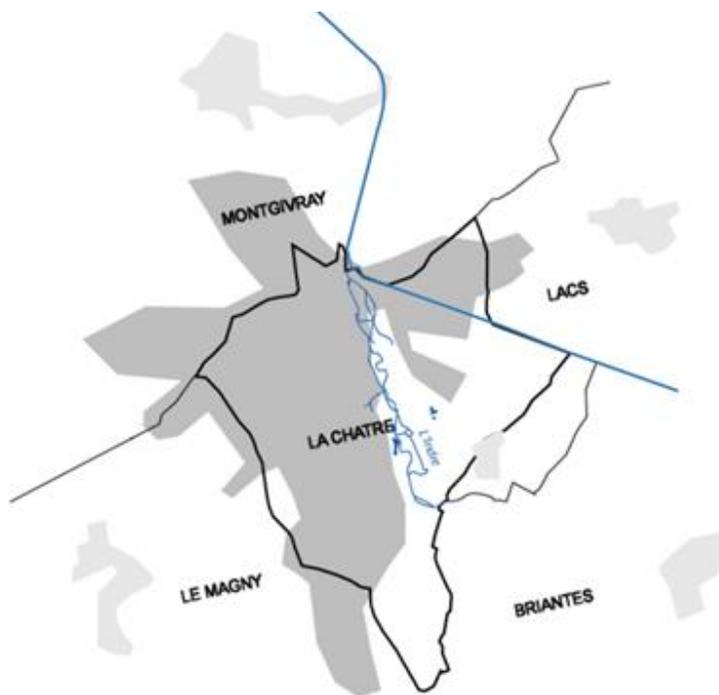


VILLE de LA CHATRE
PLAN LOCAL d'URBANISME
RAPPORT DE PRESENTATION

RESUME NON TECHNIQUE



PLU APPROUVE le 07/07/2021

CONTENU

Chapitre 1 : Diagnostic environnemental.....	3
Chapitre 2 : Diagnostic territorial.....	16
Chapitre 3 : AFOM / Enjeux.....	34
Chapitre 4 Justification des choix retenus.....	40

CHAPITRE 1 : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL

1.1 LES CARACTERISTIQUES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

GEOGRAPHIE, TOPOGRAPHIE

La commune de La Châtre est située au Sud-Est du département de l'Indre, dans la région naturelle du Boischaud Sud correspondant aux premiers contreforts du Massif Central, à proximité des départements du Cher et de la Creuse.

La surface du territoire communal est de 606 ha occupés majoritairement de surfaces urbanisées (environ 40 %), de surfaces agricoles (Est, Sud-Est) et de zones naturelles (vallée de l'Indre, Sud-Ouest).

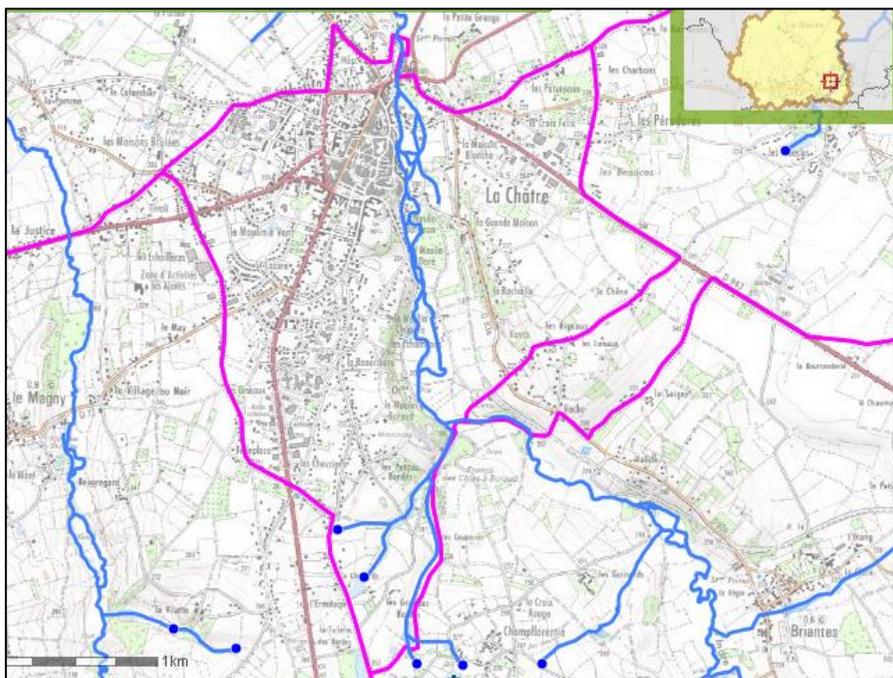
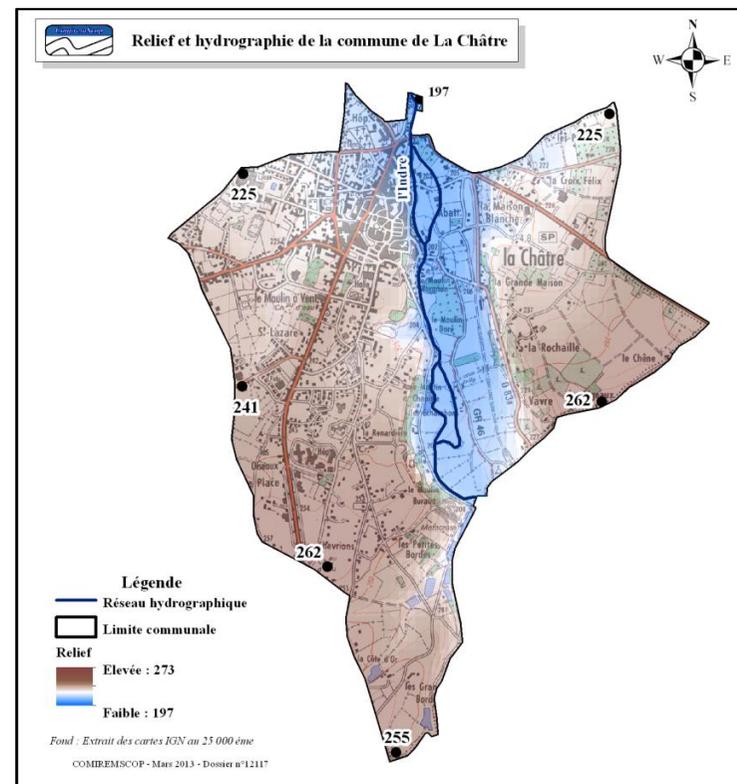


Figure 1 : Relief de la commune de La Châtre

Figure 2 : Cartographie des cours d'eau (Source : Préfecture de l'Indre, 2014)

HYDROLOGIE- HYDROGEOLOGIE

La commune de La Châtre est traversée par la rivière de l'Indre, affluent de la Loire. L'Indre prend sa source sur le territoire de la commune de Saint-Priest-la-Marche dans le Cher, à environ 30 kilomètres en amont hydrologique de la commune de La Châtre. L'aquifère formé par le Trias, l'Infralias et les alluvions de l'Indre au nord et qui se poursuit sur la commune de Montgivray, forme un aquifère exploitable. Cette ressource est d'ailleurs captée sur la commune de Montgivray pour la distribution d'eau potable sur la commune de La Châtre. De par sa localisation (plaine alluviale) et la faible profondeur de la zone saturée (1 m), la ressource est très vulnérable aux pollutions accidentelles et chroniques. Ces captages devront être abandonnés.



1.2 LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air est plutôt bonne sur l'agglomération.

Tableau 1 : Qualité de l'air de la commune de La Châtre selon l'inventaire des émissions par commune de 2005 (Source : Lig'Air)

Très Bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
----------	-----	-------	----------	---------

Emissions	Concentration en Tonnes/an
Dioxyde de Soufre (SO ₂)	15,9
Oxyde d'Azote (NOx)	41,1
Monoxyde de Carbone (CO)	216
Particules totales (PMtot)	30,4
Particules PM10	17,5
ParticulesPM2,5	14,9
COV Non Métalliques	85,7
Dioxyde de carbone (CO ₂)	20 285
Méthane (CH ₄)	153
Protoxyde d'azote (N ₂ O)	25,6
Ammoniac (NH ₃)	61,2

	FRGR0349 (Aval La Châtre)	FRGR0350a (Aval La Châtre)
Etat Ecologique	Moyen	Moyen
Etat Biologique		
Indice Poisson (IPR)		
Indice Diatomée (IBD)	Bon	Moyen
Indice Invertébré (IBGN)	Très Bon	Très Bon
Etat Physico-chimique		
Oxygène (teneur et saturation en O ₂ , DBO, carbone org.)	Très bon	Très bon
Nutriment (PO ₄ , phos. Total, NH ₄ , NO ₂ , NO ₃ .)	Bon	Bon
Température	Très Bon	Très Bon
Acidification	Très Bon	Très Bon
Etat chimique		

QUALITE DE L'EAU - EAUX DE SURFACE

Selon les données de l'agence de l'eau Loire-Bretagne, l'Indre présente en 2015 les états, exposés dans le tableau ci-contre :

Très Bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais
----------	-----	-------	----------	---------

Les objectifs de qualité pour les masses d'eau pouvant être impactées par le projet de P.L.U. sont :

- Masse d'eau FRGR0349 « L'Indre depuis Perassay jusqu'à La Châtre » :
 - o Bon état écologique en 2027,
- Masse d'eau FRGR0350a « L'Indre depuis La Châtre jusqu'à Ardentes » :
 - o Bon état écologique en 2021,

EAUX SOUTERRAINES

La commune de La Châtre est alimentée par 2 captages utilisés pour l'alimentation en eau potable et situés sur la commune de Montgivray.

Ces 2 captages n'ont pas de périmètre de protection .

Ces 2 puits captent la nappe libre du Trias en relation avec l'Indre. Cette configuration ne permet pas une bonne protection naturelle des eaux.

La concentration en nitrates observable sur les 30 dernières années montre une augmentation des taux de nitrates constante jusqu'à un pic à 45 mg/l en 2007 puis une stabilisation du taux autour de 40 mg/l. La concentration en nitrates montre la vulnérabilité de la ressource aux pollutions de surface. Pour mémoire, le seuil de potabilité est fixé à 50 mg/l.

