

D.D.E. 18 s.u.

ARRETE LE : 14.11.1986

PUBLIE LE: 09.07.1987

APPROUVE LE 3 DEC. 1987



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Commune de :

LIGNIERES

RAPPORT DE PRESENTATION

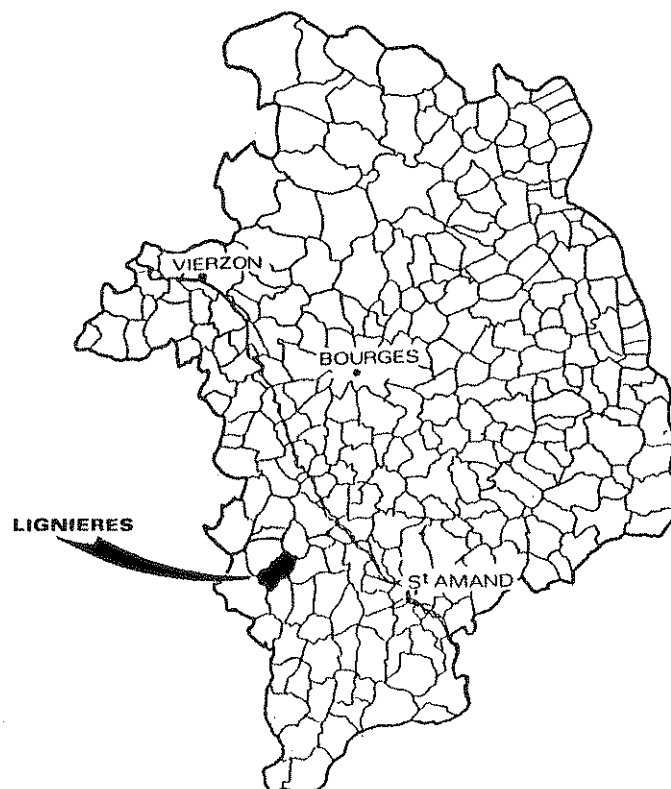
document n°

1

I - LES GRANDES ORIENTATIONS

A - LES DONNEES DE BASE

La commune de LIGNIERES, chef lieu de canton, est située à 45 km au sud ouest de Bourges et s'étend sur une superficie de 2188 hectares.



I - Eléments quantitatifs

a) la population

1) Evolution de la population

année	population totale	population agglomérée	population éparsé
1962	1814	1530	283
1968	1831	1629	202
1975	1887	1806	81
1982	1829	1746	83

La population totale a légèrement augmenté jusqu'en 1975 pour diminuer depuis et revenir au niveau de la population recensée en 1968.

Cette population est regroupée autour du bourg ; la population agglomérée au chef lieu représente en effet plus de 95 % de la population totale. La population éparsé, essentiellement agricole, a fortement diminué depuis 30 ans en raison de l'exode rural.

.../...

2) Variation de la population (en % par an)

	Variation annuelle	Solde naturel	Solde migratoire
1954-62	+ 0,06	- 0,54	+ 0,60
1962-68	+ 0,16	- 0,51	+ 0,67
1968-75	+ 0,43	- 0,32	+ 0,75
1975-82	- 0,44	- 0,84	+ 0,40

Jusqu'en 1975, la population a augmenté, malgré un déficit naturel constant, grâce à un apport migratoire plus important.

Depuis 1975, le ralentissement de cette migration vers Lignières et l'aggravation du déficit naturel ont entraîné une diminution et un vieillissement de la population.

3) Répartition par tranches d'âges

	0 - 19 ans	20 - 64 ans	+ 64 ans
1968	27,6 %	47,6 %	24,8 %
1975	27,1 %	47,9 %	25,1 %
1982	24,0 %	51,4 %	24,6 %

La régression démographique de Lignières depuis 1975 trouve son corollaire dans le vieillissement de la population résidente. Si la part des personnes âgées de plus de 64 ans est restée stable, la part des jeunes de moins de 20 ans a diminué au profit de la tranche d'âge supérieure (20 - 64 ans) dans laquelle se situe la plus grande partie de la population active.

b) l'emploi

En 1982, la population des actifs ayant un emploi était de 658 personnes, soit un taux d'activité de 36 %, inférieur au taux d'activité du département (38,3 %).

Les activités existantes à Lignières offrent des emplois à 70 % de la population active et aux communes voisines, principalement Saint Hilaire en Lignières. Toutefois, une part importante (30 %) des actifs résidant à Lignières travaille à l'extérieur, en particulier à Chezal Benoit.

