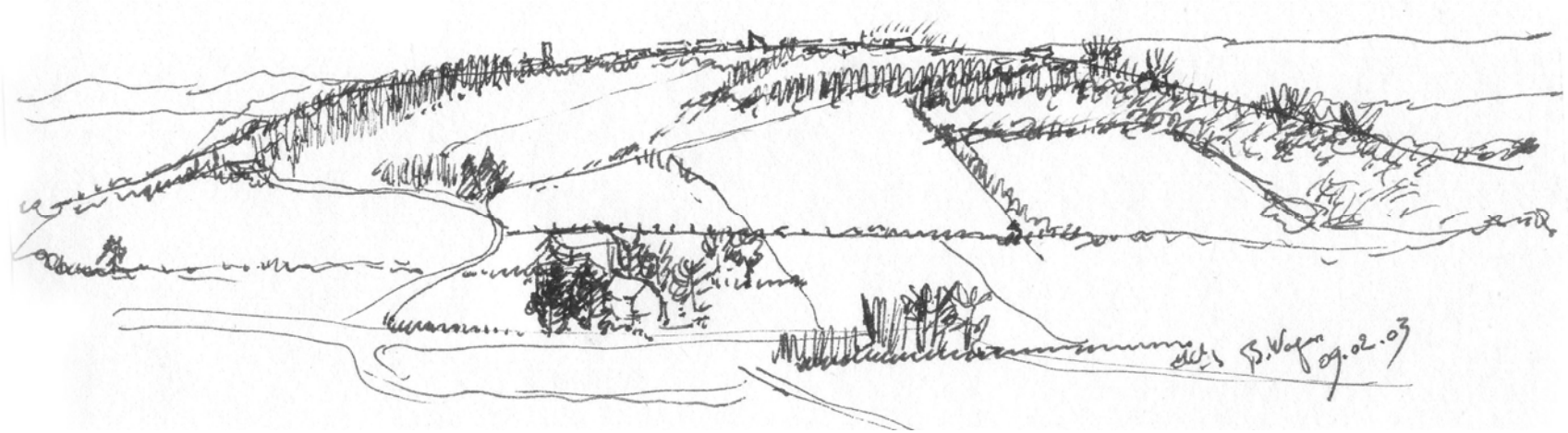


COMMUNE DE CHARROUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

P.L.U.



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

DOSSIER D'APPROBATION
Conseil Municipal du

Prescrit	P.A.D.D. débattu le	Arrêté le	Approuvé le
25 mai 2007	28 septembre 2007	29 février 2008	

Bernard WAGON, urbaniste
Claire BLIN, Lucile BONNEFOY, assistantes d'étude

24 septembre 2007

INTRODUCTION

D'après Art R. 123-3 du CU :

Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Charroux, classé parmi les Plus Beaux Villages de France, est remarquable par la présence d'une cité historique en crête de colline, isolée sur un large site ouvert, ce qui lui confère une notoriété internationale.

La commune est de petite taille (1043 hectares) ; sa vocation est rurale, résidentielle et touristique.

Après une baisse continue de sa population depuis 1968, la commune a amorcé une croissance démographique sur la période 1999-2005. La population est passée de 330 à 357 habitants sur cette période (+8,2%).

En effet l'ouverture de l'échangeur autoroutier de Gannat en 1997 a « rapproché » Charroux de l'agglomération clermontoise (45 min). La commune est également relativement proche de Vichy (35 min).

On observe un retournement des tendances démographiques pour Charroux et d'autres communes proches de l'échangeur depuis le recensement de 1999.

En raison de la faible pression foncière exercée sur la commune, la cité et ses abords, ainsi que les espaces naturels et agricoles ont été remarquablement préservés du mitage et d'un développement urbain important.

Aujourd'hui, la croissance démographique observée laisse présager un accroissement de la pression foncière sur le territoire et il est nécessaire d'encadrer le développement urbain futur afin de respecter le caractère et la qualité du site.