Par ailleurs, en Décembre 2012, l'ARS a mesuré une concentration non nulle mais inférieure au seuil réglementaire de résidu de Triazine (résidu de produit phyto-sanitaire). Cette anomalie confirme la vulnérabilité de la ressource.

Notons que la commune de Montgivray dispose de 3 captages sur son territoire communal, captant le Trias.

QUALITE DES SOLS

La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagné de la création de la base de données nationale BASIAS.

Cette base de données recense 49 sites connus sur la commune de La Châtre dont 5 en activité. Ces sites sont susceptibles d'engendrer ou d'avoir engendré dans le cas où ils ont été abandonnés une pollution.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant à une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif. Le site de l'ex-DDE situé au nord de la ville de La Châtre en aval sur la rive gauche de l'Indre dans une zone mixte d'activité et résidentielle est concerné. Ce terrain entièrement clos, correspond au site d'une ancienne usine à gaz, exploitée entre 1871 et 1959, dont le dernier gestionnaire connu est la commune de La Châtre.

1.3 BIODIVERSITE ET PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

ZONES DE PROTECTION ET D'INVENTAIRES

✓ **Natura 2000**

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur le territoire communal et dans un rayon de 15 km autour de la commune.

✓ **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)**

On recense sur le territoire communal une ZNIEFF¹ de type II de 2ème génération intitulée « Haut bassin versant de l'Indre », n° 240031234, validée en 2011 par le Museum National d'Histoire Naturelle. Cette ZNIEFF concerne la vallée de l'Indre.

Au sein de la ZNIEFF II, de nombreuses espèces menacées et protégées sont recensées comme, par exemple, l'Agrion de Mercure, le Barbot ou le Crapaud sonneur à ventre jaune. Cette dernière espèce est inféodée aux pâturages humides.

Par ailleurs, pour de nombreuses espèces animales, cette ZNIEFF II est un secteur de reproduction.

✓ **Zones humides**

Au regard du contexte topographique et environnemental sur la commune de La Châtre, on peut en première approche estimer que les zones humides sont situées majoritairement dans la vallée de l'Indre soit l'emprise de la zone des plus hautes eaux connues.

L'étude trame verte et bleue du Pays de La Châtre en Berry a montré l'existence de milieux humides remarquables à l'extrême sud de la commune, en limite avec la commune du Magny.

La protection des milieux humides de la vallée de l'Indre est un enjeu majeur pour la commune du fait du rôle important que jouent ces milieux sur :

- La régulation des crues
- La dépollution des eaux
- La biodiversité

CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE (ESPACE NATUREL /D'HABITAT, CORRIDOR BIOLOGIQUE...)

✓ **Continuité écologique**

La Pays de La Châtre en Berry a mené durant les années 2013-2014 une étude sur la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire du pays. L'objectif de la phase 1 de cette étude est de définir le réseau écologique du Pays de La châtre en Berry et ainsi la trame verte et bleue du territoire.

Au niveau de la commune de La Châtre, l'étude a confirmé le rôle majeur de l'axe représenté par l'Indre mais a également confirmé la présence au sud-ouest de la commune d'un petit réservoir de biodiversité (secteur constitué petits cours d'eau, d'étangs et d'un bocage préservé repéré lors des premières phases du diagnostic environnemental) constituant un corridor écologique entre les vallées de l'Indre à l'est et de la Couarde à l'ouest. Ce corridor potentiel est toutefois recoupé par la R.D. 940.

La vallée de l'Indre constitue un corridor écologique majeur sur le territoire de la commune de la Châtre de par ses milieux humides, ses prairies et ses milieux boisés.

Il apparaît par conséquent que la préservation de ces milieux naturels (vallée de l'Indre, secteur naturel au sud-ouest) est un enjeu majeur du P.L.U.

✓ **Trame verte et bleue**

La trame verte et bleue (TVB) est un outil d'aménagement du territoire visant à reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire national. Elle comprend l'ensemble des éléments naturels ou semi-naturels présents dans un paysage pouvant être le support de flux de biodiversité (haies, bosquets, bois, mares, cours d'eau, prairies...). Son objectif est de préserver la biodiversité et d'enrayer son déclin.

La trame verte et bleue correspond au réseau écologique identifié sur le territoire communal.

Ainsi, au droit de la commune de La Châtre :

- **la trame verte** est constituée par :

- les boisements et prairies de la vallée de l'Indre,
- les haies maillant le bocage encore présent le long de la vallée et dans la partie sud-ouest du territoire communal,
- les quelques bosquets et haies subsistant sur le secteur ouest de la commune plus agricole,
- les nombreux espaces verts situés dans le centre-ville de La châtre et à ses abords.

- **la trame bleue** comprend essentiellement la vallée de l'Indre mais également les cours d'eau présents au sud-ouest de la commune ainsi que les étangs les bordant.

✓ **Secteurs à enjeux sur le Pays de La Châtre en Berry**

Les éléments de la trame verte et bleue, vallée de l'Indre et ses prairies et boisements associés ainsi que le secteur naturel au sud-ouest de la commune, devront bénéficier de mesures de protection dans le cadre du P.L.U., telles que :

- créer une zone naturelle limitant les nouvelles constructions
- protéger des bois ou des haies existants présentant un intérêt majeur,
- protéger la qualité des sites, milieux et espaces naturels,
- protéger les paysages

✓ **Trame noire**

La trame noire est un outil visant à limiter les conséquences des nuisances lumineuses sur la faune, un éclairage intensif pouvant perturber la vie de la faune locale.

A ce titre la commune doit s'employer à limiter les extensions de l'éclairage public à l'exception des aménagements strictement sécuritaires.

COLLECTE ET TRAITEMENT DES DECHETS

Un plan départemental d'élimination des déchets et assimilés a été approuvé dans l'Indre en juin 2012. Il définit quatre zones géographiques, avec pour chacune d'elle l'obligation de ne comporter qu'une seule unité de tri de déchets recyclables, une seule unité de compostage de la fraction organique des ordures ménagères et des déchets verts, ainsi que des quais de transfert et des déchetteries. La commune de La Châtre dépend par conséquent de la structure intercommunale implantée sur la commune de Montgivray.

Le Tribunal Administratif de Limoges a annulé la décision d'approbation du plan du Conseil Général de l'Indre par son jugement en date du 6 février 2014.

Depuis, la Loi NOTRE adoptée le 7 août 2015 a élargi la compétence des régions en termes de planification des déchets. Ainsi le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) se substituera au Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDPGDND) de l'Indre.

PRESENCE ET GESTION DES ENERGIES ET DES RESEAUX

RESEAU ELECTRIQUE ET L'ECLAIRAGE PUBLIC

Le territoire de la commune de La Châtre n'est pas recoupé par une ligne électrique très haute et haute tension. La commune est desservie en éclairage public et électricité (EDF) .

RESEAU GAZ

La commune de La Châtre est traversée par la canalisation de gaz naturel haute pression, gérée par GRT gaz. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude d'Utilité publique.

RESEAU D'ASSAINISSEMENT (EAUX USEES ET EAU PLUVIALE)

EAUX USÉES

L'ensemble de la commune est desservie, à l'exception du secteur des Grandes bordes La commune de La Châtre a transféré la compétence assainissement au syndicat intercommunal d'assainissement de l'agglomération de La Châtre, qui regroupe les communes de La Châtre, Montgivray, Le Magny et Briantes. Le service est géré par délégation de service public par la SAUR. Il n'existe pas à notre connaissance de Schéma directeur d'assainissement.

EAUX PLUVIALES

La commune est équipée d'un réseau séparatif. L'exutoire de l'ensemble des réseaux eaux pluviales est la rivière l'Indre. Quantitativement, le réseau apparaît en réalité suffisamment dimensionné même si les calculs empiriques apportent une modération à ce constat. Quelques points de dysfonctionnement (débordement) sont à relever sur le Rio Mardon et notamment au carrefour de la sous-préfecture, rue du 14 juillet et dans le bas de la rue Nationale. La ville entend remédier à ces problèmes.

RESEAU D'EAU POTABLE

La commune de La Châtre est alimentée par 2 captages situés sur la commune de Montgivray (route de Châteauroux) et gérés en régie par la mairie de La Châtre. Pour répondre au besoin, la commune achète au SIAEP de la Couarde 100 000 m³ environ.

La mise en place des périmètres de protection n'a pas encore aboutie. La Ville fait faire des recherches en eau afin d'exploiter de nouveaux forages moins vulnérable à l'amont hydrogéologique de la ville de La Châtre et des projets d'interconnexion sont en cours à l'échelle du sud du département.

Le réseau est aussi utilisé pour la défense incendie

ENERGIE EOLIENNE

Le territoire de la commune de La Châtre est peu propice à l'implantation d'éoliennes.

La liste des communes retenues par le Schéma régional éolien du 20 février 2012 annexée au Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie du Centre mise à disposition par la DREAL Centre, informe que la commune de La Châtre n'est pas susceptible de posséder des éoliennes. Par ailleurs, les zones 13 et 14 -correspondant à la région naturelle du Boischaut- notent la commune de La Châtre comme commune à enjeux patrimoniaux.

Ainsi, tout projet éolien ne serait pas cohérent avec les caractéristiques du territoire.

ENERGIE SOLAIRE

La mise en place de capteurs solaires thermiques pour la production d'eau chaude ou de modules photovoltaïques pour la production d'électricité est envisageable sur la commune de La Châtre.

Il n'y a pas de centrale solaire photovoltaïque sur la commune. La superficie et l'occupation du sol sur la commune ne permettraient pas la mise en place de projet de grande envergure sur le territoire.

ENERGIE BOIS

La commune de La châtre ne dispose pas de forêt ou bois sur son territoire. Il en est de même à l'échelle du Pays sur lequel les parcelles boisées sont peu présentes. Le bocage, déjà exploité par certains agriculteurs du Pays, pourrait être valorisé dans le cadre d'un chauffage au bois. On signalera que la ressource reste toutefois très limitée sur la commune de La Châtre, le bocage étant particulièrement dégradé et relictuel sur le territoire communal.

