



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DU CENTRE-VAL DE LOIRE

Direction régionale
des affaires culturelles

Reçu le :

LE CHEF DU SERVICE TERRITORIAL DE
L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE

- 9 AOÛT 2016

Service territorial de
l'architecture et du patrimoine
de l'Indre

MAIRIE de LA CHÂTRE

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
36400 LA CHÂTRE

AFFAIRE SUIVIE PAR : Emmanuel GERBAUD
NOM DU FICHIER : BUREAUTIQUE/URB/POS-PLU-CC-PPM-SCOT
RÉF : ED / EG / n° 1476

A l'attention de M. le directeur des services techniques

CHATEAUROUX, le 5 août 2016

OBJET : LA CHÂTRE

Observations sur l'étude de PLU.

Monsieur le Maire,

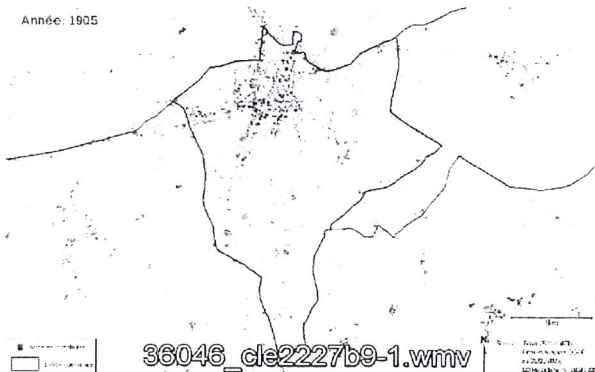
La Commune de La Châtre a repris l'étude de son Plan Local d'Urbanisme par une réunion de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable le 21 juin 2016. N'ayant pas été destinataire du compte-rendu, je vous prie de bien vouloir prêter une attention particulière aux observations qu'appelle de mon point de vue le document présenté.

Le PLU de la commune devra apporter les réponses aux objectifs suivants :

- la redynamisation démographique par la revitalisation du centre-bourg,
- la maîtrise du développement urbain par la qualité architecturale et paysagère,
- la protection et la valorisation patrimoine bâti remarquable.

Paysage fortement associé à l'emblématique bocage, le territoire de la commune est pourtant aujourd'hui composé en majorité d'espaces déjà artificialisés. La portion congrue d'espaces naturels et agricoles doit être préservée.

Année: 1905



Année: 2005



Progression de l'urbanisation (source : DREAL Centre)

.../...

Afin de sauvegarder et mettre en valeur cette identité patrimoniale, dont le potentiel d'attractivité n'est plus à démontrer, il est indispensable de se saisir du PLU pour mettre en œuvre un urbanisme durable afin d'endiguer l'étalement urbain, qui consomme un espace devenu rare, génère des surcoûts en déplacements et réseaux, mais surtout dégrade et banalise le paysage par une piètre architecture sans filiation avec la tradition locale.

Le centre ancien de La Châtre présente pourtant des qualités architecturales indéniables de par sa morphologie -ville haute bourgeoise, quartier bas du P'tit Mur- comme par ses édifices remarquables dont une dizaine est protégée au titre des monuments historiques, mais aussi par la diversité des espaces publics et la présence affirmée des matériaux locaux utilisés.

Ces dix monuments historiques, inscrits ou classés, génèrent aujourd'hui des périmètres de protection de 500 m de rayon dont bénéficie une grande partie des quartiers anciens, mais qui impactent par ailleurs des secteurs sans enjeu. L'adaptation de ces périmètres délimités des abords, selon la nouvelle loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, pourrait permettre avec pertinence de contribuer à la conservation et à la mise en valeur des ensembles bâtis ou non bâtis formant un ensemble cohérent en commun ou avec chaque monument historique. Ce périmètre délimité des abords, possédant le caractère de servitude d'utilité publique, est créé par décision de l'autorité administrative sur proposition de l'architecte des bâtiments de France, après enquête publique. Celle-ci peut avantageusement être conduite conjointement à celle du PLU.

