

Pour une critique du PLUI

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'agglomération de Châteauroux arrive à son terme après plusieurs années d'élaboration.

L'avant dernière étape est l'enquête publique ouverte du 16 septembre au 15 octobre.

Après le rapport des commissaires enquêteurs (2-3 mois?), le conseil communautaire devra de nouveau prendre une délibération (janvier ou février ?) pour adopter d'éventuelles modifications et entériner définitivement le PLUI.

On trouvera ci-dessous des remarques qui pourraient être faites par Châteauroux-Demain dans le cadre de l'enquête publique, mais qui peuvent aussi servir pour construire notre projet pour les municipales.

Elles sont faites essentiellement à partir des deux documents majeurs du PLUI :

- **le PADD** (le Projet d'Aménagement et de Développement Durable) document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans
- **les OAP Cadres** : « les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (Art. L.151-6) ». Les permis de construire doivent être conformes aux OAP. Les OAP sont de deux types : les OAP cadres (ou thématiques) et les OAP de secteurs (ou de quartiers).

1- Aucun effort n'a été fait pour faciliter l'accès des dossiers soumis à l'enquête par les citoyens. Très grande difficulté pour y accéder et en prendre connaissance des documents :

- sur le site dédié de l'agglomération
<https://www.chateauroux-metropole.fr/les-projets-de-territoire/le-plan-local-durbanisme-intercommunal-877.html> difficile de trouver l'adresse du site où on peut chercher les documents mis à l'enquête (« la plateforme »)
- Puis sur cette plateforme
<https://www.democratie-active.fr/plui-zonages-ass-ctxm/dossier-enquete-publique-dematerialisee-s1012.html> aucune pédagogie, aucune aide. Certains liens ne permettent de n'ouvrir que les pages de garde des documents ... Les liens pour les documents apparaissent avec des noms de sigles sans aucune explication

pour s'orienter. Un exemple pour trouver des précisions sur les réseaux d'assainissement il faut cliquer sur le « 5-dossier PLUI » puis sur « 5-Annexes » puis sur « 5.2-Annexes sanitaires » puis sur « 5.2.1-Réseaux EU » puis « Notice sanitaire Zonage EU-Plui »...

- Par ailleurs les dossiers essentiels, (PADD, OAP,...) sont très lourds et très difficiles à télécharger pour ceux qui n'ont pas le câble.

2- Pas de trace du « porté à connaissance » de l'Etat, ni de ceux des autres « personnes publiques associées ». C'est un document public : le réclamer !

3- Dans le PADD on constate une juxtaposition d'objectifs sans que la cohérence soit évidente : la construction même du plan et le fait de mettre en avant la zone d'Ozans à ce point («une vitrine économique», « site de développement économique d'intérêt international »,...), semble signifier que le développement économique est la priorité absolue et que l'objectif d'une « territoire durable », [relégué significativement en fin de document], n'est à prendre en compte que pour autant qu'on ne met pas en cause sa trajectoire". Pour rétablir le sens des priorités on peut se demander comment dans un territoire non « durable », pourrait être assuré un développement économique et surtout plus généralement un développement humain...

On peut aussi s'interroger sur le classement en 7° priorité (sur 127) du « développement des activités de fret liées à l'aéroport ». On n'a là que la perpétuation d'une illusion qui avait conduit dans les années 1990 à allonger la piste de l'aéroport à 3500m, alors que depuis toutes les expériences conduites n'ont fait que confirmer qu'il s'agissait là d'un mythe.

Quant au « renforcement du trafic passager aérien » (classé 29°) on peut imaginer que cela a été écrit dans l'année 2017-2018 où l'aéroport a connu un développement des vols super-low-cost mais cette effervescence n'a duré qu'un an car malgré de très forts soutiens financiers des collectivités les vols se sont révélés non rentables. Le seraient-ils qu'on pourrait se demander si aujourd'hui le développement du trafic aéronautique fortement émetteur de GES est bien « soutenable ».

Enfin on ne peut que rester perplexe sur le sens de la 109° priorité : « L'adéquation entre le développement de l'activité de l'aéroport et les nuisances générées. » On peut cependant comprendre qu'ici encore la priorité ne sera pas donnée à la réduction des nuisances. [Il faudrait d'ailleurs regarder plus en détail dans les OAP secteurs de Déols si on n'autorise pas des lotissements soumis au bruit des avions, en particulier les vols d'entraînement,, le respect du PEB de l'aéroport n'étant pas une garantie de ce point de vue]

4- Un manque de cohérence entre les orientations générales proclamées dans le PADD et les préconisations concrètes des OAP. Particulièrement flagrant en ce qui concerne la volonté proclamée de réduire sérieusement l'artificialisation des sols (transformation des terrains agricoles ou naturels en urbanisation, ZA économique, voirie,...). Mise en cause y compris par la Chambre Régionale des Comptes pour avoir conduit dans la période précédente une artificialisation excessive compte tenu y compris de la stagnation démographique, l'agglo a proclamé sa volonté de devenir plus vertueuse. Il semble cependant que in fine des surfaces conséquentes soient ouvertes à l'artificialisation du fait

- du choix dans le PLUI de prévisions d'augmentation de la population peu réalistes
- de l'erreur de ne pas avoir réalisé de PLH avant ou en même temps que le PLUI ce qui ne permet pas d'avoir une vision des réels besoins de constructions neuves
- des pressions des petites communes pour maintenir des possibilités de constructions nouvelles.

