

*La réunion publique s'est déroulée dans la salle du conseil de la mairie du Poinçonnet. Une trentaine de personnes était présente. 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 de Châteauroux. La réunion a démarré à 18h30 et s'est terminée à 20h45.*



## 1. INTRODUCTION

---

M. PETITPRETRE, Maire de la commune du Poinçonnet, introduit la réunion publique en remerciant les personnes présentes et en indiquant l'importance de l'implication des habitants dans la réflexion sur les grandes orientations d'aménagement qui conduiront le développement de l'Agglomération de Châteauroux Métropole sur la prochaine décennie. L'aménagement du territoire doit en effet être réfléchi à cette échelle pour être plus cohérent, et doit être anticipé afin d'éviter des aménagements « au coup par coup » comme cela a pu être le cas durant les périodes précédentes. La qualité du cadre de vie en dépend. Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), dit « communautaire », permettra de formaliser les objectifs de l'Agglomération en matière d'aménagement.

M. PETITPRETRE précise que le PLUi doit prendre en compte un certain nombre de règles (notamment les lois issues des directives nationales) et respecter plus particulièrement le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) réalisé à l'échelle du Pays Castelroussin Val de l'Indre. Le SCoT a d'ores et déjà établi un cadre dans lequel le PLUi doit s'inscrire et avec lequel il doit être compatible.

M. PETITPRETRE cite les grands enjeux de l'élaboration du PLUi :

- la préservation des espaces agricoles et naturels à travers la limitation de la consommation de foncier, et donc la réduction des zones constructibles à l'extérieur des centres-villes/centres-bourgs ;
- la réduction des dépenses énergétiques ;
- la réduction des coûts liés au développement des réseaux (assainissement, eau, etc.) et des services (gestion des déchets, transport scolaire...);
- le développement des modes de déplacements doux (piétons, cycles...).

Le PLUi permettra de mettre en cohérence les différentes politiques sectorielles entre elles : habitat, déplacement, économie, etc., et de cibler les priorités en termes d'aménagement.

M. PETITPRETRE poursuit en exposant l'état d'avancement de l'élaboration du PLUi : après le diagnostic du territoire, la définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il s'agit d'une étape primordiale, car le PADD définit les orientations d'aménagement pour les dix prochaines années et fixe les lignes directrices. La présente réunion a pour objectif de vous présenter ce PADD. Suivront ensuite l'élaboration des pièces réglementaires (déclinaison réglementaire du PADD) : le plan de zonage, le règlement écrit et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

M. BAILLIET, Vice-président en charge du PLUi, délégué à l'aménagement du territoire, précise que chaque maire est membre du comité de pilotage PLUi, principale instance décisionnelle de l'élaboration du document. Il rappelle également que le PADD sera débattu dans chaque commune, ainsi qu'en Conseil communautaire.

## 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

---

Durant la présentation effectuée par Cittànova, les remarques et observations suivantes ont été émises :

- Concernant les orientations sur l'habitat, M. PETITPRETRE tient à préciser que des objectifs étaient préalablement définis dans le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Châteauroux Métropole. Jusqu'à présent, le PLH n'était pas traduit dans les documents d'urbanisme communaux existants. Le PLUi sera l'occasion de traduire réglementairement ces objectifs.

- M. PETITPRETRE informe les participants que la répartition de l'offre en logements sur le territoire a fait l'objet de nombreux débats, dans un premier temps, à l'échelle du SCoT, puis dans un second temps, lors de leur retranscription dans le PADD du PLUI. Elle a été longuement discutée et l'objectif poursuivi à travers la répartition proposée est de conforter l'armature territoriale existante (ville-centre, première couronne, Ardentes et les villages). L'objectif en logements définit des droits à construire à l'échelle de chaque niveau de l'armature.

- M. PETITPRETRE tient à préciser que l'interdiction de créer des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> dans les zones commerciales périphériques a également fait l'objet de nombreux échanges. Un des objectifs poursuivis par cette mesure est la revitalisation des centres-villes/centres-bourgs.

- M. PETITPRETRE souhaite mettre en exergue la problématique de la qualité de l'air qui est aujourd'hui dégradée par certaines pratiques agricoles ayant recours à un usage important de pesticides. Cet aspect doit apparaître dans le projet afin de limiter l'impact de la pollution de l'air sur les quartiers d'habitat (traitement du contact espaces agricoles/espaces urbanisés).

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

- Un participant s'interroge sur le projet de circuit automobile des Tourneix qui n'est pas en accord avec les orientations du PADD (préservation des espaces naturels, prise en compte des nuisances...).

