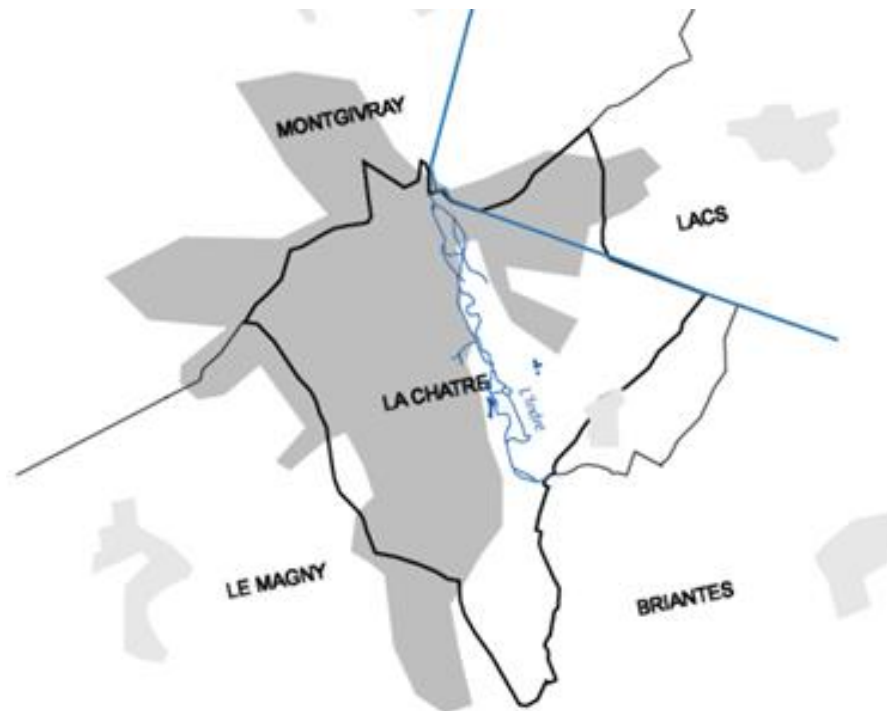




VILLE de LA CHATRE
PLAN LOCAL d'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION



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

CONTENU

Situation des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'aménagement	3
Tableau Récapitulatif des OAP	4
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR TOUTES LES OAP	5
OAP 1: Les Chaillots	6
OAP 2: Les Jarriges-Les Petites Bordes	9
OAP 3: Les Crosses.....	12
OAP 4: Moulin à Vent	15
OAP 5: Les Petits Peradors	18
OAP 6: La Croix Felix :	21
OAP 7: Les Chenevières- La Vigne	24
OAP 8: Lauillère	27
OAP 9: Les Patureaux	30
OAP 10: Maillage urbain et itinéraires alternatifs.....	33
OAP 11:Occupation des sols et Protection des Paysages.....	35

SITUATION DES SECTEURS FAISANT L'OBJET D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

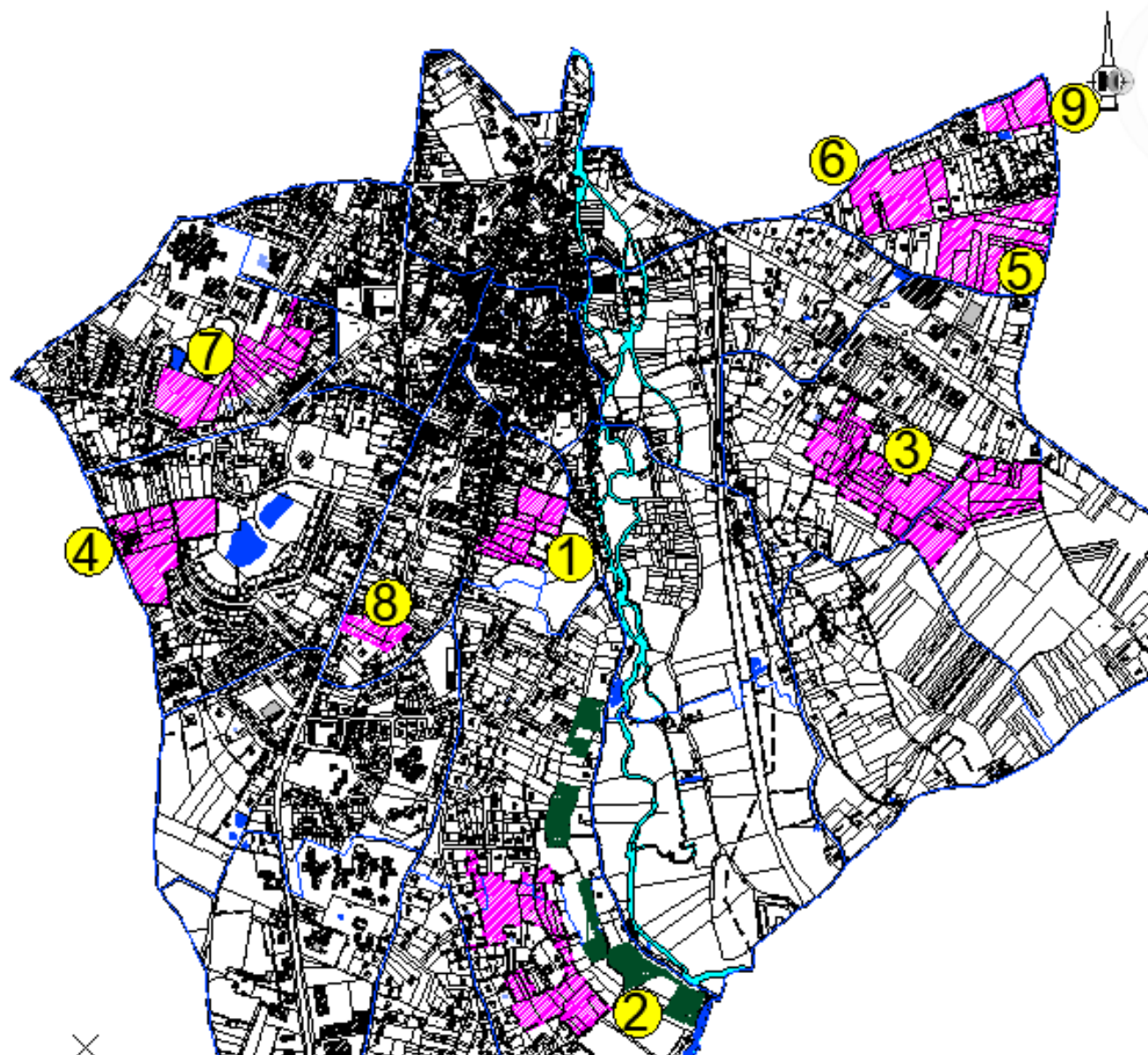


TABLEAU RECAPITULATIF DES OAP

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	HABITAT			HABITAT			ACTIVITES		Approche COUT IHT des travaux	
										Surface Ouverture Immédiate habitat	Potentiel habitat immédiat		Surface Ouverture Différée habitat	Potentiel habitat différé		Surface destinée Commerces artisanat Ouverture immédiate	Surface destinée Commerces artisanat Ouverture Différée		
											de	à		de	à				
AU1c	1NAa	1	Secteur A-Les Chaillots	2,7	Habitat/ Equipement	1,0	1,0		0,6	0,4	4	5						365000	
			Secteur B- Les Chaillots		Habitat	1,7								1,7	10	15			
AU1c	NC-NB	2	Secteurs ABC-Les Jarriges	6,2	Habitat	5,0	0,6			5,0	45	53						1300000	
AU1c			Secteur D-Les Jarriges		Habitat	1,2	0,2							1,3	13	17			
AU3c	UY-Uya- 1NA- 2NA	3	Secteurs A- Les Crosses	10,0	Habitat	2,6							2,6	20	25			1700000	
AU3c			Secteur B- Les Crosses		Habitat	3,4							3,4	25	33				
AU3c			Secteurs C-Les Crosses		Activités	3,4											3,4		
AU3c			Secteur D-Les Crosses		Activités	0,6											0,6		
AU3c	UC-1NA	4	Moulin à Vent	4,6	Habitat	1,6	1,0			1,2	14	19						370000 non chiffré	
AU3c			Moulin à Vent		Résidence Séniors	1,0			1,0										
AU3c			Moulin à Vent		Activités	2,0		0,6							1,4				
			Total AU =	23,5		23,5	2,8	0,6	1,6	6,6	63	77	9	68	90				
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						500000	
U1c	UC	7	Secteurs AB-Les chenevières/La Vigne	4,6	Habitat	3,3				3,3	28	33						1200000	
U1c			Secteurs C-Les chenevières/La Vigne		Habitat	1,3							1,3	10	14				
U1c	UC	8	Laulière	0,9	Habitat	0,9				0,9	8	12							
U1c	UD	9	Les Pâturaux	1,6	Habitat	1,5				1,5	15	20							
			Total U1c =	15,2		15,2	0	0,3	0	13,6	115	145	1,3	10	14				
			TOTAL GENERAL=	38,7		38,7	2,8	0,9	1,6	20,2	178	222	10,3	78	104				

10	Maillage urbain et itinéraires alternatifs
11	Occupation des sols et Protection des Paysages

	Habitat Zone à ouverture immédiate
	Habitat Zone à ouverture différée
	Activités Zone à ouverture immédiate
	Activités Zone à ouverture différée

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR TOUTES LES OAP

CONCEPTION / AMENAGEMENT

Certaines OAP sont divisées en secteurs. 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.

Chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble pouvant être réalisée en tranches successives.

L'objectif est d'aboutir à une organisation de l'ensemble de la zone concernée dans le souci de l'optimisation des aménagements, de l'économie de l'utilisation de l'espace, d'une optimisation des voiries et réseaux divers.

Globalement, la densité moyenne à obtenir est de 10 logements à l'hectare

La diversification des types de logements devra être recherchée.

Dans les schémas d'orientation d'aménagement, le tracé interne des voies et circulations, la position des accès ne sont pas figés à ce stade de l'étude.

De même les espaces verts pourront présenter une forme différente lors de la réalisation de l'aménagement de la zone.

Le plan de composition pourra présenter des marges de recul des constructions différentes de celles prévues au règlement dès lors qu'elles sont justifiées

ESPACES PUBLICS et ESPACES VERTS

Les plantations doivent être choisies parmi les essences locales (voir annexe au règlement)

Le traitement des limites avec l'espace public devra être homogénéisé.

CIRCULATION STATIONNEMENT

Dans la mesure du possible, favoriser le regroupement des stationnements.

Prévoir la circulation des 2 roues et leur stationnement

Prévoir les liaisons piétonnes communiquant avec les espaces extérieurs.

Eviter les opérations en impasse pour connecter le secteur au reste de son environnement.

En fonction de la taille du secteur, hiérarchiser les voies sur l'ensemble, (voirie structurante, voies avec circulation alternée, voirie partagée...)

Eviter que les voies créées servent de "raccourci" pour une circulation extérieure.

RESEAUX

Dimensionner les bassins tampons en prévoyant chaque fois que possible la création de noues, d'espaces verts inondables, de cuves de récupération des eaux pluviales....

OAP 1: LES CHAILLOTS

A. DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement se situe en centre ville à proximité de la Maison des Jeunes de la Culture et des Savoirs.

Sa superficie est de 2,7 hectares. La commune (ou la CDC) sont propriétaires d'1 hectare dans le périmètre.

Cette zone est divisée en 2 secteurs opérationnels:

Secteur A d'une superficie de 1.0 hectare propriété de la ville

Secteur B d'une superficie de 1.7 hectare

Les équipements publics projetés, construction équipement en secteur A et parc en secteur B, représentent respectivement 0.6 hectare environ et 0.1 ha.

B. FONCTION DE LA ZONE

Dans le principe général du PADD, l'objectif est de recentrer le développement urbain sur le centre-ville, ce secteur constitue un espace privilégié d'intervention en matière d'habitat et d'équipement.

Cette zone permet de créer dans une dent creuse un nouveau quartier parfaitement intégré au reste de la ville, et au centre-ville.

C. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

La réalisation doit rendre cette zone accessible de la Place de l'Abbaye et de la rue Ernest Périgois par une nouvelle voie reliant ces 2 points.

Un emplacement réservé est créé à cet effet sur partie de parcelle AX 230 pour aménager la voie dans le prolongement de l'Avenue Guillaume de Marcillat.

La voie nouvelle à mettre en zone 30 doit permettre en priorité la circulation des vélos et des piétons.

Un parc pourrait être aménagé au sud est de la zone.

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

La zone doit permettre:

- d'accueillir des constructions d'équipements publics (par exemple DOJO par la Communauté de communes) et le stationnement nécessaire à cet équipement, la MJCS à proximité du centre ville.

- des constructions à destination d'habitation "Centre Ville"

- une intégration paysagère de ce nouveau quartier, qui occupe une position de transition entre espace urbain et espace naturel, par le maintien de points de vue vers l'Est.

Tout en y maintenant le caractère naturel, la commune envisage de donner l'accès au public dans la zone naturelle à l'Est des Chaillots (dont partie propriété de la commune et le reste en emplacement réservé) et de créer une liaison piétonne de la zone des Chaillots aux bords de l'Indre.

