

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PIECE N° 2

Arrêté par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Charenton-du-Cher le :

Le Maire

Approuvé par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Charenton-du-Cher le :

Le Maire



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

5 bd St Exupéry – 58000 Nevers

Tel : 03 86 36 01 51

Mail : hd10@wanadoo.fr

Sommaire

1. Le projet urbain	3
1- Maîtriser le développement urbain	3
a- Fixer un objectif de développement démographique cohérent permettant d'assurer le renouvellement de la population et de maintenir une dynamique démographique	3
b- Maîtriser l'urbanisation dans le bourg	3
c- Autoriser une urbanisation restreinte sur les hameaux Les Pérons, Laugère et Brebeurre	4
d- Permettre une remobilisation du bâti existant dans les écarts et pour les constructions isolées	4
2- Maintenir et permettre une extension mesurée de la zone artisanale	5
a- Permettre l'installation d'activités économiques	5
b- Offrir des potentialités foncières à vocation économique	5
3- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie des habitants	5
a- Créer un poumon vert au cœur du bourg et favoriser les déplacements doux dans le bourg	5
b- Mettre en valeur le patrimoine naturel présent sur Charenton	6
c- Agir sur l'accessibilité et la sécurité routière	6
d- Maintenir les équipements et les services publics sur le territoire communal, mais également les services de proximité	7
e- Préserver la qualité architecturale de la commune	7
f- Prendre en compte les risques présents sur la commune et informer les porteurs de projets sur ces risques	7
2. Le projet naturel	8
1- La trame verte	8
2- La trame bleue	8
a- Protéger les principaux cours d'eau	8
b- Préserver les zones humides et les zones inondables	9
3- Protéger les zones naturelles remarquables	9
a- Les cônes de vue remarquables	9
b- Maintenir la ceinture verte entourant le centre ville et la qualité des granges urbaines des secteurs urbanisés	9
c- Préserver la trame verte, assurer les continuités écologiques sur la commune et les communes limitrophes et mettre en valeur ces espaces boisés	10
4- Agir pour le maintien de l'activité agricole	10
a- Maintenir et permettre le développement des activités agricoles	10
b- Maintenir un accès aux exploitations et aux terres agricoles	10

1. Le projet urbain

1- Maîtriser le développement urbain

- a- Fixer un objectif de développement démographique cohérent permettant d'assurer le renouvellement de la population et de maintenir une dynamique démographique

Depuis 1999, Charenton-du-Cher a vu le nombre d'habitants se maintenir effaçant ainsi près d'un siècle d'exode de la population. Il est indispensable pour le chef-lieu de canton de poursuivre cet accueil de population en offrant des possibilités d'installations sur la commune.

Au travers de son document d'urbanisme, la commune de Charenton-du-Cher veut maîtriser son développement démographique afin de répondre aux problématiques :

- ➡ de préservation du cadre naturel et paysager de son territoire,
- ➡ de renouvellement de sa population,
- ➡ de capacité de ses réseaux,
- ➡ de production de logements nécessaires à cause des pôles d'emplois à proximité,
- ➡ de demandes d'installations.

En se fixant comme objectif de croissance le seuil d'environ 1250 habitants à l'horizon 2025, la municipalité veut maîtriser son développement en adéquation avec la capacité de ses équipements et réseaux (réseau d'adduction d'eau potable, réseau électrique, défense incendie, assainissement, ...).

L'accueil de cette population se fera par la poursuite de constructions neuves sur la commune, mais également les élus souhaitent que le bâti ancien présent notamment dans le bourg soit remobilisé. Pour cela il est nécessaire de :

- réfléchir à la mise en place d'actions communautaires pour agir sur le bâti ancien notamment pas le biais d'Opération Programmée et de l'amélioration de l'Habitat
- d'informer la population sur les aides et les actions menées par l'Etat notamment le programme Habiter mieux et qui vise à lutter contre la précarité énergétique.
- de mener une réflexion au cas par cas sur la réhabilitation des logements dans le centre ancien et soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il s'agit à la fois de préserver la qualité du bâti mais également de pouvoir faire évoluer les constructions existantes.

