

DÉPARTEMENT DE L'INDRE

29 MARS 2021

ROLAND RENARD COMMISSAIRE ENQUÊTEUR,

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

25 février 2021 au 29 mars 2021

page 1

| | |
|--|----|
| Objet de l'enquête : | 3 |
| Prescripteur : | 3 |
| Arrêté pris en application principalement : | 3 |
| Durée, siège et lieux d'enquête : | 3 |
| Dossier d'enquête : | 5 |
| Publication affichage et information : | 9 |
| Déroulement de l'enquête : | 9 |
| Réunions de travail et entretiens..... | 9 |
| Observations du public | 9 |
| Objectifs du PLU : | 10 |
| Intercommunalité | 11 |
| Densification de l'urbanisation | 12 |
| Information du public affichage officiel dit "à la porte de la mairie" | 12 |
| Protection des monuments, écologie..... | 12 |
| Traitement des eaux pluviales eaux usées et eau potable | 13 |
| Démographie | 13 |
| Fiscalité..... | 13 |
| OAP | 13 |
| SCOT et PADD | 14 |
| Champ de Foire..... | 14 |
| Concertation | 14 |
| Composition du dossier d'enquête..... | 14 |
| Réponse au mémoire de synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique | 15 |
| Objectifs du PLU : | 15 |
| Intercommunalité | 17 |
| Densification de l'urbanisation | 18 |
| Information du public affichage officiel dit "à la porte de la mairie" | 19 |
| Protection des monuments, écologie..... | 20 |
| Traitement des eaux pluviales eaux usées et eau potable | 20 |
| Démographie | 21 |
| Fiscalité..... | 21 |
| OAP..... | 21 |
| SCOT et PADD | 22 |
| Champ de Foire..... | 22 |
| Concertation | 22 |
| Composition du dossier d'enquête..... | 23 |
| Avis des Personnes publiques associées..... | 24 |

| | |
|--|----|
| À l'examen des observations recueillies au cours de l'enquête, il ressort que : | 25 |
| Objectifs du PLU | 25 |
| Intercommunalité | 26 |
| Densification de l'urbanisation | 26 |
| Information du public affichage officiel dit "à la porte de la mairie" | 26 |
| Protection des monuments, écologie..... | 26 |
| Traitement des eaux pluviales, eaux usées et eau potable | 26 |
| Démographie | 26 |
| Fiscalité..... | 27 |
| OAP..... | 27 |
| SCOT et PADD | 27 |
| Champ de Foire..... | 27 |
| Concertation | 27 |
| Composition du dossier d'enquête..... | 28 |
| Observations diverses..... | 28 |
| ANNEXES..... | 29 |
| "Collectif Alternative La Châtre", conseillers et d'anciens conseillers municipaux | |
| Résumé non technique annoté : | |
| Contribution M. Thimel: | |

● Objet de l'enquête :

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, même si 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.

● 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 Commune ;
- ✓ 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 ;
- ✓ de la délibération du 1^{er} avril 2019 du Conseil Municipal de La Châtre donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour la commune de La Châtre ;
- ✓ de la délibération n°2019_0063 du 16 mai 2019 du Conseil Communautaire de La Châtre- Sainte Sévère donnant un avis favorable au projet de Périmètre Délimité des Abords (PDA) pour la commune 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 la décision modificative E20000038/87 du 17 février 2021

● Durée, siège et lieux d'enquête :

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>

● 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

| Type de document | Nom de fichier du document sur le site Internet dédié | Contenu du document | | |
|------------------|--|---|----------|------------|
| Délibération | <i>36046-A0-1-Annexe courrier aux mairies - délibération 2015-0157.pdf</i> | Transfert de la compétence "Plan Local d'Urbanisme" à la Communauté de Communes de La Châtre- Sainte Sévère | 11/12/15 | 04 pages |
| Délibération | <i>36046-A0-2-DELIBERATION 2015_0098 PLUi ETANNEXE.pdf</i> | Prise de compétences, étude, élaboration, approbation, révision et suivi du PLUi, PLU, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale par la communauté de communes. | 04/06/15 | 12 pages |
| Délibération | <i>36046-A0-3-Délibération CM 2011 01 24-.pdf</i> | Fixation des objectifs à poursuivre dans le cadre de l'élaboration du PLUi | 24/01/11 | 03 pages |
| Délibération | <i>36046-A0-4-Modernisation contenu.pdf</i> | Décision d'application de la partie du code de l'urbanisme relative à l'ensemble des articles R.151-1 à R.151-15 du code de l'urbanisme entrés en vigueur le 1er janvier 2016 | 27/09/18 | 02 pages |
| Délibération | <i>36046-A0-5-Arrêt PLU.pdf</i> | Arrêt du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Châtre tel qu'il a été présenté | 27/09/18 | 02 pages |
| PLU | <i>36046-A1-Résumé non technique-2018-09-07.pdf</i> | Rapport de présentation du plan local d'urbanisme – Résumé non technique | 07/09/18 | 50 pages |
| PLU | <i>36046-A2-1 -RP-Chapitre1 -2018-09-07.pdf</i> | Rapport de présentation du plan local d'urbanisme – Chapitre1 - Diagnostic environnemental | 07/09/18 | 62 pages |
| PLU | <i>36046-A2-2-RP-Chapitre2-2018-09-07.pdf</i> | Rapport de présentation du plan local d'urbanisme – Chapitre2 - Diagnostic territorial, | 07/09/18 | 90 pages |
| PLU | <i>36046-A2-3-RP-Chapitre3-2018-09-07.pdf</i> | Rapport de présentation du plan local d'urbanisme – Chapitre3 - Atouts, Faiblesses, Opportunités, Menaces. - Enjeux | 07/09/18 | 12 pages |
| PLU | <i>36046-A2-4-RP-Chapitre4-2018-09-07.pdf</i> | Rapport de présentation du plan local d'urbanisme – Chapitre4 – les choix retenus | 17/09/18 | 28 pages |
| Délibération | <i>36046-B1-N°2017_0129 PLU LA CHATRE DEBAT PADD.pdf</i> | Prise en compte, par le Conseil communautaire, de l'obligation de débat sur les orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) | 21/09/17 | 02 pages |
| PLU | <i>36046-B1-N°2017_0129 PLU LA CHATRE PADD ANNEXE VISE CL.pdf</i> | Présentation des orientations retenues par le conseil municipal le 11/09/2017 au conseil communautaire le 21/09/2017 | 15/09/17 | 14 pages |
| PLU | <i>36046-B2-OAP-2018-09-07.pdf</i> | Orientation d'aménagement et de programmation | 30/05/18 | 36 pages |
| PLU | <i>36046-C1 -Règlement-2018-09-07.pdf</i> | Règlement de zonage : dispositions applicables aux zones, secteurs et sous-secteurs | 07/09/18 | 36 pages |
| PLU | <i>36046-C2-Annexes Règlement-2018-09-07.pdf</i> | Annexes au règlement : Plantations, Charte paysagère des bâtiments agricoles, zones inondables, lexique, couleurs, changements de destination | 07/09/18 | 19 pages |
| PLU | <i>36046-C3-Empl Réservés-2018-9-07.pdf</i> | Emplacements réservés | 07/09/18 | 07 pages |
| PLU | <i>36046-D-Zonage-2018-09-07 Zonage 2000-Centre.pdf</i> | Plan 1/2000° zonage centre | 07/09/18 | 01 feuille |

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

| | | | | |
|---|--|---|----------|-------------|
| PLU | <i>36046-D-Zonage-2018-09-07 Zonage 4000.pdf</i> | Plan 1/4000 ^e zonage centre | 07/09/18 | 01 feuille |
| PLU | <i>36046-D-Zonage-2018-09-07 Zonage Marges.pdf</i> | Zonage marges de recul | 07/09/18 | 01 page |
| Monuments historiques | <i>36046-E1_liste_sup_20180626.pdf</i> | Servitudes de protection des monuments historiques, servitudes d'utilités publiques ... | 26/08/18 | 72 pages |
| Monuments historiques | <i>36046-E2-PLU-Plan-servitudes La Châtre-2018.pdf</i> | Périmètre de protection de 500 mètres des Monuments Historiques, plan de protection des risques inondations | 22/06/18 | 02 feuilles |
| Arrêté préfectoral | <i>36046-E3-Arrêté classement sonore infrastructure.pdf</i> | Classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département de l'Indre | 06/04/17 | 09 pages |
| Plan de prévention des risques d'inondation | <i>36046-E4-1_notice PPRI.pdf</i> | Plan de prévention des risques inondations : Vallée de l'Indre de Sainte-Sévère-sur-Indre à Jeu-les-Bois et de Niherne à Fléré-la-Rivière | 04/05/10 | 25 pages |
| Plan de prévention des risques d'inondation | <i>36046-E4-2_documents graphiques PPRI.pdf</i> | Plan de prévention des risques inondations : documents graphiques | 04/05/17 | 11 pages |
| Plan de prévention des risques d'inondation | <i>36046-E4-3_reglement PPRI.pdf</i> | Plan de prévention des risques inondations : règlement | 04/05/10 | 42 pages |
| Arrêté préfectoral | <i>36046-E4-4-Arrêté préfectoral PPRI.pdf</i> | Établissement d'un Plan de Prévention des Risques Inondation et révision du plan des surfaces submersibles de la vallée de l'Indre | 14/01/08 | 03 pages |
| PLU | <i>36046-F1-Réseaux-2018-05-14-AEP-A3-12500.pdf</i> | Plans multicouches : réseau eau potable | 03/06/18 | 01 feuille |
| PLU | <i>36046-F2-Réseaux-2018-05-14-Ecl-A3-12500.pdf</i> | Plans multicouches du réseau : éclairage | 03/06/18 | 01 feuille |
| PLU | <i>36046-F3-Réseaux-2018-05-14-EP-A3-12500.pdf</i> | Plans multicouches du réseau : eaux pluviales | 03/06/18 | 01 feuille |
| PLU | <i>36046-F4-Réseaux-2018-05-14-EU-A3-12500.pdf</i> | Plans multicouches du réseau : eaux usées | 03/06/18 | 01 feuille |
| PLU | <i>36046-F5-Réseaux-2018-05-14-GAZ -A3-sans échelle.pdf</i> | Plans multicouches du réseau : gaz | 03/06/18 | 01 feuille |
| Arrêté préfectoral | <i>36046-F6-Risques Naturels-Fiche_IRNMT La Chatre_(36046).pdf</i> | Fiche communale d'informations sur les risques naturels, miniers et technologiques | 28/01/14 | 01 pages |
| Plan de prévention | <i>36046-F7-PPRS_LaChatreenB_LaChatre_Alea Sécheresse.pdf</i> | Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles : carte des aléas | 29/08/11 | 02 feuilles |
| Monuments historiques | <i>36046-F8-Servitudes-Archeo-Patrim-2018-09-07 ARchéo.pdf</i> | Sites archéologiques et petit patrimoine | 10/09/18 | 01 feuille |
| PLU | <i>36046-G-LC13016B-Dérog Urba limitée-2018-09-07.pdf</i> | Demande de dérogation à l'article L142-4 du code de l'urbanisme pour ouverture à l'urbanisation : Urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale. | 10/09/18 | 12 pages |
| Délibération | <i>36046-H-PDA-DCC 2019 05 16 - 2019_0063.pdf</i> | Validation des Périmètres Délimités des Abords proposés par l'Architecte des Bâtiments de France en remplacement des actuels rayons de protection de 500 mètres. Enquête publique unique. | 07/06/19 | 16 pages |
| Délibération | <i>36046-H-PDA-DCM 2019 04 01.pdf</i> | Décision d'enquête publique unique concernant le Périmètre Délimité des Abords et le Plan Local d'Urbanisme (Article R123-7 Code de l'environnement). | 08/04/19 | 03 pages |

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

25 février 2021 au 29 mars 2021

| | | | | |
|-------------------------------|---|---|----------|------------|
| Périmètre délimité des abords | <i>36046-H-PDA-DRAC Plan.jpeg</i> | Fichier image du plan du périmètre délimité des abords | 29/03/19 | 01 feuille |
| Périmètre délimité des abords | <i>36046-H-PDA-DRAC Présentation.pdf</i> | Délimitation d'un périmètre délimité des abords commun à tous les monuments historiques situés sur la commune de La Châtre. | 28/03/19 | 08 pages |
| Périmètre délimité des abords | <i>36046-H-PDA-DRAC Proposition.pdf</i> | Proposition de l'architecte des bâtiments de France d'un périmètre délimité des abords commun aux monuments historiques situés sur la commune de La Châtre. | 29/03/19 | 19 pages |
| Avis préfectoral | <i>36046-I-Retours PPA-CDPENAF - Extensions et annexes zones A et N.pdf</i> | Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre : règlement permettant les constructions annexes et extensions aux habitations principales en zone A et N | 15/01/19 | 01 pages |
| Avis préfectoral | <i>36046-I-Retours PPA-CDPENAF - OAP.pdf</i> | Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre : Demandes de dérogation au principe d'urbanisation limitée. | 15/01/19 | 02 pages |
| Avis préfectoral | <i>36046-I-Retours PPA-CDPENAF - Projet PLU.pdf</i> | Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre : Révision du PQS en PLU de la commune de La Châtre -Projet arrêté | 15/01/19 | 01 pages |
| Avis préfectoral | <i>36046-I-Retours PPA-CDPENAF - STECAL.pdf</i> | Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers de l'Indre : Dispositions sur la création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) | 15/01/19 | 01 pages |
| Avis PPA | <i>36046-I-Retours PPA-Chambre agriculture.pdf</i> | Avis de la Chambre d'agriculture de l'Indre | 29/02/19 | 02 pages |
| Avis préfectoral | <i>36046-I-Retours PPA-DDT et UDAP.pdf</i> | Avis de la Direction départementale des Territoires et de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. | 25/01/19 | 17 pages |
| MRAE Recours | <i>36046-I-Retours PPA-MRAE - Prise en compte avis MRAE - DCC 2019 07 23 - 2019_0081.pdf</i> | Décision du Conseil communautaire suite à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale | 23/07/19 | 02 pages |
| MRAE Recours | <i>36046-I-Retours PPA-MRAE - Refus du recours.pdf</i> | Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale sur l'assujettissement du Plan local d'urbanisme à une évaluation environnementale | 16/07/19 | 02 pages |
| MRAE décision | <i>36046-I-Retours PPA-MRAE.pdf</i> | Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale d'assujettissement du Plan local d'urbanisme à une évaluation environnementale | 07/02/19 | 05 pages |
| Arrêté préfectoral | <i>36046-I-Retours PPA-Préfet - Dérogation.pdf</i> | Dérogations, accordées, sans objet, refusées par le préfet du département de l'Indre | 26/02/19 | 04 pages |
| MRAE Avis | <i>36046-J-Evaluation environnementale-Avis MRAE.pdf</i> | Avis délibéré de la mission régionale d'autorité environnementale Centre-Val de Loire sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Châtre (36) | 21/08/20 | 08 pages |
| PLU | <i>36046-J-Evaluation environnementale-Dossier Comirem.pdf</i> | COMIREM SCOP : Évaluation environnementale du projet de plan local d'urbanisme de la commune de La Châtre | 02/02/20 | 111 pages |
| | | | | 770 |
| | | | | 52 |

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

•

● Publication affichage et information :

- L'avis d'enquête est paru :
dans "LA NOUVELLE RÉPUBLIQUE" du jeudi 08 février et du lundi 1^{er} mars 2021
dans " L'Échos du Berry" du jeudi 04 février et du jeudi 04 mars 2021
- L'affichage "à la porte de la mairie" au siège de la communauté de communes Place du Général de Gaulle à La Châtre été vérifié à l'occasion des permanences du commissaire-enquêteur
L'avis d'enquête ainsi que l'arrêté d'enquête sont restés apposés dans de nombreux lieux de l'espace public
Les panneaux lumineux de la ville ont également relayé l'information pendant la durée de l'enquête
La volonté d'informer correctement la population est réelle.

● Déroulement de l'enquête :

Le commissaire-enquêteur a tenu quatre permanences à la mairie de La Châtre pour y recueillir les observations exprimées par les personnes intéressées ;

| | |
|---------------------|-------------------|
| le jeudi 25 février | de 14h00 à 17h00, |
| le lundi 08 mars | de 08h00 à 12h00 |
| le jeudi 18 mars | de 08h00 à 12h00 |
| le lundi 29 mars | de 14h00 à 17h00 |

● Réunions de travail et entretiens

- Le mardi 06 octobre 2020 le commissaire-enquêteur s'est rendu à la mairie de La Châtre pour une réunion avec M. Monnerie (DST) et M. Touchet (DGS).
- Le jeudi 15 octobre 2020 le commissaire-enquêteur s'est rendu à La Châtre pour une réunion au cabinet de M. Ménard "géomètre expert".
- Le lundi 19 octobre 2020 le commissaire-enquêteur s'est rendu à la Cité administrative à Châteauroux pour y rencontrer M. Philippe VIAUD chargé d'études des documents d'urbanisme.

● Observations du public

Peu de personnes sont venues s'exprimer sur le projet de PLU ou même sur la création du périmètre délimité des abords.

- 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,

Code des couleurs ajoutées à l'original

En rouge : les suggestions d'ajouts

En rouge italique : les commentaires et propositions

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

25 février 2021 au 29 mars 2021

Surlignées en jaune : les parties sur lesquelles il conviendrait de réfléchir davantage

Surlignées en jaune et rayées : les parties à supprimer

ce document est repris en annexe.

- M. Thimel est venu faire part de ses observations et a remis une contribution écrite jointe elle aussi en annexe (les lignes sont numérotées).

Une synthèse des documents et observations a été transmise au responsable en charge du dossier (DST de La Châtre)

Synthèse des observations recueillies pendant l'enquête publique

[Les lignes 001 à 330](#) se trouvent dans le fichier : *Observations Bernard Thimel.docx*

[Les lignes 500 à 950](#) se trouvent dans le fichier : - *N 1 2021 03 28 Avis collectif en réponse à l'enquête publique sur le PLU de La Châtre - Version finale.docx*

Le PLU intègre une réflexion globale sur l'aménagement du territoire, avec une vision générale sur le développement durable.

Le PLU s'appuie notamment sur un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD précise le projet politique de la commune en ce qui concerne l'urbanisme et l'aménagement du territoire.

Certaines observations et certaines mises en cause de personnes sortent du cadre de cette enquête, en conséquence elles n'ont pas été reprises dans la synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique.

Le RÉSUMÉ NON TECHNIQUE comporte à l'origine 50 pages. Celui-ci a été annoté et comporte de ce fait 84 pages sous le nom : - [2021 03 01 PLU La Châtre -Résumé non technique - Relecture et annotations Alternative La Châtre \(Annoté\).pdf](#)

53 pages ont été annotées, pour un total de 149 annotations reprises dans le fichier : [Résumé des commentaires sur - 2021 03 01 PLU La Châtre - Résumé non technique - Relecture et annotations Alternative La Châtre \(Annoté\).docx](#)

La plus grande partie de ces annotations concerne des observations déjà prises en compte dans les lignes 001 à 330 et 500 à 950.

Objectifs du PLU :

Lignes 15 à 25,

Objectifs énoncés sans obligation contraignantes, la date de 2035 est retenue sans justification et il n'y a pas de dates arrêtées pour la révision du PLU.

Lignes 30,

Inexistence d'analyse de situation de la commune de La Châtre par rapport aux communes environnantes.

Lignes 35 à 45,

Insuffisance de réflexion dans les domaines économiques, sociaux, des équipements publics, de la

qualité de vie, des économies d'énergies, du transport et de préservation des espèces protégées (absence de mention pour la santé, la culture, l'éducation, les loisirs).

Lignes 75 à 80,

2 – Des objectifs inadaptés à la situation issus d'une erreur d'analyse de la situation

Il apparaît de prime abord, qu'aucune analyse de la situation économique, sociale et environnementale dans laquelle se trouve la ville de La Châtre en 2021 ne soit menée

Lignes 85 à 99, 165, 180, 275 à 285, 310

L'objectif économique : absence de mesures sur l'urbanisme, sur les infrastructures et offres de transport, sur le développement des entreprises actuelles ou nouvelles, sur le petit commerce et les grandes surfaces, sur les institutions de développement économique, sur la fiscalité, sur les pertes d'emplois, sur les restructurations des services publics, sur des études démographiques. Instauration d'une politique économique volontariste d'accompagnement des entreprises dans leur installation et dans leurs embauches.

Le chapitre consacré au transport est quasiment absent, aucune infrastructure pour voitures électriques n'est envisagée, le contournement de La Châtre par les poids lourds est refusé par une majorité de citoyens car il déplace les problèmes vers les communes avoisinantes et porterait un coup fatal aux petits commerces du centre-ville et au tourisme.

Lignes 698

Prendre en compte la montée de la vacance commerciale (aujourd'hui plus de 18%) sinon de l'habitat plus de 15%

Lignes 560

Ce projet de PLU devrait placer le centre ville comme priorité n°1 de l'aménagement de la ville : commerces, place du marché, sécurité, transit poids lourds

Le PLU doit mettre en avant la nécessité de réduire l'importance des grandes surfaces installées en périphérie de la ville, doit comprendre une étude sérieuse sur les liaisons avec les grandes villes proches doit prendre en compte la remise en question du toute voiture en proposant des solutions alternatives.

Intercommunalité

Lignes 50 à 60, 190 à 200

La Châtre voudrait imposer ses choix et priver les autres communes de leurs moyens d'action et de financement en concentrant tous les projets sur le seul territoire de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal, en cours d'élaboration, n'est pas pris en compte dans le PLU de La Châtre.

Le PLU en projet conduit à des éléments de conflits entre le centre-ville et les communes périphériques

Lignes 529 à 531

Le dossier PLU devrait être porté par une vision globale au sein de la Communauté de communes La Châtre/Ste Sévère

Lignes 544 à 549

Le projet de PLU devrait revoir les documents en lien avec le calendrier du PLUi

Lignes 577 à 579

Travailler d'urgence la cohérence au niveau du PLU du pôle urbain, entre SCOT pays de la Châtre et PLUi

Lignes 593 à 594, 611 à 612

Il faudrait procéder à une révision immédiate du PLU pour se glisser dès 2023 dans le cadre du PLUi l'abandonner ou le reprendre à zéro très rapidement en l'adossant au PLUi sous forme de révision lancée d'ici l'été 2021

Lignes 931 à 932

La municipalité devrait s'engager dans une révision adossée au PLUi

Lignes 834 à 842

A propos des transferts de compétences de la commune vers l'intercommunalité !

