVET occupe, sur un axe important de communication, une position de pôle relais et affirme, à son échelle, un statut de centre d'emplois et d'attraction, rayonnant au-delà de son territoire cantonal.

LEVET peut donc se prévaloir en 1999 d'un bilan équilibré (très légèrement excédentaire) entre les emplois au lieu de travail et la population active résidente. Certes, le fait qu'une seule entreprise offre à elle seule près de la moitié des emplois de la commune, tout en constituant un atout économique important, doit aussi être regardé comme un facteur de fragilité, dans un temps où les décisions économiques se prennent la plupart du temps sans considération des enjeux locaux.

*La base de distribution de l'enseigne « INTERMARCHÉ » occupe entre 250 et 300 personnes, soit près de la moitié des emplois de la commune.*



### Emplois au lieu de travail par secteurs d'activités en 1999

Secteurs d'emploi		Nbre d'emplois	
Secteur primaire	Agriculture	32	5.50 %
Secteur secondaire	Industries agricoles et alimentaires	16	6.87 %
	Industries d'équipement	12	
	Energies	4	
Secteur tertiaire	Bâtiment, construction	8	87.63 %
	Commerce de détail	88	
	Transport	284	
	Activités financières	13	
	Services opérationnels	41	
	Services aux particuliers	16	
	Santé, action sociale, éducation	28	
Administration	40		
<b>TOTAL</b>		<b>582</b>	<b>100,00 %</b>

### Evolution du nombre d'emplois par secteur entre 1990 et 1999

	1990	%	1999	%
Secteur primaire - Agriculture	44	7,53	32	5,50
Secteur secondaire - Industrie - Construction	56	9,59	40	6,87
Secteur tertiaire	484	82,88	510	87,63
<b>TOTAL</b>	<b>584</b>	<b>100,00</b>	<b>582</b>	<b>100,00</b>

En 1990, les emplois de LEVET relevaient dans leur très grande majorité du secteur tertiaire. On voit que cette domination s'est encore accentuée en 1999, conformément à une évolution générale. Selon cette même évolution, le secteur secondaire est en recul, tandis que le secteur agricole poursuit son mouvement de concentration, réduisant ses effectifs et le nombre de ses exploitations.

### 3.3 Le secteur agricole (Résultats des recensements agricoles de 1979, 1988 et 2000)

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

	Nombre d'exploitations			Superficie moy, en ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles	c	14	12	c	130	190
Autres exploitations	c	10	5	c	29	43
Toutes exploitations	17	24	17	94	88	147
Exploitations de 100 ha et plus	7	12	11	163	151	218

c : résultat confidentiel non-publié.

NB : la superficie des exploitations dont le siège est sur la commune, inclut les terres situées hors de la commune.

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

#### Evolution des surfaces agricoles de 1979 à 2000

	Nombre d'exploitations			Superficie en ha		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	17	23	16	1 598	2 111	2 491
Terres labourables	17	21	15	1 494	2 038	2 453
dont céréales	17	21	15	1 069	1 312	1 288
Superficie fourragère principale	9	9	6	130	72	24
dont toujours en herbe	7	9	6	99	72	24
Oléagineux	16	17	13	352	617	999
Protéagineux	...	9	0	...	106	0
Jachères	7	c	12	37	c	165

La superficie des terres agricoles sur la commune était en 2000 de 1 883 hectares, alors que les exploitations ayant leur siège sur la commune utilisaient une surface agricole totale de 2 491 hectares, dont une grande part donc, hors des limites communales. En progression constante depuis 1979, la superficie des exploitations concerne au premier chef les terres labourables, avec une augmentation très significative de surfaces affectées aux cultures oléagineuses.

A l'inverse, les surfaces fourragères, réduites de longue date à la portion congrue, tendent vers un minimum absolu. La Champagne Berrichonne n'est décidément plus une terre d'élevage, ainsi qu'en témoigne le tableau ci-dessous, montrant la quasi disparition des activités d'élevage sur le territoire de LEVET. Néanmoins la commune se situe dans l'aire d'appellation AOC « CROTTIN DE CHAVIGNOL », ce qui peut permettre l'installation d'élevages caprins

	Nombre d'exploitations			Effectifs		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	3	3	<b>c</b>	131	75	<b>c</b>
dont total vaches	3	3	<b>c</b>	71	37	<b>c</b>
Total volailles	7	5	<b>c</b>	260	7 116	<b>c</b>
Vaches laitières	<b>c</b>	<b>c</b>	0	<b>c</b>	<b>c</b>	0
Chèvres mères	<b>c</b>	0	0	<b>c</b>	0	0
Brebis mères	4	3	0	43	42	0

La présence du « C » de la confidentialité à l'intérieur du tableau confirme qu'une seule exploitation (éventuellement 2) persiste(nt) encore en cette année 2000 dans la production concernée.

#### 4 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS

LEVET offre à sa population un excellent niveau d'équipement :

- mairie,
- poste,
- écoles primaire et maternelle,
- restaurant scolaire,
- accueil périscolaire,
- salle des fêtes,
- Complexe associatif.

*Le Complexe Associatif  
« Gilbert Guyot »  
offre un lieu d'activité  
au tissu associatif de LEVET*



Les équipements d'infrastructure répondent quant à eux aux exigences de confort et d'hygiène requises aujourd'hui :

- réseau d'adduction d'eau desservant l'ensemble des lieux d'habitation,
- réseau d'assainissement d'eaux pluviales,
- réseau d'eaux usées recueillant les effluents de l'ensemble du village, y compris dans ses extensions les plus récentes,
- station d'épuration,
- déchèterie et points d'apport volontaire complétant l'organisation de la collecte des ordures ménagères.



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

L'évolution de LEVET depuis un siècle et demi est celle d'un chef lieu de canton rural qui malgré le grand mouvement de concentration de l'économie agricole, n'a pas connu de recul démographique. La situation de LEVET, à mi chemin de BOURGES et de SAINT-AMAND-MONTROND, sur un axe de grande circulation, son statut administratif, lui ont permis de demeurer une commune active, capable de retenir, voire d'attirer des activités et de diversifier sa base économique.

Avec l'avènement du transport individuel qui raccourcit les distances, LEVET appartient désormais à la couronne urbaine de BOURGES et attire une population nouvelle, au-delà même des résidents travaillant sur la commune.

L'engouement de ces dernières années pour la maison individuelle a trouvé à LEVET un champ d'action important, à la faveur de l'ouverture de trois lotissements qui ont suscité le dépôt de 67 demandes de permis de construire depuis le début du 21<sup>e</sup> siècle.

Après le mouvement des décennies 1960 à 1980, LEVET se trouve donc aujourd'hui dans une nouvelle phase de développement urbain et certains indices tels que de nouveaux projets de lotissements, laissent à penser qu'elle pourrait se poursuivre plusieurs années encore. Le PLU, au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, anticipe cette évolution tout en fixant ses limites spatiales, tout en garantissant qu'un excès de croissance ne puisse mettre en cause les équilibres fonctionnels, économiques et sociaux de la commune.

La révision du Plan d'Occupation des Sols de 1986 et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme décidée par le Conseil Municipal de LEVET visent donc à élargir l'offre foncière, en veillant à ce qu'elle constitue des prolongements naturels du village.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document n° 2) définit sept thèmes d'action principaux :

### **1 - CONCEVOIR UN DÉVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX EN POURSUIVANT UNE CROISSANCE MODÉRÉE**

LEVET dispose d'incontestables atouts qui lui permettent d'aspirer à la poursuite d'un développement urbain et démographique équilibré, nécessaire à la pérennité et à l'essor des fonctions sociales qui font la vie de la commune. Poursuivre une croissance modérée du village afin de ne pas déstabiliser ses équilibres. Une évolution raisonnable de la construction sur Levet serait au maximum de 10 à 15 logements par an.

### **2 - AFFIRMER LA COHESION DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

Le renforcement du village doit s'affirmer comme objectifs quantitatifs et surtout qualitatifs. Il implique :

- la création de greffes urbaines cohérentes, parfaitement irriguées avec le tissu existant et capables d'affirmer une identité de quartier. Leur organisation devra être envisagée selon des directives d'ensemble imposant l'aménagement de superficies d'espaces collectifs d'agrément (espaces paysagers de repos, jeux d'enfants, etc.)
- La limitation des possibilités de dispersion de l'habitat hors du village et des principaux hameaux,
- La rénovation du patrimoine ancien,
- Le renforcement et la réorganisation des structures de vie du village,
- Des actions de mise en valeur de l'espace du village.
- L'introduction d'une part de logements sociaux à l'intérieur des zones AU.

### **3 - ADAPTER ET MODERNISER LES SERVICES A LA POPULATION**

L'évolution et la croissance du village doivent s'accompagner d'une modernisation des services à la population, équipements publics, commerces, etc. :

- Moderniser le parc immobilier de la commune, salle des fêtes, locaux techniques, logements locatifs, etc.,
- redistribution et réadaptation des locaux scolaires et périscolaires
- création d'espaces pour les jeunes (aires de jeux, « city-stade ») dans les zones N 1 proches du village,
- favoriser le maintien et le renouvellement du commerce de proximité, si nécessaire par intervention de la commune sur le foncier et l'immobilier (préemption).

#### 4 - AMENAGER ET METTRE EN VALEUR L'ESPACE URBAIN

Traversée en son cœur par une route à grande circulation (RD 2144), la commune de LEVET en tire d'évidents avantages en terme de liaisons et de retombées économiques. Mais elle doit également en subir des désagréments notoires en terme de sécurité, de difficultés de stationnement, d'unité fonctionnelle de son centre et en terme d'image. La place centrale elle-même n'est pas en mesure d'assurer pleinement sa fonction de lieu majeur de la commune.

Des actions tendant à redonner une priorité à la fonction urbaine plutôt qu'à la circulation de transit devront donc être réfléchies :

- Traitement paysager de aménagements de sécurité des entrées nord et sud du village, imposant un ralentissement de la circulation,
- Améliorer le confort et la sécurité des piétons dans la traversée du village (redéfinition du profil en travers de la RD 2144, redistribution de l'espace entre les diverses fonctions).
- Réorganisation de la place centrale (8, mai 1945)

#### 5 - PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS

Le village de LEVET est fortement exposé à de brusques phénomènes d'inondation et de ruissellement. Les aménagements urbains doivent donc être pensés en intégrant systématiquement la préoccupation du contrôle de ces phénomènes hydrauliques :

- Exclure tous projets d'urbanisation des secteurs les plus exposés aux abords du village.
- Prévoir le classement des terrains nécessaires à la création de bassins de rétention. (Voir cartes pages 50 et 51)
- Réaliser les bandes enherbées associées, recréer des haies, etc.
- Prévoir l'obligation de créer des zones de stockage pour tout lotissement, afin de contenir les eaux pluviales.

Par ailleurs, le territoire de LEVET est également concerné par le risque « mouvements de terrain par tassement différentiel » dont la cartographie figure à la page 17 précédente (carte également consultable sur le site [www.prim.net](http://www.prim.net) et [www.argiles.fr](http://www.argiles.fr) . A prendre en compte lors de la conception de projets).

