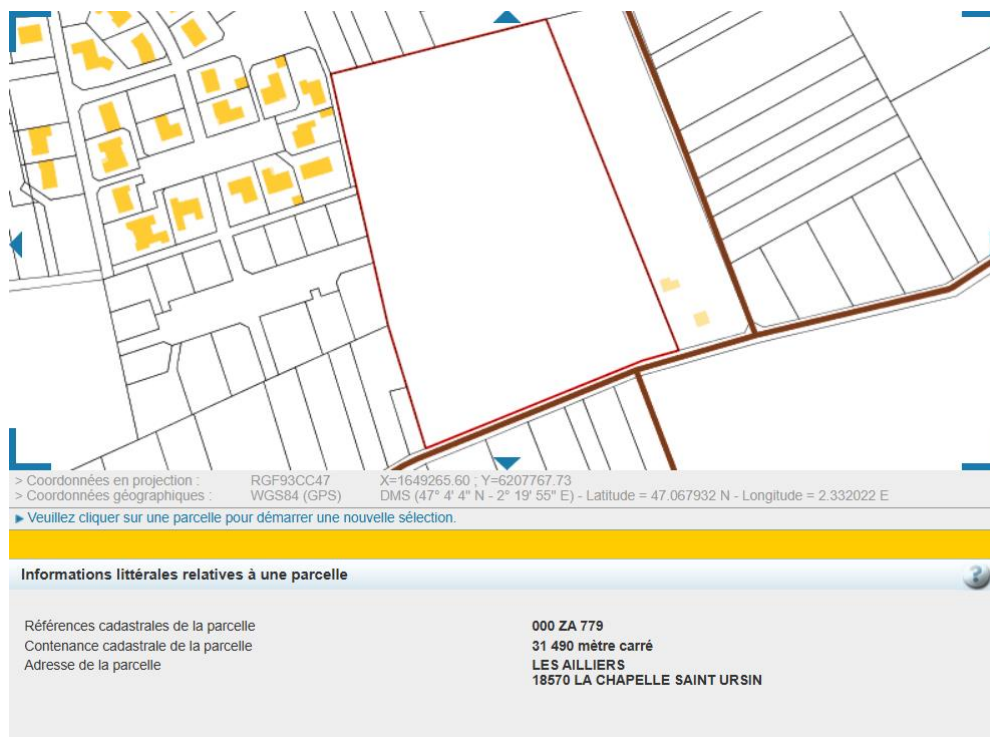


## I) CARACTERISATION DU SITE ETUDIE

### a) IDENTIFICATION DE LA PARCELLE CADASTRALE OBJET DE L'ETUDE



### b) LOCALISATION SUR PLAN IGN (NB : fond de plan obsolète : la vacuité observable à l'ouest de la parcelle étudiée a été comblée par l'urbanisation et il existe aujourd'hui une continuité urbaine qui permet le raccordement technique du projet)



c) MATERIALISATION DE LA PARCELLE EN VUE AERIENNE SUR FOND DE PLAN ENRICHI DES DONNES ROUTIERES



- d) PHOTOGRAPHIES DU SITE DATEES DE SEPTEMBRE 2024 (pièce PA6 extraite du dossier de permis d'Aménager)

COMMUNE DE LA CHAPELLE SAINT URSIN  
*Les Hauts de la Chapelle III*



PHOTOGRAPHIES PROCHES

PA6a (Depuis l'Est sur l'entrée du lotissement) :