Les actifs agricoles ne représentent qu'environ 8 % de la population active.

.../...

La société CEMET-AGRIP qui fabrique des tracteurs est le principal employeur de la commune, elle emploie 61 personnes à Lignières.

Le nombre des activités artisanales s'exerçant dans la commune est en régression, il est passé de 65 en 1970 à 49 en 1985. Les secteurs du bâtiment et de l'alimentation regroupent les 2/3 de ces activités.

c) Evolution de la construction

Nombre de logements autorisés depuis 1975

1975	76	77	78	79	80	81	82	83	84
9	26	7	10	10	10	5	6	6	3

Le rythme de construction est irrégulier, il est en moyenne de 9 logements par an au cours des dix dernières années mais s'est nettement ralenti depuis 1981. Il est actuellement d'environ 5 logements par an.

Le nombre total de logements est en constante progression. Le nombre de logements vacants augmente de façon importante en raison d'une désaffectation des logements situés au centre du bourg. Ces logements, anciens et peu confortables, ne correspondent plus à la demande qui se reporte sur la construction neuve dans la zone périphérique.

II - Eléments qualitatifs

a) caractère du cadre régional

1) Situation

Lignières est située dans le sud ouest du département, à la limite de la Champagne Berrichonne et du Boischaut.

C'est une commune éloignée des principales villes du département, Bourges est à 45 km et Saint Amand Montrond à 25 km.

2) Zone d'attraction

Exceptés le commerce de grande surface et les services centralisés dans les grandes agglomérations, Lignières offre à ses habitants un éventail complet de services et de commerces.

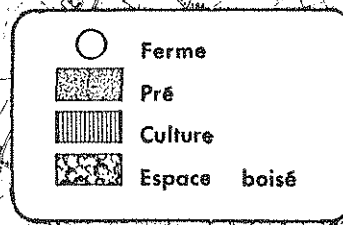
Les principaux pôles d'attraction sont Bourges et Saint Amand Montrond dans le département du Cher, et Issoudun et Chateauroux dans le département voisin de l'Indre.

.../...

L'OCCUPATION DU SOL

○ Ferme
 ▨ Prê
 ▤ Culture
 ▩ Espace boisé

0 500 1000 1500m



b) Caractère du territoire communal

1) l'espace naturel

Le relief de la commune est peu marqué, l'altitude moyenne est de 160 m NGF. Il est toutefois plus marqué dans le secteur de la Baraterie, situé à l'est du bourg, entre la route de Saint Amand Montrond et la route de la Celle Condé où il atteint la cote de 196 m NGF.

La rivière "L'Arnon" traverse la commune du sud au nord en contournant le bourg par l'est. Dans ce secteur très plat, les crues de l'Arnon provoquent des inondations sur des surfaces importantes et rendent ces terrains impropres à la construction.

Il existe plusieurs étangs dont le plus important est l'étang de la Chelouze situé en limite de commune au Nord-Est du bourg.

La plus grande partie du territoire est actuellement constituée de prairies destinées à l'élevage. Cette occupation des terres agricoles est variable puisqu'en 1979 elle se partageait pour moitié entre les prairies et les terres labourables.

Les bois de Villefort et de Saint Thibault, situés à l'Est sont les principaux espaces boisés de la commune. Ils couvrent environ 20 % de la superficie du territoire, soit 450 ha.

2) le bâti

L'espace bâti de la commune se divise en deux secteurs séparés par la vallée de l'Arnon. A l'Est, le bourg ancien et ses extensions et à l'Ouest le secteur de la Baraterie qui a fait l'objet d'une urbanisation plus récente. La liaison entre ces deux secteurs est assurée par la principale voie de communication (CD N° 940), bordée de constructions anciennes.

Le bourg ancien s'est développé en couronnes successives autour de l'église et le long de la route de Chateaufort sur Cher (CD N° 940). La densité est importante, les constructions sont édifiées à l'alignement et sur limite séparative. La hauteur est variable, elle atteint deux niveaux au centre du bourg et un seul niveau pour les constructions anciennes situées à la périphérie.

De nombreux logements sont vacants et certaines constructions anciennes inoccupées et non entretenues sont en mauvais état.

Deux monuments historiques font l'objet d'une protection au titre de la loi du 31 décembre 1913, le château qui est classé et l'église inscrite à l'inventaire supplémentaire.

Les constructions nouvelles se sont développées le long de voies de communication existantes, dans tous les secteurs de la commune.

