

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE



DÉPARTEMENT DE L'INDRE

VILLE
DE
CHÂTEAUROUX

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE
A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

COMMUNE DE CHATEAUROUX

Février 2022

TABLE DES MATIERES

1 – Informations juridiques et administratives	p. 3
2 – Notice explicative	p. 6
3 – Plan de situation	p. 17
4 – Plan général des travaux	p. 19
5 – Caractéristiques principales des ouvrages	p. 20
6 – Estimation sommaire des dépenses	p. 21

Le présent dossier répond à la procédure fixée en application du livre 1^{er} du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et plus particulièrement par ses articles R.112-1 à R.112-24 définissant la procédure d'enquête de droit commun.

La composition du dossier est définie par l'article R 112-4 du Code de l'expropriation. S'agissant d'une enquête conjointe, le dossier est composé de deux parties :

- ➔ Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique.
- ➔ Le dossier d'enquête parcellaire.

A. Composition du dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P).

- **Le dossier comprend :**

- ✧ La délibération sollicitant l'ouverture d'une enquête préalable à la D.U.P. est transmise au Préfet accompagnée d'un dossier composé selon les dispositions prévues à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation.

Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de travaux ou d'ouvrages, le dossier mis à l'enquête comprend :

- ✧ Une notice explicative ;
- ✧ Le plan de situation ;
- ✧ Le plan général des travaux ;
- ✧ Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- ✧ L'appréciation sommaire des dépenses.

Conformément aux dispositions de l'article R 112-6 du Code de l'expropriation, la notice explicative indique en particulier « l'objet de l'opération, les raisons pour lesquelles parmi les partis envisagés, le projet soumis à enquête a été retenu, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement. »

Le projet n'est pas soumis à étude d'impact.

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, objet du présent dossier, est organisée en vertu de l'article L110-2 et dans les formes prévues par les articles R111-1 à R112-24 du Code

l'Expropriation.

Il est à noter que l'enquête parcellaire sera réalisée en même temps que l'enquête publique préalable à la D.U.P

Ainsi, conformément à l'article R131-1 du Code de l'expropriation, la désignation du commissaire enquêteur interviendra selon les modalités de l'article R123-5 du Code de l'environnement.

B. Composition du dossier d'enquête parcellaire à soumettre à enquête.

Le dossier comprend :

✧ Une délibération de l'organe délibérant :

Si elle n'a pas été prise en même temps que la délibération sollicitant l'ouverture de l'enquête publique, elle :

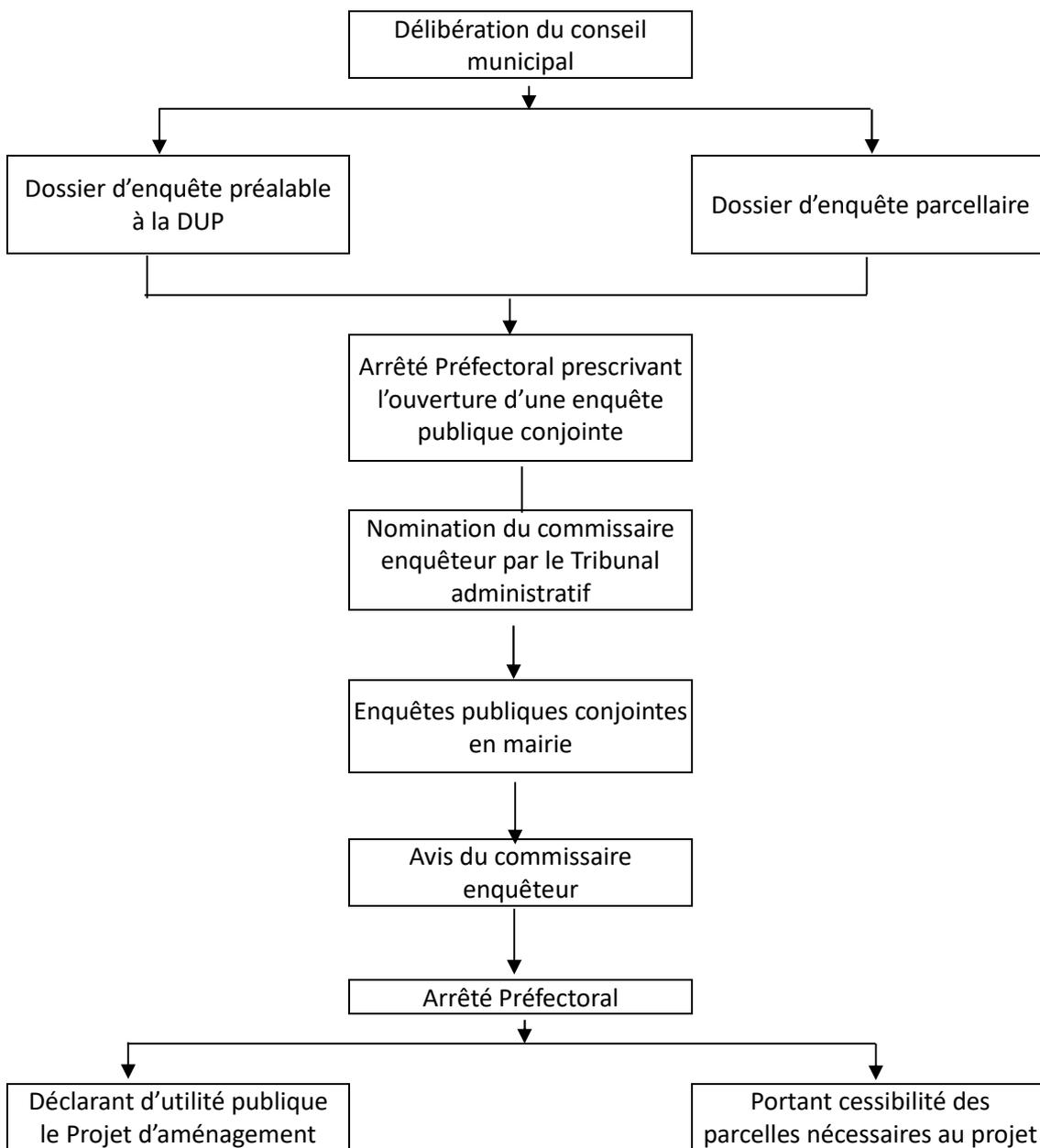
↳ Charge le maire ou la collectivité de recourir à la procédure d'expropriation et sollicite l'ouverture de l'enquête parcellaire.