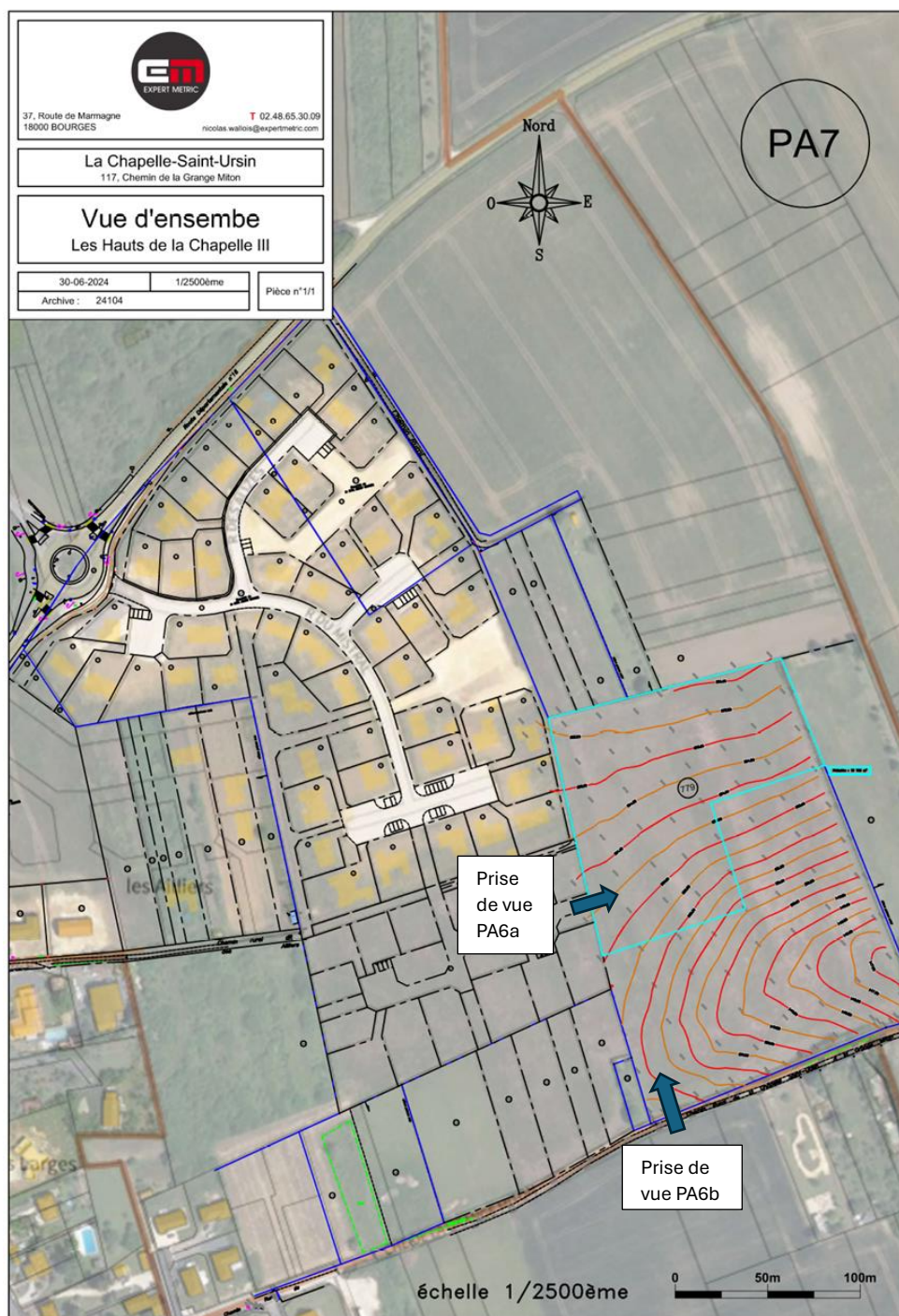


PA6b (Depuis le Sud chemin de la Grange Miton) :



