Arrêté le : 10.07.1987

Publié le : 20.05.1988

Approuvé le : 13.01.1989

Huguette Pow

D.D.E. 18

Service Urbanisme

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Commune de :

CERBOIS

RAPPORT DE PRESENTATION

document n° 1

S O M M A I R E

Page

FONDEMENTS ET MODALITES DE L'ETUDE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS 3

I - LES DONNEES DE BASE DE L'ETUDE DU P.O.S. 5

1- LA SITUATION GEOGRAPHIQUE 7

2- LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE 10

A - L'évolution de la population totale sur la longue durée (1851-1982) 10
B - L'évolution démographique récente (1962 - 1982) 11

3 - LA POPULATION ACTIVE - LES MIGRATIONS ALTERNANTES - L'EMPLOI 13

A - La population active 13
B - Les migrations alternantes 13
C - Les emplois 13

4 - LA REPARTITION DE LA POPULATION - LA FONCTION RESIDENTIELLE ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS..... 14

A - Le bourg et les écarts 14
B - L'évolution du nombre des résidences de 1968 à 1982 15
C - Les constructions à usage d'habitation autorisées de 1975 à 1986 ... 15
D - Les équipements publics 15

5 - LES TRAITS DOMINANTS DE L'ENVIRONNEMENT..... 16

A - Le milieu naturel et l'espace agricole 16
B - Le cadre bâti et son évolution 18

II - LES OBJECTIFS DU P.O.S. ET LES DISPOSITIONS ADOPTEES 19

1 - LES OBJECTIFS 21

A - La synthèse et les implications des données de base 21
B - L'extension des zones urbanisées 21
C - La protection et la mise en valeur des espaces naturels 21

2 - LES DISPOSITIONS ARRETEES..... 21

A - Le zonage et le règlement d'urbanisme 21
B - Les autres dispositions 24

3 - LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT 24

CONCLUSION 25

ANNEXE - SUPERFICIES DES ZONES DU P.O.S. 27

FONDEMENTS ET MODALITES DE L'ETUDE DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les progrès de l'urbanisation à la périphérie des agglomérations urbaines ne sont pas sans présenter certains avantages pour les communes rurales concernées dans la mesure, notamment, où la population vivant de l'activité agricole, en constante décroissance, ne suffit plus à y assurer un bon équilibre démographique, économique et social. La baisse démographique est génératrice de la disparition progressive des équipements publics et privés et entraine, à long terme, le dépérissement de la commune ; les effets de l'exode rural, qui s'est exercé sur les campagnes françaises depuis le siècle dernier, sont à cet égard bien connus.

Mais les modalités du développement de l'urbanisation ne peuvent être laissées au hasard, c'est à dire au simple jeu de l'offre et de la demande, sans prendre en compte les localisations, la tendance spontanée en la matière se traduisant, au moins en partie, par une dispersion des habitations, coûteuse pour la commune qui doit investir dans la réalisation de nouveaux équipements d'infrastructure, et préjudiciable à la sauvegarde de l'espace agricole et des milieux naturels.

Dans cette perspective, les textes relatifs à la décentralisation (1) offraient une alternative : la maîtrise de l'aménagement par la commune elle-même, par l'entremise de ses élus, dans le cadre du plan d'occupation des sols, ou bien le maintien du statu quo avec une gestion de l'urbanisme réglementaire sous l'autorité de l'Etat (1), très restrictive quant aux possibilités de construire en dehors des zones déjà bâties.

Les élus de CERBOIS ont choisi de prendre en charge le devenir de la commune.

*

* *

Le POS de CERBOIS a été prescrit par une délibération du conseil municipal, le 25 novembre 1983.

La procédure d'élaboration du dossier a été mise en oeuvre par un arrêté du maire en date du 4 mai 1984.

