3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT

3.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PREAMBULE

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Valençay-en-Berry. Il a été approuvé le 12 avril 2018. Le SCOT est le document de planification stratégique intercommunal, réalisé à l'échelle d'un vaste bassin de vie. Il définit des orientations et des objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Le SCOT est chargé d'intégrer les documents de planification supérieure, dont le schéma régional de cohérence écologique (SRCE), le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)… Le SCOT étant le document intégrateur de ces documents supérieurs, le PLUi ne peut se référer qu'au SCOT pour sa légalité.

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLUi doit intégrer les orientations du SCOT selon un principe de compatibilité. La compatibilité est un principe juridique de non contrariété. La norme inférieure (PLUi) est compatible avec la norme supérieure (SCOT) lorsqu'elle n'y contrevient pas et qu'elle permet la mise en œuvre des objectifs de la norme supérieure.

Pour l'élaboration de son PLUi, la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry s'appuie sur les objectifs du SCOT en vigueur, définis en 2018. Elle reprendra son PLUi si nécessaire après la prochaine révision du SCOT à la date définie par la règlementation.

3.1.1. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT ET D'URBANISME

Exposé des principales conclusions

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est traversée par la D943, voie qui la raccorde aux grands axes de circulation de la vallée de la Loire et du centre de la France. Elle est accessible et elle doit se montrer attractive pour capter les demandes en logement, entrainer son développement économique et touristique.

La communauté de communes est en grande majorité en-dehors de l'aire d'attraction économique d'un pôle urbain, ce qui veut dire que les communes avec un rôle central dans l'organisation de son territoire doivent conserver leur niveau d'équipement.

La collectivité et certaines communes conduisent des projets et programmes qui accompagnent les objectifs de dynamisation du territoire, dont :

- L'opération programmée d'amélioration de l'habitat, commune à l'ensemble du Pays-de-Valençay-en-Berry ;
- Les plans guides dans le communes de Châtillon-sur-Indre et de Clion-sur-Indre, pour organiser la mise en valeur architecturale et urbaine des villes ;
- Les opérations de renouvellement urbain, ponctuelles ou à l'échelle d'îlots, dans plusieurs communes.

Choix pour établir le PADD

Les grandes orientations en réponse au diagnostic :

- Inverser la tendance à la baisse de la population ;
- Avoir une offre immobilière et foncière adaptée aux besoins ;
- Répondre aux besoins de base des habitants en matière de commerces et d'emplois ;
- Offrir des services de proximité limitant les déplacements vers les pôles extérieurs ;
- Développer des activités liées au tourisme et aux loisirs, porteuses dans le contexte rural ;
- Mettre en valeur le cadre de vie dont le patrimoine bâti ;
- Préserver l'agriculture et la filière associée.

Orientation 1 : 6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé

Cet objectif permet de prendre la direction du nombre d'habitants retenu dans le cadre du SCOT. Il est un peu atténué car l'inversion de la tendance démographique se fera sur le moyen/long terme et la baisse de la population n'est pas encore suffisamment enrayée. Le SCOT indiquait un objectif de 6 490 habitants pour le territoire à horizon 2036.

Cet ajustement est aussi dû au fait que le pas de temps du PLUi est un peu différent de celui du SCOT qui a été approuvé en avril 2018 et se base sur des données statistiques de 2016.

Pour les élus, cet objectif permet de projeter le territoire de façon positive dans les 10 à 15 prochaines années. Il respect dans l'esprit l'orientation du SCOT. Le SCOT indique dans son projet d'aménagement et de développement durables, que ses objectifs de croissance sont ambitieux pour relever le défi de l'attractivité et de la vitalité de la ruralité.

Orientation 2 : Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943

L'objectif économique principal est d'avoir 1 950 emplois à l'horizon 2036, ce qui représente 200 emplois supplémentaires par rapport à l'année 2019. Cet objectif permet de prendre la direction du nombre d'emplois retenu dans le cadre du SCOT. Il est atténué car la concurrence est forte avec les autres pôles urbains d'un poids économique supérieur situés sur la D943, et le nombre des emplois est orienté à la baisse ces dernières années. L'inversion de tendance ne peut être que progressive.

L'objectif reste dans l'orientation du SCOT qui affiche l'ambition de construire collectivement une politique économique en accroche des axes de développement de la Loire et de ses affluents, le Cher et l'Indre, et d'assurer une irrigation économique d'ensemble et équilibrée. La réalisation de parcs pluriactivités (industrie, tertiaire, artisanat) est l'un des leviers de cette politique.

La traversée par la route départementale 943 est identifiée comme un atout majeur pour attirer les entreprises. Les communes situées le long de cette voie sont retenues pour le développement de l'offre foncière à destination économique.

Orientation 3. Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes

La vallée de l'Indre est l'élément environnemental et paysager majeur du territoire. Elle fait le cadre de vie de la grande majorité des habitants et elle doit être protégée. Des vallées latérales rejoignent l'Indre et forment une trame naturelle et agricole à l'échelle d'un sous bassin-versant dans la vallée. La vallée de l'Indre représente aussi un risque à travers la zone inondable et il doit être pris en compte.

Les objectifs de protection rejoignent ceux du SCOT qui indique que le Pays cherche à bâtir une attractivité durable en développant les liens entre la nature, le cadre environnemental, le paysage et leurs usages. Les espaces environnementaux « (…) sont l'une des composantes de l'excellence du cadre de vie ». Concernant les risques, il précise qu'il faut accompagner la prévention du risque d'inondation dans le vallée de l'Indre.

Orientation 4. Préserver l'agriculture et accompagner ses mutations

L'agriculture est une composante importante de l'économie locale et une filière agricole s'est développée avec des activités de transformation (entreprises agroalimentaires) et de formation (lycée agricole professionnel de Saint-Cyran-du-Jambot). La tendance est au développement des démarches de valorisation, dont l'agriculture biologique, et à la diversification des activités. Les activités agricoles sont à préserver et il faut faciliter leurs mutations.

Ces objectifs poursuivent ceux du SCOT qui précise que le Pays entend conforter et valoriser la filière agricole et primaire comme un activité emblématique de l'économie du territoire. Il précise en particulier qu'il est nécessaire de préserver à long terme l'espace agricole, de faciliter l'accès au foncier et de limiter la consommation urbaine du foncier agricole, mais aussi de valoriser les productions agricoles par le biais du tourisme.

Orientation 5. Développer progressivement les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière

La communauté de communes est un territoire de passage entre Touraine et Berry. Il faut valoriser cette situation pour développer les nouvelles mobilités, en s'appuyant notamment sur la desserte des communes de la vallée de l'Indre par la D943 et par les cars régionaux. Le passage de cheminements dans la vallée est aussi un atout à valoriser, dont la Cyclo Bohème, par diffusion dans le territoire.

Le SCOT retient une politique des mobilités tenant compte de la ruralité, dont l'optimisation des déplacements avec les pôles de commerces et de services. Les nouvelles mobilités sont à favoriser dont le covoiturage, l'intermodalité, l'offre de transport à la demande, et le développement des liaisons douces. Les objectifs du PLUi rejoignent ceux du SCOT.

Orientation 6. Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine

Le tourisme est culturel et patrimonial grâce à la présence de monuments historiques et de centre-bourgs remarquables à Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre. Il est aussi lié à la nature et à la découverte, avec quelques cheminements remarquables : la Cyclo Bohème, la route européenne équestre d'Artagnan. La proximité de la Brenne offre des perspectives de continuités. Des opérations récentes ont augmenté les hébergements liés à l'évènementiel, en lien avec la mise en valeur du patrimoine bâti. Le développement du tourisme est soutenu par une forte volonté politique locale.

Le SCOT affirme le positionnement touristique du Pays, basé sur la qualité du cadre de vie et la diversité patrimoniale et naturelle. Parmi ses orientations, il indique en particulier la valorisation des bords de l'Indre et du Cher en créant des liaisons transversales, le développement des mobilités douces, avoir une offre d'hébergements complète, entretenir le patrimoine bâti… Le positionnement du PLUi est en accord avec le SCOT.

3.1.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Exposé des principales conclusions

La communauté de communes est marquée par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes. Le site Natura 2000 « Vallée de l'Indre » y recouvre 520 hectares. Elle doit préserver cette valeur environnementale.

L'Indre a aussi créé un paysage de vallée caractéristique, avec un large couloir traversant le territoire et permettant des vues de versant à versant, et de grands panoramas. Il faut mettre en valeur ces caractéristiques paysagères.

L'environnement offre des ressources pour les activités humaines mais il présente aussi des risques, comme le risque inondation dans la vallée de l'Indre. Il faut composer avec ces éléments, à la fois mettre en valeur et protéger la population des risques et nuisances.

Choix pour établir le PADD

Les grandes orientations en réponse à l'état initial de l'environnement :

- Protéger la vallée de l'Indre qui est la colonne vertébrale environnementale et paysagère du territoire ;
- Préserver les continuités naturelles entre la vallée de l'Indre et les vallées affluentes ;
- Conserver une image rurale et de qualité, notamment en protégeant les éléments bâtis et naturels qui font l'identité du territoire ;
- Préserver les ceintures des bourgs et les vues sur le patrimoine remarquable ;
- Développer les énergies renouvelables mais sans dénaturer un territoire aux ambiances très liées à la nature et à l'agriculture, où le patrimoine historique est un facteur de développement local ;
- Tenir compte des zones de risque et en particulier du risque d'inondation dans la vallée de l'Indre.

Orientation 3 : Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes

Le PADD précise que la trame verte et bleue doit recouvrir le site Natura 2000 et les extensions de la vallée de l'Indre dans les vallées affluentes. La quasi-totalité des cours d'eau du territoire sont situés dans son bassin versant ce qui permet de définir des continuité cohérentes et qui assurent le protection des milieux

Les éléments qui composent la trame verte et bleue sont préservés selon leur intérêt environnemental. En conséquence, le PADD induit la création de différents types de zones et différents types de protection des éléments paysagers, des plus stricts dans les milieux exceptionnels (réservoirs de biodiversité) aux plus souples dans les milieux ordinaires mais qui assurent les mises en en relation (corridors écologiques). L'urbanisation au contact de la vallée sera contenue. Cela concerne la ville de Châtillon sur-Indre en particulier.

Le PADD définit des objectifs pour favoriser les dimensions économiques, sociales et environnementales du paysage :

- Définir des cônes de protection visuelle autour du patrimoine naturel et bâti remarquable ;
- Adapter aux sites les périmètres de protection de monuments historiques ;
- Faciliter la pratique du territoire rural, mettre en œuvre les plans guides sur les communes de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre ;
- Mettre en valeur les ceintures urbaines, préservées mais valorisables économiquement et socialement, pour développer des lieux à la fois naturels et de vie, en transition entre espace urbain et espace rural, de proximité également entre producteurs et consommateurs (maraichage…) ;
- Mettre en valeur les entrées des bourgs de vallée, les versants des bourgs entre coteaux et rivières, les espaces verts autour des bourgs de plaine.

Le règlement devra traduire l'intérêt des espaces urbains dans leur diversité, et le principe est d'ouvrir la règlementation à :

- L'architecture contemporaine ;
- La prise en compte de l'environnement, dont la végétalisation et la gestion de l'eau sur les parcelles privées.

En outre, deux aspects sont traités par le PADD pour la gestion de l'eau :

- La sécurisation de l'approvisionnement en eau potable. Le PLUi y contribuera notamment par la préservation des éléments naturels dans les vallées, et par des dispositions pour limiter l'imperméabilisation ;
- L'accompagnement du plan de prévention du risque d'inondation dans la vallée de l'Indre, qui suppose aussi de préserver les milieux de vallées et notamment les bois de rives et la végétation associée.

Le PADD aborde les risques et certaines nuisances sous l'aspect de la prévention :

- Prendre en compte des sites pollués, les opportunités de renouvellement urbain ne sont qu'à long terme ;
- Encadrer l'urbanisation à la proximité des installations classées et des sites et sols pollués ;
- Eloigner l'urbanisation à proximité de la voie ferrée dans l'hypothèse d'une reprise d'activité à terme ;
- Prendre en compte les nuisances dues à la traversée par la D943 dans certains îlots urbains.

3.1.3. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'HABITAT

Exposé des principales conclusions

Entre Châteauroux et Loches, la situation géographique de la communauté de communes est en « entre-deux ». Elle peut favoriser les entrées de population comme les départs. Pour les élus, il faut donc veiller à être attractif pour maintenir un bon niveau de population.

La population baisse et les indicateurs de l'évolution de la population ne permettent pas d'envisager une inversion de tendance à court terme. Il faut donc préparer les conditions d'un retour à une situation plus favorable à moyen/long terme.

Le vieillissement de la population est assez marqué. Il faut à la fois répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées et encourager le renouvellement des générations par l'installation de jeunes ménages.

Choix pour établir le PADD

Les grandes orientations en réponse au diagnostic :

- Valoriser le parc de logement existant de la ville de Châtillon-sur-Indre et des bourgs des autres communes ;
- Prévoir du foncier complémentaire, immédiatement disponible pour la construction ;
- Conserver les services publics et offrir des emplois locaux pour fixer la population ;
- Mettre en valeur les espaces publics et plus généralement le cadre de vie ;
- Diversifier l'offre foncière pour l'adapter à différents profils de population ;
- Maintenir du parc locatif ou du parc à public ciblé.

<u>Orientation 1 : 6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé</u>

L'objectif de 6 100 habitants correspond globalement au niveau de population de la communauté de communes en 2013. Il vise donc un objectif plausible, représentant une progression de + 400 habitants sur une quinzaine d'année, en partant de la base 2019 d'environ 5 700 habitants.

Les objectifs s'appuient sur l'organisation territoriale définie par le SCOT, avec la répartition qu'elle a prévue :

- Pôle structurant : Châtillon-sur-Indre avec + 220 habitants (55 %) ;
- Commune relais : Clion-sur-Indre avec + 80 habitants (20 %) ;
- Pôles de proximité : autres communes avec + 100 habitants (25 %).

Le PADD indique parmi les moyens :

- La création d'opérations publiques, en neuf ou en renouvellement urbain ;
- L'OAPH en cours et le prolongement de son action pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique, favoriser la reprise des logements vacants.

L'objectif en population vise toutes les tranches d'âge car il faut retrouver du dynamisme démographique. Néanmoins, le vieillissement est marqué et le PADD cible à Châtillon-sur-Indre des opérations orientées sur les catégories de population jeune et/ou âgée :

- Création de logements de proximité pour les jeunes actifs dans un ancien immeuble d'habitat social aux Aubiers Verts ;
- Opération aux Barbarines comprenant de l'habitat regroupé pour personnes âgées et des lots libres ;
- Opération de renouvellement urbain en centre-ville pour une population mêlant les générations et comprenant de l'habitat inclusif, en location ou en accession.

Globalement, et notamment pour les jeunes ménages, le PADD précise qu'une diversité de la taille des parcelles devra être recherchée pour ne pas exclure du marché de la construction les ménages aux ressources plus limitées. Il rappelle aussi le besoin de développer les équipements pour l'enfance.

Des objectifs en accompagnement sont indiqués car ils correspondent à des actions prévues et en résonnance avec les objectifs du PLUi en matière de population et d'activité :

- Améliorer les conditions de déplacement dont la mise en place d'un réseau local de transport à la demande, notamment pour les personnes âgées ;
- Utiliser les nouvelles technologies, pour faciliter l'installation d'actifs grâce à des réseaux de télécommunication efficaces et des lieux pour échanger et stimuler l'engagement de projets ;
- S'appuyer sur le réseau des associations, nécessaires pour dynamiser la vie locale.

Pour relancer la démographie, le besoin correspondant est de 350 logements neufs. Cet objectif permet de prendre la direction du nombre de logements retenu dans le cadre du SCOT, de 470 logements, en l'adaptant à l'objectif de population retenu pour le territoire. L'objectif du PLUi en nombre de logements représente 75 % de celui du SCOT.

Population et nombre de logements nécessaires

Le calcul du nombre de logements nécessaire, de 350 logements neufs, a été établi sur la base d'une légère baisse du nombre moyen de personnes par ménage en 2036 (1,96) par rapport à 2019 (5 693 habitants pour 2 802 résidences principales soit 2,03). Ce ratio était de 2,17 en 2008. Les chiffres qui suivent sont arrondis.

100 logements sont nécessaires d'ici 2036 pour conserver la population de 2019 :

- (5 693 / 1,96) - 2 802. Cela correspond au nombre de logements nécessaires supplémentaires si le taux d'occupation de 2036 avait été atteint en 2019. Il est donc appliqué à la population et au nombre de logements de 2019.

45 logements sont nécessaires pour compenser la variation du nombre des logements vacants, des résidences secondaires et du remplacement des logements disparus :

- Baisse des logements vacants pour inverser les tendances des derniers recensements, notamment + 87 entre 2013 et 2019. Une baisse de 65 logements vacants est retenue ;
- Augmentation des résidences secondaires, elles sont régulièrement en développement à chaque recensement, notamment + 52 entre 2013 et 2019. Estimation retenue de 80 résidences secondaires supplémentaires en 2036 ;
- Nombre significatif pour remplacement des logements disparus du fait de l'ancienneté du parc, presque 40 % du parc datant d'avant 1919. Estimation retenue de 30 logements d'ici à 2036.

205 logements sont nécessaires d'ici 2036 pour atteindre 6 100 habitants :

- (6 100 - 5 693) / 1,96.

En reprenant la répartition prévue par le SCOT, le nombre de logements par pôle est d'environ :

- Pôle structurant : Châtillon-sur-Indre avec + 190 logements (55 %) ;
- Commune relais : Clion-sur-Indre avec + 70 logements (20 %) ;
- Pôles de proximité : autres communes avec + 90 logements (25 %).

Nombre de logements et consommation d'espace nécessaire

Dans le respect des objectifs du SCOT, la priorité de la consommation de l'espace concerne les espaces urbains, les dents creuses et les opportunités de valorisation par des divisions foncières. Environ 27 ha sont prévus en consommation foncière dans les espaces urbains, en tenant compte de la rétention foncière car certains terrains ne seront pas construits à horizon 2036. On distingue donc, globalement, 20 ha qui seront construits et environ 35 % supplémentaires en rétention foncière soit 7 ha.

Les besoins en extension pour la communauté de communes sont évalués à environ 6 ha supplémentaires, pour lesquels s'appliquent les densités définies par le SCOT :

- Pôle structurant : 12 logements par ha à Châtillon-sur-Indre ;
- Commune relais : 11 logements par ha à Clion-sur-Indre ;
- Pôles de proximité : 9 logements par ha dans les autres communes

La rétention foncière

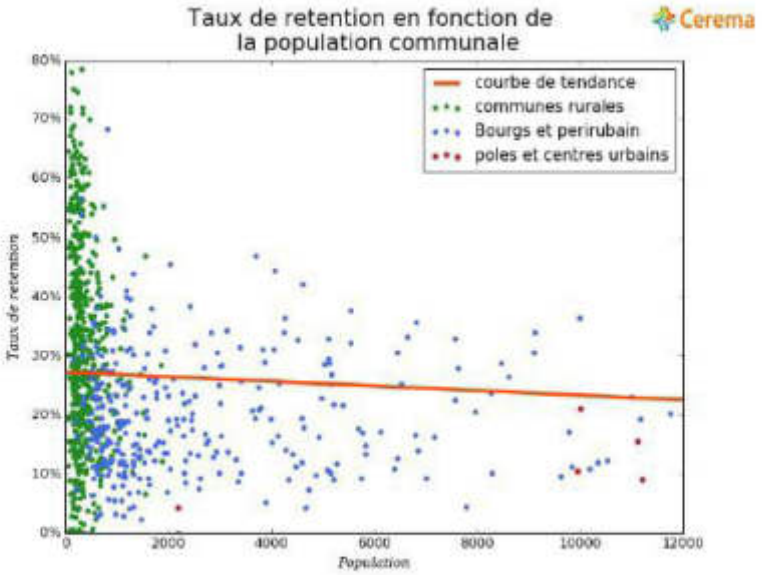
La rétention correspond à une non utilisation des droits à construire, avec comme motifs :

- Conservation pour transmission à des héritiers ;
- Valeur sentimentale avant d'être une valeur vénale ;
- Usage de loisirs occasionnel ;
- Approche spéculative ;
- Désintérêt du propriétaire…

Ces motifs échappent à la volonté de la collectivité.

L'application d'une rétention foncière pour le résidentiel se justifie aussi par le fait que le règlement permet une large gamme de destinations dans les zones urbaines, notamment des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Ces destinations concurrencent le résidentiel. Tout potentiel ne peut pas être considéré comme étant réservé pour de l'habitat.

Une étude sur la rétention foncière a été réalisée par le CEREMA dans le département du Pas-de-Calais, à partir d'une analyse des fichiers fonciers. La rétention est surreprésentée dans les milieux ruraux. Un taux plausible est d'environ 33 %.
CEREMA La mesure de la rétention foncière. Club PLUi. 6 mars 2019



Taux de rétention foncière en fonction de la population communale et de la typologie de commune. En rouge la régression linéaire entre le taux de rétention et la population (R^2 = 0,1)

<u>Limitation de la consommation foncière : les objectifs fonciers du SCOT pour l'habitat, le foncier consommé et le reste à consommer pour le PLUi</u>

Le SCOT retient sur la période 2016 à 2036, la réalisation de 470 logements dont :

- Dans l'enveloppe urbaine : 188 logements en réhabilitation, division, changement d'usage, et en dents creuses, densification et renouvellement urbain ;
- En extension : 282 logements sur 28 ha.

Pour le PLUi, la consommation foncière engagée en 2024 et restant à consommer à horizon 2036 représente :

- Consommé par l'habitat de 2016 à 2024, sur la base des données communales sur les permis de construire : 6,5 ha ;
- Reste à consommer à horizon 2036, tenant compte de la limitation des objectifs en nombre de logements par rapport au SCOT : 20 ha en dents creuses sans rétention foncière, et 6 ha en extension.

L'objectif en extension pour le PLUi est inférieur à ce que prévoit le SCOT puisqu'il l'évaluait à 28 ha mais il faut tenir compte de la réduction des objectifs en nombre de logements, passés de 470 à 350, et de la réalisation entre 2016 et 2024 de certaines constructions en extension. La majorité des 350 logements est réalisable dans les espaces urbains actuels.

Précision : la baisse de la vacance de 65 logements est prise en compte pour le calcul du nombre de 350 logements qui concerne uniquement le neuf. Est également pris en compte dans le calcul de 350 logements, l'évolution des résidences secondaire car elles sont en développement dans le territoire, et elles sont dans le parc ancien par nature.

3.1.4. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

Exposé des principales conclusions

La traversée par la D943 raccorde le territoire aux grands axes de circulation de la vallée de la Loire et du centre de la France. C'est un contexte favorable pour les déplacements et pour l'économie. La communauté de communes doit conserver sa capacité d'accueil pour les activités.

Des entreprises sont reconnues au-delà des frontières du territoire grâce à leurs savoir-faire, comme la maroquinerie Léon Flam, l'huilerie Vigean, les fruits secs Jean Hervé. Cela favorise l'identification de la communauté de communes en tant qu'espace économique de valeur et il faut conserver ces entreprises.

Le tourisme et les loisirs se développent avec des équipements publics et privés autour des activités d'hébergement, d'évènementiel, de culture et du sport. Ces activités touristiques et de loisirs représentent un fort potentiel à encourager.

Il existe un lien fort entre les activités agricoles, les activités de transformation en particulier avec les entreprises Vigean et Jean Hervé à Clion-sur-Indre, et la formation avec le lycée agricole professionnel présent à Saint-Cyran-du-Jambot. L'agriculture et les activités complémentaires qu'elle induit sont à conserver.

Choix pour établir le PADD

Les grandes orientations en réponse au diagnostic :

- Conforter l'offre commerciale des communes de vallée ;
- Accompagner les projets des entreprises qui sont les moteurs de l'activité locale ;
- Cibler l'offre foncière en parc d'activité dans l'environnement de la D943 ;
- Préserver l'agriculture, ses lieux de production et de transformation ;
- Associer activités touristiques et patrimoine ;
- Accompagner les initiatives individuelles dans les espaces ruraux, notamment à travers les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles.

<u>Orientation 2 : Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943</u>

L'objectif économique majeur est de créer 200 emplois à horizon 2036. Le SCOT indiquait un objectif de 1 900 à 2 100 emplois pour l'ensemble du SCOT à horizon 2036. C'est donc une part modérée de l'enveloppe globale qui est réservée par la communauté de communes.

Géographiquement, l'objectif en matière économique est surtout orienté sur les communes identifiées à enjeu économique dans le cadre du SCOT :

- Pôle structurant : Châtillon-sur-Indre ;
- Commune relais : Clion-sur-Indre ;
- Pôles de proximité : Fléré-la-Rivière, Cléré-du-Bois, Arpheuilles.

Deux grandes orientations sont déclinées par le PADD :

- Le développement des actions de mise en valeur de la ville de Chatillon-sur-Indre et des bourgs, pour conforter les commerces et services de proximité. Plusieurs projets et programmes accompagnent le PLUi dans cet objectif dont les plans guides de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre, le Programme Petite Ville de Demain et l'Opération de Revitalisation du Territoire ;
- L'adaptation des zones d'activités économiques aux besoins futurs, en conservant des capacités d'accueil dans les pôles identifiés par le SCOT, en travaillant à la mise en valeur des façades des zones le long de la D943 et à leur qualité urbaine d'ensemble.

Des objectifs en accompagnement sont indiqués car ils correspondent à des actions prévues et en résonnance avec les objectifs du PLUi en matière d'activité :

- Accompagner le développement des entreprises comme cela a été fait avec la création d'ateliers relais à Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre, et d'un espace de coworking à Fléré-la-Rivière. Sont évoquées de nouvelles réalisations s'appuyant sur de nouveaux modes de travailler pertinents en milieu rural dont le télétravail ;
- Conserver les emplois publics. Ils représentent une part importante des emplois locaux. L'hôpital de Châtillon-sur-Indre et les écoles sont notamment visés.
- Compléter la gamme des activités et équipements, et travailler à la mise en place des formations adaptées aux besoins de demain, notamment dans les domaines médicaux et d'aide à la personne.

Orientation 4. Préserver l'agriculture et accompagner ses mutations

Les enjeux agricoles exposés par le PADD sont liés à la préservation de l'outil de travail et à la diversification de l'activité.

Pour conserver et mettre en valeur l'outil de travail, le PADD s'appuie sur les points suivants :

- Préserver les sites d'exploitation par le zonage du PLUi et le maintien de l'éloignement des tiers, limiter l'urbanisation diffuse ;
- Préserver les terres avec les meilleurs potentiels agronomiques.

Pour favoriser la diversification de l'activité, le PADD s'appuie sur les points suivants :

- Développer les énergies renouvelables liées à la production agricole ;
- Créer un contexte favorable au développement du maraichage notamment dans la périphérie des bourgs pour susciter des circuits-courts ;
- Appuyer la réalisation d'hébergements touristiques de type gîtes ou chambres d'hôtes.

Orientation 6. Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine

Les deux axes touristiques « nature et patrimoine » correspondent aux besoins du territoire car ils sont des facteurs de protection du paysage et en même temps de développement local. La définition de cônes de protection visuelle autour des bâtiments remarquables rentre par exemple dans cet objectif.

Pour la bonne pratique du territoire, le PADD développe plusieurs objectifs :

- Favoriser le passage entre les deux rives de la vallée de l'Indre et en direction des plateaux et des vallées latérales, notamment à partir de la Cyclo Bohème ;
- Connecter les cheminements sur le territoire et les étendre en direction de la Brenne ;
- Renforcer la communication en s'appuyant sur les hébergeurs.

L'hébergement se développe et se diversifie. Il est aussi favorisé par la proximité du zoo de Beauval Ce mouvement est à poursuivre et diffuser dans l'espace rural, à travers les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles, les activités de tourisme et loisirs s'appuyant sur le patrimoine historique, les châteaux et manoirs en particulier.

Limitation de la consommation foncière : les objectifs fonciers du SCOT pour les activités, le foncier consommé et le reste à consommer pour le PLUi

Le SCOT retient sur la période 2016 à 2036, en matière de surfaces dans les espaces d'activité économique :

- Espace d'activité structurant : 7 ha à Châtillon-sur-Indre, 3 ha à Clion-sur-Indre, 5 ha à Fléré-la-Rivière ;
- Espace d'activité de proximité : 1 ha à Arpheuilles.

Pour le PLUi, la consommation foncière globale est à aligner sur ses chiffres. La consommation foncière engagée en 2024 et restant à consommer à horizon 2036 représente :

- Consommé par les activités de 2016 à 2024, sur la base des données communales sur les permis de construire : 3,8 ha ;
- Reste à consommer à horizon 2036 : non défini par le PADD mais le chiffre de consommation devrait être inférieur à 12 ha, pour tenir compte d'objectifs en nombre d'emplois inférieurs à ceux du SCOT (200 par le PLUi contre environ 400 par le SCOT - chiffre estimé car l'objectif SCOT est globalisé).

Le PADD précise que les surfaces constructibles pour les activités des documents d'urbanisme communaux antérieurs seront globalement réduites afin de limiter la consommation de l'espace. De vastes surfaces avaient été définies par les PLU communaux, supérieurs aux besoins à horizon 2036.

Le projet d'Ecopôle conduit à étendre des activités sur des terres agricoles : enfouissement de déchets avec valorisation par production d'énergies renouvelables, création d'une nouvelle déchetterie et équipements favorisant l'économie circulaire. Il est à compter à part par le PLUi pour la consommation de l'espace. La communauté de communes a demandé au conseil régional la prise en compte de ce projet dans l'enveloppe régionale de 600 ha pour le développement industriel et productif. Cette enveloppe lui est attribuée par le projet de schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

3.1.5. LES ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Exposé des principales conclusions

Le territoire est traversé par des flux routiers importants sur les D943 et D975. Les arrêts de TER par car dans la vallée de l'Indre peuvent être des points d'appui pour des équipements favorisant l'intermodalité. Cependant, l'usage de la voiture est favorisé en secteur à faible densité de population, et l'intermodalité peut être difficile à développer du fait de la fréquence de passage limitée des transports en commun.

Le territoire présente un potentiel pour le développement d'énergies renouvelables, notamment pour le photovoltaïque, et l'activité agricole d'élevage rend possible un développement de la filière méthanisation. Le projet d'Ecopôle conduit par la COVED vise notamment à développer la production d'énergies renouvelables. Mais les enjeux paysagers, agricoles et écologiques dans la vallée de l'Indre sont à prendre en compte.

La fibre est en cours de déploiement. Un espace numérique et tiers lieu a été créé à Fléré-la-Rivière. L'enjeu majeur pour le territoire est le développement du télétravail, qui peut inciter une partie de la population active citadine à faire le choix du milieu rural.

Choix pour établir le PADD

Les grandes orientations en réponse au diagnostic :

- Développer le rabattement vers les arrêts TER, associés à des bornes de recharge pour véhicules électriques et à des places de covoiturage ;
- Développer les liaisons douces de la périphérie vers les centres des bourgs ;
- En matière d'énergies renouvelables, privilégier la production d'électricité par le photovoltaïque et l'agrivoltaïque ;
- Ne pas développer les éoliennes, non adaptées au caractère patrimonial du territoire ;
- Concrétiser le projet d'Ecopôle pour renforcer la production EnR ;
- Utiliser les nouvelles technologies pour développer le télétravail.

Orientation 1 : 6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé

Le PADD précise que la mise en place d'un réseau local de transport à la demande est un objectif pour le territoire et que la création d'un nouvel arrêt de car est étudiée près de la zone d'activité des Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre. L'objectif est de faciliter les déplacements, et de favoriser l'attractivité du territoire.

La fibre est en cours de déploiement. Les projets liés au numérique pourront se développer librement. Des initiatives publiques locales pourront accompagner cet objectif, à l'exemple de l'espace de Fléré-la-Rivière, mais sans objectif précis en matière de réalisations.

Orientation 2 : Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943

Pour faciliter l'accès aux zones d'activité, le PADD indique que les connexions avec les bourgs devront être assurées pour faciliter des déplacements non motorisés.

Le règlement du PLUi ouvrira les possibilités de produire des énergies renouvelables dans les zones d'activité et sur les bâtiments d'activité, pour accompagner la mutation énergétique.

Orientation 3 : Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes

Les communes ont défini leurs zones d'accélération des énergies renouvelables en parallèle aux études sur le PLUi. Le PADD traduit les volontés communales prises par commune, ou collectivement lors d'un débat qui s'est tenu sur l'identification de ces zones. Le développement des énergies renouvelables est souhaité pour mettre en valeur les ressources naturelles mais la filière éolienne ne sera pas développée pour accorder la priorité :

- A la valeur patrimoniale du territoire ;
- A la protection des principaux bassins visuels de la vallée de l'Indre ;
- A la protection des sites d'intérêt écologique dont le site Natura 2000.

Le projet Ecopôle est en cours, à cheval sur Châtillon-sur-Indre et Le Tranger. Le PADD appuie sa réalisation qui associe l'extension de l'activité actuelle d'enfouissement avec valorisation par production d'énergies renouvelables, création d'une nouvelle déchetterie et équipements favorisant l'économie circulaire.

Orientation 5. Développer progressivement les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière

Le PADD poursuit les objectifs du SCOT en s'appuyant notamment sur la desserte par la D943, qui est l'axe organisateur des grands flux de déplacements, et le renforcement des liaisons douces dans les bourgs les plus étendus et qui comprennent des équipements.

Les principales orientations du PADD sont :

- Faciliter le passage d'un mode de transport a un autre à partir des arrêts de car du transport express régional, avec des réalisations progressives compte tenu des investissements à engager ;
- Travailler sur des solutions simples et adaptées au secteur rural, comme la mise en place d'un réseau de transport solidaire à la demande nécessitant peu d'aménagements ;
- Faciliter les mobilités douces entre périphérie et centre des bourgs, et entre secteurs d'équipements à Châtillon-sur-Indre.

Un point particulier est développé par rapport à la D943, voie classée à grande circulation :

- Limiter ponctuellement les nuisances routières dans les traversées des bourgs, pour conserver l'attractivité du bâti (limiter les poches de vacances), en travaillant sur certains îlots et des aménagements de sécurité ;
- Paysager selon les dispositions des plans guides de Châtillon-sur-Indre, boulevard du général Leclerc, et Clion-sur-Indre, rue Nationale.

3.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2.1. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD : OPERATIONS A DOMINANTE HABITAT

Les OAP de secteur pour l'habitat - Compatibilité : **aménagement dans les zones à urbaniser**

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
	Aménagement - Environnement	**Habitat**	**Transports - Déplacements**
1.1. Arpheuilles N°1. Zone 1AUh du bourg **1.2. Châtillon-sur-Indre** N°1. Zone 1AUh de la Pierre Plate / N°5. Zone 1AUh des Barbarines **1.4. Clion-sur-Indre** N°1. Zone 1AUh de la Couture **1.7. Palluau-sur-Indre** N°1. Zone 1AUh du Pontereau **1.8. Saint-Cyran-du-Jambot** N°1. Zone 1AUh de Razeray	. **Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale : Les OAP répondent à l'objectif de qualité environnementale de la construction dans les futures opérations urbaines. Le PADD précise notamment, « En opération d'aménagement, les projets devront prendre en compte l'environnement des sites sur lesquels ils s'implantent, en préservant au maximum la biodiversité ».	. **Orientation 1 / Axe 1.1.** Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques : Les différents secteurs 1AUh représentent la réalisation d'environ 70 logements. Cela représente 20 % de l'objectif en construction de 350 logements du PADD. Par ailleurs, 36 logements sont prévus sur le secteur des Barbarines qui est anciennement aménagé mais non encore construit. Le PLUi maintient son classement en zone à urbaniser.	. **Orientation 5 / Axe 5.2.** Faciliter les mobilités douces : Les OAP prévoient le développement de nouvelles voies piétonnes ou cyclistes dans les secteurs à urbaniser. Cela facilitera leur connexion avec les autres quartiers des bourgs et notamment les centres-bourgs, en direction des équipements publics, et en direction des commerces le cas échéant.

Les OAP de secteur pour l'habitat - Compatibilité : **aménagement dans les zones urbaines**

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
	Aménagement - Environnement	**Habitat**	**Transports - Déplacements**
1.2. Châtillon-sur-Indre N°2, 3 et 4. Zones Uc des Maisons Rouges, des Vaux et de la route de Mézières **1.4. Clion-sur-Indre** N°2, 3 et 4. Zones Ub des rues de la Gare, René Gaultier, et Limousine **1.7. Palluau-sur-Indre** N°2. Zone Ub des Varennes **1.9. Le Tranger** N°1. Zones Ub route de Palluau et route de Châtillon	. **Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale : Les OAP répondent à l'objectif de qualité environnementale de la construction dans les futures opérations urbaines, selon les cas : végétalisation, récupération des eaux de pluie…	. **Orientation 1 / Axe 1.1.** Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques : Les différents secteurs dans les zones urbaines représentent la réalisation d'environ 46 logements (41 à 51). Cela représente 13 % de l'objectif en construction de 350 logements du PADD.	-

Les OAP de secteur pour l'habitat - Compatibilité : **densification**

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
	Aménagement - Environnement	**Habitat**	**Transports - Déplacements**
1.3. Cléré-du-Bois N°1 et 2. Zones Ua du bourg et Ah de Saint-Saturnin **1.4. Clion-sur-Indre** N° 5. Zone Ub de la rue du Cormier **1.5. Fléré-la-Rivière** N°2. Zone Ub de la route de Cléré-du-Bois **1.6. Murs** N°1. Zone Ub du bourg	-	. **Orientation 1 / Axe 1.1.** Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques : Des petits secteurs ont simplement besoin d'être valorisés avec un nombre minimum de constructions. Les objectifs sont limités par secteur, mais cela contribue à l'objectif d'ensemble. Les différents secteurs dans les zones urbaines représentent la réalisation d'environ 18 logements (17 à 19). Cela représente 5 % de l'objectif en construction de 350 logements du PADD.	-

Les OAP de secteur pour l'habitat - Compatibilité : **renouvellement urbain**

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
	Aménagement - Environnement	**Habitat**	**Transports - Déplacements**
1.2. Châtillon-sur-Indre N°6. Zone Uac du centre-ville - place de la Libération **1.4. Clion-sur-Indre** N°6. Zone Ua du centre-ville - rue de la promenade **1.5. Fléré-la-Rivière** N°1. Zones Ua et Ub du centre-bourg - rue Nationale	. **Orientation 3 / Axe 3.4.** Gérer les risques, pollutions et nuisances : L'OAP sur le centre-bourg de Fléré-la-Rivière concerne un îlot où les habitations subissent les nuisances de la D943. Les OAP sur les centres de Châtillon-sur-Indre et de Clion-sur-Indre, concernent des pôles de logements vacants où il faut redonner de l'attractivité avant que les dégradations du bâti ne deviennent un handicap trop lourd pour toute reprise.	. **Orientation 1 / Axe 1.1.** Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques : Les différents secteurs concernent environ 30 logements (10 à Châtillon-sur-Indre, 14 à Clion-sur-Indre, 6 à Fléré-la-Rivière), dont de nombreux logements vacants. A Fléré-la-Rivière, un partie peut admettre de la construction neuve. . **Orientation 1 / Axe 1.2.** Adapter les logements aux profils des ménages ciblés : jeunes ménages actifs et personnes âgées : A Châtillon-sur-Indre, l'opération est prévue pour une population mêlant les générations et comprenant de l'habitat inclusif, en location ou en accession, avec des commerces. Des illustrations d'opérations complètent l'OAP.	. **Orientation 5 / Axe 5.3.** Limiter les nuisances routières dans les traversées des bourgs : A Fléré-la-Rivière, la nouvelle organisation urbaine a pour objectif de limiter la nuisance routière due à la route de Tours. Une desserte par l'arrière, via le parking de la salle des fêtes, permet d'inverser les accès et de réorganiser la vie des habitants autour d'espaces intérieurs plus sécurisés, apaisés et paysagers. L'OAP crée aussi de nouvelles possibilités de déplacements à pied, à travers l'îlot, pour mettre en relation plus directement différents quartiers.