GEOOTHERMIE

Au droit de la commune de La Châtre, le potentiel géothermique n'est pas connu d'après le site Géothermie-Perspectives

La possibilité d'exploiter l'aquifère triasique voire l'aquifère cristallin du socle gneissique n'est pas exclue.

EXTRACTION DE MATERIAUX

Il n'existe pas de carrière ni de mine sur le territoire communal de La Châtre.

La carte géologique n° 544, La Châtre, éditée par le BRGM indique deux anciennes carrières de grès au nord-est du territoire communal.

Une ancienne exploitation artisanale de barytine (sulfate de baryum) est localisée lieu-dit « La Rochaille ».

LES RISQUES NATURELS

Selon le Dossier Départemental des risques Majeurs de l'Indre², la commune de La Châtre est soumise aux risques majeurs naturels suivants :

Inondation

Mouvements de terrain

Par ailleurs, les risques séisme et tempête concernent l'ensemble du département de l'Indre.

INONDATION

La commune est soumise à un Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) inondation approuvé le 14/01/2008. La majorité de la zone inondable est classée en **aléa très fort à fort**.

MOUVEMENTS DE TERRAIN

La commune présente un risque faible à nul de retrait-gonflement des argiles. Toutefois elle a fait l'objet de 3 arrêtés « catastrophes naturelles » relatifs à la sécheresse.

Un plan des risques naturels liés au mouvement de terrain a été prescrit le 18/06/2001 par le préfet de l'Indre.

SÉISMES

La commune de La Châtre est classée en **risque sismicité faible**.

Bien que peu probables et potentiellement de faible intensité, les séismes ne sont pas exclus.

LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Selon le Dossier Départemental des risques Majeurs de l'Indre, la commune de La Châtre est soumise aux risques majeurs technologiques : Transports de matières dangereuses

Le risque transport de matières dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors d'un transport, par voies routière, ferroviaire, maritime ou fluviale, plus rarement aérienne mais aussi par canalisation.

Sur la commune de La Châtre, le risque est lié à la circulation sur la R.D. 943.

PROXIMITÉ D'UNE ENTREPRISE CLASSÉE (SEVESO, CENTRALE NUCLÉAIRE, ...)

PROXIMITÉ D'UN SITE CLASSÉ

La consultation de la base de données des installations classées de la DREAL ne recense, sur la commune, que le site Recup-Auto.

CENTRALES NUCLEAIRES

Bien que la commune soit peu concernée par le risque nucléaire, le Dossier Départemental des risques Majeurs de l'Indre rappelle la présence de plusieurs centrales nucléaires dans les départements voisins (Cher, Indre-et-Loire, Loir-et-Cher, Vienne).

LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1.5.1. EVOLUTION DE L'URBANISATION

La Châtre est une commune avant tout urbaine.

L'analyse des permis de construire (PC) et déclarations préalables (DP) déposés entre 2004 et 2013 montrent que :

- **60% des parcelles construites ont une superficie inférieure à 2000m² ;**

L'entité urbaine de La Châtre est dessinée par une trame parcellaire d'une densité moyenne modérément forte :

- Un premier 1/3 des parcelles mesure moins de 1000 m²,
- Un deuxième 1/3 des parcelles mesure entre 1001 et 2000 m².

On constate que, ces 5 dernières années, l'urbanisation s'est avant tout concentrée sur les zones périphériques de l'agglomération castraise.

une parcelle à bâtir à destination d'habitation sur la commune de La Châtre a une surface moyenne de 1400 m² pour des parcelles variant de 800 et 3300 m² et pour une surface au sol moyenne de 130 m².

1.5.2. IMPACTS ET MUTATIONS OBSERVES SUR LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

A l'analyse des demandes de PC et DP ces dernières années (entre 2008 et 2013), l'urbanisation actuelle de La Châtre se concentre principalement aujourd'hui sur deux secteurs :

- autour de la zone d'activités de l'Avenue d'Auvergne,
- autour des lieux-dits les Petites Bordes – les Jarriges – La Plante des Oiseaux – Les Sablonnières.

Ces deux secteurs se situent en périphérie de l'agglomération de La Châtre.

1.6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

A la demande de la MRAE une évaluation environnementale a été réalisée par COMIREM en 2019.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

2.1. L'ORGANISATION TERRITORIALE

STRUCTURES COMMUNALES ET SUPRACOMMUNALES

La commune de La Châtre appartient à un réseau de plusieurs entités supra-communales. Elle propose également un grand nombre de services et d'équipements à sa population.

INTERCOMMUNALITÉ

La Châtre appartient à la Communauté de Communes (CdC) de La Châtre-Sainte Sévère. Cette dernière a été créée le 26 décembre 2001. Son siège est implanté à La Châtre et son président est François DAUGERON (maire de Sainte Sévère-sur-Indre). La CdC s'étend au Sud-Est de l'Indre, sur un territoire de 643 km² et regroupe 30 communes,

SYNDICAT

La Châtre, et 50 autres communes du Sud du département de l'Indre, constituent le "Pays de La Châtre en Berry".

2.2. LES DYNAMIQUES TERRITORIALES

La Châtre se positionne comme la ville-pôle de plusieurs périmètres d'actions. En effet, au-delà des périmètres purement administratifs, La Châtre occupe un rôle multiscale tant au niveau du territoire "agglomération castraise" que du territoire "bassin de proximité rurale".

✓ **LE BASSIN DE PROXIMITE RURALE est défini comme :**

L'ensemble des communes de Briantes, Champillet, Chassignolles, **La Châtre**, Lacs, Lourouer-Saint-Laurent, Le Magny, Montgivray, Montlevicq, La Motte-Feuilly, Nohant-Vic, Pouligny-Notre-Dame, Pouligny-Saint-Martin, Montipouret, Saint-Chartier, Sarzay, Thevet-Saint-Julien, et Verneuil-Sur-Igneraie

Ces 18 communes constituent une échelle cohérente en termes d'échanges socio-économiques, que ce soit d'un point de vue bassin de vie, bassin d'emploi, vie associative, ...

Ce territoire représente en 2016 une population de 12793 habitants (Source INSEE).

✓ **L'AGGLOMERATION CASTRAISE est définie comme :**

L'ensemble des communes de LA CHATRE, MONTGIVRAY, LE MAGNY, LACS, BRIANTES

Sa population en 2016 est de 8136 habitants (Source INSEE).

EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

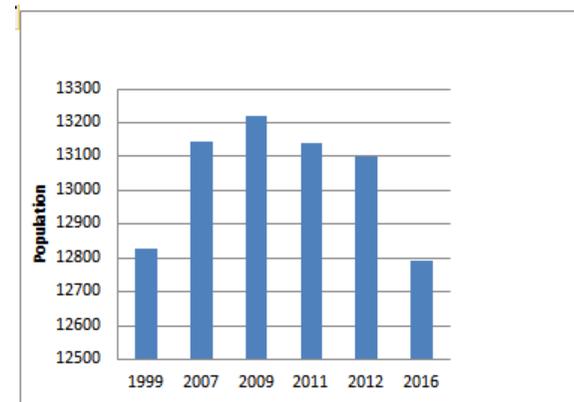
Les données statistiques suivantes sont issues de l'INSEE

✓ Evolution de la population du BASSIN DE PROXIMITE RURALE

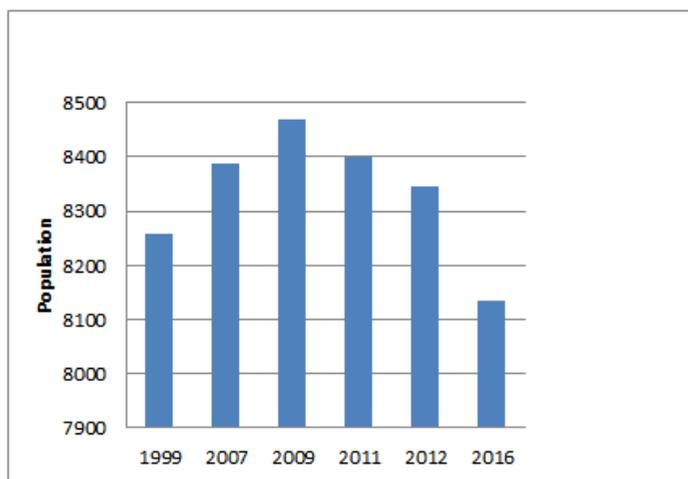
Sur la période 1999-2016 la population du bassin de proximité rurale a perdu 31 habitants et compte 12793 habitants en 2016

De 1999 à 2009 la population s'accroît de 3.1%.

De 2009 à 2016 la population baisse de -1.5%, soit -0.2% par an.



✓ Evolution de la population de l'AGGLOMERATION CASTRAISE



Sur la période 1999-2016 la population l'agglomération castraise a perdu 123 habitants et compte 8136 habitants en 2016. La Châtre perd 370 habitants alors que les autres communes (Briantes+ Lacs+ Le Magny+Montgivray) en gagnent 247.

De 1999 à 2009 la population s'accroît de 2.6%. Sur cette même période La Châtre perd 71 habitants (-1.6%) alors que les autres communes (Briantes+ Lacs+ Le Magny+Montgivray) en gagnent 235 soit +11%.

De 2009 à 2016 la population baisse de -6.7%, soit -1% par an .

