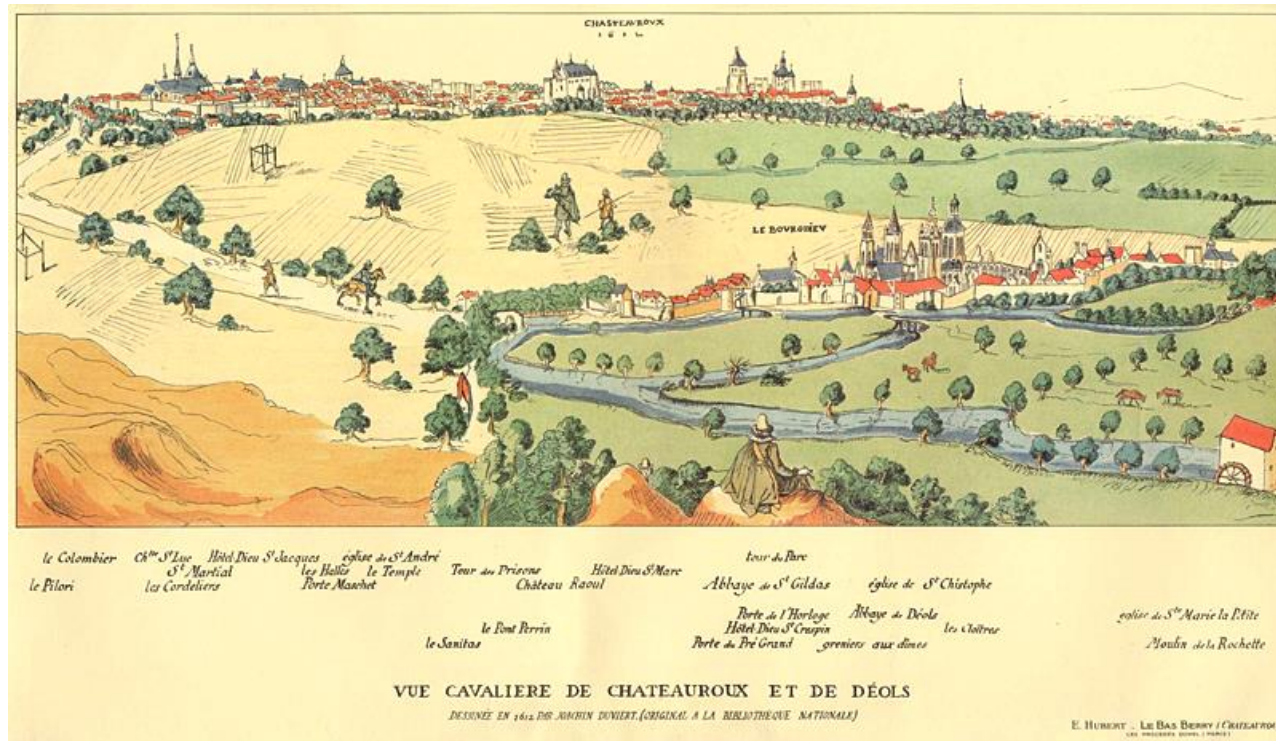


COMMUNE DE CHATEAUROUX  
(INDRE)

AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (A.V.A.P.)



RAPPORT DE PRESENTATION DES OBJECTIFS DE L'AIRE

AVAP Créée le 17 février 2014

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC</b>	Page 3	<b>TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES</b>	Page 17
1.1. Les opportunités et les besoins du patrimoine considéré au regard des objectifs de développement durable mis en perspective avec les contraintes environnementales du territoire	Page 3	2.1. Préserver et mettre en valeur le patrimoine au travers d'un périmètre pertinent au regard des enjeux patrimoniaux	Page 17
1.2. Définition des conditions de gestion du patrimoine bâti existant et en particulier du cadre des conditions d'intégration architecturale et d'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte de contraintes ou d'objectifs environnementaux (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)	Page 9	2.1.1 Justification du périmètre	
1.3. Définition des conditions d'insertion paysagère et d'intégration architecturale des constructions nouvelles ainsi que d'aménagement et de traitement qualitatif des espaces	Page 17	2.1.2 Justification de la délimitation des secteurs	
		2.2. Les objectifs de protection du patrimoine architectural	Page 31
		2.3. Les objectifs de protection du patrimoine naturel et paysager	Page 34
		2.4. Les objectifs de protection et de mise en valeur des espaces	Page 35
		<b>TITRE 3 – IMPACTS DE L'AVAP SUR LE SITE NATURA 2000</b>	Page 36
		<b>TITRE 4 - LES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ATTACHÉS AU TERRITOIRE DE L'AIRE</b>	Page 39
		<b>TITRE 5 - COMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS PRÉCÉDENTES AVEC LE PADD DU PLU</b>	Page 41

## **TITRE 1 - SYNTHÈSE DES APPROCHES ARCHITECTURALE, PATRIMONIALE ET ENVIRONNEMENTALE, EXPOSÉES DANS LE DIAGNOSTIC**

### **1.1. LES OPPORTUNITÉS ET LES BESOINS DU PATRIMOINE CONSIDÉRÉ, AU REGARD DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE, MISE EN PERSPECTIVE AVEC LES CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES DU TERRITOIRE**

Le diagnostic a permis de déterminer les opportunités et les besoins du patrimoine de l'AVAP au regard des objectifs de développement durable ; Les contraintes environnementales sont d'ordre technique (ensoleillement, exposition au vent...) et paysagères (cf capacité esthétique et paysagère, des tissus bâtis et des espaces, à recevoir des dispositifs d'énergie renouvelable).

