

# CHAPITRE 4 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

Plan Local d'Urbanisme de La Châtre

PLU ARRETE LE 27/09/2018
PLU APPROUVE LE 07/07/2021

#### CONTENU

Chapitre 4 Justification des choix retenus	166
1- Choix retenus pour établir le PADD,	168
2- Le Zonage	174
3 Le Règlement	176
4-Périmètre délimité des abords des Monuments Historiques et article L151-19	178
5-Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	179
6-Les emplacements réservés (ER)	182
7-L'Environnement	182
8-Analyse et BILAN de la consommation de l'espace	183
9-Indicateurs de suivi	192

#### 1- CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la ville de La Châtre s'articule autour de 3 grands objectifs d' **un Projet ambitieux pour demain**:

- 1- Développer l'attractivité de la Ville de la Châtre
- 2- Renforcer l'offre résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie
- 3- Valoriser, préserver l'environnement et le patrimoine architectural

Décliné suivant objectifs et d'actions associées, le projet de Plan Local d'Urbanisme répond, dans le domaine de compétence de ce document, aux besoins définis par la commune. La commune s'est fixée un objectif d'une population de 4700 habitants à horizon 2035.

#### **OBJECTIF 1:**

	1- Développer l'attractivité de la Ville de la Châtre					
	Objectifs	Actions				
1-1	Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises.	a- Elargir à La Châtre le rayonnement du bassin castelroussin :  -Agrandir la zone d'activités de l'Avenue d'Auvergne et celle du Moulin à Vent (rue des Ajoncs)  -Communiquer sur les capacités d'accueil des entreprises.  -Soutenir le développement de nouvelles formations correspondant aux dynamiques actuelles d'emploi b- Favoriser le développement des communications numériques. c—Maintenir l'activité agricole de polyculture-élevage				
1-2	Attirer de nouveaux habitants	a-Préserver et Développer les équipements culturels, touristiques et sportifs. b-Garantir un accès à la médecine générale, spécialisée et hospitalière ainsi qu'aux services d'aide à la personne. c-Maintenir et développer l'accueil de la petite enfance d-Permettre un parcours scolaire complet de la maternelle au secondaire et la formation professionnelle.				
1-3	Dynamiser les services et le commerce	a-Conforter un haut niveau d'équipements administratifs et sociaux. b-Développer le commerce de proximité de centre ville. c-Organiser le stationnement de centre ville. d-Conserver le rythme des séquences des façades commerciales du centre ville				

L'implantation de nouvelles entreprises, donc l'emploi est un des éléments clef de la réussite.

Bien que la commune ne puisse répondre seule à l'implantation de nouvelles entreprises, notamment en raison de sa faible superficie, elle dispose toutefois d'activités commerciales et artisanales qu'elle doit soutenir et permettre de prospérer.

L'activité agricole, même réduite, contribue en terme économique et en terme environnemental à l'attractivité du territoire. Elle participe au cadre de vie.

Fortement équipée, jouant pleinement sa place de ville pôle, La Châtre doit poursuivre le développement de ses équipements afin d'attirer une population nouvelle qui trouvera l'ensemble des services demandés par une population jeune ou moins jeune. La sauvegarde du commerce de centre ville contribue à ce développement

#### **OBJECTIF 2:**

2- Re	enforcer l'offre ré	sidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie
	Objectifs	Actions
2-1	Redynamiser les quartiers anciens	a-Soutenir un programme de l'habitat à l'échelle de ces quartiers pour faire reculer la vacance b-Renforcer les subventions communales à la rénovation. c-Favoriser l'adaptation, la rénovation de l'habitat en facilitant le regroupement de plusieurs maisons. d-Mettre en place des partenariats avec des aménageurs pour réaliser des constructions de logements et faire évoluer le parc existant du logement social. e-Poursuivre l'action de revitalisation du quartier du Petit Mur.
2-2	Relancer la dynamique de construction	a-Aménager du foncier (et tout particulièrement les délaissés), permettant la création de terrains à bâtir en modérant et limitant l'étalement urbain, b-Valoriser les dents creuses, Limiter l'extension des hameaux hors enveloppe urbaine.  c- Dégager 22 à 27 hectares en zones à aménager, à vocation d'habitat pour répondre à l'objectif fixé de 4700 habitants à horizon 2035:  -en créant des zones à urbaniser proches ou dans l'enveloppe urbaine existante -en réduisant dans ces zones la moyenne du terrain à bâtir à 1000 m² (contre 1400 m² actuellement) -en préservant les surfaces cumulées des zones agricoles et naturelles d-Adapter l'offre de construction à: -l'accueil de nouvelles familles -la mixité socialeles plus âgés -les handicapés e-Réaliser des opérations d'aménagement publiques ou privées (lotissements) à vocation d'habitat, diversifier l'offre par la taille des parcelles, la typologie des bâtiments, la création d'écoquartiers
2-3	Repenser l'urbanité de La Châtre à travers les aménagements des espaces publics structurants	a-Diversifier les modes de déplacement et rendre chaque lieu de vie accessible b- Favoriser les parcours piétons et cyclistes sur la boucle commerciale, les liaisons entre pôles structurants de la Ville et en développer la signalétique. c-Adapter la trame urbaine, les équipements, l'accès et le stationnement aux services et commerces à tous les usagers d-Réaménager des espaces publics prioritaires tels que l'axe Est-Ouest (Place du Marché, Place du champ de Foire, Avenue George Sand) e-Permettre un itinéraire de contournement poids-lourds et améliorer les entrées de ville. f-Créer des espaces dédiés au covoiturage.

Le développement de la ville de La châtre ne peut se faire sans proposer une offre résidentielle diversifiée.

L'amélioration des quartiers anciens auxquels la commune souhaite redonner une nouvelle vie, où elle agit déjà notamment au Petit Mur, passe par les rénovations pour faire reculer la vacance. Si la commune ne peut seule agir sur le logement, elle entend améliorer les quartiers, l'attrait patrimonial qu'ils représentent, et chercher des partenaires pour favoriser les réhabilitations.

Confrontée à la forte rétention foncière, la dynamique de construction ne pourra être relancée qu'en créant des terrains à bâtir dans des nouvelles zones à urbaniser. Néanmoins l'objectif n'est pas d'étendre les zones constructibles à l'extérieur de la ville.

