

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Document de travail

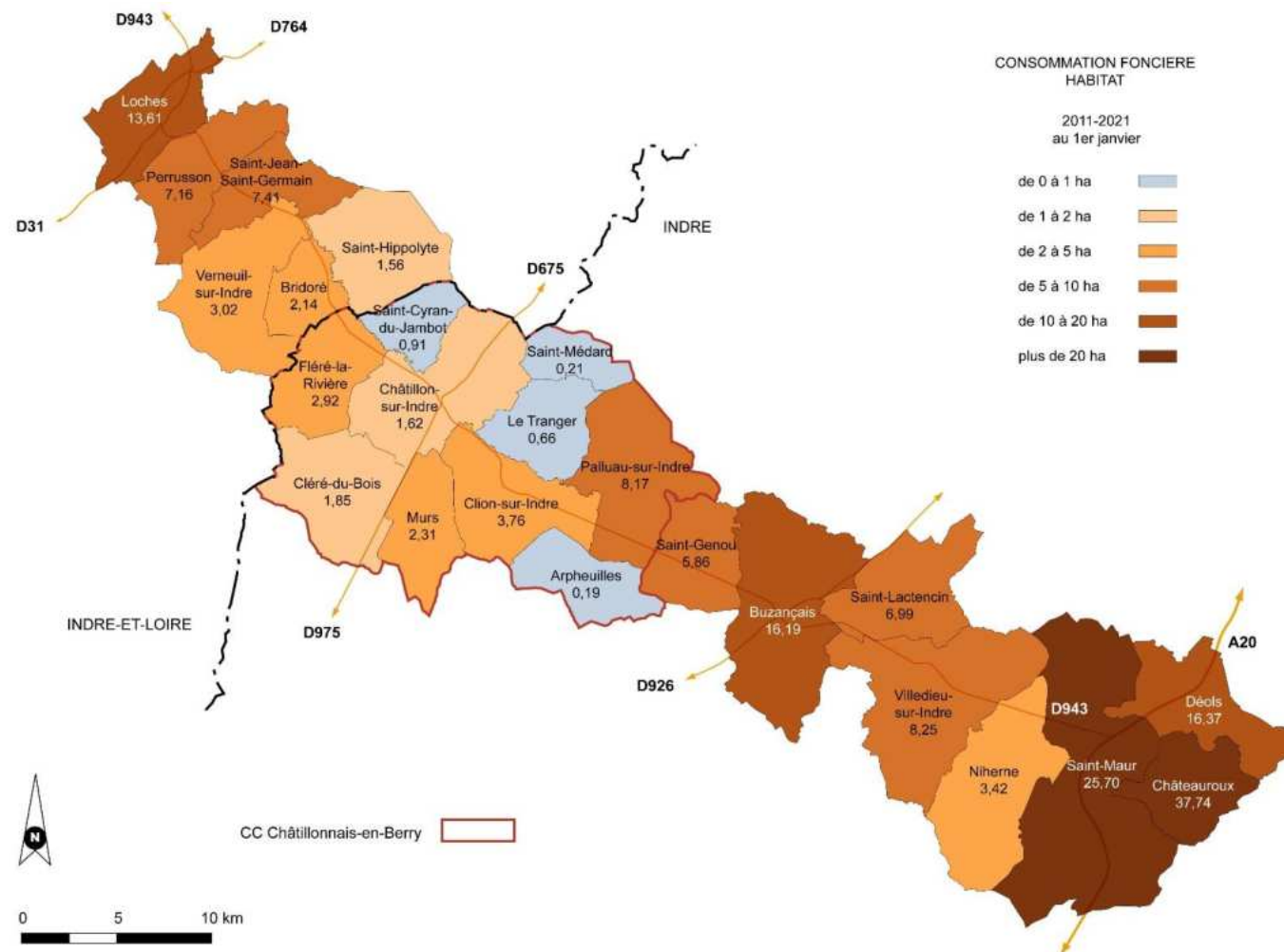
2.1. CONSOMMATION DE L'ESPACE

2.1.1. L'HABITAT : UNE CONSOMMATION FONCIERE MODEREE

La circulaire n°6323-SG du 7 janvier 2022 précise que l'Etat produit et met à disposition des élus les données de consommation et d'artificialisation des sols à travers un observatoire national. Ce dispositif répond à l'engagement du Plan Biodiversité de « publier tous les ans, un état des lieux de la consommation d'espaces et mettre à disposition des territoires et des citoyens des données transparentes et comparables à toutes les échelles territoriales ». La première version de l'observatoire s'appuie sur les fichiers fonciers pour fournir les données de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par des changements d'usage des sols. Elle est disponible sur le site : www.artificialisation.developpement-durable.gouv.fr. La mesure est faite à partir des terrains artificialisés y compris les jardins, terrains à bâtir, terrains d'agrément, sols artificialisés.

Il faut noter que la date de prise en compte de la consommation d'espace influence les résultats. Les lotissements sont pris en compte à la date de l'aménagement. Les réalisations dans ces opérations ne sont plus prises en compte les années suivantes au fur et à mesure des constructions, ce qui déforme la vision de la construction par année si le lotissement est aménagé antérieurement à 2011 mais reçoit des constructions sur la période postérieure.

Consommation d'espace pour la période 2011-2021. Surface consommée de type Habitat en ha. Source : Observatoire de l'artificialisation des sols.

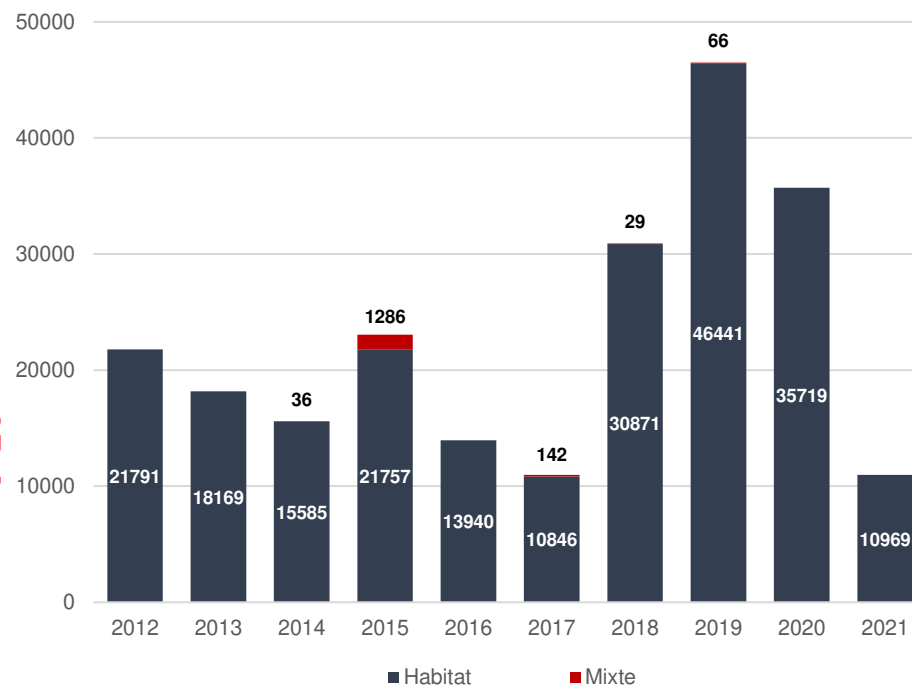


La consommation d'espace de type Habitat est de 22,60 ha pour la Communauté de Communes sur la période 2011-2021. Cela représente par année une consommation de 2,26 ha. Ce chiffre comprend tous les espaces qui ont changé de destination pour être urbanisés pour l'habitat, y compris les espaces publics en lotissement. La consommation oscille entre 1,1 ha en 2016 et 4,6 ha en 2019. Les années 2018 à 2020 ont été les plus consommatrices.

La consommation est faible à Châtillon-sur-Indre au regard de son poids démographique. Elle est la plus forte à Palluau-sur-Indre (36 % de la consommation foncière de la période). Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière viennent ensuite. Elle est plus faible à Arpheuilles et Saint-Médard.

La consommation mixte habitat-activité est marginale. Elle représente 1 560 m² sur la période 2011-2021. L'Observatoire de l'artificialisation des sols identifie aussi une destination « inconnue ». Elle représente 0,73 ha consommé sur la période. **Hors activité pure, qui est l'autre destination renseignée (point 2.1.5), la consommation foncière est donc de 23,5 ha de 2011 à 2021.**

*Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry. Consommation d'espace par année pour la période 2011-2021. Surface consommée de type Habitat et mixte en m².
Source : Observatoire de l'artificialisation des sols.*



Pour apporter un éclairage complémentaire, notamment pour tenir compte de la réalisation des constructions en lotissement au fil des années, les communes ont réalisé un travail de recensement de leurs permis de construire en janvier 2022, sur la période 2012-2021 en années pleines, soit 10 années, pour les opérations réalisées ou en cours.

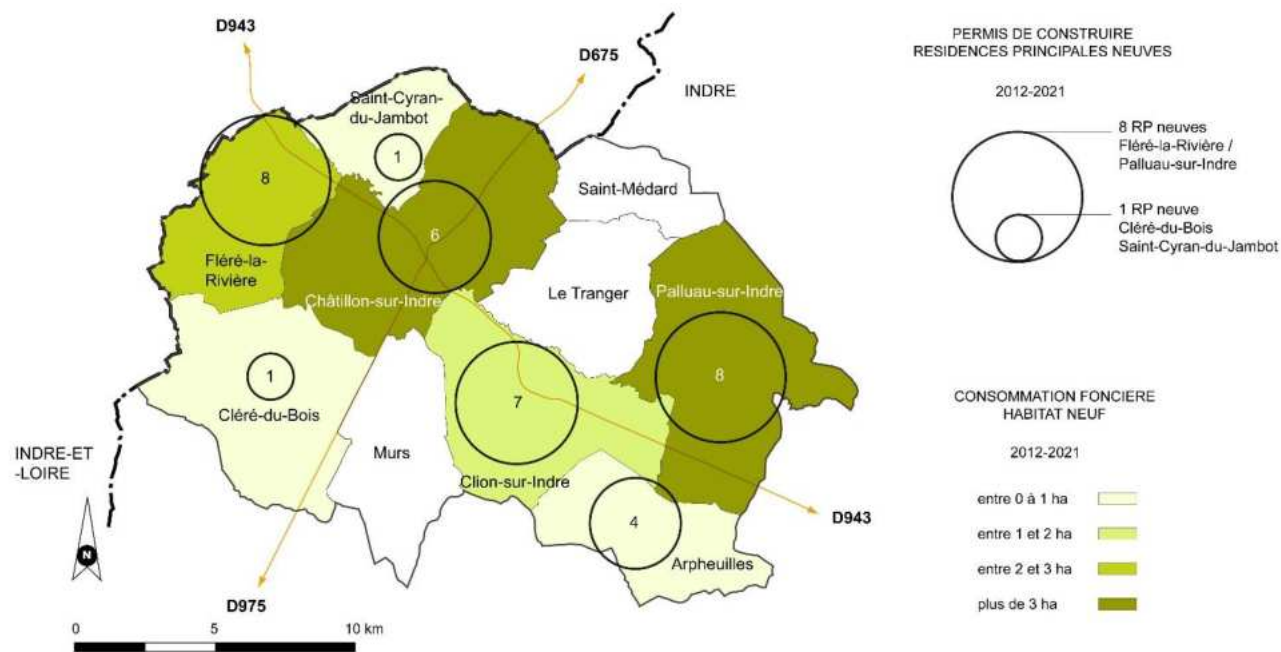
Sur cette période, 81 permis de construire ont été délivrés pour la construction et des travaux dans des résidences principales :

- **Construction neuve : 35 ;**
- **Changement de destination : 12 ;**
- **Réhabilitation : 9 ;**
- **Extension : 25.**

Les communes où les permis sont les plus nombreux sont Fléré-la-Rivière, Palluau-sur-Indre et Clion-sur-Indre, pour la construction neuve comme pour le total. La consommation foncière est aussi la plus élevée sur ces communes, ainsi que Châtillon-sur-Indre où deux permis ont concerné de grandes parcelles en secteur rural et en périphérie de ville.

On constate que des surfaces ont été classées en consommation foncière par les fichiers fonciers, indépendamment de la réalisation de constructions neuves. C'est le cas à Murs, Saint-Médard et Le Tranger. A l'inverse, on a vu précédemment que la consommation foncière était de 0,19 ha à Arpheuilles, alors que la réalisation de 4 constructions représente une surface de 0,44 ha sur la période 2011-2021, dont trois sont en lotissement. Cette différence tient à la date de prise en compte de l'aménagement pour les calculs, dans le cas de lotissements.

Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry. Les permis de construire pour les résidences principales neuves. Source : Enquête communale 2022.



La nature des permis de construire pour les résidences principales. Source : Enquête communale 2022.

CC CHATILLONNAIS EN BERRY	Neuf	Changement de destination	Réhabilitation	Extension	TOTAL PC
Arpheuilles	4	1		2	7
Châtillon-sur-Indre	6		1		7
Cléré-du-Bois	1	2	1	2	6
Clion-sur-Indre	7	3	1	2	13
Fléré-la-Rivière	8	1	4	10	23
Murs		1		3	4
Palluau-sur-Indre	8	3		1	12
Saint-Cyran-du-Jambot	1		1	2	4
Saint-Médard			1	1	2
Le Tranger		1		2	3
TOTAL PC	35	12	9	25	81

Des constructions ont été réalisées dans le cadre de lotissements à Arpheuilles (la Garenne : 3) et Clion-sur-Indre (rue des Anciens d'AFN : 1 ; rue du Cormier : 4). Pour les autres communes, la construction s'est plutôt faite au coup par coup. Quelques constructions ont été réalisées dans des petits lotissements à Châtillon-sur-Indre (les Vaux) et Fléré-la-Rivière (Pied Moreau). A Palluau-sur-Indre, la construction se fait principalement près de Saint-Genou (rue de la Gare et Onzay).

En janvier 2022, les communes identifient dans leurs lotissements, 2 lots vendus mais non bâtis et 8 lots en vente dont 5 sur le lotissement de Fléré-la-Rivière. A Châtillon-sur-Indre, la zone des Barbarines a été aménagée depuis plusieurs années mais sans réalisations. L'OPAC y conduit un projet de construction de 36 pavillons dont 26 en habitat regroupé pour les personnes âgées (HRPA). On obtient donc un total d'une quarantaine de lots disponibles en lotissement aménagé sur la Communauté de Communes.

L'observatoire de l'habitat 2022 du département de l'Indre réalisé par l'ADIL 36, indique la disponibilité de 41 lots sur la Communauté de Communes, ce qui est concordant. Sur la Pays de Valençay-en-Berry l'observatoire identifie au total 134 lots disponibles. Dans le département de l'Indre, le nombre de lots disponibles est de 625.

D'autres permis de construire sur la Communauté de Communes ont concerné une résidence secondaire et deux habitations légères (Habitation légère de loisirs, tiny house). De nombreuses annexes, ont été réalisées par ailleurs.

Les Barbarines : projet de 36 pavillons dont 26 en habitat regroupé pour les personnes âgées (HRPA)



2.1.2. LES LOGEMENTS VACANTS : UN POTENTIEL DE REPRISE EVALUE A UNE CENTAINE DE LOGEMENTS

Une analyse a été faite par les communes en mars/avril 2022, pour évaluer les possibilités de reprise des logements vacants. Nous avons travaillé avec les fichiers LOVAC du CERAMA qui identifient 514 logements vacants en 2020 (INSEE 600 en 2019). Ils sont principalement situés à Châtillon-sur-Indre (36 %), Clion-sur-Indre (19 %) et Palluau-sur-Indre (14 %).

Pour les communes de Cléré-du-Bois et Le Tranger, le travail a été fait en réunion et non sur la base LOVAC. Des logements non identifiés par la base LOVAC mais à la vacance connue ont été ajoutés (11 logements).

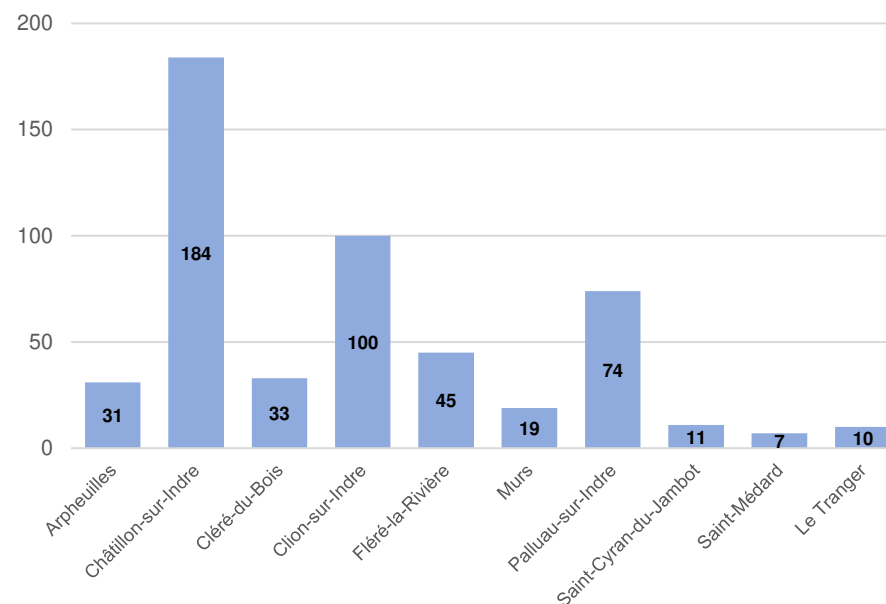
Le travail d'actualisation conduit par les élus a permis de confirmer la vacance de 250 de ces logements, les autres étant à nouveau occupés. La répartition selon leur état actuel est présentée dans le tableau de la page suivante :

- Dans le parc non vacant : les logements sont principalement des résidences principales (164), puis des résidences secondaires (50). Un nombre assez important (28) concerne une occupation par une activité ce qui correspond notamment à des étages de commerces ;
- Dans le parc confirmé vacant : la majorité des logements est gardé vacante et sans affectation (149) ce qui représente 6 logements sur 10 parmi la catégorie des logements confirmés vacants. Le logement en vente est l'autre cas fréquent (45), pour 2 logements sur 10.

