

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

PIECE N° 1

Arrêté par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Charenton-du-Cher le :

Approuvé par délibération du Conseil
municipal en date du :

A Charenton-du-Cher le :



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme

5 bd St Exupéry – 58000 Nevers

Tel : 03 86 36 01 51

Sommaire

| | |
|---|----|
| PARTIE 1 : DIAGNOSTIC COMMUNAL | 5 |
| 1.1 Situation géographique et administrative..... | 6 |
| 1.2 L'Intercommunalité | 6 |
| 1.3 Eléments historiques | 7 |
| 1.4 Evolution démographique et traits de caractéristique de la population communale | 8 |
| 1.4.1 Evolution de la population à travers les siècles | 8 |
| 1.4.2 Une population en décroissance | 9 |
| 1.4.3 Une population qui tend à vieillir | 12 |
| 1.4.4 Caractéristique des ménages sur Charenton-du-Cher | 12 |
| 1.4.5 Une installation durable des ménages sur la commune | 14 |
| 1.5 Caractéristiques de la population active communale | 14 |
| 1.6 Caractéristiques économiques de Charenton-du-Cher | 16 |
| 1.6.1 Déplacement domicile travail..... | 16 |
| 1.6.2 Une économie à faire évoluer | 17 |
| 1.6.3 L'agriculture..... | 19 |
| 1.7 Equipements publics techniques, culturels, sportifs et culturels | 21 |
| 1.7.1 Equipements publics | 22 |
| 1.7.2 Equipements éducatifs et culturels | 22 |
| 1.8 Caractéristiques du parc de logements sur le territoire communal | 23 |
| 1.8.1 Evolution et composition du parc de logements | 23 |
| 1.8.2. Un parc de logements plutôt ancien | 24 |
| 1.8.3. Statut d'occupation | 25 |
| 1.9. Réseau viaire, circulations douces..... | 27 |
| PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT | 32 |
| 2.1. Milieu physique et naturel | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 2.1.1. Relief et géologie..... | 33 |
| 2.1.2. Hydrographie et bassin versant..... | 34 |
| 2.1.3. Risque d'inondation..... | 35 |
| 2.1.4 Risques divers..... | 35 |
| 2.2 Entités paysagères..... | 36 |
| 2.3 Occupation des sols..... | 38 |
| 2.3.1. Cônes de vue | 39 |
| 2.3.2. Milieux naturels sensibles | 47 |
| 2.3.3. Identification des éléments du paysage naturel à protéger | 49 |
| 2.3.3. Maintien des continuités écologiques : trame verte et bleue | 50 |
| PARTIE 3 : DIAGNOSTIC URBAIN | 53 |
| 3.1. Organisation urbaine de la commune..... | 54 |
| 3.2 Caractéristiques du bâti..... | 62 |
| 3.2.1 Essai de typologie du bâti..... | 62 |
| 3.2.2. Les disponibilités foncières pour l'habitat..... | 71 |
| 3.2.3 Consommation du foncier..... | 72 |
| 3.2.4 Bilan du POS | 75 |
| PARTIE 4 : SYNTHESE DES CONTRAINTES | 77 |
| 4.1. Informations du porter à connaissance | 78 |
| 4.1.1 Compatibilité et prise en compte des documents de norme supérieure | 78 |
| 4.1.2 Dispositions particulières à prendre en compte | 83 |
| 4.2 Eléments législatifs et réglementaires | 87 |
| 4.2.1 Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme..... | 87 |
| 4.2.2 Les articles du Code de l'Urbanisme dits « d'ordre public » | 88 |
| 4.2.3 Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification..... | 88 |

| | |
|---|------------|
| 4.2.4 Les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme..... | 89 |
| 4.2.5 Les projets d'intérêt général | 90 |
| PARTIE 5 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU..... | 91 |
| 5.1 Les objectifs de la réalisation du PLU | 92 |
| 5.2 Les objectifs du projet communal d'aménagement et de développement durable ... | 92 |
| 5.3 Le zonage du PLU | 98 |
| 5.4 La réglementation du plu | 125 |
| 5.5 Compatibilité du plu avec l'article L.121-1 et le « porter a connaissance » | 130 |
| 5.6 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux | 133 |
| PARTIE 6 : OBLIGATION DE SUIVI..... | 135 |
| 6.1 – Rappel règlementaire | 136 |
| 6.2 Indicateurs de suivi..... | 136 |

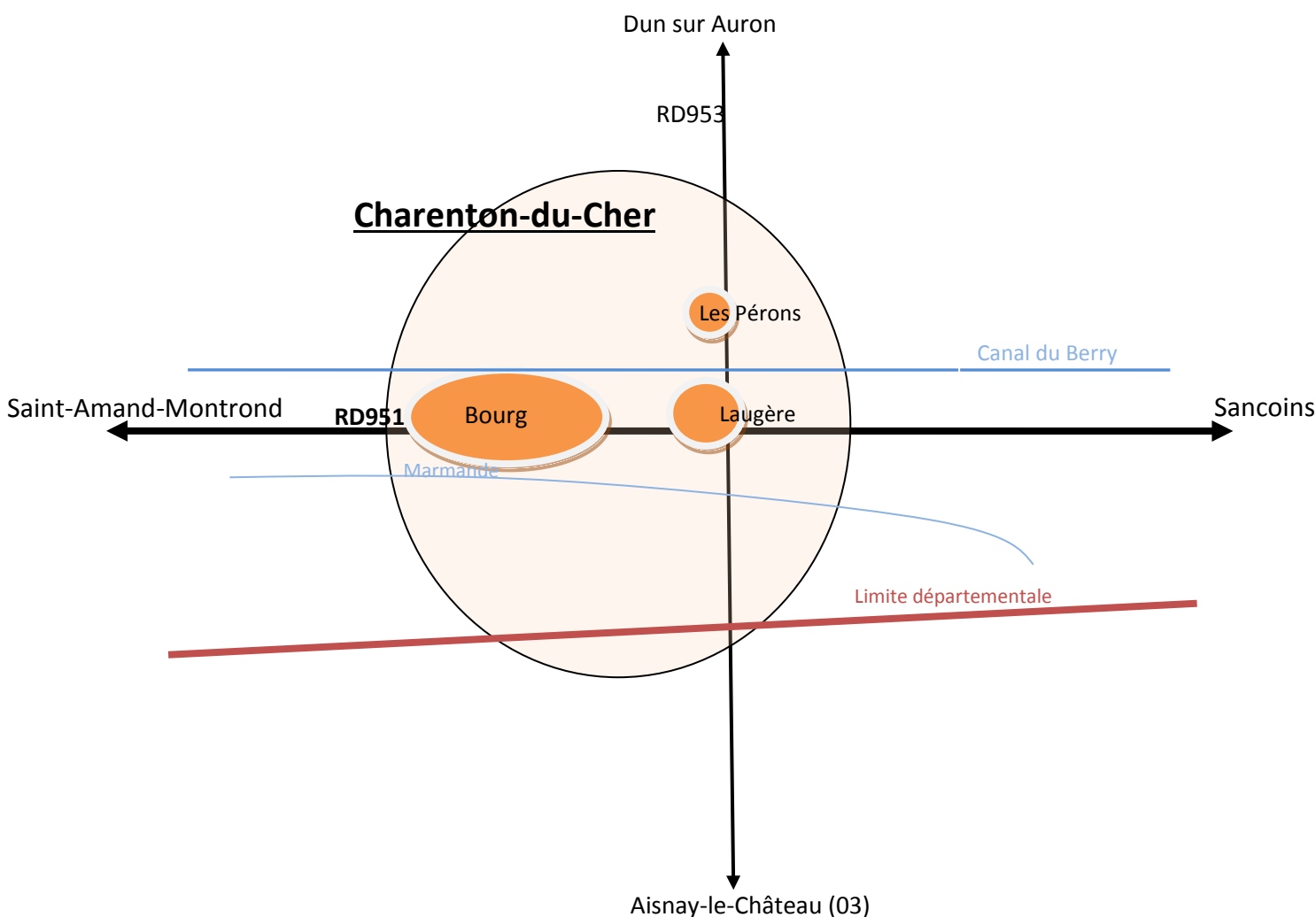
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC COMMUNAL

1.1 Situation géographique et administrative

Charenton-du-Cher est une commune rurale de la région Centre, se situant au Sud-Est du Département Cher à la limite de l'Allier. Chef-lieu de canton de 9 communes, elle est rattachée à l'arrondissement de Saint-Amand-Montrond, se situant à une dizaine de kilomètres. Commune rurale d'une superficie de 4789 hectares, celle-ci est riche en histoire et daterait du IX^e siècle.

La commune est traversée par la RD951 qui la traverse d'Est en Ouest et qui relie Saint-Amand-Montrond à Sancoins, et la D953 du Nord au Sud, qui relie la commune au Nord à Dun sur Auron et au Sud à Ainay-le-Château (03). La commune se situe entre d'un côté le canal du Berry et la rivière Marmande (affluent du Cher) de l'autre.

Elle est composée d'un bourg et de plusieurs lieux dits et deux grands hameaux, les Pérons au Nord, Laugère à l'Est.



1.2 L'Intercommunalité

Charenton-du-Cher adhère à la Communauté de Commune du Berry Charentonnais, qui comprend 9 communes en plus de Charenton-du-Cher : Arpheuilles, Saint Pierre les Etieux, Coust, Le Pondy, Thoumiers, Bannegon, Vernais et Bessais-le-Frontal.

La Communauté de Communes a pour compétence l'aménagement de l'espace, les actions économiques visant à améliorer le cadre de vie du territoire, la protection et la mise en valeur de son patrimoine environnemental, architectural et urbanistique. Elle a une politique du logement et du cadre de vie. Elle favorise le tourisme et la dynamique de la communauté. Elle met en valeur le patrimoine routier, grâce à la rénovation de diverses routes du canton. Elle met au point les travaux d'assainissement, particulièrement pour le pluvial. Elle crée également de nouveaux aménagements, comme la création de nouveaux équipements sportifs et culturels.

La communauté de commune dépend du SMIRTOM (Syndicat Mixte Intercommunal du Ramassage et des Ordures Ménagères) du Saint Amandois pour la gestion des déchets, elle a pour rôle la collecte, la prévention et le tri des déchets. La commune de Charenton-du-Cher possède une déchetterie au titre du SMIRTOM.

1.3 Eléments historiques

Charenton Magus est le nom Gaulois de Charenton. Ce toponyme de Magus correspond aux bourgs commerçants établis aux carrefours des grands axes routiers. Magus signifie originellement « champs » puis « marché » et enfin « ville ». Charenton pouvant signifier ami, il s'agirait du « champ d'un ami ».

La carte Cassini permet de constater que Charenton-du-Cher était une ville fortifiée traversée d'Est en Ouest par une voie de circulation majeure. Une autre voie rejoignait cette voie principale pour relier le Nord du territoire, contrairement à aujourd'hui aucune voie d'importance ne traversait la partie Sud de la commune pour rejoindre Aînay-le-Château. Les hameaux des Pérons et des Laugères existaient déjà, mais le hameau des Laugères n'abritait à l'époque que quelques habitations et n'était pas desservi par de grands axes de communication comme aujourd'hui.



Par ailleurs, plusieurs moulins s'étaient installés le long de la Marmande.

Lors des travaux d'adduction d'eau en 1963, d'anciens vestiges ont été découverts datant de l'époque romaine (tégula, monnaie, sols...) et surtout mérovingienne (mobiliers, boucles de ceintures, sarcophages, lampe à huile en terre cuite...).

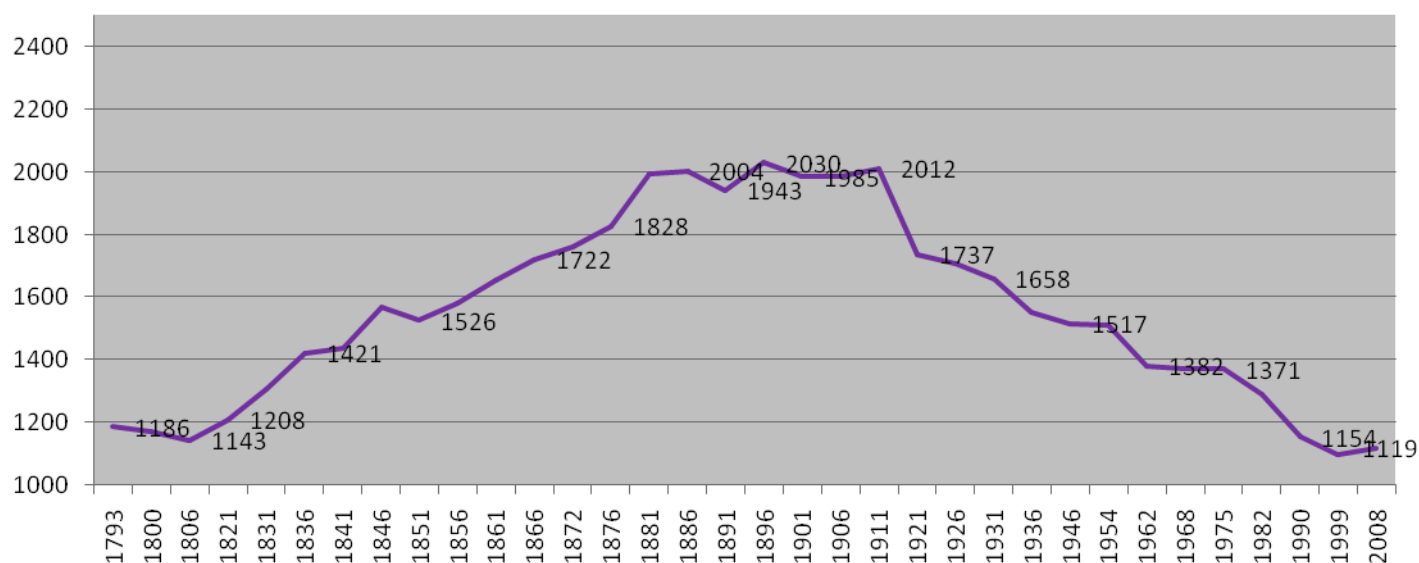
Charenton-du-Cher était déjà à la croisée de grands axes routiers. Déjà à cette époque la commune s'étalait le long de la voie principale.



1.4 Évolution démographique et traits de caractéristique de la population communale

1.4.1 Évolution de la population à travers les siècles

Evolution historique de la Population de Charenton-du-Cher

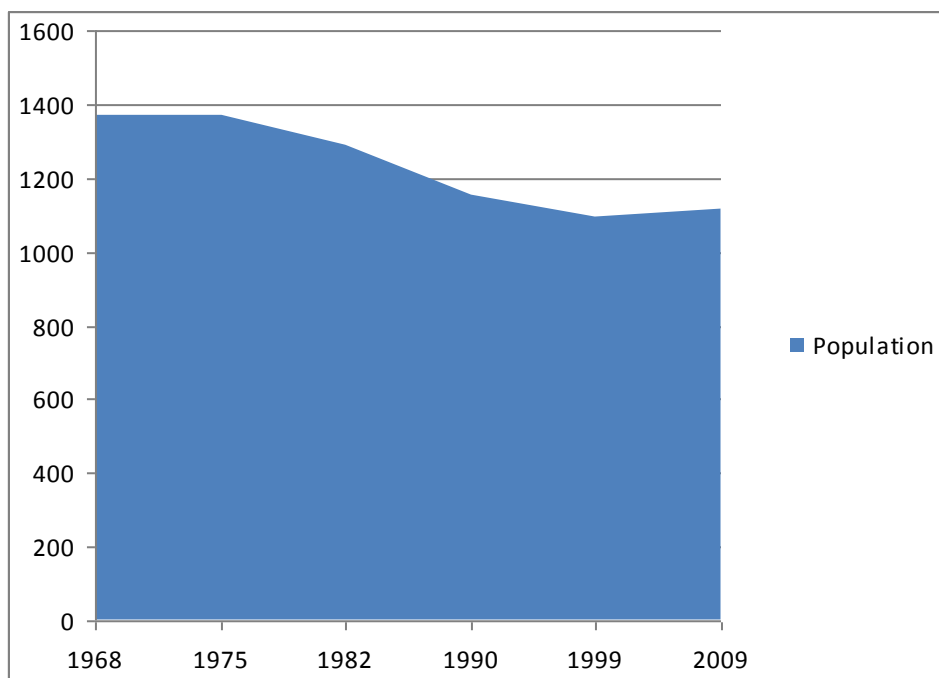


Charenton-du-Cher est une commune qui a vu sa population fluctuer de nombreuses fois au cours des siècles. Deux grandes périodes marquent l'histoire de la commune depuis 1793. En effet, entre 1793 et 1886, la commune a vu sa population presque doubler pour passer de 1186 à 2030 habitants. Cette progression démographique s'explique par les chantiers de grandes ampleurs sur la commune : réalisation du Canal du Berry entre 1830 et 1840 favorisant le développement économique sur la commune, travaux liés à la réalisation de la ligne de chemin de fer économique, la refonte du réseau routier en 1830 faisant de Laugère un carrefour des routes de Bourges / Moulins / Angoulême / Nevers. Tous ces travaux ont également permis à la tuilerie de se développer, et donc de nécessiter une main-d'œuvre importante.

À partir du début du XXe siècle, la commune perd de nombreux habitants s'expliquant par les guerres et les famines qui touchèrent la France, mais également par la fermeture des forges et de la tuilerie présentes sur la commune. Le secteur offrant peu d'emplois, les habitants rejoignirent les villes pour y trouver un travail.

1.4.2 Une population en décroissance

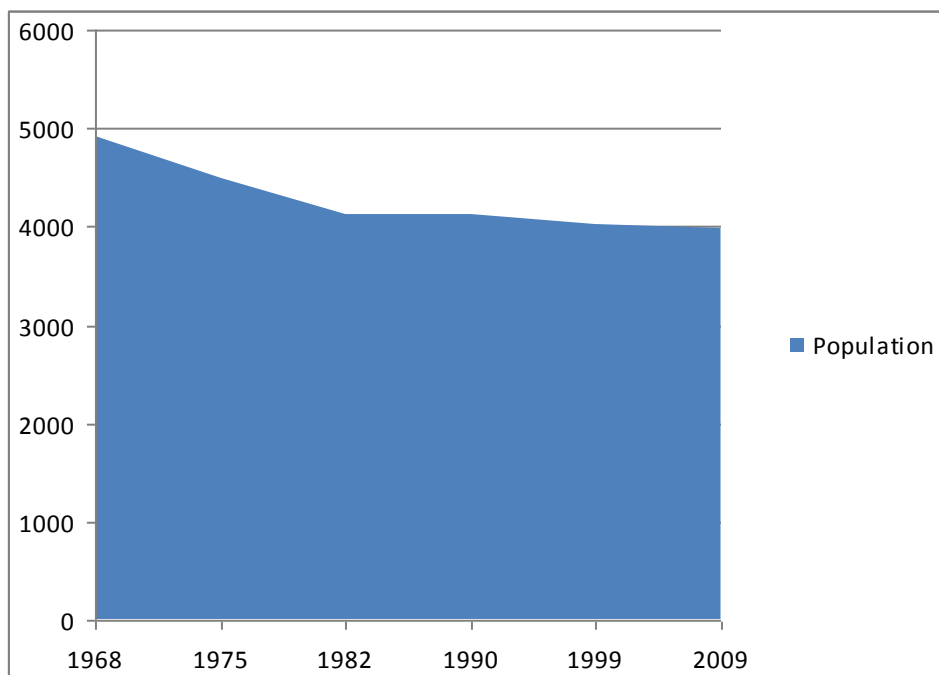
Comme beaucoup de communes rurales en France, Charenton-du-Cher, a vu sa population diminuer entre 1968 et 1999, passant de 1372 à 1096 habitants. Toutefois ces dernières années, la population a eu tendance à augmenter, c'est ainsi qu'alors que la population était de 1096 habitants en 1999, elle est passée à 1 118 habitants en 2009.



Source : INSEE

La baisse de la population depuis 1968 s'illustre également sur le canton de Charenton-du-Cher, toutefois l'augmentation observée entre 1999 et 2009 sur la ville centre du canton ne

s'explique pas pour le canton, puisque la population de ce dernier est passée de 4017 en 1999 à 3996 en 2009.



Source : INSEE

La densité de population sur la commune est de 23,4 habitants au km², ce qui reste normal étant donné que la densité moyenne de population du département, en milieu rural, était de 22 habitants au km² en 2007. La commune reste proche de la moyenne départementale.

Il est à noter que la commune se situe sur la diagonale du vide, qui est une ligne imaginaire qui part des Landes et remonte jusqu'à la Meuse, où la population est la moins importante en France, en effet les densités de cette diagonale sont inférieures à 30 habitants au km². Ce taux très faible s'explique suite à l'exode rural du XIXe et XXe siècle, puis à la métropolisation qui renforce les zones denses du territoire français à partir de la moitié du XXe siècle. Aujourd'hui on parle de diagonale des faibles densités, dont Charenton-du-Cher fait partie.

L'évolution de la population s'explique par l'évolution de deux facteurs : le solde naturel et le solde migratoire.

Au regard de ces deux variantes, on constate que le solde migratoire s'est dégradé entre les périodes 1968-1975 et 1982-1990 en passant respectivement de +0.4 % par an à -0.8% par an. Le solde naturel est resté stable oscillant entre -0.4% et - 0.6 %. Néanmoins, cette variante se dégrade progressivement et cela s'est accentué lors du dernier recensement avec -0.7% par an entre 1999 et 2008. Cette évolution de ce facteur démontre le vieillissement de la population sur Charenton-du-Cher et qu'il conviendra à travers le l'élaboration du PLU d'assurer le renouvellement de la population pour permettre que les naissances deviennent plus nombreuses que les décès sur la commune.

L'analyse des deux variantes démontre également que la commune a retrouvé une certaine attractivité puisque depuis 1990 les arrivées sont plus nombreuses que les départs et le solde migratoire est en progression.

| Charenton-du-Cher | 1968- 1975 | 1975- 1982 | 1982- 1990 | 1990- 1999 | 1999- 2009 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | +0.0 | -0.8 | -1.4 | -0.6 | +0.2 |
| Dont solde naturel | -0.4 | -0.4 | -0.6 | -0.6 | -0.7 |
| Dont solde migratoire | +0.4 | -0.4 | -0.8 | +0.0 | +0.9 |

Source : INSEE

Sur le canton de Charenton-du-Cher, la variation annuelle moyenne du solde naturel diminue entre 1975 et 1982 puis augmente légèrement jusqu'en 2009. La variation annuelle moyenne du solde migratoire reste positive de 1982 à 2009. La variation moyenne de population suit le même schéma que le solde migratoire.

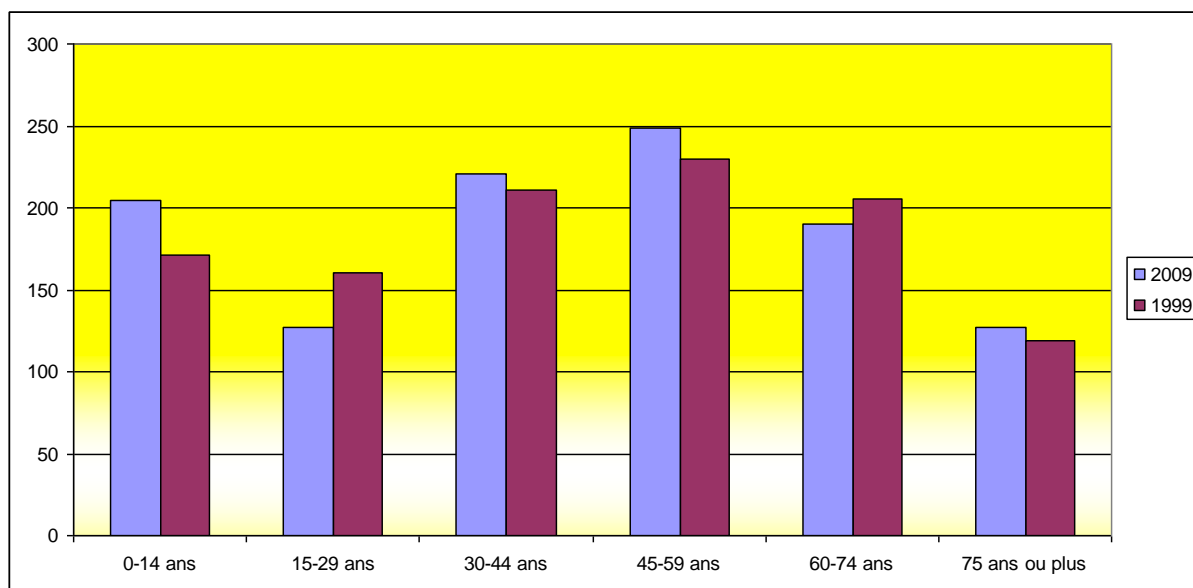
| Canton de Charenton-du-Cher | 1968- 1975 | 1975- 1982 | 1982- 1990 | 1990- 1999 | 1999- 2009 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Variation annuelle moyenne de la population en % | -1.4 | -1.1 | -0.0 | -0.3 | -0.1 |
| Dont solde naturel | -0.6 | -0.8 | -0.6 | -0.4 | -0.3 |
| Dont solde migratoire | -0.8 | -0.3 | +0.5 | +0.1 | +0.3 |

Source : INSEE

En comparaison avec la commune, le canton a des taux qui ont tendance à s'inverser. Toutefois de 1999 à 2008, dans les deux cas, nous notons une augmentation du solde migratoire et de la population.

1.4.3 Une population qui tend à vieillir

La population se répartit comme suit :



Le graphique illustre le fait que la population la plus importante sur la commune a entre 45 et 59 ans et qu'elle est en augmentation par rapport à 1999. Toutefois les 0-14 ans sont aussi nombreux que les 65-74 ans et sont eux aussi en augmentation, ce qui donne un certain équilibre entre les plus jeunes et les plus âgés.

Toutefois, la part des 30-59 ans étant très forte, nous pouvons attendre un vieillissement de la population dans les prochaines années puisque les classes intermédiaires sont les plus nombreuses sur la commune, ce qui aura pour effet d'accentuer le déséquilibre entre la population jeune et âgée. Par conséquent, Charenton-du-Cher devra faire en sorte de maintenir et d'attirer une population jeune, afin de dynamiser la collectivité et ainsi maintenir l'équilibre de population en offrant un parcours résidentiel sur la commune et en diversifiant l'offre de logements.

La répartition de la population par âge sur le canton de Charenton-du-Cher est assez similaire à la répartition de la population pour la commune. Les variations entre les deux sont de l'ordre de 1 à 2 %, ce qui n'est pas beaucoup.

Le phénomène de vieillissement va se ressentir sur le canton dans les prochaines années. La commune de Charenton-du-Cher étant le chef-lieu du canton, elle sera la plus touchée par le phénomène, nous arriverons donc au phénomène du papy-boom.

1.4.4 Caractéristique des ménages sur Charenton-du-Cher

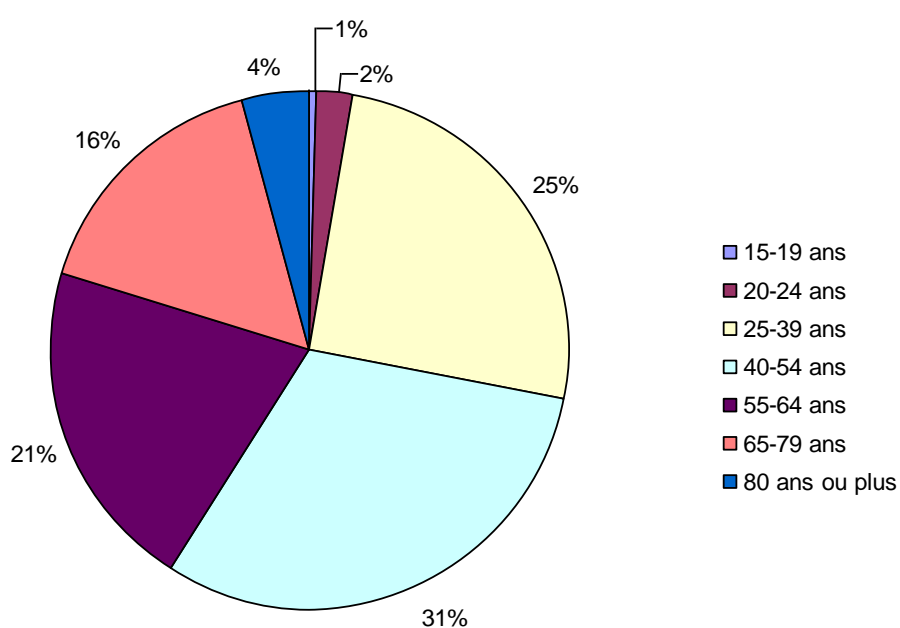
Les ménages de Charenton-du-Cher ont vu leur taille diminuer au cours des dernières années. La taille des ménages dans le foyer est passée de 3,2 en 1968 à 2,3 en 2009 soit une personne de moins par ménage renforçant l'idée d'une population vieillissante. Cette

tendance ne favorise pas le dynamisme démographique et le renouvellement de la population communale, de plus cela nécessite d'augmenter le parc de logements.

| Année | Nombre de ménages | Nombre de personnes par ménage en moyenne |
|-------|-------------------|---|
| 2009 | 484 | 2.3 |
| 1999 | 460 | 2.4 |
| 1990 | 422 | 2.7 |
| 1982 | 461 | 2.8 |
| 1975 | 446 | 2.9 |
| 1968 | 430 | 3.2 |

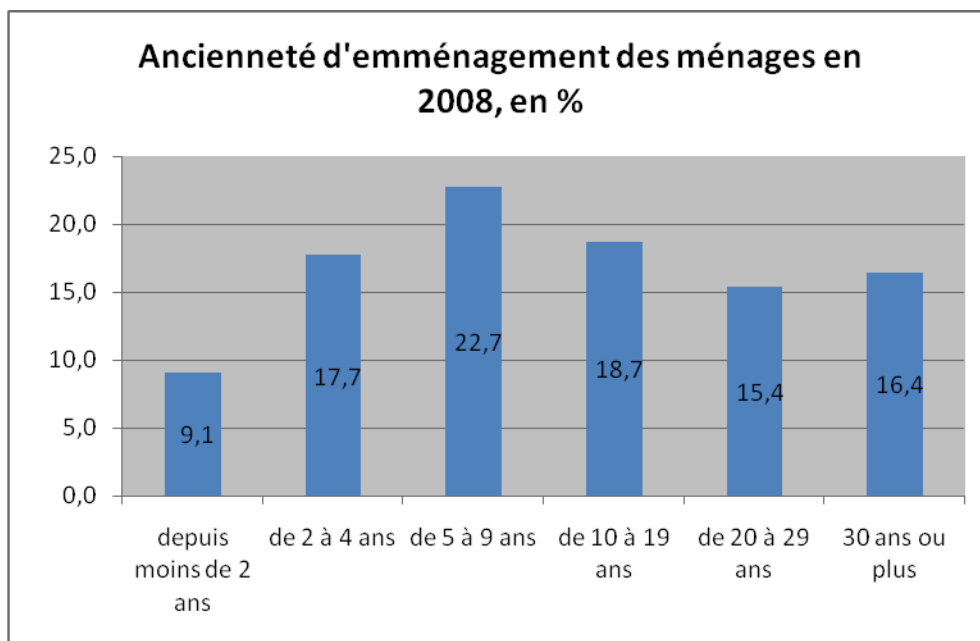
Source : INSEE

La part de personnes déclarant vivant en couple est la plus importante chez les couples âgés entre 25 et 39 ans. Les personnes de 40-54 ans vivant en couple sont de 31 %. Tandis que les 55-64 ans représentent 21% de la population. Cette donnée explique pourquoi la taille des ménages diminue, la population vieillissant, le nombre des personnes par ménage diminue également. Les enfants et les jeunes adultes quittent le foyer généralement pour leurs études, mais également pour trouver un emploi. Les jeunes couples avec enfants (20 – 24 ans) de sont pas très nombreux sur la commune puisqu'ils ne représentent que 2% des personnes vivant en couple.



1.4.5 Une installation durable des ménages sur la commune

Les personnes ayant emménagé sur la commune entre 5 et 9 ans sont les plus nombreuses (22,7%), les personnes ayant emménagé il y a moins de 2 ans sont quant à elles peu nombreuses (9,1%).



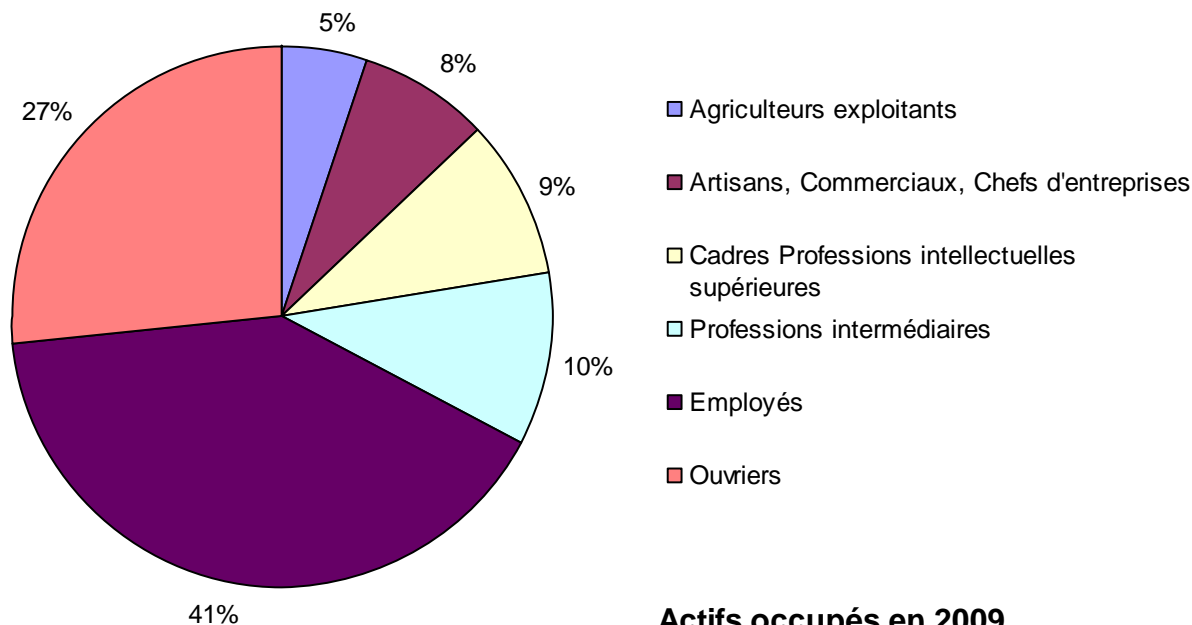
La commune de Charenton-du-Cher doit rendre son territoire plus attrayant pour que la population augmente et que de nouvelles installations sur la commune se réalisent. L'attachement de la population démontre l'attractivité du territoire et explique en partie la difficulté à renouveler la population communale puisque les gens restent sur le long terme sur la commune.

1.5 Caractéristiques de la population active communale

La population active représente 46 % de la population totale de Charenton-du-Cher en 2009. Le taux d'activité, qui correspond à la part de la population active ayant un emploi est de 89%, ce qui est correct pour une commune de cette taille et est supérieur au taux de 1999 où il était de 84%.

La proportion de personnes inactives a très fortement baissé entre 1999 et 2009, passant de 259 à 182.

La population de Charenton-du-Cher se compose majoritairement d'ouvriers. La classe socioprofessionnelle supérieure étant présente en faible proportion.