Elle souhaite optimiser les dents creuses en permettant, voire obligeant dans certains secteurs afin de réduire la consommation de l'espace, des opérations d'aménagement publiques ou privées. La commune dispose déjà d'un potentiel foncier permettant d'activer cette dynamique et proposer une offre diversifiée en terrains.

La ville doit aussi évoluer pour répondre aux évolutions du mode de vie.

Les circulations automobiles, piétonnes, cycles, touristiques doivent évoluer Des axes prioritaires sont à aménager en conséquence, particulièrement l'axe Est Ouest (Lycée-MJCS) en passant parles espaces clefs que sont la place du champ de foire, la place du marché.

La ville doit aussi répondre aux nouveaux besoins que sont le covoiturage, la recharge des voitures et vélos électriques.

Le contournement de La châtre doit rester d'actualité pour améliorer, sécuriser, les déplacements en ville et la qualité de vie.

#### **OBJECTIF 3:**

3- \	/aloriser, préserver l'enviror	nnement et le patrimoine architectural
	Objectifs	Actions
3-1	Mettre en valeur les éléments urbains et architecturaux remarquables	a-Préserver, restaurer, et réaffecter les bâtiments publics emblématiques (palais de justice, mairie,)et propriétés privées, qui contribuent aussi bien que les monuments inscrits ou classés, à l'identité et au cachet de La Châtre. b-Conserver l'identité des hameaux et de l'habitat isolé. c- Protéger des séquences urbaines identitaires.
3-2	Protéger les espaces naturels, les paysages et les continuités écologiques	a-Considérer les paysages comme source économique et pilier du tourisme b-Promouvoir le tourisme vert. c-Protéger la vallée (qualité de la rivière, bord de l'Indre, paysages) d-Maintenir, voire restaurer les continuités écologiques.
3-3	Favoriser le développement durable de la Ville	a-Favoriser les économies d'énergie:  -Etudier les possibilités de Chauffage au bois de bâtiments ou équipements publics.  -Agir sur l'éclairage et les bâtiments publics  -Faire des programmes intégrés en utilisant les sources de financement diverses et les ressources du territoire, en vue d'encourager les acteurs privés et publics  -Proposer des expérimentations exemplaires : ecoquartier avec des maisons passives par exemple b-Multiplier les points stationnement vélo et les itinéraires piétons/vélos entre l' hyper-centre, les quartiers résidentiels et les pôles structurants. c-Implanter des bornes pour recharge de voiture électrique.

La Ville de La Châtre ne peut se développer sans se soucier de son patrimoine.

Dotée de nombreux monuments inscrits ou classés, elle veut tout mettre en œuvre pour leur conservation.

Elle souhaite par ailleurs préserver la qualité architecturale de son centre, véritable atout touristique.

La préservation de ses zones naturelles, vallée de l'Indre, ses paysages en particulier, reste un objectif permanent de la commune.

La ville souhaite que son développement s'inscrive dans un développement durable. Les économies d'énergie, les déplacements doux, sont intégrés dans ce projet.

#### 2- LE ZONAGE

Le projet définit des zones urbaines dites U, des zones à urbaniser dites AU, des zones agricoles dites A, et des zones naturelles dites N. Les contours des zones ont été définis en fonction de la nature de l'occupation des sols et des projets .

#### Définition des zones U

Les zones urbaines on été définies en fonction de la morphologie urbaine de la ville de La Châtre et correspondent aux parties déjà urbanisées.

La zone U est décomposée en plusieurs secteurs correspondant aux différents types d'occupation du sol et de la nature du bâti.

Le secteur U1 est à destination principale d'habitat.

Il est décliné en sous secteurs:

- -U1a ,habitat ancien "cœur de ville,
- -U1b "habitat XIX ème,
- -U1c habitat des faubourgs essentiellement pavillonnaire. Plusieurs secteurs en U1c font d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
  - -U1h correspondant aux hameaux.

Des sous-secteurs indicés" i "localisent les zones bâties situées en zone inondable définie par le plan de prévention des risques inondations (PPRI).

Les secteurs U2 sont à destination d'activités artisanales et commerciales sur les zones existantes.

#### Définition des zones AU

Les zones à urbaniser dites AU sont déclinées en différents secteurs:

- -AU1c, secteur à destination d'habitat
- -AU3c secteurs à destination mixte habitat et activité parmi lesquels le secteur des Crosses dont l'ouverture devra être justifiée par les besoins d'extension à la périphérie de la ville en matière d'habitat ou d'activités, une fois les autres zones AU1c et AU3c réalisées pour leur partie habitat.

Ces zones font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

#### Définition des zones A

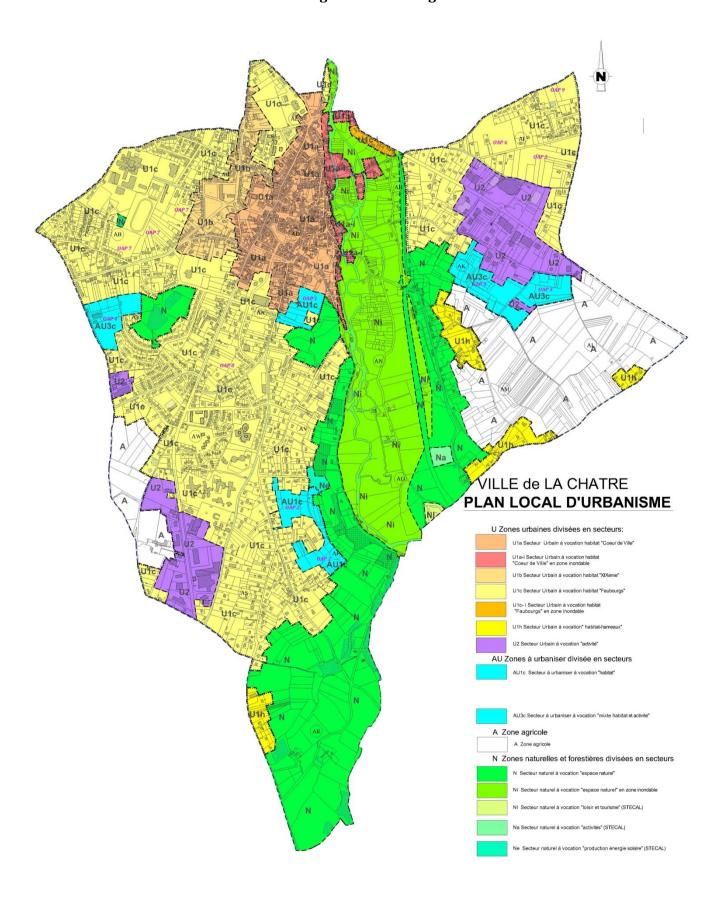
Les zones A, sont les parties du territoire communal destinés exclusivement à l'activité agricole. La limite entre la zone N et la Zone A entre les lieux-dits La Rochaille et Vavre est basée sur la limite entre les terres exploitées et la rupture de pente.