#### **1.1.1. EN MATIÈRE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGÈRE ET DE DENSITÉ DE CONSTRUCTIONS**

La densité des bâtiments, leur implantation, leur disposition (orientation) notamment au regard de la topographie et des vents peut directement participer à la problématique d'économie d'énergie et d'espace.

Si l'AVAP a pour objectif le maintien de la qualité du site urbain historique de Châteauroux (elle limite la constructibilité en indiquant les espaces minéraux ou végétaux à conserver), en revanche, il n'est pas souhaitable de limiter le potentiel de densification dans les tissus plus lâches (faubourgs) où la densification est souhaitable sous réserve de la qualité de l'insertion des constructions neuves.

La qualité du tissu urbain de Châteauroux est également liée au maintien des jardins et du végétal dans la ville qui joue de multiples rôles :

- qualité du site urbain,
- préservation du couvert végétal,
- préservation des habitats pour la micro-faune,
- facilitation de l'infiltration des eaux pluviales.

#### **1.1.2. EN MATIÈRE D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE**

La recherche d'économie d'énergie s'applique en premier lieu à l'isolation des bâtiments dont les procédés peuvent avoir un impact sur leur aspect.

Le diagnostic détermine l'impact esthétique négatif des procédés d'isolation par l'extérieur sur des bâtiments en pierre ou présentant des éléments de modénature à préserver.

Compte tenu de la richesse architecturale du bâti à l'intérieur du périmètre de l'Aire, la majorité des constructions ne permettront pas de recourir à des procédés d'isolation par l'extérieur.

Toutefois, les bâtiments neufs et les bâtiments ne présentant pas d'intérêt patrimonial spécifique peuvent faire l'objet d'isolation par l'extérieur.

On notera que les procédés d'isolation intérieure ne peuvent pas être appréhendés par l'AVAP qui n'a pas la capacité de réglementer les travaux intérieurs.

Les procédés d'isolation intérieure permettent toutefois d'atteindre des niveaux satisfaisants de performance énergétique.

#### **1.1.3. EN MATIÈRE D'EXPLOITATION DES ÉNERGIES RENOUVELABLES**

L'exploitation des énergies renouvelables présente, au regard de la protection et de la mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, des caractéristiques et des impacts très différents d'un procédé à l'autre.

Il y a souvent un conflit entre les enjeux de préservation du patrimoine et le développement non encadré des dispositifs de production d'énergie renouvelable.

##### **1.1.3.1. L'ÉNERGIE SOLAIRE**

Les installations de captage de l'énergie solaire affectent, selon leur implantation et leur importance, soit les bâtiments, en toiture ou en façade (panneaux solaires), soit des espaces aux abords des constructions (implantations de capteurs solaires au sol), soit encore de vastes étendues (centrales solaires).

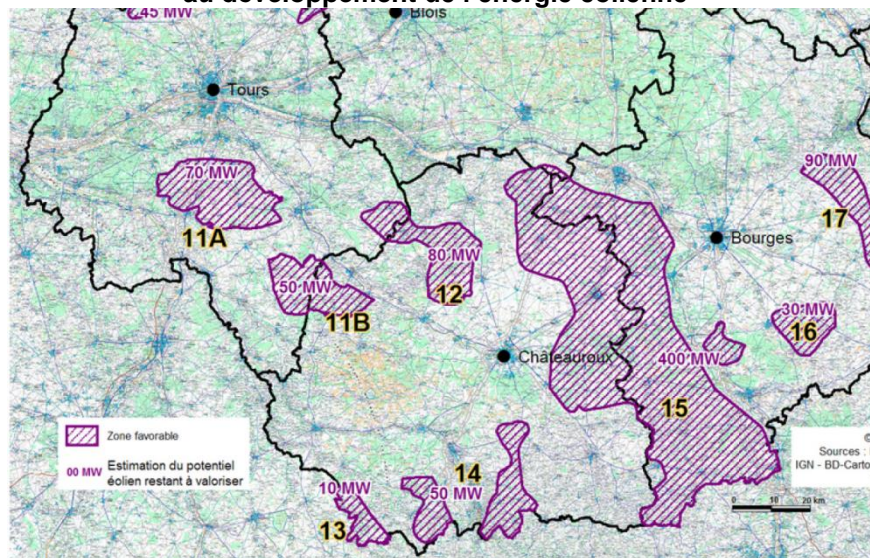
Le diagnostic environnemental a mis en évidence le potentiel

d'ensoleillement de la commune de Châteauroux, permettant la mise en place de dispositifs de production d'énergie solaire photovoltaïque ou thermique.

Toutefois, les enjeux de préservation du site urbain et paysager de l'AVAP ne permettent d'envisager le développement de ces dispositifs que de façon limitée, sur du bâti non visible de l'espace public et sans intérêt patrimonial majeur.

### 1.1.3.2. L'ENERGIE EOLIENNE

Carte indicative des zones favorables au développement de l'énergie éolienne



La commune de Châteauroux n'est pas située dans une zone favorable au développement de l'énergie éolienne d'après le schéma régional éolien.

D'autre part, les enjeux de préservation du patrimoine urbain et paysager ne sont pas compatibles avec le développement du grand éolien à l'intérieur du périmètre de l'Aire.

De même, l'éolien pour particulier qui constitue une atteinte à l'intérêt patrimonial du site, est proscrit sur l'ensemble du territoire de l'Aire.

### 1.1.4. EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE

De toutes les exploitations des énergies renouvelables, l'exploitation de l'énergie géothermique est celle qui engendre le moins d'impacts sur la qualité architecturale et patrimoniale et sur le paysage.

Seules les installations hors sol nécessaires à l'exploitation, mais généralement de faible importance, peuvent avoir un impact sur le patrimoine.

Sur le territoire de l'Aire, les installations de production d'énergie géothermique peuvent être mises en place sous réserve de la qualité de leur mise en œuvre.

