



REQU LE
07 SEP 2016
CSINC
UH

Monsieur Jean-Marc CHOISY
Maire de Garat

Angoulême, le 19 août 2016

OBJET : PLU arrêté

Monsieur le Maire,

En réponse à votre courrier du 22 juin dernier nous vous communiquons les observations du CAUE sur le PLU arrêté le 6 avril 2016 par le Conseil municipal de Garat.

Zones UB, 1AU et UXc

Par rapport au POS, et globalement, il faut saluer la volonté de réduction significative des surfaces ouvertes à l'urbanisation dans le cadre des zones 1AU et UXc. Elles seront complétées par un potentiel non négligeable de densification des zones UB. Certaines habitations isolées des secteurs de très faible densité ont aussi été incluses en zone N ou A : cette mesure limite le risque de mitage.

Les OAP des zones 1AU et UXc sont détaillées et s'inscrivent dans un objectif positif de recomposition du tissu urbain.

Pour les zones précitées nous formulerons trois observations particulières :

- pour la zone 1AU de Gabarot on peut regretter que l'espace public à créer, mentionné dans l'OAP, se situe au fond d'une voie en impasse et craindre qu'il ne se réduise à une aire de

retournement des véhicules. La position du carrefour sur la RD939 pourrait être portée plus au nord-ouest de façon à recentrer la voie interne de la zone 1AU et à la rapprocher de l'espace public. Pour fluidifier les déplacements piétons, il est aussi possible d'envisager un emplacement réservé reliant la voie en impasse proche (le long de la limite sud-ouest de la parcelle n°4 par exemple).

- pour « le-grand-lac » les parcelles 99 et 56 gagneraient à rester naturelles pour préserver l'ouverture visuelle vers le hameau.
- les parcelles 112, 113, 114 du lieu-dit « Champ-Celeri » constituent une extension généreuse et non construite de la zone UB (environ 2 ha) ; à l'inverse des autres bâtiments en projet figurant au plan de zonage, il n'apparaît pas sur ces terrains de prémisses de réalisation.



La classification UB ne semble pas justifiée au titre de l'occupation actuelle. Si un projet est prévu, une OAP pourrait préciser les orientations à retenir dans le cadre d'un schéma d'ensemble.

Zones UX et 1AUX

L'avis du CAUE est défavorable aux orientations relatives à la zone 1Aux de la Penotte. L'OAP minimaliste ne répond pas aux enjeux paysagers et environnementaux du site. Elle se limite à prévoir 2 accès, un habillage végétal de la frange nord et à mentionner que les eaux pluviales non infiltrées sur les parcelles seront recueillies et traitées en bas du terrain.

Le règlement déconseille par ailleurs les voies en impasse mais sans vraiment les interdire.





A minima la compatibilité des aménagements avec un espace public structurant, un schéma viaire en boucle et un registre nuancé de hiérarchisation des dessertes mériteraient de figurer dans l'OAP pour ce secteur de plus de 7 ha.

De plus l'ensemble de la zone d'activités (UX et 1AUX environ 15 ha) mériterait aussi d'être reconsidéré globalement surtout dans l'optique affichée d'une vocation commerciale de la zone. Il nous paraît regrettable que le volet réglementaire du PLU n'aborde pas plus finement cette dimension ; le document d'urbanisme pourrait être un levier pour la requalification d'ensemble de ce secteur.



On note aussi que, dans le cadre du PLU, il ne soit pas fait référence aux réglementations spécifiques relatives aux dispositifs autorisés en matière de publicité (enseignes, pré-enseignes, publicité).

(sur le plan de la mise en forme quelques modifications mineures notées : la numérotation des alinéas du règlement en 1 AUX 10 et page 6 des OAP répétition de « sont » et concédé(s) en ligne 8 et 9)

Restant à votre écoute, nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de nos salutations distinguées.

Pierre GUGLIELMI
Architecte Conseiller