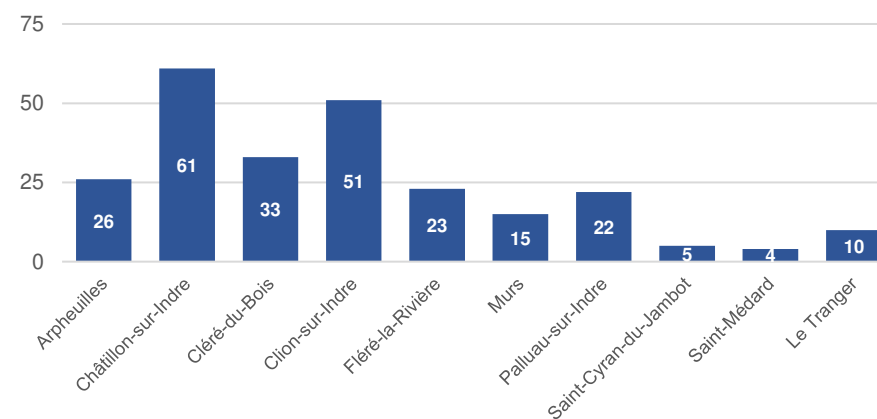
Pour 250 logements vacants sur un parc de 3 977 logements en 2019, le taux de vacance pourrait être situé autour de 6,2 %. Par rapport au données brutes, le parc confirmé vacant est moins concentré dans les principales communes et certaines communes plus petites comme Arpeuilles et Cléré-du-Bois ont un parc important en comparaison de leur poids dans le parc de logements.

Ces données relèvent d'un état des connaissances des élus locaux et des services techniques communaux. L'importance des certificats d'urbanisme d'information pour la vente de logements confirme qu'il existe un marché dans l'ancien avec des mouvements d'acquisition. La vacance pourrait être dans ce cas en partie de courte durée en attente de reprise du logement. Cinquante logements vacants sont en attente de location ou de vente en mars/avril 2022 ce qui représente 10 % du parc LOVAC et 20 % du parc confirmé vacant par les élus.

Logements vacants par commune. Source : Questionnaire communal 2022. Base Fichier LOVAC



Confirmation de la vacance après analyse communale



CC CHATILLONNAIS EN BERRY	Résidence principale	Résidence secondaire	Occupation occasionnelle	Occupation par activité	Dépendance	Démoli	Gardé sans affectation	Bâtiment en ruine	A vendre	A louer	En cours de succession	Autre
Arpheuilles	3	2	-	-	-	-	13	7	2	-	-	4
Châtillon-sur-Indre	87	13	-	19	3	1	35	-	7	2	5	12
Cléré-du-Bois	-	-	-	-	-	-	25	3	5	-	-	-
Clion-sur-Indre	28	14	3	4	-	-	36	5	8	-	-	2
Fléré-la-Rivière	11	3	-	3	5	-	9	3	7	1	3	-
Murs	3	-	1	-	-	-	14	-	1	-	-	-
Palluau-sur-Indre	27	17	6	1	1	-	8	-	10	-	1	3
Saint-Cyran-du-Jambot	4	-	1	-	1	-	1	-	3	1	-	-
Saint-Médard	1	1	-	1	-	-	2	1	1	-	-	-
Le Tranger	-	-	-	-	-	-	6	-	1	1	-	2
TOTAL	164	50	11	28	10	1	149	19	45	5	9	23

● Logements confirmés vacants

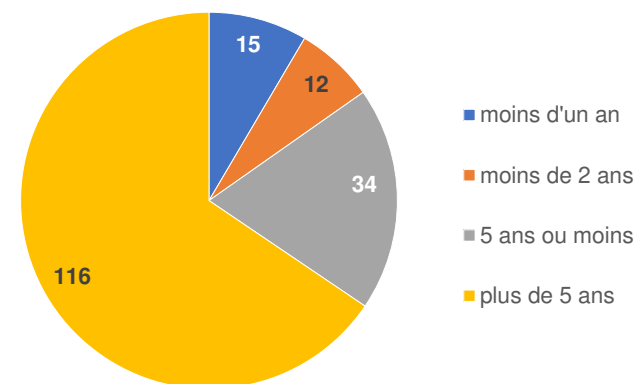
La durée de la vacance des logements confirmés vacants. Source : Questionnaire communal 2022. Base Fichier LOVAC

Sur les 250 logements, la durée de la vacance a été évaluée pour 177 logements. Il s'agit généralement d'une vacance de longue durée (116), ce qui pose la question de la possibilité de reprise réelle. En général, plus la vacance dure, plus la reprise est compliquée car un logement non occupé se détériore plus rapidement.

Les logements vacants hors marché (200) sont concernés par :

- Une vacance de dévalorisation : logement obsolète dont 19 en ruine ;
- Une vacance patrimoniale : réservation, situation juridique bloquée et spéculation, dont 9 en cours de succession et une part des logements gardés sans affectation ;
- Une vacance de désintérêt dont l'autre part des logements gardés sans affectation.

Parmi les logements vacants de moins d'un an (15), 5 sont gardés vacants sans affectation, 4 sont à vendre, 2 sont à louer, 3 sont en cours de succession, un est dans une situation autre. Parmi les logements vacants de moins de deux ans (12), 4 sont gardés vacants sans affectation, 6 sont en vente et 2 en cours de succession. Sur ces 2 catégories (27), 17 devraient à terme retrouver une occupation.



Le potentiel de reprise parmi les logements confirmés vacants et avec une durée de la vacance évaluée (177) a été estimé. Il ressort que 65 logements représentent un potentiel de reprise (37 %) à court/moyen terme, dont 16 sans travaux pouvant être immédiatement repris. On compte parmi ces logements ceux à vendre ou à louer. Les autres nécessitent des travaux (49). A long terme, globalement au-delà de 3 à 4 années, 21 logements représentent un potentiel.

Le total représente un potentiel de reprise de 86 logements à l'horizon du PLUi, avec une part supérieure parmi ceux dont le potentiel est non connu (33), soit vraisemblablement une centaine de logements.

Une difficulté est soulignée. Certains logements peuvent nécessiter des aides financières de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) pour leur retour sur le marché. Les aides de l'ANAH sont dirigées vers les villes et centres-bourgs. Des aides sont refusées en secteur rural ce qui est une contrainte si l'on souhaite favoriser la rénovation des logements vacants dans les hameaux (environ 110 logements sur 250).

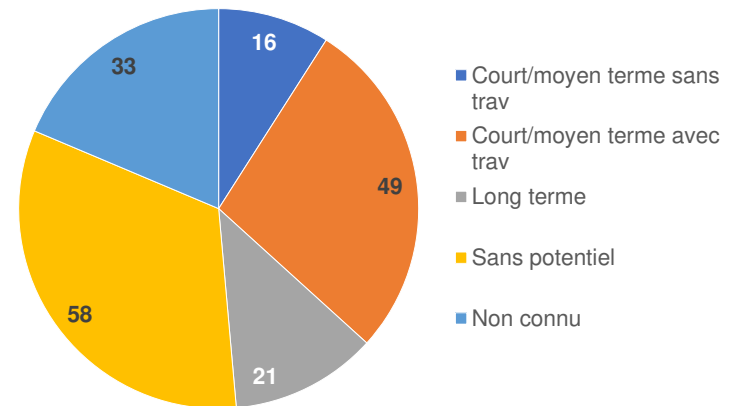
- Résorption de la vacance des logements

La commune de Châtillon-sur-Indre conduit actuellement deux projets qui permettront la réutilisation de logements vacants :

- Place de la Libération, avec l'OAPC de l'Indre : habitat inclusif pour une population multigénérationnelle, composé d'espaces personnels et d'espaces partagés, en location ou en accession à la propriété. Deux ou trois commerces seront intégrés au projet ;
- Les Aubiers Verts, accord de Val-Touraine Habitat pour l'acquisition de bâtiments par la commune : logements pour les apprentis et stagiaires des entreprises, et du personnel médical (situation près de l'hôpital). L'acquisition communale permet la sauvegarde d'un bâtiment qui devait être détruit, en créant du logement de proximité pour les jeunes actifs.

L'Opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) en cours depuis 2020 et pour une durée de 5 ans, a parmi ses objectifs la remise sur le marché de logements vacants. Cet objectif est orienté sur les centres dont Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre sur la CC du Châtillonnais-en-Berry. L'OPAH a aussi pour intérêt de prévenir la vacance, en réhabilitant les logements anciens tant qu'ils sont occupés.

Le potentiel de reprise parmi les logements confirmés vacants. Source : Questionnaire communal 2022. Base Fichier LOVAC



- Les principaux secteurs de logements vacants

La situation des logements vacants. Source : Questionnaire communal 2022.
Base Fichier LOVAC

Bourg de Clion-sur-Indre



Secteurs de concentration de la vacance : rue du Mail - rue de la Promenade (secteur 1), îlot de l'église (secteur 2), rue René Gaultier est (secteur 3). D'autres secteurs en-dehors du bourg concentrent des logements vacants : Saint-Théodore (secteur 4), Luché (4 logements, hors carte).

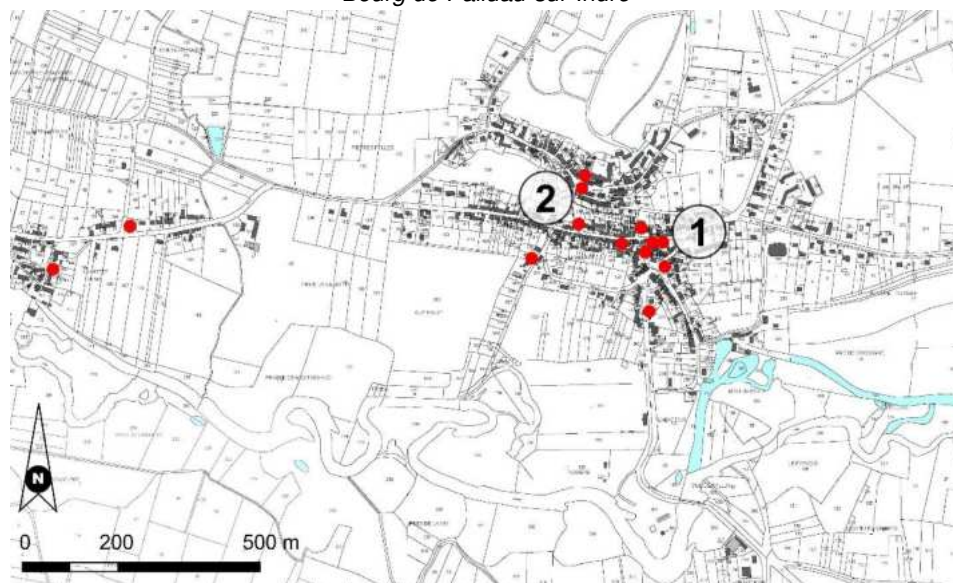
Ville de Châtillon-sur-Indre



Secteurs de concentration de la vacance : rue du Nord (secteur 1), rue Grande - Place de la Libération et environnement (secteur 2), rue Grande sud et rue de Bellevue est (secteur 3), pointe entre les routes de Châteauroux et du Blanc (secteur 4). Dix des logements vacants recensés sur la commune sont en cours de travaux en mars/avril 2022.

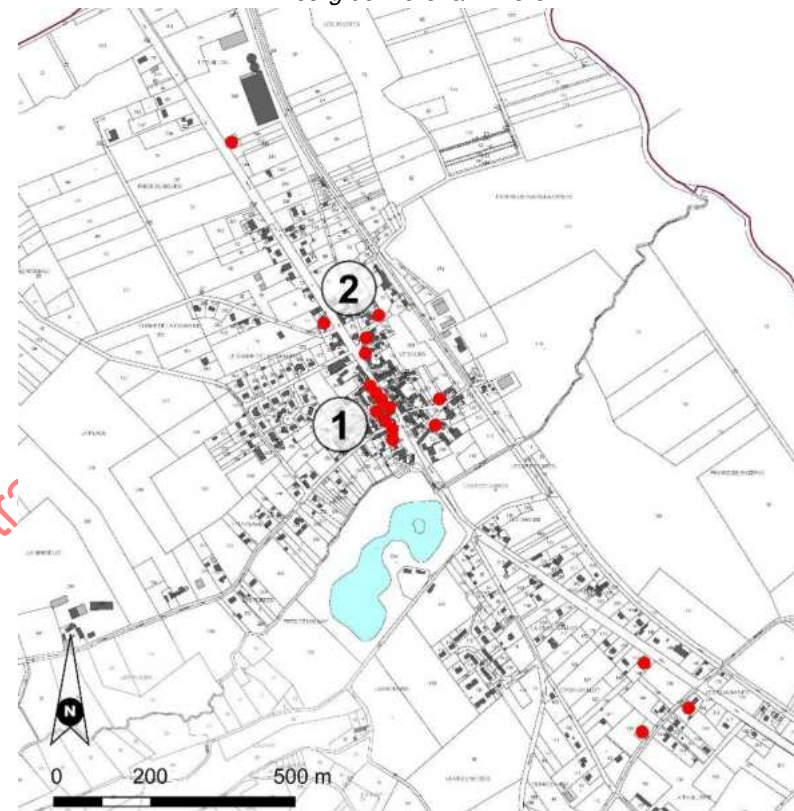
La situation des logements vacants. Source : Questionnaire communal 2022.
Base Fichier LOVAC

Bourg de Palluau-sur-Indre



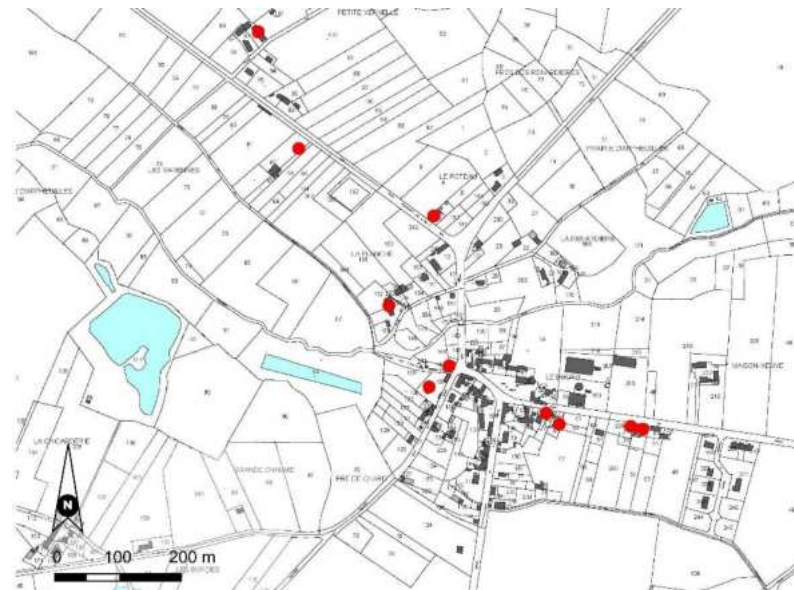
Secteurs de concentration de la vacance : rue Basse - rue de Verdun (secteur 1),
château - rue Basse (secteur 2). La vacance dans les villages et hameaux est
disséminée.

Bourg de Fléré-la-Rivière



Secteurs de concentration de la vacance : la rive ouest de la rue Nationale
dans la partie du centre-bourg (secteur 1), rue Nationale - rue de la Gare
(secteur 2). La vacance dans les villages et hameaux est disséminée.