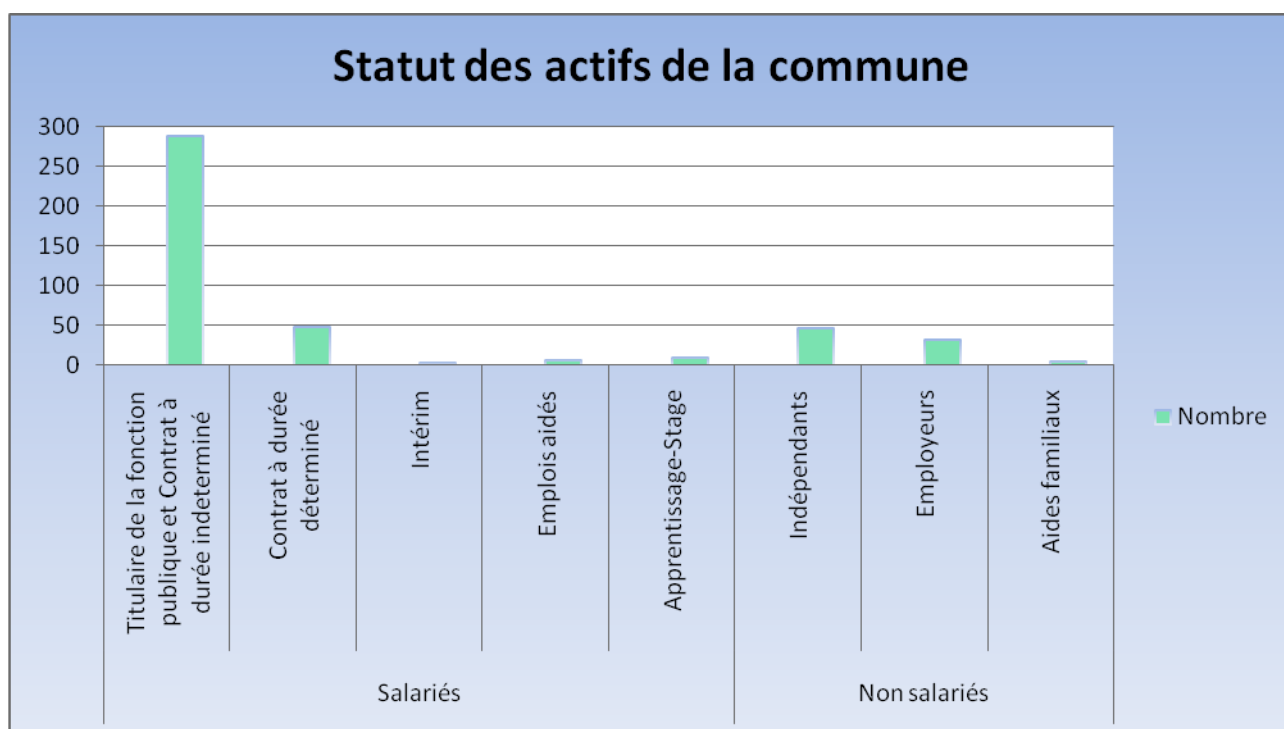


Actifs occupés en 2009

Le nombre d'actif sur la commune peut s'expliquer par l'augmentation de population survenue depuis 1999 et par le nombre d'inactif et de chômeur qui a baissé. Le nombre d'étudiants et de stagiaires n'a quant à lui pas trop évolué en quasiment dix ans. Le nombre de retraités ou préretraités a quant à lui augmenté. La tendance s'est donc inversée au cours de ses dix dernières années.

La plupart des personnes vivant sur la commune et étant actives, sont pour la plupart en Contrat à Durée Indéterminée ou titulaire de la fonction publique. Cette situation peut s'expliquer par la proximité d'une sous-préfecture : Saint-Amand-Montrond, c'est une ville dynamique, où se côtoient l'imprimerie et l'orfèvrerie et la bijouterie. Bourges n'étant qu'à 50 km de Charenton-du-Cher.

De plus la commune de Sancoins assez proche avec son marché aux bestiaux, peut expliquer l'embauche de personnes.



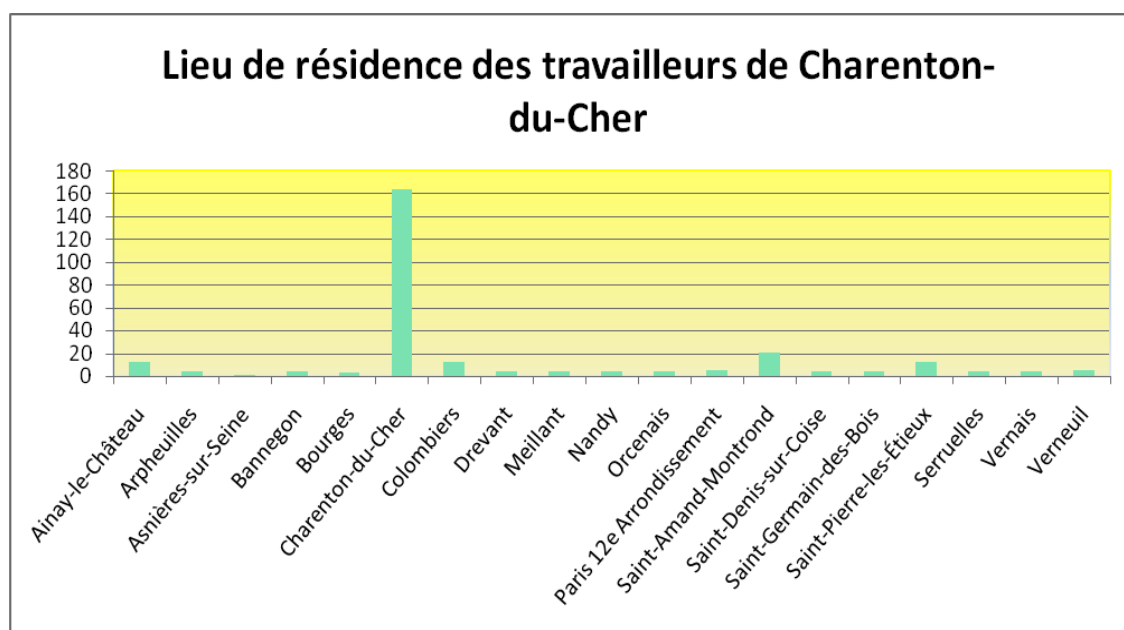
Les emplois précaires restent assez marginaux sur la commune, les contrats déterminés sont les plus présents.

Les indépendants sont 46 sur la commune, ce qui reste correcte pour une commune rurale, surtout que cela peut s'illustrer par le tissu agricole qui est fortement présent au sein de la collectivité.

1.6 Caractéristiques économiques de Charenton-du-Cher

1.6.1 Déplacement domicile travail

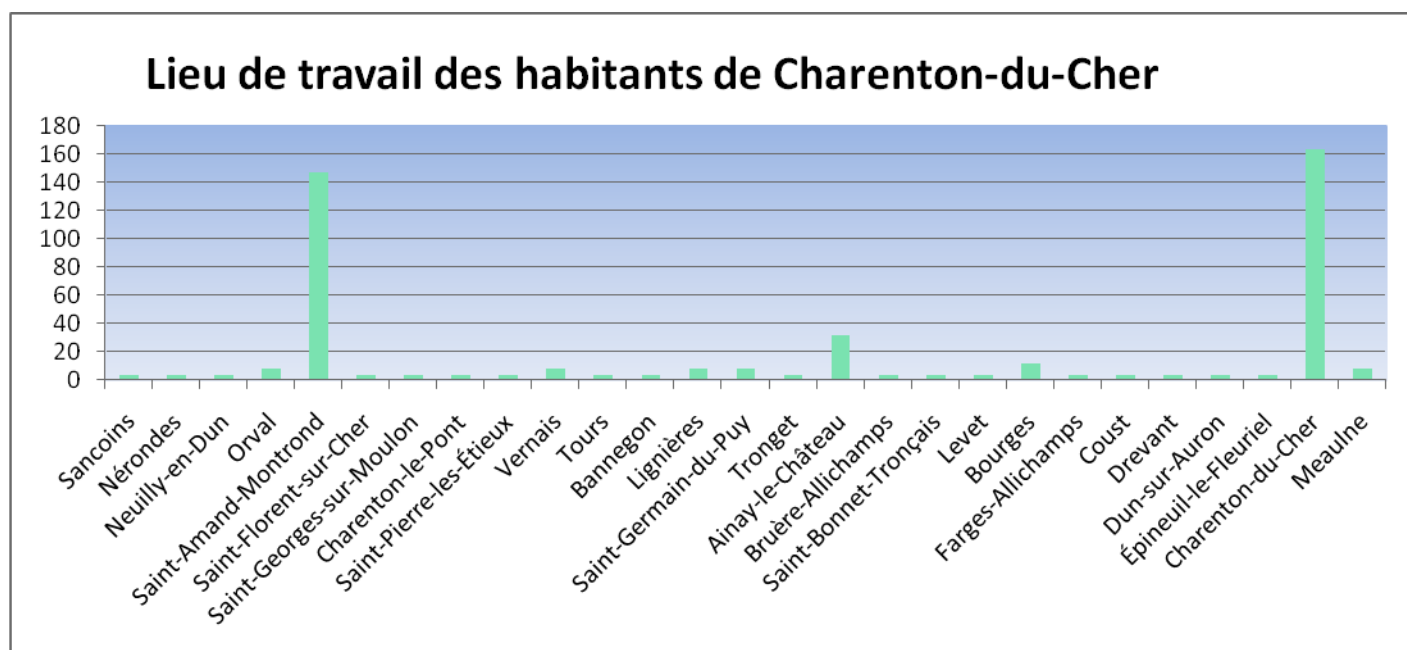
Les données montrent que la plupart des travailleurs de la commune sont issus de Charenton-du-Cher même, donc il n'y a qu'un échange entre le domicile et la zone artisanale. La plupart des travailleurs sont domiciliés dans les communes voisines, quelques rares cas viennent de Paris ou sa région. Le solde migratoire journalier entre le lieu de résidence et les travailleurs de Charenton-du-Cher reste relativement faible, et sur de courtes distances. Les grandes distances restent marginales.



La commune peut donc attirer des personnes hors département et peut envisager de développer sa zone d'activités afin d'attirer plus de jeunes sur sa commune.

Toutefois les Charentonnais, ne travaillent pas tous sur la commune. En effet, beaucoup d'entre eux travaillent à Saint-Amand-Montrond et à Ainay-le-Château et dans les communes voisines. Bourges étant la préfecture du département, attire quelques Charentonnais, mais moins que les communes environnantes. Par conséquent les

migrations journalières restent de courtes distances entre les habitants de la commune et leur lieu de travail.



Au 31 décembre 2008, 9 industries, 9 constructions, 35 commerces, transports et services divers, dont 11 en commerces, réparation automobile et 15 administrations et établissements publics (enseignement, santé, action sociale), étaient comptabilisés sur la commune.

Étant un territoire rural, l'agriculture a une place importante au sein de la collectivité, elle possède actuellement 37 exploitations de type agricole.

Les entreprises et industries se concentrent le long de la RD 951.

1.6.2 Une économie à faire évoluer

La commune de Charenton-du-Cher comprend une petite activité économique, la proximité avec Saint-Amand-Montrond, joue sur cette situation. Toutefois la commune est quand même bien achalandée, étant le point central du canton et de la communauté de communes, les commerces sont assez présents et elle offre des services de proximité à ses habitants.

Commerces présents sur la commune :

2 boulangeries-pâtisseries, un coiffeur, une crêperie, deux restaurants, une chambre d'hôte, 2 garages automobiles, 2 maçons-couvreurs, un chauffagiste-électricien, Épicerie-supérette, un décorateur d'intérieur, un charpentier menuisier et un vendeur de matériaux de construction, etc. ...

Les commerces sont bien pourvus sur la commune, ce qui permet d'offrir une bonne qualité pour les services



de proximité aux habitants, les services hôteliers et de restauration permettent un accueil des personnes extérieures à la commune et peuvent favoriser ainsi le tourisme.

Les grosses industries ne sont pas présentes sur la commune, en effet Saint-Amand-Montrond et particulièrement le pôle technologique de la bijouterie de la vallée du Cher, est un espace privilégié pour les produits de luxe et de grandes marques, où se regroupent plus particulièrement les grands



noms de la bijouterie et de la joaillerie, de la maroquinerie, de l'habillement, de la céramique et de la fonderie. De plus pour montrer leur compétence dans ce domaine, Saint Amand possède un lycée professionnel spécialisé dans la bijouterie et le travail de l'or. Saint-Amand-Montrond est également un centre de l'imprimerie du livre (Imprimerie Bussière).

Toutefois, le pôle artisanal de Laugère peut être développé afin de pouvoir accueillir de nouvelles entreprises et ainsi faire évoluer son économie, se situant le long de la RD951, elle offre de bonnes perspectives d'évolution. Les entreprises nouvellement installées pourront ainsi participer à la vie de la commune, en favorisant l'embauche et du même coup le pouvoir d'achat de la commune. Ainsi de nouvelles familles pourront s'installer sur la commune et renforcer les services publics. Il reste des possibilités d'installations au sein de cette zone d'activité.



Au cœur du hameau de Laugère, l'ancien site de la Tuilerie accueille plusieurs entreprises, dont une entreprise d'agencement. Il conviendra de s'interroger sur la remobilisation de cette zone d'activités et du potentiel qu'elle pourrait offrir sans consommer de nouvelles terres agricoles.

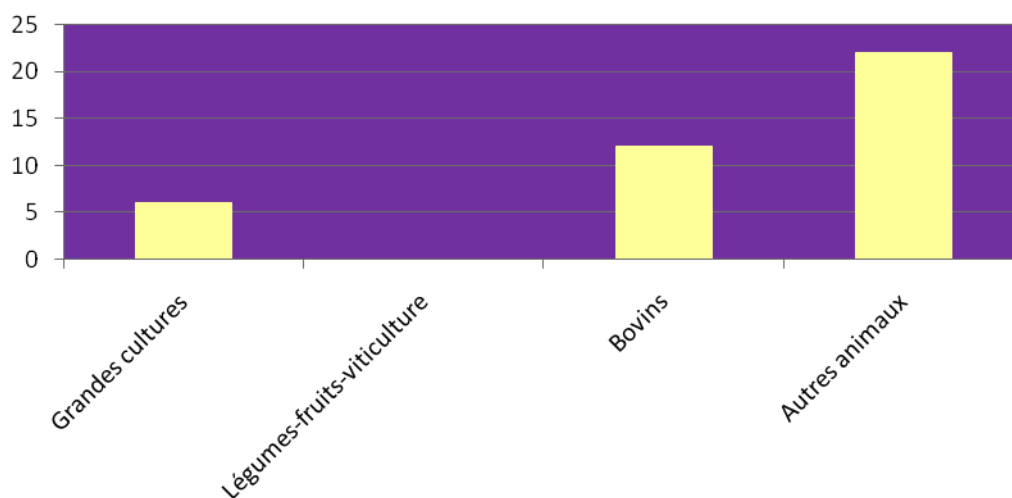


1.6.3 L'agriculture

Charenton-du-Cher est avant tout une commune rurale, se trouvant à proximité de Sancoins et de sa foire aux bestiaux, le territoire est favorable à l'agriculture. Lors du recensement agricole qui s'est déroulé de 1998 à 2000, les exploitations agricoles étaient au nombre de 40 en 2011. Sur le territoire, un centre équestre (Écuries) est également présent au lieu-dit Les Pérons.



Orientation technico-économique des exploitations



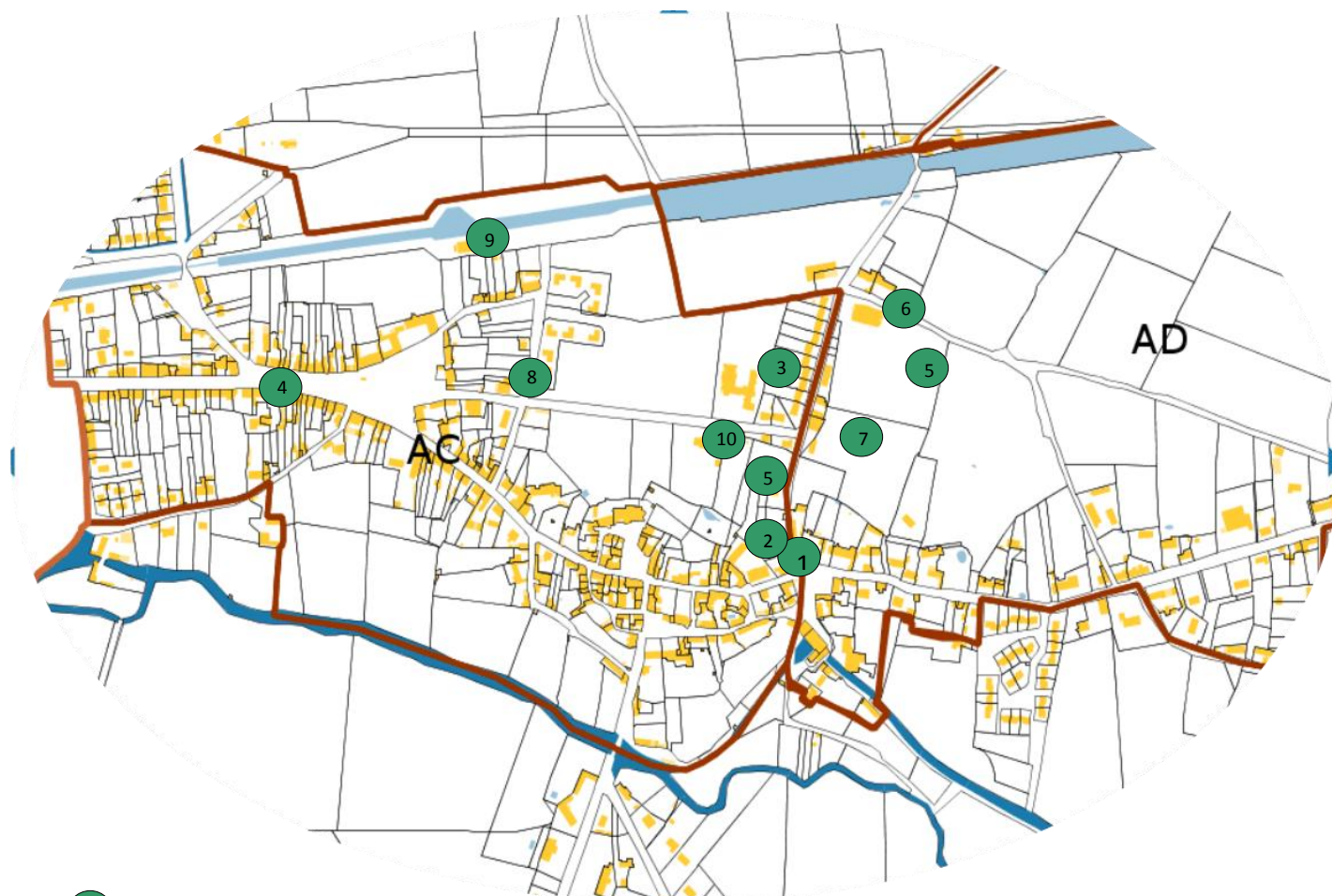
Les exploitations agricoles de Charenton-du-Cher, ont plus une vocation d'élevage, 12 exploitations de la commune font du bovin et 22 font d'autres animaux. Ces exploitations sont pour la plupart éparpillées à travers le territoire communal, offrant un paysage de bocage, certaines sont situées dans des hameaux donc à proximité des habitations.



| | 2010 | 2000 | 1988 |
|--|------|------|------|
| Exploitations agricoles | 26 | 47 | 56 |
| Nombre de personnes employées dans les exploitations agricoles | 33 | 36 | 59 |
| Surface agricole utilisée en hectares | 2786 | 2699 | 2858 |
| Superficie en terres labourables en hectares | 1557 | 1169 | 820 |
| Cheptel | 2762 | 2905 | 2235 |
| Superficie toujours en herbe en hectares | 1227 | 1529 | 2031 |

Source : Agreste

1.7 Equipements publics techniques, culturels, sportifs et cultuels



- 1 Mairie, siège de la Communauté de Communes, avec à l'arrière la bibliothèque et la ludothèque.
- 2 Maternelle et primaire.
- 3 MARPA (maison pour personnes âgées)
- 4 Gendarmerie
- 5 Terrains sportifs (terrain de football, pétanque, tennis)
- 6 Salle de Judo
- 7 Centre de secours
- 8 La poste
- 9 Salle polyvalente

1.7.1 Equipements publics

Charenton-du-Cher, en tant que chef-lieu de canton et siège de la communauté de communes, possède : un cabinet médical, une école maternelle, une école primaire, une gendarmerie, une infirmière/Kinésithérapeute, une pharmacie, une bibliothèque, une ludothèque, une poste et la MARPA (maison d'accueil rurale pour personnes âgées).

Tous ces équipements sont favorables à l'accueil de nouveaux arrivants sur la collectivité. La commune a également un bon patrimoine historique, qui favorise le tourisme.



1.7.2 Equipements éducatifs et culturels

Les enfants de Charenton-du-Cher vont à l'école de la maternelle jusqu'au primaire (CE2), ensuite les enfants doivent aller à Saint-Pierre les Etieux pour finir leur primaire. Les collégiens de Charenton-du-Cher vont à Saint-Amand-Montrond.

La commune dispose d'un bon niveau d'équipement culturel et sportif : terrain de football, terrain de tennis, terrain de boules, dojo. De plus, la commune a investi dans la création d'une piste de skate, roller, BMX.



Une aire de jeux est mise à disposition pour les plus petits à proximité de la zone pavillonnaire.

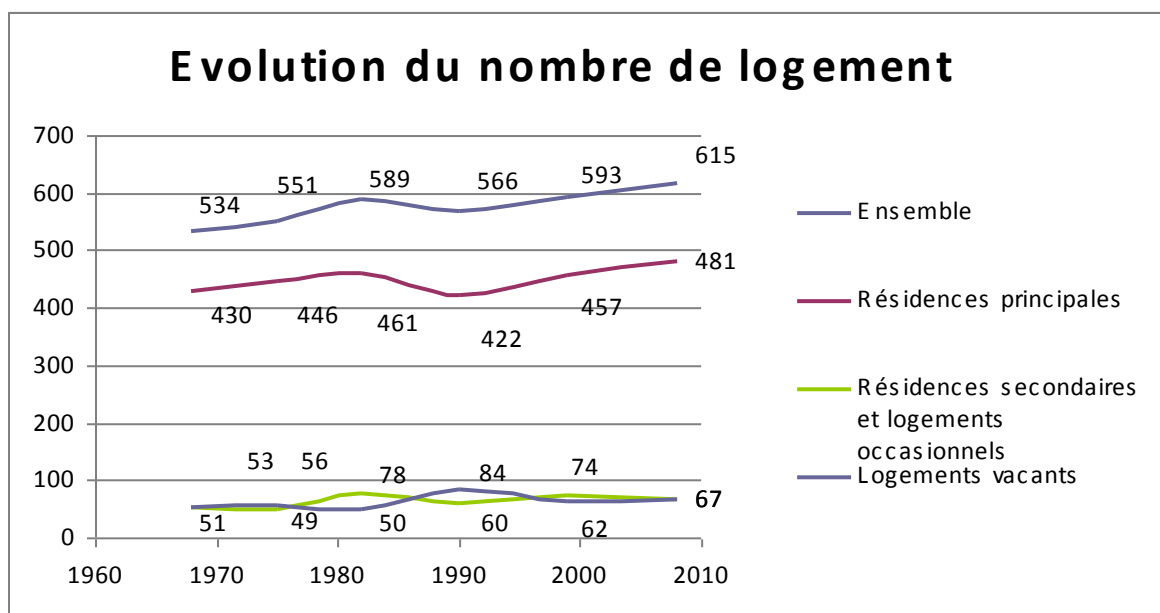


Tous ces équipements prouvent à quel point la commune veut garder ses jeunes, mais également la volonté de favoriser la venue de nouveaux arrivants.

1.8 Caractéristiques du parc de logements sur le territoire communal

1.8.1 Évolution et composition du parc de logements

Le nombre de logements sur la commune a augmenté depuis ces dernières années, il est passé de 534 en 1968 à 615 en 2008. Cette hausse du parc immobilier s'explique avant tout par l'évolution du nombre de résidences principales. En 2008, 78.2% du parc immobilier est composé de résidences principales contre 74.5% en 1990. Les résidences secondaires représentent 10.8% du parc et leur nombre ne cesse de diminuer depuis 1990.



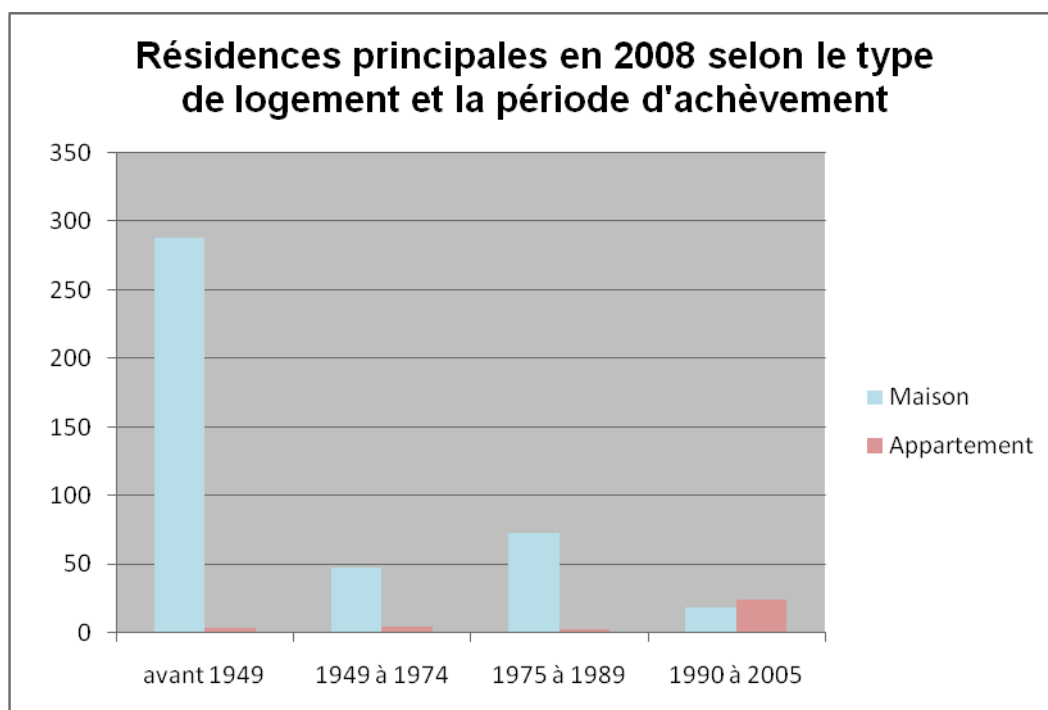
Les logements vacants représentaient une cinquantaine d'unités entre 1960 et 1990 puis depuis 1990 leur nombre ne cesse de progresser et 67 logements étaient vacants en 2008 soit 10.8% du parc. Une partie de cette vacance s'explique par la vétusté des logements et notamment dans le noyau originel, la reprise de ces logements est également compromise par le fait qu'ils se situent aux abords de la RD 951 qui supporte un trafic routier important et par conséquent engendre des nuisances sonores importantes.

À noter que la vacance des logements est moins importante sur le chef-lieu de canton que sur le canton en général avec 13.2% en 2008.

Le PLU devra donc proposer de nouvelles possibilités d'installation pour assurer son évolution démographique, mais le Conseil Municipal devra engager des actions permettant de remobiliser une partie du parc de logements vacants par des Opérations de Programmation de l'Amélioration de l'Habitat mais également en réfléchissant sur la traversée de la commune par les camions.

1.8.2. Un parc de logements plutôt ancien

La plupart des maisons de Charenton-du-Cher ont achevé leur construction avant 1949, très peu de constructions ont été réalisées entre 1949 et 1974, un effort de construction s'est opéré entre 1975 et 1989. Depuis 1990, très peu d'habitations nouvelles ont été construites. Les appartements sont peu présents sur la commune avant 1990. Entre 1990 et 2005, la construction d'appartements a été plus importante que celle des maisons.



1.8.3. Statut d'occupation

➤ Statut d'occupation :

La part de logement qui est en propriété a augmenté entre 1999 et 2009, passant ainsi de 291 à 324 sur la commune. Les locations ont quant à elles diminué, passant de 145 en 1999 à 134 en 2009. Les personnes logées à titre gratuit sont passées de 21 en 1999 à 23 en 2009.

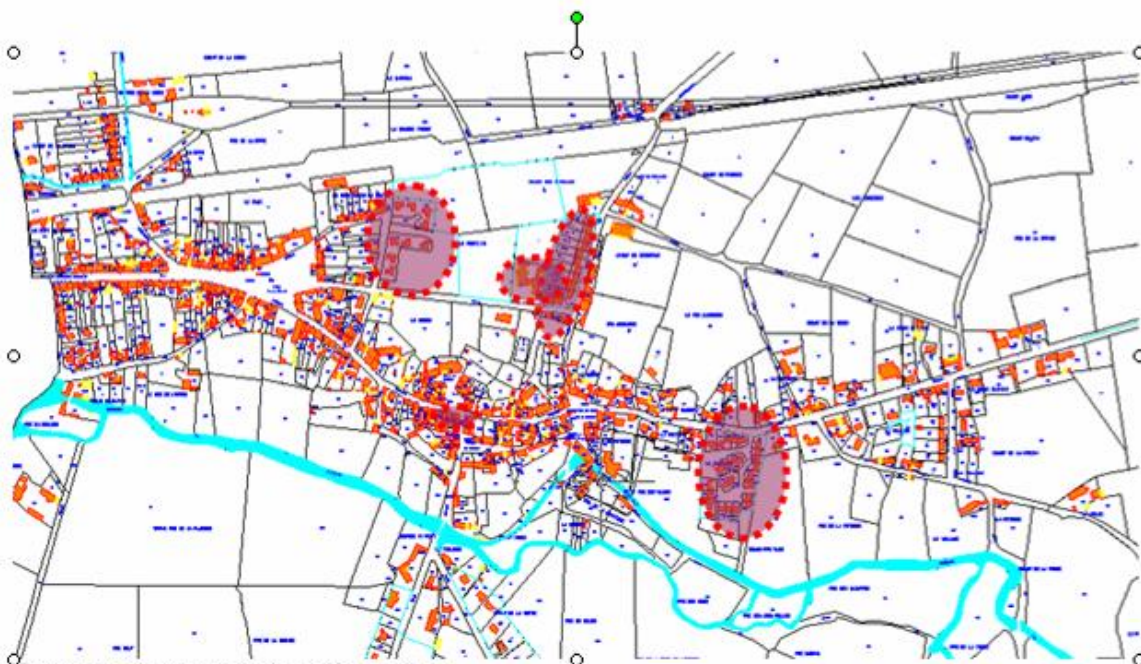
| Statut d'occupation des résidences principales | 2009 | 1999 |
|--|------|------|
| Propriétaire | 324 | 291 |
| Locataire | 134 | 145 |
| <i>Dont d'un logement HLM</i> | 51 | 62 |
| Logé gratuitement | 23 | 21 |

Nous pouvons constater une bonne répartition entre le statut de propriétaire occupant et celui de locataire. En effet, en 2009, les propriétaires occupants représentent 67.4 % du statut d'occupation et les locataires 27.9%.

L'offre locative tend à diminuer sur la commune avec une baisse de 11 logements locatifs entre 1999 et 2009, dont la majeure partie est des logements locatifs sociaux. Cette baisse des logements locatifs s'explique par le fait que les bailleurs sociaux souhaitent vendre leur parc immobilier, notamment celui situé près de la RD 951.

Certes il est toujours gratifiant pour une commune de voir le nombre de propriétaires occupants progresser, toutefois il convient d'être vigilant sur le maintien d'une offre locative sur le territoire. En effet, sur le long terme ce parc permet le maintien et le développement des équipements présents sur la commune et permet ainsi d'assurer le renouvellement de la population.

Il a été recensé 51 logements HLM sur la commune, soit 10.6% du parc. Le principal bailleur est France Loire, qui possède plusieurs biens sur la commune. La majorité des logements sont situés dans le bourg mis à part un logement localisé au Vieux Laugère. De plus, il s'agit majoritairement de maisons individuelles. En effet, on ne recense que 4 appartements dans le centre de Charenton-du-Cher gérés par un bailleur social.



Carte des logements sociaux dans le centre de Charenton-du-Cher.

Le canton de Charenton-du-Cher a une évolution d'occupation des résidences principales assez semblable à la commune centre, mais le statut de propriétaire occupant est surreprésenté puisqu'il représente 78.3% du statut d'occupation en 2009 avec une hausse de 3.6 points par rapport à 1999.

Le nombre de locataires sur le canton est resté stable entre les deux recensements, alors qu'à Charenton-du-Cher il a tendance à diminuer, mais leur part est moins importante à savoir 18.4% en 2008 contre 20.1% en 1999.

De plus, l'offre de logement HLM est très faible sur le canton avec 4% du statut d'occupation et est en diminution par rapport à 1999 (moins 0.6% et 4 logements en moins). La quasi-totalité des logements sociaux est implantée sur Charenton.

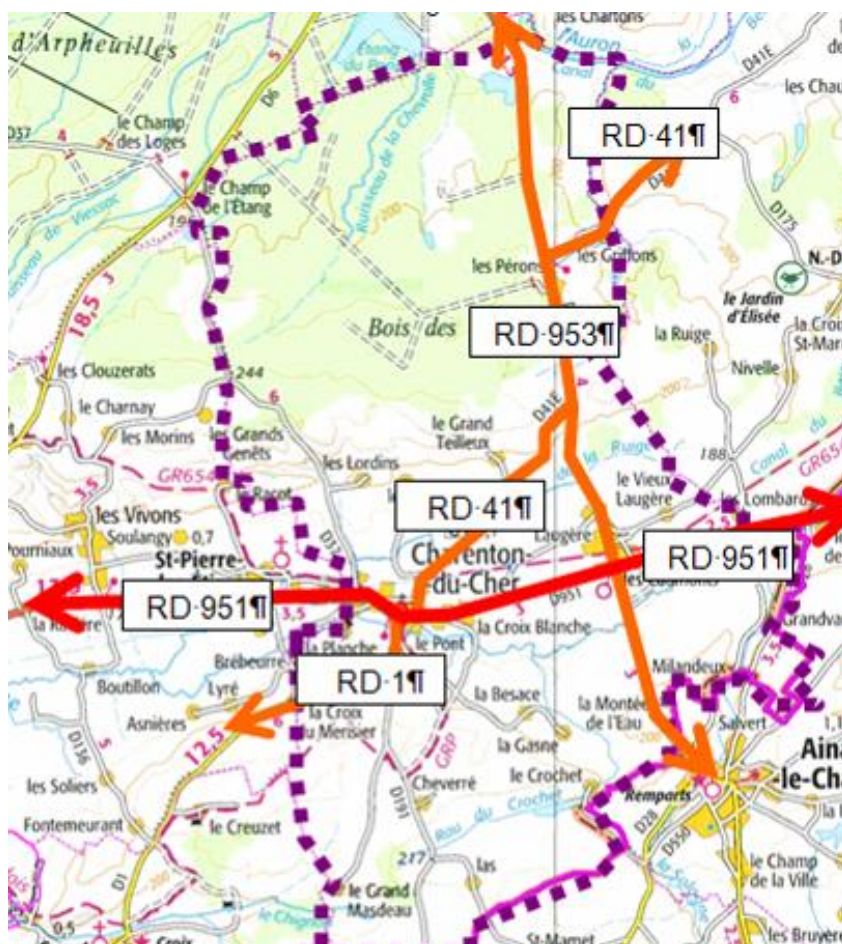
Le nombre de logé gratuit, quant à lui est inversé en comparaison de la commune, alors que le taux augmente légèrement pour la commune, elle baisse fortement pour le canton.

| Statut d'occupation des résidences principales | 2009 | 1999 |
|--|------|------|
| Propriétaire | 1331 | 1182 |
| Locataire | 313 | 318 |
| <i>Dont d'un logement HLM</i> | 68 | 72 |
| Logé gratuitement | 56 | 82 |

1.9. Réseau viaire, circulations douces

La commune de Charenton-du-Cher est traversée par 4 routes départementales :

- la RD 951
- la RD 953
- la RD 1
- la RD 41



La RD 951 traverse la commune d'Est en Ouest et coupe en deux le centre-ville de Charenton.

Cette voie était classée voie à grande circulation jusqu'en 2010, elle permet de relier Saint-Amand-Montrond. La RD 951 traverse le noyau originel composé de petites rues étroites et sans trottoir, par conséquent cette RD engendre des nuisances liées au trafic routier et une insécurité pour les habitants. L'élaboration du PLU doit permettre aux élus de réfléchir à la création de chemins piétons permettant d'éviter d'emprunter cette route principale, mais également des réflexions peuvent être menées pour créer une voie de contournement permettant d'alléger le trafic dans le centre historique et réduire l'insécurité routière notamment devant les écoles ou les autres équipements publics.

Selon les données du porter à Connaissance transmis par le préfet, cette voie bien qu'étroite et sinueuse est peu accidentogène puisque 2 accidents depuis 1998 ont été recensés occasionnant trois blessés. Toutefois, plusieurs dégâts matériels sont liés à la circulation des poids lourds.

La RD 953 traverse la commune du Nord au Sud et relie Dun sur Auron à Ainay-le-Château. Cette voie rejoint la RD 951 au hameau de Laugère.

