

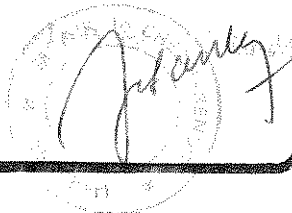
**D.D.E. 18 s.u.**

ARRETE LE : 30/01/1986

PUBLIE LE : 26/06/1986

APPROUVE LE:

15 JANV. 1987



**PLAN D'OCCUPATION DES SOLS**  
**Commune de :**

**CHEZAL ~ BENOIT**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

document n°

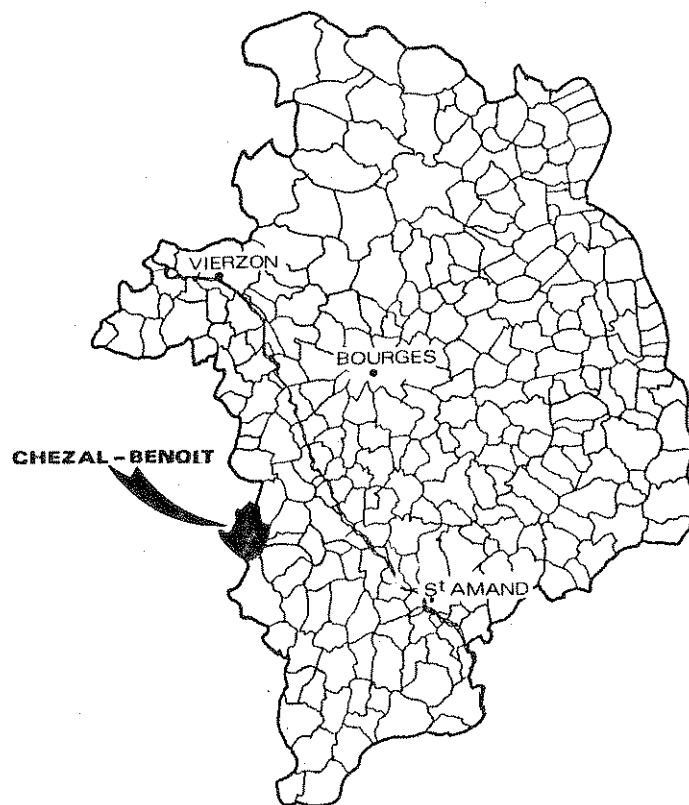
**1**

## I - LES GRANDES ORIENTATIONS

---

### A - Les données de base

La commune de CHEZAL BENOIT est située aux confins des départements du CHER et de l'INDRE, et s'étend sur une superficie de 4646 hectares



### I - Eléments quantitatifs

#### a) la population

##### 1° Evolution de la population

Année	Population municipale	Population comptée à part	Population totale
1962	844	592	1 436
1968	884	642	1 526
1975	872	575	1 447
1982	761	554	1 315

Après avoir atteint un maximum en 1968, la population totale diminue régulièrement depuis. Cette diminution affecte essentiellement la population municipale entre les deux derniers recensements.

## 2° Variation de la population municipale (en % par an)

	Variation annuelle	Solde naturel	Solde migratoire
1954 - 62	+ 1,90	+ 0,20	+ 1,70
1962 - 68	+ 0,78	+ 0,45	+ 0,33
1968 - 75	- 0,20	- 0,51	+ 0,31
1975 - 82	- 1,92	- 1,30	- 0,62

Depuis 1975, la diminution de population s'est accélérée en raison d'un déficit migratoire qui a induit un vieillissement sensible de la population et aggravé le déficit naturel.

## 3° Répartition par tranches d'âges en 1982

0 - 19 ans	14,7 %
20 - 64 ans	61,9 %
+ 64 ans	23,4 %

La population de CHEZAL BENOIT est relativement âgée, elle se compose, en effet, de plus de 23 % de personnes âgées de plus de 64 ans contre moins de 15 % de jeunes de moins de 20 ans.

### b) l'emploi

En 1982, la population des actifs ayant un emploi est de 344 personnes, soit un taux d'activité de 45 % (pour la population municipale) supérieur au taux d'activité du département.

Les actifs agricoles ne représentent que 11,6 % de la population active.

