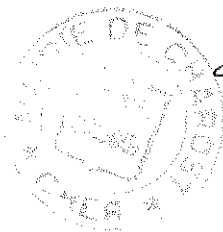


Document annexé à la délibération du
Conseil Municipal, du 19. janv. 1990
CHAROST, le 19. avril 1990....
Le Maire,



D.D.E. 18

SERVICE URBANISME

ARRETE LE: 21_12_1988

APPROUVE LE: 19_01_1990

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
Commune de :

CHAROST

RAPPORT DE PRESENTATION

document n°

1

S O M M A I R E

I - SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE

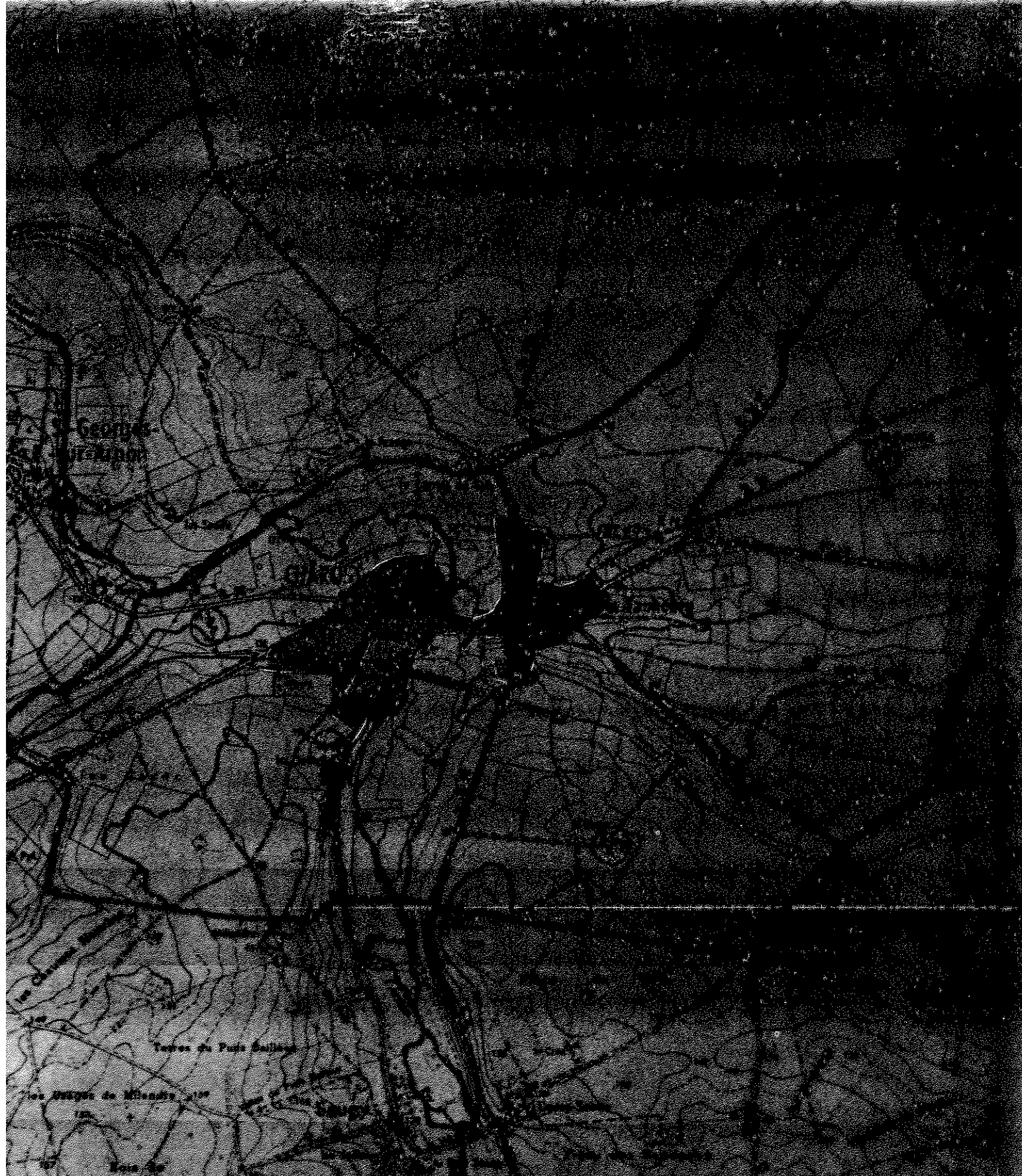
1) Situation géographique	(
	(
2) L'environnement	(1
	(
3) Evolution de l'Urbanisme	(
4) Evolution démographique		2
5) Population active et emploi		3

II - HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1) Hypothèse de développement		6
2) Objectifs d'aménagement		
- L'habitat	(
	(
- Le développement économique	(7
	(
- La déviation de la R N 151	(
- Prise en compte de l'environnement		8

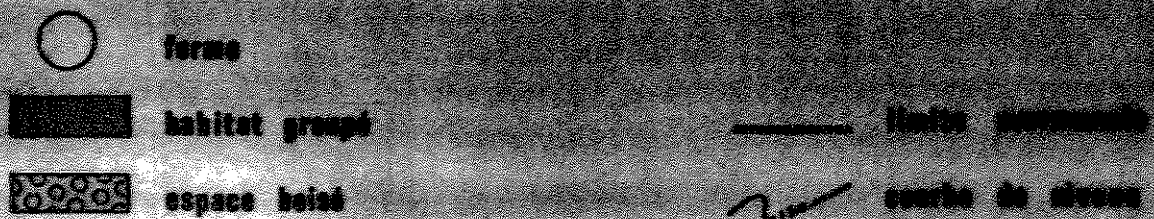
III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.O.S.

1) Les zones urbaines	9
2) Les zones naturelles	10
3) Les équipements	11
C O N C L U S I O N	12



LE TERRITOIRE COMMUNAL

1/25 000



I - SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE

1) Situation géographique -

CHAROST, Chef Lieu de canton, se trouve à 25 km au Sud-Ouest de BOURGES, à la limite du département.

SAINT-FLORENT, à 10 Km, et ISSOUDUN, à 12 km, sont deux petites villes industrielles toutes proches.

La voie ferrée Bourges - Chateauroux est désaffectée mais son emprise existe toujours. Seul le tronçon Chateauroux-Charost était encore en activité ces dernières années pour le transport des marchandises.

De par sa position géographique et son histoire, CHAROST, comme toute ville limitrophe, a autant de relations économiques avec le département voisin, l'Indre, qu'avec le Cher.

2) L'environnement -

La commune a une superficie de 1.065 hectares. Elle appartient à la Champagne Berrichonne, région de grandes cultures céréalières.

Le plateau calcaire, d'une altitude moyenne de 150 m, est occupé par quelques fermes et entièrement cultivé.

