



Le mardi 17 mai 2022, le Conseil municipal de la Ville de Châteauroux, qui s'est réuni en séance ordinaire et publique à la Mairie dans la salle habituelle de ses séances, par convocation en date du le 10 mai 2022 et sous la Présidence de M. Gil AVÉROUS, Maire, a délibéré.

La délibération affichée
le :

20 MAI 2022

et transmise à la Préfecture

le :

20 MAI 2022

est exécutoire

le :

20 MAI 2022

Présents (36) : M. Gil AVÉROUS, Mme Chantal MONJOINT, M. Jean-Yves HUGON, M. Roland VRILLON, Mme Florence PETIPEZ, M. Brice TAYON, Mme Imane JBARA-SOUNNI, M. Philippe SIMONET, Mme Stéphanie GALOPPIN, M. Jean-François MEMIN, Mme Christine DAGUET, M. Denis MERIGOT, Mme Monique RABIER, Mme Catherine DUPONT, Mme Sonia ROUX, M. Dominique TOURRES, Mme Brigitte DION, M. Jean-Paul BISIAUX, M. Charles-Henri BALSAN, M. Eric CHALMAIN, Mme Joëlle MAYAUD, Mme Frédérique GERBAUD, M. Gilles ROUSSILLAT, Mme Liliane MAUCHIEN, M. Michel GEORJON, Monsieur Richard LINDE, Mme Vanessa JOLY, M. Stéphane ZECCHI, M. Michaël POINTIERE, Mme Nahima KHORCHID, M. Tony IMBERT, Mme Alix FRUCHON, M. Maxime GOURRU, Monsieur Matthieu PRUDHOMME, Mme Delphine CHAMBONNEAU, Mme Mylène WUNSCH.

Excusé(s) (7) : M. Damien NOEL. Mme Catherine RUET ayant donné procuration à Mme Chantal MONJOINT, Mme Isabelle BOUGNOUX ayant donné procuration à Mme Brigitte DION, Mme Annick MABON ayant donné procuration à Mme Florence PETIPEZ, M. Laurent BUTHON ayant donné procuration à Mme Liliane MAUCHIEN, Mme Marina RENOUX ayant donné procuration à M. Stéphane ZECCHI, M. Thibault ROY ayant donné procuration à M. Tony IMBERT.

50 : Quartier Bitray: demande de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) et d'enquête parcellaire en vue de l'expropriation des parcelles nécessaires au projet et aliénation d'une portion de chemin rural

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. La collectivité y a constitué depuis les années 70 une vaste réserve foncière par des acquisitions à l'amiable.

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) du PLUi, 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 (Naturelles Vallées). 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 a permis de livrer fin 2021 à la vente, 21 lots viabilisés sous le nom de lotissement Louise Dupin. La commercialisation progresse avec, à ce jour, 8 lots réservés.

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 répondra aux besoins de développement du territoire et garantira des terrains viabilisés à des prix attractifs.

Après enquête publique constatant sa désaffectation, une portion du chemin rural des Caillauts sera également intégré aux lots à commercialiser pour cession.

Malgré les efforts de la ville de Châteauroux pour constituer une réserve foncière en vue d'aménager le secteur, trois parcelles représentant une surface totale de 3 203 m² restent à acquérir, notamment 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.

Considérant que l'acquisition par expropriation de ces parcelles permettrait à la Ville de Châteauroux d'achever sa maîtrise foncière et ainsi de réaliser le programme d'aménagement envisagé ;

Considérant la nécessité de constater la désaffectation d'une portion du chemin rural des Caillauts afin d'adapter son gabarit et d'en intégrer une partie aux futurs lots à commercialiser ;

Considérant la possibilité offerte au Maire de Châteauroux et au Préfet de l'Indre de se mettre d'accord, pour des raisons pratiques, sur des dates d'enquêtes identiques pour réaliser d'une part les enquêtes publiques conjointes DUP et parcellaire et d'autre part l'enquête préalable à l'aliénation d'une partie du chemin rural.

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et plus particulièrement ses articles R.112-1 à R.112-24 ;

Vu le Code rural et de la pêche maritime, et plus particulièrement ses articles L.161-10 et L. 161-10-1 et R. 161-25 à R. 161-27 ;

Vu le code des relations entre le public et l'administration, et plus particulièrement ses articles L 134-1 et suivants ;

Il est proposé au Conseil municipal :

- d'approuver le dossier de Déclaration d'Utilité Publique et le dossier parcellaire ci-annexés ;
- d'autoriser le Maire à solliciter Monsieur le Préfet de l'Indre afin qu'il ordonne l'ouverture d'une enquête publique unique, regroupant l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et l'enquête parcellaire, et procède à la désignation d'un commissaire enquêteur ;
- d'autoriser le Maire, ou son représentant, à prendre un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à l'aliénation d'une portion du chemin rural des Caillauts,

-d'autoriser le Maire, ou son représentant, à poursuivre les procédures et à signer tout acte en sens.

Suite à une discussion, le Conseil municipal approuve le rapport à la majorité des votes exprimés. (2 contre, 1 abstention(s))

A Châteauroux, le 19 mai 2022

Le Maire,



Gil Avérous