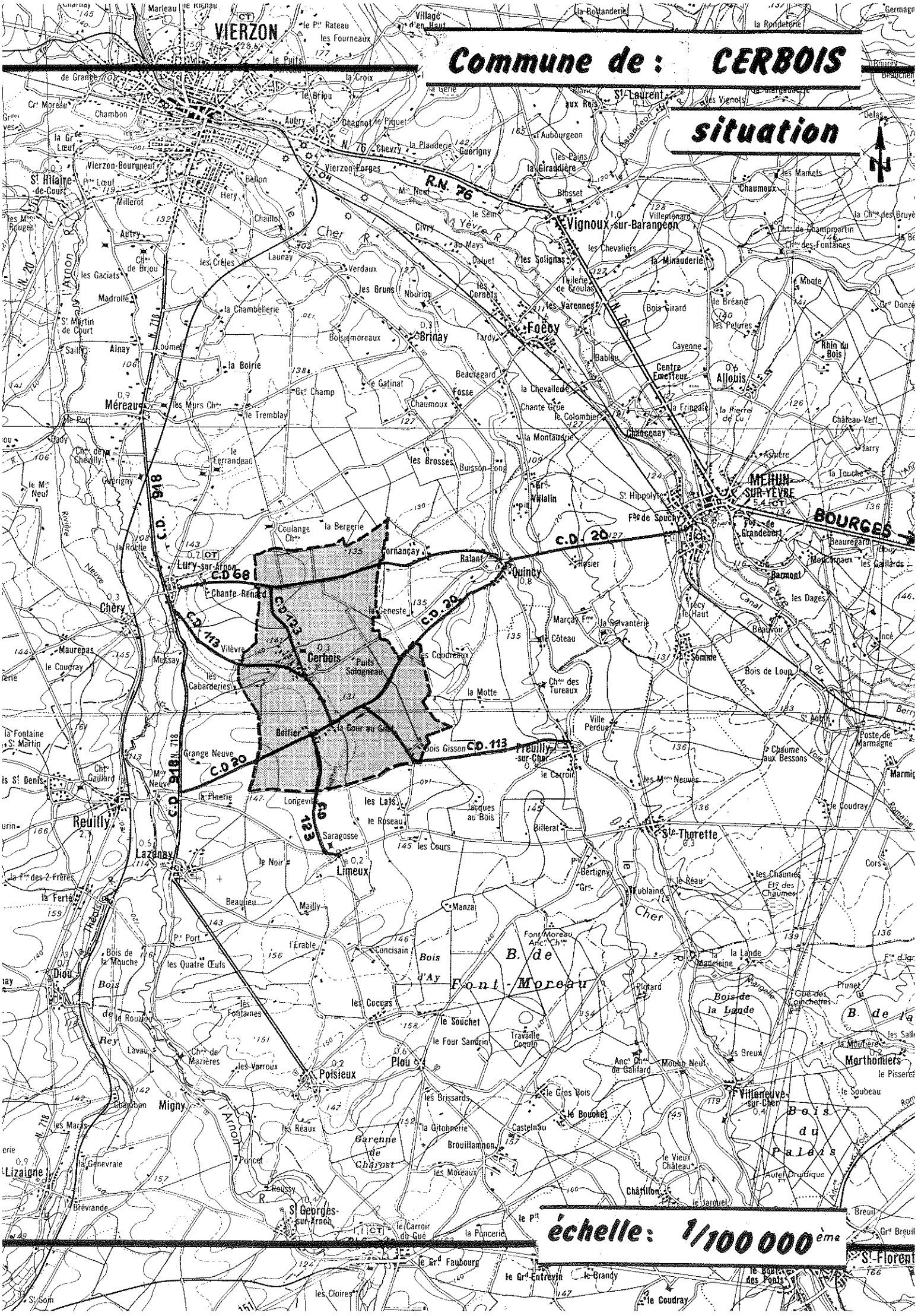
---

(1) Loi 83-8 du 7/01/83, modifiée par la loi 83-663 du 22/07/83, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat.
Décret 83-813 du 9/09/83.

I - LES DONNEES DE BASE DE L'ETUDE DU P.O.S.

Commune de : CERBOIS

situation



1- LA SITUATION GEOGRAPHIQUE

CERBOIS est une commune de la Champagne Berrichonne, dans l'interfluve ARNON-CHER à 16 km au Sud de VIERZON.

La commune s'étend sur 1 845 hectares ; sa population était de 253 habitants au recensement de 1982. Elle fait partie du canton de LURY-sur-ARNON (4 327 habitants en 1982), dans l'arrondissement de VIERZON.

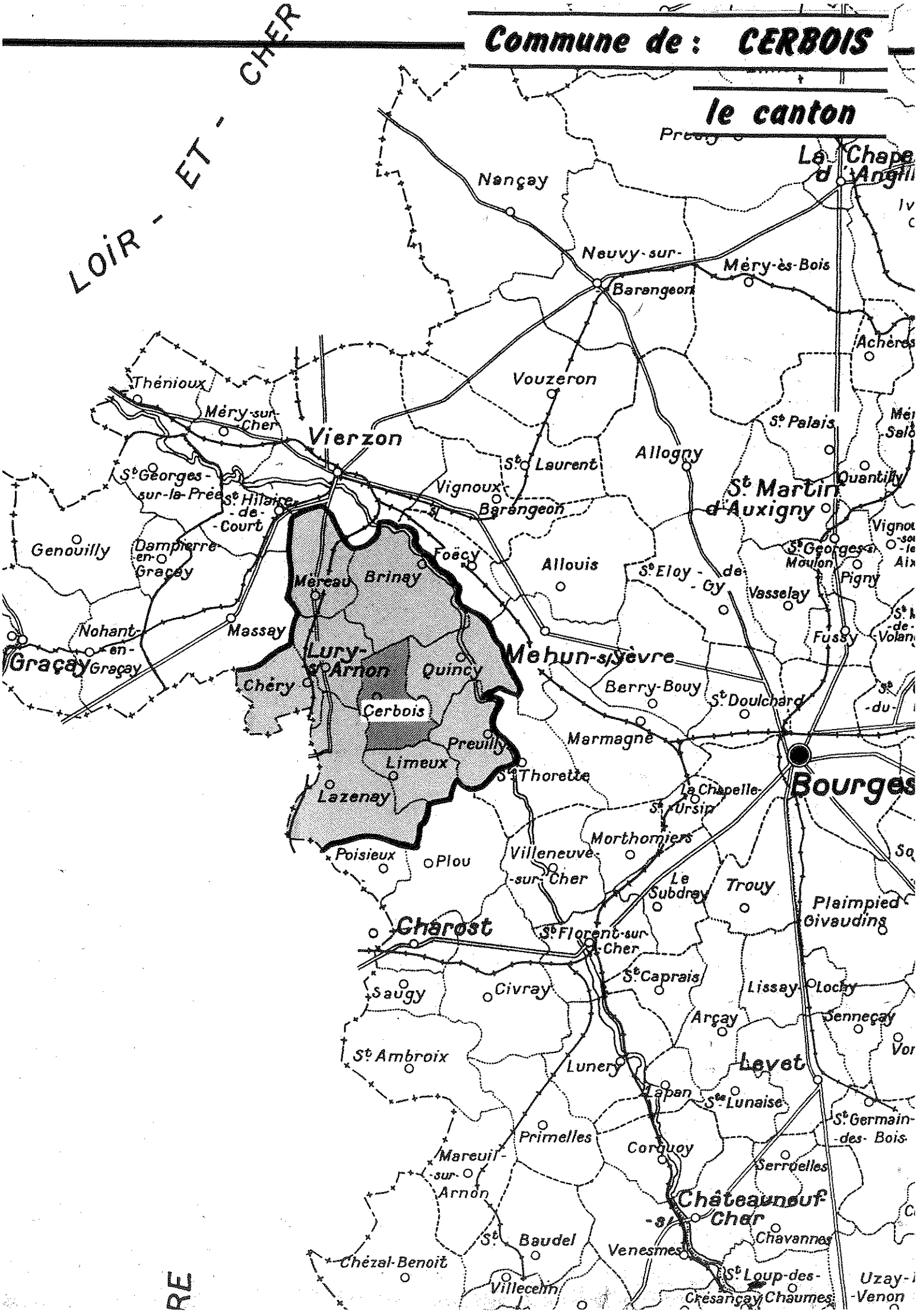
La partie agglomérée se situe à la latitude moyenne et légèrement à l'Ouest par rapport au centre du territoire communal.