#### Définition des zones N

Les zones naturelles N sont déclinées en secteurs:

- -N, secteur correspondant à la trame verte et bleue et corridors écologiques,
- -Ni secteur compris dans la trame verte et bleue mais en zone de risque d'inondation,
- -Nl, secteur à vocation loisirs et tourisme, destination particulière occupée par un camping, traité en STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées),
- -Na, secteur à vocation activités, traité en STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées),
- -Ne, secteur à production énergie solaire, traité en STECAL (Secteur de Taille et de Capacité Limitées). Il s'agit d'une ancienne décharge municipale.

#### Plan général du Zonage



#### 3 LE RÈGLEMENT

A chaque zone, secteur s'appliquent des règles particulières en corollaire du zonage.

#### Les zones urbaines U

#### Dans les secteurs U1 a, U1 a-i, U1 b, U1 c, U1 c-i, U1h:

Le règlement y interdit les nouveaux établissements industriels et renforce la fonction d'habitation.

Le règlement laisse de la souplesse à la composition architecturale et aux projets d'ensemble.

Dans les secteurs U1a, U1a-i et U1b, l'implantation des constructions est imposée à l'alignement ou dans le prolongement du bâti existant. C'est l'intégration dans le bâti existant qui s'impose. L'implantation sur au moins une limite séparative permet de préserver la densité de ces zones.

La hauteur des constructions est limitée pour tenir compte du tissu urbain qui a conduit à différencier les différents secteurs U.

L'aspect extérieur des constructions est traité dans le détail. Les règles sont édictées pour préserver l'unité architecturale du centre ville de La Châtre.

Le règlement détermine les places de stationnement qui doivent être réalisées en fonction des projets. Ces prescriptions répondent au souhait de la ville de maitriser le centre urbain.

Les clôtures, y compris dans le secteur U1c sont réglementées, l'objectif étant de tendre à améliorer la perception des abords du domaine public.

**Dans les secteurs U2**, ce sont les constructions liées aux activités commerciales ou artisanales qui sont permises.

La construction de logement doit demeurer liée à l'activité et intégrée au bâtiment principal.

L'implantation des constructions est règlementée par des marges de recul permettant de réduire les nuisances possibles que les activités pourraient engendrer dans les zones urbaines riveraines.

**Dans les secteurs indicés "i",** soumis au Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI), c'est cette règlementation qui détermine les possibilités de construire.

**Les secteurs U1c, etU1c-i** bénéficient de règles plus permissives compte tenu de leur caractère à tendance pavillonnaire et du tissu urbain moins dense.

**Cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ont été établies en secteur U1c afin de réduire la consommation de l'espace, aux lieux-dits Les Petits Péradors, La Croix Félix, Les Chenevières-La Vigne, Laulière, Les Pâtureaux.

**Dans les secteurs U1h,** correspondant à des hameaux existants, le règlement permet leur densification en respect des lieux, notamment en limitant la hauteur des constructions à un rezde-chaussée et un niveau de combles , en gérant annexes et clôtures.

**Dans le but de préserver le commerce en centre ville,** le règlement impose **en zones U1c et U2** une surface minimale de 350 m<sup>2</sup> pour les locaux de « commerce de détail » et les locaux « d'activité de service ».

#### Les zones à urbaniser AU

Ces zones font l'objet d'Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP).

Les projets d'aménagement de ces zones doivent respecter au minimum le règlement de la zone U1a pour les Chaillots et U1c. pour Les Jarriges, Les Crosses, Le Moulin à Vent

Chaque projet peut introduire des règles supplémentaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme compatibles avec les OAP

**Dans le but de préserver le commerce en centre ville,** le règlement impose **en zone AU3c** une surface minimale de 350 m<sup>2</sup> pour les locaux de « commerce de détail » et les locaux « d'activité de service ».

#### Les zones agricoles A

L'occupation de ces zones est limitée à ce qui est lié et nécessaire à l'activité agricole.

Les bâtiments agricoles doivent respecter les recommandations de la charte agricole

Le règlement impose que les abords soient correctement entretenus, que les plantations soient maintenues ou, pour les nouvelles, choisies dans des essences locales.

L'intention générale est de préserver le cadre rural de ces zones, d'améliorer la perception générale du bâti du domaine public.

Des conseils pour sensibiliser au maintien des haies et des zones boisées, afin de maintenir le bocage tout en permettant leur exploitation sont introduits.

La démolition des cabinets de vigne est soumise à déclaration. Ils doivent être conservés et si possible restaurés pour retrouver leur aspect d'origine.

#### Les zones naturelles et forestières N

Le règlement n'autorise plus que le maintien des habitations existantes tout en donnant la possibilité d'extension du bâti, de constructions d'annexes sous condition. C'est la qualité de l'insertion et de l'intégration par rapport au bâti existant et l'environnement qui devient le fil conducteur de la règle.

L'objectif est de protéger ces zones en les préservant au maximum d'une extension de l'urbanisation afin de préserver la trame verte et bleue ainsi que les corridors.

Six bâtiments existants sont susceptibles de pouvoir changer de destination. Ils figurent en annexe au règlement et peuvent éventuellement être transformés en habitation à condition d'avoir reçu un avis conforme de la CDPENAF.

La démolition des cabinets de vigne est soumise à déclaration. Ils doivent être conservés et si possible restaurés pour retrouver leur aspect d'origine.

Le projet crée dans la zone N, trois Secteurs de Taille et de Capacité limités (STECAL)

**le secteur Nl:** à vocation "loisir et tourisme" qui se situe au Moulin Buraud à l'emplacement du camping du Val Vert dont une partie se trouve sur la commune de Lacs.