Les principaux employeurs de la commune sont en premier lieu l'hôpital psychiatrique et à un degré moindre l'atelier de confection MACOBER.

Le nombre des activités artisanales s'exerçant dans la commune est passé de 5 en 1970 à 10 en 1985.

Aujourd'hui, il existe :

- deux boucheries
- deux Boulangeries Pâtisseries
- un artisan maçon
- un artisan plombier
- un artisan Peintre-Platrier
- un mécanicien autos
- une couturière
- un coiffeur mixte

c) Evolution de la construction

Nombre de logements autorisés depuis 1975 :

1975	76	77	78	79	80	81	82	83	84
2	4	8	3	3	3	4	6	3	3

Le rythme de construction est relativement faible, en moyenne 4 logements par an au cours des 10 dernières années.

II - Eléments qualitatifs

a) caractère du cadre régional

1° Situation

CHEZAL BENOIT est éloignée des principales villes du département, BOURGES est à 40 km et Saint Amand Montrond à 37 km.

Le chef lieu de canton, Lignièrès, est à 10 km.

La commune est située dans la région naturelle champagne Berrichonne, à la limite du Boischaut.

2° Zone d'attraction

Bien que rattachée administrativement au canton de Lignièrès et à l'arrondissement de Saint Amand Montrond, le principal pôle d'attraction de la commune est la ville d'Issoudun située à 18 km dans le département de l'Indre.

Cette observation vaut pour le commerce, mais également pour la fréquentation des établissements scolaires. En effet, à partir de l'enseignement secondaire, les élèves de CHEZAL BENOIT poursuivent leur scolarité dans les établissements d'Issoudun pour des raisons de proximité et de facilité de transport.

b) caractère du territoire communal

1° l'espace naturel

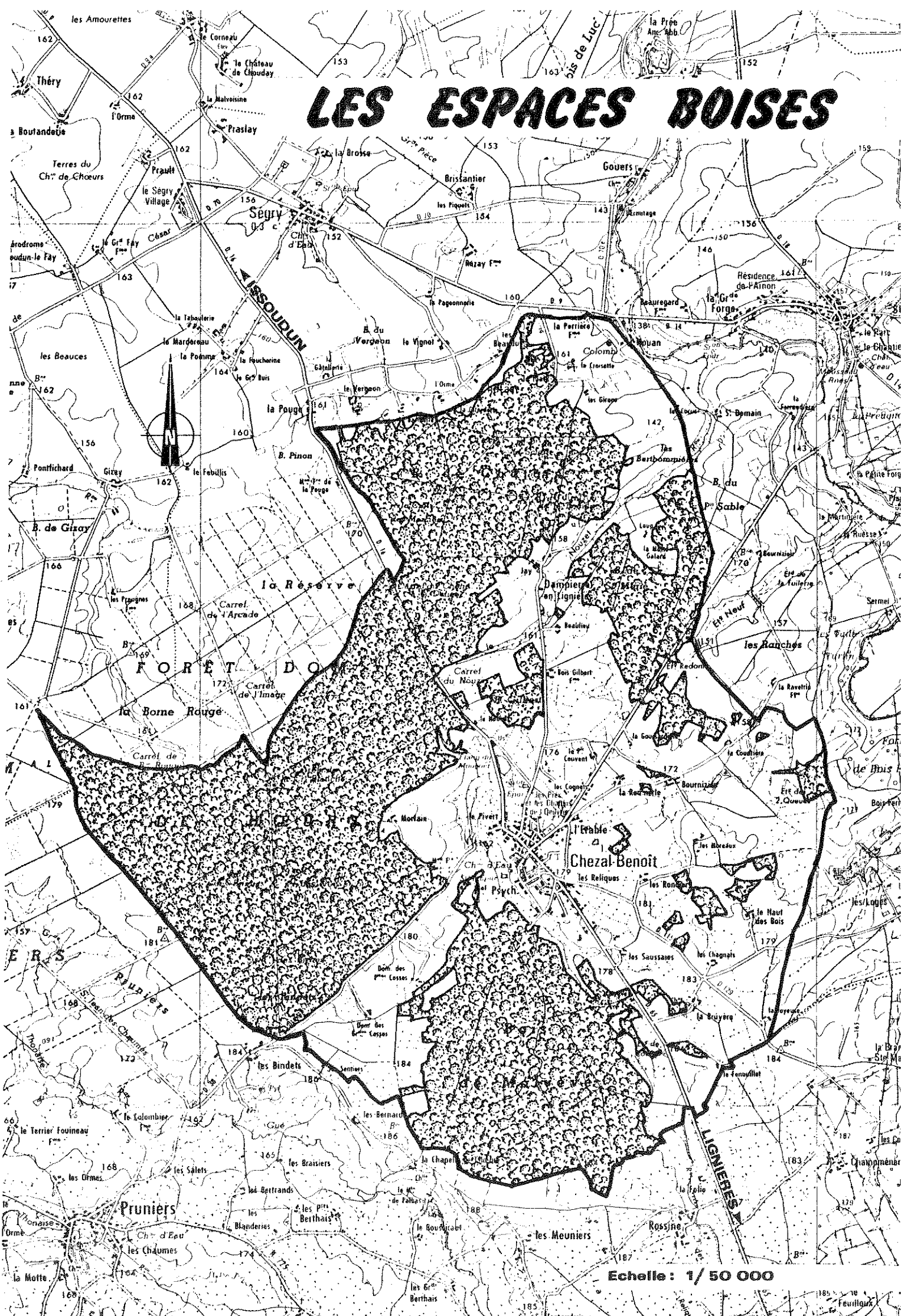
Les espaces boisés sont très importants, ils couvrent plus de 55 % du territoire de la commune, environ 2500 hectares. Ils se composent principalement du bois de Chatain au nord, de la forêt domaniale de Choeurs à l'ouest et du bois de Malvèze au sud. Le reste du territoire est constitué de terres agricoles essentiellement consacrées aux cultures.

