

La réunion publique s'est déroulée à l'amphithéâtre du Centre d'Etudes Supérieures de Châteauroux. Une quinzaine de personnes étaient présentes. L'information concernant la tenue de cette réunion publique a été réalisée via le site internet de Châteauroux Métropole, les réseaux sociaux, la presse locale, un affichage en mairies et dans les conseils de quartier. La réunion a démarré à 18h30 et s'est terminée à 20h10.



1. INTRODUCTION

M. BAILLIET, Vice-président en charge du PLUi, délégué à l'aménagement du territoire, introduit la réunion publique en remerciant les habitants qui se sont déplacés. Il explique que cette réunion publique porte sur l'élaboration du PLUi et plus particulièrement sur la phase Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

2. OBJET DE LA REUNION

Cittànova commence la présentation en rappelant le contexte réglementaire et législatif et en expliquant les objectifs du PLUi. Les grandes étapes de la démarche PLUi, le rôle des acteurs participant à son élaboration sont également rappelés, ainsi que l'articulation des différentes pièces du document. Enfin, l'état d'avancement du projet PLUi et son calendrier sont exposés aux habitants.

Cittànova explique que la construction du PADD a fait l'objet de nombreuses réunions avec les élus, les techniciens et les Personnes Publiques Associées. S'agissant de la pièce maîtresse du projet de PLUi, il est important que le PADD soit le plus partagé possible.

Cittànova expose les cinq grandes ambitions de Châteauroux Métropole à travers ce PADD :

- affirmer le statut de pôle départemental de l'Agglomération,
- Améliorer les échanges avec les territoires voisins,
- Conforter l'unité du territoire,
- Conforter la qualité du cadre de vie à travers les deux caractères du territoire : rural et urbain,
- Inscrire le projet dans une démarche de développement durable.

3. LES ECHANGES AVEC LA SALLE

A l'issue de la présentation effectuée par Cittànova, les personnes présentes dans la salle sont invitées à faire part de leurs questions ou remarques.

- Un participant s'interroge sur le zonage des groupements bâtis isolés au sein des espaces agricoles et naturels.

Cittànova explique que la loi ALUR, en permettant une évolution globale des habitations existantes non liées à une activité agricole (extensions mesurées et annexes), réinterroge leur classement en zone Urbaine (U) ou en secteurs Ah/Nh (comme c'est le cas dans certains des documents d'urbanisme actuellement en vigueur). Chaque groupement bâti sera étudié lors de la phase règlementaire, mais une des évolutions notables sans doute à venir est l'intégration de certains villages/hameaux/écarts dans la zone Agricole ou Naturelle. Dans la zone Agricole, par exemple, pourraient notamment être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (Article R151-23 du Code de l'Urbanisme),
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs sous conditions,
- Les extensions et annexes à l'habitation sous conditions, lesquelles sont soumises à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) (article L151-12 du Code de l'Urbanisme).

Cette possibilité offerte par le Code de l'Urbanisme aux habitations non liées à une activité agricole permet de mettre un terme au « micro-pastillage » (petits secteurs délimitant chaque groupement bâti comportant des constructions à vocation non-agricole), et d'éviter l'implantation de nouvelles constructions au sein des espaces agricoles.

Cittànova indique également que le Code de l'Urbanisme permet les changements de destination au sein des zones A et N. Néanmoins, les constructions pouvant faire l'objet de changement de destination (transformation d'un bâtiment agricole en gîte, par exemple) doivent être identifiées sur le plan de zonage.

Les demandes susceptibles de pouvoir relever de cette procédure seront soumises, au préalable, à l'avis conforme de la CDPENAF (article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

- Un participant propose que la consommation d'espace soit davantage réduite par rapport à ce qui a été consommé sur les dix dernières années.