Concernant les besoins en logements présentés dans le dossier, l'estimation doit être corrigée.

Premièrement, le calcul du nombre de logements sur la base d'une occupation de 2 habitants par logement peut être recevable pour la création -ou réhabilitation- de petits logements pour de petits ménages. L'objectif d'offrir la possibilité de construire des logements neufs pour faire venir sur la commune les familles avec enfants qui choisissent aujourd'hui de s'installer sur les villages périphériques suppose que le nombre d'habitants par logement est supérieur à 2 hab/log. L'estimation de 415 logements doit donc être pondérée.

Deuxièmement, la problématique de la vacance doit être traitée comme une priorité afin d'inverser les logiques négatives : désertification du centre-bourg et extensions urbaines. La remise sur le marché de logements vacants ne doit pas être considérée comme une « perte » mais comme un gain de 50 logements (rythme de 3 à 4 unités par an). Total des besoins : $415 - 265 = 150$ et non 250.

Troisièmement, la recherche d'un urbanisme durable qui économise la consommation foncière et privilégie des formes qualitatives d'habitat (compacité et mixité notamment) ne peut s'appuyer aujourd'hui encore sur une base de surface moyenne de 1 200 m² par logement. Le modèle pavillonnaire peut composer avec d'autres typologies plus denses, comme les maisons de ville, voire l'habitat intermédiaire qui présente des caractéristiques communes (entrée individualisée, espaces extérieurs privatifs,...). La surface moyenne de 1 400 m² pour une prétendue « attractive et recherchée » résulte surtout du prix anormalement bas proposé sur les petites communes limitrophes dépourvues de documents de planification. On observe aujourd'hui un mouvement inverse préférant des parcelles moins grandes requérant moins d'entretien.

L'analyse parcellaire du centre ancien montrerait une grande diversité de taille de parcelles avec une majorité de très petites. Il conviendrait de s'inspirer de la morphologie existante.

Par ailleurs, il serait intéressant d'analyser le potentiel de densification parcellaire des secteurs très lâches.

.../...

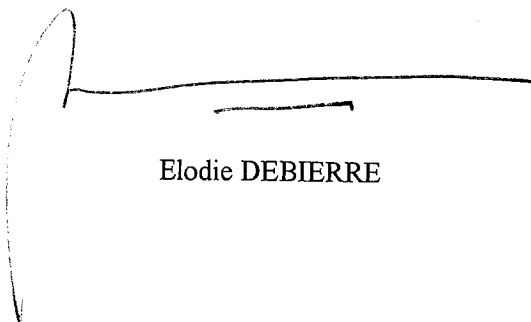
En conclusion, ce ne serait pas 30 hectares qui seraient nécessaires, mais plutôt entre 12 et 15 seulement. Ces surfaces sont disponibles au sein même de l'agglomération urbaine. Afin de ne pas soutenir l'étalement urbain, le phasage d'urbanisation devra impérativement donner la priorité aux secteurs situés à proximité du centre bourg et de ses services : de préférence le Chaillots et les Chenevières, le Moulin à Vent, la Croix Felix, bien avant les Grosses et les Petits Peradors aujourd'hui occupés par des serres (alternative à l'habitat : maraîchage ?), et éviter de prolonger les extensions des Petites Croueix et des Petites Bordes.

Ces secteurs à urbaniser devront faire l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation afin de définir précisément les exigences de la commune pour l'intégration du nouveau quartier à son environnement bâti ou non (densité, mixité, déplacements, perspective ou alignement à maintenir, espaces publics, pluvial, transitions paysagères, etc).

Comme l'ont d'ailleurs déjà rappelé mes prédécesseurs, l'ensemble cohérent du centre ancien de La Châtre, dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager un intérêt public, mériterait de faire l'objet d'une démarche de classement au titre des sites patrimoniaux remarquables.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine,



Elodie DEBIERRE