.../...

Plusieurs lotissements privés ont été réalisés depuis 10 ans, dont certains dans des secteurs qui n'étaient pas desservis par le réseau d'assainissement collectif et dont la nature du terrain ne permet pas la pratique de l'assainissement individuel dans des conditions satisfaisantes. Cette situation contraint aujourd'hui la municipalité à prévoir la réalisation de l'assainissement dans ces secteurs.

La commune a réalisé en 1974 un lotissement de 35 lots dans le secteur de la Baraterie à l'entrée de l'agglomération. Tous les lots de ce lotissement sont maintenant vendus.

Les constructions nouvelles sont essentiellement des constructions à usage d'habitation individuelle.

3) les équipements et les services publics

Voirie

Lignières est bien desservie par la voirie départementale puisque 6 chemins départementaux convergent vers le bourg. Le plus important est le CD N° 940, classé voie à grande circulation, qui relie Levet à La Chatre dans le département de l'Indre.

En raison de l'importance du réseau départemental, la voirie communale n'est pas dense, mais en bon état.

Eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par un puits situé au lieu-dit "Le Champ des Vignes" le long de la route de Saint Baudel.

Ce captage n'a pas fait l'objet à ce jour d'une délimitation des périmètres de protection rapprochée et éloignée.

Toutes les habitations sont raccordées au réseau communal.

Assainissement

La commune de LIGNIERES possède un avant projet général d'assainissement approuvé en 1971.

Le réseau d'eaux usées existant dessert la totalité du centre de l'agglomération. Des extensions sont projetées le long des voies de communication afin de raccorder les constructions existantes.

Electricité

Le territoire de la commune de LIGNIERES est traversé dans sa partie Est par la ligne très haute tension 400 kv Le Breuil - Marmagne.

.../...

Ordures ménagères

Les ordures ménagères sont déposées dans une décharge contrôlée implantée dans une ancienne carrière au lieu dit "Villiers" à plus de 4 km à l'est du bourg.

Equipements - Services Publics

Chef lieu de canton, éloignée des principales villes du département Lignières est une commune relativement bien pourvue en équipements sportifs ou de loisirs, elle dispose notamment de :

- 1 salle des fêtes
- 1 terrain de sport
- 2 terrains de tennis
- un terrain de camping
- un centre socio culturel

L'enseignement est assuré de la classe maternelle jusqu'au 1er cycle de l'enseignement du second degré. Le collège est fréquenté par les élèves du canton.

c) Contraintes préexistantes

Les principales contraintes existantes sur la commune de Lignières sont :

- la zone inondable de la vallée de l'Arnon,
- les difficultés de mettre en oeuvre des dispositifs d'assainissement individuel dans certains terrains en raison de sa nature ou de l'absence d'exutoire,
- les périmètres de protection des édifices classés ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (le château et l'église).

Les autres servitudes d'utilité publique sont peu contraignantes.

III - Les problèmes à résoudre

L'implantation des constructions nouvelles s'est faite le long des voies existantes créant ainsi une urbanisation linéaire multipliant le coût des réseaux à réaliser.

Il est maintenant nécessaire de stopper cette tendance afin de pouvoir programmer les équipements à venir et les rentabiliser au mieux, en particulier le réseau d'assainissement.

Cette limitation de l'urbanisation linéaire ne doit pas pour autant geler toute possibilité de construction, la commune doit donc également veiller à ce que l'offre de terrains constructibles soit suffisante afin d'éviter la spéculation et permettre à de nouveaux habitants de s'installer à Lignières.

.../...

B - HYPOTHESES ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

En prescrivant un plan d'occupation des sols, la municipalité de Lignières a voulu mener une réflexion globale sur l'urbanisation et le développement de la commune.

Les objectifs suivants ont été retenus :

- stopper l'urbanisation linéaire tout en délimitant des espaces constructibles en fonction du réseau d'assainissement existant et projeté,
- prévoir des terrains pouvant accueillir des activités afin de pouvoir répondre à une éventuelle demande,
- protéger la vallée de l'Arnon en raison des risques d'inondation mais également en raison de la qualité des paysages,
- protéger les espaces boisés.

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

- la limitation de zones constructibles le long des voies, au niveau de la dernière construction existante,
- la création de zones d'urbanisation future dans les secteurs qui ne sont pas desservis par le réseau d'assainissement collectif et où la pratique de l'assainissement est difficile,
- la délimitation d'une zone d'activités ne nécessitant pas d'aménagement particulier,
- le classement en zone naturelle non constructible des secteurs à protéger,
- le classement des espaces boisés importants.