Les OAP de secteur pour l'habitat - Compatibilité : **plan-guide**

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
	Aménagement - Environnement	**Habitat**	**Transports - Déplacements**
1.2. Châtillon-sur-Indre N°7. Plan-guide du centre-ville **1.4. Clion-sur-Indre** N°7. Plan-guide du centre-ville	. **Orientation 3 / Axe 3.2.** - Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale : L'OAP traduit les plans-guides en termes de compatibilité pour garder le cap des orientations retenues et assurer le suivi des réalisations dans le temps. Le cas échéant, de futures acquisitions foncières pourront s'appuyer sur ces OAP.	. **Orientation 1 / Axe 1.4.** Créer des emplois : La réalisation des projets portés par les plans-guides contribuera à revaloriser l'activité dans les deux centres-bourgs, notamment l'activité commerciale.	. **Orientation 5 / Axe 5.1.** Faciliter le passage d'un mode de transport a un autre à partir des arrêts de car du transport express régional : Les politiques publiques vont pourvoir s'appuyer sur les dispositions sur le stationnement, le cas échéant pour créer du covoiturage. . **Orientation 5 / Axe 5.3.** Limiter les nuisances routières dans les traversées des bourgs : Le paysagement du boulevard du Général Leclerc à Châtillon-sur-Indre contribuera à réduire les nuisances routières.

Les OAP de secteur pour l'habitat - Compatibilité : **aménagement de place**

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
	Aménagement - Environnement	**Habitat**	**Transports - Déplacements**
1.9. Le Tranger N°3. Place de la Libération	. **Orientation 3 - Orientation 6** : L'objectif est d'améliorer la qualité de la place, en cohérence avec les orientations 3 (environnement) et 6 (tourisme) du PADD. L'OAP comprend des illustrations d'aménagement.	-	-

3.2.2. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES A DOMINANTE RESIDENTIELLE

Les opérations peuvent être concomitantes pour 5 secteurs du territoire, sur 5 communes différentes. Le nombre des secteurs 1AUh est limité et ces secteurs ne représentent que 5,92 ha (en excluant la partie déjà aménagée aux Barbarines à Châtillon-sur-Indre). Une opération de 0,66 ha sera urbanisée en phase 2, en extension de l'opération des Barbarines.

<table>
<tr><th>Zone à urbaniser</th><th>Surface</th><th>Phase 1</th><th>Phase 2</th></tr>
<tr><td>1.1. Arpheuilles
N°1. Zone 1AUh du bourg</td><td>1,14 ha</td><td rowspan="2">La surface rentre dans les besoins à horizon 2036.</td><td></td></tr>
<tr><td>1.2. Châtillon-sur-Indre
N°1. Zone 1AUh de la Pierre Plate
N°5. Zone 1AUh des Barbarines. Partie en extension et non aménagée</td><td>1,60 ha
0,66 ha</td><td rowspan="2">L'aménagement est lié à l'urbanisation de la phase 1. L'aménagement en phase 1 est réalisé mais doit être revu dans la partie proche de la phase 2.</td></tr>
<tr><td>1.4. Clion-sur-Indre
N°1. Zone 1AUh de la Couture</td><td>1,16 ha</td><td rowspan="3">La surface rentre dans les besoins à horizon 2036.</td><td></td></tr>
<tr><td>1.7. Palluau-sur-Indre
N°1. Zone 1AUh du Pontereau</td><td>0,97 ha</td><td></td></tr>
<tr><td>1.8. Saint-Cyran-du-Jambot
N°1. Zone 1AUh de Razeray</td><td>1,05 ha</td><td></td></tr>
</table>

3.2.3. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD : OPERATIONS POUR LES ACTIVITES

Les OAP de secteur pour l'activité - Compatibilité : **aménagement dans les zones à urbaniser et les espaces urbains**

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
	Aménagement - Environnement	**Activité**	**Transports - Déplacements**
2.1. Châtillon-sur-Indre N°8. Zone 1AUy des Sables de Beauregard **2.2. Clion-sur-Indre** N°8. Zone Uy rue de la République **2.3. Fléré-la-Rivière** N°3. Zone Uy route de Tours **2.4. Châtillon-sur-Indre** N°14. - **Le Tranger** N°7. Ecopôle du Porteau **2.5. Saint-Cyran-du-Jambot** N°2. Traversée cavalière dans le bourg	. **Orientation 2 / Axe 2.2.** Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises / **Axe 2.3.** Améliorer la qualité urbaine des zones d'activité pour faciliter la commercialisation et l'intégration dans les bourgs : A Clion-sur-Indre, il faut végétaliser le pourtour de zone et préserver les arbres d'alignement. A Fléré-la-Rivière, la zone est située le long de la D943 classée à grande circulation. Une étude est faite pour déroger à la règle de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie. Il faut assurer la prise en compte de la sécurité et des nuisances le long de la D943. L'OAP prévoit des conditions pour l'intégration dans le paysage d'entrée de bourg. . **Orientation 2 / Axe 3.5.** Développer les énergies renouvelables Pour l'Ecopôle, il faut encadrer le phasage du projet, végétaliser pour intégrer dans le paysage et assurer la continuité des trames vertes à travers et autour du site	. **Orientation 2 / Axe 2.1.** Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain : Les extensions des zones d'activité sont réduites, pour un développement progressif comme le prévoit le SCOT. Les zones correspondent aux espaces d'activité structurants du SCOT. Pour les surfaces, il est tenu compte : - D'autres potentiels près de la zone de Châtillon-sur-Indre ; - D'une réalisation récente de l'entreprise Jean Hervé à Clion-sur-Indre ; - De la volonté communale de maintenir en priorité du potentiel pour l'habitat à Fléré-la-Rivière.	. **Orientation 2 / Axe 2.2.** Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises : L'étude d'entrée de bourg de Fléré-la-Rivière organise la desserte de la zone en limitant les accès possibles, pour la sécurité routière. Le recul des bâtiments est ramené à 25 mètres de l'axe de la D943. . **Orientation 5 / Axe 5.2.** Faciliter les mobilités douces : L'OAP à Saint-Cyran-du-Jambot correspond à un besoin de sécurisation en entrée de bourg, à un endroit où les cavaliers partagent la route avec les automobilistes.

3.2.4. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD : LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LE PAYSAGE

Les OAP pour mettre en valeur les continuités écologiques - Compatibilité

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD Continuités écologiques
N°3.1. Continuité écologique : la trame verte et bleue	**Orientation 3 / Axe 3.1.** Préserver la trame verte et bleue / **Axe 3.3.** Sécuriser l'approvisionnement en eau potable : Les OAP préservent et confortent la trame verte et bleue par des dispositions s'appliquant à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs. Trois types de secteurs sont concernés : - Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ; - Les lisières urbaines ; - Les espaces urbains. Les dispositions traduisent les objectifs du PADD de maintien des milieux remarquables dont le site Natura 2000, et de gestion du risque d'inondation dans les vallées. Elles contribuent à l'objectif de contenir l'urbanisation. Dans les espaces urbains, elles favorisent l'aménagement d'îlots de fraicheur pour limiter l'intensité des températures.
N°3.2. La trame noire	**Orientation 3 / Axe 3.1** - Préserver la trame verte et bleue : La lutte contre la pollution lumineuse a pour objectif d'éviter les dérangements pour la faune nocturne. Les espaces urbains en limite des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques sont concernés par ces dispositions. Pour conforter la trame verte et bleue, des recommandations sont faites pour que dans les espaces urbains, les éclairages publics ou privés participent à la préservation du cycle de vie des espèces nocturnes (durée d'éclairage et orientation de la lumière, éclairage passif…).

Les OAP pour préserver la valeur paysagère du territoire - Compatibilité

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD Continuités écologiques
N°4.1. Les cônes de vue Communes de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Murs, Palluau-sur-Indre, Le Tranger	**Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale : La préservation des cônes de vue participe à la mise en valeur du paysage de la vallée de l'Indre et du bâti remarquable. Les cônes de vue correspondent aussi à des secteurs de maitrise de la construction en périphérie des bourgs, dont des zones Ap où très peu de constructions sont autorisées. Des dispositions spécifiques sont prises pour la végétation et la construction en respectant deux grands principes : pas de fermeture du paysage en premier plan, accompagnement végétal d'essences locales pour le bâti qui pourrait s'implanter en second plan. **Orientation 6 / Axe 6.1.** Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine : La préservation des cônes de vue participe à l'objectif de développement touristique basé sur la nature et le patrimoine.

3.2.5. ANNEXES - CAHIER DES RECOMMANDATIONS D'AMENAGEMENT

Habitat

N° d'OAP - Thème	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD
N°5.1. Mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir	. **Orientation 1 / Axe 1.8.** Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : L'OAP accompagne les objectifs en densification du PADD. L'OAP recommande un choix d'implantation sur la parcelle qui laisse la possibilité de diviser ultérieurement et donc de densifier. Ce choix permet aussi de mieux utiliser le terrain pour les besoins familiaux : un seul tenant de terrain non bâti, intimité…
N°5.2. Créer des espaces publics à caractère villageois	. **Orientation 1 / Axe 1.8.** Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : L'OAP accompagne les objectifs en densification du PADD. L'OAP recommande d'inscrire les opérations dans l'histoire urbaine locale pour respecter l'identité locale et moins consommer l'espace. Le bâti ancien, par ses implantations, favorisait l'économie d'espace.
N°5.3. Types d'habitat : typologie et statuts d'occupation	. **Orientation 1 / Axe 1.2.** Adapter les logements aux profils des ménages ciblés : jeunes ménages actifs et personnes âgées : L'OAP accompagne les objectifs du PADD en diversification du parc de façon à ce qu'il soit adapté à différents profils de ménages. L'OAP recommande de diversifier les types de logements, en petits collectifs ou habitations groupées, pour répondre à différents profils de ménages, et créer des logements locatifs aux loyers accessibles. Elle recommande la mixité des fonctions urbaines dans les bâtiments. . **Orientation 2 / Axe 2.5.** Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs : L'OAP accompagne les objectifs du PADD en maintien des commerces de rez-de-chaussée, et plus globalement en revitalisation des centres de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre.
N°5.4. Associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain	**Orientation 3 / Axe 3.3.** Sécuriser l'approvisionnement en eau potable : L'OAP recommande l'infiltration des eaux pluviales sur place de façon naturelle (noues plantées, fossés, bandes enherbées…), en opération d'aménagement. L'OAP est cohérente avec les objectifs du PADD d'infiltration sur place et de réduction du ruissellement : limiter les pollutions des eaux superficielles, permettre à l'eau de rejoindre les nappes.

N° d'OAP - Thème	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD
N°5.5. Hiérarchiser les voies	. **Orientation 1 / Axe 1.8.** Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : L'OAP recommande d'adapter les voies à leur fonction, notamment pour éviter les emprises larges qui participent à la consommation de l'espace. L'OAP accompagne les objectifs en densification du PADD, les espaces publics concourant à la consommation d'espace.
N°5.6. Planter des essences locales	**Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale : L'OAP recommande des végétaux à travers une liste d'essences locales (non exhaustive). L'OAP accompagne les objectifs du PADD sur la qualité environnementale générale, en accompagnement de la construction, en clôture ou sur les espaces publics. Les végétaux locaux sont adaptés au sol et au climat. Ils participent à l'harmonie et à la cohérence du paysage local.

Ceintures urbaines

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD Continuités écologiques
N°6.1. Autour des bourgs	**Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale : L'OAP est de recommandation mais des traductions réglementaires sont faites à travers le plan de zonage et le règlement. L'OAP permet de mettre en forme l'idée générale de l'enclos villageois qui associe des usages agricoles et des équipements périurbains dans un cadre paysager préservé et de transition. Le PADD indique la volonté de la collectivité de travailler à la mise en valeur des espaces autour des bourgs. Ils contribuent à créer une identité paysagère, en s'inscrivant dans une transition entre bourgs et campagne. Ils permettent des projets publics qui mettent en valeur le cadre de vie des habitants, comme le projet de jardin conservatoire à Palluau-sur-Indre.
N°6.2. Transition routière bourg/campagne	**Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale : Quelques exemples permettent d'illustrer l'idée de la transition routière entre bourg et campagne. En associant sécurité et végétalisation, avec des aménagements simples mais de qualité, une entrée progressive se fait. L'ambiance rurale est conservée. Le PADD indique que des seuils d'entrée sont associés aux différentes typologies de bourgs et villages. Ils sont à préserver par le PLUi, en limitant les nouvelles constructions et en végétalisant les espaces publics.
N°6.3. Chemin le long du canal à Châtillon-sur-Indre et continuité	**Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale - **Orientation 5 / Axe 5.2.** Faciliter les mobilités douces : L'OAP expose le principe de continuité des déplacements à assurer le long du canal pour irriguer la ville. Des points de passage sont identifiés à traiter pour assurer la sécurité et la fluidité des déplacements dans la ville et envisager des continuités dans l'espace rural. Les cheminements le long du canal participent à la mise en valeur de la ceinture de ville. Ils offrent une alternative à la voiture pour les déplacements entre les quartiers habités et le centre-ville, et pour les déplacements des jeunes vers la zone de loisirs dans la vallée de l'Indre, dont la piscine.

Energie

N° d'OAP - Secteur	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD Continuités écologiques
N°7.1. Les ressources climatiques N°7.2. Les autres ressources naturelles N°7.3. Les îlots de chaleur	**Orientation 2 / Axe 2.9.** Préparer la mutation énergétique **Orientation 3 / Axe 3.5.** Mettre en valeur nos ressources naturelles - Développer les énergies renouvelables : L'adaptation des bâtiments est nécessaire pour permettre les apports solaires ou d'autres apports naturels. Elle est à définir au cas par cas et quelques principes sont rappelés. Les utilisations des matières végétales produites localement et des déblaiements des chantiers sont des solutions à promouvoir pour faire de l'économie de matériaux et de déplacements. La réintroduction d'espaces naturels et la suppression des obstacles à la circulation de l'air favorisent le rafraichissement de l'air et la réduction de la température à la surface du sol. Le PADD indique que le PLUi doit accompagner les évolutions règlementaires en matière de production d'énergie renouvelable dans les zones d'activité et sur les bâtiments d'activité. Il cible le potentiel pour le développement des énergies renouvelables principalement sur la production d'électricité par le photovoltaïque et l'agrivoltaïque. Les bâtiments des zones d'activité, les habitations et bâtiments agricoles sont à mobiliser en priorité

3.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

3.3.1. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT DANS LES ZONES URBAINES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

ZONE Uac - Centre ancien à l'intérieur de l'enceinte urbaine historique de Châtillon-sur-Indre. **ZONE Ua** - Centre ancien dense des autres bourgs

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 2 / Axe 2.5. Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs **Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale **Orientation 6 / Axe 6.1.** Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine Les principaux bourgs de vallée ont conservé un patrimoine bâti très riche et qu'il faut préserver. Ils sont couverts par plusieurs périmètres de protection et un site inscrit. Le bâti des centres des autres bourgs ruraux a les mêmes caractéristiques architecturales ordinaires. Il faut aussi les préserver. La dimension patrimoniale est essentielle pour le cadre de vie et l'attractivité des bourgs. La dimension patrimoniale du cœur de Châtillon-sur-Indre, à l'intérieur de son ancienne enceinte close de remparts, fait l'objet de dispositions particulières et un secteur Uac est créé pour cela. Des équipements publics, des commerces et des entreprises sont intégrés à ce tissu. Il faut faire vivre ce tissu qui enrichit la vie des communes, et contribue à fixer la population. Des futures activités devront pouvoir s'installer dans ces centres, dans une perspective de mixité des fonctions, sous réserve de ne pas créer de nuisances pour la population.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées** : les destinations liées à une zone de vie résidentielle sous tous ses aspects, comprenant les activités et équipements compatibles. Les activités agricoles et forestières, et la fonction d'entrepôt seule, ne sont pas compatibles du fait des risques et nuisances qu'elles entrainent. **Autorisées sous conditions** : les activités compatibles avec la proximité de l'habitat dont celles représentant un service de proximité rendu à la population dans le cas d'installations classées (potentiellement un pressing par exemple…), et les activités dont la desserte est sans risque pour la circulation générale. Il faut dans ce cas tenir compte des caractéristiques des tissus anciens des bourgs, généralement très resserrés, et où il ne faut pas inciter au trafic de poids lourds. Dans les secteurs hors plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Indre mais potentiellement à risque d'inondation ou de remontée de nappes, les constructions sont autorisées si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol. Quelques secteurs sont identifiés par les plans de zonage sur plusieurs communes. L'objectif est de ne pas exposer de nouveaux habitants à ce risque. **Autres interdictions** : pour les autres hébergements touristiques, des interdictions sont mentionnées dont caravanes isolées, campings… les tissus urbains des centres-bourgs ne permettant pas ces installations et la préservation du patrimoine y étant prioritaire. **Mixité fonctionnelle en secteur Uac** : des vitrines commerciales sont à préserver le long de quelques rues du centre-ville de Châtillon-sur-Indre, pour conserver l'ambiance urbaine particulière, et pour favoriser à terme le retour de la vocation commerciale en rez-de-chaussée d'anciens bâtiments. L'aspect menuisé des vitrines commerciales existantes doit être conservé pour cela. La destination des bâtiments peut changer en revanche. Cette solution a été retenue pour favoriser le maintien des commerces sur le long terme, sans contraintes excessives pour les propriétaires. Elle concerne les rues les plus centrales

Règlement	Règlement
Caractéristiques urbaines et architecturales **Implantations** : en Ua, les règles d'implantation ont pour objectif d'accompagner la densification : à l'alignement des voies, en limite séparative, et avec des reculs qui limitent la dispersion du bâti. Des exceptions sont prévues pour des cas où la règle ne peut logiquement pas s'appliquer ou présenterait des contraintes excessives. Pour conserver l'ambiance urbaine dense et minérale, un mur de clôture d'aspect traditionnel doit assurer l'alignement en cas d'implantation d'un bâtiment en recul. Dans le centre-bourg du Tranger, des alignements existants de bâtiments doivent être conservés le long de deux sections de rues pour conserver la perspective urbaine après la traversée de l'Indre, avec le versant de vallée en arrière-plan. En Uac, les règles poursuivent les mêmes objectifs mais l'alignement des voies et les implantations en limite séparative sont imposés, sauf exceptions limitées, pour maintenir le tissu urbain très dense, riche et hérité du moyen-âge. **Architecture** : en Ua, les hauteurs sont limitées (R+1+C). Les hauteurs sont limitées pour les activités pour leur intégration dans le tissu urbain. En Uac, un niveau supérieur est autorisé (R+2+C) pour tenir compte de l'existant et d'un caractère urbain plus affirmé. Dans les deux secteurs, des principes d'harmonisation des hauteurs sont retenus. Dans les deux secteurs, les règles architecturales communes sont aussi retenues pour l'homogénéité d'ensemble des gabarits : pentes de toits (avec exceptions limitées), aspect des matériaux de couverture, des façades, des menuiseries. Par ailleurs, le règlement prévoit des dispositions particulières pour les éléments essentiels des façades et toitures du bâti ancien traditionnel de terroir. Ce bâti est défini dans les dispositions générales du règlement. Il est présent sur l'ensemble du territoire et son maintien est nécessaire pour accompagner la politique d'attractivité et de développement touristique des communes.	Néanmoins, le règlement est à ouvrir pour permettre l'adaptation du bâti aux enjeux de l'environnement et des énergies renouvelables : ouverture à l'architecture contemporaine et objectif d'intégration dans la construction d'éléments techniques tels que les panneaux solaires et les pompes à chaleur… mais en restant compatible avec la qualité urbaine d'ensemble. En secteur Uac, quelques dispositions supplémentaires sont prévues en toiture, dont toits plats interdits, pour conserver des aspects essentiels du bâti traditionnel. Les murs de clôture sont réglementés pour assurer la qualité des perspectives des rues, avec une certaine homogénéité grâce à quelques dispositions communes sur l'aspect extérieur et la hauteur. Pour préserver le patrimoine, les murs traditionnels existants sont aussi à préserver. Néanmoins, en Ua, des grillages sont aussi autorisés s'ils sont doublés de haies vives, et sous certains autres conditions, pour tenir compte de la diversité des dispositifs. **Environnement et paysage** : dans les secteurs hors plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Indre mais potentiellement à risque d'inondation ou de remontée de nappes, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau pour favoriser son évacuation, éviter les embâcles. Des dispositions sont prévues pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi la pollution de la vallée de l'Indre et des vallons affluents. **Equipements et réseaux** Pour l'intégration paysagère, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés.

ZONE Ub - Quartier ou petit ensemble urbain aux constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 2 / Axe 2.5. Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs **Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale En périphérie des centres, des quartiers anciens se sont développés en mêlant avec le temps des bâtiments anciens et récents. Contrairement aux secteurs centraux, la diversité des implantations et de l'architecture l'emporte. Il faut néanmoins conserver le bâti ancien car c'est lui qui apparente ces quartiers aux centres des bourgs. Ils comprennent des équipements publics, des commerces et des entreprises, qui se sont implantés de façon diffuse. Ils sont à conserver et ils peuvent se développer pour répondre aux besoins des habitants, en bénéficiant de situations moins contraignantes que dans les centres-bourgs : facilité de stationnement, possibilité de s'étendre…	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées / Autorisées sous conditions / Autres interdictions** : le règlement reprend globalement les mêmes dispositions qu'en zone Ua. Pour tenir compte des possibilités plus importantes d'extension et de nouvelles constructions pour les activités existantes, le règlement indique qu'elles doivent être compatibles avec le voisinage. Certaines activités sont de nature plus artisanale ou de petite industrie dans cette zone et elles pourraient éventuellement provoquer des risques et nuisances. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation ont pour objectif d'accompagner la densification et elles reprennent celles de la zone Ua, sans imposer cette fois de réalisation d'un mur traditionnel de clôture le long des voies en cas de recul du bâtiment, car l'ambiance de rue est moins dense et minérale. **Architecture** : les hauteurs sont autorisées de façon à permettre une densification par la hauteur (R+2+C), sans dénaturer le tissu urbain. Les hauteurs des bâtiments sont limitées à 10 mètres à l'égout du toit pour correctement s'intégrer dans un tissu urbain qui reste à dominante résidentielle. Les règles sur l'aspect extérieur reprennent les règles du secteur Ua sauf pour les clôtures car elles sont plus diversifiées en zone Ub. En limite avec une zone agricole ou naturelle, sauf parc urbain ou parc paysagé enclos avec un mur, la clôture sera constituée d'une haie pour permettre le transit de la petite faune et la transition avec les espaces ruraux. **Environnement et paysage** : Les dispositions de la zone Ua sont reprises et complétées de façon à favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et la nature en zone urbaine, soit pour intégrer des éléments visuellement problématiques (dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public), soit pour limiter l'effet îlots de chaleur (dont plantation sur les parkings). **Equipements et réseaux** Pour l'intégration paysagère, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, comme en Ua.

ZONE Uc - Quartier ou petit ensemble urbain résidentiel, majoritairement construit depuis le 20ème siècle

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 2 / Axe 2.5. Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs **Orientation 3 / Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale Des opérations pavillonnaires se sont développées dans les marges des bourgs durant ces dernières décennies. Elles sont dissociables du reste du tissu bâti : opération de promotion immobilière avec répétition du bâti ou pavillonnaire en lotissement avec division parcellaire uniforme. Deux de ces opérations sont détachées des bourgs, à Arpheuilles et Saint-Cyran-du-Jambot. A Châtillon-sur-Indre, les quartiers comprennent aussi des équipements publics, de commerces et entreprises, qui se sont implantés de façon diffuse. Quelle que soit la situation géographique, les quartiers peuvent accueillir des activités pour enrichir le tissu urbain, notamment tertiaires.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées / Autorisées sous conditions / Autres interdictions** : le règlement reprend les mêmes dispositions qu'en zone Ub, c'est-à-dire qu'il ouvre les possibilités d'implantation d'activités sous réserve d'être compatibles avec le voisinage. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation ont pour objectif d'accompagner la densification mais en laissant une souplesse supérieure d'implantation. Le recul maximum des façades par rapport aux voies est porté à 15 mètres. **Architecture** : les hauteurs sont autorisées de façon à permettre une densification par la hauteur (R+3+C), pour tenir compte de la présence à Châtillon-sur-Indre de bâtiments collectifs de ce gabarit (rue Jean Lurçat, près du champ de foire), et pour permettre à du petit collectif de se développer. Les hauteurs des bâtiments d'activité sont limitées à 10 mètres à l'égout du toit pour correctement s'intégrer dans un tissu urbain qui reste à dominante résidentielle. Les règles sur l'aspect extérieur sont simplifiées et moins directives pour être adaptées à la diversité des situations rencontrées (façades, éléments techniques, clôtures). En cas de toits avec pentes, il faut toujours respecter les pentes des toitures traditionnelles, sauf exceptions. Mais les toits plats sont aussi autorisés dans ce secteur où l'architecture contemporaine a notamment sa place. **Environnement et paysage** : Les dispositions de la zone Ub sont reprises. **Equipements et réseaux** Les dispositions de la zone Ub sont reprises.

ZONE Uj - Secteur de jardins en zone urbaine

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale Des secteurs avec jardins sont situés en périphérie des tissus urbains, parfois en cœur d'îlots. Ils correspondent à des potagers qui entretiennent une petite économie domestique. Ils contribuent aussi au maintien de la nature et de zones vertes dans les espaces urbains. Ils sont donc retirés de la pression foncière pour la construction. Quatre habitations sont présentes dans un secteur le long du canal parallèle à l'Indre à Châtillon-sur-Indre, au milieu des jardins et cabanons. Il faut en tenir compte et permettre aux habitations existantes de vivre.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les extensions et les annexes non accolées aux habitations existantes sont autorisées pour tenir compte de la présence de 4 habitations dans la grande zone Uj de Châtillon-sur-Indre. Les équipements nécessaires au jardinage et à un jardin de type pédagogique sont autorisés. Un projet de jardin conservatoire concerne notamment Palluau-sur-Indre. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Architecture** : il faut simplement favoriser l'intégration du bâti dans le paysage environnant, avec des hauteurs limitées pour les habitations, des tons ou matériaux adaptés pour les façades et les clôtures. Les clôtures seront végétalisées pour conserver l'ambiance naturelle des zones. **Environnement et paysage** : Pour intégrer les dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, qui sont des éléments visuellement problématiques, un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour.

ZONE Up - Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt public structurants

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 1 / Axe 1.3. Développer les équipements pour l'enfance / **Axe 1.4.** Créer des emplois **Orientation 2 / Axe 2.7.** Conserver les emplois publics / **Axe 2.8.** Compléter la gamme des activités et équipements, et travailler à la mise en place des formations adaptées aux besoins de demain Des emprises publiques importantes et spécialisées sont situées dans les espaces urbains : hôpital et collège de Châtillon-sur-Indre, lycée agricole professionnel de Saint-Cyran-du-Jambot, grands équipements de sports et de loisirs à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière et Palluau-sur-Indre. Ces équipements publics sont à conserver car ils sont essentiels à la population. Il faut leur permettre de se développer. Le règlement prévoit en outre d'autres équipements qui pourraient compléter ceux existants.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées / Autorisées sous conditions** : le règlement autorise principalement la destination des équipements d'intérêt collectif et services publics. La sous-destination des autres équipements recevant du public étant assez ouverte, le règlement resserre ce qui est autorisé, à savoir les équipements nécessaires aux activités de loisirs et de fêtes, à l'accueil des associations et pour tenir des réunions publiques. C'est cohérent avec l'existant, les équipements de Maison Rouge à Châtillon-sur-Indre par exemple. En-dehors de cette destination, les maisons pour le gardiennage, la direction… sont autorisées ainsi que des équipements pouvant être associés à cette zone : hébergements (EHPAD…), cinéma, centre de congrès et d'exposition. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation sont souples car les destinations autorisées sont par nature urbaines et peuvent être liées à un parti d'aménagement et d'architecture particulier. Néanmoins, un recul minimum de 5 mètres est imposé dans deux cas de figure, pour préserver l'environnement (berges d'un cours d'eau) et pour la tranquillité des habitants (limite avec une unité foncière habitée ou pouvant l'être). **Architecture** : la hauteur est limitée à 4 niveaux pour que les équipements s'intègrent dans le tissu urbain environnant. Certains nécessitent ces hauteurs (hôpital, collège…). Pour les équipements publics sportifs et de loisirs, cette hauteur est sans objet. Les règles sur l'aspect extérieur des constructions sont peu développées pour que des projets avec un parti d'architecture affirmé, contemporain le cas échéant, puissent être réalisés. Pour les toitures et façades, elles sont limitées à quelques dispositions sur les tonalités, pour harmonisation avec l'environnement urbain. En limite avec une zone agricole ou naturelle, sauf parc urbain ou parc paysagé enclos avec un mur, la clôture sera constituée d'une haie pour permettre le transit de la petite faune et la transition avec les espaces ruraux. Des équipements étant situés dans la zone inondable de l'Indre, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau. **Environnement et paysage** : Les dispositions pour favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement et la présence de la nature en zone urbaine sont reprises (plantation sur les parkings). **Equipements et réseaux** Pour l'intégration paysagère, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés.

ZONE Uy - Secteur destiné aux activités économiques. **ZONE Uyc** - Secteur destiné aux activités économiques à vocation commerciale.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 1 / Axe 1.4. Créer des emplois **Orientation 2 / 2.1.** Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain / **2.2.** Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises / **2.3.** Améliorer la qualité urbaine des zones d'activité pour faciliter la commercialisation et l'intégration dans les bourgs Six communes ont au moins une zone destinée aux activités, pour des activités isolées (Arpheuilles, Cléré-du-Bois, Palluau-sur-Indre), ou regroupées dans des zones spécialisées (Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière). A Châtillon-sur-Indre, un secteur comprend des activités commerciales et le règlement comprend quelques dispositions spécifiques pour le conserver. A Fléré-la-Rivière, la zone est située en entrée d'agglomération le long d'une voie à grande circulation. Une étude a été réalisée pour déroger à la règle de recul et le règlement comprend des dispositions pour assurer la qualité d'ensemble de l'urbanisation : dérogation amendement Dupont. Ces zones représentent un nombre d'entreprises et d'emplois à conforter.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées / Autorisées sous conditions** : le règlement autorise une grande gamme d'activités, en excluant certains activités de services ou d'équipements dont la nature est plutôt d'être intégrée au tissu urbain général. Les activités autorisées dans les zones sont de types commerciales, artisanales et industrielles et elles permettent de créer des emplois ce qui est un objectif important de la communauté de communes. Le commerce de détail rendant un service de proximité à la population est exclu de ces zones pour ne pas risquer de dévitaliser les centres. Dans la zone spécialement destinée aux commerces, les activités créant des nuisances incompatibles avec le caractère commercial sont interdites ce qui permet néanmoins d'ouvrir la gamme des activités possibles. Les maisons pour le gardiennage, la direction… sont autorisées. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation permettent de densifier, avec des implantations possibles à l'alignement ou en limite séparative, et des reculs limités. Le règlement comprend néanmoins trois cas particuliers : - Le long de D943, un bâtiment doit être implanté en recul de 25 mètres minimum de l'axe de la route dans la zone Uy en situation d'entrée de bourg de Fléré-la-Rivière. Sous conditions de paysagement, les aires de stationnement peuvent s'implanter dans la bande recul pour optimiser l'occupation ; - En limite avec une unité foncière occupée ou pouvant être destinée à une habitation, plus un bâtiment d'activité est haut, plus il doit reculer pour assurer la tranquillité des habitants ; - En limite avec une zone agricole ou naturelle, un recul de 5 mètres minimum est imposé pour éviter les incompatibilités des usages entre les deux zones. **Architecture** : la hauteur est réglementée par un objectif qualitatif d'intégration dans le paysage environnant. Les besoins en hauteur des bâtiments peuvent être variables et la règle de recul par rapport aux limites séparatives évite les risques d'implantations problématiques pour l'habitat. Néanmoins, une hauteur est définie à 8 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère en cas de toit plat, en façade de la D943 sur la zone Uy de Fléré-la-Rivière, pour l'intégration dans le paysage, éviter un effet d'écrasement possible avec les hauts volumes…

Règlement	Règlement
Architecture (suite) : les règles sur l'aspect extérieur des constructions sont peu développées pour que des projets avec un parti d'architecture affirmé, contemporain le cas échéant, puissent être réalisés. Pour les toitures et façades, elles sont limitées à quelques dispositions sur les tonalités, pour harmonisation avec l'environnement urbain. Le règlement est complété pour la zone de Fléré-la-Rivière en entrée de bourg, pour l'intégration dans le paysage : ton neutre, enseignes dans le volume du bâtiment, clôture constituée d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées, éventuellement doublée d'un grillage de couleur foncée (l'entrée de bourg est très végétalisée). Le même type de clôtures est imposé en limite avec une zone agricole ou naturelle, pour le paysage, le passage de la petite faune… **Environnement et paysage** : Des dispositions sont prévues pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi la pollution de la vallée de l'Indre et des vallons affluents. Des dispositions complémentaires ont pour objet de favoriser la présence de la nature en zone urbaine (plantation sur les parkings) et d'intégrer les dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public.	Le règlement est complété pour la zone de Fléré-la-Rivière, pour l'intégration des parkings dans le paysage d'entrée de bourg, car les parkings sont autorisés dans la bande de recul de l'axe de la D943. Dans ce but, selon le nombre de véhicules, ils pourront être fractionnés, traités en matériaux perméables et accompagnés d'aménagements paysagers. Les zones de dépôt à l'air libre de véhicules hors d'usage et de matériaux usagés y sont aussi interdites devant la façade des bâtiments d'activité. **Equipements et réseaux** Pour l'intégration paysagère, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain ou en câbles torsadés. Pour la sécurité le long d'une voie classée à grande circulation, en cas de division en plusieurs propriétés, les accès seront regroupés par deux en façade de la D943 à Fléré-la-Rivière, sauf impossibilité technique en cas d'opération terminale de zone.

3.3.2. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT DANS LES ZONES A URBANISER POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

ZONE 1AUh - Urbanisation future à dominante résidentielle.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 1 / Axe 1.1. Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques / **Axe 1.2.** Adapter les logements aux profils des ménages ciblés : jeunes ménages actifs et personnes âgées Cinq communes sont concernées par une zone à urbaniser, à Arpheuilles, Châtillon-sur-Indre (2), Clion-sur-Indre, Palluau-sur-Indre et Saint-Cyran-du-Jambot. Il faut organiser l'urbanisation, définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation, caler le règlement sur celui de la zone Uc que ces secteurs 1AUh intégreront après urbanisation. Les destinations sont cependant plus orientées sur l'habitat qu'en zone Uc, car c'est ce secteur qui permettra à la commune d'atteindre une partie de ces objectifs en population.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées** : les destinations directement liées à une zone de vie résidentielle, comprenant les commerces et activités de service qui peuvent facilement s'intégrer aux zones résidentielles. Par rapport à la zone Uc, les destinations admises peuvent être plus limitées pour accorder la priorité à l'habitat. La proximité du centre-ville de Châtillon-sur-Indre et des autres bourgs facilitera les recours à d'autres usages. **Conditions d'ouverture à l'urbanisation** : opération à dominante d'habitation et conditions de surface de façon à engager une urbanisation d'ensemble telle qu'elle résulte des orientations d'aménagement et de programmation (déplacements, espaces publics, densification, végétation…). La surface minimum pour l'engagement d'une opération, de 3 500 m², permet un nombre significatif de constructions, sans contraindre à urbaniser en une seule fois. Des phasages pourront donc s'organiser, selon les besoins. Les opérations les plus petites tournent autour de 1 ha. **Caractéristiques urbaines et architecturales / Equipements et réseaux** La zone à urbaniser 1AUh reprend globalement le règlement de la zone urbaine Uc, qu'elle intégrera après urbanisation, sauf les dispositions de la zone urbaine pour le bâti existant et le bâti ancien traditionnel.

ZONE 1AUy - Urbanisation future pour les activités économiques.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 1 / Axe 1.4. Créer des emplois **Orientation 2 / 2.1.** Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain / **2.2.** Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises / **2.3.** Améliorer la qualité urbaine des zones d'activité pour faciliter la commercialisation et l'intégration dans les bourgs Une seule zone est créée à Châtillon-sur-Indre pour l'extension de la zone des Sables de Beauregard. Il faut organiser l'urbanisation, définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation, caler le règlement sur celui de la zone Uy que ce secteur 1AUy intégrera après urbanisation.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Interdits** : un zone humide est à préserver. Elle est enclavée dans la zone. Les constructions y sont interdites. **Autorisées** : les destinations autorisées sont les mêmes qu'en zone Uy. Le commerce de détail rendant un service de proximité à la population est aussi exclu de ces zones pour ne pas risquer de dévitaliser le centre de Châtillon-sur-Indre. **Conditions d'ouverture à l'urbanisation** : opération pour les activités et conditions de surface de façon à engager une urbanisation d'ensemble telle qu'elle résulte de l'orientation d'aménagement et de programmation (déplacements, espaces publics, végétation, sécurité…). La surface minimum pour l'engagement d'une opération, de 3 500 m², permet d'engager un nombre significatif de constructions, sans contraindre à urbaniser en une seule fois. La maîtrise d'ouvrage sera publique. **Caractéristiques urbaines et architecturales / Equipements et réseaux** La zone à urbaniser 1AUy reprend globalement le règlement de la zone urbaine Uy, qu'elle intégrera après urbanisation, sauf les dispositions de la zone urbaine Uy de Fléré-la-Rivière qui comprend des dispositions particulières au regard de sa situation en entrée d'agglomération le long d'une voie à grande circulation.

