CHAPITRE 3 : AFOM / ENJEUX

Plan Local d'Urbanisme de La Châtre

PLU ARRETE LE 27/09/2018

PLU APPROUVE LE 07/07/2021

CONTENU

Chapitre 3 : AFOM / Enjeux 153
3.1. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX 156
3.2. ENJEUX TERRITORIAUX 159
3-3-Prospective logement-HABITAT 2035 162
3-4-Prospective FONCIER 2035 164

3.1. ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les principaux enjeux identifiés sur la commune sont :

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

La vallée de l'Indre de par ses prairies, ses zones humides, ses boisements constitue un corridor écologique important sur le territoire de la commune de La Châtre. Les principales menaces pesant sur ces milieux sont la pollution des eaux, l'urbanisation, les plantations monospécifiques type peupliers, l'enfrichement). Outre la protection de ces milieux naturels riches en biodiversité, le P.L.U. pourra envisager la mise en valeur de ce patrimoine.

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

Ce secteur de prairies, de petits cours d'eau temporaires et d'étangs devra bénéficier de mesures de protection afin d'éviter l'extension de l'urbanisation qui le gagne par le nord. En effet ce secteur constitue un corridor écologique permettant de relier les deux axes que sont la vallée de l'Indre à l'est et celle de la Couarde à l'ouest. L'extension de l'urbanisation au nord, la destruction des haies et des vieux arbres abritant une riche biodiversité sont les principales menaces sur ce secteur.