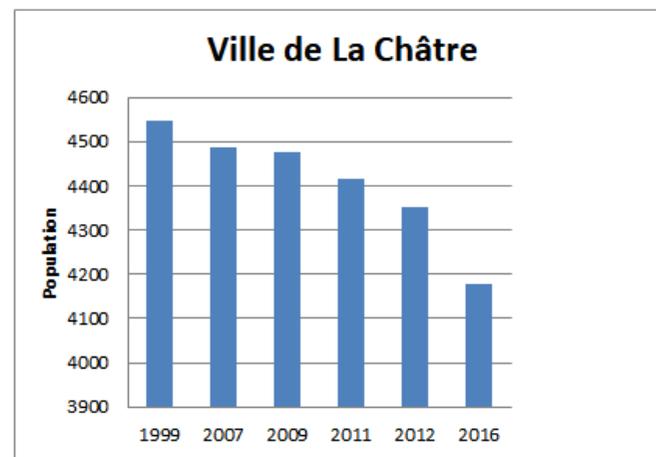
Sur cette même période La Châtre perd 299 habitants (-6.7%) alors que les autres communes (Briantes+ Lacs+ Le Magny+Montgivray) n'en perdent que 35

✓ **Evolution de la population de la ville de LA CHATRE**

La population en 2016 de LA CHATRE est de 4178 habitants

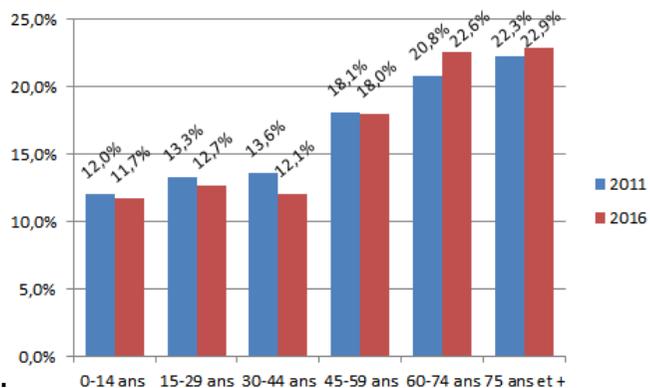
Sur la période 1999-2016 la VILLE DE LA CHATRE a perdu 370 habitants, passant de 4548 à 4178 habitants, perte de 8.1% de sa population, soit une perte moyenne annuelle de -0.5%

La tendance à la baisse s'accélère ces dernières années, entre 2009 et 2016, la population a perdu 299 habitants, perte de -6.7% de sa population, soit une perte moyenne annuelle de -1%



✓ **Evolution de la répartition de la population par tranche d'âges**

*Population de La Châtre par tranches d'âges



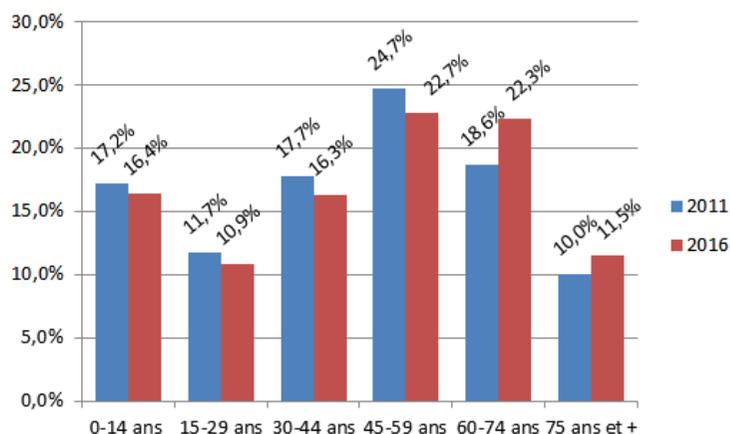
La Population de La Châtre est âgée est vieillissante.

En 2011, les 60 ans et plus représentent 43.2% de la population contre 45.5 en 2016

En 2011, les 30-59 ans représentent 31.7% de la population contre 30.1 % en 2016

La tranche des 0-14 ans est en baisse, 12.0% en 2011 contre 11.7% en 2016

***Population de Montgivray+Lacs+Le Magny+Briantes par tranches d'âges**



Si la population de Montgivray+Lacs+Le Magny+Briantes vieillit aussi, la répartition est totalement différente de celle de La Châtre.

En 2011, les 60 ans et plus représentent 28.6% de la population contre 33.8% en 2016

En 2011, les 30-59 ans représentent 42.4% de la population contre 45.0 % en 2016

La tranche des 0-14 ans est baisse, 17.2% en 2011 contre 16.4% en 2016

✓ **Structure de la population: Solde naturel et migratoire**

Evolution taux de natalité et mortalité de 1982 à 2011 (La Châtre)

Le solde naturel négatif depuis 1990, est proche de - 0.9 en 2011 .

Le solde naturel des communes de Le Magny, Briantes, Lacs et Montgivray oscille entre -0,2 et +0,1.

A titre indicatif le solde naturel du département de l'Indre est de -0,3%. et de +0,2% pour la région Centre Val de Loire.

Solde apparent des entrées sorties par période (La Châtre)

Ainsi La Châtre continue d'accueillir de nouveaux habitants avec un taux d'entrées sorties de +0.6%. C'est bien son solde naturel qui fait décroître sa population.

A titre indicatif le solde migratoire du département de l'Indre est de -0,1%. et de +0,1% pour la région Centre Val de Loire.

On constate que LA CHATRE est une commune attrayante puisqu'une population nouvelle s'y installe.

CONCLUSION :

Sur la période 2009-2016 la population castraise connaît une baisse moyenne annuelle de 1% qui représente 43 habitants par an.

Sur la période 1999-2016 la population castraise connaît une baisse moyenne annuelle de 0.5% qui représente 22 habitants par an.

Ramené à la période 1999-2013, le déficit dû au solde naturel (-0.9%) représente une perte de 480 habitants (40 hab par an) et le solde migratoire (+0.6%) représente l'arrivée de 324 habitants (27 hab par an).

ECONOMIE, EMPLOI ET MODES DE DEPLACEMENTS

La châtre est une ville de services générateurs d'emploi.

=>La Châtre et l'agglomération génèrent ses emplois. (commerces, services....)

=>La part de l'industrie est très faible .

=> L'agriculture est toujours présente bien qu'économiquement peu représentative.

=>Les transports en commun sont pratiquement inexistantes ou mal adaptés.

=>Les revenus sont inférieurs de 8,5 % à ceux des communes limitrophes

Médiane des Revenus des ménages fiscaux 2016	
LA CHATRE	18 511,00 €
LE MAGNY	20 038,00 €
LACS	20 894,00 €
MONTGIVRAY	20 067,00 €
BRIANTES	19 948,00 €
INDRE	19 386,00 €
Région Centre	20 658,00 €

HABITAT

Pour La ville de La Châtre:

Le nombre de résidences principales augmente de 2152 à 2279 sur la période 1999 à 2011, soit +127 logements. De 2011 à 2016 la quantité de résidences principales diminue de 85. Parallèlement le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels décroît de 240 à 164 soit -76 logements. La tendance s'inverse depuis 2011 pour atteindre 182 soit 18 logements en plus. Les résidences secondaires deviennent résidences principales souvent en lien au retour au pays au moment de la retraite.

Le logement vacant souvent inadapté aux jeunes propriétaires, aux personnes âgées, vétuste en termes de confort et d'accessibilité, représente 16.3% des logements en 2016 contre 11,1% en 2007 et 13.7% en 2011. Il croît au rythme de 15 logements par an de 2011 à 2016. contre 22 logements par an de 2007 à 2012, soit un léger ralentissement ces dernières années.

Ce phénomène est comparable aux chiffres au niveau départemental 13.1% en 2016 et 14% pour le Pays de La Châtre en 2012.

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Ensemble	1 792	2 106	2 369	2 485	2 715	2 774	2 830	2 839
Résidences principales	1 531	1 766	1 905	1 992	2 152	2 257	2 279	2 194
Résidences secondaires et logements occasionnels	127	199	217	227	240	205	164	182
Logements vacants	134	141	247	266	323	312	388	463

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2006 au RP2016 exploitations principales.

LOG T2 - Catégories et types de logements

	2012	%	2007	%
Ensemble	2 834	100,0	2 763	100,0
Résidences principales	2 242	79,1	2 252	81,5
Résidences secondaires et logements occasionnels	176	6,2	203	7,3
Logements vacants	416	14,7	308	11,1
Maisons	1 833	64,7	1 753	63,4
Appartements	956	33,7	997	36,1

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

50 % des logements sont occupés par leur propriétaire et 47 % par des locataires ou personnes logées gratuitement.

On compte en moyenne 1.8 habitant par logement

Conclusion et prospective BATI:

=> En 2035, sans action particulière, le logement vacant pourrait continuer de progresser au rythme de 20 logements par an

=>Le parc de résidences secondaires s'est stabilisé voire en légère augmentation

Sur la période 1991 à 2008, 324 résidences principales ont été achevées, soit 15% du parc complet en 2009, ce qui donne une moyenne de 19 résidences par an. (*Source INSEE*).

A partir de 2008, le secteur immobilier connaît une crise, qui perdure encore aujourd'hui. Cette crise du logement trouve notamment son origine dans la difficulté des ménages à obtenir leur crédit immobilier. Ce phénomène a pour conséquence une cristallisation des ventes, aussi bien de l'immobilier que des terrains nus.

Ainsi, l'absence d'installation de nouveaux ménages, à La Châtre comme dans d'autres communes, ne provient pas d'un désintérêt des ménages pour le territoire mais plutôt d'un manque de moyens financiers.

=>Compte tenu des revenus, les potentiels acquéreurs vont chercher en périphérie ce qu'ils ne trouvent pas sur la commune de La Châtre ou à un prix trop élevé.

=>La Châtre attire les ménages à la recherche de logements de type 3 pièces (jeunes couples avec ou sans enfants, personnes seules, personnes âgées...).

=>En contrepartie elle n'attire ou ne permet pas aux ménages désireux d'occuper des logements de type 4-5 pièces de s'installer.

=>La Châtre connaît une chute des demandes de permis de construire de résidences principales.

CADRE DE VIE ET VIE ASSOCIATIVE

La commune de La Châtre possède non seulement un nombre important de commerces et services de proximité diversifiés. Ces derniers sont considérés comme essentiels au cadre de vie quotidien d'une population, car ils répondent à des besoins primordiaux et récurrents.

Ils sont complétés par des commerces anomaux, c'est-à-dire des commerces utilisés de manière occasionnelle et non essentiels à la "survie", au quotidien. Toutefois, ils enrichissent l'urbanité d'une centralité, et la rendent attractive de par cette polyfonctionnalité.

Comme il a pu être constaté, ces commerces sont également nombreux et variés et contribuent à donner une image dynamique et agréable au centre-ville de La Châtre.

Les activités évoquées ci-dessus sont dans leur majorité de petite taille et implantées en centre-ville (boulangerie, prêt-à-porter, ...). Elles sont souvent portées par un gérant seul, ou épaulées de quelques salariés et/ou apprentis.