↳ Mentionne expressément l'objet de l'opération.

✧ Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments. Il doit indiquer l'ensemble des terrains concernés par l'opération : l'emprise du projet doit apparaître clairement, ainsi que les références cadastrales et numéros de parcelles. Ce périmètre doit être en concordance avec le périmètre qui figure sur le plan général des travaux.

✧ L'état parcellaire : la liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le service de la publicité foncière au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens. Il peut se présenter par exemple sous forme de tableau indiquant : la section et le numéro de la parcelle, l'adresse, l'identité des propriétaires, la nature du terrain, la superficie totale de la parcelle en m², la superficie à acquérir (m²) et la superficie restante (m²).

Le schéma ci-après récapitule le déroulement de la procédure d'enquête publique



De 6 à 8 mois

I- Le contexte/politique générale

L'Agglomération de Châteauroux Métropole, qui regroupe 14 communes depuis le 1er janvier 2013, constitue un bassin de vie à part entière à l'échelle de l'Indre en concentrant les emplois, les services, les équipements mais également la population (73 617 habitants en 2016, soit 33% de la population départementale). Située à 2h de Paris et 1h d'Orléans, l'agglomération de Châteauroux Métropole constitue le plus grand pôle d'emplois du département.

Le territoire de Châteauroux Métropole perd néanmoins des habitants depuis les années 1990. Entre 2011 et 2016, le taux d'évolution annuel de Châteauroux Métropole est de -0,40%/an, soit une perte d'environ 250 habitants par an.

La perte démographique observée à l'échelle de l'agglomération n'est toutefois pas partagée par l'ensemble des communes. Globalement, le pôle urbain majeur affiche un taux d'évolution annuel négatif tandis que ceux du pôle secondaire et des villages sont positifs. Seules 4 (Saint-Maur, Montierchaume, Châteauroux et Déols) des 14 communes de l'agglomération affichent un taux d'évolution annuel négatif. A l'inverse, les autres communes connaissent une croissance plus ou moins forte sur la période 2011 – 2016.

Autre constat important, la répartition de la production de logements n'est pas en adéquation avec le poids démographique de chaque commune au sein de l'agglomération. La ville de Châteauroux qui concentre plus de 60 % de la population n'a produit entre 2009 et 2017 que 37 % des logements commencés. A l'exception de Déols et de Saint-Maur, la production de logements des autres communes est largement supérieure à leur poids démographique. Ce phénomène explique en partie les dynamiques démographiques à l'œuvre à l'intérieur du territoire communautaire et participe au déséquilibre de l'armature territoriale.

Pour toutes ces raisons, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi, adopté en février 2020, traduit une logique de rééquilibrage territorial en déclinant notamment les objectifs quantitatifs et qualitatifs de développement résidentiel. En effet, la production de logements n'est pas amenée à se répartir de manière homogène sur le territoire. Les communes et notamment la ville-centre offrant un accès facile aux équipements et présentant des réseaux permettant une utilisation rationnelle de l'espace, doivent accueillir un développement résidentiel plus soutenu pour la période 2020-2030.

Plusieurs orientations stratégiques du PADD vont dans ce sens :

- Organiser la mixité sociale et favoriser le rééquilibrage spatial et structurel de l'offre de logements sur le territoire
- Favoriser l'accueil de populations nouvelles et le maintien de jeunes générations sur le territoire
- Renforcer la ville-centre, Châteauroux, pour permettre la création d'environ 59% du potentiel des logements prévus.

Les orientations définies en matière de production de logement neufs, sont complémentaires de la politique menée pour l'amélioration du parc privé et la résorption de la vacance dans le parc ancien

(OPAH-Renouvellement Urbain 2020-2024) et du programme de rénovation urbaine des quartiers Saint-Jean et Beaulieu.

L'Agglomération entend, à travers le PLUi, créer des conditions favorables à la croissance démographique en lien avec l'effort en matière de création d'emplois, de développement des équipements mais aussi de production de logements. L'ensemble de ces actions vise à favoriser le parcours résidentiel des ménages.

