

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CHATILLONNAIS-EN-BERRY

Département de l'Indre

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL

1B.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Communauté de Communes
du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 CHATILLON-SUR-INDRE

Vu pour être annexé à la
délibération d'arrêt de l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal par le conseil
communautaire en date du

Le Président
Gérard NICAUD

SOMMAIRE

Introduction	5
1. Régime de l'évaluation environnementale	6
1.1. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale	6
1.2. Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes	7
1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Valençay-en-Berry	7
1.2.2. Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire	22
1.2.3. Le Plan Vélo renforcé dans l'Indre	28
1.2.4. La charte du parc naturel régional de la Brenne	28
1.2.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027	30
1.2.6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Creuse	32
1.2.7. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027	32
1.2.8. Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Centre-Val de Loire	33
1.2.9. Le Document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques	34
1.2.10. Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3REnR) Centre-Val de Loire	36
1.2.11. Plans et programmes non concernés par le PLUi du Châtillonnais-en-Berry	36
2. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement et mesures envisagées pour supprimer, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement	37
2.1. Analyse des incidences du PADD	37
2.1.1. 6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé	37
2.1.2. Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943	39
2.1.3. Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	41
2.1.4. Prévenir l'agriculture et accompagner ses mutations	43
2.1.5. Développer progressivement les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière	44
2.1.6. Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine	45
2.2. Analyse des incidences sur les sites voués à l'urbanisation	46
2.2.1. OAP à dominante habitat : Arpueillles – Zone 1AUh du bourg	49
2.2.2. OAP à dominante habitat : Châtillon-sur-Indre – Zone 1AUh de la Pierre Plate	51
2.2.3. OAP à dominante habitat : Châtillon-sur-Indre – Zone Uc des Maisons Rouges	53
2.2.4. OAP à dominante habitat : Châtillon-sur-Indre – Zone Uc des Vaux	55
2.2.5. OAP à dominante habitat : Châtillon-sur-Indre – Zone Uc de la route de Mézières	57
2.2.6. OAP à dominante habitat : Châtillon-sur-Indre – Zone 1AUh des Barbarines	59
2.2.7. OAP à dominante habitat : Cléré-du-Bois – Zone Ua du bourg	61
2.2.8. OAP à dominante habitat : Cléré-du-Bois – Zone Ah de Saint-Saturnin	63

2.2.9. OAP à dominante habitat : Clion-sur-Indre – Zone 1AUh de la Couture	65
2.2.10. OAP à dominante habitat : Clion-sur-Indre – Zone Ub de la rue de la Gare	67
2.2.11. OAP à dominante habitat : Clion-sur-Indre – Zone Ub de la rue René Gaultier	69
2.2.12. OAP à dominante habitat : Clion-sur-Indre – Zone Ub de la rue Limousine	71
2.2.13. OAP à dominante habitat : Clion-sur-Indre – Zone Ub du Cormier	73
2.2.14. OAP à dominante habitat : Fléré-la-Rivière – Zones Ua et Ub de la rue Nationale	75
2.2.15. OAP à dominante habitat : Fléré-la-Rivière – Zone Ub de la route de Cléré-du-Bois	77
2.2.16. OAP à dominante habitat : Murs – Zone Ub du bourg	79
2.2.17. OAP à dominante habitat : Palluau-sur-Indre – Zone 1AUh du Pontreau	81
2.2.18. OAP à dominante habitat : Palluau-sur-Indre – Zone Ub des Varennes	83
2.2.19. OAP à dominante habitat : Saint-Cyran-du-Jambot – Zone 1AUh de Razeray	85
2.2.20. OAP à dominante habitat : Le Tranger – Zone Ub route de Palluau	87
2.2.21. OAP à dominante habitat : Le Tranger – Zone Ub route de Châtillon	89
2.2.22. OAP à dominante activité : Châtillon-sur-Indre – Zone 1AUy des Sables de Beauregard	91
2.2.23. OAP à dominante activité : Clion-sur-Indre – Zone Uy de la rue de la République	93
2.2.24. OAP à dominante activité : Fléré-la-Rivière – Zone Uy de la route de Tours	95
2.2.25. OAP à dominante activité : Châtillon-sur-Indre et Le Tranger – Zone Nd Ecopôle du Porteau	97
2.3. Contexte réglementaire de l'évaluation environnementale	99
2.3.1. Le milieu physique	99
2.3.2. Le milieu naturel	101
2.3.3. Paysage et patrimoine	102
2.3.4. Agriculture et consommation foncière	103
2.3.5. Sols pollués	104
2.3.6. Risques naturels	104
2.3.7. Risques industriels et technologiques	105
2.3.8. Nuisances sonores	105
2.3.9. Qualité de l'air	106
2.3.10. Assainissement des eaux usées	106
2.3.11. Assainissement des eaux pluviales	106
2.3.12. Gestion des déchets	107
2.3.13. Santé humaine	107
3. Analyse des incidences du PLUi sur le réseau Natura 2000.....	109
3.1. Prise en compte du réseau Natura 2000 dans le document d'urbanisme	109
3.2. Incidences du PLUi sur les habitats, les espèces concernés et sur la dynamique écologique du réseau Natura 2000	110
3.2.1. Incidences du PLUi au regard des objectifs de conservation des sites Natura 2000 et mesures mises en œuvre	110
3.3. Synthèse de l'incidence du PLUi sur le réseau Natura 2000	112
4. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du PLUi sur l'environnement.....	113
4.1. Généralités	113
4.2. Estimations des impacts et des difficultés rencontrées	113

4.3. Cas du PLUi du Châtillonnais-en-Berry	113
5. Résumé non technique	114
5.1. Contexte réglementaire	114
5.2. Articulation du PLUi avec les autres plans et programmes	114
5.3. Objectifs du PADD	115
5.4. Synthèse de l'état initial de l'environnement	116
5.5. Incidences du PLUi sur l'environnement et mesures envisagées	117
5.5.1. Sites voués à l'urbanisation	117
5.5.2. Milieu physique	131
5.5.3. Milieu naturel	134
5.5.4. Pollutions, risques et nuisances	137
5.5.5. Santé humaine	140
5.6. Analyse des méthodes utilisées et des difficultés rencontrées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement	142

INTRODUCTION

La Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est située dans la région Centre-Val de Loire, au nord-ouest du département de l'Indre. Elle comprend 10 communes : Arpheuilles, Châtillon-sur-Indre, Cléré-du-Bois, Clion-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Murs, Palluau-sur-Indre, Saint-Cyran-du-Jambot, Saint-Médard et Le Tranger.

La Communauté de communes est en cours de réalisation de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui couvre 27 640 ha soit 276,4 km².

La Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry a engagé l'élaboration de son PLUi suite à la délibération du conseil communautaire du 1^{er} décembre 2021.

1. REGIME DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan ou programme est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. On entend par plan ou programme : "*les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics*" (article L.122-4 du Code de l'Environnement).

La Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est couverte par le site Natura 2000 « Vallée de l'Indre » au titre de la Directive Habitats (FR2400537).

L'évaluation doit être conçue comme un processus d'amélioration du programme. Elle permet de vérifier que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLUi permettent de favoriser, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire et d'éviter, réduire ou compenser les impacts négatifs susceptibles d'être créés.

Une évaluation environnementale ne doit pas forcément traiter tous les thèmes environnementaux de façon détaillée et exhaustive. L'attention devra porter particulièrement sur les thèmes sur lesquels le PLUi a le plus d'incidences et ceux sur lesquels il y a le plus d'enjeux environnementaux.

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental ;
- Consultation de l'autorité environnementale ;
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

Conformément à l'article R.104-18 du Code de l'Urbanisme et R.122-20 du Code de l'environnement, le rapport d'évaluation environnementale comprend :

- 1° Une **présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son **articulation avec les autres documents d'urbanisme** et les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Une **analyse de l'état initial de l'environnement** et des **perspectives de son évolution** en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- 3° Une analyse exposant :
 - a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier **l'évaluation des incidences Natura 2000** mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° L'exposé des **motifs pour lesquels le projet a été retenu** au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- 5° La présentation **des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser** s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- 6° La définition des **critères, indicateurs et modalités retenues** pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Un **résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

1.2. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Dans la hiérarchie des normes de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est le document stratégique et intégrateur des politiques publiques dans les territoires. Juridiquement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal doit être compatible avec le SCoT et il ne se réfère qu'à lui lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, le PLUi doit être compatible avec l'ensemble des documents cadres et documents de rang supérieur qui s'appliquent au territoire, indiqués aux articles L.131-1 et L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme.

La compatibilité est un principe de non-opposition à la norme supérieure.

Par ailleurs, le code de l'urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Ainsi, les plans et programmes concernés par la Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry sont présentés aux paragraphes suivants.

1.2.1. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT) DU PAYS DE VALENÇAY EN BERRY

Le SCoT est un document de planification stratégique intercommunal qui définit les orientations et les objectifs en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Ce document s'applique à l'échelle de plusieurs communautés de communes ou d'un bassin de vie ayant des caractéristiques communes en matière d'habitat, de patrimoine et d'environnement.

La Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est concernée par le SCoT du Pays de Valençay-en-Berry qui a été approuvé le 12 avril 2018.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du SCoT dans le PLUi.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelés	
<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les vocations des pôles au service des habitants et des usagers du territoire <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'attractivité du centre-bourg de Châtillon-sur-Indre au travers d'une politique permettant de concilier renouvellement urbain et respect des enjeux patrimoniaux ; - Constituer un pôle d'attractivité touristique à Châtillon-sur-Indre au travers de son patrimoine historique en accroche des potentiels offerts par les autres attracteurs proches ; - Renforcer la dimension économique de Châtillon-sur-Indre, notamment productive en exploitant les derniers potentiels d'extension de son parc d'activités Les Sables de Beauregard, mais aussi en lien avec les potentialités qu'offrent Clion et Fléré-la-Rivière ; - Stimuler l'offre de la commune de Châtillon-sur-Indre par du commerce, de l'artisanat et des services qualitatifs. • Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le poids des pôles structurants et relais pour affirmer l'armature urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi porte un projet de renouvellement urbain qui fait l'objet d'une OAP au centre de Châtillon-sur-Indre, au niveau de la place de la Libération. Il est ainsi prévu de préserver et valoriser la façade commerciale existante. Des logements vacants sont également identifiés dans ce secteur, ils seront réhabilités et accessibles à la location ou à l'achat afin d'accueillir une population multigénérationnelle. - Règlement écrit : En zone Uac, correspondant au centre ancien de Châtillon-sur-Indre, les travaux de réhabilitation devront soit employer la pierre traditionnelle conformément à l'existant avec un traitement identique, soit mettre en œuvre un enduit permettant de conserver un aspect identique avec des joints dans le même rythme. Les murs traditionnels existants sont à préserver. Les panneaux solaires visibles depuis la voie publique sont autorisés s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble. • S'appuyer sur le réseau des associations, notamment pour rendre le territoire plus attractif <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente un plan guide de Châtillon-sur-Indre qui consiste à valoriser le bourg par la mise en place de grands principes d'aménagement au droit des différents points d'intérêt (Champ de Foire, Boulevard du Général Leclerc, Places du cœur de ville, entrée Est du bourg). Cela comprend notamment d'adapter les espaces en fonction des usages, de végétaliser les places et de renforcer les panoramas sur la vallée de l'Indre. - Règlement écrit : En zone Uac, Ub et Uc, les aménagements liés aux activités touristiques sont autorisés (hormis le stationnement des caravanes et les habitations légères de loisirs). • Créer des emplois <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente une OAP pour la zone 1AUy de Châtillon-sur-Indre en extension de son parc d'activités « Les Sables de Beauregard », elle occupe une surface totale de 3,88 ha dont 2,52 ha environ seront constructibles (hors espace collectifs et terrain humide). Cette zone permettrait d'accueillir 5 à 10 entreprises. - Règlement écrit : En zone Uac, Ub et Uc, les commerces et activités de services sont autorisés s'ils sont compatibles avec le voisinage. Par ailleurs, les activités artisanales existantes peuvent s'y développer.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelés	
<ul style="list-style-type: none"> • Valoriser les vocations des pôles au service des habitants et des usagers du territoire <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le poids démographique à Clion et conforter la qualité des équipements et services répondant aux besoins de la population et des entreprises ; - Conforter à Clion l'accueil des entreprises productives, artisanales, voire tertiaires en créant les conditions du renouvellement et de la requalification de l'offre, en veillant à élever le niveau de qualité des parcs d'activités ; - Créer les conditions de renouvellement de la population en favorisant la diversité du parc résidentiel pour mieux épauler la mixité générationnelle ; - Maintenir les commerces ainsi que leurs conditions d'accessibilité. • Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le poids des pôles structurants et relais pour affirmer l'armature urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente une zone 1AUh ainsi que 5 secteurs en zones Ub et Ua qui font l'objet d'une OAP. Ces secteurs prévoient de créer environ 31 à 33 logements. Le secteur en zone Ua présente des logements vacants qui peuvent être réhabilités. Par ailleurs, les communes de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière présentent des secteurs faisant l'objet d'une OAP en renouvellement urbain. Le PLUi présente également une OAP thématique sur l'habitat qui recommande de diversifier le parc de logements, notamment pour répondre à plusieurs profils de ménages dont les personnes âgées et les jeunes. • Créer des emplois <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente une OAP au sein d'une zone Uy de Clion-sur-Indre, elle occupe une surface totale de 0,31 ha et permettrait d'accueillir environ 2 entreprises. - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, les commerces et activités de services sont autorisés s'ils sont compatibles avec le voisinage. Par ailleurs, les activités artisanales existantes peuvent s'y développer. En zone Uy, les commerces et activités de service hormis les autres hébergements touristiques et les cinémas sont autorisés. Cependant, les commerces de détail rendant un service de proximité à la population n'y sont pas autorisés. Les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires sont également autorisées dans cette zone, sauf les centres de congrès et d'exposition et les cuisines dédiées à la vente en ligne.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé	
<ul style="list-style-type: none"> • Privilégier une urbanisation dans l'enveloppe urbaine <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser en priorité les espaces disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins en foncier pour la réalisation de nouveaux logements ; - Prendre en compte les objectifs chiffrés de mobilisation de l'enveloppe urbaine en mutualisant, le cas échéant, ces objectifs. Pour la CC du Châtillonnais-en-Berry, le SCoT prévoit 470 logements supplémentaires d'ici 2036 (soit +245 logements pour Châtillon-sur-Indre, +95 logements pour Clion-sur-Indre et +130 logements pour les autres communes). • Limiter la consommation d'espace en extension <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'urbanisation résidentielle en s'appuyant sur une densité pour les extensions de 12 logements/ha à Châtillon-sur-Indre, de 11 logements/ha à Clion-sur-Indre et de 9 logements/ha pour les autres communes ; - Organiser les extensions urbaines à vocation résidentielle en continuité des enveloppes urbaines existantes afin d'en optimiser l'accès et la desserte par les réseaux urbains ; - Interdire l'extension de l'urbanisation des hameaux, mais permettre leur densification ponctuelle si cela ne génère pas d'impact sur l'agriculture. • Renforcer l'armature urbaine dans la programmation du développement <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer le poids des pôles structurants et relais pour affirmer l'armature urbaine. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi prévoit d'aménager, dans le cadre des OAP, 15 secteurs situés en zone Ub, Uc, Ua et Ah. Ces secteurs sont répartis de la façon suivante sur le territoire : 4 à Châtillon-sur-Indre, 2 à Cléré-du-Bois, 4 à Clion-sur-Indre, 2 à Fléré-la-Rivière, 1 à Murs, 1 à Palluau-sur-Indre et 2 à Le Tranger. Ils permettront de créer environ 68 à 80 logements. Le PLUi prévoit également de créer 106 logements supplémentaires en extension, répartis sur les communes d'Arpeuilles, Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre, Palluau-sur-Indre et Saint-Cyran-du-Jambot. A Châtillon-sur-Indre, les secteurs à urbaniser en extension présentent une surface totale de 8,16 ha (dont 5,9 ha sont en cours d'aménagement) représentant une surface constructible de 1,58 ha pour 27 logements environ, soit 17 logements/ha. Tandis qu'à Clion-sur-Indre, le site à aménager en extension urbaine occupe une surface de 1,16 ha dont 0,81 ha sont constructibles pour accueillir environ 13 logements, soit 16 logements/ha. Quant aux autres communes du territoire, la surface totale des secteurs projetés en extension urbaine est de 3,16 ha dont 2,21 ha sont constructibles pour 30 logements environ, soit 13,5 logements/ha. - Règlement graphique : Les sites à aménager à vocation résidentielle en extension urbaine identifiés en zone 1AUh s'implantent soit au droit des dents creuses situées dans l'enveloppe urbaine soit en continuité de celle-ci au plus près des zones urbaines. - Règlement écrit : Les hameaux sont situés en zone A et N. En zone A et Nv, les extensions et annexes des habitations existantes sont autorisées à condition que les extensions occupent une surface maximale de 75 m² et ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol existante et que les annexes se situent à moins de 30 m de l'habitation existante et n'excèdent pas 50 m² d'emprise au sol par unité foncière. Tandis qu'en zone N, les extensions sont limitées à 25% de l'emprise au sol avec une surface maximale de 35 m² et les annexes ne doivent pas excéder 25 m² d'emprise au sol par unité foncière.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé	
<ul style="list-style-type: none"> • Développer une offre de logements pour renforcer la vitalité des centres-villes, villages et bourgs <ul style="list-style-type: none"> - Mobiliser les disponibilités foncières dans l’enveloppe urbaine existante par un règlement et des projets d’aménagement adaptés ; - Réduire la vacance, notamment en mettant en œuvre des opérations de renouvellement urbain et des moyens d’améliorer la qualité de l’habitat ; - Organiser le développement résidentiel à l’échelle des espaces de vie en tenant compte de l’accessibilité aux services et/ou la capacité à y accéder. • Organiser la mixité sociale et générationnelle pour renforcer le parcours résidentiel sur le territoire <ul style="list-style-type: none"> - Diversifier le parc résidentiel afin de répondre aux besoins de logements des habitants pour tous types d’âges et de revenus ; - Garantir les conditions d’accueil des gens du voyage en respectant les obligations découlant du Schéma Départemental d’Accueil des Gens du Voyage. • Concilier qualité et densité pour le développement résidentiel <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le renouvellement urbain et mobiliser des formes urbaines innovantes, plus compactes en lien avec la consommation limitée d’espace et qui répondent aux aspirations des habitants ; - Intégrer l’espace bâti dans le contexte paysager et en accroche du tissu traditionnel ; - Intégrer les principes de qualité urbaine, de gestion environnementale et d’optimisation d’espace dans les opérations de logements en extension ; - Renforcer les trames écologiques au sein des enveloppes urbaines. 	<ul style="list-style-type: none"> • Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi prévoit d’aménager, dans le cadre des OAP, 16 secteurs situés en zone Ub, Uc, Ua et Ah. Ces secteurs sont répartis de la façon suivante sur le territoire : 3 à Châtillon-sur-Indre, 2 à Cléré-du-Bois, 4 à Clion-sur-Indre, 2 à Fléré-la-Rivière, 1 à Murs, 1 à Palluau-sur-Indre et 3 à Le Tranger. Ils permettront de créer environ 69 à 81 logements. Des projets de renouvellement urbain sont également prévus à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière. Les secteurs à urbaniser sont essentiellement situés au sein des enveloppes urbaines et à proximité du centre-bourg pour les extensions urbaines. • Adapter les logements aux profils des ménages ciblés : jeunes ménages actifs et personnes âgées <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Une diversité de taille des parcelles peut être recherchée pour répondre à différentes demandes dans le cadre des projets d’urbanisation, notamment en prévoyant d’aménager de l’habitat intermédiaire. Une OAP en cours d’aménagement à Châtillon-sur-Indre présente également la réalisation d’habitats regroupés pour les personnes âgées. Concernant l’accueil des gens du voyage, une OAP sectorielle à Cléré-du-Bois a été délimitée en tant que secteur de taille et de capacité d’accueil limitées à dominante d’habitat qui favorise donc l’installation de logements temporaires. Des OAP thématiques sont également présentées dans le PLUi, elles recommandent notamment de préserver les cônes de vue sur le paysage et d’organiser la continuité des trames vertes et bleues de la périphérie aux espaces urbains. Par ailleurs, la plupart des OAP sectorielles intègrent des principes d’aménagement visant à préserver l’environnement par la plantation de haies et la gestion des eaux pluviales.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
<p>Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Répondre au défi de la lisibilité de l'offre économique en mettant au premier plan des espaces d'activités structurants pour projeter la capacité productive du Pays <ul style="list-style-type: none"> - Développer une offre associant des espaces d'accueil « vitrines » structurants aux abords ou en proximité immédiate des voies principales du territoire et connectée à des moyens de communication numérique et de téléphonie mobile de haute qualité. • Valoriser les espaces d'activités d'équilibre pour une meilleure performance de l'écosystème du territoire <ul style="list-style-type: none"> - Programmer des zones affectées pour les parcs d'activités intégrant industrie, artisanat et services hors commerce de grande distribution ; - Valoriser l'insertion paysagère et la gestion environnementale pour répondre aux besoins des entreprises d'être dans un cadre agréable. • Organiser l'irrigation économique dans les espaces d'activités de proximité en réponse aux enjeux de la vitalité rurale <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les espaces artisanaux déjà aménagés et cessibles ; - Mobiliser en priorité les surfaces disponibles quand cela est compatible avec la demande économique. • Favoriser les activités dans le tissu urbain <ul style="list-style-type: none"> - Encourager la densification en laissant des marges de manœuvre réglementaires pour l'évolution du bâti ; - Développer la mixité fonctionnelle dans les règlements afin de permettre la création d'activités non nuisantes dans les espaces résidentiels. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Les zones vouées à l'urbanisation pour les activités économiques s'implanteront au droit des routes départementales, offrant ainsi une certaine visibilité aux futures entreprises. Ces zones sont situées au sein de l'enveloppe urbaine. Le PLUi prévoit d'aménager 3 sites pour les activités économiques à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière. Ces sites font l'objet d'OAP qui présentent des principes d'aménagement permettant notamment de préserver et valoriser les continuités végétales existantes. En ce sens, il est également prévu de créer des continuités végétales en limite de site. Par ailleurs, l'Ecopôle du Porteau prévoit de s'étendre sur les communes de Châtillon-sur-Indre et de Le Tranger. Il fait donc l'objet d'une OAP afin d'intégrer ce projet dans le PLUi. Cette OAP porte essentiellement sur le phasage de l'aménagement du site qui se fera en deux temps, soit en 2031 pour la phase 1 et en 2036 pour la phase 2. Elle porte également sur les mesures environnementales qui seront mises en œuvre afin de préserver et renforcer la continuité écologique existante au sein et à proximité du site. - Règlement écrit : En zone Uy, correspondant aux secteurs destinés aux activités économiques, sont autorisés les constructions à destination de commerce et activité de service hormis les autres hébergements touristiques, le cinéma et le commerce de détail rendant un service de proximité à la population. L'installation d'activités industrielles, les entrepôts et les bureaux sont également autorisés si cela ne crée pas de nuisances incompatibles avec le caractère commercial du secteur. En zone Ua, Ub et Uc, les activités industrielles liées aux constructions artisanales et les extensions et nouvelles constructions des activités existantes sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage. De manière générale, les constructions destinées au commerce et activité de service sont également autorisées si elles respectent les conditions évoquées précédemment. Une zone Nd est dédiée à l'Ecopôle du Porteau pour garantir le développement de ces activités (déchetterie, centre de stockage de déchets ultimes, etc ...). - Le PADD du PLUi précise que l'aménagement des espaces disponibles en secteur déjà urbanisés pour l'accueil de futures entreprises sera privilégié.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
<p>Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir un mode d'aménagement de haute qualité, agile et adaptable dans le temps en réponse aux besoins renouvelés des entreprises <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'optimisation foncière pour les parcs en création ou en extension ; - Intégrer dans le paysage les bâtiments de manière à créer une harmonie visuelle, sans rupture avec le paysage naturel et urbain environnant ; - Prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales en minimisant les rejets dans les milieux ; - Favoriser l'infiltration des eaux de pluie lorsque le sol le permet par une gestion hydraulique douce ; - Contribuer au changement climatique en optimisant les mobilités et en soutenant la végétalisation des parcs. • Favoriser une gestion durable des déchets <ul style="list-style-type: none"> - Développer des sites pour recevoir des plates-formes de préparation et de transfert des déchets pour favoriser l'accueil en déchetterie et diminuer l'enfouissement au plus près des zones de production des déchets ; - Favoriser les sites permettant le regroupement favorable à la réduction des distances de transport. 	<ul style="list-style-type: none"> • Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Parmi les sites voués à l'urbanisation pour les activités économiques, un seul est compté comme zone à urbaniser en extension. Il s'agit de l'extension de la zone d'activité des Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre. L'OAP concernant l'extension de l'Ecopôle du Porteau n'est pas compté dans la consommation de l'espace de la communauté de communes puisqu'il s'agit d'un projet qui a une portée au-delà de l'échelle intercommunale. Les éléments paysagers existants, notamment les alignements d'arbre, seront préservés et des continuités végétales seront créées pour assurer l'intégration des futures entreprises dans le paysage. De plus, un retrait des constructions permettra de maintenir ces éléments. Les OAP prévues dans le cadre du PLUi s'implantent dans les enveloppes urbaines ou au plus près de celles-ci, permettant ainsi de limiter la prolongation des déplacements pour la collecte des déchets notamment. - Règlement écrit : En zone Uy et AUy, les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique. Par ailleurs, les surfaces libres de tout aménagement urbain doivent être plantées ou rester perméables. Une zone Nd est définie dans le règlement du PLUi, elle 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 à Châtillon-sur-Indre et Le Tranger.