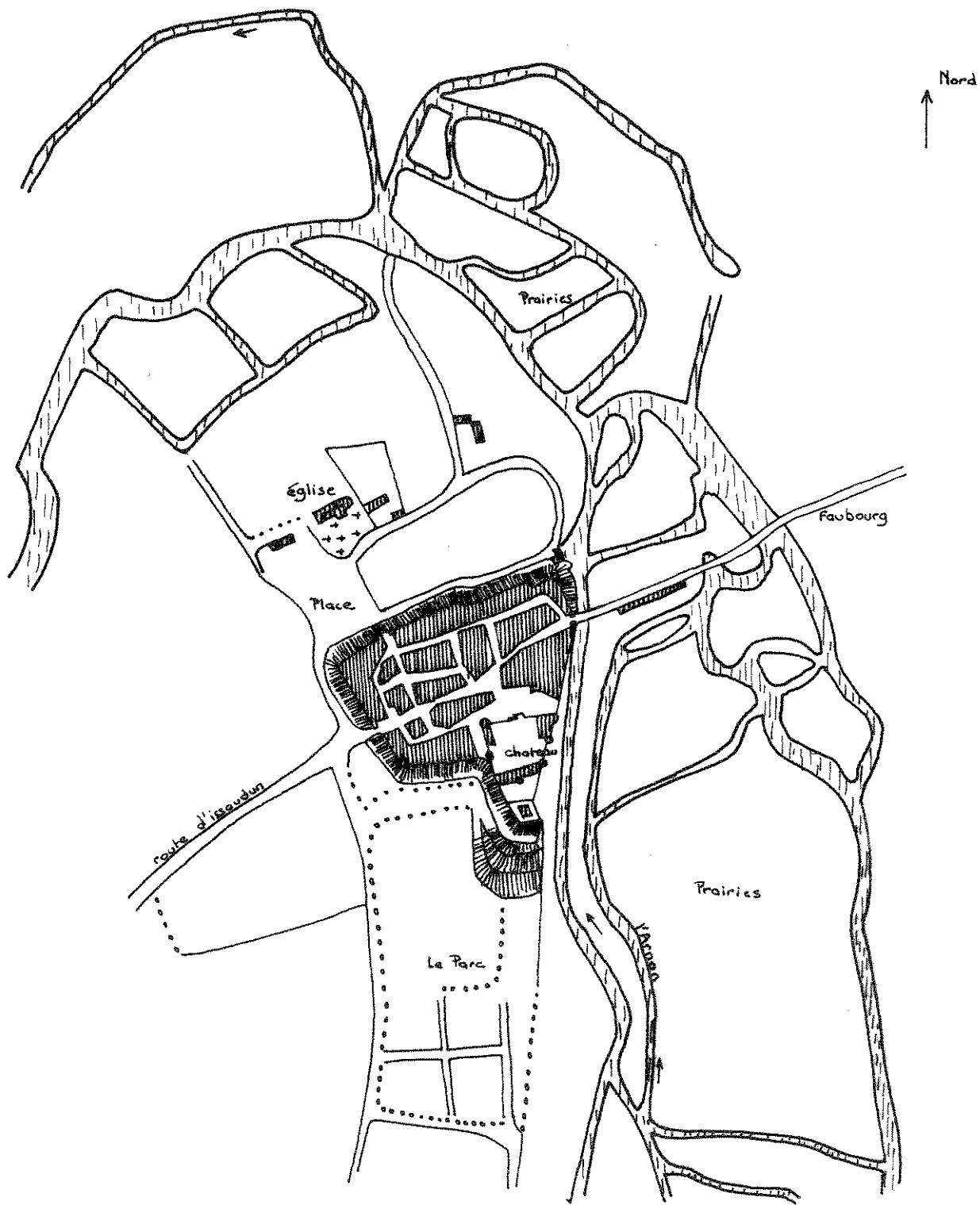
Il est traversé par la vallée de l'Arnon. Celle-ci constitue une "large coulée verte". Les terrains humides et inondables qui bordent la rivière sont en effet laissés en prairie ou plantés de peupliers. Les autres massifs boisés sont très peu importants. Ils constituent environ 0,1 % de la surface totale de la commune et se réduisent au Parc du Château et à un petit bois situé au Sud des "Cloires".

3) Evolution de l'urbanisation -

L'origine de CHAROST s'explique par sa position stratégique : la ville est en effet située au bord de l'Arnon (voie navigable jusqu'au XVI^{ème} siècle), le long d'une grande voie de communication (Bourges-Chateauroux) et est protégée par les collines environnantes.

Existant déjà à l'époque romaine, la ville devient une cité féodale importante, véritable place forte, convoitée lors des conflits entre le haut et le bas Berry.

A la révolution, CHAROST devient Chef-Lieu de Canton et est



CHAROST en 1765

echelle 90 Perches

rattachée au département du Cher.

En l'an IX, le canton de St-Florent est rattaché à celui de Charost.

La ville entourée de remparts dès le XIII^{ème} siècle, était peu étendue. Un faubourg, presque aussi peuplé, s'est développé à l'est, de l'autre côté de l'Arnon en tête de pont.

Bloquée à l'Est et au Nord par l'Arnon et ses terrains inondables, au Sud par le Château et son parc, l'extension urbaine récente s'est faite à l'Ouest, le long de la route de St-Georges et de la nationale 151, sous forme de constructions individuelles.

Des lotissements importants se sont implantés aux "Cloires", au Sud du Parc du Château.

Enfin, le faubourg s'est développé le long des voies de communications. Le lotissement des "Quatre Vents", de 19 lots, est en cours de réalisation sur le C.D. 88.

4) L'évolution démographique -

L'évolution de la population de CHAROST est très irrégulière. Après une forte diminution de 1906 à 1931, la population augmente de nouveau jusqu'à aujourd'hui. Le redressement de la courbe démographique est cependant assez lent (cf schéma).

Autrefois, CHAROST possédait des industries de transformation des produits agricoles : meunerie, laiterie, fromagerie, biscuiterie... qui ont lentement périclitées.