Cittànova rappelle que 474 hectares ont été consommés entre 2006 et 2016 pour l'habitat, les activités économiques et les équipements (hors parc d'activités d'Ozans). L'objectif inscrit dans le PADD est de réduire d'au moins 50% cette consommation foncière d'ici à 2030. Il s'agit d'un objectif minimum. M. BAILLIET indique qu'en effet, cet objectif sera sans doute plus important. Est ajouté dans le présent compte-rendu que le projet de SCoT prévoit sur une période de 20 ans (le PLUi se réalise sur une période de 10 ans) une consommation foncière maximale de 220 hectares sur le pôle urbain majeur (Châteauroux, Déols, Le Poinçonnet et Saint-Maur) (soit 110 ha sur 10 ans), environ 22 hectares à Ardentes (soit 11 ha sur 10 ans) et 48 hectares dans les villages (soit 24 ha sur 10 ans). M. BAILLIET indique qu'entre 150 et 160 hectares maximum seront consommés dans le cadre du PLUi (aucune extension de zones d'activités n'est prévue en dehors des périmètres opérationnels actuels, dont font partie les Zones d'Aménagement Concerté), ce qui représentera plutôt une réduction de presque 70% par rapport au dix dernières années.

- Un participant souhaiterait avoir accès au diagnostic agricole et au recensement des potentiels fonciers (« dents creuses », divisions parcellaires...) au sein du tissu urbain existant.

M. PAGNARD, directeur du service Aménagement et Urbanisme de Châteauroux Métropole, indique que les diagnostics (agricole, urbain et environnemental) sont réactualisés tout au long de la procédure. Châteauroux Métropole étudiera toutefois les moyens de mettre à disposition du public ces rapports. Il est précisé qu'une synthèse du diagnostic territorial est d'ores et déjà mise en ligne sur le site web de Châteauroux Métropole, au sein de la page dédiée au PLUi.

Concernant le recensement des potentiels fonciers, Cittànova donne des éléments sur la méthode utilisée :

- dans un premier temps, les enveloppes urbaines ont été délimitées. Elles correspondent aux parcelles bâties agglomérées. A noter que les enveloppes urbaines ne correspondent pas aux zones urbaines telles que délimitées dans les documents d'urbanisme actuellement en vigueur. Un tampon de 30 mètres autour de chaque bâtiment a été appliqué ; tout secteur distant de plus de 60 mètres d'une construction voisine n'a pas été intégré dans l'enveloppe urbaine et ne fait donc pas parti du potentiel foncier au sein du tissu urbain existant.

- dans un second temps, les « dents creuses », les divisions parcellaires et les friches ont été recensées.

Un potentiel important a été identifié en termes de surface. Afin de prendre en compte la réalité du marché immobilier et foncier, un nombre de logements potentiels « retenu » a été estimé (mise en place d'un coefficient de rétention foncière), validé par les élus. Il est important de préciser que la mise en œuvre d'un coefficient de rétention foncière peut être remis en cause par les Personnes Publiques Associées (aucune remarque de leur part n'a cependant été faite jusqu'à présent).

Cittànova indique que l'objectif fixé en matière de création de logements engendre un besoin en foncier. Le recensement des « dents creuses » permet notamment de répondre à une partie de cet objectif. C'est seulement dans un second temps que les secteurs en extension sont recherchés.

- Un participant s'interroge sur le développement des zones commerciales, jugé responsable du phénomène de délocalisation des enseignes sur les secteurs périphériques.

M. BAILLIET indique qu'aucune extension de zones commerciales n'est envisagée dans le projet de PLUi. L'objectif est de privilégier l'existant (réhabilitation des friches notamment). Cette orientation est compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays Castelroussin Val de l'Indre qui limite à 4 hectares sur 20 ans la consommation du foncier disponible identifié sur l'ensemble du territoire couvert par le SCoT.

- Un participant s'interroge sur le devenir du parc d'activités d'Ozans.