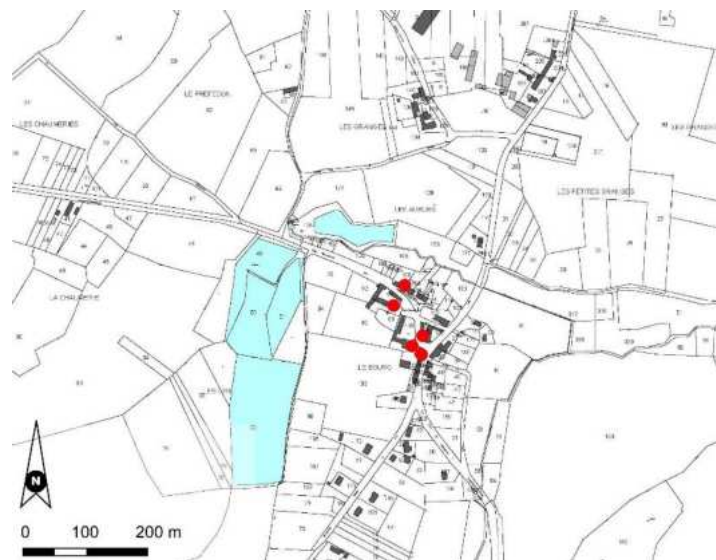
La situation des logements vacants. Source : Questionnaire communal 2022. Base Fichier LOVAC



Arpheilles



Cléré-du-Bois



Murs

Document de

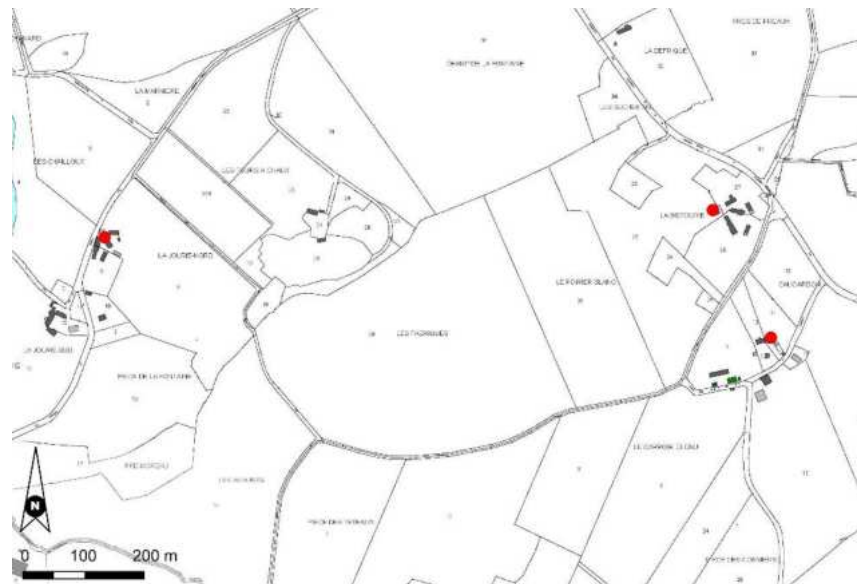
A Arpheilles, Cléré-du-Bois et Murs, la vacance est plutôt disséminée dans l'ensemble du territoire. Dans le centre ancien, ils sont peu nombreux mais regroupés à :

- Cléré-du-Bois : route de Saint-Flovier, rue des Lavandes ;
- Murs : place Saint-Hilaire, rue de l'Orée de la Brenne, ruelle Berrichonne.

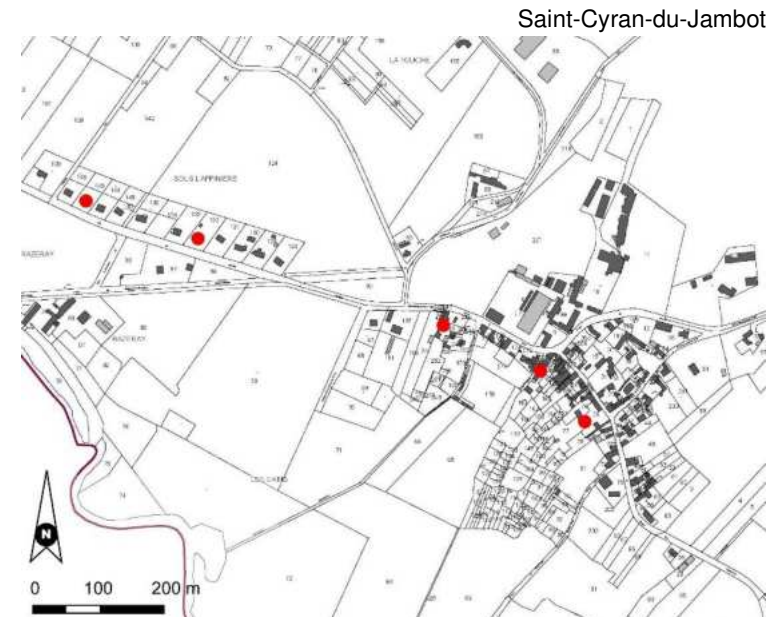
Les autres logements vacants, hors centres, sont répartis dans :

- 17 hameaux à Arpheilles ;
- 20 hameaux à Cléré-du-Bois dont 3 logements vacants à Saint-Saturnin, 3 à la Bourrellière et 3 à l'Hôtellerie ;
- 9 hameaux à Murs dont 2 logements vacants à l'Estrac.

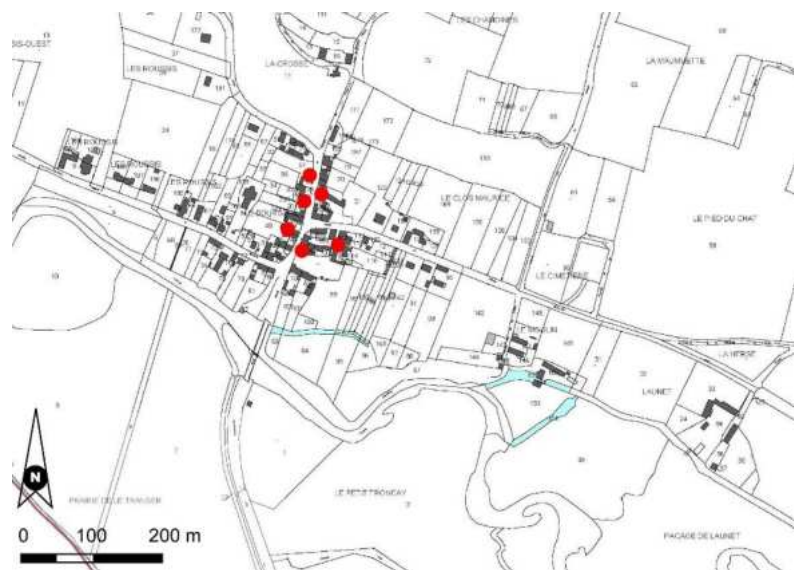
La situation des logements vacants. Source : Questionnaire communal 2022. Base Fichier LOVAC



Saint-Médard



Saint-Cyran-du-Jambot



Le Tranger

Document de travail

A Saint-Cyran-du-Jambot, la vacance est plutôt située dans le bourg et le lotissement du Val du Moulin. Au Tranger, elle est regroupée dans le centre ancien, route de Préaux principalement. Les autres logements vacants sont répartis dans :

- 1 hameau à Saint-Cyran-du-Jambot :
- 4 hameaux au Tranger.

A Saint-Médard, sans centre-bourg constitué, elle est répartie dans 4 hameaux dont la Bistourie, Caucardon et la Jourie nord, sur la carte ci-contre.

En synthèse, des pôles de vacances à traiter sont identifiés notamment rue du Nord et pointe entre les routes de Châteauroux et du Blanc à Châtillon-sur-Indre, secteur rue du Mail - rue de la Promenade à Clion-sur-Indre, secteur rue Basse - rue de Verdun à Palluau-sur-Indre, rive ouest de la rue Nationale dans le centre-bourg de Fléré-la-Rivière.

2.1.3. LES FRICHES : UN POTENTIEL LIMITE ET DIFFICILE A MOBILISER A COURT TERME A CAUSE DE PROBLEMES DE POLLUTION DES SOLS ET DE DESAMIANTAGE

- Les friches actuelles

A Châtillon-sur-Indre, deux friches sont identifiées par la commune. Elles sont difficiles à résorber du fait de pollutions dues à l'ancienne activité ou à la présence de bâtiments avec de l'amiante :

- Terrain de l'ancienne entreprise PIOT de constructions métalliques, 61 route de Tours. Le terrain est pollué (1) ;
- Anciens silos près de l'ancienne gare, avenue de la Gare. Ils appartiennent à une société étrangère. Les bâtiments sont à désamianter (2).

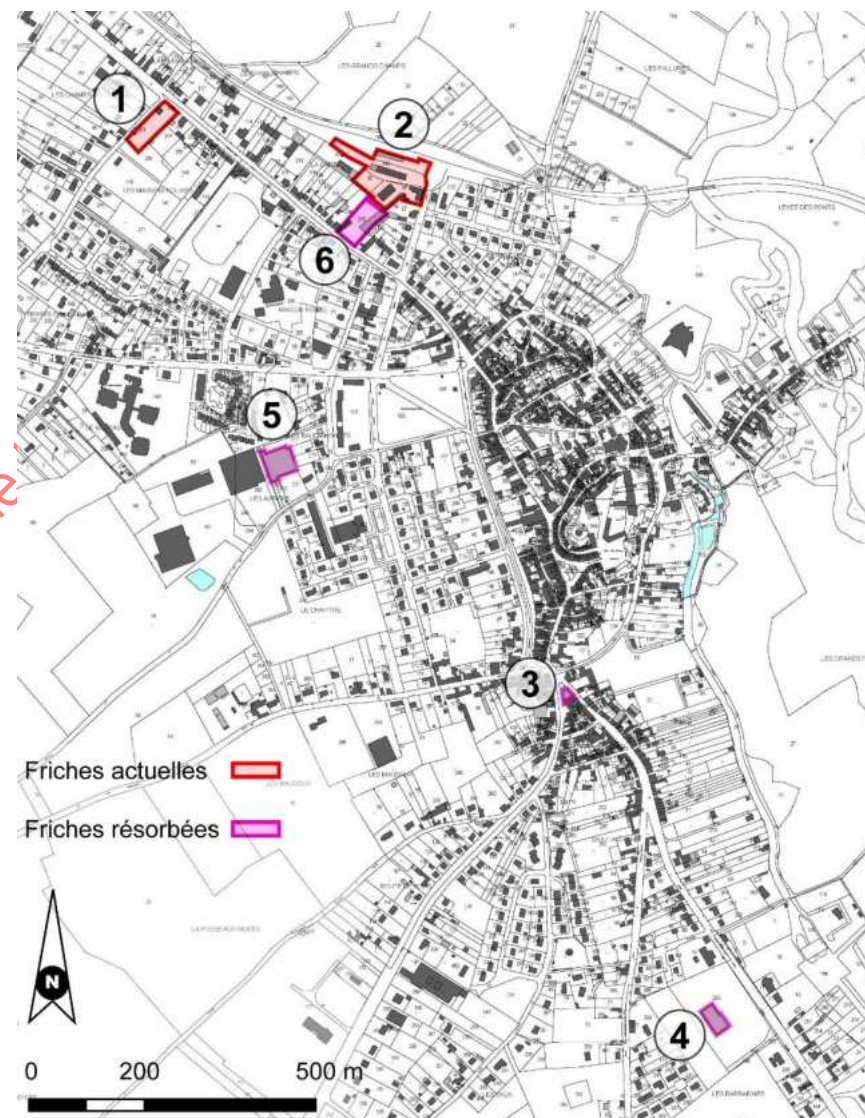
Ces deux sites ne pourront vraisemblablement être transformés qu'à moyen/long termes, en utilisant les outils et financements qui seront en vigueur, le cas échéant. Actuellement, le Fonds friches, désormais intégré au Fonds vert, a pour objet de favoriser la reconversion des sites pollués, par des projets d'aménagements urbains, de requalification d'activités... Il s'adresse aux collectivités ou aux porteurs de projets.



Ancienne entreprise PIOT / Anciens silos près de l'ancienne gare

A Clion-sur-Indre, la commune identifie un terrain en entrée est du bourg, rue de la République, près du garage automobile. Il y aura aussi un problème de dépollution du terrain.

Châtillon-sur-Indre : friches actuelles et friches résorbées. Sources : Cartofriches et données communales - 2023.



- Les friches récemment résorbées

Cartofriches est un dispositif conçu pour recenser les friches industrielles, commerciales, d'habitat... pour aider les collectivités et les porteurs de projet à les localiser et les caractériser pour les réutiliser et réduire l'artificialisation des sols. (*Source : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/cartofriches>*)

Un bâtiment est recensé 5 route du Blanc. Il s'agit d'une ancienne station-service cadastrée AL003, dont l'arrêt d'activité est indiqué en 2000. Elle est désormais occupée par une entreprise d'électricité (3).

D'autres friches ont été reprises ces dernières années :

- Bâtiment des Barbarines route de Châteauroux (4) : ouverture en 2022 d'un drive relais LECLERC et d'un magasin de vente de fruits et légumes. Le terrain à côté anciennement aménagé pour un lotissement, fait l'objet d'un projet de construction par l'OPAC de 36 pavillons dont 26 en habitat regroupé pour les personnes âgées ;
- Ancien bâtiment Netto Rue Jean Lurçat (5) : il a été acquis par la commune pour installer des activités ;
- Ancien terrain de l'entreprise Graziana de maçonnerie et gros œuvre, 38 route de Tours (6) : il a été récemment vendu.

Document de travail

2.1.4. LA DENSIFICATION EN ZONE D'HABITAT : LES TERRAINS DISPONIBLES DANS LES ENVELOPPES URBAINES REPRESENTENT 55 HA - DES POSSIBILITES POUR DENSIFIER

Centre-ville

Commune : Châtillon-sur-Indre.

Illustrations : rue du Nord – rue Isorée / rue Grande – rue Marguerite Bourbon.

Parcellaire : imbriqué à dominante oblongue.

Densité : environ 45 à 50 bâtiments par ha à grande majorité de logements dont appartements, et activités commerciales.

Collectif urbain

Commune : Châtillon-sur-Indre.

Illustrations : avenue de Verdun - rue Bernard Louvet.

Parcellaire : parcelle unique à vaste espace vert et parkings.

Densité : environ 30 logements par ha.

Faubourg urbain

Commune : Châtillon-sur-Indre.

Illustrations : route de Tours / route du Blanc / route de Châteauroux.

Parcellaire : oblongue.

Densité : environ 20 à 35 bâtiments par ha à grande majorité de logements, et activités commerciales, hangars, annexes.

Centre-bourg urbain

Communes : Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Palluau-sur-Indre.

Illustrations : rue de la République – rue Bonnac à Clion / rue Nationale – impasse des Bons Enfants à Fléré-la-Rivière / rue Basse – rue de la Poste – rue du 8 Mai à Palluau-sur-Indre.

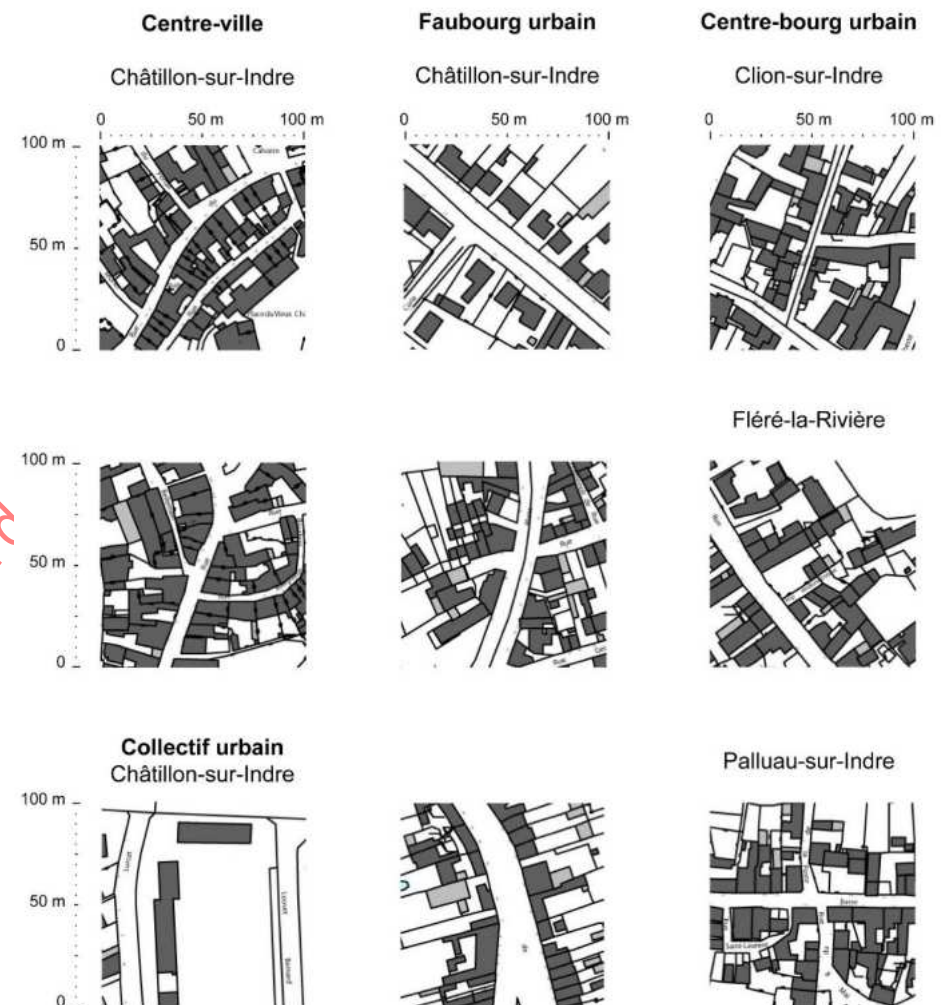
Parcellaire : varié et imbriqué, à dominante oblongue.

Densité : environ 30 à 35 bâtiments par ha à très grande majorité de logements, et activités commerciales ponctuelles, hangars, annexes.

Les enjeux sur ces secteurs sont :

- Le maintien en bon état du bâti ancien pour favoriser sa transmission ;
- Le renouvellement urbain ponctuel, en conservant le bâti patrimonial ;
- La réhabilitation ou la rénovation urbaine dans les ensembles d'habitat collectif.

Fond – Cadastre 2022.



Centre-bourg rural

Communes : Arpheuilles, Cléré-du-Bois, Murs, Saint-Cyran-du-Jambot, Le Tranger.

Illustrations : centres de Cléré-du-Bois / Le Tranger / Saint-Cyran-du-Jambot.

Parcellaire : varié et imbriqué.