Ce phénomène, avec le dépeuplement général du milieu rural, explique la diminution importante de la population.

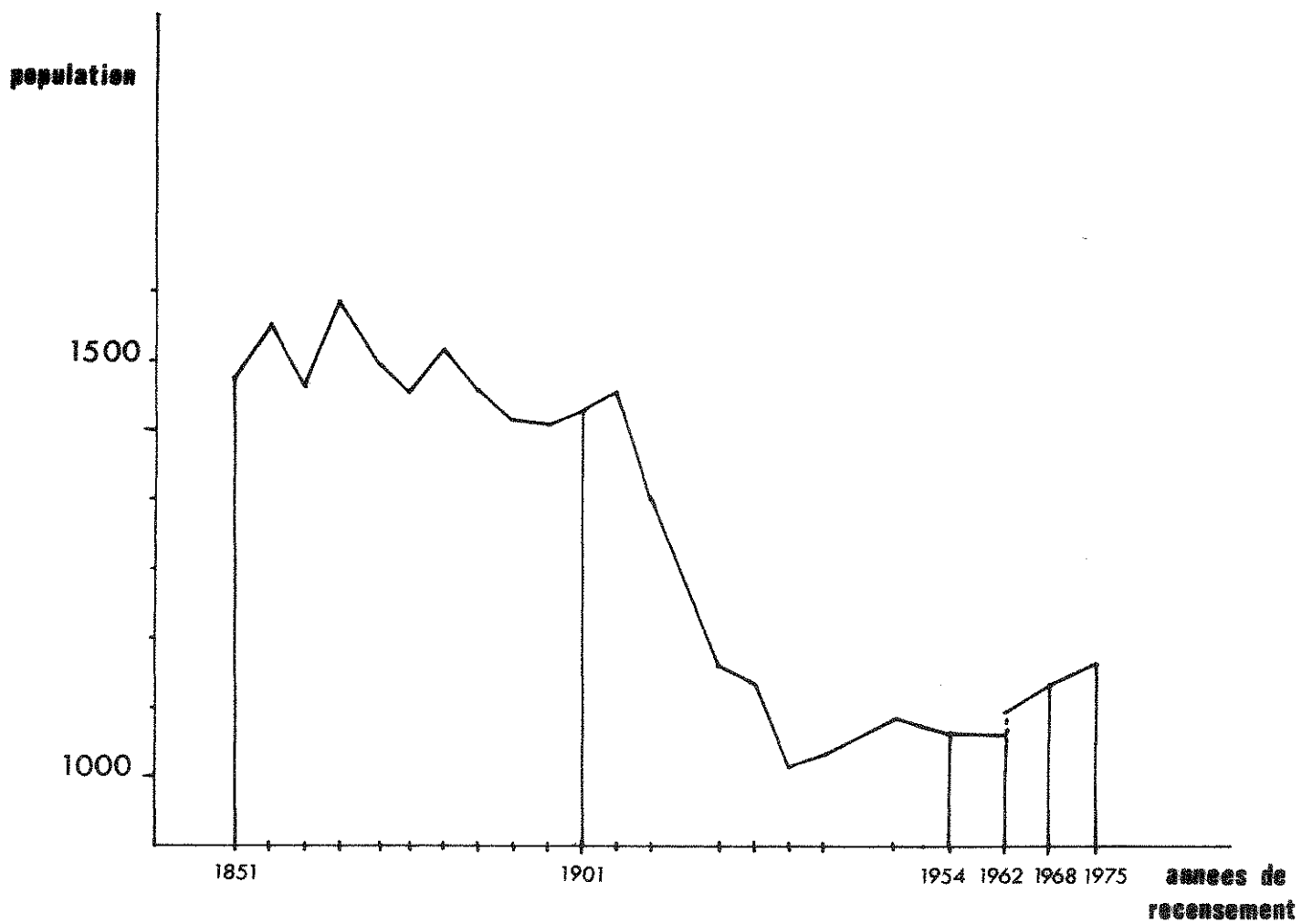
A partir de 1961, la décentralisation parisienne a permis l'installation de petites industries qui ont remplacé les anciennes (Nathan, Précitube ...) et redonné un second souffle à la commune.