#### 6 - FAVORISER ET DIVERSIFIER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE LOISIRS

Dans une commune où près de la moitié des emplois offerts à la population relèvent d'une seule entreprise, la recherche d'un renforcement et d'une diversification de la base économique et de infrastructures de loisir constitue un objectif majeur de l'action municipale. Cet objectif dépasse d'ailleurs le seul cadre communal et pourrait faire l'objet d'une maîtrise d'ouvrage dans le cadre de la Communauté de Communes des Rampennes.

Le PLU traduit cet objectif :

- Par la définition de zone naturelle (N1) à l'intérieur desquelles des installations et aménagements de sport et de loisirs pourront être autorisés.
- Par la définition d'une petite zone d'activités en entrée nord du village, en relation directe avec la RD 2144 et offrant des possibilités d'implantations spécifiques, pour l'artisanat et la petite production, ou pour des activités de commerce et de service.

Ici, une exigence de qualité des aménagements et des architectures s'imposera, en relation avec l'idée d'aménagement paysager de l'entrée de village évoquée précédemment.

#### 7 - PROTEGER L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET L'ACTIVITE AGRICOLE

Le PLU confirme la protection du patrimoine naturel :

- classement des espaces boisés les plus remarquables en espaces boisés classés, protégés au titre de l'article L. 130.1 du code de l'urbanisme,
- protection des éléments du paysage au titre de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme. Soumission à autorisation de toutes les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement identifiés au plan de zonage.
- faible prélèvement sur l'espace agricole pour le développement de l'urbanisation,
- dispositions réglementaires permettant l'évolution des bâtiments agricoles vers une diversification de leur destination.

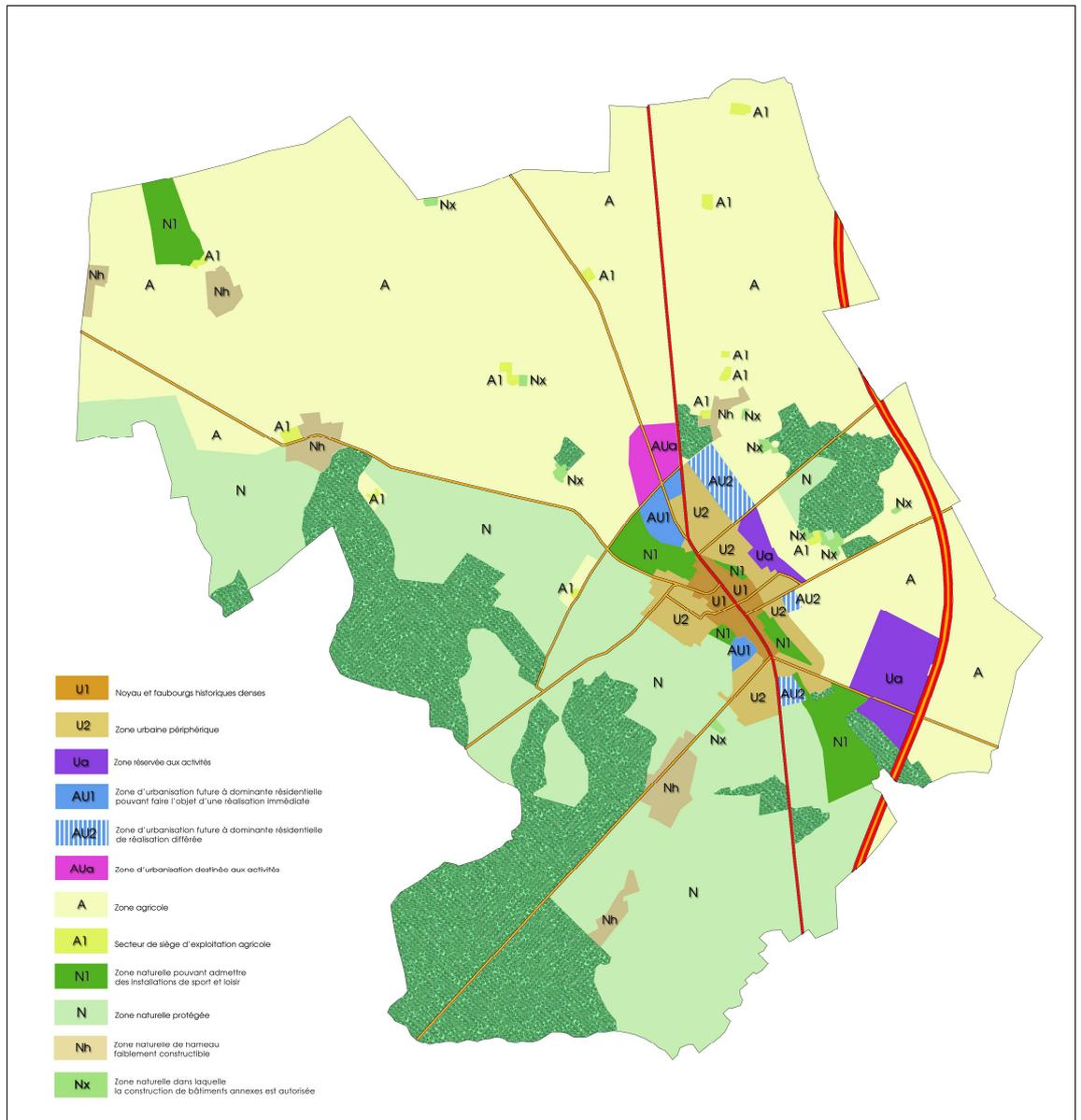


## TROISIEME PARTIE – JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

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

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

### LE ZONAGE DU PLU



## 1 - LES ZONES URBAINES

### 1.1- La zone U

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

Les limites de la zone U sont strictement définies par l'urbanisation existante ou en cours d'extension. Dans ces limites, les possibilités résiduelles de construction ou de densification sont très restreintes et n'emportent pratiquement aucune incidence sur l'environnement existant, ni du point de vue sanitaire, ni du point de vue du paysage urbain.

**La zone U** accueille l'ensemble des fonctions urbaines, fonction résidentielle, mais également fonctions économiques, de services, d'équipements, etc. qui constituent la complexité de la vie urbaine. A LEVET, ces fonctions restent très présentes dans le milieu urbain. Le zonage et de règlement du PLU sont conçus pour permettre le maintien, voire le renforcement, de la complexité fonctionnelle des secteurs urbains (**Thèmes 1 à 3 du PADD**). Il s'agit là d'une condition, non suffisante, mais absolument nécessaire pour favoriser la pérennité de la centralité du village.

Le centre de LEVET s'organise au long de l'axe routier, à partir d'un noyau traditionnel très compact mais exclusivement linéaire, ne se ramifiant que sur de courtes séquences de bâti en ordre continu au long des voies perpendiculaires. L'épaisseur récente prise par le village appartient à un mode pavillonnaire plus ou moins lâche et plus ou moins organisé. Le zonage et le règlement du PLU distinguent donc deux secteurs de zone U :

- **secteur U1** recouvrant le noyau historique, imposant le respect de l'implantation en ordre continu au long des voies,  
A l'intérieur de ce secteur, la densité du bâti existant ne laisse désormais que de rares possibilités de construction nouvelles. Se sont donc les modifications du bâti existant ou les reconstructions qui seront soumises aux prescriptions réglementaires visant au respect de la forme urbaine.
- **secteur U2** recouvrant les secteurs pavillonnaires, autorisant une utilisation plus distendue de l'espace.  
Pour l'essentiel, ne subsistent également ici que de rares terrains disponibles, soit à l'intérieur de lotissements non achevés, soit sur des enclaves difficilement desservies.

Les dispositions réglementaires du PLU sont conçues pour imposer aux quelques constructions susceptibles de s'insérer dans la zone U, la pérennité de la forme urbaine dominante de chaque secteur. Mais le règlement est également conçu pour permettre l'insertion de formes urbaines plus contemporaines et offrir un champ de créativité à l'innovation architecturale.

**Le secteur U1 couvre : 21.55 hectares**

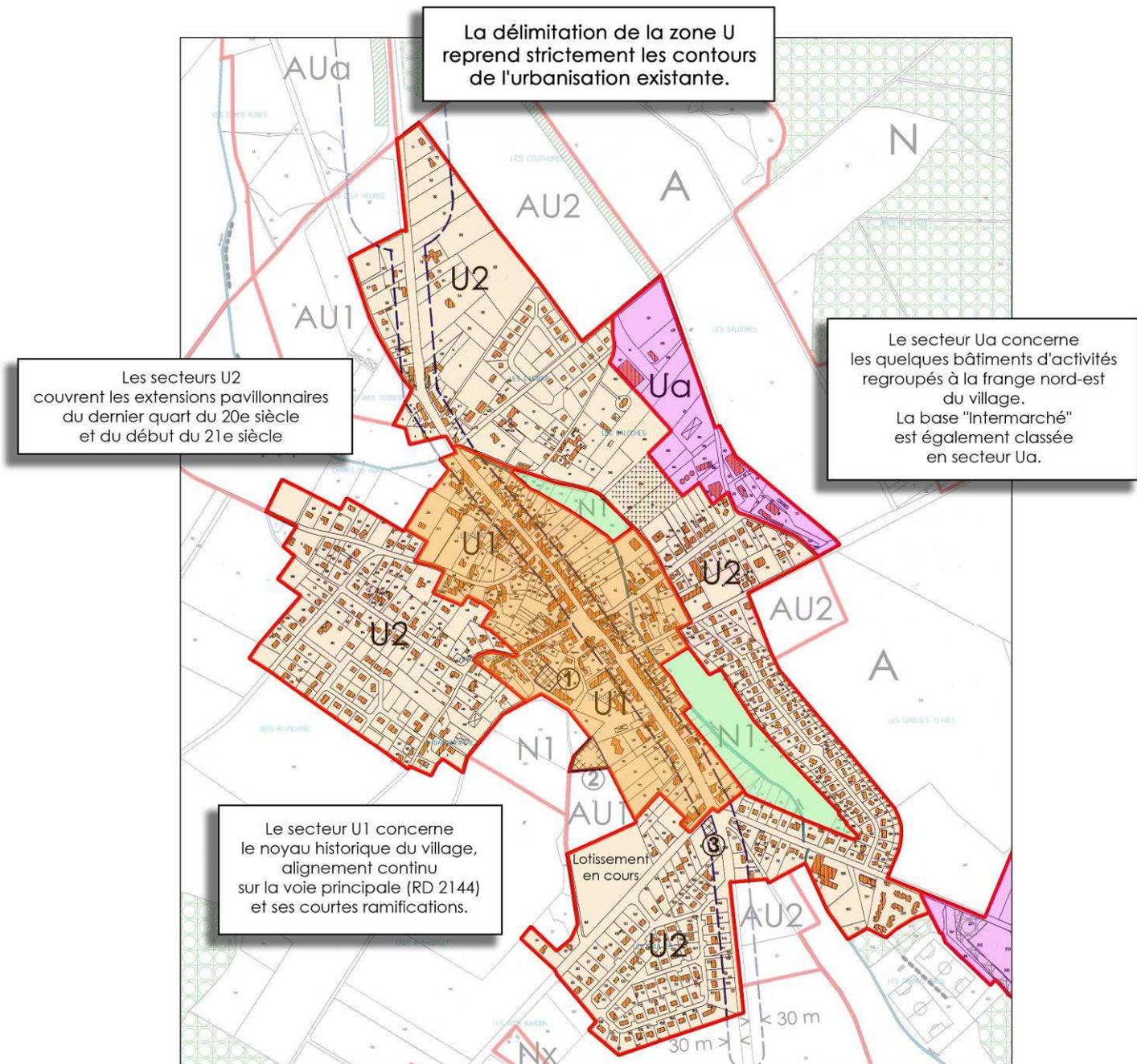
**Le secteur U2 couvre : 66.90 hectares**

La zone U comporte également un **secteur Ua** concernant les implantations d'activités et d'entrepôts, celle de la plateforme de distribution de l'enseigne « INTERMARCHÉ », ainsi qu'un secteur jouxtant le village sur sa limite nord-est, entre les RD 46 et 71, essentiellement occupé par des entrepôts. Le zonage et le règlement confirment donc la vocation de ces secteurs.