3.3.3. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT DANS LES ZONES AGRICOLES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

ZONE A - Zone agricole.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 4 / Axe 3.5. Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables **Orientation 4 / Axe 4.1.** Préserver les terres agricoles et les exploitations / **Axe 4.3.** Accompagner les mutations du monde agricole La zone agricole est destinée à assurer la pérennité des exploitations et de l'activité agricole. Le règlement favorise cet objectif, en tenant compte de la présence d'habitations disséminées et non liées à l'agriculture. Ces habitations peuvent évoluer, sans conduire à remettre en cause l'activité agricole. Les dispositions architecturales sont à caler sur celles des zones urbaines. Ce sont des dispositions qui concernent tout le bâti de « pays » que l'on retrouve sur tout le territoire .	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : toutes les activités autorisées doivent respecter des conditions, ce qui s'applique aussi aux bâtiments liés à la destination agricole, selon la définition donnée par le code de l'urbanisme. Pour l'exploitation forestière, sont autorisées les constructions et installations situées dans l'environnement des bois exploités pour l'activité forestière. L'appréciation de la distance se fera au cas par cas. Elle pourrait être d'environ 500 mètres maximum, en tenant compte d'une bonne desserte par les voies. Cette autorisation en zone A pourra permettre d'installer des bâtiments forestiers près des forêts sans coupes pour les réaliser. La zone comprend de l'habitat diffus non lié à l'activité agricole. De ce fait, les extensions des habitations et annexes sont autorisées, pour les besoins des familles. Des changements de destination de bâtiments existants sont permis au plan de zonage, pour favoriser le maintien du patrimoine bâti ancien, favoriser l'utilisation de bâtiments non pérennes pour l'activité agricole, diversifier l'activité des exploitations agricoles notamment par le tourisme. Le règlement précise ces points. Le changement de destination pour installer de l'artisanat et de l'entrepôt est aussi autorisé, car l'activité artisanale du bâtiment est souvent bien représentée dans les territoires ruraux et ne pose pas de problème de cohabitation. Le règlement autorise les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires aux réseaux et équipements des territoires urbains et ruraux. Les bâtiments et installations nécessaires aux énergies renouvelables sont autorisés pour l'engagement du territoire dans la transition énergétique. Néanmoins, les parcs éoliens sont interdits compte tenu des surfaces nécessaires pour ce type d'équipements, de la présence du site Natura 2000 et de leur caractère incompatible avec la politique de préservation du patrimoine. Dans les secteurs hors plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Indre mais potentiellement à risque d'inondation ou de remontée de nappes, les constructions sont autorisées si elles sont édifiées à 0,20 mètre minimum au-dessus du terrain naturel, sans sous-sol. L'objectif est de ne pas exposer de nouveaux bâtiments aux risques liés aux inondations.

Règlement	Règlement
Caractéristiques urbaines et architecturales **Implantations** : les règles d'implantation ont pour objectif d'éviter la proximité des bâtiments futurs par rapport aux voies départementales et par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs. Il faut préserver la sécurité routière et la salubrité des eaux. Il n'y a pas de règle par rapport aux voies locales parce qu'il y a peu d'enjeux, que les constructions attendues seront peu nombreuses et qu'elles seront généralement implantées dans un corps de ferme en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation agricole. Les règles d'implantation sont complétées par des dispositions particulières pour la réalisation des annexes. Elles doivent être situées dans un périmètre de moins de 30 mètres pour favoriser le regroupement des bâtiments donc éliminer les risques de mitage et de grignotage des terres agricoles. Les conditions d'implantation sont rappelées pour les constructions ou installations en-dehors des espaces urbanisés et situ ées le long de la route départementale 943, voie classée à grande circulation. Elles sont de ce fait soumises à des règles particulières d'implantation. **Emprise au sol et hauteur** : les emprises au sol sont définies de façon à faire vivre les habitations existantes non liées à l'agriculture, mais en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural. Les seuils retenus permettent 3 à 4 nouvelles pièces, notamment pour l'augmentation de taille des familles et l'adaptation au handicap, mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil (50 % et 75 m²). Les surfaces des annexes sont limitées de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural (50 m², hors piscines qui peuvent être plus importantes mais n'ont pas vocation à être transformées ultérieurement). Les hauteurs sont limitées pour que les bâtiments soient conformes aux gabarits traditionnels, sans excéder la hauteur à l'égout du toit des bâtiments existants situés sur l'unité foncière pour l'adaptation des projets au cas par cas.	**Architecture :** hormis les constructions agricoles, peu de constructions neuves sont envisageables. Le règlement vise essentiellement à l'harmonisation et à la bonne restauration du bâti pour préserver les caractères anciens. Les couleurs des façades et toitures sont limitées pour s'inscrire dans la typologie bâtie traditionnelle et s'intégrer dans le paysage. Les couleurs des bâtiments agricoles doivent être foncées dans ce même objectif. Le règlement des clôtures reprend les dispositions de celui de la zone Ub. Dans les secteurs hors plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Indre mais potentiellement à risque d'inondation ou de remontée de nappes, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau pour favoriser son évacuation, éviter les embâcles. **Environnement et paysage** : des dispositions sont prévues pour les bâtiments non agricoles, pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi le risque de pollution des vallons où sont situés de nombreux étangs et des cours d'eau. Pour la qualité du paysage rural et notamment pour intégrer certains dépôts agricoles, un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran.

SECTEUR Ah - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 1 / Axe 1.8. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain Dans la grande majorité des communes, des villages sont présents dans l'espace rural en complément des bourgs. Certains de ces secteurs sont assez proches des bourgs. Les nouvelles constructions peuvent être autorisées sous conditions, mais en nombre limité pour conforter une petite agglomération sans que cela se fasse au détriment des bourgs. Les dispositions architecturales sont à caler sur celles de la zone Ub qui correspond aux quartiers avec des constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions / Interdictions** : par rapport aux zones urbaines, les destinations autorisées sont resserrées. On vise dans ce cas essentiellement de l'habitat et des petites activités que l'on trouve de façon habituelle en secteur rural, principalement de l'artisanat du bâtiment. Quelques services peuvent aussi être envisagés, ne nécessitant pas de grandes surfaces mais pouvant nécessiter des changements de destination (activité libérale, tourisme…). Comme en zone urbaine, des interdictions sont mentionnées dont caravanes isolées, campings… les tissus urbains ne permettant pas facilement ces installations et la préservation du patrimoine y étant prioritaire. Les conditions d'édification des constructions dans les secteurs sensibles aux inondations mais hors plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Indre sont rappelées. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation permettent des implantations à l'alignement, en limite séparative, ou avec des reculs modérés, pour l'intégration du bâti dans du tissu ancien traditionnel. **Emprise au sol et hauteur** : la limitation de l'emprise au sol permet de ne pas densifier et de ne pas augmenter de façon importante le potentiel d'accueil des villages et hameaux concernés (35 % de l'unité foncière). La règle de hauteur est conforme à celle des zones urbaines, en référence au bâti ancien soit R+1+C pour l'habitat et 8 mètres maximum pour les activités. **Architecture :** le règlement reprend les dispositions du règlement des zones urbaines. Il s'agit du même type de constructions : toitures, façades, éléments techniques, clôtures… **Environnement et paysage** : mêmes dispositions que le règlement des zones urbaines, pour les mêmes motifs. **Equipements et réseaux** Le règlement reprend les mêmes dispositions que le règlement des zones urbaines avec des compléments pour assurer la sécurité (incendie), l'hygiène et définir les conditions de raccordement au réseau pour l'eau. Les secteurs sont en assainissement autonome et l'assainissement individuel devra être réalisé selon les normes en vigueur.

SECTEUR Am - Secteur agricole péri urbain où des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent s'installer, dont des activités de maraichage.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale Le secteur Am traduit en partie l'idée de l'enclos villageois, ceinture des bourgs en transition entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels. Il s'agit de lieux où l'on peut associer des usages complémentaires aux bourgs (équipements, loisirs, réseaux) et des usages complémentaires aux espaces agricoles mais compatibles avec la proximité des habitations (activité agricole hors élevage et dépôt avec nuisances). Les constructions et équipements envisageables sont principalement liés à des équipements périurbains (réseaux, loisirs) et, sous conditions, à l'agriculture. Les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, et certaines activités peuvent s'installer dans des bâtiments existants. La zone Am est apparentée à la zone agricole. Elle en constitue une variante.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : toutes les activités autorisées doivent respecter des conditions. Les activités agricoles sont resserrées par rapport aux zones agricoles classiques et elles ont un lien de proximité avec la zone urbaine : vente directe de productions agricoles, maraichage, pépinières (horticulture, arboriculture…), production de matériaux biosourcés et activités équestres. Les bâtiments et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables dans le prolongement de l'acte de production agricole sont aussi autorisées. C'est justifié près des lieux de vie. La zone comprend de l'habitat diffus. Les extensions des habitations et annexes sont autorisées, pour les besoins des familles. Des transformations du bâti existant en activités de services, en complément d'une habitation existante, ou en hébergements touristiques sont autorisées, pour permettre la mise en valeur des bâtiments anciens présents, près des bourgs. Le règlement autorise des équipements et des activités qui peuvent se développer à proximité des bourgs, car ils sont complémentaires des lieux de vie : les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires aux réseaux et à l'équipement du territoire, les équipements sportifs et de loisirs, certains étant déjà présents comme le terrain de football d'Arpheuilles, l'artisanat du bâtiment en complément d'une habitation existante. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation sont globalement celles de la zone agricole A qu'elle jouxte. **Emprise au sol et hauteur** : les règles d'emprise au sol sont celles de la zone agricole A. Le hauteur est plus encadrée qu'en zone agricole A pour les activités, pour tenir compte de la proximité des bourg : 8 mètres maximum à l'égout du toit. Pour les habitations, la hauteur est celle des habitations traditionnelles de 2 niveaux. **Architecture :** mêmes dispositions qu'en zone A, pour les mêmes motifs. **Environnement et paysage** : mêmes dispositions qu'en zone A, pour les mêmes motifs.

SECTEUR Ap - Secteur agricole à forte valeur paysagère à protéger.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale **Orientation 6 / Axe 6.1.** Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine En périphérie de la ville de Châtillon-sur-Indre et de certains bourgs, des espaces ouverts et agricoles permettent des vues d'ensemble sur des éléments importants du patrimoine bâti local, dont des monuments historiques, et sur le paysage remarquable du territoire, dont la vallée de l'Indre. Ces espaces sont à préserver. Cinq communes sont concernées, dont Châtillon-sur-Indre et Palluau-sur-Indre pour les vues d'ensemble sur leurs centres. Le règlement limite fortement les possibilités de construction, conformément à cet objectif de préservation.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les destinations autorisées sont limitées aux habitations existantes, aux hébergements touristiques dans les bâtiments existants, et aux équipements pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, dans la mesure où ces constructions sont intégrées et en harmonie avec le site. Les bâtiments existants comprenant des habitations sont situés à Clion-sur-Indre près du Château de l'Isle Savary et autour de l'ancien manoir du Marteau, à Fléré-la-Rivière près de la Crochetière, sur le versant encadrant le bourg de Palluau-sur-Indre. Il faut que ce bâti puisse vivre. C'est compatible avec l'objectif de préservation. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations / Emprise au sol et hauteur / Architecture / Environnement et paysage** : les règles sont les mêmes qu'en secteur Am.

SECTEUR Ay - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités isolées non agricoles.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 4 / Axe 4.3. Accompagner les mutations du monde agricole Des activités non agricoles isolées sont disséminées dans l'espace agricole. Il s'agit de silos de coopératives situés à Châtillon-sur-Indre et Cléré-du-Bois, d'un ensemble de bâtiments comprenant des activités liées au monde agricole, dont du négoce agricole, à Fléré-la-Rivière. Les bâtiments d'une ancienne chocolaterie industrielle sont aussi classés dans ce secteur à Arpheuilles. Quatre secteurs sont identifiés au total. Il faut permettre la continuité des activités existantes qui sont complémentaires au monde agricole, favoriser la reprise des bâtiments existants lorsqu'ils sont inoccupés. Le règlement encadre ces possibilités.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les destinations autorisées sont limitées aux activités existantes car elles sont liées au monde agricole, aux équipements pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, pour l'équipement du secteur rural et la desserte des sites Ay concernés, et les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie compatibles avec le voisinage car l'activité artisanale du bâtiment est souvent bien représentée dans les territoires ruraux. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les reculs sont imposés compte tenu de la nature des activités et des volumes bâtis existants imposants. **Emprise au sol et hauteur** : l'emprise au sol peut être doublée pour faciliter les extensions et en prévision de développements importants. Les hauteurs actuelles ne peuvent pas être dépassées, pour l'intégration des bâtiments dans le paysage rural. **Architecture** : les tons des toitures et façades sont limitées pour l'intégration des bâtiments dans le paysage rural. **Environnement et paysage** : il faut favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi le risque de pollution. Pour la qualité du paysage rural et notamment pour intégrer certains dépôts agricoles, un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. **Equipements et réseaux** Le règlement prévoit des dispositions pour assurer la sécurité (incendie), l'hygiène et définir les conditions de raccordement au réseau pour l'eau.

3.3.4. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT DANS LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

ZONE N - Zone naturelle de la vallée de l'Indre recouvrant le site Natura 2000 Vallée de l'Indre.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue / **Axe 3.3.** Sécuriser l'approvisionnement en eau potable / **Axe 3.4.** Gérer les risques, pollutions et nuisances La zone naturelle couvre les 6 communes traversées par la vallée de l'Indre. Elles sont couvertes par le site Natura 2000 et par le plan de prévention du risque d'inondation. Ce contexte environnemental particulier est pris en compte par le règlement. Les constructions ne sont pas nombreuses mais il faut leur permettre d'évoluer, sous des conditions restreintes. Le règlement rappelle que les constructions sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation. Quatre petits secteurs en dehors de la vallée mais couverts par le site Natura 2000 sont aussi classés en zone N, à Palluau-sur-Indre et au Tranger : sites pour chiroptères. Comme en zone A, les dispositions architecturales sont à caler sur celles des zones urbaines. Ce sont des dispositions qui concernent tout le bâti de « pays », que l'on retrouve sur tout le territoire .	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : trois sous-destinations sont autorisées sous conditions : le logement pour permettre des extensions, annexes et des changements de destination valorisant l'existant ; les autres hébergements touristiques par changement de destination ; les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées notamment pour la gestion du risque d'inondation et pour la mise en valeur de l'énergie hydraulique qui représente un potentiel intéressant. D'anciens moulins sont présents. Le château de l'Isle-Savary est situé dans la zone inondable. Le règlement précise que les parcs éoliens sont interdits compte tenu des surfaces nécessaires pour ce type d'équipements, de la présence du site Natura 2000 et de leur caractère incompatible avec la politique de préservation du patrimoine. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation ont pour objectif d'éviter la proximité des bâtiments futurs par rapport aux voies départementales et par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs. Il faut préserver la sécurité routière et la salubrité des eaux. Il n'y a pas de règle par rapport aux voies locales parce qu'il y a peu d'enjeux et que les constructions attendues seront peu nombreuses. Les règles d'implantation sont complétées par des dispositions particulières pour la réalisation des annexes. Elles doivent être situées dans un périmètre de moins de 30 mètres pour éliminer le mitage et la dispersion des bâtiments. **Emprise au sol et hauteur** : les emprises au sol sont définies de façon à faire vivre les habitations existantes mais en tenant compte du contexte environnemental particulier. Par rapport aux autres zones, les conditions sont plus strictes. Les seuils retenus permettent 1 à 2 nouvelles pièces, en limitant fortement la capacité d'accueil (25 % et 35 m²). Les surfaces des annexes sont limitées de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination (25 m², hors piscines). Les hauteurs sont limitées pour que les bâtiments soient conformes aux gabarits traditionnels, sans excéder la hauteur à l'égout du toit des bâtiments existants situés sur l'unité foncière pour l'adaptation des projets au cas par cas.

Règlement	Règlement
Architecture : le règlement vise essentiellement l'harmonisation et la bonne restauration du bâti pour préserver les caractères anciens. Les couleurs des façades et toitures sont limitées pour s'inscrire dans la typologie bâtie traditionnelle et s'intégrer dans le paysage. Le règlement sur ce point est le même qu'en zone A. Néanmoins, le règlement des clôtures est simplifié par rapport à la zone A. Le bâti est disséminé et le nombre de bâtiments est très faible. Il est simplement rappelé que les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau dans les secteurs règlementées par la plan de prévention du risque d'inondation.	**Environnement et paysage** : des dispositions sont prévues pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi le risque de pollution de la vallée.

ZONE Nv - Zone naturelle des vallées affluentes de la rivière Indre ou à d'autres bassins versants.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue / **Axe 3.3.** Sécuriser l'approvisionnement en eau potable / **Axe 3.4.** Gérer les risques, pollutions et nuisances La zone Nv correspond à des vallons où les ruisseaux sont des affluents de l'Indre. Au sud de Cléré-du-Bois, l'Aigronne et un ruisseau intermittent sont dans le bassin-versant de la Creuse, via la rivière Claise. Les caractéristiques d'occupation sont proches de la zone N mais la zone Nv n'est pas couverte par des sites Natura 2000 ni par le PPRI de la vallée de l'Indre. Toutes les communes ont des secteurs classés en zone Nv. Le bâti y est très disséminé. Des équipements publics (dont stations d'épuration) et des étangs sont présents.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les règles sont les mêmes qu'en zone N mais sont autorisés en plus les bâtiments et installations liés à des services publics dont les stations d'épuration (dans la vallée de l'Ozance à Clion-sur-Indre, dans la vallée du ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier à Fléré-la-Rivière). **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles sont les mêmes qu'en zone N. **Emprise au sol et hauteur** : l'emprise au sol autorisée est supérieure par rapport à la zone N. On retrouve les seuils retenus pour les autres zones pour les extensions et annexes, parce que les risques sont moindres qu'en zone N. La règle de hauteur est la même qu'en zone N. **Architecture / Environnement et paysage** : les règles sont les mêmes qu'en zone N

SECTEUR Nd - Secteur de l'Ecopôle du Porteau.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.5. Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables L'intitulé du secteur Nd est repris du PLU de la commune de Châtillon-sur-Indre approuvé en 2009. Il correspond à la déchetterie, au centre de stockage des déchets ultimes et à des équipements complémentaires destinés à la réalisation de l'Ecopôle du Porteau sur les communes de Châtillon-sur-Indre et Le Tranger. Le règlement est adapté à ce projet particulier du territoire du Châtillonnais-en-Berry.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : sont uniquement autorisés les équipements d'intérêt collectif et services publics nécessaires au projet et à sa dimension environnementale dont la production d'énergies renouvelables. Ce projet a fait l'objet en préalable d'une déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la commune de Châtillon-sur-Indre et d'une révision de la carte communale du Tranger, afin de le lancer sans attendre l'approbation de l'élaboration du présent PLUi. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : la règle d'implantation a pour objectif d'éviter la proximité des bâtiments et équipements futurs par rapport à la voie intercommunale (recul minimum de 3 mètres), pour la sécurité routière. Cela permettra aussi le verdissement des limites. **Emprise au sol et hauteur** : pour assurer l'intégration du projet dans le paysage et préserver l'environnement, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 5 % et l'emprise au sol des autres surfaces imperméabilisées est limité à 35 %, calculées en référence à la surface totale de la zone Nd. Dans le même objectif, la hauteur maximale ne dépassera pas 18 mètres, en référence de la hauteur des bâtiments de méthanisation attendus. **Environnement et paysage** : afin de garantir une meilleure insertion dans le paysage environnant, la construction des équipements et installations autorisées doit être accompagnée d'aménagements paysagers notamment en périphérie des parcelles concernées. Les constructions et équipements devront être en recul suffisant pour assurer la préservation des bois et aménagements paysagers. **Equipements et réseaux** Pour la sécurité de la circulation sur la voie de desserte, les aménagements devront permettre d'assurer l'entrée des véhicules sur le site en limitant les arrêts sur la voie intercommunale n°3. Pour la sécurité sur le site et l'environnement proche, les aménagements devront prendre en compte le risque incendie. Ils devront aussi réabsorber les eaux pluviales par infiltration sur la parcelle si la nature du sol le permet. Le secteur est en assainissement autonome et l'assainissement individuel devra être réalisé selon les normes en vigueur.

SECTEUR Nf - Secteur forestier couvert par un plan simple de gestion.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue / **Axe 3.2.** Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale Le secteur Nf recouvre tous les bois couverts par un plan simple de gestion, sur la base des plans fournis par le centre régional de la propriété forestière. Il faut préserver les milieux boisés qui participent à la trame verte, et en même temps permettre leur exploitation. Les plans simples de gestion étant validés avec un programme d''exploitation, le secteur Nf est créé en alternative au classement en zone N avec espaces boisés préservés. Cela permet de ne pas contraindre les propriétaires à une nouvelle demande d'autorisation pour les coupes et abattages. Toutes les communes ont des secteurs Nf. Le règlement est allégé car peu de constructions sont attendues.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les constructions pour l'exploitation forestière sont autorisées en-dehors du site Natura 2000, ce site devant être préservé de tout risque de bruit ou nuisances pouvant être généré par ce type d'activité. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les règles d'implantation ont pour objectif d'éviter la proximité des bâtiments futurs par rapport aux voies, aux cours d'eau et aux étangs. Il faut préserver la sécurité routière, et la salubrité des eaux superficielles. **Architecture :** peu de constructions sont envisageables. Le règlement vise essentiellement l'intégration dans le milieu naturel. Pour cela, les façades et toitures seront d'une seule couleur, foncées et mates. **Environnement et paysage** : les clôtures doivent prendre en compte le PPRI de la vallée de l'Indre, en laissant l'eau s'écouler naturellement (éviter les embâcles…). Il faut favoriser l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi le risque de pollution de la vallée de l'Indre et des vallons où sont situés de nombreux étangs et des cours d'eau

SECTEUR Nh - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 1 / Axe 1.8. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain Deux hameaux sont présents dans la vallée de l'Indre : Saint-Martin-de-Vertou à Châtillon-sur-Indre, Moulin brûlé à Palluau-sur-Indre. Le nombre d'habitations est limité mais ces secteurs sont proches des bourgs et des nouvelles constructions peuvent être autorisées sous conditions. La réalisation des travaux sera très encadrée, avec le contrôle de l'architecte des bâtiments de France (périmètres MH). Comme en secteur Ah, équivalent en zone A du secteur Nh pour la zone N, les dispositions architecturales sont à caler sur celles de la zone Ub qui correspond aux quartiers avec des constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions / Interdictions** : le règlement reprend les dispositions du règlement du secteur Ah, sans la référence à la zone inondable car les deux secteurs Nh ne sont pas concernés. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : le règlement reprend les dispositions du règlement du secteur Ah (bâti ancien et imbriqué, avec des alignements, des implantations en limite séparative et des reculs). **Emprise au sol et hauteur** : mêmes dispositions qu'en secteur Ah, pour les mêmes motifs. **Architecture :** le règlement reprend les dispositions du règlement du secteur Ah, lui-même calé sur le règlement des zones urbaines. Il s'agit du même type de constructions : toitures, façades, éléments techniques, clôtures… **Environnement et paysage / Equipements et réseaux** : mêmes dispositions qu'en secteur Ah, pour les mêmes motifs.

SECTEUR Nj - Secteur de jardins en zone naturelle.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 3 / Axe 3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale Des secteurs avec jardins sont situés près des bourgs et des villages, principalement dans les vallées (Indre, Auzance, Fontaine de Saint-Flovier) où ils s'accordent avec la préservation des espaces naturels. Comme en zone urbaine, ils correspondent à des potagers qui entretiennent une petite économie domestique. Ces secteurs ne sont pas bâtis, sauf exceptions par des petits bâtiments annexes. Ils sont présents dans 4 communes : Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière et Saint-Cyran-du-Jambot. Ces secteurs sont à préserver de la construction.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les annexes non accolées aux habitations sont autorisées mais limitées à 20 m² par unité foncière. On tient compte du fait que dans certains cas, il s'agit de fonds de parcelles habitées, situés le long des vallées. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Hauteur** : les hauteurs sont limitées pour l'intégration des annexes dans les paysages de vallée. **Architecture** : il faut favoriser l'intégration du bâti dans le paysage environnant, avec des tons ou matériaux adaptés pour les façades et les clôtures. Les clôtures seront végétalisées pour conserver l'ambiance naturelle des zones. **Environnement et paysage** : Pour intégrer les dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, qui sont des éléments visuellement problématiques, un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour.

SECTEUR Nlh - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les hébergements de loisirs et de tourisme.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 6 / Axe 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine / **Axe 6.2.** Capter une clientèle de passage sur la D943 Le secteur Nlh correspond à quelques campings ou structures d'hébergements associées à la nature, et à un petit secteur destiné à des hébergements insolites. Quatre communes sont couvertes par ce secteur à Châtillon-sur-Indre (camping), Fléré-la-Rivière (camping, hébergement insolite), Palluau-sur-Indre (camping et base de loisirs) et Saint-Médard (parc résidentiel de loisirs).	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les destinations sont limitées aux sous-destinations logement, principalement pour le gardiennage, autres hébergements touristiques qui est la sous-destination principale visée, et équipements sportifs en accompagnement notamment pour la base de loisirs de Palluau-sur-Indre. Néanmoins, le secteur situé à la Closerie, à Fléré-la-Rivière, est uniquement destiné à de l'hébergement insolite, en complémentarité avec le parcours existant de disc-golf. Pour les hébergements touristiques, sont autorisés les bâtiments nécessaires aux campings et aux autres catégories d'hébergements touristiques (parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances, hébergements insolites…). Il est précisé que les hébergements touristiques dans un parc résidentiel de loisirs doivent être exploités sous le régime hôtelier. L'objectif est de ne pas permettre de vente et l'installation de résidents permanents. La préservation de l'environnement et la réversibilité des installations sont à favoriser.

Règlement	Règlement
Caractéristiques urbaines et architecturales **Implantations** : la règle d'implantation a pour objectif d'éviter la proximité des bâtiments et équipements futurs par rapport à une voie départementale (recul minimum de 3 mètres), pour la sécurité routière. Il n'y a pas d'enjeux le long des autres voies. **Emprise au sol et hauteur** : les emprises au sol et hauteurs (1 niveau) sont limitées pour que les structures d'hébergements se fondent dans les espaces naturels. La référence à 200 m² d'emprise au sol pour les constructions touristiques, hors hébergements touristiques mobiles, peut permettre quelques habitations légères de loisirs (HLL). Les HLL sont par ailleurs limitées par la règlementation dans les campings. Pour le secteur Nlh de la Closerie à Fléré-la-Rivière, la limite fixée à 100 m² d'emprise au sol correspond à la limite haute d'un projet de type cabane avec terrasse.	**Architecture :** le règlement vise l'intégration dans le milieu naturel. L'objectif est uniquement qualitatif. **Environnement et paysage** : des dispositions sont prévues pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi le risque de pollution des vallées. **Equipements et réseaux** Pour la sécurité sur le site et l'environnement proche, les aménagements devront prendre en compte le risque incendie. Les raccordements aux réseaux d'eau et d'assainissement sont obligatoires lorsqu'ils sont présents, pour l'hygiène et la salubrité publique des secteurs en milieu naturel.

SECTEUR Nt - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités touristiques, culturelles et évènementielles.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 6 / Axe 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine / **Axe 6.2.** Capter une clientèle de passage sur la D943 Le secteur Nt correspond à des domaines représentant un potentiel d'hébergement, d'animation et d'évènementiel. Il recouvre des châteaux et des groupements de bâtiments anciens traditionnels à préserver. Certains sont déjà occupés par ce type d'activité : la Poignardière à Châtillon-sur-Indre, domaines de la Forge et de la Closerie à Fléré-la-Rivière, château d'Allogny et domaine de la Richaudière à Murs. D'autres pourraient l'être ou représentent un potentiel, ce qui favorisait aussi la conservation du patrimoine bâti local : château de Chaillou à Châtillon-sur-Indre, château des Effes à Cléré-du-Bois. Le parc du château de Palluau-sur-Indre est identifié en Nt car une activité culturelle a existé et il faut favoriser une relance. Le plan d'eau à Fléré-la-Rivière est aussi identifié en Nt pour sa mise en valeur, dont un projet de guinguette.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les destinations sont limitées aux sous-destinations logement, principalement pour le gardiennage, hôtels et autres hébergements touristiques qui sont les sous-destinations principales visées, aux équipements sportifs en accompagnement (piscines, tennis…), et aux salles d'art et de spectacles pour favoriser des activités culturelles telles que des expositions et des concerts. Des limitations sont apportées dans certains cas pour préserver les lieux, notamment dans le parc du château de Palluau-sur-Indre (limitation des constructions). **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : mêmes dispositions qu'en secteur Nlh, pour les mêmes motifs. Dans le secteur Nt de la Forge, les constructions et aménagements doivent être en retrait de 5 mètres minimum du ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier. Il est identifié en corridor écologique de la trame aquatique. Le retrait doit assurer la préservation du cours d'eau, de ses berges, et permettre des plantations. **Emprise au sol et hauteur** : les emprises au sol sont limitées pour que les structures d'hébergements s'intègrent dans les espaces naturels. Les constructions et extensions des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 35 % de l'emprise au sol existante dans les secteurs préalablement bâtis, pour permettre un développement sans transformation radicale des lieux. Les parkings aux revêtements perméables ne sont pas pris en compte dans ce calcul pour favoriser leur réalisation. Pour le secteur Nt du parc du château de Palluau-sur-Indre, la création de nouvelles constructions est autorisée dans la limite de 500 m² d'emprise au sol, pour permettre la relance d'une activité culturelle.

Règlement	Règlement
Emprise au sol et hauteur (suite) : les hauteurs des futures constructions ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment le plus haut à la date d'entrée en vigueur du PLUi, pour l'intégration dans le paysage. Mais les volumes doivent pouvoir se prolonger pour répondre à d'éventuels besoins de développement. Pour le secteur Nt du parc du château de Palluau-sur-Indre, dont l'enjeu patrimonial est majeur (monument historique et site inscrit) la hauteur d'un bâtiment devra être inférieure à la hauteur du château situé en zone Ua, et cette hauteur devra participer à son intégration dans le paysage naturel et le bâti environnant. **Architecture :** mêmes dispositions qu'en secteur Nlh, pour les mêmes motifs. Néanmoins, il est précisé en plus que dans le secteur Nt de la Forge, la clôture le long du ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier sera constituée d'une haie végétale d'essences variées à dominante locale. Le ruisseau est identifié en corridor écologique de la trame aquatique.	**Environnement et paysage** : mêmes dispositions qu'en secteur Nlh, pour les mêmes motifs. Néanmoins, dans le secteur Nt de la Forge, des dispositions complémentaires concernent la bande de retrait par rapport aux berges du ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier, pour conserver sa qualité écologique (espace enherbé et planté, compensation en cas de déboisements, parkings arborés). De plus, les eaux pluviales de ruissellement devront être au maximum collectées pour infiltration avant rejet ou être infiltrées naturellement. **Equipements et réseaux** Mêmes dispositions qu'en secteur Nlh, pour les mêmes motifs.

SECTEUR Nlm - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour le sport motorisé de loisirs.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 6 / Axe 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine / **Axe 6.2.** Capter une clientèle de passage sur la D943 Le secteur Nlm correspond au circuit de karting à Clion-sur-Indre et à une piste pour ULM à Cléré-du-Bois. Le secteur pour le karting déborde un peu sur Châtillon-sur-Indre. L'activité représente une destination particulière dans le territoire, à conserver car elle attire des clients au-delà de notre territoire. Les destinations autorisées sont strictement nécessaires pour la poursuite de ces deux activités.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : pour le secteur de Clion-sur-Indre, les destinations sont limitées aux équipements sportifs nécessaires à l'activité de karting et les activités complémentaires telles qu'un club-house, pour la continuité de l'activité. Pour le secteur de Cléré-du-Bois, il faut autoriser les bâtiments pour le garage des ULM. La piste est naturelle. C'est un champ. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les enjeux sont limités mais il est néanmoins demandé un recul par rapport aux voies pour éviter la proximité des bâtiments et équipements, pour la sécurité routière. **Emprise au sol et hauteur** : pour le secteur de Clion-sur-Indre, la création de nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 35 % de l'emprise au sol existante, pour permettre le développement de l'activité. Les parkings aux revêtements perméables ne sont pas pris en compte dans ce calcul pour favoriser ce type de réalisation. Pour le secteur de Cléré-du-Bois, l'emprise au sol est limitée à 300 m² car les besoins sont limités. Pour l'intégration dans le paysage, la hauteur autorisée est limitée à celle du bâtiment existant le plus haut à Clion-sur-Indre, et elle est limitée à 6 mètres au point le plus haut à Cléré-du-Bois. **Architecture / Environnement et paysage :** mêmes dispositions qu'en secteur Nlh, pour les mêmes motifs. **Equipements et réseaux** Mêmes dispositions qu'en secteur Nlh, pour les mêmes motifs.

SECTEUR NIn - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les sports et activités de loisirs liées à la nature.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 6 / Axe 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine / **Axe 6.2.** Capter une clientèle de passage sur la D943 Le secteur NIn correspond à un parc public de loisirs près du bourg de Cléré-du-Bois, essentiellement naturel, et à deux équipements privés de loisirs à Fléré-la-Rivière, pour un disc-golf existant à la Closerie, et pour un projet de manège équestre à la Pinauderie, sur une carrière équestre existante. Ils sont liés à la nature et à une pratique avec peu d'impact pour l'environnement, car peu d'équipements sont nécessaires. Ils sont aussi liés à la mise en valeur du territoire rural et au cadre de vie. Les destinations autorisées sont très limitées.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les destinations sont limitées aux équipements sportifs nécessaires pour le parcours de disc-golf de la Closerie à Fléré-la-Rivière (9 paniers réservés aux personnes séjournant dans les gîtes du hameau), et à l'aire de loisirs du bourg de Cléré-du-Bois. Les équipements doivent être légers. Seule la réalisation d'un manège équestre est autorisée à la Pinauderie, à Fléré-la-Rivière **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Emprise au sol et hauteur** : l'emprise au sol des équipements nécessaires à l'activité de disc-golf est limitée aux besoins pour la pratique du parcours (teepad, paniers…), ce qui représente une surface très faible. Le diamètre d'un panier est inférieur à 1 mètre. Cette activité est très liée à la conservation des espaces naturels. Dans le parc de Cléré-du-Bois, l'emprise au sol est limitée aux besoins pour les équipements légers de loisirs (jeux pour enfants…), ce qui représente aussi une surface très faible. Le site est géré par la commune. A la Pinauderie, l'emprise au sol est limitée à 1 500 m² ce qui correspond à une dimension un peu supérieure à la dimension classique entre pare-bottes (1 200 m²), pour tenir compte de la construction. La hauteur est limitée à la hauteur des équipements nécessaires pour la pratique du parcours de disc-golf, soit la hauteur des paniers qui sont les éléments les plus hauts d'un parcours. La hauteur est nécessairement limitée à une hauteur d'homme pour que les usagers récupèrent facilement leurs disques. La hauteur sera aussi faible pour les équipements légers de loisirs dans le parc de Cléré-du-Bois. Pour l'intégration dans le paysage, la hauteur autorisée est limitée à 6 mètres au point le plus haut pour le manège équestre. **Architecture :** non règlementée compte tenu des équipements autorisés sauf pour le manège équestre qui doit s'intégrer dans son environnement naturel et urbain par ses formes et ses couleurs. **Environnement et paysage** : des dispositions sont prévues pour favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi le risque de pollution des vallées. **Equipements et réseaux** Mêmes dispositions qu'en secteur NIh, pour les mêmes motifs.

SECTEUR Ny - Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités isolées non naturelles ou forestières.

Références au PADD et objectif général	Règlement
Orientation 4 / Axe 4.3. Accompagner les mutations du monde agricole Une activité non agricole isolée est située dans la vallée de l'Indre classée N dans son ensemble, à Châtillon-sur-Indre. Il s'agit d'un silo d'une coopérative. Des aménagements techniques récents y ont été réalisés. Il faut permettre la continuité de l'activité existante qui est complémentaire au monde agricole, favoriser la reprise des bâtiments inoccupés le cas échéant. Le règlement encadre ces possibilités.	**Destinations des constructions et affectation des sols** **Autorisées sous conditions** : les destinations autorisées sont limitées à l'activité existante et aux équipements pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, pour l'équipement du secteur rural et la desserte du site Ny concerné. **Caractéristiques urbaines et architecturales** **Implantations** : les reculs sont imposés compte tenu de la nature des activités et des volumes bâtis existants imposants, proches de la D28. **Emprise au sol et hauteur** : l'emprise au sol peut être doublée pour faciliter les extensions et en prévision de développements importants. Les hauteurs actuelles ne peuvent pas être dépassées, pour l'intégration des bâtiments dans le paysage rural. **Architecture** : les tons des toitures et façades sont limitées pour l'intégration des bâtiments dans le paysage rural. **Environnement et paysage** : il faut favoriser au maximum l'infiltration des eaux de ruissellement sur place, pour limiter le ruissellement par les voies publiques et éviter ainsi le risque de pollution. Pour la qualité du paysage rural et notamment pour intégrer certains dépôts agricoles, un accompagnement végétal d'essences à dominante locale est à créer autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran. **Equipements et réseaux** Le règlement prévoit des dispositions pour assurer la sécurité (incendie), l'hygiène et définir les conditions de raccordement au réseau pour l'eau.

3.3.5. DIVERSES PRECISIONS REGLEMENTAIRES

Dispositions générales du règlement écrit

Les dispositions générales comprennent des éléments de règlementation qui s'appliquent pour toutes les zones :

- Nivellement : les constructions seront implantées au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles, pour favoriser l'intégration du bâti dans le paysage urbain ou rural, limiter les mouvements de terrain… ;
- Façades et clôtures : l'emploi à nu, en extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit (plaque béton, poteau béton, parpaing…). L'objectif est d'assurer la qualité de finition des constructions et leur harmonisation dans le paysage ;
- Accès aux voies ouvertes au public : lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette disposition a pour objet de favoriser la sécurité des déplacements, en tenant compte des caractéristiques des voies et de leurs vocations respectives. Il faut en particulier privilégier les accès à partir des voies qui ont la moindre vocation de transit routier ;
- Les chemins du plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) doivent être préservés pour le cadre de vie. En cas de suppression ponctuelle, une solution de substitution doit être trouvée, conformément à l'article L.361-1 du code de l'environnement.
  Ces chemins ont été reportés sur les plans de zonage. Conformément à l'objectif du PADD de connecter les cheminements avec ceux de la Brenne, des antennes sont inscrites sur les plans de zonage, sur la commune d'Arpheuilles qui est proche de Saulnay et de boucles situées dans la Brenne.

Des dispositions concernent les façades et toitures du bâti ancien traditionnel de terroir. Sur tout le territoire, des éléments qui le caractérisent sont préservés pour la conservation du patrimoine bâti local : forme des baies et lucarnes, certains éléments de détail et de modénature, aspect des toits, enduits.

Pour l'aspect des toits, une exception est faite pour les vérandas inférieures à 40 m² dont les matériaux sont souvent spécifiques, avec notamment l'utilisation du verre… et s'harmonisent généralement avec le bâti ancien.

Pour le respect de l'identité architecturale locale :

- L'isolation par l'extérieur est interdite pour les façades avec modénatures, afin de conserver la visibilité de ces éléments ;
- Le respect de la mise en œuvre des matériaux est imposé à l'occasion de travaux impactant l'aspect extérieur de ces bâtiments.

Constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains

Dans les règlements de chaque zone, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ne sont pas règlementées en matière d'implantations et de hauteurs, pour ne pas gêner les déploiements nécessaires à l'urbanisation, ni créer de contraintes d'implantation : poteaux, armoires électriques…

Les parcs éoliens

Orientation 3 / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue / **Axe 3.5.** Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables
Orientation 6 / Axe 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine

Dans la zone agricole A et les zones naturelles N et Nv, le règlement interdit les parcs éoliens. Cette disposition est conforme au procès-verbal du conseil communautaire du 4 décembre 2023 lors du débat sur l'identification des zones de production d'énergies renouvelables. Il précise : « Rejet des installations EnR éoliens sur l'ensemble des communes ».