### 1.1.5. EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE

Il n'y a pas eu jusqu'à présent d'aménagement de production d'énergie hydraulique sur l'Indre et il semble que le cours de l'Indre ne présente pas les caractéristiques physiques favorables à ce type d'aménagement et permettant d'assurer sa rentabilité.

L'impact de ce type d'aménagement est de plusieurs ordres :

- paysager,
  - écologique (impact sur la faune et la flore) et environnemental au sens large (modification des niveaux d'eau et de l'environnement physique).
- Si ce type de projet devait être envisagé à l'avenir, il serait souhaitable de privilégier un secteur à moindre enjeu patrimonial que les abords du site urbain de Châteauroux.

### 1.1.6. EN MATIERE D'USAGE ET DE MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX

Le diagnostic démontre que les procédés d'isolation par l'extérieur ne sont pas adaptés au bâti d'intérêt patrimonial.

### 1.1.7. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS DE PRODUCTION D'ÉNERGIE RENOUVELABLE

	<b>CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES</b>	<b>CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES</b>	<b>FACADES SOLAIRES</b>	<b>EOLIENNES DE PARTICULIERS</b>
<b>IMPACT SUR LE PATRIMOINE BÂTI :</b>				
<b>Sur le patrimoine architectural exceptionnel</b>	<b>Impact très négatif</b> L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
<b>Sur le patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement</b>	<b>Impact négatif</b> L'ensemble de ces dispositifs constitue une atteinte à l'intégrité du bâti traditionnel. Ils ne sont pas compatibles avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où ils ne sont pas compatibles avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.			
<b>Sur le bâti sans intérêt patrimonial majeur (constructions principales et annexes)</b>	<b>Impact relativement neutre</b> sous réserve de la qualité des mises en œuvre	<b>Impact relativement neutre</b> sous réserve de la qualité des mises en œuvre	<b>Impact relativement neutre</b> sous réserve de la qualité des mises en œuvre	<b>Impact négatif</b> (ajout d'éléments techniques inesthétiques)
<b>Sur le bâti neuf</b>	<b>Impact neutre</b> sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	<b>Impact neutre</b> sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	<b>Impact neutre</b> sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble et de la qualité des mises en œuvre	<b>Impact négatif</b> (ajout d'éléments techniques inesthétiques)

	<b>CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES, PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES</b>	<b>CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES</b>	<b>FACADES SOLAIRES</b>	<b>EOLIENNES DE PARTICULIERS</b>
<b>IMPACT SUR LES PAYSAGES :</b>				
	<p><b>Impact très négatif</b> sur le paysage urbain. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture non visibles de l'espace public, et de préférence sur des annexes, pour en minimiser l'impact.</p> <p>La qualité des mises en œuvre permet d'en minimiser l'impact (il convient d'éviter ou d'interdire les matériaux réfléchissants...).</p> <p><i>N.B. La difficulté réside dans l'appréhension de la notion de visibilité de l'espace public : en effet, les perspectives sur « les toits » sont perçues depuis les bâtiments en hauteur. La qualité de ces perspectives et de l'ensemble bâti serait fortement altérée par la multiplication des capteurs solaires sur des bâtis principaux (plus hauts que les annexes).</i></p>	<p><b>Impact très négatif</b> sur le paysage urbain. Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des pans de toiture non visibles de l'espace public.</p>	<p><b>Impact négatif</b> sur des paysages urbains présentant un front bâti homogène et cohérent.</p> <p>Ces dispositifs peuvent être mis en œuvre sur des façades non visibles de l'espace public.</p>	<p><b>Grandes éoliennes :</b> <b>Impact très négatif :</b> écrasement des paysages naturels de la vallée de l'Indre, et bâtis.</p> <p>Le grand éolien est <b>hors d'échelle</b>, que ce soit par rapport aux paysages naturels de la vallée ou par rapport au paysage urbain.</p> <p><b>Eoliennes pour particuliers :</b> <b>Impact très négatif</b> sur les paysages urbains.</p> <p>Dans la ville ancienne ou les faubourgs, ce type d'équipement apparaîtrait totalement incongru (anachronique et impossible à intégrer de manière satisfaisante à l'architecture et au tissu bâti ancien).</p>

### 1.1.8. SYNTHÈSE DE L'IMPACT SUR LE PATRIMOINE DES DISPOSITIFS D'ÉCONOMIE D'ÉNERGIE

	DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES	MENUISERIES ETANCHES	POMPES A CHALEUR
<b>IMPACT SUR LE PATRIMOINE BATI :</b>			
<b>Sur le patrimoine architectural exceptionnel</b>	<p><b>Impact très négatif</b> Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux exceptionnels. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.</p>	<p><b>Impact neutre</b> sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction.</p> <p><i>Rappel : Il est quasiment toujours possible de préserver, conserver et restaurer des fenêtres anciennes (responsables d'une déperdition souvent inférieure à 8%). Il est souhaitable que les travaux à vocation énergétique s'orientent vers des cibles plus pertinentes.</i></p>	<p><b>Impact négatif</b> sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe, ou utilisation de la végétation comme « masque ».</p>
<b>Sur le patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement</b>	<p><b>Impact négatif</b> Ce dispositif constitue une atteinte à l'intégrité du bâti et des ensembles architecturaux intéressants. Il n'est pas compatible avec la préservation de leur intégrité et de leur qualité architecturale dans le sens où il n'est pas compatible avec l'objectif de préservation des matériaux et des mises en œuvre d'origine.</p>	<p><b>Impact neutre</b> sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction</p> <p><i>Rappel : Il est quasiment toujours possible de préserver, conserver et restaurer des fenêtres anciennes (responsables d'une déperdition souvent inférieure à 8%). Il est souhaitable que les travaux à vocation énergétique s'orientent vers des cibles plus pertinentes.</i></p>	<p><b>Impact négatif</b> sauf intégration des unités extérieures dans un bâti annexe ou utilisation de la végétation comme « masque ».</p>
<b>Sur le bâti sans intérêt patrimonial majeur (constructions principales et annexes)</b>	<p><b>Impact négatif</b> sur les bâtiments anciens présentant une façade en pierre ou en moellons avec enduit à fleur de moellons.</p> <p><b>Impact neutre</b> sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement et à condition que l'épaisseur du doublage extérieur respecte la continuité des façades à l'alignement.</p>	<p><b>Impact neutre</b> sous réserve d'un choix de dispositif préservant les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction</p>	<p><b>Impact négatif à neutre</b> sous réserve d'intégrer les unités extérieures dans un bâti annexe ou d'utiliser la végétation comme « masque ».</p>