Lignes 876 à 877

La MRAE a pris la décision de soumettre le PLU à une évaluation environnementale malgré le recours gracieux de la Communauté de communes

Densification de l'urbanisation

Lignes 49, 105 à 115, 160, 190, 258 à 265

Objectif centré sur la densification de l'urbanisation, la construction de 280 nouveaux logements, utilité de la rénovation du bâti existant, construction de 57 logements sur le champ de foire, constructions de résidences seniors

Aucune mention n'est faite sur la rénovation thermique des bâtiments

Lignes 715 à 720

Il est urgent que la ville s'appuie sur les programmes publics de soutien à la rénovation des bâtiments publics municipaux ou communautaires afin d'apporter une forte contribution au Contrat de relance et de transition écologique que le pays devrait porter avec l'État

Cesser la densification de l'habitat et l'artificialisation des sols induites par les OAP

Lignes 550 à 551

Ce projet de PLU devrait prendre en compte les exigences de la situation de notre pôle urbain

Lignes 564 à 565

Ce projet de PLU devrait encourager en premier lieu la rénovation du bâti avant de créer des terrains à bâtir

Information du public affichage officiel dit "à la porte de la mairie"

Lignes 65 à 70, 329

Manque d'information des habitants : comptes rendus du Conseil Municipal illisibles de l'espace public, mise à jour insuffisante du site internet

Le PLU doit s'inscrire dans un projet de démocratie locale

Lignes 682 à 684

Une information minimale de la population à la Châtre -registre ; panneaux- (avec une seule réunion publique contre 6 prévues avant la mise à l'enquête publique) : la concertation a été, de fait, cantonnée à celle des personnes publiques

Protection des monuments, écologie

Lignes 100 à 105, 245, 265 à 270

Absence de définition du périmètre de protection, du petit patrimoine, des espaces naturels des continuités écologiques

Certaines parties des OAP se trouvent situées dans le périmètre de protection des bâtiments historiques et il faudra obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour pouvoir construire

Le projet "écologiquement désastreux" devrait pouvoir comporter un volet réglementaire sur les matériaux utilisés.

Traitement des eaux pluviales eaux usées et eau potable

Lignes 288 à 293, 295 à 218

L'artificialisation des sols des espaces urbanisés implique la nécessité de traiter les eaux usées et de prévoir des bassins de rétention

L'approvisionnement en eau propre du centre-ville est déjà fort préoccupant et aura une incidence négative pour les communes périphériques

Démographie

Lignes 125 à 145

Ce n'est pas un objectif de construction qui fera changer la quantité d'habitants, mais c'est la quantité d'habitants qui devrait déterminer le nombre de constructions

Lignes 854 à 856

Fin 2016 le chiffre prévoyait 5000 habitants en 2030, contredisait le travail du prestataire ne tenait pas debout

Fiscalité

Lignes 145 à 155, 205 à 210

La faiblesse des revenus et la fiscalité élevée pousse les ménages modestes à s'installer en périphérie

OAP

Lignes 210 à 220, 230 à 240, 250

Absence de hiérarchie entre ces différentes OAP qui devraient faire l'objet d'une planification temporelle

Lignes 740

Les différentes OAP ne sont pas priorisées entre elles

Lignes 567 à 568

Ce projet de PLU devrait réordonner les Opérations d'Aménagement Prioritaire (OAP), mettre des priorités parmi les opérations de construction des actuelles OAP

Coût excessif de la viabilisation pour les OAP augmentant les prix de cession des parcelles.

Les OAP ne prennent pas en compte leur insertion dans le bâti existant, ne s'inscrivent pas dans le cadre d'un projet global de dynamisation du centre-ville et apparaissent même contraires à la continuité urbanistique de la ville.

La création des OAP aboutirait à une artificialisation des sols au centre-ville

Lignes 556 à 560, 748 à 749, 754 à 757

Ce projet de PLU devrait prendre en compte le programme "Petites villes de demain", Champ de foire, rénovation de bâtiments publics et corriger en conséquence non seulement le règlement et les OAP, mais aussi le résumé non technique et, dans le dossier de présentation, le diagnostic et le PADD

On est dans la revitalisation urbaine qui mérite une inscription dans le programme "Petites villes de demain"

L'opération du Champ de Foire est absente des OAP, alors qu'elle vient de faire l'objet d'une enquête publique en vue du déclassement de parcelles destinées à accueillir une importante opération privée

Lignes 765 à 769

Absence évocation de la lutte contre la vacance des commerces et de l'habitat et valorisation du patrimoine par la rénovation

Lignes 735

Les orientations d'aménagement prioritaires sont soit une série d'opérations de lotissement et pavillonnaires, soit pour les orientations des objectifs vagues

SCOT et PADD

Fichier Pdf : 2020 08 03 -- 11 -- Avis collectif élus et citoyens de La Châtre - Enquête publique SCOT (Août 2020) Ensembles des observations relatives à l'enquête publique concernant le Scot

Champ de Foire

Fichier Pdf : 2021 02 22 extraits Avis collectif pour l'enquête publique Champ de Foire - La Châtre (Novembre 2020) Ensembles des observations relatives à l'enquête publique concernant la cession d'une partie du Champ de Foire

Concertation

Lignes 525, 526

Concertation très en deçà des usages et du cahier des charges

Composition du dossier d'enquête

Lignes 527, 528

L'arrêté de mise à l'enquête publique du Président de la Communauté de Communes La Châtre/Sainte Sévère n°2021-001U du 02 février 2021, modifié le 17, est absent des documents.

Objectifs du PLU :

Lignes 15 à 25,

Objectifs énoncés sans obligation contraignantes, la date de 2035 est retenue sans justification et il n'y a pas de dates arrêtées pour la révision du PLU.

Un PLU est un document de planification qui définit les grandes orientations de la politique locale d'urbanisme, en général sur 10 à 15 ans d'où la date de 2035. Cet horizon 2035 correspond à celui fixé dans le cadre du PLUi en cours d'élaboration. Le PLU crée, dans son zonage, ses OAP et son règlement des obligations contraignantes pour les constructions à venir, selon les objectifs fixés par le PADD. Les révisions d'un PLU n'ont pas à être programmées, elles sont réalisées en fonction des besoins. Des indicateurs de suivi du PLU sont prévus et apparaissent à la fin du chapitre 4 du rapport de présentation. Ils pourront être complétés si nécessaire, suite à l'enquête publique. Le PLUi qui devrait être finalisé dans deux années, se substituera au PLU.

Lignes 30,

Inexistence d'analyse de situation de la commune de La Châtre par rapport aux communes environnantes.

Le rapport non technique ne reprend pas toute l'analyse de la situation de La Châtre. Le rapport de présentation (chapitre 2 Diagnostic Territorial) s'appuie sur les communes environnantes pour définir La Châtre comme ville pôle et définit un bassin de proximité rurale et l'agglomération castraise. Les statistiques seront mises à jour des données INSEE récentes suite à l'enquête publique. Les communes environnantes ont par ailleurs été associées et ont, pour certaines, été présentes à des réunions de travail.

Lignes 35 à 45,

Insuffisance de réflexion dans les domaines économiques, sociaux, des équipements publics, de la qualité de vie, des économies d'énergies, du transport et de préservation des espèces protégées (absence de mention pour la santé, la culture, l'éducation, les loisirs).

Le rapport non technique ne reprend pas toute l'analyse de la situation de La Châtre. Le rapport de présentation (chapitre 2 Diagnostic Territorial) contient une analyse sur les thèmes évoqués. Les statistiques seront mises à jour des données INSEE récentes. Ces thèmes ont par ailleurs été travaillés en réunions thématiques, en 2013 et 2014. Les projets comme le projet du Champ de Foire et plus généralement le renforcement de l'axe Est-Ouest, dont fait partie le Champ de Foire, apparaissent dans le PADD puis dans l'OAP n°10.

Lignes 75 à 80,

2 – Des objectifs inadaptés à la situation issus d'une erreur d'analyse de la situation

Il apparaît de prime abord, qu'aucune analyse de la situation économique, sociale et environnementale dans laquelle se trouve la ville de La Châtre en 2021 ne soit menée

Le rapport non technique ne reprend pas toute l'analyse de la situation de La Châtre.
Le rapport de présentation (chapitre 2 Diagnostic Territorial) contient une analyse sur les thèmes évoqués.

Les objectifs ont été débattus dans le cadre du PADD et correspondent aux choix de la commune.

Les statistiques seront mises à jour des données INSEE récentes.

Lignes 85 à 99, 165, 180, 275 à 285, 310

L'objectif économique : absence de mesures sur l'urbanisme, sur les infrastructures et offres de transport, sur le développement des entreprises actuelles ou nouvelles, sur le petit commerce et les grandes surfaces, sur les institutions de développement économique, sur la fiscalité, sur les pertes d'emplois, sur les restructurations des services publics, sur des études démographiques.

Instauration d'une politique économique volontariste d'accompagnement des entreprises dans leur installation et dans leurs embauches

Le chapitre consacré au transport est quasiment absent, aucune infrastructure pour voitures électriques n'est envisagée, le contournement de La Châtre par les poids lourds est refusé par une majorité de citoyens car il déplace les problèmes vers les communes avoisinantes et porterait un coup fatal aux petits commerces du centre-ville et au tourisme.

Le rapport non technique ne reprend pas toute l'analyse de la situation de La Châtre.

L'activité économique et les commerces apparaissent dans le chapitre 2 du diagnostic territorial, ainsi que le transport.

Les transports sont traités dans le PADD et dans l'OAP n°10.

La ville accueille d'ores et déjà 2 bornes électriques publiques sur son territoire et réfléchit à la création d'une aire de co-voiturage qui en disposera également.

Les mobilités douces sont prévues dans le PADD et les OAP et notamment dans la n°10. La commune a déjà anticipé des réalisations depuis plusieurs années et un bureau d'étude pour la réalisation d'un plan de déplacements cyclables sur l'agglomération est actuellement en cours de recrutement par la Commune.

L'objectif économique fait partie des objectifs affichés dans le PADD. Des règles précises favorisent l'implantation des commerces en centre-ville et interdit la construction de petits commerces dans les zones périphériques.

Les rejets en eaux pluviales sont limités dans le règlement afin d'obliger à la construction de bassins de rétention ou a contrario de limiter l'imperméabilisation des sols.

Lignes 698

Prendre en compte la montée de la vacance commerciale (aujourd'hui plus de 18%) sinon de l'habitat (plus de 15%)

La vacance commerciale : ???????????

La vacance de l'habitat est intégrée aux calculs des besoins en surfaces constructibles (Chapitre 3 du Diagnostic territorial)

Lignes 560

Ce projet de PLU devrait placer le centre-ville comme priorité n°1 de l'aménagement de la ville : commerces, place du marché, sécurité, transit poids lourds

Le PLU doit mettre en avant la nécessité de réduire l'importance des grandes surfaces installées en périphérie de la ville, doit comprendre une étude sérieuse sur les liaisons avec les grandes villes proches doit prendre en compte la remise en question du tout voiture en proposant des solutions alternatives.

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

La préservation du commerce de centre-ville fait partie des objectifs affichés dans le PADD. Des règles précises favorisent l'implantation des commerces en centre-ville et interdit la construction de petits commerces dans les zones périphériques.

Intercommunalité

Lignes 50 à 60, 190 à 200

La Châtre voudrait imposer ses choix et priver les autres communes de leurs moyens d'action et de financement en concentrant tous les projets sur le seul territoire de la commune

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables intercommunal, en cours d'élaboration, n'est pas pris en compte dans le PLU de La Châtre

Le PLU en projet conduit à des éléments de conflits entre le centre-ville et les communes périphériques

Le PLUi en est au stade du PADD débattu le 7 octobre 2020.

Dire que La Châtre veut imposer ses choix et que le projet conduit à des éléments de conflits est faux. Le projet de PLUi de La Châtre reprend un certain nombre d'éléments du PLU, confirme la nécessité de passer l'extension de la zone constructible de l'avenue d'Auvergne en AU2 et confirme l'adéquation du PLU avec l'urbanisme des différentes communes avoisinantes.

La Châtre est un pôle essentiel dans beaucoup de domaines tels que les services, les commerces, la culture etc. La Châtre est officiellement la ville pôle du territoire (SCOT, PLUi), ce qui lui donne par ailleurs dans ces deux derniers documents, des possibilités de constructions qui permettront de concorder avec les objectifs fixés dans le PLU.

Lignes 529 à 531

Le dossier PLU devrait être porté par une vision globale au sein de la Communauté de communes La Châtre/Ste Sévère

Il ne faut pas confondre le PLU et le PLUi.

Le PLUi se substituera au PLU dès lors qu'il sera approuvé et aura une vision globale à l'échelle intercommunale.

Lignes 544 à 549

Le projet de PLU devrait revoir les documents en lien avec le calendrier du PLUi

La Ville de La Châtre doit terminer son PLU indépendamment de l'avancement du PLUi afin de ne pas freiner son développement.

Lignes 577 à 579

Travailler d'urgence la cohérence au niveau du PLU du pôle urbain, entre SCOT pays de la Châtre et PLUil

La Ville de La Châtre doit terminer son PLU indépendamment de l'avancement du PLUi et du SCOT. L'avancement du PLUi montre que les objectifs du PLU concordent.

Lignes 593 à 594, 611 à 612

Il faudrait procéder à une révision immédiate du PLU pour se glisser dès 2023 dans le cadre du PLUil, l'abandonner ou le reprendre à zéro très rapidement en l'adossant au PLUil sous forme de révision lancée d'ici l'été 2021.

L'élaboration du PLU de La Châtre, révision du POS et prescription d'un PLU, est la procédure à respecter pour faire évoluer le document dans l'attente du PLUi.

Le PLUi supplantera le PLU une fois ce premier approuvé.

Lignes 931 à 932

La municipalité devrait s'engager dans une révision adossée au PLUi

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

25 février 2021 au 29 mars 2021

La Ville de La Châtre doit terminer son PLU indépendamment de l'avancement du PLUi afin de ne pas freiner son développement.

Le PLUi supplantera le PLU une fois ce premier approuvé.

Lignes 834 à 842

A propos des transferts de compétences de la commune vers l'intercommunalité !

Lignes 876 à 877

La MRAE a pris la décision de soumettre le PLU à une évaluation environnementale malgré le recours gracieux de la Communauté de communes

La MRAE a soumis le projet de PLU à une évaluation environnementale.

La Communauté de commune a effectué un recours gracieux auprès de la MRAE.

La MRAE a rejeté le recours.

La Communauté de Communes a procédé à l'évaluation environnementale demandée qui a ensuite été soumise à la MRAE et intégrée au dossier de l'enquête, avec l'avis de la MRAE.

L'enquête publique espérée mi 2019 a donc dû être repoussée.

Densification de l'urbanisation

Lignes 49, 105 à 115, 160, 190, 258 à 265

Objectif centré sur la densification de l'urbanisation, la construction de 280 nouveaux logements, utilité de la rénovation du bâti existant, construction de 57 logements sur le champ de foire, constructions de résidences seniors.

Aucune mention n'est faite sur la rénovation thermique des bâtiments.

La densification est un objectif national fixé par le code de l'Urbanisme.

La rénovation thermique des bâtiments ne dépend pas du code de l'Urbanisme mais du code de la Construction et ne peut donc pas être intégrée au PLU.

Le code de l'Urbanisme et les documents qui en découlent dont le PLU, traitent de l'aspect extérieur des bâtiments et ne peut en théorie pas imposer de matériaux particuliers. Seul l'ABF peut imposer des matériaux. C'est pourquoi seules les zones du PLU comprises dans le PDA intègrent certaines prescriptions en la matière dans le règlement.

Lignes 715 à 720

Il est urgent que la ville s'appuie sur les programmes publics de soutien à la rénovation des bâtiments publics municipaux ou communautaires afin d'apporter une forte contribution au Contrat de relance et de transition écologique que le Pays devrait porter avec l'État.

Cesser la densification de l'habitat et l'artificialisation des sols induites par les OAP.

La densification est un objectif national fixé par le code de l'Urbanisme.

Pour autant, les prescriptions du PLU en matière de rejets des eaux pluviales a pour objectif de limiter l'artificialisation des sols.

Au-delà du PLU, la Ville de La Châtre s'apprête à intégrer le dispositif Petites Villes de Demain (le Conseil Municipal a délibéré en ce sens, la Communauté de Communes s'apprête à le faire et la Convention avec l'État est en cours de négociation).

Le Contrat d'objectif territorial Énergies renouvelables, les programmes publics ADEME-Région de soutien à la rénovation des bâtiments et l'OPAH sont déjà applicables sur le territoire et portés par le Pays de La Châtre, porteur du SCOT, dont le PLUi devra être compatible.

Lignes 550 à 551

Ce projet de PLU devrait prendre en compte les exigences de la situation de notre pôle urbain

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

La Châtre est la ville Pôle du territoire. Cet état de fait est mentionné dans le rapport de présentation. L'ensemble des réflexions et des réunions thématiques ont intégré cette donnée, en concordance avec le SCOT et le PLUi actuellement en cours d'élaboration.

Lignes 564 à 565

Ce projet de PLU devrait encourager en premier lieu la rénovation du bâti avant de créer des terrains à bâtir

Le PADD encourage la rénovation du bâti, notamment en centre-ville et dans les quartiers anciens mais les outils utilisés par la Commune et la Communauté de Communes pour répondre à cet objectif sont l'adhésion à l'Établissement Public Foncier Local pour porter ces opérations et le programme Petites Villes de Demain pour les financer.

Information du public affichage officiel dit "à la porte de la mairie"

Lignes 65 à 70, 329

Manque d'information des habitants : comptes rendus du Conseil Municipal illisibles de l'espace public, mise à jour insuffisante du site internet.

Le PLU doit s'inscrire dans un projet de démocratie locale.

Les remarques (65 à 70) n'ont rien à voir avec le PLU.

La communication sur le PLU a été la suivante :

- Lors des réunions de quartiers en 2014, le PLU était abordé et un panneau explicatif était présenté.
- A compter de novembre 2016 et pendant toute la durée de l'étude, ensuite, un registre a été mis à disposition en mairie aux heures d'ouverture au public soit le mardi de 17h00 à 19h00, jeudi 16h00 et 18h00, vendredi de 14h30 à 17h30. Le dossier a fait l'objet de 13 consultations à partir du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, consultations inscrites au registre.
- L'ensemble des courriers et demandes reçues des administrés ont été enregistrés, mis sur un plan et étudiés afin d'être intégrés ou non dans le projet de PLU.
- Une exposition s'est tenue en mairie afin de présenter le PADD du 06 novembre 2017 au 23 février 2018, précédée d'une communication par voie de presse.
- Le Plan de zonage est ensuite resté affiché en Mairie et à disposition des administrés qui souhaitaient le consulter.
- Une réunion publique s'est tenue en mairie le 23 avril 2018 précédée d'une communication par voie de presse et par Facebook.
- A compter de son arrêt, ensuite, un nouveau registre a été mis à disposition en mairie aux heures d'ouverture au public soit le mardi de 17h00 à 19h00, jeudi 16h00 et 18h00, vendredi de 14h30 à 17h30, avec l'ensemble des documents. Le dossier a fait l'objet de 2 consultations par 4 personnes, consultations inscrites au registre.
- Le dossier a été mis à disposition des administrés sur le site lachatre.fr à compter de janvier 2019.

Lignes 682 à 684

Une information minimale de la population à la Châtre -registre ; panneaux- (avec une seule réunion publique contre 6 prévues avant la mise à l'enquête publique) : la concertation a été de fait cantonnée à celle des personnes publiques.

Réponse : voir ci-dessus.

Le projet a donné également lieu à 5 réunions thématiques avec des personnes qualifiées :

- o 15/04/2013 – Réunion thématique Environnement et agriculture avec la Chambre d'agriculture, la Fédération de Pêche et l'office du tourisme (ABF, DREAL excusés) et réunion de travail de la Commission PLU
- o 13/05/2013 – Réunion thématique Démographie, scolaire, équipements, infrastructures et réseaux avec le principal du Collège, le Proviseur du Lycée, un représentant d'ERDF, le directeur de la Communauté de Communes (SIAAC, GRDF et Orange excusés) et réunion de travail de la Commission PLU
- o 03/06/2013 – Réunion thématique Commerces/services/activités/zone de chalandise/agriculture en présence de commerçants
- o 01/07/2013 – Réunion thématique Morphologie urbaine, habitat, patrimoine avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'OPAC 36, SCALIS, La Bourse de l'Immobilier (Les notaires de La Châtre, l'huissier de Justice de La Châtre, Century 21, Orpi et Actrim excusés)
- o 03/02/2014 – Réunion avec les agriculteurs exploitants des terres sur le territoire de La Châtre et réunion la Commission PLU

Protection des monuments, écologie

Lignes 100 à 105, 245, 265 à 270

Absence de définition du périmètre de protection, du petit patrimoine, des espaces naturels des continuités écologiques.

Certaines parties des OAP se trouvent situées dans le périmètre de protection des bâtiments historiques et il faudra obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France pour pouvoir construire.

Le projet "écologiquement désastreux" devrait pouvoir comporter un volet réglementaire sur les matériaux utilisés.

Le périmètre délimité des abords a été intégré au PLU, se cale sur les zones Ua et Ub et donne lieu à une procédure d'approbation menée simultanément à l'enquête du PLU. A la demande de l'ABF, le petit Patrimoine, présent dans le rapport de présentation et répertorié sur un plan pour ce qui concerne les cabinets de vignes, fera l'objet d'un complément d'autres éléments du petit patrimoine et est soumis à déclaration préalable, assortis d'incitation à la préservation et à la rénovation (voir plan). Certaines OAP sont situées dans le futur PDA et nécessiteront en effet l'approbation de l'ABF et le respect de règles plus strictes que les simples zones Uc.

Traitement des eaux pluviales eaux usées et eau potable

Lignes 288 à 293, 295 à 218

L'artificialisation des sols des espaces urbanisés implique la nécessité de traiter les eaux usées et de prévoir des bassins de rétention

L'approvisionnement en eau propre du centre-ville est déjà fort préoccupant et aura une incidence négative pour les communes périphériques

La capacité de la station d'épuration est suffisamment dimensionnée.

L'approvisionnement en eau potable est suffisamment dimensionné. Seule l'impossibilité de protéger les captages nécessitera d'envisager leur fermeture à terme. Le réseau de La Châtre, d'ores et déjà raccordé à celui de la Couarde, et la sécurisation de l'alimentation du Sud Est de l'Indre en eau potable actuellement en cours (2

captages ont été créés à Vicq-Exempt et Thevet Saint Julien) permettront de traiter ce point (voir rapport de présentation).

Démographie

Lignes 125 à 145

Ce n'est pas un objectif de construction qui fera changer la quantité d'habitants, mais c'est la quantité d'habitants qui devrait déterminer le nombre de constructions.

De nombreuses familles construisent dans les communes périphériques de La Châtre et contribuent à la consommation des espaces agricoles à défaut de pouvoir s'installer à La Châtre. L'ouverture à l'urbanisation des dents creuses de La Châtre permet de répondre à ces deux problématiques (densification et préservation des surfaces agricoles).

Lignes 854 à 856

Fin 2016 le chiffre prévoyait 5000 habitants en 2030, contredisait le travail du prestataire ne tenait pas debout

Les chiffres ont été revus et l'objectif indiqué dans le PLU est de 4700 habitants.

Fiscalité

Lignes 145 à 155, 205 à 210

La faiblesse des revenus et la fiscalité élevée pousse les ménages modestes à s'installer en périphérie

La faiblesse des revenus s'explique par la présence importante de logements sociaux à La Châtre et le déplacement des foyers plus aisés sur les communes limitrophes.