Cette position est aussi clairement prise dans le cadre du PADD du PLUi, dans l'axe 3.5.

Cette disposition est compatible avec le document d'orientations et d'objectifs du SCOT qui précise dans son orientation 2.2. - objectif 2.2.2. :

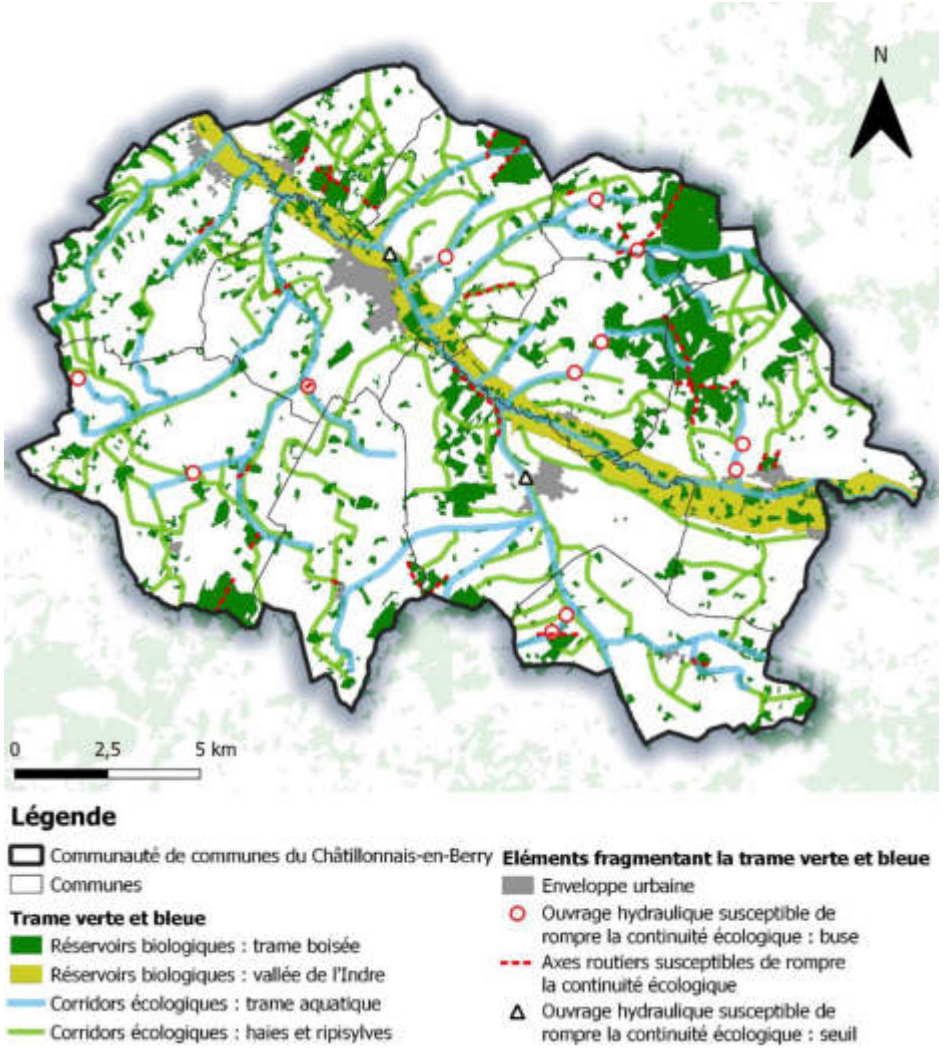
- « Le SCOT ne définit aucun secteur pour l'implantation de l'éolien. Les documents d'urbanisme étudieront l'intérêt ou non de ces implantations en fonction : (…) - des enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux dans le cadre d'une concertation ; (…). »

La décision unanime des communes de la communauté de communes de ne pas développer d'énergie éolienne s'appuie sur les éléments suivants :

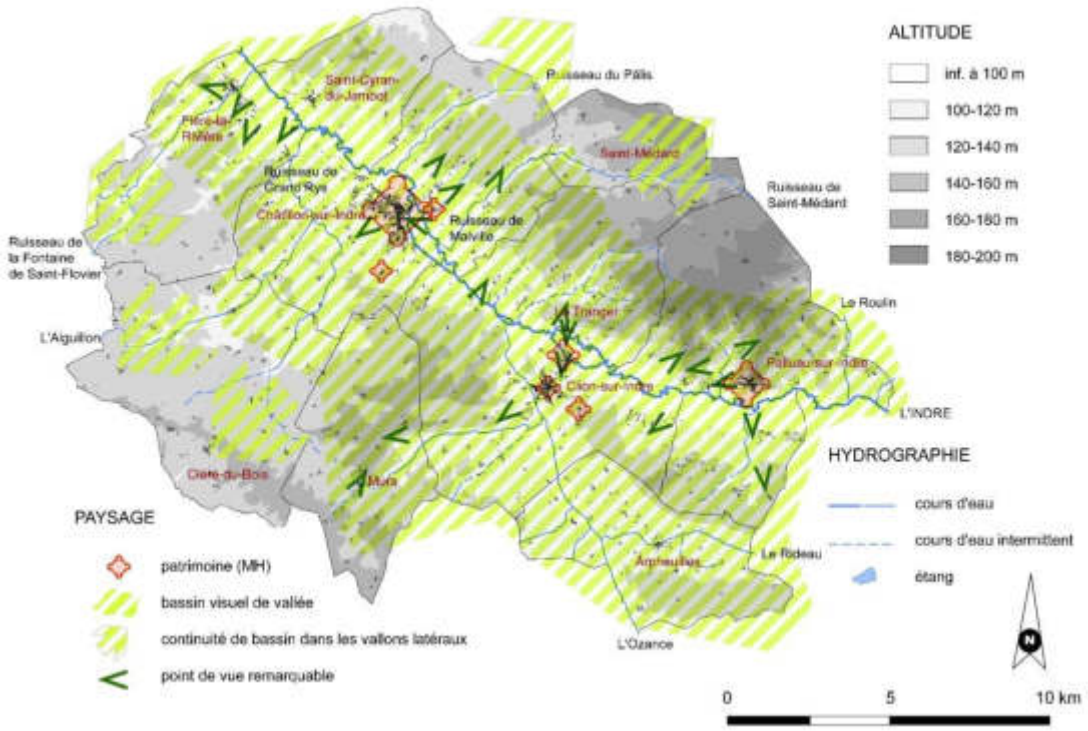
- La valeur environnementale du territoire qui comprend un site Natura 2000 (520,84 ha sur le Châtillonnais-en-Berry), 5 ZNIEFF de type 1 et 2 (dont 1 744,2 ha en ZNIEFF de type 2), liés à la faune et à la flore ;
- La valeur environnementale traduite dans la trame verte et bleue du territoire, dans un maillage serré et continu d'espaces naturels à préserver entre la vallée de l'Indre, les versants et les plateaux ;
- Le parc naturel régional de la Brenne jouxte la communauté de communes et la présence d'étangs jusqu'à la vallée de l'Indre prolonge les milieux favorables à l'avifaune sur notre territoire. Cela entraine de nombreux déplacements d'oiseaux, pour la migration et l'alimentation. Ils sont régulièrement observés et il faut les préserver ;
- Les vastes bassins visuels qui couvrent tout le territoire, qui sont favorisés par une organisation générale en vallée (l'Indre principalement) et versant, avec de nombreuses covisibilités entre les versants. Il faut donc limiter les constructions hautes et les équipements qui se détachent sur l'horizon, et qui, par leur ampleur, risquent de créer un effet d'écrasement sur leur environnement : exemple d'un rapport d'échelle un peu déséquilibré entre le château d'eau et la tour de César, page 366. Compte tenu de leur hauteur, l'effet d'écrasement par les éoliennes serait maximum ;
- La vallée de l'Indre entre Loches et Palluau-sur-Indre est patrimoniale (voir carte sur les monuments historiques, page 78). Dans la communauté de communes, elle comprend 16 monuments historiques à Châtillon-sur-Indre (9), Clion-sur-Indre (3) et Palluau-sur-Indre (4). Le village de Palluau-sur-Indre est en outre couvert par un site inscrit. Les covisibilités sont généralisées dans le contexte topographique, avec des vues lointaines de versants à versants (covisibilité au sens général, indépendamment des MH) ;
- Les OAP identifie 23 cônes de vue à préserver sur 6 communes. Ils s'ouvrent sur la quasi-totalité du territoire. La grand bassin visuel de la vallée de l'Indre se prolonge dans les vallons latéraux, tous d'un très grand intérêt environnemental et paysager ;
- La communauté de communes engage par ailleurs un plan paysage en 2025 pour valoriser les lieux de vie et le patrimoine paysager du territoire. Les études sont en cours mais les orientations souhaitées par les élus ne sont pas favorables à la filière éolienne.

Les cartes ci-dessous et dans les pages suivantes illustrent cette décision des élus.

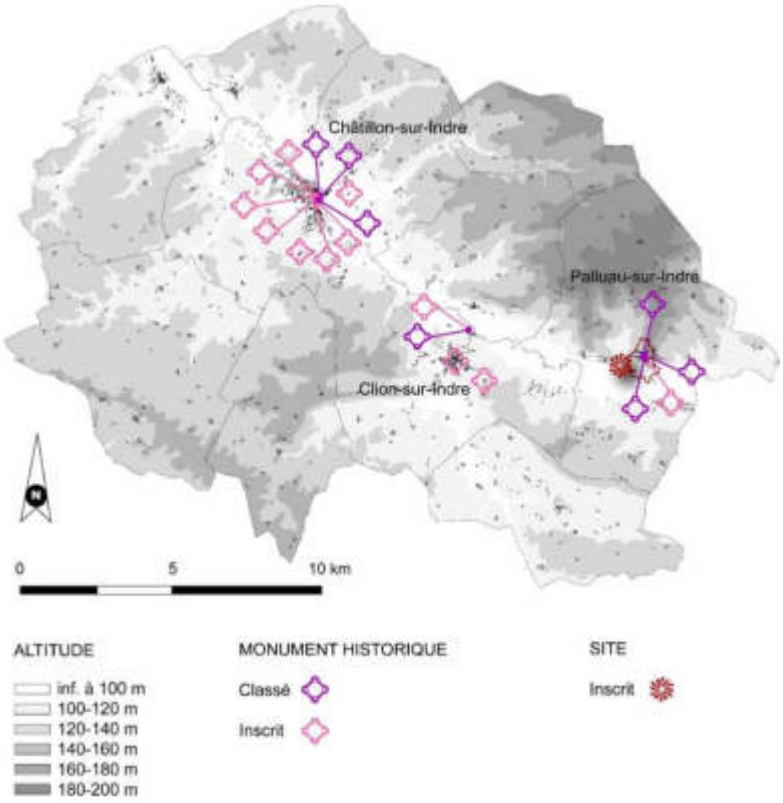
Trame verte et bleue



Cônes de vue à préserver



Bâti remarquable classé



La volonté de préserver les bassins visuels est incompatible avec les parcs éoliens

Le bassin visuel depuis la tour de César : l'horizon couvre l'ensemble des communes de la communauté de communes. La tour a été construite en 1160 et elle constitue un élément majeur de l'architecture militaire médiévale, considérée comme le plus ancien donjon cylindrique, voûté et chemisé (fortification) de France. La vue porte de Saint-Genou et Palluau-sur-Indre (36) à Bridoré (37). Le château construit en 1274 est aussi d'un intérêt remarquable : logis royal, terrasse sur la vallée de l'Indre. Il annonce le modèle des châteaux de la Loire.

L'est, vallée et plateaux de Clion-sur-Indre, Le Tranger et Palluau-sur-Indre (éoliennes de Saint-Genou à l'horizon)

Le nord/nord-est, château et église MH jusqu'aux plateaux de Saint-Médard et Saint-Cyran-du-Jambot

L'ouest, vallée et plateaux de Saint-Cyran-du-Jambot et Fléré-la-Rivière

L'ouest, plateaux agricoles et boisés de Cléré-du-Bois et Murs

Le sud, plateaux agricoles et boisés de Murs et Clion-sur-Indre

La tour de César dont la silhouette domine la ville, et le château d'eau, depuis la D13

Les cônes de vue préservés par les orientations d'aménagement de programmation du PLUi – extraits (voir OAP). Ils couvrent la quasi-totalité du territoire.

Vue sur le centre-ville et la tour César depuis l'espace rural à l'ouest : Châtillon-sur-Indre

Vue sur le bourg de Clion-sur-Indre, la vallée de l'Indre et ses reliefs depuis l'espace rural au sud du bourg : Clion-sur-Indre, Le Tranger, Saint-Médard, Palluau-sur-Indre

Vue sur le bourg de Fléré-la-Rivière et les reliefs de la vallée de l'Indre depuis l'espace rural à l'ouest du bourg : Fléré-la-Rivière, Saint-Cyran-du-Jambot, Châtillon-sur-Indre, Saint-Médard

Vue sur le versant qui longe le ruisseau de Murs, et au loin le bourg de Palluau-sur-Indre : Murs, Clion-sur-Indre, Arpheuilles, Palluau-sur-Indre

Vue lointaine sur le plateau ondulé et la vallée de l'Indre et ses reliefs depuis Palluau-sur-Indre lieu-dit la Croix Jamet : Palluau-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Murs, Châtillon-sur-Indre

Vue lointaine sur le château et le bourg de Palluau-sur-Indre, son promontoire et l'ensemble du versant nord de la vallée de l'Indre : Palluau-sur-Indre, Le Tranger, Saint-Médard

Intérêt environnemental et paysager des vallons latéraux qui prolongent le grand bassin visuel de la vallée de l'Indre. Les espaces sont plus confinés que dans la vallée de l'Indre mais des arrière-plans se dégagent généralement sur les reliefs de cette vallée. Les ripisylves permettent de suivre les parcours des cours d'eau. Le ruisseau de Pâlis est classé en ZNIEFF de type 1.

La Reuille à Fléré-la-Rivière (étang de la Reuille)

Ruisseau de La Fontaine de Saint-Flovier à Fléré-la-Rivière (la Forge)

Ruisseau de Saint-Médard à Saint-Médard (les Fourneaux)

Ruisseau de Malville à Châtillon-sur-Indre (Chambrisse)

Ruisseau de Saint-Saturnin à Cléré-du-Bois (Picot)

L'Ozance à Clion-sur-Indre (le Breuil Mançon)

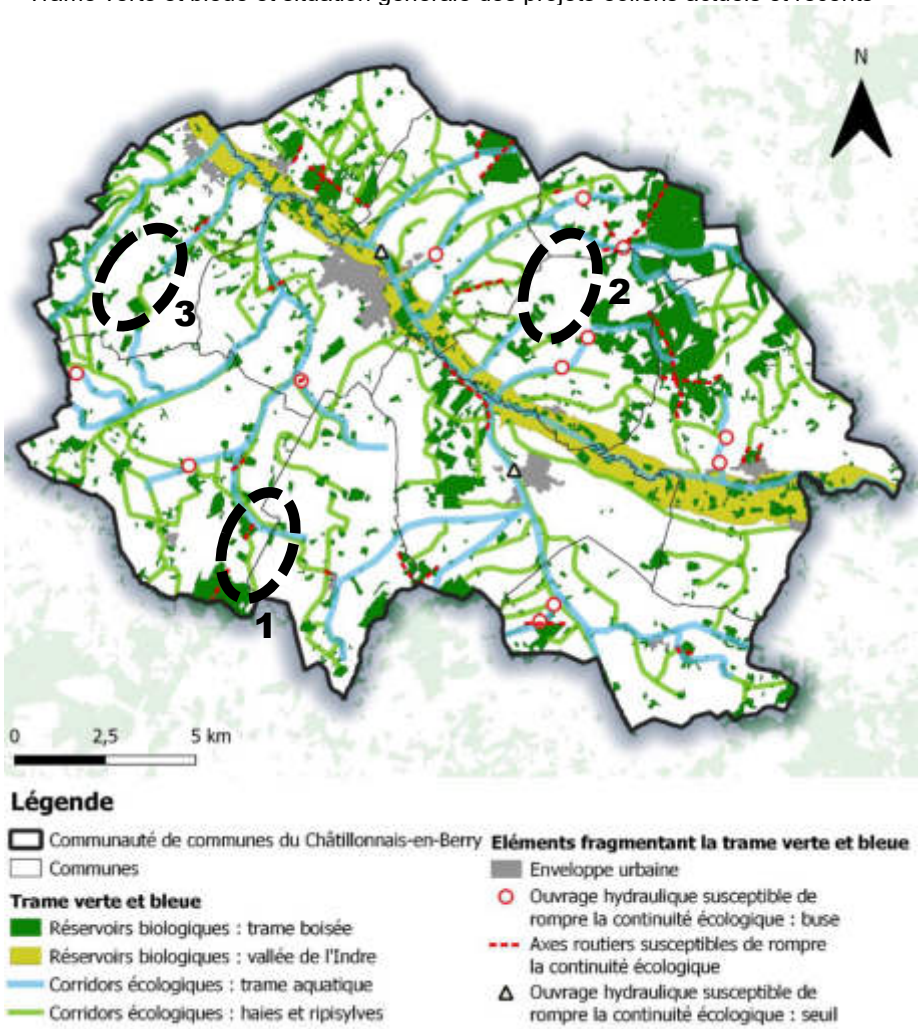
Des projets éoliens sont apparus ces dernières années, incompatibles avec la volonté de préserver l'environnement naturel et les activités existantes de loisirs et de tourisme

1. Cléré-du-Bois (2 éoliennes) et Murs (1 éolienne) : situation au sud des deux communes, près de la D975, à une porte d'entrée dans le parc naturel régional de la Brenne qu'il faut préserver. Proximité des gîtes du Clos de la Richaudière d'une capacité de 26 personnes sur 5 gîtes, pôle important d'accueil touristique dans le territoire. Situation le long de couloirs de déplacements de l'avifaune entre la Brenne et la vallée de l'Indre. Observations de grues cendrées, dont à l'étang de l'Ile - ZNIEFF de type 1 jouxtant le territoire (commune de Paulnay), de cigognes noires, et d'espèces significatives de la ZPS Brenne. Corridors écologiques des trames aquatiques et des haies et ripisylves, entre les secteurs boisés du sud de la communauté de communes, dont le bois de la Brosse, et la vallée de l'Indre. Les deux conseils municipaux concernés sont opposés au projet. Le projet est passé récemment en commission technique EnR de la DDT de l'Indre. L'opposition des communes a été notée par la commission.

2. Le Tranger (4 éoliennes) : situation près du centre d'enfouissement des déchets COVED, au nord de la commune. Forte visibilité depuis la vallée de l'Indre et les 16 monuments historiques du territoire, présence de zones humides, proximité de cavités d'hivernage de chiroptères, fort enjeux pour l'avifaune migratrice (grues cendrées, busards, faucon crécerelle, milan noir, et espèces significatives de la ZPS Brenne). Suite à l'enquête publique, l'avis de la commission d'enquête a été négatif. Le permis de construire a été refusé en 2024 mais un recours a été déposé. La collectivité maintient son opposition au projet.

3. Fléré-la-Rivière (2 éoliennes) : situation au sud de la commune, globalement entre D13, D13A et D92. Sur un point haut du territoire, avec forte visibilité depuis la vallée de l'Indre et les monuments historiques du centre de Châtillon-sur-Indre. Proximité de gîtes et d'activités de loisirs et d'évènementiel à la Forge et la Closerie, et proximité du camping de la Reuille. Corridor écologique de la trame des haies et ripisylves, sur une section permettant de joindre le vallon de la Reuille et le vallon de l'Aiguillon - ruisseau de Saint-Saturnin. Le conseil municipal est opposé au projet. La commune n'a plus de contact depuis plus d'une année (courant 2024). Le projet n'est pas passé en commission technique EnR de la DDT de l'Indre. La commission n'a plus d'information sur ce projet depuis 2021.

Trame verte et bleue et situation générale des projets éoliens actuels et récents



D'autres projets éoliens sont identifiés ou ont été identifiés comme étant des projets émergents (Informations en date de juillet 2025) :

- Clion-sur-Indre : la commission technique EnR de la DDT n'a pas d'information sur ce projet. La commune a connaissance de démarches entreprises par une société auprès d'un propriétaire il y a environ un an, sans suite à ce jour ;
- Palluau-sur-Indre : la commission technique EnR n'a plus d'information sur ce projet depuis 2020. La commune a la connaissance d'un projet de parc photovoltaïque à la place du projet éolien, sur des parcelles incluses dans ses zones d'accélération EnR ;
- Arpheuilles : la commission technique EnR et la commune n'ont plus d'information sur ce projet depuis 2018. Certains propriétaires concernés par les implantations s'étaient opposés au projet, ce qui n'a pas permis de passer les accords fonciers préalables.

Tous ces projets éoliens, existants ou émergents, rencontrent une forte opposition de la population et d'associations qui œuvrent pour la protection de l'environnement. Elle s'est manifestée pendant la concertation sur le PLUi, lors de la première réunion publique organisée et lors des permanences en mairie avant l'arrêt du projet.

Dans le département

Le paysage au nord du département de l'Indre est marqué par la présence des éoliennes, principalement les entrées nord-ouest dans l'environnement des routes de Vierzon et de Bourges. Il ne faut pas que le phénomène se reproduise en entrée nord-est, dans l'environnement de la route de Tours. Un parc s'est déjà installé à Saint-Genou. Les grandes arrivées routières dans le département sont porteuses d'une image de l'Indre qui ne peut pas être systématiquement accaparée par les éoliennes.

Les capacités départementales en production EnR sont aussi très élevées, notamment électrique. Pour l'éolien :

- Le site « https://ssm-ecologie.shinyapps.io/outilEtatdesLieuxEnR/ » indique pour la fin 2024, pour les éoliennes sur le département de l'Indre, 340 MW de puissance totale raccordée, une production annuelle de 633 GWh, 35 sites de production ;
- Le site « https://odace.ligair.fr/ » indique pour 2022 que 39 % de la production des énergies renouvelables relève de l'éolien dans l'Indre, devant toutes les autres filières dont la bioénergie thermique (37 %) et le photovoltaïque (13 %).

En 2023, la présentation des services de l'Etat sur la loi d'accélération des énergies renouvelables notait aussi que les projets connus permettraient de positionner dès à présent le département sur l'atteinte des objectifs 2050.

Les choix locaux

La collectivité fait le choix de la réalisation de l'Ecopôle du Porteau pour développer les énergies renouvelables sur son territoire, à partir d'un pôle existant (enfouissement des déchets et déchetterie). Outre la gestion des déchets, il comprend le développement d'un pôle Energie sur les filières photovoltaïques et biométhanes. Ces filières sont intégrables dans le paysage local.

La règlementation du PLUi permet aussi la réalisation de projets solaires en zone agricole, en agrivoltaïque ou photovoltaïque identifié par le document cadre en cours d'élaboration par la chambre d'agriculture. Le PLUi n'apporte pas de restrictions sur ces points. La commune de Châtillon-sur-Indre a ainsi récemment créé un parc solaire situé en zone A du PLUi. Le projet a été conduit par la commune et la SOREGIES. Il est en production depuis 2022. D'autres projets émergent comme aux Chérelles à Châtillon-sur-Indre. D'autres filières peuvent se développer comme la méthanisation en lien avec le monde agricole.

La collectivité n'utilise pas la possibilité offerte de traduire dans le PLUi les zones d'accélération des énergies renouvelables (article L.151-42-1), afin de permettre ponctuellement des projets hors zones d'accélération, dans les filières autorisées.

En conclusion sur les parcs éoliens

L'interdiction des énergies renouvelables n'est pas généralisée. Les EnR autorisées sont orientées sur les filières adaptées aux enjeux paysagers, patrimoniaux et environnementaux du territoire, conformément à la décision prise lors du débat du conseil communautaire du 4 décembre 2023 sur l'identification des zones d'accélération des énergies renouvelables. Par ailleurs, la vallée de l'Indre entre Loches et Palluau-sur-Indre est d'intérêt patrimonial et la volonté locale est de la préserver.

Au regard de l'avancée de la production EnR départementale, il n'est pas nécessaire de renforcer la filière éolienne localement.

3.3.6. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Les dispositions des OAP de secteur s'appliquent selon un principe de compatibilité. Il n'y a pas de doublons entre les deux pièces du PLU :

- Zones à urbaniser : les OAP sont faites pour organiser la circulation intérieure, l'intégration dans le paysage, la densification en orientant le nombre de constructions à réaliser dans le cas des opérations destinées à l'habitat. Le règlement écrit complète les OAP, en particulier pour gérer les destinations autorisées, lever les freins à la densification, conserver l'identité du bâti, limiter les risques liés au ruissellement pour la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Zones urbaines : des OAP sont faites uniquement pour l'optimisation du foncier constructible, en indiquant un objectif de réalisation de constructions. Le règlement écrit complète les OAP selon les mêmes principes que ceux rappelés ci-dessus pour les zones à urbaniser ;
- Plans-guides : leurs grands principes d'aménagement sont intégrés aux orientations d'aménagement et de programmation du PLUi pour assurer leur réalisation dans le temps, en respectant leurs contenus mais sans contraintes excessives pour les phases opérationnelles.

Des OAP thématiques à valeur de recommandations s'appliquent aussi pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser, pour prolonger le règlement et orienter les futurs pétitionnaires sur des formes urbaines adaptées au contexte urbain, favorisant la densification et la prise en compte de l'environnement :

- Mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir ;
- Créer des espaces publics à caractère villageois ;
- Typologie du bâti et statuts d'occupation, mixité des fonctions urbaines dans les bâtiments ;
- Associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain ;
- Hiérarchiser les voies ;
- Planter des essences locales

Sur l'environnement, les OAP prévoient trois types de mesures qui prolongent la règlementation sans doublonner, principalement celles du plan de zonage sur les zones naturelles, les espaces boisés, les haies à préserver :

- Dispositions sur la trame verte et bleue, applicables à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs, pour conforter la végétation, avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune, conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et limiter l'artificialisation des sols à leur proximité ;
- Dispositions sur la trame noire, applicables dans des secteurs situés dans la marge des bourgs de vallée, principalement pour éviter les dérangements pour la faune crépusculaire ou nocturne avec des dispositions pour l'éclairage public ou privé ;
- Dispositions sur la préservation de cônes de vue. La topographie permet des vues sur la vallée de l'Indre et les plateaux. Il faut préserver les visibilités pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation, pour avoir des essences locales et ne pas fermer les vues, et sur la construction pour l'intégration dans les cônes de vue.

Sur les ceintures des bourgs, le PLU développe l'idée de l'enclos villageois. L'OAP sur ce thème prolonge le plan de zonage et le règlement écrit, en décrivant l'idée générale et son articulation avec les pièces règlementaires. Il s'agit d'une OAP à valeur de recommandations, le règlement de plusieurs zones urbaines, agricoles ou naturelles traduisant directement cette idée.

Pour la transition ville/campagne, l'OAP développe des principes d'aménagement à valeur de recommandations, pour aider la collectivité à gérer les aménagements des entrées de bourg, sous l'angle esthétique et pour la sécurité routière.

Ces points sur les ceintures des bourgs et la transition ville/campagne ne sont pas abordés par le règlement écrit. L'OAP a une valeur incitative et illustrative.

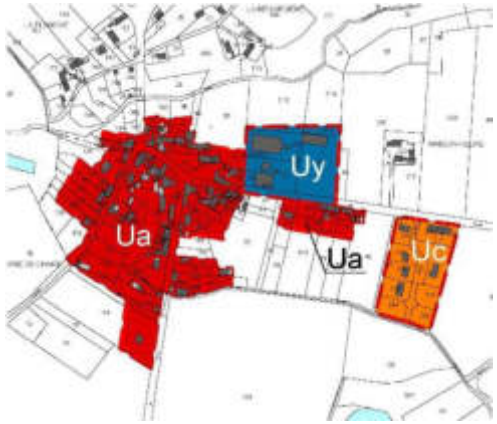
A Châtillon-sur-Indre, un chemin suit le canal parallèle à l'Indre au contact des prairies de la vallée, en rive droite. L'OAP rappelle les objectifs de prolongement du chemin car le plan de zonage a défini des emplacements réservés pour cela. Les intersections routières à gérer sont indiquées pour la sécurisation.

Des dispositions concernent l'énergie sous la forme de recommandations, pour prolonger el règlement qui l'aborde sous l'angle de l'intégration au bâti.

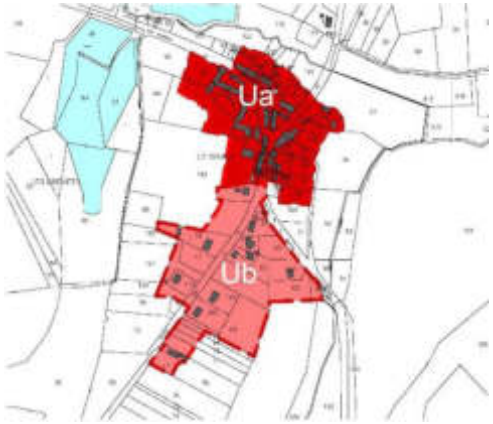
3.4. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES ET LES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN DE ZONAGE

3.4.1. LES ZONES URBAINES

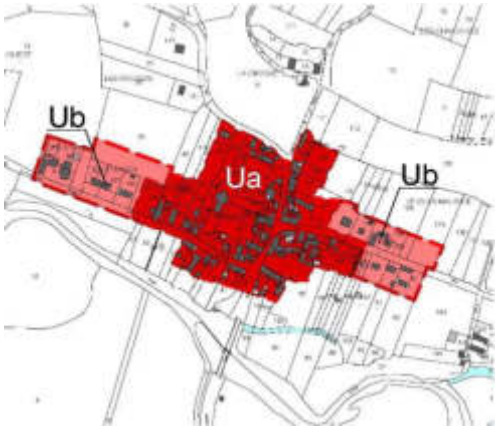
Différents types de zones urbaines



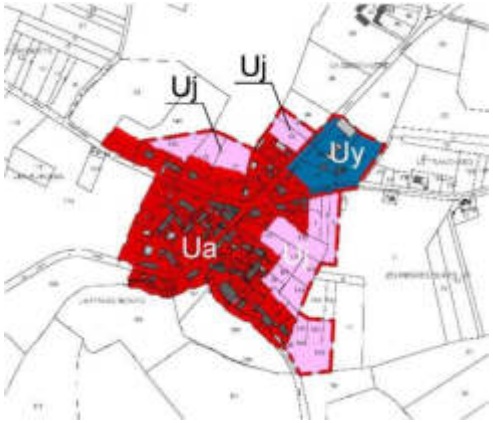
Arpheuilles



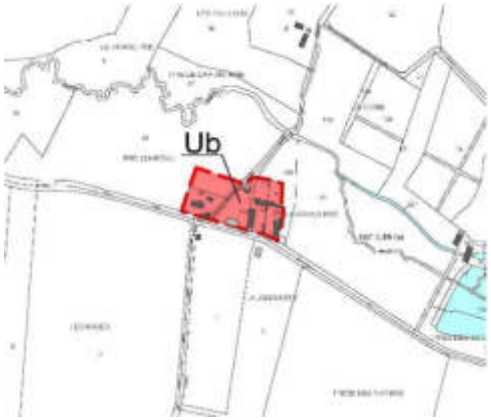
Murs



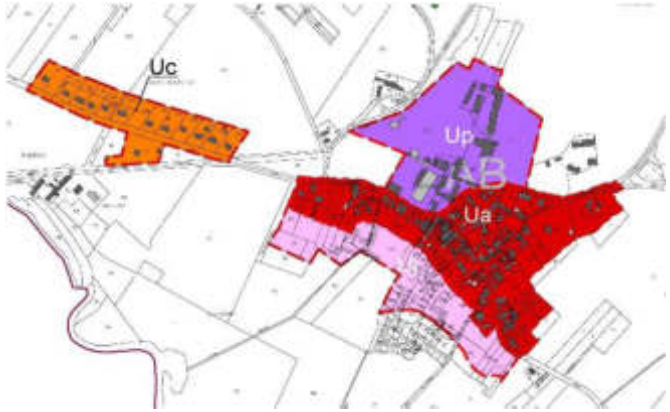
Le Tranger



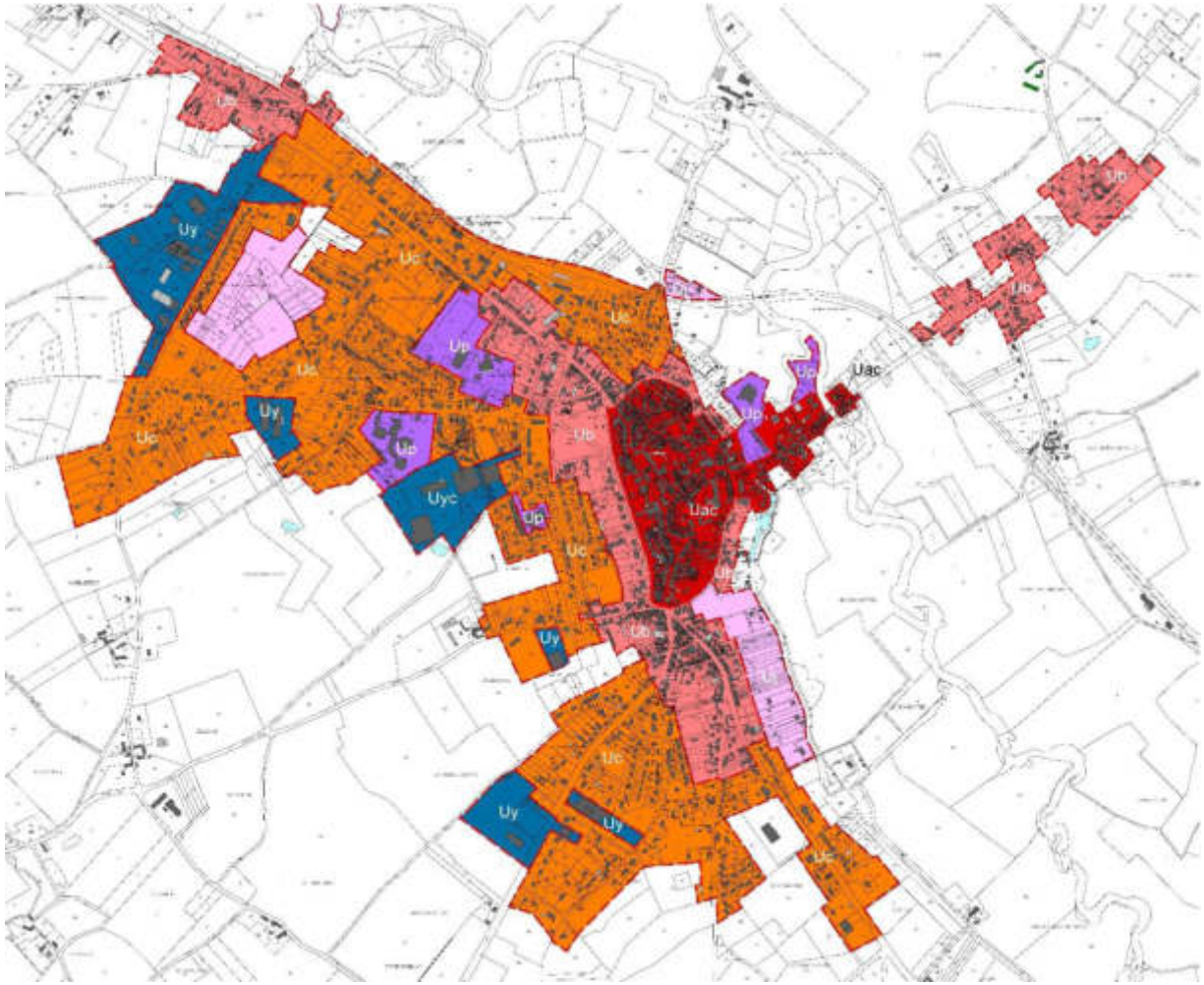
Cléré-du-Bois



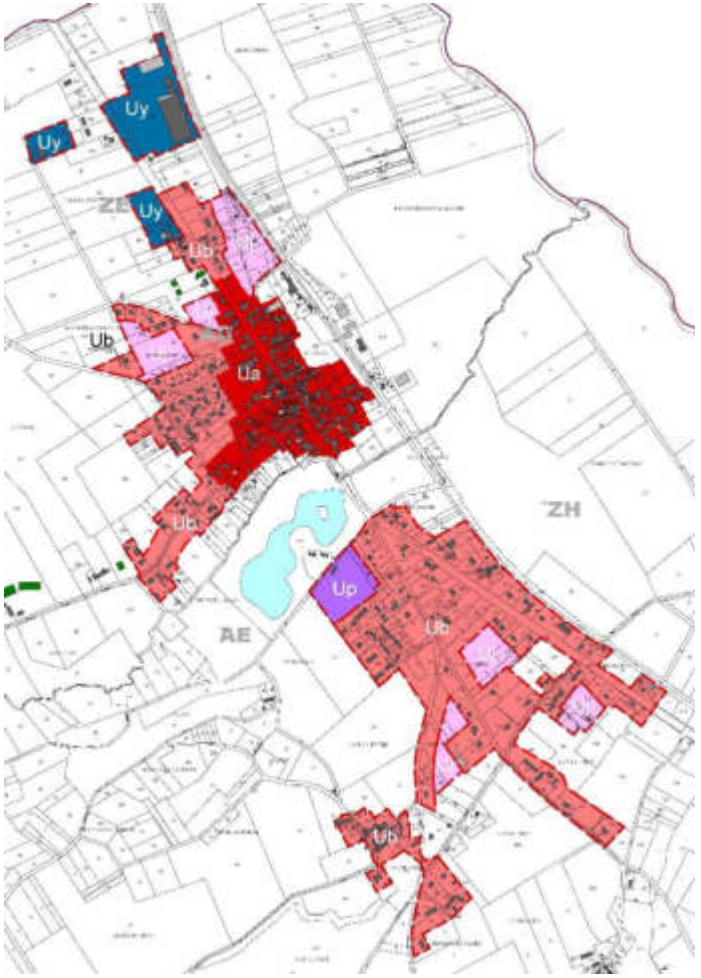
Saint-Médard



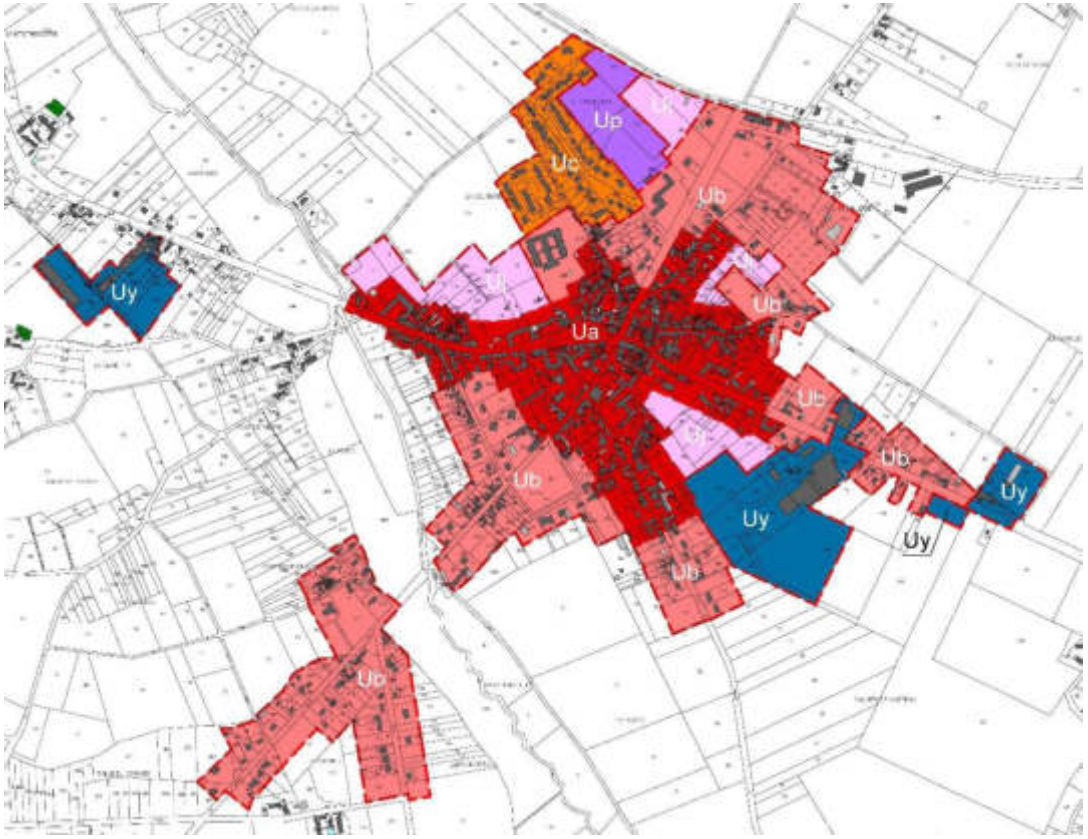
Saint-Cyran-du-Jambot



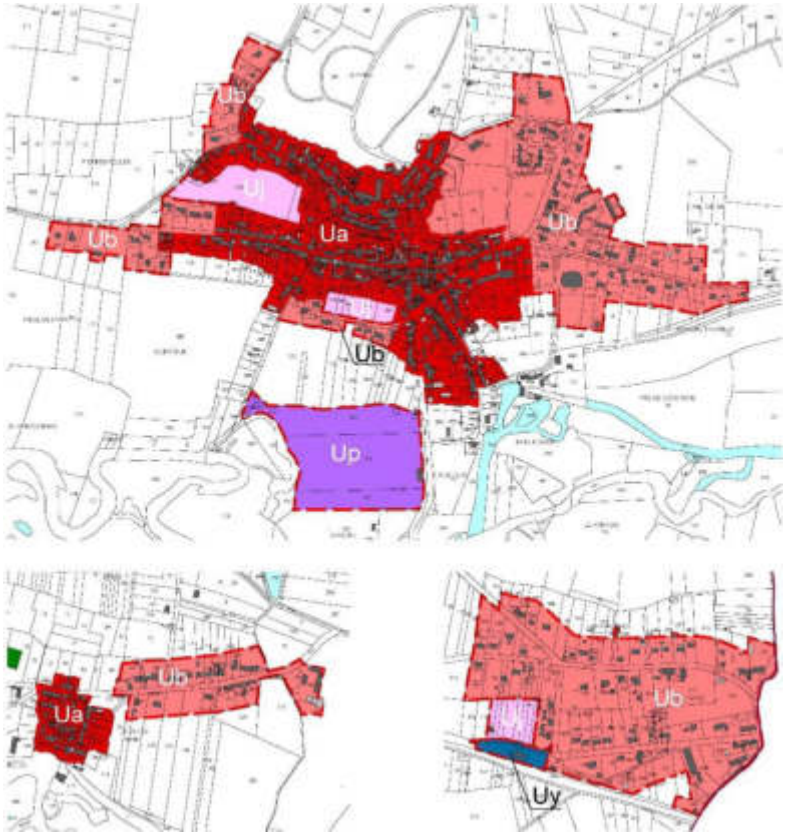
Châtillon-sur-Indre



Fléré-la-Rivière



Clion-sur-Indre



Palluau-sur-Indre

SURFACES PAR ZONE	Uac	Ua	Ub	Uc	Uj	Up	Uy	Uyc	TOTAL	% territoire comm/intercom
Arpheuilles	-	6,04	-	1,34	-	-	1,50	-	8,88 ha	0,40 %
Châtillon-sur-Indre	17,81	-	44,61	109,28	14,30	10,41	17,44	5,31	219,16 ha	4,84 %
Cléré-du-Bois	-	5,03	-	-	2,59	-	1,02	-	8,64 ha	0,24 %
Clion-sur-Indre	-	21,31	38,23	5,29	7,78	2,84	11,61	-	87,06 ha	2,60 %
Fléré-la-Rivière	-	9,28	33,80	-	6,07	1,51	4,81	-	55,47 ha	2,19 %
Murs	-	3,08	3,63	-	-	-	-	-	6,71 ha	0,29 %
Palluau-sur-Indre	-	16,88	32,53	-	2,86	4,83	0,43	-	57,53 ha	1,39 %
Saint-Cyran-du-J.	-	8,98	-	3,43	4,11	6,22	-	-	22,74 ha	1,60 %
Saint-Médard	-	-	1,03	-	-	-	-	-	1,03 ha	0,08 %
Le Tranger	-	5,01	2,53	-	-	-	-	-	7,54 ha	0,34 %
Total	**17,81**	**75,61**	**156,36**	**119,34**	**37,71**	**25,81**	**36,81**	**5,31**	**474,76 ha**	**1,72 %**

Dominante habitat et équipement

Orientation 1 / Axe 1.1. Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques / Axe 1.8. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Les zones urbaines sont centrées sur les bourgs mais il est tenu compte de la présence de certains quartiers bien développés, à la fois détachés et proches, comme Martillet et le Cormier à Clion-sur-Indre ou les Sables à Fléré-la-Rivière. A Palluau-sur-Indre, le quartier des Varennes, classé en zone urbaine, est attenant au bourg de Saint-Genou.

