

Gwenaël Brocq
7, route de Châteauroux
36700 Châtillon-sur-Indre

À l'attention du Commissaire-Enquêteur
Communauté de Commune du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 Châtillon-sur-Indre

Envoi en Recommandé avec Accusé de Réception - LRAR

À Châtillon-sur-Indre, le 6 juin 2026

Objet : Transmission de contributions individuelles dans le cadre de l'enquête publique du PLUi

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de Communes du Châtillonnais en Berry, j'ai l'honneur de vous transmettre mes observations formalisées.

Afin de faciliter leur examen et leur enregistrement par votre Commission, mes demandes sont rédigées sous la forme de **cinq contributions thématiques distinctes et indépendantes**, jointes au présent courrier :

- **Contribution n°1** : Demande de rectification d'une erreur matérielle de zonage concernant la parcelle AL 420 à Châtillon-sur-Indre (avec pièce justificative notariée).
- **Contribution n°2** : Observations relatives à l'impact du trafic de transit sur la RD 943 (sécurisation, environnement sonore et préservation des capacités d'évolution du réseau routier de la RD 943).
- **Contribution n°3** : Observations et demandes de précisions relatives aux plans d'alignement de voirie et à la délimitation du domaine public.
- **Contribution n°4** : Observations relatives à la traduction des objectifs de développement, de mixité fonctionnelle et d'attractivité touristique dans le règlement.
- **Contribution n°5** : Observations relatives à la préservation des paysages, des horizons ouverts et à la cohérence de la stratégie d'attractivité territoriale.

Chacun de ces documents s'inscrit dans une démarche constructive visant à garantir la cohérence réglementaire du futur document d'urbanisme, la protection du cadre de vie des habitants et le développement harmonieux de notre territoire.

Je vous remercie par avance de l'attention et de l'intérêt que vous porterez à l'examen de ces différents dossiers.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Gwenaël BROCC

Pièces jointes : 5 notes de contribution distinctes + 2 pièces justificatives (attestation notariée + extrait cadastral).

Gwenaël Brocq
7, route de Châteauroux
36700 Châtillon-sur-Indre

À l'attention du Commissaire-Enquêteur
Communauté de Commune du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 Châtillon-sur-Indre

CONTRIBUTION N° 1

Objet : Demande de correction d'une erreur matérielle de zonage

- **Propriétaire** : BROCC Gwenaël
- **Adresse du bien** : 7, route de Châteauroux, 36700 Châtillon-sur-Indre
- **Parcelle concernée** : Section AL 420 (voir plan cadastral joint)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je sollicite votre intervention pour corriger une anomalie de dessin sur le plan de zonage du projet de PLUi concernant ma propriété.

La commune de Châtillon-sur-Indre nous a vendu cette maison en 2024. À cette occasion, une découpe cadastrale officielle a été réalisée par un géomètre pour nous attribuer une partie de l'ancien jardin public attenant. Ce morceau de terrain est donc aujourd'hui pleinement ma propriété privée.

Pourtant, sur le projet de plan du PLUi, cette bande de terrain apparaît toujours classée en zone **Uj** et couverte par les hachures de la prescription "**Paysage : espace vert urbain**".

Ce zonage et cette protection paysagère, initialement prévus pour le domaine public communaux, englobent par erreur ma propriété privée actuelle.

Constatant avec satisfaction que ma parcelle n'est plus incluse dans le périmètre du jardin public sur le plan thématique "*AO CHÂTILLON SUR INDRE - BOURG*", je sollicite la mise en conformité exacte de la grande carte du règlement graphique afin d'éviter toute contradiction juridique dans le dossier final, et vous demande de bien vouloir acter le passage de ma parcelle n°420 en zone résidentielle UB ainsi que la suppression définitive de la trame hachurée "espace vert urbain" sur l'intégralité de ma propriété.

