

Châteauroux métropole
Arrivée: 297979
Entete: 07-09-2019
Enregistre.: 17-09-2019
/46 DGA Aménagement et Equipements publics
Motif: A
31 Maires-adjoints/RAMBERT Georges
Motif: Cc
/2 Cabinet du Maire
Motif: Cc
/4 DGS
Motif: Cc

Monsieur Gil Avérous
Président de Châteauroux Métropole
Hotel de ville CS80509
36012 Châteauroux cedex

Rosnay, le 7 septembre 2019

Objet : Avis sur le Plan local d'urbanisme intercommunal arrêté de Châteauroux Métropole
Copie à M. le Directeur, DDT 36

Monsieur le Président,

Par courrier du 3 juin 2019, reçu le 8 juin, Châteauroux Métropole a sollicité la contribution du Parc naturel régional de la Brenne en tant que personne publique associée au sujet de son projet de plan local d'urbanisme intercommunal.

Nous souhaitons souligner la qualité des réflexions menées sur ce PLUI et l'attention portée à l'intégration des dispositions de la charte du Parc naturel régional de la Brenne. Les différents éléments de ce PLUI offrent une rédaction claire et précise qui augure d'une mise en application facilitée.

Veuillez trouver ci-dessous l'avis technique du Parc Naturel Régional de la Brenne qui s'est focalisé sur la commune de Luant, en référence à la charte du Parc et porte sur l'ensemble des pièces composant le dossier de PLUI.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter des informations complémentaires, toujours dans l'idée de renforcer la compatibilité des documents d'urbanisme des collectivités avec la charte du Parc naturel régional de la Brenne.

Espérant que ces remarques vous seront utiles, je vous prie de croire, Monsieur le Président, en l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président



Jean-Paul Chanteguet

En annexe quelques extraits du projet de paysage Brenne Boischaut Nord sur la commune de Luant réalisé par le Parc naturel régional de la Brenne. En pièce jointe de ce courrier la version complète de ce document.

3. Les orientations d'aménagement et de programmation

Nous avons souligné dans le courrier joint à cet avis la qualité des réflexions menées sur ce PLUI Châteauroux Métropole. Le Parc Naturel Régional de la Brenne n'a pas pu être représenté autant que souhaité dans le suivi de votre PLUI du fait d'une absence prolongée de chargée de mission de septembre 2018 au début de l'année 2019. Les observations suivantes sont donc formulées sous la forme d'un apport technique complémentaire et non d'un avis formel.

- **OAP Site Lu-1E**

Pour éviter la juxtaposition d'opérations sans liens entre elles la réflexion pourrait s'étendre à un bouclage par la rue plus au nord via un emplacement réservé et intégrer des liaisons piétonnes avec le lotissement attenant. Il serait intéressant de même de proposer la création de transitions végétales surtout en contact avec les espaces agricoles.

- **OAP Site Lu-2·E**

Dans cette OAP il serait intéressant de penser aux liaisons piétonnes, de proposer que le long de l'avenue du 8 mai 1945 les abords de la voie soient traités de manière à qualifier l'entrée dans le centre.

- **OAP Site Lu-3·E**

L'OAP se limite ici au foncier disponible mais ne serait il pas intéressant d'envisager des espaces de connexions et de transitions si une autre zone Au est amenée à se créer dans le futur sur les terrains attenants ? En effet on perçoit mal comment la zone Nd enclavée sera traitée à l'avenir. Concernant les franges le long de la route de Châteauroux, les abords de la voie pourraient être traités de manière à qualifier l'entrée de la commune. Sur la frange EST il pourrait être assuré a minima une transition paysagère avec les espaces situés en Nd. Le linéaire de haies détruit pour le passage de la bande roulante pourra être replanté sur le site.

On ne saisit pas pourquoi le diagnostic Ecologique ici est axé sur la seule protection du Damier de la Succise et/ou l'Alouette lulu.