1. Une politique de création de lotissements communaux pour répondre aux besoins des ménages en matière d'accession à la propriété

Le manque d'offre de lots à bâtir sur la ville de Châteauroux sur la décennie passée à amener les ménages à rechercher des terrains sur les autres communes, parfois plus grands et moins coûteux.

Le diagnostic du Programme Local de l'Habitat a démontré que les marchés de l'accession dans le neuf s'étaient resserrés. La commercialisation de lots dans les lotissements est en baisse. Entre 2009 et 2017, 23 % de la production neuve est réalisée en individuel groupé. A cette production d'individuels groupés s'ajoutent 111 logements en individuels purs (53 % de la production). L'ADIL réalise depuis 2016 un recensement des commercialisations en cours dans les lotissements du territoire. Année après année, le nombre de lots disponibles à la vente diminue.

Pour diversifier sa population et maintenir une offre de terrains à bâtir à des prix accessibles pour les ménages, la ville de Châteauroux propose depuis 2015 des lots à bâtir en lotissements communaux au rythme d'un lotissement par an. Ces opérations sont entièrement portées par la ville de Châteauroux depuis la phase de conception jusqu'à la commercialisation, garantissant ainsi, aux futurs acquéreurs, une maîtrise des coûts et une qualité des aménagements réalisés. Cette stratégie se traduit par des prix de cession abordables pour les ménages (entre 55 et 60 € TTC/m²) et une diversité des surfaces de terrains proposés à la vente (400 à 900 m² selon les opérations).

2. Des choix de localisation stratégique

Lors de l'élaboration du PLUi, la nécessité de réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation a amené les communes à prioriser les secteurs de développement en fonction d'une analyse multicritère : proximité des services, capacités des réseaux, impacts écologiques et agricoles, maîtrise foncière.

A l'issue de ce travail d'analyse, la ville de Châteauroux a fait le choix de développer en priorité 3 secteurs résidentiels répartis géographiquement sur son territoire : le quartier de Bitray au Nord-Est, le secteur des Grouailles au Sud et les anciennes pépinières situées avenue de Blois au Nord-Ouest. La réalisation de ces opérations au contact direct des secteurs urbanisés permet de limiter les investissements en matière de réseaux et de conserver

La déclinaison opérationnelle du PLUi se traduit par un programme pluriannuel de lotissements visant à livrer une opération par an. Ainsi après l'aménagement et la commercialisation en 2019 et 2020 de deux lotissements successifs sur le secteur des Grouailles/rue de la loge, de respectivement 6 et 17 lots, la ville investit désormais le secteur de Bitray avec une offre de terrains de plus grande taille et un environnement de qualité répondant aux attentes de ménages castelroussins ou non, cherchant à concilier accessibilité et proximité des services, des équipements, des espaces naturels.

II – Le développement du quartier Bitray

Le secteur de Bitray est identifié depuis de nombreuses années dans les documents d'urbanisme pour répondre aux besoins de développement de la commune de Châteauroux.

Situé à 2.4 km du centre-ville et à moins de 2 km de la RD 920 permettant notamment de relier l'axe autoroutier, le quartier de Bitray est facilement accessible en voiture comme en transport en commun. La ligne 11 du réseau de bus gratuit propose un arrêt à 500 mètres du lotissement permettant un maillage du territoire de l'agglomération.

Le site correspond à une zone d'extension urbaine classée en zone 1AUd (Espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation et à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec l'habitat) au PLUi. Elle est comprise entre une zone pavillonnaire datant de la fin des années 90 et la Vallée de l'Indre. Il est encadré au PLUi par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée Chat_1E.

Cette OAP porte sur l'intégralité de la zone 1AUd et prévoit l'aménagement du secteur en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble. La desserte principale du secteur s'appuie sur les voies existantes : le chemin des Caillauts et la rue de Chambon.

Ce quartier urbain bénéficie également d'une proximité avec la vallée de l'Indre, zone naturelle de qualité propice aux loisirs. La partie nord et ouest du lotissement est d'ailleurs classée zone Nv (Vallées humides de l'Indre, de la Bouzanne et de la Ringoire notamment). De ce fait, l'OAP demande une attention particulière dans le traitement de la lisière entre le site nouvellement urbanisé et les espaces naturels notamment à travers la création d'une haie multi-strates qui assurera la transition avec les espaces environnants à dominante naturelle. Une voie ceinturera l'ensemble et délimitera l'espace urbanisé avec les espaces naturels. Elle s'accompagnera de noues pour la gestion des eaux pluviales et d'un cheminement pour les modes doux.

Une première tranche de travaux vient de livrer fin 2021 à la vente 21 lots viabilisés sous le nom de lotissement Louise Dupin. La commercialisation progresse avec 8 lots réservés alors même que la campagne de commercialisation n'a pas encore tout à fait commencé.

La réalisation des tranches 2 et 3 livrera respectivement 28 et 5 lots à bâtir supplémentaires. Grâce à la mutualisation des équipements et réseaux publics, l'opération sera cohérente pour le développement du territoire et garantira des terrains viabilisés à des prix attractifs (entre 55 et 60€TTC/m² en fonction du bilan de l'opération).

III – Une maîtrise foncière à compléter.