Je vous remercie par avance pour votre écoute et la prise en compte de cette régularisation.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Gwenaël Brocq



Département :
INDRE

Commune :
CHATILLON-SUR-INDRE

Section : AL
Feuille : 000 AL 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 30/05/2026
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

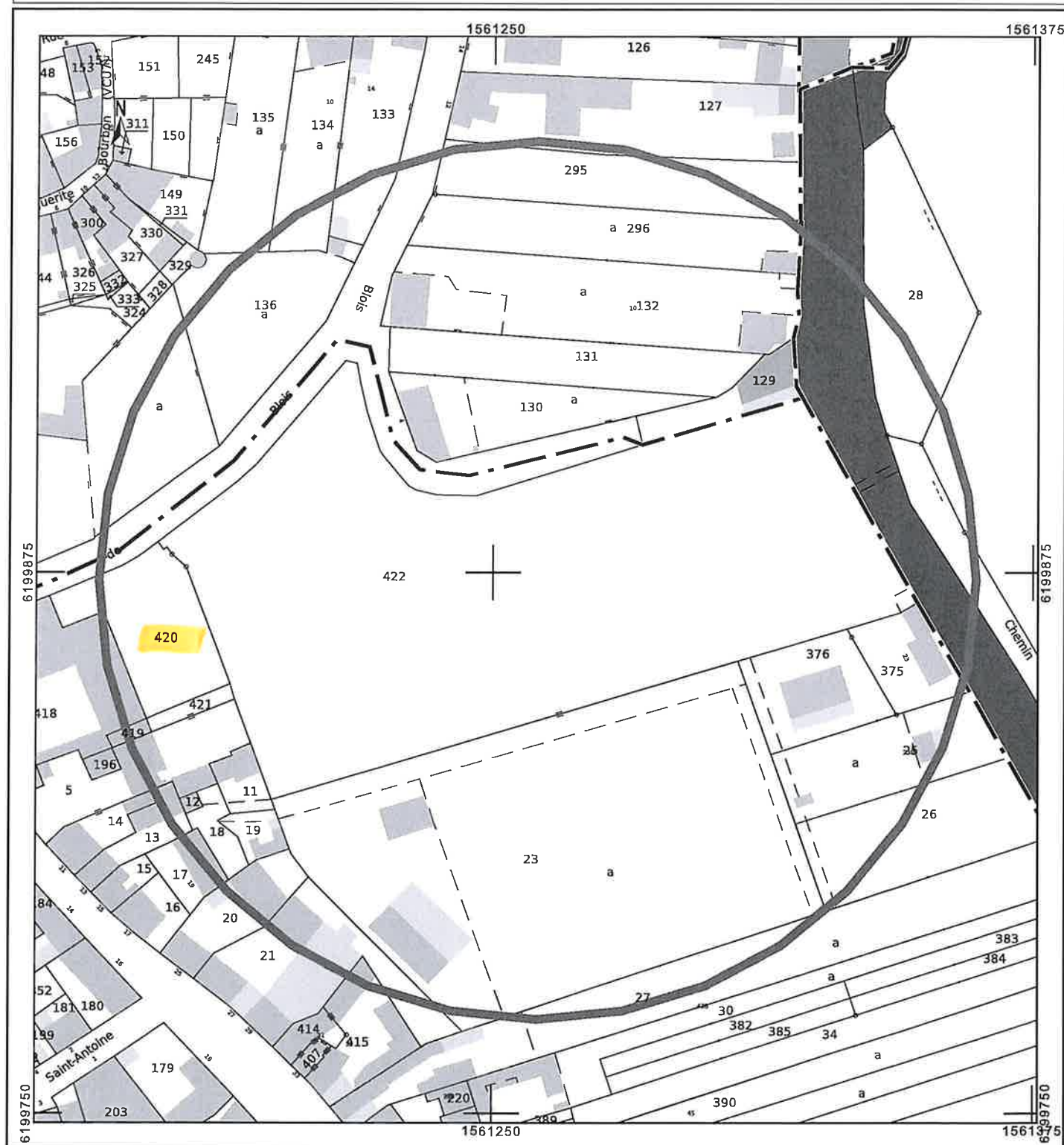
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
PTGC CHATEAUROUX
4 bis rue du 14ème RTA BP 591 36019
36019 CHATEAUROUX CEDEX
tél. 02 54 53 17 10 -fax
sdif.chateauroux@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Société d'exercice libéral à responsabilité limitée

Bruno LUTHIER

Laurent LUTHIER

Myriam PENIN-MAILLET

Notaires associés



ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Laurent LUTHIER Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée «Bruno LUTHIER, Laurent LUTHIER et Myriam PENIN-MAILLET, notaires associés », titulaire d'un Office Notarial à BUZANCAIS (Indre), Rond Point du 30 Août 1944, avec bureaux annexes à CHATILLON SUR INDRE et MEZIERES EN BRENNE, ce jour il a été constaté la VENTE,