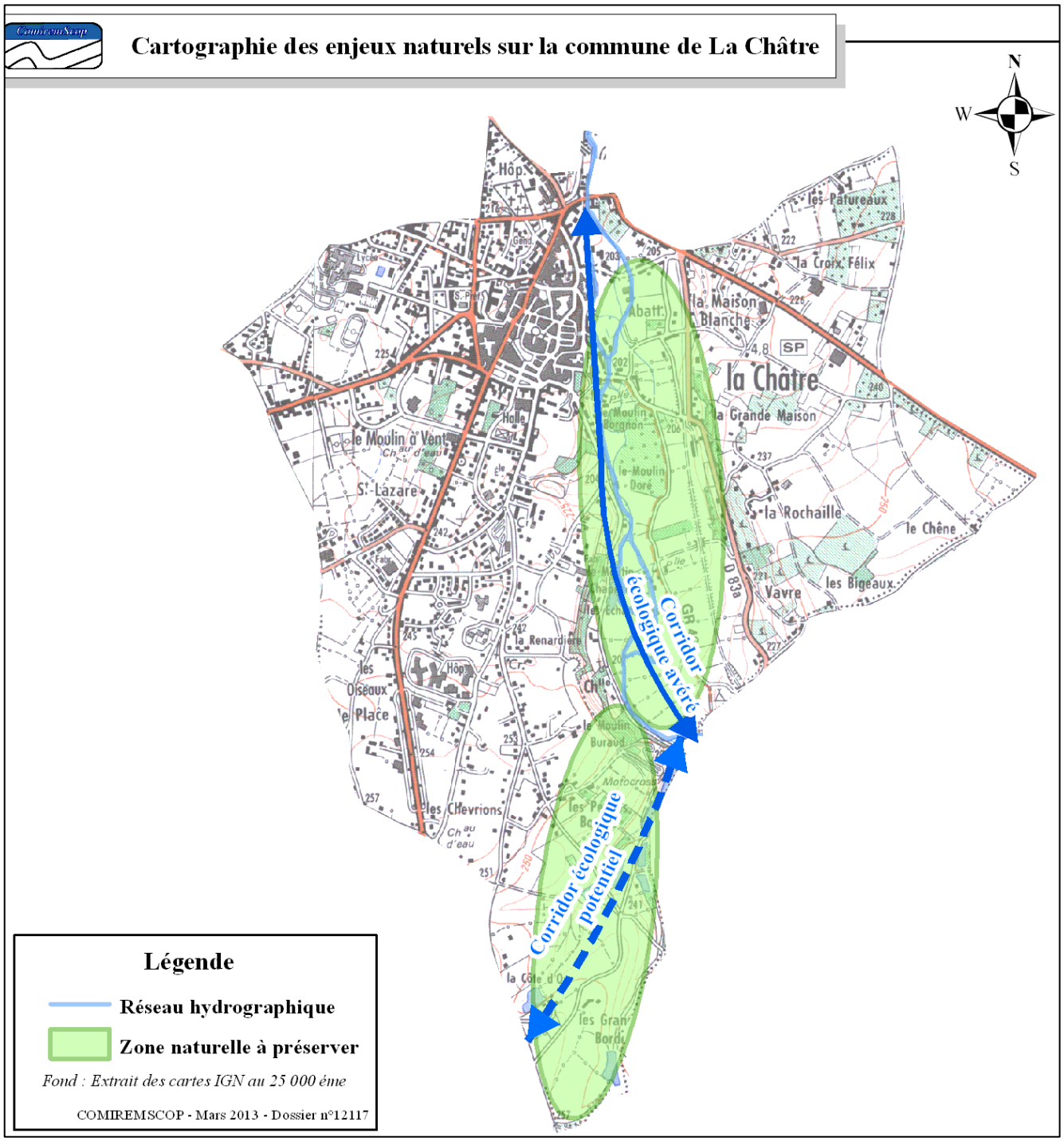


Figure 1 : Cartographie des enjeux naturels sur la commune de La Châtre

Ainsi sur les enjeux vallée, zones humides et naturelles, les mesures suivantes pourraient être mises en place dans le cadre du P.L.U. :

-Placer l'ensemble de la vallée de l'Indre et ses zones humides ainsi que le sud du territoire communal en zones naturelles, inconstructibles,

-Maintenir l'ensemble de la vallée de l'Indre et les petits cours d'eau et les zones naturelles associées en tant que corridors écologiques,

-Maintenir les ripisylves existantes, éviter le déboisement, l'arrachage de haies,

-Limiter les actions entrainant des dégradations des zones humides,

-Maitriser les ruissellements en limitant l'imperméabilisation des sols, en contrôlant les rejets (aspect qualitatif et quantitatif), en améliorant le réseau eaux pluviales existant,

-Sensibiliser la population à la richesse des zones humides et à leur rôle (épuration naturelle des eaux, zones d'expansion des crues, soutien des débits d'étiage des cours d'eau, biodiversité, informer sur l'interdiction de dépôts sauvages d'ordures et de déchets verts).

Les eaux superficielles tant en terme qualitatif que quantitatif

Outre le point noir constitué par la station d'épuration de Montgivray recevant les eaux usées de la commune de La Châtre, on note plusieurs points de rejets eaux pluviales dans l'Indre. Ces eaux, notamment en provenance du centre-ville, apportent divers polluants dans le réseau hydrographique dégradant par conséquent la qualité des eaux superficielles à l'aval. La gestion des eaux pluviales sur le territoire communal est donc un enjeu important. On notera que la préservation des zones humides a un impact positif sur la qualité des eaux superficielles.

Ainsi les mesures suivantes pourraient être mises en place dans le cadre du P.L.U. :

-Améliorer le réseau eaux pluviales existant,

-Maitriser les rejets des nouvelles surfaces imperméabilisées tant en terme quantitatif que qualitatif en favorisant les techniques alternatives au « tout réseau »,

-Continuer la surveillance de l'ex site DDE pollué au nord de la ville et maitriser les pollutions.

La qualité des eaux souterraines

Les ressources en eaux souterraines exploitables sont faibles sur la commune de La Châtre. Le principal réservoir est contenu dans les formations triasiques et dans les alluvions de l'Indre, ces aquifères étant en relation. Cet aquifère est très vulnérable aux pollutions provenant de la surface car peu ou pas protégé par des formations peu perméables. La mise en place de mesures permettant la protection des eaux superficielles aura également un effet positif sur la qualité des eaux souterraines.

Une partie du territoire est constituée de roches métamorphiques et granitiques. Toutefois, ces roches peuvent être aquifères si elles sont fracturées mais ces réservoirs restent peu productifs.

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.	- 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.	- Vieillissement de la population - Fermeture de classes

ECONOMIE ET EMPLOI

Points Forts	Points de Vigilance
-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…	- 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)	- Mauvaise santé d'entreprises structurantes

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

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.

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. -Vieillissement 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.

Approche des besoins en foncier (à partir du recensement 2016 et des logements existants)

OBJECTIF 4700 habitants 2035

	Population		Logements	
2016 INSEE	4178	pour	2194	et 1,9 personnes par logement
Perte par vacance			-380	Correspond à une augmentation des logements vacants de 20 par an
Action sur le logement vacant			66	
Reprise directe par acquisition / location du logement vacant			58	
décès	-1500	libère	180	375 logements restent occupés par le survivant / 375 logements libérés /180 vendus ou loués/ l' autre partie conservée ou inadaptée
Dents creuses			50	comptabilisant les dents creuses à 100 parcelles constructibles , leur mise en vente à hauteur de 60% permet de fournir 50 terrains nouveaux
Résidences secondaires devenant résidences principales			41	La forte diminution du nombre de résidences secondaires dans la dernière décennie devrait se ralentir et pourrait se stabiliser au niveau connu en 1968 soit une reprise de 41 logements devenant résidences principales.
		Logements disponibles	2209	
Objectif 2035 de Population 4700 habitants				
Nombre de logements nécessaires pour 4700 habitants			2474	
		Logements Nécessaires	265	
Surface à ouvrir àl'urbanisation en m²			318000	**soit 30 hectares environ pour une superficie moyenne de terrains de1000m² soit 1200m² nécessaires espace public compris**
Surface à ouvrir àl'urbanisation en m²			222600	**soit 22 hectares environ pour une superficie moyenne de terrains de 700m² soit 840m² nécessaires espace public compris**