Cette voie supporte un trafic routier de 2000 véhicules/jour/moy. Le carrefour de Laugère, bien que supportant un trafic routier important compte tenu de la présence de ces deux RD n'a pas connu d'accident corporel depuis 1992.

Les deux autres RD mentionnées en préambule ne supportent que des circulations locales donc avec un trafic inférieur à 500 véhicules/jour.

Il existe également un réseau viaire secondaire important compte tenu de la superficie de la commune, ces voies permettent de desservir des fermes ou des lieux- dits.



Aucune piste cyclable ni chemin piéton n'est présent sur le territoire communal notamment entre Laugère et le centre-ville. Toutefois, il est possible de relier ces deux secteurs sans emprunter la RD 951 et son trafic routier important en empruntant le canal du Berry.

Seule une partie du canal du Berry est accessible aux personnes à mobilité réduite puisqu'il existe des parties enherbées de part et d'autre de l'édifice. Afin d'éviter des travaux importants pour permettre le développement des circulations douces notamment entre les deux pôles d'habitat, mais également pour rejoindre la zone d'activités de Laugère, il pourrait être intéressant de rendre accessibles les abords du canal du Berry. En effet, aucune liaison douce n'a été créée pour relier Laugère à cette zone d'activités et aujourd'hui il existe uniquement des bandes enherbées.

Dans la partie agglomérée de Laugère, les trottoirs sont larges et accessibles aux P.M.R. Dans le bourg, seuls quelques mètres de trottoir situés en prolongement du noyau originel ont pu être aménagés. Il est vrai que les caractéristiques du centre ancien ne permettent pas de réaliser les aménagements nécessaires pour être conformes à la Loi sur l'égalité des chances, la solution que la voie soit en sens unique afin de réaliser les travaux. À noter qu'un diagnostic a été réalisé sur la commune pour connaître l'état des lieux de l'accessibilité sur Charenton-du-Cher et des préconisations vont être formulées pour améliorer l'existant.



L'offre de transport en commun est uniquement assurée par une ligne du Conseil Général assurant une liaison régulière entre Saint-Amand-Montrond et Aînay-le-Château. Cependant les heures ne permettent pas de concurrencer la voiture notamment pour se rendre au travail (départ 8h47 à Charenton-du-Cher et départ à 17h 20 de Saint Amand).



La commune compte 3 chemins inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée :

- Le chemin de grande randonnée 654
- Le chemin du Pays Saint Amandois
- Le Canal du Berry à Vélo

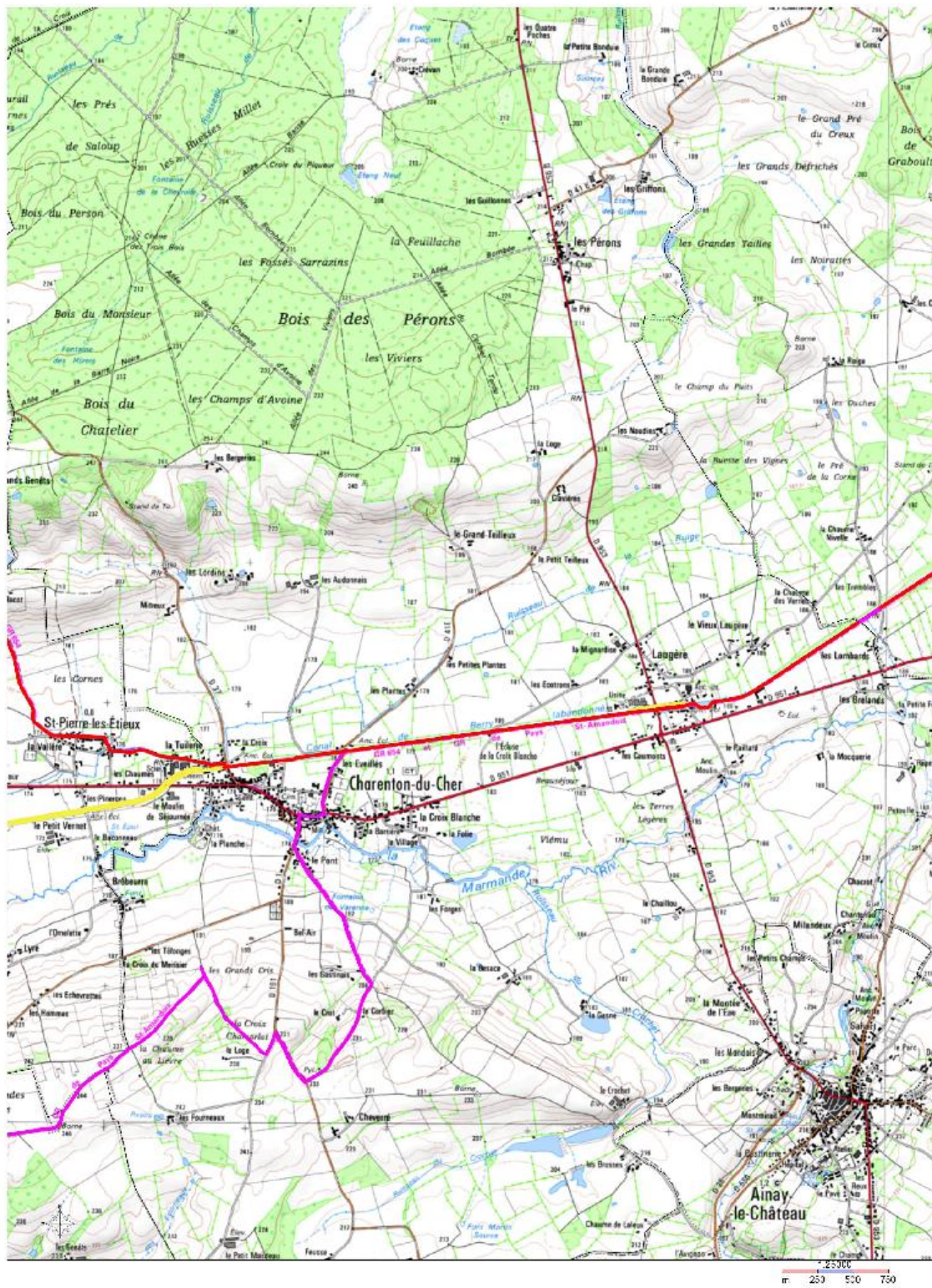
Obligation légale issue de la Loi du 22 juillet 1983, les PDIPR constituent des outils d'organisation et de développement économique du tourisme local. L'objectif est de favoriser la découverte de sites naturels et de paysages ruraux en menant des actions sur la continuité des itinéraires et sur la conservation des chemins. Les PDIPR facilitent l'essor de la randonnée en proposant des moyens de pérenniser les circuits et en harmonisant les projets d'aménagement.

Cette démarche volontaire permet de sauvegarder pour les générations futures un patrimoine naturel exceptionnel, source de développement.

À partir du moment où des chemins ruraux sont inscrits au PDIPR, la commune ne peut ni les vendre, ni les supprimer sans demander l'accord du Conseil Général, de même la prescription trentenaire ne peut s'appliquer.

Dans le cas où les chemins font partie d'un itinéraire de randonnée, la commune doit proposer un itinéraire de substitution dans le cas où le Conseil Général les autoriserait à les modifier ou les supprimer.

CHARENTON DU CHER



PARTIE 2 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

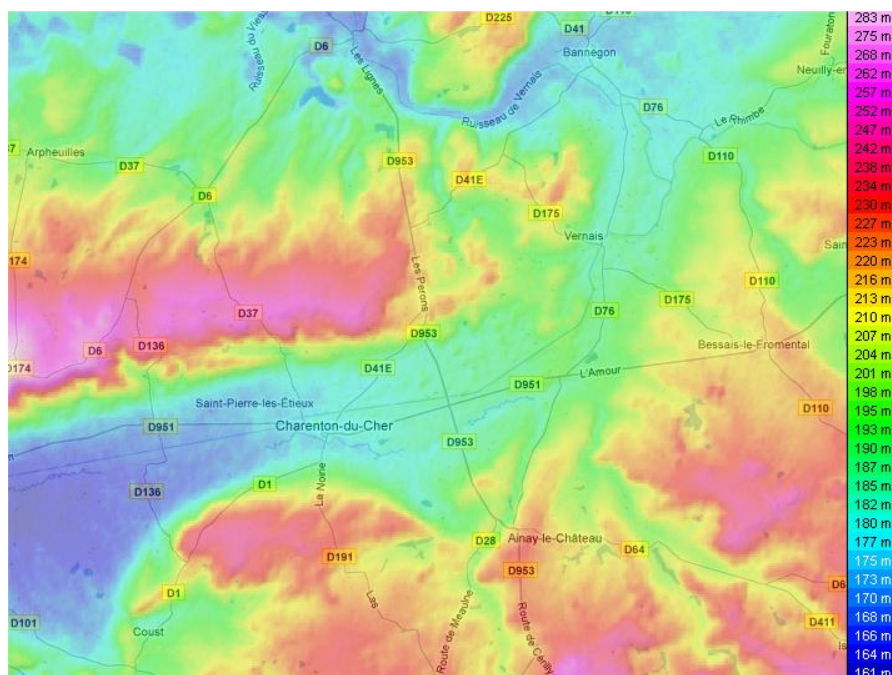
2.1. Milieu physique et naturel

2.1.1. Relief et géologie

Charenton-du-Cher se situe sur le passage du Massif Central au Bassin parisien. La limite septentrionale du Massif Central (Est-Ouest), est traversée par des failles (Failles de Sancerre et du Cher).

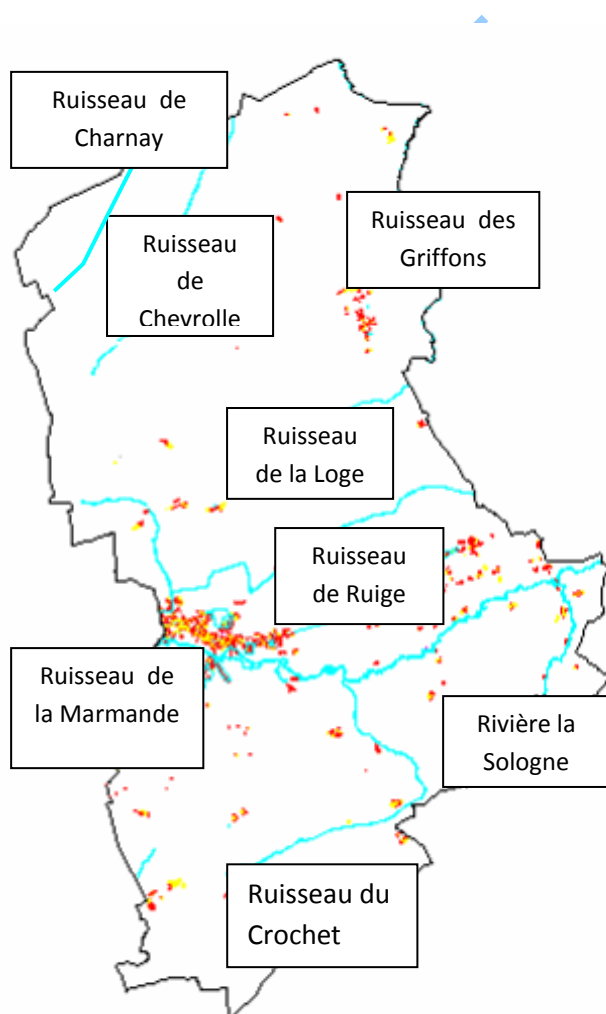
Le sol est composé d'Argiles, de calcaires, de marnes, d'alluvions de colluvions. Autour de la Marmande, on trouve des galets, graviers, sables et argiles.

La carte ci-contre montre que Charenton-du-Cher se trouve entre d'un côté le bassin parisien et de l'autre le Massif central. Les reliefs et les fonds de vallées sont bien marqués.



La géomorphologie de la commune est constituée d'une petite vallée où se trouvent le bourg et la Marmande. De chaque côté de la Marmande, se trouve des coteaux d'une pente moyenne de 7%, les extrémités Nord et Sud culminent entre 240 et 230m.

2.1.2. Hydrographie et bassin versant



Le réseau hydrographique de la commune est relativement dense. La commune est partagée entre deux bassins versants, au Nord le bassin versant de l'Auron et au Sud le bassin versant du Cher. Charenton-du-Cher se trouve à la limite de ses deux bassins versants.

Les bassins versants du Cher et de l'Auron font partie du bassin Loire Bretagne. Un S.A.G.E a été mis en place sur le bassin versant du Cher, celui de l'Auron est jumelé avec celui de la Yèvre, leurs SAGE sont communs.

Le bourg de la commune est localisé entre la Marmande (cours d'eau qui se jette dans le Cher à Saint-Amand-Montrond) et le Canal du Berry. La Sologne affluent de la Marmande passe au Sud du territoire.

La Marmande d'écoule d'Est en Ouest dans une large vallée et est alimentée par de petits ruisseaux : le ruisseau de la Ruige en rive droite et le ruisseau du Crochet en rive gauche.

Au nord du territoire, on recense trois principaux ruisseaux :

- le ruisseau des Griffons
- le ruisseau de la Chevrolle
- le ruisseau de Charnay

Ces deux derniers ruisseaux s'écoulent au travers des boisements et sont discrets dans le paysage de Charenton.

De nombreuses sources et fontaines ont été localisées sur la commune: fontaines de l'Avenat, de la Chevrolle, des Hivers et de Varenne, les sources quant à elles sont réparties sur l'ensemble de la commune.

Le réseau hydrographique se complète par la présence de plusieurs étangs :

- étang des Chèvres
- étang des Coques
- étang des Griffons
- étang neuf

- plusieurs étangs sur la partie Sud autour du ruisseau du Crochet

2.1.3. Risque d'inondation

La Marmande est couverte par le Plan de Prévention des Risques Inondation "Cher, Loubière et Marmande" à Saint-Amand-Montrond et Orval, mais la commune de Charenton-du-Cher n'a pas de plan de prévention des risques naturels ou technologiques, prescrit ou approuvé à ce jour.

Toutefois Charenton-du-Cher se trouvant dans le creux de deux bassins versants, et au bord de la rivière Marmande. Une inondation a été recensée du 25 au 29 décembre 1999, durant cette période des coulées de boues et des mouvements de terrain ont été signalés sur la commune. Cet événement a fait l'objet d'un arrêté de catastrophe naturel en date du 29/12/1999.

Il faudra donc que la commune dans un souci de sécurité prenne en compte ce risque lors de l'élaboration de son PLU.

2.1.4 Risques divers

La commune de Charenton-du-Cher est concernée par 4 risques majeurs : les risques sismique, aléa retrait gonflement des argiles, rupture de barrage et transport de matières dangereuses.

➤ rupture de barrage

La commune de Charenton-du-Cher est concernée par le risque de rupture du barrage de l'étang de Pirot qui est présent plus au sud, sur la commune d'Isle et Bardais.

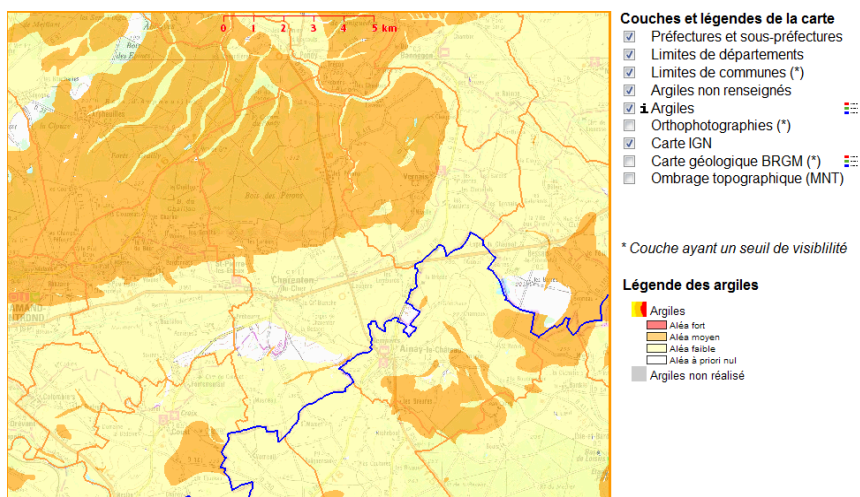
➤ transport de matières dangereuses

La commune de Charenton-du-Cher est concernée par le risque de transport de matières dangereuses du fait de la présence de la route départementale 951.

➤ argiles

Les retraits/gonflement des argiles sont considérés comme moyen au Nord de la commune et faible au Sud.

Il faudra que la commune tienne compte de cet aléa lors de l'élaboration de son PLU.



➤ Cavités souterraines

Une ancienne carrière a été répertoriée sur le territoire, c'est une ancienne carrière d'argile, elle était située sur le domaine de Teilleux.

Un forage est également recensé sur la commune, au niveau de l'écluse de Bouchaux sur le lieu-dit Laugère.

➤ Risque sismique

La commune de Charenton-du-Cher est classée en zone de sismicité 2 (aléa faible) au regard du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Depuis le 1er mai 2011, les bâtiments, équipements et installations (neufs et existants), de catégorie III et IV, doivent respecter des règles constructives parasismiques définies à l'arrêt du 22 octobre 2010.

Le Document départementale sur les risques majeurs (DDRM) et son porter à connaissance aux 290 communes du département sont disponibles sur le site internet de la DDT à l'adresse suivante :

<http://www.cher.equipement-agriculture.gouv.fr/communes-concernees-et-acces-aux-a217.html>

2.2 Entités paysagères

Le paysage de la commune est très agricole, c'est un paysage bocager, dont les champs ou parcelles sont délimités par de petites haies arbustives.

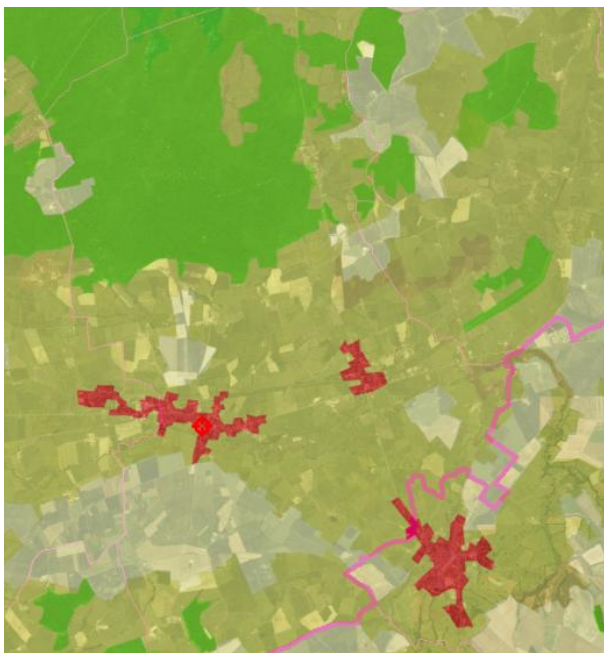


Toutefois, le Sud de la commune présente un paysage plus productif, avec par endroits des bosquets d'arbres, voire même des arbres isolés montrant la limite d'une parcelle.



Nous pouvons voir que le paysage est principalement rural sur la commune. Ce paysage agricole permet des vues dégagées sur la commune qui favorisent les cônes de vues.

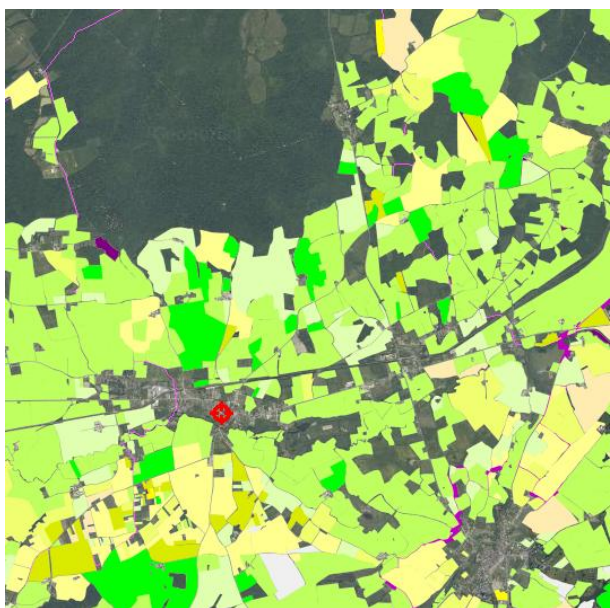
2.3 Occupation des sols



Charenton-du-Cher peut être divisée en trois grands secteurs distincts par la nature de l'occupation des sols, une bande Sud-Ouest, Nord-Est où dominant polyculture et pâturages, et deux massifs forestiers : la forêt de Tronçais au Sud et la forêt de Meillant au Nord.

Le réseau urbain de la commune est faible, le bourg de Charenton-du-Cher s'étend et fusionne avec St Pierre les Etieux à l'Ouest. À l'Est la partie densifiée est le lieu-dit Laugère, et au Sud le lieu dit la Montée de l'eau qui fait la jonction avec Aînay-le-Château.

Au Nord, la commune est couverte par des bois de feuillus, le reste montre une occupation agricole forte de polyculture, à la fois élevage et cultures céréalières.



En 2009, les cultures agricoles étaient diversifiées sur la commune. En effet pour l'élevage, les prairies temporaires et permanentes sont très présentes.

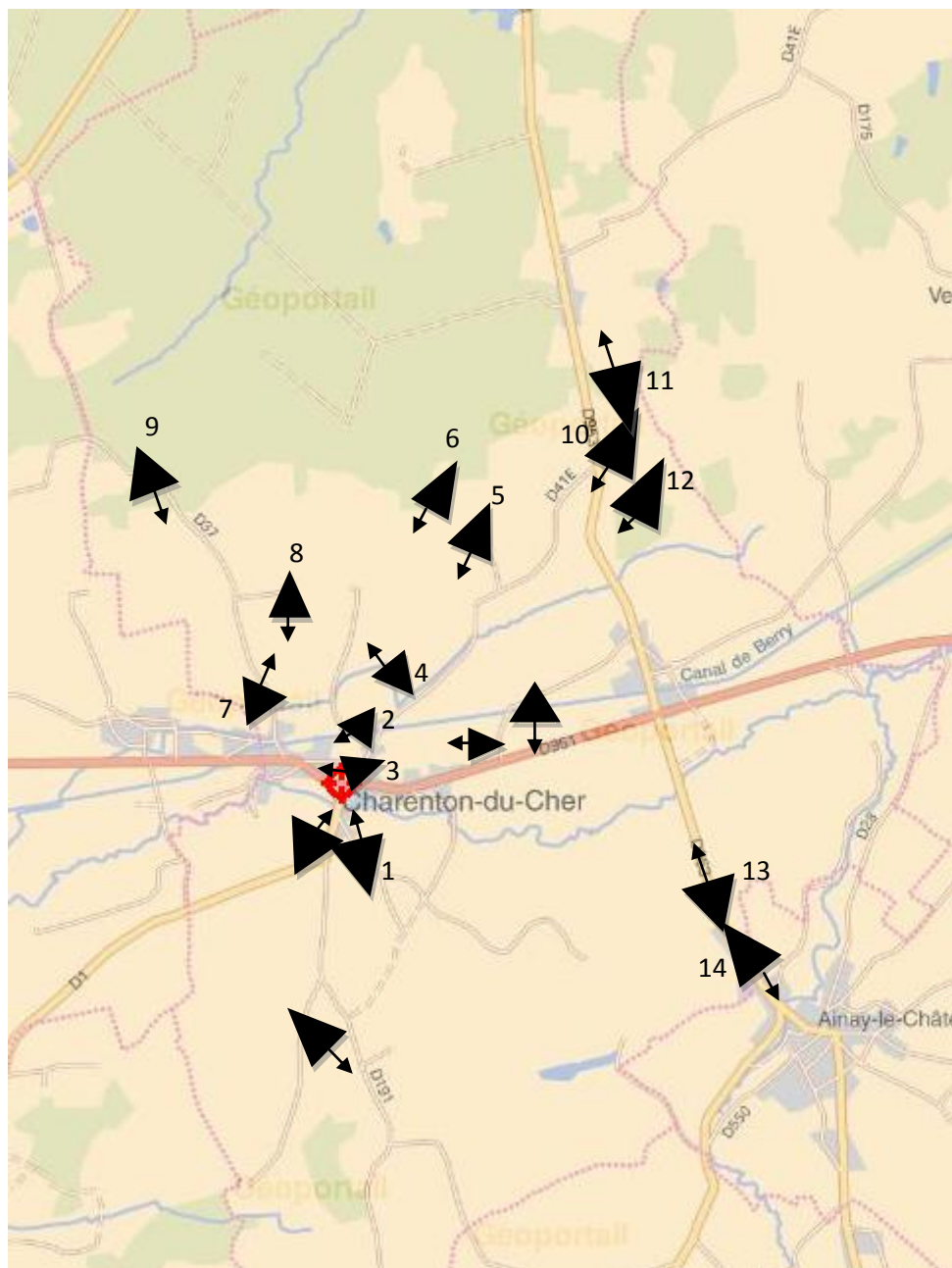
Les cultures sont de plusieurs sortes (Maïs, Colza, blé, orge, etc.).

Les trois quarts du territoire communal sont marqués par cette agriculture dense. Ces espaces offrent des axes de larges vues sur l'ensemble du territoire communal (sites bâtis et extensions urbaines, communes limitrophes, environnement naturel et bois). Sur ces fenêtres visuelles, tout élément de surface et de verticalité se dressant sur le devient visible à l'horizon.

2.3.1. Cônes de vue

Le paysage ne se limite pas au végétal, tous les éléments visibles, identifiables, contribuent à sa définition et son appréciation. La vue jouant un rôle dominant, ce sont les perspectives ou les panoramas qui marquent le plus. Elles stigmatisent le passage du milieu naturel ou agricole au milieu urbain et constituent un enjeu important en termes d'image.

Plusieurs cônes de vue sont recensés sur la commune.



Cône de vue n°1, vue sur la commune au Sud de la commune



L'observateur a une vue sur Charenton, il peut voir au premier plan l'agriculture, activité dominante de la commune, au second plan les constructions récentes de la commune. Dans un troisième plan, l'observateur peut voir le bourg de Charenton-du-Cher avec son église. En arrière-plan, la vue de l'observateur est bloquée par le coteau d'où commence le massif boisé des bois des Châteliers et des Pérons.

Cône de vue n°2, vue de l'entrée de la commune de la D41 E



Les haies arborées des bords de route, offrent des corridors écologiques intéressants pour la commune. La commune devra conserver ces haies dans un souci de respect du Grenelle II de l'environnement. Les haies pourront ainsi servir de trames vertes.

Cône de vue n°3, vue de l'entrée du bourg de Charenton, de la route l'écluse de la croix blanche.



Cône de vue n°4, vue sur le canal, de la route de l'écluse de la croix blanche, avec sa rangée d'arbres en bordure.



Les vues 3 et 4 sont prises de la route de l'écluse de la croix blanche, d'un côté l'observateur peut voir la fin du bourg de Charenton-du-Cher, et dans un deuxième temps il peu apercevoir au loin le canal du Berry, ou du moins le supposer par son alignement d'arbres.

Cône de vue n°5, vue de la commune et du paysage bocager, prise depuis le bas du Grand Teilleux.



L'aspect bocager est relativement marqué dans le Nord de Charenton. Le paysage est constitué de prairies délimitées par de petites haies arbustives avec ponctuellement des arbres.

Cône de vue n°6, vue sur le paysage charentonnais, avec au fond une belle ligne d'horizon, pris du haut du Grand Teilleux.



L'observateur peut identifier le paysage agricole, des prairies séparées par de petites haies arbustives et des arbres parsemant le paysage de façon ponctuelle. Des zones humides ou des trous d'eau sont fréquents sur la commune.

Cône de vue n°7, vu sur la belle demeure des Lordins pris de la RD37.



Cône de vue n°8, vue des Lordins sur la commune et le paysage environnant charentonnais.



Encore une fois les haies arbustives sont souvent présentes sur la commune, comme sur cette photo au premier plan, l'observateur peut voir dans un second plan la commune qui s'étend d'Est en Ouest, et en fond nous butons sur une petite colline, où l'agriculture est également prépondérante.

Cône de vu n°9, vue du Stand de tir amandinois RD37, sur le la commune de Charenton-du-Cher.

Cette vue montre l'aspect bocager au premier plan, puis l'aspect cultural agricole de la commune.



Cône de vue n°10, vue des Naudins sur la commune de Charenton-du-Cher, montrant l'aspect cultural agricole au premier plan et le paysage bocager au second plan.



Cône de vue n°11, cette vue illustre la cassure entre l'agriculture et le massif boisé à partir des Naudins



Cône de vue n°12, cette photo nous montre au premier plan l'aspect agricole de la commune, au second plan le paysage bocager, et enfin au troisième plan le bourg de Charenton. Vu du bas des Naudins.



Cône de vue n°13, vue de la D953 en direction de Laugère, pris au lieu dit « La Montée de l'eau »



Sur cette photo, l'observateur peut voir la perspective de la route, longée de part et d'autre d'une haie arbustive et arborée, en arrière plan l'observateur peut apercevoir le massif boisé des Pérons.

Cône de vue n°14, vue de la D953 en direction d'Aînay-le-Château, pris au lieu dit « La Montée de l'eau »



Sur cette photo, nous pouvons voir à gauche une succession de maisons, ou du moins une succession d'entrées de maison le long de la RD953 en direction d'Ainay-le-Château. Nous voyons sur la droite le commencement de l'urbanisation d'Ainay, la route offrant une perspective de l'entrée de la commune voisine à Charenton.

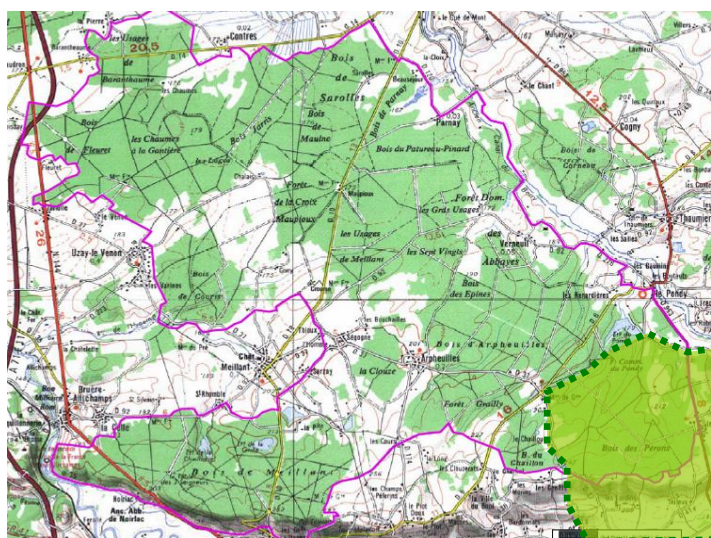
La commune a des cônes de vue intéressants qui permettent d'appréhender le paysage de différentes façons.

La commune devra préserver ces cônes de vue.

2.3.2. Milieux naturels sensibles

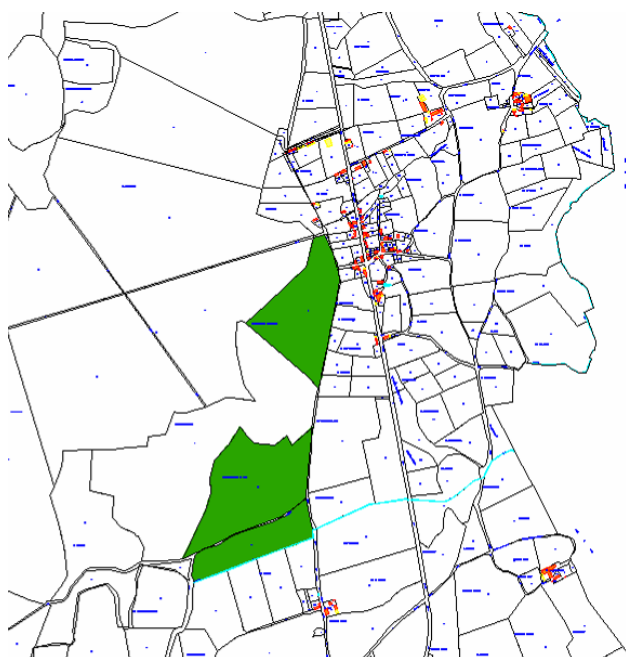
Sur la commune aucune ZNIEFF de type 1 et aucun site Natura 200 n'a été recensé. Seule une ZNIEFF de type 2 a été répertoriée "Bois de Meillant."

La commune de Charenton-du-Cher a toutefois un espace boisé important dans le Nord de la commune, qui comprend les bois des Pérons, du Châtelier, du Person et une partie de la forêt communale du Pondy.



Une petite partie de cette forêt est communale d'une surface de 28 hectares. Elle relève du régime forestier et est gérée par l'Office Nationale des Forêts. Ces bois sont situés à proximité du hameau les Pérons au Nord de la commune.

es espaces boisés occupent 1353 hectares de la surface totale de la commune, soit un taux de boisement de 27%. Il conviendra de maintenir cette trame verte et réfléchir à la création de corridors écologiques avec des communes voisines, mais également en direction des cours d'eau et autres points d'eaux présents sur la commune.





La carte forestière montre que les espaces boisés sont essentiellement constitués de forêt fermée de feuillus. Il existe également quelques forêts fermées mélange de feuillus et de conifères, mais aussi en limite Nord.

Charenton-du-Cher possède également de nombreuses zones humides, avec un nombre important de petits trous d'eau et de petits étangs, surtout localisés dans le nord de la commune (Etang des Griffons, Etang Neuf, Etang des Coques, Etang des Chèvres, etc.)



Le territoire communal est couvert par de nombreux ruisseaux, ainsi que par des sources, fontaines et puits.

2.3.3. Identification des éléments du paysage naturel à protéger

La commune possède beaucoup d'éléments paysagers naturels à conserver tels que des mares ou des haies paysagères qui pourront servir de couloir écologique.

La commune devra conserver, les différents éléments qui caractérisent son paysage exceptionnel, notamment ces différents cônes de vues, qui permettent une certaine lisibilité du paysage agricole Charentonnais. Ces paysages permettent également de découvrir au détour d'une route ou d'un chemin les trésors que recèle la commune comme des maisons typiques.

Les haies arborées et arbustives sont des éléments majeurs du paysage bocager de la commune, et permettent une trame verte et la conservation de corridors écologique.

Le Nord de la commune se compose d'un bois qui arrivé au un quart de la commune se coupe net, pour laisser place au paysage agricole bocager. Quelques bosquets sont ça et, là sur le territoire, ce qui rend le paysage moins monotone et plus vivant. Les haies arborées et arbustives permettent de renforcer le dynamisme du territoire.

Les haies devront donc être conservées afin de respecter le paysage si particulier de Charenton-du-Cher, mais également le Grenelle II de l'environnement qui préconise les trames vertes et les corridors écologiques.

2.3.3. Maintien des continuités écologiques : trame verte et bleue

La loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame verte et bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés : Le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'Etat, en association avec un comité national « Trames vertes et bleues » dont les missions, la composition et le fonctionnement sont précisés aux articles D. 371-1 et suivants du code de l'environnement. Le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'Etat du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) dans le cadre d'une démarche participative, en association avec un comité régional « Trames vertes et bleues », défini aux articles D. 371-7 et suivants du code de l'environnement, présidé conjointement par le président du conseil régional et par le préfet de région ; ce SRCE, soumis à enquête publique, contiendra notamment une présentation des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques, une cartographie de la Trame verte et bleue régionale et les mesures contractuelles mobilisables pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification (SCoT, PLU et cartes communales...) et les projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et avec l'intégration de l'objectif de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques par les documents d'urbanisme, en particulier les SCoT et les PLU.

Selon l'Article L371-1 du code de l'environnement :

La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural. À cette fin, ces trames contribuent à :

- 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces et prendre en compte leur déplacement dans le contexte du changement climatique ;
- 2° Identifier, préserver et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- 3° Mettre en œuvre les objectifs visés au IV de l'article L. 212-1 et préserver les zones humides visées aux 2° et 3° du III du présent article ;
- 4° Prendre en compte la biologie des espèces sauvages ;
- 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvages ;
- 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

La trame verte comprend :

1° Tout ou partie des espaces protégés au titre du présent livre et du titre Ier du livre IV ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;

2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° ;

3° Les surfaces mentionnées au I de l'article L. 211-14. III.

La trame bleue comprend :

1° Les cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 ;

2° Tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3 ;

3° Les cours d'eau, parties de cours d'eau, canaux et zones humides importantes pour la préservation de la biodiversité et non visés aux 1° ou 2° du présent III. IV.