- **OAP Lu-eco-8 (p182)**

Cette zone ne fera pas l'objet d'une opération d'ensemble, il serait donc important d'insister sur les franges de transition avec l'espace agricole et leurs épaisseurs, les franges SUD et EST pourraient reprendre le vocabulaire des haies bocagères et boisements en périphérie du site, avec des essences

similaires. L'idée étant de développer plutôt des haies hautes qui permettent d'intégrer les futurs bâtiments dans le paysage.

Une erreur s'est glissée dans la légende, le numéro 4 n'apparaît pas sur le plan.

- **OAP cadre**

Il aurait pu être intéressant dans ces OAP cadre de rajouter une OAP sur les principes de bio climatisme pour l'habitat ancien et contemporain, de même que l'utilisation de matériaux biosourcés.

4. Règlement

- **Le règlement**

Secteur Uac, Uh...

Il serait intéressant de faire référence pour la commune de Luant au Guide édité pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, ainsi qu'au Guide des couleurs du bâti du Parc naturel régional de la Brenne et au Cahier de recommandations thermiques régional « Une maison rurale du Parc naturel régional de la Brenne », édité par le Parc de la Brenne, le CEREMA et la DREAL

Les secteurs sensibles pour la TVB où les boisements et les haies sont à préserver : p.21.

On peut saluer la disposition pour préserver les boisements et les haies dans les secteurs sensibles de la trame verte et bleue. Toutefois, les exceptions admises sont très larges et contredisent la mesure. Il pourrait être intégré des mesures de compensation en cas d'obligation de destruction.

Les cours d'eau p21

Il pourrait être accordé une attention particulière (dans les aménagements) aux accès en berges pour l'abreuvement des animaux. Envisager des systèmes alternatifs ne nécessitant pas la descente obligatoire des bêtes dans le cours d'eau.

L'attention au patrimoine bâti : p.22

« Toute intervention d'entretien se fera dans le respect des méthodes traditionnelles et de leurs caractéristiques existantes : pierres et matières utilisées, type d'appareillage, type de montage, etc » : utiliser plutôt le mot matériaux que matières.

p28. On note le souci d'intégration des équipements techniques

Secteur UD : 3.5 Clôtures p. 74

Il serait intéressant de privilégier et conseiller les haies végétales avec des essences locales, alternative préférable aux murs pleins lorsque cela est possible et d'en expliquer l'intérêt par rapport la petite faune.

Pour les clôtures de façon générale : lorsqu'il s'agit de clôtures par haie, il est préconisé d'utiliser des essences champêtres doublées ou non d'un grillage. En fait il serait intéressant pour la qualité du cadre de vie, notamment dans les zones U et Up de préciser l'implantation du grillage du côté intérieur de la parcelle et de planter la haie côté extérieur, ce qui permet de masquer le grillage depuis l'espace public.

Les panneaux de bois, sont autorisés en limite séparative, ce qui ne va pas toujours dans le sens de la qualité des lieux. Les clôtures par assemblage de piquets du type ganivelles, plus légères visuellement pourraient être citées.

Les annexes au règlement que vous avez proposées sur les essences à planter, les espèces allergisantes et les invasives sont intéressantes dans un document tel que le PLUI. Il existe une liste d'essences champêtres adaptées au territoire en fonction des sols dans le cadre du projet local pour le bocage du Parc de la Brenne qui pourrait également être annexée.

Dans les articles façades, en ce qui concerne le bâti ancien il est précisé que « *Les enduits sont exécutés au nu des pierres de taille sans surépaisseur* ». Il vaudrait mieux préciser « *ou en tenant compte des modénatures existantes* » pour intégrer certaines mises en œuvre fin XIXème début XXème où les pierres de taille ressortent fortement par rapport au nu de la maçonnerie.

Articles 3.3 sur les baies : « *les pignons aveugles visibles de l'espace public sont interdits* ». Or il existe de très nombreux pignons aveugles dans la typologie locale.