Densité : environ 15 à 20 bâtiments par ha à très grande majorité de logements, et activités commerciales ponctuelles, hangars, annexes.

La commune de Saint-Médard est un cas particulier du territoire, sans centre-bourg constitué.

Pavillonnaire en bande

Communes : Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Palluau-sur-Indre.

Illustrations : rue des Aubiers Verts – rue des Baudichonnes à Châtillon-sur-Indre / rue Flandre-Dunkerque à Clion-sur-Indre.

Parcellaire : homogène oblongue.

Densité : environ 15 à 25 logements par ha.

Pavillonnaire accolé

Communes : Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Palluau-sur-Indre.

Illustrations : rue de Solférino à Châtillon-sur-Indre.

Parcellaire : homogène rectangulaire à oblongue.

Densité : environ 12 à 15 logements par ha.

Autre pavillonnaire

Toutes communes.

Illustrations : avenue du 8 Mai à Châtillon-sur-Indre, rue Flandre-Dunkerque à Clion-sur-Indre, lotissement de la Garenne à Arpheuilles.

Parcellaire : homogène rectangulaire à oblongue.

Densité : environ 8 à 10 logements par ha.

Les enjeux sur ces secteurs sont :

- Le maintien en bon état du bâti ancien pour favoriser sa transmission ;
- Le comblement des dents creuses dans les ensembles pavillonnaires réalisés au coup par coup ;
- La densification en périphérie des bourgs.

Fond – Cadastre 2022.



Document n°





• Les potentiels de densification dans les enveloppes urbaines

La densification peut se faire par la construction en opération d'aménagement dans l'enveloppe urbaine, le comblement des dents creuses (espace non construit entouré de parcelles bâties) et après division de parcelles bâties de grande taille.

Les trois cas posent des difficultés de maîtrise foncière que le PLUi peut aider à corriger, notamment par le droit de préemption urbain, ou par l'assistance d'un organisme spécialiste du foncier tel qu'un établissement public foncier. Ces difficultés sont plus importantes pour les divisions foncières de grands terrains bâtis, qui relèvent de la décision du propriétaire, et pour les opérations d'aménagement des zones AU lorsque la propriété est très éclatée.

Les cartes suivantes présentent les secteurs non construits situés dans les enveloppes urbaines des bourgs. Les terrains ont été identifiés avec les élus en commission, sur la base des documents d'urbanisme pour les communes couvertes par des PLU communaux et des Cartes communales. Pour les communes sans documents d'urbanisme, le potentiel est estimé sur la base des parcelles libres de bâtiments dans la partie actuellement urbanisée (PAU) qui a été évaluée.

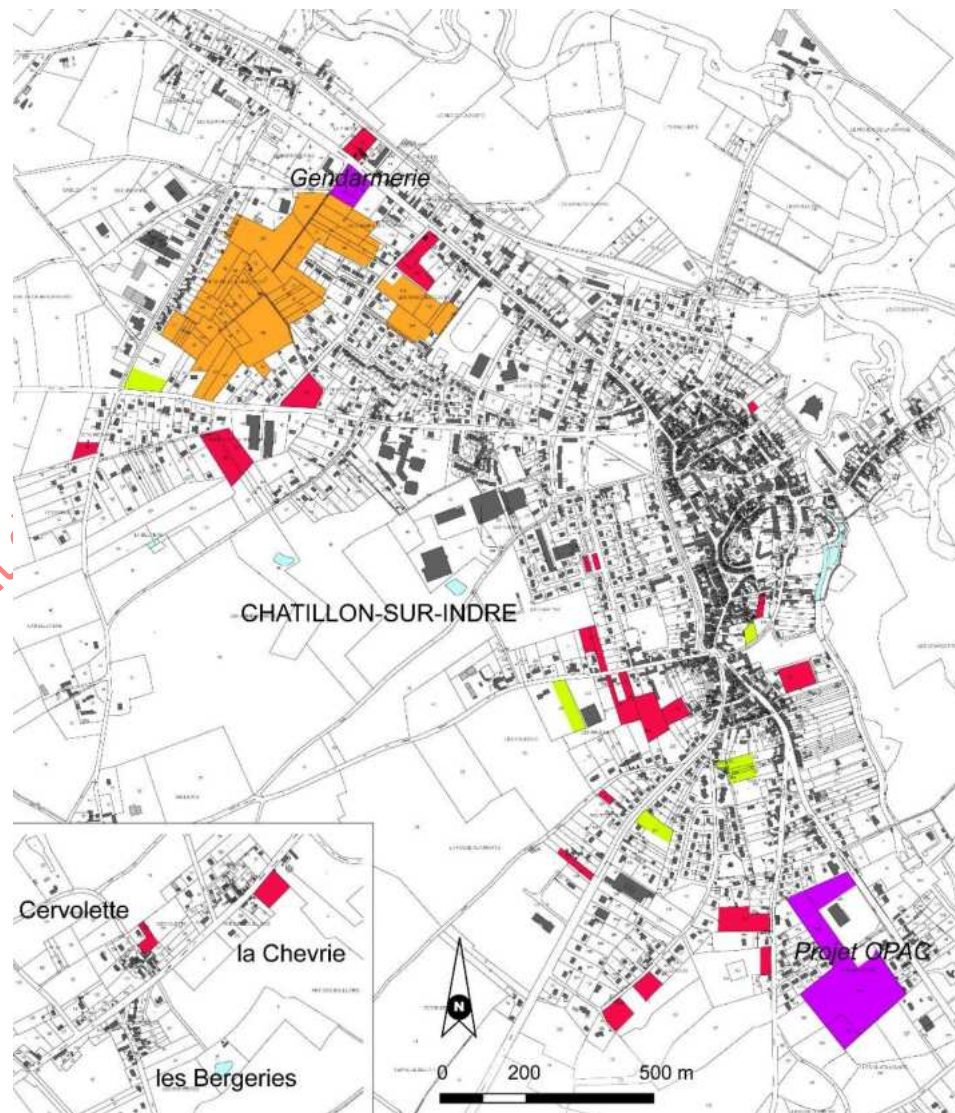
○ Communes avec documents d'urbanisme

Projet d'opération en cours	
Zone à urbaniser (AU)	
Dent creuse	
Division foncière d'un terrain bâti	

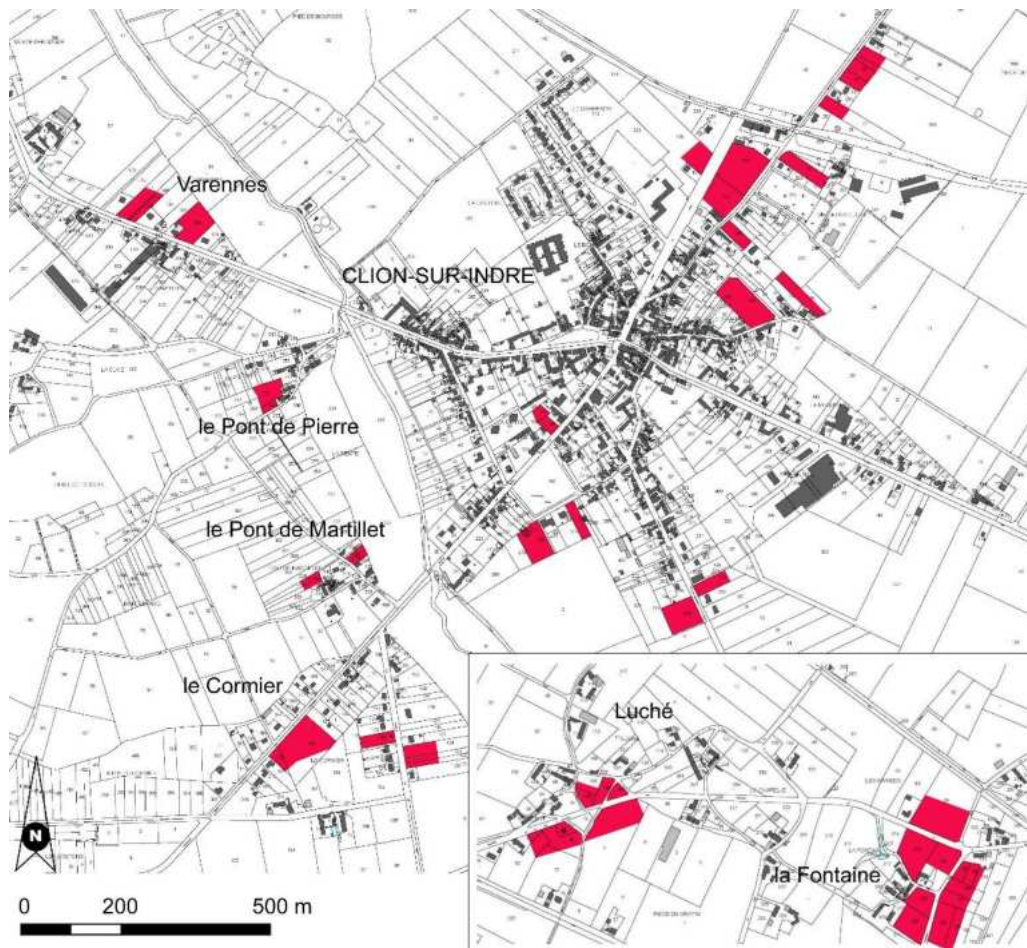
Dans la ville de Châtillon-sur-Indre, la surface en zone à urbaniser dans l'enveloppe urbaine représente 12,3 ha (AUa et AUb), les dents creuses en potentiel constructible 6,1 ha et les potentiels de division foncière sont estimés à 1,5 ha. Deux projets d'opérations sont en cours pour la gendarmerie sur 0,5 ha et par l'OPAC sur 4,3 ha pour la construction de 36 pavillons.

A Cervolette et la Chevrerie, à l'est de la ville le long de la D975, les dents creuses en potentiel constructible représentent 0,55 ha.

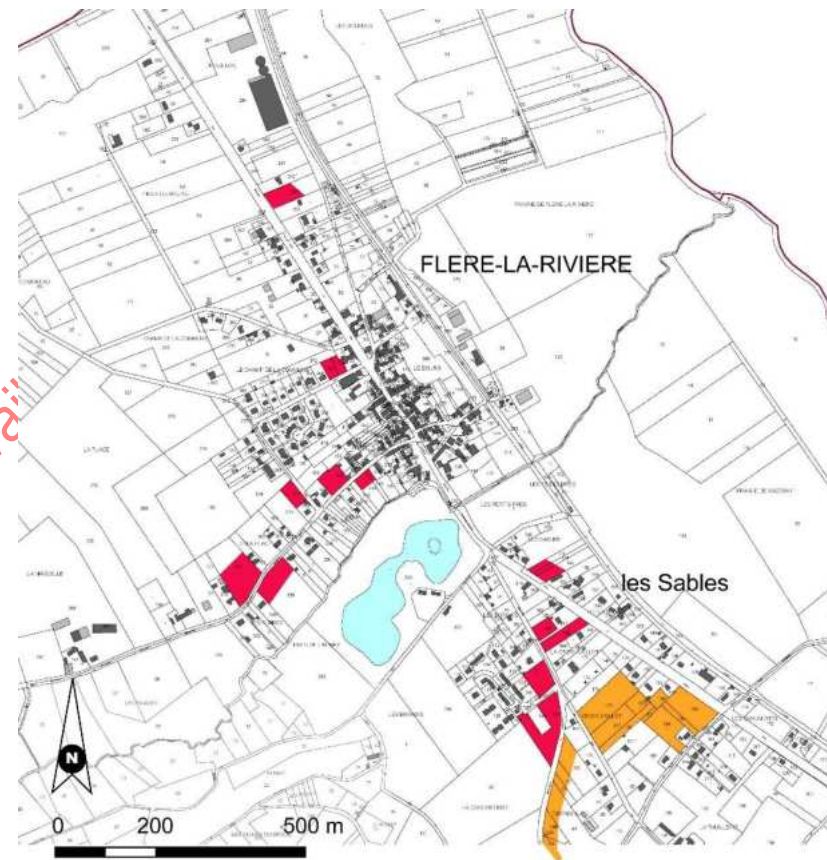
Ville de Châtillon-sur-Indre (PLU)



Document

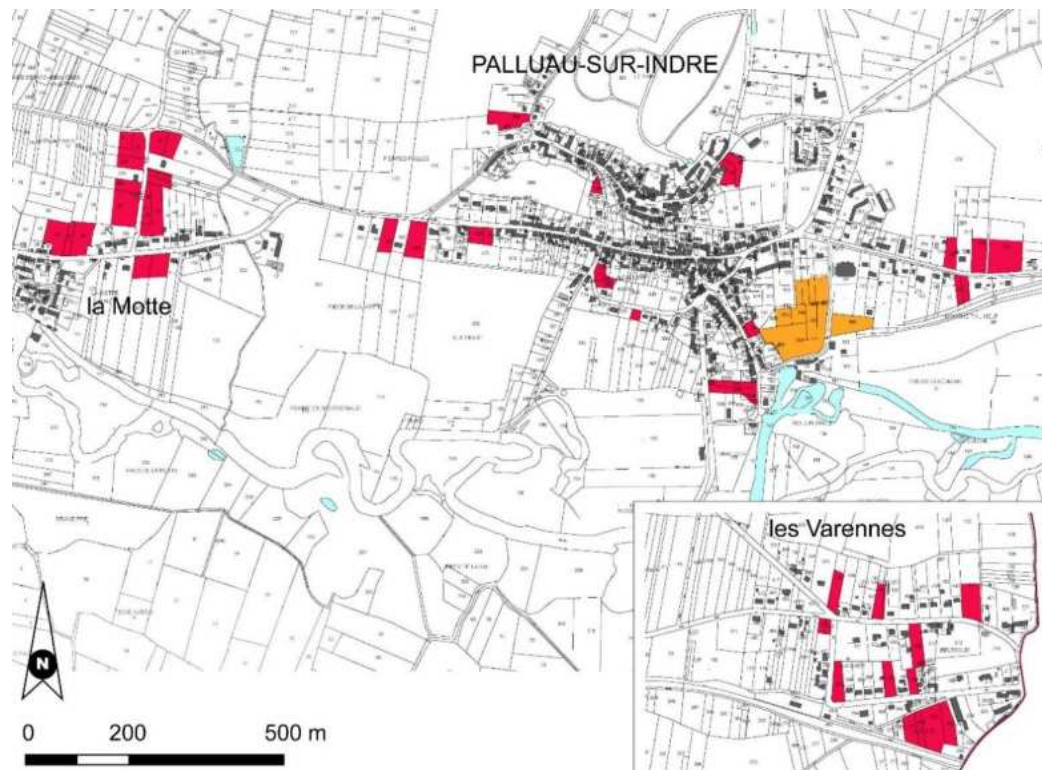
Bourg de Clion-sur-Indre – Luché – la Fontaine (PLU)

La surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 4,2 ha dans le bourg, 0,6 ha aux Varennes, 1,15 ha au Cormier, 0,45 ha au Pont de Pierre et au Pont de Martillet. Les zones à urbaniser (AU) sont situées en périphérie du bourg, hors enveloppe urbaine (non représentées sur la carte). A Luché et la Fontaine, le potentiel représente 4,2 ha en dents creuses mais la vocation urbaine reste à confirmer, notamment du fait de la présence d'exploitations agricoles. Au Breuil aux Gittons (hors carte), le potentiel représente 0,8 ha en dents creuses et 2,8 ha en extension.

Bourg de Fléré-la-Rivière (PLU)

La surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 1,7 ha dans le bourg et 1,3 ha aux Sables. La surface des zones à urbaniser (1AUh et 2AUh) représente 3,0 ha dont 2,5 ha représentent réellement un potentiel. Elles sont situées aux Sables, dans la partie plus récente du développement communal en direction de Châtillon-sur-Indre.

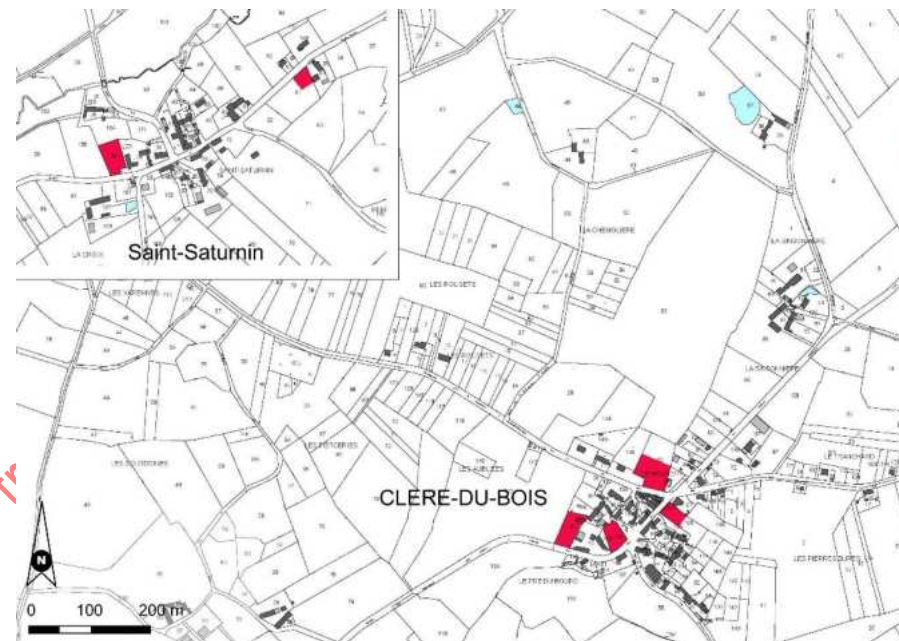
Bourg de Palluau-sur-Indre – Les Varennes (PLU)



La surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 2,5 ha dans le bourg et 2,5 ha dans le village de la Motte. La surface des zones à urbaniser (AU) représente 1,6 ha dans le bourg.