La fiscalité locale à La Châtre est dans la moyenne des fiscalités des villes de même importance et n'est pas un frein à l'implantation des ménages sur son territoire.

Le frein est plus le manque de foncier disponible.

OAP

Lignes 210 à 220, 230 à 240, 250

Absence de hiérarchie entre ces différentes OAP qui devraient faire l'objet d'une planification temporelle.

Les OAP fixent les orientations d'aménagement des parcelles concernées, voulue par la collectivité mais leur réalisation est soumise à la volonté des propriétaires fonciers. Certaines OAP intègrent des phasages dans leurs réalisations.

Lignes 740

Les différentes OAP ne sont pas priorisées entre elles

Les OAP fixent les orientations d'aménagement des parcelles concernées, voulue par la collectivité mais leur réalisation est soumise à la volonté des propriétaires fonciers.

Lignes 567 à 568

Ce projet de PLU devrait réordonner les Opérations d'Aménagement prioritaire (OAP), mettre des priorités parmi les opérations de construction des actuelles OAP

Coût excessif de la viabilisation pour les OAP augmentant les prix de cession des parcelles.

Les OAP ne prennent pas en compte leur insertion dans le bâti existant, ne s'inscrivent pas dans le cadre d'un projet global de dynamisation du centre-ville et apparaissent même contraires à la continuité urbanistique de la ville.

La création des OAP aboutirait à une artificialisation des sols au centre-ville

Voir réponses ci-dessus.

Lignes 556 à 560, 748 à 749, 754 à 757

Ce projet de PLU devrait prendre en compte le programme "Petites villes de demain", Champ de foire, rénovation de bâtiments publics et corriger en conséquence non seulement le règlement et les OAP, mais aussi le résumé non technique et, dans le dossier de présentation, le diagnostic et le PADD. On est dans la revitalisation urbaine qui mérite une inscription dans le programme "Petites villes de demain".

L'opération du Champ de Foire est absente des OAP, alors qu'elle vient de faire l'objet d'une enquête publique en vue du déclassement de parcelles destinées à accueillir une importante opération privée.

Le programme Petites Villes de Demain a été créé par l'État après l'arrêt du PLU. Il ne pouvait donc pas y être intégré.

A contrario les orientations du PLU ont été intégrées dans le programme Petites Villes de Demain.

Le Champ de Foire est intégré à l'OAP 10.

Lignes 765 à 769

Absence évocation de la lutte contre la vacance des commerces et de l'habitat et valorisation du patrimoine par la rénovation.

Voir réponses précédentes.

Lignes 735

Les orientations d'aménagement prioritaires sont soit une série d'opérations de lotissements et pavillonnaires, soit pour les orientations des objectifs vagues.

Cette affirmation est subjective.

SCOT et PADD

Fichier Pdf : 2020 08 03 -- 11 -- Avis collectif élus et citoyens de La Châtre - Enquête publique SCOT

(Août 2020) Ensembles des observations relatives à l'enquête publique concernant le Scot

Ces remarques ne concernaient pas le PLU mais le SCOT.

Champ de Foire

Fichier Pdf : 2021 02 22 extraits Avis collectif pour l'enquête publique Champ de Foire - La Châtre

(Novembre 2020) Ensembles des observations relatives à l'enquête publique concernant la cession d'une partie du Champ de Foire.

Cette enquête ne concernait pas le PLU.

Concertation

Lignes 525, 526

Concertation très en deçà des usages et du cahier des charges.

Le cahier des charges a été respecté et la communication a été la suivante :

- Le projet a donné lieu à 5 réunions thématiques avec des personnes qualifiées :
 - o 15/04/2013 – Réunion thématique Environnement et agriculture avec la Chambre d'agriculture, la Fédération de Pêche et l'office du tourisme (ABF, DREAL excusés) et réunion de travail de la Commission PLU
 - o 13/05/2013 – Réunion thématique Démographie, scolaire, équipements, infrastructures et réseaux avec le principal du Collège, le Proviseur du Lycée, un représentant d'ERDF, le directeur de la Communauté de Communes (SIAAC, GRDF et Orange excusés) et réunion de travail de la Commission PLU

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

- o 03/06/2013 – Réunion thématique Commerces/services/activités/zone de chalandise/agriculture en présence de commerçants
- o 01/07/2013 – Réunion thématique Morphologie urbaine, habitat, patrimoine avec l'Architecte des Bâtiments de France, l'OPAC 36, SCALIS, La Bourse de l'Immobilier (Les notaires de La Châtre, l'huissier de Justice de La Châtre, Century 21, Orpi et Actrim excusés)
- o 03/02/2014 – Réunion avec les agriculteurs exploitants des terres sur le territoire de La Châtre et réunion la Commission PLU
- Lors des réunions de quartiers en 2014, le PLU était abordé et un panneau explicatif était présenté.
- A compter de novembre 2016 et pendant toute la durée de l'étude, ensuite, un registre a été mis à disposition en mairie aux heures d'ouverture au public soit le mardi de 17h00 à 19h00, jeudi 16h00 et 18h00, vendredi de 14h30 à 17h30. Le dossier a fait l'objet de 13 consultations à partir du débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, consultations inscrites au registre.
- L'ensemble des courriers et demandes reçus des administrés ont été enregistrés, mis sur un plan et étudiés afin d'être intégrés ou non dans le projet de PLU.
- Une exposition s'est tenue en mairie afin de présenter le PADD du 06 novembre 2017 au 23 février 2018, précédée d'une communication par voie de presse.
- Le Plan de zonage est ensuite resté affiché en Mairie et à disposition des administrés qui souhaitaient le consulter.
- Une réunion publique s'est tenue en mairie le 23 avril 2018 précédée d'une communication par voie de presse et par Facebook.
- A compter de son arrêt, ensuite, un nouveau registre a été mis à disposition en mairie aux heures d'ouverture au public soit le mardi de 17h00 à 19h00, jeudi 16h00 et 18h00, vendredi de 14h30 à 17h30, avec l'ensemble des documents. Le dossier a fait l'objet de 2 consultations par 4 personnes, consultations inscrites au registre.
- Le dossier a été mis à disposition des administrés sur le site lachatre.fr à compter de janvier 2019.

Composition du dossier d'enquête

Lignes 527, 528

L'arrêté de mise à l'enquête publique du Président de la Communauté de Communes La Châtre/Sainte Sévère n°2021-001U du 02 février 2021, modifié le 17, est absent des documents.

Non, il était présent.

- La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers de l'Indre :
 - rend un avis favorable sous conditions de prise en compte de ses remarques et réserves en ce qui concerne le règlement permettant les constructions annexes et extensions aux habitations principales en zone A et N.
 - rend un avis favorable sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée, Secteur 2 : "Les Bigeaux" Secteur 4 : "Les Petits Margois" Secteur 6 : " Les Ruelles" Secteur 7: " Les Jarriges" Secteur 8 : " Les Sablonnières" Secteur 9: "Pré de Sablonnières - Les Grandes Bordes" Secteur 10: " zone d'activités de Belleplace"
 - rend un avis défavorable sur la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée, Secteur 1 : "les Grands Avis Secteur 5 : "Le Moulin Doré"
 - rend un avis favorable, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, au projet arrêté du PLU de la commune de La Châtre sous réserve de ne pas inclure en zone AU3c les parcelles AL n° 6 et n°7 et de leur reclassement en totalité en zone agricole A
 - rend un avis favorable, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers [création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL)], d'une part pour les 2 secteurs définis par le PLU arrêté, et, d'autre part concernant la possibilité de définir un STECAL (N) pour la parcelle AO n°37 ou sa définition en sous-zonage de la zone U2
- La Chambre d'Agriculture rend un avis favorable sous réserve de la prise en compte des demandes de modifications
- La Direction Départementale des Territoires émet un avis favorable sous réserve que les modifications et améliorations demandées soient prises en compte et relève néanmoins quelques insuffisances susceptibles, en cas de contentieux, de fragiliser le document.
- L'unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Indre émet un avis favorable sous réserve d'adoption des corrections demandées sur le règlement et sur l'ensemble du petit patrimoine.
- La Mission Régionale d'Autorité Environnementale décide le 16 juillet 2019 de soumettre à évaluation environnementale cette révision du plan local d'urbanisme de la commune de La Châtre

À l'examen des observations recueillies au cours de l'enquête, il ressort que :

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. Le PLU projeté envisage donc, en conséquence, une consommation de 22 à 30 hectares.

Les populations légales millésimées 2018 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021

| % par rapport à 1901 | 1er janvier 1901 | 1er janvier 1946 | 1er janvier 1954 | 1er janvier 2010 | 1er janvier 2015 | 1er janvier 2018 |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| France | 40 710 | 40 125 | 42 885 | 62 765 | 64 300 | 65 018 |
| Évolution en % | | -1% | 5% | 54% | 58% | 60% |
| Indre | 288.8 | 252.1 | 247.4 | 231.2 | 224.2 | 218.5 |
| Évolution en % | | -13% | -14% | -20% | -22% | -24% |
| La Châtre | 4737 | 4109 | 4110 | 4482 | 4255 | 4040 |
| Évolution en % | | -13% | -13% | -5% | -10% | -15% |

Nombre de logements commencés 2006-2015 et autorisés 2016-2019

| | Individuels purs | Groupés | Collectifs | En résidence | Total nombre de logements |
|--|----------------------|---------------------|---------------------|--------------|---------------------------------------|
| 36 - La Châtre 2006 à 2019 | 99 | 104 | 44 | 0 | 247 |
| 36 - La Châtre par année | 6 | 6 | 3 | 0 | 15 |
| | | | | | Total surface en m² |
| | 12198 M ² | 8645 M ² | 3264 M ² | 0 | 24107 M ² |
| | 718 M ² | 509 M ² | 192 M ² | 0 | 1418 M ² |
| Surface moyenne par type de logement : | 123 M ² | 83 M ² | 74 M ² | | 98 M ² |

Sit@del2 - Logements autorisés par type et par commune (2010-2019)
données arrêtées à fin novembre 2020

MEEM/CGDD/SOeS

Le logement ne semble pas être la cause de la baisse de la population et le PLU ne sera sans doute pas suffisant pour inverser cette tendance amorcée depuis bientôt un siècle. On ne voit guère la population augmenter dans les prochaines décennies.

Le passage du POS au PLU a réduit de façon importante la consommation d'espace même si les services de l'Etat trouvent généralement cette consommation encore trop importante.

Tout logements confondus seulement 15 logements par an ont été réalisés sur les 14 dernières années. La construction de logements neufs ne devrait donc pas consommer plus de 22 hectares dans les 15 prochaines années.

Objectifs du PLU

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. Même si celui-ci reste perfectible on ne peut demander une justification sur chaque ligne écrite.

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

25 février 2021 au 29 mars 2021

page 25

Intercommunalité

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est en cours d'élaboration et remplacera le Plan Local d'Urbanisme de La Châtre. L'intercommunalité est là pour mettre fin à la concurrence entre communes et les amener à toujours plus de coopération.

Densification de l'urbanisation

La densification de l'habitat reste un des objectifs majeurs du Plan Local d'Urbanisme ce qui apparaît clairement dans celui-ci.

Il existe c'est vrai de nombreux programmes publics de soutien à l'amélioration de l'habitat toutefois c'est le propriétaire qui décide en fonction de ses ressources financières et de sa propre volonté.

Information du public affichage officiel dit "à la porte de la mairie"

L'information est restée correcte avant et pendant l'enquête publique.

Informations pendant les réunions de quartier en 2014, mise à disposition de registre en mairie à partir de 2016. Les demandes des administrés ont été étudiées afin d'être intégrées ou non dans le projet de PLU, en 2013 5 réunions thématiques se sont tenues avec des personnes qualifiées

Protection des monuments, écologie

Un deuxième volet dans cette enquête concerne justement la protection des monuments historiques. À l'issue de l'enquête les périmètres de protection habituels seront remplacés par un périmètre de protection des abords. Ce document élaboré par l'Unité départementale de l'architecture et du patrimoine a été soumis à la ville de La Châtre et fait partie du dossier d'enquête.

Traitement des eaux pluviales, eaux usées et eau potable

La station d'épuration semble aujourd'hui suffisamment dimensionnée. La capacité d'approvisionnement en eau potable ne soulève pas d'inquiétude à ce jour et la municipalité reste attentive à la situation qualitative et quantitative de la ressource en eau.

Démographie

La situation démographique de la ville de La Châtre est à l'image de celle du département, en baisse continue depuis 1900 :

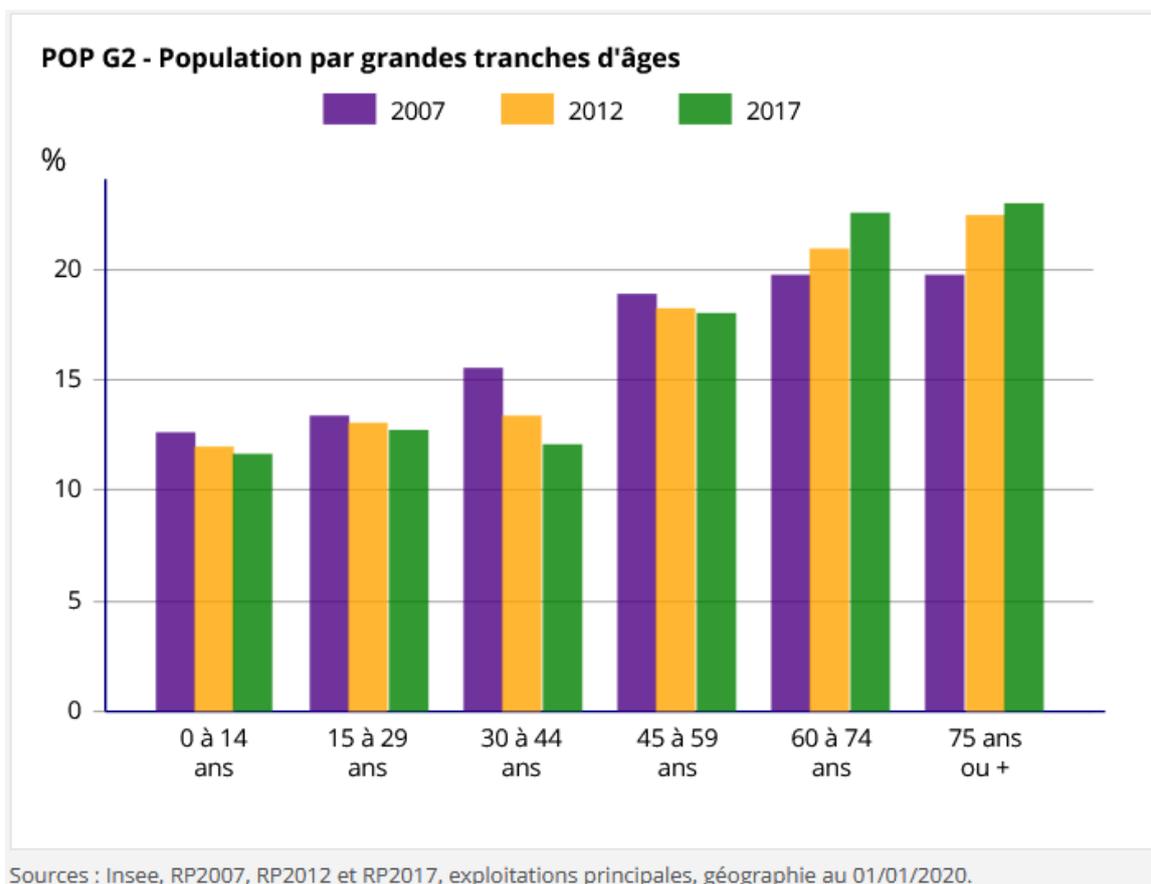
Les populations légales millésimées 2018 entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021 La Châtre

| | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|
| 1901 | 1946 | 1954 | 2010 | 2015 | 2018 |
| 4737 | 4109 | 4110 | 4482 | 4255 | 4040 |

Le lieu d'habitation reste un choix personnel fonction de nombreux critères individuels.

Toutefois la population active ne cesse de décroître au profit d'une population de plus en plus âgée. Les logements vacants ne correspondent plus aux attentes des populations d'aujourd'hui et souvent nécessitent des frais de rénovation importants.

Il reste donc nécessaire de prévoir des zones de construction suffisamment attractives pour retenir ou attirer ces populations.



Fiscalité

Pour les ménages modestes, sur l'ensemble de notre territoire, la fiscalité ne vient pas pénaliser la faiblesse des revenus. La faiblesse de l'emploi pousse toujours à l'exode des populations vers des territoires plus riches.

OAP

Les OAP encadrent les ambitions et la stratégie du projet urbain désiré par les élus, les aménagements prévus dans le périmètre défini par ces OAP devant rester compatibles avec ces orientations. La résorption des vacances de logements dans le centre-bourg nécessite que ces logements soient réellement adaptés à une hypothétique demande.

SCOT et PADD

Les observations relatives à l'enquête publique du Scot ne concernent pas le PLU.

Champ de Foire

La cession d'une partie du Champ de Foire est régie par une procédure spécifique sans rapport avec l'enquête publique concernant le PLU

Concertation

Le projet a donné lieu à plusieurs réunions thématiques d'avril 2013 à février 2014, réunions de quartiers en 2014, réunion publique en mairie en avril 2018 annoncée par voie de presse et sur Facebook. Le dossier a été mis en ligne sur le site lachatre.fr à compter de janvier 2019.

Composition du dossier d'enquête

L'arrêté de mise à l'enquête publique du Président de la Communauté de Communes La Châtre/Sainte Sévère est resté consultable pendant la durée de l'enquête tout comme l'ensemble du dossier d'enquête.

Observations diverses

Dans le règlement de zonage on trouve à 4 reprises l'expression "*pour les constructions d'habitation à l'exception que :*" dans les OAP à 10 reprises on trouve l'expression "*s'applique pour les constructions à l'exception que :*" : il serait nécessaire de revoir ces expressions dans un français correct dans la mesure où certaines fins de paragraphes deviennent difficiles à comprendre.

La présentation du dossier sur le site internet reste correctement accessible. Il n'en va pas de même avec le dossier papier pour lequel il aurait été utile de faire un sommaire général constitutif des pièces du dossier de PLU.

Les plans de zonage au format "Pdf" restent faciles à consulter par internet, toutefois il est possible de créer des versions multicouches de ces mêmes plans rendant leurs consultations beaucoup plus faciles beaucoup plus agréables.

Plutôt que de trouver, "par hasard" en annexes, les plans de zonage de PPRI ou de Périmètres de Protection des Monuments Historiques, ceux-ci seraient intégrés dans les plans de zonage des PLU par l'ajout de simples couches.

On note également l'absence d'observation en ce qui concerne le "Périmètre Délimité des Abords" et aussi en ce qui concerne le "Plan de Prévention des Risques Inondation".

Les conclusions du rapport du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sont consignées sur un document séparé rattaché à celui-ci.

LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Roland Renard



À Châteauroux, le 08 mai 2021.

ANNEXES

500 "Collectif Alternative La Châtre", conseillers et d'anciens conseillers municipaux

505 **ENQUÊTE PUBLIQUE PORTANT SUR LE PROJET D'ÉLABORATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE LA CHÂTRE ET
L'INSTITUTION D'UN PÉRIMÈTRE DÉLIMITÉ DES
ABORDS (PDA) EN LIEU ET PLACE DE L'ACTUEL PÉRIMÈTRE DES MONUMENTS
HISTORIQUES.**

510 **Avis collectif remis le 29 mars 2021 au commissaire enquêteur et
proposé au registre ouvert pour l'enquête depuis le 25 février 2021**

515

Le dossier d'enquête repose sur des documents pilotés par la Mairie qui étaient déjà disponibles depuis des années en mairie (registre) et depuis au moins deux ans sur le site Internet de La Châtre ; ils sont livrés à l'enquête sans le moindre changement (sur le résumé non technique par exemple), ni la moindre actualisation.

520

Il amène des éléments complémentaires éclairants : délibération Communauté de communes sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD), décision et avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), avis des Personnes publiques (PP) qui ne font que renforcer le malaise à la lecture de l'ensemble.

525 La délibération d'arrêt du Plu par la Communauté de communes, de 2018, inclut en quelques **lignes un bilan de la concertation très en deçà des usages et du cahier des charges.**

L'arrêté de mise à l'enquête publique du Président de la Communauté de Communes La Châtre–Sainte Sévère n°2021-001U du 02 février 2021, modifié le 17, est absent des documents.

530 **Le dossier PLU mis à l'enquête reste éloigné des attentes qui pourraient légitimement s'exprimer quant à son contenu, et devrait être porté par une vision globale, contemporaine et réfléchie de l'avenir de la Ville de la Châtre au sein de la Communauté de communes La Châtre–Ste Sévère.**

535 Ce projet de PLU mené à la Châtre sur une période extrêmement longue a, en plus, traversé deux crises majeures (crise de 2008-2014, et pandémie Covid à partir de mars 2020). Il génère, par ce fait même et compte tenu du caractère souvent rudimentaire des diagnostics et des enjeux comme des projections, des inquiétudes fortes quant à la fiabilité et l'actualité des données retenues au moment de l'enquête publique.

Il devrait aussi, ce qui n'est pas le cas :

545

- S'enchaîner naturellement dans un ensemble d'autres études (et documents de planification) principalement menées sur un temps plus court (2016 à 2022) et conduites avec plus de rigueur ; et notamment **revoir les documents en lien avec le calendrier du PLUI** pour les deux ans qui viennent en investissant dans un travail collectif et d'ingénierie indispensable à une production de qualité.

550

- **Prendre en compte :**

555

1. **les exigences de la situation de notre pôle urbain**, critique depuis 2014 : les motivations de la commune (page 5 du Dossier de consultation relatif à la Révision du POS / Élaboration d'un PLU, de fin 2012) sont en total décalage ; le déni de réalité n'est plus de mise et la lucidité sur le constat longtemps refusée serait déjà un pas vers la construction d'un avenir ;
2. **les intentions de la municipalité**, qu'il convient de formaliser, et des opportunités de politiques publiques : **programme Petites villes de demain ; Champ de foire ; rénovation de bâtiments publics ;**
3. **Corriger en conséquence** non seulement **le règlement et les OAP**, mais aussi **le résumé non technique** et, dans le dossier de présentation, **le diagnostic et le PADD**

560

- Placer le centre ville comme priorité n°1 de l'aménagement de la ville (incluant les **commerces**, la **place du marché**, la sécurité, le **transit poids lourds**, l'habitat) ;
- Encourager en premier lieu la **rénovation du bâti** et la valorisation des « délaissés » (notamment le P'tit Mur) **avant de créer des terrains à bâtir** ;
- **Réordonner les Opérations d'aménagement prioritaire (OAP)**, mettre des **priorités parmi les opérations de construction des actuelles OAP 1 à 9**, sinon en supprimer, et muscler les OAP 10 et 11 ;
- Penser le développement économique à l'échelle de la ville, de la Communauté de communes et du Pays ;
- Proposer un 3ème axe plus large que celui centré juste sur le paysage en incluant les **déplacements doux** (aménagement cyclables, trottoirs, plan de circulation) et l'autonomie énergétique (biomasse et réseau de chaleur ...).