- b- Maîtriser l'urbanisation dans le bourg

Il est important pour la commune de prévoir de nouvelles possibilités de constructions dans le bourg afin que la population soit à proximité immédiate des équipements publics et des

commerces. Ce développement a pour objectif le maintien de ces équipements et de limiter les déplacements automobiles sur le territoire.

Concernant l'urbanisation dans le bourg, le projet municipal prévoit de poursuivre les constructions entre le bourg originel et le canal du Berry, mais également de combler les espaces disponibles suite au développement linéaire opéré ces dernières années le long de la route de la Besace et la route de Coust. Il s'agit de densifier ce secteur par le biais d'un schéma d'organisation afin d'optimiser le foncier suite à l'urbanisation en bande de ces dernières années.

c- Autoriser une urbanisation restreinte sur les hameaux Les Pérons, Laugère et Brebeurre

La commune de Charenton se caractérise par des habitations regroupées dans le bourg et dans deux hameaux les Pérons et Laugère. Le reste du territoire offre un habitat diffus lié au passé agricole de la commune. Le projet municipal est d'offrir non seulement des possibilités de constructions dans le bourg, mais également dans la campagne Charentonnaise, permettant ainsi d'apporter une offre variée aux personnes désirant s'installer sur la commune. En effet, le fait d'être à proximité des services de proximité et de pouvoir se raccorder au tout à l'égout a pour effet d'augmenter le prix du foncier, c'est pourquoi les élus souhaitent offrir des possibilités sur ces hameaux.

Ces trois secteurs et le bourg sont les seuls susceptibles d'accueillir de nouvelles habitations, mais les nouvelles habitations se construiront au sein du tissu bâti, les élus souhaitent préserver les terres agricoles entourant ces secteurs bâtis, mais également le projet municipal vise à stopper l'étalement linéaire le long des voies.

Le choix d'accueillir de nouvelles habitations sur les trois secteurs, mis à part le bourg, a été motivé par les raisons suivantes :

Le hameau de Brebeurre est le seul secteur habité avec le bourg à être desservi par l'assainissement collectif. Il convient donc d'optimiser ce réseau en desservant le maximum de constructions à ce réseau. Le projet municipal a pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation uniquement les espaces encore disponibles entre deux constructions, mais il ne s'agit pas d'avoir un étalement urbain le long de la voie communale. Par ailleurs, l'habitat y est plus important sur la commune de Saint-Pierre-les-Etieux.

La volonté d'accueillir de nouveaux habitants et de nouvelles habitations sur les hameaux de Laugère et des Pérons a été motivée par le développement opéré sur ces deux secteurs ces dernières années. Afin de limiter la consommation de terres agricoles, le projet municipal vise à définir les limites constructibles au sein du tissu bâti en urbanisant uniquement les dents creuses sur ces deux parties du territoire.

d- Permettre une remobilisation du bâti existant dans les écarts et pour les constructions isolées

Le diagnostic du territoire a mis en avant la présence d'un bâti ancien autrefois à vocation agricole et implanté dans la campagne charentonnaise. L'objectif à travers le PLU est d'identifier ce bâti isolé dont la vocation agricole a disparu et peut donc faire l'objet d'un changement de destination et accueillir des extensions mesurées ou des annexes sans pour autant accueillir des habitations récentes afin de préserver les paysages et les terres agricoles.

Aussi, Le PLU a identifié les bâtiments ayant toujours une vocation agricole et disposant d'un caractère architectural pouvant faire l'objet d'un changement de destination lorsque l'activité agricole cessera. Cette réflexion sera menée conjointement avec les exploitants agricoles et la chambre d'agriculture.

2- Maintenir et permettre une extension mesurée de la zone artisanale

a- Permettre l'installation d'activités économiques

Les communes rurales peuvent connaître des demandes d'installations d'artisans qui souhaitent établir leurs habitations à côté d'un local d'activités. Cette occupation du sol répond à un des principes de la loi S.R.U. : la mixité de l'occupation du sol et offre la possibilité à la commune d'assurer son dynamisme économique.