Dans le village des Varennes, qui est accolé au bourg de Saint-Genou, la surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 2,4 ha. A Mont et aux Bruères (hors carte), le potentiel représente 0,6 ha en dents creuses et 3,4 ha en extension.

Bourg de Cléré-du-Bois – Saint-Saturnin (Carte communale)



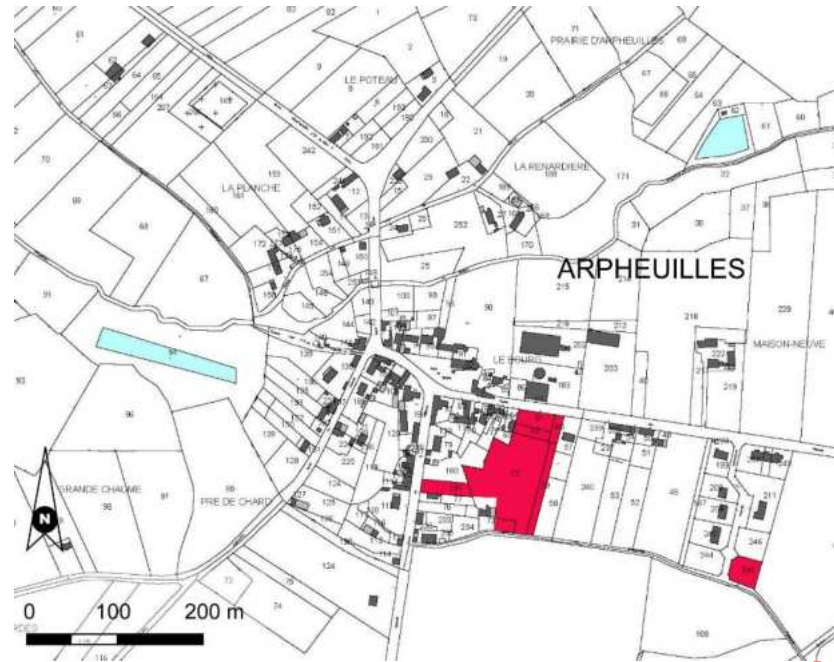
La surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 0,6 ha dans le bourg et 0,25 ha dans le village de Saint-Saturnin.

Bourg du Tranger (Carte communale)

Les élus n'identifient pas de potentiel dans le bourg du fait de la zone inondable (PPRI) dans la vallée de l'Indre au sud, et de la topographie en pente au nord. Un terrain communal a été réservé par la Carte communale à l'ouest du bourg, en second rideau de la route de Châtillon dans une partie en pente (parcelle ZM0029). Le terrain est utile au drainage des sols. Il n'y a pas de projet actuellement. Le potentiel n'est pas certain.

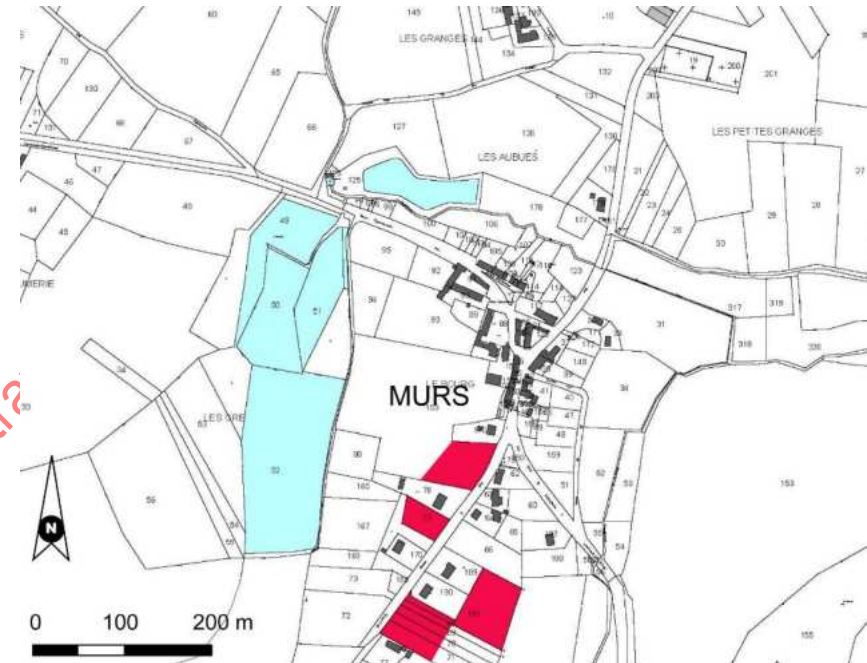
o Communes sans documents d'urbanisme

Bourg d'Arpheuilles

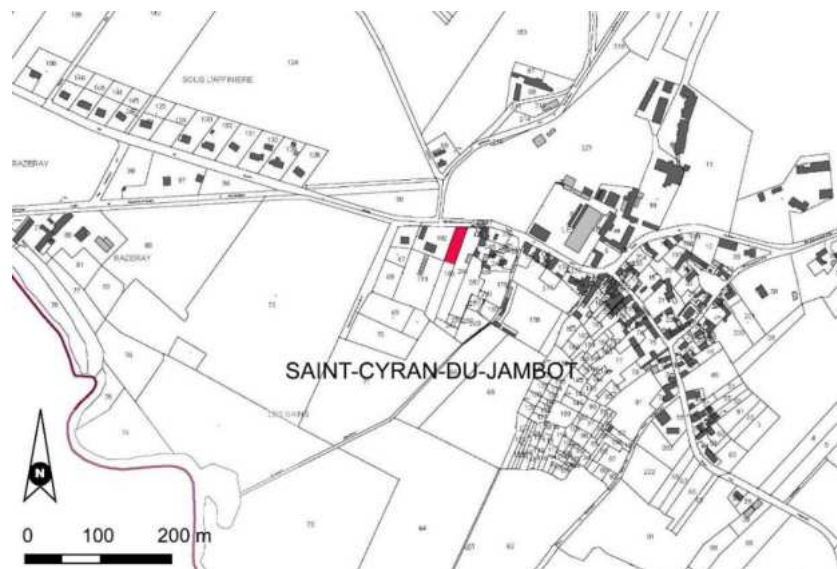


La surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 1,05 ha dans le bourg dont 0,95 ha sur un ensemble de terrain où il existe un projet de lotissement communal.

Bourg de Murs



La surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 1,15 ha dans le bourg dont 0,45 ha sur un terrain à l'arrière du lotissement communal où une extension est envisagée.

Bourg de Saint-Cyran-du-Jambot

La surface des dents creuses en potentiel constructible dans l'enveloppe urbaine représente 0,1 ha dans le bourg. Le bourg est compact et offre peu de possibilités de densification.

Saint-Médard

L'urbanisation est diffuse. Le bourg n'est pas constitué et ne permet pas d'identifier de potentiel. Les élus souhaitent créer un lotissement sur un terrain communal face à la mairie mais il n'est pas dans une enveloppe urbaine.

Synthèse des potentiels de densification dans les enveloppes urbaines

CC CHATILLONNAIS EN BERRY	Opérations en cours	Zones AU	Dents creuses	Divisions terrains bâtis	TOTAL ha
Arpueillles			1,05		1,05
Châtillon-sur-Indre	4,8	12,3	6,65	1,5	25,25
Cléré-du-Bois			0,85		0,85
Clion-sur-Indre			11,4		11,4
Fléré-la-Rivière		3,0	3,0		6,0
Murs			1,15		1,15
Palluaux-sur-Indre		1,6	8,0		9,6
Saint-Cyran-du-Jambot			0,1		0,1
Saint-Médard			0,0		0,0
Le Tranger			0,0		0,0
TOTAL ha	4,8	16,9	32,2	1,5	55,4

Le total initial des potentiels dans les enveloppes urbaines est de 55,4 ha dont 4,8 ha concernent des opérations en cours à Châtillon-sur-Indre (gendarmerie, projet OPAC). Les dents creuses hors zones à urbaniser représentent à elles seules un potentiel important, de 32,2 ha.

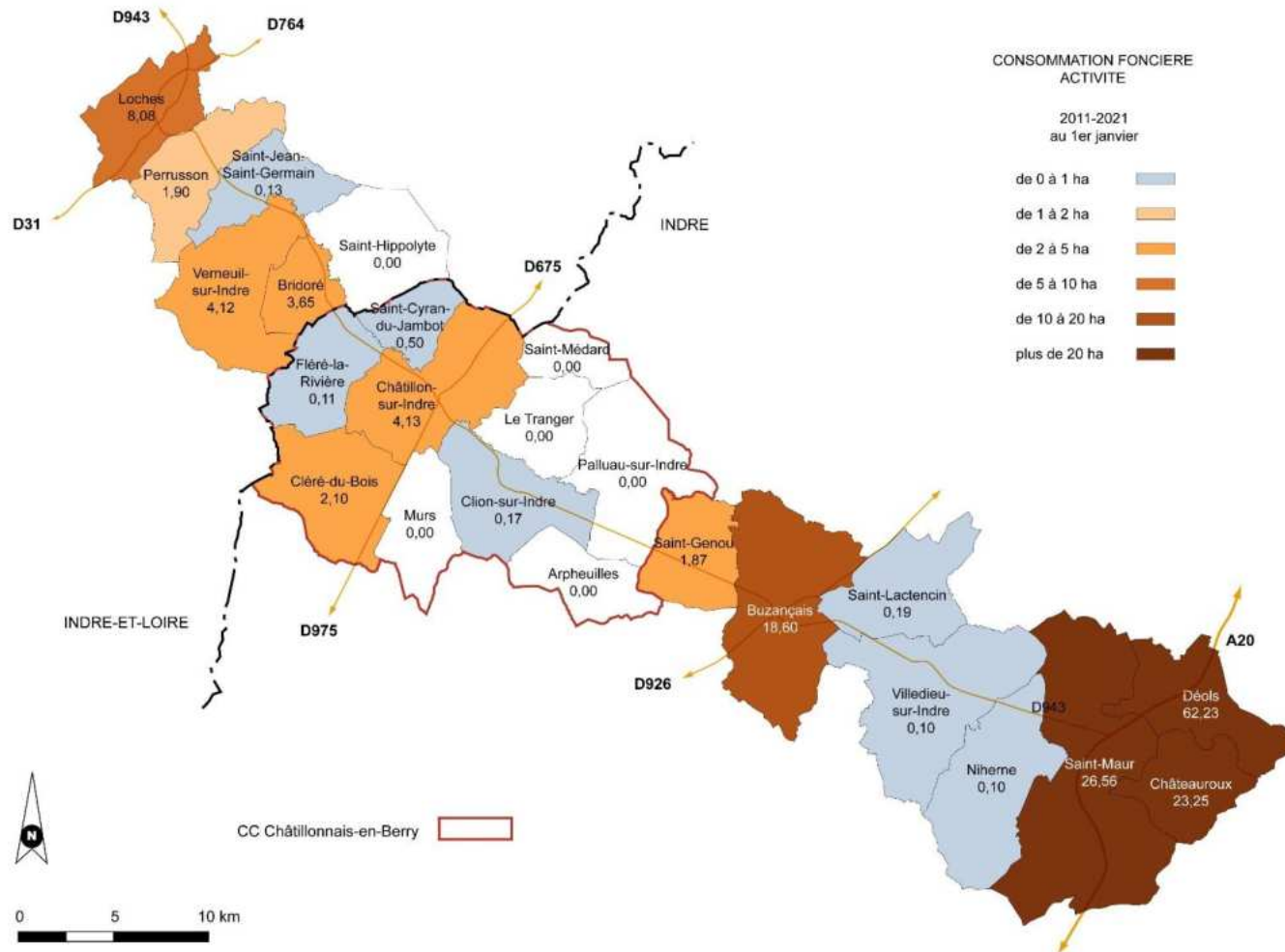
2.1.5. LES ACTIVITES : UNE CONSOMMATION FONCIERE CONCENTREE

La consommation d'espace de type Activité est de 7,01 ha pour la Communauté de Communes sur la période 2011-2021. Cela représente par année une consommation de 0,7 ha. Ce chiffre comprend tous les espaces qui ont changé de destination pour être urbanisés pour les activités, y compris les espaces publics dans les zones d'activités.

La consommation est la plus élevée à Châtillon-sur-Indre qui représente 60 % de la consommation foncière de la période. La consommation foncière pour les activités est faible sur la moitié est de la Communauté de Communes, où seule Clion-sur-Indre possède des zones d'activités avec plusieurs entreprises. A Cléré-du-Bois, la consommation résulte de l'aménagement du terrain pour un silo agricole de Centre-ouest Céréales, près de la D975.

Sur la Communauté de Communes du Châtillonnais en Berry, par année, la consommation oscille entre 0 ha sur 3 années et 4,8 ha en 2011. Rappel : la consommation mixte habitat-activité est marginale sur le territoire. Elle représente 1 560 m² sur la période 2011-2021.

Consommation d'espace pour la période 2011-2021. Surface consommée de type Activité en ha. Source : Observatoire de l'artificialisation des sols.



2.1.6. ZONES D'ACTIVITES : LES TERRAINS DISPONIBLES REPRESENTENT 48 HA

Les cartes identifient les zones des documents d'urbanisme classées pour les activités, en zone urbaine ou à urbaniser des PLU, à court, moyen ou long terme, et en zone d'activités pour la Carte communale de Cléré-du-Bois (zone A).

- Châtillon-sur-Indre (PLU)

Dans la zone d'activités des Sables de Beaugard, 5,82 ha sont disponibles principalement à l'ouest, en extension entre la D13 et la rue des Varennes. Un bâtiment relais de la Communauté de Communes est situé à l'intersection de la D13 et de la rue des Sables de Beaugard.

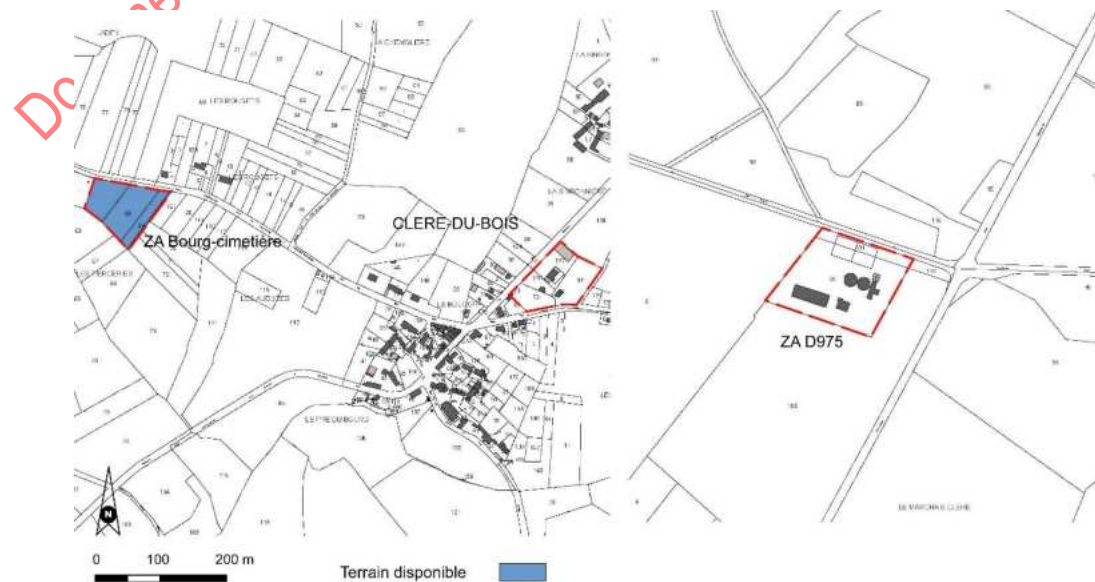
Un ensemble de terrains situé aux Chérelles le long de la D943 a été attribué à la commune lors du remembrement. Il est actuellement classé en zone AUyb du PLU, sans entreprises installées. Il est actuellement en culture (23,20 ha).

Quatre secteurs Uy ont été créés pour des activités disséminées dans le bourg, dont route du Blanc sur la zone de Bel-Air. Ils sont occupés et ne sont pas indiqués sur les cartes ci-contre.

- Cléré-du-Bois (Carte Communale)

La Carte communale a classé trois secteurs dans la zone destinée aux activités. Près de la D975, la zone est occupée par un silo de Centre-Ouest Céréales. Alliance Négoce occupe la zone du bourg en entrée est.

Un terrain a été réservé pour les activités près du cimetière, sur 0,78 ha. Le terrain est actuellement pâturé, en prairie temporaire.