Mais La Châtre compte également des surfaces commerciales de moyenne à grande taille, telles que des supermarchés (Carrefour Market en centre-ville ainsi que Super U, Intermarché, et Lidl, en zones périphériques), des espaces de ventes de grande distribution (Bricomarché, concessionnaire, ...), qui sont –quant à elles- implantées en périphérie de la ville et porteuses de dizaines d'emplois.

Enfin, la commune de La Châtre possède également une vie associative riche, notamment au travers de sa MJCS, qui propose un grand nombre d'activités (loisirs sportifs, loisirs créatifs, loisirs culturels), ainsi que des spectacles (cinéma, théâtre).

2.3. LES ENTITES PAYSAGERES

GRANDS PAYSAGES NATURELS (BOISCHAUT, VALLÉE DE L'INDRE)

Plusieurs paysages se confondent au sein du territoire communal et de ses abords, définissant le Boischaud Sud :

- La vallée de l'Indre et ses abords,
- Le coeur de la cité conservant un patrimoine marquant un riche passé architectural : ancien donjon, maison de bois, anciennes tanneries, pont médiéval,...
- Un paysage de tissu urbain moderne,
- Un paysage rural marqué par un relief important,
- Un paysage de bocage présent dans la Vallée Noire,
- Un paysage agricole ouvert sur le plateau

On notera que la commune de La Châtre est située à l'intérieur du Pays de La Châtre en Berry qui comprend sur son territoire l'un des bocages les mieux conservés de France.

Toutefois ce paysage, et notamment sur la commune de La Châtre, est menacé de par :

- l'évolution des pratiques agricoles,
- l'extension du bâti,
- la dégradation du bâti ancien,
- le mauvais entretien des cours d'eau,
- l'augmentation des panneaux publicitaires voire des réseaux aériens.

SOUS- ENTITES PAYSAGERES ET OCCUPATION DU SOL

RIVIÈRES ET PIÈCES D'EAU

Les inondations qui menacent la vallée de l'Indre constituent une contrainte naturelle au développement de l'urbanisation mais également de l'agriculture céréalière.

La vallée de l'Indre nécessite d'être protégée. L'entretien des prairies humides, milieux ouverts favorables à une riche biodiversité, est indispensable afin d'éviter leur fermeture. La population doit être sensibilisée à la richesse de ces milieux et outre leur rôle en termes de maintien de la biodiversité, leur rôle régulateur lors de crues (stockage temporaire d'une partie des eaux) et de dépollution doit être expliqué (mise en place d'un sentier découverte avec sensibilisation du public par panneaux explicatifs par exemple). Le long des sentiers, la sensibilisation du public semble indispensable.

On note la présence de quelques étangs au sud du territoire communal intégrés dans un milieu bocager de plus en plus structuré vers le sud et cloisonnant ainsi le paysage.

PRAIRIES ET BOCAGE

Le bocage est le produit de l'activité agricole, en particulier de l'élevage, qui l'a façonné avec le temps. Il intègre plusieurs éléments participant à sa richesse naturelle et à son intérêt paysager (haies, prairies, zones humides, arbres isolés...).

Malgré l'absence de grand domaine forestier, le bocage formé par les nombreuses haies donne une impression forestière très marquée. Le bocage est toutefois menacé par la suppression des haies et des vieux arbres et par un entretien parfois inadapté.

ESPACES AGRICOLES

Le paysage sur le plateau à l'est du territoire communal laisse place à un domaine agricole plus ouvert par suppression du réseau dense de bouchures permettant la mise en place de grandes cultures.

La suppression des haies tend à banaliser le paysage. Par ailleurs, les espaces agricoles ouverts tendent à rendre lisible l'enveloppe des zones urbaines.

Ce secteur ouvert surplombant la vallée de l'Indre offre d'agréables points de vue sur la vallée mais aussi sur la silhouette urbaine et notamment la vieille ville.

ENTITES URBAINES

La ville de La Châtre au sein de son territoire apparaît comme une bourgade nichée dans un écrin de verdure, et possédant une morphologie traditionnelle et harmonieuse. En effet, en dehors du clocher de l'église et du musée George Sand, aucun autre élément urbain ne se détache dans le paysage.

L'agglomération de La Châtre se présente immédiatement comme une entité urbaine cohérente.

La Châtre est une commune urbaine. Les 2/3 de son territoire sont occupés par l'urbanisation, à savoir par la ville de La Châtre (en gris sur la carte ci-contre).

La commune compte également :

- un hameau : La Rochaille, situé à l'Est de la commune, et qui tend à être rattrapé par l'urbanisation ;
- de l'habitat isolé, tel que les corps de ferme, situés au Sud.

2.4-LA MORPHOLOGIE URBAINE

2.4.2.1. Hyper-centre

L'hyper centre est par essence le centre historique et patrimonial d'une ville. Il se caractérise par une forte densité de l'habitat -tant dans l'implantation serré du bâti que par le gabarit élevé des bâtiments- et des rues étroites. Il regroupe les quartiers les plus anciens.

L'hyper-centre de La Châtre est partagé par une dualité, qui trouve son origine à la fois par une contrainte géographique et par un héritage socio-économique. En effet, ce dernier est divisé en deux, entre :

- une "ville haute", située sur le talus et composée d'une architecture cossue (hôtel particulier, maison bourgeoise et bâti ecclésiastique),
- une "ville basse", accrochée au flan du talus, elle s'étire jusqu'au bord de la rivière de l'Indre. Elle est composée des anciens quartiers ouvriers et artisanaux du Petit Mur et des Tanneries.

2.4.2.2. Quartiers centraux

Ils s'étendent au-delà de l'hyper-centre, en demi-cercles concentriques, selon une orientation Nord-Est / Sud-Ouest, le talus créé par la vallée de l'Indre empêchant une extension de la ville vers l'Est.

Ils se décomposent entre pôles secondaires et quartiers résidentiels. Ces quartiers résidentiels sont constitués par :

- un bâti datant majoritairement du XIXème, situé dans la première couronne (en bordure d'hyper-centre),
- de l'habitat individuel de type pavillonnaire, dans une seconde couronne.

Les pôles de centralités secondaires sont :

- Le Champ de Foire,
- Le lycée et le pôle sportif (constitué d'équipements tels que la piscine, les stades de foot et de rugby, les terrains de tennis, le skate parc, les gymnases, ...),
- La salle des fêtes et les parcs,
- La place de l'Abbaye et la MJCS,
- La vallée de l'Indre et le parcours santé et de pêche.

Ces pôles secondaires jouent un rôle structurant au sein de la morphologie urbaine de La Châtre. Toutefois, **ce rôle est limité par une mauvaise connectivité entre eux et un manque de signalétique.**

2.4.2.3. Quartiers périphériques

Ils présentent un caractère mixte, tant par la diversité de la morphologie urbaine que la diversité des fonctions. Ces quartiers, ou encore zones urbaines, sont les plus éloignées de l'hyper-centre et occupent une position transitoire. Ces espaces de transition sont de 2 natures :

- ils peuvent être "espace tampon", entre la ville et l'espace rural.
- ils peuvent être aussi des espaces de rupture (visuelle, connective, d'usage, ...)

Dans ces quartiers s'entremêlent espaces résidentiels et zones d'activités. L'agglomération castraise compte 3 zones d'activités, à savoir :

- la ZA de l'Avenue d'Auvergne (La Châtre),
- la ZA de Belleplace (La Châtre),
- la ZA Les Ajoncs (La Châtre et Le Magny),

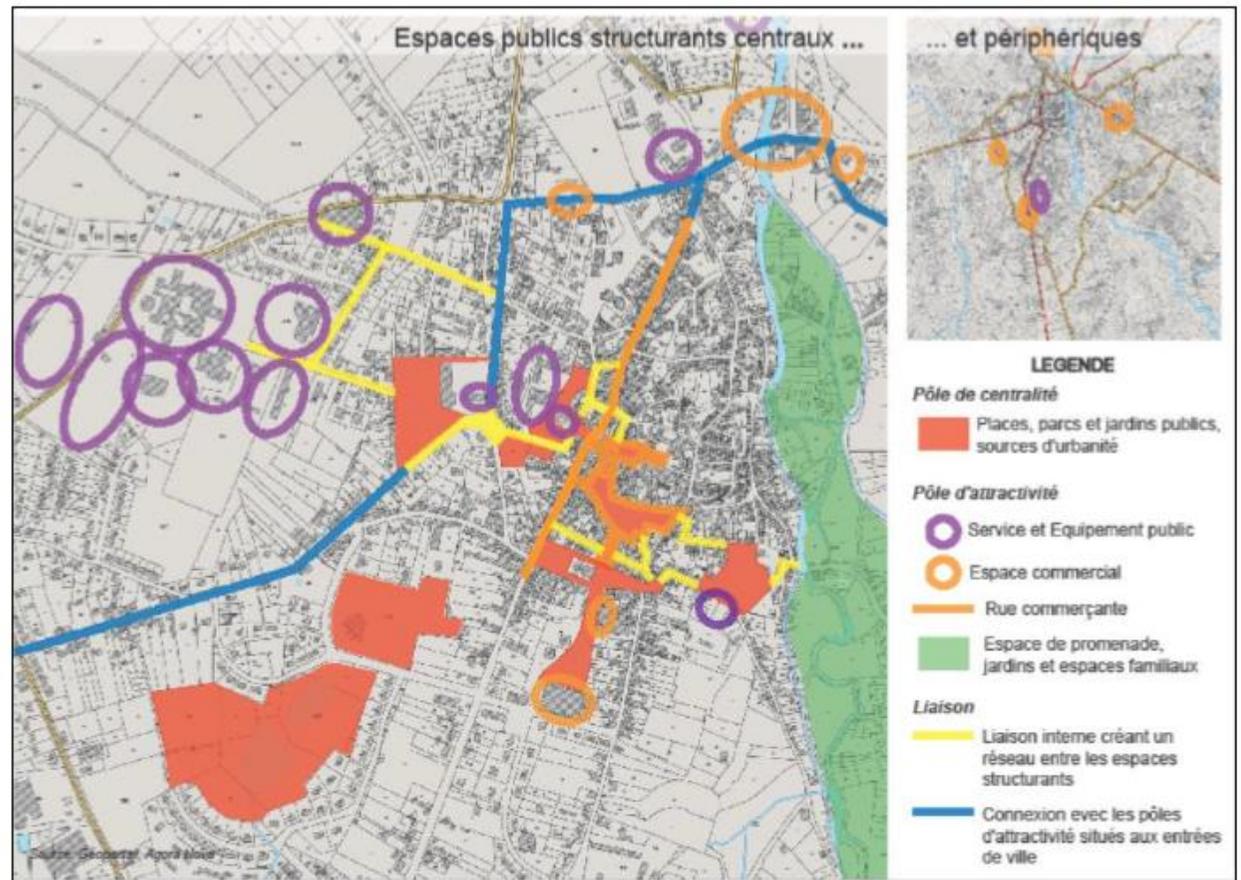
ESPACES STRUCTURANTS

Aujourd'hui, le cœur de ville se répartit davantage entre :

- La rue Nationale entre la rue du 14 Juillet et le Palais de Justice
- La place du Marché,
- la place du Général de Gaulle

Il s'est opéré un phénomène de translation Nord-Sud à Est-Ouest : le centre-ville est passé d'une morphologie linéaire à une morphologie concentrique.

