



Avis des services de la Direction Départementale des Territoires de l'Indre

Direction départementale
des Territoires de l'Indre

Réunion PPA PLU de la Châtre

11/05/2017

Service Planification Risques Eau Nature
Unité Planification
Philippe Viaud
tel 02 54 53 26 85, courriel philippe.viaud@indre.gouv.fr

1. DIAGNOSTIC

—> Bien que l'objectif démographique fixé à 5000 habitants d'ici 2030 peut paraître tout a fait louable, il importe néanmoins de constater que la déprise démographique est continue depuis des décennies (depuis 1982 soit 35 ans; - 644 habitants) ;

- L'objectif annoncé de plus de 700 habitants, d'ici 2030 (en 13 ans soit + 16 %) est irréaliste au regard des prévisions régionales à 2040 qui projette de + 0,2 à 0,4 % par an d'évolution démographique (soit en 13 ans environ + 5,2%);

Les simulations de besoins en logements sont par conséquent sur-estimés (308 et 315). Pour comparaison, les chiffres constatés sur les données statistiques de l'observatoire du logement « SITADEL » sur la période 2006 à 2015 il a été autorisé 68 logements individuels purs, 79 logements individuels groupés, 23 logements collectifs soit un total de 170 logements sur 10 ans.

- Si la collectivité maintient sa volonté d'engager l'ouverture à l'urbanisation, il est essentiel qu'elle affiche une programmation immédiate et réaliste en évitant d'annexer les zones agricoles et naturelles, les plus fragiles. Ainsi par exemple ,la zone AU1c la plus au sud, en rive gauche d'un bras de l'Indre devrait rester en N ou A (comme dans l'ancien POS), la vocation agricole pouvant tout à fait subsister quitte à se tourner vers des modes d'exploitation agricoles autres que ceux dominants. De la même manière, les anciennes zones de pépinières au Nord-Est pourraient servir de zone de maraîchage, identifié dans le PADD.

---> concernant la biodiversité

- chapitre 1 - page 23. à propos du site de la Vallée de l'Indre, il faut préciser que l'extension de périmètre a été validée par un arrêté ministériel en date du 22 août 2016.

- chapitre 4 page 12 Au niveau du règlement de la zone A, 3ème phrase après plantation, il pourrait être ajouté, "en particulier le bocage doit être maintenu"

—> Concernant le chapitre AFOM/Enjeux, apparaît une hypothèse de dépeuplement de la Châtre au profit des communes riveraines.

Seule l'analyse des données à l'échelle du SCOT permettra de savoir si on est vraiment dans une tendance démographique stable globalement.

Il ne serait pas étonnant que les bourgs les plus ruraux se dépeuplent eux aussi, et qu'au final, seule la première couronne castraise profite d'une embellie.

Dans ce même chapitre, il est pointé la nécessaire attention à la gestion des eaux pluviales :

la possibilité d'urbanisation nouvelle devrait être conditionnée par la résolution préalable des problèmes de surcharge hydraulique des réseaux d'eaux usées (EU) qui trop souvent transportent aussi des eaux pluviales : si les réseaux EU sont saturés, le fait d'y faire entrer de nouveaux rejets - même strictement EU - ne fera qu'aggraver la situation

→ Concernant l'AEP (pages 15, 20 et 50), la problématique de la ressource en eau est abordée (captages exploités par la commune vulnérables aux pollutions), mais sans indiquer le nécessaire abandon des deux ouvrages en cause. Cette information importante mérite d'être rajoutée dans le rapport. Les recherches en eau mentionnées (recherches entreprises sur le territoire communal) se sont finalement soldées par des échecs.

La seule solution envisageable aujourd'hui consiste à importer de l'eau depuis des collectivités voisines, avec une étude relative à cette option qui est toujours en cours.

Pour le rendement du réseau, il n'a pas progressé depuis 2010 et s'avère donc toujours insuffisant. L'abandon des captages actuellement exploités constitue un enjeu majeur pour la commune de La Châtre, à mettre en avant dans le PLU avec la nécessité d'améliorer le rendement du réseau.

→ concernant l'eau pluviale, les données et documents référencés ne sont pas à jour (carte des cours d'eau, SDAGE...)