● Clion-sur-Indre (PLU)

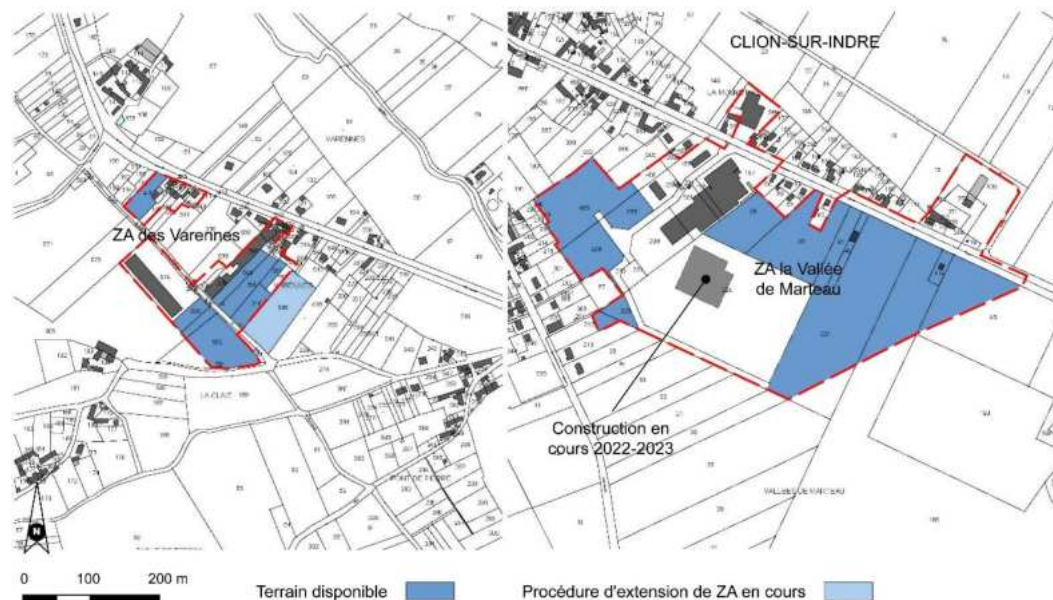
Dans la zone d'activités de la Vallée du Marteau, 8,42 ha sont disponibles principalement à l'est en extension le long de la D943. Un bâtiment relais de la Communauté de Communes est situé dans la zone. L'entreprise Jean HERVE est en extension en 2022-2023 sur 3,50 ha. Des parcelles sont prêtes à être construites, sur 1,8 ha environ à l'ouest. Le reste des terrains est en culture, en partie est.

La zone d'activités des Varennes a été créée pour l'entreprise VIGEAN (industrie alimentaire, fabrication d'huiles et graisses raffinées). Une procédure de révision allégée du PLU communal est en cours en 2023 pour classer 0,55 ha en zone Uy, afin de lui permettre de créer sur un terrain qui lui appartient un espace d'accueil clientèle « grand compte », pour ses négociations commerciales. Sa propriété sur la zone est éclatée. La disponibilité est de 1,43 ha, autour de l'entreprise et sur un petit secteur plus à l'ouest le long de la D943.

● Fléré-la-Rivière (PLU)

Les différentes zones du PLU destinées aux activités dans la zone des Bouères sont en partie occupées, par les silos de l'entreprise Louis BASQUE et par deux entreprises artisanales du bâtiment.

Les disponibilités représentent 5,77 ha. Ces terrains sont principalement en culture et en partie en jachère.



Document

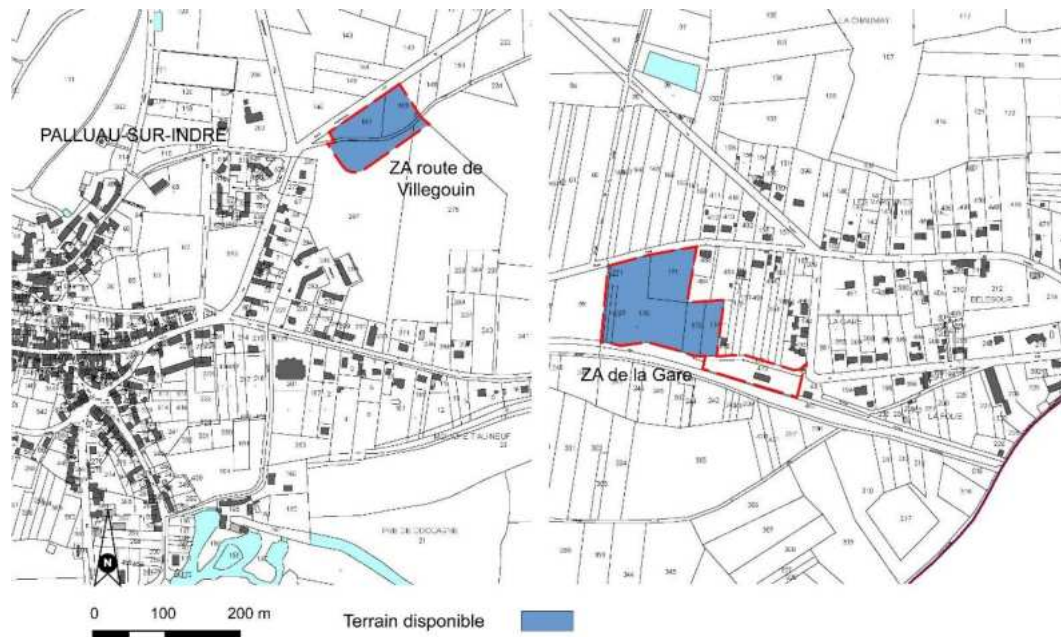


● Palluau-sur-Indre (PLU)

La zone d'activités réservée par le PLU un peu à l'écart du bourg, route de Villegouin, est inoccupée. Sa surface est de 0,67 ha. La zone d'activités de la Gare est classée en deux zones dans le PLU, une zone urbaine Uy occupée, et un secteur réservé en zone à urbaniser AUy en totalité disponible, sur 1,75 ha. Les terrains sont classés en jachère.

● Arpheuilles (sans document d'urbanisme)

Le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry identifie un espace de proximité pour les activités à partir du site de l'entreprise Villemont André SA, dans le bourg.



Synthèse des terrains disponibles dans les zones d'activités

CC CHATILLONNAIS EN BERRY	Châtillon sur Indre	Cléré-du-Bois	Clion-sur-Indre	Fléré-la-Rivière	Palluau-sur-Indre	TOTAL
Disponibilités en zones d'activités	29,02 ha	0,78 ha	9,85 ha	5,77 ha	2,42 ha	47,84 ha

2.1.7. LES CERTIFICATS D'URBANISME : UNE TENDANCE A L'AUGMENTATION DES DEPOTS

Le certificat d'urbanisme est un document facultatif d'information sur les règles, les servitudes, les taxes et participations d'urbanisme applicables sur un terrain, le CUa. Un type de certificat permet aussi de renseigner sur la faisabilité d'un projet, le CUb. Les certificats d'urbanisme sont déposés par des particuliers ou professionnels. Leur dénombrement informe sur les projets futurs ou les intentions à terme en matière de vente de terrain ou de construction.

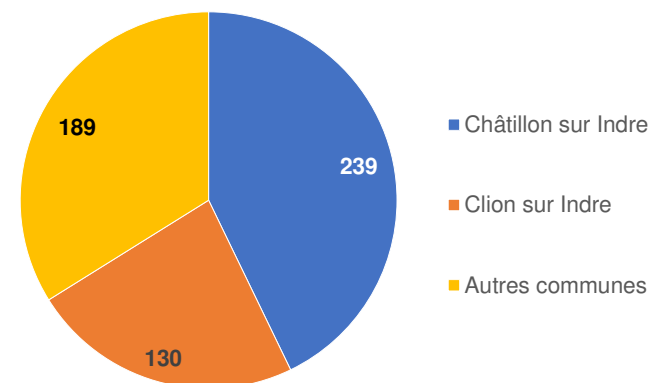
Les CUa ne précisent pas la nature d'un projet. Ils peuvent être déposés pour des activités ou de l'habitat. Ils concernent très majoritairement des intentions ou des projets de vente. Ces certificats d'urbanisme sont très fréquemment déposés par des notaires.

Au mois de janvier 2022 et depuis juillet 2020, 515 certificats d'urbanisme d'information (CUa) et 43 certificats d'urbanisme opérationnels (CUb) ont été délivrés. Les communes sont diversement concernées. Quatre certificats sur 10 concernent la commune de Châtillon-sur-Indre et deux sur 10 la commune de Clion-sur-Indre.

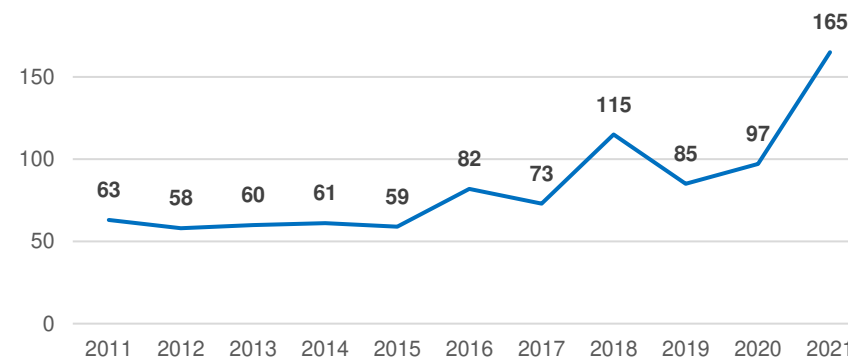
A titre d'échantillon :

- Châtillon-sur-Indre, un recensement des certificats depuis 2011 permet de voir que les dépôts sont en augmentation de 2015 à 2020, puis franchissent le palier des 150 certificats en 2021, soit 40 de plus que l'année antérieure la plus prolifique. La connaissance de l'outil progresse et/ou les projets de vente ou de construction augmentent ;
- Clion-sur-Indre : sur 130 certificats, 23 certificats concernent des projets ou intentions de vente de maisons, 53 un terrain agricole, 38 des terrains avec habitations (le cas échéant les CU sont demandés avant l'engagement de travaux), 9 des terrains autres dont des terrains constructibles, et 3 des activités. Les autres sont non connus.

Certificats d'urbanisme depuis juillet 2020. Source : Questionnaire communal 2022.



Evolution des certificats d'urbanisme (CUa, CUb) depuis 2011 à Châtillon-sur-Indre. Source : commune de Châtillon-sur-Indre 2022.



2.1.8. SCOT DU PAYS DE VALENCAY-EN-BERRY : LA SOBRIETE FONCIERE

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCOT a pour objectif stratégique d'atteindre la sobriété foncière en optimisant les gisements fonciers présents dans le tissu urbain et en luttant contre l'étalement urbain.

La stratégie implique de définir « *les enveloppes urbaines, qui accueilleront au moins 40 %, en moyenne, des constructions résidentielles nouvelles. A travers cet objectif, la Pays-de-Valençay-en-Berry lutte contre l'urbanisation diffuse en amenant à une évolution des morphologies urbaines plus compactes, mais adaptées aux contextes* ». Le développement économique respecte aussi ce principe, sans exclure la création d'espaces pour la stratégie du territoire.

Le SCOT définit des objectifs de consommation foncière à 269 ha à l'horizon 2036, soit une division par deux par rapport à la période 2004-2011 :

- 172 ha pour le développement résidentiel en y incluant les équipements ;
- 97 ha pour le développement dédié aux espaces d'activités économiques.

Le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise les modalités de la consommation d'espace. Elle est ciblée dans les enveloppes urbaines actuelles :

- Définition des enveloppes urbaines :
 - Espaces urbains formant un ensemble morphologique cohérent ;
 - Elle prend en compte les espaces non. Les espaces agricoles productifs enclavés sont à exclure de l'enveloppe urbaine.
 - Des priorités sont à respecter :
 - Premièrement, les espaces disponibles dans les enveloppes urbaines en tenant compte des possibilités de réhabilitation (dont logements vacants), division et changement d'usage du bâti existant ;
 - Deuxièmement, la densification, le renouvellement urbain et le comblement des dents creuses ;
 - Troisièmement, l'extension urbaine mais sans étirements linéaires ;
- Ces objectifs doivent tenir compte de la rétention foncière, des sites, du maintien d'espaces de respiration dans les bourgs.

LOGEMENTS	HORIZON 2036	LOGEMENTS EN EXTENSION	DENSITE DES EXTENSIONS	HECTARES
SCOT	+ 2 969 logements (22 865 logts)	60 % (1 780 logts)	10 logements / ha	172 ha
Châtillon sur Indre	+ 245 logements (1 880 logts)	55 % (135 logts)	12 logements / ha	12 ha
Clion-sur-Indre	+ 95 logements (750 logts)	55 % (52 logts)	11 logements / ha	5 ha
Autres communes CCCB	+ 130 logements (1 800 logts)	75 % (97 logts)	9 logements / ha	11 ha

Moyenne / commune + Mutualisable PLUI

ACTIVITES	BESOINS EN HA	PHASAGE DES EXTENSIONS
Espace structurant		
Châtillon sur Indre	7 ha	60 % à horizon 2026
Fléré-la-Rivière	5 ha	60 % à horizon 2026
Clion-sur-Indre	3 ha	60 % à horizon 2026
Espace d'activités de proximité		
Arpheuilles	1 ha	-
Cléré-du-Bois	0 ha	-

Le SRADDET de la Région Centre-Val de Loire va être révisé pour intégrer les dispositions de la Loi Climat et Résilience d'août 2021, qui accentue la lutte contre le réchauffement climatique et l'artificialisation des sols. La loi prévoit une baisse de 50 % de la consommation foncière d'ici 2030, et un objectif de Zéro artificialisation nette à horizon 2050.

2.1.9. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

ATOUTS

- La consommation foncière pour l'habitat est modérée.
- Les certificats d'urbanisme pour des ventes augmentent dans le parc existant.
- Le projet OPAC aux Barbarines solutionne un blocage pour la commercialisation d'un lotissement ancien.
- La reprise progressive de friches à Châtillon-sur-Indre.

FAIBLESSES

- Un déséquilibre de la consommation foncière pour l'habitat entre Châtillon-sur-Indre, pôle urbain structurant du territoire, et quelques communes dynamiques mais non prioritaires pour le développement de l'habitat.
- L'importance des réservations foncières pour les activités à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre.

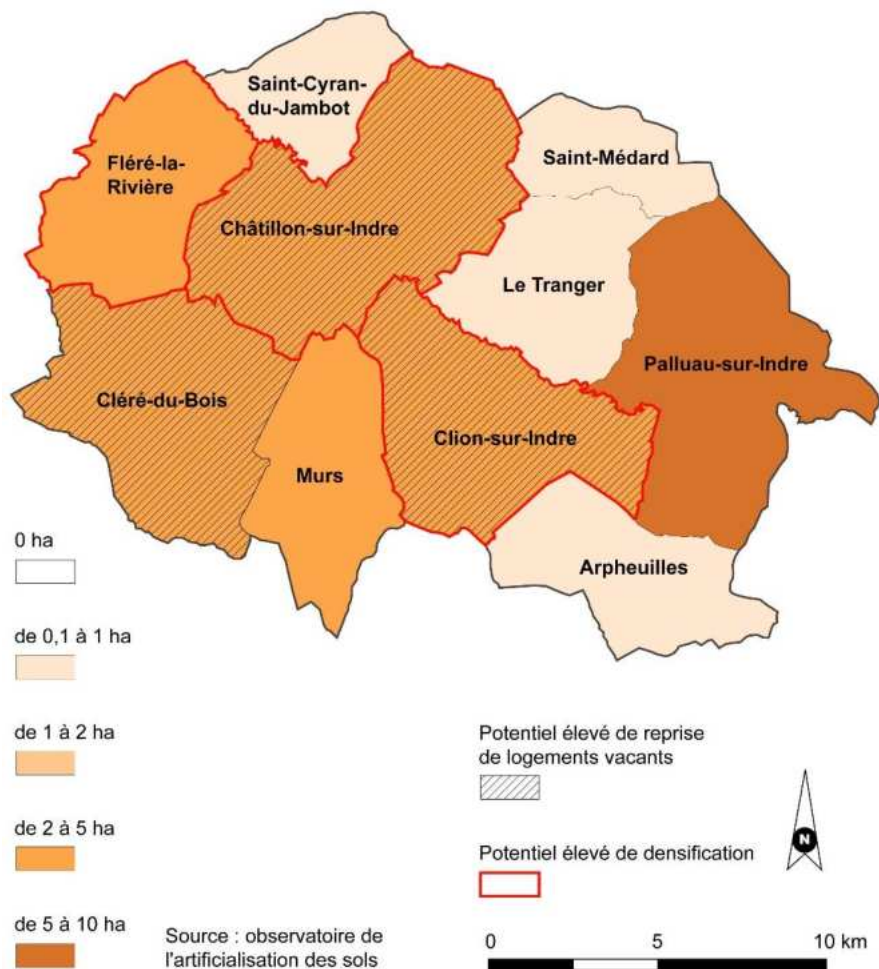
OPPORTUNITÉS

- L'encadrement des objectifs par le SCOT et le SRADDET en matière de consommation foncière et de recentrage de la construction dans les centres.
- Le potentiel foncier en dents creuses, en zones à urbaniser à l'intérieur des enveloppes urbaines des bourgs, et le potentiel parmi les logements vacants.
- Les projets en cours qui ciblent les secteurs urbains avant les développements périphériques : OPAH ; plans-guides, renouvellement urbain place de la Libération et reprise des logements vacants aux Aubiers Verts à Châtillon-sur-Indre.