5- Les « OAP cadres » manquent beaucoup d'ambitions.

On ne peut que déplorer que des enjeux essentiels de notre époque en soient absents ou abordés de façon seulement très partielle.

51- Alors que l'objectif de diminuer la place de la voiture en ville est proclamé dans le PADD et même si on peut noter dans l'OAP 215 une référence à la « continuité des circulations douces » et au développement du réseau, on ne trouve rien de structurant dans les OAP cadres sur les mobilités actives. Absence de définition d'un réseau cyclable structurant. Idem pour les parcours piétonniers.

52- Rien dans les OAP cadres sur la nécessité de préserver des terres de qualité pour développer du maraîchage dans le périurbain afin de satisfaire la demande croissante de produits sains, en particulier bio, en circuits courts. Si dans le PADD « Le maintien et le développement d'exploitations dynamiques » figure à la 41^o place, il faut attendre la 50^o pour voir apparaître « Des pratiques agricoles favorables à la biodiversité. » sachant que « dynamique » dans le vocabulaire des Chambres d'agriculture peut se traduire par productiviste et qu'il n'est nulle part question d'agriculture biologique dans ces 127 priorités.

53- Par rapport à nos échanges sur la nécessité de réduire les écoulements d'eaux pluviales et de donner la priorité dans tous les aménagements publics et privés à la percolation sur les terrains permettant de réalimenter les nappes et à des dispositifs retard (noues, toiture tampons,...) noter que l'OAP Cadre 211 prévoit positivement de « privilégier les traitements perméables dans les secteurs comportant des OAP ».

54- Rien dans les OAP Cadres sur la nécessité de rendre la ville plus résiliente face à l'accélération du changement climatique et aux canicules annoncés. D'ailleurs « L'anticipation des effets du changement climatique sur les risques » n'avait été classé que comme 115^o priorité sur

127 ! Principe de préservation d'un maximum de vieux arbres dans les opérations d'aménagement, possibilité de « permis de végétalisation » des abords des maisons, avec y compris possibilité de « débitumisation » de petites parcelles (trottoirs, places,...) contractualisée avec les riverains, cours d'écoles végétalisées, principe de plantation d'au moins 2 arbres (dont un fruitier) pour tout arbre abattu... ?

55 – Très peu de choses sur la transition énergétique dans les OAP cadres. Seulement des principes positifs d'orientation bioclimatiques pour les constructions neuves. Mais en matière de bâti, la question essentielle n'est pas celle du neuf c'est celle de l'évolution du parc ancien : rien dans les OAP sur la rénovation des logements anciens, en priorité ceux classés E, F, G. [NB : cependant la possibilité d'isoler par l'extérieur les maisons de ville est prévue (dans le rgl de l'AVAP) dans les zones non classées : jusqu'à 12 cm sur le domaine public au rdc]

Rien non plus dans les OAP Cadre sur les énergies renouvelables. Il est vrai que «L'émergence de projets énergétiques » n'était classé qu'à la 80° place des priorités dans le PADD, le Bois énergie 82°, la méthanisation 99° et l'éolien 100° ! [NB dans le Rgl de l'AVAP des règles restrictives limitent l'implantation de panneaux photovoltaïques même dans les secteurs non protégés « L'installation de panneaux ou de tuiles photovoltaïques est admise, sur les couvertures non visibles de l'espace public, à condition de s'insérer dans la composition de la couverture et de former l'ensemble du pan de couverture de manière homogène.]

56- Rien de sérieux sur la nécessité de préserver et de conforter la trame verte et bleue dans les OAP cadre. Seulement une phrase dans la 211 « Les zones de fourré et les haies, zones de refuge pour la petite faune doivent être au maximum préservées lorsqu'elles sont compatibles avec le projet d'urbanisation » qui résume bien toute la philosophie du projet en terme d'environnement : le protéger au maximum... à condition que cela soit compatible avec le développement économique et l'urbanisation, ...

Et du point de vue des espaces Verts, si la vallée verte le long de l'Indre est assez bien prise en compte dans le reste des documents, par contre peu de prise en compte de la nécessité de mettre en valeur les espaces verts dans les autres quartiers (plaine des Chevaliers par ex,)