Aujourd'hui, autour de ce cœur de ville redessiné, gravitent des pôles secondaires, tels que le pôle sportif.



Source : Agora Nova

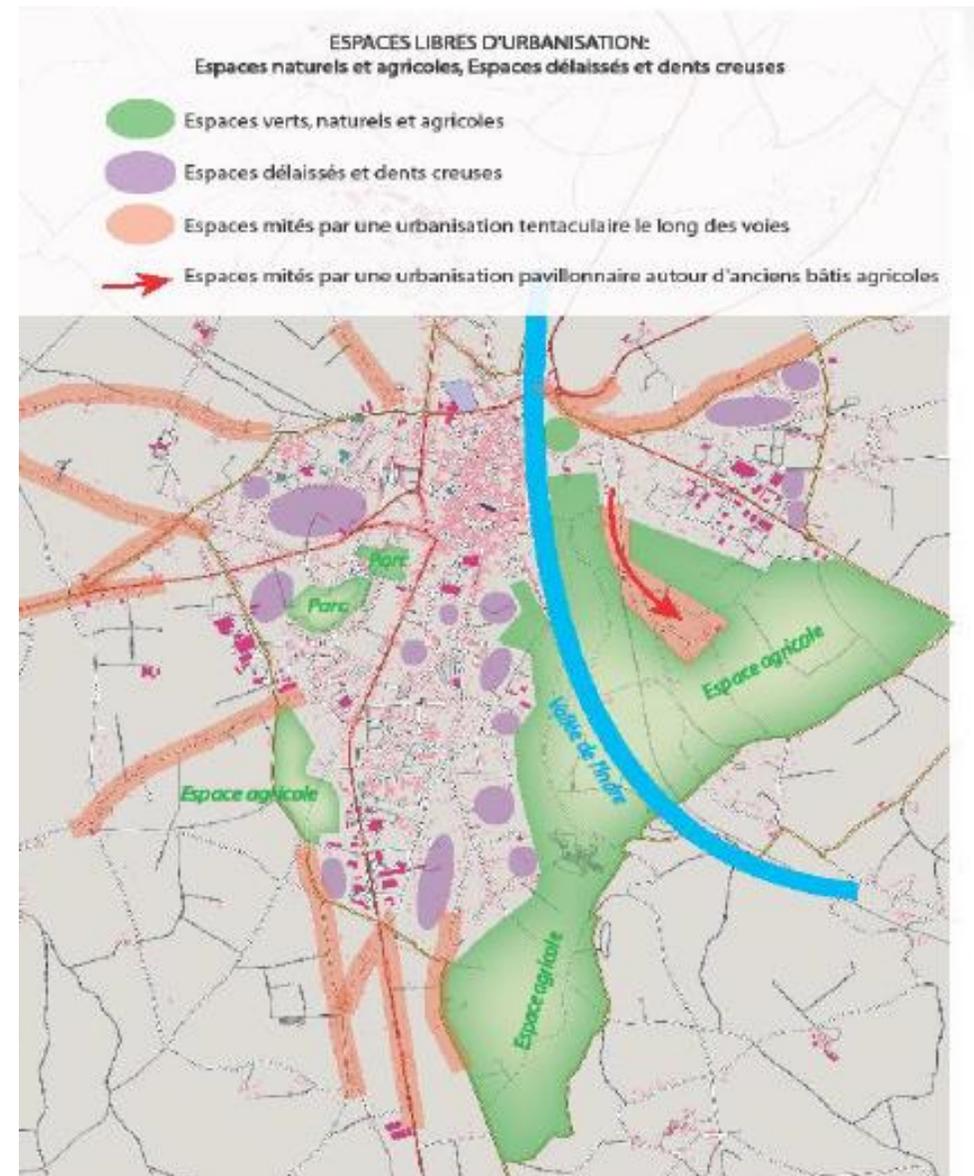
DELAISSES ET DENTS CREUSES

On peut observer sur les pourtours de l'enveloppe urbaine des espaces mités. Ils sont créés par une urbanisation spontanée, qui a pour autre conséquence le mitage d'espace naturel et agricole. On relève notamment un étalement le long des voies (en particulier entre deux bourgs) et le grignotage des terres agricoles par l'apparition de pavillons autour d'anciennes constructions agricoles, hameaux . Enfin, au sein de l'enveloppe urbaine, il reste des parcelles non construites, que l'on appelle «DENTS CREUSES».

L'urbanisation de la commune est plus ou moins dense selon les secteurs

Au-delà de l'hyper-centre, nous pouvons relever un certain nombre de dents creuses et de délaissés, formés pour la plupart par une urbanisation au fil de l'eau

Les petites dents creuses, petit parcellaire(en rouge) représentent selon la forme des parcelles un potentiel de 100 terrains pour 14 hectares environ.



Source : Agora Nova

2.5. LE PATRIMOINE NATUREL, CULTUREL ET BATI

LE PATRIMOINE NATUREL

La vallée de l'Indre est l'élément principal du patrimoine naturel de la Commune.

En plus de sa biodiversité à protéger, Visible de la ville la vallée et ses boisements est à retenir comme élément paysager prépondérant.

Le secteur naturel bocager et humide au sud de la commune comprenant des prairies , des petits ruisseaux , un bocage menacé mais encore présent qu'il faut préserver corridor écologique reliant la vallée de l'Indre à celle de la Couarde.

Le plateau agricole au Sud-Sud-Est avec son bocage menacé sur lequel il faudrait agir pour en préserver les derniers éléments, voire le restaurer. A noter la présence de nombreux anciens cabinets (ou cabanons) de vigne.

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La Châtre est reconnue pour sa richesse patrimoniale. Elle compte notamment un grand nombre de sites classés et inscrits, mais aussi des sites identitaires dans la culture castraise et identifiés dans les circuits touristiques de la ville. La commune de La Châtre compte 2 monuments classés (PUIITS GOTHIQUE ET ENSEMBLE DES MURS ENTOURANT CE PUIITS, STATUE DE LA VIERGE DE L'HOTEL NOTRE-DAME),- 8 monuments inscrits (ANCIEN CHATEAU SEIGNEURIAL, ANCIEN COUVANT DES CARMES, CHAPELLE – FONTAINE DU XV^e SIECLE, DITE « LA GRAND-FONT », MAISON DU XV^e SIECLE, MAISON POINTUE, MAISON DU XV^e SIECLE, PONT AUX LAIES, MONUMENT A GEORGE SAND)

LE PETIT PATRIMOINE

Le parcours découverte de La Châtre en 21 étapes permet de découvrir au fil des rues de nombreux sites , monuments, éléments architecturaux témoignages de l'histoire de la Ville.

A l'extérieur de la ville, de nombreux cabinets de vigne encore présents sur la Commune, notamment par l'entrée sud-Est de la commune route de Montluçon, sont les témoins de cette activité viticole aujourd'hui disparue.

CHAPITRE 3 : AFOM / ENJEUX

3.1. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les principaux enjeux identifiés sur la commune sont :