- en ce qui concerne les zones humides, il est regrettable qu'aucun inventaire n'est été réalisé mais le SDAGE invite seulement les communes à le faire donc on ne peut pas le rendre obligatoire. Cependant dans le règlement, les zonages N et Ni ne présentent aucune mesure de protection de ces zones sensibles.

→ Concernant l'assainissement eaux usées (page 46), la quantité de pollution actuellement reçue par la station est bien inférieure à celle indiquée (taux de charge actuel voisin de 50 %). Comme évoqué, des arrivées d'eau parasites conséquentes dans le réseau nuisent au bon fonctionnement de la station et engendrent des pollutions.

Il apparaît important de noter dans le dossier de PLU qu'une étude diagnostic a été réalisée en 2014 – 2015 et qu'une partie des travaux préconisés reste à engager.

Pour ce qui est du Schéma directeur d'assainissement, on peut douter effectivement de son existence et il convient d'entreprendre des recherches, afin d'être fixé sur ce point. En cas de non réalisation avérée, une régularisation s'imposera (obligation réglementaire d'établir un zonage d'assainissement). Il convient de noter qu'une petite partie du territoire de la commune n'est pas desservie en assainissement collectif. Le dossier de PLU n'indique pas que la commune de La Châtre adhère au syndicat mixte de gestion de l'assainissement autonome dans l'Indre .

→ concernant les indicateurs de suivi, il peut être complété par la consommation globale d'énergie des bâtiments publics, éventuellement séparée en thermique et électrique.

→ Concernant la circulation routière le territoire de la commune de La Châtre est principalement traversé par la RD 940 avec un trafic de 2877 véh/j (8,4 % de PL) à 3357 véh/j (7,1 % de PL), la RD 943 avec un trafic de 4820 véh/j (12,2 % de PL) à 6197 véh/j (9,1 % de PL) et la RD927 avec un trafic de 3722 véh/j (9,3 % de PL) jusqu'à la Châtre.

De 2012 à 2016, par rapport aux chiffres constatés dans le département, le réseau routier de cette commune, concentre 12 accidents corporels de la circulation routière, (soit 1,04 % des 1149 accidents constatés dans l'Indre au cours de cette période), 2 tués (soit 2,2 % des 91 tués constatés dans l'Indre au cours de cette période), 15 blessés (07 blessés hospitalisés et 08 blessés légers) (soit 1,06 % des 1406 blessés constatés dans l'Indre au cours de cette période).

Ce territoire est traversé par les RD927, RD943 et RD940 toutes classées à grande circulation (RGC) A cet effet, l'article 22 de la loi du 13 août 2004 et le décret n°2006-253 du 27 janvier 2006 prévoient que « *les collectivités et propriétaires des voies classées à grande circulation communiquent au représentant de l'état dans le département, avant leur mise en œuvre, les projets de modification des caractéristiques de ces voies et toutes les mesures susceptibles de les rendre impropres à leur destination* ».

Les RD927, RD940 et RD943 sont classées itinéraires de Transports Exceptionnels de 2ème catégorie. A ce titre et lors d'aménagements futurs impactant cet axe routier, il conviendra de maintenir une structure et un gabarit routier adapté à ces types de transport. De même des déviations de ces axes, en mesure de supporter ces « *trafics exceptionnels* », devront être identifiés

2. PADD

Il est surprenant que le PADD base sa stratégie de développement industriel sur une possible connectivité exogène avec les agglomérations de Châteauroux et Montluçon

Il paraît contradictoire d'afficher le maintien des surfaces agricoles et naturelles à l'échelle de la commune et d'engager parallèlement une urbanisation de 30-35 ha compte tenu de la surface réduite de la commune (la réflexion devra se poursuivre à l'échelle du PLUi et de l'agglomération Castraise).

3. LE REGLEMENT

- La rédaction du règlement paraît parfois peu clair ; il serait plus simple de ne pas faire de rappel d'une zone à l'autre, car leurs dispositions peuvent être similaires ou contraires(ex zone AU3c et zone U2 difficiles à traduire par le service instructeur et source d'interprétations contradictoires.) ; la zone AU devra être ré-écrite sans faire de rappel à une autre zone

- On note une seule disposition en assainissement eaux usées (financement des éventuels postes de refoulement individuels par les propriétaires) et aucune disposition spécifique à l'AEP. Le règlement pourrait être complété avec des dispositions comme les règles à observer en cas d'absence de réseau de collecte des eaux usées ou en cas d'alimentation partielle en eau à partir d'une ressource privée.