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

A. - LE ZONAGE

Le territoire de la commune de Lignières a été divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

I - Les zones urbaines

Les zones urbaines sont des zones desservies par les équipements ou sur le point de l'être. Le terrain y est constructible.

a) Zone UB

La zone UB délimite le bourg ancien de Lignières, on y retrouve pratiquement l'ensemble des commerces et des services existants. La densité est importante. La hauteur des constructions est variable, elle diminue lorsqu'on s'éloigne du centre, mais l'implantation des constructions sur les terrains est homogène (à l'alignement et sur limite séparative).

Les constructions de toutes natures sont autorisées, mais les possibilités de constructions nouvelles sont rares en raison de la densité des constructions existantes.

Cette zone est située à l'intérieur des périmètres de protection du château et de l'église, le règlement s'attache donc à respecter le caractère architectural de ces quartiers anciens :

- en imposant l'implantation des constructions à l'alignement et sur limite séparative,
- en ne fixant pas de règle de hauteur absolue, mais une hauteur relative à celle des bâtiments limitrophes,
- en prescrivant des règles d'aspect extérieur adaptées.

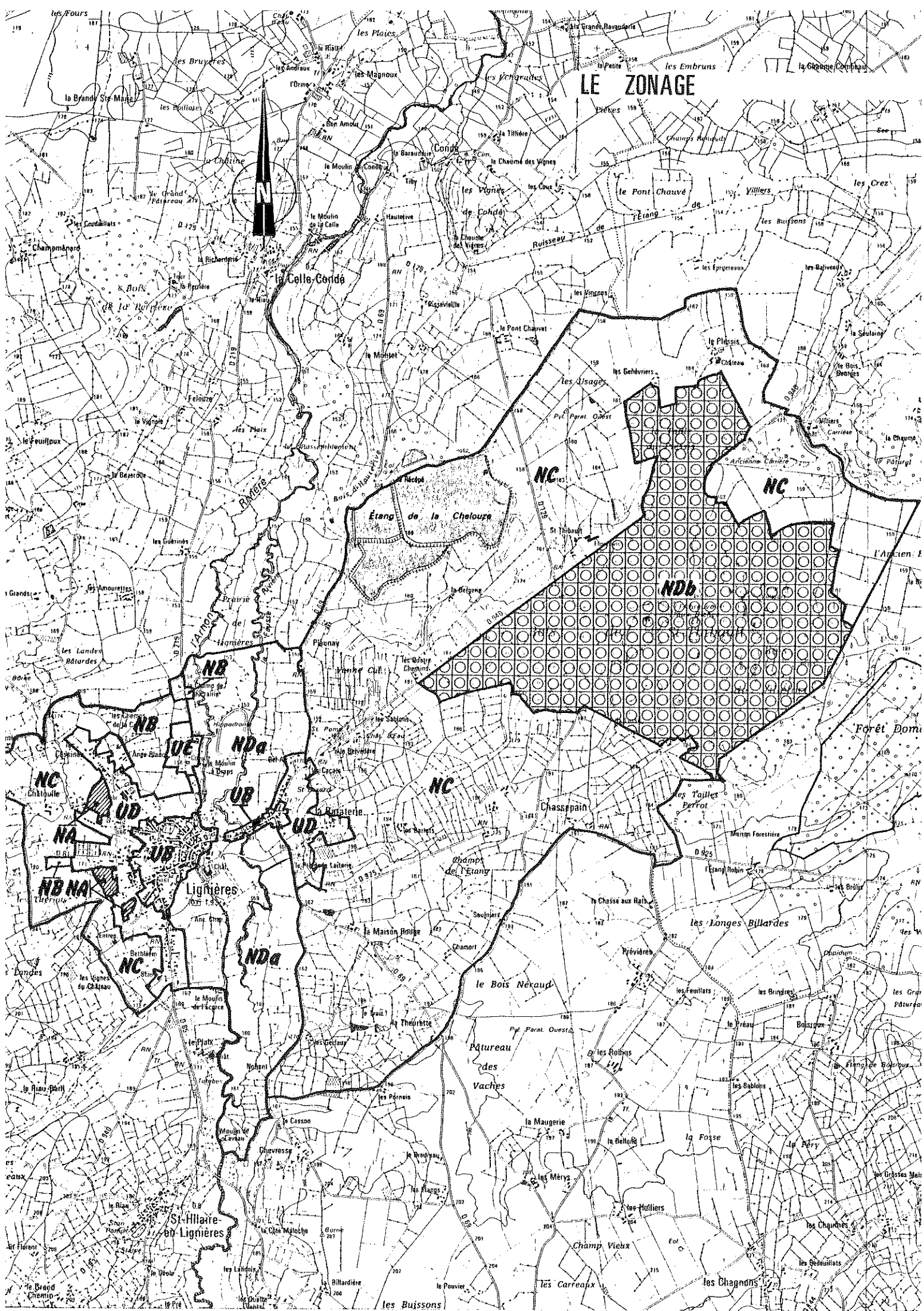
Compte tenu des différences de densité dans différents secteurs de cette zone, il n'a pas été fixé de coefficient d'occupation du sol.

