

DÉPARTEMENT DE L'INDRE

29 MARS 2021

ROLAND RENARD COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.

CONCLUSIONS

Le projet

L'enquête publique porte sur le Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre ainsi que sur la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

La commune de La Châtre disposait d'un PLAN D'OCCUPATION DES SOLS que la loi Alur a rendu caduc au 31 décembre 2015 tout en laissant aux collectivités quatre années de plus lorsqu'elles étaient déjà engagées à cette date dans l'élaboration d'un PLUi. Depuis cette date c'est le RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME qui s'est appliqué.

Toutefois avec la mise en place de la loi Alur, c'est la Communauté de Communes La Châtre Sainte-Sévère qui a repris le Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre en cours, alors même qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration pour la Communauté de Communes La Châtre Sainte-Sévère.

Prescripteur :

Par arrêté du 17 février 2021, le Président de la "COMMUNAUTÉ DE COMMUNES LA CHÂTRE SAINTE-SÉVÈRE" ordonne l'ouverture d'une enquête publique concernant le projet d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

Arrêté pris en application principalement :

- ✓ du code général des collectivités territoriales,
- ✓ du code de l'urbanisme et notamment,
- ✓ du code de l'environnement,
- ✓ du code du patrimoine,
- ✓ de la délibération en date du 24 janvier 2011 du Conseil Municipal de La Châtre prescrivant la révision générale du Plan d'Occupation des sols et prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;
- ✓ de la délibération en date du 4 juin 2015 du Conseil Communautaire transférant la compétence «études, élaboration, approbation et suivi des PLUi, PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et cartes communales» à la Communauté de Communes ;
- ✓ de la délibération en date du 27 septembre 2018 du Conseil Communautaire de La Châtre- Sainte Sévère arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de La Châtre ;
- ✓ des avis émis sur ce dossier par les diverses personnes publiques associées à l'élaboration de ce PLU,
- ✓ des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme de La Châtre soumis à l'enquête publique,
- ✓ de la décision E20000038/87 en date du 10 septembre 2020 du vice- président du Tribunal Administratif de Limoges désignant M. Roland RENARD, commissaire enquêteur et de la décision modificative E20000038/87 du 17 février 2021

Siège et lieux d'enquête, Organisation et déroulement :

- L'enquête s'est déroulée du jeudi 25 février 2021 au lundi 29 mars 2021.
- Le dossier d'enquête était consultable, à la mairie de La Châtre (siège de l'enquête), aux heures et jours habituels d'ouverture au public,
et notamment pour les permanences du commissaire enquêteur ;
le jeudi 25 février de 14h00 à 17h00,
le lundi 08 mars de 08h00 à 12h00
le jeudi 16 mars de 08h00 à 12h00
le lundi 29 mars de 14h00 à 17h00
- Le dossier était consultable sur un poste informatique en libre service au siège de l'enquête

- Les observations pouvaient être notifiées par courrier électronique à l'adresse : plu@mairie-lachatre.fr
- Le dossier d'enquête était intégralement consultable par Internet à l'adresse : <https://www.lachatre.fr/e-mairie/urbanisme-2/enquete-publique-plu-et-pda/>
- Sur le site internet de la préfecture du département de l'Indre [Accueil > Publications > Enquêtes Publiques \(autre que ICPE\)](#)
<https://www.indre.gouv.fr/Publications/Enquetes-Publiques-autre-que-ICPE>

Le dossier d'enquête :

Le dossier mis à disposition du public était composé d'un ensemble de 52 documents ou délibérations pour un total de 770 pages ou feuilles et d'un registre d'enquête et principalement pour le Plan Local d'Urbanisme :

| | |
|---|---|
| PLU | <i>36046-A1-Résumé non technique-2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-A2-1 -RP-Chapitre1 -2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-A2-2-RP-Chapitre2-2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-A2-3-RP-Chapitre3-2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-A2-4-RP-Chapitre4-2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-B1-N°2017_0129 PLU LA CHATRE PADD ANNEXE VISE CL.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-B2-OAP-2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-C1 -Reglement-2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-C2-Annexes Reglement-2018-09-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-C3-Empl Réservés-2018-9-07.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-D-Zonage-2018-09-07 Zonage 2000-Centre.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-D-Zonage-2018-09-07 Zonage 4000.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-D-Zonage-2018-09-07 Zonage Marges.pdf</i> |
| Plan de prévention des risques d'inondation | <i>36046-E4-1_notice PPRI.pdf</i> |
| Plan de prévention des risques d'inondation | <i>36046-E4-2_documents graphiques PPRI.pdf</i> |
| Plan de prévention des risques d'inondation | <i>36046-E4-3_reglement PPRI.pdf</i> |
| PLU | <i>36046-J-Evaluation environnementale-Dossier Comirem.pdf</i> |

Observations

Seules quelques personnes ont été reçues par le commissaire-enquêteur pendant ses permanences.