Il est précisé que pour les baies « *la teinte des menuiseries des baies et des volets est unifiée ou similaire sur une même façade. Les couleurs criardes sont interdites.* » Attention à l'harmonisation de teintes différentes sur des façades perceptibles de plusieurs points de l'espace public. La notion de couleur criarde est très subjective. En ce qui concerne la commune de Luant, il peut être fait référence au guide des couleurs du bâti du Parc.

Les principes d'intégration des bâtiments agricoles issus de la charte d'insertion départementale pourraient également être utilement appliqués aux bâtiments des zones d'activité.

Le stationnement des cycles est prévu couvert de façon systématique. Pourrait-il être prévu des places de stationnement de cycles en plein air pour favoriser l'usage du vélo ?

Secteur Up p.91 : un certain nombre d'articles ne sont pas réglementés pour respecter les implantations originelles des constructions. Ne vaudrait-il pas mieux le préciser dans chaque article ou réaliser une OAP Up ?

Zones Ua, Uh et zone A : l'article sur la qualité environnementale est restreint au choix des essences végétales pour les haies. Il aurait été intéressant de proposer la conservation et le renforcement de la TVB comme dans certaines autres zones.

La légende cartographique suivante est peu explicite (ainsi que le titre correspondant)



2AUd : Espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme, mais dont les principes d'aménagement doivent être réfléchis en correspondance avec les secteurs AUh

? Proposition : Espaces agricoles non équipés et destinés à être urbanisés à long terme et dont les principes d'aménagement seront en correspondance avec les secteurs AUh

P. 164 - Le drainage agricole est mentionné. Les réserves d'eau et bassins doivent être envisagés avec parcimonie et précision, quelles sont les objectifs, les conséquences notamment sur les cours d'eau ?

P193 - En forêt (Forêt de Berger) il y a quelques Hêtres, cette essence peut-être rajoutée à la liste des essences proposées

P.194 - outre les allergisantes ne pas favoriser les EEE dans les plantations dont le Baccharis (halimifolia)

- **Le Zonage**

Les zones à urbaniser de la commune le long de la rue du 8 mai 1945 posent question, en effet s'il s'agit vraisemblablement d'unifier les deux zones Ud, cela reste néanmoins une extension linéaire. Il serait intéressant d'inscrire cette zone en zone 2 AUd s'il n'est pas possible de la déplacer sur un autre secteur.

L'une des dispositions pertinentes en matière d'urbanisme proposée par la charte du Parc naturel régional de la Brenne est de conserver des micro lieux humides et préserver leurs connectivités pour maintenir et améliorer la qualité de la trame verte et bleue. Au regard de cette disposition il serait intéressant de répertorier les mares et

micro lieux humides de la commune de Luant et d'identifier les cours d'eau afin de reconnaître la trame bleue, à l'image de la trame verte. Les cours d'eau sont répertoriés dans la légende mais se voient peu sur la carte du zonage de Luant.

On notera l'attention du PLUI à identifier les éléments de petit patrimoine, les secteurs de jardins en frange de bourg, les éléments de paysage à conserver qui sont en adéquation avec les objectifs de la charte du PNR, de même que la différenciation entre les unités urbaines du centre bourg et des secteurs pavillonnaires permettant une meilleure lecture du tissu urbain.

Au regard de la disposition pertinente n°22 pour la préservation et la valorisation de points de vues de la charte du Parc de la Brenne il serait intéressant d'identifier la silhouette de village d'intérêt qui est cartographiée dans le plan paysage Brenne-Boischaut nord (cf.annexe de ce courrier). Dans ce plan paysage on retrouve de même l'identification de sites patrimoniaux remarquables qui ne sont pas identifiés en secteur Up dans le PLUI. Le camp de César, site archéologique pourrait être mentionné sur la carte (cf. article R111-4 du code de l'urbanisme)

L'étang Duris n'est pas cartographié sur la carte de zonage hors il s'agit d'une ZNIEFF de type 1, et il fait de plus l'objet de deux STECAL (zone Nxlc) qui devraient être mieux explicitées p.177 p.180. L'étang des Loges en frange nord de la commune est lui aussi en ZNIEFF de type 1.