Depuis de nombreuses années, la ville de Châteauroux mène une politique d'acquisition foncière sur ce secteur. Elle est aujourd'hui propriétaire de la majeure partie du périmètre du projet.

Malgré ces efforts, 3 parcelles appartiennent néanmoins appartenir à des propriétaires privées en raison de difficultés notariales liées à des successions non réglées. Les parcelles ne sont aujourd'hui pas ou trop peu entretenues ; elles ne sont ni exploitées ni habitées. L'entretien inexistant de la parcelle AV 102 fait d'ailleurs l'objet de plaintes des propriétaires riverains pour insalubrité.

La maîtrise foncière des parcelles AV102, 130 et 131 va permettre pour la Ville de Châteauroux conformément au PLUi:

- D'assurer la continuité de la desserte secondaire du lotissement entre la rue de Bitray créée lors

de la première tranche et la rue de Chambon en aménageant les trottoirs, la chaussée, les réseaux et la noue de la future voirie ;

- De permettre les déplacements en mode doux sur tout le pourtour du lotissement en créant un cheminement au revêtement perméable ;
- D'assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels en plantant le long du cheminement une haie multi strate avec des essences déjà présentes localement ;
- De viabiliser des lots le long des voies créées en divisant de manière cohérente les surfaces constructibles et en créant des murets techniques;
- De sécuriser le carrefour pour les usagers en réalisant si besoin un giratoire entre la rue de Chambon et la rue de Bitray qui sera prolongée lors des futures tranches ;

Sans l'acquisition des parcelles AV130 et 131, les aménagements ne sont pas envisageables pour la phase 3.

Sans l'acquisition de la parcelle AV102, les aménagements sont envisageables pour la phase 2 avec un surcoût des travaux estimé à 45000 € HT afin de consolider les aménagements et sécuriser les usagers aux abords de la parcelle en réalisant un mur de soutènement et un garde-corps. La sécurisation du carrefour ne serait pas pour autant complète avec un angle de giration très resserré.

1) Parcelle non bâtie cadastrée AV 130 sise lieudit les Ferrandes à Châteauroux, d'une surface de 492 m².

La parcelle figure au cadastre au nom de la succession de Monsieur Henri Pivert décédé le 18/05/1954 à Châteauroux.

Une attestation de propriété a été établie après le décès Madame Raymonde Lemoine, veuve Henri Pivert, le 2 octobre 1974 par Maître Jacques Houelleu, notaire à Châteauroux, et publié au fichier immobilier le 6 novembre 1974, volume 4787 n° 9. Cette dernière intègre la parcelle AV 130 et dresse la liste des héritiers.

Le partage des différents biens provenant des successions réunies et confondues de Monsieur et Madame Pivert-Lemoine a été établi par Me Jean-Louis Benaise en mai 1978, publié le 2/06/1978, volume 492 n°1382, sans faire état de la parcelle AV 130. Cette dernière reste donc appartenir indivisément aux héritiers Pivert-Lemoine, tous décédés.

Le généalogiste successoral missionné par la collectivité a identifié les personnes listés dans l'état parcellaire comme héritiers du bien. Certains ont pu être contactés et ont donné leur accord pour une cession. Toutefois ces derniers n'étant pas titrés et tous les héritiers n'ayant pas été retrouvés (4 générations concernées), aucune solution amiable n'est envisageable à court à ou moyen terme.

La parcelle est aujourd'hui non occupée et non entretenue.

2) Parcelle non bâtie cadastrée AV 131 sise lieudit les Ferrandes à Châteauroux, d'une surface de 1239 m²

La parcelle figure au cadastre au nom de Monsieur Gustave Virard décédé le 28/07/1935 à Châteauroux.

Une attestation notariée a été établie après le décès de Madame Cécile Jamet, veuve Gustave Virard, le 9/06/1982 par Me Jean-Louis Benaise, publiée le 2 juillet 1982, volume 7194 n°10. Cette dernière intègre la parcelle AV 131 et dresse la liste des héritiers (10 enfants).

Une attestation notariée a été établie après le décès de Marguerite Virard, fille de Madame Cécile Jamet, le 9/06/1982 par Me Jean-Louis Benaise, publiée le 2 juillet 1982, volume 7194 n°11. Cette dernière intègre la parcelle AV 131 et dresse la liste des héritiers (2 enfants) pour 1/10^{ème} de la propriété de la parcelle.

Tous ou presque sont décédés.

Les recherches entreprises par la collectivité depuis 2019 ont permis d'identifier 19 héritiers sur 4 générations. Certains ont pu être contactés et ont donné leur accord pour une cession. Toutefois ces derniers n'étant pas titrés et tous les héritiers n'ayant pas été retrouvés, aucune solution amiable n'est envisageable à court à ou moyen terme.

La parcelle est aujourd'hui non occupée et non entretenue.

3) Parcelle non bâtie cadastrée AV 102 sise lieudit les Ferrandes à Châteauroux, d'une surface de 1 472 m².

La parcelle figure au cadastre au nom de Monsieur Raymond Moret décédé le 30/08/1950 à Lourdes (65) et Monsieur Daniel Moret, l'un de ses fils, décédé le 20/07/1999 à Châteauroux (36).

La succession de Monsieur Raymond Moret n'a pas été réglée.