Notaire assistant LE VENDEUR,

Avec la participation à distance, en son office notarial, de Maître Laurette MANCION, notaire à LYON (Rhône), assistant L'ACQUEREUR,

Par :

La **COMMUNE DE CHATILLON-SUR-INDRE**, Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le département de l'Indre, dont l'adresse est à CHATILLON-SUR-INDRE (36700), 50 rue Grande, identifiée au SIREN sous le numéro 213 600 455.

Au profit de :

Monsieur Gwénael Jacques Cédric **BROCQ** ,

Quotités acquises :

IDENTIFICATION DES BIENS

DESIGNATION

A CHATILLON-SUR-INDRE (INDRE) 36700 7 Route de Châteauroux,

Un bâtiment à usage mixte (bureau et habitation) et dépendances comprenant :

Siège social

Rond Point du 30 Août 1944
36500 BUZANCAIS
Tél : 02.54.02.30.30

E.Mail :

luthier.penin@36011.notaires.fr

Ouvert du lundi au samedi

Bureau permanent

18 route de Tours
36700 CHATILLON SUR INDRE
Tél : 02.54.38.70.39

Ouvert du lundi au vendredi

Bureau permanent

8 rue André Plateaux
36290 MEZIERES EN BRENNE
Tél : 02.54.38.00.77

Ouvert du lundi au vendredi

Site immobilier

www.luthier-notaires-buzancais.fr

SERVICE IMMOBILIER
02.54.02.30.33

SERVICE COMPTABILITE
02.54.02.30.32

- Au rez-de-chaussée :

[REDACTED]

- Au premier étage : [REDACTED] :

[REDACTED]

- Au rez-de-jardin :

[REDACTED]

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AL	418	RTE DE CHATEAUROUX	00 ha 12 a 43 ca
AL	420	RTE DE CHATEAUROUX	00 ha 08 a 24 ca

Total surface : 00 ha 20 a 67 ca

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter du jour de la signature.

[REDACTED]

[REDACTED]



EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Maître Laurent LUTHIER

Fait à BUZANCAIS

Le 29 mars 2024

Gwenaël Brocq
7, route de Châteauroux
36700 Châtillon-sur-Indre

À l'attention du Commissaire-Enquêteur
Communauté de Commune du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 Châtillon-sur-Indre

CONTRIBUTION N° 2

Objet : Contribution relative à la gestion des flux de transit, à la qualité de vie des riverains et à la préservation des capacités d'évolution du réseau routier de la RD 943

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En tant que riverain de la RD943 à Châtillon-sur-Indre, je souhaite attirer l'attention sur la nécessité de traduire de manière opérationnelle les objectifs du PADD relatifs à la réduction des nuisances dans les traversées urbaines et à l'amélioration du cadre de vie.

1. Nuisances liées au trafic de transit

La traversée de Châtillon-sur-Indre est soumise à un trafic de transit important, incluant une part significative de poids lourds.

Ces flux génèrent des nuisances sonores et vibratoires sensibles pour les riverains, particulièrement perceptibles aux premières heures du jour et en période nocturne, affectant la qualité du sommeil.

La configuration urbaine de la RD943, avec un bâti ancien implanté en front de voirie sur plusieurs sections, contribue à un effet de concentration et de résonance des nuisances, assimilable à un effet de type "canyon urbain", amplifiant la résonance acoustique des bruits de circulation et de freinage.

Les nuisances constatées présentent des caractéristiques qui justifieraient une évaluation au regard des critères applicables aux Points Noirs Bruit et des enjeux de protection de la santé publique associés.

2. Limites du dispositif de modération des vitesses en entrée sud du bourg

Le carrefour situé à la jonction de la RD943 et RD975 (reliant les route de Châteauroux, avenue du Général Leclerc, route du Blanc et des axes secondaires) constitue un point structurant de la traversée urbaine.

Sa configuration actuelle, très ouverte et peu contraignante, ne permet pas d'assurer une modération effective des vitesses en entrée de cette zone.