**Le secteur Ua couvre : 39.61 hectare, dont 33 hectares pour la seule base d'« INTERMARCHÉ ».**



*Respecter les alignements continus là où ils s'imposent et les reculs sur l'alignement là où ils dominent.*



*A l'intérieur de la zone U, tous secteurs confondus, les capacités résiduelles de construction sont estimées à une vingtaine de maisons individuelles à saturation totale. La zone U peut donc achever de se combler, se renouveler par destruction/reconstruction ou par réhabilitation, mais elle n'est plus apte à assurer le développement du village envisagé par le projet d'Aménagement et de Développement Durable.*

## DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT DE LA ZONE U

NB : Le tableau ci-dessous est un résumé synthétique qui ne saurait se substituer à la prise de connaissance complète du règlement d'urbanisme (document n°3 du PLU) pour tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol.

ARTICLES	U1	U2	Ua
1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le milieu urbain, soit en raison de leur nuisance, soit qu'elles portent atteinte par leur aspect au caractère traditionnel du village.		Toute occupation ou utilisations du sol non liée à une activité économique.
2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Les activités de toute nature peuvent être admises dès lors qu'elles ne procurent aucune gêne pour le voisinage et qu'elles sont compatibles avec les équipements d'infrastructure.		
3 – ACCES ET VOIRIE	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées. Certaines caractéristiques de voirie peuvent être imposées selon la nature et l'importance des constructions.		
4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.		Assainissement collectif avec pré-traitement des effluents industriels
		Les constructions non desservies doivent disposer d'un assainissement autonome.	
5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Néant	Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la réalisation d'un assainissement autonome.	Néant
6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU VOIES	Implantation des constructions à l'alignement des voies.	Les implantations doivent tenir compte des alignements existants.	Recul de 10 m par rapport à l'alignement des voies.
7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation des constructions en ordre continu.	Implantation sur borne ou en en retrait avec distance minimum.	A 5 m minimum des limites séparatives ou à 10 m, lorsque la parcelle voisine est située en zone résidentielle.
8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions.		
9 - EMPRISE AU SOL	Néant.		
10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	R.D.C. + 1 étages + combles		Selon nécessités techniques
11 - ASPECT EXTERIEUR	Respect du caractère traditionnel dominant, sans exclusion d'une architecture contemporaine.		Exigence de qualité architecturale
12 - STATIONNEMENT	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions.		
13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des aménagements paysagers. 10 % minimum d'espace collectif d'agrément dans les lotissements et opérations groupées.		Végétalisation des marges de reculement
14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	Néant.		

### 1.2- La zone AU

Zone à dominante résidentielle, pouvant accueillir l'ensemble des fonctions qui constituent la complexité de la vie urbaine, petites activités, commerces, équipements publics, etc. L'établissement de plans généraux d'aménagement des secteurs AU, ou de plans partiels démontrant la rationalité de

L'utilisation de l'espace, est un préalable obligatoire à la construction, laquelle pourra ensuite se réaliser au coup par coup, au rythme de la réalisation des équipements internes.

Les choix de localisation des secteurs de zone AU sont établis dans un souci d'équilibre, limités à un prélèvement extrêmement modeste sur la zone naturelle et concernant des terres attenantes au village, peu propices à l'agriculture. Ces choix tiennent également compte des conclusions de l'étude hydraulique réalisée en avril 2007, en excluant des zones à risque toute idée de nouvelle extension du village.

Le règlement d'urbanisme des zones AU prévoit par ailleurs leur raccordement obligatoire au réseau collectif d'assainissement existant. Leur impact sur l'environnement naturel devrait donc être nul en terme sanitaire. Essentiellement visuel, il devra faire l'objet d'attentions particulières avec notamment la réalisation de zones vertes « tampons » définies et rendues obligatoires par les Orientations d'Aménagement (document n° 3 du PLU).

La zone comporte deux secteurs à dominante résidentielle.

### **Secteur AU1 et AU2**

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

La zone AU est destinée à l'extension de l'urbanisation du village. Les choix de localisation de ces secteurs d'extension découlent directement des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables : volonté de conforter la structure urbaine existante sur ses abords immédiats, dans les espaces vides et encourager la réalisation de greffes urbaines cohérentes, plutôt que de simples extensions linéaires au long des voies (**Thèmes 1 et 2 du PADD**). A cette fin, les plans d'aménagement devront donc respecter les « orientations d'aménagement », prolongement du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (document n° 3 du dossier de PLU).

La distinction entre le secteur AU1 et le secteur AU2 établit une hiérarchie dans leur échéance de réalisation :

**Secteur AU1**, constructible, desservi sur ses abords par les équipements d'infrastructure. Il concerne au nord du village un ensemble de terrains non bâtis de quelques 9 hectares, desservis par la route de Saint-Florent-sur-Cher et ayant façade sur la route de Bourges. Néanmoins la zone ne sera constructible qu'au fur et à mesure du renforcement des réseaux existants en périphérie.

Les orientations d'aménagement définissent ici les principes d'une véritable composition urbaine et d'une organisation de voirie assurant la fluidité interne et les relations les plus directes avec le milieu urbain existant.

Un second secteur de 1.5 hectare, situé au sud du village est classé en AU1, constituant le prolongement possible et naturel d'une opération de lotissement en cours d'étude au long de la route de Châteauneuf.

**Les secteurs AU1 couvrent 10.65 hectares.**

**Secteur AU2**, non desservi par les équipements et donc constructible en seconde phase, après modification ou révision du PLU et, en principe, après que l'aménagement de la zone AU1 aura été réalisé.

**Les secteurs AU2 cumulent 15.64 hectares.**

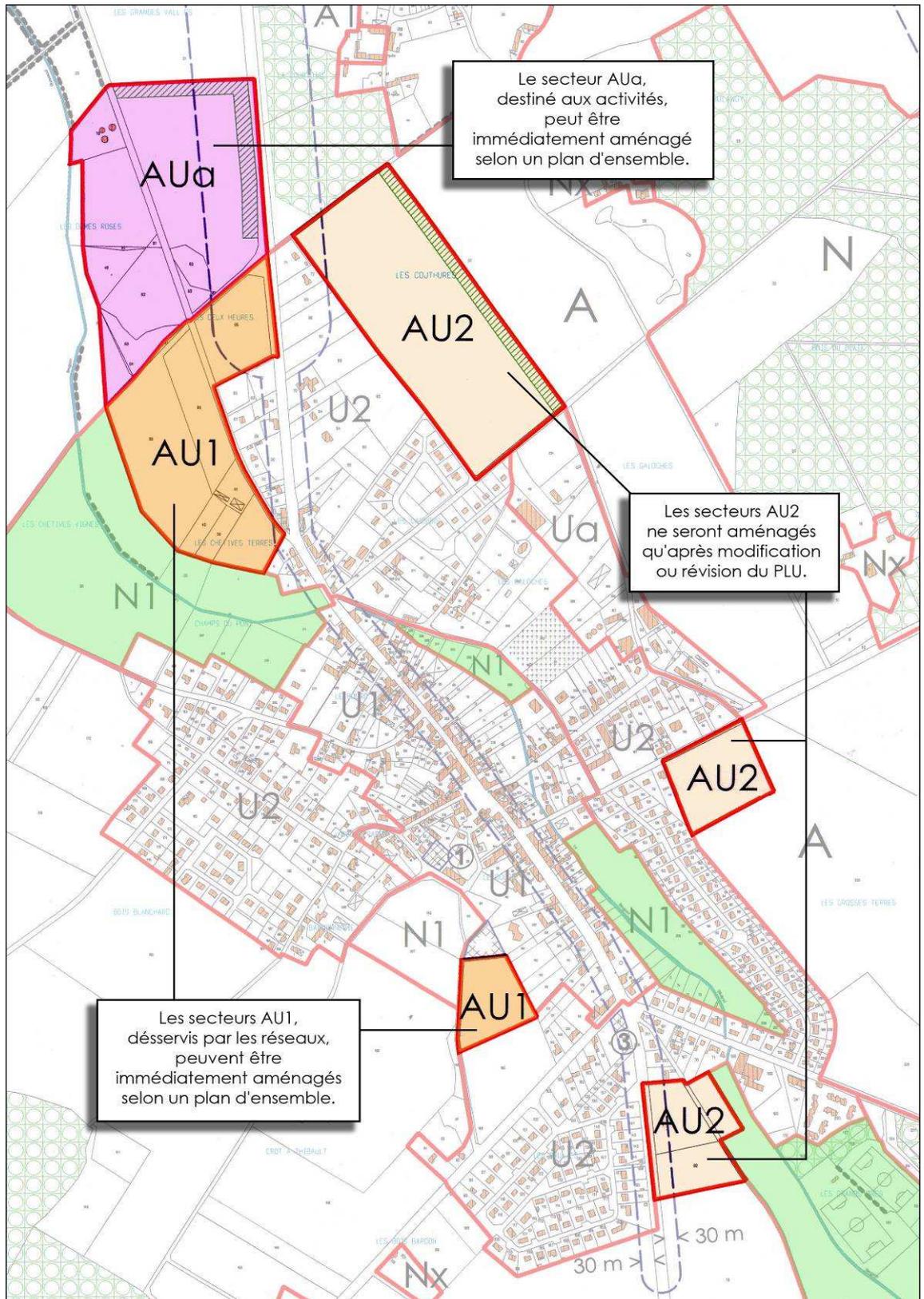
Répondant à un objectif de renforcement et de diversification de la base économique de LEVET et de sa zone d'influence (**thème 6 du PADD**), la zone AU comporte également un **secteur AUa** destiné à l'accueil d'activités de toutes natures, artisanales ou de petite production, commerciale, de services ou d'entrepôts. Le choix de localisation découle de deux préoccupations essentielles :

- Ecarter la zone d'activités des secteurs résidentiels du village afin d'éviter tout risque de perturbation fonctionnelle ou nuisante entre les diverses fonctions urbaines,
- Profiter de l'effet « vitrine » que peut offrir l'entrée nord du village sur la route de Bourges.