Dans le cadre de son plan local d'urbanisme, la municipalité de Charenton-du-Cher souhaite autoriser par le biais du règlement, l'implantation de locaux d'activités non nuisantes et compatibles avec le voisinage d'habitation sur les zones urbanisées.

b- Offrir des potentialités foncières à vocation économique

La commune de Charenton-du-Cher veut maintenir les activités économiques sur son territoire. Pour se faire, la zone d'activités de Laugère située le long de la RD 953 est maintenue à vocation économique ainsi que la zone artisanale située entre le hameau de Laugère et le bourg de Charenton. En fonction des demandes d'installations et de la capacité du site existant, cette zone pourrait être amenée à se développer en direction du bourg, une réflexion devra alors être menée avec le gestionnaire de la RD sur l'accès à cette zone industrielle et artisanale.

3- Préserver et mettre en valeur le cadre de vie des habitants

a- Créer un poumon vert au cœur du bourg et favoriser les déplacements doux dans le bourg

Afin de créer un véritable centre de vie sociale, la commune envisage plusieurs projets permettant d'offrir un espace public assurant une coupure naturelle entre le bourg originel et les nouvelles habitations situées au nord de la Rue Neuve.

Les élus souhaitent créer un parc derrière l'église permettant de préserver une fenêtre visuelle sur l'église, cet espace vert permettra d'obtenir une continuité avec l'ancien cimetière.

Cette coupure verte dans la ville se poursuivra vers les équipements publics situés à l'est du bourg grâce à un chemin derrière le Centre Hospitalier Spécialisé permettant d'aboutir à une aire de stationnement et paysager à l'arrière de la mairie et de l'école.

En effet, le projet municipal tend également à améliorer la sécurité pour les enfants et les parents en offrant d'une part une offre de stationnement nouvelle derrière la mairie, mais en évitant que les parents et les enfants n'accèdent à l'école par la RD 951.

De plus, ce projet permettra d'assurer une meilleure sécurité pour les enfants et le personnel de l'école pour accéder aux équipements sportifs situés à l'Est du bourg, car des cheminements

piétons permettront d'y accéder sans emprunter la RD 951 et en limitant les déplacements le long des axes de circulations automobiles.

Par ailleurs, ce projet permettra d'améliorer l'accessibilité et la sécurité sur le bourg en proposant une alternative intéressante pour les piétons pour éviter d'emprunter la RD 951 entre le bourg et les services municipaux.

b- Mettre en valeur le patrimoine naturel présent sur Charenton

Charenton du Cher souhaite renforcer son attractivité grâce au patrimoine naturel présent sur son territoire et ainsi développer le tourisme vert sur la commune.

Tout d'abord, Charenton est traversée d'est en ouest par le Canal du Berry. Sur la commune, le canal est toujours en eau et il est possible soit de s'y promener, soit de pratiquer des activités de loisirs ou sportives. Aujourd'hui, il existe un projet de vélo route le long de ce canal. Afin de développer le tourisme vert sur le département et sur les communes traversées par cette infrastructure, il est indispensable que ce projet aboutisse. Pour la commune, cela permet d'offrir un cadre de vie agréable pour les familles installées et un poumon vert à proximité des habitations. Aussi, si cet aménagement aboutissait cela permettrait de créer une liaison douce entre le bourg et le hameau de Laugère sans emprunter la RD 951. De plus, la création de la voie verte aurait des répercussions sur l'activité économique présente sur la commune et pourrait faire de Charenton-du-Cher un pôle touristique en complément de la base de loisirs de Goule située sur la commune de Goule et de la forêt de Saint-Bonnet de Tronçais au sud de la commune.

De plus, la commune offre plusieurs hectares de forêts sur la partie nord du territoire, les élus souhaitent également faire de secteur un lieu de promenade et de loisirs pour les familles de Charenton et des communes voisines. Le PLU doit donc permettre la réalisation d'aménagements légers pouvant permettre de s'y promener et de faire découvrir la faune et de la flore présente. L'aménagement de ce bois viendrait en complément du canal du Berry.

Afin de créer une continuité entre le bourg historique, le canal du Berry et les massifs boisés présents au nord, le projet municipal est d'aménager les chemins ruraux existants, de créer un balisage de ces chemins afin de créer des circuits de randonnées assurant une continuité entre ces secteurs touristiques. Des chemins pourraient également être créés ou balisés sur la partie sud et la création d'une continuité avec les communes voisines est à envisager.