2° le bâti

Les constructions sont, pour la majorité d'entre elles, situées relativement près du bourg. Celui-ci s'étend le long de la route de Lignièrès à Issoudun (CD n° 65).

L'hôpital psychiatrique installé pour partie dans les bâtiments d'une ancienne abbaye est pratiquement intégré au bourg.

# LES ESPACES BOISES



Echelle : 1/50 000

Les constructions nouvelles se sont développées le long des voies existantes, principalement le long de la route de Lignières (CD n° 65) et de la route de Mareuil (CD n° 18).

Un lotissement de 58 lots a été autorisé en 1967, en contiguïté avec le bourg.

### 3° les équipements et services publics

#### Voirie :

La commune est traversée par plusieurs chemins départementaux dont le plus important est le CD n° 65 qui permet la liaison entre Lignières et le Département de l'Indre en direction d'Issoudun. Toutefois, cette liaison reste secondaire sur le plan départemental.

La voirie communale n'est pas très développée, mais est en bon état.

#### Eau potable :

La distribution en eau potable est assurée par un réseau exploité en régie par la commune. Ce réseau est alimenté par le captage et le réservoir de l'hôpital psychiatrique.

#### Assainissement :

La plupart des constructions de l'agglomération sont raccordées au réseau d'assainissement collectif de type unitaire. Les effluents sont traités dans une station d'épuration située à la sortie de l'agglomération le long de la V.C. N° 2 (route de Dampierre en Lignières).

#### Electricité :

L'électricité est distribuée normalement. La commune n'est pas traversée par des couloirs de lignes à haute tension.

#### Ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères est assurée par le Syndicat Intercommunal de ramassage et d'incinération d'Issoudun. Ces ordures sont éliminées dans une usine d'incinération située à Issoudun.

#### Services publics :

La commune est équipée d'une salle des fêtes et d'un terrain de sport. Le cimetière est suffisant pour les années à venir.

L'enseignement primaire est assuré à CHEZAL BENOIT.

Pour le secondaire, les élèves fréquentent les établissements d'Issoudun.

### c) contraintes préexistantes ou attendues

#### 1° contraintes préexistantes :

Les principales contraintes existantes sur la commune de CHEZAL BENOIT sont :

- l'importance des espaces boisés et la nécessité de les protéger,
- l'église abbatiale Saint Pierre, située dans l'enceinte de l'hôpital psychiatrique et classée monument historique au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée.  
Le périmètre de protection de ce monument englobe une partie importante des parties urbanisées ou à urbaniser de la commune.