La commune est traversée par plusieurs chemins départementaux (cf plan de situation).

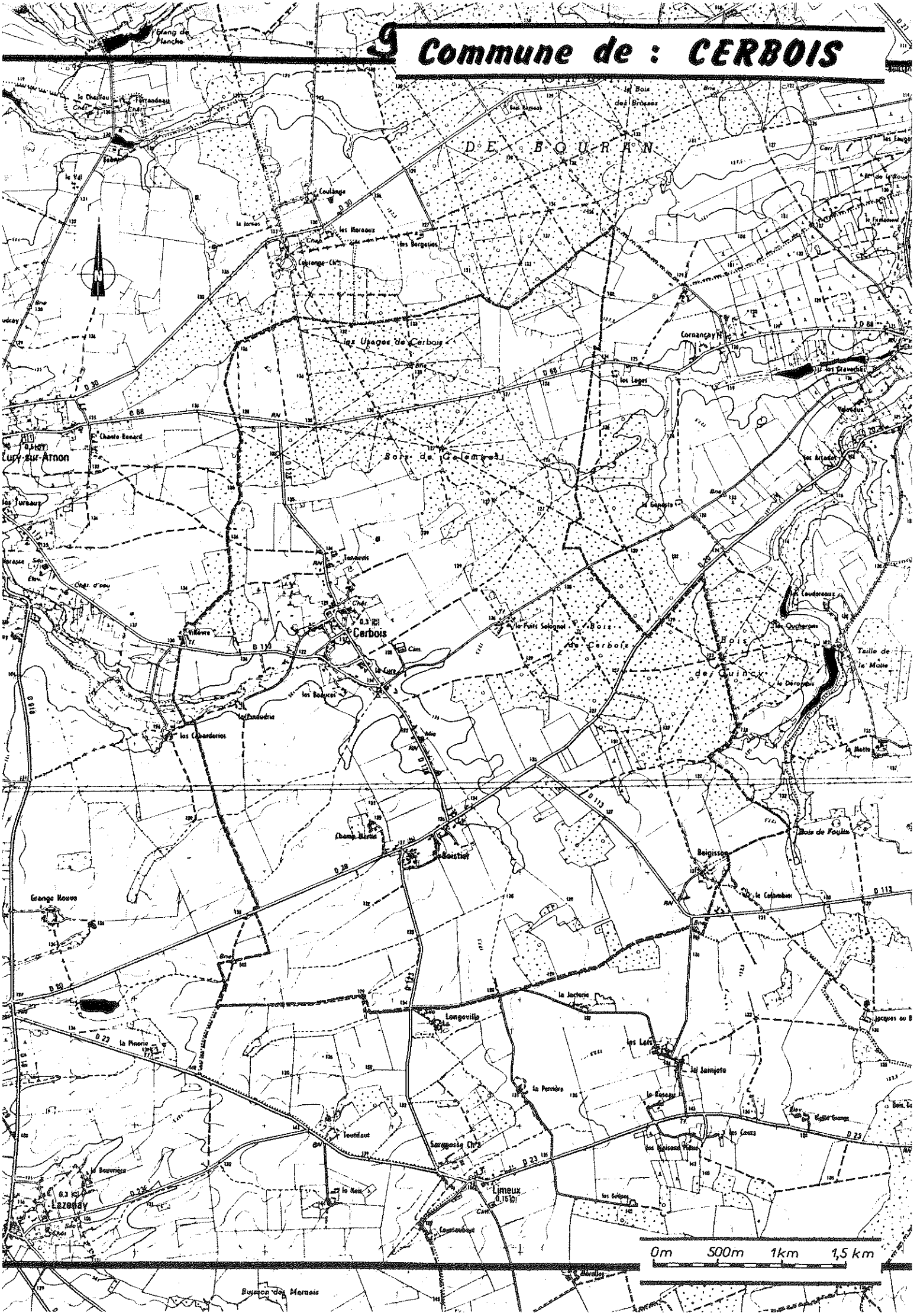
*
* *

Commune de : CERBOIS

le canton

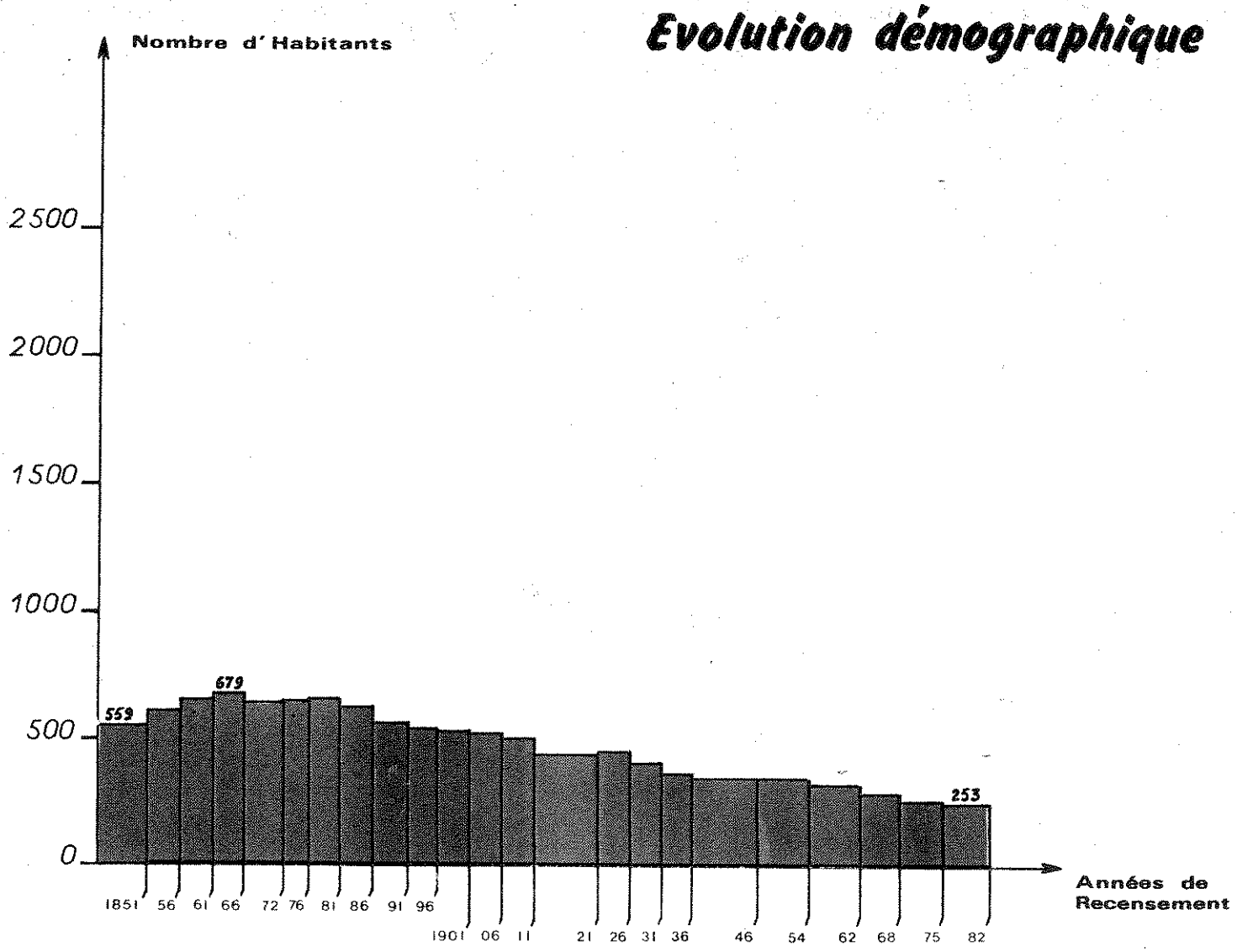


9 Commune de : CERBOIS



2- LA SITUATION DEMOGRAPHIQUE

A - L'évolution de la population totale sur la longue durée (1851-1982)



La commune de CERBOIS, qui comptait 559 habitants en 1851, a atteint son maximum de population au recensement de 1866 avec 679 habitants. Ensuite, la population a diminué progressivement, n'atteignant plus de 253 habitants au recensement de 1982.

B - L'évolution démographique récente (1962 - 1982)

a) Les dénombrements :

	en 1962	en 1968	en 1975	en 1982
Population totale	314	296	264	253

Variation	1962-1968	1968-1975	1975-1982
totale	- 18	- 32	- 11
en % par an	- 1,0	- 1,6	- 0,6

b) Les mouvements naturel et migratoire :

- Taux de variation annuel dû au mouvement naturel (en %)

1962-1968	1968-1975	1975-1982
+ 0,65	- 0,46	- 0,93

- Taux de variation annuel dû au solde migratoire (en %)

1962-1968	1968-1975	1975-1982
- 1,64	- 1,17	+ 0,33

Depuis 1962, les rôles respectifs des mouvements naturel et migratoire dans l'évolution globale de la population, se sont inversés :

- bilan national positif de 1962 à 1968, puis négatif depuis lors, avec une nette accentuation de 1975 à 1982.

- solde migratoire négatif de 1962 à 1975 puis stabilité depuis lors.

Depuis 1975 l'exode a été stoppé et l'on voit s'amorcer le développement d'une fonction résidentielle dans une commune qui était jusqu'alors exclusivement agricole.

c) - **La structure par âges**

1982	CERBOIS (1) en %	Communes rurales du Cher (moins de 2000 hab) (1) en %	Département du Cher (1) en %
0-19 ans	25,3	25,6	27,2
20-64 ans	56,9	53,6	55,5
65 ans et plus	17,8	20,8	17,4

(1) Dépouillement exhaustif du recensement général de la population.