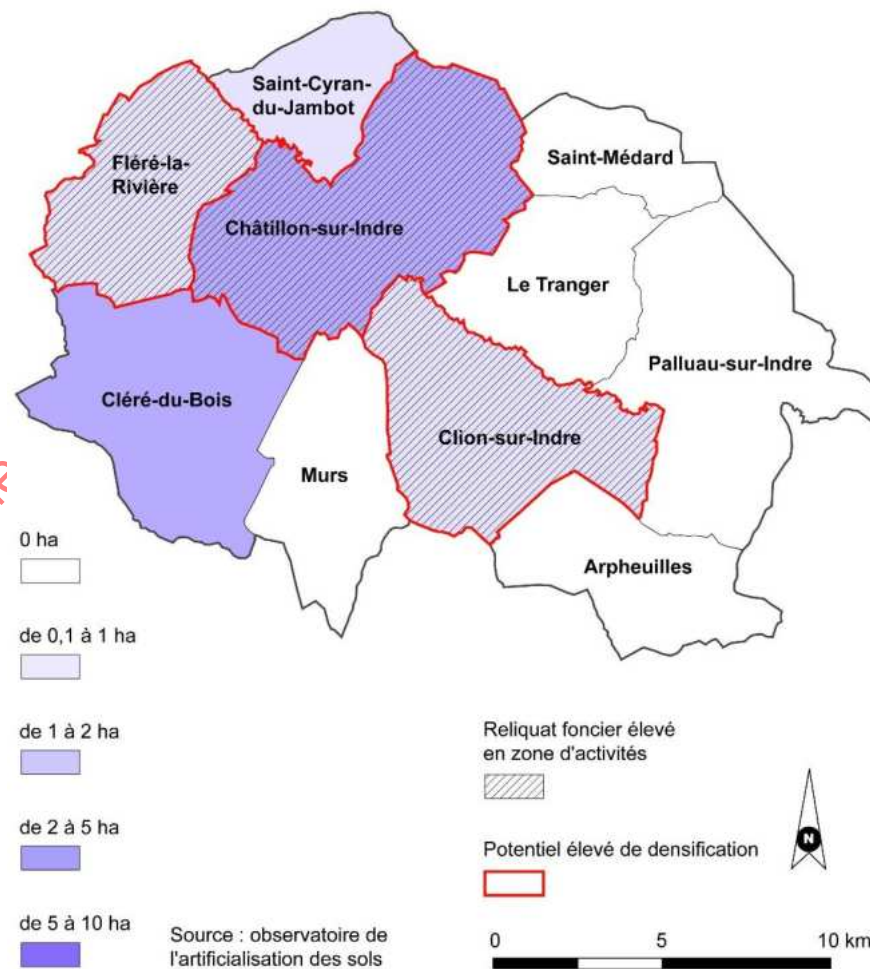
MENACES

- La constitution de pôles de vacances dans certaines rues des centres-bourgs de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière et Palluau-sur-Indre.
- Un nombre limité de friches d'activités mais de réelles difficultés pour les résorber du fait de problèmes liés à la pollution des sols et au désamiantage.
- La pression foncière sur les terres agricoles.
- Les difficultés pour maîtriser le foncier urbain non bâti lorsque la propriété est éclatée.
- La rétention foncière dans les dents creuses et certains espaces à enjeux.

HABITAT - CONSOMMATION DE L'ESPACE 2011-2021 ET POTENTIEL PARMIS LES LOGEMENTS VACANTS - ETAT PAR COMMUNE



ACTIVITE - CONSOMMATION DE L'ESPACE 2011-2021 ET RELIQUAT FONCIER EN ZONE D'ACTIVITES - ETAT PAR COMMUNE



ent de

Consommations foncières pour l'Habitat et comparaisons

Consommation foncière	CC du Châtillonnais en Berry (10 communes – 27 640 ha)	Département de l'Indre (243 communes – 679 100 ha)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes – 3 915 100 ha)
2011-2021	23,5 ha	1 232 ha	9 838 ha
Observations	La consommation foncière rapportée à la superficie de la CC représente 0,09 % sur 2011-2021. Elle est environ deux fois moins élevée que dans le département et trois fois moins élevée que dans la région. L'Habitat représente 77 % de la consommation foncière.	La consommation foncière rapportée à la superficie du département représente 0,18 % sur 2011-2021. L'Habitat représente 77 % de la consommation foncière.	La consommation foncière rapportée à la superficie de la région représente 0,25 % sur 2011-2021. L'Habitat représente 71 % de la consommation foncière.

Scénarios fonciers sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry

Projections 2036	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Objectifs Loi Climat et Résilience	Scénario 3 Objectifs SCOT
Moyenne par an 2011-2021	2,35 ha	-	-
Année 2036	35,25 ha entre 2021 et 2036	11,75 ha entre 2021 et 2031 2,95 ha entre 2031 et 2036 Soit 14,7 ha entre 2021 et 2036	28 ha entre 2016 et 2036 Soit 21 ha entre 2021 et 2036
Projections	La consommation foncière au rythme actuel ne permet pas de respecter les objectifs imposés par la loi Climat et Résilience, qui vise à diviser par 2 la consommation foncière par décennies, et à atteindre le Zéro artificialisation nette en 2050.	Les possibilités d'extension en-dehors des enveloppes urbaines sont à exclure si l'on tient compte du potentiel restant dans les enveloppes urbaines. La consommation foncière est recentrée sur les espaces libres des bourgs, en tenant compte des dents creuses, de la densification, des logements vacants et des opérations de renouvellement urbain. Des actions sont à mener pour lutter contre les pôles de logements vacants identifiés à Châtillon-sur-Indre et dans les principaux bourgs, et pour lutter contre la rétention foncière (Etablissement public foncier, majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties constructibles).	Des extensions sont admises dans les limites imposées par le SCOT, éventuellement en mutualisant la consommation foncière à l'échelle du PLUi, redirigée vers Châtillon-sur-Indre et les principaux bourgs.

Le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry devrait être révisé à terme, pour tenir compte de l'intégration dans le SRADET d'objectifs territorialisés définis avec le concours des inter-SCOT.

Consommations foncières pour les Activités et comparaisons

Consommation foncière	CC du Châtillonnais en Berry (10 communes – 27 640 ha)	Département de l'Indre (243 communes – 679 100 ha)	Région Centre-Val de Loire (1 758 communes – 3 915 100 ha)
2011-2021	7 ha	492 ha	4 054 ha
Observations	La consommation foncière rapportée à la superficie de la CC est de 0,03 % sur 2011-2021. Elle est environ deux fois moins élevée que dans le département et trois fois moins élevée que dans la région. L'Activité représente 23 % de la consommation foncière.	La consommation foncière rapportée à la superficie du département est de 0,07 % sur 2011-2021. L'Activité représente 23 % de la consommation foncière.	La consommation foncière rapportée à la superficie de la région est de 0,10 % sur 2011-2021. L'Activité représente 29 % de la consommation foncière.

Scénarios fonciers sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry

Projections 2036	Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Objectifs Loi Climat et Résilience	Scénario 3 Objectifs SCOT
Moyenne par an 2011-2021	0,7 ha	-	-
Année 2036	10,5 ha entre 2021 et 2036	3,5 ha entre 2021 et 2031 0,9 ha entre 2031 et 2036 Soit 4,4 ha entre 2021 et 2036	16 ha entre 2016 et 2036 Soit 12 ha entre 2021 et 2036
Projections	La consommation foncière au rythme actuel ne permet pas de respecter les objectifs imposés par la loi Climat et Résilience, qui vise à diviser par 2 la consommation foncière par décennies, et à atteindre le Zéro artificialisation nette en 2050.	Le recentrage sur les zones d'activités en cours est nécessaire. Dans ces zones retenues pour l'accueil de nouvelles activités, la densification est à optimiser car les surfaces disponibles sont nettement réduites. La reprise des locaux laissés par les entreprises est à organiser au fur et à mesure de leur libération, le cas échéant avec l'intervention de la collectivité aidée par un Etablissement public foncier.	Des extensions sont admises dans les limites imposées par le SCOT, dans les trois principaux bourgs de la vallée de l'Indre et à Arpheuilles à la marge.

Le SCOT du Pays de Valençay-en-Berry devrait être révisé à terme, pour tenir compte de l'intégration dans le SRADDET d'objectifs territorialisés définis avec le concours des inter-SCOT.

2.2. ARCHITECTURE ET PAYSAGE

2.2.1. TROIS TYPOLOGIES D'INSTALLATIONS

Les typologies sont tributaires du relief et des usages dans le temps. Trois typologies d'installation sont relevées :

- **Le long de la route dans la vallée**
 - o Fléré-La-Rivière
 - o Châtillon-sur-Indre
 - o Clion-sur-Indre
- **Entre coteau et rivière**
 - o Saint-Médard
 - o Saint-Cyran du Jambot
 - o Le Tranger
 - o Palluau sur Indre
- **La plaine**
 - o Cléré-du-Bois
 - o Murs
 - o Arpheuilles

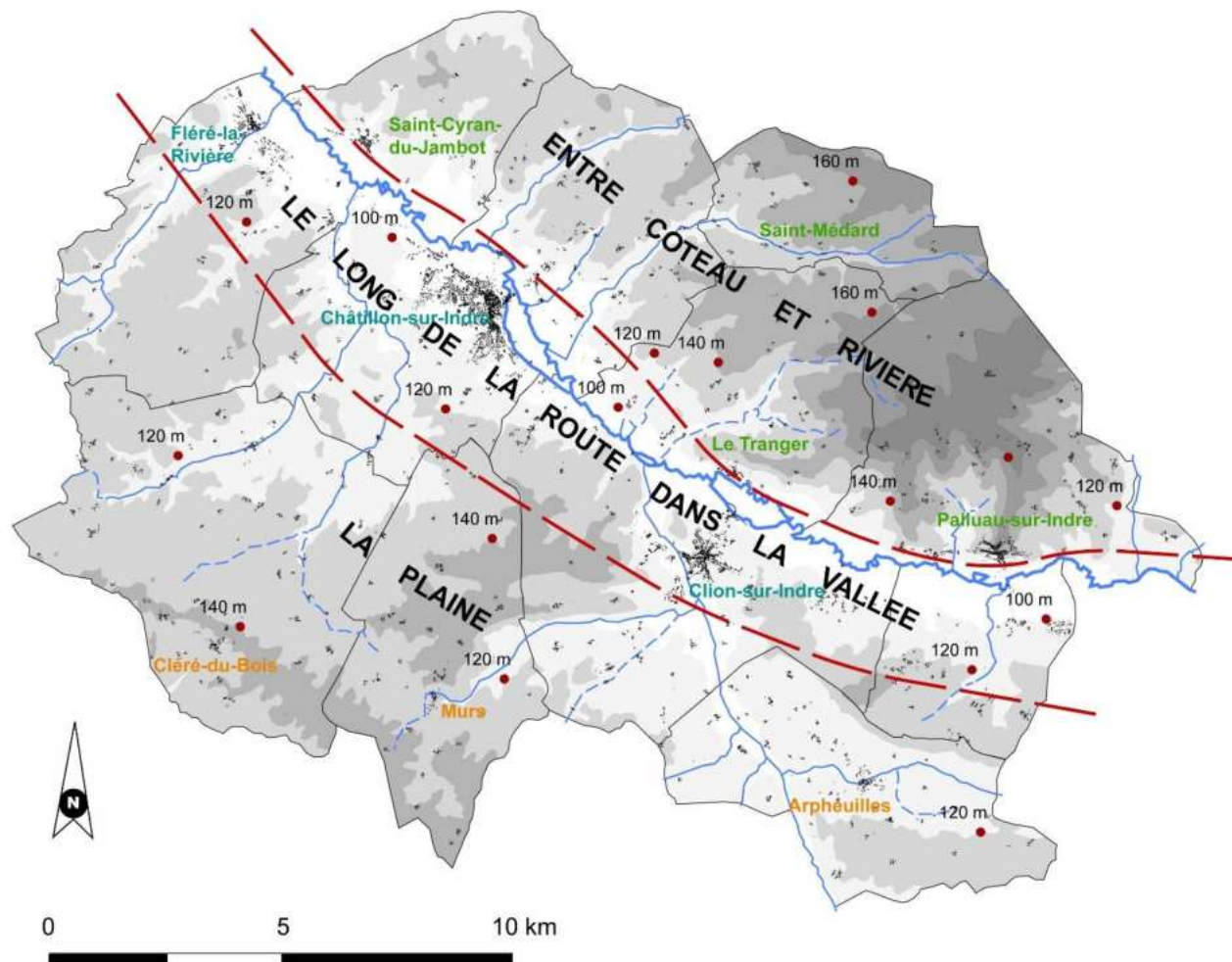
L'implantation des bâtiments et leurs caractères peuvent être recensés en fonction de leur environnement, successivement :

- L'arrivée au village ;
- Les entrées ;
- Le village-rue ;
- La croisée des chemins ;
- Les rues, places, placettes et cours.

Dans l'environnement des bourgs :

- Les écarts et hameaux, les secteurs pavillonnaires.

Les typologies d'installations.



L'enchaînement et l'importance de ces séquences confèrent à chaque village son caractère architectural et paysager, pour orienter ensuite les actions à venir pour chaque village pour le réparer, le préserver ou encore le renforcer.

Châtillon-sur-Indre revêt une diversité et une complexité propres à une succession d'évènements concentrés au chef-lieu de canton. Elle a en commun avec Clion-sur-Indre sa typologie d'éirement dans le temps le long de la route.

2.2.2. LE LONG DE LA ROUTE DANS LA VALLEE

CHATILLON-SUR-INDRE - CLION-SUR-INDRE - FLERE-LA-RIVIERE

o L'arrivée au village

Ces villages offrent des entrées étirées entre faubourg et bourg, bâties anciennement (maisons de notables ou avec bâtiments agricoles clos de murs) ou plus récemment (pavillonnaire).

Les bâtiments sont isolés les uns des autres, plus de vide que de plein. Le lien entre les parcelles c'est **la clôture**.

Ainsi, à l'œil, les abords immédiats devant les constructions comptent parfois plus que l'architecture : **les accotements** arborés ou non, en herbe ou en grave, les clôtures pleines ou ajourées, végétales, minérales, ferronnerie, bois ou grillage, et surtout bien tenues ou délaissées.

Les bâtiments sont essentiellement en retrait de la rue, plus rarement à l'alignement.

Fléré-la-Rivière

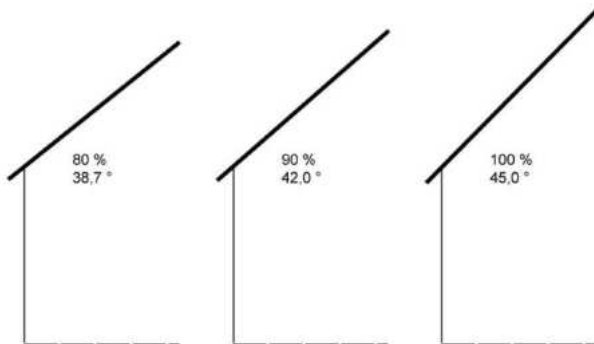


o Les entrées

Les accotements deviennent des trottoirs, les bâtiments sont à l'alignement, encore des clôtures qui se font ouvragées.

Architecture 19^{ème} siècle des bourgs :

- A simple RDC ou avec étage, ardoise dominante, pentes 45 ° environ à 2 ou 4 pans, chainages et entourage de baies pierre calcaire, corniches et bandeaux fréquents, enduits chaux sable ;
- Beige clair, qu'il s'agisse des bâtiments publics, de notables ou plus modestes. Une évolution Napoléon III ou avant les années 1940 avec de l'alternance brique/pierre.



Architecture 19^{ème} siècle plus rurale :

- Même exécution en simplifiant : absence d'ornementation, par exemple débord de chevron et absence de corniche.

Fléré-la-Rivière



Clion-sur-Indre



Document de travail

○ **L'ambiance du village rue**

Sur l'axe principal, la mitoyenneté apparaît, avec les commerces et les enseignes.

Fléré-la-Rivière



Clion-sur-Indre



○ **La croisée des chemins**

Aux carrefours des voies, la polyvalence d'usage et de représentation, la qualité architecturale compte particulièrement : voir et être vu.

Le bâti est majeur, **plus imposant, plus soigné.**

Fléré-la-Rivière



Clion-sur-Indre



○ **Les rues, places, placettes et cours**

Des rues et places sur axes secondaires, un espace public réduit ou à usage des riverains.

Des détails traditionnels tourangeaux restaurés, mais aussi, des interventions ponctuelles contemporaines qui **banalisent** le patrimoine quotidien :

- **Coffres de volets roulants, les garages et annexes, baies et menuiseries, soubassement ciment nuisant à la santé du bâti ancien (condensation, humidité).**

Clion-sur-Indre



Clion-sur-Indre



Fléré-la-Rivière

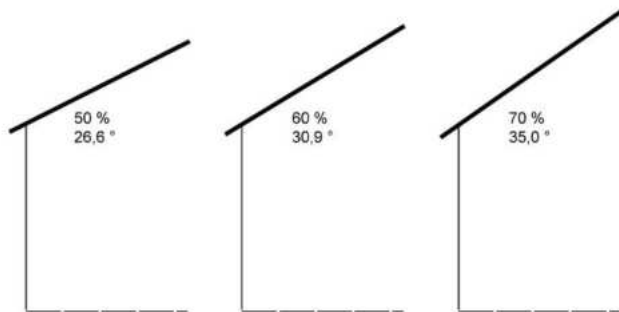


o Les secteurs pavillonnaires

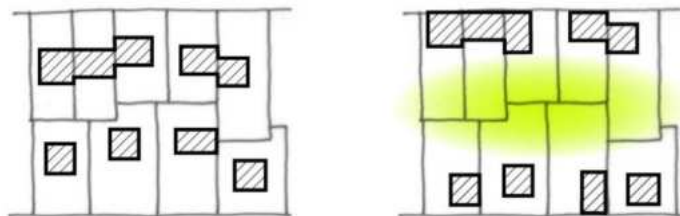
Petit quartier à part entière d'opération groupée à l'identité spécifique mais d'échelle villageoise, ou une rue bâtie individuellement, ici pas d'identité particulière.