Les autres servitudes d'utilité publique sont peu contraignantes.

## 2° Contraintes attendues :

Les seules contraintes attendues sont les servitudes relatives aux transmissions radioélectriques : liaison Clermont-Ferrand - Orléans et station de Pruniers.

Ces servitudes ne sont pas de nature à modifier le développement actuel de la commune.

## III - Les problèmes à résoudre

Bien que confrontée à un rythme de construction relativement faible, la commune doit offrir des terrains constructibles afin de répondre à la demande, tout en évitant le développement de l'urbanisation linéaire.

Le P.O.S. est également l'occasion de rechercher une solution aux problèmes d'artisans installés au centre du bourg qui ne peuvent plus exercer normalement leur activité.

## B - Hypothèses et objectifs d'aménagement

L'objectif principal du P.O.S. est d'organiser le développement de la commune en évitant l'urbanisation dispersée et linéaire qui induit des coûts d'équipement élevés pour la commune, et qui peut dans certains cas compromettre l'activité agricole.

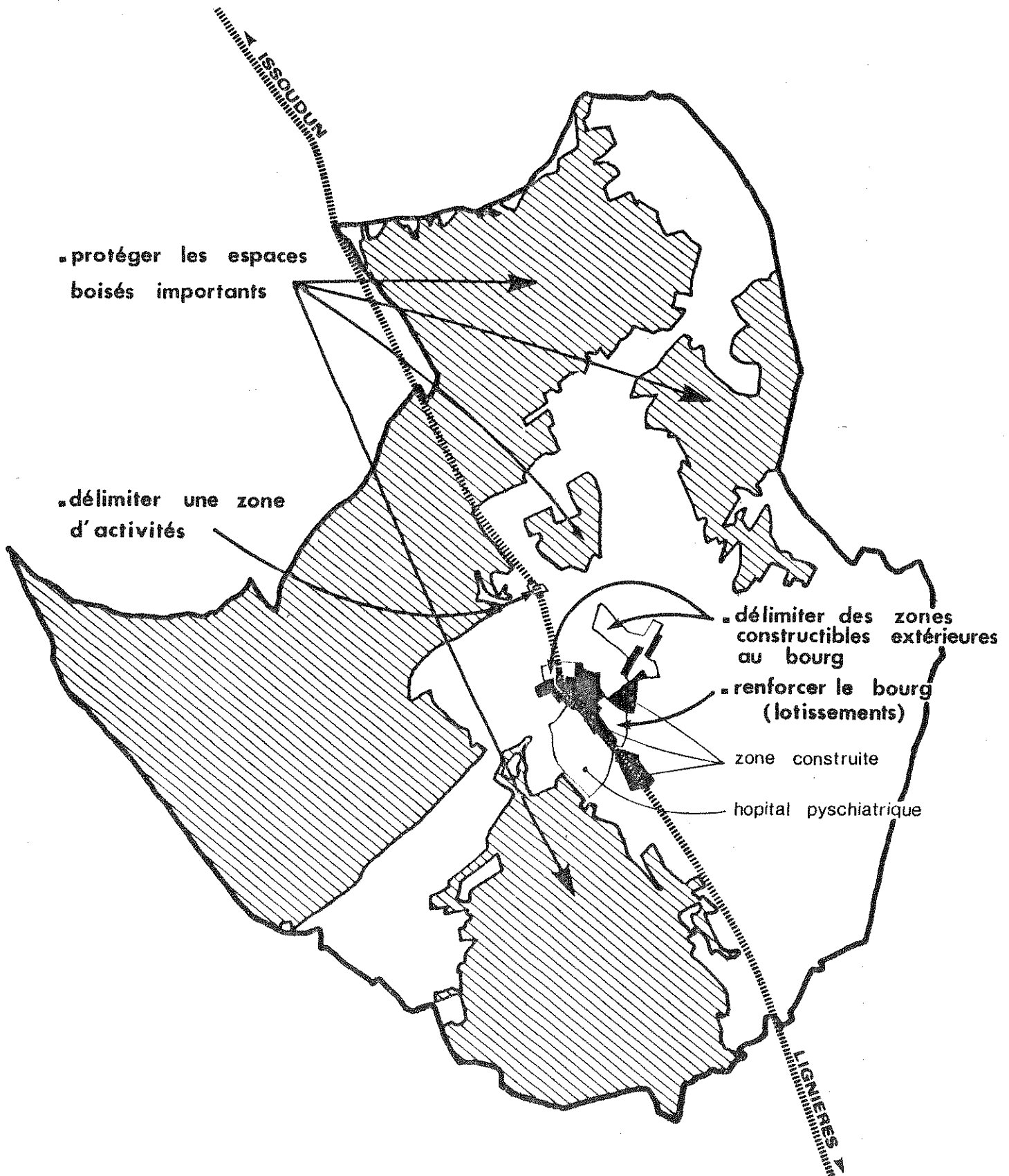
La commune souhaite également favoriser l'implantation de constructions dans les espaces délaissés autour du bourg et trouver des terrains en dehors des parties agglomérées pour l'installation des artisans locaux.