L'attestation de propriété a été établie suite au décès de Monsieur Daniel Moret le 26/05/2000 par Maître Bertrand Jamet dresse la liste de ses héritiers mais n'intègre pas la parcelle AV 102.

Après recherche, les 7 enfants de Monsieur Raymond Moret ont été identifiés mais 6 d'entre eux sont décédés. Les héritiers contactés sont favorables à la cession mais ne sont pas titrés pour vendre. Tous n'ont par ailleurs pas pu être identifiés.

La parcelle est aujourd'hui non occupée et non entretenue. Par courrier du 13/10/2021 le propriétaire riverain a fait état de l'état d'abandon de ce terrain et des nuisances en découlant.

En conclusion, ni le coût du projet ni les atteintes qu'il porte à la propriété privée ne sont excessifs au regard de l'intérêt public qu'il représente. Les terrains sont laissés à l'abandon depuis plusieurs années, il n'y a donc pas d'atteinte disproportionnée à la propriété privée. L'opération projetée satisfait concrètement un besoin d'intérêt public.

En conséquence, la commune de CHATEAUROUX sollicite de Monsieur le Préfet l'ouverture conjointe d'une enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et d'une enquête parcellaire sur le territoire de la commune.

La Déclaration d'Utilité Publique et l'arrêté de cessibilité sont demandés au profit de la commune de CHATEAUROUX.

IV – Le désaffectation d'une portion du chemin rural dit des Caillauts à constater avant aliénation.

Pour être conforme à l'OAP sur ce secteur et restreindre ainsi l'usage du chemin à une circulation mode doux, la portion de ce dernier comprise le long des parcelles AV 105 à 108 a été désaffectée sur une bande de 2.46m environ de large et de 147m environ de long.

Après aménagement, le chemin ne fera plus que 7.6m environ de largeur au lieu de 10m et sa surface désaffectée de 381 m² environ sera réattribuée aux lots riverains et à un poste électrique HTA à créer. Sur la largeur du chemin sont envisagés successivement à partir des lots riverains à créer : un engazonnement sur une largeur de 0,60m environ, une noue plantée d'un mélange d'herbacés adaptés à l'infiltration des eaux pluviales sur une largeur de 1.50m environ, une haie d'arbres d'alignement de tige 18/20 sur une largeur de 2 m environ pour préserver l'intimité des propriétés riveraines, une allée piétonne en stabilisé renforcé infiltrant sur une largeur de 2.50 m environ, un engazonnement sur une largeur de 1 m environ.

L'enquête préalable à l'aliénation d'une partie du chemin rural est prévue aux articles L.161-10 et L.161-10-1 et R. 161-25 à R. 161-27 du code rural et de la pêche maritime (CRPM). L'enquête sera réalisée conformément au code des relations entre le public et l'administration (CRPA). L'arrêté d'ouverture d'enquête sera pris par le Maire.

Toutefois, pour des raisons pratiques, le Maire de Châteauroux et le Préfet se mettront d'accord sur des dates d'enquêtes publiques identiques.

Annexe 1 : Photos

Figure 1 – Vue aérienne (IGN2020) de la parcelle cadastrée AV0102

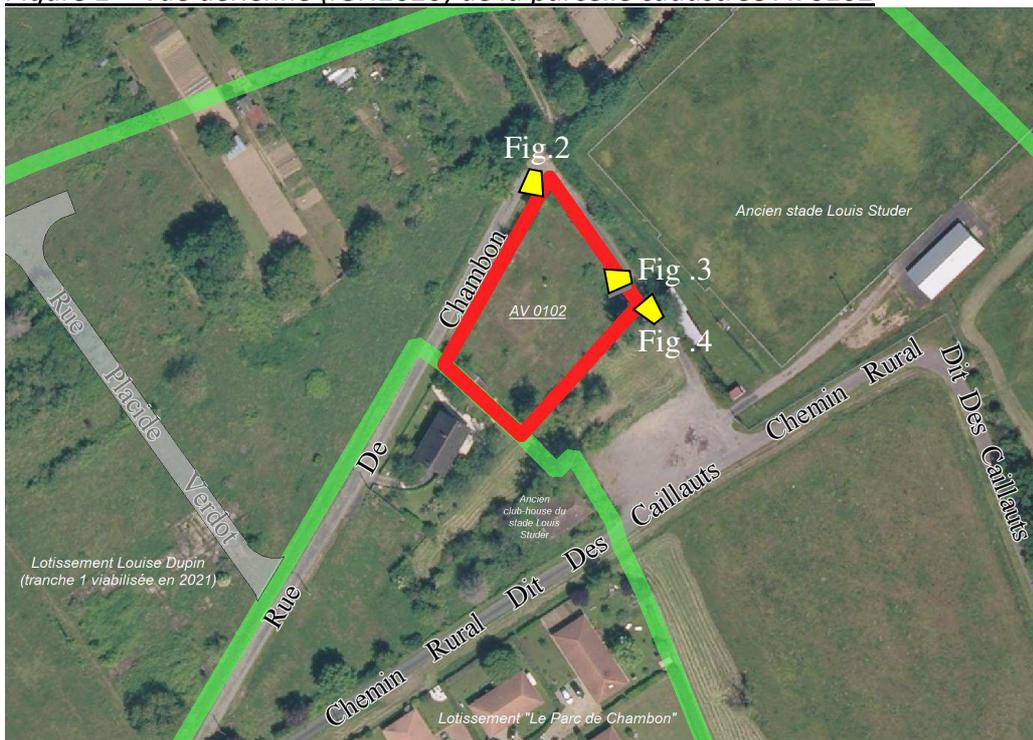


Figure 2 – Photo du 17/01/2021 de la parcelle cadastrée AV0102 (angle de prise de vue cf. fig. 1)