Ces réflexions de développement touristique doivent faire se faire en concertation avec la communauté de communes et le Pays Berry Saint-Amandois.

c- Agir sur l'accessibilité et la sécurité routière

Comme évoqué précédemment, le projet municipal a pour objectif de définir une réorganisation autour de l'école et de la mairie afin d'améliorer l'accès à ces équipements publics et d'offrir une meilleure offre de stationnement sur ces pôles générateurs de déplacement. De plus, ce projet permettra de résoudre une partie des problématiques liées à l'accessibilité et à la sécurité routière le long de la RD 951 dans le centre historique.

Par ailleurs, le conseil municipal devra mettre en place les préconisations établies dans l'étude sur l'accessibilité réalisée sur le territoire de la communauté de communes afin de faire appliquer la loi sur l'égalité des chances de 2005.

Concernant la sécurité routière, la commune est donc traversée par deux voies départementales supportant un trafic routier important, la RD 951 et la RD 953. Le projet municipal souhaite interdire les nouveaux accès directs jugés dangereux sur les deux routes départementales traversant le hameau des Pérons et de celui de Laugère afin de réduire le risque d'accident. L'urbanisation ne se

développera pas au-delà des limites des panneaux d'agglomération afin d'avoir une visibilité entre la zone urbaine et la zone agricole ou naturelle. La volonté des élus est de maintenir la qualité des entrées de villes notamment les haies présentent aux bords et permettant d'assurer une transition entre les deux milieux, elles permettent également d'avoir une intégration discrète des constructions dans le paysage.

d- Maintenir les équipements et les services publics sur le territoire communal, mais également les services de proximité

En tant que Chef lieu de canton dispose d'un bon niveau d'équipement. À travers l'élaboration du PLU, le projet municipal vise à maintenir et à conforter cette offre sur son territoire en permettant le maintien des équipements publics et numériques grâce à un règlement graphique et écrit adapté permettant les agrandissements de ces équipements.

Aussi, pour que les services de proximité ne disparaissent pas de la commune et soient remplacés par des logements, les élus souhaitent instaurer le droit de préemption sur les baux commerciaux et ainsi éviter que des commerces ne soient remplacés par des logements et ainsi réduire ainsi l'offre commerciale présente sur Charenton-du-Cher.

e- Préserver la qualité architecturale de la commune

La commune de Charenton-du-Cher se caractérise par la présence trois monuments inscrits monuments historiques, deux sont situés dans le bourg et le troisième à sa périphérie. Par conséquent, la présence de ces monuments et les périmètres de protections doivent permettre d'obtenir une bonne intégration des nouvelles constructions, mais également des rénovations de qualité sur le bâti existant, grâce à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La préservation du cadre bâti peut être assurée par la réalisation d'un inventaire au titre de la loi paysage (article L123-1-5-7 du code de l'urbanisme) afin de recenser les éléments du patrimoine bâti qu'il convient de préserver, notamment les anciens corps de ferme non transformés, les murs en pierres, les anciens moulins, ...

Il convient d'agir sur le règlement en instaurant des règles respectant les logiques d'implantations, les hauteurs de constructions, les teintes pour les toitures, les façades...

f- Prendre en compte les risques présents sur la commune et informer les porteurs de projets sur ces risques

Plusieurs lignes électriques haute tension traversent la commune, les élus souhaitent affirmer la non constructibilité de part et d'autre des lignes électriques et appliquer le principe de précaution compte tenu des nuisances sur la santé.

La commune est concernée par le risque de gonflement des argiles, ce phénomène peut avoir des conséquences importantes sur les constructions situées dans des zones concernées par ce phénomène. Les élus souhaitent donc informer des porteurs des projets sur ce phénomène et des préconisations à mettre en œuvre pour éviter la dégradation des logements.