Le taux de personnes âgées est sensiblement inférieur à celui de la moyenne des communes rurales, le développement de l'urbanisation a stoppé l'évolution vers le vieillissement. Par contre, la proportion de jeunes reste typiquement celle d'une commune rurale.

3 - LA POPULATION ACTIVE - LES MIGRATIONS ALTERNANTES - l'EMPLOI

A - La population active

Au recensement de 1982, la commune de CERBOIS comptait 115 actifs dont 6 chômeurs déclarés.

Le taux d'activité était de 53,2 % (ce taux était de 41,6 % pour l'ensemble de la population civile française en 1983).

B - Les migrations alternantes (déplacements domicile - travail)

En 1982, sur les 109 actifs ayant un emploi résidant à CERBOIS, 47 (43,1 %) travaillaient dans la commune et 62 (56,9 %) à l'extérieur.

Le nombre d'actifs résidant à l'extérieur et venant travailler à CERBOIS était estimé à une quinzaine. Le nombre d'emplois occupés sur la commune était par conséquent de l'ordre d'une soixantaine et le déficit des emplois par rapport au nombre d'actifs de la commune, était d'environ 50.

La commune la plus attractive du point de vue de l'emploi semble être MEHUN-sur-YEVRE.

C - Les emplois

a) Les actifs et les emplois agricoles :

Le recensement de 1982 n'a pas fait l'objet d'une exploitation de la répartition des actifs par catégorie socio-professionnelle ou par type d'activité économique, sauf en ce qui concerne l'agriculture. Celle-ci constitue la caractéristique essentielle de la commune. Avec 28 emplois sur 109, elle regroupait le quart des actifs au dernier recensement.

Le nombre d'exploitants n'en est pas moins, inévitablement, en constante décroissance, ainsi que le soulignent les recensements généraux de l'agriculture. Ceux-ci mettent également en évidence la réduction progressive du nombre d'exploitants âgés.

- Nombre d'exploitants :

1955	1970	1979
59	35	26

- Age des exploitants :

	1970	1979
Moins de 35 ans	3	3
de 35 à 54 ans	16	14
de 55 à 64 ans	8	2
65 ans et +	8	7

b) - **Les activités non agricoles** :

CERBOIS est une commune essentiellement agricole avec un développement récent de la fonction résidentielle.

Les activités non agricoles y sont peu représentées :

Outre les emplois publics de la mairie et de l'école, qui compte deux classes, la commune comprend une demi douzaine d'artisans exerçant dans la maçonnerie, la plomberie, le chauffage central et l'électricité.

La vente de produits alimentaires est réalisée par des commerçants itinérants.

Pour l'essentiel, la satisfaction des besoins de la commune est assurée par l'équipement commercial de proximité à LURY-sur-ARNON et, dans une moindre mesure, à REUILLY.

Pour les services de niveaux supérieurs, la commune est localisée dans la zone d'attraction de VIERZON.

4 - LA REPARTITION DE LA POPULATION - LA FONCTION RESIDENTIELLE ET LES EQUIPEMENTS PUBLICS

A - Le bourg et les écarts

	POPULATION			
	TOTALE	AGGLOMEREE AU CHEF LIEU	%	EPARSE
1968	296	126	42,5	170
1975	264	127	48.1	137
1982	253	232	91,6	21

Jusqu'en 1975, la population apparaissait essentiellement répartie entre le bourg et le hameau de Boistier. Le bourg comptait alors 127 habitants et Boistier 92, tandis que l'on dénombrait quatre autres écarts : Bois Gisson avec 15 habitants, le Champ Martin qui en comptait 5, le Puits Solognot 6 et les Rocs 19.

En 1982, le bourg et Boistier sont comptés comme formant un seul ensemble. Il s'ensuit que d'un point de vue statistique la population apparait désormais comme fortement agglomérée. En réalité, la répartition de l'habitat demeure assez nettement discontinue.

B - L'évolution du nombre de résidences de 1968 à 1982

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
1968	104		
1975	96	34	16
1982	94	39	34

En diminution de 1968 à 1975, le nombre de résidences principales s'est stabilisé de 1975 à 1982, tandis que le nombre de résidences secondaires augmentait légèrement et celui des logements vacants s'accroissait fortement.

C - Les constructions à usage d'habitation autorisées de 1975 à 1986

1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986
1	2	1	3	0	2	2	2	2	0	7	1

De 1975 à 1986, on a construit 22 logements, soit en moyenne plus de deux logements par an. La stabilité statistique du parc de logements recouvre en fait une double évolution dont les effets se compensent : abandon de maisons anciennes et progression des constructions neuves.

D - Les équipements publics

En matière d'équipements d'infrastructures, le réseau d'adduction d'eau dessert la totalité des habitations.

Le bourg et Boistier sont équipés d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales mais ne disposent pas de réseau d'évacuation des eaux usées.

S'agissant des autres équipements, outre ceux cités dans l'inventaire des emplois (mairie, école), la commune dépend, selon la nature des besoins de LURY-sur-ARNON ou de VIERZON.

5 - LES TRAITS DOMINANTS DE L'ENVIRONNEMENT

A - Le milieu naturel et l'espace agricole

La commune de CERBOIS se situe sur le plateau de la Champagne Berrichonne. dans l'interfluve ARNON-CHER mais à l'écart des vallées.