E-REALISATION

Le règlement de la zone U1a s'applique pour les constructions excepté que:

- Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, seront implantées entre 0 et 5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

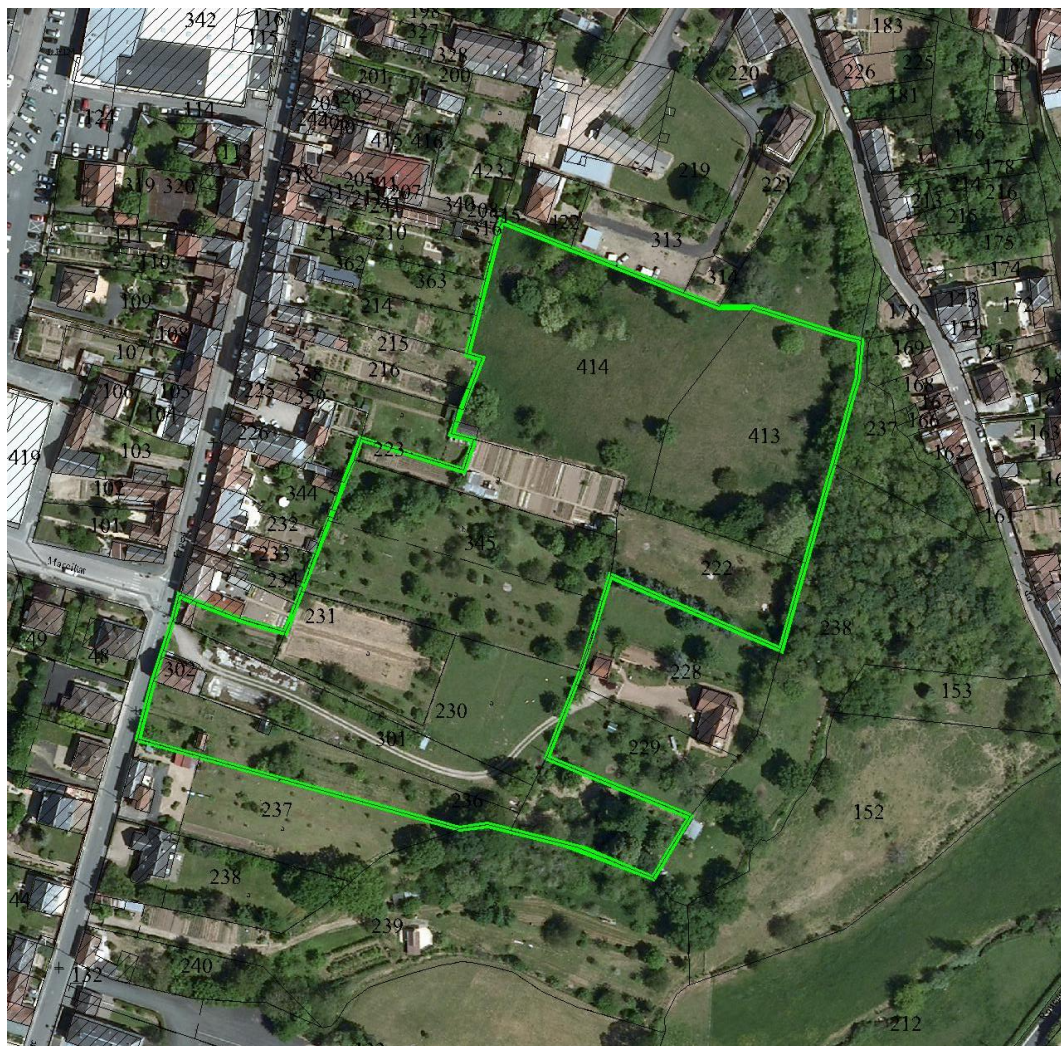
- Une réalisation au fur et à mesure sur la base d'une réflexion d'ensemble de la zone permettrait de créer:

Secteur A 4 à 5 logements environ

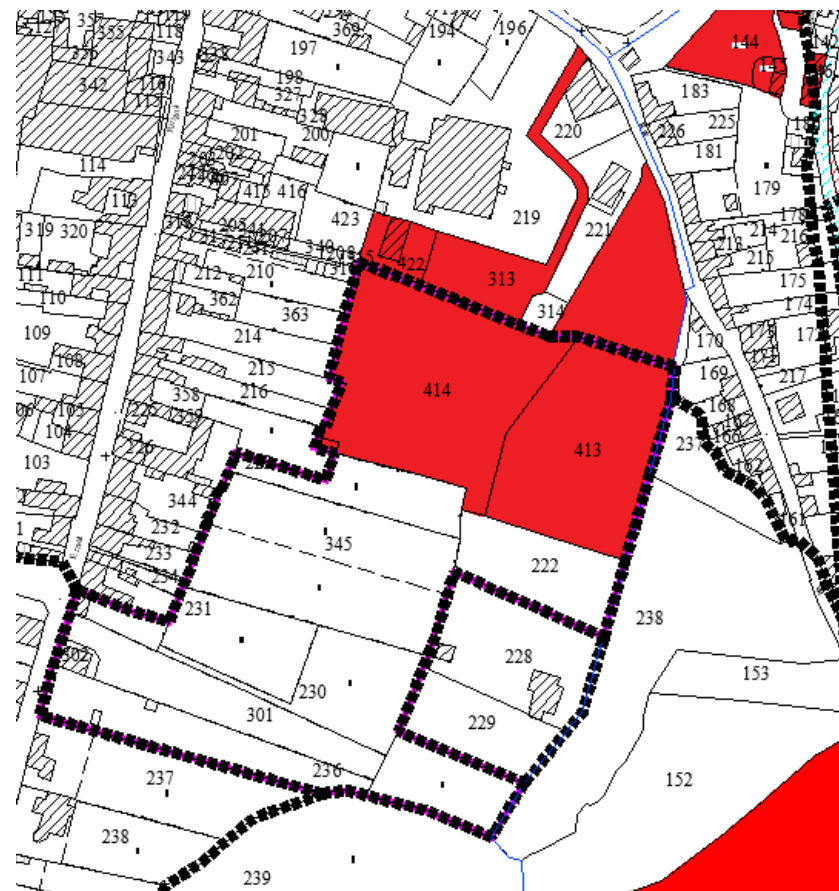
Secteur B 10 à 15 logements environ différé après engagement du secteur A.

Estimation du coût de viabilité 365000€HT.

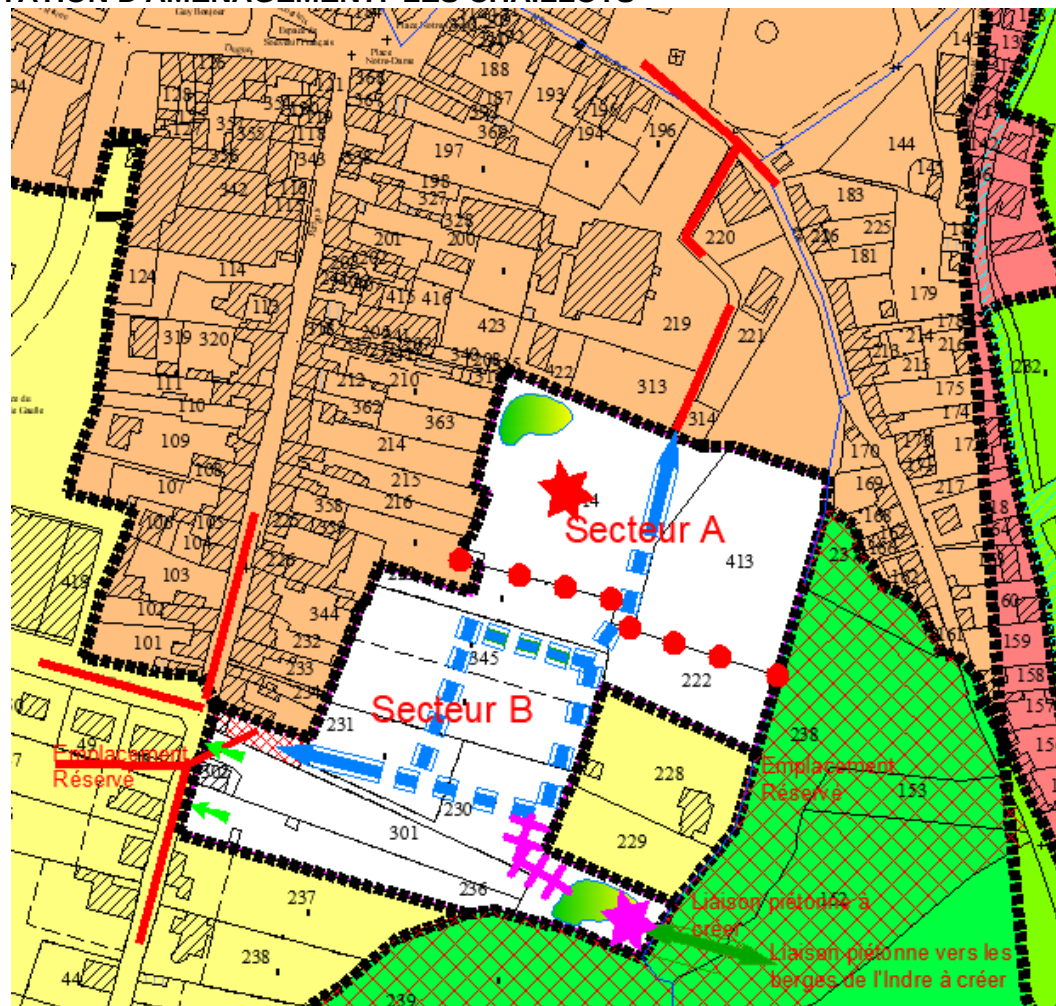
LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT



PROPRIETE DE LA VILLE OU DE LA CDC (EN ROUGE)



OAP1-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT:"LES CHAILLOTS"



- Trame Urbaine existante — Connexion à la trame urbaine à créer - - - Limite de secteur
- Secteur arboré à préserver ou à créer → Accès direct individuel des constructions à la voie existante permis ↔ Liaison piétonne vers les berges de l'Indre à créer
- ★ Jardin/Espace public et panorama ★ Réserve pour Equipements Publics + Accès piétons / Cycles ■ Emplacement réservé

OAP 2: LES JARRIGES-LES PETITES BORDES

A. DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

L'Orientation d'Aménagement couvre 6,2 hectares environ et se situe au sud de la Commune.

Cette zone est divisée en 4 secteurs opérationnels:

- secteur A d'une superficie de 3.3 hectares
- Secteur B d'une superficie de 1.2 hectares
- Secteur C d'une superficie de 0.5 hectares
- Secteur D d'une superficie de 1.2 hectares

B. FONCTION DE LA ZONE

Dans le principe général du PADD, l'objectif est de développer les zones urbaines dans les parties proches des secteurs déjà bâtis. en valorisant des dents creuses. Ce secteur constitue un espace privilégié d'intervention en matière d'habitat.

Ce projet permet de désenclaver ce secteur bloqué par le développement linéaire de l'urbanisation et d'en prévoir une extension cohérente.

C. ACCESSIBILITE ET DESSERTE

L'objectif de l'aménagement est de rendre cette zone accessible au Nord par le chemin des Jarriges, au centre de la zone par la voie actuellement en impasse dite des Jarriges, et le chemin de la Renardière au sud.

A terme un axe Nord-Sud devra relier les 4 secteurs entre eux permettant de relier la zone aux rue des Bordes et rue des Petites Bordes.

Trois emplacements réservés sont prévus à cet effet. Les voies nouvelles devront permettre des circulations douces sécurisées. L'utilisation du chemin de la Renardière par les véhicules devra être réduite au maximum.

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

Cette zone est destinée principalement à un habitat pavillonnaire.

E-REALISATION

Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions excepté que:

-Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles.

Au long du chemin de la Renardière, une bande de 7 mètres de largeur est mise en emplacement réservé en vue de son incorporation à la voirie communale. Cet élargissement a pour objet de protéger les murets, haies et arbres existants Les constructions au long de ce chemin seront implantées à 3 mètres minimum de l'alignement après élargissement, soit 10 mètres minimum du chemin actuel

-Les secteurs A,B, C peuvent être ouverts à l'urbanisation simultanément .Le secteur D étant différé après engagement d'au moins 2 secteurs.

-Une réalisation au fur et à mesure sur la base d'une réflexion d'ensemble de la zone permettrait de créer:

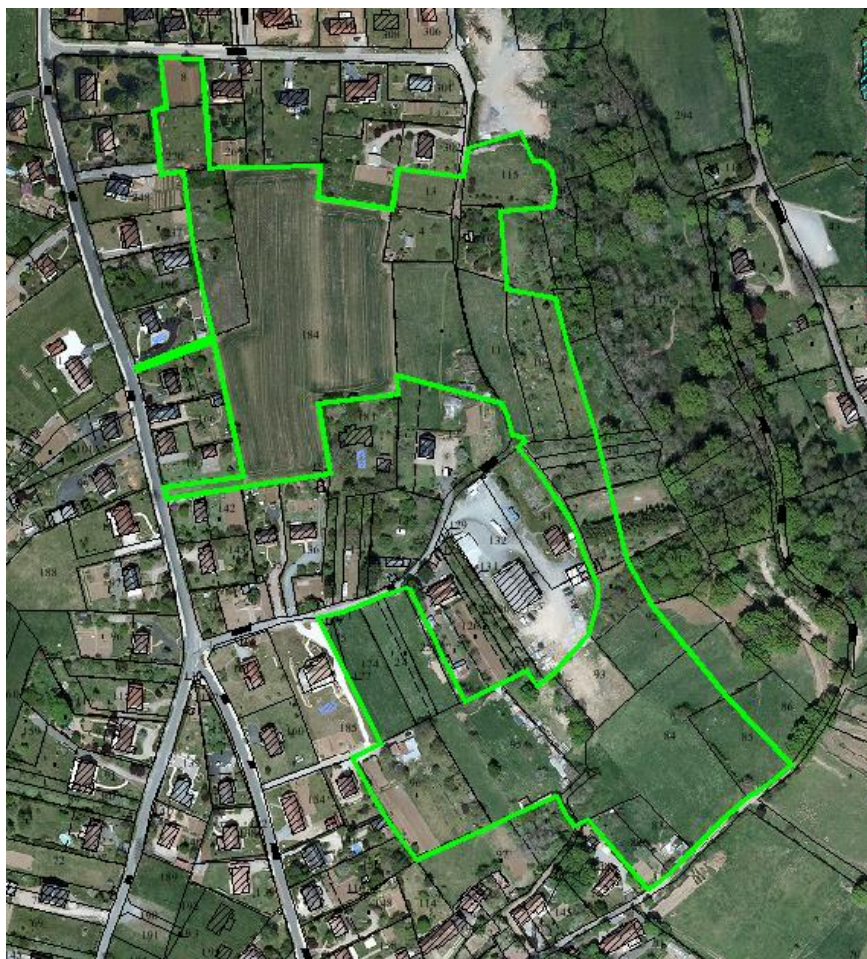
Secteurs A +B+C 45 à 53 logements environ