La commune bénéficie de plusieurs atouts :

- Un vaste territoire agricole,
- Un tissu résidentiel permanent et un accueil touristique,
- Une situation à l'écart des espaces industriels et urbains,
- une situation exceptionnelle au sommet d'une butte : la cité de Charroux domine les plaines et les vallées alentour,
- une forme urbaine originale (à la fois concentrique et orthogonale),
- un patrimoine architectural riche de vestiges et pittoresque,
- des perspectives paysagères.

Charroux appartient à la CDC du Pays Saint-Pourcinois créée en 2002 et qui regroupe 27 communes. Les enjeux de la coopération intercommunale sont importants pour ce territoire formé de petites communes rurales, notamment en termes de développement économique et de partage des équipements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) décline les objectifs communaux visant à concilier les enjeux de préservation du patrimoine et de développement économique et urbain.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

LES GRANDS OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

➤ A - VIVRE DANS UNE CITE HISTORIQUE

- PRESERVER L'ASPECT ET LE DIMENSIONNEMENT URBAIN DE TYPE « VILLAGE »
- LIMITER LES ESPACES CONSTRUCTIBLES ET PRENDRE EN COMPTE LA Z.P.P.A.U.P.

➤ B - ACCUEILLIR DE NOUVEAUX RESIDENTS PERMANENTS EN PRESERVANT LA COHESION SOCIALE

- PERMETTRE UN ACCROISSEMENT MODERE DE LA POPULATION
- DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS
- DIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES
- AMÉNAGER L'ESPACE
- DECOUVRIR ET ANIMER LA VILLE

➤ C - MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

- MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE
- FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ARTISANALES
- PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LIEE AU TOURISME

➤ D - PRESERVER LE CADRE DE VIE

- PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE et ENVIRONNEMENTALE
- PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

➤ E - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

- CREER UNE ZONE DE CAPTEURS SOLAIRES

➤ A - VIVRE DANS UNE CITE HISTORIQUE

A-1- PRESERVER L'ASPECT ET LE DIMENSIONNEMENT URBAIN DE CHARROUX

La commune offre une qualité de vie liée à son dimensionnement à « l'échelle humaine ».

Par le zonage du P.L.U., l'espace dédié au développement urbain doit être dimensionné au contour actuel de la cité de Charroux.

A-2- LIMITER LES ESPACES CONSTRUCTIBLES ET PRENDRE EN COMPTE L'INSCRIPTION AUX « PLUS BEAUX VILLAGES DE FRANCE » ET LA Z.P.P.A.U.P.

Respecter les critères d'éligibilité « Plus Beaux Villages de France », dont notamment :

- conserver un caractère rural (population agglomérée inférieure à 2000 habitants)
- détenir un patrimoine architectural et/ou naturel avec au moins 2 périmètres de protection attachés à un monument historique ou un site
- offrir un patrimoine dont la qualité et la valeur sont appréciées à partir des critères suivants :
 - . Qualité urbanistique
 - qualité des abords du village
 - dimension de la masse construite
 - homogénéité de la masse construite
 - diversité des cheminements
 - . Qualité architecturale
 - harmonie et homogénéité des volumes construits
 - harmonie et homogénéité des matériaux et couleurs des façades et toitures, des ouvertures
 - présence d'éléments de décor symboliques...

➤ B - ACCUEILLIR DE NOUVEAUX RESIDENTS PERMANENTS EN FAVORISANT LA COHESION SOCIALE

B-1- PERMETTRE UN ACCROISSEMENT MODERE DE LA POPULATION

Après une baisse continue de sa population depuis 1968, la commune a amorcé une croissance démographique sur la période 1999-2005. La population est passée de 330 à 357 habitants sur cette période.

La commune souhaite stabiliser la structure de sa population. Elle doit pour cela continuer à accueillir dans des proportions raisonnables une population jeune et active.

Cet accroissement modéré doit :

- permettre l'installation de jeunes sur la commune,
- maintenir le fonctionnement des équipements publics et notamment de l'école,
- maintenir l'équilibre socio-démographique,

avec pour objectif une moyenne de 2 à 3 nouveaux permis de construire par an. Le gain de population sur 10 ans sera de 50 à 70 habitants.

La réalisation de cet objectif passe par l'accueil de résidents permanents. A ce jour le développement important des résidences secondaires constitue un frein à l'accueil de résidents permanents.