Il en résulte un maintien de vitesses élevées, notamment pour les véhicules en transit, sans rupture significative de régime de circulation à proximité immédiate des zones habitées, ce qui contribue aux nuisances sonores et à l'insécurité ressentie.

3. Éléments complémentaires issus du rapport de présentation (Art. 1.8.2) : enjeux de sécurité, de santé publique et de fonctionnement du réseau

Le rapport de présentation met en évidence plusieurs caractéristiques structurantes de la RD943 et de la RD975, qui doivent être prises en compte dans la réflexion de planification.

a. Exposition à un risque lié au transport de matières dangereuses

La RD943 est identifiée comme supportant un trafic de transport de matières dangereuses, générant des contraintes de sécurité et des restrictions constructives dans certaines zones d'effets potentiellement létaux.

Cette situation souligne la sensibilité particulière de la traversée des bourgs concernés et justifie une réflexion sur la réduction de l'exposition des populations aux flux de transit les plus à risque.

b. Exposition significative aux nuisances sonores

Le classement sonore de la RD943 en catégorie 3, avec des secteurs concernés par des bandes d'exposition pouvant atteindre 100 mètres de part et d'autre de l'axe, confirme l'importance des nuisances acoustiques générées par l'infrastructure.

Cette situation appelle une analyse approfondie de ses impacts sur le cadre de vie et la compatibilité avec les objectifs de revitalisation des centralités (ORT, PVD), notamment en matière d'attractivité résidentielle et commerciale.

Dans ce contexte, une évaluation au regard des méthodologies d'identification des Points Noirs Bruit apparaît pertinente afin d'apprécier les besoins de traitement à long terme.

c. Fonctionnement de l'axe en itinéraire de transit structurant

La RD943 et la RD975 assurent des fonctions de grande circulation, de transport exceptionnel et d'itinéraire de délestage régional.

Cette fonction de transit structurel pose la question de l'adéquation entre ces flux et la traversée des secteurs urbanisés anciens, caractérisés par une forte sensibilité résidentielle et patrimoniale.

Cette situation met en évidence un enjeu de compatibilité entre les fonctions de transit et les objectifs de qualité de vie dans les centralités traversées.

4. Enjeu de planification et cohérence avec le PADD

Le PADD affiche l'objectif de limiter les nuisances dans les traversées urbaines et d'améliorer la qualité de vie des habitants.

La traduction de ces objectifs dans le PLUi suppose non seulement des mesures d'aménagement à court terme, mais également une réflexion sur la structure à long terme du trafic de transit sur la RD943.

5. Nécessité de ne pas verrouiller les solutions futures

Le PLUi engage durablement les choix d'urbanisation et de développement du territoire.

À ce titre, il ne doit pas conduire à rendre impossible toute solution future de délestage du trafic de transit dans la traversée de Châtillon-sur-Indre.

Le PLUi a vocation à organiser le territoire pour plusieurs décennies. Il anticipe les besoins futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'équipements publics et de mobilités. Dans ce contexte, il apparaît nécessaire qu'il prenne également en considération les problématiques de circulation déjà identifiées sur la RD943, notamment les nuisances sonores, les enjeux de sécurité et les difficultés liées au trafic de transit au cœur du bourg.

La question n'est pas de décider aujourd'hui de la réalisation d'un contournement routier. Elle est de s'assurer que les choix d'urbanisation retenus ne rendent pas définitivement impossible l'étude ou la mise en œuvre d'une telle solution si celle-ci venait, à l'avenir, à être jugée nécessaire par la collectivité ou ses partenaires.

La préservation de corridors potentiels n'emporte aucune décision de réalisation ni aucun engagement financier. À l'inverse, leur urbanisation ou leur fragmentation progressive constituerait un choix largement irréversible, susceptible de priver durablement le territoire et les générations futures de toute marge de manœuvre pour répondre aux enjeux de circulation et d'aménagement. Une démarche de prudence foncière apparaît dès lors pleinement cohérente avec la vocation prospective du PLUi, qui consiste

précisément à préserver aujourd'hui les capacités d'action dont pourront avoir besoin les générations futures.

6. Préservation progressive d'un corridor de contournement

Je demande que le PLUi identifie explicitement un ou plusieurs secteurs de faisabilité d'un futur contournement routier de la RD943, sous forme de corridor de principe.