Définition des termes clés de réseau écologique appliqués à la Trame verte et bleue

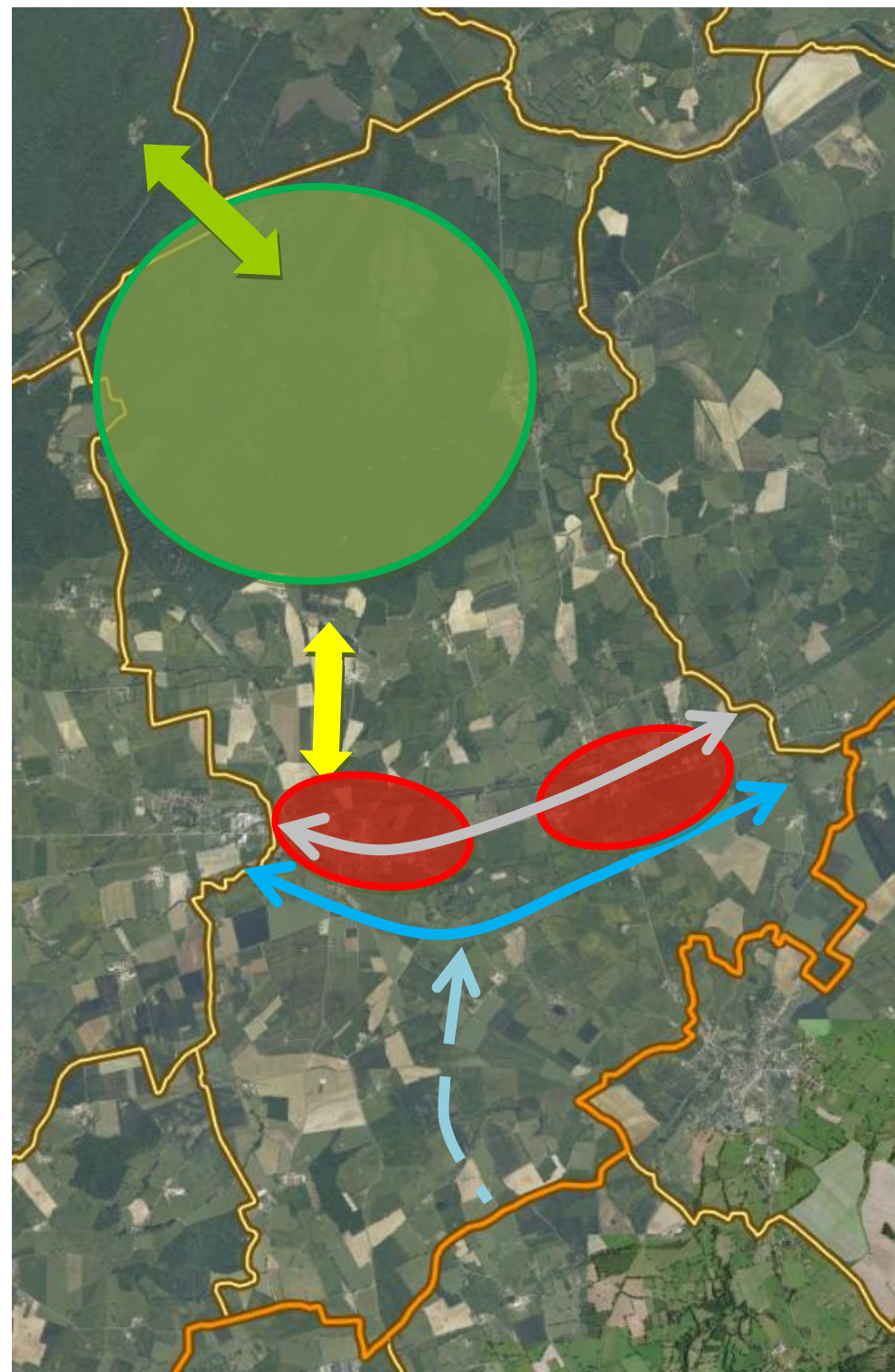
Réservoir de biodiversité : C'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces présentes se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt. Ce terme sera utilisé de manière pratique pour désigner « les espaces naturels et zones humides importants pour la préservation de la biodiversité », au sens de l'article L. 371-1 du code de l'environnement.

Corridor écologique : Voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration. On les classe généralement en trois types principaux : - structures linéaires : haies, chemins et bords de chemins, ripisylves, etc. ; - structures en « pas japonais » : ponctuation d'espaces-relais ou d'îlots-refuges, mares, bosquets, etc. ; - matrices paysagères : type de milieu paysager, artificialisé, agricole, etc. Les cours d'eau constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors auxquels s'appliquent déjà, à la fois des règles de protection en tant que milieux naturels et des obligations de restauration de la continuité écologique.

Continuités écologiques : Éléments du maillage d'espaces ou de milieux constitutifs d'un réseau écologique. Au titre des dispositions des articles L. 371-1 et suivants du code de l'environnement, et par là même du présent guide, cette expression correspond à l'ensemble des "réservoirs de biodiversité", des "corridors écologiques" et les cours d'eau et canaux. La continuité écologique pour les cours d'eau se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment latérales avec les réservoirs biologiques.

Définition des continuités écologiques régionales

-  Réservoir de biodiversité régional (Bois des Pérons, faisant parti du vaste ensemble de la Forêt de la Croix Maupieux)
-  Zone Urbaine
-  Continuum agricole (parcelle en openfield) venant créer une continuité écologique
-  Continuum et échange avec d'autres lieux de biodiversité
-  Corridor écologique aquatique de liaison défini par la Marmande, et ses milieux environnants
-  Principal axe routier venant casser les corridors
-  Corridor écologique aquatique mineur (ruisseau du Crochet)



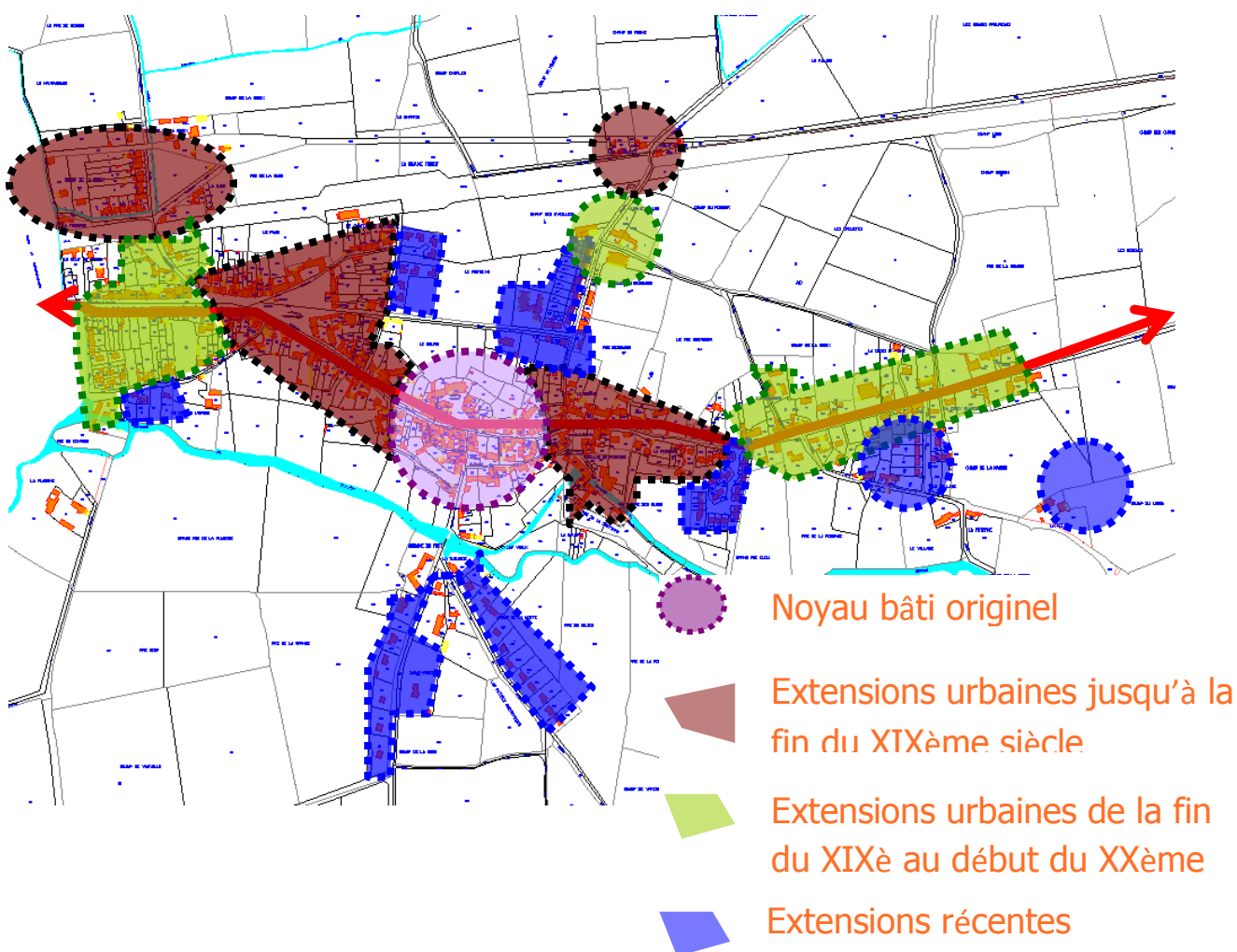
PARTIE 3 : DIAGNOSTIC URBAIN

3.1. Organisation urbaine de la commune

La commune de Charenton-du-Cher se compose aujourd'hui d'un bourg regroupant l'essentiel de l'habitat et la majorité des équipements, du hameau de Laugère et du hameau des Pérons au Nord de la commune. Le reste de l'habitat est dispersé sur le reste du territoire communal. À noter également en limite communale avec la commune d'Ainay-le-Château, la présence d'un écart, la Montée de l'Eau.

À l'Ouest, en limite séparative avec la commune de Saint-Pierre-les Etieux, on découvre le hameau de Brebeurre qui a la particularité d'avoir une partie des habitations sur la commune voisine et d'être desservi par l'assainissement collectif.

Le bourg



Dans le bourg, les constructions se sont implantées entre le canal du Berry et le ruisseau de la Marmande. Ces dernières années l'habitat s'est développé au Sud de la Marmande de manière linéaire le long des voies communales.

Le bâti le plus ancien recensé dans le bourg de Charenton-du-Cher s'est implanté autour de l'église qui constitue le noyau historique. Autour de l'église, l'habitat s'est développé de manière radioconcentrique et relativement dense autour de la motte castrale. Cette impression de densité est amplifiée par l'enchaînement des façades et l'absence de jardins visibles depuis le domaine public. Seule la place devant l'église vient rompre cette densité grâce à la présence d'un espace de respiration. La plupart des constructions du centre historique datent du XV et XVI^{ème} siècle.

L'urbanisation s'est ensuite développée vers l'Ouest en direction de la place Jeanne Buret. Depuis l'église et cette place, l'impression de densité est toujours omniprésente soit matérialisée par la façade ou le pignon d'une habitation ou bien encore grâce à la présence d'un mur en pierres sèches assurant la continuité du front bâti. De plus, cette omniprésence du minéral est renforcée par l'étroitesse des voies.

Autour de cette place, le contraste est important avec le paysage urbain décrit précédemment. En effet, cette place permet d'offrir des espaces de respirations grâce à la présence d'un mail planté et d'un espace public végétalisé. Cette végétation composée d'arbres de hautes tiges, permet ainsi de dissimuler une partie des habitations présentes sur la partie Nord et Est de la place. Cette "aération" du tissu bâti offre également des places de stationnement permettant d'accéder aux commerces situés autour de cette place. De plus, des trottoirs sont présents de part et d'autre de la voie permettant d'atténuer le fait que le bâti soit implanté en alignement avec le domaine public. Des terrasses sont également aménagées sur le domaine public.



Cette place abrite donc des commerces implantés au rez-de-chaussée des maisons d'habitations permettant ainsi d'avoir une mixité de l'occupation du sol.

Plusieurs maisons de maîtres sont présentes aux abords de cette place et renforcent ainsi sa qualité.

A partir du XIX^{ème} siècle, l'habitat s'est poursuivi le long de la voie principale avec la création de deux faubourgs à l'Est et à l'Ouest du bourg, constitués d'un bâti composé le plus souvent d'un rez-de-chaussée et de combles non aménagés. Ces faubourgs sont généralement composés de maisons accolées les unes aux



autres et implantées en alignement avec le domaine public.

A noter qu'en s'éloignant vers l'Est, les maisons ne sont plus accolées et implantées en retrait avec le domaine public. Entre les dents creuses se sont insérés des pavillons et parfois ont même accueilli des activités économiques (garage) ou des opérations d'ensemble à vocation d'habitat.

On constate que le tissu bâti présent sur le bourg de Charenton-du-Cher s'est implanté de manière linéaire. En effet, l'habitat s'est essentiellement développé le long des principales voies de circulation, cela s'explique par la présence de la Marmande au Sud et la réalisation du canal du Berry au XIXème au Nord qui ont donc limité l'urbanisation au Nord et au Sud de la RD 951.

Toutefois, au regard des derniers projets réalisés sur la commune, il est constaté la réalisation de constructions le long des voies parallèles à la RD 951 notamment au Nord de celle-ci avec les projets réalisés le long de la rue Neuve. En effet, la partie Sud de la voie a été préservée de toute construction permettant d'une part de préserver la vue sur l'église mais également grâce au maintien d'un cimetière paysager et d'un jardin à la française. Au Nord de la rue Neuve, au lieu- dit la Porte de Mi, un lotissement de 9 lots a été réalisé et un autre de 6 lots est en cours de réalisation. Entre les deux lotissements une aire de jeux pour enfants a été aménagée.



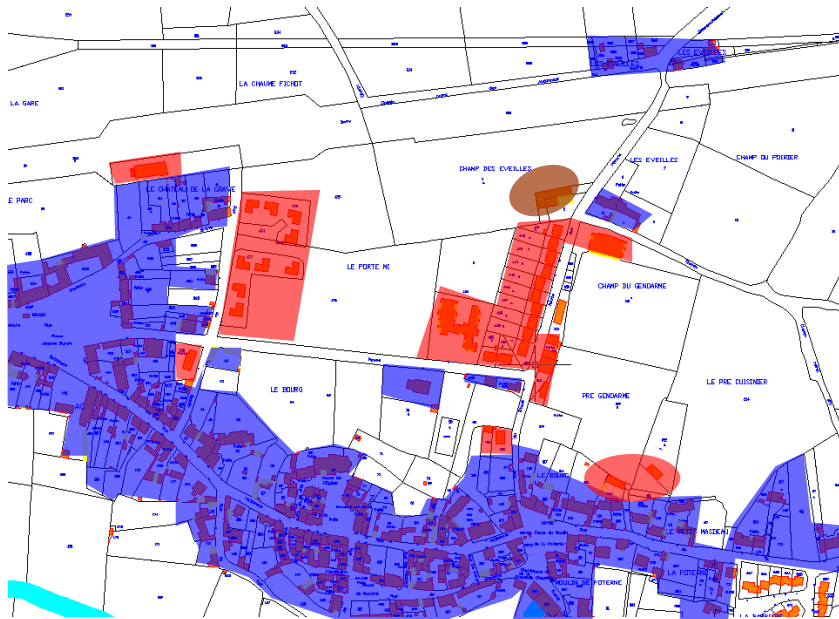
A l'Est de ces opérations d'aménagement, il y a également la maison d'accueil rurale pour les personnes âgées d'une capacité de 19 places ouverte depuis 1991.

En face, un terrain de tennis a été aménagé et il existe un centre hospitalier spécialisé.

A l'intersection de la route Neuve et de la rue des Pérons, un bailleur social a réalisé 12 pavillons individuels. Le centre de secours des pompiers est également implanté le long de la rue des Pérons et des équipements sportifs ont été également aménagés le long de cette rue.

Aujourd'hui, il reste des disponibilités foncières importantes entre la partie Nord du bourg et le canal du Berry, il conviendra donc de réfléchir à la mobilisation de ces terrains pour accueillir de nouveaux habitants et renforcer les équipements sur la commune. En effet, il s'agit d'un secteur stratégique compte tenu de sa proximité avec le bourg et ses équipements et la proximité du canal du Berry offre un cadre de vie idéale pour les familles souhaitant s'installer sur la commune.

Carte de synthèse de la partie Nord du bourg

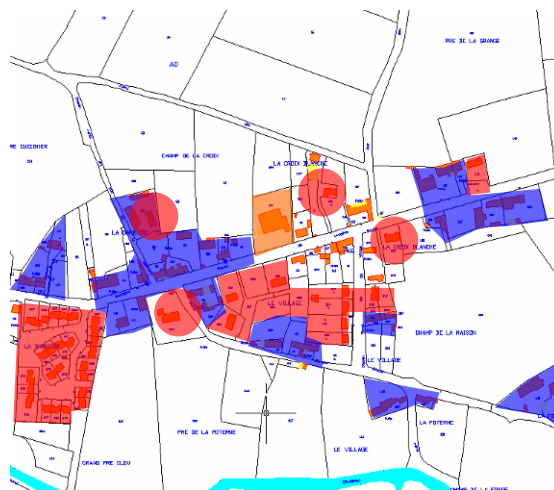


Le bourg de Charenton-du-Cher connaît également un développement urbain vers le Sud avec le franchissement du ruisseau de la Marmande. En effet, à l'origine de l'autre côté du ruisseau il n'y avait que des constructions à vocation agricole et l'ancienne tuilerie. Aujourd'hui, l'habitat s'est développé le long de deux voies communales (Route de la Besace et Route de Coust) formant un triangle au milieu duquel l'espace n'est pas occupé et dont la vocation agricole semble compromise de part la proximité avec les nouvelles habitations. Ce développement urbain est aujourd'hui en contradiction avec les principes du Grenelle 2 puisque il engendre un gaspillage de terres agricoles. L'élaboration du PLU devra permettre d'affirmer les limites actuelles de l'urbanisation sur cette partie du territoire tout en optimisant l'espace laissé disponible entre les deux voies.

De plus, il est important de maintenir ces limites afin de préserver une fenêtre visuelle sur le bourg et préserver le chemin rural délimitant le secteur urbanisé et la zone agricole et qui permet aujourd'hui aux engins agricoles de contourner le bourg.

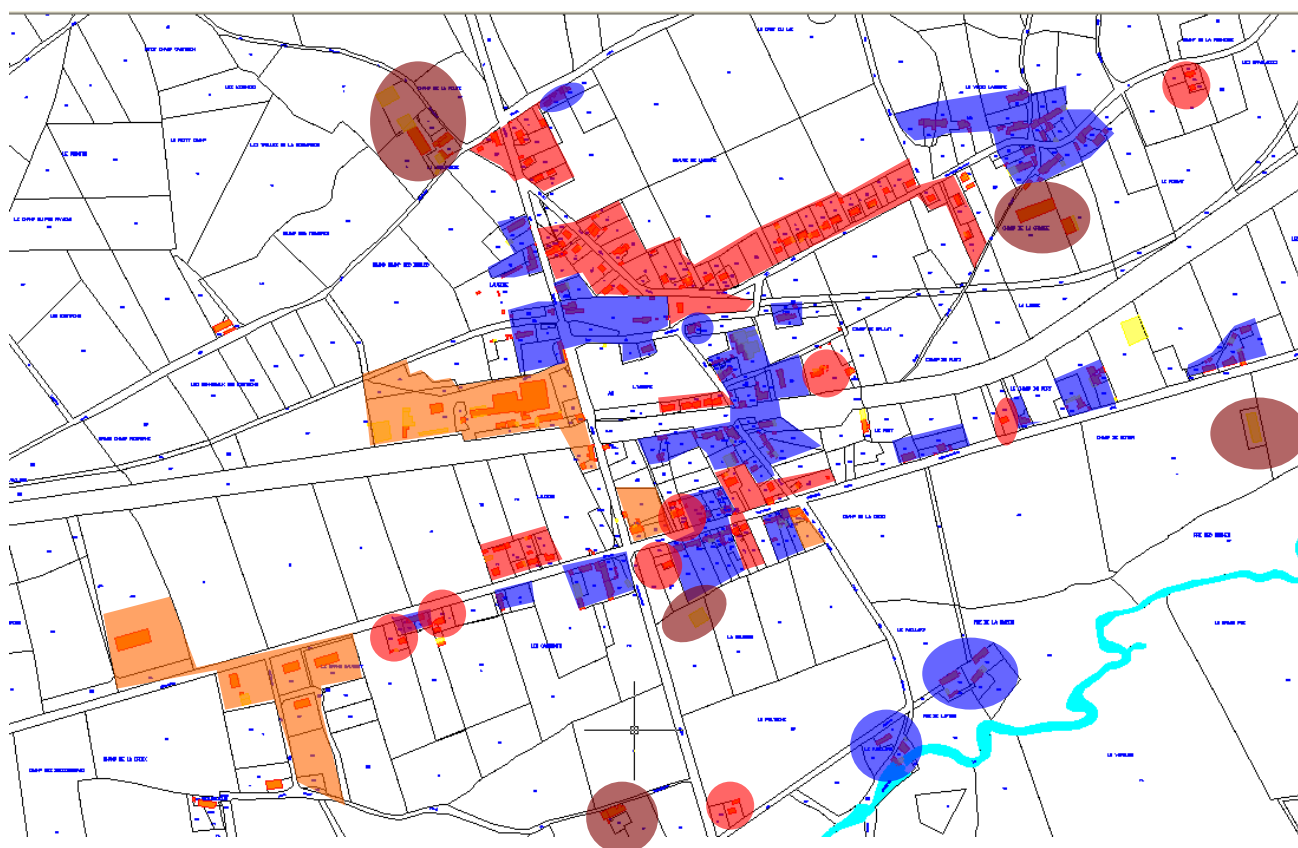


La partie Est du bourg a vu apparaître des opérations d'habitat groupé avec le lotissement de 25 lots réalisés par France Loire en 1981. Le modèle pavillonnaire s'est également implanté dans les dents creuses laissées disponibles entre l'entrée d'agglomération et le bourg historique, aujourd'hui il reste très peu de disponibilités foncières et nous avons une entrée de ville marquée par un habitat linéaire aux abords d'une ancienne voie classée à grande circulation. Enfin, une opération de 6 lots est en cours de réalisation le long de cette voie.



Cette urbanisation linéaire n'est pas sans conséquence pour les finances de la collectivité puisque cela a nécessité l'aménagement et l'entretien de trottoirs le long de la voie, des renforcements de réseaux (électrique, assainissement, eau potable, éclairage public...). Il convient donc de stopper cet étalement urbain et privilégier les espaces situés à proximité du bourg et de ces équipements.

Le Hameau de Laugère :



Ce hameau constitue un village à part entière sur la commune de Charenton-du-Cher, il est situé à près de 2 km à l'Est du bourg de Charenton-du-Cher. Il s'est développé à la croisée de la RD 951 et de la RD 953.

À l'origine ce hameau ne comportait qu'une ferme, un domaine et le Petit Laugère constitué de quelques habitations.

Ce secteur s'est fortement développé grâce à son positionnement géographique qui en fit un carrefour économique. En effet, la refonte du réseau routier en 1830 a eu pour conséquence que Laugère se situe au carrefour des routes de Bourges, Moulins, Angoulême et Nevers.



Cette attractivité économique a été renforcée avec la création du canal du Berry entre 1830 et 1840 qui a permis le développement du transport de marchandises. Aujourd'hui, l'ancienne grue, encore présente aux abords du canal, rappelle ce passé.

Le chemin de fer économique traverse le territoire entre 1891 et 1955 avec une gare implantée au lieu-dit Laugère. La présence de ces grandes infrastructures a permis l'installation d'une tuilerie aux abords du canal.

Cet historique permet de comprendre l'essor du hameau, aujourd'hui encore le hameau a préservé sa vocation économique. Certes la gare a été transformée en maison d'habitation, les anciens locaux de la tuilerie ne sont que partiellement occupés, mais le hameau constitue le principal pôle économique de la commune grâce à la présence d'une zone d'activités créée entre le hameau et le bourg, mais également par la présence de deux restaurants, et d'une boulangerie.

Le PLU devra permettre d'avoir une réflexion sur la remobilisation des bâtiments de l'ancienne Tuilerie et sur le développement de la zone d'activités économique.

L'habitat s'est donc développé de manière linéaire le long de la voie départementale 951, l'habitat ancien s'est développé à proximité de l'intersection des deux voies départementales puis l'habitat s'est peu à peu rapproché en direction du bourg. L'habitat ancien se répartit entre les longères implantées en limite avec le domaine public et les petites maisons manouvrières séparées du domaine public par un petit jardin clôturé. Le volume des constructions est en rez-de-chaussée + combles. On recense également un bâti ancien autour de l'ancienne gare et au Vieux Laugère, mais le bâti récent est devenu majoritaire. En effet, il existe désormais une continuité entre le Vieux Laugère et l'ancienne gare et l'urbanisation s'est développée vers le Nord le long de la rue des Trois Perdrix.

Lors de l'élaboration, il conviendra de contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles afin de ne pas nuire à l'activité agricole, notamment celle située au cœur du Vieux Laugère et celle située à la sortie Nord de Laugère.

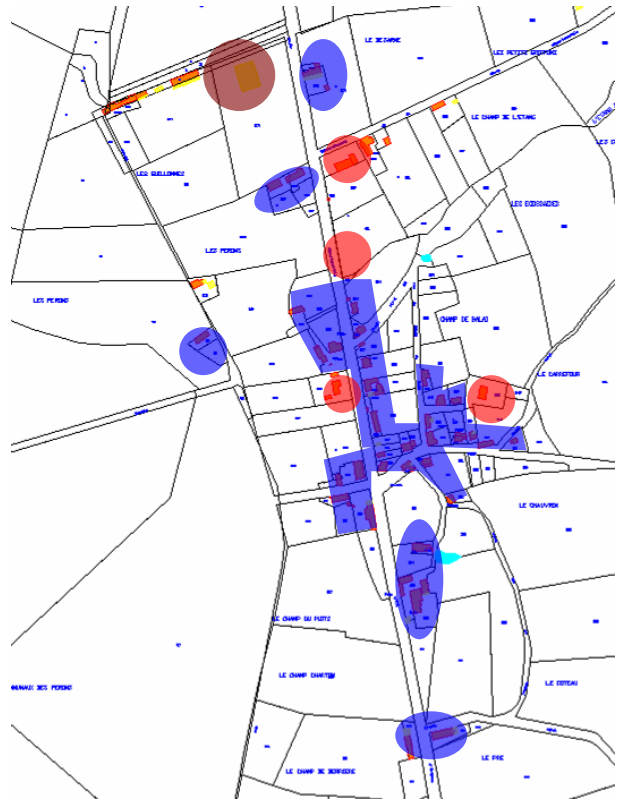
Afin de maintenir ce pôle d'activité, il conviendra de prévoir des possibilités d'installations dans les espaces encore disponibles dans les parties actuellement urbanisées et développer d'autres formes d'urbanisation que le développement linéaire. Aussi, il conviendra d'être vigilant sur cette partie du territoire concernant le rejet des eaux usées puisque certaines d'entre elles se sont retrouvées dans les fossés et par conséquent cela se retrouve sur la qualité des eaux.

Les Pérons

Ce hameau se situe au Nord du territoire communal à près de 4 km du centre bourg de Charenton-du-Cher.

Le hameau est traversé par la RD 953 assurant une liaison directe entre Dun sur Auron et Aînay-le-Château. Il s'agit quasiment d'un village rue avec un habitat implanté essentiellement avec un léger retrait avec le domaine public offrant une vue sur un petit jardin ou un verger. Sur la partie Est du hameau, l'habitat s'est implanté de manière quasi continue alors que de l'autre côté de la RD les espaces entre chaque habitation sont plus importants. Le hameau s'est étoffé sur sa partie Est derrière la Chapelle, l'arrière des propriétés accueille soit un verger ou un petit jardin.

Le long de cette voie départementale, on aperçoit l'ancienne école aujourd'hui transformée en maison d'habitation. Quelques constructions récentes se sont mêlées à ce bâti ancien.



Ce hameau composé essentiellement d'un bâti ancien de type maisons manœuvrières (RDC +combles). La vocation agricole est également présente avec la présence d'un centre équestre sur la partie Nord du hameau, par conséquent il conviendra de maintenir cette vocation agricole en appliquant le principe de réciprocité et appréhender les besoins de l'exploitant pour ne pas nuire au maintien ou développement de l'exploitation. De plus, deux exploitations agricoles sont implantées plus au Nord aux Griffons.

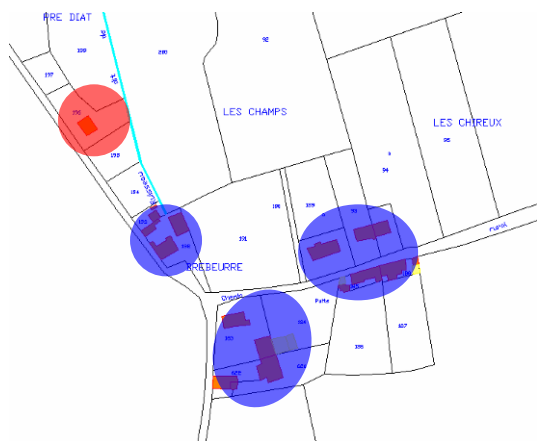
Enfin, le hameau est traversé par une RD supportant un trafic routier non négligeable et avec des vitesses importantes, par conséquent la création de nouveaux accès directs sur cette voie départementale sera assujettie à l'accord du gestionnaire du réseau, mais il serait nécessaire de limiter voir d'interdire tout nouvel accès direct afin de ne pas accentuer le risque accidentogène.

Depuis la RD 953, il existe un cône de vue sur la chapelle implantée au cœur du hameau. Lors de l'élaboration du règlement graphique, il conviendra de préserver cette vue sur cette chapelle, faisant partie du patrimoine bâti à préserver.

Un seul moyen de lutte contre les incendies a été identifié sur cette partie du territoire communale où le hameau est implanté en lisière de forêts et par conséquent le risque est accru pour les habitants en cas de sinistre.

Le hameau de Brebeurre

Ce hameau se situe en limite communale avec Saint-Pierre les Etieux. Il a la particularité d'être partagé sur les deux communes avec plus de constructions sur la commune voisine, le tout formant un hameau d'une dizaine de constructions desservies par le réseau d'assainissement collectif. Afin d'optimiser ce réseau, le PLU pourrait envisager d'offrir de nouvelles possibilités de constructions dans les dents creuses.



Les écarts

Le reste du territoire communal est composé d'un bâti ancien très dispersé et abritant ou ayant eu une vocation agricole. Il conviendra de maintenir l'urbanisation dans l'état existant afin de maintenir la vocation agricole de ces secteurs et ne pas supprimer de nouvelles terres agricoles en vue d'y réaliser de nouvelles habitations.

Seul un écart accueille une dizaine d'habitations, il s'agit de la Montée de l'Eau. Il est situé le long de la RD 953 à près de 4 km du centre-ville de Charenton-du-Cher. Cet écart est certes à l'écart du centre-ville de Charenton-du-Cher et de ses équipements, mais il se situe en limite communale avec Aînay-le-Château et donc à environ un kilomètre de cette ville et de ses services. Par conséquent, les habitants de cet écart sont attirés par cette commune et par l'offre de services et d'équipements.

Aussi, cet écart se situe le long d'une RD à la sortie de la ville d'Aînay-le-Château par conséquent il ne faut pas négliger le risque lié à la vitesse des véhicules et proscrire les nouveaux accès directs sur cette voie. Le risque de sécurité routière se trouve aggravé par la configuration de la voie lorsque l'on se dirige de Charenton-du-Cher vers Aînay-le-Château, en effet la visibilité y est limitée à cause du virage situé au sommet de la butte.

Cet écart ressemble à un village rue depuis la RD 953 avec un habitat implanté de part et d'autre de cette voie. Les maisons sont en léger retrait avec le domaine public par l'intermédiaire d'un jardin.

Toutefois, il est possible d'accéder aux habitations situées à l'ouest de la RD en empruntant une petite voie parallèle. Cet écart est éloigné du bourg et est proche d'Aînay-le-Château, aussi il existe une certaine attractivité des habitants pour la commune voisine et ces



équipements. C'est pourquoi pour veiller au maintien des équipements présents dans le bourg, l'urbanisation de cet écart doit être maintenue dans son état actuel

3.2 Caractéristiques du bâti

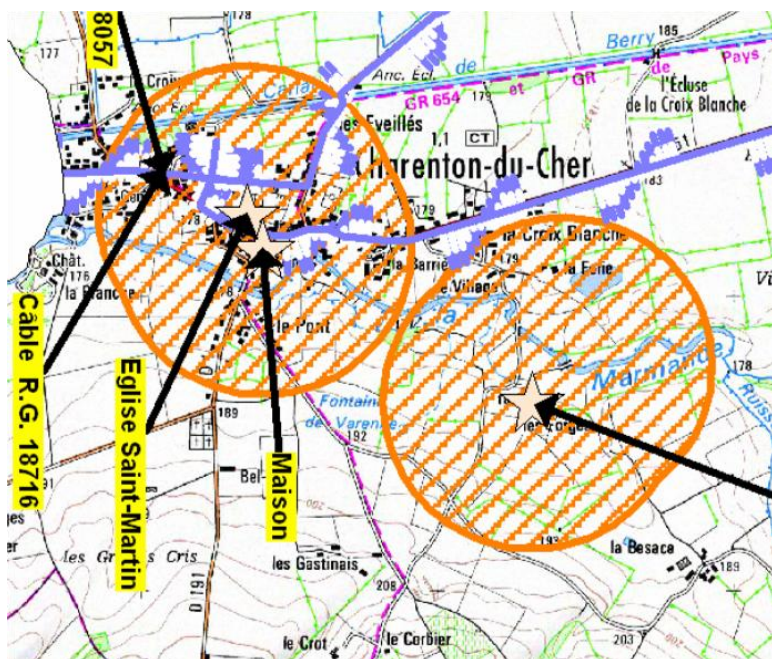
3.2.1 Essai de typologie du bâti

Le bourg de Charenton-du-Cher dispose d'une richesse dans la diversité et dans la qualité de son bâti. En effet, le cœur historique de la commune abrite un habitat varié, mais qui permet d'avoir une mixité sociale dans le bourg.

Un bâti remarquable

De son riche passé, Charenton-du-Cher a hérité d'un remarquable patrimoine et ne possède pas moins de trois monuments historiques. En effet, il s'agit de l'église Saint-Martin inscrite depuis 1927 et la maison située rue de la Chapelle (façades et toiture) inscrite depuis 1930. Depuis 2002, La Grosse Forge est également inscrite monument historique.





Autour de ces monuments s'applique une servitude de

protection (Rayon de 500 mètres autour du monument et avis de l'Architecte des Bâtiments de France).

Le patrimoine remarquable présent sur la commune ne s'arrête pas à ces monuments inscrits. En effet, la commune a préservé un patrimoine bâti riche rappelant l'histoire de Charenton-du-Cher. Ce bâti se retrouve autour de la motte castrale de l'église et la rue de la Chapelle.

En effet, l'entrée Sud du bourg originel est marquée par la présence de la maison Soret et d'une partie de l'ancienne abbaye située rue de la Chapelle. À noter qu'il s'agit d'une propriété privée. La Maison Soret datant du XIIIe dont la particularité est d'avoir trois tours visibles depuis le jardin de la propriété.



Dans cette rue, plusieurs détails architecturaux sont encore présents de cette époque autour des fenêtres et des portes. Il convient de préserver cette architecture notamment lors des travaux de restauration.

Quelques vestiges des anciennes fortifications sont également encore visibles ainsi que plusieurs pigeonniers.



Il existe également un château à l'ouest du bourg de Charenton-du-Cher, il n'est pas visible depuis le domaine public puisqu'il est masqué par une végétation dense, il s'agit du château de la Planche.



Au-delà des édifices reconnus, la commune est légataire de tout un patrimoine lié à son passé défensif et religieux. Elle présente dans son centre historique, mais également dans les faubourgs ou écarts un ensemble bâti d'intérêt ponctué de nombreux éléments architecturaux attachants qu'il convient de préserver et de restaurer.

À travers l'élaboration de son document d'urbanisme, la municipalité pourrait envisager de faire découvrir ce patrimoine bâti remarquable

Les maisons de bourg

Les maisons de bourg reconstruites au XVIIIe et XIXe sont en général des constructions aux façades plus hautes que larges avec un faîtage parallèle à la rue. Elles sont pour la



plupart à deux niveaux plus combles et ont une travée à deux ou trois fenêtres. Alignées à la rue et serrées les unes contre les autres, elles confèrent au centre du bourg un caractère très urbain et dense. Elles sont situées le long de la RD 951, mais elles ne sont pas accolées les unes aux autres, mais séparées par des maisons manœuvrières ou des maisons de maître.