Cette dernière préoccupation n'est cependant pas dissociable de la volonté de préserver la qualité de cette entrée du village et s'accompagne donc d'obligation de traitement paysager tout au long de la voie, obligation matérialisée par le plan de zonage et par le règlement d'urbanisme, lequel affirme également une exigence de qualité architecturale des bâtiments admis dans le secteur.

Les orientations d'urbanisme relatives à ce secteur d'activités reprennent cette obligation d'aménagement paysager et imposent également le principe d'une desserte routière sans sortie directe sur la RD 2114, à partir d'un point d'échange unique sur cette voie dont la localisation et les caractéristiques seront à préciser ultérieurement.

**Le secteur AUa couvre 13.07 hectares.**



*Les secteurs de zones AU sont choisis pour constituer les prolongements naturels de l'urbanisation existante. Ils concernent essentiellement des terres qui par leur proximité de l'agglomération présentent peu d'intérêt pour l'activité agricole.*

*Afin de limiter leur impact sur l'environnement naturel et de tenir compte des contraintes hydrauliques, les zones de développement urbain s'écartent des abords inondables de la Rampenne, conservés en zone naturelle.*

## DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT DE LA ZONE AU

NB : Le tableau ci-dessous est un résumé synthétique qui ne saurait se substituer à la prise de connaissance complète du règlement d'urbanisme (document n°3 du PLU) pour tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol.

ARTICLES	AU1	AU2	AUa
1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols incompatibles avec le milieu urbain, soit en raison de leur nuisance, soit qu'elles portent atteinte par leur aspect au caractère du milieu urbain.	Aucune construction, aucun aménagement n'est possible avant modification ou révision du PLU.	Sont interdites toutes occupations ou utilisations des sols qui n'aient pas un lien avec une activité commerciale, de service, artisanale ou industrielle.
2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	L'implantation des constructions ne doit pas compromettre un aménagement rationnel de la zone. La réalisation des équipements de desserte est un préalable aux autorisations de construire.		
3 - ACCES ET VOIRIE	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées. Certaines caractéristiques de voirie peuvent être imposées selon la nature et l'importance des constructions.		
4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	Les constructions doivent être raccordées au réseau collectif d'assainissement des eaux usées et dans certain cas par un assainissement autonome conçu pour être raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.		
5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains doivent éventuellement avoir des caractéristiques permettant l'assainissement autonome.		
6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m des alignements, sauf cas particuliers.		
7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation en retrait ou sur limites séparatives.		Implantation en retrait des limites séparatives : - 5 m minimum à l'intérieur de la zone, - 10 m minimum en périphérie.
8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions.		
9 - EMPRISE AU SOL	Néant.		
10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	R.D.C. + 1 étage + comble		12 mètres maximum, sauf éléments d'infrastructure (pylônes). Enseignes et publicités réglementées.
11 - ASPECT EXTERIEUR	L'aspect des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Exigence de qualité architecturale <b>y compris dans le secteur AUa.</b>		
12 - STATIONNEMENT	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.		Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des activités.
13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des aménagements paysagers. 10 % minimum d'espace collectif d'agrément dans les lotissements et opérations groupées.		Plantations obligatoires dans les marges définies par le zonage
14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	Néant.		

## 2 - LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

### 2.1 - La zone A agricole

La définition de la zone agricole est exclusive et offre à cette activité une protection absolue, n'autorisant aucun usage du sol qui ne soit en relation directe avec l'économie agricole ou avec une installation d'intérêt général (**thème 7 du PADD**).

En pleine Champagne Berrichonne, le territoire communal de LEVET est très majoritairement agricole, cependant si cette fonction est très exclusive sur la moitié nord de ce territoire où la végétation arbustive est rare, il n'en est pas de même sur la partie sud qui conserve encore d'importants boisements.

Le zonage du PLU marque donc cette différence, en ne classant en zone agricole A que la partie nord de la commune, sur une limite générale reprenant en grande part le tracé de la route d'Arçay vers le nord-ouest et celui de la route de Dun-sur-Auron dans la direction sud-est.

#### **La zone A couvre 1 284.24 hectares.**

La zone A comporte également un **secteur A1** intéressant l'ensemble des bâtiments agricoles. Conformément aux dispositions de la loi du 2 juillet 2003, ce secteur identifie les constructions qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural ou de leur valeur patrimoniale, en cas de disparition de leur fonction agricole.

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

#### **A l'intérieur de la zone A les secteurs A1 cumulent 6.59 hectares**

### **DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT DE LA ZONE A**

*NB : Le tableau ci-dessous est un résumé synthétique qui ne saurait se substituer à la prise de connaissance complète du règlement d'urbanisme (document n°3 du PLU) pour tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol.*

ARTICLES	A	A1
1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Sont interdites toutes constructions ou installations qui ne soient pas liées à l'activité agricole ou un équipement d'intérêt général.	
2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Les constructions doivent être regroupées près des sièges d'exploitation, sauf impératif sanitaire ou fonctionnel.	Les constructions existantes ayant valeur architecturale ou patrimoniale peuvent être transformées et changer de destination.
3 – ACCES ET VOIRIE	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques correspondant à leurs impératifs de desserte.	
4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	Les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement autonome.	
5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant l'assainissement autonome.	
6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	Les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement des voies.	
7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation en retrait ou sur limites séparatives.	
8 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions.	
9 - EMPRISE AU SOL	Néant	
10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Pour les habitations : R.D.C. + comble.	

ARTICLES	A	A1
11 - ASPECT EXTERIEUR	Article R.111-21 du code de l'urbanisme.	
12 - STATIONNEMENT	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des activités.	
13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	Protection absolue des espaces boisés classés (article L.130.1 du code de l'urbanisme). Sont soumis à autorisation préalable les coupes de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement (article L 123-1.7° du cde de l'urbanisme).	
14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	Néant.	

## 2.2 - La zone N naturelle

La zone naturelle N est une zone de protection absolue du patrimoine naturel à l'intérieur de laquelle toute construction nouvelle est en principe interdite, sauf secteurs particuliers. Elle concerne LEVET la partie sud du territoire communal caractérisée par la subsistance de massifs boisés (Forêt domaniale des Abbayes, Bois de Serruelles) protégés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme, permettant d'étendre cette protection sur les abords de ces massifs.

La zone comporte 4 secteurs :

### Secteur N

Le règlement du PLU répond ici prioritairement à des objectifs de protection et de respect des sites. Toute construction nouvelle, toute utilisation des sols autres que les équipements d'intérêt général sont exclus du secteur N.

**Le secteur N couvre 1 036.20 hectares.**

### Secteur N1

Ce secteur autorise des aménagements et constructions de sport et de loisir dans des conditions de respect environnemental et paysager.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (**objectif n° 6**) mentionne en effet une volonté d'offrir sur la commune des possibilités d'implantations d'équipements de loisirs que leur vocation situe en zone naturelle suburbaine.

Sur le village, les périmètres de secteur N1 accompagnent du nord au sud le cours de la Rampenne et ses abords inondables, conservant des poches de verdure à l'intérieur de la zone urbaine. Ici, pouvait s'implanter des petits équipements de sport, ou de simples aménagements d'agrément pour la promenade ou le repos.

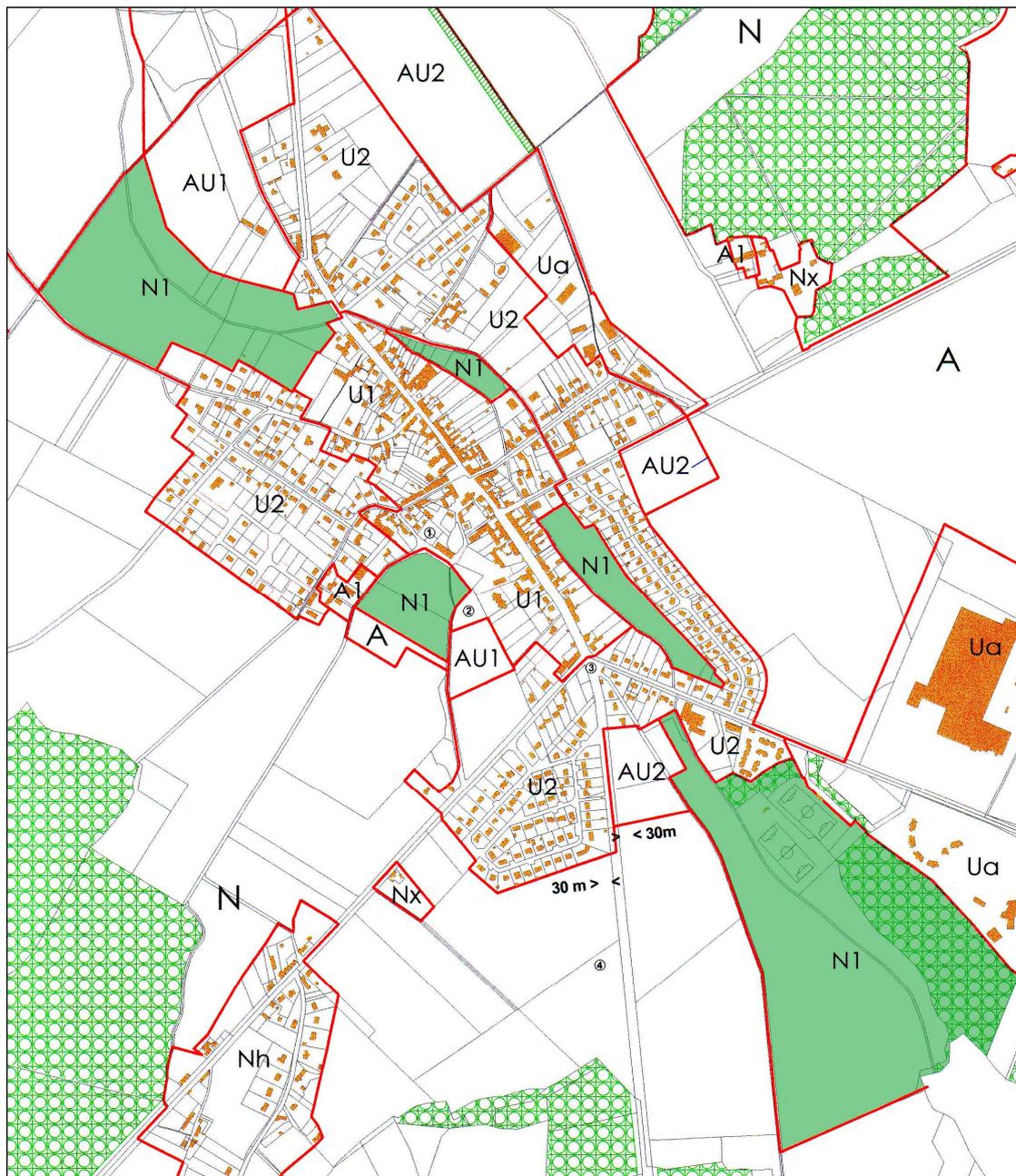
Cependant, la configuration très linéaire de ces petits secteurs ne permettrait pas d'envisager des ensembles sportifs ou de loisir plus importants. Afin de diversifier les possibilités de ce type d'implantation, le zonage du PLU détermine donc au nord-est du territoire, au lieu-dit « Montavelange », un secteur de loisirs d'une quinzaine d'hectares, en limite de la commune d'ARCAY et en parfaite concordance avec la vocation de loisirs que cette commune assigne dans son PLU aux terrains limitrophes. Ce choix de zonage répond à l'absence de secteur à vocation de loisir dans un rayon de 15 km au sud de l'agglomération berruyère susceptible d'accueillir des activités sportives ou de loisir consommatrices d'espace.