Cette identification doit permettre de préserver les continuités foncières nécessaires et d'éviter toute urbanisation irréversible susceptible de compromettre cette option à long terme.

7. Mise en perspective d'emplacements réservés conservatoires

Dans une logique de planification progressive, et afin d'éviter toute urbanisation susceptible de compromettre les solutions futures, les corridors d'étude identifiés par le PLUi auront vocation à être complétés, à mesure de l'avancement des études, par des emplacements réservés à caractère conservatoire.

Ces emplacements réservés auront pour objet de préserver les emprises potentiellement nécessaires à la mise en œuvre d'une solution de contournement si les études de trafic, d'opportunité et de faisabilité venaient à en démontrer la pertinence.

8. Mesures de requalification et de sécurisation à court terme

Dans l'attente d'une solution de contournement à moyen terme, il est nécessaire que le PLUi intègre des dispositions permettant d'améliorer dès à présent les conditions de circulation et de sécurité dans la traversée urbaine.

Le PLUi doit prévoir, via des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou des prescriptions relatives aux espaces publics, les conditions de mise en œuvre d'aménagements visant à assurer une modération effective des vitesses en entrée de zone agglomérée, notamment sur la RD943 SUD en amont du rond-point (dispositifs de type chicanes, écluses ou aménagements paysagers contraignants).

Par ailleurs, la configuration urbaine de la RD943 Sud, caractérisée par un effet de type "canyon" lié à la proximité du bâti ancien, justifie l'intégration dans les réflexions d'aménagement de solutions de réduction des nuisances à la source, notamment par des revêtements de voirie à performance acoustique adaptée, de type enrobés phoniques.

9. Conclusion

Les nuisances constatées dans la traversée urbaine, combinées à la configuration peu contraignante du giratoire situé en entrée sud du bourg et aux objectifs affichés par le PADD, justifient que le PLUi préserve dès aujourd'hui les capacités d'évolution du réseau routier de la RD943 et les conditions nécessaires à l'étude d'une solution future de contournement.

À défaut, les choix de planification risquent de compromettre durablement la capacité de la collectivité et des générations futures à répondre aux enjeux de circulation, de sécurité et de qualité de vie identifiés dans la traversée du bourg.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette contribution, qui vise à donner au projet de PLUi la cohérence et l'ambition réglementaire indispensables à la qualité de vie et à l'avenir de Châtillon-sur-Indre.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Gwenaél BROCC



Gwenaël Brocq
7, route de Châteauroux
36700 Châtillon-sur-Indre

À l'attention du Commissaire-Enquêteur
Communauté de Commune du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 Châtillon-sur-Indre

CONTRIBUTION N° 3

Objet : Contribution à l'enquête publique conjointe – Demande d'extension de la suppression du plan d'alignement à la Route de Châteauroux (RD 943 Sud)

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

En tant que propriétaire d'une parcelle située le long de la Route de Châteauroux (RD 943 Sud) à Châtillon-sur-Indre, j'ai pris connaissance avec un grand intérêt du projet de suppression partielle des plans d'alignement historiques de la commune, mené conjointement à l'élaboration du PLUi.

Je salue pleinement l'initiative de la municipalité visant à lever des contraintes obsolètes sur les propriétés riveraines, à préserver le bâti ancien et à réorienter l'aménagement urbain vers la limitation des déplacements routiers et la sécurité des piétons au sein du bourg.

Cependant, l'examen des documents graphiques met en évidence une contradiction majeure. Par la présente contribution, je sollicite formellement l'extension de cette mesure de suppression à la Route de Châteauroux (RD 943 Sud), pour les motifs suivants :