Objectifs du SCoT du Grand Nevers	Appropriation dans le PLU
<p>Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Renforcer la diversité fonctionnelle et l'animation des centres en l'adaptant au contexte local <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir un aménagement sécurisé, qualitatif et convivial de l'espace public ; - Renforcer l'offre de logements en centre-ville et bourg pour y développer la population et créer une zone de chalandise ; - Associer, quand la configuration le permet, une localisation de proche voisinage entre les équipements et les commerces ; - Renforcer la mixité des fonctions en prévoyant les possibilités d'accueil d'activités économiques en cœur des villes et bourgs sous réserve qu'il n'y ait pas de nuisances pour les riverains ; - Autoriser les formes urbaines permettant l'intégration des commerces en rez-de-chaussée. • Des principes de localisations préférentielles en soutien de l'organisation des complémentarités entre centre et périphérie <ul style="list-style-type: none"> - Développer le commerce en cohérence avec les armatures urbaines et commerciales du territoire, soit en priorité dans les centres-villes et bourgs, puis dans l'enveloppe urbaine des centralités commerciales structurantes et dans les parcs commerciaux existants ; - Intégrer les activités commerciales dans leur environnement urbain. • Développer une offre d'équipements complète et accessible à tous <ul style="list-style-type: none"> - Implanter les projets d'équipements et de services dans le bourg de la commune d'accueil ; - Développer les équipements liés au travail collaboratif, en priorité dans les polarités structurantes du territoire. 	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité urbaine des zones d'activité pour faciliter la commercialisation et l'intégration dans les bourgs <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi intègre dans ses OAP des plans-guide pour valoriser les espaces publics de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre. Les OAP sectorielles se concentrent essentiellement au sein des enveloppes urbaines, favorisant ainsi les déplacements vers le centre-bourg. - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, les activités industrielles liées aux constructions artisanales et les extensions et nouvelles constructions des activités existantes sont autorisées si elles sont compatibles avec le voisinage. De manière générale, les constructions destinées au commerce et activité de service sont également autorisées si elles respectent les conditions évoquées précédemment. Dans ces zones, les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées. - Règlement graphique : Certaines communes présentent dans le règlement graphique du PLUi un linéaire correspondant à des rues ou parties de rue à règlement particulier. Cela indique notamment que sur ces secteurs, l'aspect menuisé des vitrines commerciales existantes doit être conservé.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	
<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une gestion des risques pour prévenir les effets du changement climatique et préserver la capacité d'accueil du territoire <ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte les dispositions prévues par les PPR dans les documents d'urbanisme ; - Intégrer dans les documents d'urbanisme l'inventaire des éléments bocagers et des dispositifs tampons afin d'assurer une protection suffisante et cohérente vis-à-vis du risque d'érosion des sols ; - Fixer dans les documents d'urbanisme les conditions de densification ou d'extension de l'urbanisation de manière à ne pas accroître l'exposition au risque des personnes et des biens ; - Intégrer dans le règlement et le plan de zonage des documents d'urbanisme les contraintes définies pour les secteurs localisés le long des infrastructures de transport de matières dangereuses. • Protéger les réservoirs de biodiversité <ul style="list-style-type: none"> - Délimiter précisément ces espaces dans les documents d'urbanisme en précisant leur nature ; - Définir les modalités de gestion, affirmant leur vocation de réservoirs de biodiversité et garantissant une protection renforcée de ces espaces ; - Maintenir des continuités avec des milieux naturels de qualités écologiques similaires relevant de la nature ordinaire quand ces continuités existent ; - Protéger les réservoirs de biodiversité du développement de l'urbanisation ; - Préserver les habitats d'intérêt communautaire et éviter les perturbations significatives sur les espèces dans les zones Natura 2000. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gérer les risques, pollutions et nuisances <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit : Le PPRI est inclus dans la zone N qui recouvre également le site Natura 2000 de la vallée de l'Indre. Au sein de cette zone, les aménagements autorisés doivent respecter les dispositions du plan de prévention du risque d'inondation. En zone urbaine, les activités autorisées doivent être compatibles avec le voisinage. - Règlement graphique : Sur l'ensemble du territoire du PLUi, certaines haies sont identifiées comme éléments du paysage à préserver. Un recul minimum obligatoire le long d'une voie classée à grande circulation figure sur le règlement graphique. Ce recul permet à la fois de préserver la population des nuisances sonores et des risques liés au transport de matières dangereuses. - OAP : Les OAP identifient les secteurs voués à l'urbanisation au sein et au plus près des enveloppes urbaines afin d'encadrer les projets d'aménagement à venir sur le territoire. • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Les réservoirs de biodiversité, essentiellement représentés par la vallée de l'Indre et les boisements, sont identifiés sur le plan de zonage du PLUi en zone N, Nv et en éléments du paysage à préserver (haies, boisements, espaces boisés classés, arbre remarquable isolé). Au sein des enveloppes urbaines, des espaces verts urbains sont également identifiés comme espaces à préserver de l'urbanisation. La zone N recouvre le site Natura 2000 de la vallée de l'Indre, tandis que la zone Nv représente les vallées affluentes de la rivière Indre. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la trame verte et bleue qui indique les principes de gestion de celle-ci sur le territoire. Ainsi, elle précise notamment de préserver les ripisylves et les lisières des bois, de regrouper les bâtiments, de maintenir autant que possible les espaces en pleine terre, de limiter l'artificialisation des berges et de conserver la continuité physique des cours d'eau. - Règlement écrit : En zone N et Nv, les aménagements autorisés sont l'extension et les annexes des habitations existantes avec une limite d'emprise au sol par unité foncière. Les constructions nécessaires à la gestion des réseaux et du risque d'inondation sont également autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	
<ul style="list-style-type: none"> ● Protéger la ressource en eau <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une capacité épuratoire des stations de traitement compatible avec les objectifs de développement et des projets et avec un niveau de traitement des rejets adapté à la sensibilité des milieux récepteurs ; - Favoriser les dispositifs de récupération d'eau pluviale dans le cadre éventuel d'une intégration paysagère. ● Assurer une gestion durable de la ressource forestière en tenant compte de la diversité des enjeux <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les boisements ; - Maintenir des accès aux forêts de production sylvicole ; - Permettre l'organisation d'espaces spécifiques réservés et nécessaires à l'exploitation du bois ; - Protéger le maillage de haies ; - Préserver les boisements alluviaux des ripisylves. ● Protéger et valoriser les continuités écologiques entre les milieux <ul style="list-style-type: none"> - Conserver la dominante naturelle, agricole ou forestière des continuités écologiques qui ne sont pas en contact direct avec l'urbanisation ou des projets structurants du territoire ; - Garantir le bon fonctionnement de ces continuités par un zonage et un règlement adapté aux enjeux de rupture et de pression. ● Protéger les milieux humides et les abords des cours d'eau <ul style="list-style-type: none"> - Prévenir la destruction des zones humides et veiller au maintien de leur caractère hydromorphe en mettant en place différents principes de gestion : définir des espaces « tampons » entre les espaces urbains et les zones humides, développer la végétation de type « ripisylve ». 	<ul style="list-style-type: none"> ● Sécuriser l'approvisionnement en eau potable <ul style="list-style-type: none"> - Les communes de Saint-Cyran-du-Jambot, Cléré-du-Bois, Saint-Médard et Arpheuilles sont en assainissement non collectif. Cependant, les communes de Châtillon-sur-Indre, Le Tranger, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre disposent d'une station d'épuration sur leur territoire qui présentent une capacité suffisante pour accueillir de nouveaux habitants. En effet, en prenant en compte les futurs aménagements envisagés dans le cadre du PLUi, les stations d'épuration auront une charge entrante représentant 26 à 94% de leur capacité. Elles pourront donc gérer en complément les eaux usées qui seront issues des futurs projets d'aménagement. - Règlement écrit : Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la gestion des eaux pluviales qui recommande de favoriser l'infiltration sur place, de limiter le ruissellement et de valoriser le paysage urbain par la végétalisation. Ainsi, les eaux pluviales pourront notamment être gérées par la réalisation de noues plantées. ● Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Le PLUi présente dans son règlement graphique des éléments du paysage à protéger tels que les boisements, les haies et espaces boisés classés. Par ailleurs, une zone Nf est également identifiée pour représenter les secteurs forestiers couverts par un plan simple de gestion. - Règlement écrit : En zone Nf, les aménagements nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisés s'ils sont situés en dehors des espaces couverts par le site Natura 2000 de la vallée de l'Indre. Les espaces agricoles et naturels sont identifiés en zone A et N, les préservant ainsi de l'urbanisation. Les zones N et Nv, ainsi que les éléments du paysage à préserver (continuité végétale) permettent également de protéger les continuités écologiques. - OAP : Le PLUi indique à travers son OAP sur la trame verte et bleue de renforcer les ripisylves et également de préserver les zones humides, notamment dans le cadre des projets d'aménagement.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les vues sur les grands motifs paysagers (vallées de l'Indre et du Cher, rivières, boisements, ...) - Garantir le bon fonctionnement des continuités hydrologiques et géologiques ; - Maintenir des espaces ouverts de prairies ; - Veiller à maîtriser le rapprochement de l'urbanisation des points de vue ; - Veiller à l'intégration paysagère de tous les aménagements pour ne pas créer de ruptures visuelles ; - Identifier, signaler et entretenir les itinéraires en lien avec la politique touristique et de découverte du patrimoine. • Préserver les vues sur les éléments du petit et du grand patrimoine bâti emblématique du territoire - Restaurer et entretenir le chevelu hydrographique en accroche d'une politique de mise en valeur du cadre de vie ; - Prévenir les ruptures morphologiques en évitant le caractère continu et/ou massif des extensions urbaines à l'échelle du grand paysage et en veillant à l'intégration paysagère des grands bâtiments économiques et agricoles ; - Permettre l'installation des énergies renouvelables sous conditions de bonne intégration paysagère. • Concilier usage et protection patrimoniale - Prendre en compte les éléments du patrimoine lors de l'aménagement des nouvelles opérations ; - Intégrer les futurs projets dans le paysage en accord de la topographie, des paysages et de l'architecture. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale - Règlement graphique : Les principaux cours d'eau identifiés sur le territoire du PLUi, soit l'Indre et ses affluents, sont classés en zone N et Nv afin de les préserver de l'urbanisation. Des éléments du patrimoine bâti sont également identifiés comme éléments à préserver, tout comme les cheminements piétons classés dans le plan départemental d'itinéraire de promenade et de randonnée, et autre cheminement. - Règlement écrit : En zone Up, un recul minimum de 5 m des berges d'un cours d'eau doit être respecté pour l'implantation d'un bâtiment. Ce recul est fixé à 10 m en zone A et N. En zone A, les installations nécessaires aux énergies renouvelables sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestier du terrain sur lequel elles s'implantent et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone Nd, ce type d'installation est également autorisé. - OAP : Le PLUi intègre les cônes de vue à préserver sur son territoire, il recommande ainsi d'adapter les aménagements futurs vis-à-vis de ceux-ci. Le PLUi présente également une OAP sur les énergies renouvelables qui recommande d'optimiser la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments et sur les espaces imperméabilisés en assurant leur intégration dans le paysage. Les sites voués à l'urbanisation font l'objet d'OAP qui comprennent des principes d'aménagement visant à intégrer ces futurs projets dans le paysage, notamment en renforçant la continuité végétale des sites concernés. Par ailleurs, le PLUi présente une OAP sur la trame verte et bleue qui apporte des mesures complémentaires visant à conserver la continuité physique des cours d'eau et limiter l'artificialisation des berges.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	
<ul style="list-style-type: none"> • Concevoir des opérations d'aménagement vertueuses en matière environnementale <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir les filières et les démarches concourant à une amélioration des performances énergétiques (méthanisation, solaire...); - Favoriser le développement des énergies renouvelables pour la production à l'échelle du bâti ou de l'îlot. • Promouvoir une meilleure gestion énergétique à l'échelle du bâti <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le développement des énergies renouvelables et de récupération pour la production à l'échelle du bâti ou de l'îlot dans le respect de l'intégrité paysagère et des typologies architecturales du bâti. • Développer la production d'énergies renouvelables <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir dans les documents d'urbanisme l'implantation d'équipements nécessaires à la montée en puissance de la filière bois-énergie; - Proscrire les parcs éoliens dans les réservoirs de biodiversité, les zones humides actuelles et futures et les espaces définis dans le cadre de la trame verte et bleue; - Privilégier les fermes photovoltaïques sur des friches ou des espaces totalement ou partiellement artificialisés, des délaissés d'infrastructures, des carrières en fin d'exploitation si ces espaces ne présentent pas d'intérêt écologique et agricole avéré; - Encourager l'installation de panneaux photovoltaïques, sous réserve de respect de l'ambiance architecturale et de covisibilité des espaces de vie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit : En zone A, les installations nécessaires aux énergies renouvelables sont autorisées (hors parc éolien) si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestier du terrain sur lequel elles s'implantent et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. En zone Nd, ce type d'installation est également autorisé. Les panneaux solaires visibles depuis la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur les énergies renouvelables qui recommande d'optimiser la production d'énergie renouvelable sur les bâtiments et sur les espaces imperméabilisés en assurant leur intégration dans le paysage. Il est également recommandé d'utiliser les déchets verts d'entreprises ou d'agriculteurs pour alimenter les chaufferies collectives.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
Préserver l'agriculture et accompagner ses mutations	
<ul style="list-style-type: none"> • Susciter un urbanisme tenant compte des besoins de fonctionnement des exploitations <ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les zones à ouvrir à l'urbanisation sur les terrains avec un moindre impact sur le fonctionnement de l'activité agricole. • Anticiper et alléger les contraintes d'exploitation en fonction des filières <ul style="list-style-type: none"> - Eviter l'urbanisation le long des voies et chercher une cohérence de l'enveloppe urbaine pour limiter les conflits d'usage ; - Accompagner les possibilités de développement des exploitations d'élevage. • Développer des circuits de proximité et les activités accessoires créatrices de valeur ajoutée <ul style="list-style-type: none"> - Encourager l'établissement de points de vente mutualisés ou non, localisés dans une perspective de complémentarité et de soutien aux commerces de centres-villes et de bourgs ; - Prévoir dans les zones agricoles et naturelles des possibilités d'implantation de constructions accessoires à l'activité agricole. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les terres agricoles et les exploitations <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : La majorité des sites voués à l'urbanisation se situent au sein des enveloppes urbaines, elles présentent donc peu d'enjeux pour les activités agricoles. - Règlement écrit : En zone A, les aménagements nécessaires à l'exploitation agricole et aux activités associées sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
<p>Développer progressivement les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Développer les mobilités à l'échelle des espaces de vie en lien avec les échelles de proximité <ul style="list-style-type: none"> - Organiser une offre de services de proximité à l'échelle de micro-bassins de vie afin de réduire les distances et les temps de déplacements du quotidien ; - Affirmer le vélo comme un déplacement privilégié pour les petites distances et en accroche des itinéraires de la Cyclo Bohème. • Renforcer les modes doux pour les déplacements de proximité <ul style="list-style-type: none"> - Proposer une offre d'itinéraires cyclables optimisée au contexte rural établissant des liaisons entre et autour des espaces générateurs de flux ; - Eviter la réalisation de cheminements en impasse dans les nouveaux aménagements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les mobilités douces <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Les cheminements piétons classés dans le plan départemental d'itinéraire de promenade et de randonnée, et autre cheminement sont représentés dans le règlement graphique du PLUi comme éléments à préserver. - OAP : Les sites faisant l'objet d'une OAP à vocation résidentielle et d'activité se situent principalement au sein des enveloppes urbaines et certaines d'entre elles présentent des principes d'aménagement visant à créer des continuités douces, confortant ainsi la volonté de développer les mobilités alternatives à la voiture individuelle.

Objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry	Appropriation dans le PLUi
<p>Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Un maillage renouvelé de produits touristiques à l'échelle du Pays en lien avec les attracteurs externes <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les différents points d'intérêt touristiques autour des axes identifiés : Les sports, la nature et la découverte, ainsi que le patrimoine, la culture et le religieux ; - Identifier les éléments du petit patrimoine, patrimoine vernaculaire ou insolite, pour les valoriser dans les politiques d'aménagement. • Reconnaître, protéger, valoriser et mettre en réseau les patrimoines et points d'intérêt <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les éléments de structuration visuelle guidant le regard vers ces repères ; - Maintenir les espaces ouverts nécessaires à la perception visuelle des éléments du patrimoine dans le grand paysage, particulièrement depuis les voies routières et les sentiers de randonnées. • Faire des modes de déplacement un moyen de découverte du territoire <ul style="list-style-type: none"> - Prévoir les possibilités de valorisation ou d'aménagement permettant la réalisation de parcours cyclables pour organiser des boucles irriguant le territoire en faveur de la découverte et de l'accès aux autres sites et activités sportives, culturelles et de loisirs. • Favoriser le développement de l'hébergement, de l'événementiel et des activités en lien avec la politique culturelle, sportive et de loisirs <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter et organiser les conditions d'implantation pour des activités culturelles, de loisirs et sportives, des services et des hébergements insolites ou de plein air. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Les cheminements piétons classés dans le plan départemental d'itinéraire de promenade et de randonnée, et autres cheminements identifiés dans le règlement graphique du PLUi traversent l'ensemble du territoire et contribuent à sa découverte. Certains éléments du patrimoine bâti sont également identifiés comme éléments à préserver. - OAP : Le PLUi intègre les cônes de vue à préserver sur son territoire, il recommande ainsi d'adapter les aménagements futurs vis-à-vis de ceux-ci. - Règlement écrit : En zone Ua, Ub et Uc, les autres hébergements touristiques sont autorisés si cela ne correspond pas aux terrains aménagés pour le stationnement des caravanes ni aux habitations légères et résidences mobiles de loisirs. <p>Le PLUi présente également une zone Nlh dédiée aux Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) pour les hébergements de loisirs et de tourisme. Dans la continuité, les zones Nlm et Nln sont dédiées aux activités de sport et de loisirs, tandis que la zone Nt correspond aux STECAL pour les activités touristiques, culturelles et événementielles.</p>

1.2.2. LE SCHEMA REGIONAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DU TERRITOIRE (SRADDET) DE LA REGION CENTRE-VAL DE LOIRE

Le SRADDET est un document qui définit les objectifs à moyen et long terme de développement durable en abordant différentes thématiques.

Il réunit plusieurs documents comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), le Schéma Régional de l'Infrastructure et des Transports (SRIT) et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le SRADDET de la région Centre-Val de Loire a été approuvé le 4 février 2020 par le préfet de région. Il fixe les grandes orientations stratégiques visant l'amélioration du cadre de vie en tenant compte des enjeux sociétaux, économiques et environnementaux.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du SRADDET dans le PLUi.

Objectifs et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLUi
6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé	
<ul style="list-style-type: none"> • Un nouvel urbanisme plus durable pour endiguer la consommation de nos espaces agricoles, naturels et forestiers <ul style="list-style-type: none"> - Diviser par deux la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'ici 2025 ; - Réduire l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers, en particulier en recyclant au maximum le potentiel des friches, pour tendre vers un solde zéro mesuré à l'échelle régionale en 2040. • Un habitat toujours plus accessible et à la hauteur des changements sociétaux, climatiques et économiques <ul style="list-style-type: none"> - Lutter contre l'habitat dégradé ; - Rénover et réhabiliter le bâti résidentiel ; - Améliorer les parcours résidentiels des habitants, notamment par la diversité du parc de logements pour répondre aux besoins ; - Privilégier le renouvellement urbain sur les extensions. • Equilibre du territoire <ul style="list-style-type: none"> - Prioriser la reconquête de la vacance des logements pour disposer d'une offre renouvelée de logements adaptés aux besoins et contribuer à la limitation de l'étalement urbain. 	<ul style="list-style-type: none"> • Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain <ul style="list-style-type: none"> - Le PLUi prévoit de consommer 7,83 ha en extension pour l'habitat d'ici 2035. En comparant avec la période 2011-2021 passée où 22,6 ha ont été consommés, le territoire prévoit de consommer 17,91 ha pour la période 2021-2035. Quant au développement des activités, il est prévu de consommer 4,7 ha d'ici 2035, soit 8,6 ha entre 2021 et 2035 sachant que 7,01 ha ont été consommés entre 2011 et 2021. Au total, cela revient à consommer 26,51 ha soit 1,89 ha/an pour la période 2021-2035 permettant ainsi de réduire la consommation d'espace du territoire qui était de 29,6 ha soit 2,96 ha/an entre 2011 et 2021. Cette diminution est de l'ordre de 36%. - OAP : Les sites voués à l'urbanisation se concentrent essentiellement au sein des enveloppes urbaines, limitant ainsi l'artificialisation des espaces agricoles et naturels. • Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente des OAP à vocation résidentielle qui portent sur le renouvellement urbain de certains secteurs sur le territoire, notamment à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et à Fléré-la-Rivière. Ces futurs projets permettront de valoriser et réhabiliter les logements vacants. Une OAP située à Châtillon-sur-Indre indique l'emplacement préférentiel pour l'aménagement d'habitat intermédiaire. De manière générale, il est recommandé de diversifier les types de logements pour répondre à plusieurs profils de ménage, favoriser le maintien à domicile et l'accès au parc locatif.

Objectifs et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLUi
Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943	
<ul style="list-style-type: none"> • Une économie à la pointe qui relève les défis climatiques et environnementaux <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions de gaz à effet de serre ; - Favoriser l'économie locale et les circuits-courts. • Des services publics modernisés partout combinés à une offre de mobilités multimodale qui prend appui sur les formidables innovations offertes par le numérique <ul style="list-style-type: none"> - Diminuer la part de la voiture individuelle solo dans les déplacements ; - Augmenter la part modale du vélo dans les déplacements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Certaines OAP à vocation résidentielle présentent des principes d'aménagement visant à créer des continuités douces au sein des sites concernés et en connexion avec ceux existants en périphérie de ceux-ci. Cela permettra de conforter le maillage de mobilité douce des bourgs du territoire et ainsi encourager les habitants à se déplacer autrement qu'en voiture individuelle. Par ailleurs, la proximité des OAP au plus près des bourgs et centre-bourgs renforce cet objectif. - Règlement écrit : En zone Am, les bâtiments utilisés pour la vente directe de productions agricoles sont autorisés. Ces zones se situent en lisière des bourgs des communes du territoire.

Objectifs et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLUi
Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	
<ul style="list-style-type: none"> • L'eau : une richesse de l'humanité à préserver <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les écosystèmes aquatiques (cours d'eau, zones humides, réseaux de mares) ; - Préserver les cours d'eau et leur aménagement ; - Systématiser les aménagements et les actions en faveur du ruissellement et de la perméabilité des sols, ainsi que de la récupération/réutilisation des eaux pluviales dans l'aménagement. • La région Centre-Val de Loire, première région à biodiversité positive <ul style="list-style-type: none"> - Préserver la fonctionnalité écologique du territoire ; - Restaurer la fonctionnalité écologique dans les secteurs dégradés, notamment en favorisant la nature en ville. • Biodiversité <ul style="list-style-type: none"> - Identifier et intégrer les continuités écologiques à l'échelle des territoires dans un document cartographique ; - Définir les dispositions nécessaires à la préservation et à la restauration des continuités écologiques et du réseau Natura 2000 ; - Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement et du réseau Natura 2000, dans le cadre de la planification du territoire ; - Préserver la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés localement, dans le cadre des projets ; - Identifier les mares, les zones humides, les haies bocagères et les pelouses sèches et calcicoles présentes dans les secteurs d'aménagements définis dans les documents d'urbanisme. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Les principaux cours d'eau qui traversent le territoire (l'Indre et ses affluents) sont classés en zone N et Nv, les préservant ainsi de l'urbanisation. Cela inclut notamment la vallée de l'Indre qui est classée en site Natura 2000 et représente le principal réservoir de biodiversité du territoire. En complément, des haies, arbres et boisements sont identifiés comme éléments du paysage à préserver sur le plan de zonage. Ils constituent les corridors écologiques du territoire. Des espaces verts urbains ont également été identifiés comme éléments à préserver afin de renforcer la nature en ville. - Règlement écrit : En zone Up, les bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 5 m des berges d'un cours d'eau. Ce recul est fixé à 10 m en zone A et N. Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique. Afin de favoriser la nature en ville, des zones Uj ont été identifiées en tant que secteur de jardins en zone urbaine. Au sein de ces zones, seuls les extensions et annexes des habitations existantes et les équipements nécessaires au jardinage sont autorisés. Les clôtures doivent être végétalisées et 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. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la gestion des eaux pluviales qui recommande de favoriser l'infiltration sur place, de limiter le ruissellement et de valoriser le paysage urbain notamment par la création de noues plantées. En ce sens, il est également recommandé de maintenir autant que possible les espaces en pleine terre.

Objectifs et règles du SRADET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLUi
Préserver l'agriculture et accompagner ses mutations	
<ul style="list-style-type: none"> • Des ressources locales valorisées pour mieux développer nos territoires <ul style="list-style-type: none"> - Valoriser les ressources naturelles et les savoir-faire dans une logique de gestion durable ; - Conforter les productions agricoles respectueuses de la nature et créatrices de valeur ajoutée et les débouchés locaux ; - Développer les infrastructures de transformation agro-alimentaire ; - Promouvoir les bois régionaux et les entreprises de la filière régionale, pour des usages dans la construction comme dans l'énergie ; - Préserver et valoriser les paysages et milieux bocagers, les haies et arbres isolés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Accompagner les mutations du monde agricole <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente une OAP sur les énergies renouvelables qui encourage à valoriser les matières végétales produites localement, notamment les déchets verts d'entreprises ou d'agriculteurs pour alimenter les chaufferies collectives. - Règlement écrit : En zone Am, les bâtiments utilisés pour la vente directe de productions agricoles sont autorisés. Par ailleurs, les aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisés en zone A s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les exploitations forestières peuvent se développer en zone Nf sur le territoire, sauf dans les secteurs couverts par le site Natura 2000 où ces aménagements sont interdits. - Règlement graphique : La plupart des haies, arbres isolés et boisements constitutifs de la trame verte et bleue et du paysage sont classés en éléments à préserver sur le plan de zonage.
Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes	
<ul style="list-style-type: none"> • Une modification en profondeur de nos modes de production et de consommation d'énergies <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la consommation énergétique ; - Atteindre 100% de la consommation d'énergies couverte par la production régionale d'énergies renouvelables et de récupération en 2050 ; - Promouvoir un aménagement du territoire concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ; - Développer les énergies renouvelables et de récupération ambitieux et respectueux des enjeux environnementaux. 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Certaines OAP à vocation résidentielle présentent des principes d'aménagement visant à créer des continuités douces au sein des sites concernés et en connexion avec ceux existants en périphérie de ceux-ci. Cela permettra d'encourager les habitants à se déplacer autrement qu'en voiture individuelle et ainsi réduire leur consommation énergétique et les émissions de gaz à effet de serre. Le PLUi présente également une OAP sur les énergies renouvelables qui recommande d'optimiser la production d'énergies renouvelables sur les bâtiments et les espaces imperméabilisés dans les opérations d'aménagement. L'adaptation des horaires d'éclairage public nocturne en faveur de la trame noire peut également contribuer à réduire la consommation d'énergie.

Objectifs et règles du SRADDET Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLUi
<p>Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Une qualité d'accueil et une attractivité renforcée pour booster notre développement économique et touristique <ul style="list-style-type: none"> - Développer l'accueil et les services aux entreprises ; - Devenir une destination européenne d'excellence du tourisme à vélo. • Un patrimoine naturel exceptionnel et une vitalité culturelle et sportive à conforter pour proposer une offre de loisirs toujours plus attractive <ul style="list-style-type: none"> - Garantir une offre culturelle et sportive accessible à tous ; - Préserver et valoriser les patrimoines paysagers et bâtis régionaux, notamment dans le cadre d'une exigence renforcée en matière d'organisation de l'espace et de conception des aménagements ; - Maintenir un maillage en équipements sportifs, culturels et de loisirs de qualité. 	<ul style="list-style-type: none"> • Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit : Le PLUi identifie plusieurs zones destinées au tourisme, notamment Nlh correspondant aux STECAL pour les hébergements de loisirs et de tourisme, les zones Nlm et Nln pour les STECAL destinées aux activités sportives et de loisirs et la zone Nt pour les STECAL destinées aux activités touristiques, culturelles et événementielles. Par ailleurs, en zone Ua, Ub et Uc, les aménagements de type autres hébergements touristiques sont autorisés s'ils ne correspondent pas à l'aménagement de terrain pour le stationnement de caravanes, d'habitations légères et de résidences mobiles. Les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont aussi autorisés. - Règlement graphique : Les cheminements piétons classés par le plan départemental d'itinéraire de promenade et de randonnée, et autre cheminement sont identifiés comme éléments à préserver sur le plan de zonage. Par ailleurs les éléments naturels représentant la trame verte et bleue et le patrimoine naturel sont classés en zone N et en éléments à préserver. La plupart des éléments du patrimoine bâti bénéficient également de cette protection. - OAP : Le PLUi présente une OAP visant à préserver les cônes de vue sur le paysage, elle précise ainsi qu'il faudra adapter la conception des futurs projets d'aménagement afin de les intégrer dans le paysage.

1.2.3. LE PLAN VELO RENFORCE DANS L'INDRE

Le Plan vélo renforcé dans l'Indre vise à accentuer et renforcer les initiatives et projets déjà lancés sur le territoire sur la mobilité douce. Il a été voté au conseil départemental le 14 avril 2023.

Le tableau ci-dessous présente l'appropriation des objectifs du plan vélo de l'Indre dans le PLUi.

Objectifs du Plan vélo renforcé dans l'Indre	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Développer la mobilité douce grâce au cyclo-tourisme • Encourager l'usage du vélo dans les déplacements domicile-collège 	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les mobilités douces <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Certaines OAP à vocation résidentielle présentent des principes d'aménagement visant à créer des continuités douces au sein des sites concernés et en connexion avec ceux existants en périphérie de ceux-ci. Cela permettra d'encourager les habitants à se déplacer autrement qu'en voiture individuelle.

1.2.4. LA CHARTE DU PARC NATUREL REGIONAL DE LA BRENNE

Le Parc Naturel Régional (PNR) de la Brenne se situe en limite sud du territoire de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry. Il est donc intéressant de prêter une attention particulière à sa charte qui indique les modalités de gestion du PNR en déterminant les objectifs, mesures, principes d'action, responsabilités et engagements de mise en valeur, de protection et de développement du site.

Ces objectifs et leur appropriation dans le PLUi sont présentés dans le tableau page suivante.

Objectifs de la charte du PNR de la Brenne	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Poursuivre et amplifier la préservation d'une nature exceptionnelle liée aux activités humaines <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les habitats naturels et les espèces qui y vivent. • Agir pour la qualité des ressources naturelles <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les micro-milieus et les connexions qui existent entre eux. • Renforcer la préservation et la valorisation des paysages et de l'héritage culturel et bâti, imaginer leur avenir <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les éléments paysagers et les cônes de vue ; - Protéger les haies d'intérêt patrimonial et les arbres remarquables en espace boisé classé ; - Préserver et valoriser le patrimoine bâti vernaculaire ou remarquable ; - Préserver les corridors écologiques. • Accompagner les filières locales dans une démarche de développement durable, de valorisation de leur production et de recherche de qualité <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'approvisionnement local. • Soutenir la prise en compte du développement durable par les entreprises, les collectivités et les habitants dans leur quotidien <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la consommation d'électricité dans les équipements et aménagements publics. • Donner envie de vivre sur le territoire en plaçant l'éducation et les services au cœur de la stratégie <ul style="list-style-type: none"> - Faire émerger une politique territoriale des sports et des loisirs. • Agir pour une politique culturelle audacieuse et ouverte <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter l'accès de tous les publics à une offre culturelle diversifiée dans des espaces adaptés. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Les milieux naturels sont classés en zone N et Nv, ils correspondent essentiellement à la vallée de l'Indre et ses affluents. En complément, certaines haies, arbres isolés et boisements présentant un intérêt écologique et paysager sont classés en éléments à préserver et en espace boisé classé sur le plan de zonage. - OAP : Le PLUi recommande d'adapter la durée des éclairages publics nocturnes en faveur de la trame noire et également afin de réduire la consommation d'énergie du territoire. • Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la préservation des cônes de vue qui encourage à adapter la conception des futurs projets d'aménagement afin de les intégrer dans le paysage. - Règlement graphique : La plupart des éléments du patrimoine bâti sont classés en éléments à préserver sur le plan de zonage. • Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit : Le PLUi identifie plusieurs zones destinées au tourisme, notamment Nlh correspondant aux STECAL pour les hébergements de loisirs et de tourisme, les zones Nlm et Nln pour les STECAL destinées aux activités sportives et de loisirs et la zone Nt pour les STECAL destinées aux activités touristiques, culturelles et événementielles. Par ailleurs, en zone Ua, Ub et Uc, les aménagements de type autres hébergements touristiques sont autorisés s'ils ne correspondent pas à l'aménagement de terrain pour le stationnement de caravanes, d'habitations légères et de résidences mobiles. Les équipements d'intérêt collectif et services publics y sont aussi autorisés.

1.2.5. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) LOIRE-BRETAGNE 2022-2027

Le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 fixe les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Loire-Bretagne à l'horizon 2027. Il a été adopté par le comité de bassin le 3 mars 2022.

Il maintient l'objectif de 61 % des eaux en bon état écologique avec les orientations suivantes :

- Repenser les aménagements des cours d'eau ;
- Réduire les pollutions (nitrates, pollutions organiques et bactériologiques, pesticides, substances dangereuses) ;
- Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- Maîtriser les prélèvements d'eau ;
- Préserver les zones humides, la biodiversité aquatique, les têtes de bassin versant.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des orientations fondamentales du SDAGE dans le PLUi.

Orientations fondamentales du SDAGE Loire-Bretagne	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant <ul style="list-style-type: none"> - Préservation et restauration du bassin versant : Préserver le bocage, les haies et les éléments paysagers Aménager les bassins versants pour réduire les transferts ; - Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux ; - Restaurer la qualité physique et fonctionnelle des cours d'eau. • Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique <ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre la réduction des rejets ponctuels de polluants organiques et phosphorés ; - Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme. • Préserver et restaurer les zones humides <ul style="list-style-type: none"> - Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités. • Préserver la biodiversité aquatique <ul style="list-style-type: none"> - Assurer une gestion équilibrée des espèces patrimoniales inféodées aux milieux aquatiques et de leurs habitats. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Les milieux naturels sont classés en zone N et Nv, ils correspondent essentiellement à la vallée de l'Indre et ses affluents. En complément, certaines haies, arbres isolés et boisements présentant un intérêt écologique et paysager sont classés en éléments à préserver et en espace boisé classé sur le plan de zonage. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la gestion des eaux pluviales qui recommande de favoriser l'infiltration sur place, de limiter le ruissellement et de valoriser le paysage urbain notamment par la création de noues plantées. En ce sens, il est également recommandé de maintenir autant que possible les espaces en pleine terre. Une OAP sur la trame verte et bleue précise de préserver les zones humides, de préserver et renforcer les ripisylves, de conserver la continuité écologique des cours d'eau, de limiter l'artificialisation des berges, de favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert et de maintenir autant que possible les espaces en pleine terre. - Règlement écrit : En zone Up, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimum de 5 m des berges des cours d'eau. Cette distance est fixée à 10 m en zone A et N.

1.2.6. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) DU BASSIN DE LA CREUSE

Le SAGE est un document qui décline à l'échelle d'un bassin versant les orientations du SDAGE en fonction des besoins de son territoire.

Les communes de Arpheuilles, Cléré-du-Bois et Murs sont incluses dans le périmètre du SAGE Creuse qui est en cours d'élaboration.

Actuellement, un dossier préliminaire a été publié en juillet 2018. Il présente les caractéristiques du territoire et permet de soulever les enjeux environnementaux de celui-ci.

Le bassin versant de la Creuse est essentiellement caractérisé par des milieux agricoles avec un relief de plateau ponctuellement vallonné.

Le tableau ci-dessous présente l'appropriation des enjeux du SAGE Creuse dans le PLUi.

Enjeux du SAGE Creuse	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Prévenir les risques d'inondation • Limiter la dégradation de la qualité de l'eau • Préserver et valoriser les paysages, la biodiversité et les lieux culturels liés à l'eau 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Le territoire est concerné par le PPRI de l'Indre, son emprise est donc classée en zone N afin de le préserver de l'urbanisation et protéger la population. En complément, les vallées des affluents de l'Indre sont classées en zone Nv. De plus, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des berges des cours d'eau. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la gestion des eaux pluviales qui recommande de limiter le ruissellement et d'infiltrer sur place en végétalisant les espaces urbains.

1.2.7. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION (PGRI) LOIRE-BRETAGNE 2022-2027

Le PGRI planifie les mesures à prendre dans le cadre de la gestion des risques d'inondation à l'échelle d'un bassin hydrographique. Il traduit la directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et la gestion du risque d'inondation, dite directive inondation.