Les contours des zones urbaines encadrent de près le bâti existant pour :

- Limiter les étirements urbains et la consommation de l'espace ;
- Préserver des terrains agricoles en périphérie des bourgs.

Les zones urbaines centrales Ua et Uac représentent 20 % de la surface des zones urbaines. Les zones en périphérie des centres et majoritairement à destination d'habitat, Ub et Uc, représentent 58 % de la surface des zones urbaines, et les secteurs de jardins Uj, 8 %.

Activité et grands équipements

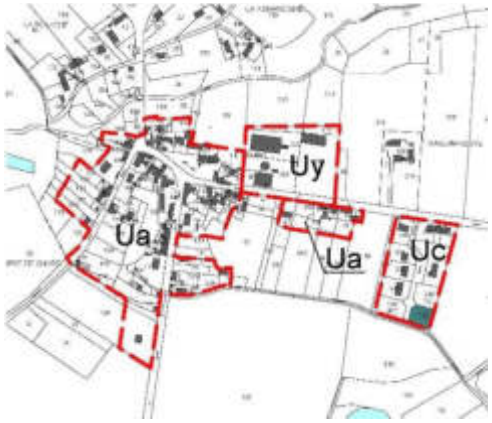
Orientation 2 / Axe 2.1. Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain / Axe 2.4. Accompagner le développement des entreprises : pépinières, ateliers relais, coworking et télétravail

Les zones urbaines sont situées à la périphérie des bourgs de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière. Des petits secteurs liés à des implantations ponctuelles d'entreprises sont situés près des bourgs de Arpheuilles et Cléré-du-Bois, et près des Varennes à Palluau-sur-Indre. Le secteur Up correspond à de grands équipements : hôpital et collège de Châtillon-sur-Indre, lycée agricole de Saint-Cyran-du-Jambot, grands équipements de sports et de loisirs à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière et Palluau-sur-Indre.

Les zones urbaines pour les activités et les grands équipements, Uy, Uyc et Up, représentent 14 % de la surface des zones urbaines.

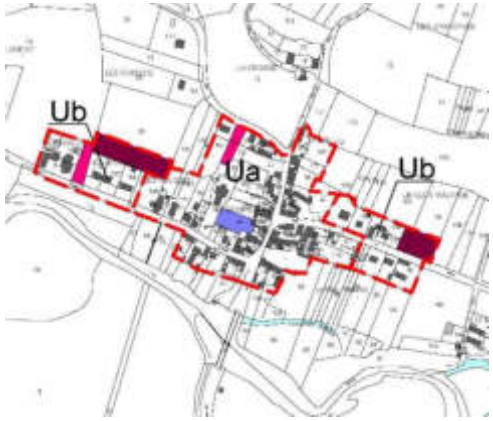
Potentiel foncier en zone urbaine : habitat et équipement

Dent creuse | Densification | Extension | Opération en cours | Renouvellement Urbain

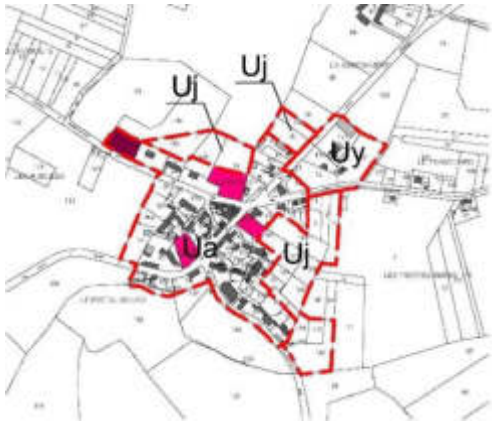


Arpheuilles

Murs

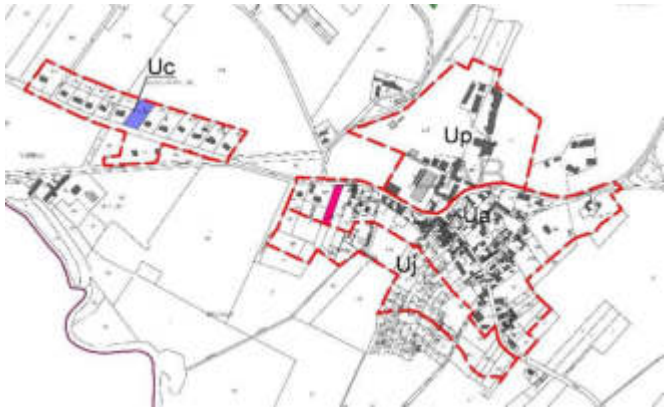


Le Tranger

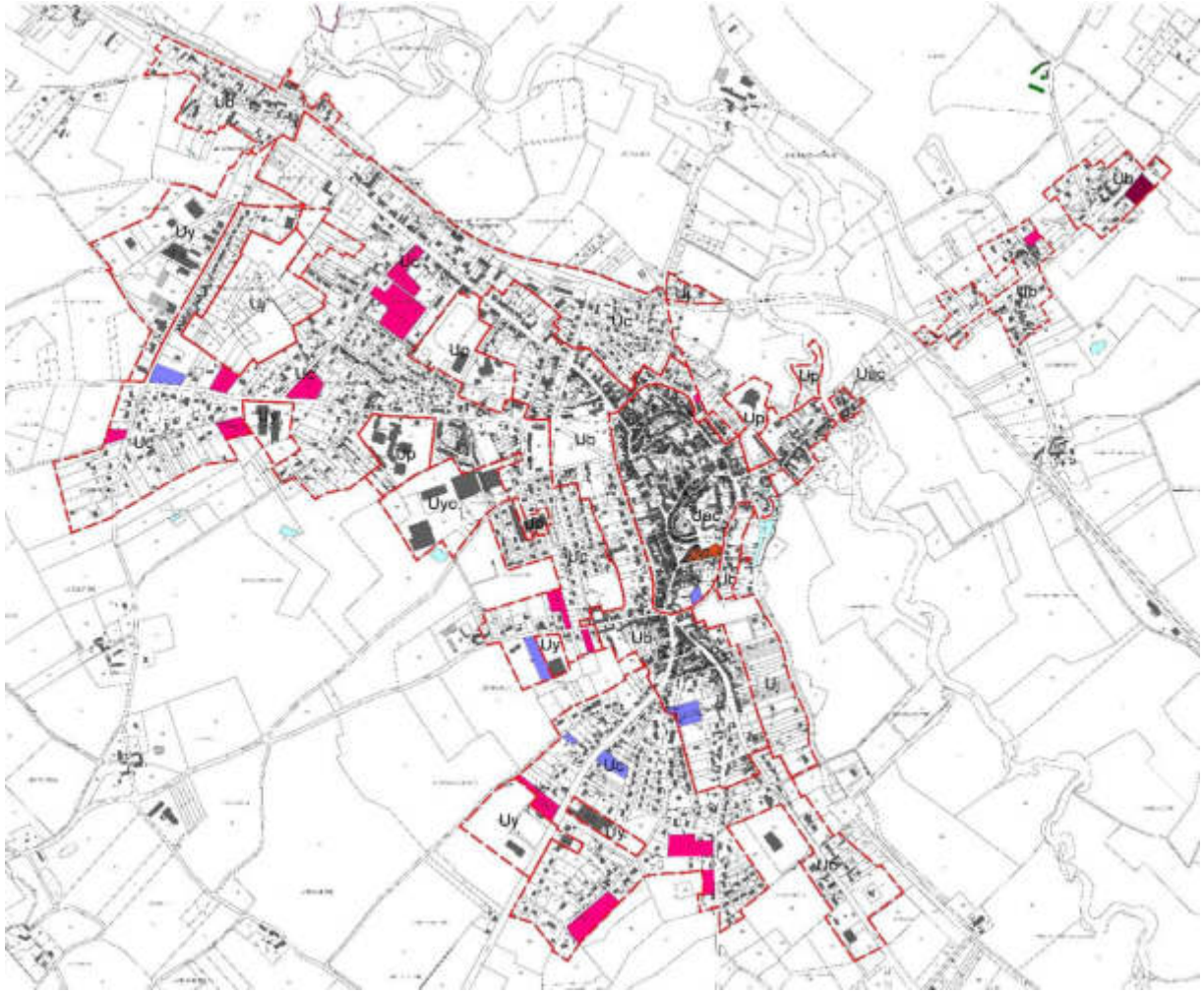


Cléré-du-Bois

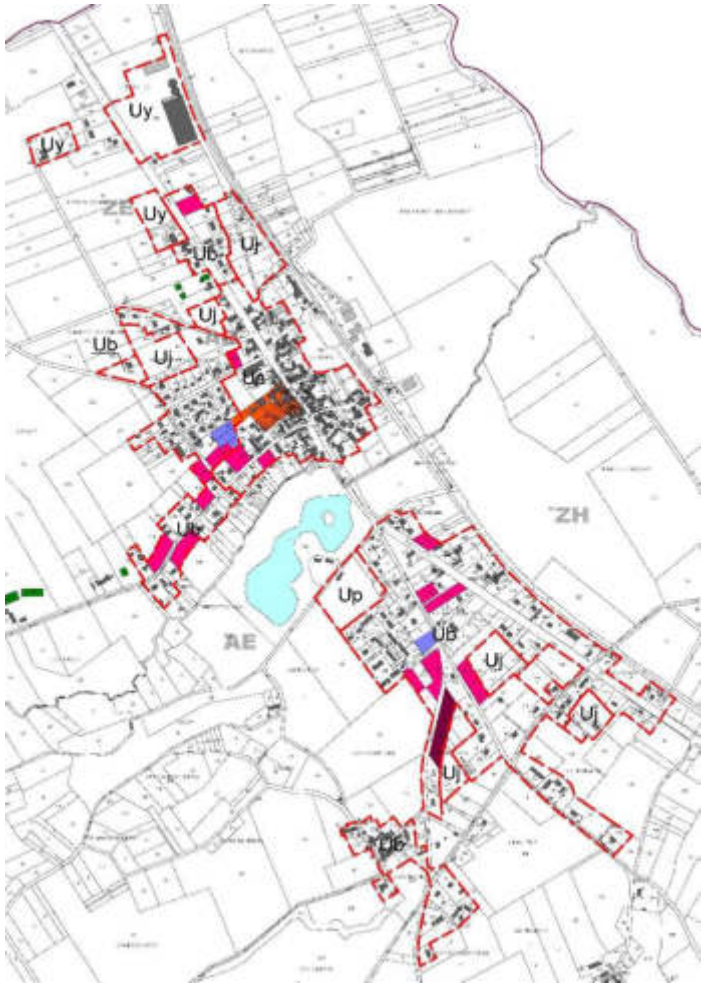
Saint-Médard



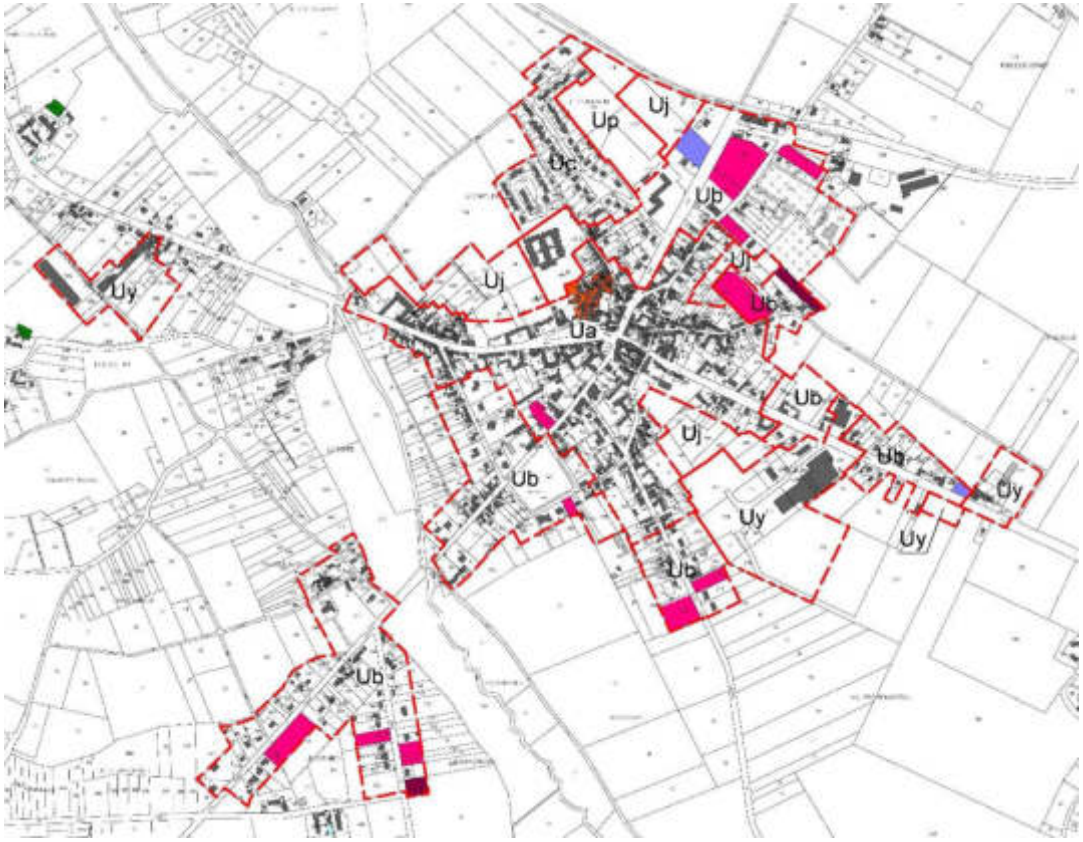
Saint-Cyran-du-Jambot



Châtillon-sur-Indre



Fléré-la-Rivière



Clion-sur-Indre

Palluau-sur-Indre

POTENTIEL FONCIER ZONES U	Dent creuse	Densification	Extension	TOTAL	Renouvellement urbain	Opération en cours
Arpheuilles	-	-	-	-	-	0,09 ha
Châtillon-sur-Indre	5,63	1,63	0,33	7,59 ha	0,34 ha	-
Cléré-du-Bois	0,40	-	0,14	0,54 ha	-	-
Clion-sur-Indre	3,31	0,38	0,37	4,06 ha	0,49 ha	-
Fléré-la-Rivière	2,71	0,40	0,47	3,58 ha	0,79 ha	-
Murs	0,72	-	0,57	1,29 ha	-	-
Palluau-sur-Indre	2,00	0,11	0,23	2,34 ha	-	-
Saint-Cyran-du-J.	0,12	0,18	-	0,30 ha	-	-
Saint-Médard	-	-	0,19	0,19 ha	-	-
Le Tranger	0,19	0,13	0,55	0,87 ha	-	-
Total	**15,08**	**2,83**	**2,85**	**20,76 ha**	**1,62 ha**	**0,09 ha**

Les potentiels de construction sont les suivants :

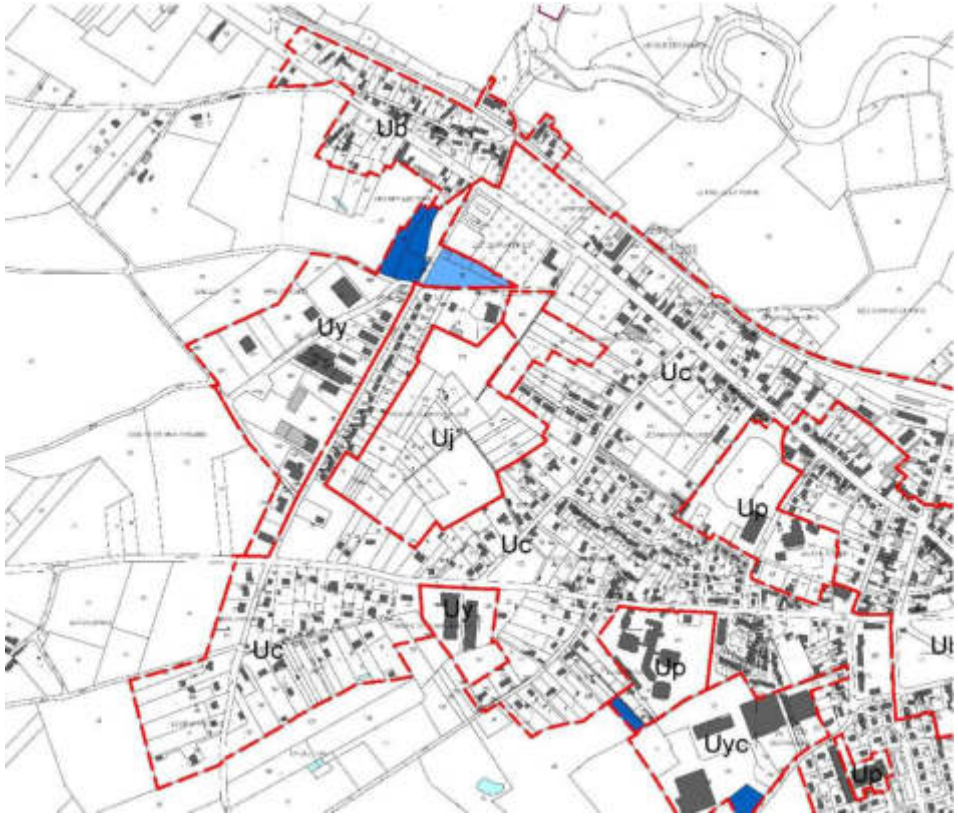
- 15,08 ha en dents creuses, les quatre principales communes ayant chacune au moins 2 ha en potentiel et représentant 90 % de ce potentiel ;
- 2,83 ha en densification, par division foncière d'unités foncières comprenant déjà une habitation. Les divisions foncières de terrains habités alimentent un potentiel en construction mais elles ne constituent pas de la consommation de l'espace. Les terrains sont déjà considérés comme étant urbains par les fichiers fonciers. Elles concernent des grands terrains, principalement à Châtillon-sur-Indre. Ce potentiel est plus incertain. Il suppose une approche volontariste du propriétaire mais des réalisations sont envisageables ;
- 2,85 ha en extension, notamment dans les villages de Murs et du Tranger où ces extensions concernent principalement des potentiels en second rideau. Elles donnent de l'épaisseur aux bourgs sans trop les étirer. A Fléré-la-Rivière, il s'agit de l'ancienne zone à urbaniser du PLU communal, qui commence à être construite et qui comble un espace libre dans la marge de l'enveloppe urbaine.

Le potentiel de 20,76 ha représente environ 5,6 % de la surface des zones urbaines destinées principalement à l'habitat (environ 369 ha).

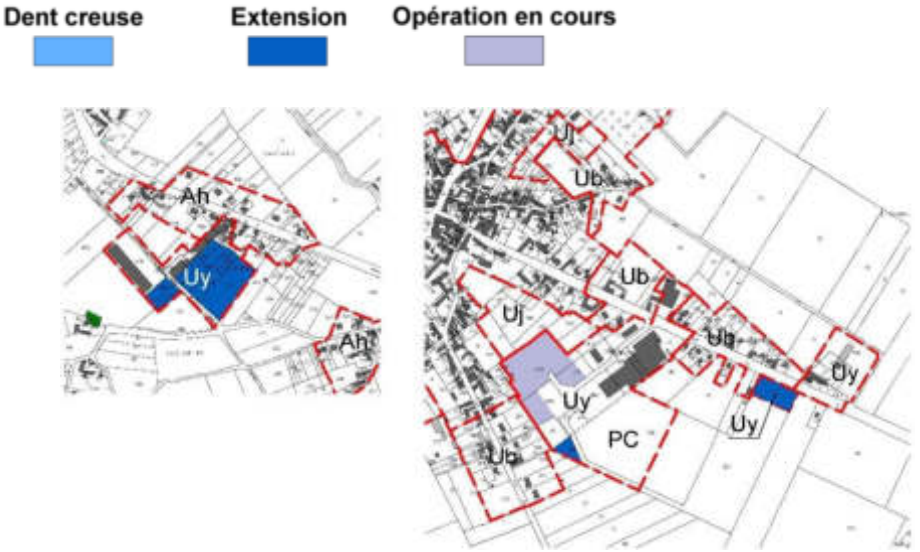
Trois opérations de renouvellement urbain sont aussi comptabilisées. Elles font l'objet d'OAP. Elles concernent environ 30 logements (10 à Châtillon-sur-Indre, 14 à Clion-sur-Indre, 6 estimés à Fléré-la-Rivière), dont de nombreux logements vacants. A Fléré-la-Rivière, un partie du cœur d'îlot peut admettre de la construction neuve.

Un lot reste disponible dans le lotissement d'Arpheuilles. Il est compté à part car il ne représente pas de consommation d'espace. Le lotissement date des années 80.

Potentiel foncier en zone urbaine : activité et grands équipements



Châtillon-sur-Indre



Clion-sur-Indre

Fléré-la-Rivière

POTENTIEL FONCIER ZONES U	Dent creuse	Extension	TOTAL	Opération en cours
Châtillon-sur-Indre	0,63	1,10	1,73 ha	-
Clion-sur-Indre	-	1,86	1,86 ha	1,29 ha
Fléré-la-Rivière	-	0,50	0,50 ha	-
Total	**0,63**	**3,46**	**4,09 ha**	**1,29 ha**

Les potentiels de construction sont les suivants :

- 0,63 ha en dent creuse, à l'arrière du cimetière de Châtillon-sur-Indre et dans la continuité de la zone des Sables de Beauregard ;
- 3,46 ha en extension, pour l'extension de la zone des Sables de Beauregard côté ville, près d'un terrain utilisé pour du stationnement PL, pour un petit terrain près du supermarché, pour l'extension de l'huilerie Vigean aux Varennes à Clion-sur-Indre, et pour l'extension de la petite zone d'activité en sortie de bourg à Fléré-la-Rivière.

Le potentiel global est de 4,09 ha sur trois communes.

Les autres secteurs pour les activités à Arpheuilles, Cléré-du-Bois et Palluau-sur-Indre sont de petite taille, couvrent une entreprise en place à Arpheuilles (Villemont), une zone aménagée à Cléré-du-Bois, le site de l'ancienne gare à Palluau-sur-Indre. Les terrains sont consommés.

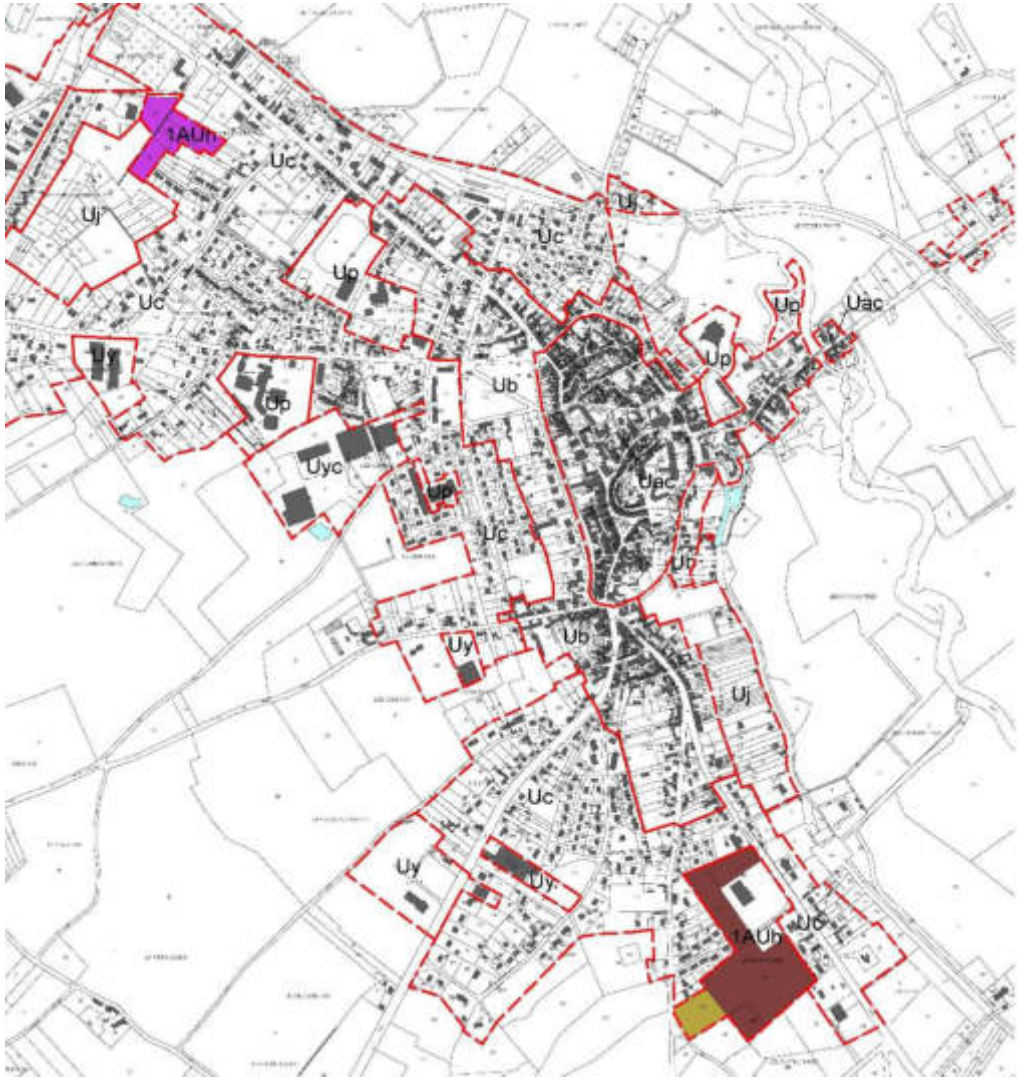
Par rapport aux PLU communaux :

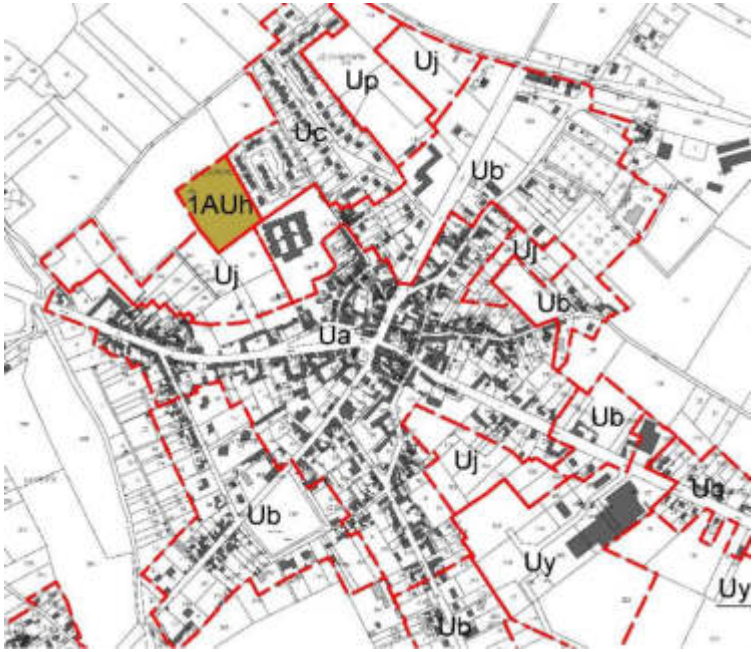
- Châtillon-sur-Indre : les zones sont globalement réduites. Un petit terrain est conservé près de l'hôpital pour des besoins annexes de type stationnement… ;
- Clion-sur-Indre : la zone des Varennes conserve l'extension réalisée en 2023 pour permettre un projet de l'entreprise Vigean (accueil clientèle pour les négociations commerciales dans un cadre paysager). La zone de la vallée du Marteau est massivement réduite. L'opération en cours correspond à la partie anciennement aménagée et qui ne crée pas de nouvelle consommation d'espace. Un projet est en cours sur cette partie, par une entreprise de charpente. Un petit secteur est conservé le long de la rue de la République, en rive opposée de voie au garage situé en entrée de bourg ;
- Fléré-la-Rivière : la zone est massivement réduite. Le terrain conservé poursuit la petite zone où trois entreprises sont installées (taxi, Nouvelle BTE, la Forge Ferblanc).

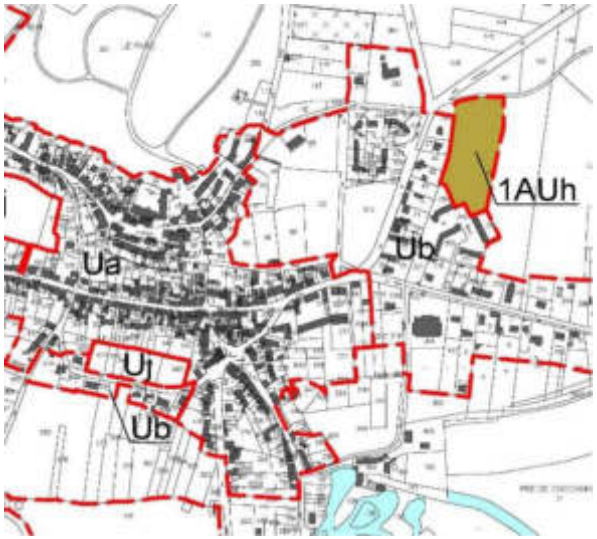
3.4.2. LES ZONES A URBANISER

Habitat

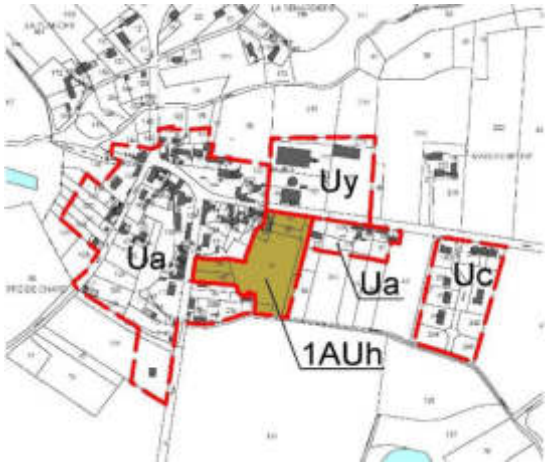
Dent creuse | Extension | Opération en cours



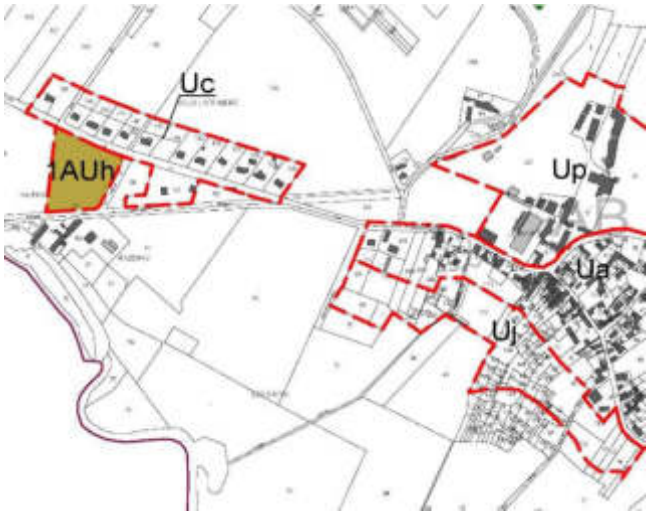




Palluau-sur-Indre



Arpheuilles



Saint-Cyran-du-Jambot

POTENTIEL FONCIER ZONES AU	Dent creuse	Extension	TOTAL	% territoire comm/intercom	Opération en cours (partie viabilisée et non construite)
Arpheuilles		1,14	1,14 ha	0,05 %	
Châtillon-sur-Indre	1,60	0,66	2,26 ha	0,05 %	4,34 ha
Clion-sur-Indre		1,16	1,16 ha	0,03 %	
Palluau-sur-Indre		0,97	0,97 ha	0,02 %	
Saint-Cyran-du-J.		1,05	1,05 ha	0,07 %	
Total	**1,60**	**4,98**	**6,58 ha**	**0,02 %**	**4,34 ha**

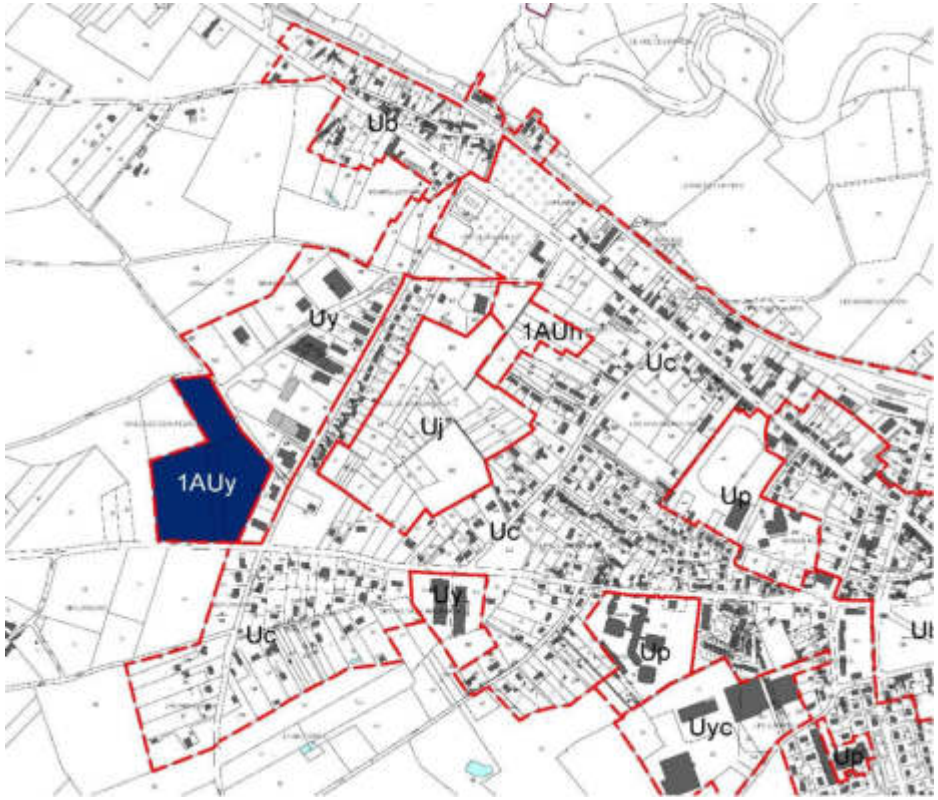
Habitat

Orientation 1 / Axe 1.1. Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques / Axe 1.8. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

A Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre, les zones à urbaniser reprennent une partie des secteurs préalablement classés de cette façon par les PLU communaux. A Palluau-sur-Indre, le terrain est communal.