570

575

SCOT pays de la Chatre, **PLUI : une cohérence** à travailler d'urgence

au niveau du PLU du pôle urbain

580 **La comparaison des calendriers entre le SCOT, les 3 PLUI et le PLU de la Châtre parle d'elle même sur la conduite de projet comme sur la qualité des rendus et la mise en cohérence.**

Dans le cas du **SCOT**, après l'avis défavorable du Préfet sur un document nettement plus professionnel, il y a eu un dialogue et des progrès (voir sur le site du Pays la version adoptée du SCOT en février 2021 par le Conseil syndical du Pays) : que faut-il espérer dans le cas du PLU vu le niveau
585 d'où l'on part ?

Le professionnalisme de la conduite du projet **PLUI** de la Communauté de communes La Châtre- Sainte Sévère jusqu'au PADD (2017-2020) sera, nous l'espérons, présent jusqu'au bout : ce document PLUI devrait à tout le moins faciliter la correction de tir à court terme d'un PLU qui n'en est pas un, même si l'on peut regretter que la marche ait été trop élevée pour en faire un Plan local d'urbanisme
590 Programme local de l'habitat (PLUI-PLH), comme à Saint Amand Montrond, ce qui aurait rendu d'immenses services à la ville sur le plan opérationnel.

Si le PLU devait être arrêté même avec de nombreuses corrections/actualisations, qui va les travailler alors que la prestation est achevée ? -Il faudrait, a minima, procéder à une révision immédiate pour se glisser dès 2023 dans le cadre du PLUI. Cela a un coût et cela prend du temps

595 Aujourd'hui, la partie opérationnelle se résume principalement à des opérations de construction pavillonnaires désignées comme « opérations d'aménagement prioritaires » (OAP) : le contenu fait penser à des documents de POS d'une ville en expansion des années 90, aveugle face au délitement de son centre ville.

Dix années se sont écoulées entre la délibération de 2011 et l'arrêt d'un PLU en 2021 ! Il convient de noter l'obsolescence et la faiblesse du document mis à l'enquête (qui ne pointait ni ne prenait en compte les effets des crises des années 2000) ; l'absence de mise en cohérence apparaissait dès 2016 : il eut alors été possible de corriger le tir, ne serait-ce que par une procédure d'avenant et le recrutement d'un nouveau cabinet d'urbanisme.

605 **Ces manquements se sont accentués depuis.**

Un PLU hors du temps

(davantage encore aujourd'hui avec la pandémie)

qui sous-tend une marche arrière impossible et dangereuse comme option !

610

Ne faudrait-il pas l'abandonner ou le reprendre à zéro très rapidement en l'adossant au PLUI sous forme de révision lancée d'ici l'été 2021 ?

Cela mérite réflexion ou débat au conseil municipal et
615 avec l'État et la Communauté de communes.

Le présenter comme un « document de transition » ressemble plus à une pirouette qu'à l'aboutissement d'un travail de réflexion : ce serait en outre avaliser des **OAP pour l'essentiel portées sur des opérations de construction pavillonnaires non hiérarchisées.**

620

Telles quelles, ces opérations ne « conforteront pas l'armature urbaine du territoire et ne privilégient pas le renouvellement urbain » (voir le SCOT).

1. Quelle cohérence ? Un calendrier qui parle de lui-même

1. a Le SCOT du Pays de la Châtre

Lancement de la procédure en 2014-2015 : délégation de compétence au Pays de la part des trois communautés de communes, changement de statut des trois communautés, arrêté du Préfet ;

2016 : Délibération de prescription ; délibération de lancement ; mise en place du Comité de pilotage du Schéma de Cohérence Territoriale (COFIL SCOT).

Élaboration du SCOT et arrêt en 4 ans :

- Avril 2017 : Attribution du marché de prestation
- Novembre 2018 : Recrutement de N Thépault chargé de mission PLUI La Châtre Sainte Sévère et SCOT
- 2019 : Avis des personnes publiques et MRAE
- Juin 2020 : Dossier enquête publique
- Juillet-août 2020 : Enquête publique
- Février 2020 : Adoption du SCOT par le Conseil syndical du pays

1. b. Les PLUI

➤ Le PLUI de La Châtre-Sainte Sévère :

Un cahier des charges adapté ; une séance de formation des élus en amont avec Territoires Conseil ; quatre réunions publiques en amont avant la production du PADD.

Malgré l'absence de site internet de la Communauté de communes, il est possible de suivre les documents.

➤ Le PLUI de la Marche :

Initié en 2015 avec une prestation démarrée en 2016, un travail conséquent en termes de réunions publiques a été le premier arrêté en 2020, après mise à l'enquête fin 2019.

➤ Le PLUI du Val de Bouzanne :

Il a été lancé en 2017 (conférence des maires).

Une série de réunions thématiques a eu lieu entre février 2019 et octobre 2020 (voir site internet)

2. Des caractéristiques de qualité communes aux prestations PLUI-SCOT qu'on ne retrouve pas pour le PLU de la Châtre :

- Des prix de prestations normaux et justifiés au regard des rendus (quelles que soient les remarques qui ont été faites (voir contribution jointe à l'enquête publique SCOT) : même si l'étendue des territoires et la pluralité des communes concernées par le SCOT et les PLUI conduisent à une enveloppe supérieure à celle correspondant à un PLU, le prix de la prestation du PLU de La Châtre apparaît anormalement bas.

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

- 665
- Le bureau d'urbanisme est mandataire d'une équipe complète aux compétences lisibles et affirmées.
 - *A contrario, le mandataire de la prestation PLU est un géomètre (local, dont la compétence de géomètre n'est pas en cause) et le cabinet d'urbanisme était un peu faible (sans référence) : de plus, ce cabinet a très vite disparu après le diagnostic.*
- 670
- La présence justifiée d'un chargé de mission pour les dossiers les plus lourds (SCOT et PLU La Châtre-Sainte Sévère) : *le suivi technique par un directeur de services à la mairie de la Châtre ne pouvait suffire, quelles que soient ses qualités, pour le PLU du pôle urbain de la Châtre avec une prestation mal et sous-calibrée.*
- 675
- Le « portage » institutionnel par la Communauté de communes n'a apporté aucune plus value : aucun travail de fond n'a été fait en commun.
 - Le portage politique du PLU a été très faible sinon fantaisiste (cf. projections de population dans la presse) !
- 680
- Une information minimale de la population à la Châtre-registre ; panneaux- (avec une seule réunion publique contre 6 prévues avant la mise à l'enquête publique) : la concertation a été de fait cantonné à celle des personnes publiques

685 **3. En conclusion : un résultat hélas peu surprenant dont il n'y a pas lieu d'être fier !**

(Jugement sur la valeur des études mais pas sur les documents de l'enquête)

Le PLU : petit historique d'une occasion manquée

690 **Diagnostic et enjeux :**

Nous ne reviendrons pas sur cette partie obsolète, sauf pour pointer des événements qui ont frappé la ville : signalons tout de même que les diagnostics des PLU et SCOT ne font pas l'impasse sur la situation actuelle (**le SCOT par exemple pointe sans détour la baisse de l'emploi et la situation démographique** : il en conclut logiquement qu'il faut « garantir le maintien de la population pour envisager un renouveau »).

695

Soulignons un drame silencieux : l'ancienneté du dossier et la méthode employée font que le dossier ne prend pas en compte la **montée de la vacance commerciale (aujourd'hui plus de 18%) sinon de l'habitat plus de 15%** au cours des années 2000.

700 Les drames successifs de la fermeture du Tribunal, du délitement de l'Hôpital, des licenciements à Fenwal qui ont conduit à une manifestation monstre à la Châtre (2014) ; le départ du service entreprise des impôts, le dossier de l'abattoir ont fait prendre conscience qu'on avait changé d'époque : il faut aujourd'hui changer de logiciel et saisir à cet effet l'opportunité de **planifications locales propices à dessiner un avenir** et un chemin en sortant du déni de réalité.

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre
et de création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

25 février 2021 au 29 mars 2021

705 Il est regrettable par ailleurs que ce soit le SCOT qui mette en avant le **rôle de la MJCS**, qui doit être portée de manière cohérente sur le Pays, à commencer par la municipalité : sur le plan opérationnel soulignons que le bâtiment pourtant récent est peu économe et coûte en fonctionnement plus qu'il ne devrait (l'investissement n'a pas été réfléchi en coût global).

710 Quant à la piscine, équipement communautaire important, ses défauts de conception ne sont pas totalement résorbés, ce qui dénote une insuffisante attention à la qualité des réalisations et l'absence de prise en compte de l'efficacité énergétique : l'amélioration de l'éclairage public ne peut faire office de politique de **transition énergétique** municipale. Et on attend un **engagement conjoint de la Ville et de la Communauté de communes**.

715 Il est urgent que la ville s'appuie plus sérieusement sur le Contrat d'objectif territorial Énergies renouvelables, COT ENR – voir SCOT – et les programmes publics ADEME-Région de soutien à la **rénovation des bâtiments publics municipaux ou communautaires**. Le bilan de l'OPAH sur la ville doit apparaître et une volonté s'exprimer pour l'avenir.

720 La Ville pourrait répondre avec la Communauté de communes à des appels à projets comme Séquoia (Action des collectivités territoriales pour **l'efficacité énergétique**, ACTEE) très bien dotés en la matière. Ce serait ainsi apporter une forte contribution au Contrat de relance et de transition écologique (CRTE) que le pays devrait porter avec l'État, sinon donner un sens fort au dossier Petites villes de demain (PVD) dont on attend toujours la déclinaison et le débat qui doit le porter.

Orientations :

725 *Nous renvoyons pour les orientations au document d'analyse du résumé non technique, annoté par nos soins, joint à cette note.*

Un PADD qui ne mérite pas son nom (voir **nos observations sur le résumé non technique**) où le vocabulaire refuse obstinément le terme de centre-ville (on parle de « quartiers anciens », de « patrimoine » ou de « commerces »).

La cartographie d'illustration est faible.

730 Les orientations relèvent du PADD et sont incluses dans le résumé non technique.

Elles se traduisent dans des OAP, sur lesquelles nous nous attardons ci-après.

Les OAP

735 Force est de constater que les 11 **orientations d'aménagement prioritaires sont soit une série d'opérations de lotissement et pavillonnaires, soit pour les orientations 10 (maillage urbain) et 11 (occupation des sols et protection des paysages) des objectifs vagues** et non déclinés, donc des occasions manquées.

Les 9 premières OAP sont des opérations de construction pour l'essentiel en pavillons, lotissements, ou des opérations d'équipement ; elles **ne sont pas priorisées entre elles**.

740 **On notera que les pavillons et les lotissements anciens (années 70-80 notamment) ne font l'objet d'aucune réflexion, alors que ce sont souvent des passoires thermiques et que les espaces extérieurs pourraient être « modernisés » en lien avec leurs habitants et en s'appuyant sur les incitations publiques actuelles.**

745 Ces 9 OAP mériteraient d'être reclassées sinon regroupées : cela saute aux yeux, par exemple, à la lecture de la carte des localisations page 3 ! Mais aussi dans la cartographie de zonage centre. Par exemple : on pourrait avoir une approche d'ensemble des OAP 1/4/7/8 en y ajoutant le champ de Foire (on est dans la **revitalisation urbaine** qui mérite une approche d'ensemble **et une inscription dans le programme Petites villes de demain**) ; de même les OAP 3/5/6/9 mériteraient une approche d'ensemble (structurée autour de l'avenue d'Auvergne).

750 Le Centre-ville n'existe pas dans les OAP en dehors de la notion commerciale et d'une approche patrimoniale réductrice : dommage de ne pas tirer parti de la carte de zonage centre-ville qui semble un peu « suspendue » dans les airs.

755 **L'opération du Champ de Foire**, qui est pourtant un secteur stratégique et à enjeu de renouvellement urbain (aménagement, habitat, sécurité) **est absente des OAP**, alors qu'il vient de faire l'objet d'une enquête publique en vue du déclassement de parcelles destinées à accueillir une importante opération privée (**voir extrait de contribution joint**).

Ainsi l'OAP 2 ne mérite pas le nom d'opération d'aménagement prioritaire face à l'enjeu de renouvellement urbain de la Ville (en tout état de cause les parcelles ne devraient pas être constructibles le long du sentier qui doit être préservé (biodiversité, paysage).

760

Nous proposons pour les OAP 10 (Maillage urbain et itinéraires alternatifs) et 11 (Occupation des sols et protection des paysages) :

OAP 10 : Le remplacement par une OAP thématique centre-ville

765 Il est surprenant d'aborder, dans cette OAP 10 le **centre-ville** sous l'angle commercial uniquement, **sans évoquer la lutte contre la vacance des commerces et de l'habitat** ; **sans mention du programme Petites villes de demain**, qui est normalement basée sur une vision de la ville débattue en Conseil municipal et connue de la population (promotion de l'opération Habiter mieux) ; **sans faire le lien entre protection et valorisation du patrimoine par la rénovation** (exemplarité des bâtiments publics, réhabilitation des HLM de centre Ville et opérations d'acquisition amélioration ;
770 **sans parler, enfin, de la sécurité et de la santé** (plan de circulation et pollutions dues au **transit des camions**).

OAP11 : Un titre peu motivant, outre un contenu particulièrement pauvre. Quelques pistes d'amélioration :

- 775 ➤ Inscrire ici **les maillages urbains et paysagers** (le paysage ne se résume pas au bocage dans le pôle urbain dont la silhouette mérite plus d'attention, comme le traitement des entrées de ville) plutôt qu'en OAP 10 ;
- 780 ➤ **Renvoyer** d'une part à **l'OAP TVB communautaire** qui doit normalement sortir du PLUI, au projet de Parc naturel régional (PNR) qui entre en phase de préfiguration, et aux orientations du SCOT en matière de bocage ;
- **Avoir une déclinaison locale opérationnelle** sur quelques points de transformation des pratiques et du paysage du pôle urbain. Nous pensons :

- 785
- à un ABC (Atlas de la biodiversité communale – voir recommandations du SCOT) avec développement de l'éducation à l'environnement en s'appuyant sur la forte structure scolaire ;
- 790
- à la limitation de l'artificialisation des sols avec des prescriptions en matière d'urbanisme et de règlement (parkings , îlots de chaleur, itinéraires piétons – GR, sorties de ville et aménités pour les cyclistes-pistes, marquage au sol, dispositifs de stationnement ...), et le développement d'un « éco hameau » (par exemple près de la MJCS) faisant partie du CRTE et du dossier PVD ;
 - au développement des produits locaux et biologiques dans la restauration scolaire, ce qui demande une organisation au niveau de la municipalité
- 795
- au verdissement des zones périphériques notamment commerciales (parkings ...) qui devraient également faire des efforts en matière d'ENR et d'efficacité énergétique

800 **Appréciation qualitative :**

- *Non prise en compte des effets de la crise de 2008 (voir par exemple baisse de l'emploi) ;*
- 805
- *Non prise en compte de l'augmentation des vacances croissantes des commerces et de l'habitat ;*
- *Non prise en compte de la détérioration des services publics (hôpital, tribunal fermé, changement de périmètre au niveau du centre des impôts, une sous-préfecture quasi disparue) ;*
- 810
- *La crise de Fenwal nécessitait non pas une meilleure communication sur une bonne politique (propos réitérés de M. Forissier, aujourd'hui député, en réunions publiques de quartier ou dans la presse), mais un diagnostic lucide. Pas pour se faire mal mais pour repartir d'un bon pied !*
- 815
- *Contorsions entre un discours sur le centre ville (avec à son apogée la venue de M. Razemon en 2018, auteur de « Comment la France a tué ses villes », devant un auditoire de 200 personnes), une absence de travail sur un dossier Cœur de ville (l'influence politique ne remplace pas la conception d'un dossier), une absence de traduction dans le PADD ou le résumé non technique du PLU, et un développement de la zone d'Auvergne avec des décisions de CDAC contestables ;*
- 820
- *Des OAP à la conception plus proche d'une logique de POS des années 1990 que de l'esprit des lois SRU ou Notre.*
- 825

Le point de départ du « feuilleton » PLU se place en 2011 !

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

(révision du POS et lancement de la démarche d'élaboration du PLU)

830 La délibération de 2011, qui mérite d'être relue 10 ans après, est en elle-même emblématique des choix opérés et du décalage de contexte, que la délibération communautaire de modernisation de contenu ne corrige pas !

835 La mise en place de la loi Notre a conduit à une **délibération de la Communauté de communes** qui transfère la compétence PLU et décide de l'élaboration du PLUI en juin 2015.
On notera qu'une fois le volet PLU renseigné, le site internet de la ville de la Châtre a longtemps comporté une information fautive car non actualisée : on pouvait lire « le PLU a été arrêté en Conseil communautaire et est soumis à la consultation ; puis passera en enquête publique pour une application au printemps 2019 » !

840 Or c'est dans cette période que le PLU a fait l'objet d'observations de la MRAE : aucune information n'a été donnée sur le site. Pourquoi ? Quel retour en a eu la Commission d'urbanisme, censée piloter le projet ?

Revenons à la chronologie :

845 Le marché de prestations a été lancé en 2013 après la délibération de prescription de 2011 et une Commission d'appel d'offres (CAO) de 2012, avec comme mandataire un géomètre connu localement ; le cabinet d'urbanisme fait le diagnostic et ...disparaît après.

Le marché aurait dû être relancé ou repris en des termes nouveaux après l'adoption de la loi Notre.

850 Au vu des résultats, du comparatif des prestations sinon de la procédure, **le marché peut être considéré comme hautement contestable dans son choix comme dans son montant.**

La conduite du dossier est confiée à la **Commission urbanisme** ; y ont participé Daniel Jarreau puis Céline Bihel (à partir du mandat de 2014), devenue en 2016 Vice-présidente en charge de l'environnement de la Communauté de communes, après l'élection de M. Forissier comme député).

855 Un calcul de projection de population a été fait fin 2016 par le groupe d'opposition pour montrer que le chiffre de M. Forissier lancé dans la presse, qui prévoyait 5000 habitants en 2030, contredisait le travail du prestataire et ne tenait pas debout.

Le projet de PADD a été présenté fin 2016 en commission urbanisme et le calendrier en janvier 2017 (le PLU devait alors être arrêté ... fin 2017).

860 Il a été modifié suite aux propositions faites par Céline Bihel au nom des élues de l'opposition et le nouveau Maire a revu la projection pour l'arrêter à 4700 en 2035.

865 Mais toujours pas de projet centre-ville ! En relisant les attendus de la délibération de 2011, on comprend vite que le centre-ville du pôle urbain, qui pouvait encore faire illusion en 2011, n'entrait pas dans les préoccupations premières de la municipalité, qui refusait toujours en 2016-2017 de regarder en face la situation.

La concertation publique a eu lieu sous forme d'exposition à la Mairie de quelques panneaux : en tout état de cause le cahier des charges pourtant minimaliste sur la concertation publique n'a pas été respecté. Une seule réunion publique en avril 2018 !

870 Le registre mis à la disposition du public en 2017 était le seul document d'information à ce moment-là (rien sur internet) et il était lacunaire au départ, même si l'on pouvait accéder à d'autres documents, à la demande auprès du responsable.

875 Le PLU a été présenté au Conseil municipal en septembre 2018 dans son ensemble (et dans la foulée au Conseil communautaire) : il avait été présenté à deux reprises avant de façon partielle (dont le PADD en septembre 2017), et pris en compte dans des conditions qui laissent pantois : pas de débat ! (Avait-il été présenté avant en commission de Conseil communautaire ?).

En février 2019, la MRAE a pris la décision de soumettre le PLU à une évaluation environnementale malgré le recours gracieux de la Communauté de communes, vu le caractère irréaliste des projections démographiques (+12% alors qu'il y a 15,7% de vacance de logement) et l'absence de scénario alternatif) ; elle a noté une consommation d'espace lié aux OAP de plus de 15Ha.

880 L'avis de la MRAE sur le dossier soumis à enquête publique demande d'adapter les projections au «statut transitoire» du document et de modérer et justifier la consommation d'espaces.

Leçons à tirer :

885 ➤ Le pilotage de ce dossier (Commission d'urbanisme ; portage Mairie et faiblesse de l'équipe prestataire ; présentation « pour ordre » en Communauté de communes ; défaut d'information), a été catastrophique et le pied a souvent été sur le frein. Tout en annonçant la sortie du PLU en 2017, puis en 2019.

890 ➤ Le prix (faible) et le choix du Bureau d'étude technique (compétence en urbanisme faible sinon conflit d'intérêt ?) sur un cahier des charges standard non travaillé donnent d'entrée la limite de la prestation (la moins bonne à comparer au SCOT et aux PLUI).

➤ Les informations au public sont réduites au minimum et la Mairie cesse toute communication dans la presse et auprès du public quand il y a un souci (cf. décision MRAE).

895 ➤ Aucune information sur Internet pendant de longues années (et pourtant une chargée de com. cadre A à la mairie pour le mettre en place) ; ce manque a été réparé en 2018 ou 2019 ... sans rendre publique la décision MRAE de 2018 ! Ni actualiser les infos PLU sur le site internet de la ville) ;

900 - Les propositions par les quatre élues d'opposition en 2017 n'ont pas été suffisamment entendues (hors amélioration rédactionnelle) ;

905 - il faut quand même appliquer la loi (on y va à reculons en 2011 sinon sous contrainte en 2015 ; et on fait piètre figure en 2018-2019 devant la MRAE) : le dossier a pu être présenté en Conseil municipal parce que l'État et d'autres acteurs ont suppléé en partie aux carences dans le portage municipal.

➤ La dynamique Cœur de ville (réunion Razemon), dossier Cœur de ville revendiqué politiquement sans travail correspondant, qui aurait supposé au moins l'implication de la CDC et pas seulement le lobbying politique du député, non seulement n'a pas été saisie pour nourrir le PLU, mais a été cassée par l'extension de la zone avenue d'Auvergne.

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

910

- En 2020, on comprend au regard de ce qui précède l'absence de mention de Petite Ville de Demain dans le document, totalement obsolète avant d'être adopté !
- Le règlement au caractère composite n'est pas à la hauteur des enjeux : on s'étonnera à titre d'anecdote révélatrice qu'il ne parle que de toitures ; comme si les toitures terrasses n'existaient pas ; quant à l'encouragement de la transition énergétique, il est absent

915

920

**Nous émettons en conclusion un Avis
défavorable
à ce document, sous sa forme actuelle.**

Le diagnostic et les enjeux sont à reconsidérer totalement et le PADD comme le résumé non technique sont à muscler en tenant compte du contexte démographique et des politiques publiques mises en avant (**rénovation du bâti, Petites villes de demain**).

925 Quant aux OAP, les laisser en l'état (voir plus haut) condamne le document à n'être qu'une bouffée de nostalgie irréaliste incompatible avec les considérants législatifs sur les PLU.