b) Zone UD

La zone UD délimite les secteurs qui ont fait l'objet d'une urbanisation récente, sous la forme d'un tissu pavillonnaire de faible densité, autour du bourg ancien et dans le secteur de "la Baraterie" à l'est du bourg.

Les terrains de cette zone sont déjà construits ou équipés, ils sont desservis par le réseau d'assainissement collectif ou le seront à terme.

.../...



7

Dans cette zone, sont notamment autorisées les constructions à usage d'habitation ou d'activité et les lotissements.

Les constructions et installations à usage d'activité sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.

Les installations classées sont également admises à condition que les risques ou les nuisances qu'elles peuvent engendrer soient compatibles avec le voisinage.

Afin de limiter les accès sur le CD N° 940 classé voie à grande circulation, le règlement en autorise un seul par îlot de propriété et les interdit pour les terrains desservis par une autre voie.

La hauteur des constructions est limitée à 10 m au sommet du bâtiment.

Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0,30 et à 0,60 lorsqu'il s'agit d'extensions d'activités existantes ou de bâtiments à usage commercial ou artisanal.

c) Zone UE

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

Située au nord du bourg, le long de la route de la Celle Condé (CD N° 219), et à l'écart des zones d'habitations importantes, elle délimite des terrains facilement aménageables ou déjà occupés par des constructions à usage d'activité (silo de la coopérative agricole Agricher, abattoir, dépôt).

La délimitation de cette zone, qui n'engage pas la commune dans des travaux d'équipement coûteux, est principalement destinée à pouvoir proposer, le cas échéant, des terrains à une activité désireuse de s'implanter à Lignières.

II - Les zones naturelles

Les zones naturelles sont des zones équipées ou non, à l'intérieur desquelles la construction est limitée, interdite ou soumise à des conditions spéciales suivant la nature de la zone.

.../...

a) Zone NA

La zone NA est une zone destinée à une urbanisation future. Les terrains n'y sont pas actuellement constructibles en raison de l'absence d'équipements.

Le secteur du "Plessis" situé le long de l'ancienne ligne de chemin de fer n'a pu être classé en zone constructible UD en raison de l'absence de réseau d'assainissement collectif et de l'inaptitude du sol à la pratique de l'assainissement individuel. Ce secteur pourrait devenir constructible après réalisation du réseau d'assainissement et modification du P.O.S.

Le secteur du "Champ du Puits", situé un peu plus au nord le long de cette même voie, a fait l'objet de plusieurs études pour la réalisation d'un lotissement communal. La taille, la configuration des parcelles et la voirie de desserte existante nécessitent l'étude d'un plan d'aménagement cohérent de cette zone afin d'éviter le gaspillage des terrains.

Le secteur du "Pré de la Gare", au nord, comble un vide laissé entre deux zones construites le long de voies existantes. L'urbanisation de ce secteur nécessite également une étude d'ensemble et des travaux de viabilisation importants en raison de la taille de la parcelle.

Ces deux derniers secteurs sont destinés à être urbanisés sous forme de lotissements ou d'opérations groupées.

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

b) Zone NB

La zone NB est une zone plus ou moins bien desservie par les équipements d'infrastructure et qu'il n'est pas prévu de raccorder au réseau d'assainissement collectif eaux usées.

De nouvelles constructions peuvent toutefois y être autorisées à condition que la densité soit faible. Le C.O.S. a été fixé à 0,10 et les terrains doivent avoir une superficie minimale de 1500 m² pour être constructibles. Les lotissements et les opérations d'habitat groupé sont interdits.

.../...

c) Zone NC

La zone NC est une zone réservée à l'activité agricole.