- Deux familles sont venues pour savoir dans quelles zones étaient localisées leurs parcelles et connaître la constructibilité correspondant à cette situation.
- Le 28 mars un collectif de conseillers municipaux et d'anciens conseillers municipaux, le "Collectif Alternative La Châtre" ainsi que quelques citoyens, ont fait parvenir leur contribution par courrier électronique.
Quelques membres sont venus remettre un exemplaire papier de ce même document ainsi que les explications et remarques concernant leurs observations
ce document dont les lignes ont été numérotées est repris en annexe.
- Ces mêmes membres ont également remis une copie du rapport de présentation, du résumé non technique du PLU, annotée
- De nombreux thèmes ont été abordés pas toujours en relation avec le projet de "*Plan Local d'Urbanisme*" :
Objectifs du PLU :
Intercommunalité

Densification de l'urbanisation
Information du public affichage officiel dit "à la porte de la mairie"
Protection des monuments, écologie
Traitement des eaux pluviales eaux usées et eau potable
Démographie
Fiscalité
OAP
SCOT et PADD
Champ de Foire
Concertation
Composition du dossier d'enquête
Les documents sont produits en annexes et les réponses apportées (tant par la Communauté de Communes que le commissaire enquêteur) sont intégrées dans le rapport d'enquête

Avis du commissaire enquêteur

- La commune de La Châtre souhaite maintenir la population en place par l'intermédiaire de son projet de développement communal. Pour cela, elle vise un objectif conséquent de 4700 habitants pour l'année 2035. Pour une moyenne de 2,5 habitants par logement, 280 logements nouveaux seraient nécessaires.
Sur les dix dernières années pourtant La Châtre perd environ 10% de sa population alors que sur les 15 dernières années 247 logements nouveaux (tous logement confondus) ont été construits. Les prévisions de croissance de la population semblent optimistes mais il s'agit clairement d'un objectif destiné à orienter le projet.
- La politique d'urbanisation voulue par la Ville de La Châtre reste légitime dans la poursuite de ces objectifs, même si elle n'emporte pas l'entière adhésion de tous les services de l'État.
La Ville de La Châtre vieillit, comment la faire vieillir mieux, comment la faire vieillir bien !
- Le projet d'aménagement du territoire de la commune s'inscrit dans le respect du projet d'aménagement et de développement durable de celle-ci.

Ce projet d'aménagement et de développement durable se construit autour de trois axes majeurs :

- développement et attractivité du territoire de la commune de La Châtre
- renforcement de l'offre résidentielle avec une réponse aux évolutions du mode de vie actuel
- valorisation, préservation, de l'environnement et du patrimoine architectural.

La démarche engagée en collaboration avec les services de l'État, les différents bureaux d'études et la communauté de communes, reste conforme à celle recherchée par les textes législatifs et réglementaires en vigueur aujourd'hui.

La densification de l'habitat, notamment, reste un des objectifs majeurs du Plan local d'urbanisme ce qui apparaît nettement dans celui-ci.

La révision du POS puis sa transformation en PLU a débuté il y a une dizaine d'années. Des orientations différentes ont été prises en fonction des municipalités en charge de l'administration communale. Le conseil municipal a, en son temps, débattu et adopté l'ensemble des éléments du PLU.

Le bureau d'études qui a mis en œuvre ce projet a travaillé de nombreuses décennies dans l'élaboration des différents documents d'urbanisme de la commune. Sa connaissance de "sa commune" et son attachement à celle-ci reste un gage de réflexion et d'attention dans l'élaboration de ce document.

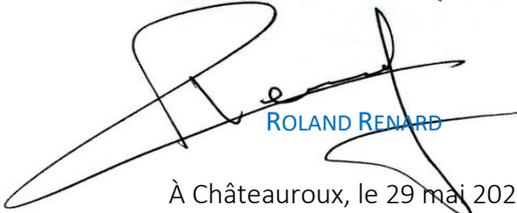
La "trame verte et bleue" définie a pour objectif primordial sa préservation contre l'extension de l'urbanisation. Le "secteur N" à vocation "espace naturel" [trame verte et bleue, corridors écologiques], le "secteur Ni" à vocation "espace naturel en zone inondable" (PPRI) [trame verte et bleue mais en zone à risque d'inondation].

La mise en place de cette "trame verte et bleue" pourra améliorer l'état des habitats naturels des différentes espèces présentes. Cette "trame verte et bleue" devrait permettre, à terme, l'amélioration de l'état écologique des masses d'eau.

La révision du POS puis sa transformation en PLU a débuté il y a une dizaine d'années. Des orientations différentes ont été prises en fonction des municipalités en charge de l'administration communale. Aujourd'hui 11 "orientation d'aménagement et de programmation" encadrent les ambitions et la stratégie du projet urbain désiré par les élus, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP sont convenablement définis. Peut-être faudra t il définir la priorité dans la mise en chantiers de ces différents secteurs couverts par des "orientations d'aménagement et de programmation".

En conséquence, dans l'ensemble, au vu de la qualité du dossier, "*certes perfectible*",
le Commissaire enquêteur émet
un avis favorable,
au Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre

LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR



ROLAND RENARD

À Châteauroux, le 29 mai 2021.