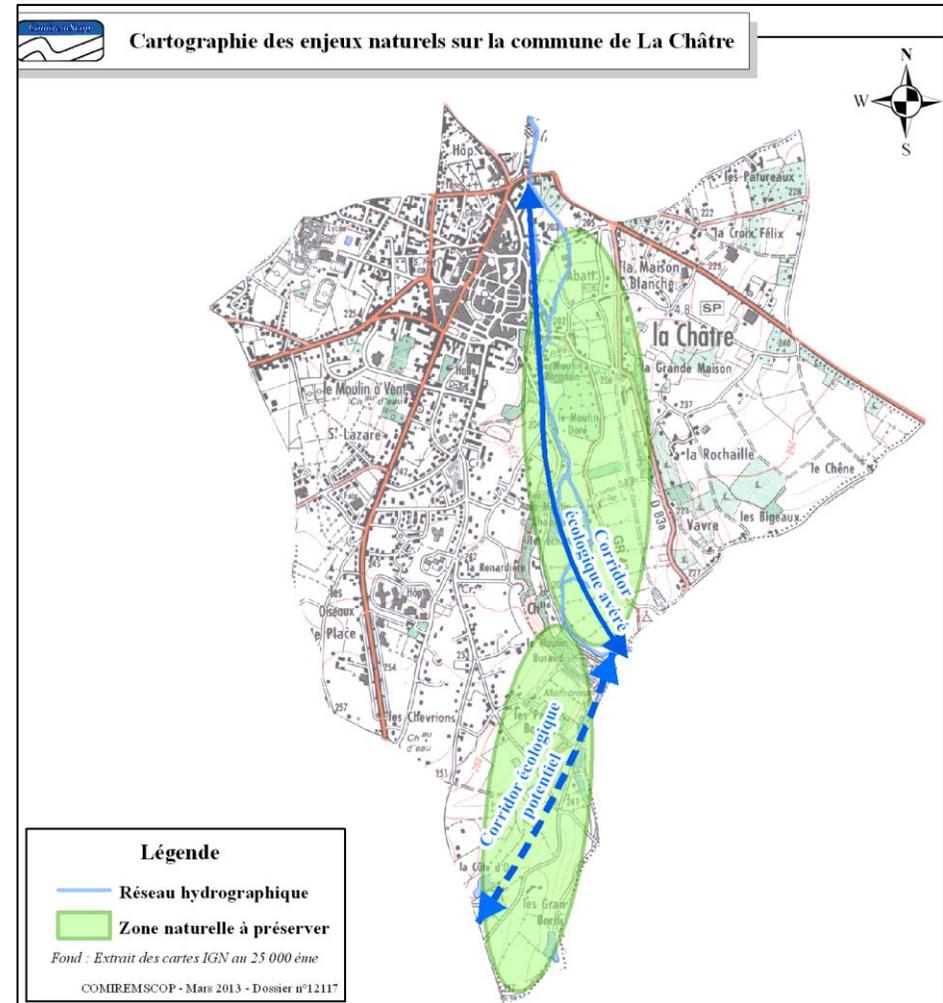
*Protéger

-La vallée de l'Indre, ses milieux humides et son atout paysager

-Le secteur naturel bocager et humide au sud-ouest de la commune

*Améliorer les eaux superficielles tant en terme qualitatif que quantitatif

*Protéger la qualité des eaux souterraines



3.2. ENJEUX TERRITORIAUX

POPULATION

Points Forts	Points de Vigilance
Une population qui diminue légèrement mais qui ne se traduit pas par une déprise démographique.	<ul style="list-style-type: none"> - Déprise de certains quartiers= abandon - Par rapport aux autres communes: Coût des impôts locaux + élevés Rétention du foncier conduisant à une installation des jeunes ménages sur les communes limitrophes
Opportunités	Menaces
Une augmentation notable de la population dans les communes de l'agglomération castraise : pour 259 habitants perdus à La Châtre, les autres communes de l'agglomération en gagnent 281 sur la période 1999-2013.	<ul style="list-style-type: none"> - Vieillesse de la population - Fermeture de classes

ECONOMIE ET EMPLOI

Points Forts	Points de Vigilance
<ul style="list-style-type: none"> -Commerces et services de proximité ainsi qu'équipements diversifiés - des établissements et entreprises structurants : hôpital, lycée/collège, mairie, Trésor public, fenwal, SEGEC, grande surface & zones commerciales et artisanales, pépinière... 	<ul style="list-style-type: none"> - Fragilité commerces et services de proximité ainsi qu'équipements diversifiés = dépendant de la population (nb, niveau socio-éco, ...) - problème de reprise des petits commerces
Opportunités	Menaces
Possibles Interactions avec zone d'Ozan (implantation entreprise et ménage à la Châtre)	<ul style="list-style-type: none"> - Mauvaise santé d'entreprises structurantes

RESEAUX ET DEPLACEMENT

Points Forts	Points de Vigilance
-Réseau routier -ligne de bus	- pas assez de transports en commun vieillissement de la population et dispersion de l'habitat qui créent un risque d'isolement des personnes
Opportunités	Menaces
Possibilité de: - augmenter la fréquence de la ligne bus -améliorer les correspondances avec les autres transports (SNCF) - miser sur le co-voiturage - créer une navette interagglo (marché, accès centre-ville, ...)	-Transport Bus dépendant du Conseil Départemental

HABITAT

Points Forts	Points de Vigilance
-Architecture noble, cossue, diversifiée,	-Quartiers anciens se vident= délaissement, déprise vers ruine . - Coût des impôts locaux plus élevés qu'autres communes
Opportunités	Menaces
- augmenter la fréquence de la ligne bus - miser sur co-voiturage - navette entre interagglo (marché, accès centre-ville, ...)	- complexité des opérations de rénovation dans l'ancien : forme du bâti, manque de confort, coût, règles architecturales. - faiblesse du pouvoir d'achat local n'incite pas l'initiative des promoteurs privés. : problème de prix de revient.

TERRITOIRE ET ENTITE URBAINE

Points Forts	Points de Vigilance
Une architecture diversifiée et un parcours résidentiel complet. Une ville qui possède beaucoup de cachet Diversité de l'offre en commerces, services et équipements	- Déprise du quartier du Petit Mur - Poids de la gestion des équipements sur la ville de La Châtre alors qu'ils bénéficient à l'ensemble de la population de l'agglomération.
Opportunités	Menaces
-Coordination des communes de l'agglomération castraise pour définir le périmètre de l'enveloppe urbaine de l'agglomération afin d'éviter le mitage à l'échelle de La Châtre mais aussi des communes limitrophes. -Créer une complémentarité entre les communes et non une concurrence infructueuse pour le développement du territoire	-Perte de lisibilité entre la Ville de La Châtre et le hameau de la Rochaille, à cause d'un étirement de l'urbanisation. -Vieillesse de la population.

DEMOGRAPHIE:

Un premier objectif :

Stopper la baisse de la population castraise dont le rythme actuel est de 43 habitants en moins par an (données Insee 2009-2016)

Un second objectif :

Atteindre une population de 4700 habitants à horizon 2035 pour La Châtre, objectif souhaité par la Commune, proche de la population de 1990

Pour un **objectif de 4700 habitants** à horizon 2035 sur la commune de LA CHATRE

265 logements nouveaux sont nécessaires.

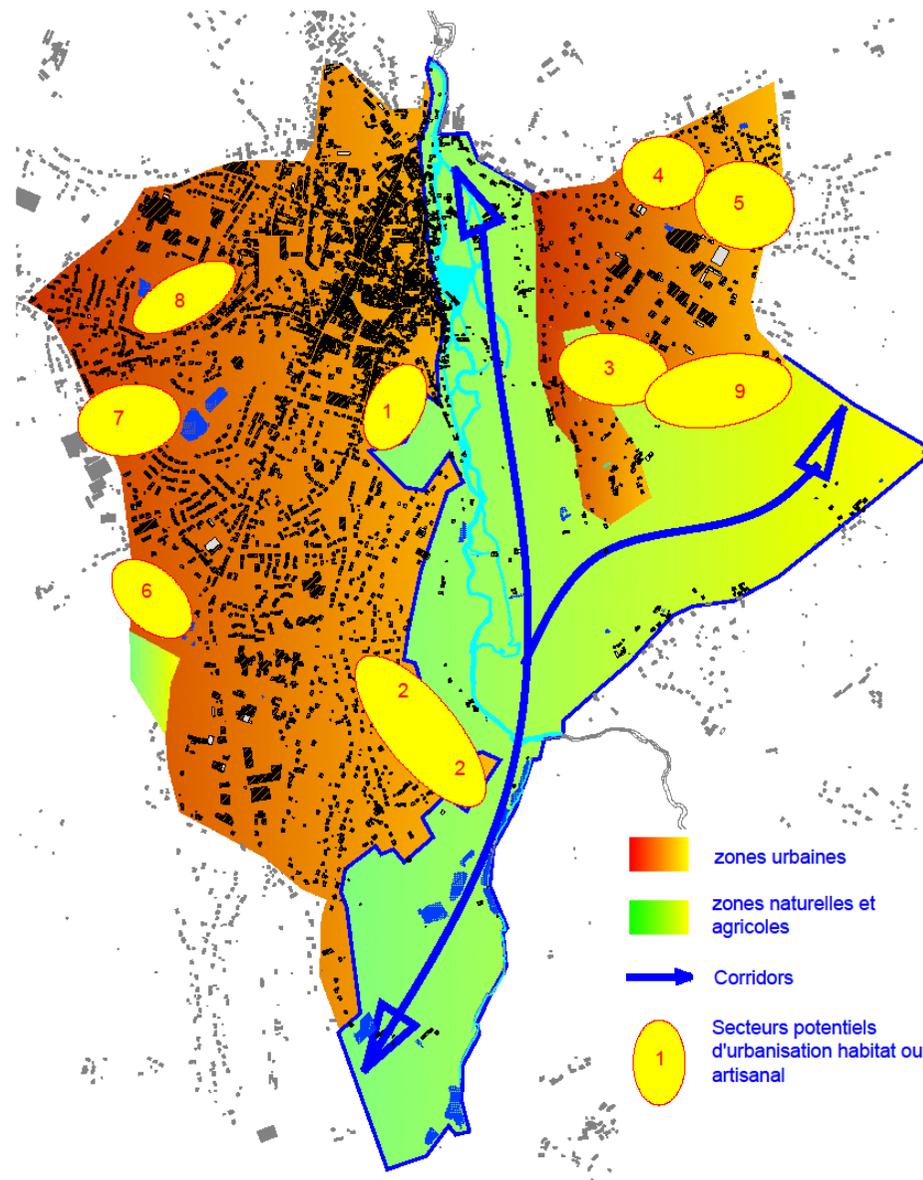
Le PLU doit prévoir 22 à 30 hectares, hors petites dents creuses,
permettant la création de parcelles constructibles.

3-4-PROSPECTIVE FONCIER 2035

Afin de répondre à ces besoins de foncier sur le territoire de LA CHATRE plusieurs grands secteurs sont identifiables.

SECTEURS POTENTIELS d'URBANISATION

	NOM	Destination	Surface Potentielle à aménager en hectares	Surface Potentielle à aménager en hectares HABITAT	Surface Potentielle à aménager en hectares ACTIVITE EQUIPEMENT
1	Les Chaillots	Habitat/Equipement	2,5	2,3	0,2
2	Les Jarriges-Les Petites Bordes	Habitat	10,0	10,0	
3	Les Crosses	Habitat	3,7	3,7	
4	La Croix Felix	Habitat	2,9	2,9	
5	Les Petits Peradors	Habitat	4,4	4,4	
6	Les Petites Croueix	Habitat	5,0	5,0	
7	Moulin à Vent	Habitat/ Commerces	4,5	2,5	2,0
8	Les chenevières/La Vigne	Habitat	4,3	4,3	
9	Les grands Margois/ Les Rochailles	Artisanat/Commerces	5,8		5,8
		TOTAL	43,1	35,1	8,0



CHAPITRE 4 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

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 CHATRE		2 Renforcer l'offre résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie		3 Valoriser, préserver l'environnement et le patrimoine architectural	
1-1	Favoriser l'implantation de nouvelles entreprises.	2-1	Redynamiser les quartiers anciens	3-1	Protéger et mettre en valeur les éléments urbains et architecturaux remarquables
1-2	Attirer de nouveaux habitants	2-2	Relancer la dynamique de construction	3-2	Protéger les espaces naturels, les paysages et les continuités écologiques
1-3	Dynamiser les services et le commerce	2-3	Repenser l'urbanité de La Châtre à travers les aménagements des espaces publics structurants	3-3	Favoriser le développement durable de la Ville

La commune s'est fixée un objectif d'une population de 4700 habitants à horizon 2035.