A Arpheuilles et Saint-Cyran-du-Jambot, les zones AU permettent aux communes de mobiliser une surface qu'elles n'ont pas en dents creuses dans leur tissu urbain. Elles atteignent ainsi une surface d'environ 1 ha en potentiel.

Activité



Châtillon-sur-Indre

POTENTIEL FONCIER ZONES AU	Extension	% territoire comm/intercom
Châtillon-sur-Indre	3,88 ha	0,08 %
Total	**3,88 ha**	**0,01 %**

Activité

Orientation 2 / Axe 2.1. Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain / Axe 2.4. Accompagner le développement des entreprises : pépinières, ateliers relais, coworking et télétravail

Une seule zone à urbaniser est maintenue pour les activités. Elle prolonge au sud-ouest la zone d'activité des Sables de Beauregard de Châtillon-sur-Indre. Elle est desservie par une voie existante de la zone d'activité au nord-est. La surface est comptabilisée en extension.

Les terrains sont communaux. C'est le plus vaste espace d'un seul tenant destiné aux activités. Elle comprend au sud-est une petite partie en zone humide à conserver, près de l'atelier communal.

Ce maintien en zone à urbaniser est dans la logique de l'identification de la commune en tant que pôle structurant par le SCOT, comprenant une zone d'activité elle-même considérée structurante.

3.4.3. LA CONSOMMATION D'ESPACE DANS LES ZONES URBAINES, A URBANISER ET LES STECAL

La consommation foncière globale par le projet de PLUi est de 35,21 ha et elle se décompose de la façon suivante :

- Habitat : 27,24 ha dont 8,61 ha en extension. Les chiffres intègrent 1,95 ha en dent creuse et 0,78 ha en extension dans les STECAL (voir partie 3.4.5.). Hors STECAL le chiffre de la consommation en zones U et AU est 24,51 ha ;
- Activité : 7,97 ha dont 7,34 ha en extension.

Les opérations possibles en densification (division de parcelles déjà bâties et dans les catégories urbaines des fichiers fonciers), en renouvellement urbain et les opérations en cours et lancées antérieurement au SCOT, ne constituent pas de la consommation d'espace mais elles représentent un potentiel :

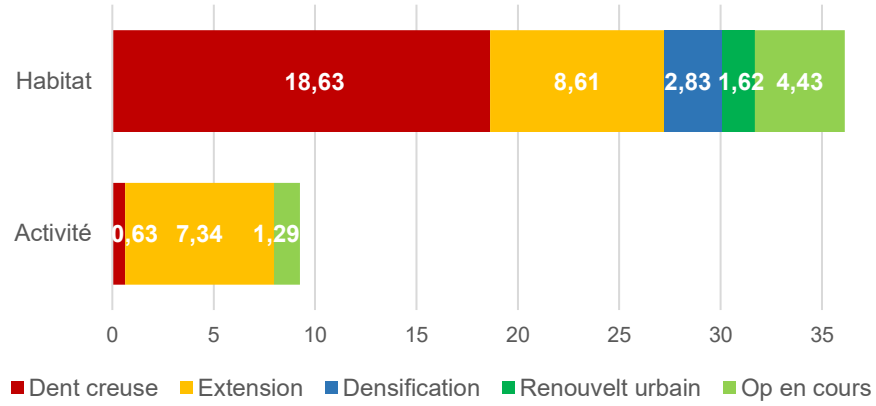
- Habitat : 8,88 ha dont l'opération en cours des Barbarines, anciennement aménagée sur 4,34 ha ;
- Activité : 1,29 ha disponible dans la partie anciennement aménagée de la ZA de la vallée du Marteau.

Le SCOT définit une enveloppe de consommation foncière de 44 ha pour le Châtillonnais-en-Berry à horizon 2036. Sur la période 2016-2024, la consommation foncière est la suivante :

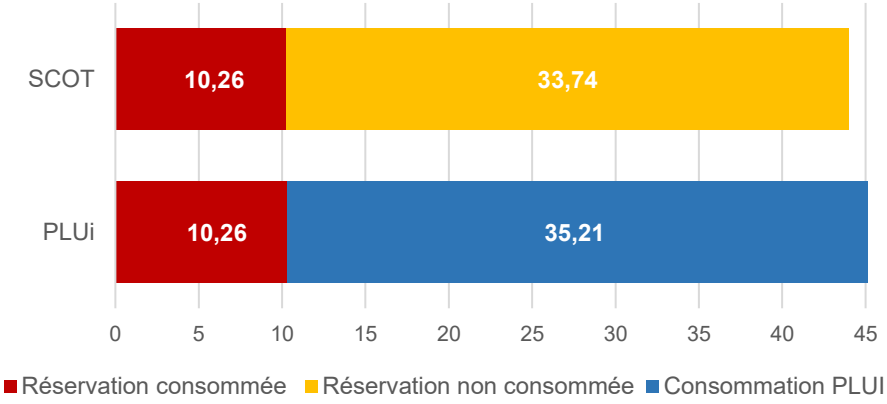
- 6,49 ha pour l'habitat, notamment à Fléré-la-Rivière et Clion-sur-Indre ;
- 3,77 ha pour les activités, notamment à Clion-sur-Indre (bâtiment de l'entreprise Jean Hervé sur environ 2 ha) et à Saint-Médard (parc résidentiel de loisirs sur environ 1 ha).

Sur l'enveloppe SCOT, le reste à consommer est de 33,74 ha. La consommation PLUi sur la base des potentiels en dents creuses et extensions est de 35,21 ha ce qui est compatible avec le SCOT.

La consommation foncière



La consommation de l'enveloppe SCOT



Par ailleurs, les objectifs en développement démographique et économique du PLUi sont un peu inférieurs aux objectifs du SCOT (- 390 habitants et - 120 logements,) et la consommation foncière devrait être également inférieure. Le décalage est dû à la prise en compte d'une rétention foncière d'environ 35 % supplémentaires en dents creuses et densification, soit une réservation de 7 ha en plus.

Globalement, la consommation foncière en extension est :

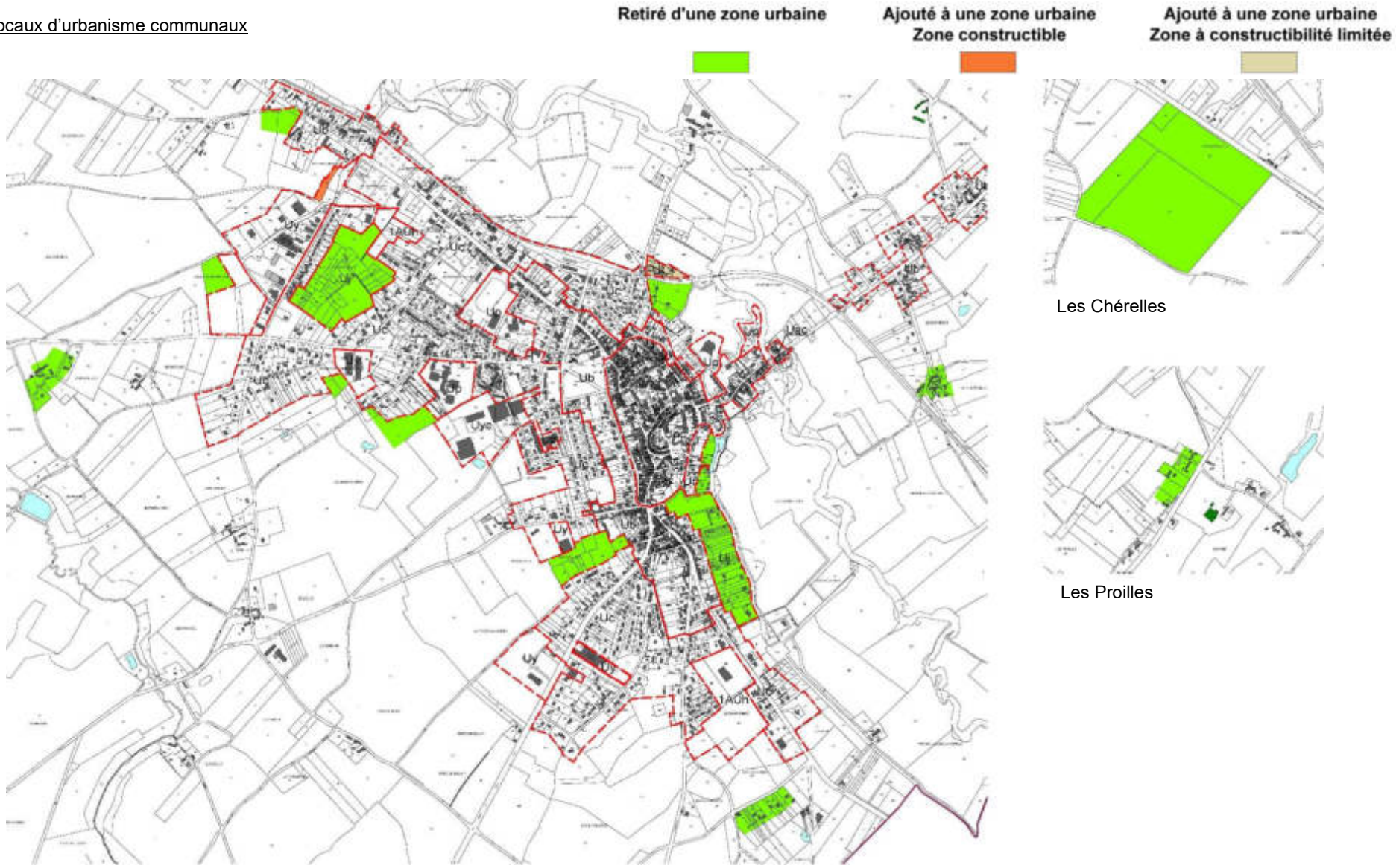
- Un peu supérieure aux objectifs pour l'habitat (8,6 ha contre 6 ha indiqué dans le PADD du PLUi), compensée par une consommation moins importante en dent creuse (18,6 ha contre 20 ha + 35 % pour rétention foncière indiqué dans le PADD du PLUI) ;
- Inférieur aux objectifs pour les activités. Le SCOT autorise environ 15 ha. Les perspectives/incertitudes liées à la loi Climat et Résilience ont conduit à limiter les développements pour les activités et à reporter un partie de l'enveloppe sur l'habitat, en particulier sur la commune de Fléré-la-Rivière. Le potentiel est d'environ 8 ha.

Précisions :

- *Nous utilisons les chiffres réels de la construction sur le territoire, sur la base du travail fait avec les communes sur les permis de construire. Nous n'utilisons pas les fichiers fonciers qui abordent la consommation de l'espace sur la base des déclarations fiscales et des corrections fiscales, avec des décalages parfois importants dans le temps entre la réalisation et la prise en compte ;*
- *Le projet d'Ecopôle du Porteau est compté à part. Le site s'étend sur environ 22 ha, comprenant des parties en espaces verts et un terrain déjà utilisé pour le dépôt de matériaux de creusement pour des précédents casiers de stockage des déchets. La communauté de communes a sollicité de la Région Centre-Val de Loire sa prise en compte dans l'enveloppe régionale pour le développement industriel et productif. De plus, le projet reste actuellement conditionné à la validation de la Région.*

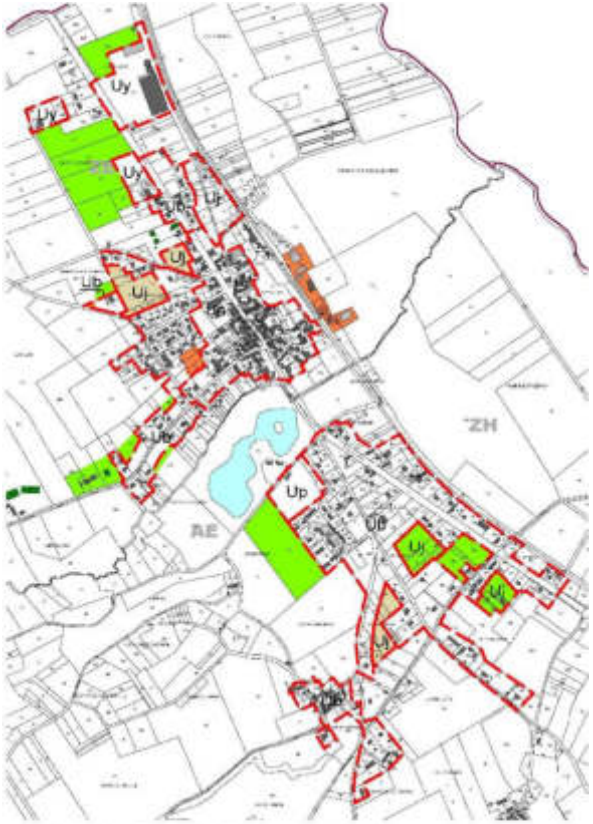
3.4.4. LES AJOUTS ET RETRAITS DES ZONES URBAINES ET A URBANISER

Plans locaux d'urbanisme communaux



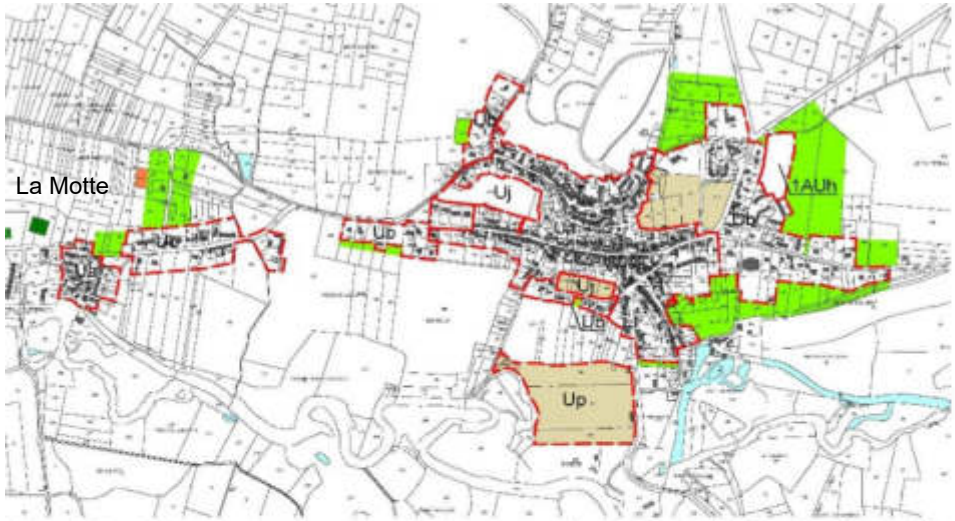
Châtillon-sur-Indre

Clion-sur-Indre



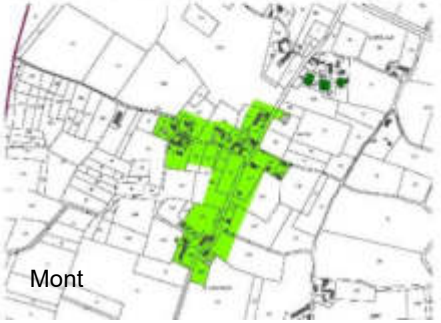
La Bataillerie

Fléré-la-Rivière



La Motte

Les Varennes

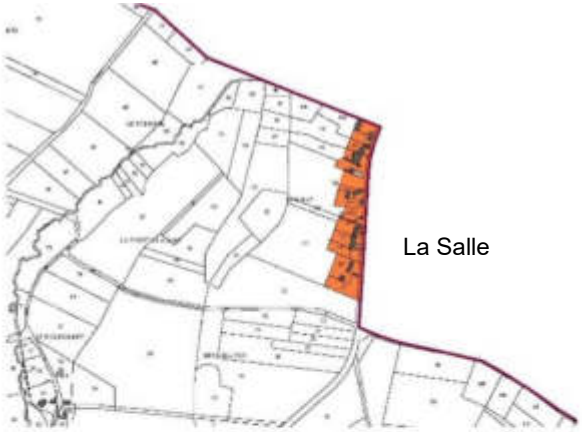


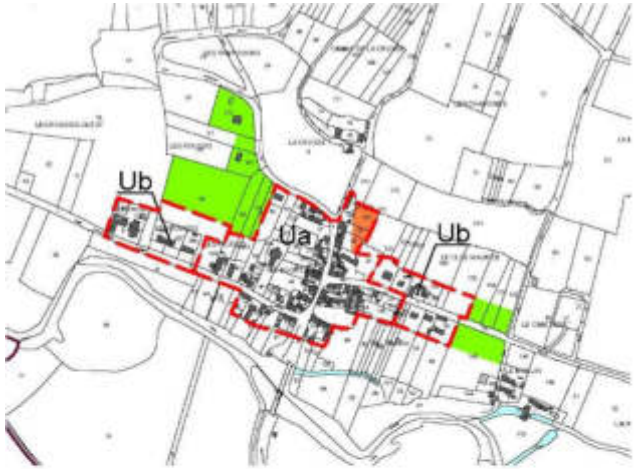
Mont

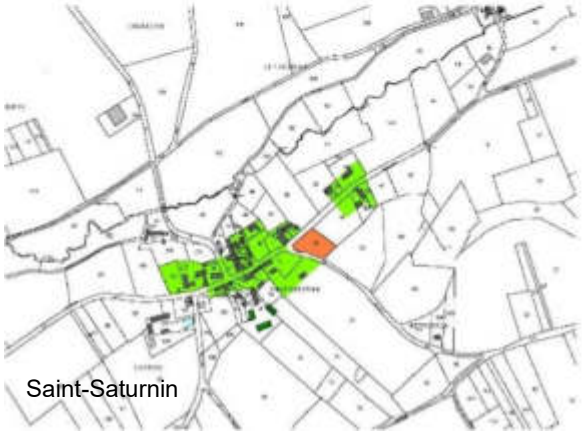
Les Bruères

Palluau-sur-Indre

Cartes communales







Cléré-du-Bois

Le Tranger

EVOLUTION DU CLASSEMENT EN ZONES U ET AU	Zones à dominante habitat		Zones destinées aux activités et équipements		Classé en Uj et esp. vert
	Ajout	Retrait	Ajout	Retrait	Constructibilité limitée
Surfaces	+ 9,33 ha	- 77,54 ha	+ 6,34 ha	- 42,48 ha	32,43 ha
Dont avec maintien de la destination		-	*7,67 ha*	-	*17,03 ha*
Solde de l'évolution des surfaces	**- 68,21 ha**		**- 36,14 ha**		**32,43 ha**

Quatre communes ont préalablement un Plan Local d'Urbanisme (Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Palluau-sur-Indre) et 2 une carte communale (Cléré-du-Bois, La Tranger).

Le total reversé à une zone agricole ou naturelle représente 104,35 ha soit 0,5 % du territoire des 6 communes concernées (20 408 ha). Ce total ne comprend pas les petits secteurs dans les zones agricoles ou naturelles, identifiés précédemment avec un indice A ou N dans les PLU pour permettre des réhabilitations et extensions, ni les secteurs Ue de la carte communale du Tranger (zone urbaine restreinte d'habitat existant et diffus). Ils ont été classés en zone A ou N du PLUi.

C'est un effort important de réalisé par ces communes. Ces terrains excèdent les besoins fonciers à l'horizon 2035, et ne permettront pas de respecter les objectifs en limitation de la consommation de l'espace s'ils sont maintenus en zone constructible.

Les terrains retirés étaient souvent en extension urbaine ou isolés (zone des Chérelles, villages précédemment classés en zone urbaine). C'est donc positif pour la maitrise des espaces urbains, leur recentrage, la conservation des coupures urbaines… et donc le respect du SCOT qui prévoit précisément ces dispositions.

Pour les zones à dominante d'habitat, une partie des terrains retirés des zones urbaines a été classée en secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Ah ou Nh, sur 19,89 ha (sur 77,54 ha). Cela concerne 10 villages :

- Châtillon-sur-Indre : Bessellerie, le Pré Long, Saint-Martin-de-Vertou ;
- Clion-sur-Indre : le Breuil aux Gittons, Varennes, Luché - la Fontaine ;
- Palluau-sur-Indre : Mont, les Bruères ;
- Cléré-du-Bois : Saint-Saturnin ;
- Le Tranger : Semblançay.

De nouveaux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées ont été créés à la Salle à Cléré-du-Bois, et à la Bataillerie et près du bourg à Fléré-la-Rivière.

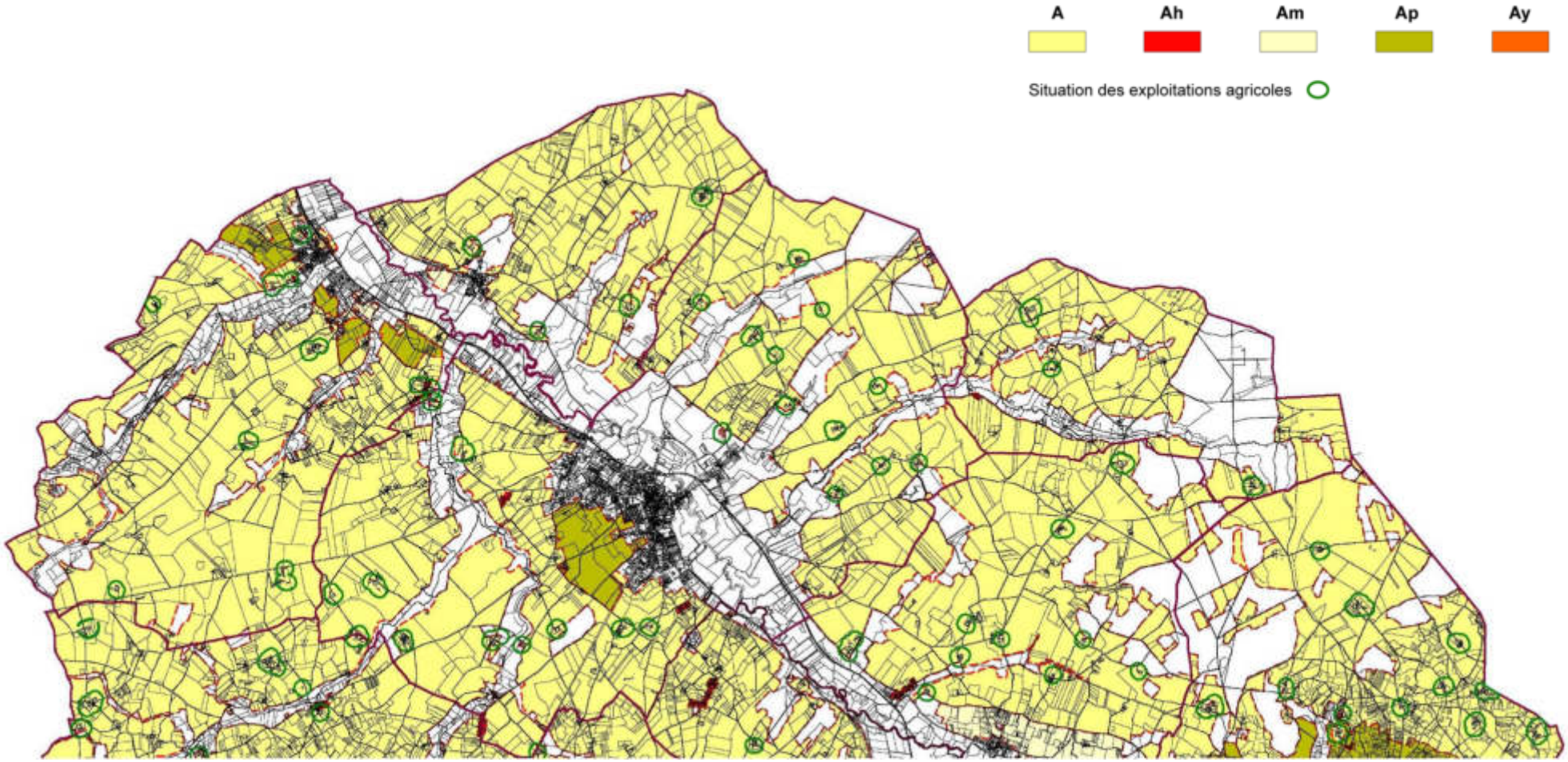
Parmi les secteurs ajoutés à une zone constructible, il faut noter que de nombreux secteurs conservent leur destination en passant d'un classement en zone A ou N à un classement en zone U. Il n'y a pas dans ces différents cas d'augmentation importante de la capacité de construction. Les classements sont simplement modifiés :

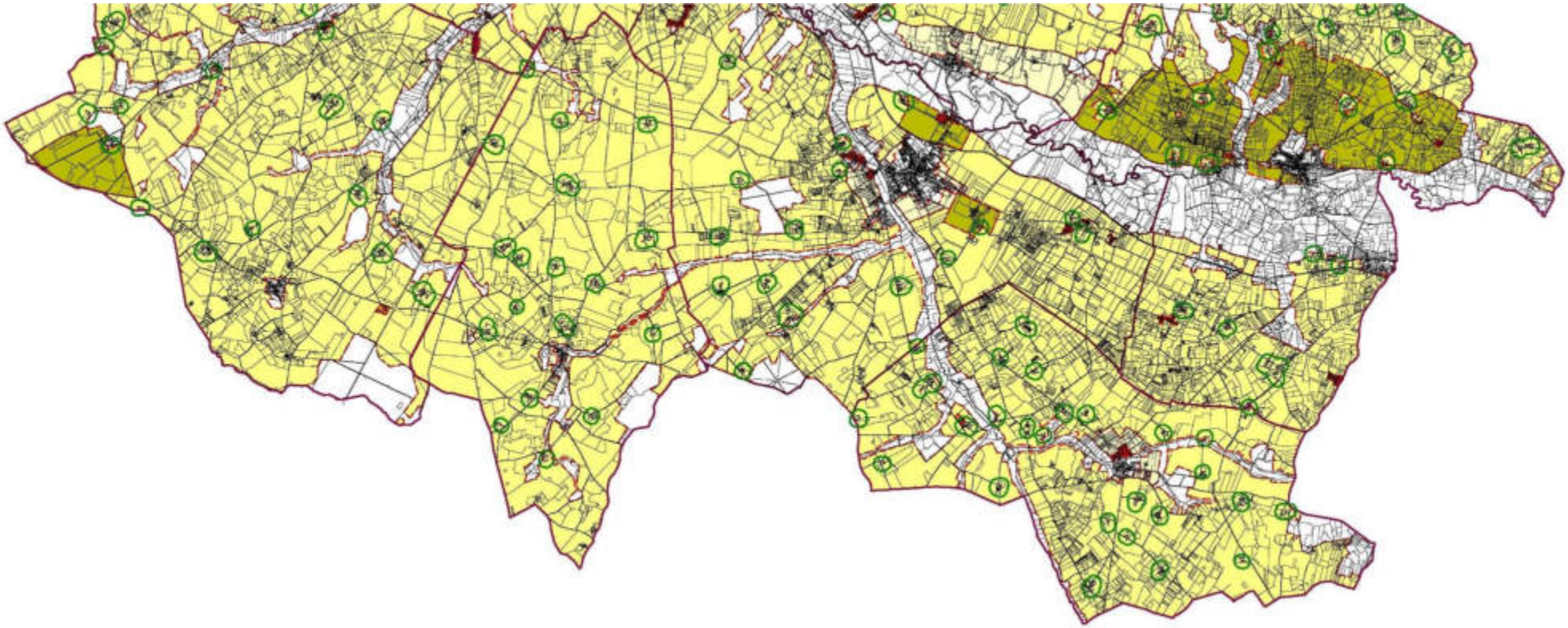
- Clion-sur-Indre : 2,84 ha occupés par les terrains de sports, précédemment en zone Nl, désormais en zone Up ;
- Palluau-sur-Indre : 4,83 ha occupés par les terrains de sports, précédemment en zone Nl, désormais en zone Up (l'aire de loisirs au sud reste en secteur Nlh de loisirs) ;
- Différents classements en Uj de terrains précédemment classés en Nj, pour ne pas bloquer la possibilité de faires des abris de jardins ou d'autres petits équipements de jardinage. Le cas de figure est semblable pour l'espace vert urbain du bourg de Palluau-sur-Indre, précédemment classé Nl et désormais intégré à la zone urbaine Ub mais avec obligation de préservation de l'espace vert. Le total correspondant est de 17,03 ha.

Dans ces terrains classés en Uj, il existe aussi d'anciens terrains des zones urbaines ouvertes à la construction et qui ne le sont plus. Sont concernés deux secteurs situés à Châtillon-sur-Indre représentant 13,66 ha (comptés parmi les 32,43 ha des secteurs classés en Uj et espaces verts) le long du canal latéral de l'Indre et lieu-dit la Pierre Plate, vaste espace enclavé constitué de jardins et de friches.

Il s'agit aussi dans ces deux cas d'une réduction de la consommation d'espace et elle peut être ajoutée aux 104,35 ha reversés à une zone agricole ou naturelle. On aboutit alors à un total de près de 120 ha.

3.4.5. LES ZONES AGRICOLES





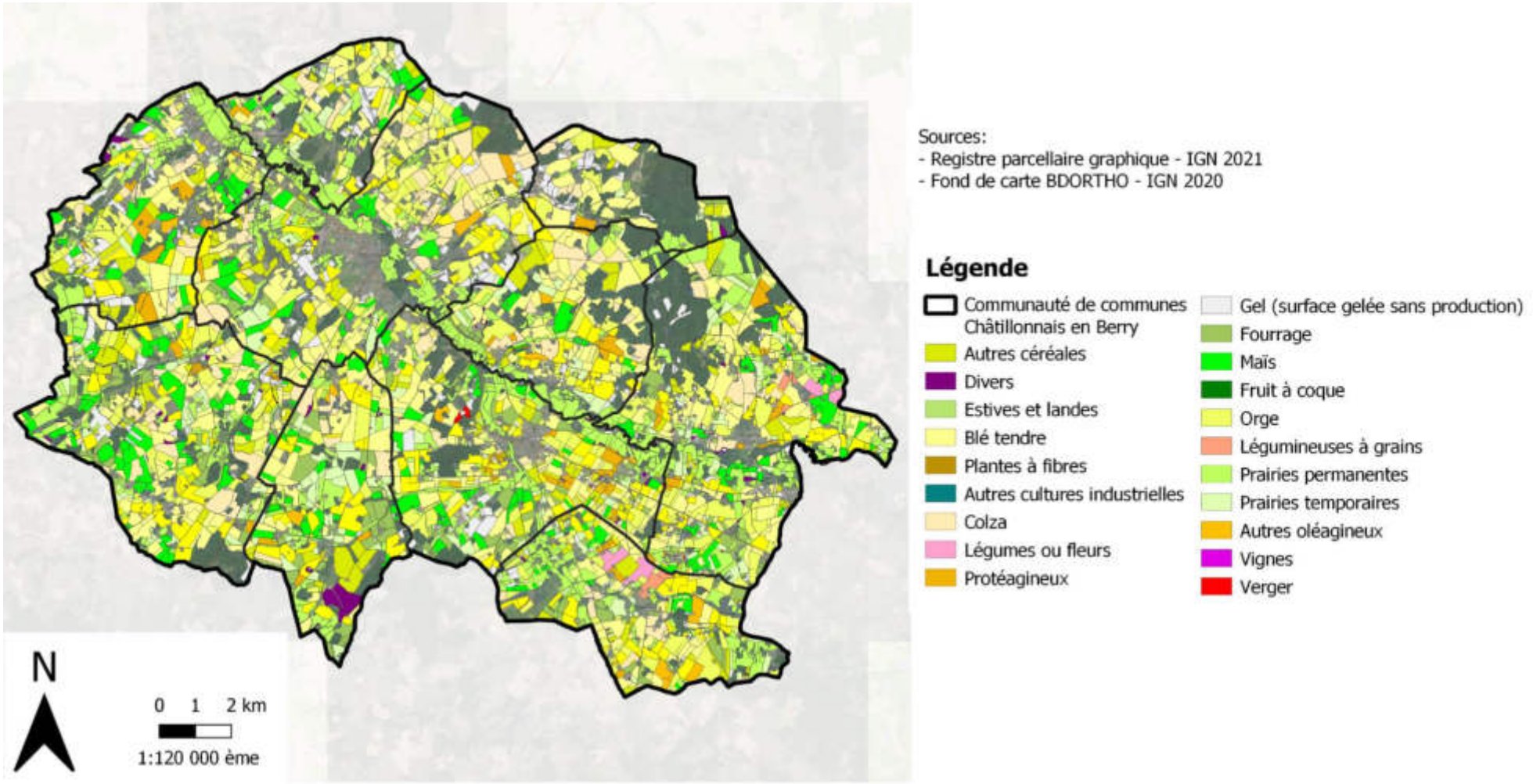
Châtillon-sur-Indre

Fléré-la-Rivière

Cléré-du-Bois

Murs

Carte du Registre parcellaire agricole du Châtillonnais-en-Berry



SURFACES PAR ZONE	A	Ah	Am	Ap	Ay	TOTAL	% territoire communal
Arpheuilles	1 858,56	4,23	37,15	-	1,25	1 901,19 ha	84,53 %
Châtillon-sur-Indre	2 804,41	5,39	-	116,67	1,08	2 927,55 ha	64,63 %
Cléré-du-Bois	2 989,19	3,74	-	108,66	2,11	3 103,70 ha	85,90 %
Clion-sur-Indre	2 428,83	16,63	57,55	83,08	-	2 586,09 ha	77,13 %
Fléré-la-Rivière	1 800,87	2,88	10,68	101,96	1,19	1 917,58 ha	75,76 %
Murs	2 127,38	-	5,40	-	-	2 132,78 ha	92,53 %
Palluau-sur-Indre	2 111,74	7,38	-	723,76	-	2 842,88 ha	68,42 %
Saint-Cyran-du-J.	1 036,85	-	8,28	-	-	1 045,13 ha	73,55 %
Saint-Médard	761,88	0,85	-	-	-	762,73 ha	60,54 %
Le Tranger	1 393,98	3,29	170,03	-	-	1 567,30 ha	70,41 %
Total	**19 313,69**	**44,39**	**289,09**	**1 134,13**	**5,63**	**20 786,93 ha**	**75,20 %**

POTENTIEL FONCIER SECTEUR Ah	Dent creuse	Extension	*Dont extension sur une unité foncière bâtie*	TOTAL
Arpheuilles	0,47	-		0,47 ha
Châtillon-sur-Indre	0,37	0,21	*0,21*	0,58 ha
Cléré-du-Bois	0,25	0,23	-	0,48 ha
Clion-sur-Indre	0,41	-	-	0,41 ha
Fléré-la-Rivière	0,14	-	-	0,14 ha
Palluau-sur-Indre	-	0,18	-	0,18 ha
Saint-Médard	-	0,16	*0,16*	0,16 ha
Le Tranger	0,31	-	-	0,31 ha
Total	**1,95**	**0,78**	***0,37***	**2,73 ha**

Orientation 1. / Axe 1.8. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
Orientation 3. / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue
Orientation 4. / Axe 4.1. Préserver les terres agricoles et les exploitations / Axe 4.2. Dont cibler les espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique / Axe 4.3. Accompagner les mutations du monde agricole

Zone A

Le PADD rappelle qu'il faut maintenir les exploitations agricoles et leur permettre de poursuivre leur diversification. Le recentrage des zones constructibles et la baisse de la consommation foncière participent à la préservation de l'espace agricole et des exploitations. L'étalement urbain est réduit pour abaisser la pression foncière sur les terres agricoles et prendre en compte la présence des exploitations dans l'espace rural.

Les exploitations agricoles recensées sont toutes situées dans la zone agricole A, pour assurer leur pérennité. L'inscription sur le plan de zonage des périmètres de 100 mètres autour des bâtiments agricoles permet de bien identifier le classement adapté pour le PLUi, même lorsque ceux-ci ne sont pas imposés par la règlementation, ce qui est très généralement le cas.

Une seule exploitation proche du manoir du Marteau est classée en secteur Ap de protection paysagère mais elle jouxte la zone A ce qui peut lui permettre de se développer.

La carte des zones agricoles est cohérente avec la carte du registre parcellaire agricole. La très grande majorité des terres agricoles est classée en zone agricole A. Celles qui ne le sont pas sont classées en zone naturelle. Cela concerne en particulier les prairies situées dans la vallée de l'Indre et les vallons affluents.

La zone A représente à elle seule 70 % (19 313,69 ha) de la superficie de la communauté de communes. C'est important et cela renvoie à l'importance de l'agriculture pour la vie économique du territoire.

Secteur Ah

Il a été créé pour des villages présents dans l'espace rural, avec un nombre assez important d'habitations et parfois des activités non agricoles. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, qui permettent d'accompagner le développement d'activités compatibles avec la préservation de l'espace agricole, et de l'habitat en complément. Le potentiel en construction est limité, autour de 2 ha. Quelques réalisation peuvent être envisagées notamment pour ceux près des bourgs.

Globalement, le classement permettra principalement de faire vivre le bâti existant sans le soumettre à des contraintes fortes de densité ou d'éloignement des annexes, car une majorité de ces secteurs ont déjà un certain caractère urbain.

Vingt STECAL sont identifiés dans 8 huit communes, pour une surface de 44,39 ha soit une moyenne de 2,2 ha par secteur.

Quatre petits secteurs ont été créés pour des hameaux habités et situés sur le versant de la vallée de l'Indre à Palluau (3) et à Clion-sur-Indre (1), à l'intérieur de secteurs plus vastes classés Ap pour une préservation du paysage maximum. Le classement permet dans ce cas de lever les contraintes fortes du secteur Ap pour la construction, mais très peu de constructions sont à attendre. Plusieurs étaient précédemment classés en zone urbaine à Châtillon-sur-Indre (3), Clion-sur-Indre (5), Cléré-du-Bois (1) et Le Tranger (1).

Secteur Am

Il traduit en partie l'idée de l'enclos villageois, ceinture des bourgs en transition entre espaces urbains et espaces agricoles ou naturels. Il ne s'agit pas d'un STECAL mais d'une variante de la zone agricole, adaptée à la proximité des zones urbaines.

Les 14 secteurs Am se trouvent autour de 6 bourgs où peuvent être envisagés des implantations agricoles complémentaires aux milieu urbains et compatibles avec cette proximité (maraichage, pépinières…). Des équipements pour le cadre de vie des habitants sont aussi présents et envisageables, notamment pour les loisirs.

Les surfaces sont variables, de moins d'un ha à 170 ha sur le versant où s'adosse le bourg du Tranger. Le secteur Am permet aussi dans ce cas de préserver le versant. L'environnement de Clion est classé sur 57,5 ha, en ceinture discontinue intégrant des espaces agricoles et de jardins. Les secteurs sont plus localisés sur une marge dans les bourgs de Arpheuilles, Fléré-la-Rivière, Murs et Saint-Cyran-du-Jambot.