	<b>DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES</b>	<b>MENUISERIES ETANCHES</b>	<b>POMPES A CHALEUR</b>
<b>Sur le bâti neuf</b>	<b>Impact neutre</b> sous réserve de la qualité de la mise en œuvre et du choix du parement et à condition que l'épaisseur du doublage extérieur respecte la continuité des façades à l'alignement.	<b>Impact neutre</b> sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural d'ensemble	<b>Impact négatif à neutre</b> sous réserve d'intégrer les unités extérieures dans un bâti annexe ou d'utiliser la végétation comme « masque ».
<b>IMPACT SUR LES PAYSAGES :</b>			
	<b>Impact très négatif</b> sur le paysage urbain bâti du centre ancien : rupture de l'unité des matériaux et parements de façades. D'autre part, le doublage extérieur, s'il vient à introduire une rupture dans la continuité des façades à l'alignement, constitue également une dégradation du paysage urbain.	<b>Impact neutre</b> sur le paysage urbain sous réserve de préserver les profils (largeur, épaisseur...) et matériaux conformes à la typologie du bâti et l'époque de sa construction	<b>Impact négatif</b> sur le paysage urbain par l'accumulation d'éléments techniques perturbant la perception visuelle de l'unité bâtie.

### 1.1.9. LA PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE

L'Indre constitue un corridor écologique qui traverse la commune selon un axe Sud-Ouest / Nord-Est qu'il convient de préserver et que l'AVAP inscrit dans son périmètre.

Il convient également de préserver les espaces boisés majeurs et la ripisylve, qui ont de multiples rôles, à la fois paysager et de réserve biologique (reportés aux plans graphiques de l'AVAP avec des servitudes de conservation).

Le végétal dans la ville (jardins, jardins ouvriers, alignements d'arbres, mails, promenades plantées...) constitue également des réserves de biodiversité qu'il convient de maintenir (repérés dans l'AVAP).

**Ainsi, l'ensemble de la vallée de l'Indre ainsi que le site Natura 2000 sur le territoire communal ont été inscrits dans le périmètre de l'AVAP.**



## 1.2. DEFINITION DES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT ET EN PARTICULIER DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT TANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE QU'A LA PRISE EN COMPTE DE CONTRAINTES OU D'OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX (en particulier isolation thermique ou climatisation des bâtiments)

### 1.2.1. LES CONDITIONS DE GESTION DU PATRIMOINE BÂTI EXISTANT : MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX ET DES TECHNIQUES DE RESTAURATION

Le règlement de l'AVAP fixe des prescriptions visant à améliorer l'aspect de l'existant et à encadrer l'évolution du patrimoine architectural. A l'occasion des ravalements et nettoyages d'immeubles, tous les éléments "surajoutés" doivent être supprimés. Toutefois, les éléments d'intérêt historique doivent être conservés ou restitués.

#### LES MACONNERIES :

##### Rappel des évolutions principales :

L'architecture médiévale se distingue par un grand appareillage de pierres assisées de longueurs irrégulières, tandis que l'architecture classique ou néoclassique se traduit par une taille de pierre « composée » avec l'architecture et le décor.

L'appareillage en pierre de taille se décline à l'échelle de la maison individuelle dans les faubourgs et se manifeste au travers de la richesse des décors, qu'il s'agisse d'architecture classique ou Art nouveau.



*Hôtel Bourdesol, XIXème*

Châteauroux dispose de témoignages de l'architecture Belle Epoque qui s'inscrivent dans le prolongement de l'architecture XIXème.



*Balustrade en pierre ouvragée*



*Détail de porche sculpté*

### Prescriptions réglementaires :

Ravalement, nettoyage, entretien des façades sur rue, sur cour et jardins, pignons et murs mitoyens latéraux et murs de clôture.

Il est interdit de peindre ou d'enduire la maçonnerie en Pierre de taille. Lorsque celle-ci est peinte ou enduite, le ravalement doit prévoir sa restitution à nu. Toutefois, dans certains cas, il peut être appliqué un badigeon de lait de chaux ou d'une « eau-forte ».

Les ouvrages en pierre de taille à grand ou petit appareil doivent être conservés et restaurés en fonction de leur état d'origine. Lors des ravalements, les proportions des modénatures et sculptures ne doivent pas être altérées.

Aucune simplification, aucun adoucissement ou suppression de moulurations n'est admise.

### LES ENDUITS :

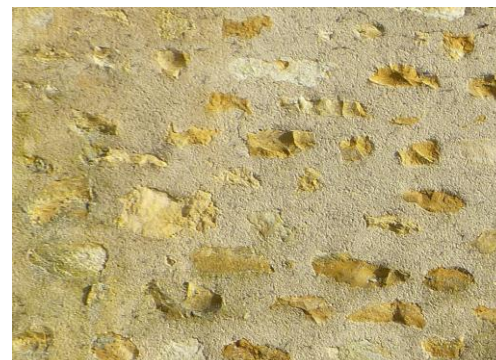
Le caractère dominant de l'architecture de la ville médiévale et Renaissance est l'appareillage en moellons enduits qui met en relief le dessin du décor en pierre.