Secteur D 13 à 17 logements

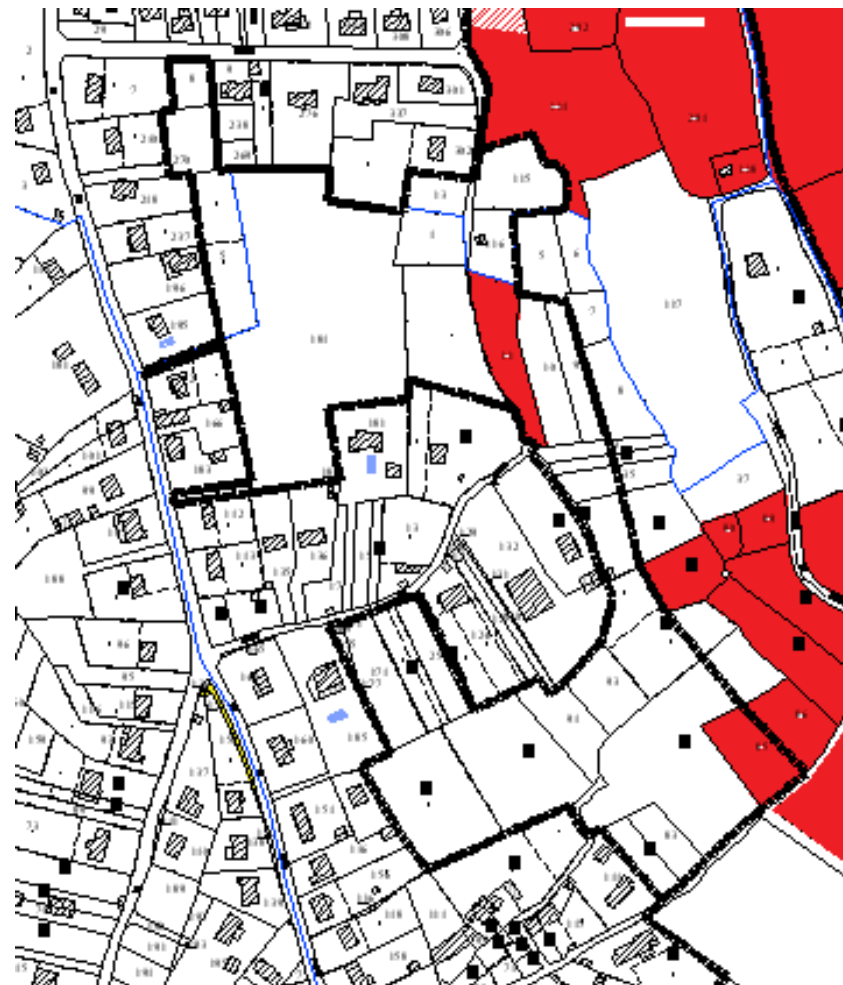
-La gestion des eaux pluviales devra être appréhendée sur la globalité de la zone.

Estimation du Coût de viabilité 1 300 000 €HT.

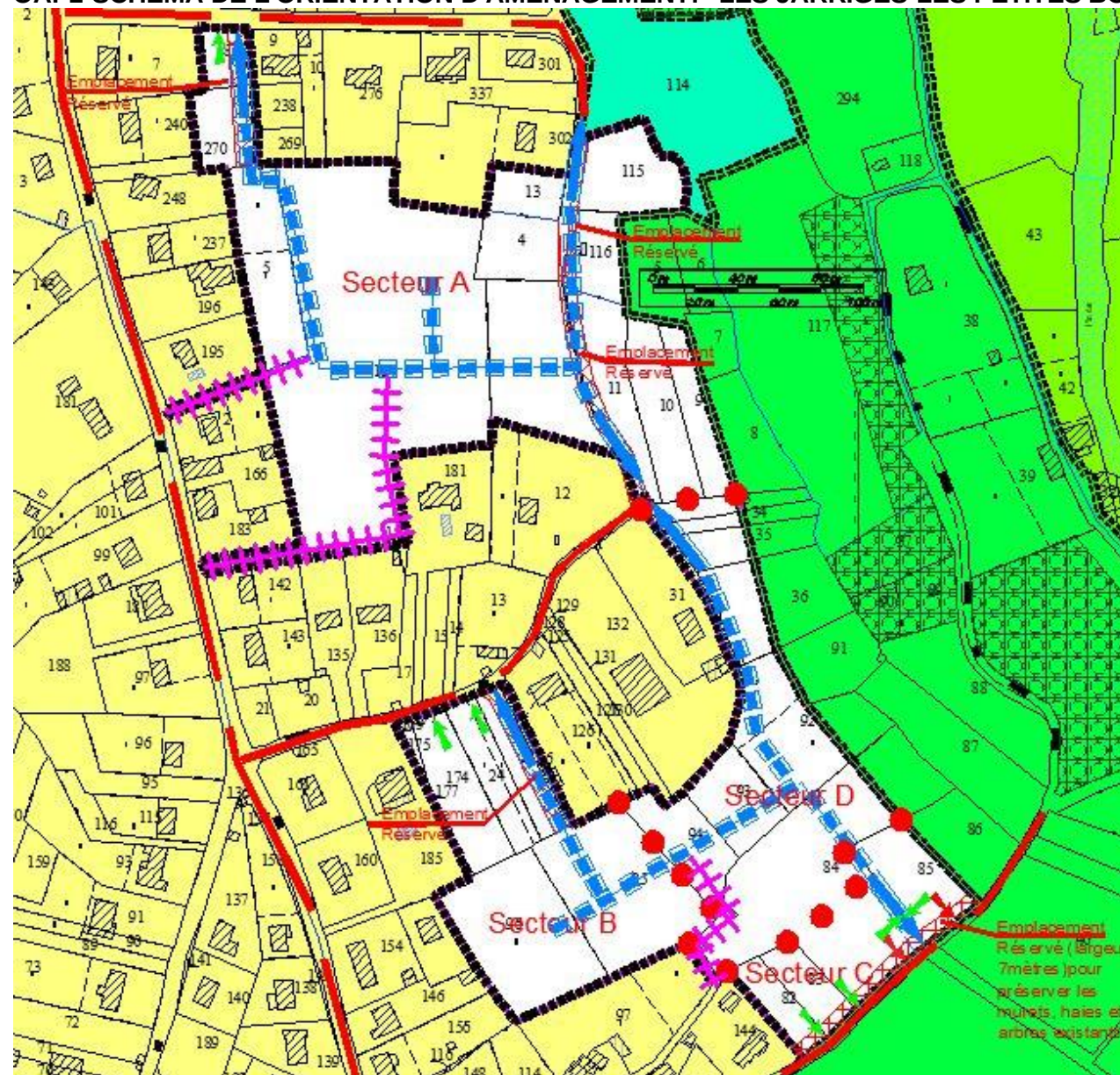
LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT



PROPRIETE DE LA VILLE OU DE LA CDC (EN ROUGE)



OAP2-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT: "LES JARRIGES-LES PETITES BORDES"



- N
-  Trame Urbaine existante
 -  Connexion à la trame urbaine à créer
 -  Limite de secteur
 -  Accès piétons / Cycles
 -  Emplacement réservé
 -  Accès direct individuel des constructions à la voie existante permis
 -  Accès direct individuel des constructions à la voie existante interdit

OAP 3: LES CROSSES

A-DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement se situe à l'Est de la commune sur une superficie de 10 hectares.

Il figure en AU3c, zone d'urbanisation future dont l'ouverture sur la base d'un projet d'ensemble justifié 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.

B-FONCTION DE LA ZONE

Cette zone constitue l'espace privilégié d'intervention en matière d'habitat résidentiel, et d'activités commerciale ou artisanale, en extension de la Ville, en continuité de l'occupation existante. La commune ou la communauté de communes en sont propriétaires pour partie.

C-ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Cette zone est desservie par la rue des Crosses , le chemin de la Rochaille aux Pendus qui la traverse et à l'Est par le chemin de La Châtre au Chêne.

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

Cette zone est destinée d'une part au développement d'une zone d'habitat divisée en 2 secteurs A, B, et d'autre part à l'extension de la zone d'activités commerciales et artisanales divisée en 2 secteurs B,C.

E-REALISATION

La limite Activité / Habitat devra être matérialisée sur le terrain par un espace de transition de 20 mètres de largeur environ, bande boisée plantée d'arbres d'essences locales de haute tige.

En limite de la zone AU3c et des zones A et N, une haie de haut jet devra être plantée ou partie des bois existants conservée.

Les cabinets de vigne (ou loges de vigne) devront être conservés

Dans les secteurs A, B , le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions d'habitation excepté que les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics, seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles.

Dans les secteurs C, D, le règlement de la zone U2 s'applique pour les constructions à destination de commerce ou artisanat excepté que les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 5 mètres de toutes les zones limitrophes.

Dans les secteurs habitat A et B, des bandes boisées (plutôt orientées Nord-Sud) devront être préservées en conservant les plus gros sujets,

Les projets devront donner des possibilités de connexions de la zone AU3c vers la zone A au sud et la zone N à l'Ouest en prévision d'extensions à long terme des zones constructibles.

Sur la base d'une réflexion d'ensemble de la zone, **Le secteur Activité C** peut être ouvert immédiatement à l'urbanisation avec réalisation au fur et à mesure, **le secteur D** étant différé après engagement du secteur C avec réalisation au fur et à mesure.

Le secteur Habitat A peut être ouvert à l'urbanisation immédiatement à l'urbanisation avec réalisation au fur et à mesure. **Le secteur B** est différé après engagement de secteurs A, avec réalisation au fur et à mesure.

La limite Activités/ Habitat présentée au schéma de l'orientation d'aménagement, pourra varier en fonction de l'évolution de la demande.

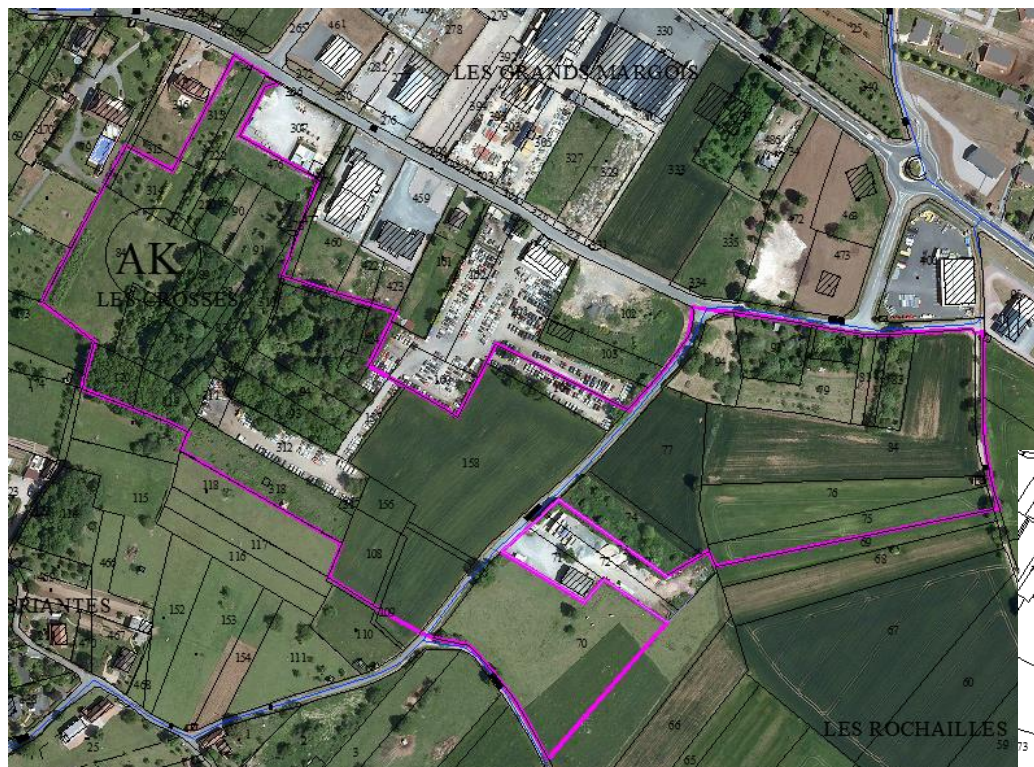
Les secteurs habitat (sur 6 hectares) permettent de créer 20 à 25 logements environ sur 2,5 hectares, propriété de la ville dans le Secteur A et 25 à 33 logements environ sur 3.3 hectares dans le Secteur B.

Les secteurs Activité représentent 4 hectares, répartis en 3.4 hectares pour le secteur C et 0,6 hectare pour le secteur D.

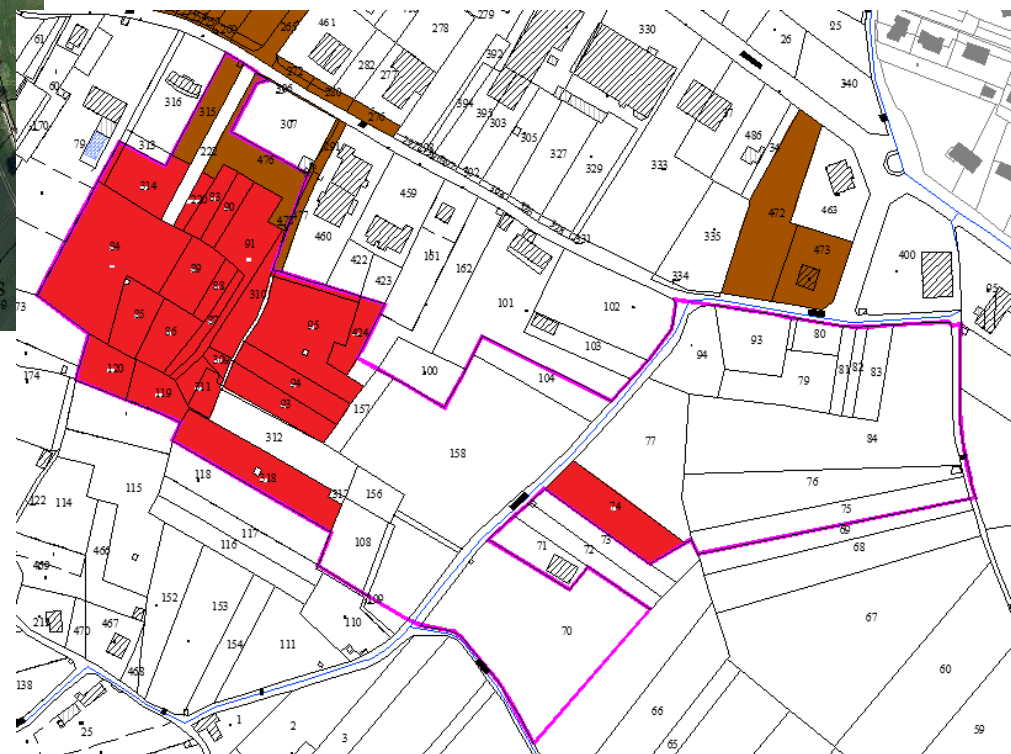
Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que les terrains ne sont pas pollués par les activités industrielles présentes ou anciennes.