B-2-- DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- FAVORISER la mixité : diversifier l'offre d'habitat en augmentant le parc locatif, en favorisant l'accueil des jeunes ménages et le maintien de la population locale ;
- ENCOURAGER l'accession à la propriété : proposer une offre en terrains constructibles diversifiée, en continuité du centre ;
- RESORBER la vacance.

B-3- DIMENSIONNER LES EQUIPEMENTS ET SERVICES

- MAINTENIR les équipements et les services existants à un bon niveau de fonctionnement et d'accueil (administratifs, sociaux, sportifs, éducatifs, tourisme, santé, jeunes, petite enfance, personnes âgées, sportifs, culturels)
- APPORTER une réponse adaptée aux besoins des habitants en équipements à l'échelle intercommunale
- VEILLER au dimensionnement des réseaux de distribution d'eau, électricité, téléphonie, éclairage public pour satisfaire l'existant et l'urbanisation future
- PRENDRE en compte le schéma d'assainissement
- AMENAGER une aire de jeux pour les enfants dans la cité
- PREVOIR l'extension du cimetière

B-4- AMÉNAGER L'ESPACE

- AMELIORER le traitement des espaces publics, le confort de marche et l'harmonie du traitement et de l'aspect des sols
- METTRE EN VALEUR les espaces historiques du centre de la cité

B-5- DECOUVRIR ET ANIMER LA VILLE

- AMELIORER l'accueil des touristes : agrandissement de l'Office de Tourisme
- PROMOUVOIR les actions de l'O.T.S.I. qui organise de nombreuses visites guidées de la cité
- AMELIORER le fonctionnement du musée (refonte de la visite)
- Différentes associations animent la commune de Charroux. Les équipements sportifs et les manifestations culturelles contribuent au dynamisme et au bien être des résidents. Il est primordial pour l'animation de la ville de maintenir et promouvoir la vitalité du tissu associatif et culturel.

➤ C - MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

C-1- MAINTENIR L'ACTIVITE AGRICOLE

L'activité agricole, en raison notamment de son double rôle, économique et lié à l'entretien des paysages, doit être confortée.

- PRESERVER les terres agricoles pour permettre le maintien et le développement de l'activité ;
- PRENDRE EN COMPTE les besoins d'extension des exploitants ;

C-2- FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ARTISANALES

- RESERVER des espaces pour l'accueil de nouvelles activités (« Terroir des Vigneaux »)

C-3- MAINTENIR ET DEVELOPPER LES COMMERCES ET LES SERVICES

- FAVORISER l'offre commerciale
- MAINTENIR les commerces et services de proximité existants
- RENDRE l'espace public attractif

C-4- PARTICIPER AU DEVELOPPEMENT DE L'ECONOMIE LIEE AU TOURISME

Charroux possède un patrimoine architectural, urbain et paysager exceptionnel. Ces atouts permettent d'envisager un positionnement touristique à l'échelle régionale.

- PROMOUVOIR les actions de l'Office de Tourisme
- SOUTENIR les initiatives et les équipements touristiques publics (Musée) et privés (fabrique de moutarde, Maison de l'horloge)
- FAVORISER l'accueil d'artisans d'art
- DEVELOPPER les circuits de randonnée et leur mise en réseau
- DEVELOPPER l'offre en hébergement touristique
- PERENNISER les manifestations touristiques majeures : foire à la brocante, marché de Noël, Journée artistes-artisans...
Un secteur est réservé au PLU (abords du cimetière) pour la réalisation d'aménagements touristiques ; les installations sans bâtiments (sauf annexes techniques ou sanitaires) peuvent être autorisées : aires de stationnement...

➤ D - PRESERVER LE CADRE DE VIE

D-1- PRÉSERVER LA QUALITÉ PAYSAGÈRE et ENVIRONNEMENTALE

L'ensemble du territoire de la commune de Charroux est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.).