Moellons assisés jointoyés



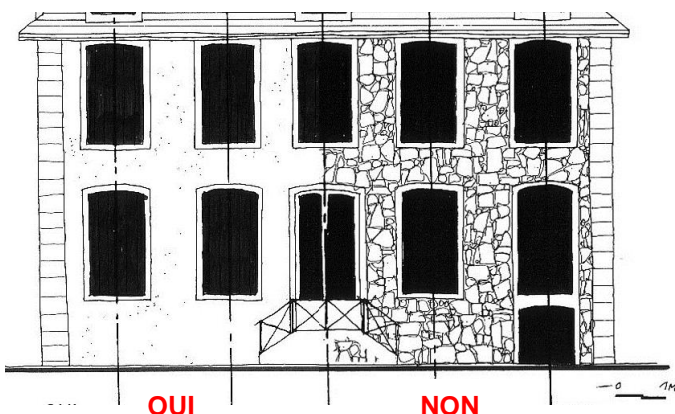
Moellons irréguliers destinés à être enduits



Moellons irréguliers beurrés

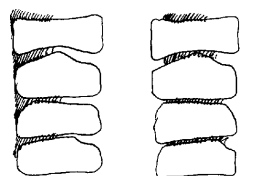


Enduit couvrant laissant apparaître le décor en pierre de taille



Les façades en moellons sont destinées à être enduites. La mise en œuvre de l'enduit laisse apparents les entourages de baies et de porte, la corniche et le soubassement en pierre.

### L'entretien des murs :



Joint beurré Joint creux

Le joint creux fragilise le mur ; le joint beurré – ou à fleur de moellon – quitte à le couvrir légèrement, ou l'enduit, assure une bonne protection. Un badigeon de lait de chaux peut compléter la protection en bouchant les micro-fissures ; il unifie la façade et estompe les défauts.



**A NE PAS FAIRE :**  
La réalisation d'un enduit épais, en surépaisseur de la pierre vue... crée un bourrelet au droit des encadrements.



## **LES BAIES ET OUVERTURES EN FACADES :**

### **Rappel des évolutions principales :**

L'art de la menuiserie est un des domaines où les variations sont les plus importantes :

Ces variations vont porter sur l'affinement progressif de la production des bois, bois fendu, bois sciés de long puis produits à la scie mécanique.

Les assemblages vont aussi évoluer et se perfectionner ou se complexifier : des assemblages de simples planches à ceux à petits panneaux et cadre en passant par l'apparition des moulures à grands cadres au XVIIème siècle.

Les fenêtres évoluent et se modifient dès la fin du XVIème siècle ; les meneaux en bois remplacent progressivement les croisées en pierre. Avec les progrès de la production du verre, les petits bois vont faire leur apparition d'abord dans les petits cadres des châssis insérés entre meneaux, puis avec la disparition de ceux-ci, dans les fenêtres en feuillure.

L'étanchéité et la protection des fenêtres vont peu à peu évoluer et se perfectionner, du recouvrement à simple feuillure, puis à pente, ensuite en doucine et enfin à gueule de loup.

La serrurerie elle aussi évolue continuellement et signe souvent l'ouvrage d'une touche de raffinement et d'ingéniosité.

Les verres évoluent : des encastrés dans les menuiseries aux premiers petits carreaux, avec des verres encore irréguliers, bullés et légèrement teintés, aux grands carreaux qui apparaissent dès la deuxième moitié du XVIIème siècle.

Les occultations, au début sous forme de simples panneaux internes, suivent l'évolution générale de la menuiserie et peuvent donner lieu à des effets décoratifs importants. Ils sont toujours à l'intérieur du logement, et se divisent, vers la deuxième moitié du XVIIème siècle, pour pouvoir se replier dans l'épaisseur du mur. Ce n'est qu'au début du XVIIIème siècle qu'apparaissent les premières persiennes extérieures, toujours en bois mais avec lames horizontales inclinées.

Au XIXème siècle, ce modèle évoluera vers la persienne extérieure métallique à plusieurs battants.

La menuiserie de l'habitation restera fidèle au bois jusqu'au milieu de ce siècle. Dans les années 1950 se développeront, surtout dans l'architecture moderne, les fenêtres et menuiseries en cornière puis profil acier, déjà expérimentés entre les deux guerres. Plus tard se développera la fenêtre aluminium, principalement en châssis coulissant mais aussi en fenêtre à la française. Il faudra attendre les années 1960 pour qu'apparaissent les premières menuiseries en PVC dont les sections et l'épaisseur rappellent celles des menuiseries bois traditionnelles sans permettre la réalisation de la diversité des profils et moulures spécifiques à chaque époque.

### **Les façades commerciales :**

Au Moyen Age, les échoppes d'artisans et de commerçants ouvraient directement sur la rue par des baies préservées dans la façade de l'immeuble : baie rectangulaire avec linteau bois ou arcades de pierres plus ou moins ouvragées. En partie basse, un muret bas, toujours présent, sert d'étal. Il est seulement interrompu pour un passage servant d'entrée. La partie haute de la baie peut être clôturée par une claire voie en barreaudage. La partie basse est rarement vitrée, le plus souvent elle est close la nuit par des panneaux de bois pouvant se relever pour partie ou se rabattre pour servir d'auvent et d'étal. Les volets peuvent aussi se replier dans l'épaisseur des pignons.

Ce modèle d'origine va évoluer lentement. L'arcature de maçonnerie va devenir la forme principale. Aux XVIIème et XVIIIème siècles, la boutique va être fermée par des panneaux menuisés à petits bois, placés en feuillure.