M. BAILLIET indique ce projet est encore à l'étude. M. PETITPRETRE précise qu'aucune décision concernant le zonage et le règlement écrit n'a encore été prise, la phase règlementaire n'ayant pas encore débuté.

- Un participant s'interroge sur l'application de la densité sur le territoire : s'appliquera-t-elle également sur les « dents creuses » ? Lors d'une division parcellaire ?

Cittanova explique que la densité peut être mise en œuvre dans le PLUI à travers plusieurs outils :

- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) peuvent fixer des règles de densité et donc un objectif minimal de logements à créer. Les zones à urbaniser situées en extension du tissu urbain existant feront l'objet d'OAP et devront respecter une densité minimale. Le PADD prévoit que celle-ci sera de 17 logements/hectare en moyenne à l'échelle du pôle urbain majeur, tandis que le projet de SCoT recommande que cette densité soit appliquée sur l'ensemble des zones d'extension des communes faisant partie de ce pôle.

Tous les secteurs à urbaniser en extension seront ainsi soumis à des dispositions particulières concernant la densité. D'autres secteurs de la commune (exemple : cœur d'îlot au sein de l'espace déjà urbanisé) pourraient également faire l'objet d'OAP.

- le règlement prévoit des règles minimales d'emprise au sol et de hauteur. Les secteurs dans lesquels s'appliquent ces dispositions doivent être justifiés et délimités sur le plan de zonage (article R131-39 du Code de l'Urbanisme).

Généralement, ce sont des secteurs ciblés (en extension et des secteurs stratégiques au sein de l'existant) qui font l'objet de dispositions particulières concernant la densité (soit à travers les OAP, soit à travers le règlement écrit). Le choix d'appliquer ou non des dispositions particulières sur les

« dents creuses » de faible surface, ainsi que les terrains créés via des divisions parcellaires, sera fait lors de l'élaboration des documents règlementaires.

- Une participante s'interroge sur la compatibilité entre l'assurance du maintien de la qualité du cadre de vie et l'accueil de gens du voyage.

M. PETITPRETRE indique que la réponse à cette question est claire : des solutions en termes de logement et d'hébergement doivent être trouvées pour tous les publics sans distinction de modes de vie, de revenus ou autres.

- Un participant s'interroge sur l'adéquation entre l'objectif en logements prévu sur la ville-centre et son manque d'attractivité.

Cittànova explique que le renforcement de l'attractivité de Châteauroux peut passer par plusieurs moyens : la mise en valeur du cadre de vie, le développement d'une offre d'habitat adaptée et attrayante, le prix de l'immobilier et du foncier, etc.

M. BAILLIET précise que durant les dernières décennies, Châteauroux Métropole a perdu de la population au profit des autres communes du territoire mais également des communes encore plus éloignées. Le rééquilibrage se fera de manière progressive à travers la mise en place de différents outils : dans le cadre du PLUi, une répartition des droits à construire plus cohérente, en lien avec les services et équipements, et, en dehors du PLUi, les aides financières pour l'accès à la propriété, la maîtrise foncière publique, l'harmonisation de la charge foncière (le coût du m<sup>2</sup> de terrain et les taxes demeurant à ce jour plus élevés sur la ville-centre), etc.

- Un participant s'interroge sur la gestion des transports en commun de l'Agglomération.

M. BAILLIET et M. PETITPRETRE expliquent que Châteauroux Métropole est l'Autorité Organisatrice des transports urbains, mais qu'elle a confié la gestion de son réseau de bus à l'entreprise Keolis. Les maires prennent les décisions qui s'imposent en Conférence des Maires. Tous les 7-8 ans, le marché est rediscuté en fonction de l'évolution du réseau, ce qui représente un coût pour l'agglomération, car le versement du 1% transport dû par les entreprises ne suffit pas à couvrir l'ensemble des dépenses.

- Un participant indique que l'orientation concernant la redynamisation du commerce de centre-ville à Châteauroux est intéressante, mais que le prix des loyers constitue un frein à cette volonté.

M. BAILLIET indique que la ville de Châteauroux mène des interventions pour contrer ce phénomène, notamment en mettant en place une taxe sur les locaux vacants. C'est une problématique importante, tant pour les surfaces commerciales que pour les logements. Les propriétaires, ne tiennent bien souvent pas compte de la réalité du marché actuel ou ne voient pas d'intérêt à mettre en location leur(s) bien(s).

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