OBJECTIF 1 :

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, 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.

Fortement équipée, 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 :

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.

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 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 par les 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 :

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 ont 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

-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 secteur à destination mixte habitat et activité.

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

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.

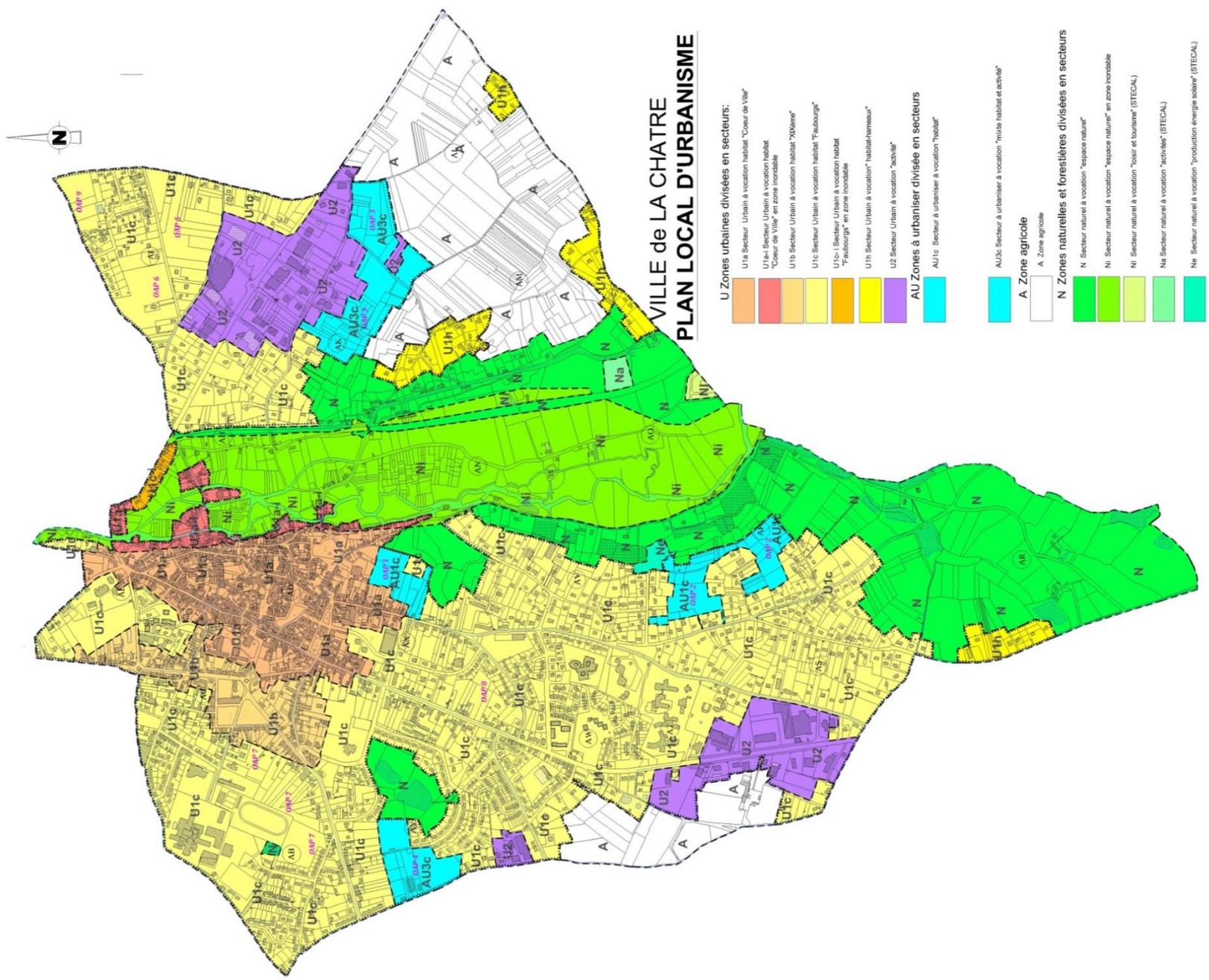
-Nl, secteur à vocation loisirs et tourisme, destination particulière occupée par camping, traité en STECAL

(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).

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 maîtriser 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 réglementation qui détermine les possibilités de construire.

Les secteurs U1c, et U1c-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, Lauillère, Les Pâturaux.

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 rez-de-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 m² 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 doit respecter au minimum le règlement de la zone U1c. 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 m² 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.

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.

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 devra correspondre aux secteurs U1a, U1a-i, et U1b.

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.

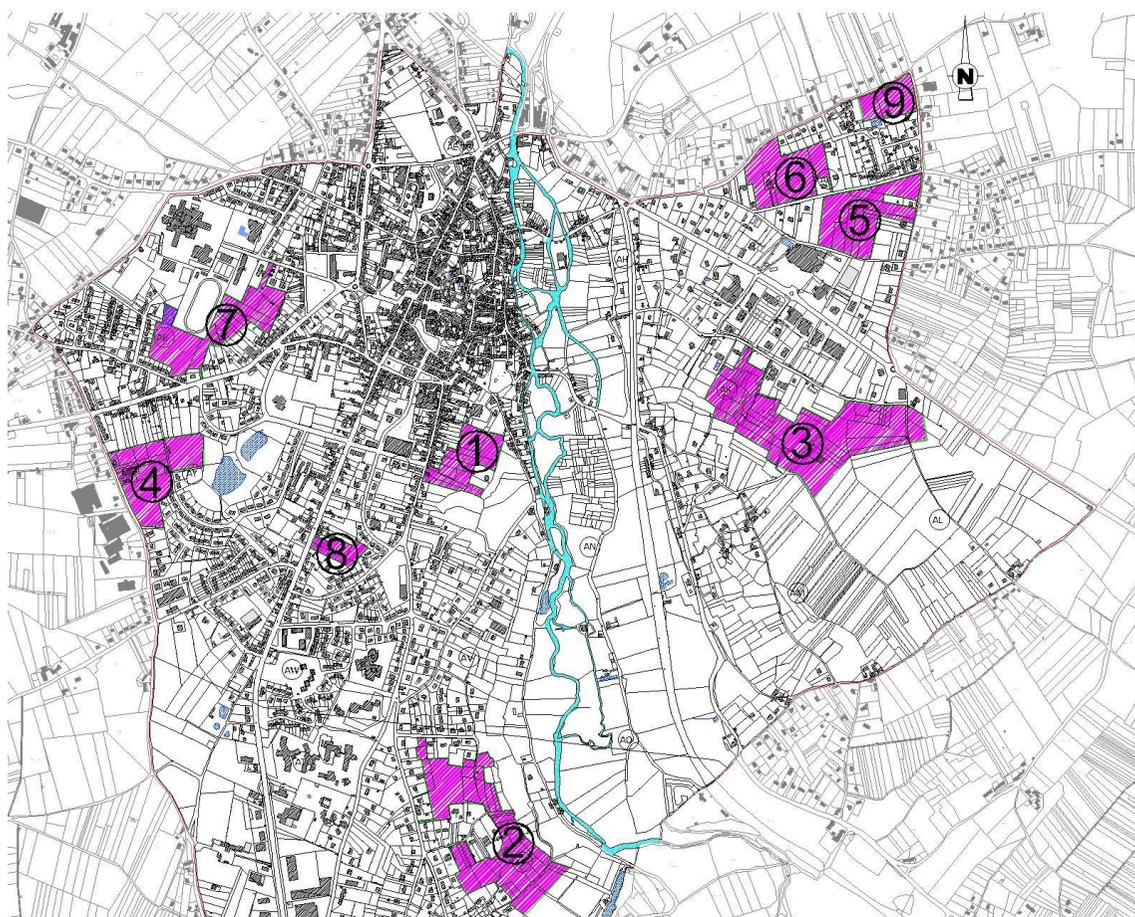
En application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, le règlement introduit la préservation des cabinets de vigne. Ils sont pour la plupart identifiés sur le plan Sites Archéologique et Petit Patrimoine.

Les autres immeubles bâtis remarquables (tels l'ancien Palis 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
5 concernent des terrains en zone U1c et 4 concernent les zones AU, d'urbanisation future de la commune.
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.

L'OAP 3 est située en secteur AU3c, " 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.

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, ER 5-6-7-15.

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 dans 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 poids-lourd 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 bleu par son zonage N protégeant la vallée de l'Indre et les corridors ainsi que les zones agricoles.

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 DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

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

PLU 2021		
Zone	Surface en hectares	Surface en pourcentage
A	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-NI-Ne)	177,8	29,4		
Agricole (A)	69,6	11,5		
TOTAL zones naturelles et agricoles=			247,3	40,9
	604,8	100,0	604,8	100,0

Surfaces issues du cadastre 2016 (CC47-RGF93)

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		
TOTAL zones constructibles=			330,0	54,5
A Urbaniser Habitat (1NA-1NAa)	24	4,0		
A Urbaniser Activités (2NA)	11	1,8		
TOTAL zones urbanisation future=			35,0	5,8
Naturelles (Nda-NDb-NDc-NDd-NDe)	147	24,3		
Agricole (NC)	94	15,5		
TOTAL zones naturelles et agricoles=			241,0	39,8

Surfaces issues du cadastre 2005 (Lambert II)

606	100,0	606	100,0
-----	-------	-----	-------

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.

Le PLU réduit les zones d'urbanisation future de 11.5 hectares environ

Du fait de 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.

Une nouvelle répartition entre les zones agricoles et naturelles globalement en augmentation de 6 hectares.

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.

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.