

Réponses aux questions du commissaire enquêteur
6 mai 2025

1. Une Carte Communale est un document d'urbanisme qui concerne l'ensemble d'une commune. Toutes les parcelles sont concernées en étant classées soit en zone constructible soit en zone non constructible mais avec des exceptions (pour les besoins des exploitations agricoles et de certains équipements notamment).

Il n'est pas utile de mentionner les parcelles concernées puisqu'elles le sont toutes dans les deux communes qui ont une Carte Communale : Cléré-du-Bois et Le Tranger. Cela reviendrait à recopier la matrice cadastrale.

2. Les plans d'alignement constituent des servitudes d'utilité publique. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal annexe ces servitudes mais il ne les gère pas. Elles sont gérées par les services et organismes mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique. Il faut s'adresser aux services concernés pour toutes précisions.

La servitude d'alignement concerne des linéaires de bâtiments le long de rues et non des parcelles. Les servitudes d'utilité publique établies par les gestionnaires des voies mentionnent toujours des listes de rues et non des parcelles. C'est une logique de façade bâtie urbaine indépendante de la propriété.

3. Le tableau de définition de l'appellation des zones est inscrit sur tous les plans de zonage et rappelé en début de chapitre du règlement pour les zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle. Je remets le tableau complet ci-dessous :

Zones	Secteurs	Définitions
U Urbaine	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 ^{ème} 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
AU A urbaniser	1AUh	Urbanisation future à dominante résidentielle
	1AUy	Urbanisation future pour les activités économiques
A Agricole	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
N Naturelle et forestière	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 simple de gestion
	Nh	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées à dominante d'habitat
	Nj	Secteur de jardins en zone naturelle
	Nih	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 d'autres bassins versants
Ny	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées pour des activités isolées non naturelles ou forestières

4. Des définitions sont dans la partie Glossaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pages 30 à 32 (PADD. Pièce n°2 du dossier)

Définitions demandées :

- Dent creuse : une dent creuse est un espace non bâti situé à l'intérieur d'un espace urbain construit. Elle appartient à l'enveloppe urbaine. Elle ne peut pas constituer une extension de cette enveloppe.
- Densification : elle concerne aussi les espaces urbains déjà construits.
 - ▶ La densification peut être prise dans un sens général. Elle consiste alors à augmenter les constructions dans les espaces urbains déjà existants de façon à avoir plus d'habitants sur une même surface. Toute construction à l'intérieur d'un espace urbain construit contribue alors à cette densification.
 - ▶ Dans le PLUi, de façon à être précis sur la consommation d'espace, on a défini la densification comme étant la division d'unités foncières comprenant déjà une habitation. Cette différence est faite car les divisions foncières de terrains habités alimentent un potentiel en construction mais elles ne constituent pas de la consommation de l'espace, contrairement aux constructions dans les dents creuses qui représentent à la fois un potentiel et une consommation de l'espace. Les terrains en cas de division foncière sont en effet déjà considérés comme étant urbains par les fichiers fonciers. Elles concernent généralement des grands terrains bâtis.

L'un doit être considéré comme faisable plus facilement et nécessaire (comblements des dents creuses), l'autre est plus aléatoire (densifications par divisions foncières) car il faut imaginer que le propriétaire concerné divise sa propriété donc se sépare d'une partie de son jardin. On en tient donc compte pour le besoin en extension urbaine. En simplifiant, plus il y a de dénombrement de constructions aléatoires dans les espaces urbains existants, plus on augmentera les extensions urbaines, à objectif égal de constructions.
- Extension : espace en périphérie d'un bourg ou d'un village et dont l'urbanisation provoque un étalement urbain sur des terres agricoles ou naturelles.
- Renouveau urbain : il consiste à refaire la ville sur elle-même, ou le bourg sur lui-même, sans extension urbaine sur les terrains agricoles ou naturels. Il se fait concrètement par la réalisation d'opérations de démolition/reconstruction et de rénovation urbaine. Cela permet d'optimiser la construction, le nombre d'habitants, les équipements présents, ou de renouveler des usages (par exemple en faisant de l'habitat à la place d'anciennes usines devenues vacantes...). Le renouvellement urbain peut se faire à l'échelle d'un quartier ou à des échelles plus modestes comme un îlot bâti ou une seule construction.
- Opération en cours : ensemble des opérations de constructions (une maison, un équipement, une entreprise...) ou d'aménagements (lotissement, espace vert, aire de loisirs...) qui sont en phase de réalisation mais non achevés.

5. L'objectif de la création de périmètres délimités des abords en remplacement des périmètres de 500 mètres, est d'adapter au contexte les périmètres de protection autour des monuments historiques. Il est alors tenu compte des sites urbains, naturels ou agricoles, des vues sur le monument... Les secteurs déjà bâtis ont en général peu d'enjeux, ils peuvent en être exclus le cas échéant. Le travail se fait avec la participation et l'accord de l'architecte des bâtiments de France car il est le gestionnaire des périmètres créés. Ces périmètres constituent des servitudes d'utilité publique.

Les motifs de la suppression partielle des plans d'alignement sont mentionnés dans la notice de présentation soumise à enquête publique. La notice rappelle notamment les motifs indiqués dans la délibération du conseil municipal du 25 septembre 2025 qui en a pris la décision :

- Les plans d'alignement sont très anciens et ils ne correspondent plus aux objectifs de gestion des voiries. Aussi, la commune de Châtillon-sur-Indre a décidé lors de ce conseil municipal de supprimer partiellement les plans d'alignement dans la ville.

Des justifications plus larges sont indiquées en haut de la page 4 de la notice de présentation, à savoir :

« En approche générale, la suppression partielle des plans d'alignement est nécessaire car :

- Les servitudes sont fortes pour le patrimoine bâti ancien alors qu'un enjeu est sa préservation ;
- L'élargissement des voies découle d'une vision routière de l'aménagement urbain et cette vision n'est plus en rapport avec les objectifs actuels qui sont notamment la limitation des déplacements routiers et la part croissante à accorder aux déplacements piétons et cyclistes.

Dans le cas des voies concernées par la suppression des plans d'alignement, il faut en outre :

- Lever des contraintes inutiles sur les propriétés riveraines ;
- Rechercher la cohérence avec le projet urbain défini par le PLUi et le plan-guide de la ville de Châtillon-sur-Indre, dont la préservation des anciens remparts le long du boulevard du Général Leclerc et la préservation du patrimoine bâti ancien portée par le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi.

Il faut donc rétablir le droit commun pour les propriétés riveraines concernées, sachant que :

- Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal encadre l'implantation du bâti à l'alignement des voies et assure la préservation du patrimoine bâti ;
- Le périmètre délimité des abords est sous le contrôle de l'architecte des bâtiments de France et il comprend l'essentiel des voies le long desquelles les plans d'alignement sont supprimés (exception pour une petite partie de l'avenue de Verdun, sur environ 120 mètres). »