- Concernant les zones N :

le règlement n'est pas conforme à l'article R 151-25 code de l'urbanisme : Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

→ Or, le règlement des zones Ni, Na ou Ni, en autorisant des constructions en lien avec le sport, la culture, les loisirs, les activités équestres n'est donc pas conforme à cet article du code de l'urbanisme.

→ Ces possibilités ne sont ouvertes que sous forme de STECAL et rien n'est mentionné dans le document

page 24 zone N et Ni, il y a des « redondances » concernant les annexes garage, abri de jardin, piscines et il est mentionné que l'on peut construire qu'une annexe par unité foncière, est ce une volonté communale (cela veut dire qu'il faudra choisir qu'une annexe!)

4. LES O.A.P.

- Les ambitions générales des OAP (p. 5) concernant le titre « les réseaux » (au pluriel) , seule la thématique l'eau pluviale est abordée ?

La constitution de puits d'infiltration pour les eaux pluviales : à éviter car source de pollutions ponctuelles des eaux souterraines (dans une ville qui a déjà du mal à protéger sa ressource en eau potable). Il serait préférable de proposer « une gestion des eaux à la parcelle »

- Les OAP sectorielles se résument souvent au traitement de la voirie (dont piétonnière). Il s'agirait d'envisager une réflexion sur les thématiques plus durables de type "éco-quartier" par exemple, avec des principes d'organisations et de gestion plus globales et efficaces (orientations des bâtiments, intégration TVB, énergies, consommation d'espaces, mixité sociale. lieu de vie,...)

- Dans les OAP et 4, la mixité commerce/artisanat avec de l'habitat doit être retravaillée et complétée pour éviter à terme des incompatibilités de voisinage (règlement, traitement de la frange entre le commerce/artisanat et l'habitat.

les OAP, propose principalement du logement pavillonnaire, avec des surfaces de terrain calculée sur la base de 1000 m2 en moyenne.

- Les OAP thématiques : la première s'inscrit dans un principe organisationnel pertinent, alors que la seconde ne présente qu'un intérêt généralisé qui relève plus du PADD que d'une réelle programmation d'actions que l'on doit retrouver dans les orientations sectorielles. Comment faire respecter l'opposabilité ?

5. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plan Site Archéologiques et petit patrimoine

→ le plan figure des bâtiments étoilés (cabinet de vigne) sans légende à protéger au titre du L151-19 du code de l'Urbanisme

Liste SUP - ci-annexée la liste mise à jour par les documents suivants :

→ l'arrêté préfectoral du 14 juin 2016 instaurant des SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz (création de la zone d'effets létaux). Cette nouvelle SUP vient en complément de la canalisation de gaz actuelle.

Pour son report sur le plan de servitudes (qui viendra cacher le tracé de la canalisation seule), une convention doit-être signée entre la DDT et la commune afin d'obtenir les fichiers numériques.

→ l'arrêté préfectoral régional du 23 mars 2017 portant une nouvelle inscription au titre des MH : le monument à George Sand situé square George Sand (à compléter dans les documents (copie de l'arrêté transmise uniquement pour info,)

→ 3 plans d'alignement (RD 943, 940 et 41a)

indiqués par le gestionnaire lors de la consultation des services pour le porter à connaissance du PLUi.

Une demande auprès du Département a été faite pour le report de ces servitudes. (en attente)

→ l'arrêté ministériel du 25/07/1990, relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation.

Annexes dossier SUP

Dans le dossier servitudes, il y aura lieu de joindre (voir les documents ci-annexés)) le dossier du PPRI (en remplacement de celui existant), l'arrêté du 14 juin 2016, l'arrêté ministériel + décret et l'arrêté de visibilité du département.

En ce qui concerne les annexes pour la canalisation de gaz : E4-1 (courrier Gaz du PLUi), E4-2 (annexe gaz plus d'actualité, puisque les effets létaux sont maintenant instaurés par arrêté préfectoral) + E4-3 (plan de la canalisation fourni par GRT-Gaz – information déjà indiqué sur le plan de servitudes), ces documents n'ont pas d'utilité dans le PLU et sont à supprimer.

Divers

A noter également qu'il est joint au message le nouvel arrêté préfectoral du 6/04/2017 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le département