930

Nous redisons que si le rapport d'enquête est mis à profit par la municipalité pour l'améliorer, ce qui suppose un investissement fort et rapide de la Commission d'urbanisme, le niveau de départ du document est trop bas intrinsèquement et relativement aux autres documents produits sur le Pays de la Châtre, pour corriger le tir sans recours à un prestataire. En conséquence, et sous réserve, le document devrait reconnaître ses propres insuffisances et la municipalité **s'engager dans une révision adossée au PLU**

Glossaire des abréviations employées dans le présent dossier

| | |
|------------|--|
| ABC | Atlas de la biodiversité communale |
| ACTEE | Action des collectivités territoriales pour l'efficacité énergétique |
| ADEME | Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie |
| BET | Bureau d'étude technique |
| CAO | Commission d'appel d'offres |
| CDAC | Commission départementale d'aménagement commercial |
| CDC | Communauté de communes |
| COFIL SCOT | Comités de pilotage du Schéma de Cohérence Territoriale |
| COT ENR | Contrat d'objectif territorial Énergies renouvelables |
| CRTE | Contrat de relance et de transition écologique |
| GR | Grande randonnée |
| Loi NOTRe | loi portant Nouvelle organisation territoriale de la République |
| Loi SRU | Loi solidarité et renouvellement urbain |
| MRAE | Mission régionale d'autorité environnementale |
| MRAE | Mission régionale d'autorité environnementale |
| OAP | Opération d'aménagement prioritaire |
| OPAH | Opération programmée d'amélioration de l'habitat |
| PADD | Projet d'aménagement et de développement durable |
| PLU | Plan local d'urbanisme |
| PP | Personnes publiques |
| PNR | Parc naturel régional |
| PVD | Petites villes de demain |
| SCOT | Schéma de cohérence territoriale |
| TVB | Trame verte et bleue |

935

Liste des pièces annexées :

- Relecture du Résumé non technique et annotations sur celui-ci
- Extrait d'un avis collectif sur l'enquête publique Champ de Foire
 - Avis collectif sur l'enquête publique Scot

940

Signataires

(par ordre alphabétique)

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

| | | | |
|------------|---------------|--------------------|--|
| Allely | Philippe | La Châtre | Conseiller municipal « Réussir ensemble pour La Châtre » |
| Baudine | Fabienne | La Châtre | Collectif Alternative La Châtre |
| Berthelot | Isabelle | La Châtre | Citoyenne |
| Biardeau | Frédéric | La Châtre | Citoyen |
| Birer | Sylvie | La Châtre | Ancienne conseillère municipale |
| Bouquin | Bernard | La Châtre | Collectif Alternative La Châtre – Associations locales |
| Charamanti | Antoine | Montgivray | Citoyen |
| Choffel | Dominique | Les Petites Bordes | Citoyen |
| Choffel | Christian | Les Petites Bordes | Citoyen |
| Contarin | Francine | La Châtre | Citoyenne |
| Daugeron | Cédric | La Châtre | Citoyen |
| Gauthier | Laurent | La Châtre | Collectif Alternative La Châtre – Associations locales |
| Grande | Daniel | La Châtre | Collectif Alternative La Châtre – Associations locales |
| Jarreau | Daniel | La Châtre | Ancien conseiller municipal – Associations locales |
| Kuster | Dominique | La Châtre | Citoyen |
| Labarre | Jean Yves | La Châtre | Citoyen |
| Lambert | Philippe | La Châtre | Citoyen |
| Langlois | Claudine | La Châtre | Ancienne conseillère municipale |
| Larchez | Elvira | La Châtre | Citoyenne |
| Meunier | Jean-Baptiste | La Châtre | Ancien conseiller municipal |
| Momot | Dominique | La Châtre | Citoyen |
| Momot | Monique | La Châtre | Ancienne conseillère municipale |
| Nabon | Jean-Michel | Montgivray | Citoyen |
| Rapoport | Bernard | La Châtre | Ancien conseiller municipal |
| Rossin | Mathilde | La Châtre | Citoyenne |
| Rouve | Pierre | La Châtre | Conseiller municipal « Alternative La Châtre » |
| Sallandre | Michel | Briantes | Ancien conseiller municipal de Briantes |
| Teinturier | Françoise | La Châtre | Collectif Alternative La Châtre |
| Vautrin | Pierre | La Châtre | Citoyen |
| Villatte | Bruno | La Châtre | Conseiller municipal « Réussir ensemble pour La Châtre » |

- Résumé non technique annoté :

● Contribution M. Thimel:

Bernard Thimel

5 - 7 rue du champ de foire 36400La Châtre

5

REMARQUES SUR LE PLU

10

1- Une démarche incohérente :

15

Le PLU fait l'objet d'une enquête publique en mars 2021. Il trace les grands contours de l'évolution possible de la ville de La Châtre en énonçant **le cadre ainsi que les enjeux territoriaux** pour les années à venir à l'horizon 2035. Des **objectifs sont énoncés** (qu'ils soient en terme économiques, en terme de construction et en termes d'environnement et de préservation du patrimoine architectural) mais **sans obligation contraignante** et sans que soit opérée une hiérarchie entre les objectifs retenus et avec une chronologie des actions à mener qui n'est pas précisée. Rien dans le document PLU ne vient **expliquer les raisons pour lesquelles la date de 2035 est retenue** ; cette date est très éloignée dans le temps et aucune date intermédiaire n'est prévue pour faire le point des réalisations et **adapter le PLU en fonction des évolutions** récentes.

25

Le cadre de l'urbanisme ne fait pas vraiment l'objet d'une étude : la notion même d'urbanisme et de ses contours est floue, se bornant à citer les différentes zones de la ville et les projets de lotissement qui sont retenus le sont sans qu'une vision d'ensemble de ce que doit être la ville de demain soit esquissée. D'une manière générale, on ne peut que déplorer **l'absence d'une analyse globale et actualisée de la situation de la commune de La Châtre et de ses rapports avec les communes avoisinantes.**

30

Ainsi chaque projet retenu est-il mentionné indépendamment des autres sans que les interactions soient étudiées. Les critères d'appréciation sont quantitatifs mais pratiquement jamais qualitatifs : Le PLU tel qu'il est énoncé dans le document soumis à enquête publique se limite au développement d'espaces à bâtir sans qu'une **réflexion suffisamment approfondie sur les activités économiques de demain, les rapports sociaux, les équipements publics et la qualité de vie soit menée** (jamais les termes de santé, culture, éducation, loisirs ne sont étudiées, tout au plus ils sont mentionnés). A ce titre on ne peut que s'étonner que des projets imminents n'apparaissent pas dans le PLU qui ne prend en compte que la situation arrêtée il y a plus de deux ans : par exemple, **le champ de foire** qui fait l'objet d'un projet très avancé, puisqu'une **enquête publique a été menée en 2020** et que le rapport du commissaire enquêteur a été présenté et validé par le conseil municipal du 1 décembre 2020, projet qui n'est absolument pas pris en compte dans le PLU. Il se veut satisfaire aux canons de la pensée unique sur l'écologie sans que cette notion soit suffisamment précisée ni que l'impact des mesures envisagées sur l'environnement ne soit étudié suffisamment en profondeur. On reste dans des notions vagues qui permettent ensuite de justifier n'importe quel choix. Rien sur les **économies d'énergies**, pratiquement rien sur les **transports** ni sur la préservation des **espèces protégées**, tout étant centré sur la **densification de l'urbanisation.**

40

45

50 Notons aussi que le cadre de l'étude dépasse largement la commune dans la mesure où il est plusieurs fois spécifié les particularités d'un secteur beaucoup plus vaste intégrant une partie importante de la communauté de communes ou, pour le moins, l'ensemble de l'agglomération urbaine. Or cette démarche pose problème dans la mesure où un **PLU Intercommunal** doit être présenté et discuté ces prochains mois. On ne peut que s'interroger sur la **précipitation** avec laquelle la commune de La Châtre élabore son propre PLU avant même qu'un cadre général soit retenu. S'agit-il de faire pression sur les communes environnantes pour imposer ses propres choix ? La ville de La Châtre veut-elle imposer ses choix et **priver les autres communes de leurs moyens d'action et de financement** en concentrant tous les projets sur le seul territoire de la commune ? Notons qu'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) a été présenté au conseil de la communauté de communes en septembre 2020 et que le PLU de La Châtre n'en fait état que pour reprendre celui **élaboré en 2017** qui ne concerne que la ville de La Châtre. Les différents documents qui devraient venir en appui du PLU (PADD, SCOT.) ne viennent pas en références donnant ainsi l'impression qu'une vision partielle de la situation est toujours envisagée.

65 Un point important réside dans le **manque d'information des habitants** : les **comptes rendus du Conseil Municipal** sont certes affichés mais dans un espace très restreint qui les rend **illisibles**, le **site internet n'est pas toujours à jour** et aucune réunion d'information n'est envisagée (sauf à la veille des élections ...). Il y a fort à parier que très peu d'habitants de La Châtre connaissent les projets.

70

2 – Des objectifs inadaptés à la situation issus d'une erreur d'analyse de la situation

75 **Il apparaît de prime abord, qu'aucune analyse de la situation économique, sociale et environnementale dans laquelle se trouve la ville de La Châtre en 2021 ne soit menée**

3 objectifs sont mentionnés dans le PLU :

80 - **L'objectif économique** est centré sur le développement de l'attractivité de la ville ; présenté ainsi il s'agit d'un vœu pieux car aucune mesure susceptible de concerner l'urbanisme n'est mentionné. Rien sur les infrastructures (transport notamment) là où il y a urgence à reconsidérer les circulations et à développer l'offre de transports publics desservant les grandes agglomérations distantes d'environ 40 Km ; en outre, aucune mention sur les lieux d'implantation prévus pour recevoir des nouvelles entreprises ou permettre à celles existantes de se développer, pas d'analyse du phénomène de fermeture des petits commerces et ce au profit de grandes surfaces (notamment rien n'est dit sur les permis de construire des grandes surfaces en périphérie de la ville au détriment des commerces du centre-ville, aucune mention relative aux institutions spécialisées dans le développement économique d'un territoire, rien sur la fiscalité ... La ville a perdu beaucoup d'emplois ces dernières années suite à la fermeture partielle de Fenwall, celle provisoire, espérons-le, de l'abattoir, suite aux restructurations des services publics,) commencer par l'hôpital, le service des impôts, la CNVAV ... Qui plus est, aucune étude sur la démographie de la ville est prise en compte (population âgée, départ des jeunes, fuite des populations d'âge intermédiaire vers les communes avoisinantes ...).

95 - **L'objectif écologique** intègre le souci de protection des bâtiments dits "remarquables" (sans préciser lesquels ni définir le périmètre de protection) ; en parallèle est mentionné la notion de "**petit patrimoine**", **notion dont le contenu n'est pas précisé**. De même il mentionne le souci de protéger les espaces naturels et les continuités écologiques sans préciser ce que ces concepts comportent. Enfin, le souhait de favoriser le développement durable de la ville est une notion fourre-tout qui peut renvoyer à des analyses variées

et même opposées. Aucune étude de la situation écologique portant sur les parcs et jardins (un atout pour la ville) ; sur la biodiversité, sur la pollution (notamment celle liée aux transports).

100 - **L'objectif de renforcement de l'offre résidentielle** est en fait l'objectif qui prime : c'est celui qui est amplement étudié. Cet objectif passe par la construction de logements : 280 nouveaux logements, répartis sur des parcelles dont la surface totale est estimée entre 22 et 32 has, logements qui sont présentés comme nécessaires, ceci pour remplir un objectif quantitatif de 4700 habitants en 2035 sans que l'on

105 sache ce que signifie cet objectif si ce n'est celui de se référer à la population 30 ans en arrière. Aucune analyse des évolutions économiques du territoire n'est faite. La Châtre est une ville qui voit son avenir dans la nostalgie mais qui refuse de procéder à une étude des quartiers délaissée (bas de ville- p'tit mur ...)

110 et qui n'intègre pas la nécessité de rénover un bâti existant souvent à l'abandon et qui pourrait être très utile. Dans le même sens, le PLU ne mentionne d'aucune manière un projet avancé de construction de 3 bâtiments d'habitation comportant 57 logements sur le champ de foire ; ce projet est en phase terminale d'étude, étude menée par le CAUE, le promoteur a été choisi et le contrat a été passé avec lui

115 sous la base d'un coût précis d'achat de bâtiments existants et du coût de leur démolition, l'enquête publique est close (rapport approuvé par le Conseil Municipal fin 2020). Même raisonnement avec la construction de résidences seniors : des terrains ont été cédés à un promoteur sans qu'aucune étude de sur l'utilité de ces logements et sur la rentabilité de ces réalisations n'aient été menées.

Le véritable problème est qu'en fixant **l'objectif de construction comme base de l'élaboration du PLU**, on met "la charrue avant les bœufs". Attirer des populations nouvelles, c'est-à-dire jeunes, passe par la redynamisation du tissu économique. Or c'est là que se trouve la difficulté ; La Châtre a perdu plus de

120 350 habitants en 10 ans (de 2007 à 2017 selon l'INSEE) essentiellement sur la population âgée de moins de 50 ans (la part des plus de 60 ans progressant très sensiblement). Or c'est justement sur les raisons de la perte de cette population qu'il faut agir. De manière plus large, la population de la ville diminue de façon constante depuis 1982 ; il s'agit là d'un phénomène profond.

La première explication réside dans l'évolution du solde naturel de la population : cette dernière est

125 vieille. Ainsi les naissances sont peu nombreuses et se réduisent d'années en années alors que les décès progressent. On peut avancer que s'il y a de moins en moins de jeunes ménages à La Châtre (les 30 - 44 ans représentaient 15,5% de la population en 2007 et seulement 12,1 % dix ans plus tard) c'est parce que l'emploi manque. Hormis les professions intermédiaires qui avaient progressé jusqu'en 2012 et qui régressent depuis, toutes les autres catégories sociales sont structurellement orientées à la baisse (et

130 singulièrement les ouvriers et employés, catégories où la taille de la famille est la plus importante). Entre 2007 et 2017, la ville a perdu quelque 300 emplois. En outre, le nombre de création d'entreprise (donc d'emplois) est en baisse constante. Notons, en outre que le taux de chômage s'établit à 12,7% de la population de la ville, très largement supérieur à la moyenne nationale. Il est néanmoins intéressant de noter que le taux de précarité est bas : la plupart des salariés sont en CDI ou font partie de la fonction

135 publique : ce devraient être ceux qui ont le revenu le plus stable et qui sont susceptibles d'acquérir un logement **ou** de pouvoir se lancer dans des travaux de rénovation. Or, si on observe le nombre de logements vacants en centre-ville, force est de constater que ces familles préfèrent se loger en périphérie, là où les impôts locaux sont moins élevés. Par ailleurs, les revenus sont assez bas puisque le revenu annuel médian est de 19 200 euros alors qu'il est en France de 20 800 euros et il est intéressant de noter

140 que le revenu moyen des castrais est inférieur de 8% à celui des habitants des communes limitrophes alors même que La Châtre a les **impôts locaux les plus élevés. Ce qui pousse les ménages modestes à s'installer en périphérie.** Nous trouvons là une limite aux capacités d'acquérir un nouveau logement (même en période de bas taux d'intérêt). Ce phénomène n'a aucune raison de s'inverser : construire de nouveaux logements est une aberration : cela va irrémédiablement conduire à multiplier les logements vacants ou pousser les promoteurs à la faillite.

145

Si on approfondit l'analyse, on s'aperçoit que de nouveaux ménages s'installent en ville puisqu'en 2017, 13,4 % des ménages habitent leur résidence depuis moins de 2 ans. Ce phénomène peut s'expliquer par le fait que des personnes âgées habitants jusque-là en périphérie de la ville ont souhaité se rapprocher

150 du centre-ville au fur et à mesure qu'elles avançaient en âge. Des **résidences pour seniors sont en construction mais ce n'est pas cette catégorie sociale qui va dynamiser le centre-ville !**

155 Le véritable défi est d'attirer des jeunes couples. Cela passe par une politique volontariste **d'accompagnement des entreprises dans leur installation et dans leurs embauches**, par l'arrêt des pertes d'emplois, notamment dans les services publics (y compris ceux de la commune) ainsi que par une politique d'aide à la préservation de l'emploi local, par une dynamisation des activités culturelles (quasiment absentes à La Châtre, en tout cas pour celles initiées par la commune) et de loisirs, par une vie sociale ouverte. Il convient de rompre avec les tendances passées : suppression des emplois ouvriers et employés (ex Fenwall), réduction des effectifs de la fonction publique (avec des agences de moins en moins ouvertes), fermetures de très nombreux commerces, équipements publics souvent obsolètes ou mal entretenus (ex : la bibliothèque municipale), absence de dynamisme culturel induit par la mairie, quartiers délaissés ... La Châtre doit avant tout compter sur elle-même : le tourisme est de passage et on ne trouve pas à se loger à La châtre (il y a seulement 22 chambres d'hôtel disponibles) ; la ville se montre incapable de retenir les touristes alors que l'attractivité ne manque pas.

165 Le véritable enjeu, là où tous les **efforts doivent être concentrés, est l'activité économique**. C'est la condition sine qua non pour que la Châtre retrouve un certain dynamisme. Construire à priori en comptant que cela va attirer des habitants est une erreur grave.

170 **3 - un zonage du centre-ville inapproprié aboutissant à une artificialisation des sols préjudiciable à la qualité de vie et à faire de La Châtre une ville dortoir**

175 Le PLU compte accroître les zones urbaines de 17, 3 ha pour la construction de logements et de 7,2 ha pour les activités. Parmi ces zones nouvellement constructibles, une bonne partie est comprise dans le schéma des OAP. L'objectif est de **réduire les zones d'urbanisation périphérique ; cela revient à densifier l'habitat en le concentrant sur certaines parcelles et à créer de toute pièce des zones artificialisées là où il existe encore des espaces de respiration**. En outre, en l'absence de PLU Intercommunal, rien ne peut laisser présager que les communes avoisinantes vont accepter de réduire la construction sur des parcelles situées sur leur territoire.

180 Pourquoi se priveraient-elles de ressources liées à la taxe foncière ?
Y aurait-il un partage de fait entre les communes avoisinantes qui concentreraient une partie de l'activité économique (grandes surfaces, entreprises de taille plus importantes, entrepôts...) et la ville de La Châtre qui ne serait que résidentielle ?

185 On retrouve là encore des éléments de conflits entre le centre-ville et les communes périphériques.

190 La construction de 9 OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) est inscrite dans le PLU. Elles représentent un total de 43,1 ha dont 35,1 ha de constructions supplémentaires. La densité prévue est de 10 logements par ha, soit des parcelles moyennes de 600 à 700m² (compte tenu des infrastructures et des dessertes à réaliser). Il s'agit là d'habitations de taille réduite sur de petits terrains avec un voisinage très proche (donc une qualité de vie moindre que celle des zones environnantes). Ces habitations seraient alors pour des couples jeunes avec enfants ; le problème est que, en l'absence d'emplois qualifiés, ces couples ont un revenu faible et ils préféreraient alors habiter en périphérie, là où le foncier est moins coûteux et les impôts locaux plus supportables.

195 Par ailleurs, aucune **hiérarchie n'est faite entre ces différents OAP**. Certaines sont sur des zones de taille importantes et méritent qu'un programme étalé dans le temps soit établi.

200 Le **coût de viabilité** de ces OAP est très important : il peut varier, en moyenne, selon les parcelles de 18 000 euros par logement pour l'OAP 2 (les Jarriges - les petites bordes) à 60 000 euros par logement pour l'OAP 7 (les Chênevières). Sauf à penser que la commune assurerait une partie des coûts de viabilité (elle n'en a pas les moyens), ces **coûts seraient supportés par les acquéreurs**, ce qui vient encore augmenter le prix de vente des logements construits sur ces parcelles.

205 Il résulte de tout cela que **les promoteurs** qui accepteraient d'acheter les terrains, et ce après négociation avec les actuels propriétaires (qui ne vendront qu'à un prix élevé), **auront alors beaucoup de difficultés à vendre les logements nouveaux**. N'en vendant qu'une petite partie à des couples âgées qui souhaitent se rapprocher du centre-ville, non seulement l'objectif de la commune d'accroître durablement la population ne serait pas atteints, mais encore cette situation fait prendre un risque important au promoteur ; on pourrait alors se trouver dans une situation de friches où des travaux auraient débutés mais qui ne seraient alors jamais terminés. En regard de ces OAP, la surface des terres agricoles restent sensiblement la même (elle n'augmenterait que de 3ha).

215 Ces **9 OAP sont autant de verrues en centre-ville** ; elles se juxtaposent au bâti existant sans prendre en compte les particularités des quartiers dans lesquelles elles vont s'insérer. Là encore, aucune réflexion globale sur l'urbanisme n'a été menée. Ce manque de réflexion est ancien ; la mairie de La châtre a toujours procédé au coup par coup : à titre d'exemple, le dernier projet en date est la construction des 57 logements sur le champ de foire sans que cet espace ait fait l'objet d'une analyse de sa fonctionnalité, du caractère patrimonial qu'il représente, et sans évoquer l'impact écologique d'une telle construction. Au moment même où le Maire reconnaît que le champ de foire est un tout et que les projets doivent s'inscrire dans une approche globale du lieu, le conseil municipal découpe l'espace en zones et décide à la va-vite de la construction d'un cyclo-parc (toujours **sans concertation ni étude d'impact social et écologique**). Le PLU continue à s'inscrire dans cette démarche de coup par coup ; les **OAP projetées ne sont pas hiérarchisées et elles ne s'inscrivent pas dans le cadre d'un projet global de dynamisation du centre-ville** ; elles apparaissent même comme contraire à la continuité urbanistique de la ville.

225 Par ailleurs, il faut noter que certaines parties de **ces OAP se trouvent situées dans le périmètre de protection des bâtiments historiques** et il faudra obtenir l'accord de l'architecte des bâtiments de France pour pouvoir construire.

230

4 – un projet écologiquement désastreux :

La création des OAP aboutirait à une artificialisation des sols au centre-ville ; cela entraînera des îlots de chaleur d'autant qu'on remplace des surfaces naturelles plantées jardins ou prés) par des lotissements. Cela est tout à fait contraire aux tendances actuelles qui vont vers une **respiration plus grande des villes**. La Châtre a la chance d'avoir à peu près un tiers, de la surface de sa commune, non construit, il serait très dommageable de réduire fortement cette partie naturelle et de bouleverser un équilibre ancien que tous les habitants reconnaissent comme faisant partie du cadre de vie.