Figure 3– Photo du 28/01/2021 de la parcelle cadastrée AV0102 (angle de prise de vue cf. fig. 1)



Figure 4– Photo du 28/01/2021 de la parcelle cadastrée AV0102 (angle de prise de vue cf. fig. 1)



Figure 5 – Vue aérienne (IGN2020) des parcelles cadastrées AV0130 et AV0131

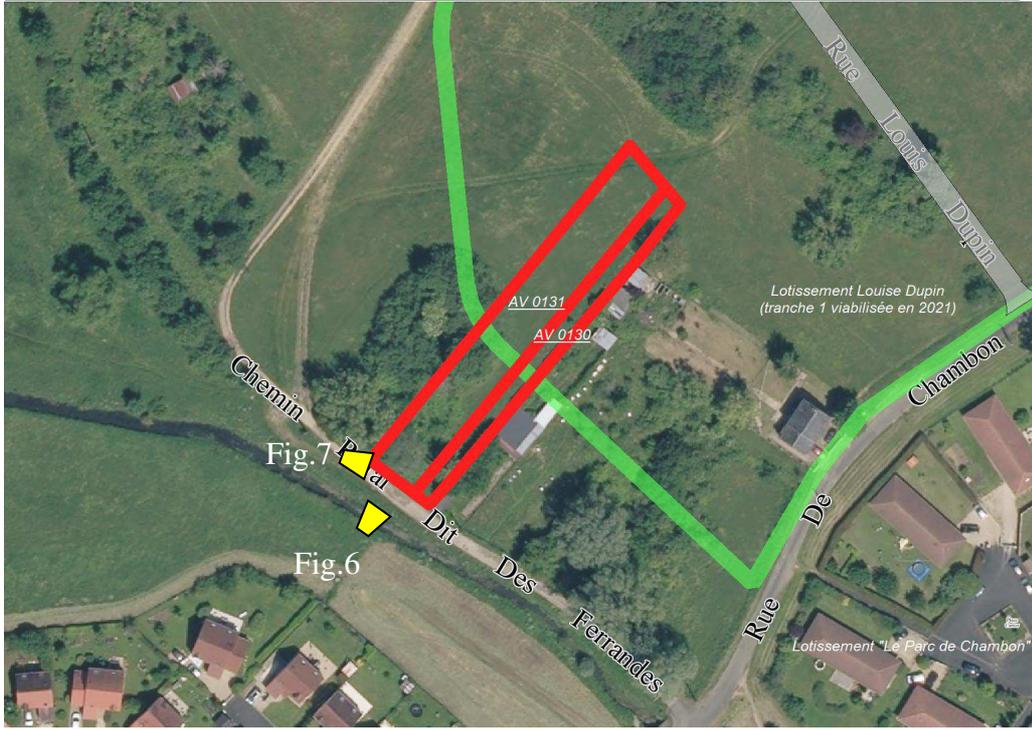


Figure 6 – Photo du 28/01/2021 des parcelles cadastrées AV0130 et 0131 (angle de prise de vue cf. fig. 5)



Figure 7 – Photo du 28/01/2021 des parcelles cadastrées AV0130 et 0131 (angle de prise de vue cf. fig. 5)