Dans les beaux immeubles urbains, et en particulier dans les grands ordonnancements du XVIIIème siècle, cette forme va évoluer et se solenniser donnant naissance à ces grandes arcatures entresolées dont le rez-de-chaussée reçoit la devanture commerciale.

La composition de ces arcatures va s'organiser avec plus de rigueur et d'ordre, participant à la composition générale de la façade et suivant le rythme général des travées. L'arcade va s'orne, les clefs donner lieu à reliefs et sculptures, de la simple agrafe au mascarou ouvragé.

Le XVIIIème siècle voit aussi apparaître la décoration spécifique de certains commerces sous forme de grilles ouvragées.

Avec la Révolution et l'Empire, la manufacture et le négoce urbain se développent fortement. La boutique prend le pas sur l'atelier. La

fonction appel et signal de la devanture s'accroît donnant lieu à une grande richesse de recherches décoratives. C'est l'époque où apparaissent les premiers coffrages menuisés en applique, d'esprit néo classique, souvent très travaillés. Les petits bois cèdent la place aux grands vitrages qu'autorisent les règles de l'industrie. Le retour à l'usage du linteau en bois et l'appoint des piles de fonte permettent de plus vastes ouvertures.

Ce modèle va permettre l'expression de la richesse des expériences décoratives de l'époque. Les panneaux menuisés vont recevoir une grande variété de décoration : bas reliefs, plaques de verres décorées, émaux. La forme de la vitrine elle-même, le fer forgé et la fonte sont également employés. Au début du XXème siècle, l'Art Nouveau et l'Art Décoratif marquent fortement le paysage commercial de la richesse de leur créativité.

Mais la devanture s'inscrit toujours dans une logique de composition de l'ensemble de l'immeuble et la respecte.

La rupture va venir de l'après guerre et des mutations qui la caractérisent : prédominance dans les centres -villes de la fonction commerciale, influence des modèles d'Outre Atlantique et de l'image de la grande surface, libération technique liée à la facilité d'usage du béton comme des profilés métalliques.

La devanture envahit l'immeuble et la ville, chaque rez-de-chaussée est transformé en « sous grande surface », les enseignes se multiplient dans la plus complète anarchie. L'envahissement de ce désordre impose la nécessité d'une réglementation, même si là aussi des exceptions de qualité peuvent se remarquer.

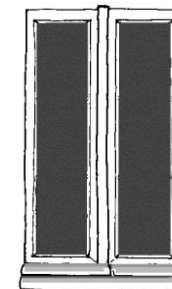
En réaction tend à se généraliser le retour à des menuiseries en feuillure dans de simples baies maçonnées, mais sous réserve de respect de règles générales, les possibilités offertes, par la simple relecture de notre patrimoine, sont plus riches et plus nuancées.

Un accent particulier doit aussi être mis sur les enseignes, en particulier sur les enseignes drapeaux qui ont par le passé donné lieu à de véritables petits chefs d'œuvre artistiques. L'enseigne reste un domaine où la création peut et doit se développer et se renouveler.

### Prescriptions réglementaires :

#### Conservation des menuiseries anciennes :

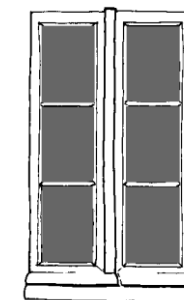
Toutes menuiseries extérieures intéressantes, sauf état de vétusté dûment constaté, notamment les portes cochères, les portes d'entrée, les fenêtres et les volets ou contrevents doivent être conservées.



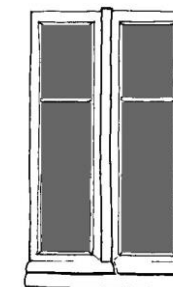
NON

#### Installation en tableau de baies :

La disposition des huisseries dans les tableaux des baies doit respecter les implantations originelles.



OUI



OUI  
(faubourgs)

#### Remplacement de menuiseries: (fenêtres, volets, portes) :

- Lorsqu'un type de menuiserie ancienne susceptible de représenter le type de menuiserie original de l'édifice subsiste pour quelques-uns des percements, il pourra être exigé, suivant la protection de l'immeuble dans l'AVAP, de rendre conforme à ce type, l'ensemble des menuiseries à créer ;



Menuiserie sans bois intermédiaires. Cet aspect perturbe l'harmonie de la façade par un « hors d'échelle » (la hauteur vitrée équivaut à plus de 5 rangs de pierre...

Menuiseries à 2 vantaux de 3 carreaux. Le partage de la baie par les bois fait partie du style « classique » de l'immeuble ».

## **LES COUVERTURES**

**Les couvertures en tuiles plates sont encore dominantes dans le quartier « médiéval », entre la rue Grande et l'Indre.**



*La couverture en tuile est un matériau de couverture utilisé tant pour l'architecture monumentale que pour les maisons médiévales.*



**La restauration des couvertures en tuiles doit s'effectuer en tuiles plates légèrement bombées afin de donner un aspect irrégulier.**



*Lorsque les réhabilitations ne tiennent pas compte de la forme traditionnelle légèrement courbe des tuiles, le « rendu » est celui d'un ensemble uniforme et rigide.*

**Le mode de couverture le plus répandu à Châteauroux est l'ardoise dans la ville XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup>.**



*Le matériau des constructions traditionnelles du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècle est l'ardoise naturelles suivant la pente traditionnelle comprise entre 45° et 60° environ. L'ardoise s'est développée avec l'arrivée du chemin de fer.*

## **1.2.2. DEFINITION DU CADRE DES CONDITIONS D'INTEGRATION ARCHITECTURALE ET D'INSERTION PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS OU TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES OU AUX ECONOMIES D'ENERGIE**

### **1.2.2.1. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX VISANT A L'EXPLOITATION DES ENERGIES RENOUVELABLES**

Le Règlement de l'AVAP définit les conditions d'intégration des constructions, ouvrages, installations et travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables afin de garantir leur insertion paysagère.