Ce secteur pourrait être desservi par un chemin communal (en limite des deux communes), évitant ainsi toute perturbation de circulation pour le hameau résidentiel de Montavelange. Il est par ailleurs cerné par une préconisation d'espace boisé classé, afin de limiter les impacts visuels et de neutraliser les interférences éventuelles avec l'activité agricole environnante.

En définissant une vocation de sport et loisir pour ce secteur, le PLU ne présume pas de la nature même des équipements qui pourraient s'y implanter, pas plus qu'il ne présume des autorisations administratives qui devraient être obtenues pour leur agrément, en terme d'impact sur l'environnement naturel et résidentiel ou en terme d'hygiène et de sécurité.

**Les secteurs N1 cumulent 63.56 hectares.**

## La zone N1 du village



Le zonage du PLU conserve au cœur même du village les poches de verdure déterminées par le cours de la Rampenne, qui ne devraient pas demeurer de simples « trous » de verdure mais pourraient apporter un accompagnement paysager de qualité à la zone urbaine et accueillir des équipements de sport, de loisir ou d'agrément.

### Secteur Nx

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

**Les secteurs Nx cumulent 5.49 hectares.**

### Secteur Nh

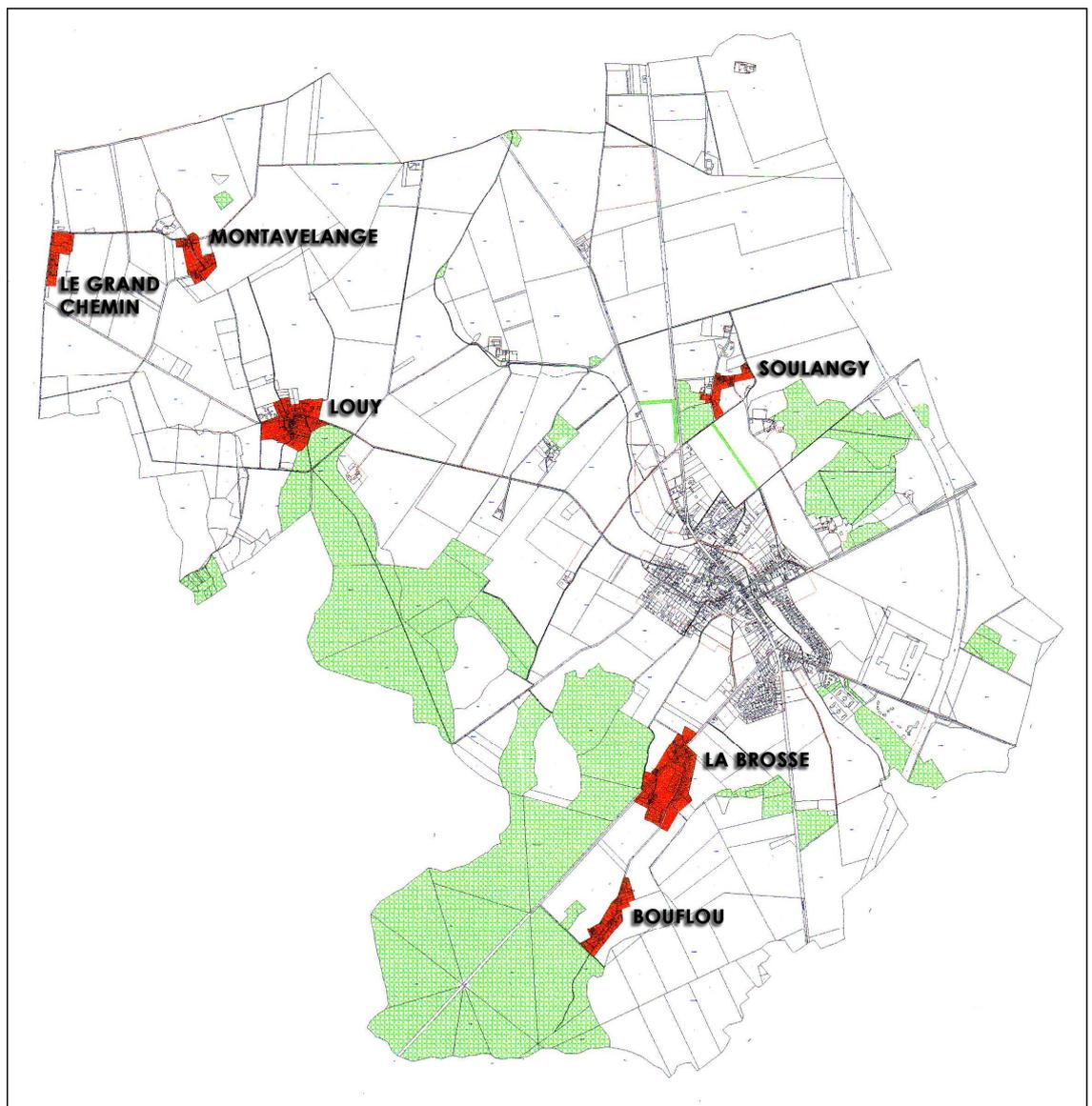
Le secteur délimite, en application du 3<sup>e</sup> alinéa de l'article R 123-8 du code de l'urbanisme, les hameaux, sur lesquels la construction neuve peut être autorisée dans des conditions restreintes, l'objectif étant de ne pas « figer » les hameaux dans leur configuration actuelle, mais d'éviter qu'ils puissent être dénaturés par un développement excessif. A LEVET ces hameaux sont nombreux, les uns très structurés et formant de véritables agglomérations (la Brosse, Louy), les

autres formés d'une structure plus distendue et plus rurale (Montavelange, Le Grand Chemin, Soulangy, Bouflou). Les uns et les autres conservent encore quelques disponibilités foncières à l'intérieur même de leur périmètre. Le zonage des secteurs Nh cerne au plus près les constructions existantes et ne permet que des extensions limitées en extrémité des zones urbanisées.

**Les secteurs Nh cumulent 40.09 hectares.**

Dans la réalité, le foncier disponible à l'intérieur des secteurs Nh représente environ 15 hectares. L'application d'un coefficient d'occupation des sols de 0.05 à l'intérieur de ces secteurs, compte tenu des structures parcellaires, limite donc la capacité réelle des secteurs Nh.

### Les secteurs de hameaux Nh



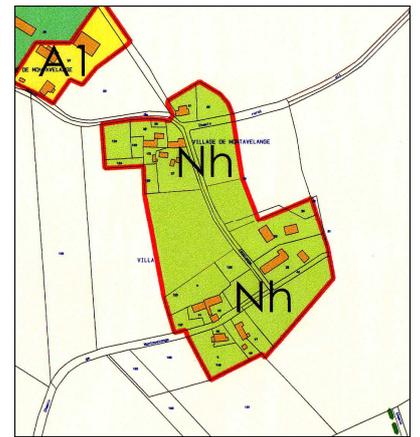
**LE GRAND CHEMIN**



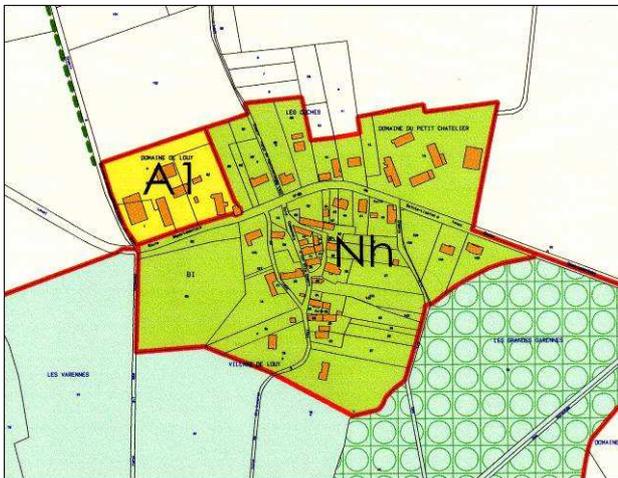
Les capacités résiduelles des secteurs Nh ne dépassent pas une trentaine de logements à saturation.

La définition des limites de secteurs n'offre de possibilités d'extension que lorsque celles-ci présentent une logique formelle (jonction entre deux secteurs bâtis ou en vis à vis d'un secteur bâti).