Leurs façades sont composées très géométriquement et restent de facture assez simple, ouvertures plus hautes que larges, linteaux alignés, percements superposés. Enduites, elles sont agrémentées de rares modénatures, corniches, bandeaux, encadrement des ouvertures en pierre.

Les maisons de maître

Des demeures de caractère sont également présentes sur le territoire communal, elles sont parfois situées dans un contexte urbain plus dense où s'enchaînent des pignons ou des façades ou des murs de clôture. Par conséquent, leur implantation au milieu de la parcelle et clôturée par un mur surmonté d'une grille fait qu'elles sont très visibles dans le paysage urbain



Les maisons manœuvrières

Les maisons manœuvrières sont constituées d'un simple rez-de-chaussée. Implantées en bande à l'alignement ou en retrait de quelques mètres de la voie, avec alors un jardinet fermé ou non par une clôture (mur bahut surmonté d'une grille).



À l'arrière de l'unité d'habitation se trouve un potager ou un jardin d'agrément clos par des murs en pierres et éventuellement de petits appentis. Les ouvertures sont ordonnancées autour de la porte d'entrée. Leurs toitures sont parfois pourvues de lucarnes...

Les longères

Les longères du XIX^e siècle formées d'un seul bloc (une hauteur d'étage plus comble), sont souvent issues de l'accolement de plusieurs bâtiments ayant des fonctions différentes : le bâti agricole unitaire réunit sous le même toit le logis et les dépendances qui se développent dans le prolongement de celui-ci.

Si le choix de l'implantation est guidé par l'orientation du bâtiment de façon à se protéger du vent dominant du nord et de l'est et en positionnant la façade principale au sud ou à l'ouest, c'est pourquoi sur Charenton-du-Cher on retrouve des longères implantées parallèlement à l'axe de la voie de communication et certaines sont implantées perpendiculairement à la voie afin de rechercher le meilleur ensoleillement de la façade principale.



La nécessité de disposer d'un petit espace de travail devant la façade principale se traduit par un recul à l'alignement formant un usoir lorsque la construction s'étire le long de la rue,

Le souci de rationalisation et d'économie de matériaux et des moyens se retrouve dans la composition des façades : une porte et une à deux fenêtres pour l'habitation, une porte d'écurie et une porte de grange, l'accès au grenier se faisant par une ou plusieurs lucarnes pendantes ou gerbières.

Pour les fermes les plus importantes, des annexes ont été construites à la perpendiculaire du bâtiment principal en limite parcellaire nord ou ouest, dessinant une organisation centralisée autour de la cour. Malgré la diversité de leur volume et de leurs percements, les bâtiments agricoles d'une même ferme forment toujours un ensemble homogène par l'utilisation d'un même vocabulaire architectural, matériaux, modénature, ...

Le bâti récent

Charenton-du-Cher connaît actuellement un développement pavillonnaire.

Les extensions sur la commune se sont effectuées le long des voies de communication, consommant des terres agricoles au détriment d'une densification. Les extensions se sont faites au coup par coup, au gré des opportunités foncières, sans réelle cohérence entre-elles et sans logique urbaine, ce qui rend une intégration dans leur environnement immédiat plus difficile.

En évitant soigneusement toute mitoyenneté, les constructions nouvelles se distinguent du bâti ancien. Le bâti récent peut à la fois avoir des formes simples sous forme rectangulaire, mais présenter parfois des formes plus complexes (forme en L ou décrochements...).

Les toitures sont simples souvent composées de deux pans, les ouvertures sur les toits se font par le biais de fenêtres de toit ou de lucarnes lorsque les combles sont aménagés.

Les ouvertures au rez-de-chaussée peuvent comporter des portes-fenêtres plus hautes que larges.

Il est rare de voir sur ces pavillons des éléments de modénature (linteaux, chaînages d'angles). Les teintes des façades sont relativement homogènes dans les beiges clairs.



Outre, ce patrimoine remarquable il existe sur la commune un patrimoine bâti composé d'anciens murs, de puits, de constructions anciennes....faisant partit du paysage de la commune. Il est possible à travers l'élaboration du PLU de mettre en avant ce patrimoine bâti en faisant un inventaire et des préconisations afin de le préserver.

Le bâti ancien lié aux activités économiques :

La commune de Charenton-du-Cher a un passé économique riche notamment lié à la présence de la Marmande et du Canal du Berry au bord desquels se sont développées des activités économiques : moulins, gare, tuilerie, port fluvial...Aujourd'hui, ces bâtiments ont perdu leur vocation initiale, certains ont été transformés en habitation alors que d'autres sont restés sen état.





Le patrimoine hydraulique



Le patrimoine religieux



Les murs de clôture

La volonté de se protéger dans les cités historiques comme Charenton-du-Cher se retrouve dans l'importance des murs de clôture souvent hauts notamment dans le centre ancien. Construits en maçonnerie de pierre avec un enduit à pierres vues, ils renforcent l'impression de densité du centre urbain et son aspect minéral. Ces murs font partie du paysage et doivent être protégée au travers l'élaboration du document d'urbanisme



Les granges à auvent



Les matériaux

Sur Charenton-du-Cher, les couvertures des constructions à usage d'habitation sont essentiellement recouvertes de tuiles offrant une nuance de ton brun. L'ardoise a été utilisée ponctuellement pour quelques habitations et notamment pour des bâtiments remarquables (mairie, clocher de l'église, maisons bourgeoises...). Il conviendra donc à travers l'élaboration du règlement du PLU d'avoir une réflexion sur le choix des teintes à utiliser lors des nouvelles constructions.





Les couleurs des façades se rapprochent des couleurs naturelles, en particulier les palettes de beige et de gris, provenant de la qualité des argiles du sol. Il conviendra d'être vigilant sur la palette de couleurs autorisée dans le règlement du PLU afin d'interdire les couleurs criarde, mais également lors des réhabilitations des constructions existantes.



La brique de terre cuite est visible par petites touches sur les constructions anciennes. En effet, la brique est utilisée pour les souches de cheminées des constructions anciennes ainsi qu'autour de certaines ouvertures. Certaines petites annexes ou les bâtiments situés à proximité de l'ancienne tuilerie ont été réalisés en brique. Elle est visible sur certains chaînages d'angles ou bien encore utilisés pour les corniches, mais ne constitue pas un élément majeur des constructions.





3.2.2. Les disponibilités foncières pour l'habitat

Le centre-ville de Charenton-du-Cher est cloisonné au Nord par le canal du Berry et au Sud par la rivière la Marmande, l'urbanisation s'est essentiellement développée le long de la RD 951. Ces dernières années, le secteur entre la RD et le Canal du Berry a accueilli plusieurs habitations et accueille plusieurs équipements, il se situe également à proximité immédiate du bourg. Il reste encore des disponibilités foncières sur cette partie du territoire. Aussi, la commune souhaite désengorger le trafic routier en prévoyant lors de l'élaboration du PLU la création d'une voie permettant de créer le prolongement de la rue Neuve et de ressortir à l'Est du bourg sur la RD 951. Il conviendra de prendre en compte l'exploitation agricole située dans le prolongement des habitations. Ce pourrait représenter un potentiel d'environ 7 hectares.

De plus, entre le RD 951 et la Marmande quelques terrains peuvent également accueillir de nouvelles habitations que ce soit à proximité de place Buret ou à proximité de la résidence la Barrière réalisée par France Loire. Sur cette partie, la zone humide de la rivière la Marmande devra être prise en compte.

- Porte Mi à l'ouest de la MARPA : 9 habitations sur 5800 m² (644 m² en moyenne de superficie et une densité de 15 logements à l'hectare)
- Le Village : 7 habitations sur 9500 m² (parcelle d'environ 1000m² et une densité de 7 logements à l'hectare)
- La Barrière : lotissement de 25 pavillons pour 12 500 m² (500 m² en moyenne de superficie et une densité de 20 logements à l'hectare)
- Les Laugères : 12 maisons implantées au bord de la voie communale pour 16 000m² (1333 m² en moyenne de superficie et une densité de 10 logements à l'hectare)
- L'urbanisation au Sud de la Marmande (le bourg) 11 maisons et 16 000 m² soit une densité de 5.9 logements à l'hectare et un projet de 7 maisons 19 000 m² soit une densité de 3.7 logements à l'hectare.
- Les opérations réalisées par les bailleurs sociaux ont permis d'augmenter la densité et de limiter une consommation de foncier plus importante. En effet, ce sont les opérations au coup par coup qui consomment le plus d'espaces pour construire.

Lors de l'élaboration du PLU, il conviendra de prévoir des aménagements d'ensemble permettant d'accueillir de nouveaux habitants tout en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles et limiter les extensions linéaires.

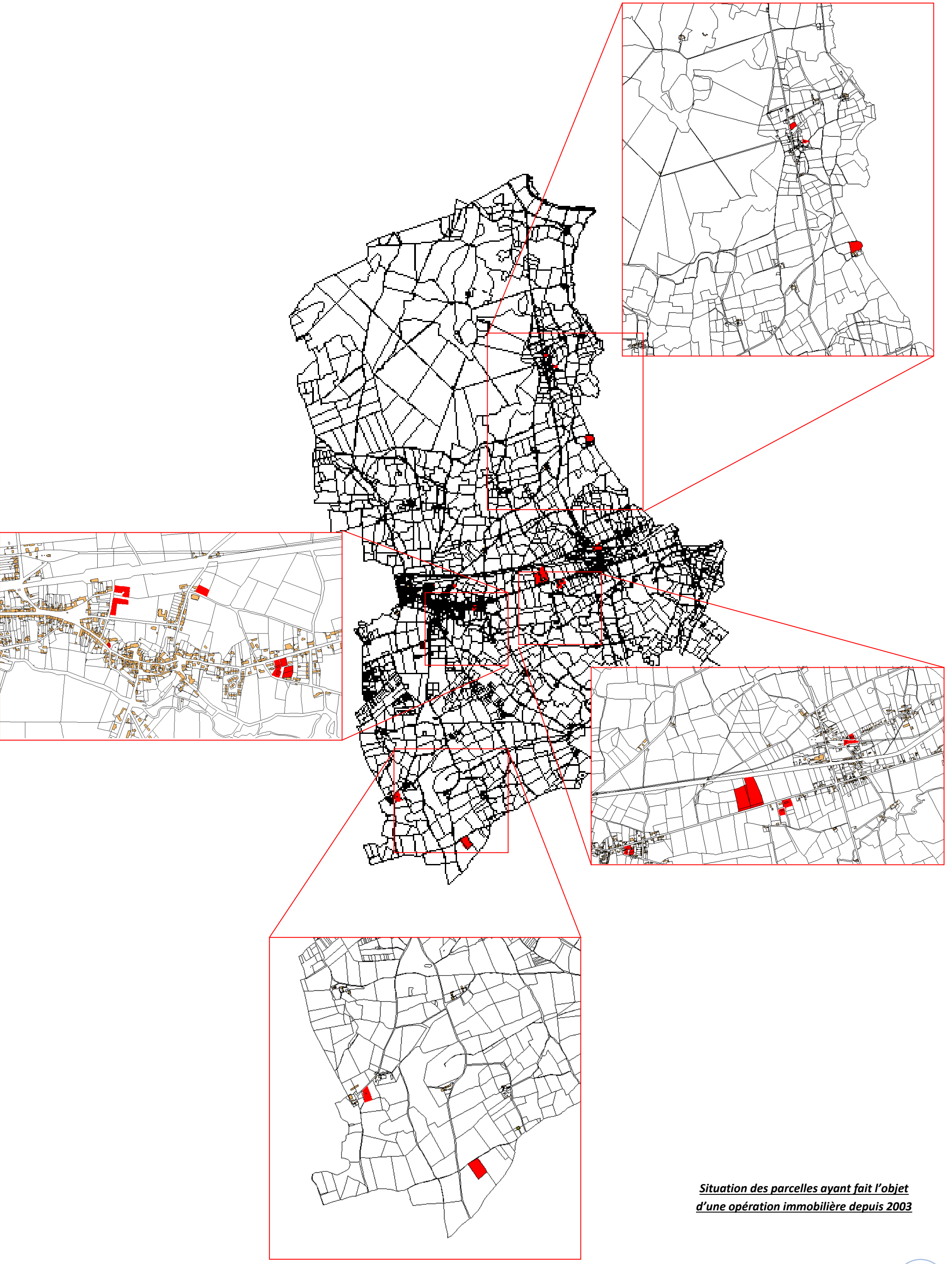
Analyse de la consommation de foncier depuis 10 ans :

Depuis le 1^{er} janvier 2003, la ville a consommé 142952 m² (soit 14.30 ha) de foncier pour son développement.

6759 m² de SHON (ou depuis le 1^{er} mars 2012, de surface de plancher) ont été produits.

Dans cette période, 36 habitations pavillonnaires ont été réalisées en consommant 68377 m² de terrain, pour une réalisation de 4138 m² de SHON (ou de surface de plancher), soit une consommation moyenne de 1899 m². 2 bâtiments artisanaux ont été construits dans la zone artisanale de Laugère. Ces derniers ont consommé 59090 m² de terrain, pour une emprise au sol de 1540 m²).

Un bâtiment agricole de 1081 m² au sol a été construit sur un terrain de 15485 m².



***Situation des parcelles ayant fait l'objet
d'une opération immobilière depuis 2003***

3.2.4 Bilan du POS

La photo aérienne de 1992 nous renseigne sur les évolutions urbaines qui sont intervenues depuis l'approbation du POS.

Ces évolutions se sont opérées sans réelle coordination, bien souvent le long de RD 951, ce qui peut augmenter l'accidentologie.

Nous pouvons noter la réalisation d'un seul lotissement. Toutes les autres réalisations se sont réalisées en des endroits ponctuels, ce qui a engendré une consommation de foncier importante.

Nous pouvons noter également qu'une urbanisation linéaire le long de la route communale au lieu dit « Le Pont ».

Ces évolutions ne sont pas durables pour la commune et le conseil municipal à décider de mettre en révision le POS pour accompagner plus sereinement Charenton-du-Cher vers l'avenir.

De plus, certaines règles du POS ne sont pas adaptées à la demande actuelle des nouvelles constructions sur Charenton-du-Cher.

Enfin, les élus ont voulu prendre en compte les risques naturels et l'évolution du trafic routier sur la commune.

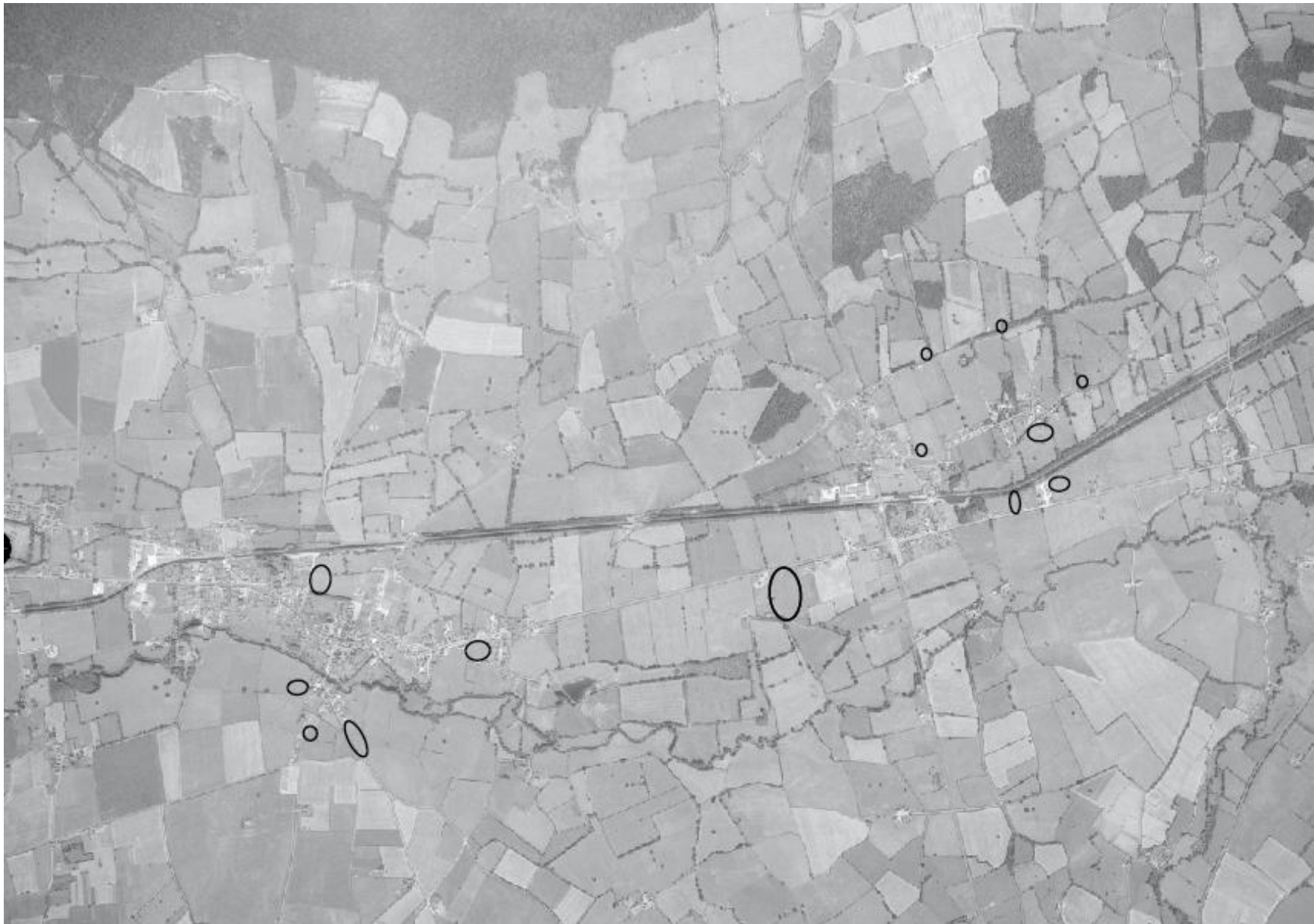


Photo aérienne de 1991 et consommation du foncier

PARTIE 4 : SYNTHÈSE DES CONTRAINTES

4.1. Informations du porter à connaissance

4.1.1 Compatibilité et prise en compte des documents de norme supérieure

Les articles L. 111-1-1 et L.123-1 (avant dernier alinéa) du code de l'urbanisme précisent les conditions dans lesquelles le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les règles et les principes définis par les lois Montagne et Littorale et par les documents d'urbanisme supra communaux : Schéma de COhérence Territorial (SCOT), Directives Territoriales d'Aménagement (DTA), Plan de Déplacement Urbain (PDU), Programme Local de l'Habitat (PLH), charte du Parc Naturel Régional, plans d'exposition aux bruits, Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Il est important de ne pas confondre la notion de compatibilité et celle de conformité : un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document. Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale**

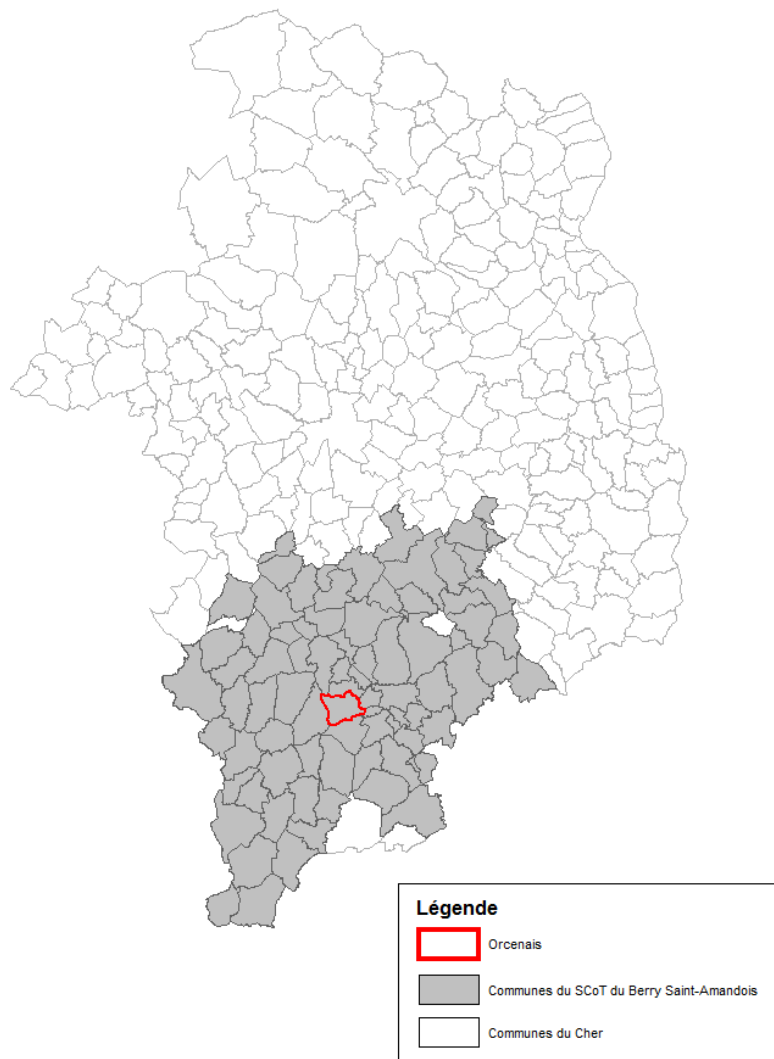
Le Scot est un outil de planification stratégique élaboré à l'initiative des collectivités locales exprimant la politique publique d'aménagement pour les 15-20 ans à venir. Il fixe, au niveau de son périmètre, les orientations générales de l'aménagement de l'espace.

Le pays du Berry St Amandois a lancé l'élaboration d'un SCOT le 7 mars 2011.

Le périmètre a été validé par le comité syndical 19 novembre 2012.

Ce SCOT est actuellement dans la phase de diagnostic.

Le PLU devra prendre en compte les grandes orientations du SCOT une fois que celui-ci sera approuvé. Après l'approbation, il aura 3 ans pour se mettre en conformité.



Source : Syndicat mixte du Pays Berry Saint Amandois

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne, les SAGE Cher-Amont et Yèvre Auron

La loi sur l'eau du 4 janvier 1992 a pour objectif de mettre en œuvre une politique générale de l'eau. L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général.

La loi institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux. La commune de Charenton-du-Cher est sur le bassin versant de la Loire.

Son territoire est donc touché par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire-Bretagne. Celui-ci a été approuvé par arrêté du Préfet de Loiret le 18 novembre 2009 et porte sur la période 2010-2015. C'est un programme de mesures visant à améliorer la qualité de l'eau sur le bassin versant. Pour cela, il fixe des objectifs, des échéances, des

orientations et des dispositions à caractère juridique pour y parvenir. Le contenu du tableau de bord du SDAGE est défini par l'arrêté du 8 juillet 2010.

Les objectifs principaux sont :

- L'amélioration de la ressource en eau en qualité et en quantité
- La prévention des crues

La commune est également dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de gestion des eaux Cher-Amont qui est actuellement en cours d'élaboration.

Son périmètre a été arrêté le 11 janvier 2005.

Les objectifs sont :

- Une alimentation en eau potable et en eau industrielle
- L'amélioration de la qualité de la ressource en eau
- La gestion du risque inondation
- La restauration, l'entretien et la valorisation des milieux naturels et des paysages
- Le rétablissement de la libre circulation piscicole
- Le rehaussement de la ligne d'eau du Cher, satisfaction des demandes en loisirs liés à l'eau et à la valorisation touristique de la vallée.

La commune est dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Yèvre-Auron qui est actuellement en cours d'élaboration.

Son périmètre a été arrêté le 7 août 2003.

Les grands enjeux du SAGE sont :

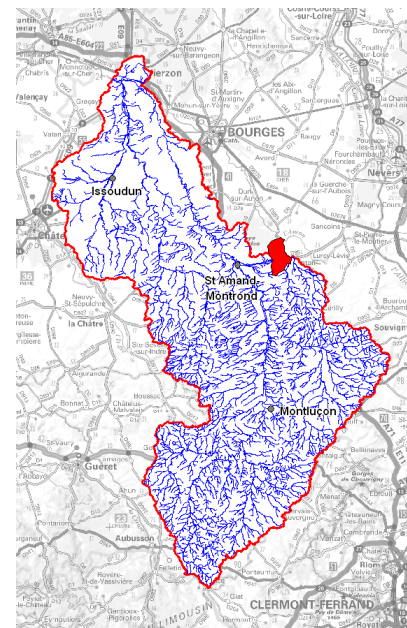
- Maîtriser l'exploitation des ressources en eau
- Sécuriser l'alimentation en eau potable
- Protéger les ressources en eau pour restaurer leur qualité
- Restaurer et préserver les milieux aquatiques

Sachant qu'ils seront opposables aux tiers, les SAGE en cours d'élaboration doivent être pris en compte par le PLU en l'état actuel de leur réflexion afin d'assurer une cohérence des objectifs poursuivis.






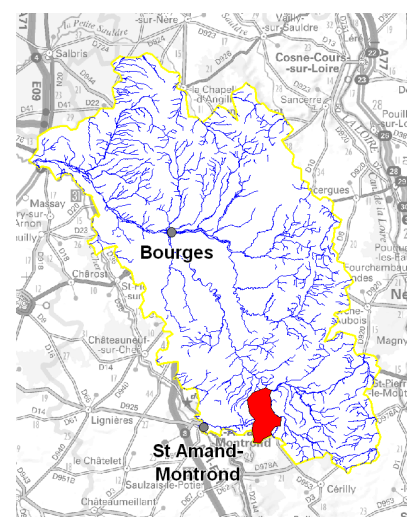
Légende

-  Cours d'eau
-  SAGE Cher-Amont
-  SAGE Yèvre-Auron
-  SDAGE Loire-Bretagne






Légende

-  Commune de Charenton-du-Cher
-  Périmètre du SAGE Cher-Amont
-  Cours d'eau



Légende

-  Commune de Charenton-du-Cher
-  Périmètre du SAGE Yèvre-Auron
-  Cours d'eau

4.1.2 Dispositions particulières à prendre en compte

- Site archéologique

En application de l'article R.111-4 du code de l'urbanisme et du décret N° 86-192 du 5 février 1986, les permis de construire, de démolir, d'aménager, les déclarations préalables prévues par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation et leurs caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. La mise en œuvre de cette réglementation est du ressort exclusif de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional Archéologie.

En application des dispositions du livre V du code du patrimoine, les travaux publics ou privés concourant à l'aménagement sont susceptibles d'être conditionnés à l'accomplissement de mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ; ces mesures sont prescrites par le Préfet de Région, toute découverte fortuite doit être signalée sans délai, conformément à l'article L.531-14 du code du patrimoine.

- Assainissement

Le bourg de Charenton-du-Cher est actuellement connecté à une station d'épuration.

Sa capacité est de 1000 équivalent habitant et 879 personnes y étaient raccordées en 2012.

Ce nombre comptabilise certains habitants de la commune de Saint-Pierre les Etieux qui sont raccordés à la station d'épuration de Charenton-du-Cher.

La compétence Eaux usées est du ressort de la communauté de communes Coeur de France.

- Protection de l'air

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a abrogé les lois de 1948 et de 1961 sur l'énergie et les pollutions atmosphériques. Elle s'articule autour de plusieurs thèmes :

- la généralisation de la surveillance de la qualité de l'air sur l'ensemble du territoire national et de ses effets sur la santé,
- la fixation d'objectifs de qualité, de seuils d'alerte et de valeurs limites par transposition de la directive communautaire du 27 septembre 1996,
- le droit à l'information de la population,
- la prise en compte des préoccupations de pollution atmosphérique et de consommation énergétique dans les documents d'urbanisme,
- l'élaboration de mesures spécifiques.

L'article L220-1 du code de l'environnement rappelle que l'Etat, les collectivités territoriales ainsi que les personnes privées concourent à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à la santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et utiliser rationnellement l'énergie.

- Les captages d'eau potable

Conformément à l'article L.1321-2 du Code de la Santé Publique, et en application de la loi sur l'eau, les forages doivent faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique des périmètres de protection.

La commune de Charenton-du-Cher ne dispose pas de captage d'alimentation en eau potable.

Le syndicat d'alimentation en eau potable du Cher exploite un captage situé sur la commune de Coust.

- La réciprocité des installations agricoles

Le Code Rural (article L 111-3) précise actuellement que « *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers comme à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes* ».

« Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le Plan Local d'Urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la Chambre d'agriculture et enquête publique. »

« Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application à l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations. »

« Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Le principe de réciprocité introduit par l'article L111-3 du code rural impose désormais aux tiers qui viendraient s'implanter à proximité d'une activité agricole existante dans les mêmes conditions de distance que celles imposées à cette activité lors de sa création. En conséquence, le PLU devra localiser les activités agricoles et prendre en compte les distances d'éloignement imposées par les différentes législations. Ainsi, la présence d'élevage soumis au seul règlement sanitaire départemental et les installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) devront être identifiées et éloignées des espaces constructibles afin de permettre leur maintien et leur évolution sans contrainte.

- Elimination des déchets

La loi du 13 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux a été complétée par la loi du 13 juillet 1992 qui insiste sur la nécessaire valorisation des déchets ménagers et assimilés et sur l'interdiction de mise en décharge à partir de 2002, de déchets bruts n'ayant pas fait l'objet de valorisation.

Le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 juin 2002. Il définit l'organisation et les équipements nécessaires à la gestion et au traitement de ces déchets.

La circulaire du 28 avril 1998 du ministère de l'Aménagement du territoire et de l'Environnement réoriente les plans départementaux d'élimination des déchets ménagers et assimilés en introduisant des réflexions sur la gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics afin de distinguer les responsabilités respectives des acteurs (pouvoirs publics ou entreprises) dans la gestion de ces déchets. La planification départementale de la gestion des déchets du bâtiment et des travaux publics répond à une demande institutionnelle exprimée par la circulaire interministérielle du 15 février 2000. Le plan, qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2004, propose un schéma d'installations nouvelles à créer pour répondre aux besoins sur le département de l'Allier selon un découpage par secteurs géographiques correspondant aux communautés de communes ou syndicats ayant la compétence déchets. Ainsi chaque secteur devra pouvoir s'équiper d'un centre de stockage de classe trois (déchets inertes) couplé avec une plate-forme de regroupement ou de regroupement et de tri et avec une déchetterie dans tout nouveau projet, l'objectif étant de réduire les volumes mis en décharges en développant la valorisation par le tri et le recyclage.

La réglementation relative aux installations de stockage de déchets inertes a été modifiée. Désormais les autorisations d'exploiter des centres de stockage de déchets inertes ne relèvent plus de la compétence des maires, mais de celle du préfet. Le décret n°2006-302 et l'arrêté du 15 mars 2006, pris en application de l'article L. 541-30-1 du code de l'environnement fixent les dispositions applicables en la matière.

Le décret relatif à la composition des équipements électriques et électroniques et à l'élimination des déchets issus de ces équipements a été publié au journal officiel en date du 22 juillet 2005. Il pose les bases d'une meilleure gestion des déchets.

La mesure, consécutive au décret du 20 juillet 2005, est en vigueur depuis le 15 novembre 2006.

Des plans départementaux organisent le traitement des déchets ménagers. Ces plans concernent différentes catégories de résidus urbains (ordures ménagères, encombrants, déchets verts, boues de station d'épuration...) que les communes doivent diriger vers des installations conformes à la réglementation en vigueur. L'élimination des déchets en dehors de telles installations est interdite.

Charenton-du-Cher ne dispose pas de déchetterie sur son territoire.

De manière générale, le développement de l'urbanisation en tenant compte de la présence d'activités pouvant engendrer des nuisances.

4.1.3 La prise en compte des risques

- Risque d'exposition au plomb

Par arrêté préfectoral n°2005-1-0330 du 6 avril 2005, l'ensemble du département du Cher est classé à risque d'exposition au plomb.

Le saturnisme infantile, intoxication du jeune enfant par le plomb, est dû essentiellement à la présence de peintures et revêtements à base de plomb qui subsistent dans l'habitat ancien (constructions réalisées avant 1948) ; ces matériaux deviennent toxiques lorsqu'ils se dégradent sous forme d'écailles et poussières dont l'ingestion peut provoquer des atteintes graves à la santé des enfants en bas âge qui sont les premières victimes en raison de leur comportement et de leur plus grande assimilation.

Le classement de l'ensemble du département comme zone à risque d'exposition au plomb constitue alors une démarche préventive nécessaire de lutte contre le saturnisme infantile, compte tenu du nombre et de la localisation hétérogène d'immeubles construits avant le 1^{er} janvier 1949 qui présentent un risque potentiel d'exposition au plomb pour leurs occupants.

- La défense incendie

Charenton-du-Cher dispose de 28 poteaux de défense contre l'incendie et de 4 points d'eau mobilisables lors d'incendie.

| N° | Type | Adresse |
|----|--------|-------------------------------|
| 1 | PI 100 | Route des Pérons RD 41 |
| 2 | PI 100 | Place Moulin de la Poterne |
| 3 | PI 100 | Rue Barrière (N)14) |
| 4 | PI 100 | Rue Chapelle, Place du Marché |
| 5 | PI 100 | Rue Besace (n°1) |
| 6 | PI 100 | Place de l'église |
| 7 | PI 100 | Rue nationale (n°54) |
| 8 | PI 100 | Rue nationale (n°16) |
| 9 | PI 100 | Route des Pérons |
| 10 | PI 100 | Lieu-dit-Fourneaux |
| 11 | PI 100 | Lieu-dit Cheverre |
| 12 | PI 100 | Lotissement Barrière (n°19) |
| 13 | PI 65 | Lieu-dit-Mignardise |
| 14 | PI 65 | Rue des trois perdrix |
| 15 | PI 100 | Route de Charenton (n°44) |
| 16 | PI 65 | Rue du Canal |
| 17 | PI 65 | Route de Sancoins (n°380) |
| 18 | PI 65 | Lieu-ditVieux Laugère |
| 19 | PI 65 | Route de Sancoins (n°682) |

| | | |
|----|--------|------------------------------|
| 20 | PI ? | Lieu dit Les Plantes |
| 21 | PI ? | Lieu dit Le Petit Teilleux |
| 22 | PI 65 | Lieu dit Clavières |
| 23 | PI 65 | Lieu dit Loge |
| 24 | PI 65 | Lieu dit Les Pérons |
| 25 | PI 65 | Lieu-dit Mitreux |
| 26 | PI 100 | Zone industrielle de Laugère |
| 27 | PI 100 | Route d'Ainay |

Liste des poteaux de défense incendie

| N° | Type | Adresse |
|----|------------|---------------------------------------|
| A | Rivière | Rue du Bassin (sur le canal du Berry) |
| B | Rivière | Rue du Couvent (sur la Marmande) |
| C | Etang/Mare | Lieu-dit Crochet |
| D | Etang/Mare | Lieu-dit Griffons |

Liste des points d'eau mobilisables contre l'incendie

Source : SDIS

4.2. Éléments législatifs et réglementaires

Un certain nombre de prescriptions nationales et particulières sont à prendre en compte dans l'élaboration du Plan Local d'urbanisme.

4.2.1 Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme

L'article L. 110 du Code de l'Urbanisme définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

L'article L. 121-1 du même code définit les objectifs des documents d'urbanisme.

*« Les schémas de cohérence territoriale, les **plans locaux d'urbanisme** et les cartes communales **déterminent les conditions permettant d'assurer :***

- *l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisante pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.»*

4.2.2 Les articles du Code de l'Urbanisme dit « d'ordre public »

- Article R. 111-2 du code de l'urbanisme relatif à la salubrité et à la sécurité publique
- Article R. 111-4 du code de l'urbanisme relatif aux sites et aux vestiges archéologiques
- Article R. 111-15 du code de l'urbanisme relatif aux préoccupations environnementales
- Article R. 111-21 du code de l'urbanisme relatif à l'architecture et à l'aspect des constructions.