1. **Incohérence cartographique flagrante** : La carte thématique « A0 CHÂTILLON SUR INDRE - BOURG » inclut pleinement la portion urbaine de la Route de Châteauroux (RD 943 Sud) à l'intérieur du liseré rouge délimitant le périmètre historique, patrimonial et dense du cœur de ville. Il existe donc une anomalie administrative manifeste à inscrire cet axe dans un périmètre de protection du centre ancien d'un côté, tout en y maintenant de l'autre côté un plan d'alignement hérité du XIXe siècle dont l'objectif initial est l'élargissement de la voie publique au détriment du bâti.
2. **Préservation du patrimoine bâti existant et absence de cohérence de traitement entre des situations urbaines comparables** : Le Boulevard du Général Leclerc (RD 943) bénéficie légitimement de la suppression de son alignement historique. Or, la Route de Châteauroux constitue le prolongement direct de cet axe (RD 943) et présente une configuration urbaine tout aussi contraignante, caractérisée par un alignement continu de façades d'habitations anciennes directement en front de trottoir. Le maintien des servitudes d'alignement y est particulièrement lourd pour les riverains. Cela paralyse leur droit à rénover, valoriser ou isoler thermiquement leurs façades par l'extérieur, allant à l'encontre des objectifs de requalification de l'habitat ancien portés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
3. **Cohérence avec les objectifs de modération du trafic** : La notice de présentation indique fort justement que l'élargissement des voies découlait d'une vision routière ancienne qui n'est plus en rapport avec les objectifs actuels de limitation des déplacements routiers. Maintenir une réserve foncière d'élargissement sur la Route de Châteauroux accrédite l'idée d'une vocation de transit lourd à grande vitesse, ce qui contredit frontalement l'instauration de la zone 30 et la volonté affichée de protéger le cadre de vie des habitants.

Pour l'ensemble de ces raisons, il apparaît souhaitable que la collectivité justifie explicitement le maintien du plan d'alignement sur la section urbaine de la Route de Châteauroux ou, à défaut, procède à son intégration dans le périmètre de suppression proposé.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Gwenaël Brocq



Gwenaël Brocq
7, route de Châteauroux
36700 Châtillon-sur-Indre

À l'attention du Commissaire-Enquêteur
Communauté de Commune du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 Châtillon-sur-Indre

CONTRIBUTION N°4

Objet : Contribution relative à la traduction des objectifs de développement et d'attractivité dans le PLUi

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'analyse des documents graphiques et réglementaires du projet de PLUi met en évidence un angle mort stratégique pour l'avenir et l'attractivité de Châtillon-sur-Indre : la planification des zones à ouvrir à l'urbanisation (AU) est principalement orientée vers l'habitat (AUh) et les activités économiques classiques (AUy), sans véritable espace de souplesse fonctionnelle.

1. Un zonage qui spécialise fortement le territoire

En l'état, le projet de règlement conduit à une sectorisation très marquée des vocations du foncier, avec des espaces dédiés quasi exclusivement à l'habitat ou à l'activité économique.

Cette organisation ne permet pas l'accueil de projets hybrides ou structurants, notamment dans les domaines du tourisme, de la culture ou des loisirs, qui nécessitent des emprises cohérentes, lisibles et non fragmentées.

Or, de tels projets ne peuvent s'inscrire ni dans un tissu résidentiel existant, ni dans une zone d'activités standard, ni dans des espaces agricoles ou naturels strictement protégés.

2. Une incohérence avec l'objectif d'attractivité du PADD

Le PADD affiche une ambition de maintien démographique et de renforcement de l'attractivité du territoire.

Le PLUi ne doit pas seulement répondre aux besoins identifiés aujourd'hui ; il doit également préserver la capacité du territoire à saisir les opportunités de demain. Or, en limitant les zones ouvertes à l'urbanisation aux seules vocations résidentielles ou économiques classiques, le projet réduit excessivement cette capacité d'adaptation.

Dans les faits, cette attractivité repose aussi sur la capacité à accueillir des projets nouveaux, diversifiés et non strictement sectorisés.

Le PLUi doit donc permettre, au-delà des fonctions classiques, l'émergence de projets d'intérêt collectif dans les domaines du tourisme, de la culture, du patrimoine et des loisirs.

Le tourisme, la culture et la valorisation du patrimoine ne constituent pas seulement des activités complémentaires ; ils représentent un véritable levier de développement territorial. Ces secteurs génèrent des emplois de proximité qui, par nature, sont fortement ancrés dans le territoire et ne peuvent être délocalisés. Contrairement à de nombreuses activités économiques mobiles, la valeur créée par le tourisme dépend directement des ressources locales, du patrimoine, des paysages et de la capacité d'accueil du territoire.

En limitant les possibilités d'implantation de projets structurants dans ces domaines, le PLUi prend le risque de réduire les perspectives de diversification économique et de se priver d'un gisement d'emplois et de retombées locales susceptibles de contribuer durablement à la vitalité commerciale, résidentielle et démographique du territoire.