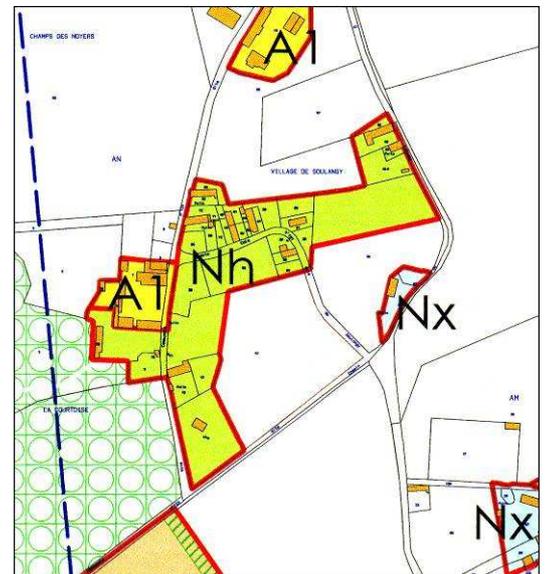
**MONTAVELANGE**



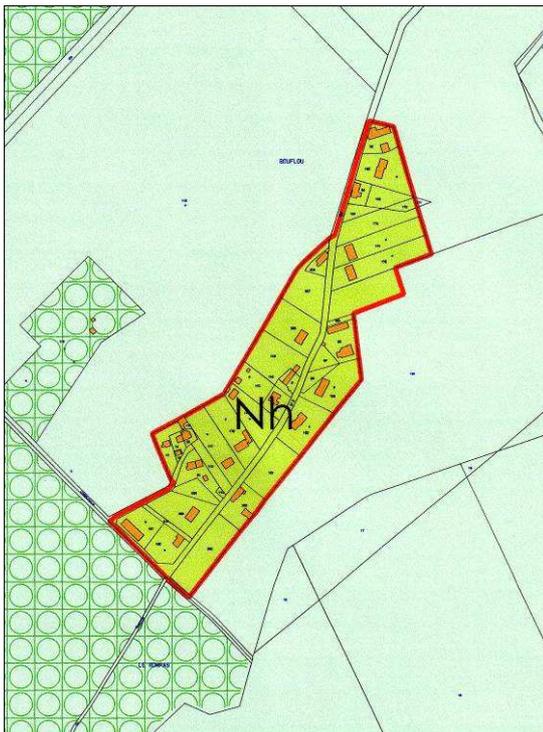
**LOUY**



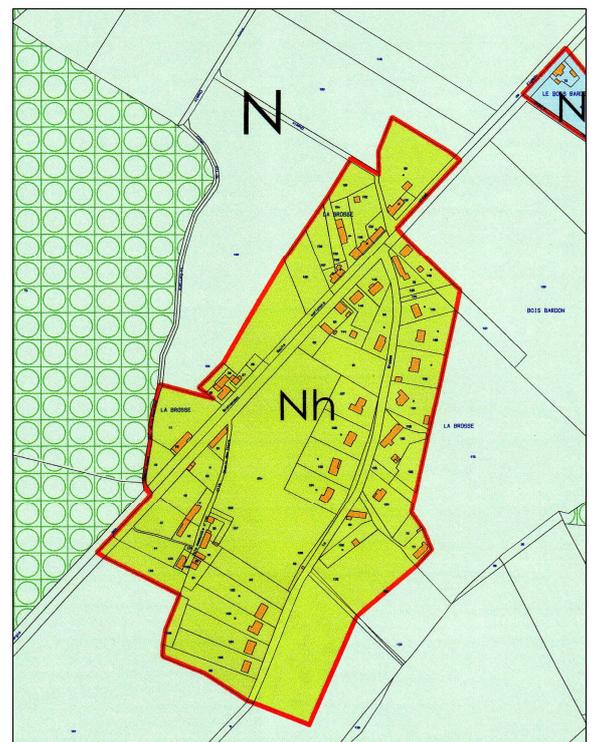
**SOULANGY**



**BOUFILOU**



**LA BROUSSE**



### DISPOSITIONS PRINCIPALES DU REGLEMENT DE LA ZONE N

NB : Le tableau ci-dessous est un résumé synthétique qui ne saurait se substituer à la prise de connaissance complète du règlement d'urbanisme (document n°3 du PLU) pour tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol.

ARTICLES	N/N1	Nx	Nh
1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Sont interdites toutes natures de constructions nouvelles.	Sont interdites toutes natures de constructions, sauf les annexes des constructions existantes	Sont interdites toutes constructions incompatibles avec le milieu résidentiel. Pas d'opération groupée
2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Transformation et changement de destination des constructions existantes		
	<b>Dans le secteur N1 :</b> les installations et constructions liées aux équipements de sport et de loisir sous condition d'une bonne intégration à l'environnement	Constructions annexes des bâtiments existants	Les constructions d'habitation ou artisanales.
3 – ACCES ET VOIRIE	Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées ayant des caractéristiques correspondant à leurs impératifs de desserte.		
4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	Les constructions doivent être raccordées à un système d'assainissement autonome.		
5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant l'assainissement autonome.		
6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES	Les constructions doivent être implantées à 10 m de l'alignement de voies.	Implantations selon les alignement ou reculs existants.	
7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	Implantation en retrait ou sur limites séparatives.		
8 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES	Les constructions ne doivent pas réduire l'ensoleillement des pièces d'habitation ou de travail. Un minimum de 4 m peut être imposé entre deux constructions.		
9 - EMPRISE AU SOL	Néant.		
10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS			Pour les habitations : R.D.C.+ combles
11 - ASPECT EXTERIEUR	L'aspect des constructions ne doit pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. Exigence de qualité architecturale.		
ARTICLES	N/N1	Nx	Nh
12 - STATIONNEMENT	Le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions.		
13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS	Protection absolue des espaces boisés classés (article L.130.1 du code de l'urbanisme). Sont soumis à autorisation préalable des coupes et abattages de haies ou de réseaux de haies et de plantations d'alignement (article L. 123-1.7° du code de l'urbanisme).		
14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS	Limitation de la constructibilité en <b>N1</b> COS = 0,01	Surface hors œuvre des annexes limitée à 20 m <sup>2</sup>	Limitation de la constructibilité : COS = 0,05

### 3 - LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les besoins d'équipements nouveaux qui pourraient découler des objectifs de développement définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de LEVET ne sont pas identifiables au moment de l'élaboration du PLU. Les équipements nouveaux dont le besoin pourrait émerger devraient logiquement trouver place à l'intérieur des zones AU.

Les emplacements réservés ne concernent donc que des prévisions d'opérations ponctuelles ou très spécifiques :

- Emplacement n° 1 - Aménagements communaux aux abords de la salle des Fêtes.
- Emplacement n° 2 - Développement des équipements de l'enfance.
- Emplacement n° 3 - Aménagement routier du carrefour entre la RD 2144 et la RD 940.
- Emplacement n° 4 - Création d'un bassin de rétention des eaux de pluie.

### 4 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

#### Patrimoine naturel

Il est difficile de parler « d'environnement naturel » dans un territoire désormais très inféodé aux exigences de mécanisation de la grande polyculture, laquelle depuis plusieurs décennies a radicalisé les paysages de la Champagne Berrichonne en de vastes étendues uniformes.

Cette plaine horizontale s'adosse sur la limite sud-ouest de la commune au massif de la Forêt Domaniale des Abbayes, prolongée par le Bois Serruelles, mettant en scène des paysages d'orée et de clairière. Le PLU prend acte de cette réalité en privilégiant la vocation agricole de toute la partie nord et nord-est du territoire communale et en affirmant les qualités paysagères et naturelles de toute cette frange sud-ouest.

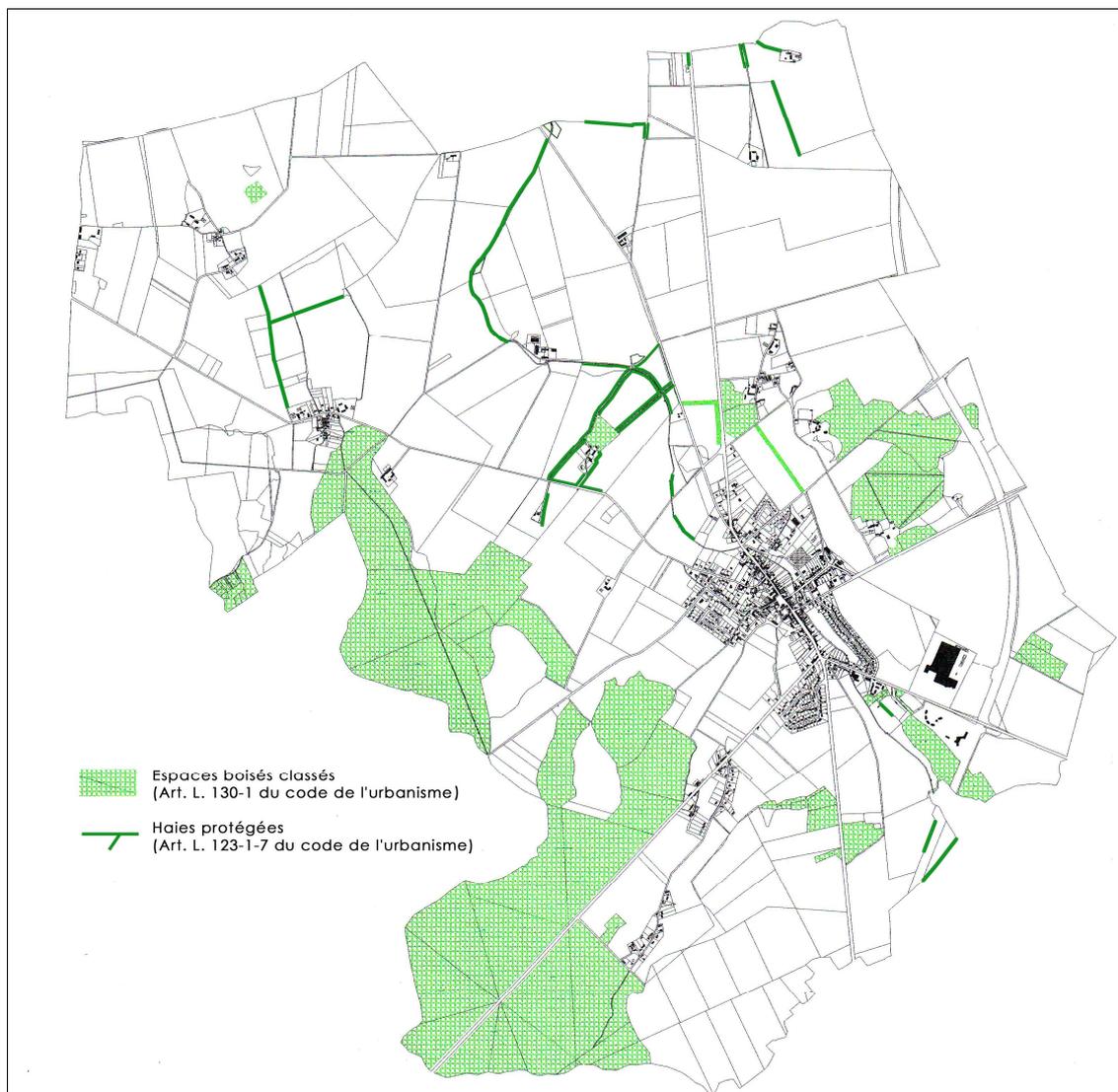
L'exigence de protection de l'environnement naturel affirmée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, se concrétise également dans le PLU de LEVET par la volonté de conserver au village son organisation groupée et de ne concevoir son développement que sur ses abords immédiats. Les prélèvements envisagés pour l'extension des zones constructibles ne concernent donc que des secteurs accolés à la structure l'urbaine existante. Ils couvrent les espaces naturels les moins sensibles et dans des proportions très limitées qui ne sauraient mettre en cause ni la pérennité de l'économie agricole, ni la préservation de l'environnement naturel.

Par ailleurs, le PLU étend les dispositions du POS en conservant en zone naturelle, à l'intérieur même du village, les rives non urbanisées de la Rampenne, protection qui s'élargit dès les sorties nord et sud du village, inscrivant le parcours de la rivière dans un espace protégé sur lequel pourrait se concevoir à terme une véritable recomposition paysagère.

Cette même préoccupation préside à la définition du zonage faiblement constructible des hameaux, n'autorisant que le remplissage des vides, la jonction entre secteurs bâtis ou la construction au long des voies en vis à vis de secteurs bâtis, mais excluant toute extension nouvelle.

La volonté de préservation de l'environnement naturel se concrétise également par l'usage systématique des instruments réglementaires permettant la protection d'un patrimoine végétal fragile et sa défense contre les tendances parfois hégémoniques de la polyculture. Le PLU classe donc la totalité des bois et boqueteaux, quelque soit leur taille, en espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme. (Le classement en espace boisé exclut une bande de 10 m de part et d'autre des routes départementales, afin de permettre les travaux d'aménagement qui pourraient s'avérer nécessaires au long de ces axes).