4.2.3 Les obligations des différents textes législatifs et réglementaires relatifs à la planification

- La Loi n° 93-24 "Paysage" du 8 janvier 1993 qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquants du paysage
- La Loi n° 95-101 "Barnier" du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement et plus précisément qui vise à mieux maîtriser l'urbanisation aux abords des axes routiers à grande circulation (article L 111-1-4 du code de l'urbanisme)
- La Loi n° 87-565 du 22 juillet 1987 concernant la prise en compte des risques majeurs
- La Loi n°92-3 sur l'Eau du 3 janvier 1992, modifiée par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006
- La Loi n° 92-546 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination des déchets

- La Loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- La Loi n° 96 –1236 du 30 décembre 1996 sur l'air
- La Loi d'orientation agricole du 09 juillet 1999 (article L. 111-3 du Code Rural)
- La Loi d'Orientation sur la Forêt du 09 juillet 2001
- La loi relative au développement des territoires ruraux du 23/02/2005.
- La loi d'orientation agricole du 05/01/2006.
- La loi risque du 30/07/2003.
- La loi du 13/07/2005 relative aux orientations de la politique énergétique.

4.3.4 Les législations particulières intervenant sur l'élaboration du document d'urbanisme

La loi visant à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990, dite loi "Besson", stipule dans son article premier : *"garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la nation. Toute personne ou famille éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de ses ressources ou de ses conditions d'existence, a droit à une aide de la collectivité (...), pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir"*.

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 affirme la nécessaire prise en compte des préoccupations d'habitat dans tous les documents d'urbanisme, dans le respect de principes d'équilibre, de diversité et de mixité, et avec pour objectif général d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources.

La Loi d'Orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998 réaffirme la détermination de l'Etat pour une politique du logement plus solidaire et donne un nouvel élan à l'application du droit au logement. La loi du 31 mai 1990 est confortée et améliorée par des mesures nouvelles adaptées aux situations des familles défavorisées. L'ensemble des dépositaires de l'autorité publique - l'Etat, garant de la solidarité et de la cohésion nationale, et les collectivités locales au premier rang desquelles les communes - se doit donc de tout mettre en œuvre pour favoriser le plus possible le plein exercice de ce droit au logement. L'élaboration d'un document d'urbanisme peut être l'occasion pour une municipalité, de réfléchir à sa politique d'accueil des ménages à revenus modestes et des personnes les plus démunies.

La Loi dite Solidarités et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 rénove la politique urbaine en alliant pour la première fois les questions d'urbanisme, d'habitat et de déplacements, enjeux étroitement liés. La loi Urbanisme et Habitat du 13 juillet 2003 assouplit certaines dispositions et en confirme d'autres.

La Loi Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006 renforce l'action en faveur du logement avec notamment un ensemble de mesures incitatives pour construire, mobiliser les logements vacants, lutter contre la rétention foncière...

La Loi Droit Opposable au Logement DALO du 05 mars 2007.

Le Grenelle de l'environnement: L'élaboration d'un plan local d'urbanisme s'inscrit aujourd'hui dans le contexte du Grenelle de l'Environnement et plus précisément de la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dites « Loi Grenelle 1 » et de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dites « Loi Grenelle 2 ».

La commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA) émet un avis sur la réduction des terres agricoles projetée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, dans les conditions prévues aux articles L123-6 et L123-9 du code de l'urbanisme. Aussi, tout projet de plan local d'urbanisme, est soumis à l'avis de la commission. Parallèlement, la commission peut demander, à tout moment de la procédure, à être consultée sur le projet de plan local d'urbanisme.

4.3.5 Les projets d'intérêt général

L'article R.121-3 nouveau du Code de l'urbanisme définit les projets d'intérêt général (PIG) institués dans le cadre de l'article L.121.9.

À ce titre, aucun projet n'a été qualifié de PIG par arrêté préfectoral.

PARTIE 5 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

5.1 Les objectifs de la réalisation du PLU

Par délibération du 21 juin 2006, le Conseil Municipal de Charenton-du-Cher a décidé de prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble de son territoire.

La commune de Charenton-du-Cher dispose actuellement d'un Plan d'Occupation des Sols. Celui-ci a été approuvé le 11 janvier 1991.

Les élus de la commune ont décidé de mettre en révision ce POS, car il n'était plus adapté aux enjeux de la commune.

L'objectif de cette élaboration du plan local d'urbanisme était de se munir d'un document répondant aux évolutions règlementaires, économiques et sociales de la commune.

Au travers de ce PLU, les principaux objectifs et enjeux de la commune sont :

- Faire évoluer la commune en matière d'habitat
- Prendre en compte les risques naturels
- Prendre en compte le trafic routier
- Préserver le patrimoine bâti

5.2 Les objectifs du projet communal d'aménagement et de développement durable

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la Ville à moyen et long terme : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions, prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage et règlement notamment).

Un projet qui respecte les fondamentaux de l'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre, qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national.

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;
2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le PADD du PLU de Charenton-du-Cher.

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter certains principes de développement durable définis par l'article L.123-1-3 :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doit être compatible avec les documents suivants :

⇒ Le SDAGE Loire Bretagne

Le contenu de certains de ces documents et leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune de Charenton-du-Cher, ils sont

développés dans le diagnostic du territoire et ont été pris en compte dans l'élaboration du projet urbain de la commune.

Un projet en accord avec les enjeux de la commune

Les élus de Charenton-du-Cher souhaitent maintenir l'enveloppe urbaine dans ces limites actuelles.

L'élaboration du PADD de Charenton-du-Cher résulte de la volonté des élus de répondre à certains enjeux de développement et d'aménagement de leur commune qui ont été identifiés par le diagnostic et qui sont à développer pour arriver aux objectifs, notamment démographiques et de protection du cadre de vie qu'ils se sont fixés, dans le cadre d'un projet cohérent.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps :

- ❖ tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic.
- ❖ Ensuite, des actions à mettre en œuvre ont été formulées en réponse aux constats dressés et en lien avec les options politiques retenues.

Cependant, les élus ont fait le choix de ne pas voir évoluer profondément les limites bâties de la commune afin de ne pas modifier de manière trop importante un cadre naturel et paysager agréable.

Aussi, le projet urbain de la commune se décompose autour de 2 axes :

- Le projet urbain
- Le projet naturel

Axe 1 : Le projet urbain

Au recensement officiel de 2009, la population de la commune est estimée par l'INSEE à 1118 habitants.

Les recensements officiels de l'INSEE font état d'une forte baisse de la population entre 1975 et 1999.

Cependant, depuis 1999, Charenton-du-Cher a vu sa population croître grâce aux possibilités d'installations offertes sur la commune d'une part, et d'une politique communale attractive d'autre part (multiplication des équipements, amélioration de la vie culturelle, etc.).

Les élus ont étudié 3 hypothèses de développement :

- Une hypothèse basse correspondant au taux de développement connu ces 25 dernières années : -0.58 %
- Une hypothèse moyenne correspondant à un taux moyen d'évolution départementale sur ces 25 dernières années : -0.12%
- Une hypothèse optimiste : + 0.70 %

Cela a abouti aux chiffres dans le tableau ci-dessus.

| | Taux de progression annuel à l'horizon 2025 | Population à l'horizon 2025 |
|--|--|--------------------------------|
|--|--|--------------------------------|

| | | |
|---------------------|----------------------------------|----------------|
| Hypothèse basse | Taux de croissance : - 0.58 % | 1019 habitants |
| Hypothèse moyenne | Taux de croissance : - 0.12 % | 1097 habitants |
| Hypothèse optimiste | Hypothèse optimiste : +0.70% | 1250 habitants |

Les élus ont souhaité prendre en compte l'hypothèse optimiste, car ils ont développé une approche volontariste de développement pour leur commune à travers plusieurs projets de développement, notamment culturels.

L'objectif municipal à l'horizon 2025 est d'accroître la population et d'arriver à une population globale d'environ 1250 habitants.

Les élus ont souhaité arriver à cet objectif grâce à une optimisation de l'utilisation des réseaux, de manière à rentabiliser au maximum les investissements qui ont déjà été réalisés.

Selon les estimations d'évolution de la structure des ménages, nous arriverons en 2025 avec une taille des ménages d'environ 1.7 personne par foyer.

Le nombre de logements vacants sur la commune stagne ces dernières années, ce qui occasionne beaucoup de désagréments dans le centre-ville de la commune. La majorité des logements vacants sont présents le long de la route départementale 951 et alentour. Ces logements sont très difficilement mobilisables pour de l'habitation en raison des nuisances qu'ils subissent (trafic, bruit, sécurité, etc.). De plus, en raison des servitudes qui pèsent sur les bâtiments, les pouvoirs publics ne peuvent pas les démolir.

Aussi, en cohérence avec la réalité du terrain, les élus ont tenu à fixer un objectif de reprise de logements vacants de 4 logements d'ici 2025. Ce faible objectif est lié à la très faible capacité de reprise des logements vacants près de la RD 951.

| Évolution | Hypothèse retenue |
|--|------------------------------------|
| Évolution démographique | + 132 hab. |
| Besoin total estimé en résidence principale | 77 nouveaux logements |
| Logements vacants repris | 4 |
| Taille moyenne des terrains (y compris VRD) | 1100 m ² |
| Besoin Total à urbaniser dans les 10 années à venir | 10.4 ha (rétention foncière : 30%) |

Dans une optique de développement durable, les élus ont tenu à maîtriser l'urbanisation du bourg, ceci afin de rentabiliser les équipements comme nous l'avons dit plus haut, mais les investissements réalisés dans le bourg et pour pérenniser les commerces, dont les habitants constituent la principale clientèle.

Dans l'axe du Grenelle de l'environnement, le projet de développement municipal prévoit d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation, mais aussi de s'axer sur un comblement des dents creuses présentes dans le bourg.

Pour une utilisation optimale du foncier, les élus ont choisi de mettre en place des Orientations d'aménagement et de programmation sur certains secteurs clés.

A contrario du bourg, les hameaux des Pérons, de Laugère et de Brebeurre pourront recevoir une urbanisation, mais de manière plus limitée. En effet, les élus ont voulu offrir aux nouveaux arrivants la possibilité de s'installer dans la campagne charentonnaise et permettre ainsi une offre variée aux futurs habitants.

Ces hameaux ont été choisis au vu de leur importance dans le développement qu'a connu la commune ces dernières années. Par ailleurs, le hameau de Brebeurre est relié à l'assainissement collectif.

Le développement urbain dans les écarts ne passera pas par une ouverture à l'urbanisation de nouvelles parcelles, mais par une remobilisation du bâti existant. Cela va de pair avec un objectif de reprise des logements vacants.

Les artisans ne souhaitent pas forcément s'installer dans de grandes zones artisanales. Aussi, les élus ont souhaité autoriser l'installation d'activité non nuisante et compatible avec le voisinage sur les zones urbanisées, afin de dynamiser le bourg et les hameaux et de ne pas freiner d'éventuelles installations sur la commune.

Pour favoriser le lien entre les habitants et dans le cadre d'une mise en valeur de l'église, les élus souhaiteraient créer un vaste parc qui pourrait servir de lieu d'échange intergénérationnel et offrir à la population un endroit où se retrouver.

Les élus veulent créer, avec ce parc, tout un maillage vert de façon à développer l'utilisation des moyens de déplacement doux sur la commune. Ce projet permettrait 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.

Charenton-du-Cher dispose de plusieurs atouts naturels qui sont une des richesses de la commune. Il s'agit notamment du Canal du Berry ou des forêts présentes sur le territoire communal.

Les élus souhaitent que ce développement démographique ne se fasse pas au détriment d'un environnement sensible, mais au contraire en préservant un environnement naturel et paysager agréable.

Charenton-du-Cher souhaite renforcer son attractivité grâce au patrimoine naturel présent sur son territoire et ainsi développer le tourisme vert sur la commune. Cela passera par une mise en valeur de ce patrimoine.

La RD 951 traverse la commune sur un axe Est-Ouest et draine chaque jour plusieurs milliers de véhicules légers, mais aussi de poids lourds. Si la RD 951 peut constituer un atout pour Laugère et sa zone d'activités, elle constitue un danger pour le bourg en raison de la configuration de la voirie à cet endroit et de la proximité avec de nombreux équipements publics et notamment une école primaire.

Les élus souhaitent pérenniser les équipements et services présents dans le bourg. Cela est en lien avec l'évolution de la population sur le bourg.

De plus, 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 l'offre commerciale présente sur Charenton-du-Cher.

La commune se caractérise par la présence de 3 monuments historiques inscrits. Les élus souhaitent mettre en valeur ce patrimoine et assurer une bonne intégration des constructions présentes à proximité de manière à ne pas nuire à la mise en valeur de ces bâtiments, qui représentent une richesse de Charenton-du-Cher.

De plus, pour réaliser une mise en valeur optimale des éléments nécessitant une préservation, les élus ont souhaité avoir recours à un inventaire au titre de la loi paysage concernant tous les éléments qui font l'identité de la commune.

Axe 2 : Le projet naturel

L'environnement naturel et paysager d'un territoire fait partie de l'identité de la commune. Il convient donc de le protéger autant que faire se peut.

La présence de bois et de bosquets donne un aspect typique à la commune, notamment le bois des Pérons, qui constitue une réserve de biodiversité importante.

Par ailleurs, ils représentent les poumons verts de la commune et participent fortement au cadre de vie des habitants. Ils se doivent donc d'être protégés par un zonage adapté.

Ce moyen d'action sera également employé pour protéger la trame bleue de Charenton-du-Cher. En effet, le diagnostic du territoire a mis en avant la présence d'un réseau hydrographique très dense composé de rus, mares et étangs, qui participent au charme de la commune et qui se doivent donc d'être protégés efficacement.

Il conviendra également de réduire les risques de pollutions des cours d'eau par une réglementation adaptée.

Plusieurs zones humides sont présentes sur la commune et offre un intérêt écologique important. Les élus ont souhaité maintenir ces milieux fragiles et les préserver dans le cadre d'un respect de l'environnement. Cela passera par la mise en place d'un zonage et d'un règlement adaptés.

La commune compte plusieurs cônes de vues qui ont été identifiées dans le diagnostic territorial. Les élus veulent préserver ces perspectives agréables de toute construction qui pourrait venir amoindrir leur intérêt.

Le monde agricole a fortement marqué l'organisation de la commune. Il y détient toujours une place très importante, par l'activité qu'il engendre.

Les élus ont donc décidé de préserver ce secteur et plus globalement de maintenir l'identité rurale de Charenton-du-Cher.

À ce titre, une part importante des 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.

Un accès aux exploitations et aux terres agricoles suffisant devra être maintenu pour ne pas gêner la circulation des engins agricoles et l'activité agricole sur le territoire.

5.3 Le zonage du PLU

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé, conformément aux articles R.123-4 à R.123-8 du Code de l'Urbanisme, en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles ou non équipées (N).

Les zones prévues pour le PLU de Charenton-du-Cher sont les suivantes :

LES ZONES URBAINES

LA ZONE UA : Cette zone couvre la partie la plus anciennement urbanisée de la commune

Le bâti ancien y est prédominant, définissant un cadre urbain de qualité qui mérite d'être préservé. Les constructions, par leur mode de groupement, définissent un tissu riche de diversité dont l'intérêt architectural mérite d'être mis en valeur.

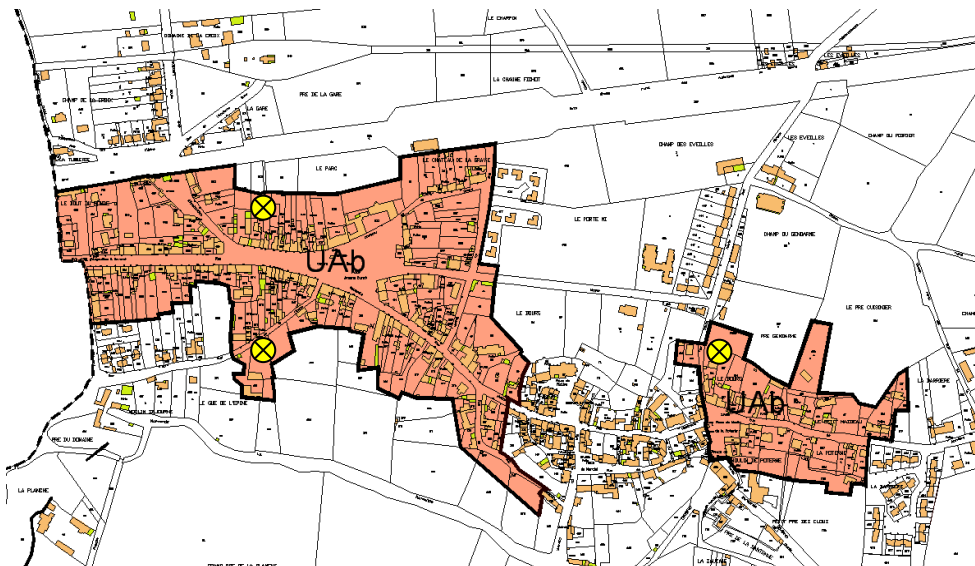
Ce zonage comprend également une partie des jardins des habitations de façon à laisser l'opportunité aux habitants de construire dans leur fond de jardin. Par ailleurs, certaines parcelles construites, dont l'habitation ne figure pas au cadastre, ont aussi été incluses au zonage (au nord du bourg Bassot notamment).

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des services et activités compatibles, dans le respect des structures bâties existantes.

La zone UA est divisée en 2 secteurs :

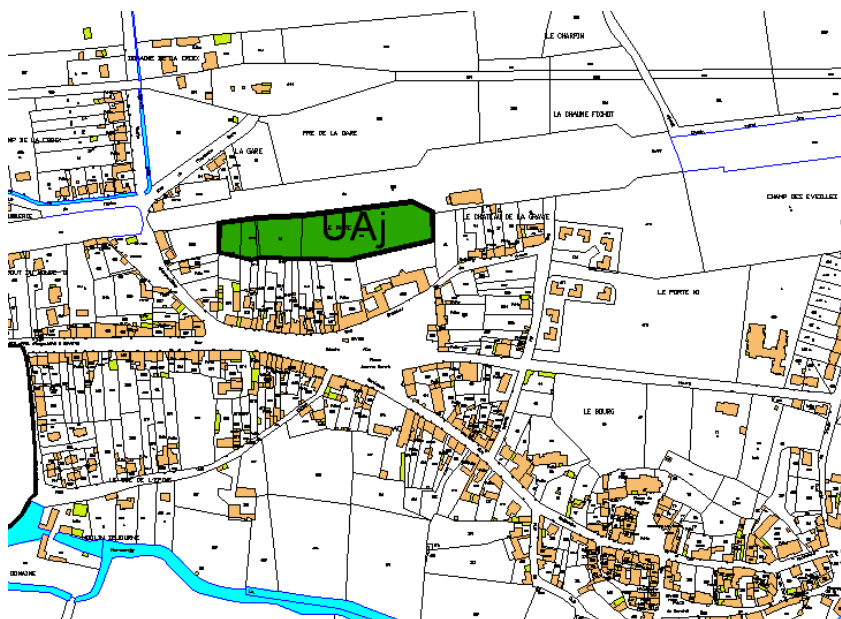
- le secteur UAa concerne l'hypercentre et concentre les constructions les plus anciennes. Il s'articule autour de la place du marché et de la place de l'église.

- Le secteur UAb concerne les extensions de l'hypercentre. Il regroupe des bâtiments plus récents qui se sont réalisés dans la fin de XIX^e siècle et dans la première moitié du XX^e siècle. Il s'articule autour de la place du marché et de la place de l'église. Il est constitué de 2 faubourgs, chacun avec un bâti composé d'un rez-de-chaussée et de combles non aménagés. Ces faubourgs sont généralement composés de maisons accolées les unes aux autres et implantées en alignement avec le domaine public.



Le secteur UAb

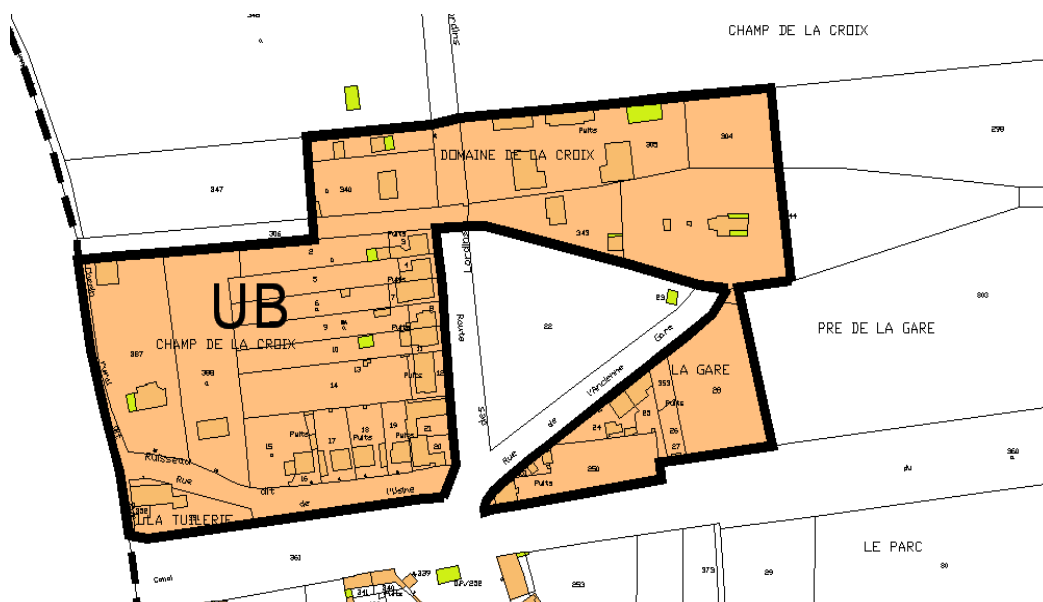
La zone UA comporte également un secteur réservé aux activités de jardins. Il se situe au nord du bourg et représente 9650 m². Aucune nouvelle habitation n'y sera permise.



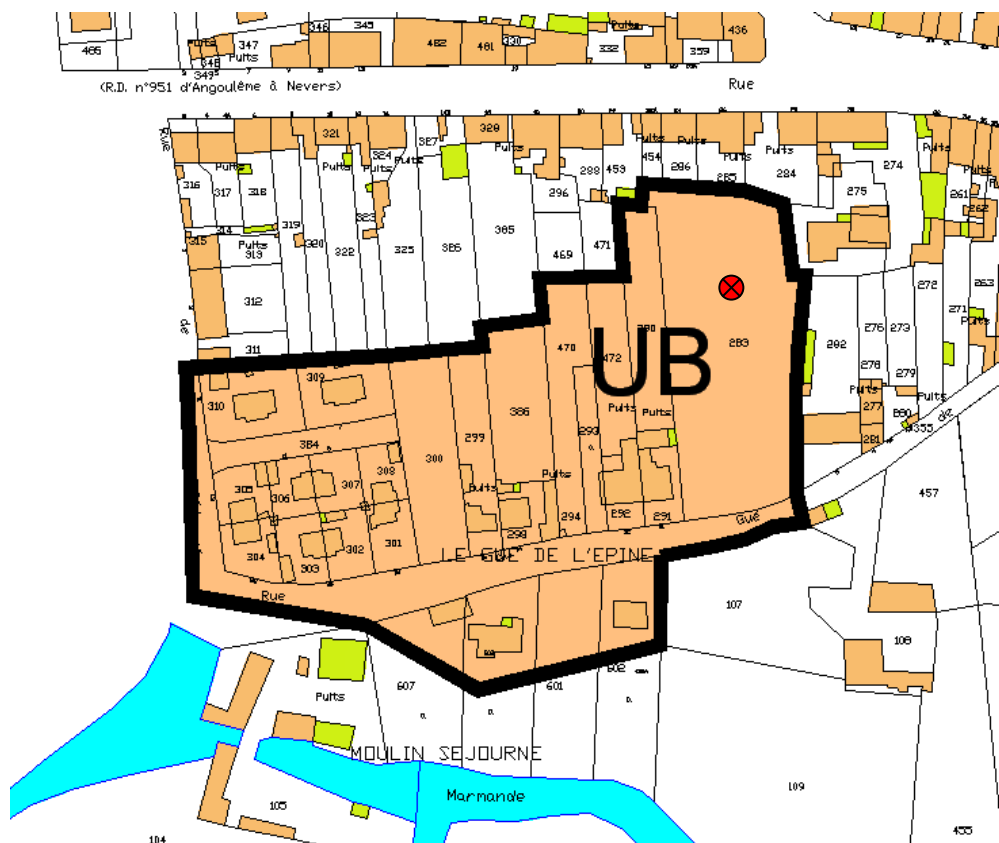
Le secteur UAj

LA ZONE UB : Cette zone couvre la partie récemment urbanisée de Charenton-du-Cher. L'urbanisation s'est souvent réalisée de façon linéaire, le long des axes de communication ou lors d'opération d'ensemble.

À l'ouest de la commune, la zone UB concerne plusieurs hameaux :



Les hameaux du Champ de la Croix, du Domaine de la Croix et de la gare



Le hameau du Gué de l'Épine

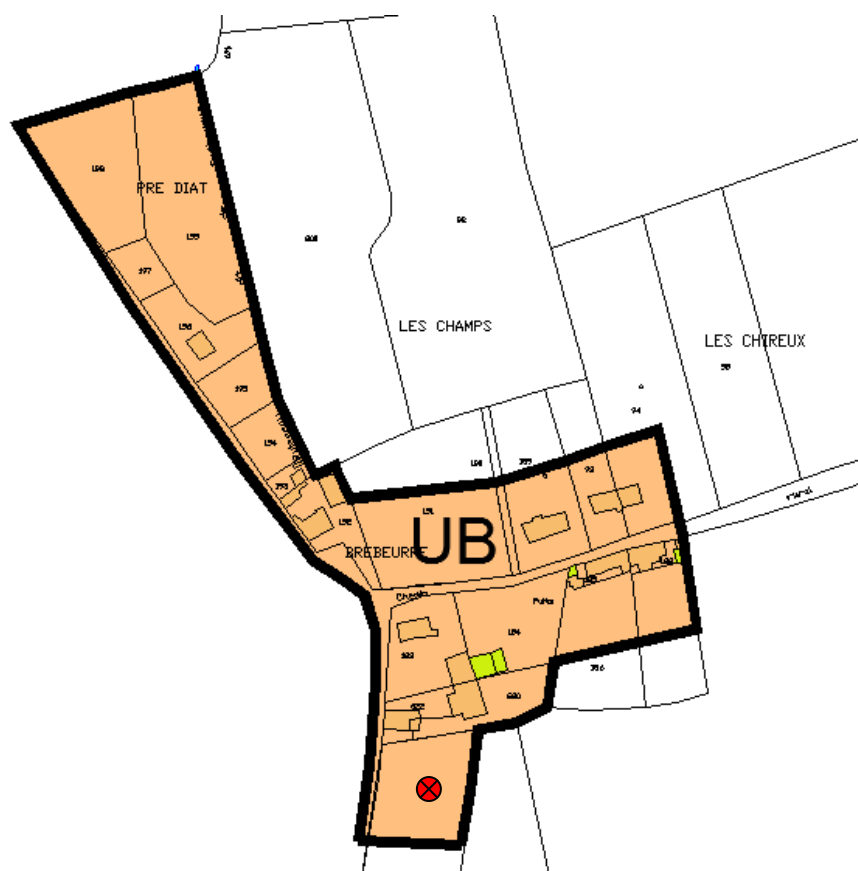
La parcelle (symbolisée par ☒) est une importante dent creuse jouxtant le bourg et mobilisable pour recevoir de l'urbanisation. Elle mesure 3700m².

Le hameau de Brebeurre est en limite de commune. Une importante partie de ce hameau se situe sur la commune limitrophe de Coust.

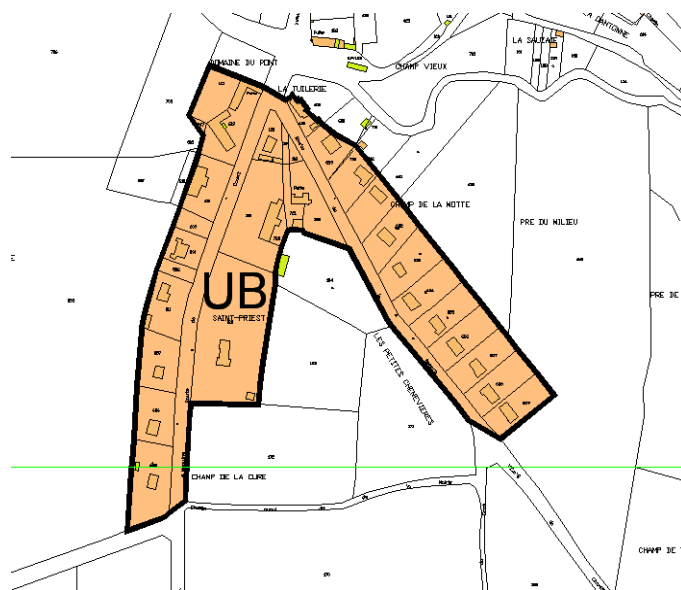
Il a été inclus dans le zonage UB en raison de sa connexion avec le réseau d'assainissement collectif. En effet, pour cela, les élus ont voulu axer une petite partie du développement communal sur ce hameau.

Ainsi, une portion de parcelle (symbolisée par ☒), d'une profondeur de 40m, représentant environ 1900 m² serait mobilisable pour être urbanisée.

Une parcelle située au Pré Diat (cadastrée E198) a fait l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique. Son propriétaire a demandé son classement en zone constructible. Cette demande est judicieuse car cela permettrait l'urbanisation d'une partie de la commune en assainissement collectif. Aussi, les élus ont décidé de classer cette parcelle de 2200m² en zonage UB. Dans un souci de cohérence, afin que la parcelle E198 ne soit pas déconnectée du tissu urbain et de profiter de la présence du réseau d'assainissement, les élus ont décidé de classer les parcelles limitrophes (E197 et 199) en zone UB. En raison de leur intérêt stratégique pour la commune, une densité minimum de 9 logements par hectares sera demandée pour urbaniser ces parcelles.

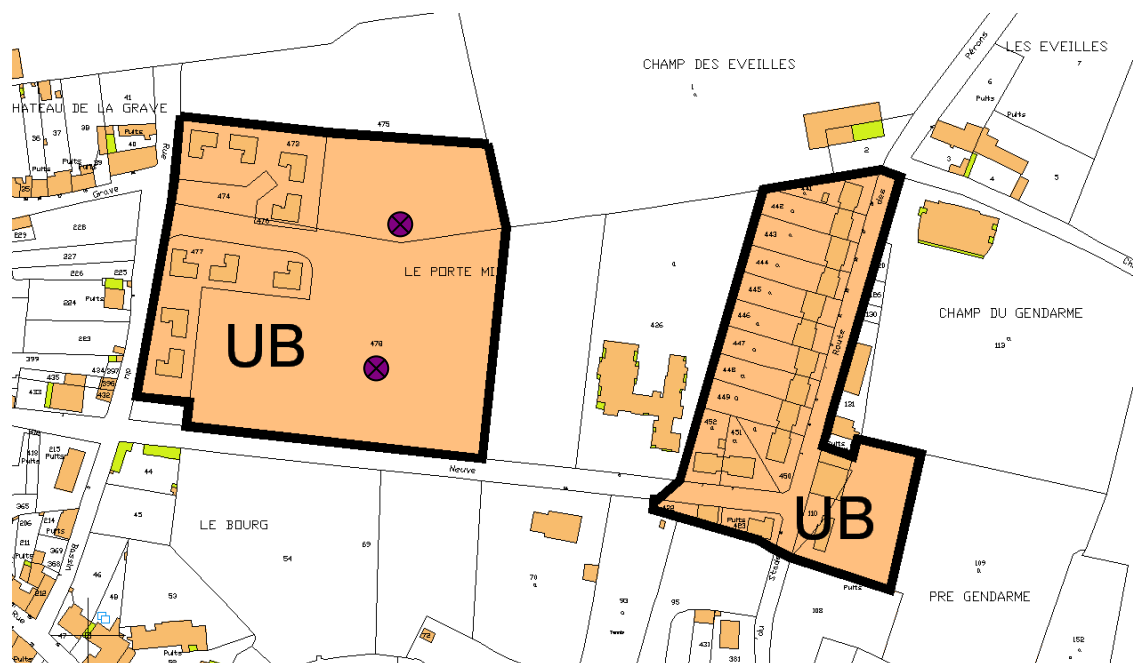


Le hameau de Brébeurre




Le hameau de Saint-Priest

Le hameau de Saint-Priest n'offre pas de possibilités d'urbanisation.

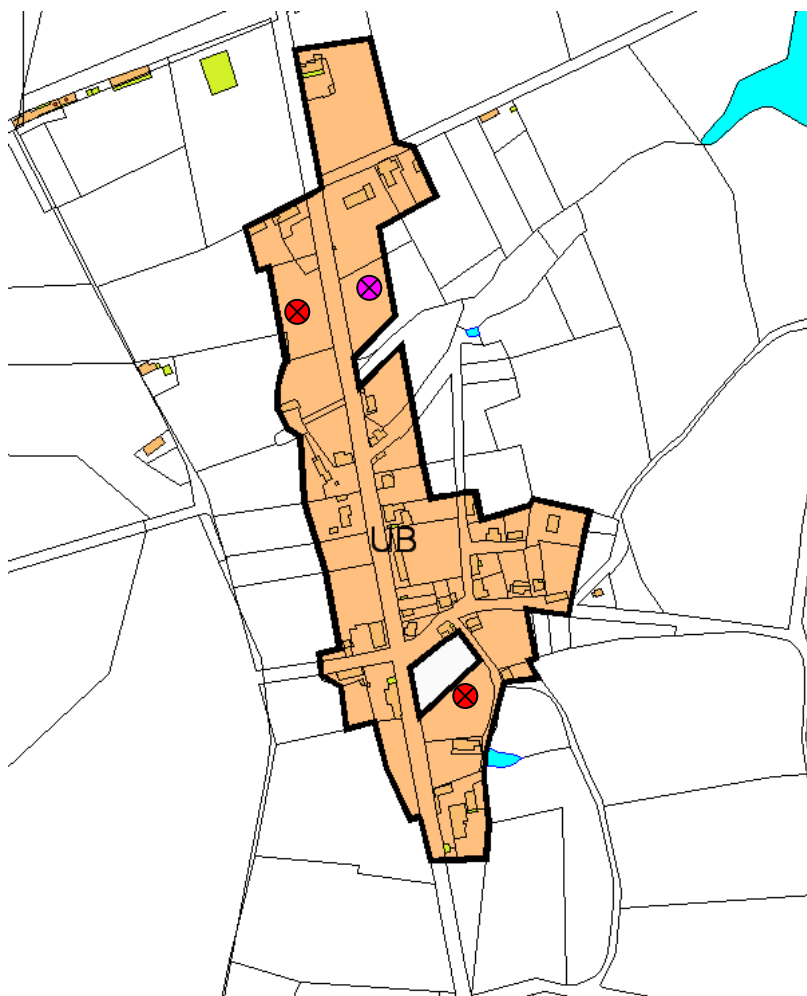


Les hameaux de Porte Mi et du Gendarme

Ces hameaux, qui ont été urbanisés sous forme de lotissement n'offrent plus de possibilités foncières. En effet, les portions de parcelles représentées par  sont déjà construites sous forme de lotissement (à noter que le fond cadastral de la cartographie date de 2009).

Les élus ont également voulu offrir des possibilités de développement sur le hameau de Laugère. En effet, le prix des terrains est moins élevé ici que sur le bourg de Charenton-du-Cher et offre de bonnes capacités d'infiltration pour l'assainissement.

Ainsi, les portions de parcelles (symbolisées par ⓧ), d'une profondeur de 40 m, offrent une superficie cumulée de 11000 m². A noter que certaines de ces parcelles (situées au nord du canal) sont des jardins communaux et que la commune en a la maîtrise foncière.



Le hameau des Pérons

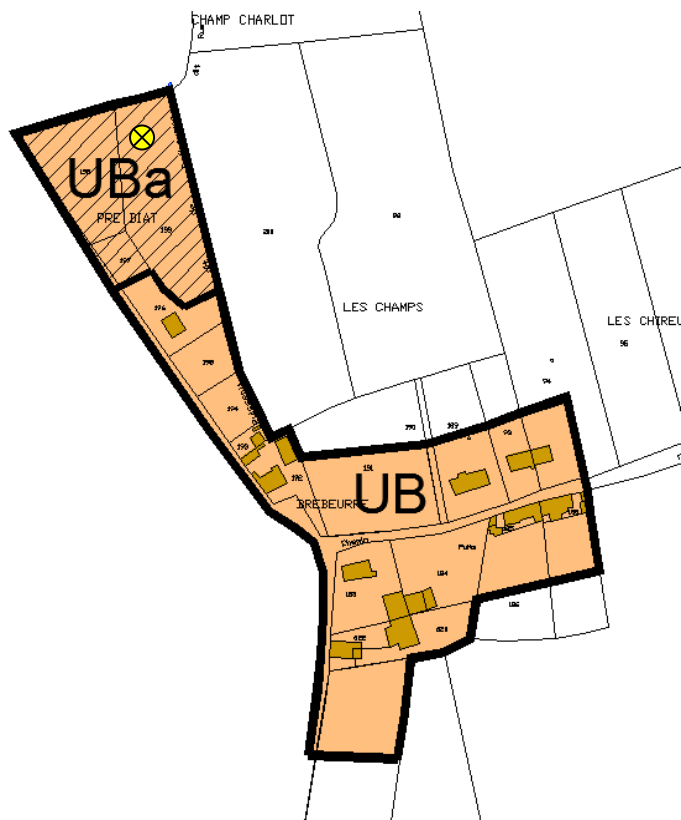
Certaines parcelles (symbolisées par ⓧ) sont d'importantes dents creuses et sont mobilisables pour recevoir de l'urbanisation. Ainsi, environ 5500 m² seraient mobilisables pour l'urbanisation.