Estimation du Coût de viabilité 1 700 000 €HT (secteur résidentiel)

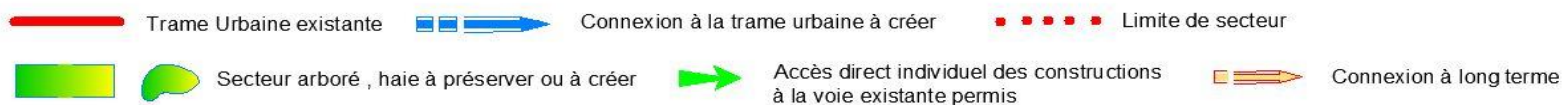
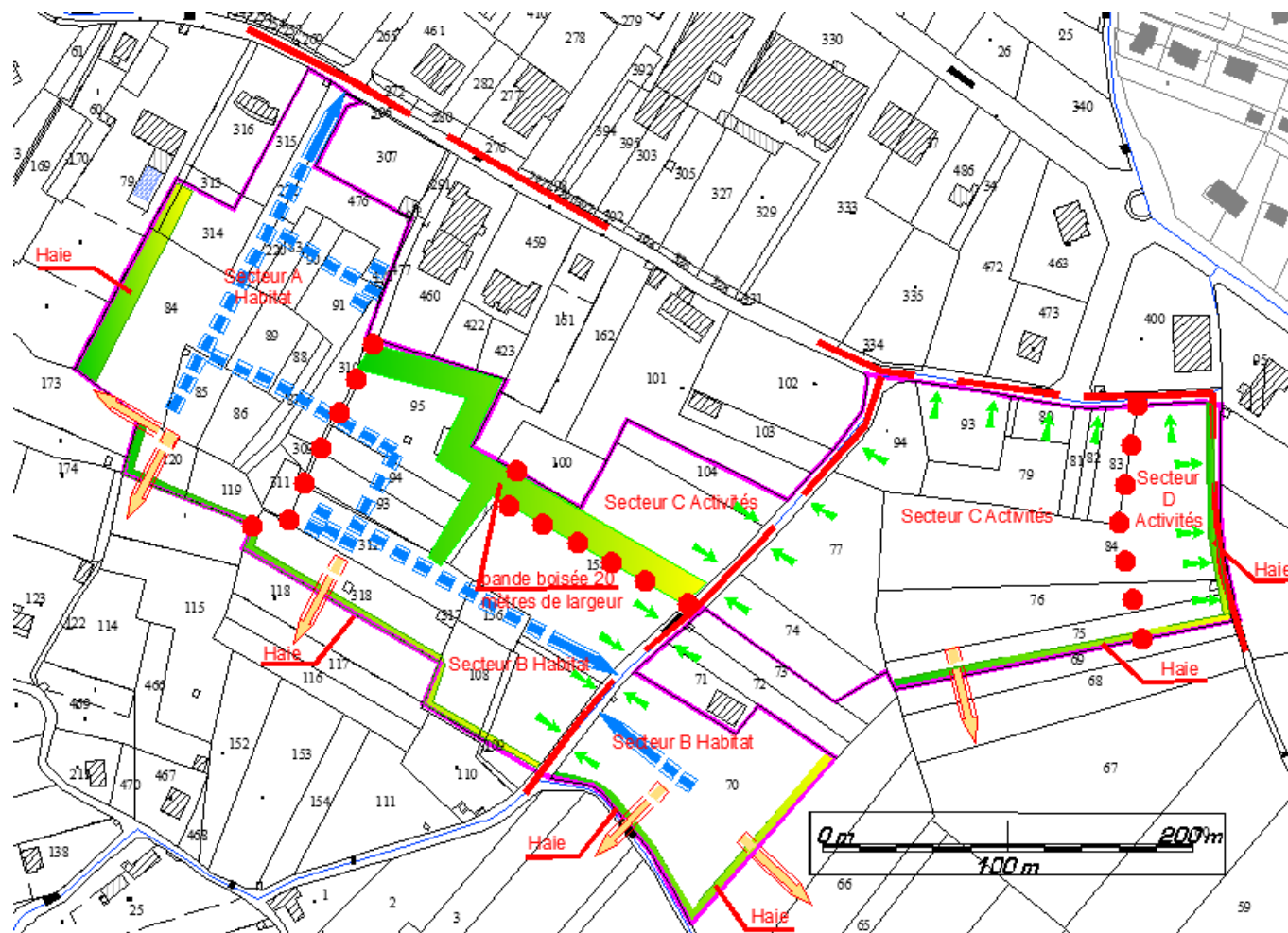
LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT



PROPRIETE DE LA VILLE OU DE LA CDC (EN ROUGE)



OAP3-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT: "LES CROSES"



OAP 4: MOULIN A VENT

A-DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement se situe à l'Ouest de la commune., en limite de la commune du Magny, dans un secteur de grandes surfaces commerciales. Elle couvre 4.6 hectares. La commune est propriétaire pour partie.

B-FONCTION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à une occupation diversifiée : habitat pavillonnaire, résidence sénior (en projet), commerces et artisanat. Elle permet d'optimiser une dent creuse.

C-ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Elle est desservie par la rue des Ajoncs et la rue Honoré de Balzac.

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

Ce secteur constitue un espace privilégié d'intervention en matière d'habitat, d'activités commerciales et artisanales. Sur une partie de cette zone une résidence séniors est en projet.

E-REALISATION

-Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions d'habitation excepté que les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics , seront implantées entre 0 et 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles.

-Le règlement de la zone U2 s'applique pour les constructions à destination de commerce ou artisanat excepté que les constructions nouvelles devront respecter un recul minimum de 5 mètres de toutes les zones limitrophes.

Une réalisation au fur et à mesure sur la base de l'esquisse ci-dessous permet la création de 14 à 19 lots destinés à l'habitation sur 1.2 hectares environ, une résidence sénioriale sur 1 hectare, ainsi que des parcelles donnant sur la rue des Ajoncs à destination commerciale ou artisanale sur 1,4 hectare .

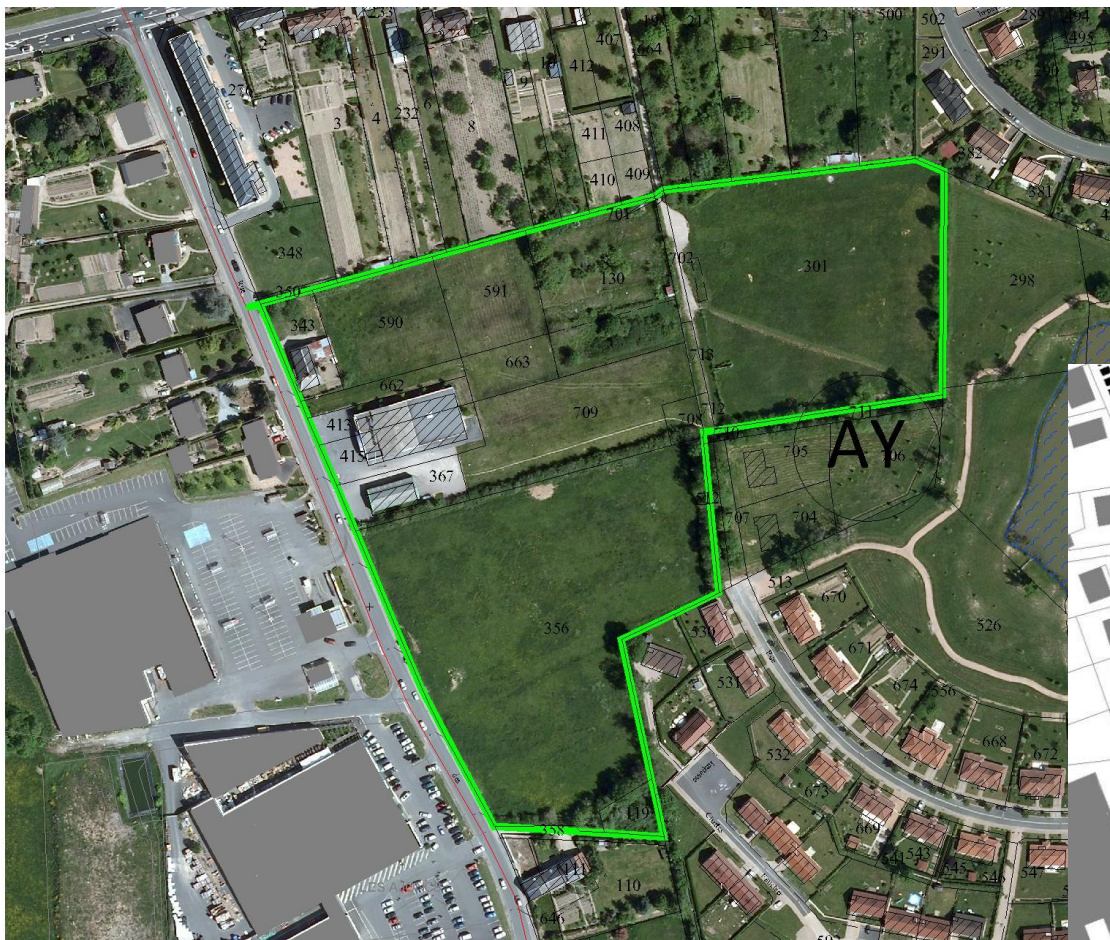
Une partie de la zone est déjà occupée par des activités commerciale et artisanale.

Un cheminement devra assurer la liaison douce de la rue Honoré de Balzac à la zone commerciale des Ajoncs.

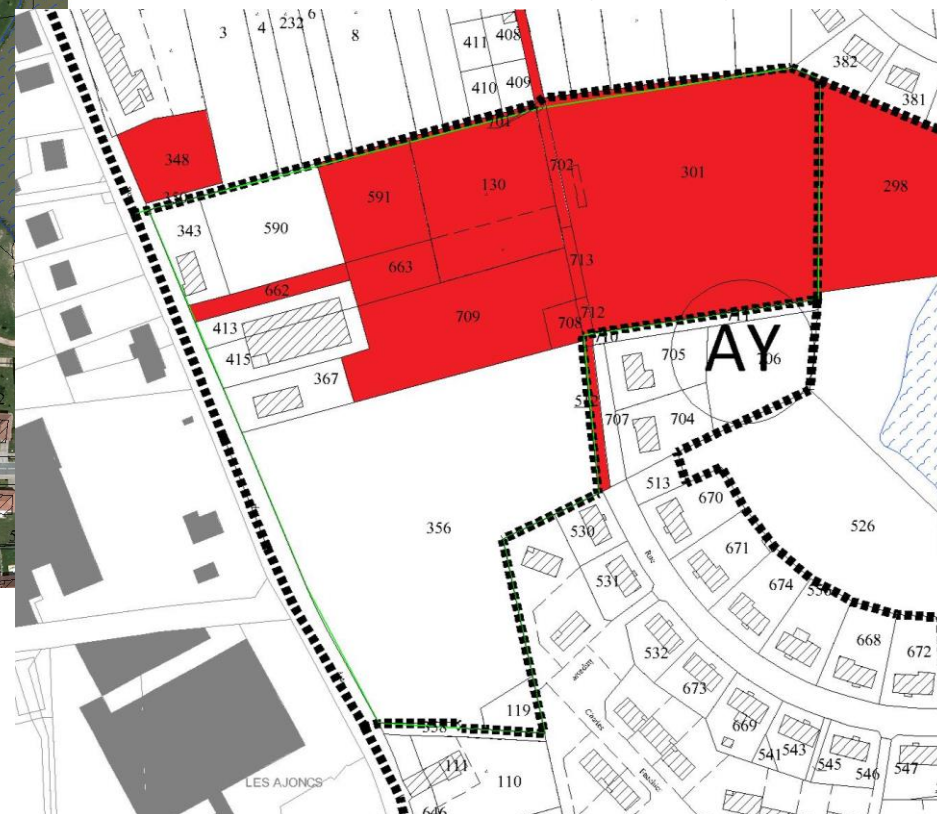
Suivant la demande, la limite zone habitable, zone activités peut varier. De même, si la résidence pour séniors ne se réalise pas, la surface retenue pourra être destinée à la construction de logements d'habitation.