Le PLU identifie également comme éléments de paysage à protéger les quelques haies ou alignements d'arbres que la mécanisation agricole a épargné, ou qu'une prise de conscience récente de la banalisation des paysages et des conséquences néfastes en terme de ruissellement des eaux météoriques, a incité à replanter. Il s'agit la plupart du temps de haies basses au long des voies et chemins, plus rarement de haies arbustives en limite parcellaire. Cependant, plutôt qu'une protection draconienne, et compte tenu de la valeur intrinsèque inégale de ces éléments de paysage, il a paru plus adapté de leur appliquer les dispositions de l'article L. 123-1-7° du code de l'urbanisme, soumettant à autorisation toutes les interventions éventuelles susceptibles de modifier les paysages et notamment les coupes ou modifications de ces haies, identifiées sur le plan de zonage.



Les bois ou boqueteaux sont absents de la partie nord du territoire. Ils ferment en revanche les horizons sud-ouest. A l'inverse, les quelques haies résiduelles sont au nord. Leur protection est désormais d'autant plus essentielle qu'elles sont rares. Il s'agit d'une double nécessité paysagère et environnementale.



Protéger les bois qui arrêtent les horizons et rompent la banalité des paysages.



*Protéger les résidus de haies pour recomposer le paysage et freiner le ruissellement. Encourager la reconstitution d'alignements arbustifs.*



*Protéger le caractère «sauvage» du cours de la Rampenne et de ses abords au cœur même du village.*



*Conserver une place à la nature vivante.*

### **Problématique de l'eau**

LEVET est concernée par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.A.G.E. Yèvre-Auron) en cours d'élaboration. Les SAGE ont pour objectif la définition d'orientations pour la gestion de l'eau à l'horizon de 15 ans :

- Ils fixent des objectifs de qualité à atteindre dans un délai donné,
- Ils définissent des objectifs de répartition de la ressource en eau entre les différents usages,
- Ils identifient et protègent les milieux aquatiques sensibles,
- Ils définissent des actions de protection de la ressource et de luttent contre les inondation.

La commune de LEVET est tout particulièrement exposée à d'importantes difficultés face aux épisodes météorologiques exceptionnels, du fait d'un relief trop faible pour assurer une bonne évacuation des eaux excédentaires, qui peuvent s'accumuler et stagner au point de convergence qui se situe précisément sur le village. Dans les dernières décennies, l'insuffisance d'entretien du cours de la Rampenne, certaines pratiques agricoles et notamment la destruction des haies, l'imperméabilisation des sols, ont notoirement contribué à aggraver le risque naturel. C'est ainsi qu'en juillet 2004, les orages qui ont éclaté sur le bassin versant de la Rampenne ont provoqué de très fortes inondations et d'importants dégâts matériels.

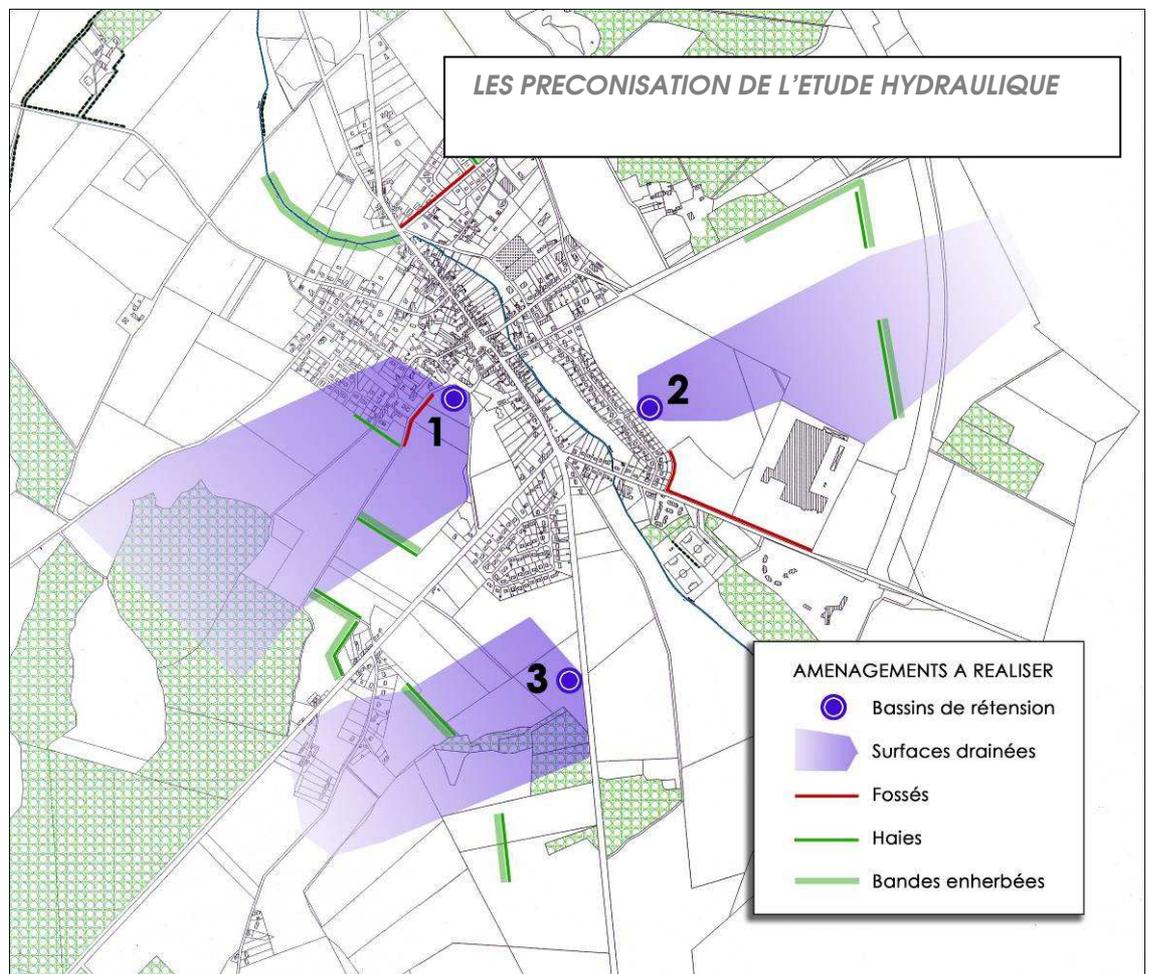
Cette problématique hydraulique a amené le Syndicat Intercommunal d'Etudes, d'Aménagements et de Travaux Hydrauliques de la région de LEVET (S.I.E.A.T.H.) à engager une étude à l'échelle du bassin versant de l'Auron afin de résoudre les dysfonctionnements hydrauliques. Cette étude, conclue en avril 2007 a dégagé un certain nombre de dispositions à mettre en œuvre afin :

- d'une part, d'identifier les zones à risque sur lesquelles toute urbanisation nouvelle est à proscrire,
- d'autre part, de limiter le risque sur les zones urbanisées.



*Insuffisance d'entretien du cours de la Rampenne, disparition des haies, imperméabilisation des sols, modifications de leur structure organique, contribuent à accentuer le risque naturel.*

Intervenue dans la phase d'élaboration du PLU, cette étude a entraîné certaines modifications du projet de zonage des secteurs de développement urbain et conduit à renforcer certaines dispositions réglementaires en matière de rétention des eaux de pluies dans les opérations nouvelles.

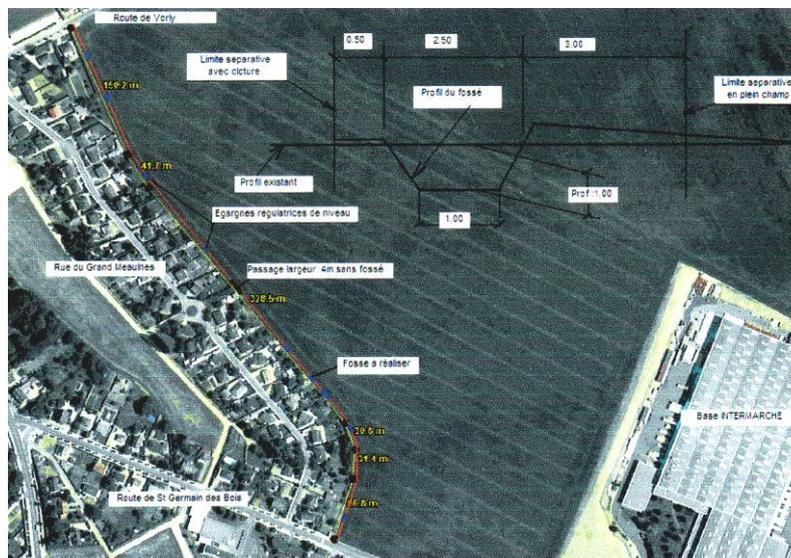


*L'étude hydraulique diligentée par le S.I.E.A.T.H. préconise un certain nombre de dispositions complémentaires pour réguler le ruissellement des eaux météoriques dans les épisodes les plus exceptionnels :*

- obstacles au ruissellement (haies),
- Amélioration de l'absorption (bandes enherbées),
- Amélioration des écoulements (fossés),
- Rétention des volumes d'eau (bassins de rétention).

D'ores et déjà, l'étude hydraulique est traduite par des engagements concrets :

- Le bassin (n° 1 sur le plan) au lieudit « La Bardonnerie » est situé sur un terrain propriété de la commune de LEVET. Volume de rétention préconisé env. 2300m<sup>3</sup>
- Le bassin (n° 2 sur le plan) au lieudit « Les Grosses Terres » a été réalisé au cours de l'année 2008 sous la forme d'un fossé drainant représentant un volume de rétention de 500 m<sup>3</sup> pour une préconisation de 300 m<sup>3</sup> (plan ci-dessous).



- Le bassin n° 3 fait l'objet d'un emplacement réservé sur le zonage du PLU (emplacement n°4) volume de rétention préconisé env.300 m<sup>3</sup>.

Outre les conclusions de l'étude hydraulique (dont le dossier est consultable en annexe du PLU), il importe de rappeler l'importance particulière que revêt le bon entretien du lit de la Rampenne lui-même. Au titre de l'article L. 215-14 du code de l'environnement, il appartient aux propriétaires riverains de procéder « au curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelle » de procéder à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques ».

Une démarche collective est actuellement en cours entre les syndicats hydrauliques de Levet (SIETAH) de l'Airain, du Sagonin et de Dun sur Auron (SIABA) afin de réaliser une étude hydraulique globale du bassin versant de l'Auron qui s'étale du lac d'Auron jusqu'à Sidiailles.

Cette étude se déroulera début 2010 sous l'égide du SIABA, un financement est prévu ainsi que l'embauche d'un technicien de rivière. A l'issue de cette étude, des travaux seront préconisés afin de parvenir à un bon état des eaux en 2015)

### L'eau potable

La totalité des habitations de la commune est aujourd'hui raccordée au réseau d'alimentation en eau potable dont la gestion est assurée par le SMEAL et alimenté à partir des captages situés sur le territoire de la commune de LAPAN.