Aucune mention n'est faite sur la **rénovation thermique des bâtiments** déjà anciens (plus de 50 ans) et qui seraient susceptibles d'accueillir une nouvelle population. Rien n'est dit sur l'utilisation possible de nombreux **bâtiments abandonnés** qu'ils soient publics (ancienne gendarmerie, ancienne CNAV, anciens locaux EDF ...) ou qu'ils soient privés (nombreuses boutiques fermées, quantités de logements vides) ainsi que ceux qui sont, depuis de nombreuses années, très partiellement occupés (bâtiment construit sur les anciennes halles et qui abrite la poste et le service des impôts mais où les commerces sont pratiquement vides). Un réel travail sur la régulation thermique est à faire. Ce travail devrait aussi comprendre une partie réservée à l'utilisation de nouveaux matériaux de construction (tant pour les logements que pour les espaces publics (routes, parkings, espaces libres ...). **Il devrait pouvoir comporter un volet réglementaire sur les matériaux utilisés.**

Ces nouvelles constructions, sous forme d'OAP, n'empêcheraient pas le mitage tant décrié (il est néanmoins réduit dans la communauté de communes compte tenu de la superficie totale et du faible nombre d'habitants) car on assisterait plus à un transfert de population âgée vers le centre et une poursuite de constructions pour jeunes couples en périphérie. **On aurait ainsi un centre-ville densifié et "bétonné" et une périphérie qui jouerait le rôle de régulateur écologique, essentiellement concentrée dans la vallée de l'Indre (ZNIEFF de type2).**

Dans le PLU, la **partie consacrée au transport est quasiment absente** ; certes, il est question de mobilités douces mais, compte-tenu de l'âge moyen de la population, les transports se feront peu à pied et encore moins en vélo car aucune infrastructures reliant les zones périphériques et le centre-ville n'est suffisamment précisée. Comme aujourd'hui, le seul moyen de transport serait la voiture, ce qui ne va pas dans le sens des préoccupations écologiques (aucune infrastructure de voitures électriques et de bornes de recharges n'est envisagée). Le PLU revient sur la question du contournement de La Châtre par les poids lourds ; cette question est tranchée : le contournement est refusé par une majorité de citoyens car il déplace les problèmes vers les communes avoisinantes et porterait un coup fatal aux petits commerces du centre-ville et au tourisme.

Autre préoccupation, le recours à une artificialisation des sols en centre-ville conduit à poser le problème des eaux de ruissellement ; **plus de surfaces urbanisées implique une nécessité de traiter les eaux usées et de prévoir des bassins de rétention des eaux de ruissellement : ces dernières seraient dirigées vers l'Indre qui ne peut absorber une telle quantité d'eaux, surtout si le réchauffement climatique s'accroît. Des crues sont à prévoir. Il faut aussi penser aux risques de pollution des eaux et là encore, rien de précis n'est prévu dans le PLU.**

Se pose aussi avec acuité le problème de **l'approvisionnement en eau propre du centre-ville** ; il est déjà fort préoccupant et la solution envisagée de puiser dans les cours d'eaux environnants aura une incidence négative pour les communes périphériques d'autant que certains d'entre eux sont à sec plusieurs mois par an (ex : la Couarde).

En conclusion, ce PLU n'est pas acceptable en l'état.

Il est impératif qu'il puisse s'inscrire dans une réflexion d'ensemble, réflexion portant sur l'urbanisme propre de la ville, sur les évolutions engagées depuis de nombreuses années, sur les liens entre les

Projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de La Châtre.
et à la création d'un Périmètre Délimité des Abords de la Commune de La Châtre

285 territoires de l'intercommunalité, sur la cohérence des projets entre eux. **Ce PLU repose sur une vision très dépassée de l'urbanisme** ; on n'est plus à l'ère de la construction à marche forcée telle qu'elle présidait au début des années 60 ; il faut intégrer ce PLU dans l'existant et prendre en compte les opportunités d'aujourd'hui en s'inscrivant dans des programmes publics récents (notamment pour aider au financement des projets ce qui est une nécessité absolue au regard de l'endettement de la ville). Il doit donner un cadre général pour éviter les opérations ponctuelles sans cohérence entre elles.

290 Ce PLU doit s'inscrire en opposition de ce qui a été réalisé depuis de nombreuses années : ainsi par exemple, doit-il mettre en avant la **nécessité de réduire l'importance des grandes surfaces installées en périphérie de la ville** (dont la dernière ne date que de quelques mois et qui s'avère un fiasco économique et une erreur écologique). Il doit comprendre une étude sérieuse sur les **liaisons avec les grandes villes proches** (Châteauroux, Argenton, Issoudun et plus loin Bourges et Montluçon), sur les transports permettant de desservir les agglomérations de l'intercommunalité et prendre en compte la **remise en question du tout voiture en proposant des solutions alternatives**.

295 Ce PLU doit venir appuyer une réelle politique d'aménagement et une politique d'attractivité économique du territoire. Il doit mieux prendre en compte les évolutions démographiques locales (il ne suffit pas de déclarer qu'il faut rajeunir la population...) et s'appuyer sur une analyse des évolutions sociales récentes. Il doit aussi s'inscrire dans une démarche intégrant les grandes tendances écologiques : climat (comment lutter contre le réchauffement), approvisionnement en eau et gestion des eaux usées, pollutions diverses (bruit lié au trafic notamment, construction inesthétiques), amélioration de la santé publique,
300 préservation d'une certaine biodiversité.

Enfin, sur la méthode, le PLU ne peut pas reposer sur des **objectifs quantitatifs sortis de nulle part et dont l'horizon est trop lointain** ; il doit comprendre des objectifs intermédiaires qui permettraient d'opérer des corrections et des infléchissements. Il doit aussi se faire informant la population des projets à court et moyen terme en prenant en compte les observations qu'elle peut faire ; en bref, il doit **s'inscrire dans un projet de démocratie locale**.
305

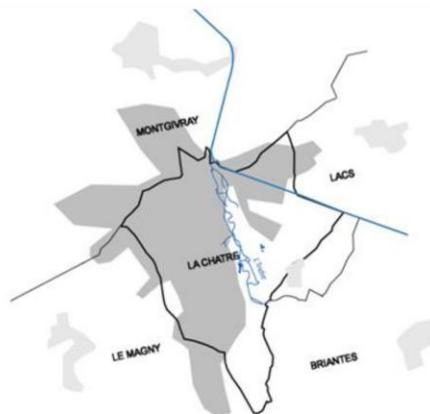


VILLE de LA CHATRE

PLAN LOCAL d'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION

RESUME NON TECHNIQUE



Code des couleurs ajoutées à l'original

En rouge : les suggestions d'ajouts

En rouge italique : les commentaires et propositions

Surlignées en jaune : les parties sur lesquelles il conviendrait de réfléchir davantage

Surlignées en jaune et rayées : les parties à supprimer

CONTENU

| | |
|---|----|
| Chapitre 1 : Diagnostic environnemental | 3 |
| Chapitre 2 : Diagnostic territorial..... | 16 |
| Chapitre 3 : AFOM / Enjeux..... | 33 |
| Chapitre 4 Justification des choix retenus..... | 39 |

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).

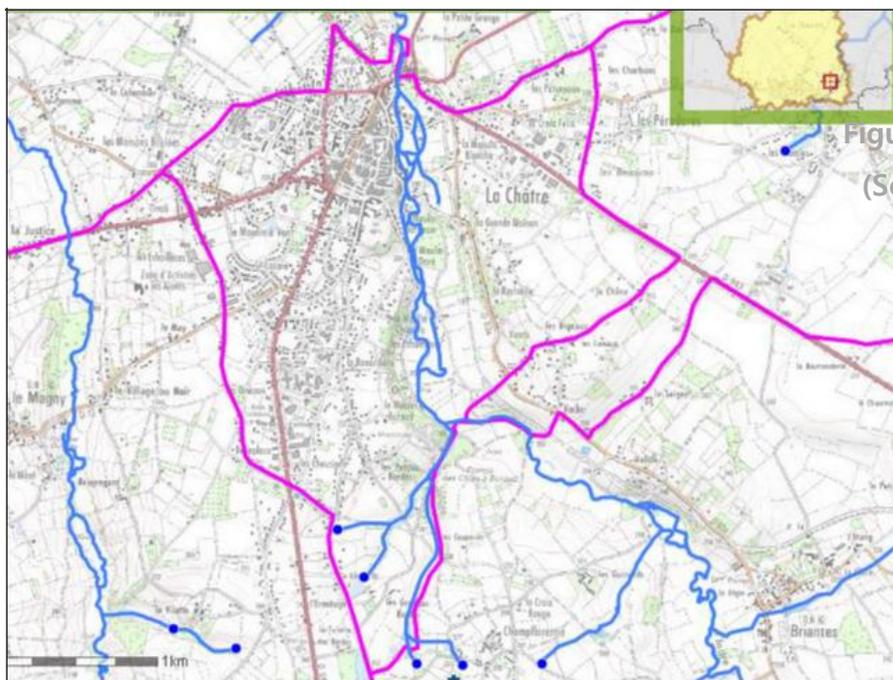
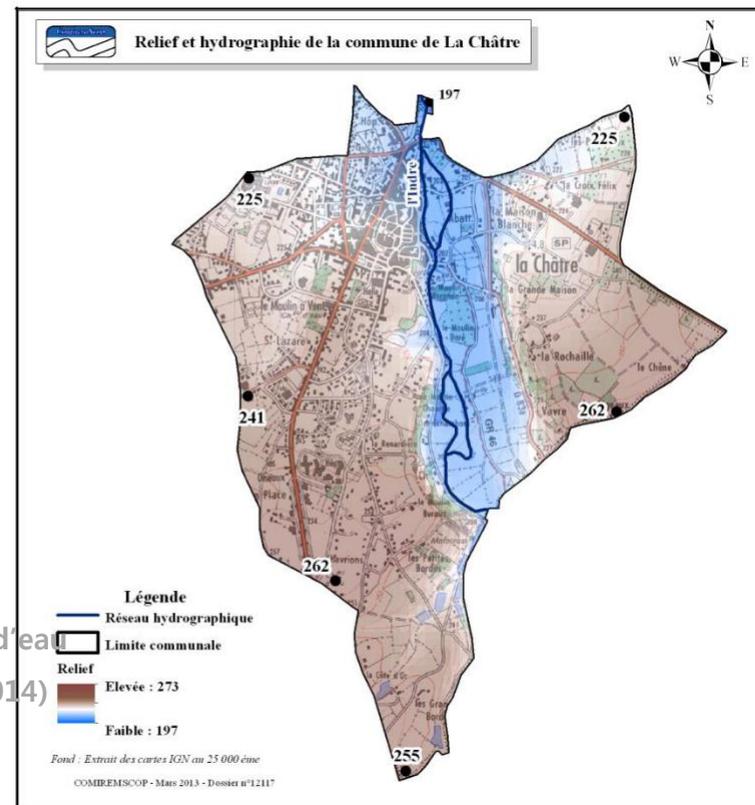


Figure 1 : Relief de la commune de La Châtre

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.

1.2 LA QUALITE DE L'ENVIRONNEMENT

QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air est **plutôt bonne** sur l'agglomération. (*préciser – date et lieu exact des dernières mesures, de quoi parle-t-on en disant « plutôt bonne »*) ; elle n'est sûrement pas bonne sur la rue nationale et le parcours de transit urbain des camions

| 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 |

Tableau 1 : Qualité de l'air de la commune de La Châtre **selon l'inventaire des émissions par commune de 2005**. (Source : Lig'Air) *A actualiser et conditions de la mesure – localisation – origine des pollutions*

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

| | FRGR0349 (Amont 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. <small>FRGR, NH₄, NO₂, NO₃</small>) | 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 **présentait** en 2015 (*Evolution depuis ?*) 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.

INTEGRER LE DERNIER RAPPORT SUR L'EAU

Que la pollution de cette nappe soit d'origine agricole ou autre, elle est peu profonde et donc très sensible. Ce forage, situé au bord de la route à grande circulation, devrait être fermé depuis 20 ans.

Une amélioration par une agriculture bio en surface, même si très souhaitable, serait comme partout très lente. On estime communément en Allemagne qu'il faut 50 ans pour qu'une eau redevienne potable

En conséquence, et ce qui est important, il convient d'affirmer l'urgence absolue de fermer le forage du bas de la ville et soustraire la population de la Châtre à cette situation puisqu'il est facile d'alimenter les châteaux d'eau avec la ressource des autres syndicats qui est de meilleure qualité. On ne peut continuer à dire que l'eau est potable mais déconseillée pour les nourrissons.

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 une/des pollution(s) dans le cas où ils ont été abandonnés.**

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 (Préciser ce qui est envisagé)**. 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 Berry² 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 sécheresse et les canicules**
- 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. renvoyer à la future OAP TVB du PLUI et au PLUI

✓ 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. Elle doit faire l'objet d'une OAP thématique en cours d'élaboration en 2021 comme indiqué dans les documents existants du PLUI

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 *(faire référence au règlement du PLU et à l'OAP thématique du PLUI)*
- protéger des bois ou des haies existants présentant un intérêt majeur *(définir « intérêt majeur »)*
- protéger la qualité des sites, milieux et espaces naturels,
- protéger les paysages *(préciser – exemples-faire référence au SCOT)*

✓ 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. *A développer: faire mention du nouveau système de collecte mis en place en 2019 ; renvoi à la compétence communauté de communes*

PRESENCE ET GESTION DES ENERGIES ET DES RESEAUX

RESEAU ELECTRIQUE ET 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 . C'est une chance à saisir pour accélérer la sortie du fuel (le gaz comme « énergie fossile de transition »)

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 apparait 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 (conséquence pour le projet champ de foire ?) et dans le bas de la rue Nationale. La ville entend remédier à ces problèmes. Comment ?

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.

Pour cette raison 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. *Actualiser . Voir Déclaration M. Judalet dans l'Echo du Berry du 24 au 30 sept. 2020.*

Que l'origine de cette pollution soit, ou non, agricole, la nappe est d'autant plus sensible qu'elle n'est pas très profonde. De plus, une importante source de pollution potentielle provient de sa proximité avec une route à grande circulation. Ce forage devrait être fermé depuis 20 ans. L'hypothèse de mettre en place un périmètre d'agriculture bio reste bien entendu souhaitable, mais sans perdre de vue que l'amélioration serait très lente, de l'ordre de plusieurs dizaines d'années. La fermeture du forage du bas de la ville est donc urgente, afin de soustraire la population de la Châtre à cette situation, compte tenu aussi qu'il est facile d'alimenter les châteaux d'eau avec la ressource des autres syndicats, qui est de meilleure qualité.

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 Boischaud- notent la commune de La Châtre comme commune à enjeux patrimoniaux. (mais sans aucun autre détail autre que ce terme « enjeux » - indépendamment de la faisabilité ou non, qui n'est pas envisagée, voir http://www.centre-val-de-loire.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/4_SRCAE_ANNEXE_SRE_vf_cle6dae26.pdf p. 298 Ainsi, tout projet éolien ne serait pas cohérent avec les caractéristiques du territoire. Quelle impulsion la ville entend-elle donner aux ENR tant dans la rénovation que dans la construction ?

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 à promouvoir** 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.

Le diagnostic ne fait pas apparaître le retard sur les ENR dans la commune ; ni l'absence de travail sur l'efficacité énergétique hors éclairage ; combien de pavillons neufs livrés sans récupérateurs d'eau ou ENR ? Les ENR sont compatibles avec la valorisation du patrimoine. Les extensions de zones commerciales, même récentes, n'ont pas été verdies et ne disposent pas de panneaux photovoltaïques (ce qui resterait possible sur les parkings). Les bâtiments vides ne valorisent pas le territoire. Les toitures des bâtiments publics pourraient être utilisées « pour l'exemple ». Le règlement devrait être incitatif à cet égard

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** lors de la rénovation des bâtiments publics et d'un réseau de chauffage . 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. Une « importation » de bois venant d'un rayon de 20-30 km a-t-elle été étudiée ?

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. Ne pas exclure non plus les réalisations de petite géothermie individuelles.

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 » Projet ? - y a-t-il des conséquences ?

LES RISQUES NATURELS

Selon le Dossier Départemental des risques Majeurs de l'Indre³, 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**. *Donner plus de détail sinon actualiser*

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. Contenu ?

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.

TRANSPORTS DE TRANSIT

Évoquer dans un chapitre la qualité de l'air et le bruit ; voir ce qui est écrit dans le diagnostic PLUI à ce sujet . A propos des camions, deux aspects majeurs : **SANTE DES HABITANTS** (pollution de l'air ; pollution sonore) et **IMMOBILIER** (détérioration du bâti par les vibrations et la pollution aérienne ; perte de valeur immobilière ; vacance)

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. Cinq centrales nucléaires situées : 2 à l'ouest de La Châtre, 3 au nord-nord-est, à des distances de 100 à 150 km chacune.

LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS

1.5.1. EVOLUTION DE L'URBANISATION

La Châtre est une commune avant tout urbaine. *Ne pas perdre de vue ici la vacance ET la qualité des services et des immeubles.*

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** ; *Actualiser et parler des opérations d'aménagement et des immeubles collectifs*

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**.

Aspects qualitatifs : quelles formes pour le pavillon du 21^{ème} siècle économe en énergie et RT 2020 (réglementation thermique) ? Mentionner ici la rénovation du bâti ancien. Quelles formes pour le « lotissement du 21^{ème} siècle ?

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.

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, à savoir :

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 (mairie de Sainte Sévère-sur-Indre)** *Actualiser !* La CdC s'étend au Sud-Est de l'Indre, sur un territoire de 643 km² et regroupe 30 communes,

Elle a lancé l'élaboration d'un PLUI au stade PADD qui doit être finalisé en 2021 et servir de référence au PLU

SYNDICAT

La Châtre, et 50 autres communes du Sud du département de l'Indre, constituent le "Pays de La Châtre en Berry. qui a mis à l'enquête publique son SCOT en août 2020. Il convient de noter les avis défavorables émis pour ce SCOT par Préfecture et la MRAE, en octobre 2019 et février 2020 respectivement et les réserves de nombre d'autres entités ; enquête conclue néanmoins par un avis favorable du commissaire enquêteur le 4 septembre 2020. Ce document modifié a été adopté en conseil syndical en février 2021. Le Plu doit faire référence au SCOT (voir contribution)

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 multiscalair 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 **2013** une population de 13044 habitants (*Source INSEE*). *Actualiser*

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

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

Sa population en 2013 est de 8296 habitants (Source INSEE). *Evolution démographique*

actuelle ? prévisible raisonnablement ? actualiser avec des données récentes

EVOLUTION ET STRUCTURE DE LA POPULATION

Les données statistiques suivantes sont issues de l'INSEE

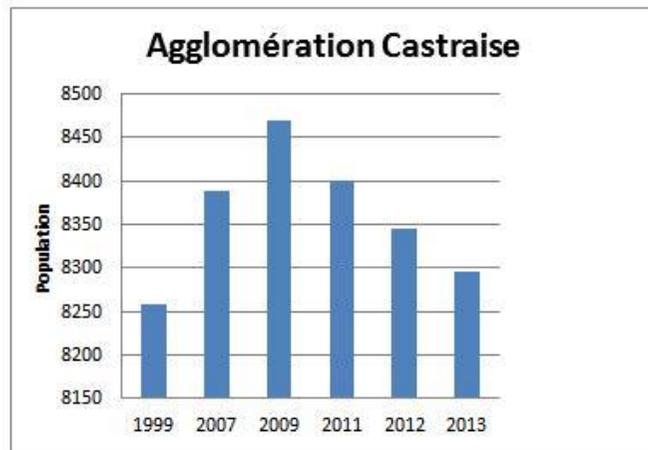
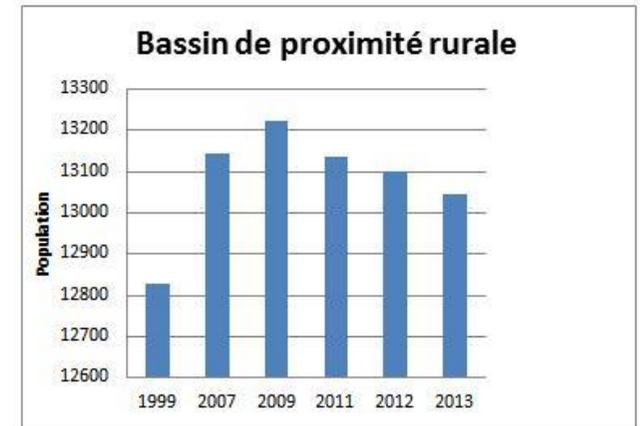
✓ Evolution de la population du BASSIN DE PROXIMITE RURALE *Actualiser*

Sur la période **1999-2013** la population du bassin de proximité rurale a augmenté de 217 habitants et compte 13044 habitants en 2013. De 1999 à 2009 la population s'accroît de 3.1%.

De 2009 à 2013 la population baisse de -1.3%, soit -0.3% par an.

Faire une projection en tendanciel déjà jusqu'à 2020 (à reporter sur le graphe)

Faire des choix, notamment celui de la rénovation, permettant de renverser la tendance



✓ Evolution de la population de l'AGGLOMERATION CASTRAISE *(actualiser)*

Sur la période **1999-2013** la population l'agglomération castraise a augmenté de 37 habitants et compte 8296 habitants en 2013. La Châtre perd 259 habitants alors que les autres communes (Briantes+ Lacs+ Le Magny+Montgivray) en gagnent 281.

De 2009 à 2013 la population baisse de -2.1%, soit -0.4% par an.

Sur cette même période La Châtre perd 188 habitants (-4.2%) alors que

les autres communes (Briantes+ Lacs+ Le Magny+Montgivray) en gagnent 46 soit +1.9%. *Ce qui n'est plus le cas depuis 2013 - actualiser*



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

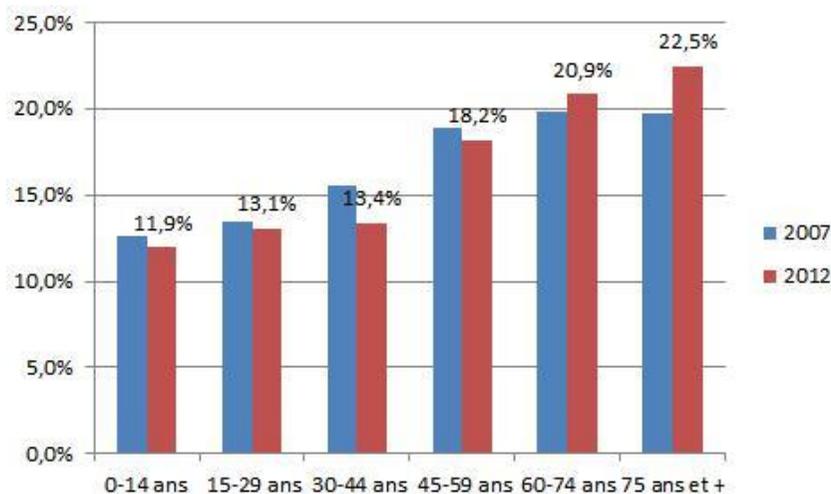
La population en 2013 de LA CHATRE est de 4289 habitants, 4109 en 2017,
soit 180 de moins (4000 aujourd'hui ?); voir avis MRAE p. 4 (<http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2020acvl31.pdf>) - *Actualiser*

La tendance à la baisse s'accélère ces dernières années, entre 2009 et 2013, la population a perdu 188 habitants, perte de 4.2% de sa population, et 180 encore entre 2013 et 2017. Combien encore depuis ? Actualiser soit une perte moyenne annuelle de -1% . Faire preuve de réalisme



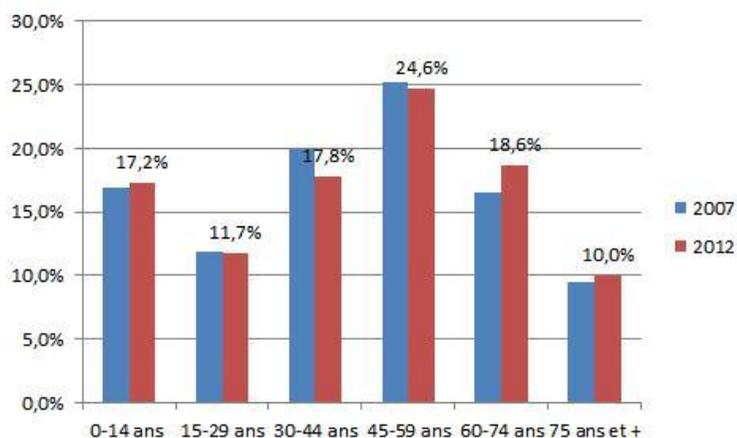
Evolution de la répartition de la population par tranche d'âges

*Population de La Châtre par tranches d'âges



La Population de La Châtre est âgée est vieillissante. En 2012, les 60 ans et plus représentent 43.4% de la population contre 39.6% en 2007
 En 2012, les 30-59 ans représentent 31.6% de la population contre 34.4 % en 2007 La tranche des 0-14 ans est en baisse.