Figure 8 –Portion du CR dit des Caillauts à désaffecter et aménagements projetés

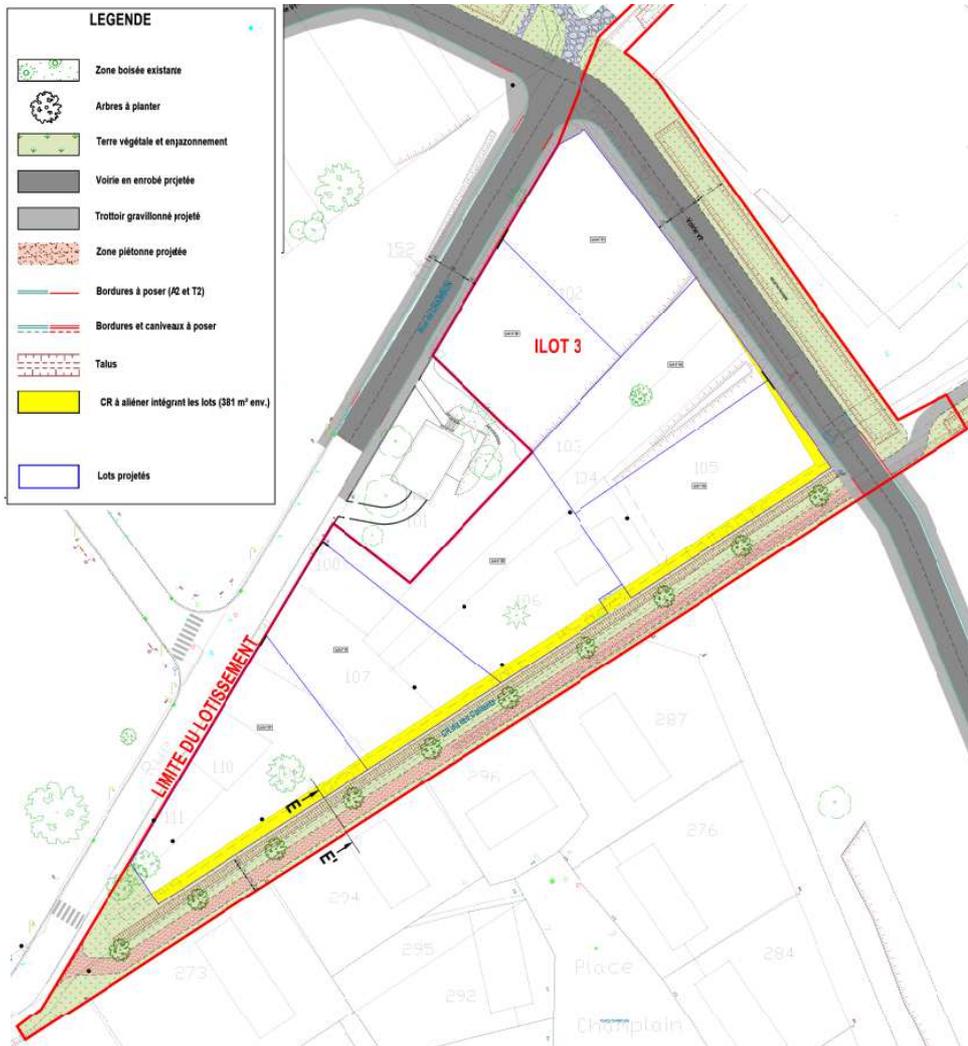
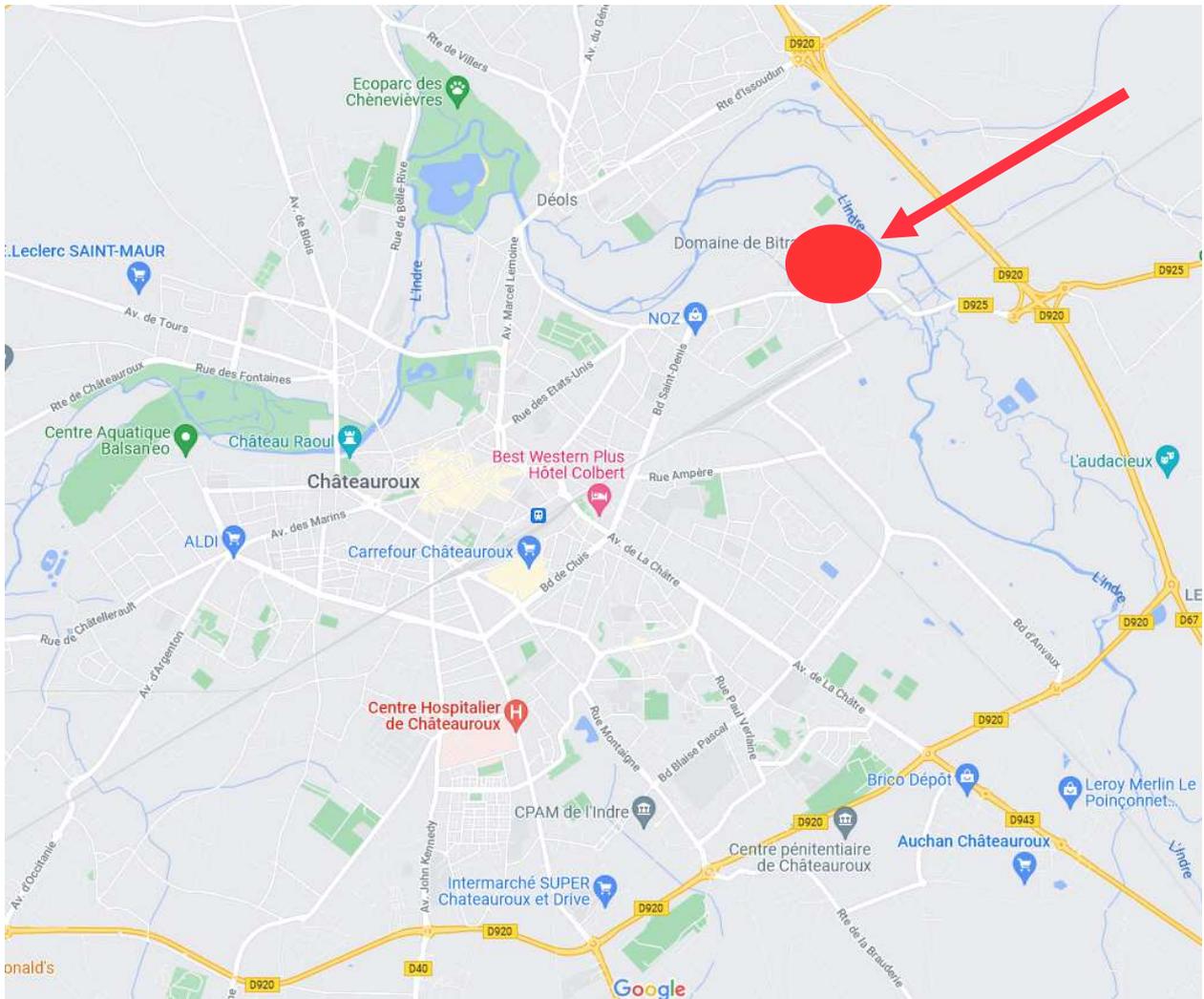
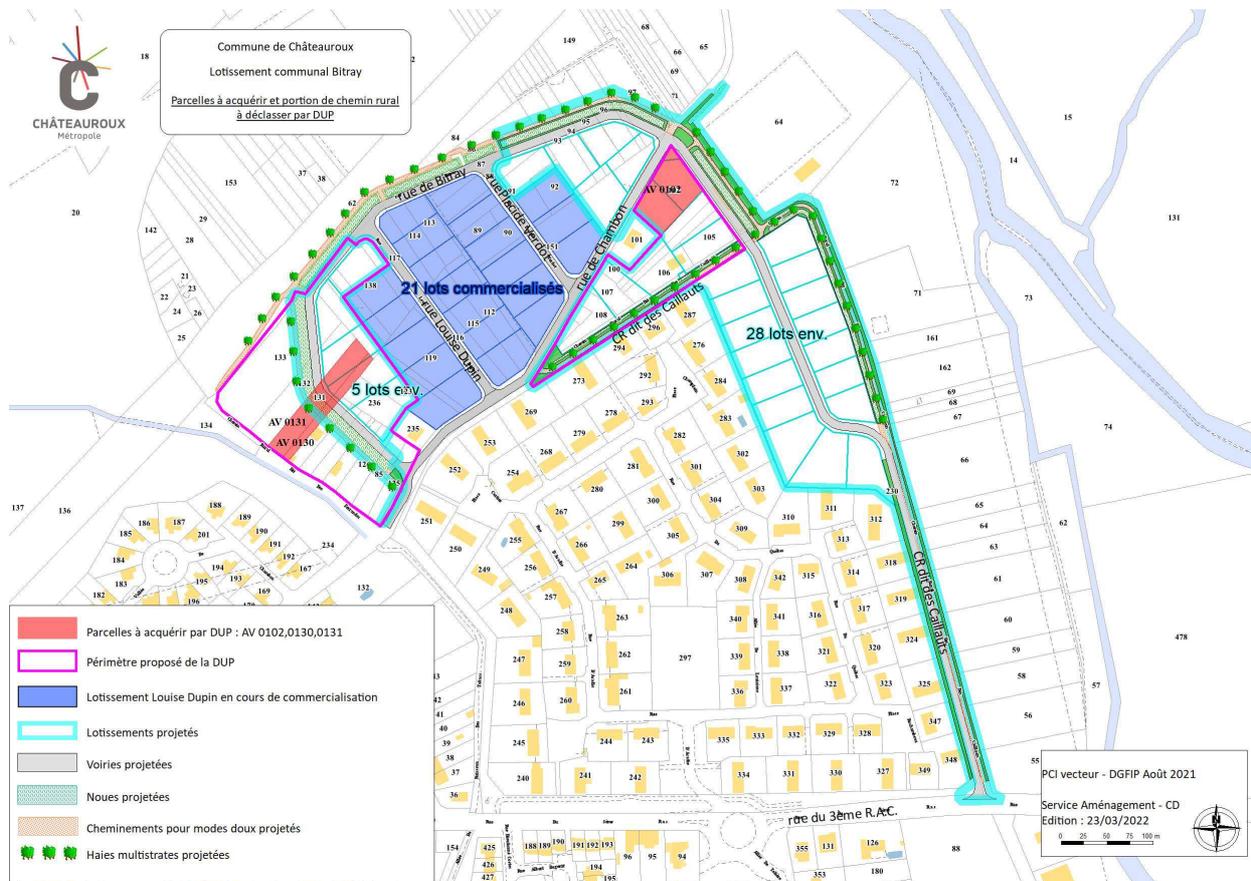


Figure 9 – Vue (Google Streetview janvier 2022) de la portion du chemin rural dit des Caillauts à désaffecter





Plan général des travaux



Caractéristiques des principaux ouvrages

- Création d'un trottoir de 2m de large le long des voies, unilatéral ou bilatéral en fonction des noues à créer
- Création d'une chaussée de 6m de large pour les voies principales et 5,50m pour les voies de desserte
- Création d'une noue de 7m de large le long des voies périphériques et de 1.50m à 3m le long des cheminements
- Extension souterraine de réseaux divers le long des voies desservant les lots à viabiliser
- Création d'un poste HTA pour la desserte en électricité
- Création d'un cheminement en stabilisé renforcé infiltrant de 2.5m de large en périphérie du lotissement
- Création d'une haie multistrata le long des cheminements

Estimation sommaire des dépenses

Dépenses (H.T)

Acquisition foncière	25 000€
Travaux	1 455 721 €
- VRD (trottoirs, chaussée, noues, réseaux, cheminement, murets techniques)	1 354 616 €
- Espaces verts (reprofilage /réglage des noues, préparation du sol, plantation, semis)	101 105 €
TOTAL	1 480 721 €