Le réseau présente une capacité suffisante pour assurer les besoins en eaux qui découleraient des objectifs de croissance urbaine définis par le PADD, ce qui n'exclut pas que quelques renforcements ponctuels de réseau puissent être nécessaires pour la desserte des secteurs d'urbanisation nouvelle.

### Assainissement des eaux usées

Le Schéma Directeur d'Assainissement de LEVET a été approuvé en 2006 par délibération du conseil municipal. Son étude, réalisée sous la compétence de la Communauté de Communes des Rampennes, détermine un zonage d'assainissement en concordance avec le zonage du PLU. Aujourd'hui la compétence assainissement est exercée par le syndicat S.M.E.A.L

La commune de LEVET dispose d'une station d'épuration et d'un réseau séparatif d'eaux usées qui dessert la quasi totalité du village et de ses extensions les plus récentes. Au regard des prévisions de croissance urbaine envisagées par le PADD, la station d'épuration de LEVET dispose d'une capacité de 1 400 équivalents/Habitants.

Le fonctionnement de cette station satisfait en lui-même aux exigences qualitatives et quantitatives. Cependant, les surcharges hydrauliques consécutives aux fortes pluies perturbent fréquemment ce fonctionnement. Une étude diagnostic du réseau doit être engagée afin de déceler les faiblesses de ce réseau et de définir les moyens de remédier à sa perméabilité aux eaux parasites.

Un plan d'épandage des boues de la station fait l'objet d'une convention avec un agriculteur, validée par les services préfectoraux en février 2007. Le suivi de cet épandage est confié à Sede Environnement.

Le Schéma Directeur d'Assainissement classe en zone d'assainissement autonome les hameaux et écarts du territoire communal. Le SMEAL est en charge du contrôle de ces assainissements.

### Elimination des déchets

La collecte des ordures ménagères était assurée par le Syndicat Intercommunal « GROCOCHOM » jusqu'au 31 décembre 2009. A partir du 1 janvier 2010 la compétence gestion et collecte des déchets ménagers est exercée par la communauté de commune des Rampennes qui adhère au syndicat SICTREM de Baugy.

La collecte est effectuée une fois par semaine et concerne la totalité de la commune, y compris les fermes isolées.

Les ordures sont acheminées actuellement vers les centres d'enfouissement techniques d'ORVAL

Des points d'apport volontaire sont situés sur le village. Ils permettent de recueillir de manière sélective le verre, les papiers cartons et les corps creux.

Les habitants de LEVET disposent également d'une déchetterie située sur la route de Saint-Florent-sur-Cher.

## 5 - RECAPITULATION DES SURFACES

ZONAGE du PLU		ZONAGE DU POS		DIFFERENCE
Zones	Surfaces	Zones	Surfaces	
U1	21,55	UB	18,60	
U2	66,90	UD	66,70	
Ua	39,61	UE	30,00	
<b>Total de zones constructibles</b>	<b>128,06</b>		<b>115,30</b>	<b>12,76</b>
AU1	10,65			
AU2	15,64	NA/NAa	34,80	-8,82
AUa	13,07	/	/	13,34
<b>Total des zones à urbaniser</b>	<b>39,36</b>		<b>34,80</b>	<b>4,56</b>
<b>TOTAL URBAIN</b>	<b>167,42</b>		<b>150,10</b>	<b>17,32</b>
A	1 277,65			
A1	6,59	NC	2 382,10	
<b>Total de la zone agricole</b>	<b>1 284,24</b>		<b>2 382,10</b>	<b>-1 097,86</b>
N	1 036,20			
N1	63,56	ND	22,30	1 082,95
Nx	5,49			
Nh	40,09	NB	42,50	-2,41
<b>Total de la zone naturelle</b>	<b>1 145,34</b>		<b>64,80</b>	<b>1 080,54</b>
<b>TOTAL RURAL</b>	<b>2 429,58</b>		<b>2 446,90</b>	<b>17,32</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>2 597,00</b>		<b>2 597,00</b>	

Le comparatif des superficies de zones entre le POS et de PLU fait apparaître un prélèvement de 17,32 hectares sur la zone naturelle et agricole entièrement dévolus au secteur des activités. Il découle de la volonté de renforcer et diversifier la base économique locale, par la création d'une zone spécifique à l'entrée nord du village (13,07 ha.) et l'élargissement de la zone d'extension de la base « Intermarché » (+ 9,61 ha.).

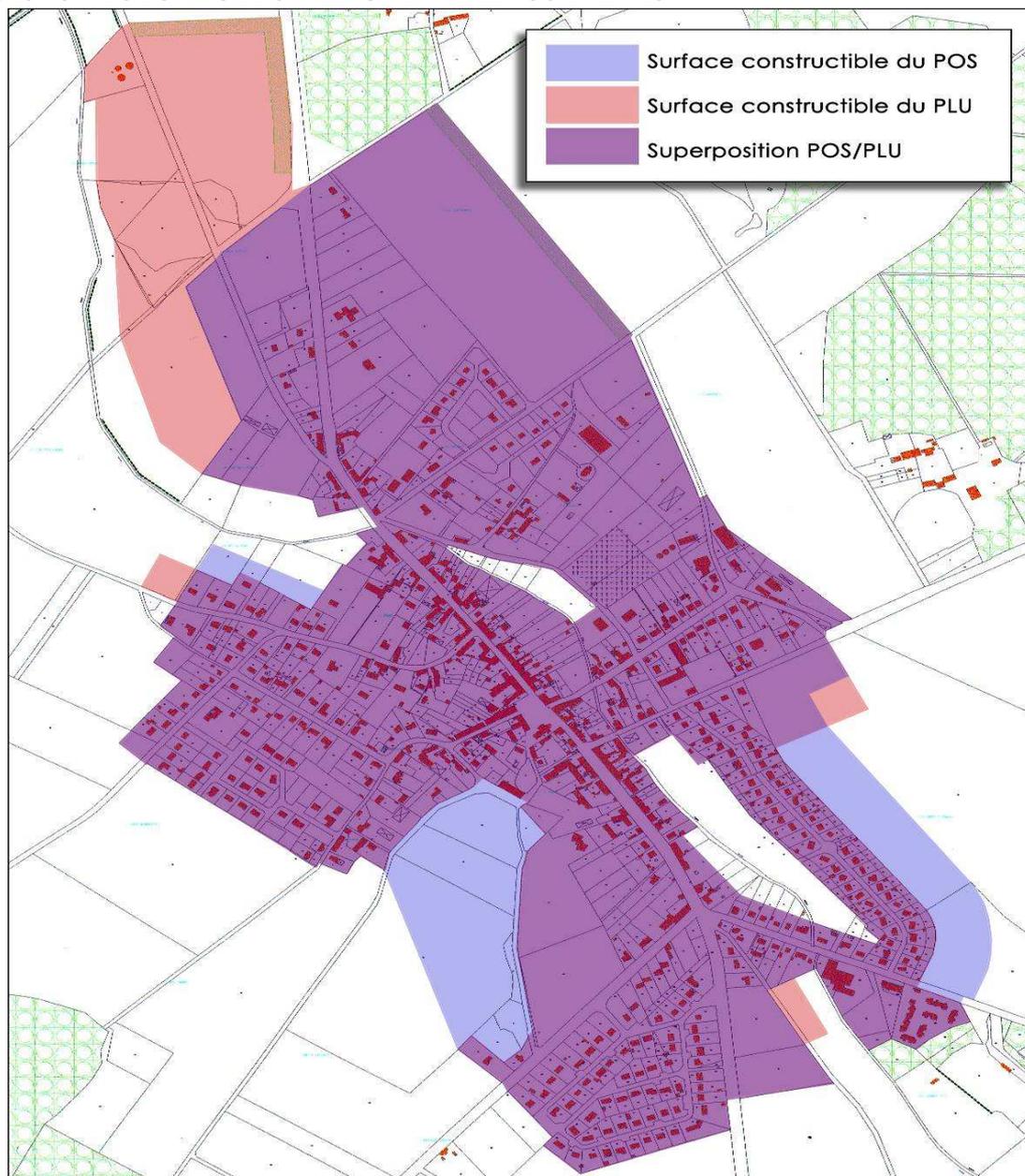
A l'inverse, les surfaces destinées à l'urbanisation future à dominante résidentielle sont en diminution sensible (moins 8,82 ha.), résultat d'une volonté de rééquilibrage des objectifs de développement de la commune, mais également de prise en compte des secteurs soumis au risque naturel d'inondation.

Une croissance modérée du village afin de ne pas déstabiliser ses équilibres est souhaitée. Cela se traduit par une évolution raisonnable de la construction sur Levet qui serait au maximum de 10 à 15 logements par an.

Le basculement de près de 1 100 hectares de la zone agricole vers la zone naturelle procède quant à lui de l'affirmation des qualités paysagères des secteurs boisés du sud-ouest du territoire communal et de leurs abords et la volonté de les protéger de la banalisation qui s'est imposée au nord.



#### EVOLUTION DU ZONAGE DU VILLAGE ENTRE LE POS ET LE PLU



## CONCLUSION

Au cours du dernier quart du 20<sup>e</sup> siècle et jusqu'à aujourd'hui, la commune de LEVET a connu une progression de son patrimoine de résidences principales de près de 72 %, représentant une consommation foncière d'une trentaine d'hectares.

Le Plan d'Occupation des Sols de 1986, a permis d'accompagner ce développement et de le contenir dans des limites d'équilibre. Cependant, il est significatif de constater que cette progression s'est opérée uniquement dans les zones urbaines définies par le POS, mais qu'aucune de zones de développement prévues (zone NA) n'a connu le moindre début d'engagement opérationnel.

Mais à présent, les possibilités de croissance diffuse et plus encore les possibilités d'opération groupées sont en voie d'épuisement aussi bien dans le village que sur les hameaux et ne pourraient plus soutenir l'objectif de développement communal définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce développement ne sera donc possible dorénavant que par la conquête du foncier nouveau ouvert par le PLU et surtout, par de nouveaux engagements d'aménagement et de viabilisation. Ceux-ci relèveront nécessairement d'actions concertées à l'intérieur des zones AU, que ces actions soient d'initiative publique ou privée.

Bien entendu, la collectivité devra contrôler la mise en œuvre des objectifs de développement et devra notamment s'assurer d'une progressivité de l'évolution urbaine compatible avec ces capacités à engager parallèlement l'évolution des structures collectives. Cette préoccupation s'exprime en particulier dans le phasage assigné aux zones AU, impliquant que chaque nouvelle étape de développement urbain s'accompagne d'une réflexion nouvelle, au travers d'une modification ou révision du PLU.

Le PLU s'impose à présent par sa dimension réglementaire et par sa dimension prospective. Avec son élaboration, la commune affirme et donne à connaître ses options d'aménagement et de développement durable qui concernent tous les aspects de la vie communale, aussi bien pour les conditions de croissance du village que pour les mesures de sauvegarde du caractère rural des hameaux, de protection du patrimoine naturel et de l'activité agricole. Il s'agit d'un engagement formel écrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, auquel le zonage et le règlement du PLU fournissent le cadre général.