*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 **2012**, les 60 ans et plus représentent 28.6% de la population contre 26.1% en 2007

En **2012**, les 30-59 ans représentent 42.4% de la population contre 45.1 % en 2007

Actualiser

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

Evolution taux de natalité et mortalité de 1982 à 2011

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 puisque'une population nouvelle s'y installe. (Préciser)

CONCLUSION : *Il faudrait absolument ACTUALISER ces chiffres – nous sommes en février 2021 ! Et se projeter de manière réaliste (voir note)*

Sur la période 2009-2013 la population castraise connaît une baisse moyenne annuelle de 1% qui représente 45 habitants par an.

Sur la période 1999-2013 la population castraise connaît une baisse moyenne annuelle de 0.4% qui représente 18 habitants par an. Qui s'est accéléré (voir MRAE)

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).

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

(interconnexions) Qu'est-ce qui est fait ou à faire à ce sujet ?

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

| Médiane des Revenus des ménages fiscaux 2012 | |
|---|-------------|
| LA CHATRE | 17 932,00 € |
| LE MAGNY | 19 161,00 € |
| LACS | 19 850,00 € |
| MONTGIVRAY | 19 529,00 € |
| BRIANTES | 19 423,00 € |
| | |
| INDRE | 18 428,00 € |
| Région Centre | 19 776,00 € |

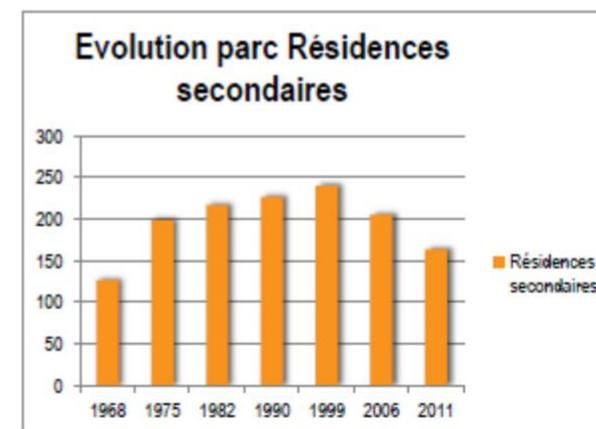
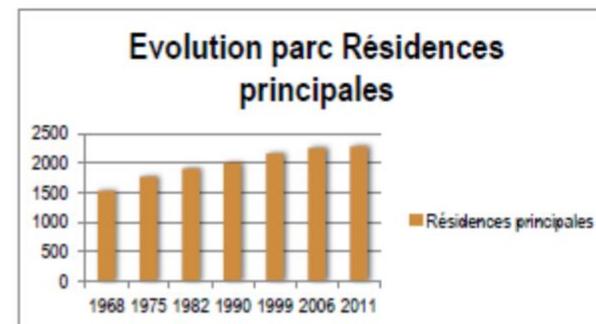
Pour la ville de La Châtre:

Le nombre de résidences principales augmente de 2152 à 2279 sur la période 1999 à 2011, soit +127 logements. Une ventilation appartements / maisons individuelles serait souhaitable.

Parallèlement le nombre de résidences secondaires décroît de 240 à 164 soit -76 logements. Les résidences secondaires deviennent résidences principales souvent en lien au retour au pays au moment de la retraite. Actualiser (le mouvement semble ralenti)

Le logement vacant souvent inadapté aux jeunes propriétaires, aux personnes âgées, vétuste en termes de confort et d'accessibilité, représente 14.7% des logements en 2011 contre 11,1% en 2007. Il croît au rythme de 20 logements de 2007 à 2012 -Actualiser (voir MRAE)

Ce phénomène est comparable aux chiffres au niveau départemental 11,8% et 14% pour le Pays de La Châtre en 2012 (et on ne fait rien !)



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 | 33,9 | 999 | 36,1 |

48 % des logements sont occupés par leur propriétaire et 52 % par des locataires ou personnes logées gratuitement.

On compte en moyenne 1.8 habitant par logement

Conclusion et prospective BATI – Suggestion de titre : Diagnostic de l'état du bâti et de la vacance

=> En 2035, sans action particulière, le logement vacant pourrait continuer à progresser au rythme de 20 logements par an : c'est maintenant qu'il faut réagir !

=>Le parc de résidences secondaires décroît au rythme de 6 par an

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 longue, qui perdure encore aujourd'hui(2014 ! actualiser). 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. Pas seulement

=>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.

La commune de La Châtre possède non seulement un nombre important de commerces et services de proximité diversifiés (*?? phrase non terminée ...*). Ces derniers sont considérés comme essentiels au cadre de vie quotidien d'une population, car ils répondent à des besoins primordiaux et récurrents. Il faut noter aussi la fermeture du tribunal ; un niveau de service en baisse aux impôts ; les grandes difficultés de l'hôpital ; plus aucun photographe en 2020 ; Pôle emploi à Argenton, Impôts à Issoudun ... Le marché un atout formidable !

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 (*18% de vacance tout de même !*) et agréable au centre-ville de La Châtre. La vacance s'est beaucoup accrue pendant les années 2000 et surtout depuis 2010.

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.

Et très récemment une extension avenue d'Auvergne et une couverture de parking du supermarché U malheureusement sans ENR ni verdissement . Une mobilité douce à promouvoir (circulations piétonnes et cyclables)

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). La ville doit soutenir la MJCS , surdimensionnée en surface et n'est pas économe en énergie alors que c'est un bâtiment récent.

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 cœur 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. Mais sa dégradation continue. (Voir SCOT et diagnostic PNR – étude d'opportunité portée par les deux pays et financée par la région.)

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.

D'où l'importance de l'objectif TVB affiché dans le PADD du PLU et à venir dans l'OAP PLUI thématique

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~~ **est 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.

Ne pas oublier de mentionner l'ancienne décharge, totalement à l'abandon, toute proche de l'Indre

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 apparait 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. **Faux (notamment à pied !)**

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).

Partie à réécrire : La Châtre peut encore être fière d'être une ville ! une entité urbaine !

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.

2.4.2.1. 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.

L'Hyper centre et les quartiers centraux doivent aujourd'hui, être le cœur du projet petite ville -qu'il faut de demain avec l'ORT : et il faut en définir les objectifs-lutter contre la vacance, maintien de l'attractivité, rénovation du bâti et renouvellement urbain -, le pilotage, et l'ingénierie : une OAP serait bienvenue-voir note sur OAP 10 et 11

Les pôles de centralités secondaires sont :

- Le Champ de Foire, ~~qui fait l'objet d'un projet immobilier et d'une restructuration parallèle (citer la délibération de sept. 2020 – et de la mise à l'enquête publique fin 2020 : (Renvoi à la contribution d'un collectif))~~
- 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 *(devraient jouer ?)* 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.** *Actualiser, préciser (par exemple organisation de la voirie ; état des trottoirs ; circulations cyclables)*

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),

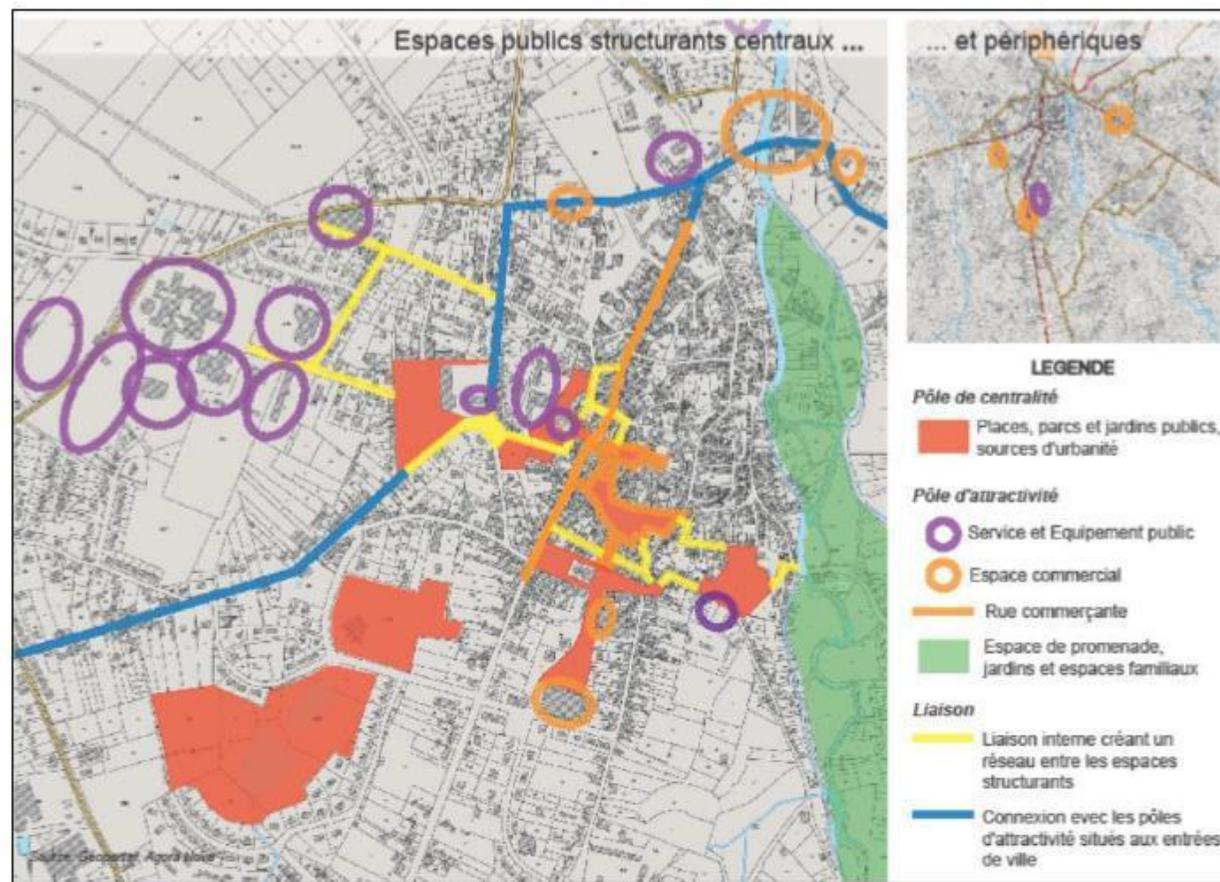
Aujourd'hui, le cœur de ville (ce paragraphe n'est pas à sa place ; remonter au 2.4.2.1 et compléter. La carte est illisible : à reprendre) se

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

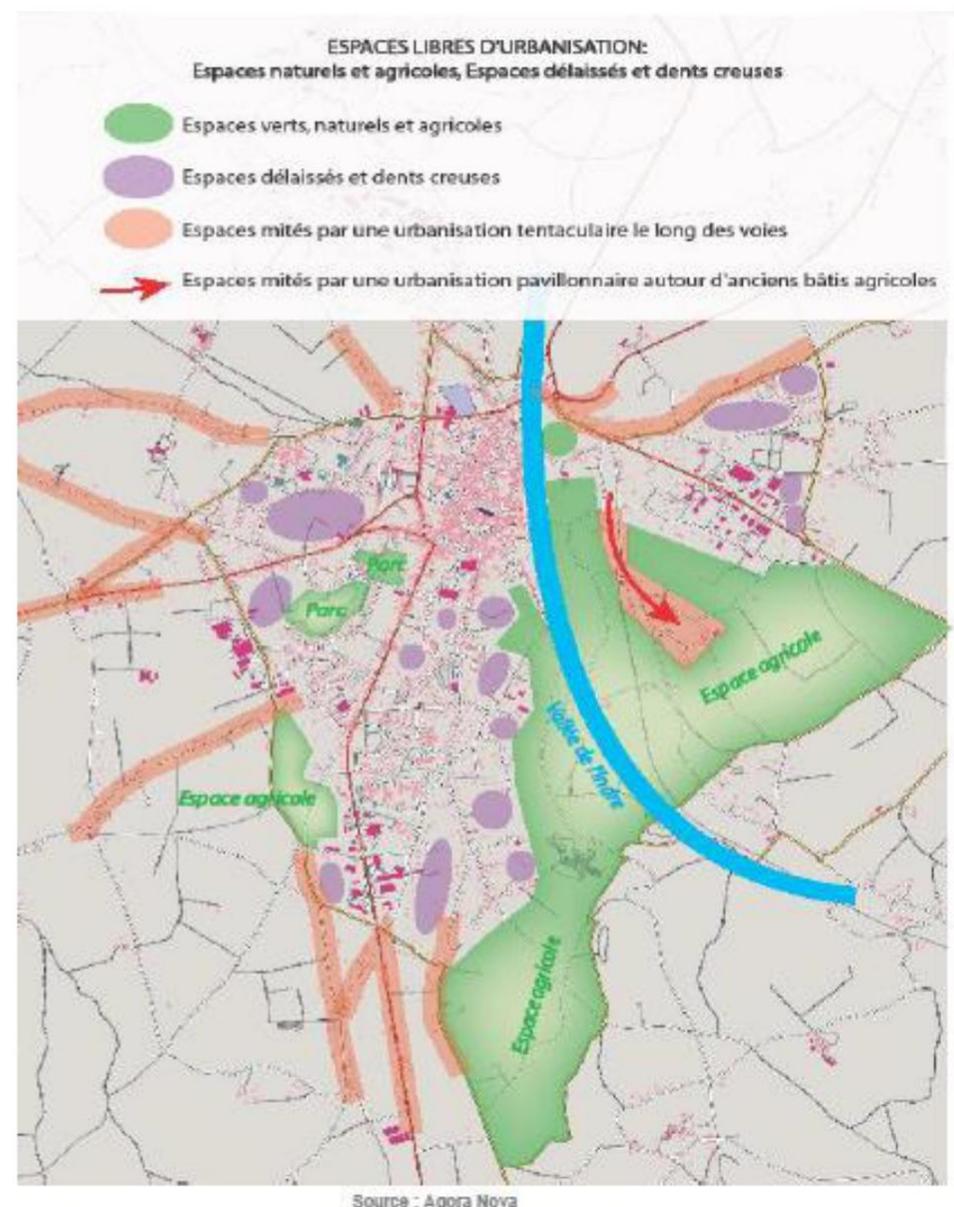
On peut observer sur les pourtours de l'enveloppe urbaine des espaces mités. Ils sont créés par une urbanisation spontanée, qui a pour autre conséquence le mitage d'espace naturel et agricole. On relève notamment un étalement le long des voies (en particulier entre deux bourgs) et le grignotage des terres 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 être plus clair un potentiel de 100 terrains pour 14 hectares environ.

Et le champ de foire et les 57 logements du projet privé : Est-ce du renouvellement urbain et une manière de lutter contre la vacance ? Au-delà des petites dents creuses le potentiel devrait apparaître sur la carte – quelles opportunités ? Raisonner en potentiel de renouvellement urbain plutôt qu'au cas par cas
Se référer aussi au PADD du PLUI sur les dents creuses



NOTE VALANT POUR LA CARTE CI-DESSUS MAIS AUSSI POUR LA PLUPART DANS CE DOCUMENT :

De manière générale, elles sont toutes d'une qualité plus que médiocre, quasi-illisibles, qui contraste fortement avec ce qu'offrent tant le PADD que le PLUI et devraient être revues

PLU La Châtre-2018-05-30-Page 31

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.

Quels projets pour ces cabinets ?

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 COUVENT 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)

La partie XIX^{ème} devrait faire partie du patrimoine à entretenir et à valoriser. On ne peut plus lui refuser le qualificatif de « patrimoine » : le Plu doit le rendre digne d'attention ?

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

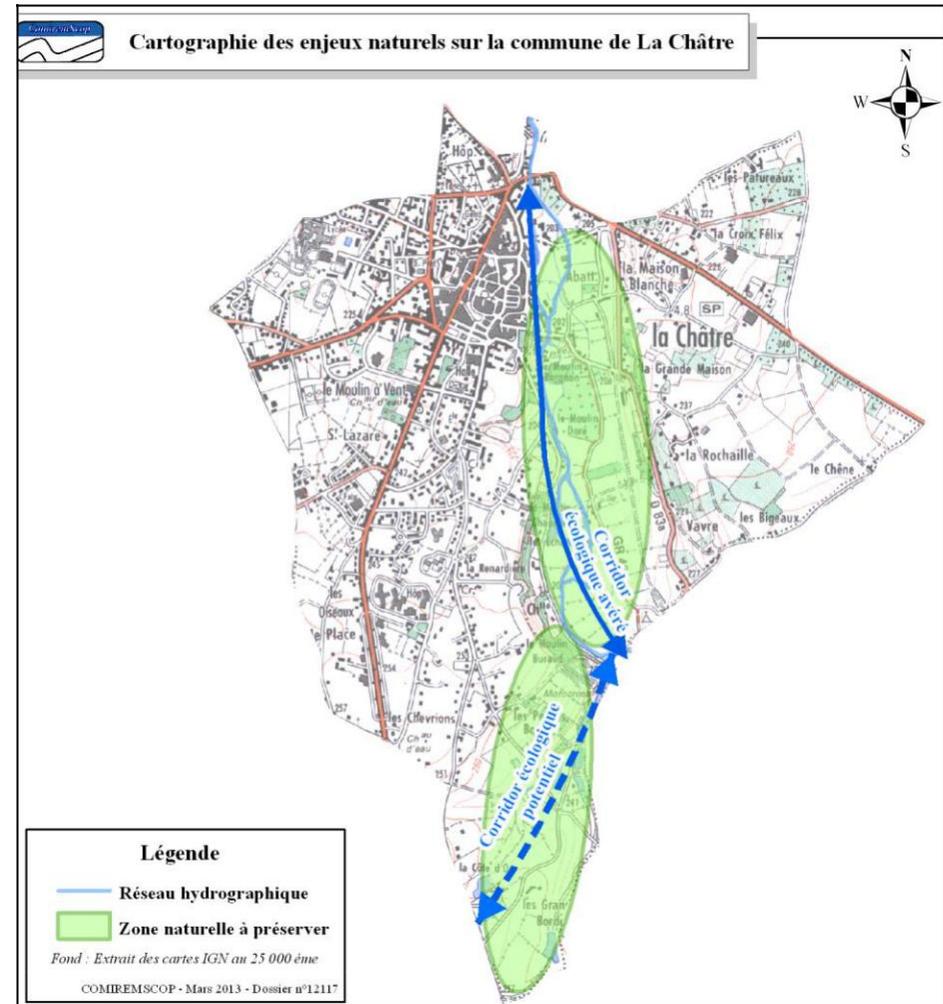
-La vallée de l'Indre, ses milieux humides et son atout paysager

-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

Raisonner TVB (voir PLUI et future OAP dans PLUI)



3.2. ENJEUX TERRITORIAUX

POPULATION

| Points Forts | Points de Vigilance |
|---|--|
| <p>Une population qui diminue légèrement! mais qui ne se traduit pas par une déprise démographique.(faux) Un site remarquable</p> | <p>- Déprise de certains quartiers et insuffisance d'investissement= abandon : ne pas baisser les bras - Par rapport aux autres communes: Coût des impôts locaux + élevés Rétention du foncier conduisant à une installation des jeunes ménages sur les communes limitrophes</p> |
| Opportunités | Menaces |
| <p>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. Actualiser Ce n'est plus vrai et ce n'est pas une opportunité -</p> | <p>- Vieillesse de la population - Fermeture de classes Vacance logements et commerces Absence de politique de l'habitat hors OPAH (rénovation HLM, bâtiments publics énergivores)</p> |

ECONOMIE ET EMPLOI

| Points Forts | Points de Vigilance |
|--|--|
| <p>-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...</p> | <p>- Fragilité commerces et services de proximité ainsi qu'équipements diversifiés = dépendant de la population (nb, niveau socio-éco, ...) - problème de reprise des petits commerces -vacance commerciale ; présence médicale et dégradation des services publics</p> |
| Opportunités | Menaces |
| <p>Possibles Interactions avec zone d'Ozan ! (implantation entreprise et ménage à la Châtre) <i>A reprendre et préciser -</i></p> | <p>- Mauvaise santé d'entreprises structurantes</p> |

ce n'est pas une opportunité sérieuse

RESEAUX ET DEPLACEMENTS

| 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 <u>bruit et pollution de l'air</u> <u>interconnexion bus Rémi et intercités</u> |
| Opportunités | Menaces |
| Possibilité - <u>le vouloir et le concrétiser</u> - de: <u>- augmenter la fréquence de la ligne bus (laquelle ? et quelle augmentation de fréquence ?)</u> <u>-améliorer les correspondances avec les autres transports (SNCF)</u> <u>- miser sur le co-voiturage</u> <u>- créer une navette interagglo (marché, accès centre-ville, ...)</u> - limiter le nombre des camions de transit et limiter les tonnages admis dans la ville par tous les moyens légaux possibles / péage/ amendes : ces camions coûtent très cher à la ville et à ses habitants, sans aucune compensation | -Transport Bus dépendant du Conseil Départemental <u>-transit de camions en zone centrale, nuisible à tous les projets touchant à l'attractivité, la sécurité, la santé</u> |

HABITAT ET
CADRE DE
VIE

| Points Forts | Points de Vigilance |
|---|---|
| -Architecture noble, cossue, diversifiée, <u>-pôle urbain du sud de l'Indre doté de services (lycée, hôpital, stade)</u> <u>-marché actif</u> | -Quartiers anciens se vident= délaissement, déprise vers ruine <u>-absence de PLH : une urgence à la suite du PLUI !</u> |

| | - Coût des impôts locaux plus élevés qu'autres communes |
|---|--|
| Opportunités | Menaces |
| <ul style="list-style-type: none"> - augmenter la fréquence de la ligne bus - miser sur <u>co-voiturage</u> - navette entre interagglomération (marché, accès centre-ville, ...) <u>patrimoine de ville avec des services et la possibilité de faire à pied ou en vélo</u> <u>Développer une formation professionnelle simultanément aux techniques anciennes du bâtiment et à la rénovation / économies d'énergie</u> | <ul style="list-style-type: none"> - <u>complexité des opérations de rénovation dans l'ancien : forme du bâti, manque de confort, coût, règles architecturales.</u> La complexité n'est pas une menace ! - faiblesse du pouvoir d'achat local n'incite pas l'initiative des promoteurs privés. : <u>problème de prix de revient.</u> |

| Points Forts | Points de Vigilance |
|--|--|
| <p>Une architecture diversifiée et un parcours résidentiel complet. Une ville qui possède beaucoup de cachet Diversité de l'offre en commerces, services et équipements</p> | <p>- Déprise du quartier du Petit Mur ; <u>vacance du patrimoine</u> - 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. <u>(aujourd'hui un certain nombre relèvent de la com co et leur gestion doit être améliorée)</u> <u>-attirer des compétences de projet</u></p> |
| Opportunités | Menaces |
| <p><u>-la préfiguration du PNR , l'OAP thématique TVB du PLUI et l'ORT</u> -Coordination des communes de l'agglomération castraise</p> <p>pour définir le périmètre de l'enveloppe urbaine de</p> <p>l'agglomération afin d'éviter le mitage à l'échelle de La Châtre(<u>préciser</u>) mais aussi des communes limitrophes. -Créer une complémentarité entre les communes <u>de la zone</u></p> | <p>-Perte de lisibilité entre la Ville de La Châtre et le hameau de la Rochaille, à cause d'un étirement de l'urbanisation. <u>Cette situation née de l'attribution de permis de construire qui contribuent au mitage des espaces non urbanisés, il conviendrait de prendre la décision ferme de ne plus en attribuer aucun</u> -Vieillesse de la population. - <u>Situation financière de la CdC</u> - <u>Manque de cohérence entre les politiques publiques pays CdC-ville de La Châtre malgré des décideurs proches les uns des autres</u> <u>- Mise en danger de l'ensemble des projets municipaux visant l'attractivité de la ville et la santé de ses habitants, du simple fait du camionnage de transit.</u></p> |

agglomérée et non une
concurrence infructueuse pour le développement du territoire
Mettre en place un ABC (voir SCOT)

DEMOGRAPHIE:

Un premier objectif :

Stopper la baisse de la population castraise dont le rythme actuel est de 45 habitants en moins par an (données Insee 2009-2013 (*Actualiser*))

D'ici 2025 en s'appuyant sur le renouvellement urbain (lutte contre la vacance, opportunités dans la partie centrale y compris bâti XIX^e, acquisition amélioration de logements sociaux, renforcement de l'OPAH « Habiter mieux », réhabilitation des bâtiments publics , réseau de chauffage biomasse ...) avec un développement pavillonnaire maîtrisé et innovant (transition énergétique ; « écohomeau »). ; une OAP prenant en compte le champ de foire)

Un second objectif :

Stopper la croissance de la vacance de logements et la vacance commerciale au niveau de 2020 ; la réduire sensiblement d'ici 2035 pour retrouver un chemin de croissance démographique

Un projet intégré pour les 15 ans : Petite ville de demain et son ORT ; prioriser les OAP centrales
Développer une offre nouvelle valorisant le patrimoine central (hypercentre et bâti du XIX^{ème}) ; limiter les nuisances liées au transit des camions qui dévalorise l'ensemble de la ville.