Le secteur représente 1 % (289,09 ha) de la superficie de la communauté de communes.

Secteur Ap

Il a été créé pour préserver le paysage dans l'environnement de la ville de Châtillon-sur-Indre et de 4 autres bourgs : vues d'ensemble sur des éléments importants du patrimoine bâti local, dont des monuments historiques, et sur le paysage remarquable du territoire, dont la vallée de l'Indre

La constructibilité y est très faible pour une conservation optimum des vues d'ensemble. Ces dispositions étaient déjà prévues par certains PLU élaborés par les communes.

Onze secteurs représentant une surface de 1 134,13 ha sont classés Ap :

- Châtillon-sur-Indre : vue sur le centre ancien, le patrimoine bâti ancien dont la tour de César, depuis un espace agricole ouvert à l'ouest de la ville ;
- Cléré-du-Bois : propriété et environnement du château des Effes, avec des parties boisées et en étang ;
- Clion-sur-Indre : espaces intermédiaires à préserver entre le bourg et le château de l'Isle-Savary au nord, le manoir du Marteau à l'est ;
- Fléré-la-Rivière : vues d'ensemble sur la vallée de l'Indre, en 4 différents secteurs autour du bourg ;
- Palluau-sur-Indre : versant encadrant le village perché, appartenant à un très vaste bassin visuel depuis la D943.

Le secteur représente 4 % de la superficie de la communauté de communes.

Secteur Ay

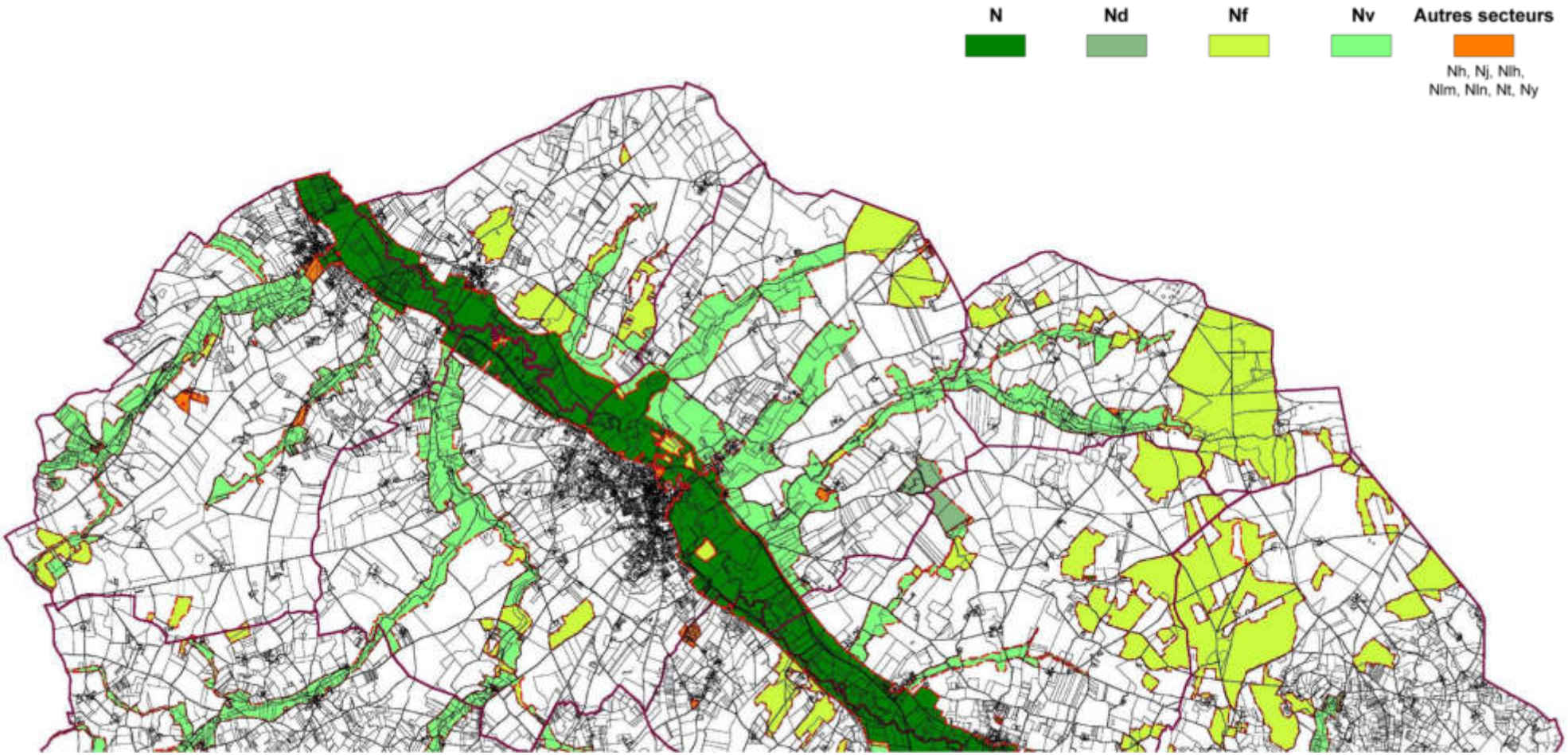
Il a été créé pour favoriser le maintien ou la reprise d'activités non agricoles et isolées dans l'espace agricole. Les activités sont complémentaires au milieu agricole :

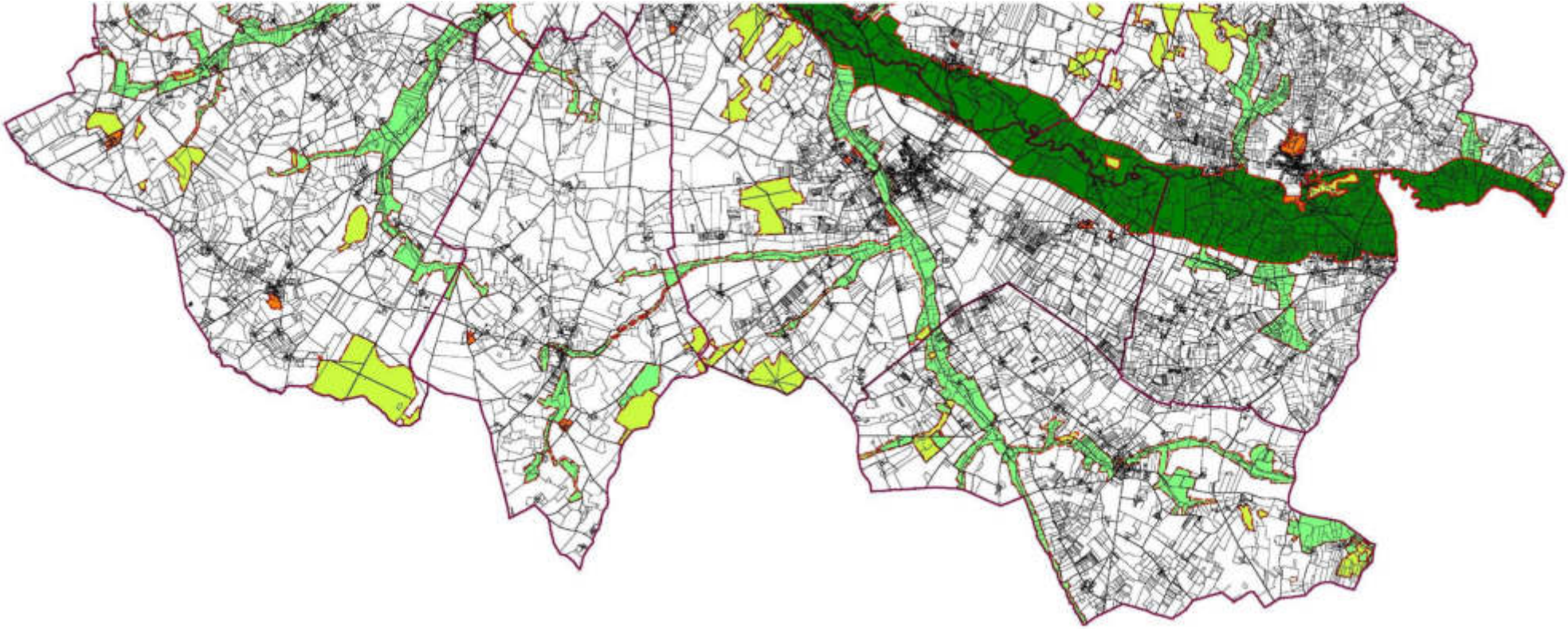
- Arpheuilles : ancienne chocolaterie industrielle, vaste bâtiment actuellement inoccupé situé dans le hameau de Villerette ;
- Châtillon-sur-Indre : silos de coopérative ;
- Cléré-du-Bois : silos de coopérative ;
- Fléré-la-Rivière : anciens bâtiments agricoles et négoce agricole, près du bourg.

Les surfaces sont limitées à l'échelle du territoire de la communauté de communes mais il est important de conserver ces activités nécessaires au monde agricole.

Le cas de l'ancienne chocolaterie industrielle à Arpheuilles est plus particulier. Il faut favoriser la reprise du bâtiment et le classement en secteur Ay est de nature à le rendre plus attractif pour un projet qu'un classement en zone A classique. Le secteur Ay permet les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie compatibles avec le voisinage, et les possibilités d'extension des bâtiments sont assez importantes (jusqu'au doublement des surfaces).

3.4.6. LES ZONES NATURELLES





Le Tranger

Palluau-sur-Indre

Murs

Palluau-sur-Indre

SURFACES PAR ZONE	N	Nd	Nf	Nh	Nj	Nlh	Nlm	Nln	Nt	Nv	Ny	TOTAL	% territoire communal
Arpheuilles	-	-	45,67	-	-	-	-	-	-	292,12	-	337,79 ha	15,02 %
Châtillon-sur-Indre	420,84	20,37	169,33	1,02	2,07	1,57	1,00	-	5,91	753,76	0,87	1 376,74 ha	30,39 %
Cléré-du-Bois	-	-	191,12	-	-	-	0,25	3,52	4,76	301,26	-	500,91 ha	13,86 %
Clion-sur-Indre	298,71	-	178,54	-	6,91	-	5,74	-	-	188,25	-	678,15 ha	20,24 %
Fléré-la-Rivière	168,84	-	42,45	-	2,22	4,31	-	7,00	8,93	324,49	-	558,24 ha	22,05 %
Murs	-	-	39,24	-	-	-	-	-	4,38	121,89	-	165,51 ha	7,18 %
Palluau-sur-Indre	625,68	-	440,64	0,32	-	3,41	-	-	9,75	173,82	-	1 253,62 ha	30,17 %
Saint-Cyran-du-J.	161,49	-	110,20	-	1,46	-	-	-	-	78,93	-	352,08 ha	24,78 %
Saint-Médard	-	-	347,85	-	-	1,04	-	-	-	147,35	-	496,24 ha	39,38 %
Le Tranger	302,63	19,06	255,31	-	-	-	-	-	-	74,16	-	651,16 ha	29,25 %
Total	**1 978,19**	**39,43**	**1 820,35**	**1,34**	**12,66**	**10,33**	**6,99**	**10,52**	**33,73**	**2 456,03**	**0,87**	**6 370,44 ha**	**23,04 %**

Orientation 3. / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue / Axe 3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale / Axe 3.5. Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables
Orientation 6. / Axe 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine / Axe 6.2. Capter une clientèle de passage sur la D943

Zone N

La zone naturelle N couvre les sites Natura 2000 et le plan de prévention du risque d'inondation de la vallée de l'Indre. Elle est globalement étendue à l'ensemble de la vallée en se calant notamment aux voies des bords de vallée (D28 en rive nord, D943, D63 en rive sud). Quatre petits secteurs en dehors de la vallée mais couverts par le site Natura 2000 sont aussi classés en zone N, à Palluau-sur-Indre et au Tranger. Ce sont des sites pour chiroptères.

Elle traduit les orientations du PADD sur la conservation du site Natura 2000 et la gestion du risques d'inondation qui est un risque majeur sur le territoire. Elle est donc uniquement située dans la vallée de l'Indre, en excluant quelques secteurs boisés classés en Nf (bois avec plans simples de gestion) ou occupés par des équipements comme l'aire de loisirs de Palluau-sur-Indre, le camping et des jardins comprenant parfois du bâti à Châtillon-sur-Indre.

La zone N représente 7,10 % (1 978,19 ha) de la superficie de la communauté de communes. Elle recouvre de nombreuses prairies agricoles.

Secteur Nf

Le secteur correspond aux bois couverts par un plan simple de gestion (PSG). Le PSG est obligatoire à partir de 20 ha et facultatif entre 10 et 20 ha. De ce fait, tous les grands bois sont classés dans ce secteur Nf.

Il traduit l'objectif du PADD de préserver la trame verte, notamment les bois et haies de versants et plateaux avec un fort intérêt écologique et paysager. On trouve ces secteurs dans l'environnement des vallées et en massifs plus importants et semi-continus sur Palluau-sur-Indre et Saint-Médard : bois du Paray, du Mourier et des Palulais.

Pour les exploitants, le classement leur permet de ne pas doublonner le régime des autorisations : autorisation au titre du plan simple de gestion et autorisation au titre des espaces boisés classés ou des bois classés au titre du paysage.

Le secteur Nf représente 6,58 % (1 820,35 ha) de la superficie de la communauté de communes.

Secteur Nh

Le secteur ne couvre que deux ensembles bâtis, petits mais d'un très bon intérêt urbain et architectural., en rebord de la vallée de l'Indre :

- Châtillon-sur-Indre : hameau de Saint-Martin-de-Vertou ;
- Palluau-sur-Indre : hameau de Moulin brûlé.

L'ancien prieuré de Saint-Martin-de-Vertou dit « Maison du Bailli » se trouve à Saint-Martin-de-Vertou. Il s'agit d'un monument inscrit sur la liste des monuments historiques. Le hameau de Moulin brûlé est situé dans les périmètres de protection des monuments historiques du bourg de Palluau-sur-Indre.

Les deux secteurs comprennent quelques habitations mais, contrairement au secteur Ah qui est un peu son équivalent en zone agricole, il n'y a pas beaucoup de possibilités de développement. Les surfaces sont faibles, respectivement de 1,02 et 0,32 ha, et les unités foncières sont toutes occupées. La classement facilite essentiellement les extensions et les annexes.

Secteur Nj

Il correspond à des petits secteurs de jardins en périphérie des zones urbaines, à conserver pour leur valeur paysagère et sociale (potagers, économie domestique). Les surfaces sont faibles, en moyenne de 0,97 ha par secteur.

Quatre secteurs sont situés dans la vallée de l'Indre près de la ville de Châtillon-sur-Indre, 6 autour de Clion-sur-Indre et des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées de Varennes, le Breuil-aux-Gittons, Luché et la Fontaine, 2 à Fléré-la-Rivière à la confluence de la vallée du ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier avec l'Indre, 1 à Saint-Cyran-du-Jambot entre le bourg (jardins en zone urbaine) et la vallée de l'Indre.

Ces situations sont conformes à l'usage : sols de vallée, jardinage par des particuliers.

Secteur Nlh

Il correspond à quelques campings ou structures d'hébergements associées à la nature. Ils s'inscrivent dans l'esprit du PADD qui précise : « Trois campings sont présents et répondent à une demande spécifique. Ils sont à conserver en leur permettant le cas échéant de s'adapter à l'évolution du marché : habitations légères de loisirs, résidence mobile de loisirs. De nouveaux projets pourront être autorisés sous réserve de s'intégrer dans l'espace rural. L'hébergement insolite a aussi sa place dans notre territoire et il pourra être accepté sous cette même condition d'intégration. »

Quatre communes sont couvertes par ce secteur à Châtillon-sur-Indre (camping), Fléré-la-Rivière (camping, hébergement insolite), Palluau-sur-Indre (camping et base de loisirs) et Saint-Médard (parc résidentiel de loisirs).

Les équipements existent ou sont en projet. Les hébergements suivants ne sont pas encore opérationnels :

- L'hébergement insolite à Fléré-la-Rivière, qui est au stade projet ;
- Le parc résidentiel de loisirs à Saint-Médard, qui est actuellement en cours d'aménagement ;
- Le camping à Palluau-sur-Indre nécessite d'être réhabilité, mais l'aire de loisirs fonctionne l'été.

Le secteur Nlh représente 10,33 ha, soit une moyenne de 2 ha par secteur.

Secteur Nlm

Des activités de loisirs motorisés sont présentes à Clion-sur-Indre avec une piste de karting et des équipements associés, et à Cléré-du-Bois avec une piste pour ULM. Le secteur pour le karting de Clion-sur-Indre a été étendu sur une parcelle jouxtant à Châtillon-sur-Indre.

Le PADD indique que des classements appropriés seront définis pour les équipements de tourisme et de loisirs en zones naturelles. Ces équipements contribuent au développement du tourisme et des loisirs, pour lesquels le monde rural a des atouts à faire valoir.

Les besoins en surface sont plus faibles pour l'activité ULM. La piste est un champ classé en zone agricole A. Le secteur est créé dans ce cas uniquement pour permettre le stationnement des ULM. La surface est faible (0,25 ha).

Le secteur Nlm représente 6,99 ha, en grande partie pour la piste de karting. Il faut souligner que cette activité a été reprise récemment.

Secteur Nln

Le secteur Nln correspond à un parc public de loisirs près du bourg de Cléré-du-Bois, essentiellement naturel, et à deux équipements privés de loisirs à Fléré-la-Rivière aussi liés à la nature, pour un disc-golf existant à la Closerie, et pour un projet de manège équestre à la Pinauderie, sur une carrière équestre existante.

Comme pour le secteur Nlm, le PADD indique que des classements appropriés seront définis pour les équipements de tourisme et de loisirs en zones naturelles. Ces activités contribuent à la diversité des activités de loisirs dans le territoire.

Les contours des secteurs collent aux équipements, au parc public à Cléré-du-Bois, au parcours de disc-golf à Fléré-la-Rivière. La surface globale est 10,52 ha.

Secteur Nt

Il correspond à des domaines, châteaux ou anciens corps de ferme traditionnels, lieux d'hébergement, d'animation et d'évènementiel dans le secteur rural, ou potentiel dans certains cas. Les activités existantes sont situées à la Poignardière à Châtillon-sur-Indre, aux domaines de la Forge et de la Closerie à Fléré-la-Rivière, au château d'Allogny et au domaine de la Richaudière à Murs.

Il est au recoupement des objectifs de préservation du patrimoine bâti et de développement du tourisme : axe patrimoine abordé par le PADD pour le tourisme.

Neuf secteurs sont identifiés, sur quatre communes : Châtillon-sur-Indre (2), Cléré-du-Bois (1), Fléré-la-Rivière (3), Murs (2), Palluau-sur-Indre (1). Une activité d'hébergement touristique au château de l'Isle Savary à Clion-sur-Indre, aurait justifié un même classement mais il est situé dans la vallée de l'Indre en zone inondable, un classement en zone N a donc été retenu. L'activité existante peut néanmoins se poursuivre.

Le secteur Nt représente 33,73 ha, soit une moyenne approchant 4 ha par secteur. Certaines de ces activités comprennent des espaces extérieurs importants, liés à des activités de plein-air.

Secteur Nlv

Il correspond à des vallons où les ruisseaux sont des affluents de l'Indre. Il n'est pas couvert par des sites Natura 2000 ni par le PPRI de la vallée de l'Indre. Il est un élément essentiel de la traduction de la trame verte bleue, en faisant le lien entre la vallée de l'Indre et les plateaux, par les versants. Les secteurs sont plus confinés que dans la vallée de l'Indre, qui est assez large, les versants ouverts et les plateaux agricoles.

Il intègre quelques petits secteurs forestiers Nf, et surtout il relie la vallée aux plus grands massifs boisés sur Palluau-sur-Indre, Saint-Médard et La Tranger, principalement en direction du nord : vallons des ruisseaux du Pâlis, de Maville et de Saint-Médard, petits vallons avec cours d'eau intermittents à Palluau-sur-Indre…

Le secteur Nv traduit la topographie et l'occupation du sol par les coulées vertes : bois et haies, prairies, cours d'eau permanents ou intermittents. Il traduit en particulier la notion de corridor écologique. Il est d'un intérêt primordial pour la faune et la flore.

Le secteur Nv représente 8,88 % (2 456,03 ha) de la superficie de la communauté de communes.

Secteur Ny

Il correspond au silo d'une coopérative dont l'implantation est isolée dans la vallée de l'Indre, à Châtillon-sur-Indre, le long de la D28. Il a été créé pour favoriser le maintien ou la reprise de cette activité. Il est l'équivalent du secteur Ay pour la zone agricole.

La surface est limitée, de 0,87 ha, mais ce secteur est important pour le milieu agricole.

Secteur Nd

Ce secteur correspond au projet de l'Ecopôle du Porteau, qui est en cours de montage. Le projet est conduit par la société COVED – PAPREC. Il est située en partie sur Châtillon-sur-Indre et sur Le Tranger. Il s'appuie sur la présence d'une installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) existante. Il s'agit d'une Installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation. Le site a été créé en 1988. Une déchèterie intercommunale est présente sur le site.

Le projet comprend :

- La création d'un espace de prévention dédié à la sensibilisation et à la prévention des déchets ;
- La création d'une nouvelle déchèterie communautaire ;
- La mise en place d'une unité de méthanisation ;
- La mise en place d'une plate-forme de tri et de transfert ;
- La mise en place d'une installation de maturation et d'élaboration des mâchefers (IME) ;
- Le développement d'un pôle Energie (photovoltaïque et biométhane).

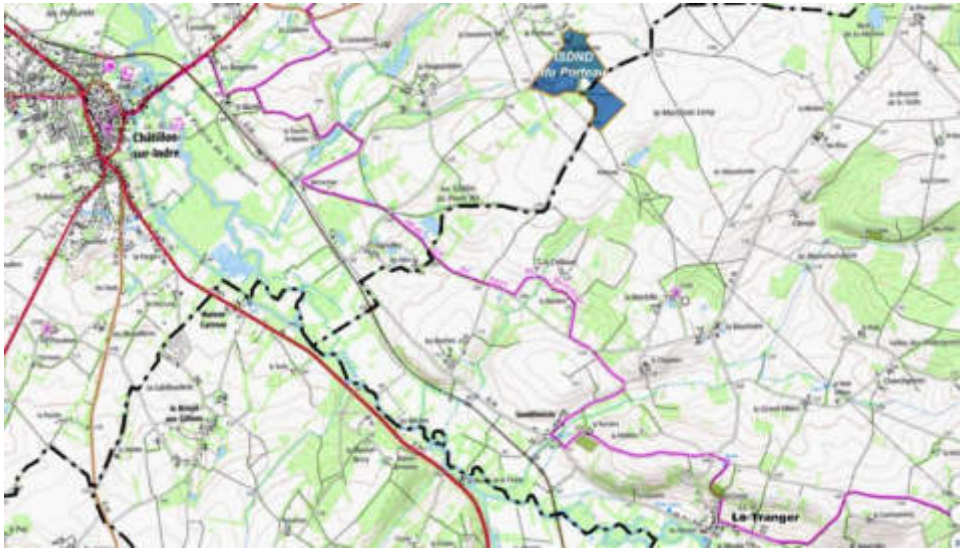
Le territoire pourra ainsi bénéficier d'énergie électrique et de gaz naturel décarbonés issus des installations de l'Ecopôle du Porteau.

Le projet est situé dans un secteur rural du territoire, avec peu d'habitations. On compte 6 habitations à Châtillon-sur-Indre sur les écarts proches du Porteau, la Courtaudrie, la Lande et la Dansinerie. L'habitation la plus proche est à un peu plus de 200 mètres de l'entrée nord du site, dans l'écart du Porteau.

Une seule parcelle est déclarée à la Politique Agricole Commune (PAC) à Châtillon-sur-Indre : parcelle ZW17 visée par l'extension sur Châtillon-sur-Indre, d'une surface de 8,53 ha. Une étude préalable conduite par l'INRA et la Chambre d'agriculture de l'Indre en 2020, indique un potentiel agronomique très faible sur ces terres.

Le site est desservi par la voie intercommunale n°3. Elle relie la D28 (Palluau-sur-Indre à Fléré-la-Rivière en longeant la vallée de l'Indre) à la D13 (Châtillon-sur-Indre à Luçay-le-Mâle). Le parcours des automobiles et poids lourds est sécurisé sur la voie intercommunale n°3. Elle est en sens unique en direction de la D13, sauf riverains et véhicules agricoles, et elle est limitée à 50 km/h. L'emprise cadastrée est supérieure à 8 mètres, bas-côtés compris.

Situation de l'ISDND actuelle



Géoportail - IGN

Parcelles cadastrales du projet

Géoportail

Les objectifs de l'Ecopôle et éléments du projet

La création d'un espace de prévention dédié à la sensibilisation et à la prévention des déchets

Cet espace proposera de mettre en lumière les activités de tri, recyclage et traitement exercées sur l'Ecopôle mais également de sensibiliser le public sur les problématiques et les enjeux liés à la prévention des déchets dans un cadre ludique et interactif. Cet espace pourra être mis à disposition d'un acteur local de l'insertion par l'économie afin de sensibiliser au réemploi et de permettre aux objets /éléments issus des différentes activités de tri de l'Ecopôle de trouver une seconde vie par des actions de réparations et don ou de revente.

La création d'une nouvelle déchèterie communautaire

Ce nouvel équipement sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes du Châtillonnais en Berry, permettra l'accueil et le tri de nouveaux flux de déchets et intègre un plan de circulation et de dépôt fluidifié et sécurisé. Dans le cadre de la création de l'ecopôle, cet espace permettra de recevoir en sécurité de nouveaux déchets au fur et à mesure des évolutions réglementaires.

La mise en place d'une plate-forme de tri et de transfert

Cette installation de valorisation permettra de répondre aux enjeux des responsabilités élargies des producteurs (REP) avec le tri ou transfert des déchets du bâtiment (plâtre, laine de verre…), des encombrants, des déchets agricoles (saches, filet anti-grêle…). Elle permettra également le conditionnement des déchets de type cartons, films plastiques afin de limiter les quantités de déchets enfouis et d'augmenter le recyclage matière.

La mise en place d'une unité de méthanisation

L'Ecopôle se dotera d'un méthaniseur permettant de proposer une solution pour la valorisation des biodéchets du territoire (déchets alimentaires des cuisines des particuliers/industriels…) ou des matières végétales et organiques résiduelles produites sur le territoire (fumiers, résidus de cultures…). Le méthaniseur ne recevra pas de cultures alimentaires dédiées à la méthanisation mais pourra recevoir des cultures intermédiaires à vocation énergétique (CIVE) qui sont des cultures implantées et récoltées entre deux cultures principales qui présentent de forts intérêts agronomiques. Les digestats issus de cette préparation seront valorisés en amendement agricole sur les parcelles retenues dans le plan d'épandage.

La mise en place d'une installation de maturation et d'élaboration des mâchefers (IME)

Le mâchefer est le résidu de l'incinération des déchets non dangereux en Unité de Valorisation Energétique. Il se présente sous forme de gravats de couleur grise, mélange de métaux, de verre, de silice, d'aluminium, de calcaire, de chaux, d'imbrulés et d'eau. L'Ecopôle prévoit une plate-forme où le mâchefer est épuré (par le criblage et le déferraillage) et maturé afin d'obtenir une grave de mâchefer propre à être réutilisée comme matériau alternatif dans les chantiers de travaux publics éligibles.

Le développement d'un pôle Energie

Valorisation énergétique du biométhane produit sur le méthaniseur avec réinjection sur le réseau GrDF. En complément de la valorisation du biogaz de l'installation de stockage de déchets non dangereux par production d'électricité verte déjà en place sur le site de Chatillon-sur-Indre, le projet d'Ecopôle prévoit l'injection dans le réseau de gaz naturel local du biométhane produit par l'activité du méthaniseur

Implantation de panneaux photovoltaïques sur les casiers réaménagés de l'ISDND. Les innovations dans le domaine des panneaux photovoltaïques ouvrent des perspectives remarquables pour la réhabilitation de terrains dégradés. En effet, en exploitant l'énergie solaire, une ressource inépuisable, les anciens casiers de stockage de déchets sont transformés en sources productives d'énergie. De cette manière, cette installation participera à la dynamique de production d'électricité propre.

L'exploitation de nouveaux casiers de stockage pour les déchets ultimes

Le projet Terra 36 propose la création de nouvelles capacités de stockage sur le site pour les refus des activités de l'Ecopôle et des centres de préparation de déchets de proximité (plateforme de tri, préparation de CSR…) et ainsi la pérennisation des activités de recyclage, de réemploi et de valorisation énergétique du territoire.

Certains casiers seront dédiés au stockage de déchets d'amiante liée (type plaque de fibrociment). L'activité de stockage des déchets non dangereux viendra en complément de projets de valorisation énergétique des déchets ultimes à l'échelle du département de l'Indre.

La surface en enveloppe globale du projet est d'environ 36 ha sur les deux communes de Châtillon-sur-Indre et Le Tranger

Une surface de 16,5 ha est déjà occupée par les activités du site et une surface de 6 ha est déjà occupée par le stockage des matériaux naturels issus du creusement des casiers B. Cette surface de 6 ha sera réoccupée par des installations du projet d'Ecopôle. La consommation supplémentaire de surface sera d'environ 14,0 ha pour les 20 prochaines années sur les deux communes (Châtillon-sur-Indre : parcelle ZW17 en partie ; Le Tranger : parcelles ZA27 en partie et ZS19).

Les différentes composantes du projet représentent 40 M€ d'investissements par l'entreprise sur 20 ans. Après les différentes procédures et instructions, le calendrier prévisionnel envisage un début des travaux en 2026.

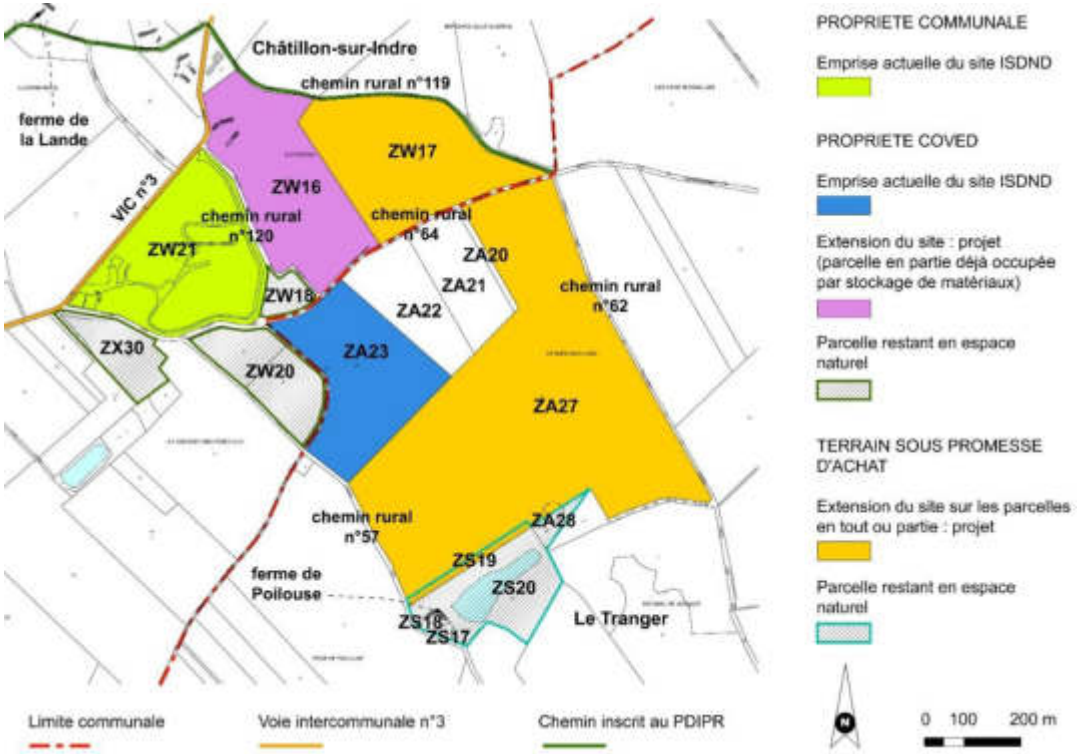
L'évolution des accès au site

Au niveau de la future déchèterie, 2 accès seront aménagés, un pour les véhicules légers avec une zone d'attente pour les usagers dans l'emprise de la déchèterie, et un pour les véhicules lourds. Pour le site plateforme de tri, mâchefers et méthanisation, un accès sera aménagé avec une partie pour le stockage d'attente des véhicules sur le site. Ces aménagements permettront de ne pas avoir de véhicules immobilisés sur la voie intercommunale n°3, donc d'accroitre la sécurité.

La société COVED prévoit de verser une dotation à la communauté de communes pour l'entretien de la voie intercommunale n°3, en proportion de la tonne traitée.

Un projet de développement du réseau de gaz est à l'étude près du site

Un projet de développement du réseau de gaz est à l'étude avec passage par le chemin rural n°119 au nord du site. Il pourrait être réalisé en 2028. Un poste d'injection sera réalisé près de ce chemin. C'est un autre critère important pour le choix du site car cela permet un raccordement direct des installations productrices de gaz.



Les surfaces des parcelles sont les suivantes (source Géoportail) :

- Châtillon-sur-Indre : W21 de 9,22 ha, ZW16 de 8,38 ha dont environ 6 ha seront occupés et 2,0 ha en espaces verts, ZW17 de 8,53 ha dont 2,30 ha seront inclus dans le projet, le restant restauré en prairie.
- Le Tranger : ZA23 de 7,34 ha, ZA27 de 28,72 ha dont 11,30 ha seront inclus dans le projet, ZS19 de 0,42 ha inclus dans le projet mais conservé en espace naturel.

Des zones écologiques sont prévues sur plusieurs terrains :

- ZW18, ZW20, ZX30 : 6,36 ha appartenant à la COVED à Châtillon-sur-Indre ;
- ZS17, ZS18, ZS19, ZS20, ZA28 : 5,17 ha sous promesse d'achat au Tranger.

Les parcelles ZA20, 21, 22 situées sur Le Tranger seront conservées agricoles. Elles ne seront pas acquises.

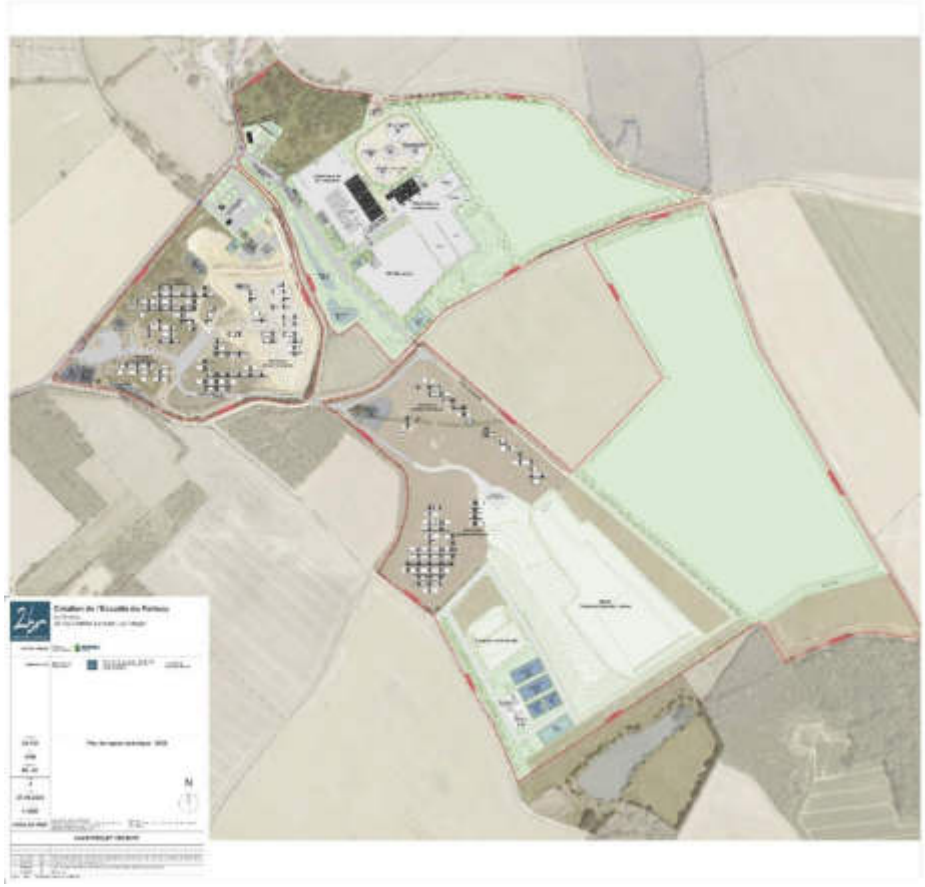
En synthèse, les surfaces pour le projet d'Ecopôle représentent 17,5 ha sur Châtillon-sur-Indre et 19,0 ha sur Le Tranger. Avec les surfaces complémentaires, notamment les voies et chemins compris dans la zone du PLUi, la surface globale est de 39,43 ha.

Au nord-ouest, le site est longé par la voie intercommunale n°3. Au nord-est, le site est longé par le chemin rural n°119, identifié au Plan départemental d'itinéraire, de promenade et de randonnée (PDIPR). Il n'a pas de continuité sur Le Tranger au titre du PDIPR. Des chemins le prolongent néanmoins : chemin rural n°64 en limite entre Châtillon-sur-Indre et Le Tranger puis en direction de l'est et chemin rural n°62 en direction du sud. Le chemin rural n°64 est à conserver pour assurer l'accès aux parcelles qui resteront agricoles, à travers l'emprise de l'Ecôpole.

La commune de Châtillon-sur-Indre a passé une convention avec la Fédération Française de Randonnée (FFR) pour requalifier les parcours de randonnée. Ce travail prendra en compte le projet d'Ecopôle. D'ores et déjà, le chemin rural n°120, qui traverse le site, a été enlevé des parcours de randonnée communaux, pour éviter le passage près des futurs équipements. Le chemin restera cependant en l'état.

Un accompagnement végétal en périphérie du site Ecôpole, renforcera la protection de l'environnement et du paysage. Des haies existantes seront à préserver et des haies seront à créer dans les secteurs exposés à la vue.

Projet à horizon 2036



Châtillon-sur-Indre	ZW21	Déchèterie, photovoltaïque
	ZW16	Méthanisation, plateforme de tri, mâchefers
	ZW17 (partie)	Méthanisation
Le Tranger	ZA23	Photovoltaïque
	ZA27 (partie)	Valorisation du biogaz, traitement d'amiante liée, traitement déchets ultimes

Les alternatives au projet

Le secteur du Porteau

L'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) du Porteau a été créée en 1988. Il s'agit d'une Installation classée pour la protection de l'environnement soumise à autorisation. Les alternatives au projet sont limitées de fait. Par nature, cette activité est difficilement délocalisable et les besoins en foncier difficilement réductibles.