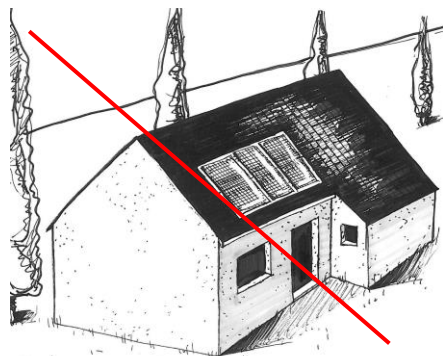
#### **LES CAPTEURS SOLAIRES PHOTOVOLTAÏQUES PANNEAUX, ARDOISES SOLAIRES**

On privilégie l'implantation au sol des dispositifs précités, qui est celle qui préserve l'intégrité du patrimoine bâti et a le moins d'impact sur le patrimoine paysager, à condition de ne pas être implantés dans la zone de recul par rapport à l'alignement des constructions principales, lorsque cet espace est visible depuis la rue.

Dans le cas d'une implantation au sol, l'intégration pourra être améliorée par :

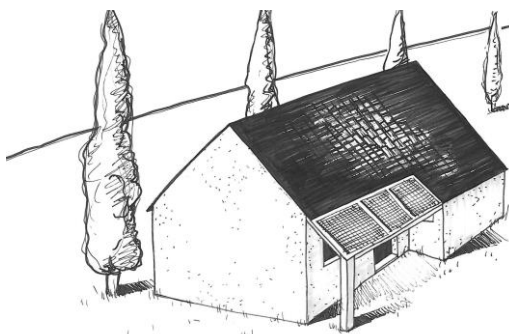
- l'adossement à un autre élément
- un positionnement en cohérence avec le bâtiment, ses ouvertures, ses volumes...

Si l'implantation au sol n'est pas possible, l'AVAP autorise l'implantation sur une annexe, accolée ou non.



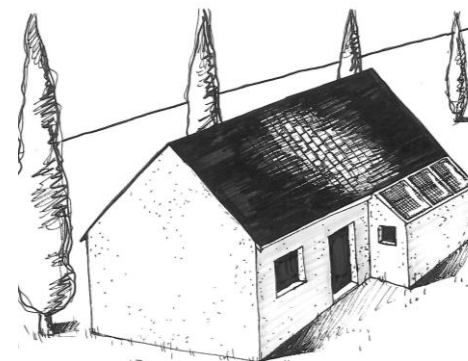
#### **INTERDITE**

*La pose en toiture dans une structure qui ne s'étend pas du faîtage à l'égout et à la rive du toit*



#### **A PRIVILEGIER**

*L'utilisation de capteurs comme un élément à part entière de la composition architecturale (création d'un auvent, d'une terrasse couverte...)*



Sur une annexe, la démarche d'intégration est facilitée par les proportions plus modestes de la construction.

Sur des bâtiments qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, l'intégration sur des pans de toiture non visibles de l'espace public peut également être envisagée.

Sur des constructions couvertes en toiture terrasse, on pourra orienter les capteurs plein Sud, en les fixant sur un châssis incliné. La présence d'un acrotère permettra de masquer les châssis à la vue.

Les prescriptions concernant les matériaux visent à :

- éviter les effets de surbrillance et de reflet,
- choisir des coloris pour les éléments techniques en harmonie avec la couleur de la toiture.

### **LES CAPTEURS SOLAIRES THERMIQUES**

Les principes d'implantation sont les mêmes que ceux exposés ci-dessus pour les capteurs solaires photovoltaïques.

Le Règlement de l'AVAP précise en outre l'interdiction des capteurs solaires thermiques « à tubes » en toitures à pente, inesthétiques et impossibles à intégrer dans la composition de la couverture.

### **LES FACADES SOLAIRES**

Les prescriptions de l'AVAP relatives aux façades solaires et pose de capteurs solaires en façades visent à préserver

- l'intégrité et la qualité architecturale du bâti ancien,
- la qualité du paysage urbain.

Ainsi, la pose de capteurs solaires est autorisée en façade arrière ou pignon non visibles depuis l'espace public de bâtis qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, ainsi que sur les bâtiments annexes et appentis.

Les façades solaires sont autorisées sur les constructions neuves et les extensions de constructions récentes ; La façade doit alors s'inscrire dans un projet architectural.

Elle doit être implantée à l'alignement ou au recul imposé par rapport à l'alignement, afin de ne pas modifier la ligne d'implantation du bâti et occasionner de « décrochés ».

Lorsque le bâti neuf s'inscrit dans une séquence bâtie homogène, la création d'une façade solaire créant une rupture dans l'unité urbaine ne sera pas autorisée.

### **LES EOLIENNES**

Le grand éolien et les éoliennes domestiques sont interdits sur l'ensemble du périmètre AVAP, en raison de la sensibilité paysagère du site.

### **1.2.2.2. LES CONSTRUCTIONS, OUVRAGES, INSTALLATIONS ET TRAVAUX FAVORISANT LES ECONOMIES D'ENERGIE**

#### **LE DOUBLAGE EXTERIEUR DES FACADES ET TOITURES**

Il peut être autorisé sur les constructions qui ne présentent pas d'intérêt architectural majeur.

Les prescriptions de l'AVAP visent à :

- préserver les débords de toiture,
- préserver les alignements existants et ne pas constituer un obstacle à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite,
- imposer des parements compatibles avec le caractère traditionnel du bourg et des hameaux.