3. Un territoire situé au cœur de flux touristiques majeurs

Châtillon-sur-Indre se situe en périphérie immédiate de plusieurs pôles touristiques régionaux majeurs :

- le ZooParc de Beauval,
- la Cité Royale de Loches,
- la Vallée de la Loire,
- le Parc naturel régional de la Brenne
- la Vallée de la Creuse

Ces géants du tourisme génèrent des flux de plusieurs millions de visiteurs par an à l'échelle régionale, transitant à proximité du territoire communal.

À ce jour, ces flux ne produisent que très peu de retombées locales, le cadre réglementaire actuel ne permettant pas réellement l'implantation de projets capables de les capter.

4. Un enjeu de capacité réelle d'accueil des projets

La question n'est pas de promouvoir un projet particulier, mais de vérifier que le PLUi ne réduit pas, par son zonage, la capacité du territoire à accueillir des projets structurants lorsqu'ils se présentent.

En l'état, la logique de secteurs très spécialisés ou trop ponctuels ne permet pas de disposer de véritables espaces opérationnels pour des projets d'envergure territoriale.

Un secteur isolé, de faible ampleur ou trop fortement encadré ne constituera pas un outil suffisant pour accueillir des projets touristiques, culturels ou de loisirs présentant une dimension structurante pour le territoire.

5. Nécessité de secteurs à vocation plus souple

Il apparaît indispensable que le PLUi intègre des secteurs à vocation plus ouverte, permettant des usages mixtes encadrés, compatibles avec des projets d'intérêt collectif.

Cette évolution a vocation à se traduire par l'identification de secteurs à vocation mixte, de type zones à urbanisation maîtrisée, permettant l'accueil de projets touristiques, culturels ou de loisirs structurants.

Elle pourra également s'appuyer sur des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques dédiées à l'attractivité du territoire, afin d'encadrer ces projets sans en figer a priori la nature ou la programmation.

6. Conclusion

Le projet de PLUi structure de manière cohérente les fonctions résidentielles et économiques du territoire, mais ne permet pas pleinement d'anticiper la diversité des projets susceptibles de contribuer à son attractivité future.

Dans un contexte où le territoire est situé au contact de flux touristiques majeurs, la question n'est pas celle d'un projet spécifique, mais celle de la capacité du document à ne pas fermer par avance des possibilités d'évolution structurantes.

Une évolution vers davantage de souplesse et de lisibilité des secteurs ouverts s'impose pour garantir la cohérence entre les objectifs du PADD, leur traduction réglementaire et la capacité du territoire à saisir les opportunités de développement futures.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette contribution, qui s'inscrit dans une réflexion de long terme sur l'avenir et l'attractivité de Châtillon-sur-Indre.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Gwenaél Brocq



Gwenaël Brocq
7, route de Châteauroux
36700 Châtillon-sur-Indre

À l'attention du Commissaire-Enquêteur
Communauté de Commune du Châtillonnais-en-Berry
1, rue Maurice Davaillon
36700 Châtillon-sur-Indre

CONTRIBUTION N°5

Objet : Contribution relative à la préservation des paysages et à la cohérence de la stratégie d'attractivité territoriale

Monsieur le Commissaire enquêteur,

J'ai pris connaissance de contributions contestant les dispositions du projet de PLUi relatives à l'implantation d'éoliennes sur le territoire intercommunal.

Sans méconnaître les objectifs nationaux de développement des énergies renouvelables, il me paraît important de rappeler qu'un PLUi n'a pas uniquement vocation à organiser la production énergétique ; il doit également définir un projet territorial cohérent, conciliant développement économique, qualité du cadre de vie, préservation du patrimoine et attractivité à long terme.

À cet égard, la situation de Châtillon-sur-Indre et de son territoire mérite une attention particulière.

1. Un capital paysager au carrefour de dynamiques régionales majeures

Le territoire bénéficie d'un positionnement géographique privilégié, à proximité immédiate de plusieurs ensembles touristiques et patrimoniaux majeurs : la Vallée de la Loire, la Cité Royale de Loches, le Parc naturel régional de la Brenne, la Vallée de la Creuse ainsi que le bassin touristique structuré autour du ZooParc de Beauval.