Ces objectifs peuvent se traduire au P.O.S. par :

- un renforcement du bourg, sous forme de lotissement,
- la délimitation de zones constructibles en dehors du bourg, dans des espaces déjà plus ou moins bâtis, afin de répondre à une demande toujours existante en milieu rural,
- la délimitation d'une zone d'activités extérieure au bourg.

Le P.O.S. devra également préserver les espaces boisés importants.

# LES OBJECTIFS





## II - JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

---

### A - Le Zonage

Le territoire de la commune de CHEZAL BENOIT a été divisé en zones urbaines constructibles, desservies par les équipements et en zones naturelles plus ou moins protégées.

#### I - Les zones urbaines

##### a) Zone UD

La zone UD délimite le bourg et ses abords en voie d'urbanisation. Les terrains de cette zone sont raccordables au réseau d'assainissement collectif.

La zone UD englobe également les terrains de l'hôpital psychiatrique afin de permettre l'aménagement et l'extension de cet établissement qui représente la principale source d'activité de la commune.

Toutefois, le parc situé au bord de la route de Lignières a été inscrit en espace boisé classé afin d'assurer sa conservation.

La construction à l'alignement est imposée le long d'une partie de la Grande Rue afin de préserver les alignements existants.

##### b) Zone UE

La zone UE est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Elle est située à environ 1 km à l'ouest du bourg le long de la route d'Issoudun. Elle englobe les terrains des ateliers de confection MACOBER.

Cette situation le long d'une des voies les plus empruntées par les habitants de la commune devrait assurer aux artisans appelés à s'y installer, notamment le garagiste, une fréquentation identique à celle qu'ils connaissent actuellement, tout en leur permettant d'exercer normalement leur activité à l'écart des zones d'habitation.

Cette zone ne nécessite pas d'investissement particulier en ce qui concerne les équipements d'infrastructure compte tenu de l'existence des réseaux assurant la desserte des établissements MACOBER.

#### II - Les zones naturelles

##### a) Zone NA

La zone NA est une zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation future sous forme de lotissements ou d'opérations groupées à usage d'habitation.

Elle peut être constructible immédiatement, en totalité ou en partie, dans le cas d'un projet comportant un minimum de 5 lots, s'inscrivant dans un plan d'aménagement de l'ensemble de la zone et dont les travaux de viabilité sont pris en charge par le pétitionnaire.

Cette zone NA est située près du bourg, de part et d'autre du terrain de sport, à proximité immédiate des zones bâties. Cet emplacement a été choisi, d'une part pour équilibrer l'implantation des constructions autour du bourg, et d'autre part parce que ces terrains pourront être raccordés au réseau d'assainissement collectif.

Pour cette zone, il a été fixé un COS de 0,30 afin de conserver la densité du lotissement existant.

Les autres règles de construction applicables sont pratiquement celles de la zone UD.

b) Zone NB

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure. Elle délimite des secteurs extérieurs au bourg plus ou moins construits, et une partie du hameau de Nouan qui s'étend également sur le territoire de la commune de Mareuil sur Arnon.

Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Les lotissements y sont autorisés afin de permettre la division des grandes parcelles. Toutefois, dans cette zone les terrains devront avoir une superficie minimale de 1 500 m<sup>2</sup> pour être constructibles.

c) Zone NC

La zone NC est une zone réservée à l'activité agricole, elle couvre l'espace naturel de la commune à l'exception des massifs boisés importants.

Les constructions existantes dans cette zone sont essentiellement des bâtiments d'exploitation agricole.

Cette zone comporte un secteur NC a situé à l'Est du bourg qui couvre les terrains d'un lotissement jardins.

Sur ces terrains existent déjà des abris de jardin plus ou moins importants et des garages ; le règlement de ce secteur autorise la construction de garages dans la limite d'une superficie de 30 m<sup>2</sup>, et de petits entrepôts (100 m<sup>2</sup>) liés à une activité artisanale ou commerciale.

Dans le reste de la zone, seules les constructions liées à l'activité agricole ou à des équipements sportifs ou de loisirs sont autorisées.

d) Zone ND

La zone ND est une zone de protection des espaces boisés.

Elle couvre l'ensemble des espaces boisés importants de la commune. C'est la zone la plus vaste de la commune.

Seules les constructions liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation forestière y sont autorisées.

III - Superficie et capacité des zones modifiée le 15.11.1990

Zone	Superficie	Capacité théorique en logements nouveaux	Population correspondante
UD	47 ha <sup>49</sup> / <sub>60</sub> a	22	66
UE	3 ha 30 a	-	-
NA	6 ha <sup>30</sup> / <sub>41</sub> a	60	180
NB	<del>39</del> ha 50 a Loha	60	180
NC	2 040 ha <sup>50</sup> / <sub>39</sub> a	-	-
NCa	3 ha 80 a	-	-
ND	2 505 ha 50 a	-	-
Total	4 646 ha	142 logements	426 habitants

B - Les équipements prévus au P.O.S.

Il n'est pas prévu d'emplacements réservés pour la réalisation de nouveaux équipements.

C - La prise en compte de l'environnement

La caractéristique dominante de la commune de CHEZAL BENOIT est l'importance des espaces boisés ; leur protection est assurée dans le cadre du P.O.S. par la délimitation d'une zone ND qui couvre plus de la moitié du territoire de la commune.

Cette zone est totalement inconstructible à l'exception des constructions liées à l'exploitation de l'activité forestière.

Le parc de l'hôpital psychiatrique, situé dans la zone constructible du bourg a été inscrit en espace boisé classé afin d'assurer sa conservation. Les zones constructibles ont été regroupées autour du bourg afin de limiter la dispersion de l'habitat dans l'espace agricole, et dans des secteurs où la présence de constructions existantes ne justifiait plus une protection stricte.

En zone UD, la préservation de certains alignements de la Grande Rue est assurée par l'obligation de construire à l'alignement de la voie.

Les sites archéologiques :

A la demande de la Direction Régionale des Antiquités Historiques du Centre, les sites connus sur la commune de CHEZAL BENOIT ont été répertoriés et reportés au plan de zonage.

Conformément aux dispositions de l'article R 111.3.2. du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### III - MISE EN OEUVRE DU PLAN

---

Le plan d'occupation des sols ne résout pas tous les problèmes. Il encadre une évolution spontanée, il en dirige la localisation, mais il a certaines implications et la réussite de la politique d'aménagement qu'il représente peut appeler des actions complémentaires.

Les implications du plan d'occupation des sols sont essentiellement d'ordre financier pour la commune. Elles concernent principalement le renforcement de certaines parties du réseau d'eau potable afin d'assurer à terme une desserte suffisante des zones constructibles.

Enfin, les terrains du lotissement communal autorisé en 1967 étant pratiquement tous vendus, la commune devra réaliser un nouveau lotissement sur une partie de la zone NA, si elle veut pouvoir proposer des terrains constructibles à proximité du bourg.

Le plan d'occupation des sols permet de définir à priori les zones constructibles de demain, et ainsi de programmer les renforcements du réseau d'eau potable rendus nécessaires.