Le PGRI Loire-Bretagne 2022-2027 a été arrêté le 15 mars 2022. Les Plans de Prévention liés aux Risque Inondation (PPRI), le SCoT et les documents d'urbanisme doivent respecter les dispositions du PGRI.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est concernée par le risque inondation. Un Plan de Prévention lié au Risque Inondation (PPRI) a été établi au droit de la vallée de l'Indre afin de gérer ces risques et décliner les mesures à prendre en cas d'aménagement du territoire et de catastrophe naturelle.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du PGRI Loire-Bretagne dans le PLUi.

Objectifs du PGRI Loire-Bretagne 2022-2027	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues <ul style="list-style-type: none"> - Préserver les zones inondables non urbanisées ; - Préserver dans les zones inondables les capacités d'expansion des crues. • Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque <ul style="list-style-type: none"> - Interdire dans les zones inondables les nouvelles constructions dédiées à l'habitat ; - Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales ; - Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements. 	<ul style="list-style-type: none"> • Gérer les risques, pollutions et nuisances <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Le territoire est concerné par le PPRI de l'Indre, son emprise est donc classée en zone N afin de le préserver de l'urbanisation et protéger la population. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la gestion des eaux pluviales qui recommande de limiter le ruissellement et d'infiltrer sur place en végétalisant les espaces urbains. - Règlement écrit : Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique.

1.2.8. LE PLAN REGIONAL SANTE ENVIRONNEMENT (PRSE) CENTRE-VAL DE LOIRE

Le PRSE4 a été adopté le 27 décembre 2023. Il s'articule autour de 4 axes stratégiques :

Axe 1 : Sensibilisation, information et formation en santé environnement

Axe 2 : Santé environnementale, végétale, animale et humaine

Axe 3 : Réduction et prévention des risques environnementaux

Axe 4 : Des environnements favorables à la santé

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du PRSE4 Centre-Val de Loire dans le PLUi.

Objectifs du PRSE Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Agir pour une meilleure qualité de l'air extérieur <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les expositions et limiter les impacts sur la santé de la qualité de l'air. • Augmenter la place du végétal dans les villes et dans les établissements, pour le confort thermique de la population, en s'assurant qu'il soit porteur de santé et facteur de biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter les mobilités douces <ul style="list-style-type: none"> - OAP : Le PLUi présente dans certaines de ses OAP sectorielles des principes d'aménagement visant à créer des continuités douces au sein des sites concernés et en connexion avec celles existantes. Cela permet d'encourager les habitants à se déplacer autrement qu'en voiture individuelle et ainsi de limiter la pollution de l'air. • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - OAP : La plupart des OAP sectorielles présentent la création de continuités végétales, permettant de renforcer la biodiversité en ville. - Règlement écrit : En zone Ub, Uc et AU, les clôtures doivent être végétales en limite avec une zone agro-naturelle et les surfaces libres doivent être plantées ou rester perméables.

1.2.9. LE DOCUMENT CADRE : ORIENTATIONS NATIONALES POUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le document cadre fixe les orientations visant à protéger la biodiversité par la gestion, la préservation et la remise en bon état des milieux naturels qui forment la trame verte et bleue.

Il se décline en deux parties : les choix stratégiques concernant la mise en œuvre de la trame verte et bleue et les enjeux nationaux et transfrontaliers pour sa cohérence écologique.

Ces orientations nationales ont été adoptées le 17 décembre 2019.

Le tableau page suivante présente l'appropriation des objectifs du document cadre dans le PLUi.

Objectifs du document cadre	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Conserver et améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages <ul style="list-style-type: none"> - Identifier, préserver et restaurer les réservoirs de biodiversité et les relier par des corridors écologiques ; - Contribuer à atteindre les objectifs fixés par les SDAGE sur le bon état écologique ou le bon potentiel écologique des eaux de surface ; - Préserver et restaurer les milieux humides. • Accompagner les évolutions du climat en permettant à une majorité d'espèces et d'habitats de s'adapter aux variations climatiques <ul style="list-style-type: none"> - Veiller à ce que les aménagements et opérations motivés par la transition énergétique restent compatibles avec la préservation des continuités écologiques. • Assurer la fourniture des services écologiques <ul style="list-style-type: none"> - Conserver et améliorer la qualité et la diversité des paysages dont les structures assurent la perméabilité des espaces et améliorer le cadre de vie. • Favoriser des activités durables, notamment agricoles et forestières <ul style="list-style-type: none"> - Eviter de porter atteinte à la trame verte et bleue par des modes de gestion défavorables aux milieux considérés. • Conserver et améliorer la qualité écologique des milieux et garantir la libre circulation des espèces de faune et de flore sauvages <ul style="list-style-type: none"> - Empêcher le cloisonnement des populations d'espèces, diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces, éviter la diminution des surfaces d'habitats. 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement graphique : Les milieux naturels constitutifs de la trame verte et bleue, soit la vallée de l'Indre et ses affluents ainsi que les boisements et le réseau de haie qui couvre le territoire sont identifiés sur le plan de zonage en zone N et Nv et en éléments à préserver. Cela permet de les préserver de l'urbanisation. La délimitation des enveloppes urbaines, représentée par les zones U et AU, se concentre essentiellement au droit des bourgs des communes du territoire, évitant ainsi de fragmenter les espaces agro-naturels. - Règlement écrit : En zone Up, les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale de 5 m des berges des cours d'eau. Cette distance est fixée à 10 m en zone A et N. En zone A, les aménagements nécessaires aux énergies renouvelables sont autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. - OAP : Le PLUi précise à travers son OAP sur la trame verte et bleue de préserver les zones humides, notamment dans le cadre des futurs projets d'aménagement. Elle indique également plusieurs mesures visant à préserver la trame verte et bleue, notamment en limitant l'artificialisation des berges, en densifiant le bocage, en préservant les ripisylves, en regroupant le bâti et en préservant les lisières de bois par le maintien d'une bande tampon. Une OAP sur la préservation des cônes de vue sur le paysage du territoire indique qu'il faudra adapter la conception des futurs aménagements afin qu'ils puissent s'intégrer dans le paysage. Il est également recommandé de maintenir autant que possible les espaces en pleine terre. Les eaux pluviales issues des aménagements urbains devront être résorbées sur la parcelle en favorisant l'infiltration et en limitant le ruissellement, notamment par la création de noues plantées.

1.2.10. LE SCHEMA REGIONAL DE RACCORDEMENT AU RESEAU DES ENERGIES RENOUVELABLES (S3RENr) CENTRE-VAL DE LOIRE

Le S3RENr planifie les moyens de raccordement des productions d'énergie renouvelable aux réseaux électriques dans la région sur 10 ans en définissant les investissements nécessaires ainsi que le mode de financement.

Le S3RENr répond aux besoins suivants :

- Identifier les besoins d'adaptation du réseau électrique existant et de création de nouvelles infrastructures ;
- Mettre à disposition des capacités de raccordement pour les énergies renouvelables ;
- Définir les modalités de financement et de mise en œuvre des travaux prévus sous réserve de la concrétisation de projets d'énergie renouvelable déclenchant leur nécessité.

Le S3RENr Centre-Val de Loire est entré en vigueur le 22 mars 2023.

Objectifs du S3RENr Centre-Val de Loire	Appropriation dans le PLUi
<ul style="list-style-type: none"> • Augmenter la capacité de production d'énergies renouvelables à 4 000 MW (236 MW supplémentaires à l'horizon 2033) 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables - Règlement écrit : En zone A, les aménagements nécessaires aux énergies renouvelables sont autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Une zone Nd est également dédiée au développement des énergies renouvelables.

1.2.11. PLANS ET PROGRAMMES NON CONCERNES PAR LE PLUi DU CHATILLONNAIS-EN-BERRY

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry ne présente pas d'appropriation spécifique aux orientations des plans et programmes suivants :

- Le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Indre approuvé le 22 juin 2012. Il fixe les orientations générales visant à gérer les déchets ménagers de leur production à leur valorisation ;
- Le Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027 (PNPD) ;
- Le Plan National Santé Environnement 2021-2025 définit les actions à mettre en œuvre afin de réduire les expositions environnementales pouvant avoir un impact sur la santé (substances chimiques, agents physiques et agents infectieux portés par les animaux) ;
- Le Programme d'Action National « Nitrates » (PAN) arrêté le 30 janvier 2023. Il établit des mesures visant à lutter contre la pollution de l'eau par les nitrates, essentiellement d'origine agricole ;
- Le Programme d'Actions Régional « Nitrates » (PAR) de la région Centre-Val de Loire arrêté le 22 avril 2024. Il décline les mesures du PAN de manière adaptée à chaque territoire de la région ;
- Le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre (SDC) publié en 2003 identifie les exploitations et les ressources existantes dans le département et indique les sites à préserver de la réalisation de nouvelles carrières au regard de leur caractère naturel et paysager important ;
- Le territoire n'est pas concerné par la charte des parcs nationaux. Le parc national le plus proche étant situé à 265 km environ au nord-est de la commune, il s'agit du parc national "Forêts" (FR3300011) au nord de Dijon ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

2. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR SUPPRIMER, REDUIRE OU COMPENSER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1. ANALYSE DES INCIDENCES DU PADD

2.1.1. 6 100 HABITANTS EN 2036 DANS UN PARC DE LOGEMENTS RENOUVELE

2.1.1.1. Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques

- Produire environ 350 logements pour maintenir la population et assurer l'accueil de nouveaux habitants. Ce nombre a été défini à partir des objectifs du SCoT du Pays de Valençay-en-Berry.
- Créer des opérations publiques, en neuf ou dans le cadre du renouvellement urbain (opération de démolition / reconstruction, rénovation urbaine).
- Engager des opérations pour lutter contre l'habitat insalubre et la précarité énergétique, et globalement améliorer l'habitat existant car le parc dégradé prépare la vacance de demain.
- Recycler l'existant, en particulier reprendre les logements vacants et combler les dents creuses.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite accueillir 6 100 habitants sur son territoire d'ici 2036, représentant ainsi une augmentation de la population de 6,5% (soit +400 habitants). Afin d'atteindre cet objectif, elle prévoit de renouveler son parc de logements notamment en améliorant l'habitat existant, en reprenant les logements vacants et en comblant les dents creuses.

Dans cette optique, la communauté de communes de Châtillonnais-en-Berry souhaite densifier ses enveloppes urbaines, permettant ainsi de réduire la consommation des espaces naturels et agricoles du territoire. De plus, elle indique la volonté de lutter contre la précarité énergétique, contribuant à maîtriser la consommation énergétique du territoire.

2.1.1.2. Adapter les logements aux profils des ménages ciblés : jeunes ménages actifs et personnes âgées

- Renouveler la population en diversifiant l'offre de logements.
- Privilégier le développement du parc locatif sur les pôles urbains de Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Fléré-la-Rivière, notamment afin d'attirer une population de jeunes actifs travaillant le long de la D943.
- Faciliter la maîtrise foncière afin d'assurer le développement continu du parc de logement au sein des zones urbaines et à urbaniser.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite diversifier son parc de logement, notamment en proposant des tailles de parcelles et de logements différentes pour les foyers jeunes et également en favorisant le maintien à domicile des personnes âgées ou en développant des logements adaptés.

Actuellement, des opérations d'aménagement sont en cours d'étude à Châtillon-sur-Indre. Elles comprennent la création de logements adaptés pour les jeunes actifs et les seniors, ainsi qu'un renouvellement urbain en centre-ville.

Au regard de l'environnement, cet objectif présente les mêmes enjeux que celui qui précède à savoir la maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles en concentrant l'offre de logements au sein des enveloppes urbaines.

2.1.1.3. Développer les équipements pour l'enfance

- Conserver les équipements scolaires nécessaire à la continuité des études des jeunes.
- Renforcer la capacité d'accueil scolaire en primaire et élémentaire dans certaines communes.
- Développer les garderies pour faciliter la vie des ménages avec de jeunes enfants.
- Développer la pratique sportive et les loisirs par l'aménagement de nouveaux équipements.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite maintenir et renforcer ses équipements scolaires afin de garantir l'éducation et la formation des jeunes vivant sur le territoire. Elle souhaite également développer les activités sportives et de loisirs afin de permettre aux jeunes de s'épanouir pleinement, notamment en créant un city-stade.

Cet objectif s'inscrit ainsi dans une volonté d'aménager de nouveaux équipements qui sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement s'ils s'implantent sur des espaces naturels et agricoles. Cependant, d'autres objectifs viennent compléter celui-ci en précisant que ce type d'aménagement sera réalisé au sein des enveloppes urbaines, permettant ainsi de limiter la consommation de ces espaces.

2.1.1.4. Créer des emplois

- Conserver et offrir la possibilité aux activités économiques du territoire de se développer.
- Valoriser les bourgs notamment afin de conforter les commerces et services de proximité.
- Revitaliser les centres-villes : réalisation de plans-guides, programme petite ville de demain et opération de revitalisation du territoire.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite développer son activité économique afin de rendre son territoire plus dynamique. Cela passe notamment par la revitalisation des bourgs où s'implantent les zones d'activité.

Au regard de l'environnement, les aménagements envisagés afin d'atteindre cet objectif se concentrent au droit des enveloppes urbaines, permettant ainsi de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles. De plus, l'objectif 8 de cette première orientation vient compléter celui-ci en indiquant la volonté de modérer la consommation de l'espace.

2.1.1.5. Améliorer les conditions de déplacement

- Maintenir le passage régulier de cars sur la D943.
- Mettre en place un réseau local de transport à la demande afin de desservir l'ensemble du territoire.

Sur le territoire de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry, le réseau de transport en commun s'étend principalement le long de l'axe routier de la D943. De ce fait, la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite développer un réseau local de transport à la demande afin de garantir l'accès à la mobilité sur l'ensemble de son territoire.

Ainsi, elle contribue à réduire les émissions de gaz d'échappement, qui participent au réchauffement climatique et à la pollution de l'air, en développant des modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.

2.1.1.6. Utiliser les nouvelles technologies

- Développer des espaces de coworking pour favoriser le télétravail en s'appuyant sur le déploiement de la fibre.
- Créer du lien entre les habitants, associations, porteurs de projets à travers l'aménagement d'espaces de type tiers-lieu, notamment afin de consommer et travailler autrement.

La fibre est en cours de déploiement sur l'ensemble du territoire, cela favorisera le développement du télétravail et également la création d'espaces de coworking incitant ainsi les habitants à se rendre sur des lieux de rencontre et de travail adaptés à leurs besoins.

Dans cette optique, cela encourage les personnes à changer leurs méthodes de travail et de consommation, notamment en limitant les déplacements de type domicile-travail. Cela permet ainsi de contribuer à la réduction des émissions de polluants atmosphériques en réduisant l'usage de la voiture.

2.1.1.7. S'appuyer sur le réseau des associations

- Maintenir et accompagner les associations du territoire qui participent à la vie du territoire.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite maintenir ses relations avec les associations présentes sur le territoire afin de préserver et encourager leurs activités qui contribuent à l'attractivité du territoire.

Elles peuvent être également un bon moyen de sensibiliser la population sur différents domaines dont l'environnement.

2.1.1.8. Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Cibler la consommation d'espace dans les enveloppes urbaines.
- Préserver les espaces agricoles productifs enclavés dans les enveloppes urbaines.
- Privilégier les logements vacants et le comblement des dents creuses pour accueillir de nouveaux habitants.
- Accompagner le développement d'activités compatibles avec la préservation de l'espace agricole en permettant la création des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées en zone rurale.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry prévoit de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles dans le cadre du développement urbain de son territoire. Cela se traduit notamment par la densification des enveloppes urbaines avant de les étendre, ainsi les logements vacants et les dents creuses seront privilégiés pour accueillir de nouveaux habitants et aménager le territoire.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souligne donc sa volonté de préserver les espaces naturels et agricoles en modérant leur consommation.

2.1.2. DEVELOPPER LES EMPLOIS LOCAUX EN TIRANT PARTI DE NOTRE SITUATION LE LONG DE LA D943

2.1.2.1. Etendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain

- Etendre les zones d'activités en privilégiant les espaces disponibles dans les secteurs urbanisés.
- Développer progressivement les zones d'activité notamment pour maintenir les exploitations agricoles le plus longtemps possible.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite développer son activité économique en agrandissant ces zones d'activité qui sont déjà en grande partie occupées.

Ces zones s'étendront principalement sur les secteurs urbanisés disponibles, indiquant ainsi la volonté de limiter la consommation d'espace.

2.1.2.2. Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises

- Valoriser la qualité des façades visibles le long de la D943 : qualité du bâti et des espaces extérieurs, harmonisation des aménagements et gestion environnementale.
- Intégrer les espaces verts et boisés dans la trame générale au sein de laquelle s'insèrent les entreprises.
- Requalifier les délaissés en espaces verts le cas échéant.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite rendre les zones d'activité situées le long de la D943 plus attractive en aménageant les espaces extérieurs. Ces aménagements peuvent se traduire par la création d'espaces verts et boisés, permettant ainsi d'intégrer la nature au sein de ces secteurs.

Cela permet également de lutter contre le réchauffement climatique en créant des îlots de fraîcheur et de renforcer les continuités écologiques au sein des enveloppes urbaines.

2.1.2.3. Améliorer la qualité urbaine des zones d'activité pour faciliter la commercialisation et l'intégration dans les bourgs

- Valoriser les périphéries des zones d'activité en créant des transitions vertes et en limitant les effets de masse et d'écrasement des bâtiments d'activité près des habitations.
- Assurer les connexions avec les bourgs pour faciliter les déplacements non motorisés.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite améliorer la qualité urbaine des zones d'activité en végétalisant davantage l'environnement dans lequel elles s'intègrent et en développant des liaisons douces entre les zones d'activité et les bourgs.

Cela permettra ainsi de contribuer à limiter l'usage de la voiture pour les déplacements dans les bourgs et également de renforcer les continuités écologiques du territoire.

2.1.2.4. Accompagner le développement des entreprises : pépinières, ateliers relais, coworking et télétravail

- Développer le télétravail et de nouvelles activités en offrant des espaces partagés et l'infrastructure nécessaire pour les nouvelles méthodes d'organisation du travail.
- Valoriser les locaux inoccupés pour permettre l'installation d'espaces de type coworking.

A travers cet objectif, la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite accompagner le développement des entreprises favorisant le développement du télétravail.

Cela permettra également de réduire l'usage de la voiture et ainsi de contribuer à lutter contre le réchauffement climatique et réduire la dégradation de la qualité de l'air.

2.1.2.5. Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs

- Conforter la vocation commerciale et le rôle social des centres-villes et bourgs.
- Revitaliser les centres-villes de Châtillon-sur-Indre et Clion-sur-Indre à partir des actions du programme petite ville de demain et de l'opération de revitalisation du territoire.
- Maintenir les rez-de-chaussée commerciaux dans les rues centrales et commerçantes à Châtillon-sur-Indre afin d'éviter leur transformation en logements.
- Permettre l'installation de nouvelles formes de commerces alimentaires à partir des productions agricoles locales (vente directe, magasin de producteurs...) en proposant des locaux temporaires ou permanents à partir des locaux vacants.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite maintenir et valoriser les commerces au sein des bourgs qui contribuent à l'attractivité du territoire.

Au regard de l'environnement, les aménagements qui seront proposés à ce sujet se concentreront au sein des enveloppes urbaines évitant ainsi de consommer les espaces naturels et agricoles et donc d'impacter l'environnement.

2.1.2.6. Laisser les communes mobiliser les outils adaptés à leurs besoins en matière de projet commercial

- Permettre l'institution de préemption pour acquérir du foncier, des murs ou des fonds pour la sauvegarde du commerce de proximité.
- Accompagner les projets contribuant au lien social et à la solidarité.
- Favoriser la création de nouveaux équipements près des commerces tels que le stationnement pour les vélos.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite laisser la possibilité aux communes de mobiliser les outils adaptés à leurs besoins pour préserver leurs commerces. De plus, elle souhaite également encourager le déplacement alternatif à la voiture en proposant d'aménager des équipements favorables à la mobilité douce.

Cela permettra de contribuer à réduire les émissions de polluants atmosphériques en réduisant l'usage de la voiture et donc en favorisant le déplacement doux.

2.1.2.7. Conserver les emplois publics

- Créer les conditions favorables au maintien des administrations publiques, de l'hôpital de Châtillon-sur-Indre et des établissements scolaires (principaux employeurs du territoire).
- Faciliter le logement des personnels temporaires ou nouvellement affectés en disposant de logements adaptés et rapidement mobilisables.

Afin de maintenir les structures qui constituent l'activité économique du territoire, la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite conforter la population et assurer l'accueil de nouveaux habitants. De plus, elle prévoit de réhabiliter un ancien immeuble pour permettre aux nouveaux employés de s'installer rapidement et facilement sur le territoire.

Au regard de l'environnement, cet objectif permet d'éviter voire de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

2.1.2.8. Compléter la gamme des activités et équipements, et travailler à la mise en place des formations adaptées aux besoins de demain

- Favoriser le développement d'activités autour de la santé et l'aide à la personne.
- Conserver les filières de formation et les accompagner.
- Développer les activités agricoles comme la diversification du maraîchage.
- Développer le tourisme en favorisant le développement des hébergements touristiques dans différentes gammes et des équipements touristiques associés.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite ainsi compléter la gamme des activités et des équipements afin de répondre aux besoins du territoire et le rendre plus dynamique.

Les aménagements prévus pour atteindre cet objectif devront limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles au regard de l'objectif 8 de la première orientation du PADD.

2.1.2.9. Préparer la mutation énergétique

- Accompagner les évolutions réglementaires en matière de production d'énergie renouvelable dans les zones d'activité et sur les bâtiments d'activité.
- Intégrer la production photovoltaïque et le bioclimatisme à la conception des bâtiments.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry prévoit de développer les énergies renouvelables sur son territoire, notamment au sein des enveloppes urbaines. Il est précisé dans le PADD que ce type d'aménagement devra être compatible avec la qualité paysagère des zones.

Ainsi, les installations de production d'énergie renouvelable seront privilégiées au sein des enveloppes urbaines, limitant ainsi la consommation des espaces naturels et agricoles. Par ailleurs, ces aménagements devront s'intégrer dans le paysage afin de le préserver.

2.1.3. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT, MARQUE PAR LE PASSAGE DE LA VALLEE DE L'INDRE AU CŒUR DES GATINES BERRICHONNES

2.1.3.1. Préserver la trame verte et bleue

- Protéger les milieux remarquables qui constituent les réservoirs biologiques du territoire, notamment les vallées et zones humides.
- Préserver les bois présents au sein des espaces naturels remarquables tels que le site Natura 2000 Vallée de l'Indre.
- Préserver les milieux naturels qui assurent les continuités des espaces remarquables et les relient entre eux.
- Cibler la plantation de haies sur certains endroits stratégiques de la trame verte et bleue afin de la renforcer et réduire les risques d'inondation.
- Limiter au maximum les extensions urbaines, notamment le long des voies.
- Encadrer les constructions agricoles dans le cœur des grandes trames des vallées et zones humides.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite ainsi préserver les milieux naturels qui constituent des réservoirs de biodiversité et aussi la trame verte et bleue du territoire en les classant en zone naturelle. Certains secteurs bénéficiant d'un statut plus protecteur selon leur intérêt environnemental.

Par ailleurs, les aménagements compatibles avec l'environnement pourront être autorisés s'ils ne compromettent pas à la préservation des espaces naturels.

Ainsi, les espaces naturels remarquables seront préservés de l'urbanisation.

2.1.3.2. Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale

- Adapter les périmètres de protection autour des monuments historiques afin de cibler les secteurs à enjeu pour les covisibilités avec ces monuments.
- Préserver le patrimoine bâti à l'échelle du grand paysage par la définition de cônes de protection visuelle autour des bâtiments remarquables.
- Maîtriser l'extension urbaine en périphérie des bourgs, en cohérence avec ces cônes de protection visuelle.
- Valoriser les terrains en ceinture des bourgs et des villages, lieux de transition entre le milieu agricole et le milieu urbain.
- Encadrer la construction afin de préserver le patrimoine et son environnement.
- Intégrer la qualité environnementale de la construction dans les futures opérations urbaines : orientation des constructions, végétalisation, perméabilité des parties des terrains non bâtis, récupération des eaux de pluie, clôtures traversantes dans l'espace rural (grillages, végétation), voies piétonnes et cycles en opération d'aménagement...
- Préserver au maximum la biodiversité des sites sur lesquels s'implantent les projets d'aménagement.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite préserver le patrimoine historique et naturel qui constituent le paysage en adaptant les modalités de construction, notamment au sein des bourgs.

En ce sens, le PADD souligne la volonté de modérer la consommation des espaces naturels et agricoles, notamment en limitant l'impact sur l'environnement des sites à urbaniser.

2.1.3.3. Sécuriser l'approvisionnement en eau potable

- Préserver l'environnement dans le cadre de la lutte contre les pollutions de la ressource en eau : préserver les rives par la végétation, limiter l'imperméabilisation le long des rives et des versants, maintenir les prairies dans les vallées...
- Réduire les volumes des eaux urbaines de ruissellement, notamment en récupérant les eaux pluviales à la parcelle, en retenant l'eau sur place en amont dans les aménagements publics et en limitant l'imperméabilisation des sols.
- Renforcer l'interconnexion des réseaux avec ceux des territoires voisins et poursuivre le colmatage des fuites pour un meilleur rendement des réseaux.

- Favoriser la sobriété de la consommation d'eau, notamment en récupérant les eaux pluviales en opération d'aménagement et en aménageant des îlots de fraîcheur.
- Utiliser les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi pour imposer ou inciter les habitants et porteurs de projets à mettre en œuvre les solutions qui permettront de mieux gérer la quantité et la qualité de l'eau potable.

En continuité des précédents objectifs, la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite préserver la ressource en eau. Cela se traduit notamment par une gestion des eaux pluviales plus respectueuse de l'environnement et un maintien des espaces naturels au sein des projets d'aménagement afin de réduire le volume d'eau ruisselé.

2.1.3.4. Gérer les risques, pollutions et nuisances

- Préserver les milieux de vallées, les zones d'expansion naturelle des crues et les zones humides afin de protéger la population du risque d'inondation.
- Protéger les abords des cours d'eau affluents de l'Indre et leurs versants afin d'éviter la concentration de l'eau de ruissellement et son accélération.
- Définir une distance d'éloignement minimum pour prévenir les risques majeurs autour des installations classées pour la protection de l'environnement et des sites et sols pollués en milieu urbain.
- Encadrer l'urbanisation à proximité de la voie ferrée dans une perspective de reprise possible du fonctionnement à terme.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry prend en compte les enjeux liés aux risques naturels, aux sites et sols pollués et aux nuisances sonores. Ainsi, les projets d'aménagement devront s'adapter aux contraintes environnementales des sites concernés afin de ne pas les accentuer et protéger la population.

De plus, pour limiter les risques d'inondation, le PADD indique la volonté de préserver les espaces naturels inondables et de réduire l'imperméabilisation des sols.

2.1.3.5. Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables

- Développer les énergies renouvelables, principalement pour la production d'électricité par le photovoltaïque et l'agrivoltaïque.
- Privilégier les bâtiments des zones d'activité, les habitations et les bâtiments agricoles pour installer des panneaux photovoltaïques.
- Encourager l'agrivoltaïsme en tant que source de diversification pour les agriculteurs.
- Eviter les zones à forte richesse environnementale et à fort potentiel agronomique pour implanter des projets au sol.
- Autoriser le développement ponctuel de la filière méthanisation au sein des espaces agricoles tant que cela n'impacte pas des sites présentant une forte valeur environnementale et agronomique.
- Préserver les principaux bassins visuels de la vallée de l'Indre et des sites d'intérêt écologique en ne développant pas la filière éolienne sur le territoire.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite privilégier le développement des énergies renouvelables par le photovoltaïque et l'agrivoltaïque, notamment sur les bâtiments.

Au regard de l'environnement, les espaces naturels et agricoles remarquables seront préservés de tout projet au sol portant sur la production d'énergies renouvelables. De plus, les éoliennes ne seront pas développées sur le territoire, permettant ainsi d'éviter l'impact de ce type d'installation sur l'environnement.

2.1.4. PRÉSERVER L'AGRICULTURE ET ACCOMPAGNER SES MUTATIONS

2.1.4.1. Préserver les terres agricoles et les exploitations

- Faciliter les évolutions et reprises des exploitations en activité en les incluant dans la délimitation des zones agricoles.
- Prévoir un éloignement minimum afin de maintenir l'exploitation et la bonne cohabitation de l'activité avec les habitants des villages et hameaux.
- Préserver le foncier agricole de l'urbanisation diffuse, sans exclure la reprise d'anciennes habitations ou la transformation d'anciens bâtiments agricoles permettant le maintien du patrimoine bâti.
- Encadrer les constructions dans le cadre d'une activité agricole pour les exploitations situées en zone naturelle.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite maintenir les activités agricoles sur le territoire, notamment en préservant les terres agricoles de la consommation de l'espace. De plus, les exploitations situées en zone naturelle pourront se développer tant qu'elles prendront en compte les enjeux environnementaux et donc limiteront leur impact sur l'environnement.

2.1.4.2. Dont cibler les espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique

- Limiter les destinations qui pourraient entrer en concurrence avec l'agriculture, notamment les équipements pour les énergies renouvelables et les activités d'hébergement touristique.
- Préserver les terres agricoles avec les meilleurs potentiels agronomiques.

Ainsi, la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite préserver les espaces agricoles à forte valeur agronomique donc limiter la consommation de ces espaces.

2.1.4.3. Accompagner les mutations du monde agricole

3. Eviter les freins réglementaires au développement des énergies renouvelables dans les zones agricoles non stratégiques.
4. Créer des conditions réglementaires favorables au développement du maraîchage, notamment dans la périphérie des bourgs pour susciter des activités de vente directe de produits locaux.
5. Autoriser les lieux de vente directe de produits agricoles dans d'anciens bâtiments et en construction neuve.
6. Accompagner la réalisation d'hébergements touristiques de type gîtes ou chambres d'hôtes dans des anciens bâtiments agricoles identifiés pour les changements de destination.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite offrir la possibilité aux agriculteurs de développer leurs activités, notamment en leur permettant de vendre directement aux consommateurs leurs produits alimentaires.

Une certaine souplesse est d'ailleurs engagée dans les espaces agricoles non stratégiques pour assurer le développement des énergies renouvelables et des activités touristiques.

Au regard de l'environnement, les espaces agricoles présentant un fort potentiel agronomique seront préservés de tout projet d'aménagement. Cependant, les terres avec une faible valeur agronomique seront ciblées en dernier recours pour permettre aux énergies renouvelables et au tourisme de s'y installer. Cet objectif vise donc à modérer la consommation des espaces agricoles et à assurer le développement des énergies renouvelables.

2.1.5. DEVELOPPER PROGRESSIVEMENT LES MODES DE DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE PARTICULIERE

2.1.5.1. Faciliter le passage d'un mode de transport à un autre à partir des arrêts de car du Transport Express Régional (TER)

7. Faciliter les liaisons entre les communes rurales et les pôles urbains de la vallée de l'Indre.
8. Créer des espaces de covoiturage.
9. Créer des équipements favorisant le rabattement sur les arrêts de car TER dans les communes desservies et le passage d'un mode de transport à un autre.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry s'engage à participer à la lutte contre le réchauffement climatique et à améliorer la qualité de l'air.

Ainsi, le PADD prévoit de développer un réseau de transport solidaire à la demande afin de desservir l'ensemble du territoire et de créer en complément des aires de stationnement pour le covoiturage.

Cela permettra de favoriser d'autres moyens de transport que la voiture individuelle et ainsi réduire la pollution atmosphérique.