2. Le projet naturel

1- La trame verte

L'environnement naturel et paysager d'un territoire communal fait partie d'une part de l'identité de la commune et d'autre part participe également au cadre de vie des résidents. Dans ce cadre, le plan local d'urbanisme peut préciser les moyens mis en œuvre pour maintenir les principales caractéristiques paysagères et naturelles d'un territoire suivant deux principes :

- ➡ Principe d'équilibre : les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions permettant l'équilibre entre le développement urbain et le développement rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières ainsi que la protection des espaces naturels et des paysages.
- ➡ Principe de respect de l'environnement : les documents d'urbanisme doivent veiller à l'utilisation économe de l'espace, à la sauvegarde du patrimoine naturel et bâti, à maîtriser l'urbanisation et la circulation automobile et à prendre en compte les risques de toute nature.

L'identité de la commune de Charenton-du-Cher repose en partie sur la présence de bois et de bosquets. Les boisements et bosquets représentent les poumons verts de la commune et participent fortement au cadre de vie des habitants.

Dans un souci de préservation des milieux naturels, de valorisation et du maintien des fonctions de la forêt, la commune veut protéger les boisements et bosquets les plus remarquables, soumis à de fortes pressions foncières et/ou agricoles, afin d'éviter tout grignotage ou disparition excessive, en particulier par un classement restrictif qui empêche toute nouvelle construction dans ces espaces.

2- La trame bleue

a- Protéger les principaux cours d'eau

La commune est traversée par la rivière la Marmande d'est en ouest, cette rivière traverse le bourg de la commune et pendant longtemps a constitué une barrière naturelle pour le développement de l'urbanisation. La proximité entre cette rivière et l'habitat a eu pour conséquence des inondations pour les constructions les plus proches de cours d'eau. Il conviendra donc d'agir sur le règlement graphique afin de limiter le risque inondation en interdisant d'une part des constructions nouvelles aux abords de cette rivière, mais aussi d'avoir un règlement graphique et écrit prenant en compte les constructions existantes.

Le diagnostic du territoire a mis en avant la présence d'un réseau hydrographique très dense composé de rus, mares et étangs. Afin d'en assurer la protection de cette trame bleue et la continuité de cette trame bleue sur Charenton-du-Cher, une zone non constructible sera définie de part et d'autre de cette trame bleue. Les étangs seront également identifiés et classés en zone naturelle.

Les cours d'eau représentent des milieux favorables pour la biodiversité animale et végétale, la qualité de ces milieux disparaît sous l'influence des pratiques urbaines et agricoles. Sur Charenton-

du-Cher cette qualité écologique des cours d'eau peut être remise en cause d'une part par l'activité agricole à cause de l'emploi de pesticide à proximité des cours d'eau, des préconisations et des obligations existent déjà pour limiter ces pollutions avec la création de bandes enherbées. Sur Charenton-du-Cher, le rejet des eaux usées dans le milieu naturel détériore la qualité des cours d'eau. Les services du Service Public d'Assainissement Non Collectif gérés par la communauté de communes devront donc identifier ces points noirs lors du diagnostic et mettre en place les moyens pour que les propriétaires mettent aux normes leur installation et ainsi réduire la pollution des cours d'eau.

Afin de limiter la pollution des cours d'eau à cause d'installations autonomes non conformes, les élus souhaitent donc privilégier les secteurs desservis par l'assainissement collectif.

b- Préserver les zones humides et les zones inondables

Afin de garantir l'écoulement naturel des eaux de pluie, les élus ont repéré les zones humides au sein du tissu urbain. Ces secteurs seront inconstructibles ce qui permettra de maintenir la continuité du réseau hydrographique, synonyme de protection de l'environnement et de créer des zones tampons permettant de limiter le risque inondation. En identifiant ces zones tampons et en interdisant toute imperméabilisation du sol, le projet vise à maîtriser le risque de ruissellement lié à la topographie de la commune. Ces deux zones humides se situent à proximité des deux anciennes gares présentes sur Charenton : une dans le bourg et une autre au hameau de Laugère.

Certaines habitations sont implantées à proximité immédiate de ce réseau hydrographique, il convient donc de maîtriser l'implantation de nouvelles constructions pour ne pas nuire aux biens et aux personnes en proposant un règlement graphique et écrit adapté.