**le secteur Na:** à vocation "activités" correspondant à l'occupation actuelle d'une centrale béton à Vavre, route de Briantes

**le secteur Ne:** à vocation "production énergie solaire" propriété de la commune de La Châtre sur laquelle la commune envisage d'installer des panneaux solaires.

Les espaces boisés classés du POS sont conservés au PLU à l'exception de la partie qui se situe dans le secteur Ne , STECAL à vocation de production d'énergie solaire. La commune envisage de sensibiliser le monde agricole et les particuliers pour inciter au maintien et à l'entretien des haies et des bois.

#### 4-PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DES MONUMENTS HISTORIQUES ET ARTICLE L151-19

La commune envisage de définir un Périmètre Délimité des Abords des Monuments Historiques (PDA).

Une enquête devra être menée éventuellement conjointement à celle du PLU.

En accord avec l'architecte des bâtiments de France celui-ci- devrait correspondre aux secteurs U1a, U1a-i, et U1b.et en quelques points empiéter sur la zone Ni

Ce nouveau périmètre se substitue au rayon de 500 mètres qui figurait au plan d'occupation des sols.

A l'intérieur de ce PDA, tout projet est soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le règlement introduit la préservation des cabinets de vigne. Ils sont pour la plupart identifiés sur le plan Sites Archéologique et Petit Patrimoine.

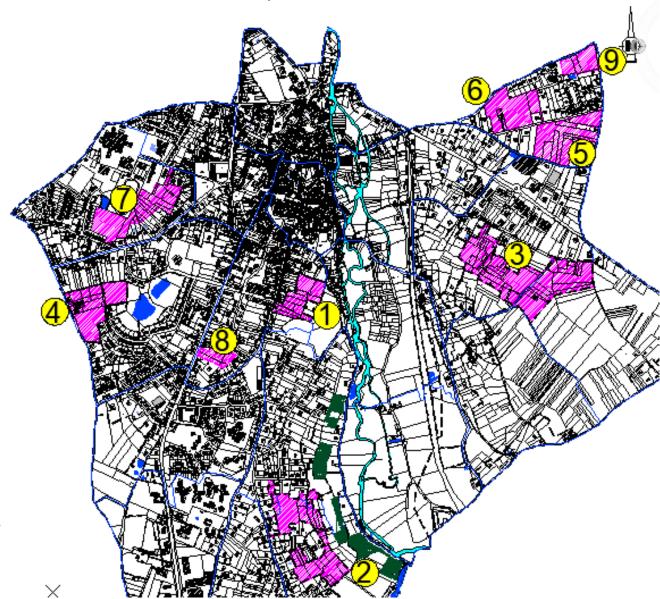
Les autres immeubles bâtis remarquables (tels l'ancien Palais de Justice, certaines maisons non classées....etc). et représentatifs du patrimoine n'ont pas été répertoriées car se trouvant dans le périmètre délimité des abords et toute intervention sur ces bâtiments étant soumise à l'avis conforme de l'ABF.

#### 5-LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le plan Local d'Urbanisme comprend 11 Orientations d'Aménagement et de programmation. 4 d'entre elles concernent les zones AU, d'urbanisation future de la commune, et 5 concernent la zone urbaine U1c.

2 autres OAP définissant des orientations plus générales traitent du cadre de vie et des déplacements (OAP 10) et de la protection de l'environnement (OAP11).

Les différentes OAP sont détaillées dans la partie du dossier PLU réservée à celles-ci



Les OAP proposées déterminent des principes généraux d'aménagement. Elles ne sont pas des projets d'aménagement des zones mais fixent des directives générales auxquelles les projets détaillés devront se référer pour être compatibles.

A l'exception de l'OAP 3, l'ouverture de certains secteurs ne peut se faire qu'après engagement d'autres secteurs, c'est à dire que les travaux d'aménagement autorisés, par tranche ou non, doivent avoir accueilli 50% des constructions potentielles avant engagement de la tranche suivante.

Les zones des Jarriges, et des Chenevières correspondant aux OAP 2, et 7 comportent des secteurs différés ne pouvant être réalisés qu'après engagement d'autres secteurs.

L'OAP 3 est située en secteur AU3c, secteur à urbaniser à vocation mixte "habitat et activités" L'ouverture de cette zone d'urbanisation future devra être justifiée par les besoins d'extension à la périphérie de la ville en matière d'habitat ou d'activités, une fois les autres zones AU1c et AU3c réalisées pour leur partie habitat.

Les OAP 5 à 9 portent sur des terrains en zone U1c. Elles ont pour objet d'optimiser ces grandes dents creuses dans un but de densification et de limitation de la consommation de l'espace.

										HAE	BITAT		HAB	ITAT	Γ	ACTIV	/ITES	] _	
ZONA GE PLU	Ancien Zonage POS	OAP N°	NOM	Superficie de la Zone en Hectares	Destination	Superficie par secteur Hectares	Surface propriété de la Ville	Surface déjà bâtie hectares	Surface prévue pour Projet d'intérêt collectif	Surface Ouverture Immédiate habitat	hat	entiel bitat édiat	Surface Ouvertur e Différée habitat	hal	entiel bitat féré	Surface destinée Commerces artisanat Ouverture immédiate	Surface destinée Commerce s artisanat Ouverture Différée		Approche COUT IHT des travaux
											de	à		de	à			$\coprod$	
AU1c	1NAa	1	Secteur A-Les Chaillots	2.7	Habitat/Equipement	1,0	1,0		0,6	0,4	4	5						1	365000
		'	Secteur B-Les Chaillots	2,1	Habitat	1,7							1,7	10	15			1	303000
AU1c	NC-NB	2	Secteurs ABC-Les Jarriges	6,2	Habitat	5,0	0,6			5,0	45	53						1	1300000
AU1c	NC-ND	-	Secteur D-Les Jarriges	0,2	Habitat	1,2	0,2						1,3	13	17			1	1300000
AU3c			Secteurs A-Les Crosses		Habitat	2,6							2,6	20	25			1	1700000
AU3c	UY-Uya- 1NA-	3	Secteur B-Les Crosses	10.0	Habitat	3,4							3,4	25	33			1	1100000
AU3c	2NA	١ '	Secteurs C-Les Crosses	10,0	Activités	3,4											3,4		
AU3c			Secteur D-Les Crosses		Activités	0,6											0,6	Ш	
AU3c			Moulin à Vent		Habitat	1,6	1,0			1,2	14	19						•	370000
AU3c	UC-1NA	4	Moulin à Vent	4,6	Résidence Séniors	1,0			1,0									П	non chiffré
AU3c			Moulin à Vent		Activités	2,0		0,6								1,4		Ш	
			Total AU =	23,5		23,5	2,8	0,6	1,6	6,6	63	77	9	68	90			Ш	
																		Ш	
U1c	UD	5	Les Petits Peradors	4,4	Habitat	4,4				4,4	35	45						•	650000
U1c	UD	6	La Croix Felix	3,7	Habitat	3,8		0,3		3,5	29	35						<b>*</b>	500000
U1c	UC	7	Secteurs AB-Les chenevières/La Vigne	4,6	Habitat	3,3				3,3	28	33						1	1200000
U1c	OC	,	Secteurs C-Les chenevières/La Vigne	4,0	Habitat	1,3							1,3	10	14			4	1200000
U1c	UC	8	Laulière	0,9	Habitat	0,9				0,9	8	12							
U1c	UD	9	Les Pâtureaux	1,6	Habitat	1,5				1,5	15	20						]	
		l	Total U1c =	15,2		15,2	0	0,3	0	13,6	115	145	1,3	10	14			]	
		L	TOTAL GENERAL=	38,7		38,7	2,8	0,9	1,6	20,2	178	222	10,3	78	104			J	
	1	10	Maillage urbain et itinéraire	e alternatife		l		Habitat 7	ope à ourre	ture immédia	uto.								
		11	Occupation des sols et Protecti		anes					ture différée									
			Cooxpanor des sois en roteon	on acor ayo	ages	I		Activités Zone à ouverture immédiate											
				Activités Zone à ouverture différée															