2.1.5.2. Faciliter les mobilités douces

- Envisager la réalisation de nouvelles voies piétonnes ou cyclistes, par bandes ou pistes, dans les nouveaux secteurs à urbaniser afin de faciliter leur connexion avec les bourgs.
- Développer le chemin piéton le long du canal dans la vallée de l'Indre à l'est de Châtillon-sur-Indre.
- Aménager une allée cavalière dans le bourg de Saint-Cyran-du-Jambot entre le lycée agricole et des équipements dans la vallée.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite développer les liaisons douces sur son territoire, notamment au sein des bourgs afin de faciliter la connexion entre les quartiers et les services et commerces.

En complément de l'objectif précédent, celui-ci permet de réduire l'usage de la voiture individuelle et donc améliorer la qualité de l'air et lutter contre le réchauffement climatique.

2.1.5.3. Limiter les nuisances routières dans les traversées des bourgs

- Créer des aménagements de sécurité sur la D943 dans les bourgs.
- Paysager les espaces situés le long de la voie, notamment afin de revaloriser des poches de bâtiments vacants et dégradés.
- Conserver les servitudes d'alignement associées aux sections urbaines de la route afin d'assurer la sécurisation des traversées et préserver le patrimoine bâti.
- Réglementer le trafic sur des voies intercommunales pour limiter les passages de poids lourds afin de garantir la sécurité des habitants au sein des bourgs.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite protéger ses habitants en aménageant la D943 et certaines voies intercommunales ainsi que leurs abords afin de les sécuriser et limiter voire réduire les nuisances sonores.

Ainsi, le PADD prévoit de paysager ces voies notamment au droit des habitations afin de les valoriser et les préserver des nuisances sonores liées au trafic routier. Cela permettra notamment de renforcer les continuités écologiques.

2.1.6. UN TOURISME DE DECOUVERTE AUTOUR DES THEMES DE LA NATURE ET DU PATRIMOINE

2.1.6.1. Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine

- Conserver et valoriser les équipements existants qui constituent le patrimoine naturel et historique du territoire.
- Maîtriser l'extension urbaine en périphérie des bourgs, en cohérence avec les cônes de protection visuelle qui seront définis autour des bâtiments remarquables.
- Renforcer la signalétique pour favoriser le passage d'un site à l'autre, susciter l'envie de découvrir et de rester.
- Paysager le stationnement aux abords des points d'intérêt pour être à la hauteur des sites tout en restant simple.
- Assurer l'accessibilité vélo pour inciter les cyclistes sur la voie de la Cyclo Bohème à se diriger vers les sites patrimoniaux.

Le PADD émet la volonté de conserver les équipements de tourisme et de loisirs existants et de valoriser le patrimoine naturel et bâti.

En ce sens, des cônes de protection visuelle seront définis autour des bâtiments remarquables, notamment afin de préserver le patrimoine et de limiter l'extension urbaine en périphérie des bourgs vis-à-vis de ces cônes.

Par ailleurs, les cheminements doux seront renforcés afin d'encourager les personnes à découvrir le territoire. Cela permettra notamment de préserver l'environnement et sensibiliser le public sur cette thématique.

2.1.6.2. Capter une clientèle de passage sur la D943

- Augmenter et diversifier la capacité d'hébergement et de restauration.
- Favoriser des transformations en hébergement de type gîtes ou chambres d'hôtes en dehors des espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique.
- Conserver les campings existants en leur permettant le cas échéant de s'adapter à l'évolution du marché : habitations légères de loisirs, résidence mobile de loisirs.
- Maintenir et renforcer les actions de communication et d'animation de l'office du tourisme.

La D943 est très souvent fréquentée par les usagers de la route. Afin de capter leur attention sur les particularités du territoire du Châtillonnais-en-Berry, le PADD envisage de développer des hébergements de type gîtes ou chambres d'hôtes ainsi que des hôtels.

Pour cela, les changements de destination d'anciens bâtiments agricoles seront identifiés afin de les convertir en hébergement. Les châteaux et manoirs seront également identifiés pour développer l'hôtellerie.

Les campings seront accompagnés dans leurs futurs projets pour créer notamment de l'hébergement insolite sous réserve de s'intégrer dans l'espace rural. Dans cette optique, le PLUi respectera les objectifs de limitation de la consommation de l'espace.

2.1.6.3. Connecter nos cheminements et les étendre en direction de la Brenne

- Développer les cheminements, notamment afin de relier les bourgs de la vallée de l'Indre aux parcours à vélo et renforcer l'activité de tourisme et de loisirs.
- Développer des déplacements piétons, cycles ou cavaliers entre les deux rives de l'Indre.
- Faciliter le parcours des cyclistes de la Cyclo Bohème en aménageant des équipements permettant de réparer les vélos en libre-service.
- Créer des liaisons avec les chemins de la Brenne, notamment en sécurisant les déplacements le long de la route et en préservant les cheminements.
- Préserver les cheminements liés au GR du Pays de Valençay-en-Berry.

Le PADD prévoit ainsi de créer de nouveaux cheminements doux, notamment pour traverser l'Indre. Cela permettra de connecter les secteurs d'activités de loisirs et les sites patrimoniaux se trouvant de part et d'autre de la rive.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry souhaite également développer des chemins rejoignant ceux de la Brenne et équiper le parcours de la Cyclo Bohème.

Par ailleurs, les voies douces existantes seront préservées et renforcées en sécurisant les déplacements et en adaptant la signalétique en fonction des usages envisagés.

En ce sens, le PLUi contribue à développer les liaisons douces et ainsi à encourager les personnes à se déplacer autrement qu'en voiture individuelle.

2.2. ANALYSE DES INCIDENCES SUR LES SITES VOUES A L'URBANISATION

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry a pour ambition de poursuivre le développement de son territoire, de façon maîtrisée. Elle souhaite ainsi favoriser le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses par le biais de projets d'aménagement, tout en densifiant l'habitat à travers des tailles de parcelles réduites, dans l'optique d'optimiser le foncier et de pouvoir proposer aux habitants différents modes d'habiter sur le territoire.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en quatre catégories de zones :

- Les zones urbaines « zones U », secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Elles comportent 8 zones :
 - Uac : Centre ancien à l'intérieur de l'enceinte urbaine historique de Châtillon-sur-Indre ;
 - Ua : Centre ancien dense des autres bourgs ;
 - Ub : Quartier ou petit ensemble urbain aux constructions majoritairement anciennes en périphérie des centres-bourgs ;
 - Uc : Quartier ou petit ensemble urbain résidentiel, majoritairement construit depuis le 20^e siècle ;
 - Uj : Secteur de jardins en zone urbaine ;
 - Up : Secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt public structurants ;
 - Uy : Secteur destiné aux activités économiques ;
 - Uyc : Secteur destiné aux activités économiques à vocation commerciale.
- Les zones à urbaniser « zones AU », secteurs à caractère naturel de la communauté de communes destinés à être ouverts à une urbanisation à vocation résidentielle et économique, à court terme. Elles comportent 2 zones :
 - 1AUh : Urbanisation future à dominante résidentielle ;
 - 1AUy : Urbanisation future pour les activités économiques.

- Les zones agricoles « zones A », secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles comportent 5 zones :
 - A : Zone agricole ;
 - Ah : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat ;
 - Am : Secteur agricole péri urbain où des bâtiments agricoles compatibles avec la proximité de l'habitat peuvent s'installer, dont des activités de maraichage ;
 - Ap : Secteur agricole à forte valeur paysagère à protéger ;
 - Ay : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités isolées non agricoles.
- Les zones naturelles « zones N », secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de leurs qualités paysagères, environnementales et au regard de la prise en compte des risques ou de la préservation de la ressource.
Elles comportent 11 zones :
 - N : Zone naturelle de la vallée de l'Indre recouvrant le site Natura 2000 Vallée de l'Indre ;
 - Nd : Secteur de l'Ecopôle du Porteau ;
 - Nf : Secteur forestier couvert par un plan de gestion ;
 - Nh : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat ;
 - Nj : Secteur de jardins en zone naturelle ;
 - Nlh : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les hébergements de loisirs et de tourisme ;
 - Nlm : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour le sport motorisé de loisirs ;
 - Nln : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour les sports et activités de loisirs liés à la nature ;
 - Nt : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités touristiques, culturelles et événementielles ;
 - Nv : Zone naturelle des vallées affluentes de la rivière Indre ou à d'autres bassins versants ;
 - Ny : Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités isolées non naturelles ou forestières.

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation doit contenir une analyse des incidences du projet sur l'environnement des principaux sites susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLUi. Le projet d'urbanisation porté par le PLUi a fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) présentant les sites concernés ainsi que les grands principes de composition urbaine retenus.

Les sites concernés par une OAP ont été examinés dans le cadre de l'évaluation environnementale, afin d'identifier s'ils étaient susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du présent PLUi. Les sites étudiés sont présentés comme suit dans le tableau suivant :

Secteur	Classement au sein du projet de PLUi	Superficie (ha)
Bourg d'Arpheuilles	1AUh	1,14
La Pierre Plate à Châtillon-sur-Indre	1AUh	1,60
Les Maisons Rouges à Châtillon-sur-Indre	Uc	1,15
Les Vaux à Châtillon-sur-Indre	Uc	0,74
Route de Mezières à Châtillon-sur-Indre	Uc	0,62
Les Barbarines à Châtillon-sur-Indre	1AUh	0,66
Bourg de Cléré-du-Bois	Ua	0,14
Saint-Saturnin à Cléré-du-Bois	Ah	0,23

Secteur	Classement au sein du projet de PLUi	Superficie (ha)
La Couture à Clion-sur-Indre	1AUh	1,16
Rue de la Gare à Clion-sur-Indre	Ub	0,90
Rue René Gaultier à Clion-sur-Indre	Ub	0,57
Rue Limousine à Clion-sur-Indre	Ub	0,34
Le Cormier à Clion-sur-Indre	Ub	0,37
Rue Nationale à Fléré-la-Rivière	Ua et Ub	1,42
Route de Cléré-du-Bois à Fléré-la-Rivière	Ub	0,63
Bourg de Murs	Ub	0,22
Le Pontereau à Palluau-sur-Indre	1AUh	0,97
Les Varennes à Palluau-sur-Indre	Ub	0,39
Razeray à Saint-Cyran-du-Jambot	1AUh	1,05

Secteur	Classement au sein du projet de PLU	Superficie (ha)
Route de Palluau à Le Tranger	Ub	0,20
Route de Châtillon à Le Tranger	Ub	0,35
Les Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre	1AUy	3,88
Rue de la République à Clion-sur-Indre	Uy	0,31
Route de Tours à Fléré-la-Rivière	Uy	0,51
Ecopôle du Porteau à Châtillon-sur-Indre et Le Tranger	Nd	39,43 (projet au-delà de l'échelle intercommunale)

Les paragraphes suivants s'attachent à établir l'analyse des incidences sur l'environnement des sites voués à l'urbanisation sous forme de fiches.

2.2.1. OAP A DOMINANTE HABITAT : ARPHEUILLES – ZONE 1AUH DU BOURG

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

Jardins (CCB : 85.3)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud-est du bourg d'Arpheuelles, au droit de la D15 et la D24.

Actuellement, le site est principalement exploité en prairie de fauche et présente des linéaires de haies au nord et quelques-unes à l'ouest en limite avec les parcelles privées des habitations. Par ailleurs, il est entouré à l'ouest, au nord et à l'est par des habitations. Le site est également en contact avec des terres agricoles au sud-est.

Un inventaire de zones humides a été réalisé le 23 juin 2025, aucune zone humide n'a été identifiée, notamment en raison des sols qui étaient assez secs (empêchant la réalisation des sondages pédologiques). Cependant, des suspicions de zones humides ont été relevés suite à l'observation de traces d'hydromorphie dans les premiers centimètres de sol. Une étude plus approfondie lors de la phase de projet d'aménagement devra être réalisée afin de préserver ces milieux.

Le caractère urbain dominant autour du secteur laisse peu de place à l'accueil d'espèces remarquables. Il ne présente donc pas d'enjeux environnementaux significatifs.

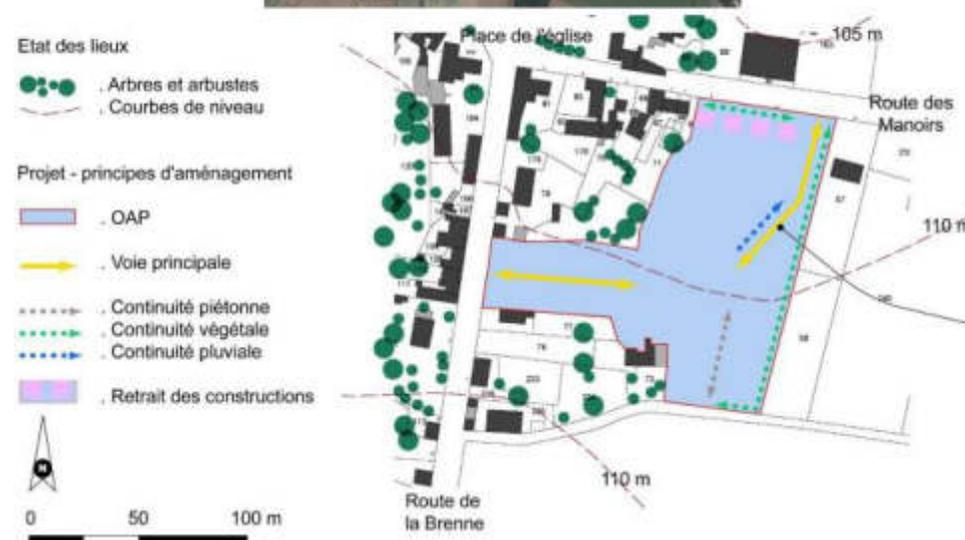
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Arpheuelles.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager des continuités piétonnes et végétales au sein du projet pour organiser les futurs espaces. Les continuités piétonnes permettront de circuler autrement qu'en voiture sur le site et vers le centre-bourg ;
- D'éviter la surconsommation d'espace en limitant l'emprise au sol des voies de déplacement ;
- De planter une continuité végétale en limite nord et est qui sera constituée d'essences à dominante locale ;
- De végétaliser les clôtures avec des essences à dominante locales et mélangées qui garantissent le passage de la petite faune ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)).

- **Mesures complémentaires de l'évaluation environnementale**

Une suspicion de zone humide a été identifiée au nord du site (figure suivante), il est vivement recommandé de réaliser une étude plus approfondie, lorsque les conditions climatiques sont idéales, afin de confirmer ou non la présence de zone humide et ainsi adapter les futurs aménagements en conséquence.



Légende

- Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry
- OAP

Inventaire zone humide par critère pédologique

- Sondage non caractéristique de zone humide
- Sondage pédologique susceptible d'être humide (deuxième passage à prévoir)
- Délimitation potentielle zone humide

Localisation de la potentielle zone humide au sein de l'OAP d'Arpeuilles. Source : IGN.

2.2.2. OAP A DOMINANTE HABITAT : CHATILLON-SUR-INDRE – ZONE 1AUH DE LA PIERRE PLATE

• Occupation du sol

Jardins (CCB : 85.3)
 Terrain en friche (CCB : 87.1)
 Eaux douces stagnantes (CCB : 22)
 Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

• Enjeux environnementaux

Le site s'inscrit au nord-ouest du bourg de Châtillon-sur-Indre, au droit de la voie intitulée « La Pierre Plate ».

Actuellement, le site est occupé par une friche naturelle en partie sud, des jardins au nord et à l'est avec un espace pâturé à l'est et une mare au centre. Il présente quelques arbres éparpillés à l'est et concentrés autour de la mare.

Un inventaire de zone humide a été réalisé sur site le 23 juin 2025, aucune zone humide n'a été détectée à proximité de la mare. Cependant la prospection n'a pu être faite sur l'ensemble du site, une étude complémentaire devra donc être réalisée dans le cadre du projet d'aménagement afin de préserver ce type de milieu si sa présence est avérée.

Le site est entouré au sud par des habitations et au nord, à l'est et à l'ouest par des bâtiments d'activité.

La présence d'une mare au sein du site et à proximité de celle-ci et ses bords végétalisés laisse suggérer que des espèces sont susceptibles de se réfugier dans ces milieux. Une précaution sera donc à prendre en matière d'aménagement à proximité de la mare pour préserver la biodiversité qu'elle accueille.

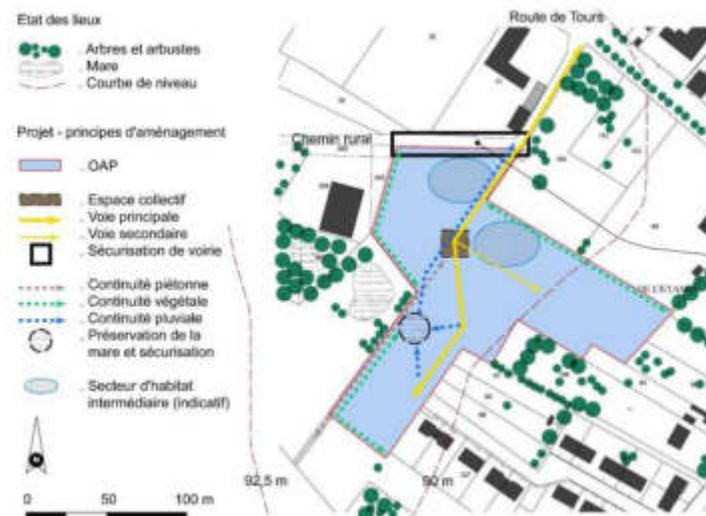
Par ailleurs, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

• Perspectives d'évolution du site

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme fond de jardins, friche naturelle et zone de pâturage.

• Incidences du projet de PLUi

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Châtillon-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager des continuités piétonnes et végétales au sein du projet pour organiser les futurs espaces. Les continuités piétonnes permettront de circuler autrement qu'en voiture sur le site et vers le centre-bourg ;
- De planter une continuité végétale en limite ouest et nord-est qui sera constituée d'essences à dominante locale ;
- De préserver la mare et sécuriser son pourtour ;
- D'intégrer la mare à la conception de l'aménagement pour la gestion du pluvial ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)).

- **Mesures complémentaires de l'évaluation environnementale**

Un inventaire de zones humides a été en partie réalisé sur le site le 23 juin 2025. L'ensemble de son emprise n'a pas pu être prospecté en raison de son inaccessibilité (espace clôturé et privé). Une étude complémentaire sera donc à prévoir dans le cadre du projet d'aménagement afin de l'adapter pour préserver ces milieux si leur présence est avérée.

2.2.3. OAP A DOMINANTE HABITAT : CHATILLON-SUR-INDRE – ZONE UC DES MAISONS ROUGES

- **Occupation du sol**

Jardins (CCB : 85.3)

Terrain en friche (CCB : 87.1)

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au nord-ouest du bourg de Châtillon-sur-Indre, au droit de la rue Paul Langevin.

Actuellement, le site est occupé par une friche naturelle au nord et par des jardins et une prairie au sud. La partie la plus à l'est présente plusieurs arbres plus ou moins concentrés.

Le site est entouré par des habitations, révélant ainsi le caractère urbain dominant de son environnement. Il ne semble donc pas propice à l'épanouissement d'espèces remarquables, même si la friche naturelle est susceptible d'en abriter.

Des précautions seront donc à prendre afin de limiter le dérangement de la faune au sein de la friche lors de l'aménagement du site, notamment en privilégiant les travaux de défrichage hors période active des espèces.

Par ailleurs, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme fond de jardins et friche naturelle.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Châtillon-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)).

2.2.4. OAP A DOMINANTE HABITAT : CHATILLON-SUR-INDRE – ZONE UC DES VAUX

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud du bourg de Châtillon-sur-Indre, au droit de la rue Pasteur.

Actuellement, le site est occupé par une prairie de fauche avec un linéaire de haies en limite nord-ouest.

Le site est entouré par des habitations au nord, à l'est et à l'ouest, tandis qu'au sud se trouve des terres agricoles.

La présence du milieu urbain à proximité ne semble pas être propice à l'accueil d'espèces remarquables au sein du site.

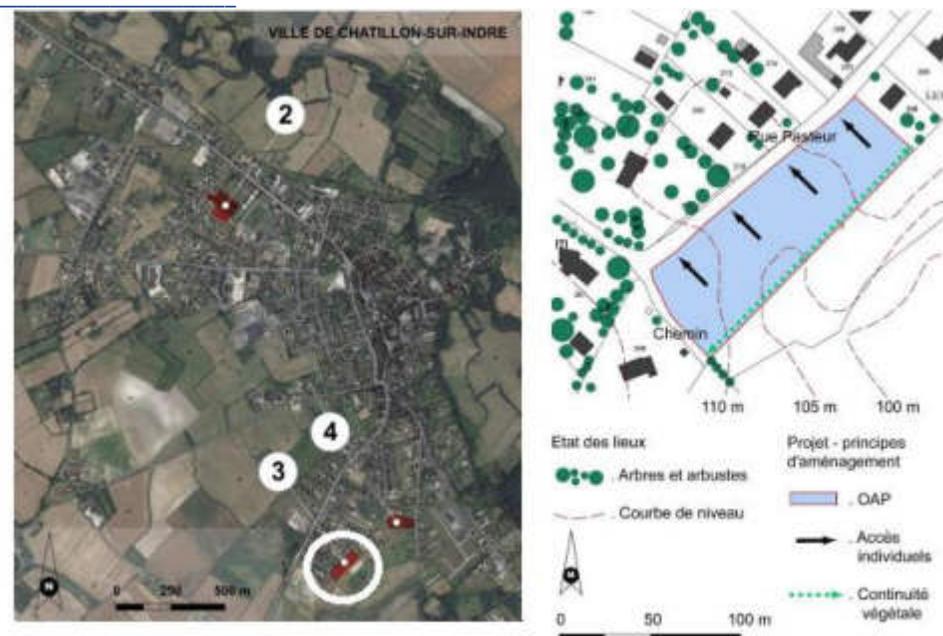
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme fonds de jardins et friche naturelle.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Châtillon-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De planter des végétaux en fonds de parcelle pour l'intégration visuelle de l'opération ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)).

2.2.5. OAP A DOMINANTE HABITAT : CHATILLON-SUR-INDRE – ZONE UC DE LA ROUTE DE MEZIERES

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud du bourg de Châtillon-sur-Indre, au droit de la D43.

Actuellement, le site est occupé par une prairie de fauche. Il présente une pente moyenne de 8%, des précautions seront donc à prendre à ce sujet lors de son aménagement.

Le site est entouré par des habitations, révélant ainsi le caractère urbain dominant de son environnement. Il ne semble donc pas propice à l'épanouissement d'espèces remarquables

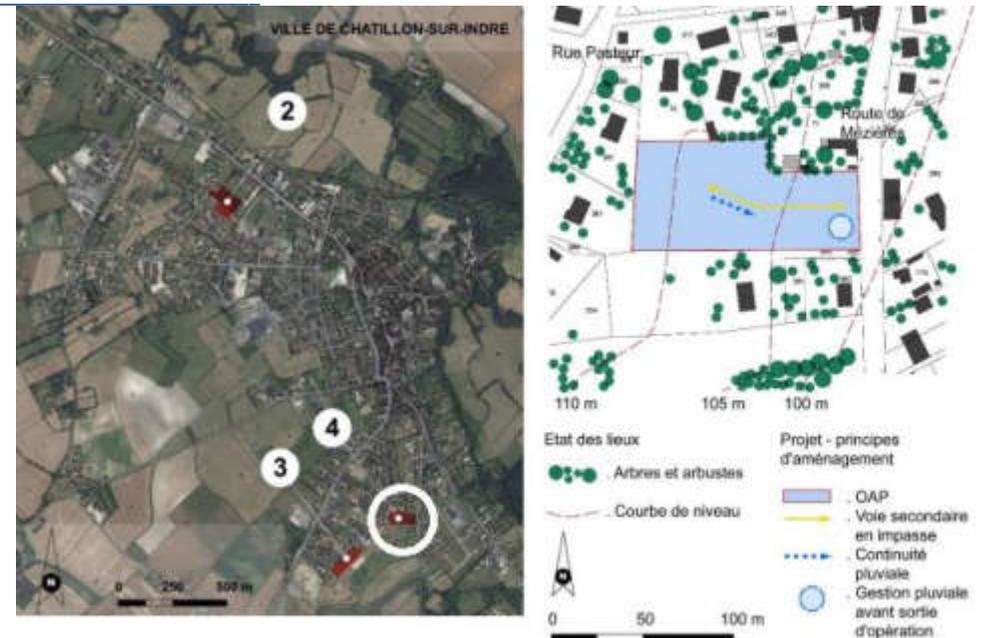
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Châtillon-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De gérer l'eau pluviale sur site et l'intégrer à la conception de l'aménagement ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uc)).

2.2.6. OAP A DOMINANTE HABITAT : CHATILLON-SUR-INDRE – ZONE 1AUH DES BARBARINES

- **Occupation du sol**

Jardins (CCB : 85.3)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud du bourg de Châtillon-sur-Indre, au droit d'un chemin communal près de la D43.

Actuellement, le site (tranche 2) est occupé par un jardin potager qui est délimité par une haie. Il présente également quelques alignements d'arbres au sud-est.

Le site est en cours d'aménagement sur sa première tranche illustrée en rose sur la figure ci-contre, il est entouré par des habitations au nord, à l'ouest et à l'est et il se trouve en lisière avec un espace agricole au sud.

Le caractère urbain dominant autour du secteur laisse peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

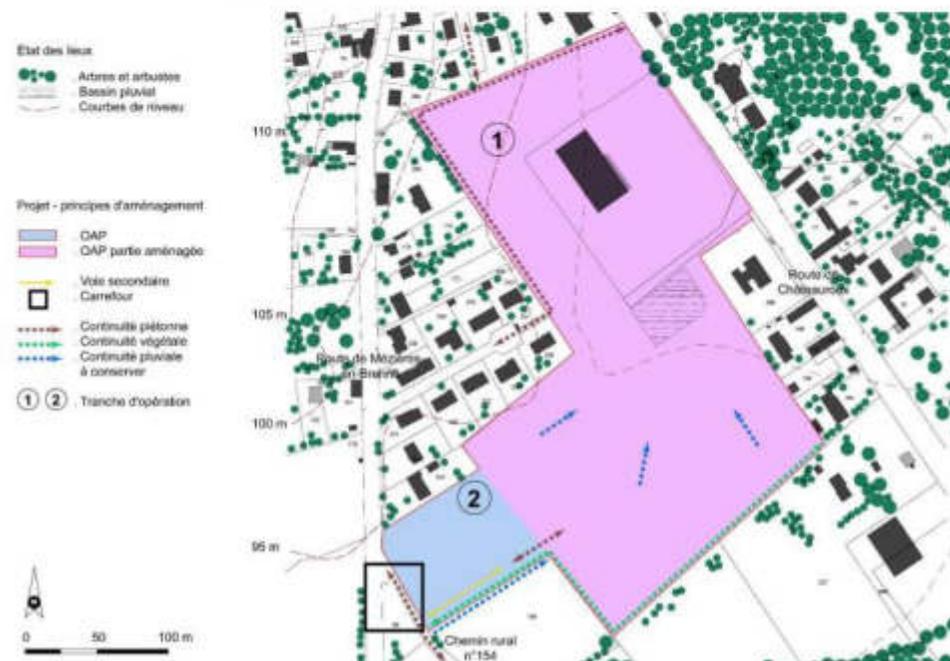
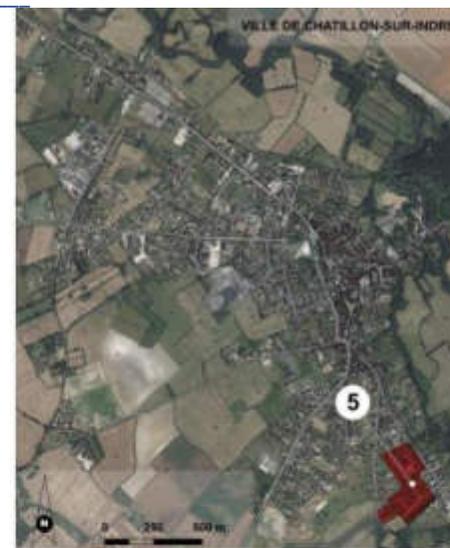
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, la tranche 2 du secteur est vouée à conserver sa typologie, comme jardin potager.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Châtillon-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager des continuités piétonnes et végétales au sein du projet pour organiser les futurs espaces. Les continuités piétonnes permettront de circuler autrement qu'en voiture sur le site et vers le centre-bourg ;
- De planter une continuité végétale en limite sud-est qui sera constituée d'essences à dominante locale ;
- De végétaliser les clôtures face à l'espace rural ;
- De gérer l'eau pluviale sur site en dirigeant les eaux de ruissellement vers le bassin pluvial réalisé en tranche 1 ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- De préserver la haie existante en limite sud-ouest en tranche 1 (Règlement graphique) ;
- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)).

- **Mesures complémentaires de l'évaluation environnementale**

L'inventaire de zones humides prévu dans le cadre de l'élaboration du PLUi n'a pas pu être réalisé en raison de l'inaccessibilité du site concerné par la tranche 2 de l'opération. Une étude sera donc à prévoir dans le cadre du projet d'aménagement afin de déterminer la présence de zones humide et en conséquence adapter les futurs aménagements afin de préserver ces milieux.

2.2.7. OAP A DOMINANTE HABITAT : CLERE-DU-BOIS – ZONE UA DU BOURG

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit à l'ouest du bourg de Cléré-du-Bois, au droit de la D21.

Actuellement, il est exploité en prairie de fauche. Il est délimité par des haies au sud et à l'est et il se situe à proximité immédiate d'un boisement à l'ouest.

Des habitations, correspondant à l'enveloppe urbaine de Cléré-du-Bois, sont présentes à l'est du site.

Le boisement à l'ouest du site est susceptible d'abriter des espèces remarquables, des précautions seront donc à prendre lors de l'aménagement du site afin de préserver ses abords et également la biodiversité de ce milieu.

Par ailleurs, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Cléré-du-Bois.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ua)).

2.2.8. OAP A DOMINANTE HABITAT : CLERE-DU-BOIS – ZONE AH DE SAINT-SATURNIN

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

Vergers de hautes tiges (CCB : 83.1)

Jardins (CCB : 85.3)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au nord de Cléré-du-Bois, dans le hameau de Saint-Saturnin à l'est au droit de la D13B.

Actuellement, il est exploité en prairie de fauche, verger et jardin potager. Il est délimité par une haie au sud et à l'est et par un alignement d'arbre à l'ouest. De plus, il est entouré par des habitations à l'ouest et au sud et par des terres agricoles à l'est.

La fréquentation régulière des activités humaines sur le site, déduite par l'occupation du sol actuelle, ne semble pas propice à l'accueil d'espèces remarquables.

Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche, verger et jardin potager.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Cléré-du-Bois.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager le site en tant que secteur de taille et de capacité d'accueil limitées, à ce titre les aménagements prévus devront préserver le caractère naturel, agricole ou forestier du site ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'autoriser la construction sur une unité foncière non bâtie dans la limite d'une emprise au sol de 35% de l'unité foncière (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones agricoles (Ah)) ;
- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones agricoles (Ah)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones agricoles (Ah)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones agricoles (Ah)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones agricoles (Ah)).