Estimation du Coût de viabilité 370 000 €HT

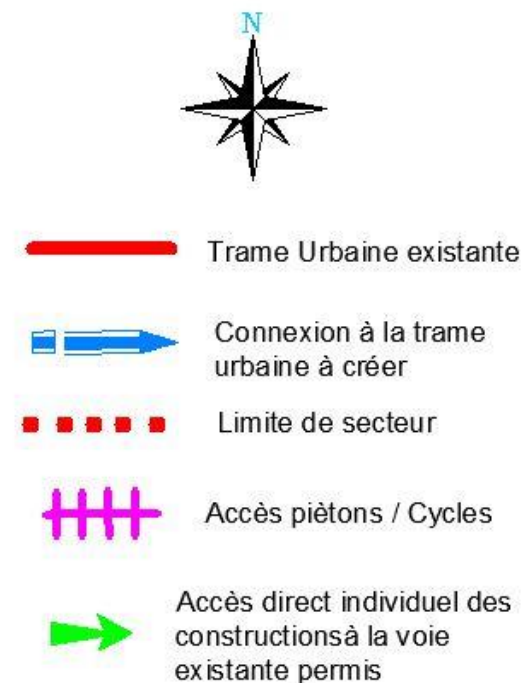
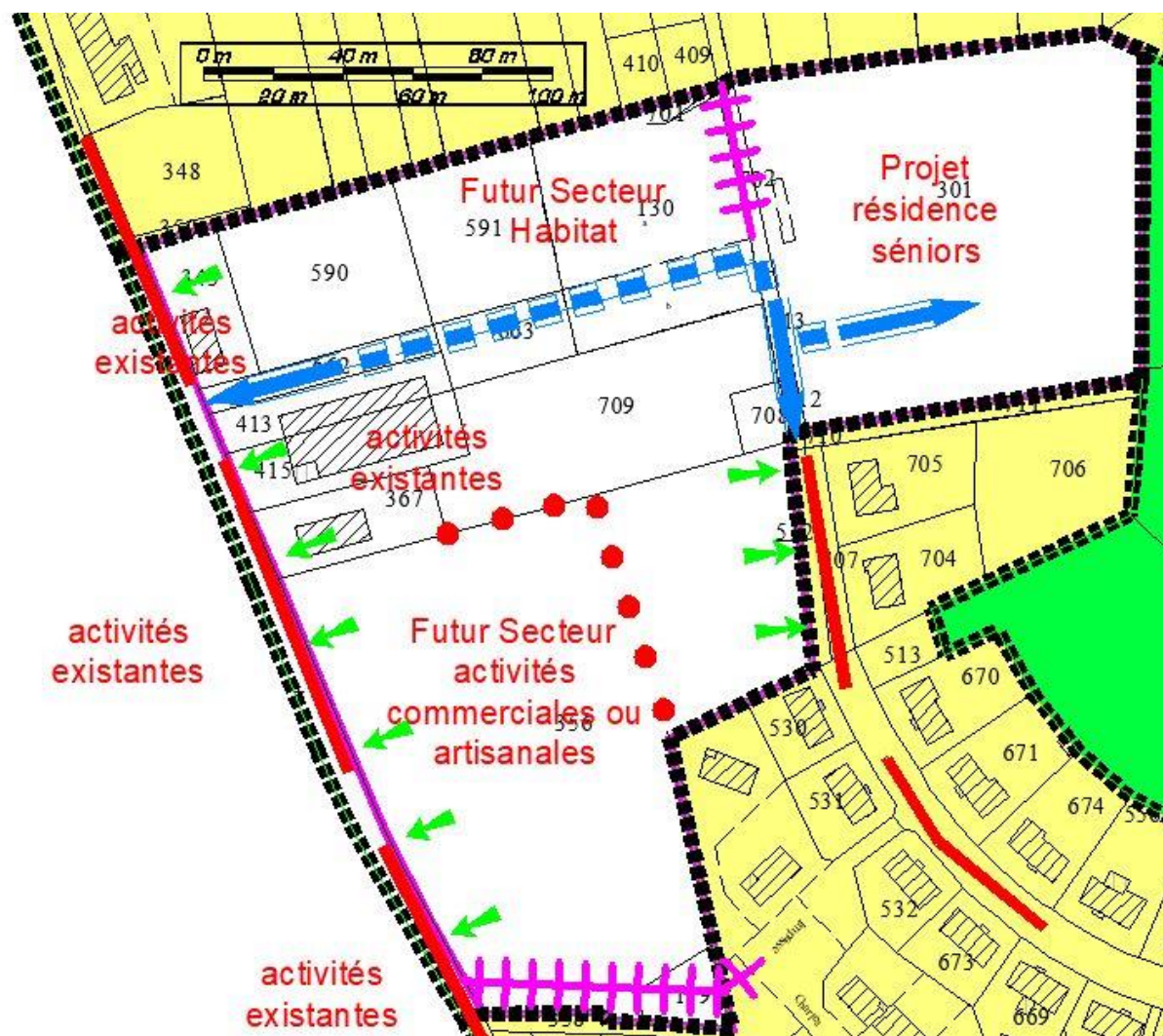
LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT



PROPRIETE DE LA VILLE OU DE LA CDC (EN ROUGE)



OAP4-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT:"MOULIN A VENT"



OAP 5: LES PETITS PERADORS

A-DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement se situe au Nord-Est de la Commune sur 4.4 hectares

B-FONCTION DE LA ZONE

Cette zone est destinée à l'habitat, Elle permet d'exploiter une dent creuse, anciennement des pépinières, aujourd'hui propriété d'un bailleur social pour la plus grande partie.

C-ACCESSIBILITE ET DESSERTE

L'objectif est de rendre cette zone accessible par la rue des Petits Margois ,la rue de la Croix Félix puis le chemin "de Lacs " situé au Sud.

Les accès aux rue de la Croix Félix (RD73) et chemin de Lacs se feront exclusivement par les voies nouvelles de la zone à raison de 2 accès maximum par voie.

La liaison automobile rue de la Croix Felix, rue des Petits Margois sera interdite et seulement possible pour piétons et cycles. La zone ne devra être desservie par ce chemin que de la rue de la Croix Félix.

Un cheminement liaison douce (piétons-cycles) devra permettre de relier la zone de la Croix Félix (OAP6),la zone des Petits Peradors (OAP5) et la zone commerciale de l'avenue d'Auvergne.

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

L'objectif de développement de ce secteur est de créer une zone d'habitat de mixité sociale par des opérations d'aménagement destinées à l'accession à la propriété, au locatif et aux PSLA (Prêt social location accession).

E-REALISATION

Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions excepté que:

-Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics , seront implantées entre 0 et 5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles.

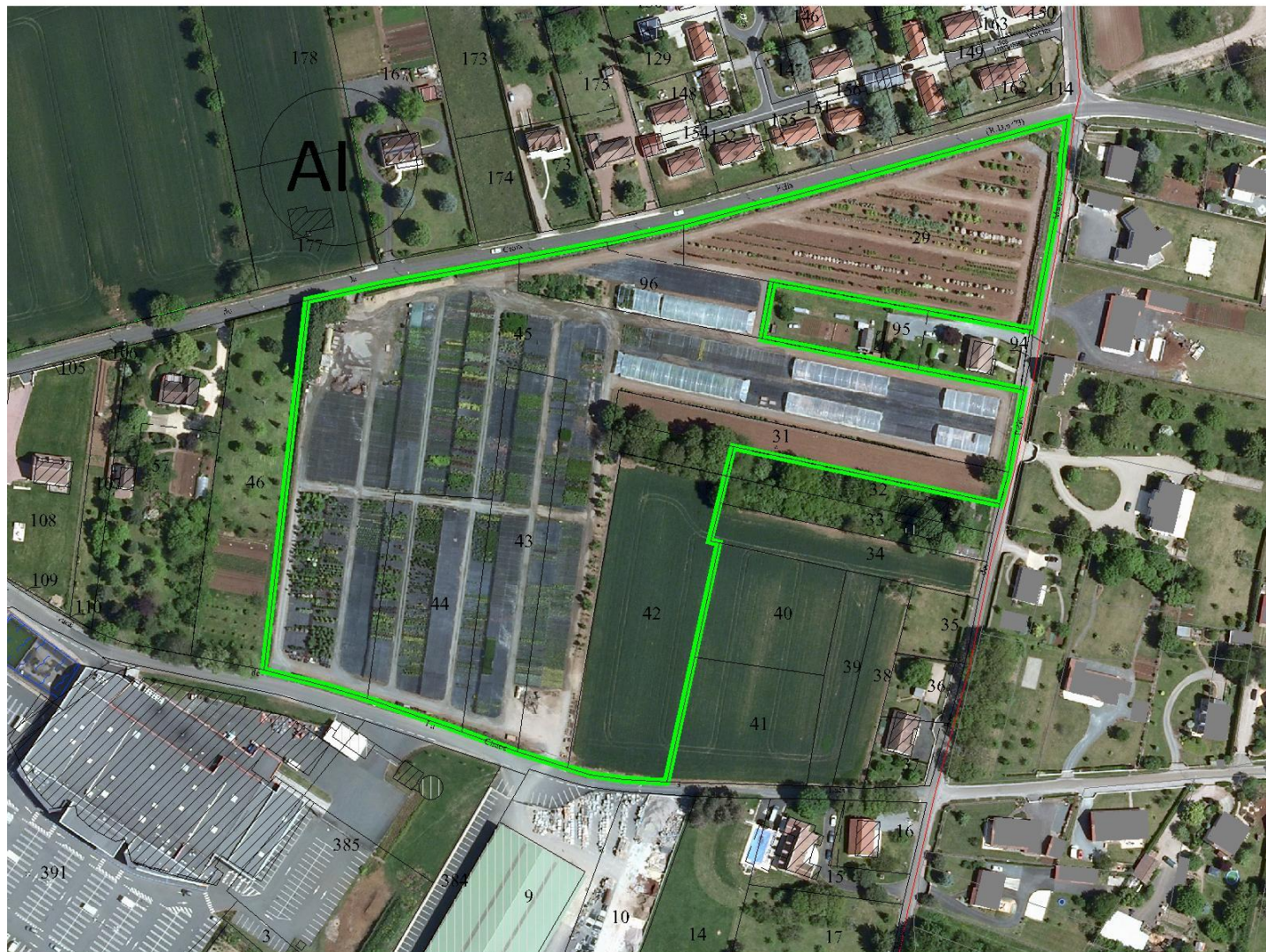
La zone peut être ouverte directement à l'urbanisation au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

Sa réalisation permettra la création de 35 à 45 lots.

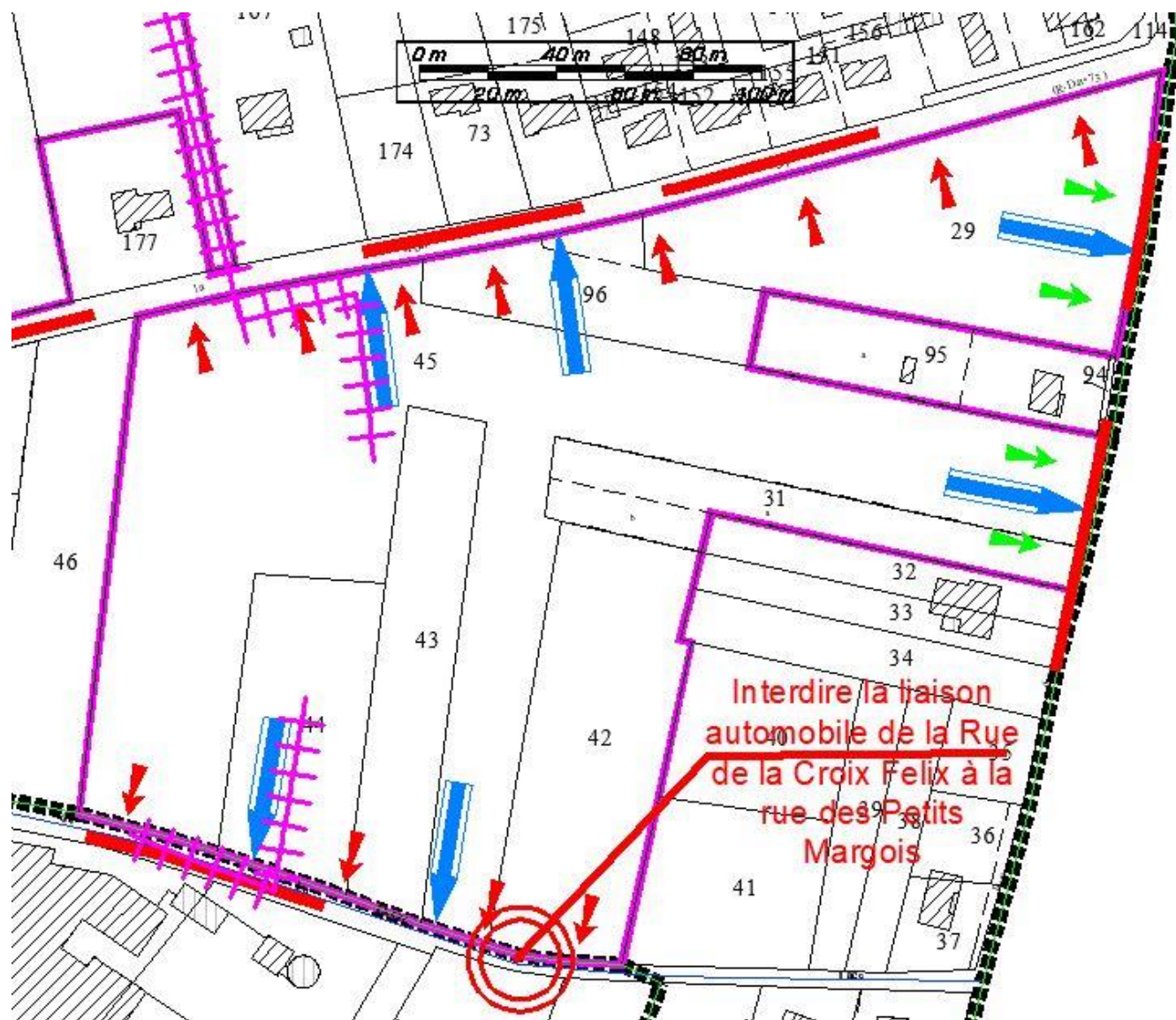
L'aménagement de la zone devra prendre en compte les ouvrages et dispositions nécessaires afin de limiter les rejets des eaux pluviales conformément à la loi sur l'eau, sachant que l'exutoire traverse la zone de la Croix Felix.

Estimation du Coût de viabilité: 650000 €HT

LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT:



OAP5-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT: "LES PETITS PERADORS"



-  Trame Urbaine existante
-  Connexion à la trame urbaine à créer
-  Accès piétons / Cycles
-  Accès direct individuel des constructions à la voie existante permis
-  Accès direct individuel des constructions à la voie existante interdit

OAP 6: LA CROIX FELIX :

A-DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement se situe au Nord de la Commune sur 3,8 hectares au total, soit 3.5 hectares sans la construction existante.

B-FONCTION DE LA ZONE

Elle permet d'optimiser cette dent creuse en zone d'habitat.

C-ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Le projet doit assurer la liaison de la rue des Pâturaux. au Nord à la rue de la Croix Félix au Sud. Les accès à ces rues seront limités et se feront exclusivement par les voies nouvelles de la zone à raison de 2 accès maximum par voie.