Les opérations groupées procurent un espace public de qualité bien tenu, à l'échelle de hameau ou placette.

Les toits sont moins pentus que dans le bâti ancien traditionnel.



L'évolution vers du bâti d'alignement peut permettre de constituer un cœur vert avec effet d'îlot de fraîcheur, et le cas échéant de densifier avec moins de profondeur de terrain nécessaire.



Clion-sur-Indre



Fléré-la-Rivière



2.2.3. ENTRE COTEAU ET RIVIERE

PALLUAU-SUR-INDRE - LE TRANGER - SAINT-CYRAN-DU-JAMBOT - SAINT-MEDARD

o L'arrivée au village

Ces villages à l'emprise contrainte par le relief ont échappé à l'étalement, avec des entrées de caractère, et des transitions boisées, des prairies ou encore des infrastructures de qualité avec la campagne environnante.

o Les entrées

Le Tranger



Palluau-sur-Indre



o L'ambiance du village rue

L'histoire a aussi influencé différemment ces villages :

- Contrastés : l'impact d'une installation dominante au centre efface la rue comme l'ancien orphelinat aujourd'hui lycée agricole à Saint-Cyran-du-Jambot ou le Château de Palluau-sur-Indre qui impose la forme médiévale ville haute/ville basse ;
- Le Tranger offre une continuité d'espaces bâtis.

Des caractères architecturaux répartis entre les modénatures 19^{ème} siècle, une simplicité rurale, et les interventions 20^{ème} siècle plus individualistes échappant au contexte.

Saint-Cyran-du-Jambot



Palluau-sur-Indre



Le Tranger



o **La croisée des chemins**

Selon l'activité passée, marchés, commerces, officielle ou religieuse, l'architecture de ces espaces plus en vue est souvent renforcée.

Le Tranger



Palluau-sur-Indre



Saint-Cyran-du-Jambot



Document de travail

o **Les rues, places, placettes et cours**

Voitures passantes ou de desserte, présence de jardin ou absence de terrain agissent sur la composition et l'entretien des façades et pieds de murs :

- Façades fermées, austères, ouvertes accueillantes ;
- Trottoirs ou accotements permettent ou non l'appropriation des pieds de murs.

Saint-Cyran-du-Jambot



Saint-Cyran-du-Jambot



Le Tranger



o **Les écarts et hameaux, les extensions pavillonnaires**

Soit une greffe réussie par le cadre paysager, soit intégré à la typologie rurale des cours avec leurs granges perpendiculaires, et des clôtures bien tenues, les constructions récentes répétant des critères simples dynamisent par leur ensemble le cadre du village.

Des constructions simples, leurs clôtures aux caractères de base « classiques » bien réalisés, un cadre sage :

- Volumétries ;
- Murs bahut ;
- Palette réduite de matériaux et teinte : homogénéité.

Et toujours une vigilance nécessaire aux interventions ponctuelles rapportées sans composition :

- Les coffres de volet roulant, portes de garages, appentis...

Le Tranger



Le Tranger



Saint-Cyran-du-Jambot



2.2.4. LA PLAINE

ARPHEUILLES - MURS - CLERE-DU-BOIS

De taille et d'organisation proches des villages de coteau, ceux de plaine ne sont pas contraints par le relief ou l'inondation et offrent des implantations plus larges et concentriques (l'exception existant, Le Tranger se rapprochant des villages de plaine et Murs des villages de coteau, pour les mêmes raisons de relief).

o L'arrivée au village

La campagne domine, pas de faubourgs, **des seuils forts à ne pas franchir par de nouvelles constructions.**

Arpheilles



Cléré-du-Bois



Villiers (à titre d'exemple)



o Les entrées

Progressivement le passage de l'accotement au trottoir, un bâti aéré, en retrait de la voie, pas nécessairement des 2 cotés conjuguant habitations et dépendances séparées.

Murs



Les dépendances séparées des habitations sont souvent plus simples, plus sobres, pas d'ornementation.

Murs



Murs



o L'ambiance du village rue

Dans cette typologie des villages de plaine, la rue étroite et le bâti serré font exception.

A Cléré-du-Bois, l'espace disponible à l'intérieur des parcelles a-t-il motivé des façades non accessibles côté rue ?

Cléré-du-Bois



A Murs, seule densité du bourg de petites habitations mitoyennes sur la rue à mi-pente du bourg, cependant à forte déclinaison des caractères architecturaux pour un ensemble homogène, seule « attaque » au patrimoine les soubassements ciment facteurs d'humidité pour ces bâtiments certainement sains d'origine.

Murs



o La croisée des chemins

Simple carrefours ou places, c'est souvent l'occasion de bâtiments dégagés, du recul, en centre-bourg mais sans mitoyenneté, offrant de l'intimité et des bâtiments riches de plusieurs expositions. Mais se rappeler également que la mitoyenneté réduit l'exposition aux intempéries et favorise le réchauffement.

Murs



Cléré-du-Bois



o Les rues, places, placettes et cours

Carrefours élargis en places, c'est l'opportunité du commerce, mais le manque de finitions d'annexes ou de clôtures (parpaing non enduit) se remarque plus qu'ailleurs dans ces espaces dégagés.

Arpheuilles



Document de travail

○ **Les écarts et hameaux, les extensions pavillonnaires**

Par sa variété d'implantations, de retraits, de végétation champêtre, communale et de jardin, cette entrée du bourg de Murs présente une greffe douce.

Murs



Attention toujours au nécessaire **soin des clôtures, prioritaire ici sur l'architecture d'une maison en second plan.**

Murs



Et la reconquête et le rattachement au bourg des lotissements isolés sont nécessaires, là encore **les clôtures et végétations sont les outils de ces lieux de transition entre la campagne et le bourg.**

Arpheuilles



2.2.5. LES CLOTURES

Les clôtures captent en priorité notre regard, devant les maisons.

Globalement 3 types, qui donnent le ton (rural, faubourg, bourg), et permettent cependant la variété dans le type.

Murs-bahut ménageant les ouvertures pour voir et être vu



Champêtres en bordure de campagne



Murs d'intimité ou de protection



Document de travail

Le paysage se perd quand les types se mélangent sans transition, se juxtaposent. Lorsque le détail, même soigné, prend le pas sur le regard de l'ensemble.



Et les clôtures abandonnées, parachutées ou en attente nous interrogent : d'où viens-je, où j'erre, dans quel état j'erre ? nous dit Pierre Dac.



2.2.6. CHATILLON-SUR-INDRE

Chatillon sur Indre appartient à la typologie des bourgs le long de la route dans la vallée de l'Indre. Compte tenu de son histoire et de son attractivité de chef-lieu, son rang de petite ville décline des échelles bâties et d'aménagement propres aux villes au-delà des enjeux des villages.

Plus sollicitées que les villages par les constructions, leur variété et leur importance, les villes ressentent d'autant plus le besoin de leur identité, pour recoller les morceaux et retrouver un sens à leur intervention bâtie et paysagère.

Un plan-guide a été réalisé en 2022 pour rechercher une unité mise à mal de la Ville.

Le diagnostic architectural et paysager architectural et paysager a identifié 2 grands traits d'isolement du centre ancien de son développement conjuguant l'Histoire et la géographie :

- La ville longée à l'est, par l'axe nord-sud de la RD ;
- La ville suspendue à l'ouest, sur le site du château ;
- Une ville en somme protégée puis ignorée et contournée ;
- Tout l'enjeu de cette étude consiste à révéler le caractère identitaire de la ville, et de proposer des aménagements qui susciteront l'intérêt du visiteur et donneront envie de s'y arrêter pour découvrir son patrimoine insoupçonné.

Il a d'abord fallu identifier les grands traits de caractère de la ville, pour ensuite proposer un programme d'aménagement fort pour chacun des espaces.

1. Ainsi plusieurs secteurs d'aménagement ont été identifiés :

- Le Boulevard du Général Leclerc et l'ancien champ de Foire ;
- Les places de la Libération, du Marché John Stewart de Buchan et celle du Château ;
- Les accès à révéler au centre ancien :
 - rues et passages à l'Est desservant la rue Grande ;
 - rues du nord et venelles à l'Ouest.

La place du Château est le centre du patrimoine historique de la commune avec la mise en valeur de la Cour du château. Une descente en cascade de terrasses permet au visiteur de venir contempler le paysage de la vallée pour une promenade le long des remparts entre jardins, terrasses, et venelles de l'ancienne ville moyenâgeuse.

Une entrée Est d'emprise majeure par la rue des Ponts relie la vallée aux rues des faubourgs avec l'aménagement de la rue du Nord et du parvis de l'église. C'est la transition avec le cœur de ville qui est jalonné de ruelles prêtes à être végétalisées par les habitants eux-mêmes.

En définitive, ce plan guide consiste ainsi à faire connaître les nombreux atouts de la commune, dont elle devra tirer parti, tout en évaluant le coût des aménagements, afin de mieux préparer les demandes de financements.

Il a fallu enfin traduire ces intentions en actions opérationnelles pour chacun des espaces, en établissant une palette de matériaux et de végétaux, à reconduire lors des tranches de travaux successives, pour retrouver une identité globale.

La ville pourra ainsi optimiser son développement futur au travers de projets de rénovation urbaine en conjuguant les besoins des habitants avec son fort potentiel architectural et paysager.

Cette démarche était ici pré-opérationnelle, mais lors du diagnostic physique du territoire dans l'élaboration d'un PLUi, c'est bien le moment d'identifier les leviers parfois réglementaires pour orienter et permettre des actions individuelles et collectives.

A l'échelle de la Communauté de Communes des thèmes transversaux peuvent être inscrits au PLU :

- L'arbre et la végétation dans les villages et leurs abords , mais aussi, sur les parcelles privées : rôle paysager, sanitaire et environnemental.
 - Le Village de Chédigny a porté assez loin ce thème ;
- Les clôtures : minérales, végétales, rurales, villageoises ;
- L'eau en surface : caniveaux, fils d'eau, noues, fossés et mares ;
- Les sols des bourgs : perméabilité, usage ;
- Les bâtiments :
 - Habitat bâti ancien et récent ;
 - D'activités :
 - Dans les bourgs ;
 - En périphérie ;
 - Isolées.

Document de travail

2.2.7. SCOT DU PAYS DE VALENCAY-EN-BERRY : RESPECTER LE CADRE DE VIE RURAL

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCOT fait du respect du cadre de vie rural un élément important de la politique urbaine. C'est une porte d'entrée pour plusieurs politiques sectorielles comme le paysage, le tourisme et la politique de l'habitat.

Le cadre de vie doit être pris en compte par :

- L'intégration des aménagements dans le paysage, en donnant une identité visuelle attrayante. Notamment, le traitement des entrées de ville doit garantir une transition douce entre trame urbaine / agri-naturelle et une lisibilité pour l'utilisateur ;
- Le respect de l'architecture locale, à travers le respect des formes architecturales et des singularités patrimoniales et matérielles (pierre de taille, chaux, ardoise...), et à travers la sauvegarde du patrimoine bâti remarquable ;
- Un urbanisme recherchant la proximité au travers de formes bâties préservant l'intimité privée et recherchant à créer des liens de convivialité au sein de l'espace public.

En matière architecturale, le Document d'orientations et d'objectifs (DOO) précise les attentes :

- Paysage :
 - Associer modernité et tradition architecturale ;
- Transition énergétique :
 - Prendre en compte les caractères de l'architecture locale lors de rénovations thermiques ;
- Commerces, services et équipements :
 - Avoir des aménagements qualitatifs et favoriser l'homogénéité des façades commerciales ;
- Usage et protection patrimoniale :
 - Poursuivre les actions de reconnaissance, de protection et de restauration du patrimoine caractéristique du territoire ;
 - Porter des principes de qualité architecturale à travers les documents d'urbanisme : insertion paysagère et urbaine, traitement esthétique des façades, recherche de compacité et de densité, mise en valeur de la nature en ville.

Document de travail

2.2.8. SYNTHÈSE ET PERSPECTIVES

ATOUPS

- Des implantations de villages adaptées aux différents sites et prenant en compte les contraintes : reliefs, cours d'eau, voies...
- Des typologies villageoises porteuses d'une identité locale, avec des aménagements sobres, végétalisés et d'échelle rurale.
- Des bâtiments anciens remarquables ou ordinaires mais toujours caractéristiques d'une architecture locale.
- Des opérations récentes qui renouent parfois avec les valeurs urbaines plus traditionnelles (alignement, mitoyenneté, espace public à l'échelle rurale).

FAIBLESSES

- La réalisation de certaines opérations d'habitations sans attaches avec la forme urbaine originelle, échappant au contexte.
- Des étirements urbains importants lorsqu'il n'y a pas de contraintes par le relief, notamment dans les bourgs de vallée le long des voies principales.
- Des accotements et clôtures échappant aux typologies traditionnelles dans certains cas d'extensions urbaines.
- Des interventions ponctuelles contemporaines qui banalisent le patrimoine ancien : volets roulants, aspect des annexes, soubassements...

OPPORTUNITÉS

- Des points d'attention à l'occasion de projets urbains :
 - La qualité de la clôture et la végétation sont les outils d'une transition réussie entre campagne et bourg ;
 - Le soin apporté à la clôture est prioritaire lorsque la maison s'implante en deuxième plan ;
 - Des seuils forts sont à ne pas franchir par de nouvelles constructions : le versant pour les villages entre coteau et rivière, l'espace vert existant enserrant les bourgs pour les villages de plaine.
- Des points d'attention à l'occasion de projets de réhabilitations :
 - Le respect des ornements et des matériaux traditionnels ;
 - La prise en compte des volumes, dont les pentes des toits, et du rythme des ouvertures.

MENACES

- La banalisation du paysage par une urbanisation plaquée dans le territoire et sans référence à l'architecture locale.
- La conception du lotissement en tant qu'outil de découpage foncier avant d'être un projet ancré dans l'histoire urbaine locale.
- La consommation de l'espace agricole ou naturel par des extensions des zones urbaines le long des voies.

Scénarios sur l'urbanisme et l'architecture sur la Communauté de Communes du Châtillonnais-en-Berry

Projections 2036		
Scénario 1 Tendanciel	Scénario 2 Ouverture architecturale	Scénario 3 Objectifs SCOT
<p>Le classement du patrimoine dans les communes de la vallée de l'Indre offre un cadre protecteur sur le long terme (monuments classés et inscrits, site inscrit de Palluau-sur-Indre). La mise en valeur de leur environnement se poursuit notamment en suivant la réalisation des plans-guides.</p> <p>Le règlement du PLUi sur l'aspect extérieur des bâtiments, est centré sur des points importants pour l'approche visuelle et il s'appuie sur une vision traditionaliste de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une stricte harmonisation entre bâti existant et futur, pour chaque zone ou secteur : hauteur, pente de toits, rythme des ouvertures, tonalités dans une gamme restreinte, harmonisation de l'annexe au bâtiment principal... ; - Les types autorisés de clôtures sont limités dans les bourgs (adaptation bourg / périphérie : mur plein, mur-bahut, végétation) et la clôture végétale est favorisée dans les hameaux du secteur rural. <p>L'approche environnementale est abordée à travers le principe de perméabilité des parties des terrains non bâtis, pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie sur place.</p>	<p>La préservation du patrimoine et de son environnement offre un cadre protecteur. Dans les secteurs couverts par un périmètre de protection, le règlement du PLUi sur l'aspect extérieur des bâtiments préserve la tradition architecturale.</p> <p>En-dehors de ces secteurs, le règlement exclut la rigidité et il ouvre la construction à des formes d'architecture contemporaine qui pourront s'intégrer dans le tissu bâti ancien. Un cadre réglementaire minimal est retenu.</p> <p>Les entrées et traversées principales de la ville et des bourgs sont végétalisées pour favoriser la transition bourg / campagne et une identité commune : espaces verts en entrée, alignements d'arbres avec essences communes et plantations en pied d'immeubles et de clôtures dans les traversées. La souplesse du règlement sur les parcelles privées est en quelque sorte contrebalancée par une mise en valeur des espaces publics assumée par la collectivité.</p> <p>L'approche environnementale est développée : végétalisation, perméabilité des parties des terrains non bâtis, récupération des eaux de pluie, clôtures traversantes dans l'espace rural (grillages, végétation), voies piétonnes et cycles en opération d'aménagement...</p>	<p>Le scénario 3 prolonge le scénario 1 ou 2 et inscrit le règlement dans les objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de prise en compte de la transition énergétique.</p> <p>Il associe la modernité et la tradition architecturale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte des caractères de l'architecture locale lors de rénovations thermiques ; - Densification par des implantations favorisées à l'alignement et en limite séparative, et par des emprises au sol élevées dans les centres-bourgs, incluant du bâti contemporain ; - Elévation des hauteurs, dans des formes héritées du passé (référence de la maison de bourg R+1, et du bâti rural imbriqué) ; - Définition d'objectifs de performances énergétiques dans les futures zones à urbaniser ; - Utilisation du bois, de végétaux et de matériaux biosourcés en façade ou en toiture. <p>Dans les bourgs, le règlement favorise la conservation et l'homogénéité des façades commerciales. Il préserve la nature en ville pour créer des îlots de fraîcheur, le cas échéant créer ces îlots à partir des dents creuses et des parcelles occupées par du bâti en ruine.</p>