Atteindre une population de 4700 habitants à horizon 2035 pour La Châtre, objectif souhaité par la Commune, proche de la population de 1990 : *Objectif hors de portée compte tenu :*

- *de la poursuite de la baisse de population jusqu'à 2020 (4000 habitants aujourd'hui ?) ;*
- *du temps de montage des projets immobiliers (les projets conçus en 2020 auront un impact en 2025 seulement alors que la réhabilitation peut avoir un impact plus rapide pour autant que la volonté de la commune soit affirmée et connue) ;*
- *de l'absence de déclinaison des voies et moyens pour y parvenir*

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

280 logements nouveaux sont nécessaires.

Le PLU doit prévoir 22 à 30 hectares, hors petites dents creuses,

permettant la création de parcelles constructibles.

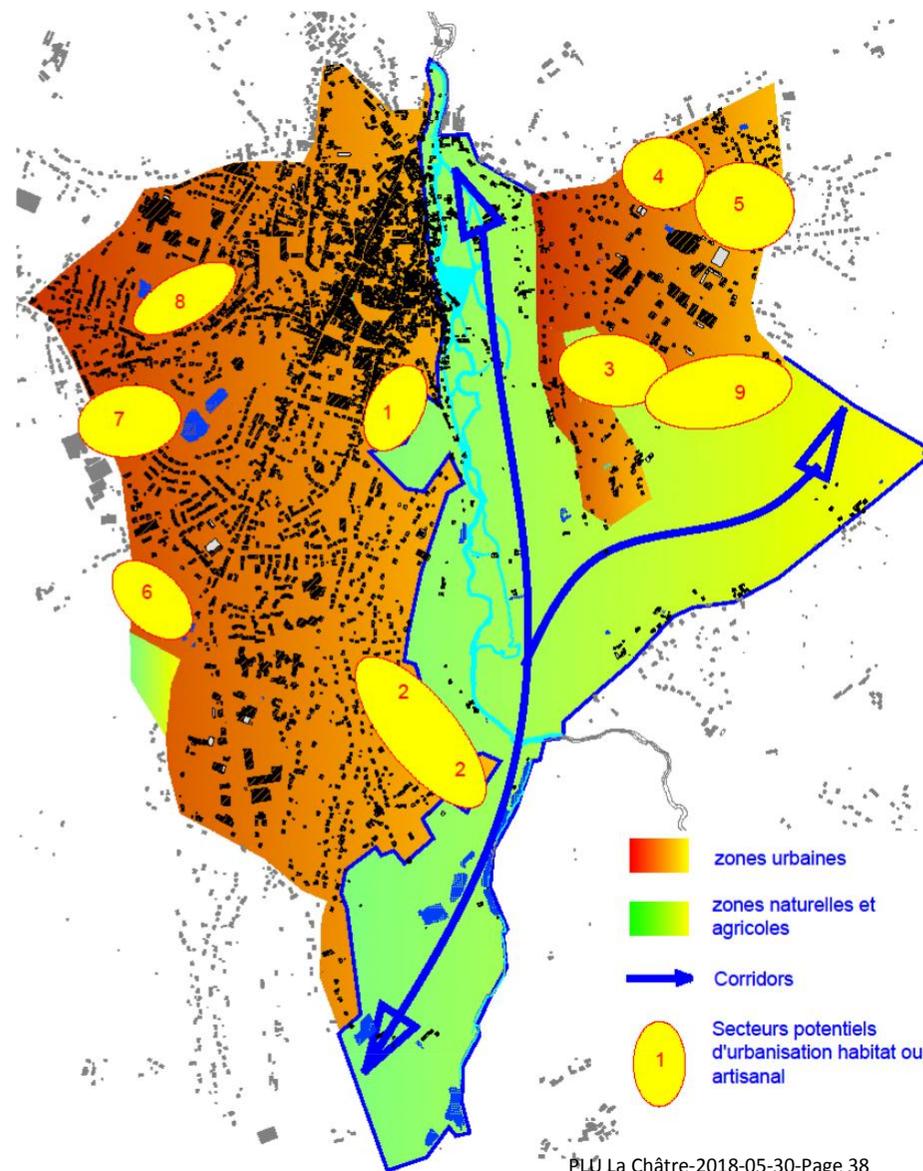
Scenario à reprendre sur la base de l'avis de la MRAE

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 | 2 | 3 |
|--|--|--|
| Développer l'attractivité de la Ville de LA CHATRE | Renforcer l'offre résidentielle et répondre aux évolutions des modes de vie | 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. Qu'on sait en 2021 inatteignable

(l'état des lieux est incomplet et dépassé, sans cohérence avec le travail de planification locale mené par la Communauté de communes)

OBJECTIF 1 :

L'implantation de nouvelles entreprises, donc l'emploi, est un des éléments-clefs 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 en évitant par des extensions en périphérie de mettre à mal le commerce de centre ville. La lutte contre la vacance commerciale qui atteint 18% après avoir fortement augmenté dans les années 2000 est une priorité ; ce doit être un axe fort de l'ORT

L'activité agricole, même réduite, contribue en terme économique et en terme environnemental à l'attractivité du territoire.

Fortement équipée, La Châtre doit consolider ses équipements avant d'en 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 (État, ANAH, Région, Banque des territoires, bailleurs sociaux, investisseurs privés) pour favoriser les réhabilitations. Le projet petite ville de demain et l'ORT qui l'accompagne comportera une dimension forte. 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. (à reprendre en incluant la rénovation du centre) 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 et le transit camions doit être maîtrisé. 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. Préciser

La ville doit aussi répondre aux nouveaux besoins de mobilité que sont le covoiturage, la recharge des voitures et vélos électriques, une circulation apaisée et favorable aux piétons et aux cyclistes.

Le contournement de La châtre doit rester d'actualité pour améliorer, sécuriser, les déplacements en ville et la qualité de vie . En l'absence de contournement (décision fin 2019), des propositions devront être faites pour diminuer LE NOMBRE de camions et leur tonnage (et donc le cumul des pollutions).

Interdictions de circulation ? Amendes aux contrevenants ? Horaires de traversée ? Péages ? L'on ne peut se contenter d'aménagements dits « de sécurité » qui, même efficaces en termes d'accidentologie, ne limiteront en rien la toxicité chimique de ce trafic et les stress engendrés par le bruit.

L'attractivité de la ville passe, aussi, par sa propreté visuelle, la netteté de ses trottoirs, de ses rues et de ses murs. Davantage de nettoyage urbain à mettre en place (ramassage des feuilles et déchets divers ; en finir avec les crépis de façades qui se détériorent à grande vitesse, donner la priorité aux murs de pierre, de brique, etc. dans le centre comme dans la partie XIX^{ème}, ravalier les façades noircies (mais pas en les recouvrant systématiquement de crépis !), prendre soin des toitures vieillissantes).

OBJECTIF 3 :

La Ville de La Châtre ne peut se développer sans se soucier de son patrimoine. Le revaloriser, c'est le rendre vivant et notamment lutter contre la vacance (plus de 15%) en lien étroit avec l'objectif 2

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 et soutient le développement d'une OAP TVB au niveau du PLUI de la Communauté de communes comme le développement d'un réseau de chauffage biomasse et le développement de formes urbaines favorables au renouvellement urbain. Les économies d'énergie, les déplacements doux, sont intégrés dans ce projet - *Préciser*

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. *Ainsi que des objectifs du PADD ?*

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 – début XXème,

Ces deux sous-secteurs forment le périmètre de l'ORT et devrait faire partie d'une OAP thématique centre ville . Il n'y a guère de raisons pour considérer comme « pas assez vieux » des bâtiments construits il y a 100 ou 150 ans « seulement », mais qui sont d'une facture et d'une qualité, et qui contribuent fortement à l'image et à l'histoire de la ville.

-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

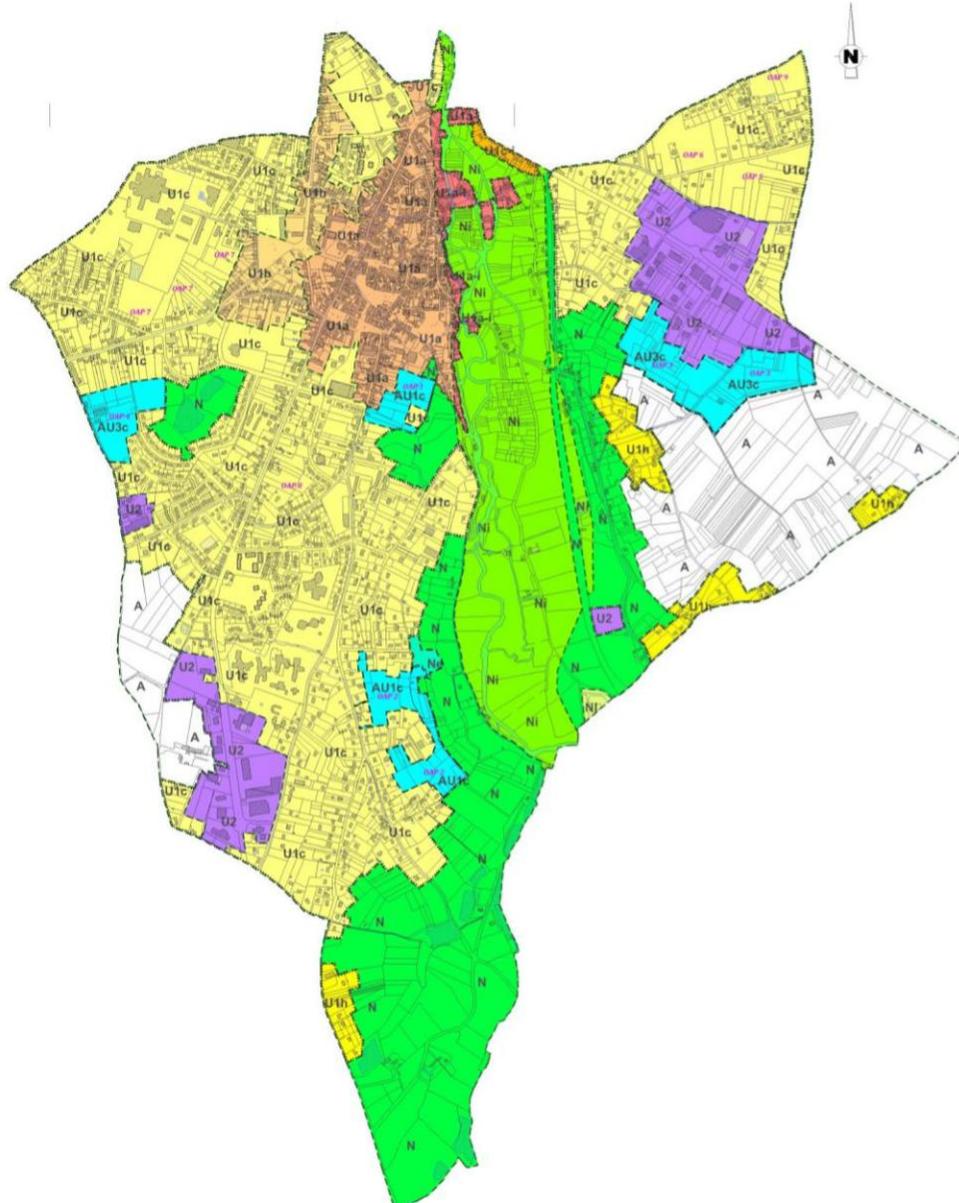
-Ni secteur compris dans la trame verte et bleue mais en zone de risque d'inondation.

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

STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées),

-Ne, secteur à production énergie solaire, traité en STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées).

Plan général du Zonage



VILLE de LA CHATRE PLAN LOCAL D'URBANISME

LEGENDE

U Zones urbaines divisées en secteurs :

-  U1a Secteur Urbain à vocation habitat "Coeur de Ville"
-  U1a-1 Secteur Urbain à vocation habitat "Coeur de Ville" en zone inondable
-  U1b Secteur Urbain à vocation habitat "10ème"
-  U1c Secteur Urbain à vocation habitat "Faubourgs"
-  U1c-1 Secteur Urbain à vocation habitat "Faubourgs" en zone inondable
-  U1h Secteur Urbain à vocation "habitat-hameaux"
-  U2 Secteur Urbain à vocation "activité"

AU Zones à urbaniser divisée en secteurs

-  AU1c Secteur à urbaniser à vocation "habitat"
-  AU3c Secteur à urbaniser à vocation "mixte habitat et activité"

A Zone agricole



N Zones naturelles et forestières divisées en secteurs

-  N Secteur naturel à vocation "espace nature"
-  N1 Secteur naturel à vocation "espace nature" en zone inondable
-  N2 Secteur naturel à vocation "loisir et tourisme(STECAL)"

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 mais en limitant la consommation d'espaces

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 (préciser) 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 tout en favorisant le confort et la transition énergétique

Le règlement détermine (Préciser, donner des exemples) 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. (Peu clair, mérite exemples et explications, lignes générales, etc.)

Les clôtures, y compris dans le secteur U1c sont réglementées (alignement ? matériaux ?) , l'objectif étant de tendre à améliorer d'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 Pâtureaux.

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 ».

Cela suffit-il à lutter contre la vacance commerciale ! (ce codicille institué pour justifier l'extension de l'avenue d'auvergne en cours de travaux n'offre guère de garanties) ; Prévoir un moratoire en terme de commerces sur les zones périphériques.

Verdissement des parkings et panneaux photovoltaïque sur ces zones en cas d'installation et des rénovations des locaux

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 »** (*voir ci-dessus*) 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 *(et leur inventer une utilité autre que visuelle ?)*.

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.

La commune n'a pas souhaité créer d'espaces boisés classés ni protéger de haies particulières. Cela répond à un souhait des agriculteurs. Elle envisage de sensibiliser le monde agricole et les particuliers pour inciter à leur maintien, leur entretien. *Faire référence à l'OAP TVB à venir ; la dernière phrase pourrait être moins timide.*

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. *Il serait judicieux de traiter cela avec l'ORT dont la mention s'impose*

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 **Palais** de Justice, certaines maisons non classées....etc). et représentatifs du patrimoine n'ont pas été répertoriés car se trouvant dans le périmètre délimité des abords et toute intervention sur ces bâtiments étant soumise à l'avis conforme de l'ABF. *Quels projets pour leur rénovation / réutilisation ?*

5-LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

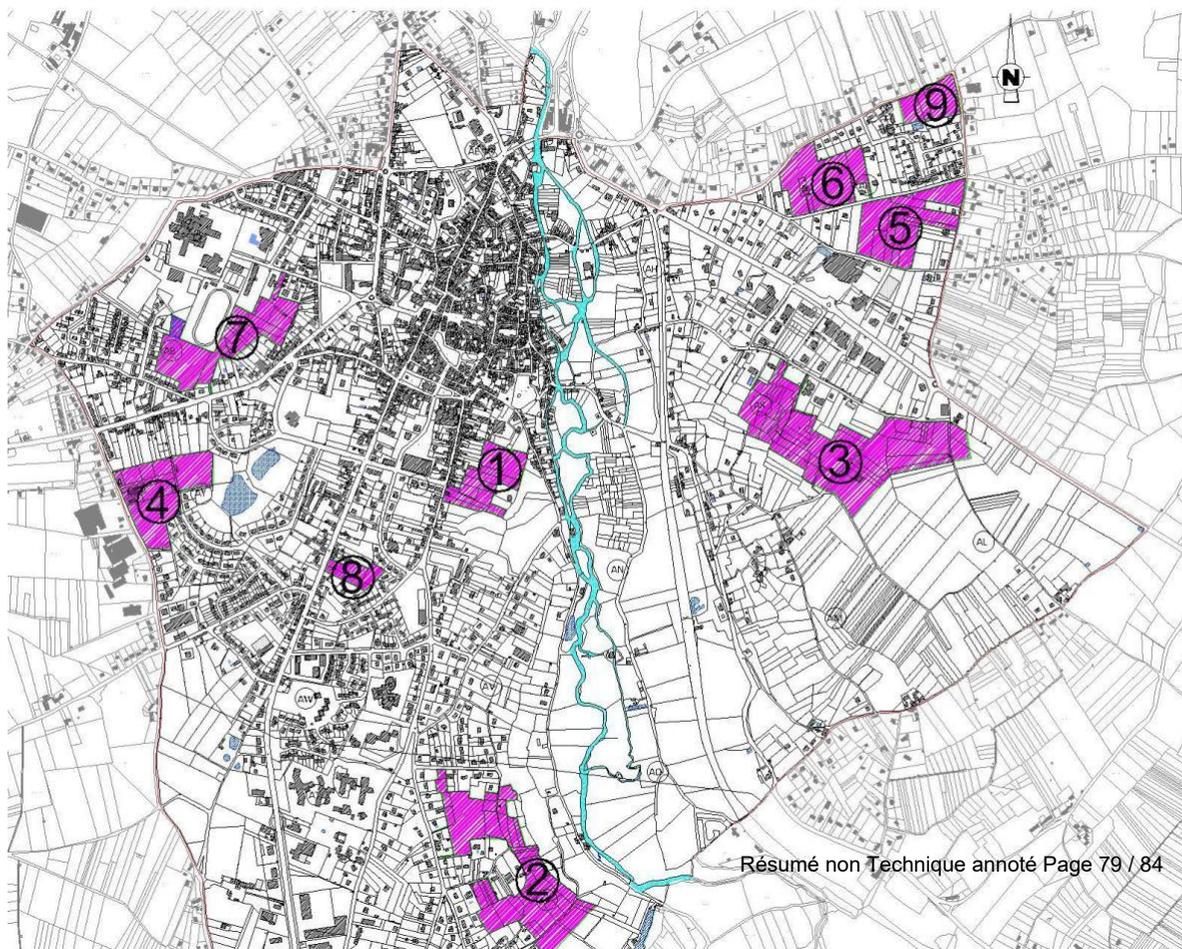
Le plan Local d'Urbanisme comprend 11 Orientations d'Aménagement et de programmation.

Cela semble beaucoup trop : il faut dégager des grandes priorités et ne pas considérer les OAP essentiellement comme du terrain à construire ; c'est non conforme à l'esprit de la loi, sinon à la loi ; le projet champ de foire doit être mentionné sur les cartes et l'OAP majeure du PLU devrait être l'ORT ; le lien avec le PADD du PLUI devrait être fait.

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 des projets d'aménagement des zones mais fixent des directives générales auxquelles les projets détaillés devront se référer pour être compatibles. Les zones sont à ouverture immédiate. Sur la base d'un projet d'ensemble, ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des travaux éventuellement en une ou plusieurs opérations. Les zones des Jarriges, des Crosses et des Chenevières correspondant aux OAP 2, 3, 7 comportent des secteurs différés ne pouvant être réalisés qu'après engagement d'autres secteurs. Les OAP 8 et 9 portent sur des parcelles en zone U1c.

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 **bleue** par son zonage N protégeant la vallée de l'Indre et les corridors ainsi que les zones agricoles.

Mettre en place un ABC (Atlas de la biodiversité mettant en valeur la trame verte et bleue et un plan de circulations douces)

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

Limitation des consommations d'espace ?

Mesurer en continu et sur le long terme la pollution de l'air et le bruit sur le parcours urbain de transit des camions (aux endroits effectivement les plus impactés et non en établissant des moyennes)

Le PLU augmente les zones urbaines de 6 hectares environ. *(Tout en laissant la vacance se poursuivre ?)*

Cette augmentation des surfaces urbaines est liée à l'évolution de l'urbanisation depuis le zonage du POS.

Le PLU réduit *(par rapport au POS ?)* les zones d'urbanisation future de 10 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 3 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 *(pas clair - peut-être : Bilan des objectifs en matière de consommation de l'espace)*

Le projet de PLU augmente la superficie des zones naturelles et agricoles de 3 hectares environ, réduit les zones d'urbanisation future de près de 10 hectares.

9-INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi proposés *(lesquels ?)* 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 2018. *L'a-t-elle été ?*