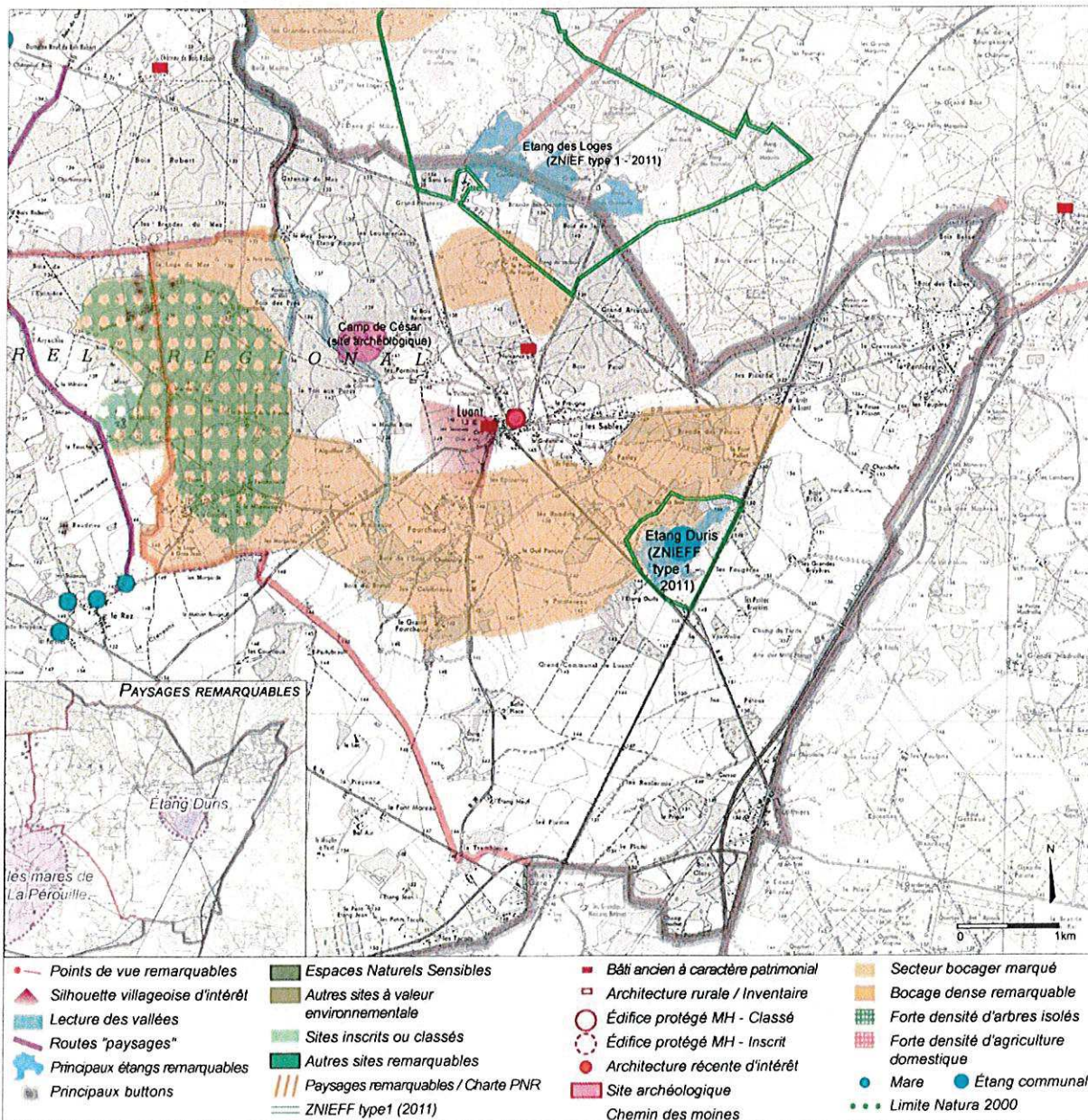
GRANDS TRAIS DE CARACTÈRES ET VALEURS À DÉFENDRE

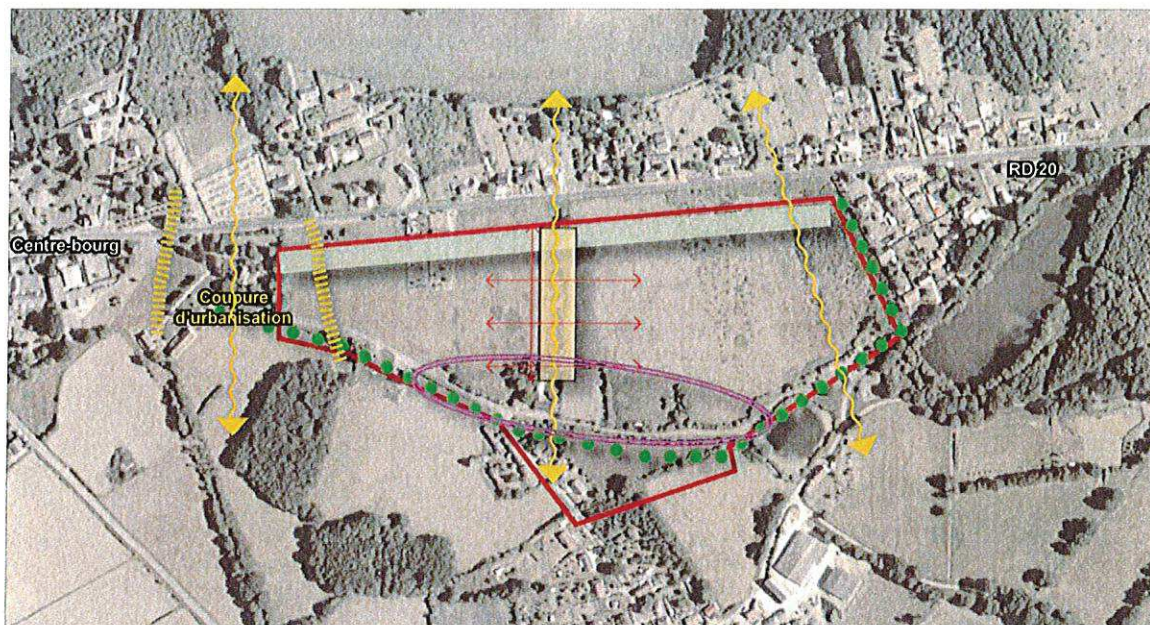
■ Principaux traits de caractères fondateurs

- Luant offre des paysages de campagne très variés :
- Le nord nord-est du territoire communal offre essentiellement des paysages forestiers (arc forestier Lancosme - Châteauroux) au sein desquels on trouve des clairières occupées par des prairies et quelques étangs. En limite de Niherne, se trouve une ZNIEFF type 1, un peu à l'écart de la Grande Brenne mais cependant à forte valeur patrimoniale en matière d'espèces et d'habitats, notamment l'avifaune.
- en descendant vers le sud et vers l'ouest, la couverture boisée s'étiole en petits bois éparpillés dans un paysage encore marqué par le bocage. De belles bouchures animées par de beaux chênes forment ainsi une ceinture au sud du bourg.
- au sud, les paysages sont nettement plus ouverts, dominés par des cultures qui profitent de la couverture limono-sableuse. Quelques étangs sont encore présents.