Les autres parcelles dans l'environnement du projet

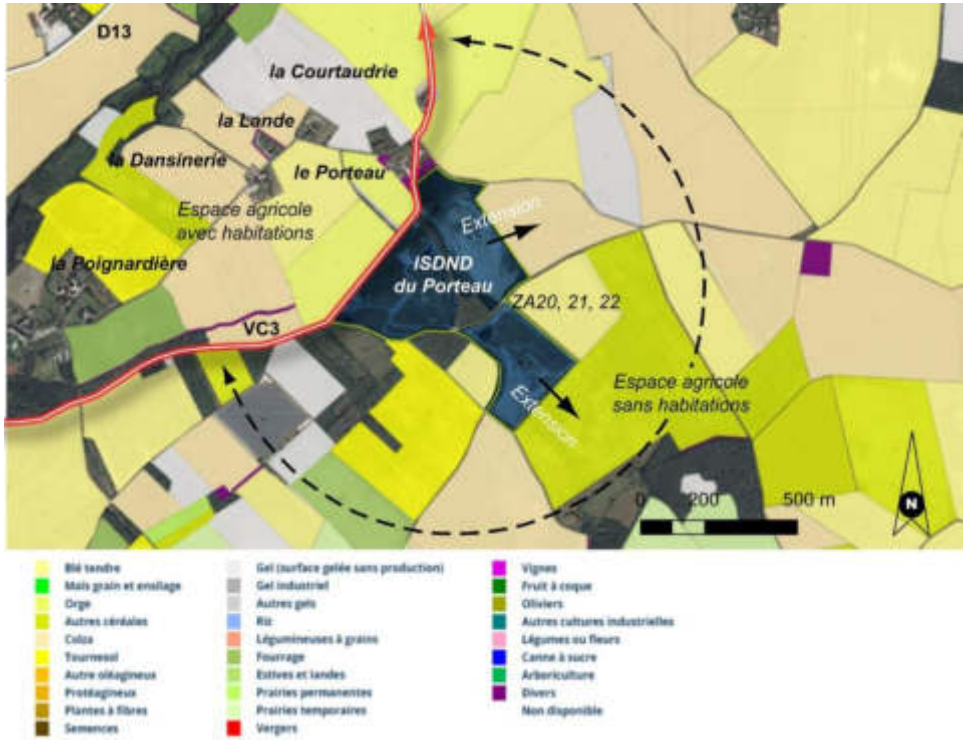
Les terres autour du site sont très majoritairement agricoles et cultivées pour la production de céréales d'hiver (PAC 2023) : blé, orge, colza. Les terres déclarées en prairie ne sont pas nombreuses. Les bâtiments agricoles les plus proches sont situées au Porteau à environ 100 mètres du site au nord, et à la Dansinerie à environ 450 mètres du site au nord-ouest.

Les parcelles ZA20, 21, 22 situées sur Le Tranger sont enclavées dans le projet, mais elles conservent un accès avec le chemin rural n°64 de la Minière qui dessert les parcelles par le nord. Les terrains sont déclarés en blé tendre d'hiver. Ils ne peuvent pas être mobilisés pour le projet mais la nature des futures installations n'est pas un obstacle pour leur maintien. Ils sont desservis par le chemin rural n°64 en limite entre Châtillon-sur-Indre et Le Tranger.

Les développements ne sont pas envisageables au nord-ouest sur des terres cultivées, à découvert, et en direction des habitations les plus proches situées sur Châtillon sur-Indre, jusqu'à environ 450 mètres (la Lande, la Dansinerie), et en direction de la Poignardière où se situe un domaine de standing avec hébergements et équipements de loisirs.

Le caractère agricole du secteur rend nécessaire de limiter les extensions, de les regrouper autour des installations existantes et à l'opposé des secteurs habités. L'est et le sud sont donc les directions les moins gênantes.

Terres agricoles



Fond Géoportail – Registre parcellaire graphique – Terres PAC 2022

Le bois de feuillus sur la parcelle ZW20 doit être conservé en l'état. Cette parcelle appartient à la COVED. Le site étant dans un secteur agricole largement ouvert, la préservation de ce terrains boisés est nécessaire à l'intégration du projet.

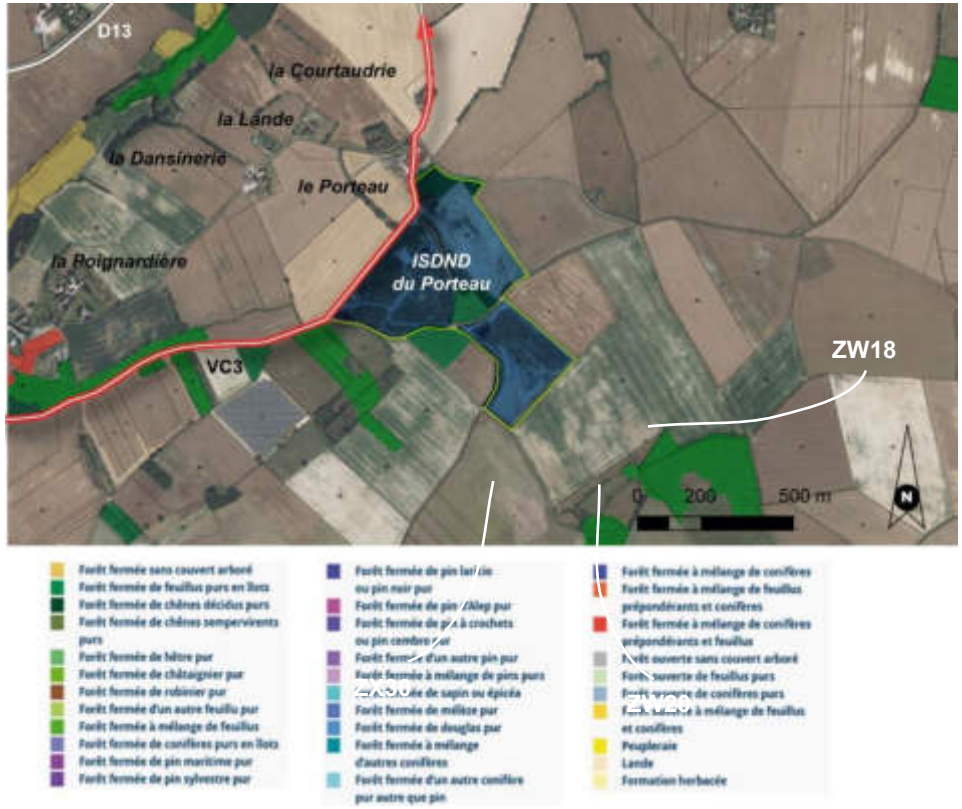
La parcelle ZW18 est une parcelle historiquement ouverte (prairie de fauche avec un enjeu écologique fort) qui sera restaurée et gérée en prairie pour obtenir un gain écologique.

La parcelle ZX30 occupée par une prairie a été initialement envisagée pour implanter la déchèterie. Elle a été retirée du périmètre du projet. La future déchèterie sera repositionnée sur le site actuel d'activité, dans la continuité de l'existante, ce qui limitera l'extension d'ensemble et permettra de conserver l'état naturel de la parcelle ZX30.

La partie de la parcelle ZW17 non intégrée dans le projet est actuellement en culture. Elle sera restaurée en prairie pour favoriser la biodiversité et notamment la présence de la pie grièche.

En conclusion, le caractère agricole du secteur, la volonté de préserver des espaces naturels autour du site (préservation de l'environnement et objectif d'intégration), d'avoir un site aux installations regroupées et l'impossibilité d'acquérir les parcelles enclavées par le site COVED sur la commune du Tranger (ZA20, 21, 22), ne permettent pas d'envisager d'autres solutions raisonnables pour le développement du projet. Les extensions à l'est et au sud ne posent pas de difficultés par rapport à l'habitat et aux activités touristiques existantes. L'accès par la voie intercommunale n°3 sera aussi conservé. Il a été spécialement aménagé pour cette desserte.

Terres forestières



Fond Géoportail – Carte forestière V2 – IGN 2018

L'intérêt général du projet

L'opération Ecopôle est d'un intérêt majeur pour la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry. Celle-ci répond notamment à différents enjeux du territoire :

- Conserver une activité économique et des emplois sur le territoire. Le développement de l'activité permettra d'assurer la pérennité de l'entreprise sur la commune, avec le maintien de 10 emplois liés au site. L'opération a une incidence sur l'économie locale ;
- Conserver la capacité de traitement des déchets ménagers et trouver de nouvelles solutions de tri et traitement pour les déchets des activités économiques. Le projet apporte une solution de long terme et de proximité pour la communauté de communes, le Département de l'Indre et pour le territoire régional (SRADDET) ;
- Améliorer le service à la population en matière de collecte des matériaux (déchets et encombrants) et de valorisation, avec une nouvelle déchèterie intercommunale modernisée et sécurisée, et une ressourcerie. La présence d'une déchèterie est une nécessité pour le territoire. A défaut, en cas d'arrêt de l'activité sur le site COVED, la collectivité devra trouver un nouveau site adapté et le gérer, ce qui aura une forte incidence sur les finances locales ;
- Faciliter la gestion des déchets du BTP et de l'artisanat, avec une incidence positive pour l'économie locale ;
- Produire une énergie renouvelable locale, diversifiée, en réseau avec les acteurs économiques du territoire, dont les entreprises du BTP et les agriculteurs. Le projet participe aux objectifs gouvernementaux de renforcement de la production d'énergie renouvelable avec l'injonction de biométhane issu de la méthanisation des déchets, et la production d'électricité verte avec une ferme photovoltaïque. Il permettra une autonomie complète et des excédents notoires pour la communauté de communes en matière de production d'électricité ;
- Fournir un engrais vert, le digestat, issu des biodéchets et permettre le retour au sol du carbone, engrais vert permettant de satisfaire les besoins des agriculteurs locaux ;
- Créer des équipements pédagogiques sur l'environnement, au bénéfice des associations locales.

Le projet permettra globalement de renforcer les actions de la communauté de communes en faveur du développement durable du territoire, au bénéfice de sa population et de ses acteurs économiques. Il s'appuie sur un site existant et déjà en partie engagé dans des actions de valorisation énergétique avec des équipements de valorisation biogaz.

La dimension économique est importante, avec un investissement total de 40 M€ par la société COVED Environnement. Cet effort est inscrit dans un projet d'investissement global.

Le projet concerne de nombreuses collectivités et industriels régionaux. L'installation de Châtillon-sur-Indre gère le stockage de déchets ultimes de collectivités et des refus de tri ultimes des industriels situés sur le département de l'Indre prioritairement, les départements limitrophes et la région Centre-Val de Loire, conformément au plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

Le projet s'inscrit dans les objectifs de la transition énergétique. Le projet prévoit d'augmenter la valorisation matière et énergétique par la production d'énergie renouvelable, par une unité de méthanisation de déchets agricoles et de biodéchets, et la création d'un parc photovoltaïque sur d'anciens casiers de stockage. Une ressourcerie sera accolée à la déchèterie.

L'Ecopôle s'inscrit dans les objectifs de la transition énergétique qui est d'augmenter la part des énergies renouvelables dans le bouquet énergétique. Cette politique est déclinée aux différentes échelles du territoire, nationale, régionale et locale.

● Loi de transition énergétique pour la croissance verte (TECV) du 17 août 2015, a pour objectif de renforcer l'indépendance énergétique de la France, tout en garantissant un accès à l'énergie à des coûts compétitifs. Elle prévoit notamment de renforcer le rôle des collectivités locales pour mobiliser leurs territoires dans le domaine de l'efficacité énergétique.

La loi TECV fixe des objectifs à moyen et long termes :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 ;
- Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012, en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- Réduire la consommation énergétique primaire d'énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à la référence 2012 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de la consommation finale brute d'énergie en 2030 ;
- Porter la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025 ;
- Réduire à 50 % la quantité de déchets mis en décharge à l'horizon 2025.

La loi favorise une croissance économique durable et la création d'emplois pérennes et non délocalisables.

● Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire retient le scénario d'une région couvrant ses besoins énergétiques à 100 % par des énergies renouvelables et de récupération en 2050, et une réduction de 100 % des émissions de gaz à effet de serre d'origine énergétique entre 2014 et 2050.

Les règles générales prévoient en particulier de :

- Définir dans les plans et programmes des objectifs et une stratégie en matière de maîtrise de l'énergie (efficacité énergétique, sobriété énergétique) et de production et stockage d'énergies renouvelables et de récupération (règle 29) ;
- Articuler sur chaque territoire les dispositifs en faveur de la transition énergétique (règle 31).

L'ADEME, la DREAL et la Région Centre-Val de Loire dans le cadre de l'Observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre (OREGES), réalisent un atlas climat-air-énergie par établissement public de coopération intercommunale de la région. La fiche de mars 2021 comprend des informations pour l'année de référence 2018.

En 2016, la part de la production des énergies renouvelables dans la consommation finale du territoire de la communauté de communes est 19,4, % soit une production d'environ 31 GWh pour une consommation finale de 151 GWh. La production correspond à 0,40 % de l'énergie produite au niveau régional.

Le projet d'Ecopôle prévoit la production d'EnR à hauteur de :

- 3 GWh/an en provenance des panneaux photovoltaïques ;
- 1 138 800 m^3/an de biométhane en provenance de la méthanisation.

Les territoires ruraux sont en première ligne pour participer à la transition énergétique par la création de sites de production. Le projet d'Ecopôle est l'opportunité de renforcer la part des énergies renouvelables produites dans la consommation finale du territoire.

● Le SRADDET retient le scénario d'une réduction de 15 % des déchets ménagers et de 10 % des déchets du BTP en 2025 par rapport à 2010, et d'augmenter leur valorisation.

Les règles générales prévoient en particulier de :

- Garantir le respect du principe de proximité pour les déchets non dangereux (règle 46) ;
- Intégrer l'économie circulaire dans les stratégies de territoire et favoriser le développement de l'écologie industrielle et territoriale (règle 47).

En cohérence avec ces objectifs, le projet d'Ecopôle permet de compléter l'offre en exutoire pour différentes catégories de déchets (ménagers, BTP, agricoles…) et d'augmenter la valorisation matière.

● Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays de Valençay-en-Berry

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du SCOT porte une politique de valorisation des ressources locales de son territoire.

En matière de politique énergétique, le SCOT précise qu'il soutient le développement des énergies renouvelables pour développer l'autonomie énergétique et réduire les consommations des énergies fossiles et la production des gaz à effet de serre. Il soutient la valorisation de la production et l'usage des matériaux recyclés et de ressources renouvelables à l'échelle locale (recyclage des déchets, récupération d'énergie, des déchets inertes du BTP, des déchets organiques…).

Le Document d'orientations et d'objectifs est le document opposable du SCOT. Il met en œuvre le PADD par des prescriptions (obligation de compatibilité) ou des recommandations (illustration des moyens de mise en œuvre ou objectifs non prescriptifs) qui s'appliquent aux documents d'urbanisme des différentes parties de son périmètre.

Pour la biomasse, le SCOT recommande de :

- Conforter les projets de méthanisation des déchets organiques liés à l'agriculture, notamment de l'élevage ;
- Etudier le potentiel lié à la production des déchets ménagers et de prévoir dans le futur un espace de traitement pour renforcer ou créer une économie circulaire créatrice de richesses.

Pour le photovoltaïque, le SCOT prescrit :

- Les fermes photovoltaïques sont privilégiées sur des friches ou des espaces totalement ou partiellement artificialisés, des délaissés d'infrastructures, des carrières en fin d'exploitation dès lors que ces espaces n'ont pas d'intérêt écologique et agricole avéré.

Pour une gestion durable des déchets, il demande aux collectivités locales de contribuer à optimiser le stockage des déchets. Il prescrit notamment de :

- Développer des sites pour recevoir des plates-formes de préparation et de transfert des déchets, pour favoriser l'accueil en déchèterie et diminuer l'enfouissement au plus près des zones de production des déchets ;
- Prévoir l'évolution fonctionnelle voire la réversibilité des centres de stockage et la diversification des filières de déchets.

Le projet s'inscrit dans les objectifs du SCOT pour la valorisation matière des déchets et la production d'énergies renouvelables. Le PLUi traduira l'esprit de ces orientations pour le territoire de la communauté de communes.

Le projet est intégré dans son environnement

Le projet s'inscrit dans les objectifs de la circulaire du 18 décembre 2009 relative au développement et au contrôle des centrales photovoltaïques au sol, qui affirme la priorité donnée à l'intégration du photovoltaïque aux bâtiments et sur les sites déjà artificialisés.

La réutilisation des terrains exploités est une donnée importante du projet. Elle permettra de leur donner une nouvelle destination, comme dans le cas des réalisations de la ferme solaire sur d'anciens casiers.

Une partie du projet est cependant en extension. La COVED a la volonté de prendre en compte l'environnement et le paysage pour limiter l'impact visuel et faciliter la cohabitation avec les autres usages de cette partie du territoire.

Le projet comprend la préservation de parcelles boisées appartenant à la COVED à l'ouest du site. Le site sera intégré sur ce côté plus sensible pour le paysage, potentiellement visible depuis la voie intercommunale n°3 d'accès au site. Le pourtour du site est délimité par des haies qui seront conservées, en tampon entre l'activité et les autres usages du territoire. Une prairie sera aussi restaurée à l'est du site.

Il faut souligner que le projet comprend des volumes importants mais non verticaux. L'occupation du site se fait par des aménagements horizontaux (ferme solaire, casiers…), nettement moins perceptibles à l'échelle du grand paysage rural que certaines occupations telles que les châteaux d'eau, les éoliennes…

Le projet est situé à l'écart de la vallée de l'Indre, de ses bourgs et de ses villages, dans une partie dédiée à la grande culture. Il est dans un site adapté au projet, peu habité et peu en covisibilité.

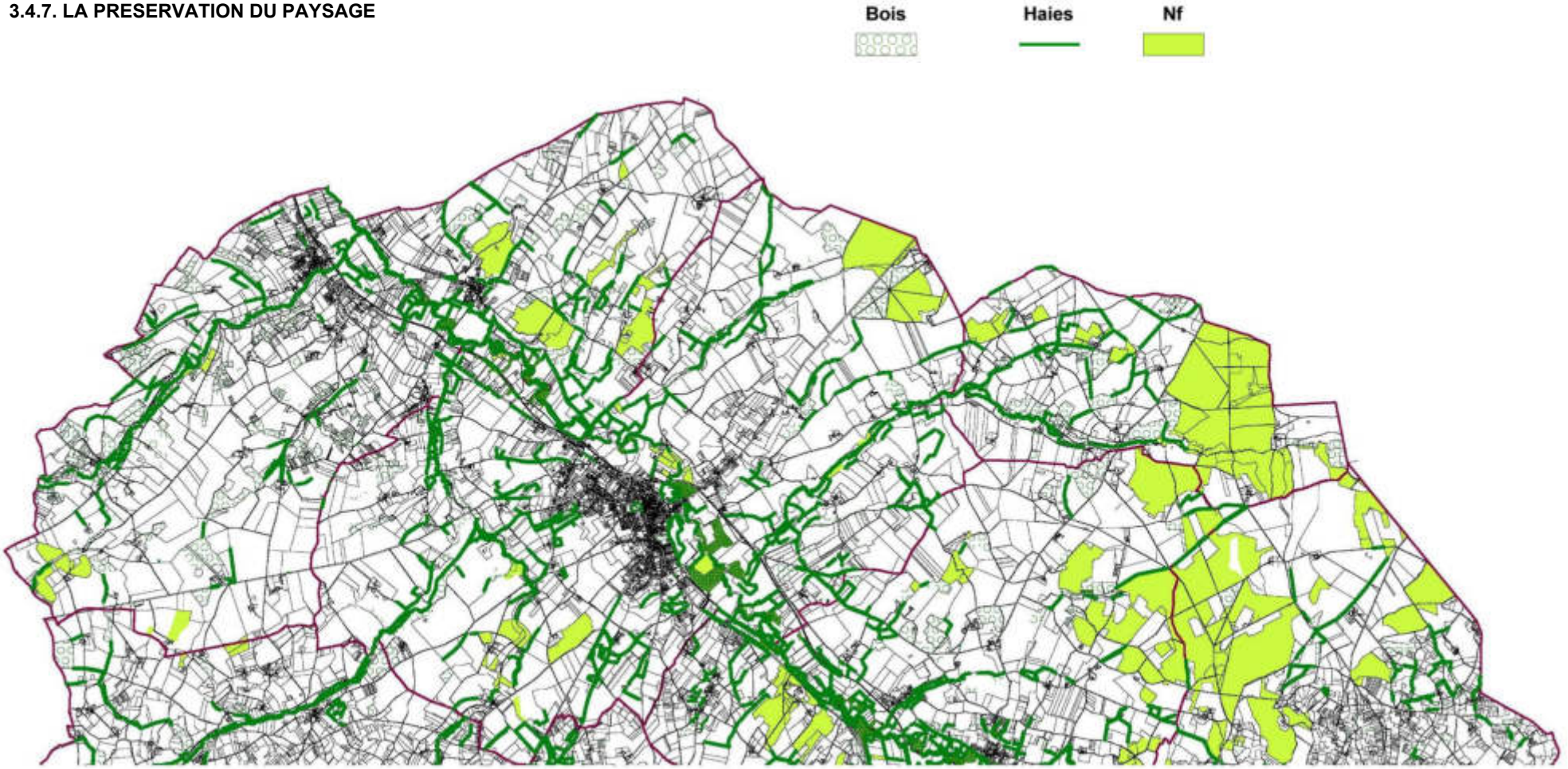
Le dossier qui traite la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de la commune de Châtillon-sur-Indre comprend l'évaluation environnementale du projet et développe la prise en compte environnementale.

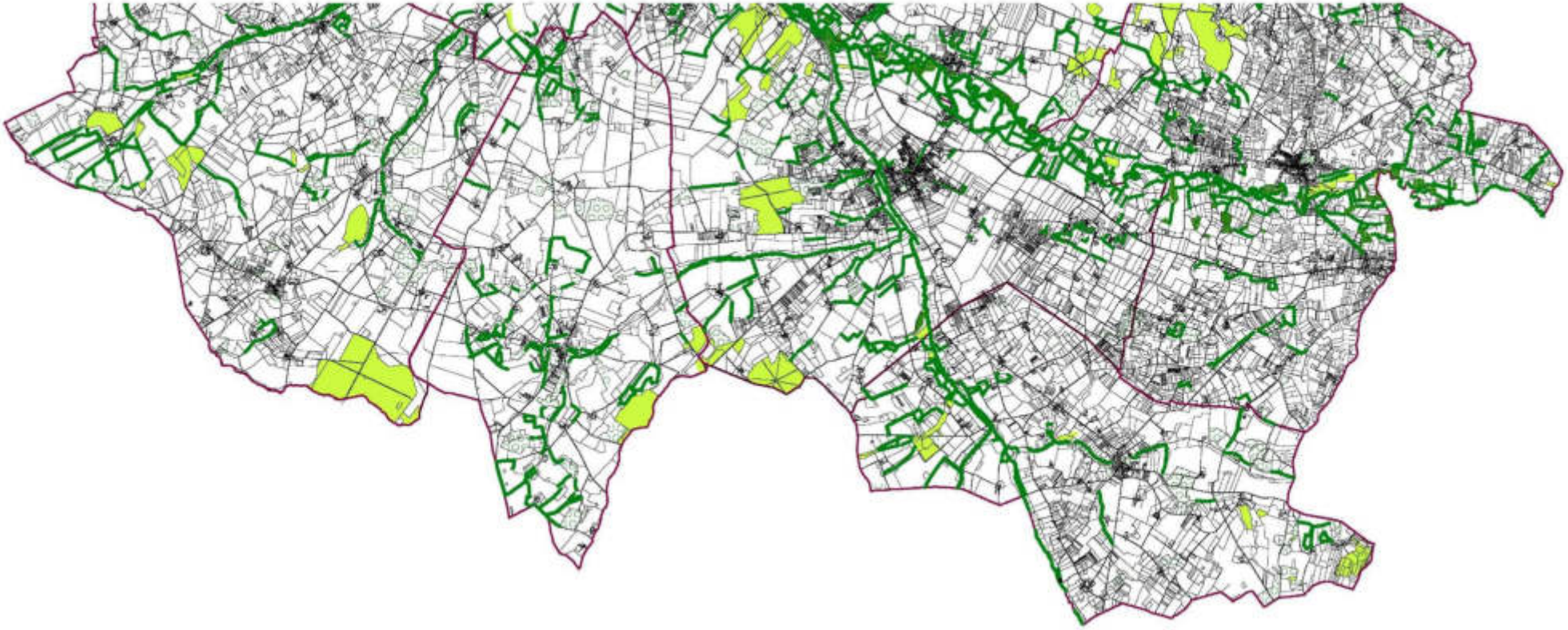
Site COVED vu depuis l'ouest : voie intercommunale n°5

Site COVED vu depuis le nord-est : D13 sur Saint-Médard

Site COVED vu depuis le nord-est

3.4.7. LA PRESERVATION DU PAYSAGE





ESPACE BOISE CLASSE	LOI PAYSAGE				ZONE NF
	BOIS	HAIES	ARBRES D'ALIGNEMENT	ESPACES VERTS URB.	
115,66 ha	1 425,93 ha	491 kml	3,68 kml	7,54 ha	1 820,35

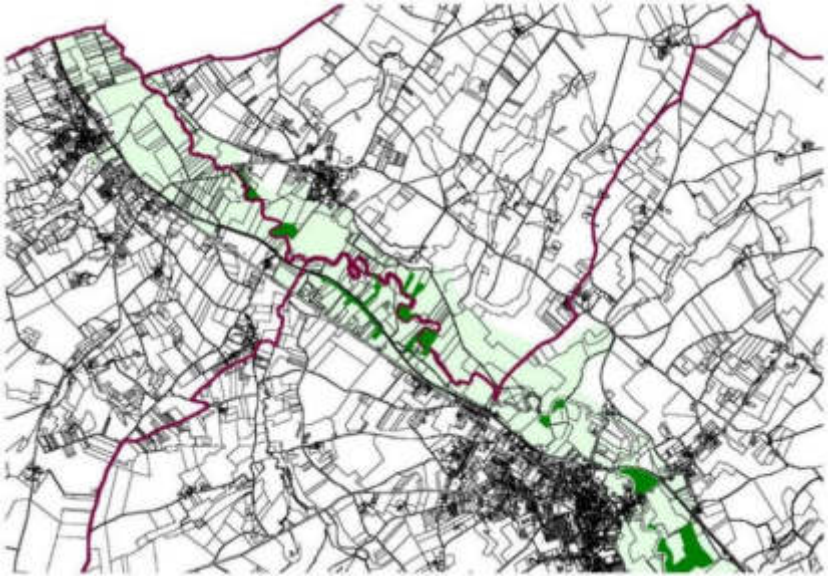
Espaces boisés classés

Orientation 3 / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue

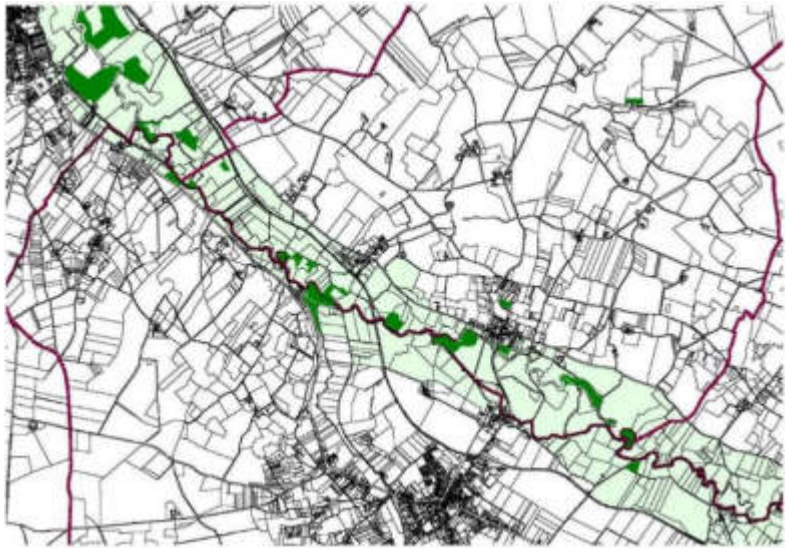
Ils sont situés dans le site Natura 2000. Les bois d'essences locales sont préservés. Ils sont importants pour l'environnement et le paysage de vallée, au cœur du site Natura 2000 et de la trame verte et bleue locale. Les peupleraies et sapinières sont exclus de ce classement. Ils sont d'un moindre intérêt environnemental.

En-dehors de la zone N, les bois sont préservés au titre du paysage.

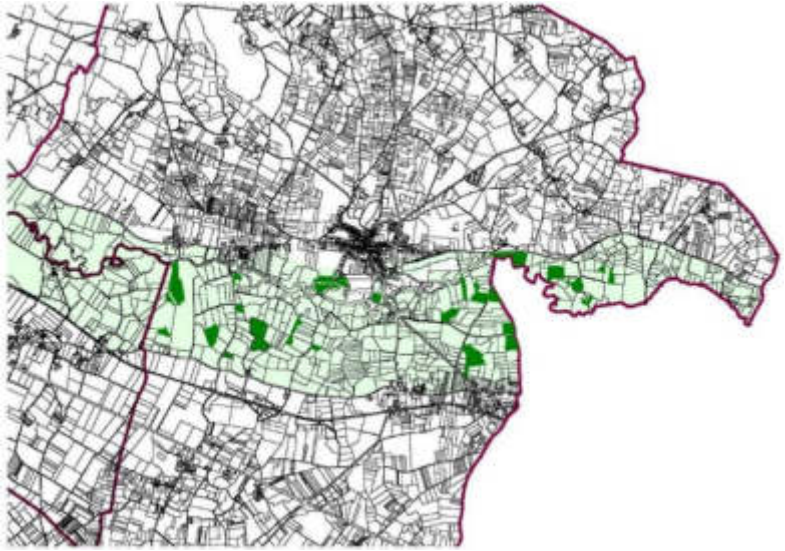
Les espaces boisés classés représentent 5,85 % (115,66 ha) de la superficie de la zone naturelle N de la vallée de l'Indre.



Aval : Châtillon-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Saint-Cyran-du-Jambot



Central : Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Le Tranger



Amont : Palluau-sur-Indre

Classement au titre de la loi Paysage

Orientation 3 / Axe 3.1. Préserver la trame verte et bleue

En-dehors des espaces boisés classés de la vallée de l'Indre et de la zone forestière Nf, des bois sont classés au titre du paysage. Ils sont situés en grande majorité dans les vallons affluents de l'Indre et l'environnement des bois classés en zone forestière avec plan simple de gestion.

On retrouve à travers la préservation des haies le réseau hydraulique du territoire. Les haies préservées sont en rive ou sont attenantes ou sont en antennes qui se raccrochent aux réseaux de vallée. Les classements privilégient les réseaux continus et de liaison avec les bois et forêts. Quelques sections sont semi-continues, en pas japonais, et permettent néanmoins d'assurer les connexions avec les réseaux continus.

Ces bois de rives et en réseaux attenants constituent des éléments importants de la trame verte locale. Les bois représentent 5,15 % (1 425,93 ha) de la superficie de la communauté de communes. Le linéaire de haies représente 491 kml.

En secteur urbain, des arbres d'alignement sont préservés le long des grandes voies ou sur des espaces urbains dont champs de foire de Châtillon-sur-Indre. Il s'agit notamment de platanes de haute taille qui accompagnent la traversée des bourgs de la vallée de l'Indre. Ils contribuent à l'identité de ces bourgs.

Des espaces verts urbains sont préservés sur 7,54 ha. Ils sont associés au cadre de vie et à des usages particuliers : lieux de manifestations à Arpheuilles et Clion-sur-Indre, parc de promenade à Châtillon-sur-Indre, aire de repos dans la vallée de l'Ozance le long de la D943 et espace vert tampon entre la zone d'activité et un quartier résidentiel à Clion-sur-Indre, aire de jeux à Murs, petit poumon vert associé à des équipements dans le centre de Palluau-sur-Indre, espace paysager et de loisirs à Châtillon-sur-Indre, Cléré-du-Bois et Saint-Médard.

Orientation 6 / Axe 6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine

Le PLU identifie par ailleurs 59 éléments bâtis à préserver. L'objectif est de préserver un patrimoine ancien et identitaire, et parfois de garder la trace d'anciens usages. Huit communes ont répertorié les éléments intéressants sur leur territoire :

- Majoritairement du petit patrimoine religieux en secteur rural : croix de chemin, calvaires, statues, piéta, ancien prieuré, ancienne chapelle templière ;
- Traces d'anciens usages : lavoir, moulin, cabane de vigne, puits ;
- Monuments : monument aux morts, monument du souvenir dans un cimetière (Ernest Nivet), menhir ;
- Bâti historique : à Châtillon, la façade du magasin moderne, les traces des anciens remparts le long du boulevard du Général Leclerc, l'hôtel Pellerin.

Le règlement de PLU précise la nature de la protection : démolition interdite, travaux sur aspect extérieur soumis à autorisation, ponctuellement destruction interdite (menhir à Châtillon-sur-Indre).

3.4.8. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Orientation 4 / Axe 4.1. Préserver les terres agricoles et les exploitations / 4.3. Accompagner les mutations du monde agricole
Orientation 6 / Axe 6.2. Capter une clientèle de passage sur la D943

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner en-dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le PADD permet des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles dans l'espace rural notamment pour créer de nouveaux hébergements touristiques. On peut aussi envisager des réhabilitations pour des résidences principales ou secondaires, voire des installations d'artisans avec peu de besoins en surface, pour l'artisanat du bâtiment en particulier. Cet artisanat est souvent bien représenté dans les territoires ruraux et il ne pose généralement pas de problème de cohabitation

Le PLUi comprend 104 bâtiments représentant un potentiel de changement de destination, en zone agricole (102) et naturelle (2) :

- Sur 8 communes, 56 hameaux ou écarts ;
- Dont 71 sur les communes de Fléré-la-Rivière et Murs. Ces communes sont déjà bien équipées en matière d'hébergements et d'activité touristiques, dont certaines récentes à Forge et la Closerie.

Ces identifications ont été faites principalement par les élus, parfois en concertation avec les agriculteurs locaux, et par certains agriculteurs qui se sont directement manifestés soit lors des réunions qui leur étaient destinées, soit lors de permanences tenues durant la phase de concertation.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU rappelle que le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique est autorisé, « (…) sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. »

Illustrations

Fléré-la-Rivière. La Reuille

Fléré-la-Rivière. La Reuille

Châtillon-sur-Indre. La Lande

Châtillon-sur-Indre. La Giraudière

Murs. Les Granges

Murs. La Rouletière

● Qualité paysagère du site

Tous les bâtiments sont anciens et regroupés dans des corps de ferme ou des hameaux, avec d'autres bâtiments. Leurs changements de destination ne compromettront pas la qualité paysagère des sites :

- Les deux bâtiments en zone naturelle N sont situés à Saint-Cyran du Jambot, dans la continuité de l'ancien moulin de Toizelay et pour un ancien bâtiment de ferme situé à côté. Les travaux liés au changement de destination aideront à les conserver ;
- De nombreux bâtiments sont situés dans l'environnement du vallon du ruisseau de la Fontaine de Saint-Flovier et du vallon du ruisseau du Poinsonnet à Fléré-la-Rivière, sans être en zone naturelle ;
- Les autres bâtiments sont dans l'espace à vocation agricole.

Par ailleurs, aucun bâtiment n'est recouvert par un périmètre de protection d'un monument historique.

A Châtillon-sur-Indre, le bâtiment situé à la Lande est prévu pour accueillir un équipement pédagogique sur l'environnement associé à l'Ecopôle, au bénéfice des associations locales.

● Activité agricole

Quarante-sept bâtiments sont situés dans un périmètre de 100 mètres d'un bâtiment agricole. C'est un cas fréquent, généralement à la demande des exploitants, dans des bâtiments de corps de ferme.

Dix-sept bâtiments sont actuellement agricoles, principalement à Arpheuilles et Châtillon-sur-Indre. Dans tous ces cas, d'autres bâtiments agricoles sont présents dans les exploitations pour assurer la continuité de l'activité. Il s'agit donc d'opportunités de diversification qui sont identifiées.

Pour les exploitations isolées, rien ne s'oppose actuellement à des changements de destination, et c'est au moment du projet que l'analyse de l'impact est la plus pertinente : consolidation d'une activité par création d'un gîte, réalisation d'un logement pour ouvriers, appréciation du risque selon le contexte au moment du projet… Le PLUi laisse donc cette possibilité qui peut permettre le maintien d'activités agricoles en difficulté.

3.4.9. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont notamment institués des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques.

Cinq communes (Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Palluau-sur-Indre, Saint-Cyran-du-Jambot) ont défini des emplacements réservés pour :

- La circulation routière, avec des élargissements ou nouvelles continuités de voies (8) ;
- La circulation des piétons et des cyclistes, avec des créations notamment le long de l'Indre et dans les bourgs (11) ;
- Une opération de renouvellement urbain avec création d'espaces publics et liaison piétonnes pour raccorder le secteur aux quartiers à sa périphérie (4) ;
- Etendre un atelier municipal (1) ;
- Créer un parking public (1) ;
- Créer des fossés d'infiltration ou d'évacuation des eaux de ruissellement de quartiers de bourgs (2) ;
- Mieux accéder à une canalisation (1) ;
- Acquérir une partie du canal latéral à l'Indre (1).

Le total à acquérir représente 6,80 ha, sur 29 différents projets dont 3,40 ha pour l'acquisition d'une partie du canal, 1,70 ha pour des nouveaux cheminements le long de l'Indre (après échanges avec la fédération de pêche), 0,16 ha pour l'opération de renouvellement urbain dans le centre-bourg de Fléré-la-Rivière.

3.4.10. AUTRES DISPOSITIONS INSTITUEES

Secteur où la délivrance d'un permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants

Le plan de zonage identifie un secteur près de l'ancienne gare de Châtillon-sur-Indre, occupé par d'anciens silos. Il s'agit d'une friche industrielle. Elle est située en zone Uc mais une trame indique que les constructions peuvent être autorisées sous réserve de démolir les bâtiments existants.

L'objectif de cette disposition est d'assainir ce secteur (dont bâtiments à désamianter et pollution des sols) avant de réaliser un projet. Il faut aussi inciter à engager une opération de renouvellement urbain globale. Ce secteur est situé près de l'ancienne gare et près du centre-ville. Il a un réel potentiel à terme, mais à un horizon qui dépassera vraisemblablement 2036.

Fossé à préserver

A Clion-sur-Indre, un fossé est à préserver. Il est indiqué sur le plan de zonage, entre le lieu-dit la Royauté et le quartier du pont de Martillet. Il est important pour la collecte des eaux de pluie d'un petit bassin topographique directement à l'amont du quartier. Ce quartier est aussi sensible au risque d'inondation ou de remontée de nappes, dans sa partie près de l'Ozance. Il faut donc conserver le réseau hydrographique qui draine ce secteur.

Déclaration préalable pour les clôtures

Le règlement prévoit des dispositions pour encadrer la réalisation des clôtures dans toutes les zones urbaines et à urbaniser. Pour gérer ces conditions, en application de l'article R421-12-d, les clôtures sont soumises à déclaration préalable sur tout le territoire de la communauté de communes.

Thierry GUILLET
Urbaniste

59, boulevard de la Valla - Porte C
36000 CHATEAUROUX

09 72 97 22 05 / 06 84 91 85 07
guillet.thierry4@wanadoo.fr

SIRET 501 896 880 00041

49 rue du Pont de la Ville
85500 LES HERBIERS
contact@agence-scale.com

JEROME
QUATREPOINT
architecte dplg

62 rue Grande
36200 ARGENTON-SUR-CREUSE
jeromequatrepoint@orange.fr