Le tableau ci-dessus récapitule les surfaces concernées soit :

Dans les zones AU, les OAP 1 à 4 définissent:

-6,6 hectares à ouverture immédiate donnent la possibilité de créer 63 à 77 logements, 9 hectares à ouverture différée pour l'habitat permettant d'envisager 68 à 90 constructions.

L'OAP3 dont l'ouverture est conditionnée à la réalisation des autres secteurs couvre 6 hectares offrant la possibilité de créer 45 à 58 constructions.

-1,4 hectares à ouverture immédiate au Moulin à Vent et 4 hectares à aux Crosses sont à destination d'activités, commerces.

Les zones U1c, les OAP 5 à 9 permettraient de créer entre 115 à 145 logements.

Les zones AU et les OAP répondent aux objectifs du PADD fixés à 4700 habitants à horizon 2035.

#### 6-LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (ER)

Ces emplacements figurent au plan de zonage et dans un document spécifique.

Au nombre de 16, les emplacements réservés prévus sont destinés à garantir la desserte des zones à urbaniser AU , ER 1-2-3-8-9-10, ou des liaisons entrant dans l'amélioration générale des liaisons et déplacements en ville, ER5-6-7-15

L'emplacement réservé 4 est prévu pour aménager un espace public proche du centre ville et réaliser une liaison vers les bords de l'Indre telle qu'exprimée dan l'OAP 1 des Chaillots.

Les emplacements réservés 11-12 et 13 sont souhaités afin que la zone agricole des Petits Croueix ne se retrouve pas à long terme enclavée.

L'emplacement réservé 14 est établi en prévision de la réalisation du contournement poidslourd de La Châtre.

L'emplacement réservé 16, bande de 7 mètres de large en limite Nord du chemin de la Renardière aux Petites Bordes, permet de préserver les murets, haies et arbres existants.

#### 7-L'ENVIRONNEMENT-

Le Plan local d'urbanisme prend en compte la trame verte et bleue par son zonage N protégeant :

- la vallée de l'Indre,
- les zones naturelles au sud de la commune comprenant bocage, cours d'eau et étangs,
- les corridors écologiques,
- les zones agricoles.
- les espaces boisés

Le débit maximal de rejet des eaux pluviales est limité à 3 litres par seconde par hectare.

Le PLU est compatible avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique du centre (SRCE) et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire-Bretagne.

#### 8-ANALYSE ET BILAN DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Les tableaux suivants permettent d'examiner l'évolution des surfaces de zonage entre le PLU et le POS 2007.

PLU 2021						
Zone	Surface en hectares	Surface en pourcentage				
Α	69,6	11,5				
AU1c	8,9	1,5				
AU3c	14,7	2,4				
N	108,3	17,9				
Na	0,9	0,2				
Ni	67,1	11,1				
NI	0,7	0,1				
Ne	0,8	0,1				
U1a	33,9	5,6				
U1a-i	6,2	1,0				
U1b	15,4	2,6				
U1c	227,2	37,6				
U1c-i	1,2	0,2				
U1h	12,9	2,1				
U2	37,1	6,1				

PLU 2021				
Zones	Surface en hectares	Surface en %	Surface en hectares	Surface en %
Urbaines habitat (U1abch)	296,7	49,1		
Urbaines Activités (U2)	37,1	6,1		
TOTAL zones constructibles=			333,9	55,2
A Urbaniser Habitat (AU1c)	8,9	1,5		
A Urbaniser -mixte Habitat et Activités-(AU3c)	14,7	2,4		
TOTAL zones urbanisation future=			23,6	3,9
Naturelles (N-Na-Ni-Nl-Ne)	177,8	29,4		
Agricole (A)	69,6	11,5		
TOTAL zones naturelles et agricoles=			247,3	40,9
Surfaces issues du cadastre 2016 (CC47-RGF93)	604,8	100,0	604,8	100,0

POS 2007							
Zones	Surface en hectares	Surface en %					
Urbaines habitat (UA-UB-UC-UD)	268	44,2					
Urbaines Activités (UY-Uya)	24	4,0	te s				
Naturelles Habitat (NB)	38	6,3	881				
TOTAL zones constructibles=			330,0	54,5			
A Urbaniser Habitat (1NA-1NAa)	24	4,0	te s				
A Urbaniser Activités (2NA)	11	1,8	68 69				
TOTAL zones urbanisation future=			35,0	5,8			
Naturelles (Nda-NDb-NDc-NDd-NDe)	147	24,3	te a				
Agricole (NC)	94	15,5					
TOTAL zones naturelles et agricoles=			241,0	39,8			

Surfaces issues du cadastre 2005 (Lambert II)