3- Protéger les zones naturelles remarquables

a- Les cônes de vue remarquables

Plusieurs cônes de vue ont été répertoriés sur la commune de Charenton du Cher. Le projet municipal a pour objectif de préserver le grand paysage de la commune, les fenêtres visuelles sur le bocage, mais également sur les sites bâtis ou les vues sur l'église depuis les versants de la Marmande. La commune veut, pour ne pas dénaturer les sites, pour ne pas altérer le caractère paysager de ces secteurs et ne pas privatiser les fenêtres visuelles, adapter la réglementation pour toute nouvelle construction sur les espaces concernés. Cela se traduira par la création d'un zonage ou d'un sous zonage particulier et d'identification de fenêtres visuelles au titre de la loi Paysage comme la Chapelle des Pérons.

b- Maintenir la ceinture verte entourant le centre ville et la qualité des granges urbaines des secteurs urbanisés

Le centre ville de Charenton-du-Cher est cloisonné au Nord par le canal du Berry et au Sud par la Marmande, ces deux espaces remarquables abritent également une végétation assurant une bonne intégration des constructions dans le paysage et une transition entre espaces urbains et naturels. Le réseau de haies présent sur la commune permet d'obtenir des entrées de ville ou de hameaux végétalisées et assure une bonne transition entre le côté ville et campagne. Le PLU devra donc veiller à maintenir cette transition en mettant en place les outils adaptés.

- c- Préserver la trame verte, assurer les continuités écologiques sur la commune et les communes limitrophes et mettre en valeur ces espaces boisés

Le territoire communal est concerné par la présence d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) de type II. En effet, le bois des Pérons fait partie de la ZNIEFF de type 2 du bois de Meillant constitué de chênaies et d'étangs avec une végétation hydrophyle. Cette trame verte constitue un véritable poumon dans le département du Cher puisque ces boisements recouvrent le sommet de la vallée de la Marmande et constitue un véritable lieu d'habitat pour la faune puisqu'il s'étend donc du bois des Pérons rejoint l'autoroute A 71. Il convient donc de maintenir ces massifs boisés en les identifiant et en leur attribuant un zonage propre.

4- Agir pour le maintien de l'activité agricole

- a- Maintenir et permettre le développement des activités agricoles

L'activité agricole caractérise une majeure partie du territoire communal de Charenton-du-Cher. Actuellement, les zones agricoles disparaissent au profit de nouvelles zones urbaines.

La volonté de la municipalité est de préserver cette identité rurale avec notamment le maintien d'un tissu économique agricole sur son territoire, facteur d'entretien des paysages et de dynamisme économique par la préservation des emplois liés à l'agriculture.

A ce titre, une part importante de terres sera dédiée à l'activité agricole afin de permettre aux exploitants actuels de pérenniser leurs activités, mais également de favoriser le renouvellement de la population agricole par la possibilité d'installation de jeunes agriculteurs.

Il convient également de prendre en compte à travers l'élaboration du PLU les besoins des exploitants agricoles, notamment la création de nouveaux bâtiments agricoles. Il s'agit d'appliquer le principe de réciprocité afin de ne pas compromettre les exploitations agricoles, mais également pour ne pas créer ou aggraver les nuisances liées à cette proximité entre habitat de tiers et bâtiments d'exploitation.

- b- Maintenir un accès aux exploitations et aux terres agricoles

Le matériel agricole nécessaire aux exploitations est de plus en plus important, cela peut poser des difficultés pour la circulation notamment pour la traverser du bourg. En effet, le bourg est composé de voies étroites et la RD 951 supporte un trafic de camions important, par conséquent le croisement de ces véhicules est impossible dans le bourg. Aujourd'hui, les exploitants agricoles contournent ces secteurs urbanisés par le sud en empruntant des routes supportant un faible trafic et des chemins ruraux. Il conviendra à travers l'élaboration du PLU de maintenir ce chemin de contournement agricole en évitant d'avoir des projets urbains compliquant cette circulation des engins agricoles. De plus, certains chemins étant peu larges et le matériel de plus en plus large, des élargissements de voies sont envisagés par le biais d'emplacements réservés.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de Charenton-du-Cher