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

Elle comprend un secteur NCa, situé au nord du bourg, où se trouvent le terrain de camping et les courts de tennis et où la commune va réaliser prochainement un terrain de grands jeux. Ce secteur joue le rôle de zone "tampon" entre la zone d'activités UE et la zone UD.

Dans ce secteur, ne sont donc autorisés que les terrains de camping et de stationnement de caravanes et les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.

Dans le reste de la zone, ne sont autorisées que les constructions ou installations liées et nécessaires aux activités existantes ou admises dans la zone, essentiellement l'agriculture.

d) Zone ND

La zone ND est une zone de protection qui se divise en deux secteurs distincts :

Secteur NDa :

Le secteur NDa est la zone de protection de la vallée de l'Arnon, ainsi délimitée en raison des risques d'inondation en cas de crue mais également en raison de la qualité des paysages qu'il convient de préserver.

Le château, monument historique classé, et son parc, site inscrit, sont situés dans cette zone, au sud du bourg.

Ne sont autorisées, que l'extension des constructions existantes, les constructions annexes aux bâtiments existants et les constructions à usage d'activité agricole.

Secteur NDb :

Le secteur NDb est une zone de protection des espaces boisés, il délimite les principaux bois situés à l'est de la commune qui sont le bois de Villefort, le bois de St Thibault, le bois Laban et la taille du Plessis.

Dans ce secteur, ne sont autorisées que les constructions liées et nécessaires à l'exploitation de l'activité forestière.

Les espaces boisés ainsi délimités sont classés afin d'assurer leur préservation.

.../...

III - Superficie et capacité des zones

Modif du 21 06 89

Zone	Superficie	Capacité théorique en logements nouveaux	Population correspondante
UB	33 ha	-	-
UD	91 ha 70 a	50	150
UE	^{6 30} 8 ha 50 a	-	-
NA	7 ha 80 a	50	150
NB	^{11 57} 10 ha 20 a	9	27
NC	1286 ha ²³⁸	-	-
NDa	274 ha 80 a	-	-
NDb	476 ha	-	-
Total	2188 ha	109	327

Les possibilités de construction sur la commune ne sont pas très importantes. La moitié d'entre elles sont situées en zone NA et nécessitent donc des investissements pour se concrétiser.

B - LES EQUIPEMENTS PREVUS 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

L'élaboration du Plan d'Occupation des Sols a été l'occasion, pour la municipalité de Lignières, de mener une réflexion globale sur le développement de la commune en y intégrant les nécessités et les contraintes liées à son environnement.

.../...

La délimitation des zones constructibles, volontairement limitée le long des voies existantes afin de ne pas multiplier le coût des réseaux, tient compte des difficultés de réaliser des dispositifs d'assainissement individuel sur une grande partie du territoire de la commune en raison de la nature des sols. Ainsi les terrains du "Champ du Puits" et du "Plessis" ont été classés en zone NA, n'étant pas desservis par le réseau d'assainissement collectif.

La zone constructible UD située le long du CD 940 en direction de Chateauneuf sur Cher, a été limitée à la partie desservie par le réseau d'assainissement afin de protéger le captage d'eau potable situé à environ 200 m en aval.

Le règlement de la zone UB impose des règles d'implantation et d'aspect extérieur des constructions qui doivent permettre de préserver le caractère du bourg ancien.

La délimitation de la zone ND correspond à une volonté de protéger les espaces naturels intéressants de la commune. Le secteur NDa, pratiquement inconstructible, agrandit de façon importante la zone de protection du château et de son parc. Le classement des espaces boisés affirme la volonté de la commune de les protéger.

LES SITES ARCHEOLOGIQUES

A la demande de la Direction Régionale des Antiquités Historiques du Centre, les sites connus sur la commune de Lignières 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 P.O.S. 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 P.O.S. sont essentiellement d'ordre financier pour la commune. Elles concernent essentiellement l'extension et le renforcement du réseau d'eau potable, afin d'assurer à terme une desserte suffisante des zones constructibles, et la poursuite de la réalisation du réseau d'assainissement eaux usées afin de raccorder l'ensemble des constructions situées en zone urbaine.

L'accroissement de l'offre en terrains constructibles suppose l'aménagement de zones d'urbanisation future, les constructions ne pouvant plus se développer indéfiniment le long des voies existantes. En l'absence de promoteur privé, la commune pourrait être amenée à réaliser un nouveau lotissement communal dont la taille devra être adaptée au rythme de construction que connaît actuellement la commune.