2.2.9. OAP A DOMINANTE HABITAT : CLION-SUR-INDRE – ZONE 1AUH DE LA COUTURE

- **Occupation du sol**

Champs d'un seul tenant intensément cultivé (CCB : 82.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au nord du bourg de Clion-sur-Indre, à l'ouest du lotissement de la rue Frontenac.

Actuellement, il est exploité en champ cultivé. Il est entouré par des habitations à l'est et au sud et par des terres agricoles à l'ouest et au nord.

L'absence de végétation et la fréquentation régulière des activités humaines sur le site, déduite par l'occupation du sol actuelle, ne semble pas propice à l'accueil d'espèces remarquables. De plus, un inventaire de zones humides a été réalisé le 23 juin 2025 et a révélé l'absence de zones humides sur le site.

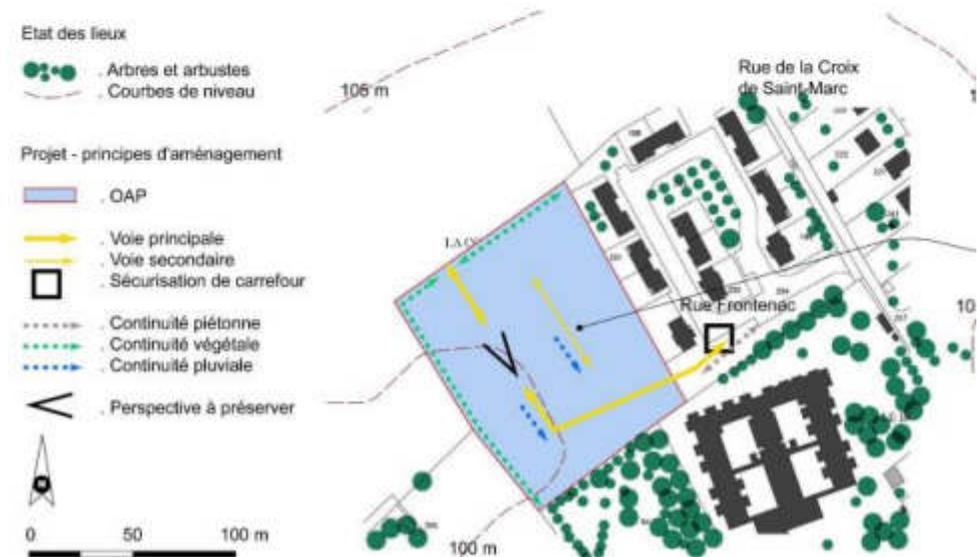
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme champ cultivé.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Clion-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager des continuités piétonnes et végétales au sein du projet pour organiser les futurs espaces. Les continuités piétonnes permettront de circuler autrement qu'en voiture sur le site et vers le centre-bourg ;
- De planter une continuité végétale en limite nord et ouest qui sera constituée d'essences à dominante locale ;
- De végétaliser les clôtures face à l'espace rural ;
- D'éviter la surconsommation d'espace en limitant l'emprise au sol des voies de déplacement ;
- D'envisager la gestion des eaux pluviales à l'air libre ;
- De préserver et valoriser la vue sur le Pied de Bourges qui marque le paysage ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)).

2.2.10. OAP A DOMINANTE HABITAT : CLION-SUR-INDRE – ZONE UB DE LA RUE DE LA GARE

- **Occupation du sol**

Jardins (CCB : 85.3)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au nord-est du bourg de Clion-sur-Indre, face au cimetière au droit de la D18.

Actuellement, il est occupé par un jardin clôturé qui est régulièrement entretenu. Il est entouré par des habitations et présente un arbre à l'ouest.

Ainsi, le caractère urbain dominant laisse peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

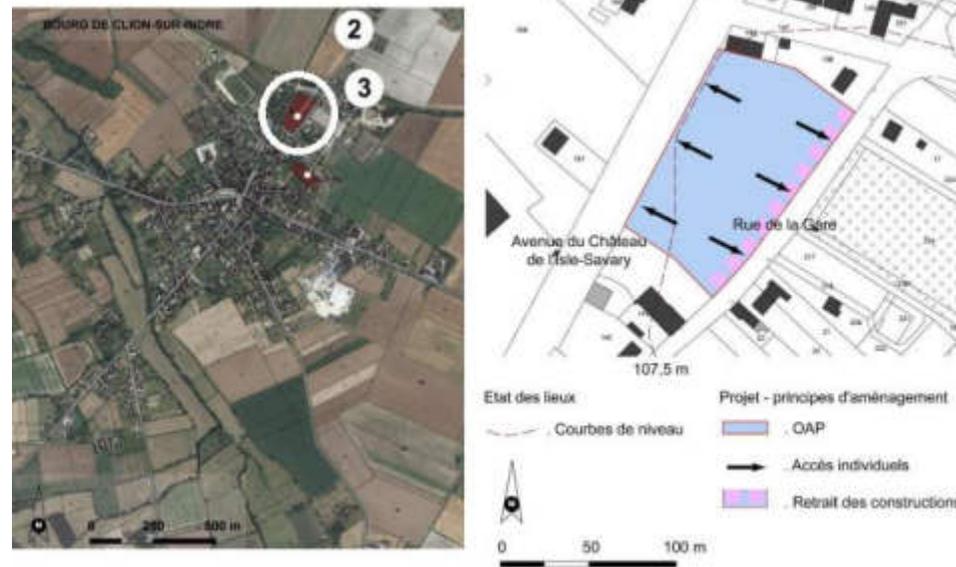
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme jardin.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Clion-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De respecter un recul des constructions de 20 m par rapport à la rue pour éviter les vues sur le cimetière ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.11. OAP A DOMINANTE HABITAT : CLION-SUR-INDRE – ZONE UB DE LA RUE RENE GAULTIER

- **Occupation du sol**

Terrains en friche (CCB : 87.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit à l'est du bourg de Clion-sur-Indre, au droit de la rue René Gaultier.

Actuellement, il est occupé par une friche naturelle qui est délimitée par des haies au nord-ouest, nord-est et sud-ouest.

Le site est entouré par des habitations, révélant ainsi le caractère urbain dominant de son environnement. Il ne semble donc pas propice à l'épanouissement d'espèces remarquables, même si la friche naturelle est susceptible d'en abriter.

Des précautions seront donc à prendre afin de limiter le dérangement de la faune au sein de la friche lors de l'aménagement du site, notamment en privilégiant les travaux de défrichage hors période active des espèces.

Par ailleurs, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme friche naturelle.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Clion-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.12. OAP A DOMINANTE HABITAT : CLION-SUR-INDRE – ZONE UB DE LA RUE LIMOUSINE

- **Occupation du sol**

Terrains en friche (CCB : 87.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud du bourg de Clion-sur-Indre, au droit de la D24.

Actuellement, il est occupé par une friche naturelle qui est entouré par des habitations au nord et à l'est et par des terres agricoles à l'ouest et au sud. Il présente notamment un accès au droit de la D24 pour les engins agricoles.

La proximité des habitations et la fréquentation régulière du site par les activités humaines liée au passage des engins agricoles ne semble pas propice à l'accueil d'espèces remarquables.

Cependant, il est recommandé de prendre des précautions lors de l'aménagement du site afin de limiter le dérangement de la faune au sein de la friche, notamment en privilégiant les travaux de défrichage hors période active des espèces.

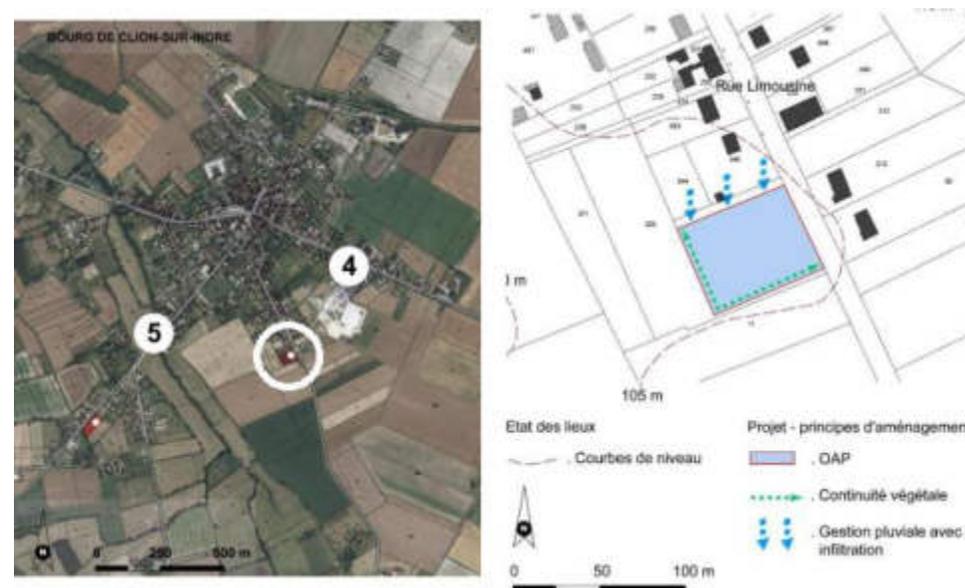
Par ailleurs, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme friche naturelle.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Clion-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De réaliser une noue large pour amortir l'eau pluviale provenant de la zone d'activité de la vallée Marteau au nord, cet ouvrage sera à sécuriser ;
- De végétaliser les clôtures face à l'espace rural avec des végétaux d'essences locales et mélangées ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- De définir un emplacement réservé au nord du site qui sera destiné à la création d'une noue d'infiltration pluviale (Règlement graphique) ;
- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.13. OAP A DOMINANTE HABITAT : CLION-SUR-INDRE – ZONE UB DU CORMIER

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud-ouest du bourg de Clion-sur-Indre, au droit de la D18.

Actuellement, il est occupé par une prairie de fauche délimitée par des haies au nord-ouest, nord-est et sud-ouest. Il est entouré par des habitations au nord, à l'est et à l'ouest et par des terres agricoles au sud.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation des activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

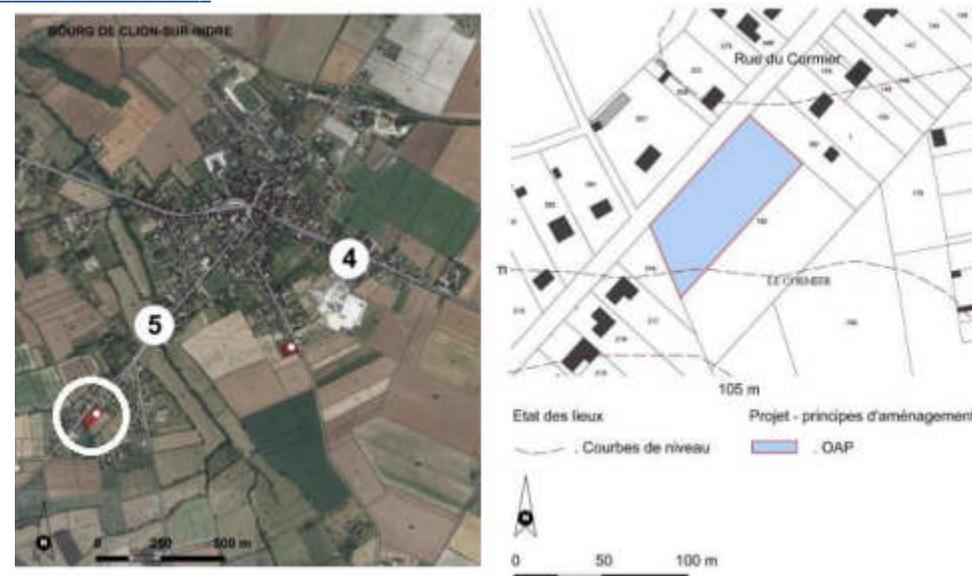
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Clion-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.14. OAP A DOMINANTE HABITAT : FLERE-LA-RIVIERE – ZONES UA ET UB DE LA RUE NATIONALE

- **Occupation du sol**

Jardins (CCB : 85.3)

Villages (86.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au centre du bourg de Fléré-la-Rivière, au droit de la rue Nationale.

Actuellement, il est occupé par des jardins et des bâtiments à vocation essentiellement résidentielle. Il présente quelques haies délimitant les parcelles existantes et est également ponctué d'arbres. Le site est entouré par des habitations.

Le caractère urbain dominant laisse peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

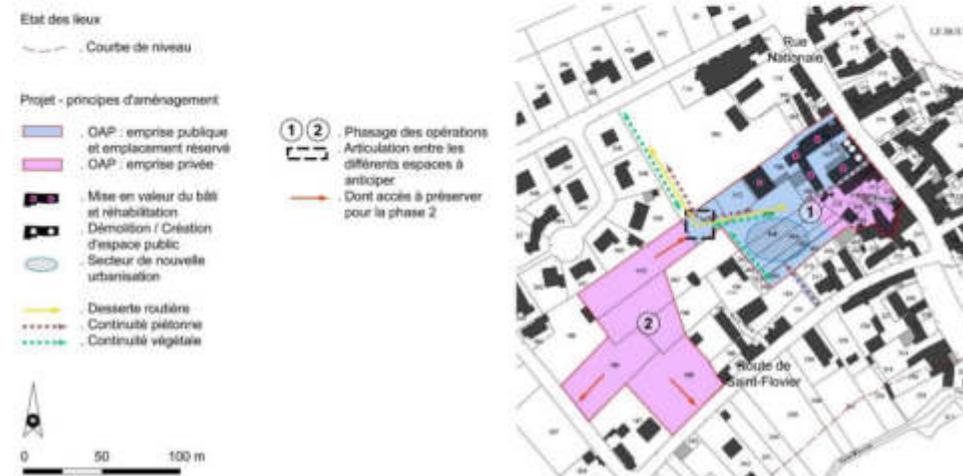
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme jardin et habitations.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Fléré-la-Rivière.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager des continuités piétonnes et végétales au sein du projet pour organiser les futurs espaces. Les continuités piétonnes permettront de circuler autrement qu'en voiture sur le site et vers le centre-bourg ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- De délimiter des emplacements réservés pour garantir les opérations de renouvellement urbain qui consistent notamment à créer des espaces publics et des liaisons piétonnes vers la rue Nationale (Règlement graphique) ;
- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ua et Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.15. OAP A DOMINANTE HABITAT : FLERE-LA-RIVIERE – ZONE UB DE LA ROUTE DE CLERE-DU-BOIS

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud du bourg de Fléré-la-Rivière, au droit de la D13A.

Actuellement, il est occupé par une prairie de fauche entourée par des habitations au nord-est et par des terres agricoles au sud-est et à l'ouest.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

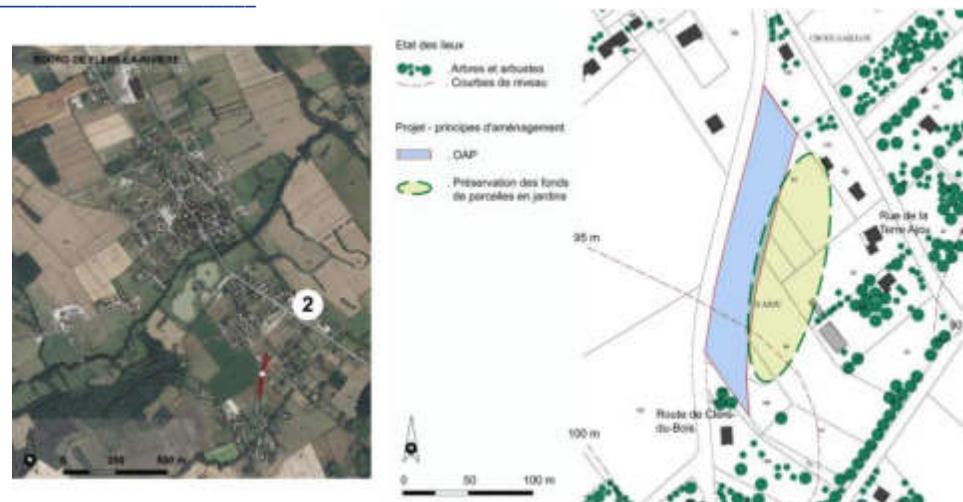
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Fléré-la-Rivière.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De conserver les fonds de parcelles en jardins pour constituer un cœur d'îlot vert ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.16. OAP A DOMINANTE HABITAT : MURS – ZONE UB DU BOURG

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud du bourg de Murs, au droit de la D43.

Actuellement, il est occupé par une prairie de fauche entourée par des habitations au nord, au sud et à l'est et par des terres agricoles à l'ouest. Un fossé est présent en limite est avec un alignement de buissons taillés.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Murs.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.17. OAP A DOMINANTE HABITAT : PALLUAU-SUR-INDRE – ZONE 1AUH DU PONTEREAU

- **Occupation du sol**

Champs d'un seul tenant intensément cultivé (CCB : 82.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au nord-est du bourg de Palluau-sur-Indre, au droit de la rue des Alouettes à proximité de la D15.

Actuellement, il est occupé par un champ cultivé entouré par des habitations à l'ouest et au sud et par des terres agricoles à l'est. Un inventaire de zones humides a été réalisé le 24 juin 2025 et a révélé l'absence de zones humides sur le site.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

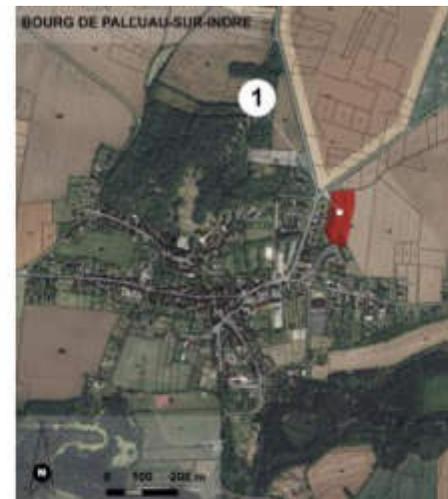
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme champ cultivé.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Palluau-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager des continuités piétonnes et végétales au sein du projet pour organiser les futurs espaces. Les continuités piétonnes permettront de circuler autrement qu'en voiture sur le site et vers le centre-bourg ;
- De planter une continuité végétale en limite nord et est qui sera constituée d'essences à dominante locale ;
- De végétaliser les clôtures face à l'espace rural et en vis-à-vis de l'aire de stockage des poubelles ;
- D'éviter la surconsommation d'espace en limitant l'emprise au sol des voies de déplacement ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)).

2.2.18. OAP A DOMINANTE HABITAT : PALLUAU-SUR-INDRE – ZONE UB DES VARENNES

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au sud-est de Palluau-sur-Indre, au sud des Varennnes près de la D63A.

Actuellement, il est occupé par une prairie de fauche avec des alignements d'arbres en son centre. Il est entouré par des habitations.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Palluau-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'imposer un retrait des constructions par rapport aux bâtiments d'entreprises en limite est et à l'ancienne voie ferrée au sud-ouest ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.19. OAP A DOMINANTE HABITAT : SAINT-CYRAN-DU-JAMBOT – ZONE 1AUH DE RAZERAY

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit à l'ouest du bourg de Saint-Cyran-du-Jambot, au droit de la D28.

Actuellement, il est occupé par une prairie de fauche avec un arbre isolé et un puits au sud. Il est entouré par des habitations au nord, au sud et à l'est et par des terres agricoles à l'ouest.

Un inventaire de zones humides a été réalisé le 23 juin 2025 et a révélé l'absence de zones humides sur le site.

Cependant, le site est compris dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Moyenne vallée de l'Indre » (Identifiant : 240031271). Bien qu'il soit régulièrement fréquenté par les activités humaines au regard de son occupation du sol, il semble tout de même susceptible d'accueillir des espèces remarquables vis-à-vis de la ZNIEFF et de la proximité de l'Indre.

Des précautions seront donc à prendre à ce sujet, notamment en prévoyant de réaliser des études environnementales avant l'aménagement du site afin de s'assurer que le projet ne présentera pas d'impact sur l'environnement.

De plus, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Saint-Cyran-du-Jambot.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- D'aménager des continuités piétonnes et végétales au sein du projet pour organiser les futurs espaces. Les continuités piétonnes permettront de circuler autrement qu'en voiture sur le site et vers le centre-bourg ;
- D'envisager la gestion des eaux pluviales à l'air libre sur le site par un bassin ou un autre dispositif d'infiltration et/ou de tamponnement avant rejet ;
- De végétaliser les clôtures face à l'espace rural et à la D28d ;
- D'éviter la surconsommation d'espace en limitant l'emprise au sol des voies de déplacement ;
- De préserver l'ancien puits situé au sud du terrain ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUh)).

2.2.20. OAP A DOMINANTE HABITAT : LE TRANGER – ZONE UB ROUTE DE PALLUAU

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit à l'est du bourg de Le Tranger, au droit de la D28.

Actuellement, il est occupé par une prairie de fauche et il présente en limite sud un talus et un fossé avec quelques arbres. Il est entouré par des habitations au sud et à l'ouest et par des terres agricoles au nord et à l'est.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

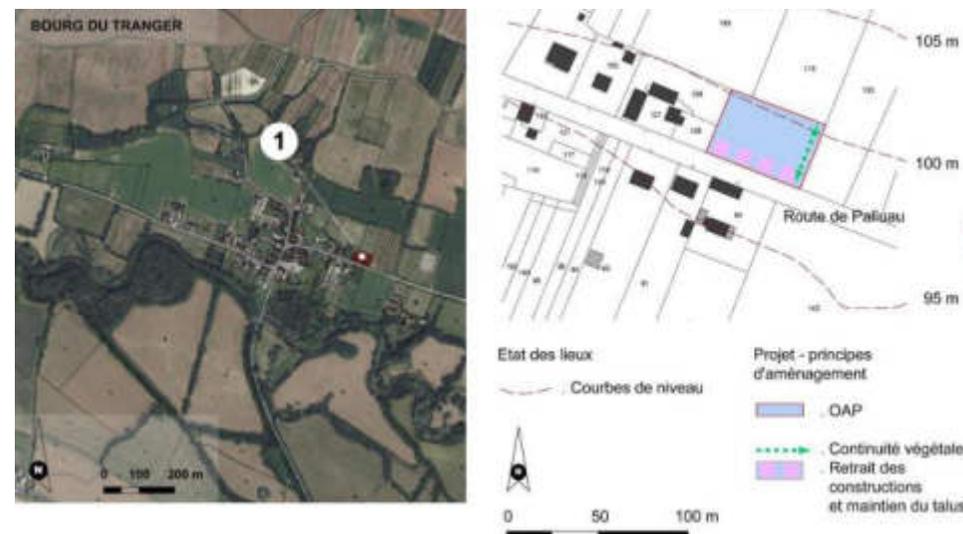
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Le Tranger.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De végétaliser les clôtures en entrée de bourg, en limite est du site ;
- De préserver le talus le long de la route en imposant un recul des constructions ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.21. OAP A DOMINANTE HABITAT : LE TRANGER – ZONE UB ROUTE DE CHATILLON

- **Occupation du sol**

Champs d'un seul tenant intensément cultivé (CCB : 82.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit à l'ouest du bourg de Le Tranger, près de la D28.

Actuellement, il est occupé par un champ cultivé et il est entouré par des habitations au sud et par des terres agricoles au nord.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

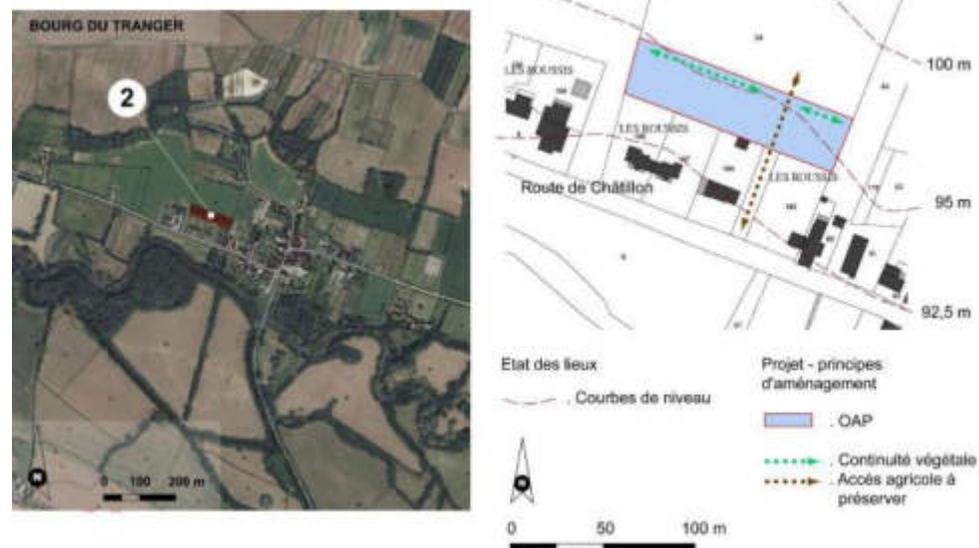
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme champ cultivé.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Le Tranger.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De planter une continuité végétale en fonds de parcelles au nord pour l'intégration visuelle de l'opération depuis la route des Préaux, elle sera constituée d'essences à dominante locales et mélangées ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Ub)).

2.2.22. OAP A DOMINANTE ACTIVITE : CHATILLON-SUR-INDRE – ZONE 1AUY DES SABLES DE BEAUREGARD

- **Occupation du sol**

Prairies de fauche de basse altitude (CCB : 38.2)

Champs d'un seul tenant intensément cultivé (CCB : 82.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit à l'ouest du bourg de Châtillon-sur-Indre, au droit de la D13.

Actuellement, il est occupé par une prairie de fauche et un champ cultivé avec des linéaires de haie qui traverse le centre du site d'est en ouest et du nord au sud. Une mare est également présente au sud du site.

Il est entouré par des bâtiments d'activité à l'est et par des terres agricoles à l'ouest. De plus, une zone humide a été identifiée au sud-est du site. La séquence « Eviter, Réduire, Compenser » devra donc s'appliquer dans le cadre de l'aménagement du site afin d'assurer la préservation de la zone humide et de ses fonctions.

Par ailleurs, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme champ cultivé et prairie de fauche.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Châtillon-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De préserver la végétation existante arbustive ou arborée face à l'espace rural et à l'intérieur du site ;
- De planter une continuité végétale en limite ouest constituée d'essences locales et mélangées ;
- De prévoir la gestion des eaux pluviales sur le site par la création d'un bassin ou autre dispositif d'infiltration et/ou de tamponnement avant rejet ;
- De préserver le terrain humide au sud près de l'atelier relais ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUy)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUy)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUy)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUy)) ;
- De créer un accompagnement végétal d'essences à dominante locale autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones à urbaniser (1AUy)).

2.2.23. OAP A DOMINANTE ACTIVITE : CLION-SUR-INDRE – ZONE UY DE LA RUE DE LA REPUBLIQUE

- **Occupation du sol**

Champs d'un seul tenant intensément cultivé (CCB : 82.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit à l'est du bourg de Clion-sur-Indre, au droit de la rue de la République.

Actuellement, il est occupé par un champ cultivé avec un alignement d'arbres et un fossé en limite nord-est. Il est entouré par des habitations à l'est et au nord et par des terres agricoles au sud.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laisse peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

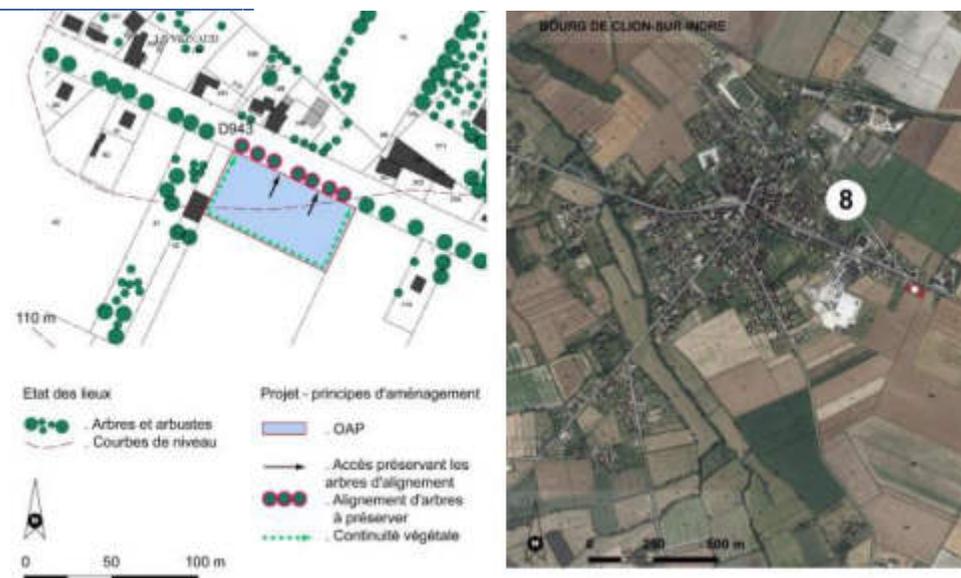
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme champ cultivé.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Clion-sur-Indre.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De maintenir l'alignement d'arbres le long de la voie ;
- De réaliser des clôtures végétales face à l'espace rural ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- De créer un accompagnement végétal d'essences à dominante locale autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)).

2.2.24. OAP A DOMINANTE ACTIVITE : FLERE-LA-RIVIERE – ZONE UY DE LA ROUTE DE TOURS

- **Occupation du sol**

Champs d'un seul tenant intensément cultivé (CCB : 82.1)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au nord du bourg de Fléré-la-Rivière, au droit de la route de Tours.

Actuellement, il est occupé par un champ cultivé avec un fossé en limite est. Il est entouré par des habitations à l'est et au sud et par des terres agricoles au nord et à l'ouest.

Le caractère urbain dominant et la fréquentation régulière du site par les activités humaines laissent peu de place à l'accueil d'espèces remarquables.

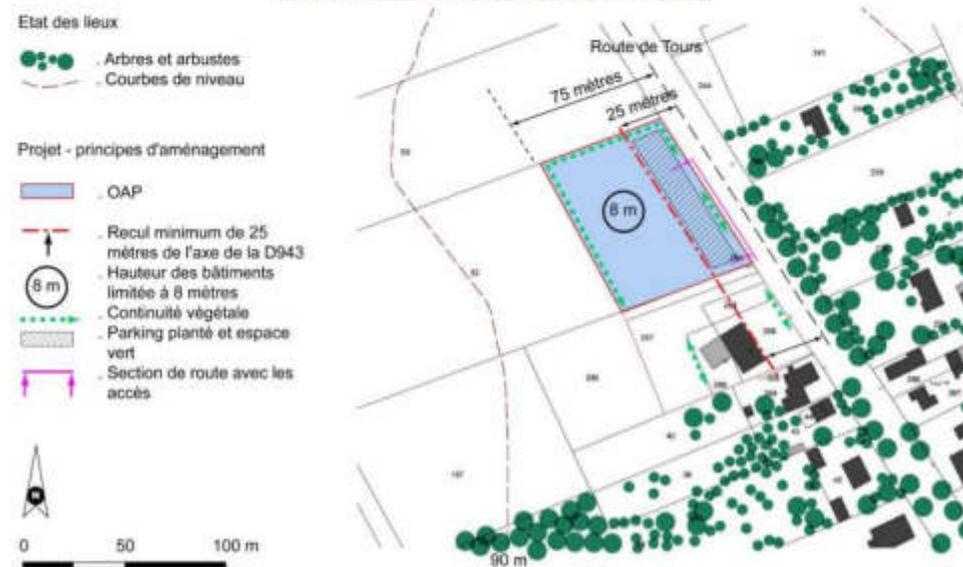
Cependant, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme champ cultivé.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol, une densification du bâti et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation du secteur voué à l'urbanisation à Fléré-la-Rivière.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De déroger à l'obligation de recul de 75 m vis-à-vis de la D943 (route de Tours) en fixant le recul des bâtiments à 25 m de cet axe routier ;
- De créer une continuité végétale en premier plan par rapport à la route et en fonds de parcelles ;
- D'aménager des parkings dans la bande de recul de 25 m qui seront plantés ;
- De végétaliser les clôtures par des essences locales et mélangées ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- D'imposer pour les clôtures situées en limite avec une zone agricole ou naturelle qu'elles soient constituées d'une haie à dominante d'essences locales et mélangées. Cela s'applique également à la zone Uy située en entrée de bourg de Fléré-la-Rivière le long de la D943 (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- De planter ou laisser perméables les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- De planter, pour les aires de stationnement, un arbre pour deux emplacements (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;
- D'aménager les aires de stationnement avec des matériaux perméables et de paysager ces espaces sur la zone Uy située en entrée de bourg de Fléré-la-Rivière le long de la D943 (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)) ;

- De créer un accompagnement végétal d'essences à dominante locale autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public, pour faire écran (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Uy)).