Cette situation constitue un atout considérable pour l'avenir du territoire. Toutefois, la valorisation de ces dynamiques repose largement sur la qualité des paysages, la préservation des vues, l'identité rurale des espaces traversés et la richesse du patrimoine bâti et naturel.

Ces éléments ne constituent pas de simples considérations esthétiques. Ils représentent un véritable capital territorial, contribuant à l'attractivité résidentielle, touristique et économique de la commune et de son bassin de vie.

2. Le principe de précaution paysagère et la réversibilité des choix

Afin d'assurer la cohérence entre les objectifs d'attractivité du territoire et leur traduction réglementaire, il apparaît nécessaire que le PLUi affirme explicitement la préservation des grands paysages, des perspectives visuelles, des horizons ouverts et de l'identité rurale du territoire comme composantes majeures du projet de développement intercommunal.

Dans cette logique, une attention particulière pourrait également être portée à la préservation de certains cônes de vue remarquables et perspectives paysagères structurantes, notamment depuis les principaux axes de découverte du territoire et les entrées de ville, qui constituent les premières perceptions du paysage communal pour les habitants comme pour les visiteurs.

À ce titre, une réflexion pourrait utilement être engagée sur leur identification et leur protection dans les documents graphiques du PLUi, éventuellement dans le cadre des dispositions de l'article L.151-19 du Code

de l'urbanisme, afin de mieux encadrer les implantations susceptibles d'en altérer la lecture (hauteur, gabarit ou volumétrie des constructions de grande envergure).

Enfin, la question de la réversibilité des choix d'aménagement mérite une attention particulière. Les infrastructures éoliennes constituent des équipements de grande hauteur dont l'impact sur les perceptions paysagères, les horizons et l'identité visuelle d'un territoire s'inscrit dans la durée. Une fois implantées, elles modifient profondément le paysage pour plusieurs décennies et engagent durablement les choix d'aménagement futurs.

À l'inverse, la préservation des grands paysages, des perspectives visuelles et des espaces ouverts constitue une démarche prudente qui maintient ouvertes les possibilités d'évolution du territoire. Elle permet aux générations futures de conserver leur liberté de choix quant aux orientations de développement qu'elles souhaiteront privilégier.

Dans cette perspective, le principe de précaution foncière et paysagère apparaît pleinement cohérent avec les objectifs d'un document de planification de long terme tel que le PLUi. Préserver aujourd'hui les qualités paysagères du territoire ne revient pas à renoncer au développement ; cela consiste au contraire à conserver intactes des ressources territoriales dont dépendront l'attractivité, le cadre de vie et les opportunités de développement de demain.

3. La légitimité du modèle de développement choisi par le PADD

Dans ce contexte, il apparaît légitime que la collectivité considère, dans le cadre de ses compétences en matière d'urbanisme et de protection des paysages, que l'implantation d'infrastructures de très grande hauteur est susceptible d'entrer en contradiction avec les objectifs de préservation paysagère et de valorisation patrimoniale poursuivis par le projet de territoire. Cette appréciation s'inscrit d'ailleurs dans les principes généraux du droit de l'urbanisme, qui reconnaissent la qualité paysagère et l'insertion des constructions comme des composantes essentielles de l'aménagement du territoire

La question n'est donc pas uniquement celle de la production d'énergie renouvelable. Elle est également celle du modèle de développement que le territoire entend privilégier pour les décennies à venir.

De nombreux territoires ruraux ont fait le choix de fonder leur attractivité sur la qualité de leurs paysages, de leur patrimoine et de leur environnement. Cette stratégie constitue une orientation d'aménagement pleinement légitime, au même titre que d'autres territoires peuvent privilégier un développement davantage orienté vers la production énergétique.

À ce titre, il apparaît pleinement légitime que le PLUi affirme une volonté forte de préservation des paysages et des grands équilibres visuels du territoire, dès lors que cette orientation est cohérente avec les objectifs généraux du projet d'aménagement et de développement durables.

Le paysage ne doit pas être considéré comme une contrainte au développement ; il constitue au contraire une ressource stratégique dont la préservation participe directement à l'attractivité, à la qualité de vie et à la valorisation économique du territoire.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette contribution, qui s'inscrit dans une réflexion de long terme sur la préservation du cadre de vie, de l'identité paysagère et de l'attractivité de notre territoire.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Gwenaél Brocq