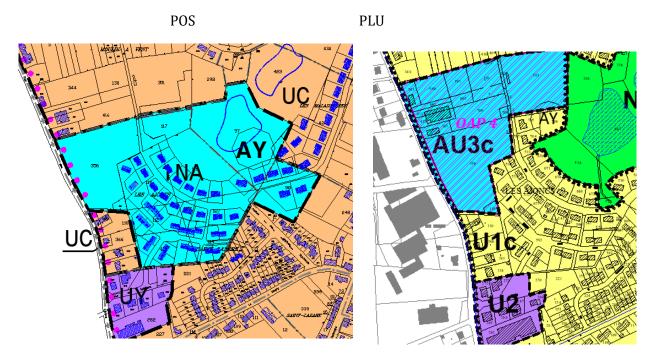
·	4	·	1
606	100,0	606	100,0

A noter un écart de 1,2 hectare entre les plans cadastraux de 2005 et 2017 sur la surface de la commune.

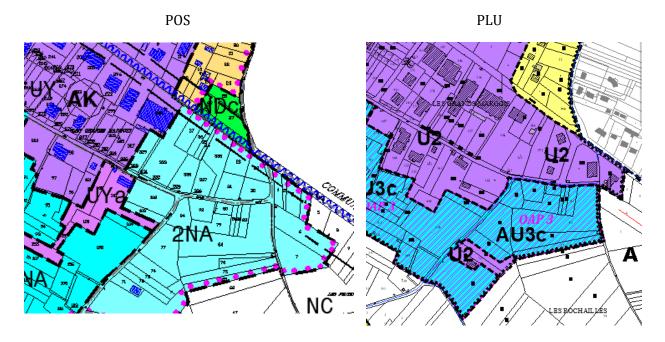
#### Le PLU augmente les zones urbaines de 4 hectares environ:

Cette augmentation des surfaces urbaines est liée à l'évolution de l'urbanisation depuis le zonage du POS.

Notamment aux Ajoncs, partie de la zone 1 NA du POS(zone d'urbanisation future) est classée en zone U1c (zone urbaine) car aujourd'hui urbanisée, soit près de 5 hectares

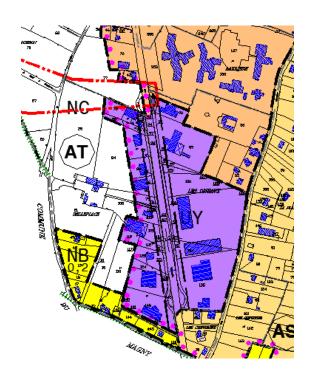


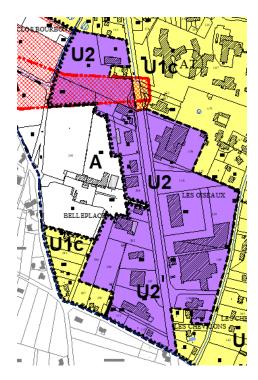
De même aux Grands Margois , secteur d'activités , partie de la zone 2 NA du POS est classée en zone U2 car aujourd'hui urbanisée, soit près de 3 hectares



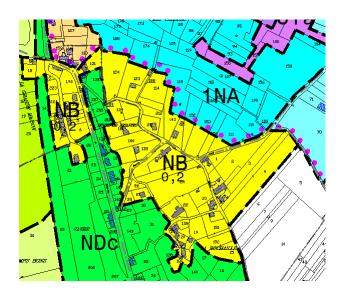
L'extension de la zone de Belleplace, secteur d'activités, partie de la zone NC du POS est classée en zone U2 car aujourd'hui occupée. Un hectare de cette zone U2 correspond à l'emplacement réservé en vue du contournement de La Châtre.

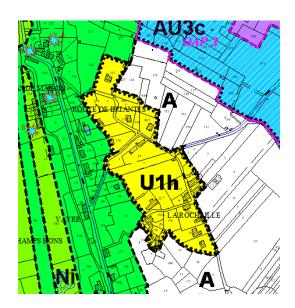
POS PLU





A l'inverse, comme à la Rochaille, la réduction significative de la zone NB du POS, permet de redonner près de 2 hectares à la zone agricole A du PLU





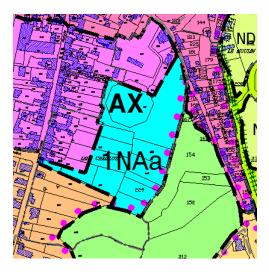
#### Le PLU réduit les zones d'urbanisation future de 11,5 hectares environ:

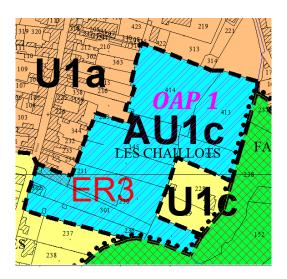
Comme vu dans l'évolution des zones urbaines, une partie des zones 1NA et 2NA du POS ont été transférées en zone urbanisée.

Les nouveaux périmètres des zones AU du PLU ont été revus et font l'objet d'Orientations d'aménagement et de Programmation

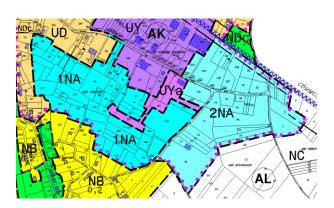
#### Les Chaillots, le contour de la zone évolue pour en faciliter l'aménagement

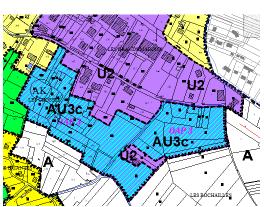
POS PLU





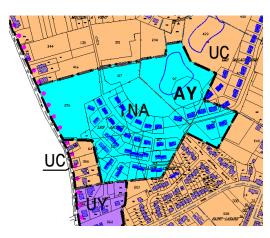
## Les Crosses , la partie destinée à l'urbanisation subit une réduction au profit des zones naturelle et agricole

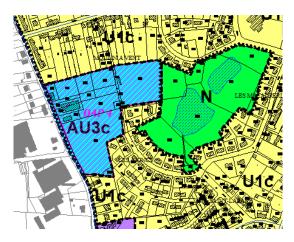




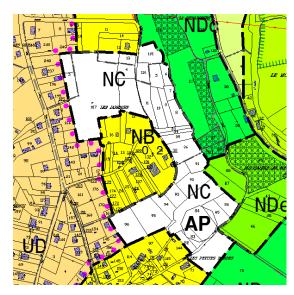
Le Moulin à Vent, le nouveau zonage prend en compte l'évolution de l'urbanisation dans ce secteur.