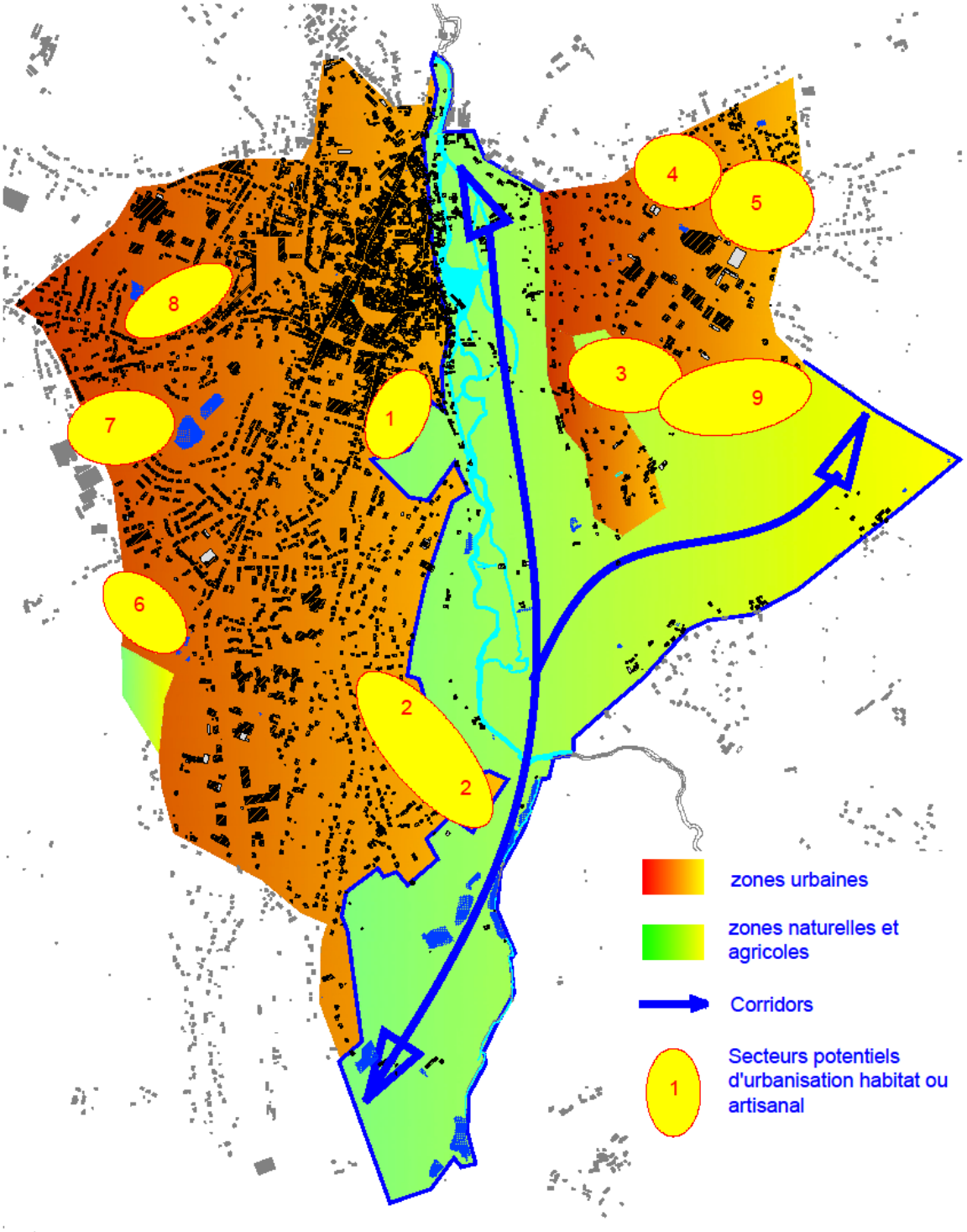
Afin de répondre à ces besoins de foncier sur le territoire de LA CHATRE plusieurs grands secteurs sont identifiables.

	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**

Le projet devra s'attacher à en définir les contours exacts notamment pour ceux situés en limite des zones naturelles et agricoles.

Un potentiel de 35 hectares existe pour développer des zones d'urbanisation future à destination d'HABITAT et 8 hectares à destination d'ACTIVITES.

La cartographie ci-dessous repère ces secteurs.

CARTOGRAPHIE ZONES URBAINES, NATURELLES et AGRICOLES

et des SECTEURS POTENTIELS d'URBANISATION