■ Principaux ensembles à valeurs paysagères

- **Grande ceinture de bocage autour du bourg**, créant une maille assez fournie entre les différents boisements. À l'ouest, la maille s'efface mais il reste beaucoup d'arbres isolés, surtout des chênes, généralement remarquables, reliques du bocage du début du XX^e siècle.
- **L'étang Duris** : Site communal de grand intérêt paysager et écologique qui attire beaucoup de population en partie issue de Châteauroux (site très facile d'accès depuis l'A20). Attention à la nouvelle gestion envisagée et au zonage du PLU qui permet les activités de loisirs sur le quart sud-ouest de l'étang.
- **Les chemins** : « Patrimoine de chemins classés par la fédération des chemins de randonnée dans les années 1980. Ils sont généralement bien fréquentés et entretenus » (source : entretien communal / 2011).
- **Le cœur du bourg**, autour de l'église, avec sa grand place et son lotissement récent (lotissement Saint-Jean-Baptiste) qui greffe un petit parc et des espaces sportifs jouxtant la campagne, offre un cadre villageois convivial.





- Périmètre classé en zone UA et AU2 urbanisable prioritairement, sous réserve d'un plan de composition qualitatif, global, permettant une densité maîtrisée et précise les implantations des volumes bâtis et des paysages urbains de qualité.
- Bande arborée à préserver et à intégrer dans un espace majeur de distribution du quartier
- ● ● Haie bocagère à recomposer, chemin de tour de ville à étudier
- Contre-allée plantée en rive de voie
- Coupure d'urbanisation et liaison verte à étudier (renforcement de la trame verte et bleue)
- Vergers et jardins à mettre en œuvre dans ce secteur bocager

> Le secteur des Sables

Cette zone pose moins d'enjeux en matière d'impact sur le paysage que les secteurs de bocages et de prairies situés au sud du bourg. Sa situation déjà comprise dans l'aire urbanisée des faubourgs pavillonnaires la prédestine à recevoir un nouveau quartier, dont l'organisation devra prendre en compte la présence d'une bande d'arbres qui peut facilement être intégrée à un espace public structurant le tissu. Compte tenu de la longueur de façade sur voie, la composition d'un front bâti adossé sur celle-ci serait préférable. Une marge de recul suffisante devra être ménagée pour permettre la plantation d'un mail hébergeant une contre-allée piétonne et cyclable avec une possibilité de stationnement. Cette structure arborée pourra redonner une qualité scénographique à ce faubourg très étiré, qui a grandi au coup par coup.

Au sud du terrain, la haie bocagère intermittente qui longe la route de la Croix Faslay mériterait d'être protégée et recomposée sur les sections où elle a disparu. La partie bocagère existante pourrait accueillir un verger, et jardins familiaux ou partagés. Tous ces dispositifs permettraient d'atténuer les impacts des constructions et de leurs clôtures et de restaurer une filiation au bocage.

Enfin, au regard de la superficie de cette zone, un phasage précis devra permettre de conduire un développement mesuré du village sur le long terme avec un travail sur la densité. La partie proche du bourg sera à prioriser. Des opérations d'ensemble de type permis groupés seraient souhaitables.



Une vaste clairière en cours d'enrichissement, cernée par une urbanisation diffuse qui peut recevoir un quartier exemplaire pour la qualité de sa composition urbaine, de ses espaces publics et des performances énergétiques de l'habitat. Compte tenu de la dimension conséquente de l'emprise, la commune doit être exigeante sur la nature de cette opération et être capable de formuler des attentes qui dépassent les simples orientations du PADD. Ces exigences passent par des études de composition en amont de toute nouvelle construction. Ici, une opération d'ensemble serait indispensable à la réussite de ce projet.

Protéger la bande arborée en ménageant au moins une emprise de 5m de part et d'autre de chaque arbre



Ménager une bande de terrain de 10m environ pour composer une contre-allée, installer une mise à distance entre route et front bâti, et permettre des circulations douces confortables à l'ombre de grands arbres