Le relief est très peu sensible. Compris en général entre 125 et 130 m d'altitude, il est légèrement accentués au Nord-Ouest et au Sud-Ouest (130 à 140m) ainsi que dans le secteur de Bois Gisson (130 à 135 m). Il est marqué par une légère dépression (122 à 125 m) de Boistier aux abords du bourg et de celui-ci à la limite Ouest de la commune où elle est soulignée par un ruisseau et des étangs.

La campagne se présente comme un ensemble de champs ouverts disposés autour de la zone urbanisée et voués à la céréaliculture.

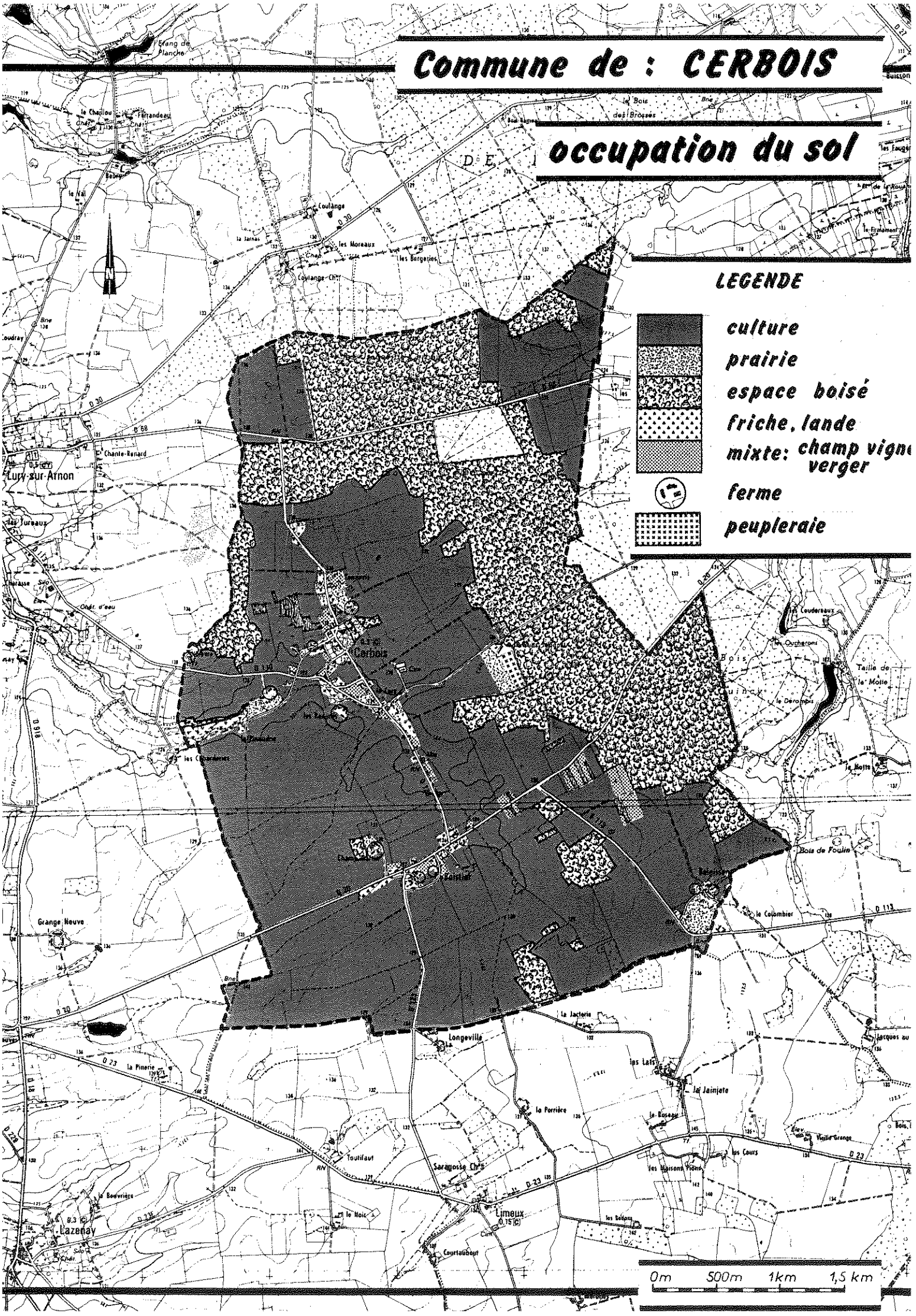
Ainsi que le montrent les données des recensements généraux de l'Agriculture, la surface agricole affectée aux céréales, s'est sensiblement accrue depuis les années 50.

Surfaces en ha	1955	1970	1979
Surface agricole utile	1 047	1 098	1 109
Terres labourables	934	1 027	1 054
Céréales	582	839	929
Surfaces toujours en herbe		35	31
Vigne	24	15	11

Les espaces boisés couvrent 31,5 % de la superficie de la commune dont ils occupent les parties Nord et Est : Les usages de Cerbois; Galembert, les Usages de Cornançay, Bois de Cerbois, les Tailles aux Religieuses, les Bois des Vignes.

Commune de : CERBOIS

occupation du sol



B - Le cadre bâti et son évolution

L'habitat s'est développé aux abords du chateau ainsi que dans le hameau de Boistier. Entre ces deux ensembles, l'espace a été "jalonné" par l'église, la mairie et quelques constructions qui amorcent lentement leur jonction par un bâti encore très discontinu en bordure Est du CD 123.