M. BAILLIET informe qu'à ce jour, un bâtiment accueille les équipes de la SFECZ (promoteur chinois), offre un espace de présentation du projet de coopération sino-française et des plateaux à louer. Il indique que des projets ayant obtenu les autorisations nécessaires sont en attente de réalisation et que de nouvelles implantations sont en cours d'étude ; des confirmations à ce sujet devraient intervenir courant 2018. L'ensemble du parc d'activités, dont les travaux ont été déclarés d'utilité publique, sera maintenu en zone constructible dans le PLUi.

- Un participant s'interroge sur les critères de choix des futures zones à urbaniser.

Cittànova rappelle, dans un premier temps, que le socle législatif et réglementaire impose une réduction des surfaces à urbaniser. Ainsi, plusieurs secteurs classés en zone « à urbaniser » dans les documents d'urbanisme actuels sont amenés à être reclassés en zone Agricole (A) ou Naturelle (N). Les surfaces de zones à urbaniser devront être cohérentes et justifiées, entre autres au regard de l'objectif en logements, de la capacité des réseaux et du niveau d'équipements et de services. Les incidences de l'urbanisation sur l'activité agricole devront également être étudiées : évaluation de l'impact sur la SAU des exploitations, prise en compte du potentiel agronomique des sols, etc...

- Plusieurs participants indiquent que le projet de circuit automobile des Tourneix n'est pas en accord avec les orientations du PADD (préservation des espaces naturels, prise en compte des nuisances...).

M. BAILLIET indique que ce projet est encore à l'étude : la surface initialement prévue a été réduite et les nuisances générées devraient être relativement faibles.

- Un participant s'interroge sur les règles qui seront mises en œuvre dans les futurs lotissements au regard de la gestion des eaux pluviales.

M. PAGNARD indique que dans le cadre du PLUi, chaque zone d'urbanisation future sera délimitée au regard d'une analyse multicritères, dont les modalités de gestion des eaux pluviales constitueront un des principaux paramètres. Bien que la compétence « pluvial » soit encore exercée par les communes, Châteauroux Métropole vient de lancer une étude spécifique en la matière, dont l'objectif est d'établir un bilan de situation général et de produire un zonage d'assainissement des eaux pluviales à l'échelle intercommunale, beaucoup plus pertinente en termes de réflexion.

- Plusieurs participants souhaitent que la communication soit améliorée sur la démarche PLUi, la tenue des réunions publiques, etc.

Mme PERTUIT, service planification de Châteauroux Métropole, indique que la collectivité a utilisé les supports suivants pour communiquer sur la tenue de la présente réunion publique : fil d'actualités du site internet de Châteauroux Métropole, réseaux sociaux, affichage papier en mairies et conseils de quartiers, presse locale (article paru dans la Nouvelle République le 06/10/2017), mais qu'elle continuera d'étudier les moyens complémentaires à mettre en œuvre pour améliorer la diffusion de l'information.

Châteauroux Métropole réfléchira également aux possibilités de mise à disposition des documents, notamment des diagnostics (les fichiers étant relativement lourds). Une synthèse du diagnostic territorial est déjà consultable, de même que les retours sur les ateliers thématiques. Quant aux documents de présentation des orientations du PADD actuellement débattues dans chaque conseil municipal, ces derniers seront très prochainement mis en ligne.

- Un participant s'interroge sur le projet d'extension de l'aire d'accueil pour les gens du voyage (aire de Notz).

M. BAILLIET indique qu'aucune extension n'est envisagée. M. MARCILLAC, Maire de la commune de Coings et en charge de cette thématique relevant dorénavant de la compétence de Châteauroux Métropole, indique que seule une réorganisation du fonctionnement interne, dans son périmètre actuel, est étudiée. M. MARCILLAC tient à ce que ce qui se fait ailleurs en matière de politique d'accueil des gens du voyage (gestion des aires, sédentarisation...) soit étudié. Pour l'instant, seule la création de terrains familiaux est envisagée sur les communes de Châteauroux, Coings et Déols.

M. BAILLIET conclut cette réunion en remerciant tous les participants, le bureau d'études et les services de Châteauroux Métropole.