2.2.25. OAP A DOMINANTE ACTIVITE : CHATILLON-SUR-INDRE ET LE TRANGER – ZONE ND ECOPOLE DU PORTEAU

- **Occupation du sol**

Champs d'un seul tenant intensément cultivé (CCB : 82.1)

Sites industriels en activité (CCB : 86.3)

Forêts (CCB : 4)

- **Enjeux environnementaux**

Le site s'inscrit au nord-est de Châtillon-sur-Indre et au nord de Le Tranger, soit sur les deux communes au droit de la voie du Porteau.

Actuellement, il est occupé par un champ cultivé et par des espaces qui sont déjà exploités par les activités de la COVED. Des boisements et quelques linéaires de haies viennent compléter le paysage du site.

Il est essentiellement entouré par des terres agricoles et par le site actuel de l'Ecopôle du Porteau

La fréquentation régulière du site par les activités humaines laisse peu de place à l'accueil d'espèces remarquables. Cependant, la présence de haies dense et de boisements forme des corridors écologiques et sont donc susceptibles d'accueillir des espèces patrimoniales.

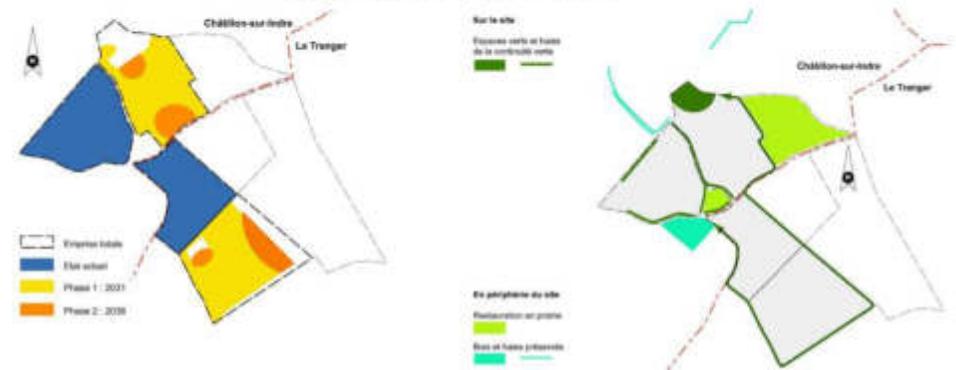
Par ailleurs, l'urbanisation du site doit veiller à conserver un maximum de perméabilité notamment afin d'éviter le phénomène d'îlot de chaleur urbain.

- **Perspectives d'évolution du site**

Sans urbanisation, le secteur est voué à conserver sa typologie, comme champ cultivé et site exploité par la COVED.

- **Incidences du projet de PLUi**

Le projet d'aménagement de ce secteur engendrera une artificialisation du sol et une modification des modalités d'écoulement des eaux pluviales. Il est également susceptible de déranger la petite et moyenne faune locale et de modifier le paysage.



Localisation de l'extension de l'Ecopôle du Porteau à Châtillon-sur-Indre et Le Tranger.

- **Mesures de préservation, de mise en valeur et de compensation**

Ainsi, l'OAP prévoit :

- De planter le pourtour ou conserver les plantations existantes ;
- De préserver l'interstice naturel à travers l'Ecopôle composé de haies existantes entre le site actuel et les terrains en extension ;
- De préserver un espace vert au nord du site ;
- De restaurer en prairie de fauche une parcelle cultivée à l'est du site à Châtillon-sur-Indre ;
- De conserver un bois de feuillus au sud du site à Châtillon-sur-Indre ;
- De maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ;
- De privilégier les clôtures sous forme de haies, éventuellement associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- De favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- De limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales ;
- De lutter contre la pollution lumineuse en modérant l'usage de l'éclairage public et privé et en adaptant sa typologie en faveur de la faune.

En complément, le règlement prévoit :

- De préserver les boisements et haies qui délimitent la zone Nd (Règlement graphique) ;
- De limiter l'emprise au sol des bâtiments à 5% et des autres surfaces imperméabilisées à 35% (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Nd)) ;
- De résorber sur la parcelle les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Nd)) ;
- D'accompagner les équipements et installations d'aménagements paysagers (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Nd)) ;
- De maintenir un recul suffisant des constructions et équipements pour assurer la préservation des bois et aménagements paysagers (Règlement écrit – Dispositions applicables aux zones urbanisées (Nd)).

2.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.3.1. LE MILIEU PHYSIQUE

2.3.1.1. Climat

- **Incidences générales sur le territoire**

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le chauffage des bâtiments et la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitat. Il en est de même des émissions de gaz à effet de serre liées aux systèmes de chauffage qui vont s'accroître avec la construction de nouveaux logements.

Ainsi, le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air, en particulier dans la traversée des pôles urbains. La croissance du nombre de logements va également générer des émissions de gaz à effet de serre qui participeront à une dégradation localisée de la qualité de l'air. L'ensemble de ces émissions apparaît difficile à estimer.

Il est par ailleurs à noter que certaines mesures mises en œuvre dans le cadre du PLUi vont concourir à la lutte contre le changement climatique, et sont, à ce titre, positives en termes de qualité de l'air (cf. ci-après).

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre du PLUi :

- Maîtrise de la consommation foncière : maîtrise de l'urbanisation en termes de densité, formes urbaines et localisation géographique (urbanisation privilégiée au sein des enveloppes urbaines existantes ou en continuité immédiate des espaces urbains), ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements non motorisés ;
- Densification de l'habitat : diversifier les tailles de parcelles, combler les dents creuses, renouvellement urbain ;
- Protéger les espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux ;

- Préserver et développer les continuités douces ;
- Développer les énergies renouvelables ;
- Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre et privilégier les clôtures végétales.

La lutte contre le changement climatique est donc prise en compte dans le PLUi au travers différentes orientations vis-à-vis des économies d'énergie.

2.3.1.2. Topographie

- **Incidences générales sur le territoire**

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry présente un relief assez marqué par la vallée de l'Indre qui traverse le centre du territoire et sépare les deux plateaux dominés par l'agriculture au sud et par les boisements au nord. L'altitude évolue ainsi entre 140 m et 90 m du sud au centre et entre 180 m et 90 m du nord au centre.

À l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLUi, la topographie présente une pente moyenne de :

- 8% environ sur le site faisant l'objet d'une OAP à vocation résidentielle au sud du bourg de Châtillon-sur-Indre (Route de Mézières) ;
- 7% environ sur le site faisant l'objet d'une OAP à vocation résidentielle à Murs ;
- 6% environ sur les sites faisant l'objet d'une OAP à vocation résidentielle à l'entrée ouest et est du bourg de Le Tranger ;
- 5% environ sur le site faisant l'objet d'une OAP à vocation résidentielle au sud-ouest du bourg de Clion-sur-Indre ;
- 1 à 4% environ sur les autres sites faisant l'objet d'une OAP à vocation résidentielle et économique.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le PLUi ne présente pas de mesures spécifiques vis-à-vis des contraintes topographiques des sites ouverts à l'urbanisation. Cependant, il est recommandé de gérer les eaux pluviales en point bas topographique.

Au stade du projet d'aménagement, des mesures pourront être mises en œuvre afin d'adapter leur conception aux particularités des sites concernés.

2.3.1.3. Réseau hydrographique

- **Incidences générales sur le territoire**

Le territoire du Châtillonnais-en-Berry se situe dans le bassin versant de l'Indre aval, il est traversé par l'Indre et ses affluents tels que l'Ozance, le ruisseau de Grand Rys et le ruisseau de Malville.

En l'absence de mesures, les incidences des projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif :

- L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux. Cet apport supplémentaire et important d'eaux pluviales peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante ;
- La qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le règlement prévoit de mettre en oeuvre des orientations visant à préserver la ressource en eau :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique. Il est également recommandé dans les OAP de favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- En zone Up, les constructions doivent reculer de 5 m minimum par rapport aux rives d'un cours d'eau et d'un étang. Tandis qu'en zone A et N, elles doivent reculer de 10 m minimum.

Par ailleurs, les cours d'eau sont essentiellement classés en zone N et A sur le plan de zonage du règlement graphique et la plupart des ripisylves sont également identifiées comme éléments du paysage à préserver.

Le PLUi présente également une OAP sur la trame verte et bleue qui précise les mesures à mettre en oeuvre pour préserver l'environnement, notamment en préservant et renforçant les ripisylves, en conservant la continuité physique des cours d'eau, en limitant l'artificialisation des berges et en préservant les zones humides.

Cela permet ainsi de préserver les cours d'eau et étangs des incidences indirectes de l'urbanisation.

2.3.1.4. Ressource en eau potable

- **Incidences générales sur le territoire**

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable.

L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein des zones urbaines existantes ou dans leur continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. Les secteurs ouverts à l'urbanisation sur la communauté de communes sont desservis par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux de surface et souterraines.

- **Mesures et dispositions réglementaire du PLUi**

Le règlement du PLUi intègre la nécessité de préserver les ressources en eau :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique. Il est également recommandé dans les OAP de favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- Pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté en eau potable, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il est présent au droit de l'unité foncière.

2.3.2. LE MILIEU NATUREL

- **Incidences générales sur le territoire**

Le territoire est majoritairement agricole, il est en grande partie recouvert par des terres agricoles cultivées ou prairiales et ponctuellement par des boisements.

Le patrimoine naturel de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est principalement caractérisé par la vallée de l'Indre et ses affluents. Le réseau bocager et les boisements répartis sur le territoire viennent compléter ce patrimoine.

La vallée de l'Indre est classée en site Natura 2000 Directive Habitats et aussi en ZNIEFF de type II « Moyenne vallée de l'Indre », soulignant son fort intérêt écologique. Quelques ZNIEFF de type I sont également présentes sur le territoire concernant des cavités accueillant des chiroptères, des espaces ouverts et le ruisseau de Pâlis. Ces milieux bénéficient de ce zonage en raison de la biodiversité remarquable qu'ils abritent. Ces éléments constituent ainsi la trame verte et bleue du territoire.

Les incidences négatives du PLUi sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels sur les zones vouées à être aménagées.

Néanmoins, le PADD affiche sa volonté de gérer la consommation des espaces de manière économe et de préserver la biodiversité. À l'échelle du territoire, les incidences du PADD sont donc positives.

Dans l'optique de préserver le patrimoine naturel de la commune, les zones naturelles et forestières sont classées en zones N. Tandis que les espaces à vocation agricole du territoire sont classés en zone A, qui leur confère une protection en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de leur terre.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements conduit à émettre les conclusions suivantes : les sites en zone U et AU ne montrent pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, dans la mesure où seront respectées les préconisations émises dans le cadre des OAP, du règlement ainsi que dans la présente évaluation environnementale.

Par ailleurs, les OAP du PLUi mettent en œuvre différentes mesures d'insertion paysagère favorisant dans un même temps la biodiversité au sein ou au contact des futurs usages : conservation ou plantation d'arbres et de haies, maintien au maximum des espaces en pleine-terre.

La lutte contre l'étalement urbain et le mitage, ainsi que la préservation de l'agriculture, constituent des mesures favorables aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le règlement prévoit les modalités de mise en œuvre des orientations visant la préservation du milieu naturel :

- Le règlement graphique identifie les haies et boisements à préserver et classer en espace boisé classé. Ce classement permet ainsi de protéger ces éléments naturels de tout changement d'occupation du sol ;
- Les surfaces libres de toute construction, de stationnement et d'accès doivent être plantées ou rester perméables ;
- 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 ;
- En zone Ub, Uc, Up, Uy et AU, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour deux emplacements ;
- 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 à dominante d'essences locales et mélangées ;
- En zone Ah et Nh, l'emprise au sol des constructions sur une unité foncière ne peut excéder 35% ;
- En zone N, l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 25% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 35 m². Tandis que la création de nouvelles annexes non accolées aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 25 m² d'emprise au sol par unité foncière (hors piscine) ;
- En zone Nd, l'emprise au sol des bâtiments est limitée à 5% et l'emprise au sol des autres surfaces imperméabilisées est limitée à 35% ;
- En zone Nt et Nlm, les nouvelles constructions et l'extension des constructions existantes sont autorisées dans la limite de 35% d'emprise au sol existante dans les secteurs préalablement bâtis ;
- En zone A, les constructions et installations nécessaires au développement des activités agricoles sont autorisées si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- En zone A et Nv, l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante avec un maximum de 75 m². Tandis que la création de nouvelles annexes non accolées aux habitations existantes est autorisée dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par unité foncière (hors piscine) ;
- En zone A, les bâtiments et équipements nécessaires à la production d'énergies renouvelables (hors parc éolien) sont autorisés s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- En zone Uj et Nj, les clôtures sont constituées d'une haie vive d'essences à dominantes locales ;
- En zone Nlh, les habitations sont autorisées dans la limite de 200 m² d'emprise au sol par secteur Nlh. La même surface d'emprise au sol s'applique pour les autres constructions, hors hébergements touristiques mobiles. Pour le secteur Nlh de la Closerie à Fléré-la-Rivière, la création de nouvelles constructions est autorisée dans la limite de 100 m² d'emprise au sol.

L'OAP portant sur la trame verte et bleue apporte également les mesures suivantes afin de protéger les milieux naturels :

- Densifier le bocage ;
- Maintenir une bande tampon inconstructible en lisière des bois ;
- Privilégier le regroupement du bâti ;
- Développer la gestion différenciée au niveau des accotements de route, notamment en limitant la fauche et en préservant les bandes enherbées et les haies ;
- Maintenir au maximum des espaces en pleine terre dans le cadre des projets d'aménagement ;
- Privilégier les clôtures sous forme de haies qui peuvent être associées à des grillages garantissant le passage de la petite faune ;
- Préserver et renforcer les ripisylves ;
- Conserver la continuité écologique des cours d'eau ;
- Limiter l'artificialisation des berges ;
- Préserver les zones humides ;
- Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ;
- Limiter les effets de chaleur intense en période estivale, notamment en plantant des arbres d'essences locales.

2.3.3. PAYSAGE ET PATRIMOINE

• Incidences générales sur le territoire

Les incidences sur le territoire du Châtillonnais-en-Berry vis-à-vis du paysage et du patrimoine seront essentiellement liées à l'implantation de nouvelles constructions mais aussi à l'évolution modérée du bâti existant en milieu rural, les annexes par exemple étant autorisées.

Les milieux naturels constituant également les entités paysagères propres au territoire sont en revanche protégés comme expliqué précédemment.

Une attention particulière est donc à porter pour les structures classées et inscrites comme Monuments Historiques sur le territoire. Elles disposent d'un périmètre de protection visant à préserver leur visibilité.

L'analyse spécifique des sites d'ouverture à l'urbanisation a permis d'établir les constats suivants :

- Ils ne portent atteinte à des éléments du patrimoine identifié. Les principes d'aménagement des OAP sectorielles en secteur sensible précisent de conserver une certaine visibilité sur le paysage et le patrimoine en adaptant la conception des futurs aménagements (exemple : zone 1AUh de la Couture à Clion-sur-Indre) ;
- Une OAP sur la préservation des cônes de vue vient renforcer les principes d'aménagement des OAP à dominante habitat et activités afin de préserver le paysage urbain et rural du territoire ;
- Les zones U ne sont pas susceptibles de porter atteintes à la qualité des paysages identitaires du territoire, eu égard aux dispositions énoncées ci-dessous ;
- Les zones AU doivent respecter finement les OAP pour ne pas compromettre significativement le paysage.

• Mesures et dispositions réglementaires du PLUi

Les mesures et dispositions explicitées précédemment par rapport aux milieux naturels et aux éléments constitutifs de la trame verte et bleue du territoire ont également pour objet de préserver la qualité paysagère des lieux, notamment en termes d'intégration paysagère des futures constructions, quelle que soit leur nature.

A travers ses OAP, le PLUi recommande notamment de valoriser le paysage en transition entre les espaces urbains et ruraux et d'organiser la continuité des trames vertes et bleues de la périphérie aux espaces urbains.

Par ailleurs, le règlement apporte des prescriptions visant à préserver le paysage et le patrimoine :

- En zone Ub, Uc, Uj, Uy, 1AUy, Nh, Nj, Ny et A, 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 ;
- Les murs traditionnels existants sont à préserver, sauf emprise nécessaire pour la création d'un accès. Le rehaussement d'un mur en pierre ne doit présenter aucune différence d'aspect et d'épaisseur avec le mur préexistant ;
- En zone Ua, Ub, Uc, Up, 1AUh, A et N, les panneaux solaires visibles de la voie publique sont autorisés uniquement s'ils ne portent pas préjudice à l'architecture de l'immeuble ;
- En zone A, N et Nv, le changement de destination des constructions existantes identifiées dans le règlement graphique est autorisé sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- En zone Uac, l'aspect menuisé des vitrines commerciales existantes doit être conservé ;
- En zone N et Nv, les aménagements nécessaires à l'énergie renouvelable hydraulique sont autorisés sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le règlement graphique identifie également des éléments à préserver au titre du patrimoine paysager, cela concerne ainsi 57 éléments dont 9 calvaires, 9 anciens lavoirs, 1 fontaine, 1 ancien rempart, 1 magasin moderne, 1 hôtel Pellerin, 1 monument du souvenir, 5 moulins, 1 menhir, 1 ancien prieuré, 2 monuments aux morts, 16 croix, 2 cabanes de vigne, 5 puits, 1 bâtiment de ferme et 1 piéta.

Ainsi, le PLUi du Châtillonnais-en-Berry prend en compte les enjeux paysagers et le patrimoine présents sur son territoire.

2.3.4. AGRICULTURE ET CONSOMMATION FONCIERE

- **Incidences générales sur le territoire**

Le développement de l'urbanisation engendre la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Sur le territoire du Châtillonnais-en-Berry, les zones à urbaniser sont concernées par cette problématique. En effet, elles sont essentiellement occupées par des terres agricoles.

Cependant, la communauté de communes souhaite revoir la délimitation de ses zones urbaines pour concentrer la consommation foncière au plus près des bourgs. Cela permettra de libérer des espaces non urbanisés qui étaient classés initialement en zone U et AU et ainsi augmenter le zonage A et N.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Dans son PADD, le PLUi du Châtillonnais-en-Berry prévoit de valoriser les activités agricoles de son territoire :

- Préserver les terres agricoles et les exploitations ;
- Cibler les espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique ;
- Accompagner les mutations du monde agricole.

Ainsi, le règlement graphique identifie 5 types de zones agricoles afin de préserver les terres agricoles de l'urbanisation et également permettre l'installation de STECAL qui sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

Le règlement écrit apporte également les prescriptions suivantes vis-à-vis du foncier agricole :

- En zone A, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées ;
- En zone A, le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique est autorisé s'il ne compromet pas l'activité agricole du site.

Par ailleurs dans le cadre de l'aménagement du territoire, la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry prévoit de consommer 26,51 ha environ pour la période 2021-2035, sachant qu'entre 2011 et 2021 29,6 ha ont été consommés. En s'appuyant sur la consommation annuelle et sur le pas de temps, cela revient à consommer 1,89 ha/an entre 2021 et 2031 contre 2,96 ha/an pour la période 2011-2021.

Le PLUi permet ainsi de respecter l'objectif ZAN de la loi Résilience et Climat qui vise à atteindre 0 ha consommés d'ici 2050 en réduisant de moitié la consommation de l'espace d'ici 2035.

2.3.5. SOLS POLLUES

- **Incidences générales sur le territoire**

La communauté de commune du Châtillonnais-en-Berry comprend des sites susceptibles de polluer le sol sur son territoire. Ils sont au nombre de 70 et concernent les activités suivantes :

- Sites industriels (usine, dépôt de liquides inflammables) ;
- Ateliers d'artisanat ;
- Stations-services de toute capacité de stockage.

Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire, hormis à Le Tranger et Saint-Médard. Ces sites présentent donc un risque et doivent être pris en compte en cas de projet d'aménagement.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Dans son règlement, le PLUi du Châtillonnais-en-Berry n'aborde pas le sujet de pollution des sols étant donné que ceux-ci sont déjà occupés par des activités existantes. Ils ne feront donc pas l'objet d'un futur aménagement.

2.3.6. RISQUES NATURELS

- **Incidences générales sur le territoire**

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque d'inondation ;
- Risque sismique faible ;
- Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles moyen ;
- Risque radon faible ;
- Risque mouvements de terrain faible ;
- Risque feux de forêt.

Elle est inscrite dans le Plan de Prévention des Risques Naturels « PPRN Pays du Boischaut Nord » et dans le « PPRI vallée de l'Indre de Sainte-Sévère-sur-Indre à Jeu-les-Bois et de Niherne à Fléré-la-Rivière », des prescriptions s'appliquent donc au regard de ces risques en matière d'aménagement du territoire.

Par ailleurs, la communauté de communes est en partie occupée par des boisements qui sont susceptibles d'être concernés par le risque de feux de forêt. Des précautions seront donc à prendre à ce sujet afin de protéger la population.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry présente dans son PADD une volonté de gérer les risques présents sur son territoire. Cela concerne notamment le risque d'inondation qui affecte tout particulièrement les communes situées essentiellement au droit de la vallée de l'Indre, ainsi que le risque retrait-gonflement des argiles qui touche l'ensemble du territoire. Le PADD évoque également les autres risques qui concernent le territoire et qui doivent être pris en compte dans le cadre de son développement.

Ainsi, une zone N est identifiée sur le règlement graphique, elle recouvre le PPRI de l'Indre et le site Natura 2000 que représente la vallée de l'Indre. Au sein de cette zone, l'urbanisation n'est pas autorisée et les aménagements y sont restreints. Par ailleurs, ces derniers devront respecter les dispositions du PPRI, notamment afin de protéger la population.

Le PLUi prévoit également d'adapter la gestion des eaux pluviales pour chaque projet d'aménagement afin de limiter le risque d'inondation qui peut être engendré par un ruissellement plus important lié à l'imperméabilisation des sols. Cette adaptation se traduit notamment par l'aménagement d'ouvrages à ciel ouvert au sein des espaces verts et par le maintien au maximum des espaces en pleine-terre.

Le règlement précise également que les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle.

Concernant le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles, aucune prescription n'apparaît dans le règlement ou le PADD. Comme l'ensemble du territoire est moyennement exposé à ce risque, les futurs projets d'aménagement devront respecter les prescriptions du PPRN du Pays Boischaut Nord.

2.3.7. RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

- **Incidences générales sur le territoire**

Le développement de l'urbanisation sur la communauté de communes et notamment des activités économiques peut engendrer une augmentation des risques industriels.

Châtillonnais-en-Berry est traversée par la D943 qui est qualifiée comme axe routier à risque pour le transport de matières dangereuses. La voie ferrée située au centre du territoire est également concernée par ce risque.

Par ailleurs, la commune compte 20 ICPE sur son territoire. Il s'agit principalement d'activités agricoles, de fabrication artisanale, d'un Intermarché et d'élevages de chiens.

Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par ces ICPE.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le règlement du PLUi précise que les constructions ou installations sont interdites, en dehors des espaces urbanisés, dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la D943.

Par ailleurs, les OAP situées à proximité des voies concernées par le risque de transport de matières dangereuses indiquent un retrait des constructions vis-à-vis de ces axes dans leurs principes d'aménagement. Cela contribuera ainsi à réduire les éventuels risques susceptibles d'affecter la population.

2.3.8. NUISANCES SONORES

- **Incidences générales sur le territoire**

Le développement de l'urbanisation, notamment autour du bourg, génèrera une augmentation de la circulation des véhicules.

A Châtillonnais-en-Berry, un tronçon de la D943 est classé comme infrastructure routière qui émet des nuisances sonores au droit des communes de Fléré-la-Rivière et de Châtillon-sur-Indre. Pour cela, une bande d'affectation au bruit de 100 m de large est définie de part et d'autre de la D943 hors espace urbain. Cette bande est réduite à 30 m de large en zone urbaine de Fléré-la-Rivière.

Afin de limiter l'utilisation de la voiture, la communauté de communes prévoit de développer davantage les liaisons douces pour encourager les habitants à se déplacer autrement au sein du bourg. En ce sens, les zones à urbaniser sont situées au plus près des centres-bourgs.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Comme évoqué dans la partie précédente, le règlement du PLUi impose un recul des constructions et installations de 75 m de part et d'autre de la D943 en dehors des espaces urbanisés.

De plus, le PLUi recommande de créer des continuités piétonnes au sein de la plupart des zones à urbaniser qui font l'objet d'une OAP sectorielle. Celles-ci seront donc aménagées de sorte à pouvoir se déplacer autrement qu'en voiture au sein du site et vers le centre-bourg.

Au regard du règlement graphique, les cheminements piétons inscrits dans le Plan Départemental d'Itinéraire de Promenade et de Randonnée, et autre cheminement sont classés en élément à préserver.

Ainsi, le PLUi met en œuvre des mesures suffisantes pour limiter les nuisances sonores sur le territoire.

2.3.9. QUALITE DE L'AIR

- **Incidences générales sur le territoire**

L'urbanisation a pour effet d'augmenter le trafic routier sur la communauté de communes qui peut amener à dégrader la qualité de l'air par les émissions des pots d'échappement des véhicules.

Le développement des cheminements doux sur le territoire du Châtillonnais-en-Berry et la proximité des commerces et services contribuera à limiter ces émissions en encourageant les habitants à se déplacer autrement.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry prévoit ainsi d'aménager des continuités piétonnes au sein de certaines OAP sectorielles qui s'implanteront au sein et près du centre-bourg. Ces continuités seront reliées à celles existantes vers le bourg.

En complément, le règlement permet le développement des commerces et activités de services au sein des zones urbaines et à urbaniser afin d'assurer leur proximité pour les habitants et ainsi les inciter à opter pour le déplacement doux.

2.3.10. ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

- **Incidences générales sur le territoire**

L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation des effluents à traiter au niveau des stations d'épuration de la communauté de communes.

Actuellement, elles présentent une capacité suffisante pour accueillir de nouveaux habitants qui pourraient représenter une charge de 26 à 94% de leur capacité.

Les stations d'épuration ont donc les capacités suffisantes pour cela.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le règlement du PLUi apporte des prescriptions quant à l'assainissement des eaux usées :

- En zone Ah, Ay, Nd, Nh, Nlh, Nt, Nlm, Nln et Ny, pour tout bâtiment nécessitant d'être alimenté en eau potable, le raccordement au réseau public est obligatoire lorsqu'il est présent au droit de l'unité foncière. L'assainissement individuel devra être réalisé selon les normes en vigueur.

2.3.11. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

- **Incidences générales sur le territoire**

Le développement de l'urbanisation mène à l'imperméabilisation des sols qui peut générer une augmentation du ruissellement des eaux pluviales et ainsi accentuer les risques d'inondation en zone urbaine. Cela peut également dégrader la qualité des ressources en eau par le rejet des eaux pluviales dans le milieu récepteur après lessivage des sols éventuellement pollués par les activités humaines.

Afin de palier à cela, Châtillonnais-en-Berry prévoit de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales plus respectueuse de l'environnement.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry s'engage à gérer les eaux pluviales par des techniques alternative au « tout tuyau ». Plus précisément, le règlement indique que les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle.

Ainsi, le PLUi recommande des principes d'aménagement dans ses OAP afin d'intégrer ces éléments.

Il est donc conseillé de limiter le ruissellement, de favoriser l'infiltration sur place et de maintenir au maximum les espaces de pleine-terre.

2.3.12. GESTION DES DECHETS

- **Incidences générales sur le territoire**

L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va générer l'accroissement des déchets sur la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry avec la COVED est responsable du service de gestion des déchets du territoire. La collecte se fait en porte à porte et en points d'apports volontaires.

L'urbanisation se concentrera principalement sur les enveloppes urbaines, permettant ainsi de limiter les déplacements pour la collecte des déchets.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry présente un zonage spécifique dédié au développement de l'Ecopôle du Porteau situé sur les communes de Châtillon-sur-Indre et Le Tranger.

Ainsi, la zone Nd est destinée à la déchetterie, au centre de stockage des déchets ultimes et à des équipements complémentaires de l'Ecopôle. Plus précisément, les aménagements autorisés dans ce secteur sont :

- L'activité liée à la déchetterie (stockage avant traitement), au tri/conditionnement des déchets, au traitement des déchets, ainsi que leurs bâtiments et équipements connexes.
- Les équipements et les installations nécessaires aux énergies renouvelables ainsi que leurs bâtiments et équipements connexes ;
- Des aménagements et équipements liés à la mise en valeur de l'environnement ;
- La réalisation d'une ressourcerie.

2.3.13. SANTE HUMAINE

- **Incidences générales sur le territoire**

Champs électromagnétiques

Les antennes relais peuvent générer des effets indésirables sur la santé lorsqu'on y est exposé.

La circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile permet de définir les limites d'exposition du public aux champs électromagnétiques.

La distance à respecter entre une antenne relais et une habitation ou bâtiment "sensible" est de 300 m, sauf en zone urbaine où la distance est de 100 m.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry compte 16 antennes relais sur son territoire.

Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par ces antennes relais.

Pollution des eaux

La dégradation de la qualité des ressources en eau notamment par le rejet des eaux pluviales éventuellement polluées suite au lessivage des sols imperméabilisés peut avoir un impact sur la santé humaine.

Bruit

A partir d'une intensité sonore supérieure à 65 dB(A), des effets néfastes pour la santé se font ressentir (dégradation des capacités auditives, troubles physiques...).

L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroître l'ambiance sonore. Cependant les zones à urbaniser se situe au plus près des centres-bourgs et comprendront l'aménagement de continuités végétales en limite de site permettant ainsi de limiter les risques de nuisances sonores.

De plus, le développement des cheminements doux va contribuer à conforter leur utilisation, limitant ainsi l'usage de la voiture.

Pollution atmosphérique

Le développement de l'urbanisation mène à une augmentation du trafic automobile sur le territoire, émettant ainsi des gaz d'échappement qui participent à polluer l'air ambiant.

La pollution de l'air peut avoir des effets néfastes sur la santé. Ainsi, la commune prévoit de développer des déplacements alternatifs au véhicule comme la création de liaisons douces notamment pour se déplacer au sein du bourg et sur l'ensemble du territoire.