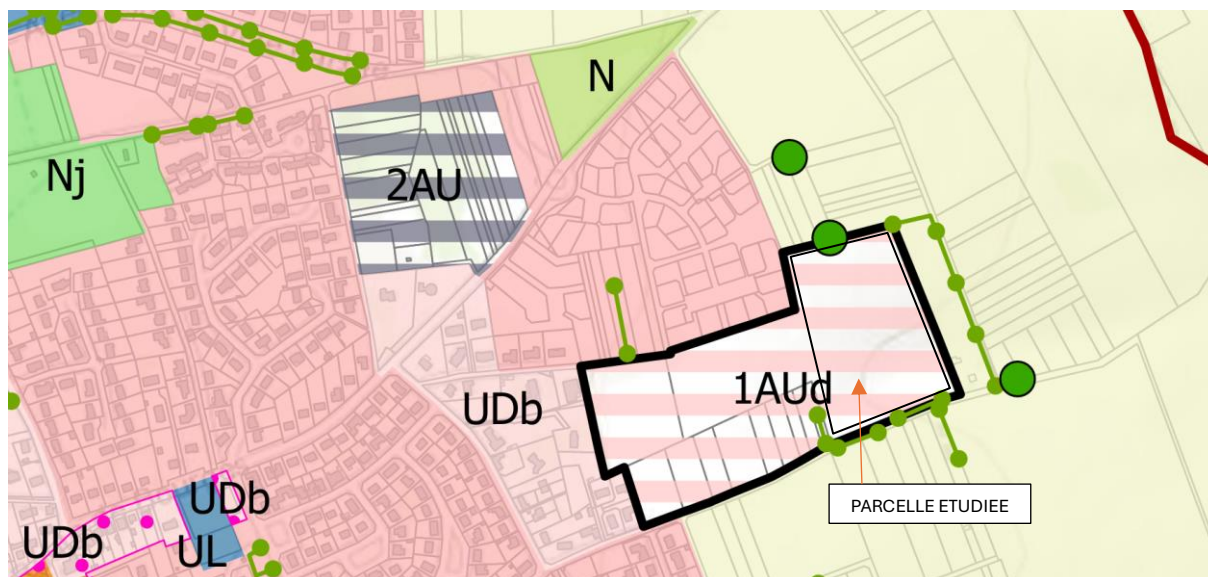
PA6-24104

e) PLAN D'ENSEMBLE LOCALISANT LES PRISES DE VUE (pièce PA7 extraite du Permis d'Aménager)



## II) ASPECTS REGLEMENTAIRES

a) EXTRAIT DES PIECES GRAPHIQUES DU PLUI APPROUVE LE 8 AVRIL 2022



### LEGENDE DES ZONAGES

#### Zonages

- A - Agricole
- Ap - Agricole protégée
- As - Agricole solaire
- N - Naturelle
- Nj - Naturelle-Jardins
- Np - Naturelle-Protégée
- Nc - Naturelle-Carières
- NLn - Énergie
- UAa - Centre-Ville
- UAb - Centre-Bourg
- UB - Habitat dense/Centre périphérie
- UC - Résidences d'habitat collectif
- UDa - Habitat individuel
- UDb - Habitat individuel
- UEa,b,c - Economique
- UL - Equipements
- ULn - Énergie
- UN - Habitat isolé - Hameaux
- 1AUd - Urbanisation future (habitat/mixte)
- 1AUe - Urbanisation future (économique)
- 1AUL - Urbanisation future (équipements)
- 1AUT - Urbanisation future (touristique)
- 1AUZ - Urbanisation future (ZAC)
- 2AU - Urbanisation future moyen terme

b) EXTRAIT DU PADD (p9) ANNEXE AU PLUI - Les points d'objectifs visés par le projet apparaissent surlignés en orange

### III. Renforcer une attractivité résidentielle complète (logements, équipements, commerces et mobilités durables)



#### 1. Conforter la reprise démographique du territoire

- ➔ Viser une légère augmentation du taux de croissance moyen, soit + 0,28 % par an, en répondant aux besoins d'une population d'au moins 100 000 habitants à l'horizon 2030.
- ➔ Viser une croissance démographique équilibrée sur l'ensemble du territoire, en prenant en compte la typologie des communes :
  - En confortant le poids de la ville-centre de Bourges, son rayonnement et sa dynamique sur l'ensemble du territoire intercommunal ;
  - En renforçant le poids de l'agglomération et ses capacités de développement, notamment dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun et à proximité des équipements et services ;
  - En accompagnant le développement adapté des pôles de proximité, au regard de leur armature de commerces de proximité et de services (transports en commun notamment) ;
  - En confortant la vitalité démographique des pôles de proximité et des communes rurales.
- ➔ Accompagner l'objectif démographique du territoire par l'augmentation du parc de logements d'environ 3 300 logements à l'horizon 2030 à l'échelle du territoire (hors renouvellement urbain et remise sur le marché de logements vacants). Environ 85 % sont à produire sur le pôle aggloméré.
- ➔ Répondre aux parcours résidentiels des habitants par des logements diversifiés.
- ➔ Prendre en compte les équilibres intergénérationnels des communes, notamment :
  - la poursuite des tendances au vieillissement et à la diminution de la taille moyenne des ménages (jeunes ménages, personnes seules, familles monoparentales...),
  - l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire.

#### 2. Favoriser une production de logements par la reconquête des centres-villes et centres-bourgs

- ➔ Favoriser une politique de l'habitat adaptée aux besoins du territoire, en particulier :
  - Contribuer à l'amélioration et au renouvellement du bâti en cœur des villes et des bourgs ;
  - Accompagner la remise sur le marché de logements vacants (objectif minimum moyen de 55 logements/ an sur la période 2018-2030).
  - Donner la priorité au traitement des secteurs urbains en déshérence ou des friches situées dans les enveloppes urbanisées.
  - Préserver les centralités de quartiers dans les communes du pôle aggloméré, afin de faciliter des trajets de proximité favorables à la marche et au vélo.

