

Commune de Châtillon-sur-Indre

Plan local d'urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les orientations générales d'aménagement

Pièce n°2b

8 aout 2008



Cabinet Trébaol
6 rue de Bretagne
86530 Cenon sur Vienne

**Vu pour être annexé à la
délibération
du 24 septembre 2009**

le Maire,

M. HETROY



Habitat - Urbanisme

Enjeu n°1 : Conforter le tissu existant en permettant l'accueil d'une nouvelle population et le maintien sur place de la population châtillonnaise.

Ce projet vise à :

1- Dans le bourg de Châtillon-sur-Indre

→ **Résorber une partie du parc de logements vacants.**

- Programmer une OPAH (opération programmée de l'Amélioration de l'Habitat).

Ce type d'opération permet :

- d'améliorer le confort, la salubrité et la sécurité des logements,
- de réhabiliter et valoriser le patrimoine bâti du bourg,
- de résorber une partie du parc de logements vacants,
- de redynamiser le centre bourg en y faisant revenir les ménages.

- Maintenir à jour un inventaire du parc de logements vacants sur la commune (localisation, type de logement, raison de la vacance...°)

→ **Ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.**

- Urbaniser les « dents creuses » identifiées au sein du tissu bâti existant : « la Pierre Plate », « Les Barbarines » et « Bel Air ».
- Privilégier l'ouverture à l'urbanisation d'un chapelet de petites zones en périphérie ouest du bourg « Les Aubiers Verts ».

→ **Favoriser le renouvellement urbain à travers des opérations d'ensemble.**

- Recenser les bâtiments vacants au sein du tissu bâti du bourg de Châtillon-sur-Indre.
- Opération de renouvellement urbain à partir du jardin public : bâti vacant (propriété communale) + déclassement de l'espace boisé classé correspondant au jardin (essences non remarquables).

2- Sur le reste du territoire communal

→ **Préserver le caractère patrimonial des écarts en limitant l'urbanisation aux « dents creuses » du tissu bâti existant et en favorisant la réhabilitation.**

Activités

Enjeu n°2 : Contribuer au développement de l'attractivité économique.

Ce projet vise à :

→ **Conforter le dynamisme de la zone d'activités existante des « Sables de Beauregard » en favorisant les extensions sur place et en poursuivant le développement de la zone existante entre la route de Sainte-Maure et le chemin des varennnes**

→ **Permettre le développement d'un pôle commercial en privilégiant son extension au lieu-dit « Les Aubiers Verts » dans le prolongement du pôle commercial existant.**

Actuellement le « binôme » Inter Marché / Brico Marché, situé en périphérie du bourg de Châtillon (en limite de la zone urbanisée) ne dispose pas des disponibilités foncières lui permettant de répondre à son objectif de développement (besoin de 4 à 5 hectares).

→ **Permettre l'implantation sur la zone de « Bel Air » d'activités artisanales compatibles avec une zone d'habitation et permettre l'implantation d'équipements publics et d'habitation.**

→ **Maintenir la dynamique du tissu commercial de la rue Grande.**

→ **Réhabiliter les friches urbaines identifiées au sein du tissu existant ainsi que des zones d'activités.**

Ex : - Etablissement Guy Trochet (cessation d'activité en début d'année 2007)

- Bâtiment permettant le stockage de véhicules, situé à l'angle de la rue P.Langevin et de la RD943, en fin d'activité.
- Bâtiments Inter Marché et Brico Marché en fin d'activité.

→ **Envisager le développement économique du secteur des Chérelles après avoir étudié en concertation avec l'intercommunalité la faisabilité du projet (insertion dans le site- déplacements)**

Déplacements

Enjeu n°3 : Favoriser les « déplacements doux » entre quartiers et vers la Vallée de l'Indre.

Ce projet vise à :

→ **Favoriser les connexions piétonnes à l'occasion de l'urbanisation de nouveaux secteurs :**

- Aménagement de cheminements piétons au sein des nouvelles zones à urbaniser.
- Connexions entre quartiers.

→ **Poursuivre l'aménagement d'une promenade piétonne dans la vallée de l'Indre.**

- Promenade piétonne existante à partir du jardin public et s'étendant sur environ 200 à 500 mètres le long du canal de part et d'autre de la passerelle existante.

Equipements

Enjeu n°4 : Renforcer les équipements existants.

→ **Développer les capacités d'accueil pour les personnes âgées.**

- Constituer une réserve foncière à proximité du pôle hospitalier afin de permettre l'implantation d'une structure d'accueil de type M.A.P.A. ou M.A.F.P.A. (maison d'accueil pour personnes âgées ou maison d'accueil familiale pour personnes âgées).
- Favoriser l'implantation foncière pour la réalisation de mini équipements lors d'opération d'ensemble afin de développer la mixité inter générationnelle.

Enjeu n°5 : Prévoir le développement du pôle sportif autour du stade existant.

Environnement

Enjeu n°6 : Accompagner et maîtriser le développement urbain du bourg en constituant une ceinture verte dans la partie ouest du bourg.

- Cette ceinture verte doit être préservée de toute nouvelle implantation et construction y compris agricole. Seul le bâti existant pouvant y être conforté.

Enjeu n°7 : Diversifier les boisements du fond de vallée et maintenir la même diversité biologique.

- Privilégier la plantation d'essences ne constituant pas d'écran végétal masquant les vues de rive à rive comme les peupleraies existantes.

Enjeu n°8 : Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel de la vallée et des vallons, et prévoir la gestion des espaces boisés pour leur intérêt paysager et écologique.

- Préserver ces espace de toute nouvelle construction et installation, seul le bâti existant pouvant y être conforté

Agriculture

Enjeu n°9 : Maintenir l'activité agricole en préservant notamment les secteurs à forte valeur paysagère de toute nouvelle construction.

Enjeu n°10 : Assurer la compatibilité entre le développement de l'activité agricole et l'urbanisation des « dents creuses » dans les hameaux.

- Permettre les extensions des exploitations agricoles existantes dans les hameaux en urbanisant les « dents creuses ».