Le développement équilibré du Bourg et de Boistier ainsi que l'organisation d'une urbanisation rationnelle entre eux, de part et d'autre de la mairie constitue la préoccupation essentielle concernant l'aménagement de la commune.

* *

II - LES OBJECTIFS DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS ET LES DISPOSITIONS ADOPTEES

1 - LES OBJECTIFS

A - La synthèse et les implications des données de base

CERBOIS est avant tout une commune agricole dont l'économie repose sur la céréaliculture. Cette vocation doit être préservée et constitue l'arrière-plan de toute réflexion en matière de planification.

Mais, compte tenu de la faiblesse des effectifs de l'activité agricole il est nécessaire, pour que soit maintenu un niveau de population compatible avec la sauvegarde de l'équilibre social de la commune, de favoriser le développement d'une fonction résidentielle indépendante de la production agricole. Cette évolution s'est d'ailleurs déjà amorcée au cours des dernières années.

B - L'extension des zones urbanisées

Compte tenu des considérations précédentes, l'extension des zones d'urbanisation apparait comme un objectif incontournable du plan d'occupation des sols. Elle doit s'appuyer sur le Bourg et sur Boistier, qui comportent encore de nombreux espaces vacants, et tendre vers une jonction entre ces deux ensembles.

A défaut de perspectives démographiques suffisament étayées, la référence au rythme de la construction des dernières années, plus de deux logements par an, permet de circonscrire, pour un avenir prévisible, la progression de l'urbanisation dans la zone de proximité immédiate des secteurs déjà bâtis.

C - La protection et la mise en valeur des espaces naturels

La protection des espaces naturels découle directement du souci de limiter au nécessaire l'extension des zones d'urbanisation, mais elle implique également le refus d'un habitat diffus dans les zones agricoles et la protection des massifs boisés.

2- LES DISPOSITIONS ARRETEES

A - Le zonage et le règlement d'urbanisme

Dans le cadre des perspectives retenues par les élus et compte tenu de l'état actuel de l'occupation du sol, et des classifications définies par le Code de l'urbanisme, le territoire communal a été divisé en zones homogènes présentant les caractères distinctifs exposés ci-après (la spécification détaillée et les possibilités d'utilisation du sol pour chaque zone sont développées dans le règlement d'urbanisme).

a) Une zone urbaine, classée UD :

Elle comprend d'une part le Bourg, ses abords en voie d'urbanisation et son prolongement jusqu'à la mairie ; d'autre part, le secteur de Boistier.

Elle s'étend sur une cinquantaine d'hectares au bourg et sur 15 ha à Boistier.
Les espaces vacants offrent des possibilités suffisantes à court et moyen termes.

Les conditions réglementaires d'édification des constructions sont fixées par référence aux caractéristiques d'implantation et de hateur du bâti existant, afin de maintenir une cohérence d'ensemble du village, malgré une inévitable évolution de style.

Compte tenu de l'état des équipements et du caractère rural de la commune quelques prescriptions particulières ont été spécialement retenues :

- surface minimale de 1 000 m2 (sauf exceptions) pour la constructibilité d'un terrain ;

- Implantation des constructions à usage d'habitation à 3 m minimum des limites séparatives ;

- Hauteur des bâtiments limitée à deux niveaux principaux et 12 m au faîtage.

b) <u>Une zone NA, prévue pour l'urbanisation future</u> sur quatre hectares, en limite de Boistier, le long du CD 123. L'urbanisation doit s'y réaliser d'une manière organisée, en deux phases successives classées I NA et II NA, et selon les modalités d'ensemble prévues pour la zone UD.

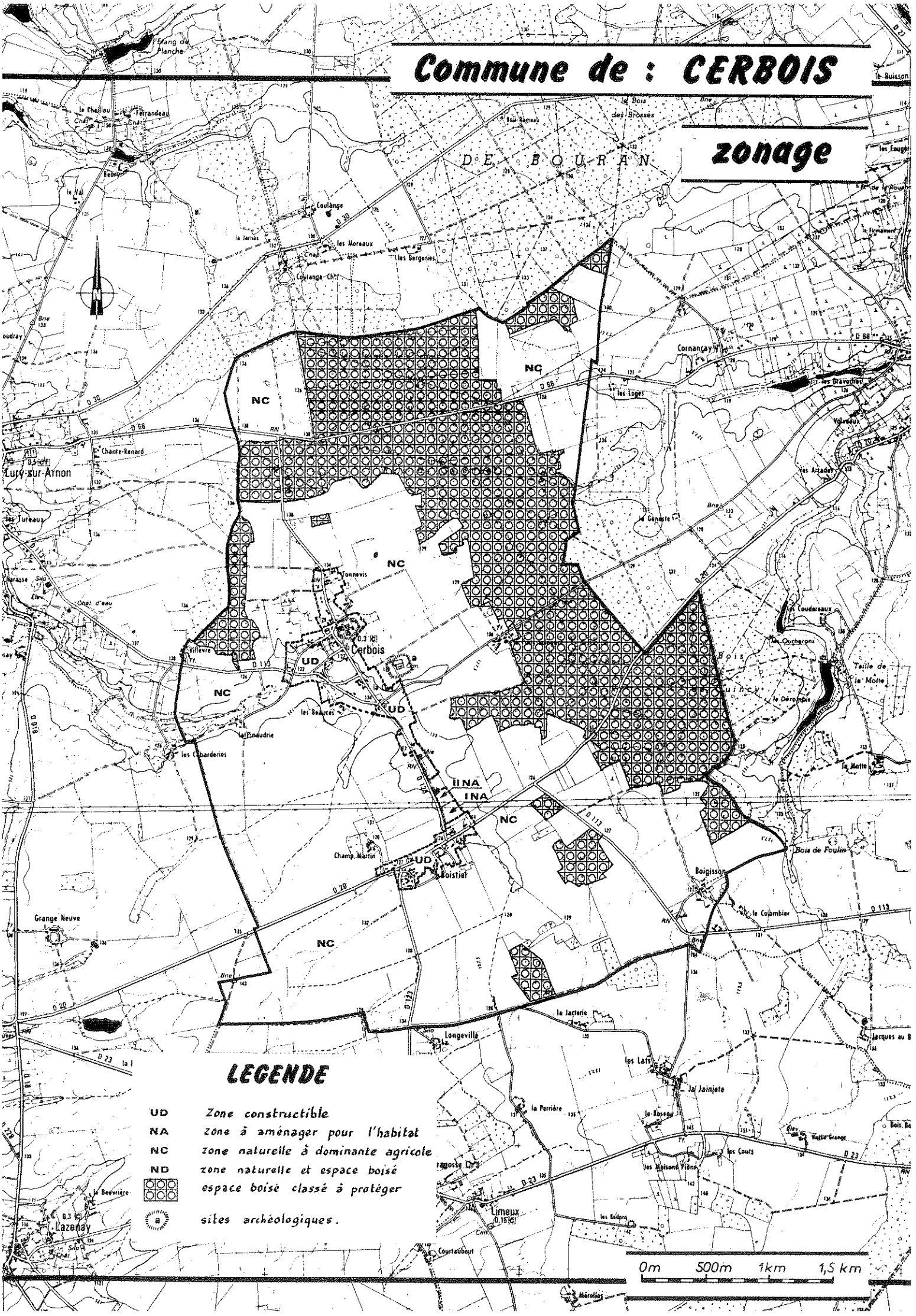
c) <u>Une vaste zone agricole, classée NC</u> :