- Préserver la forme urbaine et la silhouette de la cité,
- Protéger les haies, mails (notamment dans le bourg) ou rideaux d'arbres qui contribuent à la qualité des perspectives paysagères, identifiés dans la ZPPAUP.
- Protéger les perspectives sur les monuments (Eglise, Porte d'Orient, Porte d'Occident...) et la silhouette du bourg, identifiées dans la ZPPAUP.
- Protéger et valoriser les espaces naturels et les éléments paysagers patrimoniaux :
 - les boisements majeurs seront protégés par une trame d'Espaces Boisés Classés (EBC) ;
 - les parcs de propriétés seront préservés (« La Petite Varenne ») ;
 - les vergers (« Font Vergeat »)
 - les vallées seront préservées du mitage par des mesures d'inconstructibilité



D-2- PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI

La mise en valeur du patrimoine est un des critères d'éligibilité aux « Plus Beaux Villages de France », au travers notamment de :

- la maîtrise permanente ou temporaire de la circulation automobile,
- l'organisation du stationnement automobile,
- le traitement esthétique des lignes aériennes électriques et téléphoniques
- la végétation et le fleurissement,
- le traitement de la publicité et des enseignes,
- le traitement des espaces publics...

FAVORISER UNE INTEGRATION HARMONIEUSE DES ZONES D'EXTENSION URBAINE DANS LE SITE

- ASSURER l'intégration paysagère des nouvelles constructions à usage d'habitation, notamment en favorisant la réutilisation du bâti abandonné et des anciennes emprises bâties du village
- LOCALISER les secteurs d'extension urbaine dans des secteurs de moindre sensibilité paysagère : dans le prolongement ouest du bourg, et à l'est aux abords

FAVORISER UNE INTEGRATION HARMONIEUSE DES ZONES D'ACTIVITES DANS LE SITE

- ASSURER l'intégration paysagère des nouvelles constructions à usage agricole ou artisanal (prescriptions relatives aux volumes, matériaux et couleurs)
- PREVOIR une possibilité d'accueillir des activités dans des secteurs de moindre sensibilité paysagère : « Les grands Champs », façade est du village

PRESERVER LE BATI ANCIEN

- METTRE EN OEUVRE la Z.P.P.A.U.P. créée le 28 février 2008 qui identifie le patrimoine bâti protégé et définit les moyens et modes de faire pour le bâti existant et les constructions neuves.

Le patrimoine bâti protégé :

Les édifices exceptionnels

Le petit patrimoine, dont le patrimoine hydraulique (puits, lavoirs...), les cabanes de vigne, les pigeonniers...

Les sols anciens remarquables

Les murs de clôture en pierre...



PRESERVER LA FORME URBAINE

- PRESERVER l'échelle du site.
- PRESERVER la lisibilité du site. Les développements urbains futurs ne devront pas nuire à la compréhension et la lecture de la forme urbaine.
- METTRE EN OEUVRE la Z.P.P.A.U.P. qui identifie les systèmes d'enceintes et définit les espaces non aedificandi, dents creuses à reconstituer...

- PRESERVER l'équilibre bâti / jardins
- PRESERVER les abords du bourg et les entrées de ville majeures (RD35).



L'aire circulaire centrale (la Cour des Dames)



Système de voirie orthogonale se superposant à la forme urbaine concentrique



METTRE EN VALEUR LES ESPACES PUBLICS

- PRIVILEGIER un traitement doux des espaces publics (bandes enherbées le long des voies...) et respectueux du caractère rural du bourg



LIMITER LA CIRCULATION AUTOMOBILE DANS LE BOURG

- ORGANISER les espaces de stationnement à l'entrée du bourg,
- ORGANISER une aire naturelle de stationnement près du cimetière, à l'est, pour les cars et les grandes manifestations,

➤ **E - FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES**

E-1- CREER UNE ZONE DE CAPTEURS SOLAIRES

Un secteur destiné à l'accueil et l'installation de panneaux solaires est réservé dans le PLU. Il est situé au sud de la commune, en limite avec Jenzat. La commune souhaite en effet promouvoir les modes d'énergie renouvelable, dans le souci de participer à la protection de l'environnement, la lutte contre le réchauffement climatique...

Le choix de ce secteur prend en compte les impératifs techniques (exposition...) ainsi que l'absence d'impact paysager.