- **Mesures et dispositions réglementaires du PLUi**

Champs électromagnétiques

De manière générale, l'installation de nouvelles antennes téléphoniques est interdite. En cas de nécessité technique de couverture du réseau, l'utilisation des mâts d'antenne existants, l'élévation, la reconstruction sur les terrains qui en accueillent déjà devront être étudiés et privilégiés. Toute nouvelle demande d'installation devra justifier l'incapacité d'utiliser les antennes existantes.

Pollution des eaux

Afin de préserver la qualité des ressources en eau, le PLUi prévoit de mettre en œuvre une gestion des eaux pluviales adaptée qui intègre notamment des dispositifs de traitement des eaux de ruissellement pour dépolluer au maximum ces eaux avant qu'elles ne rejoignent le milieu récepteur.

Bruit

Le règlement du PLUi précise qu'une distance de recul pour l'implantation des constructions devra être respectée autour de la D943 hors espace urbain.

Par ailleurs, les OAP du PLUi intègre des principes d'aménagement visant à développer les continuités douces au sein des bourgs.

Pollution atmosphérique

Afin de limiter la pollution atmosphérique, le développement de l'urbanisation se concentrera au sein des enveloppes urbaines, permettant également de limiter la consommation de l'espace.

En ce sens, la plupart des zones à urbaniser comprendront des continuités piétonnes permettant de circuler autrement qu'en voiture sur site. Ces cheminements seront connectés à ceux existants vers les centres-bourgs.

Par ailleurs, les cheminements classés dans le PDIPR sont identifiés comme éléments à préserver dans le règlement graphique du PLUi. Cela permettra notamment de renforcer le caractère touristique de la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry.

3. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLUI SUR LE RESEAU NATURA 2000

Le réseau Natura 2000 est défini comme suit :

“Outils fondamentaux de la politique européenne de préservation de la biodiversité, les sites Natura 2000 visent une meilleure prise en compte des enjeux de biodiversité dans les activités humaines. Ces sites sont désignés pour protéger un certain nombre d’habitats et d’espèces représentatifs de la biodiversité européenne. La liste précise de ces habitats et espèces est annexée à la directive européenne oiseaux et à la directive européenne habitats-faune-flore”

Source : Site web du Centre de ressources Natura 2000,
<https://www.natura2000.fr/natura-2000/qu-est-ce-que-natura-2000>

Les sites Natura 2000 possèdent un statut de protection réglementaire qui limite les possibilités de construction au sein de leur emprise, selon leur impact sur l’environnement.

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry présente un site Natura 2000 sur son territoire : « Vallée de l’Indre » au titre de la Directive Habitats (FR2400537).

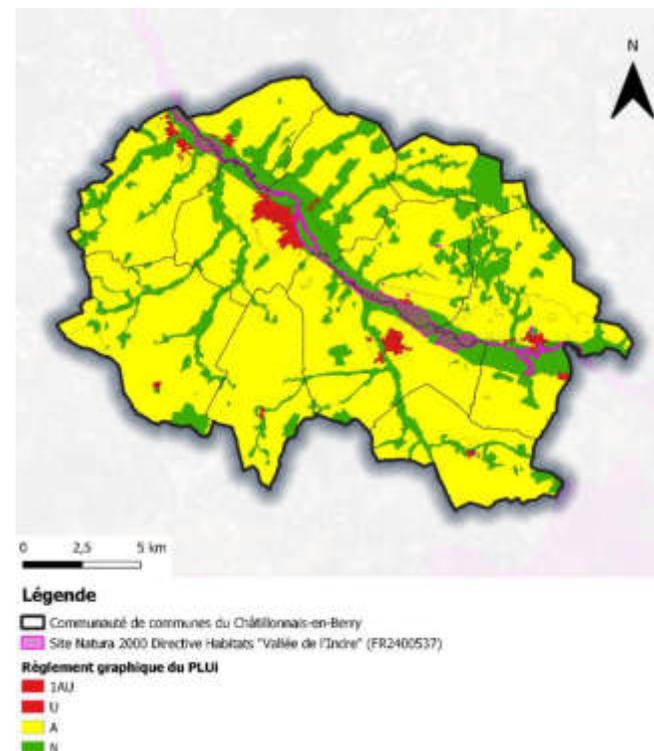
3.1. PRISE EN COMPTE DU RESEAU NATURA 2000 DANS LE DOCUMENT D’URBANISME

La troisième orientation du PADD qui s’intitule « Protéger l’environnement, marqué par le passage de la vallée de l’Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes » souligne le caractère important pour la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry de préserver ses milieux naturels. Cela inclut notamment le site Natura 2000 qui est identifié comme milieu remarquable dans le PADD.

Ainsi, le règlement graphique identifie le site Natura 2000 « Vallée de l’Indre » en zone N au sein de laquelle seuls sont autorisés les extensions et annexes des habitations existantes. Elles devront respecter une limite d’emprise au sol de 25% et 35 m² maximum pour les extensions et 25 m² maximum d’emprise au sol par unité foncière pour les annexes.

Par ailleurs, les aménagements autorisés en zone N devront respecter les dispositions du PPRI qui réglemente davantage les modalités de construction au sein de son périmètre.

Des haies et boisements sont également classés en éléments à préserver au sein de la zone N, renforçant ainsi son caractère protecteur vis-à-vis notamment du site Natura 2000.



Localisation du site Natura 2000 sur la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry par rapport au plan de zonage. Source : INPN.

De manière générale, le développement de l'urbanisation est uniquement permis au sein des zones urbaines qui ne sont pas comprises dans le périmètre du site Natura 2000.

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry prend ainsi en compte le site Natura 2000 présent sur son territoire et la volonté de préserver les milieux naturels.

3.2. INCIDENCES DU PLUI SUR LES HABITATS, LES ESPECES CONCERNES ET SUR LA DYNAMIQUE ECOLOGIQUE DU RESEAU NATURA 2000

3.2.1. INCIDENCES DU PLUI AU REGARD DES OBJECTIFS DE CONSERVATION DES SITES NATURA 2000 ET MESURES MISES EN OEUVRE

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry doit intégrer les objectifs de conservation du site Natura 2000 qui visent à la préservation de la biodiversité, conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement.

- **Site Natura 2000 « Vallée de l'Indre »**

Le site Natura 2000 « Vallée de la l'Indre » est principalement caractérisé par des prairies bocagères inondables ponctuées de mares temporaires et des coteaux susceptibles d'accueillir des chauves-souris.

Il présente ainsi un cortège floristique et ornithologique remarquable avec la présence de deux espèces floristiques protégées au niveau national.

Cependant, la fréquentation de plus en plus régulière de la vallée par les activités humaines n'est pas favorable au maintien des habitats remarquables existants et à l'épanouissement des espèces.

Afin de préserver ce site Natura 2000, un Document d'Objectifs (DOCOB) a été établi pour indiquer les actions à mettre en œuvre. Il est donc essentiel que le PLUi du Châtillonnais-en-Berry prenne en compte ces objectifs pour préserver la biodiversité de ce milieu.

Le tableau page suivante précise ainsi les objectifs du DOCOB et les mesures mises en œuvre dans le cadre du PLUi du Châtillonnais-en-Berry.

Objectifs du DOCOB du site Natura 2000 « Vallée de l'Indre »	Mesures et dispositions réglementaires du PLUi
DOCOB de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) n°FR2610004	
<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir et/ou restaurer la fonctionnalité écologique et la dynamique de l'Indre • Restaurer la qualité des zones humides annexes sur le site • Maintenir et/ou restaurer les habitats des Chiroptères • Restaurer et maintenir les corridors biologiques • Restaurer et maintenir les forêts d'intérêt communautaire : forêt alluviale de bois tendres et de bois durs, hêtraie • Restaurer la qualité des eaux souterraines et superficielles sur le site 	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver la trame verte et bleue <ul style="list-style-type: none"> - Règlement écrit : Le PLUi intègre la vallée de l'Indre dans une zone N qui autorise seulement les petites extensions et annexes des habitations existantes, permettant ainsi de préserver le site de l'urbanisation. Les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle. - Règlement graphique : Les cavités susceptibles d'abriter des chiroptères et identifiées dans le site Natura 2000 sont également classées en zone N. De plus, des haies, ripisylves et boisements sont identifiées comme éléments à préserver sur le plan de zonage au sein de la zone N. Les affluents de l'Indre sont également classés en zone Nv afin d'éviter leur urbanisation. - OAP : Le PLUi présente une OAP sur la trame verte et bleue qui précise les mesures environnementales à mettre en œuvre afin de préserver et renforcer les ripisylves, conserver la continuité physique des cours d'eau, limiter l'artificialisation des berges, préserver les zones humides et favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert.

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry s'inscrit ainsi dans une volonté de préserver les milieux naturels qui constituent le site Natura 2000 « Vallée de l'Indre ».

3.3. SYNTHÈSE DE L'INCIDENCE DU PLUI SUR LE RESEAU NATURA 2000

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry s'inscrit ainsi dans une volonté de préserver les milieux naturels sur son territoire, y compris le site Natura 2000 qui représente le patrimoine naturel remarquable du territoire.

Le zonage attribué au secteur couvert par le site Natura 2000 assure le maintien des habitats naturels, notamment en interdisant ou limitant l'aménagement de ces zones.

Ainsi, le site Natura 2000 sera préservé de l'urbanisation. Le PLUi ne présente donc pas d'incidences sur cet espace.

4. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. GENERALITES

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la réalisation du PLUi du Châtillonnais-en-Berry permet ainsi de mettre en évidence les enjeux environnementaux du territoire.

A partir de ces informations et des connaissances sur les projets d'aménagement envisagés sur la commune, il est possible d'établir l'évaluation environnementale du PLUi. Ce document permet ainsi d'identifier les incidences environnementales du projet et de présenter les mesures correctrices à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage afin d'assurer l'intégration de l'environnement dans les futurs projets d'aménagement du territoire.

L'évaluation environnementale s'établit de la façon suivante :

- Un diagnostic de l'environnement actuel comprenant les grandes thématiques (milieu physique, milieux naturels, risques et nuisances, énergies renouvelables, etc...) et les perspectives de son évolution ;
- Une analyse du PADD et des zones vouées à être urbanisées permettant ainsi de définir les incidences du projet sur l'environnement et souligner les mesures mises en œuvre dans le PLUi pour y remédier, voire indiquer les mesures recommandées si celles du PLUi ne sont pas suffisantes ;
- Une analyse des incidences du PLUi sur l'environnement pour chaque thématique qui s'accompagne des mesures réglementaires du PLUi et celles recommandées si celles du PLUi sont insuffisantes.

4.2. ESTIMATION DES IMPACTS ET DES DIFFICULTES RENCONTREES

L'estimation des impacts s'appuie sur l'aspect qualitatif et quantitatif qui se traduit par les différentes thématiques qui définissent l'environnement et permettent de les analyser avec un certain degré de précision.

Certaines thématiques ne peuvent pas être étudiées de façon précise et se réfèrent à des données plutôt générales tel que la qualité de l'air où il est difficile d'estimer précisément son évolution avec le développement de l'urbanisation, contrairement à l'agriculture et la consommation foncière qui sont maîtrisés.

Ainsi, l'estimation des impacts du PLUi sur l'environnement dans le futur ne permet pas d'identifier avec certitude leur évolution réelle en prenant en compte l'ensemble des thématiques environnementales, puisqu'il est difficile de quantifier leur degré d'importance.

4.3. CAS DU PLUI DU CHATILLONNAIS-EN-BERRY

Le territoire du Châtillonnais-en-Berry est concerné par le site Natura 2000 « Vallée de l'Indre ». La présente évaluation environnementale s'est donc principalement portée sur les enjeux environnementaux identifiés sur la communauté de communes et sur le site Natura 2000.

5. RESUME NON TECHNIQUE

5.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La directive européenne n° 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n° 2004-489 du 3 juin 2004.

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au Code de l'urbanisme, précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le préfet de département. Le décret n° 2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent, de même que le décret n°2016-1110 du 11 août 2016.

Ainsi, une évaluation environnementale est prescrite à partir du moment où un plan ou programme est susceptible de porter atteinte à l'environnement et/ou à un site Natura 2000. On entend par plan ou programme : *"les plans, schémas, programmes et autres documents de planification élaborés ou adoptés par l'État, les collectivités territoriales ou leurs groupements et les établissements publics"* (article L.122-4 du Code de l'Environnement).

L'évaluation environnementale vérifie que l'ensemble des facteurs environnementaux a bien été identifié et pris en compte. Elle doit s'assurer que les orientations du PLUi favorisent, par une démarche itérative, la qualité environnementale du projet de territoire ; "Éviter, réduire ou compenser les éventuels impacts négatifs", en est le principe directeur.

Les étapes nécessaires à cette évaluation environnementale sont les suivantes :

- Rédaction d'un rapport environnemental ;
- Consultation de l'autorité environnementale ;
- Mise à disposition, pour le recueil des observations du public, du rapport environnemental et des avis de l'autorité environnementale dans le dossier de consultation du public.

5.2. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES AUTRES PLANS ET PROGRAMMES

Juridiquement, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) doit être compatible avec le SCoT et il ne se réfère qu'à lui lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, le PLUi doit être compatible avec l'ensemble des documents cadres et des documents de rang supérieur qui s'appliquent au territoire, indiqués aux articles L.131-1 et L.131-4 du code de l'urbanisme.

La compatibilité est un principe de non-opposition à la norme supérieure.

Le PLUi doit également prendre en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. Cette notion est moins stricte que la compatibilité puisqu'elle implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLUi du Châtillonnais-en-Berry concorde donc avec les plans et programmes suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Valençay-en-Berry ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADDET) de la région Centre-Val de Loire ;
- Le plan Vélo renforcé dans l'Indre ;
- La charte du parc naturel régional de la Brenne ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin de la Creuse ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 ;
- Le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) Centre-Val de Loire ;
- Le document cadre : orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Le Schéma Régional de Raccordement au Réseau des Energies Renouvelables (S3REN) Centre-Val de Loire.

Les plans et programmes non concernés par le PLUi du Châtillonnais-en-Berry sont :

- Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) de l'Indre ;
- Le Plan National de Prévention des Déchets 2021-2027 (PNPD) ;
- Le Plan National Santé Environnement 2021-2025 ;
- Le Programme d'Action National « Nitrates » (PAN) ;
- Le Programme d'Actions Régional « Nitrates » (PAR) de la région Centre-Val de Loire ;
- Le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre (SDC) ;
- La charte des parcs nationaux ;
- Les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

5.3. OBJECTIFS DU PADD

Le PADD permet de définir et encadrer les orientations en termes d'aménagement et de développement du territoire.

Ainsi, le PADD du PLUi du Châtillonnais-en-Berry présente les orientations et objectifs suivants :

- Orientation 1 : 6 100 habitants en 2036 dans un parc de logements renouvelé
 - Objectif 1 : Produire des logements pour répondre aux objectifs démographiques ;
 - Objectif 2 : Adapter les logements aux profils des ménages ciblés : jeunes ménages actifs et personnes âgées ;
 - Objectif 3 : Développer les équipements pour l'enfance ;
 - Objectif 4 : Créer des emplois ;
 - Objectif 5 : Améliorer les conditions de déplacement ;
 - Objectif 6 : Utiliser les nouvelles technologies ;
 - Objectif 7 : S'appuyer sur le réseau des associations ;
 - Objectif 8 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Orientation 2 : Développer les emplois locaux en tirant parti de notre situation le long de la D943
 - Objectif 1 : Étendre les zones d'activité en modérant la consommation de l'espace et en luttant contre l'étalement urbain ;
 - Objectif 2 : Mettre en valeur les façades des zones d'activité le long de la route départementale 943 pour attirer les entreprises ;
 - Objectif 3 : Améliorer la qualité urbaine des zones d'activité pour faciliter la commercialisation et l'intégration dans les bourgs ;

- Objectif 4 : Accompagner le développement des entreprises : pépinières, ateliers relais, coworking et télétravail ;
- Objectif 5 : Avoir une politique ambitieuse pour les commerces de nos villes et bourgs ;
- Objectif 6 : Laisser les communes mobiliser les outils adaptés à leurs besoins en matière de projet commercial ;
- Objectif 7 : Conserver les emplois publics ;
- Objectif 8 : Compléter la gamme des activités et équipements, et travailler à la mise en place des formations adaptées aux besoins de demain ;
- Objectif 9 : Préparer la mutation énergétique.

- Orientation 3 : Protéger l'environnement, marqué par le passage de la vallée de l'Indre au cœur des Gâtines Berrichonnes
 - Objectif 1 : Préserver la trame verte et bleue ;
 - Objectif 2 : Mettre en valeur le paysage en tenant compte de ses dimensions économique, sociale et environnementale ;
 - Objectif 3 : Sécuriser l'approvisionnement en eau potable ;
 - Objectif 4 : Gérer les risques, pollutions et nuisances ;
 - Objectif 5 : Mettre en valeur nos ressources naturelles – Développer les énergies renouvelables.
- Orientation 4 : Préserver l'agriculture et accompagner ses mutations
 - Objectif 1 : Préserver les terres agricoles et les exploitations ;
 - Objectif 2 : Dont cibler les espaces agricoles stratégiques à fort potentiel agronomique ;
 - Objectif 3 : Accompagner les mutations du monde agricole.
- Orientation 5 : Développer progressivement les modes de déplacements alternatifs à la voiture particulière
 - Objectif 1 : Faciliter le passage d'un mode de transport à un autre à partir des arrêts de car du transport express régional (TER) ;
 - Objectif 2 : Faciliter les mobilités douces ;
 - Objectif 3 : Limiter les nuisances routières dans les traversées des bourgs.
- Orientation 6 : Un tourisme de découverte autour des thèmes de la nature et du patrimoine
 - Objectif 1 : Un tourisme organisé autour de deux axes : la nature et le patrimoine ;
 - Objectif 2 : Capturer une clientèle de passage sur la D943 ;
 - Objectif 3 : Connecter nos cheminements et les étendre en direction de la Brenne.

Le PADD présente ainsi des objectifs de modération de la consommation de l'espace, de développement des mobilités actives et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il ne présente donc pas d'incidences sur l'environnement.

5.4. SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry s'inscrit au droit de la vallée de l'Indre, traversant le centre du territoire, ainsi que sur des plateaux boisés (nord-est) et agricoles (sud-ouest).

Le réseau hydrographique recouvre l'ensemble du territoire, il comprend l'Indre au centre qui s'écoule de l'est au nord-ouest et cinq de ses principaux affluents :

- L'Ozance qui traverse Arpeuilles et Clion-sur-Indre au sud-est du territoire,
- Le ruisseau de Saint-Médard qui devient le ruisseau de Malville au nord-est de Châtillon-sur-Indre
- Le ruisseau du Pâlis qui s'écoule du nord à l'ouest de Châtillon-sur-Indre ;
- Le ruisseau du Grand Rys à l'ouest du territoire, son parcours se finit à la limite communale entre Fléré-la-Rivière et Châtillon-sur-Indre avant de rejoindre l'Indre ;
- Le ruisseau de la Fontaine Saint-Flovier qui traverse le bourg de Fléré-la-Rivière du sud au nord.

La communauté de communes est principalement alimentée en eau potable par 3 captages situés à Châtillon-sur-Indre, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre. L'eau distribuée est relativement conforme et les captages bénéficient d'un périmètre de protection.

Les eaux usées sont traitées par les stations d'épuration de Châtillon-sur-Indre, Fléré-la-Rivière, Le Tranger, Clion-sur-Indre et Palluau-sur-Indre. Les communes de Saint-Cyran-du-Jambot, Cléré-du-Bois, Murs, Saint-Médard et Arpeuilles sont uniquement en assainissement non collectif.

Tandis que les eaux pluviales sont collectées par le biais d'un réseau séparatif, puis elles sont rejetées dans le milieu naturel. En dehors du bourg, elles sont gérées par des fossés ouverts et busés.

La communauté de communes présente une trame verte et bleue caractérisée essentiellement par la vallée de l'Indre au centre du territoire et ses affluents, le réseau bocager est assez diffus sur l'ensemble du territoire et s'accompagne ponctuellement de boisements essentiellement concentrés au nord. Ces habitats constituent un site Natura 2000 et des ZNIEFF en raison de leur intérêt patrimonial et de la biodiversité abondante au sein de ces milieux. Ils représentent ainsi les réservoirs de biodiversité du territoire du Châtillonnais-en-Berry.

Cependant, les enveloppes urbaines et le réseau routier viennent fragmenter les continuités écologiques.

En termes de développement des énergies renouvelables, la commune présente un potentiel intéressant pour l'énergie solaire et la méthanisation.

Par ailleurs, le territoire est exposé à de nombreux risques et nuisances :

- Le risque inondation, étant donné que la communauté de communes est couverte par le Plan de Prévention lié au Risque Inondation (PPRI) de l'Indre qui inclut toute la vallée de l'Indre ;
- Le risque lié au retrait-gonflement des argiles avec une exposition moyenne au regard du PPRN Pays du Boischaut Nord qui couvre en majorité le territoire. Cela concerne notamment la nature du sol qui peut affecter les constructions ;
- Le risque de feux de forêt présent sur la commune, cependant aucune obligation de débroussaillage est mise en œuvre pour prévenir ce risque ;
- Les servitudes d'utilité publique qui sont notamment représentées par les canalisations électriques qui traversent le territoire et l'ISDND du Porteau. Des précautions sont donc à prendre en cas d'aménagement sur leur emprise ;
- Le risque industriel pour la présence de 20 ICPE sur le territoire ;
- Le risque de transport de matières dangereuses, notamment sur la D943 et la voie ferrée ;
- Les nuisances sonores provenant essentiellement d'un tronçon de la D943 sur les communes de Fléré-la-Rivière et Châtillon-sur-Indre, pour lesquelles une zone d'affectation au bruit de 30 m et 100 m de large a été définie.

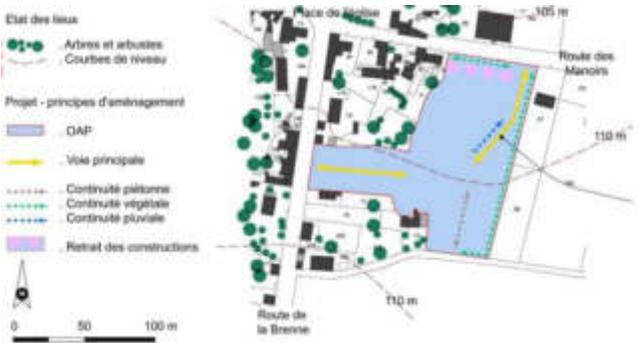
La commune compte également 70 sites et sols pollués :

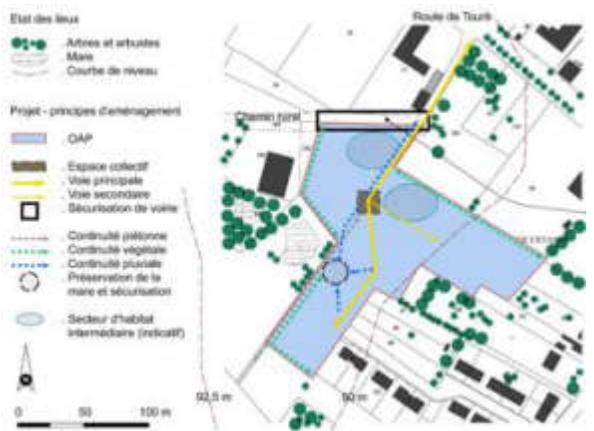
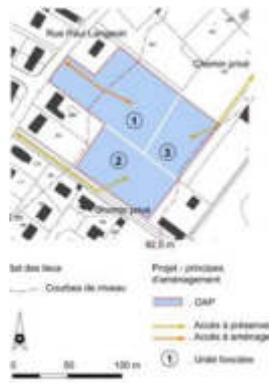
- Des sites industriels (usines, sites de dépôt de liquides inflammables) ;
- Des ateliers d'artisanat ;
- Des stations-services de toute capacité de stockage.

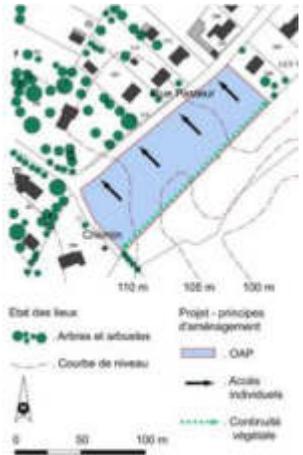
5.5. INCIDENCES DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

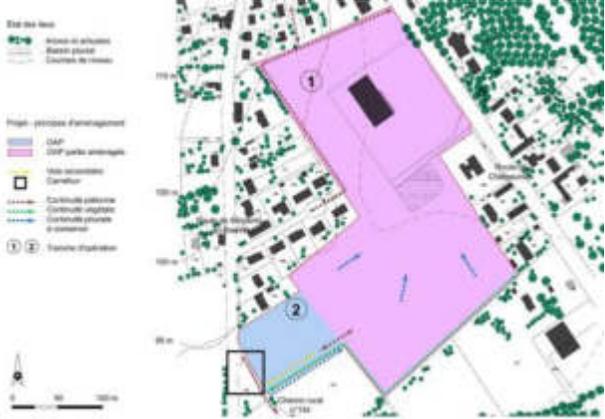
5.5.1. SITES VOUES A L'URBANISATION

Les incidences des OAP sur l'environnement se traduisent par l'artificialisation du sol, le dérangement de la faune locale, la modification du paysage et des modalités d'écoulement des eaux pluviales et la densification urbaine.

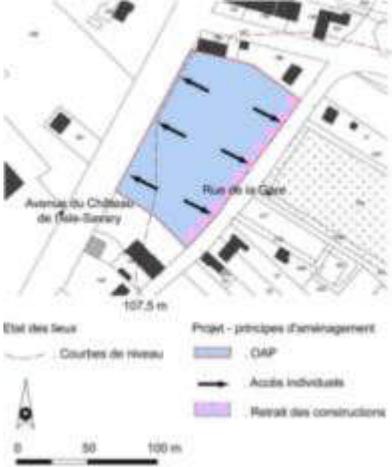
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Bourg d'Arpheuilles</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit au sud-est du bourg d'Arpheuilles.</p> <p>Quelques haies sont présentes au nord et en limite ouest.</p> <p>Le site est également délimité au nord et à l'ouest par deux routes départementales, la D24 et la D15. Mis à part au sud-est, le site est entouré par des habitations au nord, à l'est et à l'ouest.</p> <p>Un inventaire de zones humides a révélé la potentielle présence de zones humides au nord du site. En raison de la sécheresse des sols, la prospection n'a pu être réalisée en profondeur pour confirmer ces observations. Cependant des traces d'hydromorphie ont été observées dans les premiers cm de sol.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes et végétales ; - Limiter l'emprise au sol des voies de déplacement ; - Végétaliser les clôtures et garantir le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse ; - Réaliser une étude complémentaire de zone humide lors de la phase de projet d'aménagement du site.