La présence d'un marché de l'emploi a été un facteur attractif dont a bénéficié la commune.

années	Population totale	Variation annuelle
1954	1 065	{ + 0,1 %
1962	1 093	
1968	1 131	{ + 0,6 %
1975	1 166	
		{ + 0,44 %
Excédent naturel annuel		Solde migratoire annuel
- 0,1 %		+ 0,2 %
- 0,4 %		+ 0,9 %
- 0,21 %		+ 0,65 %

CHAROST

évolution démographique



C'est la différence entre le nombre de personnes arrivées dans la commune et celles qui en sont parties entre les deux recensements (solde migratoire), qui fait augmenter la population.

Mais bien que toujours positif ce solde migratoire a diminué entre 1968 et 1975 : l'offre d'emplois étant moins importante, moins de personnes sont attirées dans la commune.

5) Population active et emploi -

Ce secteur industriel implanté à CHAROST est varié mais ne suffit pas à retenir la main-d'oeuvre.

INDUSTRIES (de plus de 10 employés)	NOMBRE D'EMPLOIS EN :				
	1973	1975	1976	1977	1978
PRECITUBE (Rue de l'industrie)	62	84	89	87	95
NATHAN (Rue du Moulin)	56	57	67	71	43
SOCIETE COOPERATIVE LAITIERE de la Vallée de Nahon grande	19	11	11	9	-
MECANIQUE DE TRANSFORMATION ET DE PRECISION	19	-	-	-	-

Les emplois dans les autres secteurs sont peu importants :

Les artisans sont au nombre de 30, la moyenne d'âge est de 46 Ans.

Le secteur agricole se maintient. Le nombre des exploitations est passé de 27 à 24 de 1955 à 1970. La surface agricole utilisée (S.A.U.) était de 631 Ha en 1970 (pour une superficie communale de 1.065 Ha).

Le secteur commercial implanté surtout le long de la nationale, dans le vieux centre est peu dynamique. Un nombre important de commerces sont fermés.

Les services de première nécessité (école, poste, banque ...) se trouvent sur place. Les services de niveau supérieur sont assurés par Bourges et St-Florent.

Répartition de la population active par catégorie
socio - professionnelles :

R G 1975

Actifs Agricoles	4,2 %
Patrons de l'Industrie et du Commerce	14,6 %
Professions libérales et Cadres supérieurs	3,5 %
Cadres moyens	8,9 %
Employés	9,9 %
Ouvriers	53,9 %
Personnel de Service et autres	4,9 %

On note une forte proportion d'ouvriers.

Bien que le taux d'activité soit assez faible (35 % de la population totale), les emplois offerts ne suffisent plus aux besoins de la commune et un important mouvement de population se produit quotidiennement.

R G 1975

Population active	Population de la commune travaillant dans la commune	Population de la Commune travaillant à l'extérieur	Population de l'extérieur travaillant dans la commune
409	212	197	132
Soit 35% de la population totale		dont 16% à Bourges 40% à St-Florent 12% à Issoudun	dont 11% de Issoudun 12% de Plou 17% de St-Florent

Les migrations alternantes journalières montrent l'attraction de St-Florent ainsi que celle de Bourges et Issoudun, villes industrielles proches.

Le solde des migrations est négatif (Il y a plus de gens qui partent travailler à l'extérieur que de gens qui viennent travailler à Charost). Les emplois offerts sur place sont insuffisants tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

CONCLUSION -

CHAROST est une petite ville du milieu rural qui retient la population dans la mesure ou elle offre un certain nombre d'emplois non agricoles.

Actuellement l'industrie PRECITUBE envisage un agrandissement mais sans création d'emplois et aucune implantation nouvelle n'est prévue.

Le plan d'occupation des sols doit cependant organiser l'urbanisation en prévoyant l'évolution future de la commune.

II - HYPOTHESES DE DEVELOPPEMENT ET OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

1) Hypothèse de développement -

La population de CHAROST augmente à nouveau depuis 1931. On peut supposer que la croissance se poursuivra dans les dix prochaines années mais il est difficile de dire dans quelles proportions. Un évènement imprévu peut renverser totalement la tendance actuelle.

Malgré cela, l'urbanisation va continuer à se développer, d'une part par la volonté municipale : la réalisation de lotissements communaux est envisagée, d'autre part du fait de l'augmentation du nombre de gens désirant accéder à la propriété (même lorsqu'ils travaillent dans une autre commune).