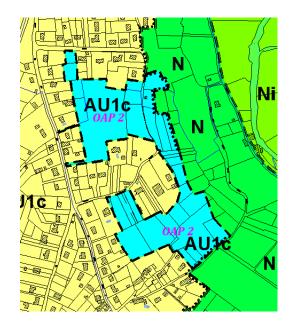
POS PLU





Les Jarriges, cette zone agricole au POS, en partie délaissée pour cette activité, se retrouve enclavée par l'urbanisation linéaire. Proche des zones urbaines, ce secteur mérite d'être aménagé de façon cohérente afin de limiter la consommation de l'espace.



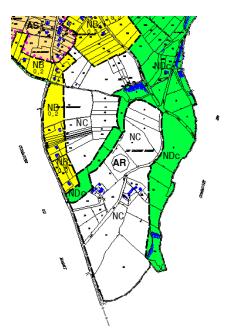


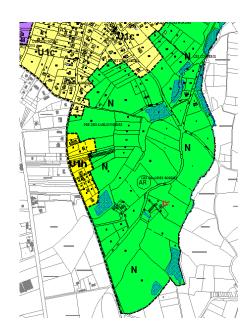
# <u>Une nouvelle répartition entre les zones agricoles et naturelles globalement en augmentation de 6 hectares</u>

De la volonté de préserver ses espaces naturels, ses corridors et la Trame verte et bleue dépend la nouvelle répartition entre les zones A et N. L'incidence de ce choix s'exprime fortement dans le sud de la commune aux Grandes Bordes.

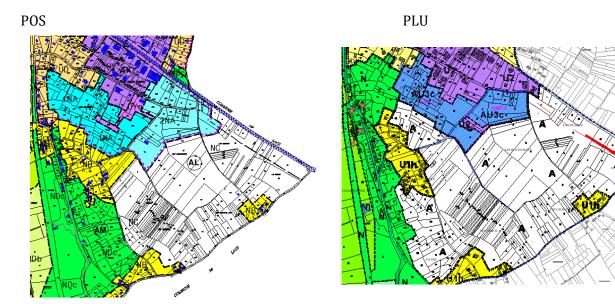
#### Les Bordes, Le Pré des Sablonnières, en zone NC du POS (agricole ) deviennent zone Naturelle au PLU

POS PLU



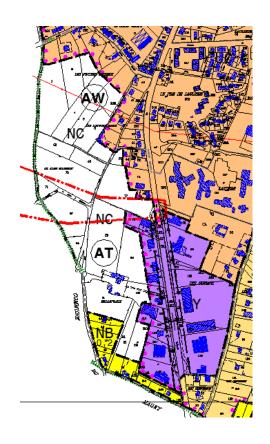


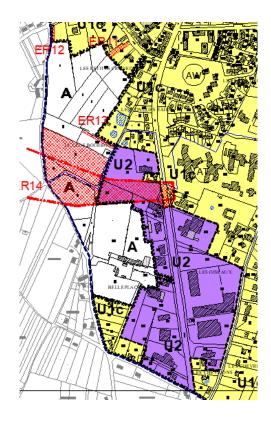
Les zones agricoles et naturelles s'agrandissent à l'Est de la commune, aux Rochailles, aux Crosses par réduction des zones urbaines et à urbaniser. La zone agricole A s'étend sur l'ancienne zone N du POS à Vavre, ce secteur présentant un intérêt agricole en continuité du plateau, au vu des observations des exploitants agricoles et de la chambre d'agriculture de l'Indre ,



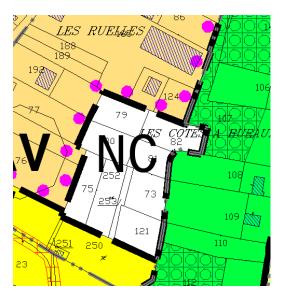
La zone agricole NC du POS à l'Ouest de la commune se trouve diminuée du fait de l'extension de la zone d'activités de Belleplace.

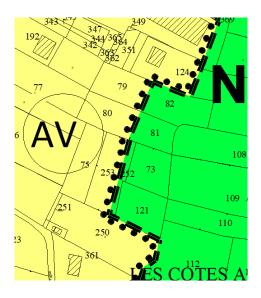
POS PLU





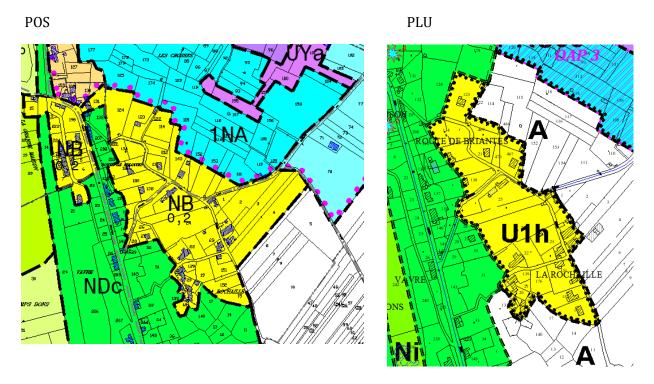
La zone agricole NC du POS aux Ruelles est supprimée, une partie étant classée en zone naturelle et le restant en zone U1c du PLU



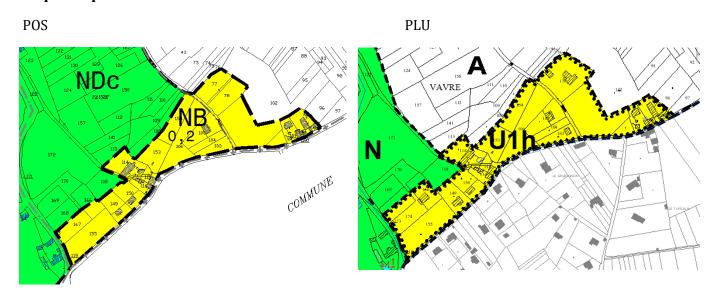


#### <u>Les zones NB du POS pour la plupart sont devenues des zones U1c au PLU.</u> <u>Les autres deviennent des zones U1h (hameaux )</u>

A La Rochaille , la zone constructible du POS est réduite au contour actuellement urbanisé

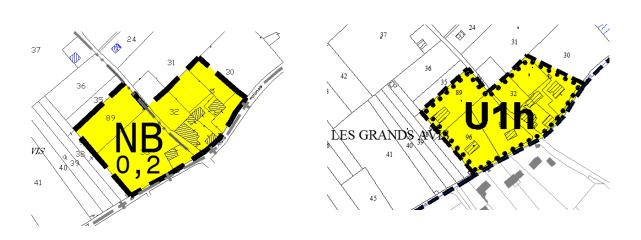


Aux Bigeaux, Vavre la zone Nb devient U1h seulement modifiée au Sud-Ouest pour adapter le périmètre à une construction existante.