Un cheminement liaison douce (piétons-cycles) devra permettre de relier la zone de la Croix Félix (OAP6), la zone des Petits Peradors (OAP5)

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

Cette zone est destinée principalement à un habitat pavillonnaire.

E-REALISATION

Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions excepté que:

-Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics , seront implantées entre 0 et 5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

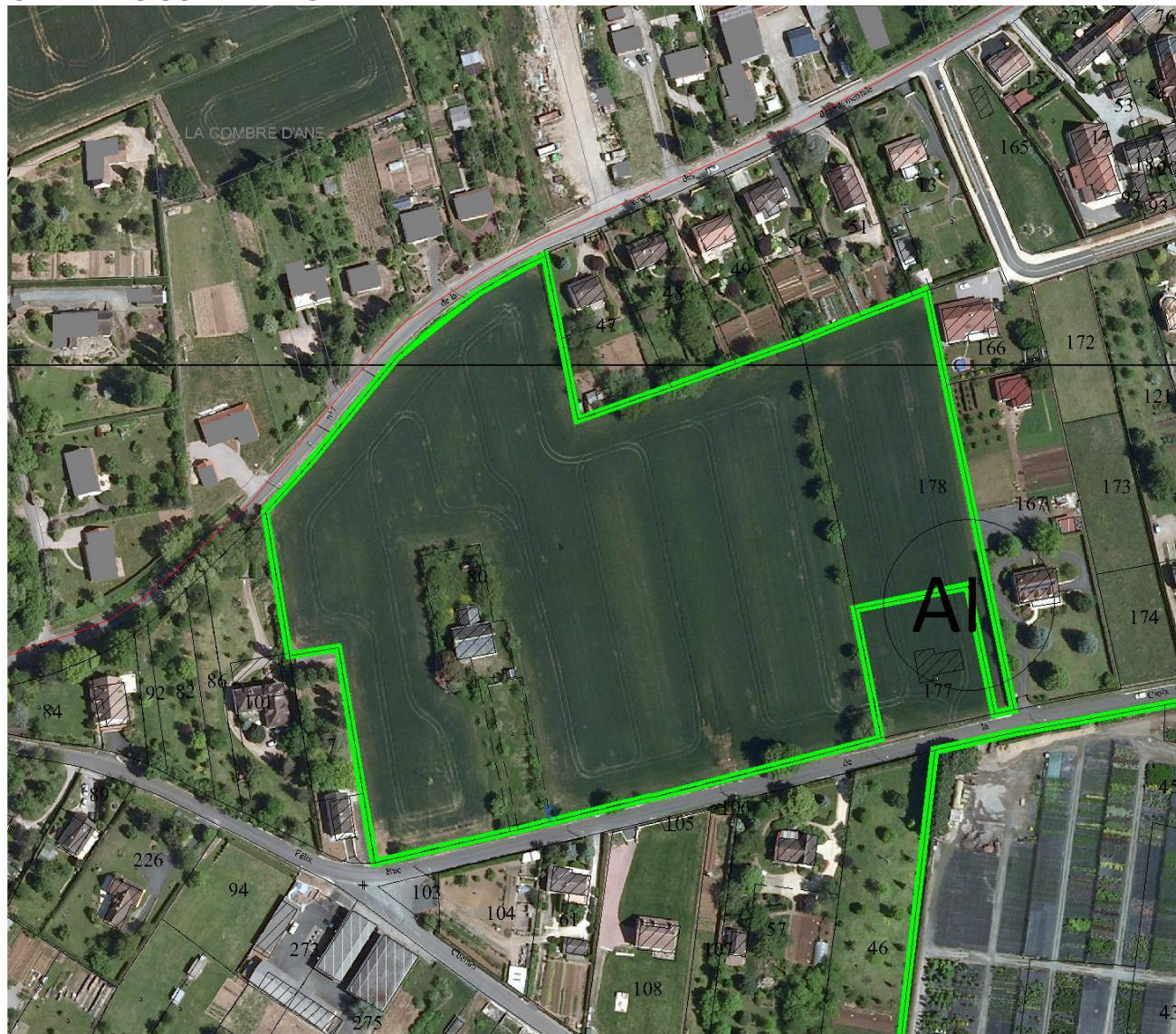
La zone peut être ouverte directement à l'urbanisation au fur et à mesure de l'avancement des réseaux.

Sa réalisation permettra la création de 29 à 35 lots.

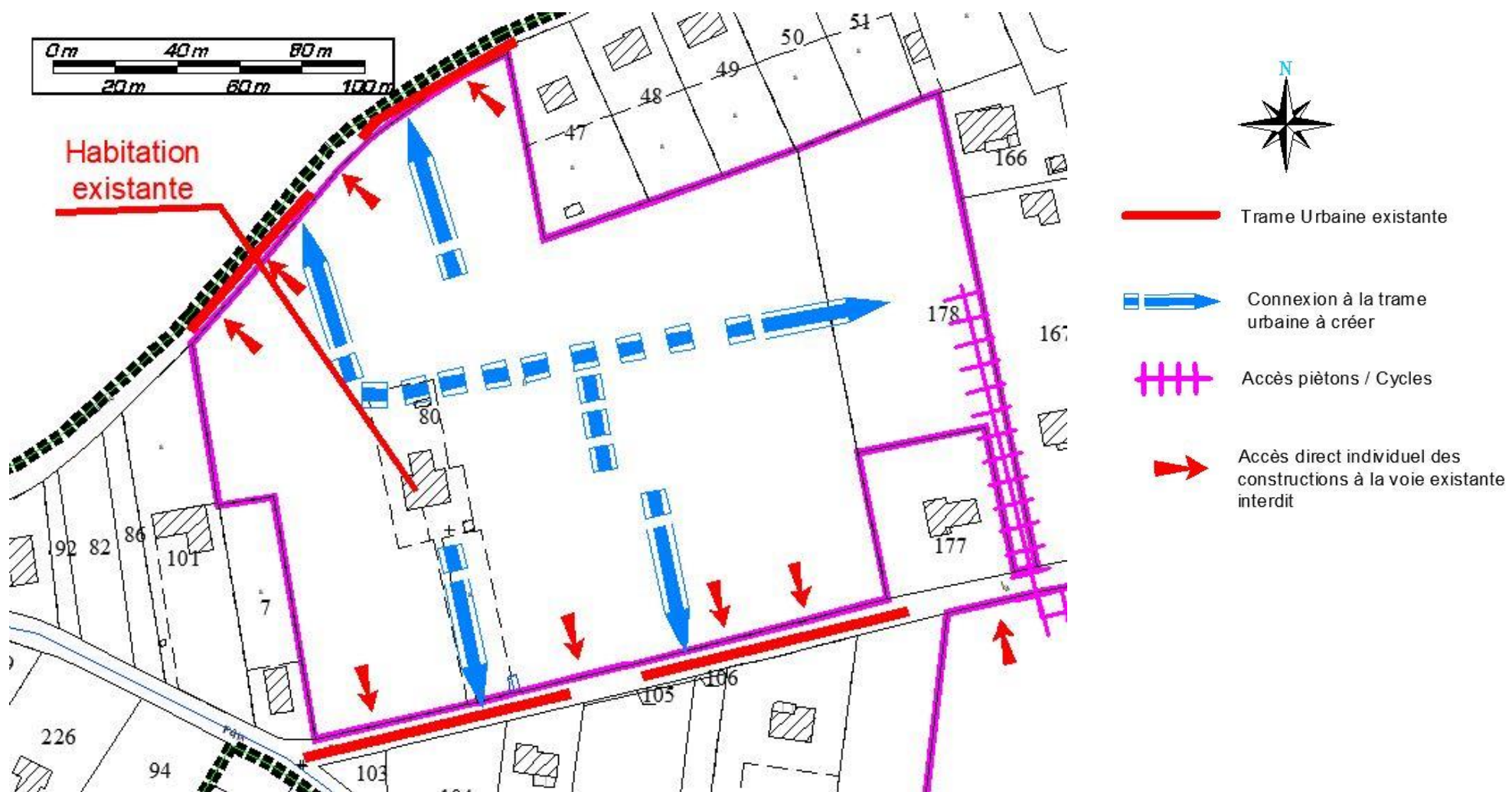
L'aménagement de la zone devra prendre en compte les ouvrages et dispositions nécessaires afin de limiter les rejets des eaux pluviales conformément à la loi sur l'eau, sachant que l'exutoire de la zone des Petits Péradors (OAP5) traverse la zone de la Croix Felix.

Estimation du Coût de viabilité: 500000 €HT

LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT:



OAP6-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT:"LA CROIX FELIX"



OAP 7: LES CHENEVIERES- LA VIGNE

A-DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Le secteur couvert par l'Orientation d'Aménagement se situe au Nord –Ouest de la Commune sur 4,6 hectares.

Cette zone est divisée en 3 secteurs opérationnels:

- secteur A d'une superficie de 2 hectares
- Secteur B d'une superficie de 1.6 hectare
- Secteur C d'une superficie de 1 hectare

B-FONCTION DE LA ZONE

L'objectif est de développer cette zone proche des secteurs déjà bâtis. constituant une dent creuse.

Ce projet permet de désenclaver ce secteur bloqué par le développement linéaire de l'urbanisation.

C-ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Le secteur A est desservi par 3 accès (rue du Four Banal, Chemin du Bourdeau et Avenue Gambetta)

Le secteur B est desservi par l'avenue George Sand avec emplacement réservé à cet effet

Le secteur C sera desservi à partir des secteurs A ou B .

La liaison secteur A-secteur B devra permettre en priorité la circulation des vélos et des piétons.

Une liaison piétonne permettra de rejoindre relier le secteur B à l'avenue Gambetta par l'emplacement réservé 2

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

Cette zone constitue un espace privilégié d'intervention en matière d'habitat tout en laissant la possibilité d'extension ou de complément des équipements publics situés au Nord (équipements sportifs, Foyer des jeunes travailleur....)

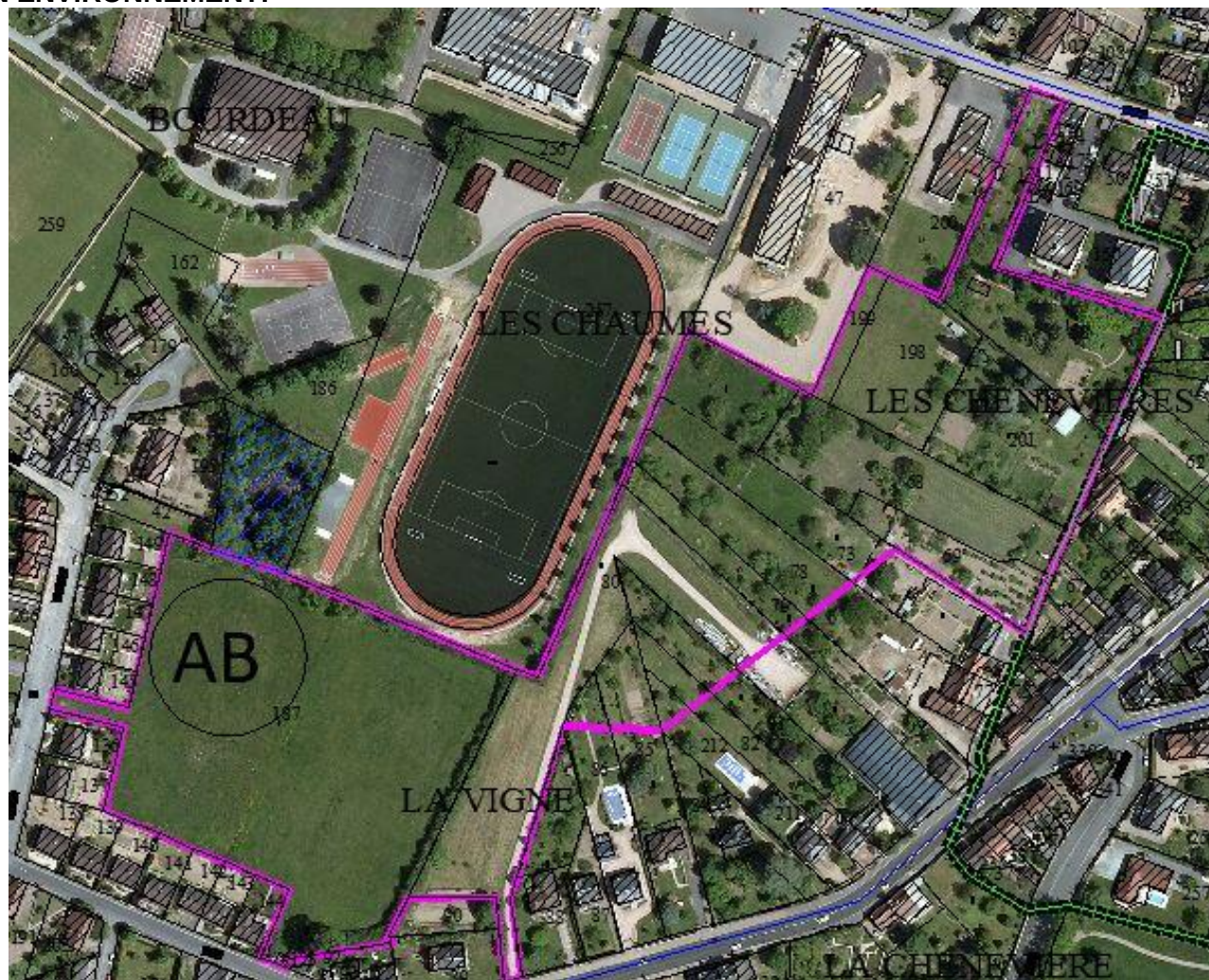
E-REALISATION

Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions excepté que:

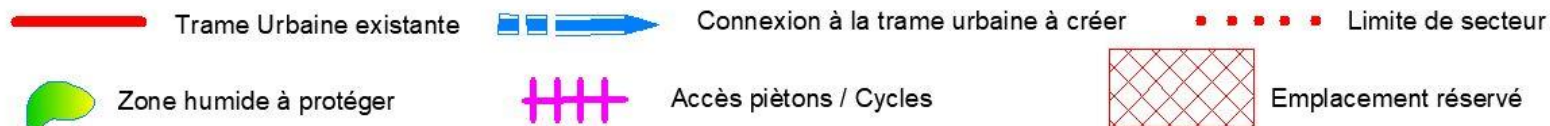
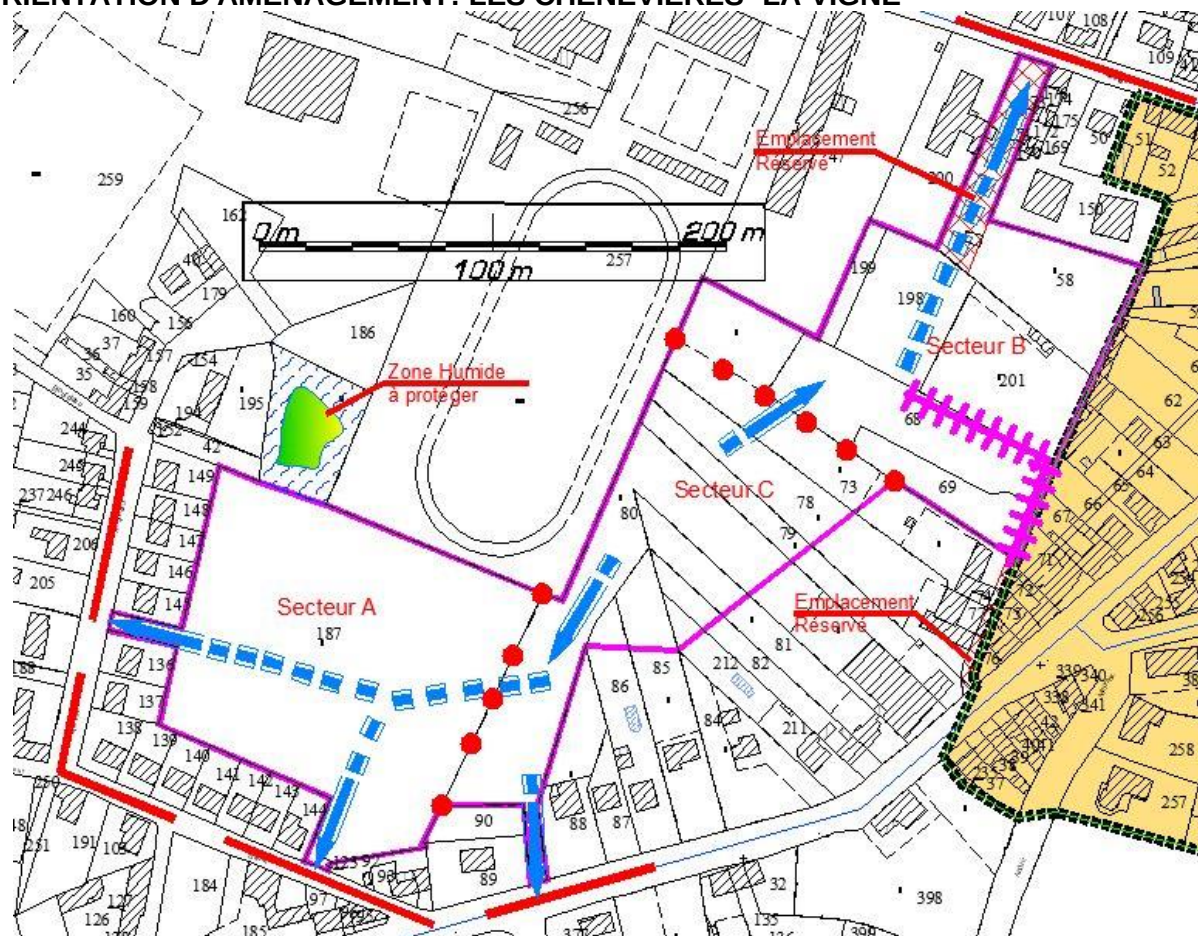
- Les constructions nouvelles, autres que celles destinées à des équipements d'intérêt collectif ou aux services publics , seront implantées entre 0 et 5 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques nouvelles.
- Les secteurs A,B, peuvent être ouverts à l'urbanisation simultanément .Le secteur c étant différé après engagement du secteur A ou du secteur B.
- Une réalisation au fur et à mesure sur la base d'une réflexion d'ensemble de la zone permettrait de créer:
 - Secteur A 20 à 25 logements environ
 - Secteur B 17 à 20 logements environ
 - Secteur C 7 à 10 logements
- La gestion des eaux pluviales devra être appréhendée sur la globalité de la zone. en considérant que la zone humide à l'extrémité Nord de la parcelle 187 est à protéger.

Estimation du Coût de viabilité 3000000 €HT.

LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT:



OAP7-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT: LES CHENEVIERES- LA VIGNE



OAP 8: LAULIERE

A-DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Ces terrains sont situés en zone urbaine pour une superficie de 0,9 hectare.

B-FONCTION DE LA ZONE

L'objectif est d'optimiser cette dent creuse dans un but de densification.

C-ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Cet îlot est desservi à l'Ouest par la Rue Nationale et une impasse accédant rue de Lauillère à l'Est.

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

Ces terrains sont destinés principalement à un habitat pavillonnaire.

E-REALISATION

Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions excepté que:

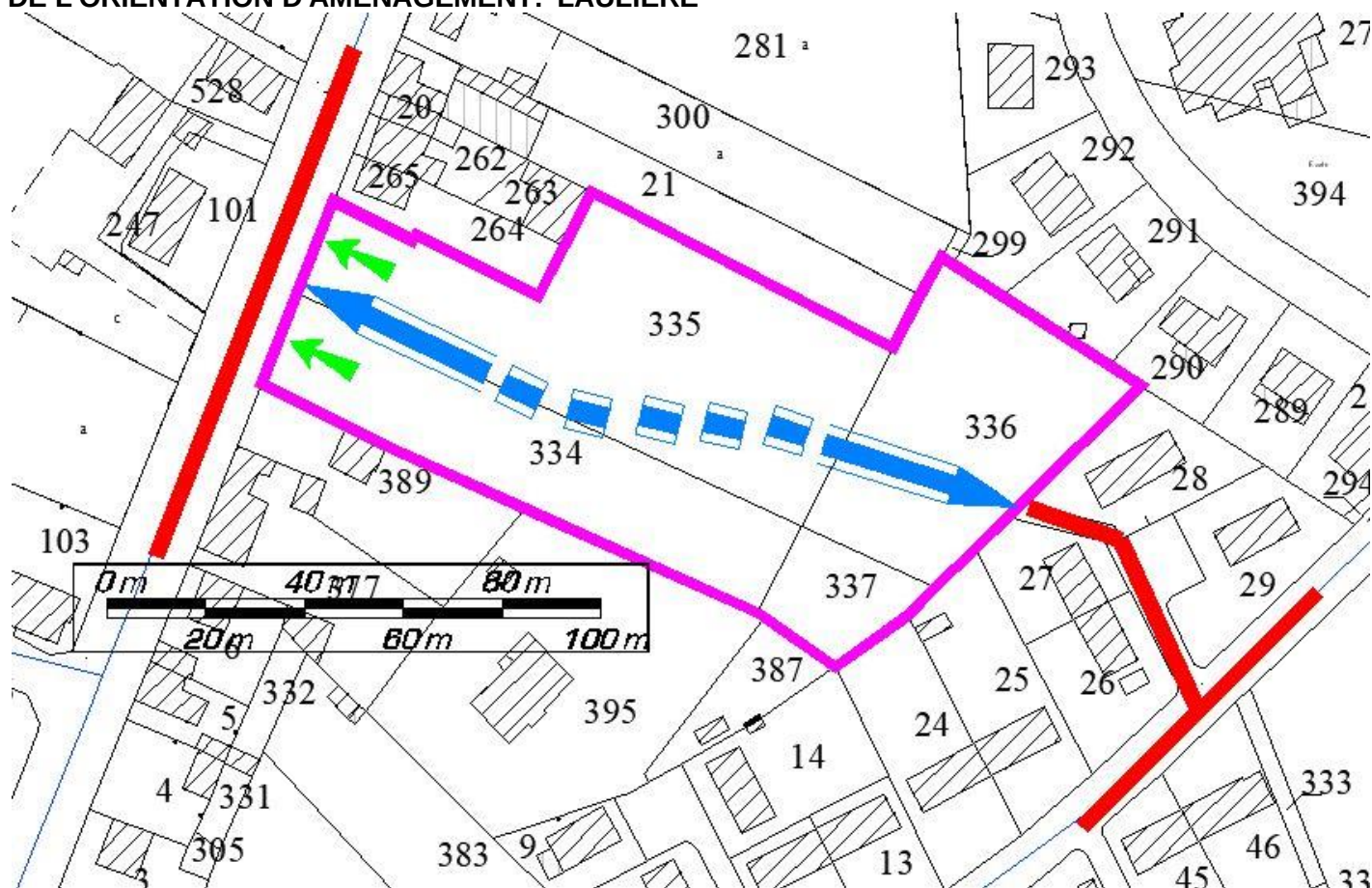
-l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques nouvelles doit être comprise entre 0 et 5 mètres.

-Une réalisation au fur et à mesure sur la base d'une réflexion d'ensemble de la zone permettrait de créer: 8 à 12 lots.

LA ZONE DANS SON ENVIRONNEMENT:



OAP8-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT:"LAULIERE"



Trame Urbaine existante



Connexion à la trame urbaine à créer

OAP 9: LES PATUREAUX

A-DESCRIPTION - SITUATION DE LA ZONE

Ces terrains sont situés en zone urbaine pour une superficie de 1,5 hectare.

B-FONCTION DE LA ZONE

L'objectif est d'optimiser cette dent creuse dans un but de densification.

C-ACCESSIBILITE ET DESSERTE

Cet îlot est desservi au Nord par la Rue des Patureaux et à l'Est par la rue de la Croix Félix.

Les voies nouvelles devront desservir les terrains Un seul accès est autorisé rue des Pâtureaux et 2 accès rue de la Croix Félix.

D-MIXITE FONCTIONNELLE:

Ces terrains sont destinés principalement à un habitat pavillonnaire.

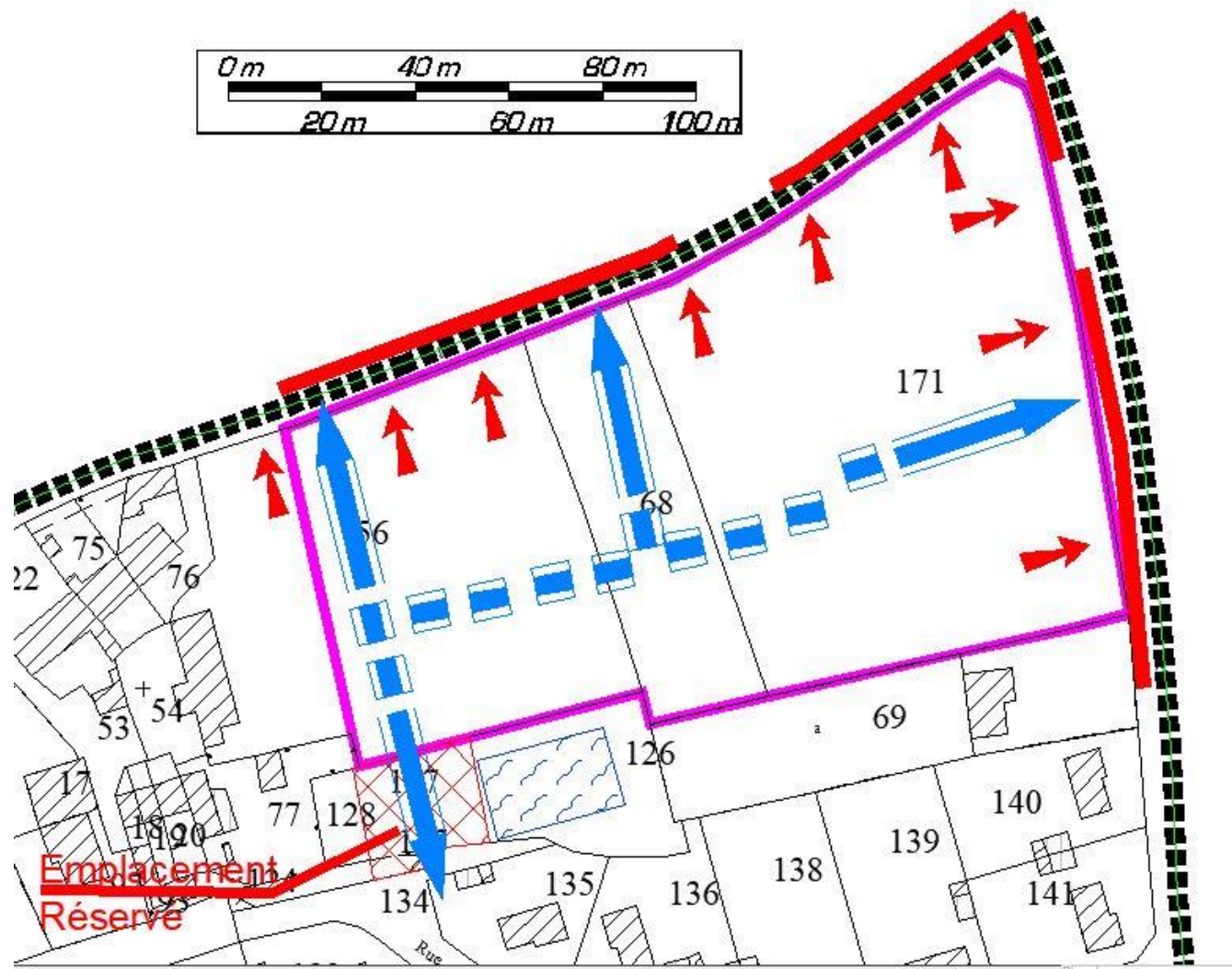
E-REALISATION

Le règlement de la zone U1c s'applique pour les constructions excepté que:

-l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques nouvelles doit être comprise entre 0 et 5 mètres.

Une réalisation au fur et à mesure sur la base d'une réflexion d'ensemble de la zone permettrait de créer: 15 à 20 lots.