Le nombre de résidences secondaires augmente également :

Années	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	TOTAL
1962	383	40	-	423
1968	406	40	23	469
1975	431	47	39	517

Années	1971	1972	1973	1974	1975
Logements terminés	3	7	20	7	11

On note une augmentation du nombre de logements vacants. Dans le Centre-Ville beaucoup de maisons sont désaffectées par manque de confort et surtout à cause de la vétusté des bâtiments et de l'étroitesse des logements.

Une opération de réhabilitation et restauration de l'habitat serait nécessaire afin de réutiliser ce patrimoine bâti qui offre une unité architecturale de type berrichon intéressante et un cadre agréable.

2) Objectifs d'aménagement -

- L'habitat

Actuellement, du fait de l'absence de réseau collectif d'assainissement, les possibilités de construire sont limitées dans le centre. Les parcelles disponibles sont rares et trop petites pour permettre l'assainissement individuel.

Tout en souhaitant le repeuplement du centre, le groupe de travail a voulu prévoir des zones d'urbanisation future pour répondre à la demande en terrains à bâtir.

Ces zones ont été situées à proximité des zones déjà construites, en tenant compte des contraintes naturelles : vallée inondable de l'Arnon, pente des terrains, et en évitant d'étendre encore l'agglomération le long des voies de communication.

Ce projet d'assainissement est en cours, le regroupement des constructions en limitera le coût.

En effet, l'allongement de réseaux divers (eau, électricité, voirie) provoqué par l'éparpillement des habitations entraîne de lourdes charges et grève le budget communal.

- Le développement économique

Les industries existantes de CHAROST sont intégrées dans le tissu urbain du Centre.

Les locaux de l'ancienne biscuiterie, situés dans la rue principale, sont inoccupés et pourraient être réutilisés. Le groupe de travail a cependant prévu de réserver une zone pour les éventuelles implantations industrielles ou artisanales.

- La déviation de la R.N. 151

La traversée du bourg de CHAROST par la R.N. 151 est un véritable problème. La voie rétrécit à cet endroit et remonte après le pont sur l'Arnon pour atteindre le plateau.

Le passage de nombreux poids lourds se fait très difficilement.

Une déviation est indispensable pour la tranquillité des riverains et pour faciliter le trafic.

Un tracé a été mis à l'étude. Il emprunte l'ancienne voie de chemin de fer, à l'entrée Ouest de CHAROST et rattrape la nationale sur le plateau à l'autre sortie.

Le passage de l'Arnon est facilité par l'utilisation des infrastructures de la voie ferrée.

- Prise en compte de l'environnement

Le reste du territoire communal est utilisé en grande partie par l'agriculture. Le remembrement a été effectué et le paysage se compose de grandes parcelles cultivées.

La protection de l'espace agricole, qui assurera des conditions optimales de fonctionnement aux exploitations, ainsi que le regroupement de l'urbanisation future autour du Bourg, permettront la préservation de ce paysage.

La vallée de l'Arnon qui offre un cadre de verdure plus pittoresque avec ses plantations de peupliers et ses prés sera protégée de façon plus spécifique. Les risques d'inondations justifient également cette mesure particulière.

III - JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P. O. S.

Afin de réaliser le parti d'aménagement retenu, le territoire de la commune a été divisé en plusieurs zones auxquelles s'applique un règlement d'urbanisme qui fixe les règles de construction et d'occupation du sol.

1) Les zones urbaines -

- U B -

Cette zone située de part et d'autre de l'Arnon correspond au centre de CHAROST et à l'ancien Faubourg.

Le règlement ne fixe pas de superficie minimum nécessaire pour qu'un terrain soit constructible.

En effet, le tissu urbain existant est assez dense. Pour maintenir ce caractère, les constructions doivent pouvoir être édifiées sur des parcelles souvent petites et à l'alignement.

Le réseau d'assainissement n'est pas encore réalisé, mais il est programmé. La première tranche desservira le centre de l'agglomération.

Au nord, près de l'Arnon, un projet de 15 logements H.L.M. est en cours de réalisation.

Le coefficient d'occupation du sol (rapport entre la surface du terrain et la superficie hors-oeuvre nette susceptible d'être édifiée), afin de maintenir l'état actuel, a été fixé à 1.