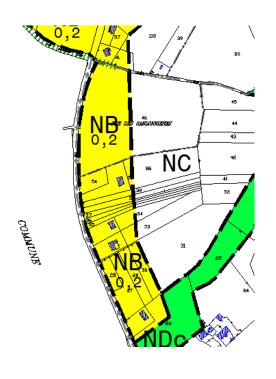
#### Aux Grands Avis, l'ancienne zone Nb est légèrement réduite au nord-est:

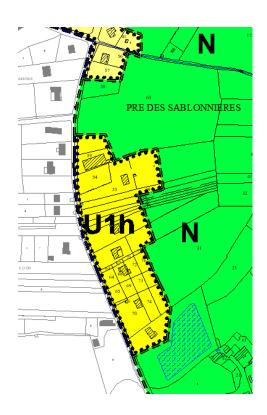
POS PLU



Au sud de la Commune, au Pré des Sablonnières , l'ancienne zone Nb est réduite par extension de la zone Naturelle N et limitée aux constructions existantes

POS PLU





#### Bilan de la consommation de l'espace

Le projet de PLU augmente la superficie des zones naturelles et agricoles de 6 hectares environ, réduit les zones d'urbanisation future de près de 11,5 hectares.

#### 9-INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi proposés doivent permettre à la ville d'avoir un éclairage sur son évolution

Les tableaux proposent un ou plusieurs critères suivant les objectifs définis au PADD Ces indicateurs permettront de constituer une base de données qui pourra être actualisée à partir de 2021

#### 1-Développer l'attractivité de la Ville de la Châtre

Objectif 1.1: Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises.							
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles				
Surface aménagée en zones d'activités	hectare	3 ans	Commune				
Surface aménagée hors zones d'activités		3 ans	Commune				
Nombre d'établissements nouveaux		annuelle	commune				
Nombre d'établissements fermés		annuelle	commune				
Surface agricole exploitée	hectare	3 ans	Chambre				
			d'Agriculture/ RGP				

Objectif 1.2: Attirer de nouveaux habitants			
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles
Nombre de médecins et spécialistes		annuelle	Commune/Hôpital/
Nombre de classes primaires		annuelle	Commune
Nombre de classes secondaires		annuelle	Département/Régi on/Lycée /collège
Nombre de formations professionnelles		annuelle	Département/Régi on/Lycée /collège
Nombre d'élèves scolarises en primaire		annuelle	Commune
Nombre d'élèves scolarises en secondaire		annuelle	Département/Régi on/Lycée /collège
Nombre d'élèves en formation professionnelle		annuelle	Département/Régi on/Lycée /collège

Objectif 1.3: Dynamiser les services et le commerce					
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles		
Nombre de commerces centre-ville		annuelle	Commune/Chambre		
			de Commerce/		
			Insee		

## 2- Renforcer l'offre résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie

Objectif 2.1: Redynamiser les quartiers anciens				
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles	
Nombre de logements vacants en zone U1a		annuelle	Commune / INSEE	
Nombre de regroupement de petites		annuelle	Commune	
maisons				

Objectif 2.2: Relancer la dynamique de construction			
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles
Nombre de logements construits hors		annuelle	Commune /Permis
zonesAU			de construire
Superficie consommée	hectare	annuelle	Commune
Densité (Surface / Nombre de logements)	M <sup>2</sup>	annuelle	Commune
Superficie des Zones AU ouvertes	hectare	annuelle	Commune
Nombre de parcelles crées		annuelle	Commune
Taille moyenne des parcelles	M <sup>2</sup>	annuelle	Commune
Nombre de logements construits		annuelle	Commune
Population (nombre d'habitants)		annuelle	INSEE
Evolution de l'âge de lapopulation		annuelle	INSEE

Objectif 2.3: Repenser l'urbanité de La Châtre à travers les aménagements des espaces publics			
structurants			
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles
Parcours aménagés piétons /cyclistes	hectomètre	3 ans	Commune
aménages			
Espaces publics aménages		annuelle	Commune

### 3- Valoriser, préserver l'environnement et le patrimoine architectural

Objectif 3.1: Mettre en valeur les éléments urbains et architecturaux remarquables			
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles
Bâtiments publics réaffectés		annuel	Commune

Objectif 3.2: Protéger les espaces naturels, les paysages et les continuités écologiques			
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles
Qualité des Eaux de l'Indre		annuel	DDT
Linéaire de haie planté	hm	3 ans	IGN
Linéaire de haie supprimé	hm	3 ans	IGN
Bois plantés	hectare	3 ans	IGN
Bois supprimés	hectare	3 ans	IGN

Objectif 3.3: Favoriser le développement durable de la Ville			
Indicateur de suivi	Unité	périodicité	Sources possibles
Consommation globale d'énergie des	KWH	annuel	Commune
bâtiments publics			
Consommation d'énergie thermique des	KWH	annuel	Commune
bâtiments publics			
Consommation d'énergie électrique des	KWH	annuel	Commune
bâtiments publics			
Chauffage au bois de bâtiments publics	KWH	annuel	Commune
Consommation Eclairage Public	KWH	annuel	Commune
Nombre de points stationnement vélo		annuel	Commune
Nombre de bornes de recharge véhicules		annuel	Commune
électriques			
Nombre d'installation de chauffe-eau solaire		annuel	Commune
Nombre d'éoliennes installées		annuel	Commune
Volume d'eau potable produite ou achetée	M3	annuel	Commune
Volume d'eau potable consommée	M3	annuel	Commune
Qualité de l'eau potable		_	Commune