Une parcelle (symbolisée par ⓧ) a fait l'objet d'une construction de logement ces dernières années et n'est donc plus mobilisable.

Une parcelle est un fond de jardins non mobilisables pour l'urbanisation.

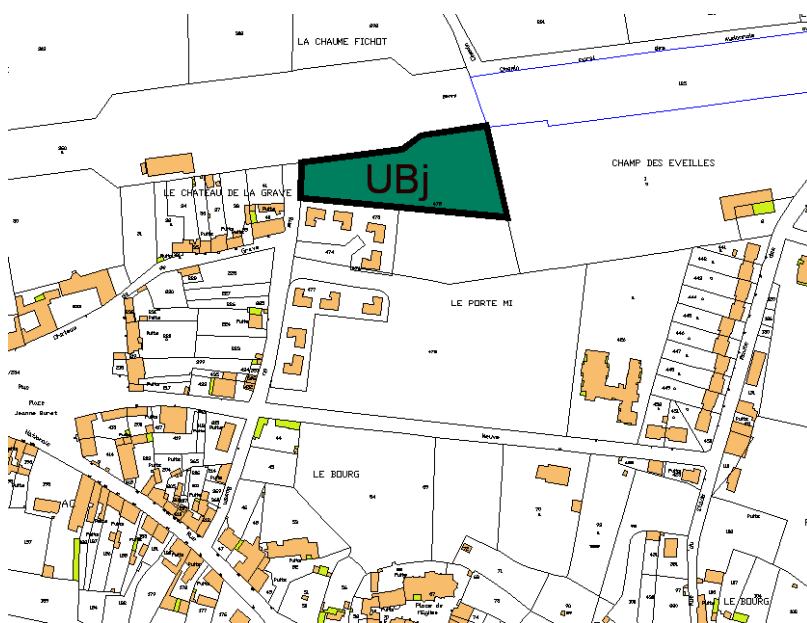
Un secteur à Brébeurre (symbolisé par ⓧ) fait l'objet d'une densité minimum car il tient une position stratégique au contact de la commune de Saint-Pierre-les-Etieux. Ce terrain est desservi par le réseau d'assainissement collectif de cette commune. Ainsi, pour définir un

bon aménagement de la parcelle, il a été défini une densité de 6 logements à l'hectare. Précisons que ces parcelles ont fait l'objet d'une remarque lors de l'enquête publique.



Brébeurre

Deux secteurs UBj ont été créés à destination des activités de jardins et récréatives. Ces parcelles ne recevront pas de logements. Elles mesurent environ 11500 m²



Le secteur UBj du bourg de Charenton-du-Cher



Le secteur UBj de Laugère

AINSI, EN ZONE UB, PLUSIEURS DENTS CREUSES SONT PRÉSENTES :

- **AU CHAMP DE LA CROIX : 2300 M²**
- **AU GUÉ DE L'ÉPINE : 3700 M²**
- **A BRÉBEURRE : 7830 M²**
- **AU VILLAGE : 6350 M²**
- **A LAUGÈRE : 11000 M²**
- **AU PÉRONS : 5500 M²**
- **TOTAL : 36 680 M²**

Par conséquent, la zone UB pourrait potentiellement recevoir **33** logements avec une taille moyenne du terrain de 1100m².

LA ZONE UE : Cette zone est affectée à l'accueil des équipements publics. Elle est, de fait, au contact du bourg.

Elle se trouve au contact de Laugère et constitue l'actuelle zone d'activités de la commune.



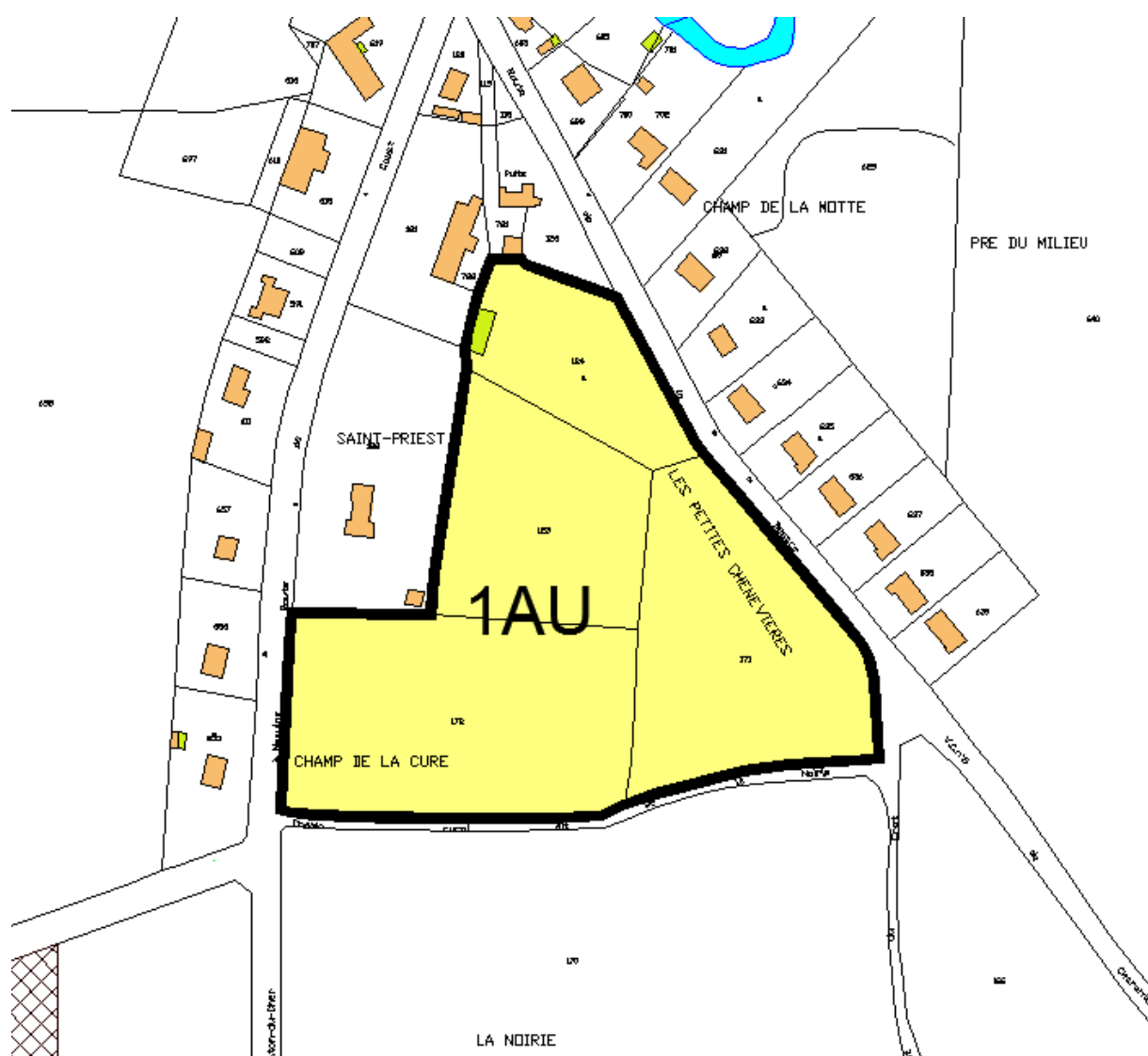
La zone UI : la zone d'activités de Laugère

LES ZONES A URBANISER

LA ZONE 1AU : C'est une zone naturelle insuffisamment équipée, ouverte à l'urbanisation. Cette zone est destinée essentiellement à l'habitat et aux équipements qui y sont liés.

Les parcelles concernées se situent dans le bourg, au contact des équipements et des services qui y sont présents.

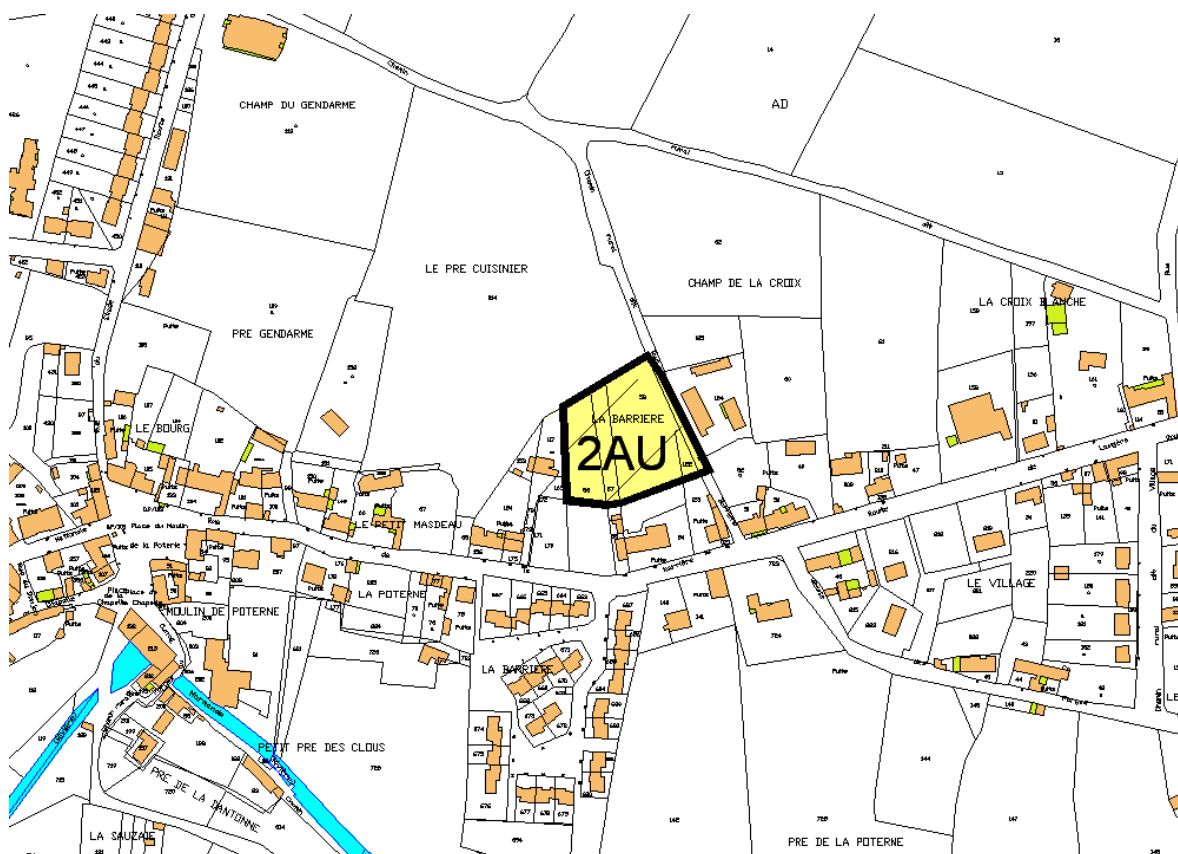
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation a été réalisée sur cette zone. Les opérations d'aménagement qui y seront réalisées devront donc être compatibles avec cette OAP.



Les parcelles concernées par un classement en 1AU

LA ZONE 2AU : C'est une zone naturelle, non équipée ou insuffisamment équipée, non constructible réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera alors affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU pourra se faire par modification ou révision du PLU lorsque les réseaux existants à la périphérie seront de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

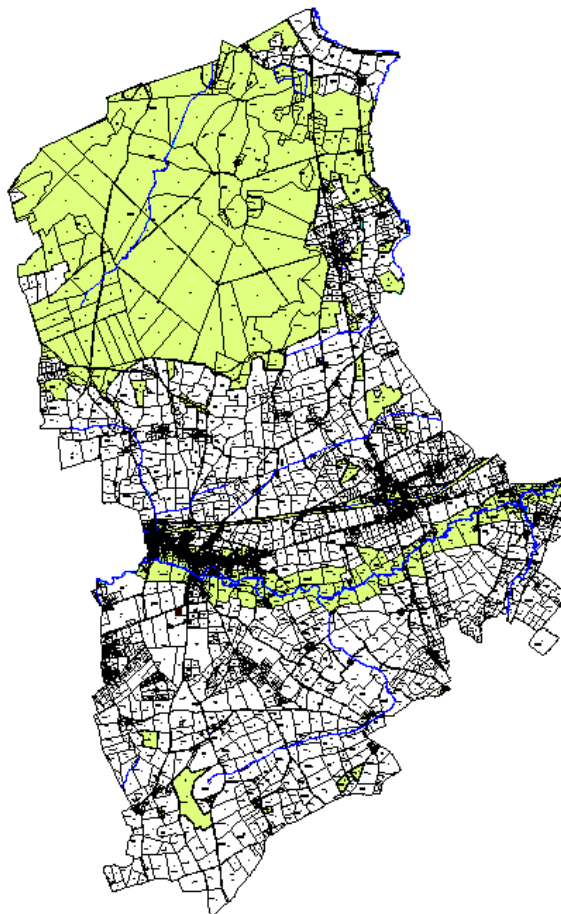
Dans l'immédiat, elle est protégée de toute implantation susceptible de nuire à cet aménagement futur. L'usage agricole actuel du sol pouvant continuer à s'exercer.



Les parcelles concernées par la zone 2AU

LES ZONES NATURELLES

LA ZONE N : C'est une zone non équipée, constituant un espace naturel qu'il convient de protéger en raison de la qualité paysagère du site ou de la sensibilité écologique du milieu. Cette zone inclut notamment les boisements et massifs forestiers, ainsi que des terrains de vallée humides.



Ainsi, la zone N couvre :

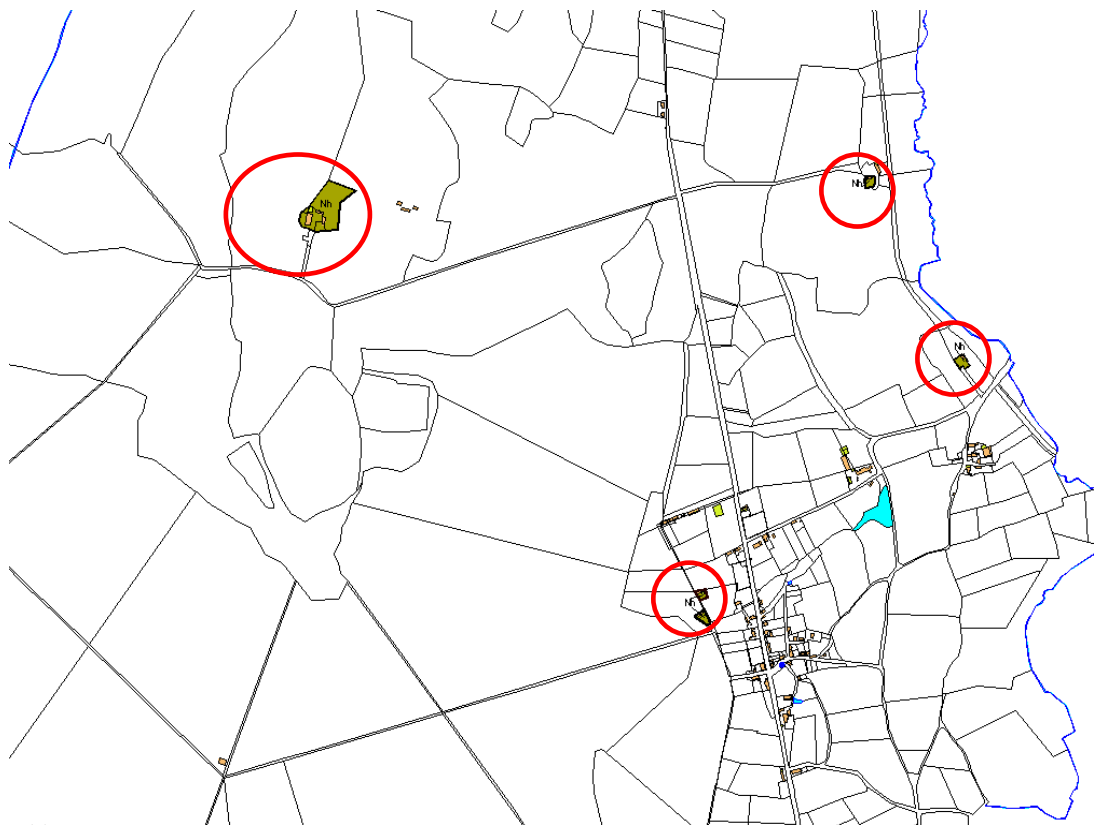
- le bois des Pérons
- le bois du Châtelier
- l'Etang Neuf
- le canal du Berry
- etc.

Les élus ont également souhaité classer toutes les parcelles à proximité de la Marmande de manière à protéger ce cours d'eau très sensible de toutes constructions qui pourraient venir perturber son milieu. Ceci vise également à limiter les dommages qui pourraient être liés à une inondation.

Le classement de la totalité de la superficie des parcelles, et non d'une partie seulement, vise à faciliter la gestion du droit des sols et à clarifier les possibilités d'implantation des nouvelles constructions.

La zone N comporte :

- **UN SECTEUR Nh** correspondant aux secteurs naturels à vocation d'habitat où l'aménagement, l'extension ou le changement d'affectation du bâti existant est admis afin de permettre au propriétaire de continuer à aménager leurs terrains de façon restreinte. Le secteur Nh concerne principalement les écarts liés à la zone naturelle.



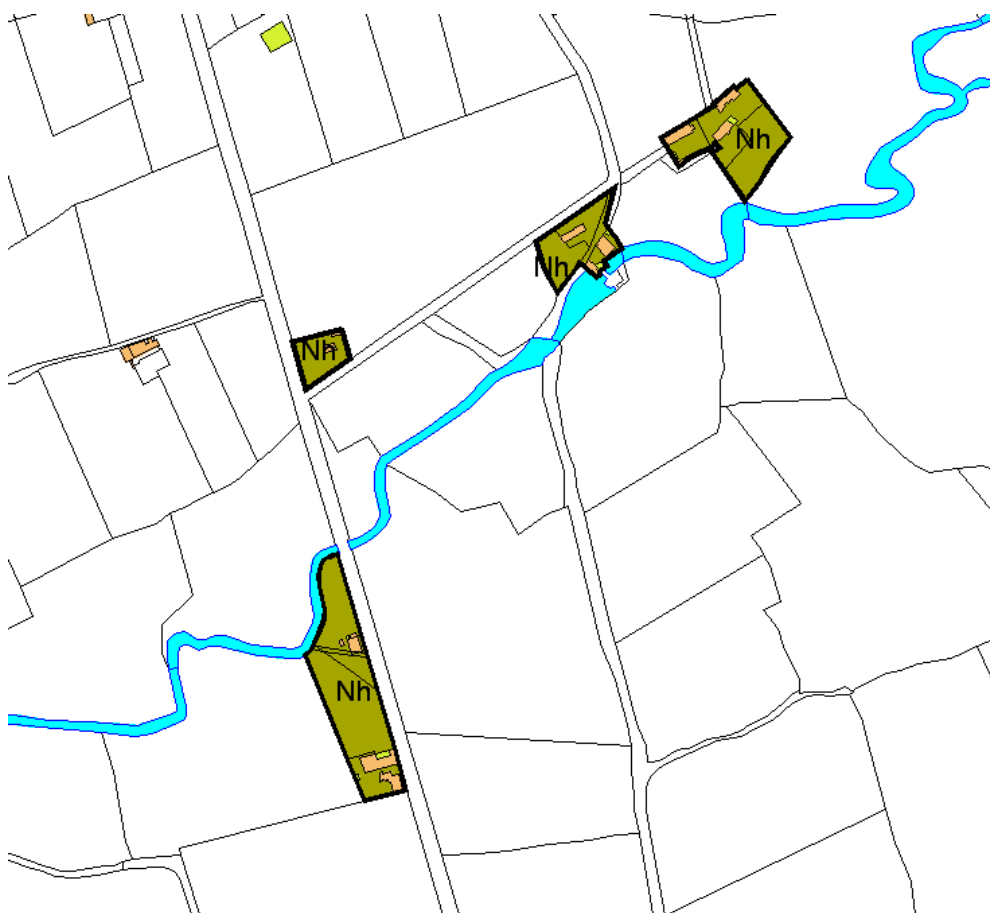
Les écarts du bois de Pérons



Les écarts de Planche, de la Noirie, des Forges, de la Folie et de la Barrière



Les écarts des Brelands et de la Petite Forge



Les écarts de Paillards et des Terres légères

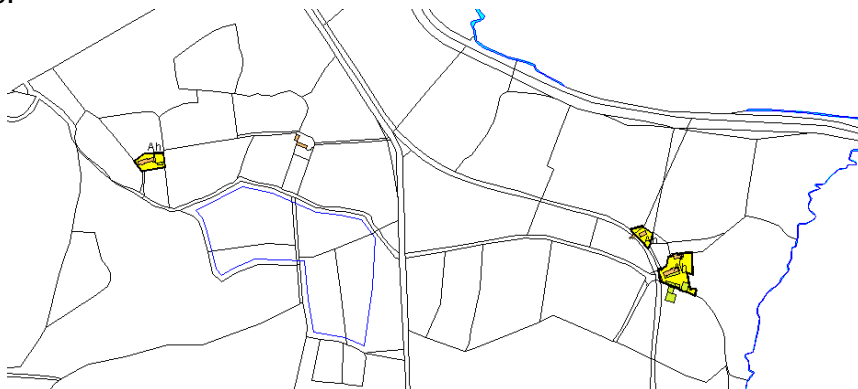
LES ZONES AGRICOLES

LA ZONE A : Cette zone correspond aux parties de territoire affectées à l'activité agricole. Afin de protéger la pérennité de cette richesse économique, la réglementation interdit les constructions ou activités de nature à porter atteinte à l'équilibre indispensable aux exploitations.

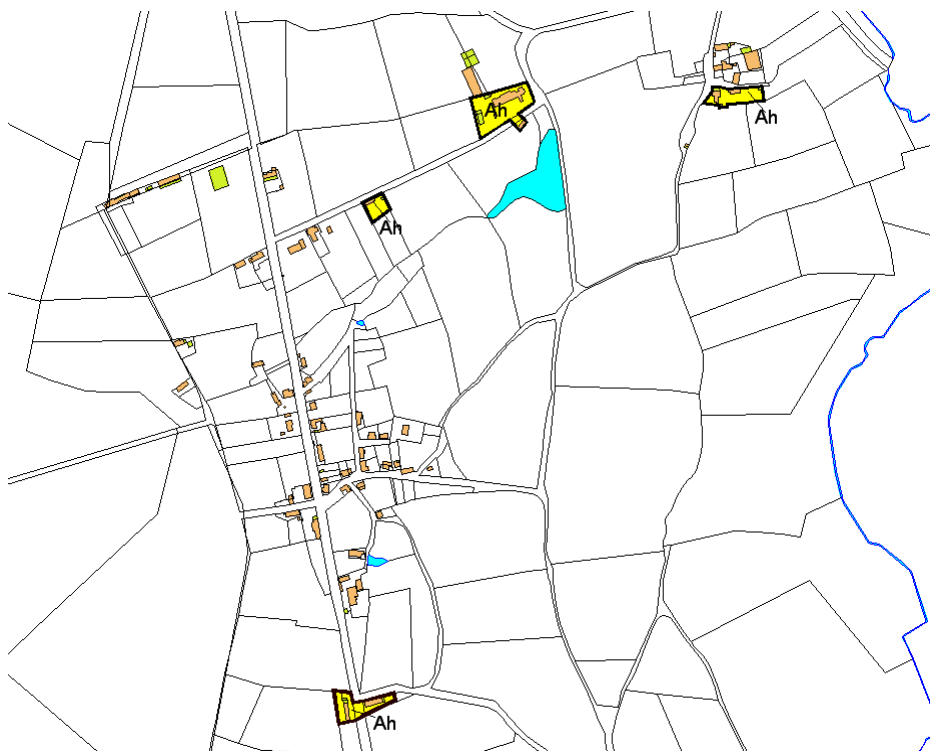
La zone A concerne tout le reste du territoire communal.

La zone A comporte :

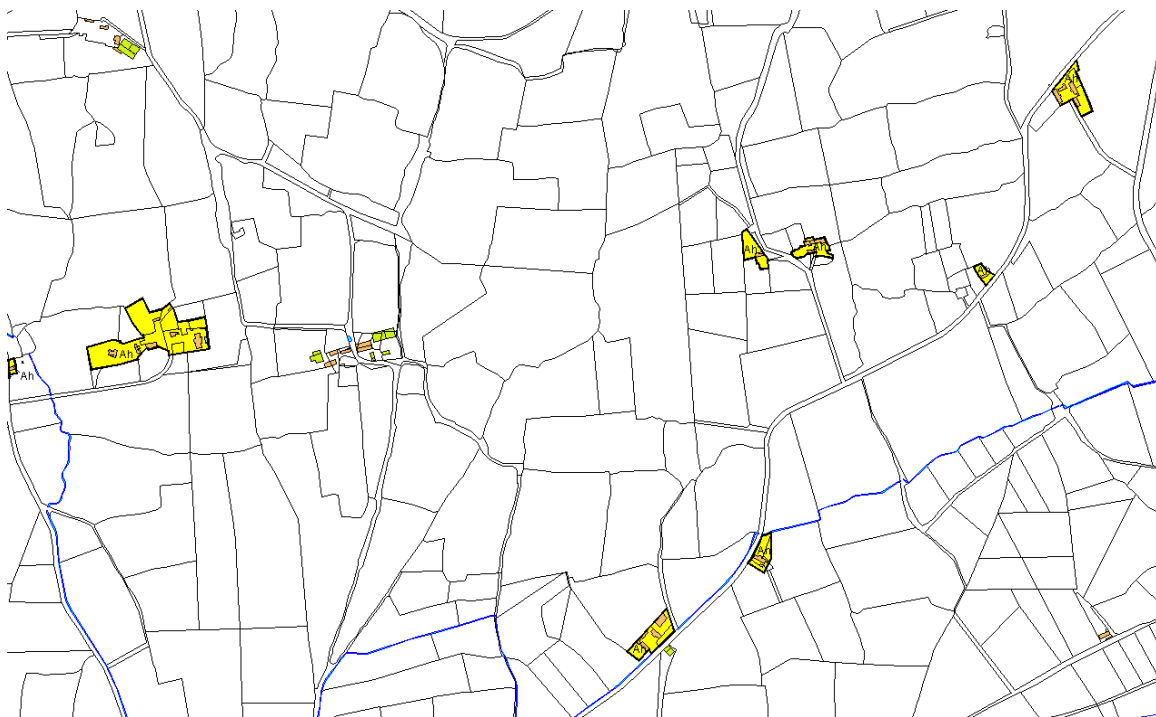
- **UN SECTEUR Ah** correspondant aux secteurs agricoles à vocation d'habitat où l'aménagement, l'extension ou le changement d'affectation du bâti existant est admis afin de permettre au propriétaire de continuer à aménager leurs terrains de façon restreinte.



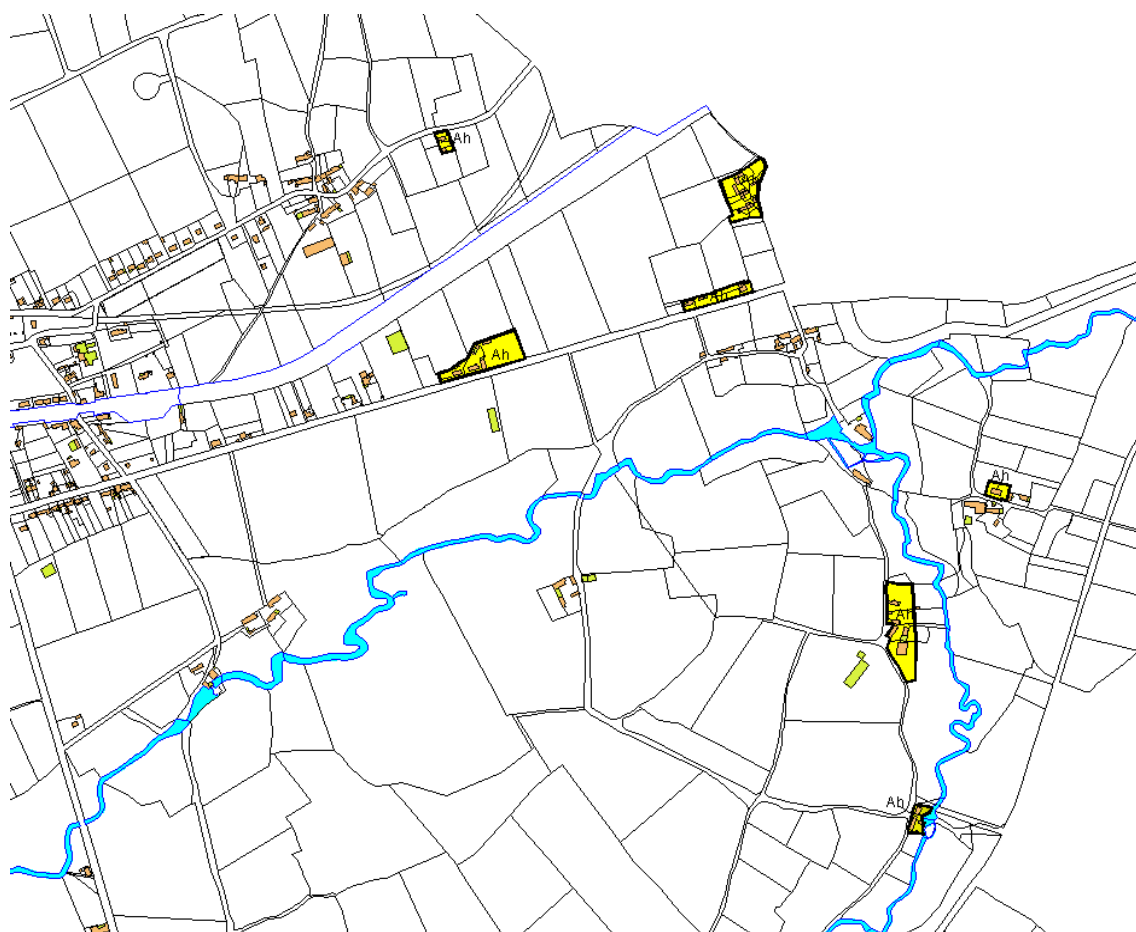
Les écarts du Corbier et de Reverts



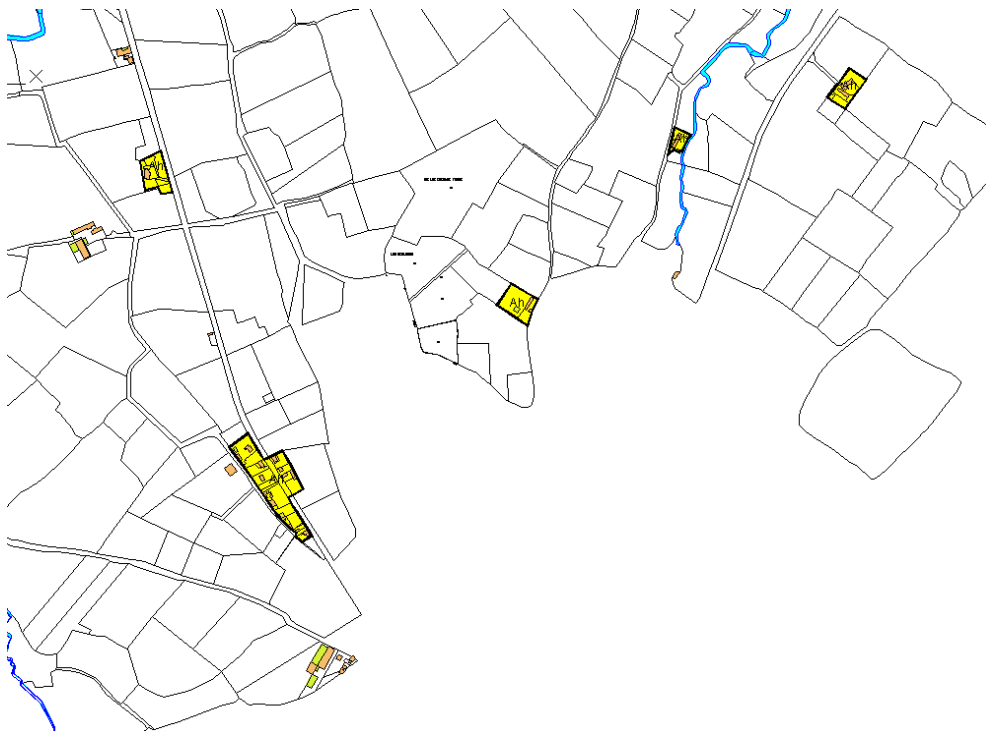
Les écarts des Griffons et de Pérons



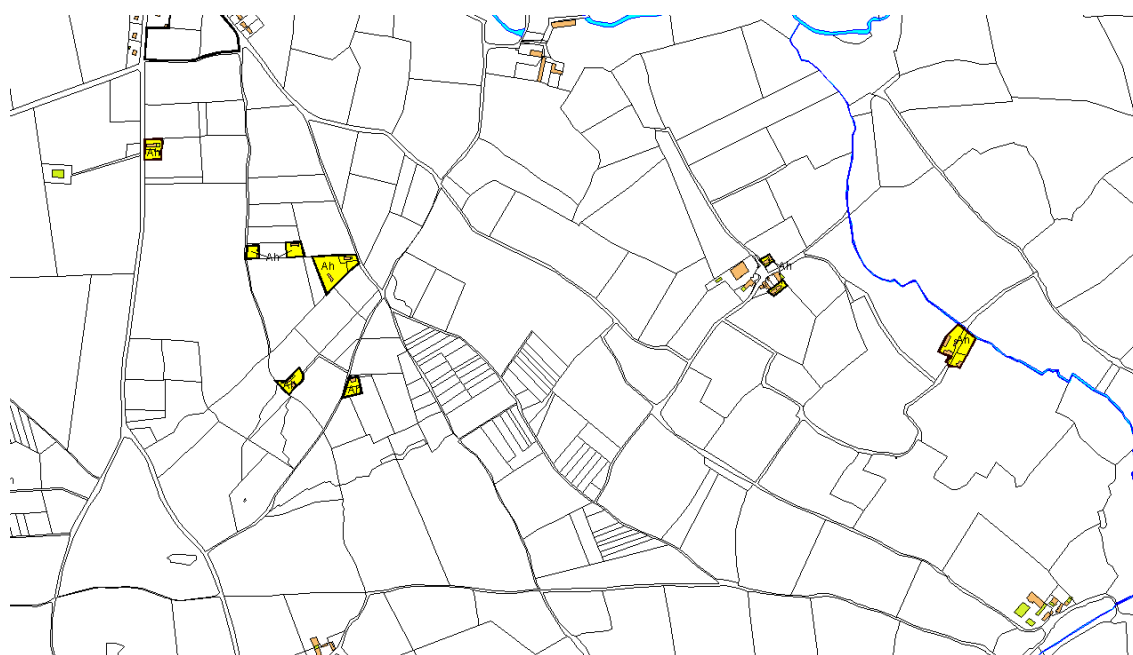
Les écarts des Lordins, de Mitreux, du Grand et du Petit Teilleux, des Clavières, des Plantes et des Petites Plantes



Les écarts des Lombards, de Liard, de la Petoulle et de Repentin



Les écarts de la Montée de l'Eau, de Milandeux, de Chacrot, de Malcontent et de Chaillou



Les écarts de la Gasne, de la Noirie, des Gastinais, du Crot et de Corbier



Les écarts des Têlonges et de la Loge



Les écarts de Feusse et de la Chaume de Laleux

TABLEAU DES SUPERFICIES DU POS

| ZONES | SURFACE CUMULEE | |
|-------|-----------------|---------|
| UD | 51.2 ha | 54.2 ha |
| UDa | 3.0 ha | |
| UE | 5.0 ha | 5.0 ha |
| NAa1 | 3.6 ha | 15.5 ha |
| NAa2 | 6.0 ha | |
| NAb | 5.9 ha | |
| NB | 62.2 ha | |
| NC | 4528.1 ha | |
| ND | 124.0 ha | |
| TOTAL | 4789.0 ha | |

DESCRIPTIF DES ZONES DU POS (extrait du rapport de présentation du POS)

LA ZONE UD : Cette zone urbaine « équipée » recouvre le bourg de Charenton, compris entre la Marmande et le canal

Un secteur **UDa** correspond à la partie la plus ancienne du bourg et la plus riche, architecturalement parlant.

