



VILLE LA CHATRE (36400)

## PLAN LOCAL d'URBANISME

Réunion du 2 novembre 2016

### COMPTE RENDU DE REUNION de Commission Urbanisme (14h30)

---

#### Etaient Présents:

- Ville de LA CHATRE / Commission Urbanisme :  
MM. PICHON(Président), JUDALET, MOISSINAC, Mme BIHEL  
M. MONNERIE (Directeur des Services techniques) ;
- Bureau d'Etude :  
M. MENARD (BIA.GEO)
- PPA :  
M. POULET(DDT36)

#### Etaient excusés :

- Ville de LA CHATRE / Commission Urbanisme :  
Mme LEUILLET, M. FORISSIER (Maire de LA CHATRE), M. TOUCHET (Secrétaire Général de la Mairie de La Châtre)

**IMPORTANT:** Le présent compte-rendu qui est diffusé, est à valider lors de la prochaine réunion.

#### Ordre du jour:

- ⇒ Thématiques: Zonage-OAP
- ⇒ Questions diverses

Accueil des participants par M, Pichon avec rappel du PADD approuvé par le Conseil Communautaire le 23/09/2016.

- **Le bureau d'étude est invité à présenter le zonage et les OAP.**

**La commission fait les observations et demande les modifications suivantes:**

#### **1- Sur le Plan de zonage (présentation graphique)**

- Mieux faire apparaître le nom des zones
- Revoir certaines couleurs pour mieux différencier le zonage notamment dans les AU
- Le BE fait remarquer que la dénomination des zones correspond à codification des zones demandée dans le Cahier des charges « système d'informations géographiques » (SIG).

#### **2- Sur le zonage:**

-Débat sur l'utilité de créer une zone Nh01 au lieu d'un secteur U étant donné que la construction y est autorisée comme dans une zone urbaine ordinaire. La principale conséquence du changement de zonage concerne la desserte en réseau, en zone Nh les autorisations de construire peuvent être refusées pour insuffisance des réseaux contrairement aux zones U où la collectivité doit assurer cette desserte. La question peut notamment se poser à La Rochaille. Certaines zones Nh01 pourraient aussi être intégrées aux zones N ou A limitrophes

Le maintien en zone Nh01 est décidé pour le moment.

-A la demande de la DDT, pour une meilleure lecture du règlement, créer dans la zone N un secteur indicé spécial correspondant à la zone A du PPRI. Modifier en conséquence le zonage U actuel.

-Parcelle AK 150, Avenue des Envergeons, à mettre en zone U 01c

### 3- Sur les OAP et les Zones AU

Les surfaces présentées en zone AU suffisent largement à satisfaire les besoins estimés dans les objectifs.

\*OAP 1: Les Chaillots: pas d'observations particulières

\*OAP 2: Les Jarriges – Les Petites Bordes

-Au lieu de conditionner la partie d à une modification du PLU , mettre un phasage dans la réalisation des quatre secteurs , les secteurs A B C à ouverture immédiate et le secteur D à ouverture différée après réalisation des secteurs ABC.

-Vérifier si les parcelles AP 6-7-8 sont à mettre en zone N ou AU en fonction de la déclivité du terrain– Veiller toutefois à ne pas enclaver ces parcelles en cas de mise en zone N.

-Retirer la parcelle AP 43 de la zone AU

-La présence d'arbres remarquables sur les parcelles AP 91-87 et en bordure du chemin du Moulin Buraud aux Petites Bordes devra être indiquée sur l'OAP pour en permettre la conservation.

-Prévoir un accès pour desservir la zone N au sud du secteur C (Chemin rural existant ou autre accès)

\*OAP 3: Les Crosses

Revoir le phasage d'ouverture , immédiate pour la partie Activités, et habitat à l'exception de la partie centrale où se trouve notamment la casse automobile qui sera différée.

\*OAP 4:Moulin à Vent: pas d'observations particulières

\*OAP 5: Les Petits Peradors: pas d'observations particulières

\*Zones AU des Chenevières et de la Croix Félix: Réaliser une OAP pour chaque

\*Zone AU Les Petites Croueix: Supprimer cette zone et la classer en zone agricole. Maintenir toutefois les Emplacements réservés pour accéder à cette zone à long terme.

### 4- Trame Verte Trame Bleue

\*Mme Bihel indique qu'il serait intéressant de superposer les trames verte et bleue avec le zonage présenté. Le fichier en sa possession sera transmis au bureau d'étude.

## ➤ CALENDRIER : PROCHAINE Réunion le 7/11/2016 avec ABF

*Avec mes remerciements à l'ensemble des participants  
le BE Philippe MENARD (BIA.Géo) Le 4/11/2016*

## Surface des zones avant prise en compte des modifications décidées par la commission en réunion du 2/11/2016

PLU 2016-10-01			
Zone	Nbre de secteurs	Surface en m <sup>2</sup>	Surface en pourcentage
A07	2	603760,0	10,0
AU01c	5	140505,0	2,3
AU01s	5	149116,0	2,5
AU02s	0	0,0	0,0
AU03c	2	156906,0	2,6
Nh01	4	120033,0	2,0
N08	2	1581434,0	26,1
N04j	1	74262,0	1,2
Nh04l	2	49976,0	0,8
U01a	1	359379,0	5,9
U01b	1	121681,0	2,0
U01c	4	2317516,0	38,3
U02	4	373106,0	6,2

Surfaces issues d'une cartographie CC47-RGF83

PLU 2016				
Zones	Surface en hectares	Surface en %	Surface en hectares	Surface en %
Urbaines habitat (U01abc)	279,9	46,3		
Urbaines Activités (U02)	37,3	6,2		
Naturelles Habitat (Nh01)	12,0	2,0		
<b>TOTAL zones constructibles=</b>			<b>329,2</b>	<b>54,4</b>
A Urbaniser Habitat (AU01)	29,0	4,8		
A Urbaniser -mixte Habitat et Activités-(AU03)	15,7	2,6		
<b>TOTAL zones urbanisation future=</b>			<b>44,7</b>	<b>7,4</b>
Naturelles (N08-N04j-Nh04l)	170,6	28,2		
Agricole (A07)	60,4	10,0		
<b>TOTAL zones naturelles et agricoles=</b>			<b>230,9</b>	<b>38,2</b>
	<b>604,8</b>	<b>100,0</b>	<b>604,8</b>	<b>100,0</b>

Surfaces issues d'une cartographie CC47-RGF83

POS 2007				
Zones	Surface en hectares	Surface en %		
Urbaines habitat (UA-UB-UC-UD)	268	44,2		
Urbaines Activités (UY-Uya)	24	4,0		
Naturelles Habitat (NB)	38	6,3		
<b>TOTAL zones constructibles=</b>			<b>330,0</b>	<b>54,5</b>
A Urbaniser Habitat (1NA-1NAa)	24	4,0		
A Urbaniser Activités (2NA)	11	1,8		
<b>TOTAL zones urbanisation future=</b>			<b>35,0</b>	<b>5,8</b>
Naturelles (Nda-NDb-NDc-NDd-NDe)	147	24,3		
Agricole (NC)	94	15,5		
<b>TOTAL zones naturelles et agricoles=</b>			<b>241,0</b>	<b>39,8</b>
	<b>606</b>	<b>100,0</b>	<b>606</b>	<b>100,0</b>

Surfaces issues d'une cartographie Lambert II