Dans cette zone, les autorisations de construire doivent essentiellement concerner les bâtiments agricoles et les habitations qui leur sont liées.

On y admet également l'extension des bâtiments et installations existants ainsi que les abris de jardin et les équipements publics. Cette zone qui s'étend sur 1 775 ha (sur les 1 845 que compte la commune) comprend un vaste ensemble boisé protégé de 580 ha.

Commune de : CERBOIS

zonage



LEGENDE

UD	Zone constructible
NA	zone à aménager pour l'habitat
NC	zone naturelle à dominante agricole
ND	zone naturelle et espace boisé
▦	espace boisé classé à protéger
(a)	sites archéologiques.

B - Les autres dispositions

a) Les emplacements réservés :

L'élaboration du P.O.S. n'a pas fait apparaître la nécessité de réserver des terrains pour le réalisation de nouveaux équipements publics.

b) La délimitation des sites archéologiques signalés par la Direction Régionale des Antiquités Historiques :

- Le Bourg, attesté au XIIIe siècle : cimetière et restes de l'église à l'emplacement de l'ancienne agglomération.
- La chateau, autrefois entouré de murs et de fossés

Les dispositions générales du règlement d'urbanisme précisent les dispositions à observer pour assurer la protection du patrimoine archéologique.

c) Les itinéraires inscrits au plan départemental de tourisme pédestre et équestre :

La commune fait l'objet de plusieurs cheminements inscrits. Ceuxi-ci ont été mentionnées au plan de zonage et doivent demeurer ouverts au public.

d) Les projets d'intérêt général :

Rappelons pour mémoire, que lors de l'élaboration du POS, la commune n'était concernée par aucun projet d'intérêt général.

e) Les servitudes d'utilité publique et les annexes sanitaires concernant les réseaux d'eau potable et d'évacuation des eaux pluviales sont jointes au dossier, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (cf pièces écrites 4 et 5 et plans 2, 3a et 3b).

3- LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement, qui constitue l'une des obligations définies par le Code de l'urbanisme dans l'élaboration du P.O.S. n'a pas été négligée, en dépit des nécessaires compromis qu'impliquait la recherche d'un équilibre entre la protection des zones agricoles et le développement cohérent de l'urbanisation.

Elle s'est manifestée en fixant d'une manière claire, et circonscrite aux nécessités prévisibles, les limites de l'extension des zones bâties.
L'espace agricole se trouve ainsi protégé de toute forme d'urbanisation diffuse.

Elle apparait également dans l'attention apportée à la protection des espaces boisés classés : avec 580 ha ceux-ci représentent 30 % du territoire communal.

*
* *

CONCLUSION

En fixant les droits qui s'attachent à chaque parcelle, le P.O.S. répond, au plan individuel, au besoin d'une certaine stabilité quant à la destination des sols, sur la base d'un document clair et reconnu.

Au plan collectif, il répond à la volonté du conseil municipal d'assurer la maîtrise d'une urbanisation par ailleurs nécessaire au maintien de l'équilibre démographique et social de la commune.

Les dispositions retenues, en assurant un développement des secteurs déjà urbanisés, au boug et à Boistier, ainsi que dans l'espace qui les relie, devraient concourir à réaliser la croissance souhaitée, tout en maintenant un équilibre entre les progrès de l'urbanisation et le milieu agricole.

*
* *

A N N E X E

SUPERFICIES DES ZONES DU P.O.S. (en ha)

Zone urbaine	UD	66
Zone à aménager	NA	4
Zone agricole	NC	1 775
Superficie de la commune		1 845
Superficie des espaces boisés classés		580