LA ZONE UE : Cette zone à vocation industrielle et commerciale entoure « Laugère industrie », entreprise de scierie et de commercialisation du bois.

LA ZONE NA : Les terrains classés dans ce type de zone sont réservés à l'urbanisation future, soit à usage d'habitation (c'est le cas des secteurs NAa1 et NAa2), soit à usage d'activités industrielles, commerciales ou artisanales (secteur NAb).

Le secteur **NAa1** est situé dans le bourg de Charenton, en bordure du canal et proche du centre ancien, dans une perspective de vues sur l'église et ses abords.

Le secteur **NAa2**, situé à Laugère, devrait permettre l'organisation et l'urbanisation en « profondeur » d'un ensemble de parcelles proches du cœur de l'agglomération.

Le secteur **NAb** recouvre une partie de la zone d'Activité de Laugère.

A noter que cette zone NAb a fait l'objet d'une modification et d'un doublement de sa superficie suite à une modification du PLU qui avait objet de fournir des terrains urbanisables pour l'installation de l'entreprise « Tout-Faire Matériaux ».

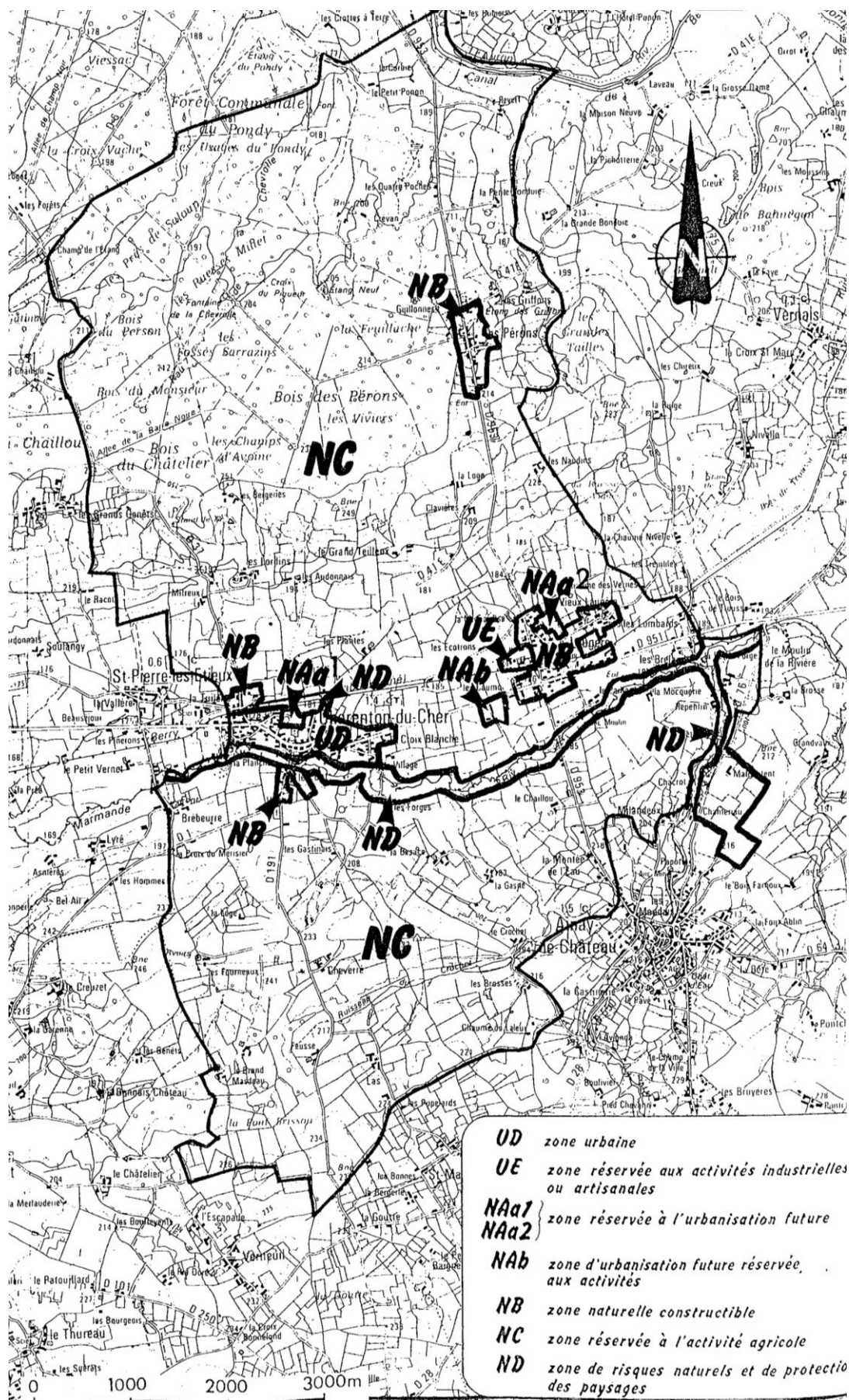
LA ZONE NB : Cette zone naturelle constructible correspond à des secteurs peu équipés, où des constructions existent déjà et où l'on peut en admettre encore quelques-unes, compte tenu de la capacité des réseaux existants. Sont ainsi classés l'agglomération de Laugère, le

hameau des Pérons et des extensions du bourg de Charenton-du-Cher au sud de la Marmande et au nord du canal du Berry.

LA ZONE NC : La zone agricole NC recouvre la majeure partie du territoire communal. Il est ainsi protégé de l'urbanisation dispersée, incompatible avec l'économie agricole.

LA ZONE ND : Le classement en zone ND permet la protection contre les risques naturels (inondations) ou la préservation de sites et milieux « naturels » intéressants. Les rives inondables de la Marmande sont classées ainsi. Par ailleurs, dans le bourg de Charenton, la zone ND recouvre la partie du canal du Berry pris en compte dans la ZPPAU, et les terrains correspondant à l'ancien cimetière, les remparts et la motte médiévale, de manière à dégager les abords immédiats du centre ancien.

PLAN DE ZONAGE DU POS



TABEAU DES SUPERFICIES DU PLU

| ZONES | SECTEURS | DESIGNATION | SURFACE CUMULEE | |
|-----------|------------|--|-----------------|-----------|
| UA | UAa | Hypercentre | 4.5 ha | 22.7 ha |
| | UAb | Prolongement hypercentre | 17.3 ha | |
| | UAj | Zone de jardin hypercentre | 0.9 ha | |
| UB | UB | Zone de développement urbain récent | 63.4 ha | 65.2 ha |
| | UBa | Zone de développement urbain récent à densité spécifique | 0.6 | |
| | UBj | Zone de jardin récente | 1.2 ha | |
| UE | | Zone d'équipement | 6.4 ha | 6.4 ha |
| UI | | Zone d'activité de Laugère | 10.4 ha | 10.4 ha |
| AU | 1AU | Zone à urbaniser à court ou moyen terme | 3.4 ha | 3.9 ha |
| | 2AU | Zone à urbaniser à long terme | 0.5 ha | |
| A | A | Zone Agricole | 2854.5 ha | 2865.3 ha |
| | Ah | Zone Agricole habitée | 10.8 ha | |
| N | N | Zone Naturelle | 1805.4 ha | 1815.2 |
| | Nh | Zone Naturelle habitée | 9.8 ha | |

| | |
|--|-----------------|
| TOTAL DES ZONES URBAINES | 104.7 hectares |
| TOTAL DES ZONES A URBANISER | 3.9 hectares |
| Total des zones AGRICOLES | 2865.3 hectares |
| TOTAL DES ZONES NATURELLES | 1815.2 hectares |
| SUPERFICIE TOTALE DE LA COMMUNE | 4789.1 hectares |

COMPARATIF POS/PLU

La **zone urbaine** du PLU (zones UA, UB et UE) se compose des zones UD, Naa1, NAa2 et NB.

La **zone industrielle** du PLU se compose des zones UE, NAb et de la zone NAb modifiée (suite à la modification simplifiée du POS).

La **zone agricole** du PLU se compose d'une partie de la zone NC du POS.

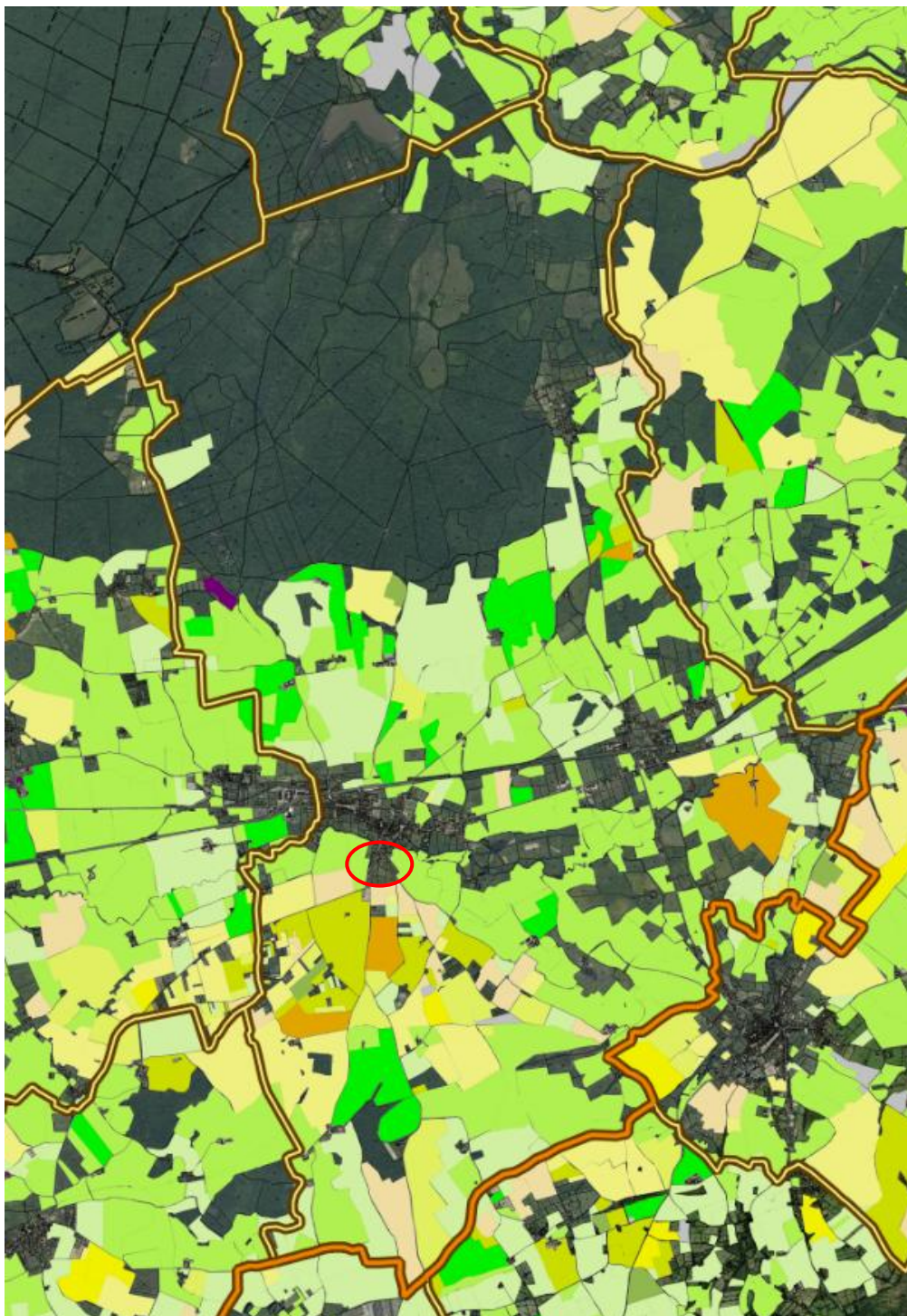
La **zone naturelle** du PLU se compose de la zone des boisements, des écarts et de la trame verte et bleue de la commune.

| DESIGNATION | SUPERFICIE POS (EN HA) | SUPERFICIE PLU (EN HA) | EVOLUTION | COMMENTAIRE |
|-------------------|------------------------------|------------------------------|-----------|---|
| ZONE URBAINE | 126.0 | 94.3 | -25 % | |
| ZONE INDUSTRIELLE | 10.9 | 10.4 | -5 % | |
| ZONE AGRICOLE | 4528.1 | 2865.3 | -37 % | LE PLU A RETRANCHE LES BOISEMENTS ET LES ECARTS DE LA ZONE A DU POS. CES TYPES DE SURFACES BENEFICIENT D'UN ZONAGE SPECIFIQUE |
| ZONE NATURELLE | 124.0 | 1815.2 | + 1463 % | LE PLU A CLASSE LES BOISEMENTS ET LES ECARTS EN ZONE N |

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

| N° | REFERENCE CADASTRALE | BENEFICIAIRE | SURFACE APPROXIMATIVE | PROJET |
|----|-------------------------|--------------|--------------------------|------------------------|
| 1 | Parcelle E 652 | Commune | 7026 m ² | Extension du cimetière |

CONSOMMATION DE FONCIER AGRICOLE



Carte des parcelles agricoles de Charenton-du-Cher qui sont déclarées à la PAC

Les parcelles classées en 1AU par le PLU (cf. Pièce n°4 du PLU) ne sont pas identifiées comme agricole par le registre parcellaire graphique de 2010.

5.4 La réglementation du plu

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

À ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) comme le prévoit l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

Pièce maîtresse en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU.

Pour chaque zone, le règlement définit 16 articles (article R.123-9 du Code de l'urbanisme) :

Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article 3 : accès et voirie

Article 4 : desserte par les réseaux

Article 5 : caractéristiques des terrains

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 : emprise au sol

Article 10 : hauteur maximale des constructions

Article 11 : aspect extérieur des constructions

Article 12 : stationnement des véhicules

Article 13 : espaces libres et plantations

Article 14 : coefficient d'occupation du sol

Article 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement, en matière de performances énergétiques et environnementales

Article 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

La réglementation du PLU de Charenton-du-Cher répond à la volonté exprimée de souplesse d'application des règles urbanistiques, évitant les situations de blocage ou les questionnements quant à son application.

La rédaction s'attache en particulier à prendre en compte les caractéristiques morphologiques d'un tissu urbain très divers, afin d'en préserver le caractère. C'est dans cette optique que le bâti rural ancien a été identifié et que les adaptations indispensables à son évolution et à sa mise en valeur ont été introduites dans la réglementation du PLU.

LES ARTICLES 1 ET 2 définissent pour chaque zone, conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol respectivement interdites et soumises à des conditions particulières. Leur rédaction « ouverte » fait des zones UA, UB des zones mixtes, où, conformément au PADD, une occupation par de l'habitat, mais aussi par de l'activité non nuisante est permise, de manière à dynamiser la commune.

Les zones UE sont réservées aux équipements et donc les occupations et utilisations du sol seront très restreintes.

Les zones UI sont, elles aussi, réservées à un type d'occupation bien précis. Donc les conditions d'occupation et d'utilisation du sol seront restreintes, de manière également à ne pas engendrer de conflits entre les habitants et les activités industrielles nuisantes.

Les zones 1AU ont les mêmes caractéristiques que les zones U. Elles ont donc la même réglementation.

Les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation actuellement et bénéficient donc d'une réglementation restrictive qui y empêche toute implantation.

Pour la zone A, traitées en zones spécialisées, ne sont admises, à l'inverse, que les occupations explicitement mentionnées à l'article 2, sous réserve des conditions fixées par cet article, de manière à conforter la vocation des zones.

La zone N est constituée par des espaces naturels sensibles, qu'il convient de sauvegarder. Ainsi, une urbanisation limitée est autorisée en secteur Nh, tandis que l'inconstructibilité règne dans le reste de la zone. La réglementation du changement de destination des étages supérieurs des constructions existantes vise à permettre la réhabilitation d'un moulin qui se situe sur la Marmande, à proximité du bourg. Il convient de prévoir le changement de destination des seuls étages supérieurs afin de prévenir tout risque lié à un débordement de la Marmande.

LES ARTICLES 3 définissent les conditions d'accès et de desserte de chaque zone par les voies de communication, conformément à l'intitulé de ces articles. Les articles réglementent un accès et une desserte nécessaire pour que le terrain soit habitable et pour que les services de secours puissent intervenir en toute sécurité.

LES ARTICLES 4 prennent en compte, en toutes zones, la desserte par les réseaux et notamment les impératifs résultant de la nouvelle réglementation sur l'eau qui impose des branchements séparatifs même en cas de réseau unitaire. Ces articles requièrent un raccordement au réseau nécessaire pour que le terrain soit viabilisé selon les règles sanitaires en vigueur.

LES ARTICLES 5, qui préconisent les règles de surface minimum ne sont pas réglementées, car inadaptés au contexte de Charenton-du-Cher.

LES ARTICLES 6 s'articulent de manière à s'adapter à l'extrême variété de morphologie du bâti existant, rencontré dans le bourg, dans Laugère, dans les hameaux et les écarts. La réglementation s'applique pour les voies publiques mais aussi privées. En général, les règles ont tenu compte de l'existant de manière à ne pas engendrer de trop grosse différence entre

l'existant et les constructions à venir. Ainsi, en UAa, les constructions principales doivent s'implanter à l'alignement des voies existantes ou à l'alignement futur des voies à créer, car le bâti existant s'est construit suivant cette organisation. En UAb, la réglementation est différente et les constructions principales doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes soit en respectant un retrait minimum de 5 mètres des voies existantes, ceci afin, de respecter la morphologie existante, qui est différente de celle de l'hypercentre.

En zone UB, la marge de recul de 6 mètres minimum devant l'entrée des garages est imposée pour que les habitants puissent stationner leurs véhicules sur leur terrain, afin de ne pas encombrer la voie publique.

En zone UE et UI, une marge de recul de 5 mètres minimum a été imposée en raison de la morphologie des bâtiments qui sont appelés à aller dans cette zone.

En zone A, les constructions à usage d'activités agricoles devront être implantées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies. Ceci afin de permettre le stationnement des véhicules agricoles devant les bâtiments dédiés à cette activité.

LES ARTICLES 7 s'attachent à préserver les droits des tiers des parcelles contiguës, en limitant les possibilités d'adossement sur une profondeur limitée à partir de l'alignement. La densité de chaque zone est différente et donc la réglementation sera différente.

En zone UA, la réglementation autorise la construction de maisons sur les limites séparatives. Ceci afin d'optimiser l'utilisation du foncier. Cette disposition autorise donc les maisons accolées.

En zone UB et 1AU, les nouvelles constructions devront soit s'implanter en limite séparative, soit avec un recul minimum de 3 mètres. Ceci afin de laisser une certaine souplesse à l'habitant pour disposer de son terrain.

En zone UI, les constructions devront s'implanter avec une marge de recul qui dépendra de la hauteur des bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Ceci afin d'amoindrir l'impression de densité que l'on peut ressentir dans les zones d'activités.

En zone A, les nouvelles constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 mètres afin de limiter les nuisances par rapport aux autres constructions limitrophes.

LES ARTICLES 6 ET 7 de la zone 2AU seront redéfinis lorsque ces zones seront ouvertes à l'urbanisation.

LES ARTICLES 8, qui réglementent l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ne sont pas réglementés, car inadaptés au contexte de Charenton-du-Cher.

LES ARTICLES 9, qui préconisent une emprise au sol ne sont pas réglementés, car inadaptés au contexte de Charenton-du-Cher, sauf pour le secteur Nh, où l'emprise totale des extensions et des nouvelles annexes est limitée à 50m² afin de préserver ce secteur sensible de toute nouvelle urbanisation importante.

LES ARTICLES 10 fixent, en toutes zones, des hauteurs maximums autorisées, en nombre de niveaux ou en mètres, quelle que soit l'utilisation du bâtiment, identiques ou proches de celles des constructions existantes dans la zone afin d'éviter toute rupture volumétrique dans la silhouette du bourg et des gros hameaux.

La hauteur maximale des constructions en zone UA est fixée à Rez-de-chaussée + 1 étage + comble afin de préserver la morphologie de l'hypercentre.

Les zones UB et 1AU accueilleront des maisons de type pavillonnaire, donc plus petite qu'en UA. Ainsi, les nouvelles constructions n'auront pas d'étage.

La hauteur n'a pas été réglementée en zone UE, car les élus n'ont pas voulu imposer de restriction à ce niveau dans cette zone.

Les zones UI et A est appelé à accueillir des bâtiments plus grands. La réglementation autorisera donc une plus grande hauteur.

LES ARTICLES 11 fixent, en toutes zones, des règles relatives à l'aspect extérieur visuel ou esthétique des constructions, garanties d'une bonne insertion dans l'environnement et développées de façon plus didactique en fin de rapport, sous forme de recommandations architecturales.

Ces règles sont conformes aux prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France et de protection du caractère du site. Elles visent toute à préserver une certaine architecture à Charenton-du-Cher.

LES ARTICLES 12 fixent les normes applicables en matière de stationnement et précisent les modalités d'application de ces règles. De manière générale, ces normes ont été jugées par les élus adaptées au caractère de rural de la commune et offrent la possibilité aux habitants de stationner leur véhicule sur leur terrain, sans encombrer le domaine public. Le fait qu'il soit demandé un minimum de place de stationnement par unité de logements d'habitation et un maximum pour les autres bâtiments renvoie à un principe de développement durable et d'économie du foncier.

LES ARTICLES 13 définissent en toutes zones les obligations en matière de plantations afin de préserver une atmosphère agréable dans la commune.

LES ARTICLES 14 qui encadrent l'utilisation des Coefficient d'Occupation des Sols n'ont pas été réglementés, car jugés peu adaptés à la morphologie et au contexte de Charenton-du-Cher. De plus, cela va dans le sens du Grenelle de l'environnement qui prône une utilisation optimale du foncier.

LES ARTICLES 15 ET 16 qui encadrent les obligations en matière de performances énergétique, environnementale et de réseaux de communication électroniques n'ont pas été réglementés, car jugés peu adaptés au contexte de Charenton-du-Cher.

5.5 Compatibilité du plu avec l'article L.121-1 et le « porter à connaissance »

Le Porter à connaissance a été transmis au Maire de Charenton-du-Cher par le Préfet du Cher, suite à la délibération du Conseil Municipal du 21 juin 2006 prescrivant la révision du POS.

Le Porter à connaissance répond aux dispositions du nouvel article L.121-2 et R.121-1 du nouveau Code de l'Urbanisme. Il vise à fournir à la collectivité responsable le maximum d'informations intéressant le territoire dont elle a la charge, susceptibles d'avoir une incidence sur le choix d'aménagement. Ces informations font l'objet de parties distinctes :

- La première reprend les prescriptions nationales s'appliquant sur le territoire communal que le Plan Local d'Urbanisme devra prendre en compte ou avec lesquelles il devra être compatible.
- La seconde a pour finalité d'éclairer les décisions des élus à partir des contraintes connues et d'en faciliter leur intégration dans le PLU. Elle s'attache par ailleurs à mettre l'accent sur les différents domaines dont l'Etat se doit d'être garant.
- La troisième contient les Servitudes d'Utilité Publique recensées sur le territoire communal.

Prise en compte des prescriptions nationales et de leur application locale

LOI D'ORIENTATION AGRICOLE DU 9 JUILLET 1999 SUR LES RÈGLES DE RÉCIPROCITÉ AUTOUR DES BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

L'article L 111-3 du Code Rural a imposé une réciprocité de l'éloignement entre les bâtiments d'élevage et certains types de construction. La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains n°2000-1208 du 13 décembre 2000 a assoupli cette règle, par une nouvelle rédaction (ajout du 2nd alinéa), qui intègre une possibilité de dérogations.

Le classement en zone A des exploitations agricoles devant perdurer ainsi que la rédaction du règlement s'y rapportant atteste de la compatibilité du PLU avec cette directive : les distances d'implantation ou d'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles sont respectées. Le zonage du PLU tient également compte des distances minimales imposées par le recul d'épandage.

Afin de permettre une cohabitation entre activité agricole et habitat ne risquant pas de gêner une extension, voire le maintien des activités agricoles, la délimitation des zones destinées à l'habitat tient compte de ces distances minimales imposées par la loi, évitant ainsi les conflits d'usage.

INSTALLATIONS CLASSÉES

21 établissements figurent au titre des installations classées sur la liste de la DDCSPP du Cher :

| Date du récépissé | Exploitant | Adresse |
|-------------------|-----------------------------------|-------------------------|
| 15/03/2006 | GAEC du MIREUX | |
| 22/11/2002 | GAEC du CROCHET | « Le Crochet » |
| 13/01/2004 | MALTHET Patrick | « Les Maudais » |
| 05/07/1999 | FAUCON Jean Jacques | « La Besace » |
| 22/06/1999 | MATIVON Philippe | « Les Audonnais » |
| 17/10/1995 | EARL LE FLECHE | « Le Masdeau » |
| 20/10/2008 | PIGNAULT Christian | « La Mignardise » |
| 15/12/2006 | GAEC de MASDEAU (Vincent TREBOSC) | « Masdeau » |
| 02/03/1999 | SCHEEPERS Mario | |
| 11/10/2004 | WILLEMSSEN Stéfan | « Les Bergeries » |
| 15/04/2005 | BOIREAU David | « Le Vieux Laugère » |
| 24/03/2010 | CHAPUT TREBOSC | |
| 02/09/1993 | CHALMET | « Les Fourneaux » |
| 02/09/1993 | CORDEAU Maurice | « Le Chaillai » |
| 02/09/1993 | MATIVON Albert | « Les Plantes » |
| 02/09/1993 | SCEA MORENI & fils | « Domaine de Cheverre » |
| 08/09/1993 | BOIRAT Jean | « Les Lordins » |
| 29/11/1994 | GAEC de la BROSSE | « Arpentin » |
| 08/09/1993 | LAMOUREUX Henri | « Les Naudins » |
| 29/09/1993 | AUPY Pascal | « La Mocquerie » |
| 29/09/1993 | BIGOT Raymond | « Cheverre » |

Toutes ces exploitations ont été prises en compte dans l'élaboration du zonage.

SÉCURITÉ ROUTIÈRE

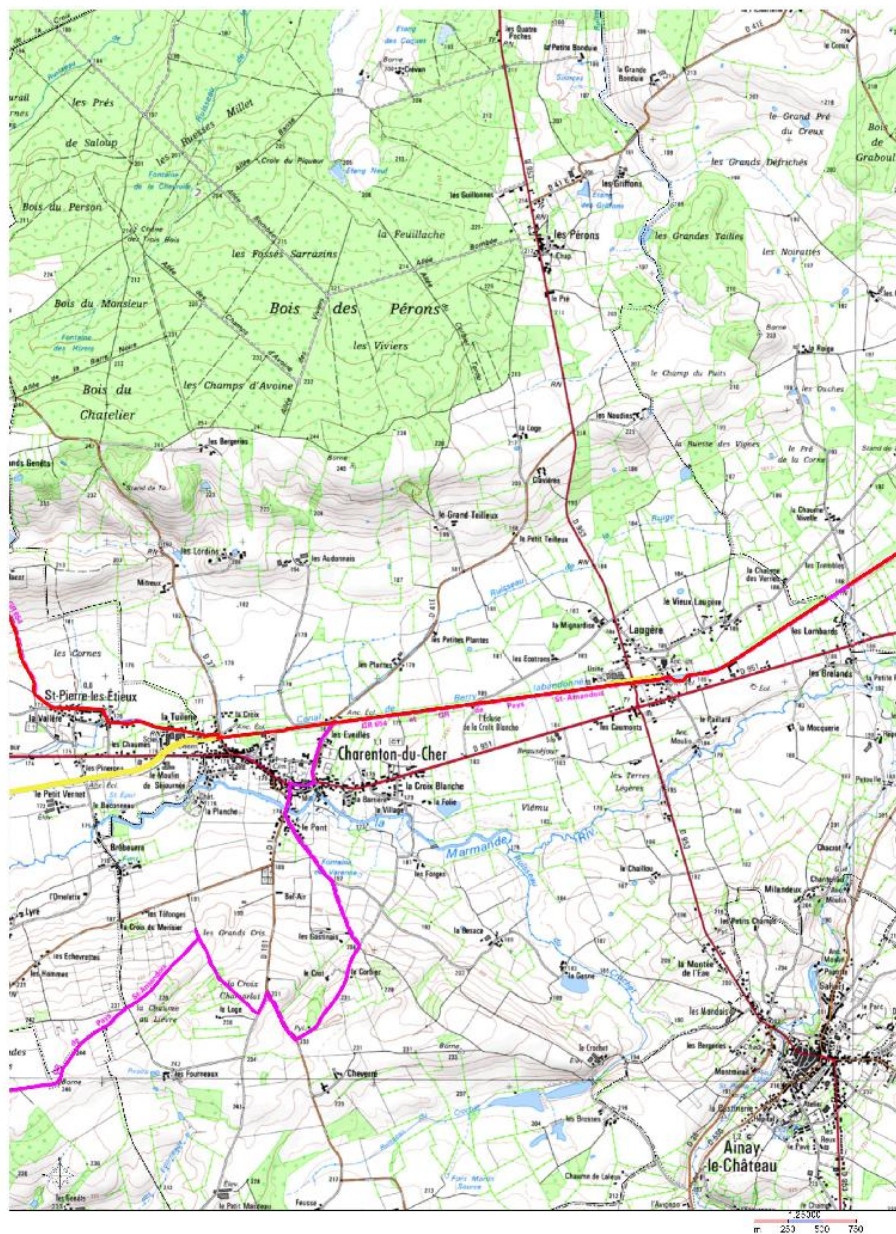
Le PLU tient compte de la sécurité routière notamment au travers du projet d'aménagement communal qui prévoit d'éviter la multiplication des accès directs sur la route départementale n°958 et en limitant le développement de hameaux les moins importants.

ITINÉRAIRES DE PROMENADES ET DE RANDONNÉES

Il existe 3 chemins inscrits au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) sur le territoire communal.

Afin d'en renforcer la protection, les voiries et chemins ruraux d'intérêt ont été répertoriés et inscrits au projet d'aménagement communal afin de favoriser les pratiques de randonnées, découvertes ou de loisirs.

CHARENTON DU CHER



LOI SUR L'EAU N°92-3 DU 3 JANVIER 1992 SUR LA GESTION ET A LA POLICE DE L'EAU

EAU POTABLE : La Commune de Charenton-du-Cher ne recense pas de captage d'eau potable sur son territoire.

Le syndicat d'alimentation en eau potable du Cher exploite un captage situé sur la commune de Coust.

ASSAINISSEMENT : Le bourg de Charenton-du-Cher est actuellement relié à l'assainissement collectif. La capacité de la station est de 1000 équivalent habitant et sa charge était de 879 habitants en 2012. Elle peut donc recevoir des effluents supplémentaires.

Eaux Pluviales : Les eaux pluviales et de ruissellement sont évacuées en milieu hydraulique superficiel de nature à préserver la qualité des nappes.

SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

La loi sur l'eau du 4 janvier 1992 a pour objectif de mettre en œuvre une politique générale de l'eau. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels sont d'intérêt général (article 1). La commune de Charenton-du-Cher est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie.

À ce titre, les mesures de protection instituées par le SDAGE ont été prises en compte par le PLU et le projet d'aménagement communal jouxtant le ruisseau de la Marmande qui bénéficiera d'un zonage inconstructible.

Prise en compte des Servitudes d'utilité publiques

Le territoire communal est grevé par certaines servitudes :

- Servitude de passage (A4)
- Servitude de pose des canalisations d'eau (A5)
- Servitude de protection des monuments historiques (AC1)
- Servitude d'alignement (EL7)
- Servitude pour l'établissement des canalisations électriques (I4)
- Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques

Ces servitudes ont été prises en compte dans le zonage et le règlement du PLU, conformément à l'article R.123-14 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, ces servitudes font l'objet d'un document « Annexe » reprenant pour chacune les contraintes s'y rapportant, conformément à l'article R.126-1 du Code de l'Urbanisme.

5.6 Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

LE SDAGE

Le SDAGE est un outil de l'aménagement du Territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un Développement Durable.

Les principaux objectifs du S.D.A.G.E. sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles par les polluants classiques.
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Réduire les pollutions microbiennes des milieux.
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.

- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.
- Gérer la rareté de la ressource en eau.
- Limiter et prévenir le risque inondation.

Le PLU s'avère être compatible avec le SDAGE car il vise à limiter les pollutions en restreignant les possibilités d'installation d'activités nuisantes et en obligeant les nouvelles constructions à traiter leurs effluents conformément à la réglementation en vigueur.

LES SAGE CHER-AMONT ET YEVRE-AURON

Les SAGES sont des outils de gestion de la ressource en eau à une échelle plus réduite que celle d'un SDAGE.

Ces 2 SAGE sont actuellement en cours d'élaboration, mais les premiers éléments de diagnostic des SAGE ont été pris en compte dans la réflexion du PLU.

LE SCOT DU BERRY SAINT-AMANDS

Le SCOT est en cours d'élaboration.
Il est actuellement dans la phase de diagnostic.

Cependant, les premiers éléments de réflexion ont été pris en compte par le PLU.

PARTIE 6 : OBLIGATION DE SUIVI

6.1 – Rappel règlementaire

• Article L123-12-1

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

• Article L123-13-1

Lorsqu'un plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale en application de l'article L. 121-10, l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune procède, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération portant approbation ou de la dernière délibération portant révision de ce plan, à une analyse des résultats de son application, notamment du point de vue de l'environnement et de la maîtrise de la consommation des espaces.

6.2 Indicateurs de suivi

L'obligation pour les collectivités de dresser le bilan de leur projet suppose la définition d'indicateur à même de permettre d'estimer et de comparer les évolutions survenues au fil de l'application du Plan Local d'Urbanisme.

Les indicateurs suivants sont donc définis

1- Suivi de l'urbanisation

- *Objectif* : évaluer la pertinence du zonage
- *Indicateurs* :
 - n° 1 : nombre de permis de construire (à destination d'habitat) en zone 1AU, surface des parcelles concernées,
 - n°2 : nombre de permis de construire (à destination d'habitat) en zone UA, surface des parcelles concernées,
- *Fréquence* : annuelle
- *Source de la donnée* : mairie
- Valeur de référence : 2014

2- Suivi de l'évolution de la population

- *Objectif* : évaluer la pertinence du zonage
- *Indicateur* : nombre d'habitants
- *Fréquence* : annuelle
- *Source de la donnée* : mairie

- Valeur de référence : 2014

3- Surfaces boisées défrichées

- *Objectif* : préservation des boisements
- *Indicateurs* : surfaces boisées défrichées
- *Fréquence* : annuelle
- *Source de la donnée* :
 - o DDT pour les défrichements soumis à autorisation
 - o Mairie et membres du conseil municipal pour les défrichements non soumis à autorisation (massifs de moins de 4 ha).
- *Surface boisée de référence* : photographie aérienne 2009 (Géoportail)

4- Linéaire de haies arrachées

- *Objectif* : préservation du réseau de haies
- *Indicateurs* : linéaire de haie arrachée
- *Fréquence* : annuelle
- *Source de la donnée* :
 - o Mairie et membres du conseil municipal
- *Linéaire de haie de référence* : photographie aérienne 2009 (Géoportail)

5- Qualité des eaux d'alimentation en eau potable

- *Objectif* : maintien de la qualité des eaux souterraines
- *Indicateurs* :
 - o Présence ou non de pesticides,
 - o Evolution de la concentration en nitrates
- *Fréquence* : annuelle
- *Source de la donnée* : ARS.
- Valeur de référence : 2012

6- Gestion de l'eau – assainissement non collectif

- *Objectif* : des assainissements individuels non source de pollution
- *Indicateurs* :
 - o Nombre de mise en conformité des assainissements non collectifs,
 - o Nombre de mise en conformité des assainissements non collectifs présentant des risques avérés de pollution de l'environnement ou des dangers pour la santé des personnes
- *Fréquence* : annuelle
- *Source de la donnée* : SPANC,
- Valeur de référence : nombre d'installations non-conformes dont celles présentant des risques avérés de pollution - 2014