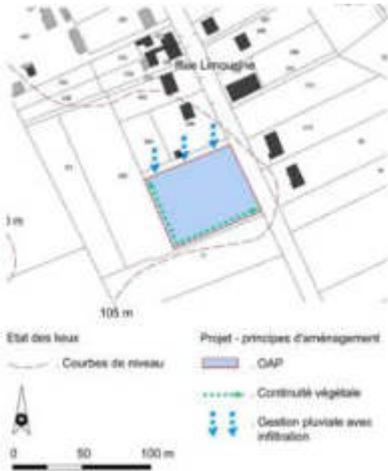
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>La Pierre Plate à Châtillon-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une friche naturelle, des jardins, un espace pâturé et une mare, il s'inscrit au nord-ouest du bourg de Châtillon-sur-Indre.</p> <p>Quelques arbres sont présents à l'est du site et autour de la mare.</p> <p>Le site est entouré par des habitations au sud et par des bâtiments d'activités au nord, à l'est et à l'ouest.</p> <p>Le caractère naturel de la mare laisse supposer qu'elle est susceptible d'accueillir des espèces remarquables, des précautions seront donc à prendre en matière d'aménagement afin de la préserver.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes et végétales ; - Préserver la mare et sécuriser son pourtour ; - Intégrer la mare à la conception de l'aménagement pour la gestion du pluvial ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse ; - Réaliser une étude complémentaire de zone humide lors de la phase de projet d'aménagement du site.
<p>Les Maisons Rouges à Châtillon-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une friche naturelle, des jardins et une prairie de fauche, il s'inscrit au nord-ouest du bourg de Châtillon-sur-Indre.</p> <p>Quelques arbres sont présents à l'est du site. Il est entouré par des habitations.</p> <p>Des précautions seront à prendre en matière d'aménagement vis-à-vis de la friche naturelle et de l'espace boisé, notamment afin d'éviter de perturber la faune que cet habitat est susceptible d'abriter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

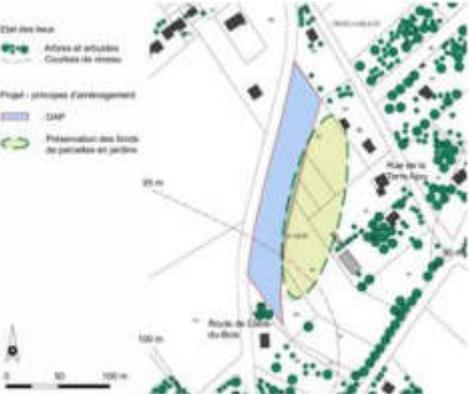
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Les Vaux à Châtillon-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit au sud du bourg de Châtillon-sur-Indre.</p> <p>Une haie est présente en limite nord-ouest du site.</p> <p>Le site est entouré par des habitations au nord, à l'est et à l'ouest et par des terres agricoles au sud.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planter des végétaux en fonds de parcelle ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.
<p>La route de Mézières à Châtillon-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit au sud du bourg de Châtillon-sur-Indre. Il est délimité par la RD 43 à l'est.</p> <p>Le site présente une pente moyenne de 8%, des précautions seront donc à prendre en matière d'aménagement vis-à-vis de cela.</p> <p>Il est entouré par des habitations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gérer l'eau pluviale sur site et l'intégrer à la conception de l'aménagement ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

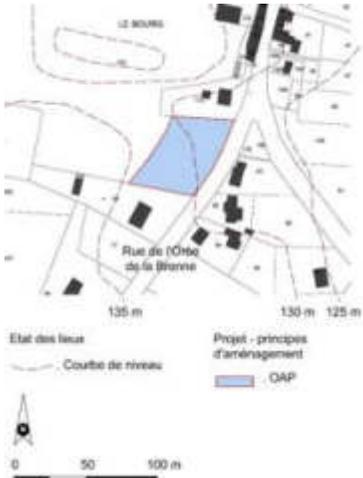
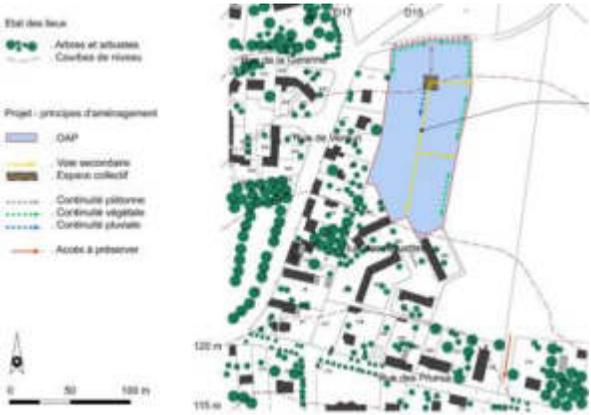
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Les Barbarines à Châtillon-sur-Indre</p> 	<p>La tranche 1 de l'OAP est déjà en cours d'aménagement, elle ne sera donc pas traitée dans le cadre de cette évaluation environnementale.</p> <p>La tranche 2 est occupée par un jardin potager, le site s'inscrit au sud du bourg de Châtillon-sur-Indre.</p> <p>La tranche 2 est délimitée par une haie. Elle est entourée par des habitations au nord, à l'est et à l'ouest et par des terres agricoles au sud.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes et végétales ; - Végétaliser les clôtures face à l'espace rural et garantir le passage de la petite faune ; - Gérer l'eau pluviale sur site en s'appuyant sur le bassin pluvial réalisé en tranche 1 ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse ; - Réaliser une étude de zones humides afin d'assurer la préservation de ces milieux.
<p>Le bourg de Cléré-du-Bois</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit à l'ouest du bourg de Cléré-du-Bois. Il est délimité par la D21 au sud.</p> <p>Le site présente des haies en limite sud et est, de plus un boisement est présent à l'ouest du site.</p> <p>Il est entouré par des habitations à l'est et par des terres agricoles au nord.</p> <p>Des précautions seront à prendre en matière d'aménagement vis-à-vis du boisement présent à proximité du site en limitant l'urbanisation au droit de celui-ci.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

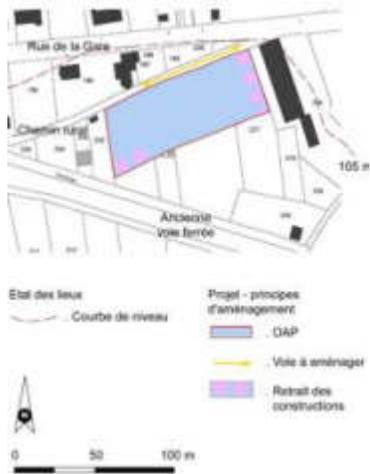
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Saint-Saturnin à Cléré-du-Bois</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche et un jardin potager, il s'inscrit à l'est du hameau de Saint-Saturnin, au nord de Cléré-du-Bois. Il est délimité au nord-ouest par la D13B.</p> <p>Le site présente une haie en limite sud et un alignement d'arbres à l'ouest.</p> <p>Il est entouré par des habitations à l'ouest et au sud et par des terres agricoles à l'est.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère naturel, agricole ou forestier du site ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse ; - Limiter l'emprise au sol sur une unité foncière à 35% pour les nouvelles constructions sur unité foncière non bâtie ; - Végétaliser les clôtures en limite avec une zone A ou N.
<p>La Couture à Clion-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par un champ cultivé, il s'inscrit au nord du bourg de Clion-sur-Indre.</p> <p>Il est entouré par des habitations à l'est et au sud et par des terres agricoles à l'ouest et au nord.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes et végétales ; - Végétaliser les clôtures face à l'espace rural et garantir le passage de la petite faune ; - Limiter l'emprise au sol des voies de déplacement ; - Préserver la vue sur le Pied de Bourges ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

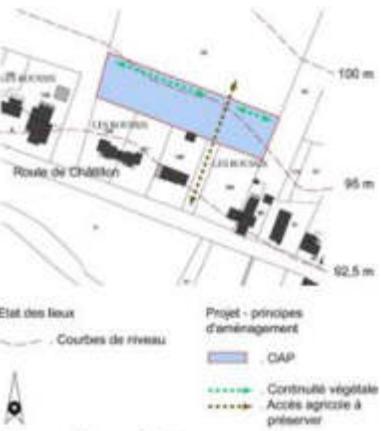
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Rue de la Gare à Clion-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par un jardin, il s'inscrit au nord-est du bourg de Clion-sur-Indre. Il est délimité à l'est par la D18.</p> <p>Le site présente un arbre isolé à l'ouest et il est entouré par des habitations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eviter les vues sur le cimetière en imposant un recul de 20 m pour les constructions ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.
<p>Rue de René Gaultier à Clion-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une friche naturelle, il s'inscrit à l'est du bourg de Clion-sur-Indre.</p> <p>Le site est délimité par des haies au nord-ouest, nord-est et sud-ouest et il est entouré par des habitations.</p> <p>Des précautions seront à prendre lors du défrichage du site afin d'éviter de perturber la faune locale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Rue Limousine à Clion-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une friche naturelle, il s'inscrit au sud du bourg de Clion-sur-Indre. Il est délimité à l'est par la D24.</p> <p>Le site est entouré par des habitations au nord et à l'est et par des terres agricoles au sud et à l'ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une noue large pour amortir l'eau pluviale provenant de la zone d'activité de la vallée Marteau au nord ; - Végétaliser les clôtures face à l'espace rural ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.
<p>Le Cormier à Clion-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit au sud-ouest du bourg de Clion-sur-Indre. Il est délimité au nord-ouest par la D18.</p> <p>Le site présente des haies en limite nord-est, nord-ouest et sud-ouest.</p> <p>Il est entouré par des habitations au nord, à l'est et à l'ouest et par des terres agricoles au sud.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Végétaliser les clôtures en limite avec une zone A ou N ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

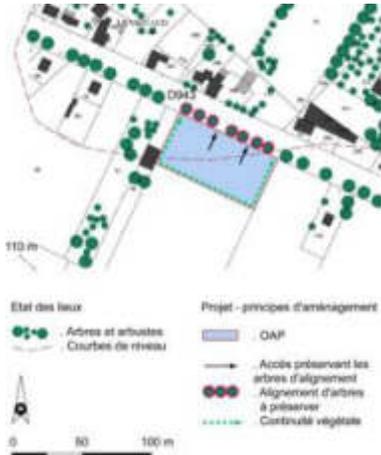
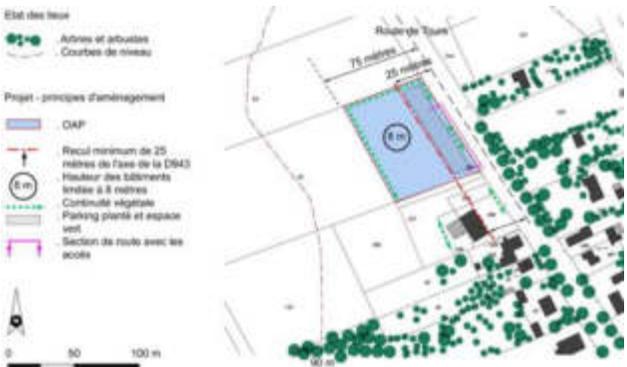
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Rue Nationale à Fléré-la-Rivière</p>  <p>The map shows a street layout with various colored zones: blue for OAP (Urban Planning Document), pink for 'Mise en valeur de l'OAP et des habitations', and green for 'Préservation des fonds de parcelles en jardins'. A legend on the left details these zones and other urban planning elements like 'Projet - principes d'aménagement', 'ZAP - zones publiques ou aménagées', and 'Mise en valeur de l'OAP et des habitations'. A scale bar indicates 0 to 100 meters.</p>	<p>Le site est occupé par des jardins et des habitations, il s'inscrit au centre du bourg de Fléré-la-Rivière.</p> <p>Le site présente quelques haies qui délimitent les parcelles existantes, il est également ponctué d'arbres.</p> <p>Il est entouré par des habitations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes et végétales ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.
<p>Route de Cléré-du-Bois à Fléré-la-Rivière</p>  <p>The map shows a large field area (prairie de fauche) in yellow, bordered by a blue area (OAP) and green areas (jardins). A legend on the left includes 'ZAP - zones publiques ou aménagées', 'Projet - principes d'aménagement', and 'Préservation des fonds de parcelles en jardins'. A scale bar indicates 0 to 100 meters.</p>	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit au sud du bourg de Fléré-la-Rivière. Il est délimité à l'ouest par la D13A.</p> <p>Il est entouré par des habitations au nord-est et par des terres agricoles au sud-est et à l'ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver les fonds de parcelles en jardins ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse ; - Végétaliser les clôtures en limite avec une zone A ou N.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Bourg de Murs</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit au sud du bourg de Murs. Il est délimité à l'est par la D43.</p> <p>Le site présente un fossé en limite est avec un alignement de buissons d'ornements.</p> <p>Il est entouré par des habitations au nord, au sud et à l'est et par des terres agricoles à l'ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Végétaliser les clôtures en limite avec une zone A ou N ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.
<p>Le Pontreau à Palluau-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par un champ cultivé, il s'inscrit au nord-est du bourg de Palluau-sur-Indre.</p> <p>Il est entouré par des habitations à l'ouest et au sud et par des terres agricoles à l'est.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes et végétales ; - Végétaliser les clôtures face à l'espace rural ; - Limiter l'emprise au sol des voies de déplacement ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Les Varennes à Palluau-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit au sud du hameau des Varennes, au sud-est de Palluau-sur-Indre.</p> <p>Le site présente des alignements d'arbres en son centre et il est entouré par des habitations.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Imposer un retrait de constructions vis-à-vis des bâtiments d'entreprises à l'est et de l'ancienne voie ferrée au sud-ouest ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.
<p>Razeray à Saint-Cyran-du-Jambot</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit à l'ouest du bourg de Saint-Cyran-du-Jambot. Il est délimité par la D28 au nord.</p> <p>Le site présente un arbre isolé et un puits au sud. Il est également inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Moyenne vallée de l'Indre ».</p> <p>A ce titre, il est recommandé de réaliser une étude environnementale afin de s'assurer que le projet ne présentera pas d'impact sur l'environnement.</p> <p>Par ailleurs, le site est entouré par des habitations au nord, au sud et à l'est et par des terres agricoles à l'ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes et végétales ; - Végétaliser les clôtures face à l'espace rural et garantir le passage de la petite faune ; - Limiter l'emprise au sol des voies de déplacement ; - Envisager la gestion des eaux pluviales à l'air libre et préserver le puits ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

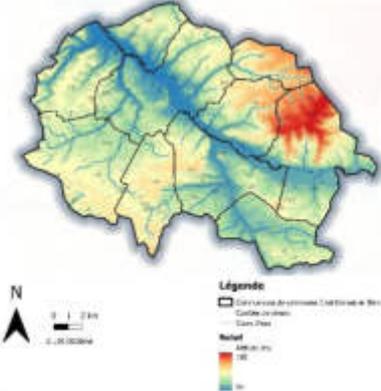
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Route de Palluau à Le Tranger</p>  <p>Etat des lieux - Courbes de niveau</p> <p>Projet - principes d'aménagement - OAP - Continuité végétale - Retrait des constructions et maintien du talus</p> <p>0 50 100 m</p>	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche, il s'inscrit à l'est du bourg de Le Tranger. Il est délimité par la D28 au sud.</p> <p>Le site présente un talus et un fossé avec quelques arbres.</p> <p>Il est entouré par des habitations au sud et à l'ouest et par des terres agricoles au nord et à l'est.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Végétaliser les clôtures en entrée de bourg à l'est ; - Préserver le talus le long de la route en imposant un recul des constructions ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.
<p>Route de Châtillon à Le Tranger</p>  <p>Etat des lieux - Courbes de niveau</p> <p>Projet - principes d'aménagement - OAP - Continuité végétale - Accès agricole à préserver</p> <p>0 50 100 m</p>	<p>Le site est occupé par un champ cultivé, il s'inscrit à l'ouest du bourg de Le Tranger.</p> <p>Il est entouré par des habitations au sud et par des terres agricoles au nord.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planter une continuité végétale en fonds de parcelles au nord ; - Végétaliser les clôtures en limite avec une zone A ou N ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

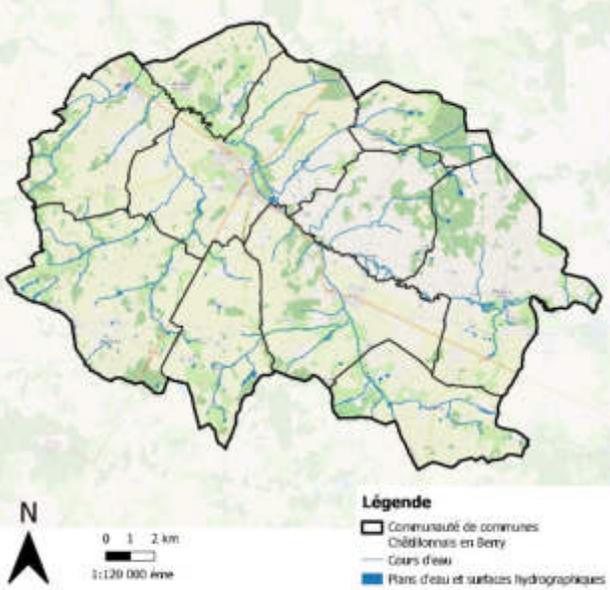
OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Les Sables de Beauregard à Châtillon-sur-Indre</p> 	<p>Le site est occupé par une prairie de fauche et un champ cultivé, il s'inscrit à l'ouest du bourg de Châtillon-sur-Indre. Il est délimité par la D13 au sud.</p> <p>Le site présente des haies au centre du site, une mare au sud et une zone humide au sud-est.</p> <p>Des précautions seront à prendre en matière d'aménagement vis-à-vis de la zone humide afin de la préserver.</p> <p>Par ailleurs, le site est entouré par des bâtiments d'activité à l'est et par des terres agricoles à l'ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver la végétation existante arbustive ou arborée ; - Planter une continuité végétale en limite ouest ; - Prévoir la gestion des eaux pluviales par la création d'un dispositif d'infiltration et/ou de tamponnement avant rejet ; - Préserver le terrain humide ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse ; - Créer un accompagnement végétal autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>Rue de la République à Clion-sur-Indre</p>  <p>Etat des lieux Arbres et arbustes Courbes de niveau</p> <p>Projet - principes d'aménagement OAP Accès préservant les arbres d'alignement Alignement d'arbres à préserver Continuité végétale</p>	<p>Le site est occupé par un champ cultivé, il s'inscrit à l'est du bourg de Clion-sur-Indre. Il est délimité par la D943 au nord-est.</p> <p>Le site présente un fossé et un alignement d'arbres au nord-est.</p> <p>Il est entouré par des habitations à l'est et au nord et par des terres agricoles au sud.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir l'alignement d'arbres le long de la voie ; - Réaliser des clôtures végétales face à l'espace rural ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse ; - Créer un accompagnement végétal autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre.
<p>Route de Tours à Fléré-la-Rivière</p>  <p>Etat des lieux Arbres et arbustes Courbes de niveau</p> <p>Projet - principes d'aménagement OAP Recul minimum de 25 mètres de l'axe de la D943 Hauteur des bâtiments limitée à 8 mètres Continuité végétale Parking piéton et espace vert Section de route avec les pannes</p>	<p>Le site est occupé par un champ cultivé, il s'inscrit au nord du bourg de Fléré-la-Rivière.</p> <p>Le site présente un fossé à l'est et il est entouré par des habitations à l'est et au sud et par des terres agricoles au nord et à l'ouest.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer une continuité végétale à l'est au nord et à l'ouest ; - Aménager des parkings qui seront plantés ; - Végétaliser les clôtures et garantir le passage de la petite faune ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

OAP	Enjeux environnementaux	Mesures de préservation, mise en valeur et compensation
<p>L'Ecopôle du Porteau à Châtillon-sur-Indre et Le Tranger</p> 	<p>Le site est occupé par un champ cultivé et les activités de la COVED, il s'inscrit au nord-est de Châtillon-sur-Indre et au nord de Le Tranger.</p> <p>Il présente des boisements au nord et au centre et quelques haies qui délimitent le site.</p> <p>Il est entouré par des terres agricoles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Planter le pourtour ou conserver les plantations existantes ; - Préserver les haies existantes entre le site actuel et les terrains en extension ; - Préserver un espace vert au nord du site ; - Restaurer en prairie de fauche une parcelle cultivée au nord-est du site ; - Conserver un bois au sud du site ; - Limiter l'emprise au sol des aménagements à 5% et des surfaces imperméabilisées à 35% ; - Maintenir au maximum les espaces en pleine-terre ; - Favoriser la gestion des eaux pluviales par des ouvrages à ciel ouvert ; - Limiter les effets de chaleur intense en période estivale en plantant des arbres ; - Adapter l'éclairage public et privé afin de lutter contre la pollution lumineuse.

5.5.2. MILIEU PHYSIQUE

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
<p>Climat</p>	<p>Le réchauffement climatique dépend notamment des pollutions atmosphériques engendrées par les activités humaines.</p> <p>Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source le chauffage des bâtiments et la circulation automobile.</p> <p>Le développement de l'urbanisation est susceptible d'augmenter les flux de trafics et les émissions de gaz à effet de serre liées aux systèmes de chauffage.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maîtrise de la consommation foncière (densification, diversité des logements, urbanisation au sein des enveloppes urbaines ou en continuité immédiate) ; - Densification de l'habitat (diversité des tailles de parcelles, comblement des dents creuses, renouvellement urbain) ; - Protection des espaces naturels et agricoles ; - Préservation et développement des continuités douces ; - Développement des énergies renouvelables ; - Maintien au maximum des espaces en pleine-terre et priorisation des clôtures végétales.
<p>Topographie</p> 	<p>La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry s'inscrit au cœur de la vallée de l'Indre et sur des plateaux dominés par les boisements et l'agriculture situés de part et d'autre de la vallée. L'altitude évolue ainsi entre 180 et 90 m en moyenne, le territoire est donc susceptible de présenter des contraintes en termes de relief.</p> <p>À l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLUi, la topographie présente une pente moyenne comprise entre 1% et 8% environ. Les aménagements prévus devront prendre cela en compte.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter les projets au terrain concerné ; - Gérer les eaux pluviales en point bas topographique.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
<p>Réseau hydrographique</p>  <p>Légende</p> <ul style="list-style-type: none"> □ Communauté de communes Châtillonnais en Berry — Cours d'eau ■ Plans d'eau et surfaces hydrographiques <p>Sources: - Cours d'eau BDHYDRO - IGN 2021 - Hydrographie BDTOPO - IGN 2021 - Fond de carte OpenStreetMap - NeoGIS 2022</p>	<p>L'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux. Cet apport supplémentaire et important d'eaux pluviales peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante.</p> <p>De plus, la qualité des eaux des milieux récepteurs peut être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), ainsi que par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Résorber les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès sur la parcelle ; - Limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration sur place ; - Planter les constructions à une distance de 5 m minimum des berges des cours d'eau et étangs en zone Up et de 10 m minimum en zone A et N ; - Classement des cours d'eau en zone A et N et préservation des ripisylves. - Préserver et renforcer les ripisylves ; - Conserver la continuité physique des cours d'eau ; - Limiter l'artificialisation des berges ; - Préserver les zones humides.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Ressource en eau potable	<p>L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements et activités au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable en provenance des nappes.</p> <p>L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de la zone urbaine existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction.</p> <p>Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont desservis par le réseau d'eau potable, ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Résorber les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès en priorité ; - Limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration sur place.

5.5.3. MILIEU NATUREL

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
<p>Le milieu naturel</p>  <p>Légende</p> <p> Communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry Communes </p> <p>Trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs biologiques : trame boisée Réservoirs biologiques : vallée de l'Indre Corridors écologiques : trame aquatique Corridors écologiques : haies et ripisylves <p>Éléments fragmentant la trame verte et bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Enveloppe urbaine Ouvrage hydraulique susceptible de rompre la continuité écologique : buse Axes routiers susceptibles de rompre la continuité écologique Ouvrage hydraulique susceptible de rompre la continuité écologique : seuil 	<p>Les incidences négatives du PLU du Châtillonnais-en-Berry sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels sur les zones vouées à être aménagées.</p> <p>Le secteur voué à l'urbanisation à Saint-Cyran-du-Jambot est inclus dans la ZNIEFF de type II « Moyenne vallée de l'Indre ». Des précautions seront donc à prendre, notamment en réalisant une étude environnementale lors de l'aménagement du site afin de s'assurer qu'il ne présente pas d'impact sur l'environnement.</p> <p>En outre, les OAP mettent en œuvre différentes mesures d'insertion paysagère favorisant la biodiversité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Classement de certaines haies et boisements en éléments du paysage à préserver et en espaces boisés classés ; - Planter ou laisser perméable les surfaces libres de toute construction, stationnement et accès ; - Créer un accompagnement végétal autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public ; - Planter les aires de stationnement ; - Végétaliser les clôtures en limite avec une zone agricole ou naturelle ; - Privilégier les clôtures végétales garantissant le passage de la petite faune ; - Préserver les lisières des bois, les ripisylves, les zones humides et la continuité physique des cours d'eau ; - Autoriser en zone A les aménagements nécessaires au développement des activités agricoles s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - Autoriser en zone A les aménagements nécessaires à la production d'énergies renouvelables solaires s'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; - Classement en zone N et A des milieux naturels constitutifs de la trame verte et bleue.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
<p>Paysage et patrimoine</p>  	<p>L'implantation de nouvelles constructions peut présenter une incidence sur le paysage et le patrimoine si cela ne se fait pas en harmonie avec les bâtiments existants et ne permet pas de valoriser le patrimoine historique du territoire.</p> <p>Les milieux naturels constituant également les entités paysagères propres au territoire sont protégés.</p> <p>Aucun site d'ouverture à l'urbanisation ne porte atteinte à des éléments du patrimoine identifié et ne doit pas compromettre le cône de vue vers les monuments historiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Valoriser le paysage en transition entre les espaces urbains et ruraux ; - Organiser la continuité des trames vertes et bleues de la périphérie aux espaces urbains ; - Créer un accompagnement végétal autour des dépôts de matériaux et stockages à l'air libre visibles depuis l'espace public ; - Préserver les murs traditionnels ; - Autoriser les changements de destination en zone A, N et Nv sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ; - Conserver l'aspect menuisé des vitrines commerciales existantes en zone Uac ; - Classement en éléments à préserver au titre du patrimoine paysager de 57 structures.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Agriculture et consommation foncière	<p>Le développement de l'urbanisation engendre la consommation d'espaces naturels et agricoles.</p> <p>Sur le territoire du Châtillonnais-en-Berry, certaines zones à urbaniser sont concernées par cette problématique. En effet, elles sont essentiellement occupées par des terres agricoles et sont situées à proximité immédiate des bourgs du territoire.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone A des espaces agricoles du territoire à préserver de l'urbanisation ; - Autoriser en zone A les aménagements nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain concerné ; - Autoriser en zone A le changement de destination des constructions existantes si cela ne compromet pas l'activité agricole du site ; - Diminution de la consommation d'espace par rapport à la période 2011-2021 de 0,90 ha/an soit près de la moitié de ce qui a déjà été consommé à cette période.

5.5.4. POLLUTIONS, RISQUES ET NUISANCES

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
<p>Sols pollués</p>	<p>La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry comprend des sites susceptibles de polluer le sol sur son territoire. Ils sont au nombre de 70 et concernent les activités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des sites industriels (usines, sites de dépôt de liquides inflammables) ; - Des ateliers d'artisanat ; - Des stations-services de toute capacité de stockage. <p>Aucun site voué à l'urbanisation ne s'inscrit sur ces sites.</p>	<p>Aucune mesure ne s'applique pour les sites pollués, étant donné qu'ils ne sont pas visés dans le cadre de l'aménagement du territoire.</p>
<p>Risques naturels</p> 	<p>La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry est concernée par les risques naturels suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Risque d'inondation (PPRI de l'Indre au centre du territoire) ; - Risque sismique faible ; - Risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles moyen (PPRN) ; - Risque radon faible ; - Risque mouvements de terrain faible ; - Risque feux de forêt. <p>Elle est inscrite dans le plan de prévention intitulé « PPRI vallée de l'Indre de Sainte-Sévère-sur-Indre à Jeu-les-Bois et de Nihèrre à Fléré-la-Rivière » et dans le « PPRN Pays du Boischaud Nord », ainsi des prescriptions s'appliquent au regard du risque inondation et retrait-gonflement des argiles.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone N du PPRI vallée de l'Indre, interdisant ainsi le développement de l'urbanisation au sein de ce secteur ; - Adapter la gestion des eaux pluviales pour chaque projet d'aménagement (maintien au maximum des espaces en pleine-terre, limiter le ruissellement et les inondations, aménager des ouvrages à ciel ouvert...) ; - Résorber les eaux pluviales sur la parcelle.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Risques industriels et technologiques	<p>Le développement de l'urbanisation sur la communauté de communes et notamment des activités économiques peut engendrer une augmentation des risques industriels.</p> <p>Châtillonnais-en-Berry est traversée par la D943 qui est qualifiée comme axe routier à risque pour le transport de matières dangereuses. La voie ferrée est également concernée par ce risque.</p> <p>Par ailleurs, la commune compte 20 ICPE réparties sur son territoire.</p> <p>Les zones à urbaniser ne sont pas concernées par ces ICPE.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un recul des constructions et installations de 75 m de part et d'autre de la D943 en dehors des espaces urbanisés ; - Retrait des constructions vis-à-vis des axes concernés par le risque de transport de matières dangereuses pour les OAP concernées.
Nuisances sonores	<p>Le développement de l'urbanisation, notamment autour du bourg, générera une augmentation de la circulation des véhicules.</p> <p>A Châtillonnais-en-Berry, un tronçon de la D943 est classé comme infrastructure routière qui émet des nuisances sonores. Cela concerne les communes de Fléré-la-Rivière et Châtillon-sur-Indre.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Créer des continuités piétonnes au sein des OAP pour encourager le déplacement alternatif à la voiture individuelle ; - Classer les cheminements piétons inscrits dans le PDIPR en éléments à préserver.
Qualité de l'air	<p>L'urbanisation a pour effet d'augmenter le trafic routier sur la communauté de communes qui peut amener à dégrader la qualité de l'air par les émissions des pots d'échappement des véhicules.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aménager des continuités piétonnes au sein des OAP, en connexion avec celles existantes vers le centre-bourg ; - Permettre le développement des commerces et activités de services au sein des zones urbaines et à urbaniser pour inciter les habitants à se déplacer autrement qu'en voiture.

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Assainissement des eaux usées	<p>L'accueil de nouveaux habitants va engendrer une augmentation des effluents à traiter au niveau des stations d'épuration de la communauté de communes.</p> <p>Actuellement, elles présentent une capacité suffisante pour accueillir de nouveaux habitants qui pourraient représenter une charge de 26 à 94% de leur capacité.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Raccorder au réseau public tout bâtiment nécessitant d'être alimenté en eau potable ; - Réaliser l'assainissement individuel selon les normes en vigueur en zone A et N.
Assainissement des eaux pluviales	<p>Le développement de l'urbanisation mène à l'imperméabilisation des sols qui peut générer une augmentation du ruissellement des eaux pluviales et ainsi accentuer les risques d'inondation en zone urbaine.</p> <p>Cela peut également dégrader la qualité des ressources en eau par le rejet des eaux pluviales dans le milieu récepteur après lessivage des sols éventuellement pollués par les activités humaines.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Résorber les eaux pluviales issues des constructions et des revêtements des accès sur la parcelle ; - Limiter le ruissellement, favoriser l'infiltration et maintenir au maximum les espaces de pleine-terre.
Gestion des déchets	<p>L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités va générer l'accroissement des déchets sur la communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry.</p> <p>L'urbanisation se concentrera principalement sur les enveloppes urbaines, permettant ainsi de limiter les déplacements pour la collecte des déchets.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone Nd des équipements de l'Ecopôle du Porteau (déchetterie, centre de stockage des déchets ultimes...); - Autoriser en zone Nd les activités liées à la déchetterie, au tri/conditionnement des déchets, au traitement des déchets et autoriser leurs bâtiments et équipements connexes ; - Autoriser en zone Nd, les aménagements nécessaires aux énergies renouvelables et les aménagements liés à la mise en valeur de l'environnement.

5.5.5. SANTE HUMAINE

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> • Champs électromagnétiques <p>Les antennes relais peuvent générer des effets indésirables sur la santé lorsqu'on y est exposé.</p> <p>De manière générale, l'installation de nouvelles antennes téléphoniques est interdite. En cas de nécessité technique de couverture du réseau, l'utilisation des mâts d'antenne existants, l'élévation, la reconstruction sur les terrains qui en accueillent déjà devront être étudiés et privilégiés. Toute nouvelle demande d'installation devra justifier l'incapacité d'utiliser les antennes existantes.</p> <p>La communauté de communes du Châtillonnais-en-Berry compte 16 antennes relais sur son territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution des eaux <p>La dégradation de la qualité des ressources en eau notamment par le rejet des eaux pluviales éventuellement polluées suite au lessivage des sols imperméabilisés par ruissellement peut avoir un impact sur la santé humaine.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Champs électromagnétiques <p>La distance à respecter entre une antenne relais et une habitation ou bâtiment « sensible » est de 300 m, sauf en zone urbaine où la distance est de 100 m.</p> <p>Les zones à urbaniser du Châtillonnais-en-Berry ne sont pas concernées par ces antennes relais.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution des eaux <p>Le PLUi prévoit de mettre en œuvre des mesures de gestion des eaux pluviales adaptées qui intègrent notamment des dispositifs de traitement des eaux de ruissellement avant leur rejet dans le milieu naturel.</p>

Thématique	Incidences	Mesures et dispositions réglementaires du PLU
Santé humaine	<ul style="list-style-type: none"> • Bruit <p>A partir d'une intensité sonore supérieure à 65 dB(A), des effets néfastes pour la santé se font ressentir (dégradation des capacités auditives, troubles physiques...).</p> <p>L'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités vont accroître l'ambiance sonore.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution atmosphérique <p>Le développement de l'urbanisation mène à une augmentation du trafic automobile sur le territoire, émettant ainsi des gaz d'échappement qui participent à polluer l'air ambiant.</p> <p>La pollution de l'air peut avoir des effets néfastes sur la santé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bruit <p>Une distance de recul pour l'implantation des constructions devra être respectée autour de la D943 hors espace urbain.</p> <p>Par ailleurs, certaines OAP prévoient d'aménager des continuités douces afin de renforcer le maillage au sein des bourgs.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution atmosphérique <p>Le développement de l'urbanisation sur le territoire se concentrera au sein des enveloppes urbaines, contribuant ainsi à limiter la consommation de l'espace et réduire les déplacements motorisés.</p>

5.6. ANALYSE DES METHODES UTILISEES ET DES DIFFICULTES RENCONTREES POUR EVALUER LES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

Le territoire du Châtillonnais-en-Berry est concerné par le site Natura 2000 « Vallée de l'Indre » inscrit au titre de la Directive Habitat. La présente évaluation environnementale s'est donc principalement portée sur les enjeux environnementaux identifiés sur la communauté de communes et sur les éventuelles incidences du projet d'urbanisation sur le site Natura 2000.

L'évaluation environnementale du PLUi du Châtillonnais-en-Berry s'est appuyée sur les documents qui le composent, notamment l'état initial de l'environnement qui soulève les enjeux environnementaux du territoire. Concernant l'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000, celle-ci s'est essentiellement appuyée sur le document d'objectifs (DOCOB) définissant les objectifs de conservation de ce site naturel.

A partir de ces données et des projets d'aménagements envisagés par la communauté de communes, une analyse des incidences du PLUi sur l'environnement a pu être établie.

Cette analyse s'est portée sur les principales thématiques qui définissent l'environnement (milieu physique, milieu naturel, risques et nuisances, etc...).

L'aspect qualitatif et quantitatif de cette évaluation ne peut être précise, puisqu'il s'agit là d'estimer les impacts éventuels sur l'environnement qui dépendent de l'évolution des sites voués à l'urbanisation. Or, ces sites présentent les grandes orientations d'aménagement, ne permettant pas de déterminer les réelles incidences du projet.