OAP9-SCHEMA DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT:"LES PATUREAUX"



Trame Urbaine existante



Connexion à la trame urbaine à créer



Accès direct individuel des constructions à la voie existante interdit



Emplacement réservé

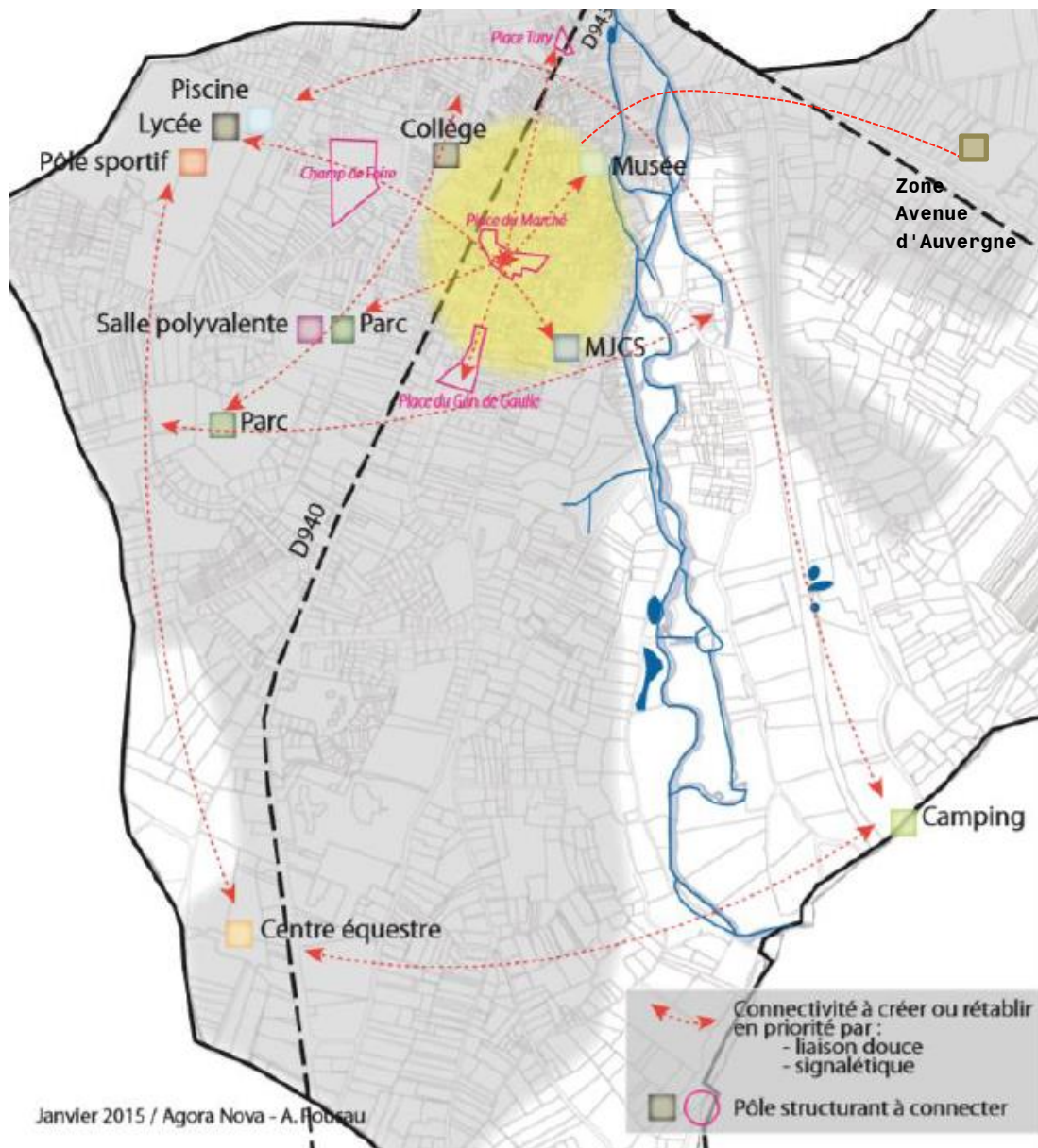
OAP 10: MAILLAGE URBAIN ET ITINERAIRES ALTERNATIFS

A. OBJECTIFS POURSUIVIS.

Redynamiser le centre commerçant en le rendant plus accessible et lisible
Développer les modes de déplacements doux à l'échelle de La Châtre
Recréer des liaisons lisibles et pratiques entre les pôles urbains structurants
Réaménager des espaces publics structurants et vieillissants
Rechercher un verdissement des espaces publics

B. LES ACTIONS SPECIFIQUES

- Réaménager les lieux de vie majeurs de la ville (Place du Marché, Champ de Foire) et les faire exister ensemble par une interconnexion forte
- Améliorer la connexion entre les pôles structurants de la ville, et tout particulièrement par des liaisons douces et une signalétique plus lisible
- Créer des liaisons douces assurant une connectivité entre pôles secondaires



Compléter le réseau de communication en étoile et atténuer des points de ruptures urbaines par le renforcement de transversales :

- création de liaisons douces de l'hyper-centre vers les pôles secondaires;
- création de liaisons douces entre pôles secondaires.

=> **LIAISON DOUCE** : itinéraire où les circulations motorisées sont exclues ou non prioritaires.



- Hyper-centre où les modes doux sont prioritaires
- itinéraire à développer (programmation d'emplacements réservés possible)



OAP 11:OCCUPATION DES SOLS ET PROTECTION DES PAYSAGES

A. OBJECTIFS POURSUIVIS .

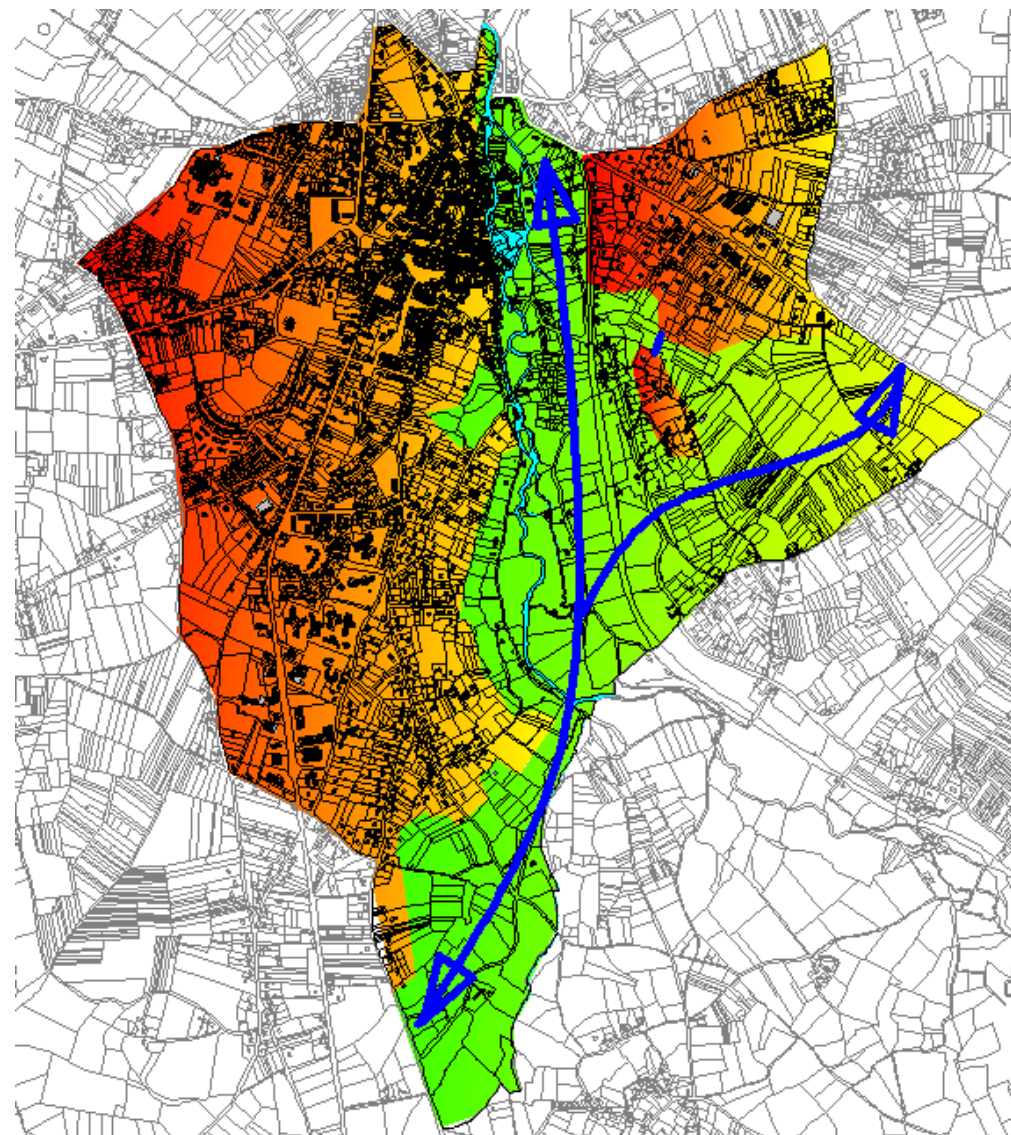
Maintenir voire restaurer les continuités écologiques

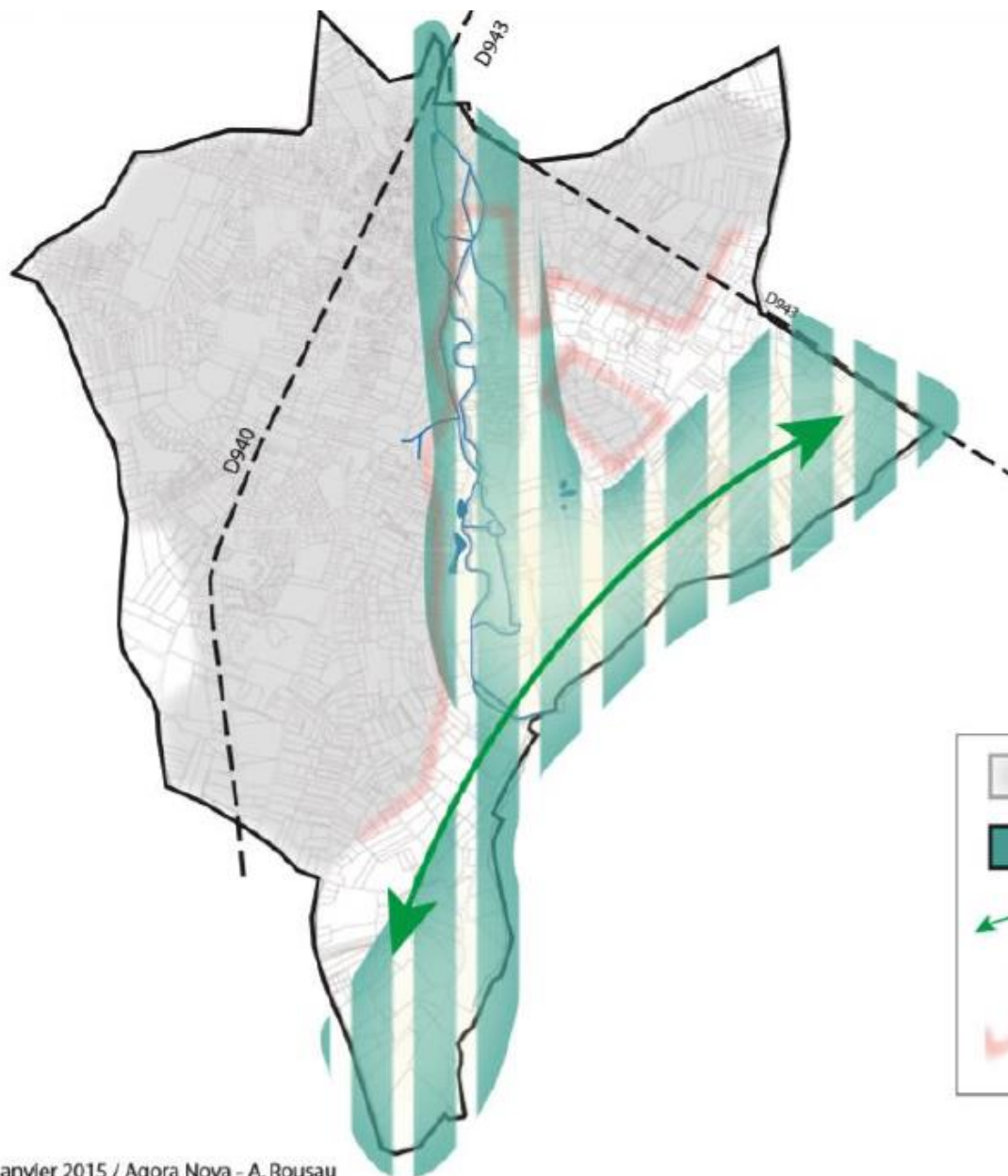
Considérer les paysages comme patrimoine naturel et source économique.

Protéger du mitage les espaces agricoles et bocagers, situés à l'Est et au Sud de la commune.

B-LES ACTIONS SPECIFIQUES

- Agir pour la protection de la richesse des grands paysages typiques du Boischaut Sud par le développement de l'urbanisation au sein des limites de l'agglomération
- S'appuyer sur la qualité des paysages et la "douceur de vivre" du Boischaut Sud pour augmenter le potentiel touristique, notamment autour des concepts de tourisme vert et slow tourisme.
- Protéger les éléments forts et identitaires des paysages du Boischaut Sud, à savoir : le bocage avec ses haies, ses bosquets et ses prairies





Protéger et communiquer
sur les richesses naturelles et paysagères de La Châtre:

- mettre en scène l'identité locale
- renforcer l'attractivité du tourisme vert et du slow tourisme

=> TOURISME VERT (ou écotourisme) : forme de tourisme durable, centré sur la découverte de :

- la nature (écosystème, agrosystème, tourisme rural),
- mais aussi de l'écologie urbaine (jardins, réserves, ...)

=> SLOW TOURISM : prendre le temps de découvrir une destination, d'apprécier les paysages, en privilégiant notamment des moyens de transports moins polluants.