- U D -

La zone U D est une zone où l'habitat individuel à caractère pavillonnaire domine. Elle recouvre l'extension Ouest du Bourg et les parties Nord et Sud du Faubourg. De nombreuses parcelles sont encore disponibles, notamment le long du CD 88 où le lotissement des "quatre vents" est projeté.

Le coefficient d'occupation des sols a été fixé à 0,30 et la superficie minimale requise pour qu'un terrain soit constructible est de 500 m².

2) Les zones naturelles

- N A -

Les zones d'urbanisation future sont prévues pour répondre à la croissance de l'agglomération.

On distingue deux secteurs :

N A a : réservé à l'habitat

N A b : réservé aux implantations industrielles
ou artisanales.

Les secteurs N A a (N A a 1 et N A a 2) sont respectivement situés sur la rive gauche et la rive droite de l'Arnon, en limite de la zone U D.

Les indices de classement 1 et 2 correspondent à l'ordre d'utilisation de ces zones. La zone N Aa2 ne sera urbanisée que lorsque la zone N Aa1 sera complètement construite.

L'urbanisation se fera sous forme d'opérations d'ensemble. Les lotissements seront autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'aménagement futur de la zone.

La secteur N A b est situé à l'Ouest de la commune, entre la RN 151 et l'ancienne voie ferrée. Cette dernière pourra être avantageusement utilisée comme voie de desserte; les sorties directement sur la nationale seront ainsi évitées.

Pendant la durée du P.O.S., la viabilité des terrains sera à la charge du constructeur éventuel.

- N C -

Cette zone couvre la partie agricole de la commune, c'est à dire presque tout le territoire. Les constructions de toute nature, exceptées celles liées à l'exploitation agricole, sont interdites. Ceci pour préserver les exploitations. La concurrence entre terrains à bâtir et terrains agricoles est ainsi évitée.

- N D -

La zone N D correspond à la vallée de l'Arnon.

Les limites recouvrent à peu près la zone inondable (il n'existe pas d'arrêté Préfectoral la définissant officiellement).

Le tracé a été délimité grâce à l'expérience des habitants de la commune, membres du groupe de travail.

Toute construction y est interdite.

- Les espaces boisés -

Le Parc du Chateau et un petit bois, le long de l'Arnon, ont été classés au P.O.S.

Exceptées les plantations de peupliers de la vallée de l'Arnon qui sont considérées comme cultures, ce sont les seuls "espaces verts" de la commune

Le classement soumet à autorisation toute modification de l'affectation du sol, mais permet l'exploitation normale des boisements.

3) Les équipements

La commune a réservé dans le centre un emplacement pour construire une école maternelle et un autre afin de réaliser un parking.

Le classement en emplacement réservé permet à la commune d'acquérir le terrain au prix de l'expropriation et au propriétaire de mettre la commune en demeure d'acheter le terrain. Celle-ci a alors un délai de trois ans pour le faire.

TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES

=====

<u>Zones</u>	<u>Surfaces</u>
U B	28 ha
U D	55 ha
N A (NAa	23 ha
(NAb	3 ha
N C	823 ha
N D	133 ha
TOTAL	1.065 ha

CONCLUSION -

CHAROST, petite ville du milieu rural au passé historique non négligeable, est un petit centre d'activité qui polarise la région environnante, à l'échelle du canton.

Le plan d'occupation des sols, par les objectifs qu'il a défini (développement contrôlé de l'urbanisation, protection de l'agriculture et des espaces naturels) doit lui permettre de réaliser un développement harmonieux dans les années à venir.

Révision du P.O.S.

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de CHAROST a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 19 Août 1982.

Par délibération en date du 4 Août 1986 le Conseil Municipal a demandé sa mise en révision conformément aux articles R 123-35 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par arrêté en date du 29 Avril 1987 M. le Maire a arrêté la procédure de mise en oeuvre de cette révision.

La révision du P.O.S. était rendu nécessaire suite aux études de déviation de la RN 151 et à son report en tant qu'emplacement réservé sur le plan de zonage du P.O.S. ainsi que sur la liste des emplacements réservés.

Des modifications de limites de zonage ont été jugées judicieuses suite à l'expérience de l'application du P.O.S.

Les études entreprises sur le devenir du centre bourg ont amené la municipalité à envisager la création d'une ZAC qui se substituera au P.O.S. tout en étant compatible avec celui-ci.