#### **LES MENUISERIES ETANCHES**

Le règlement de l'AVAP précise que les menuiseries des bâtiments protégés doivent être remplacées par des menuiseries (forme et matériaux) cohérentes avec la typologie et la date de construction des bâtiments.

Quelles que soient les performances thermiques des menuiseries installées, elles doivent reconstituer l'aspect des menuiseries traditionnelles (profils, découpage en petits carreaux).

#### **LES POMPES A CHALEUR**

Les prescriptions réglementaires de l'AVAP visent à masquer les dispositifs techniques.



### 1.3. DEFINITION DES CONDITIONS D'INSERTION PAYSAGERE ET D'INTEGRATION ARCHITECTURALE DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES AINSI QUE D'AMENAGEMENT ET DE TRAITEMENT QUALITATIF DES ESPACES

Le règlement de l'AVAP définit le cadre architectural et urbain dans lequel doivent s'inscrire les constructions neuves.

Règles relatives à ...	Justification
<p style="text-align: center;"><b>PUA et PUB</b></p> <p><b>REGLES GENERALES D'ASPECT</b>                      Respect de                      - la simplicité des volumes,                      - l'inscription dans le sens dominant des volumes environnant,                      - une organisation des masses bâties adaptées au tissu urbain dans lequel elles s'insèrent.                      - la verticalité stricte des murs de façades sur l'espace public</p>	<p>- <b>Garantir l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Eviter d'introduire un phénomène de rupture (d'échelle, de volumes...) :</b></p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">  </div> <p><i>La forme de l'ensemble urbain traditionnel classique résulte d'une somme d'architectures construites de manière statique : les lignes verticales et horizontales dominant ; seuls les « chapeaux des couvertures introduisent un jeu d'obliques : la paroi du mur est verticale toute hauteur.</i></p>



*L'apport de formes « excessivement » différentes perturbe la cohérence urbaine ; la distinction peut toutefois s'admettre pour les monuments (églises, salles culturelles, etc)*



*La préservation de la rigueur structurelle urbaine n'empêche pas l'apport des matériaux contemporains et un dessin architectural inventif.*

*Ici la sobriété de l'architecture assure l'intégration du mur de métal et verre.*

**IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- *Les règles relatives à l'implantation des constructions neuves visent à garantir l'insertion qualitative du bâti dans le tissu urbain traditionnel caractérisé par des implantations à l'alignement des voies et emprises publiques ; lorsque le bâti est implanté en recul par rapport à l'alignement, la continuité du front bâti est garantie par l'implantation d'un mur de clôture à l'alignement.*

**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- *Garantir une insertion harmonieuse au tissu ancien caractérisé par des hauteurs d'immeubles relativement homogènes. Il convient d'éviter les ruptures d'échelle.*

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>L'architecture contemporaine est autorisée par l'AVAP sous réserve de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et de respecter l'harmonie générale du site.</i></b></li> </ul>
<b>Insertion dans l'environnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Les prescriptions d'aspect du bâti neuf visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux,...) cohérent avec le tissu urbain traditionnel.</i></b></li> </ul>
<b>Aspect des façades</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Les matériaux utilisés en parement de façade traditionnellement à Châteauroux sont la pierre ou le moellon enduit.</i></b></li> <li>- <b><i>Les bardages bois et métal sont à éviter.</i></b></li> </ul>
<b>Couvertures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Dans le prolongement de la tradition de couverture des bâtiments anciens, les constructions neuves principales doivent être couvertes en tuiles plates ou en ardoises suivant leur localisation.</i></b></li> <li>- <b><i>En PUB, sont autorisées les tuiles à emboîtement et les toitures terrasses.</i></b></li> </ul>
<b>Vérandas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Les vérandas peuvent être autorisées dans le prolongement des constructions sous réserve de ne pas constituer de « verrue » : le rapport des volumes, la qualité des matériaux et des profils sont des éléments à prendre en compte dans la conception du projet pour en garantir l'insertion harmonieuse.</i></b></li> </ul>
<b>Clôtures</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b><i>Les clôtures neuves doivent s'inscrire dans le respect</i></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>-des hauteurs,</li> <li>-des matériaux,</li> <li>-des mises en œuvre,</li> </ul> <b><i>... traditionnels.</i></b> </li> </ul>

## TITRE 2 - LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE, DE QUALITE DE L'ARCHITECTURE ET DE TRAITEMENT DES ESPACES

### 2.1. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE AU TRAVERS D'UN PERIMETRE PERTINENT AU REGARD DES ENJEUX PATRIMONIAUX

#### 2.1.1 JUSTIFICATION DU PERIMETRE DE L'AVAP

La définition du périmètre de l'A.V.A.P. prend en compte :

- les protections existantes (Monuments Historiques et site inscrit),
- la quasi-totalité des sites archéologiques recensés par la DRAC,
- les qualités paysagères du site,
- le patrimoine architectural,
- les perspectives sur les Monuments et la ville.

Il englobe :

- les secteurs urbanisés dans la limite des extensions de la ville XIXème à l'intérieur de la deuxième ceinture de boulevards qui relie Balsan à l'Ouest à Saint-Denis au Nord-Est ; Il existe en effet une grande cohérence architecturale et paysagère des quartiers compris dans les limites de la deuxième ceinture de boulevards.

- les espaces naturels majeurs (la vallée de l'Indre et ses prairies humides) et le château de Von à l'extrême ouest du territoire communal;

- au-delà de la deuxième ceinture de boulevards, les entrées de ville majeures (avenue Kennedy, rue de Châtellerault).

Si l'urbanisation le long de ces axes est postérieure au XIXème siècle, en tant que point d'entrée dans la ville, ils constituent toutefois un enjeu de qualité urbaine.

Le territoire communal de Châteauroux est urbanisé en majorité.

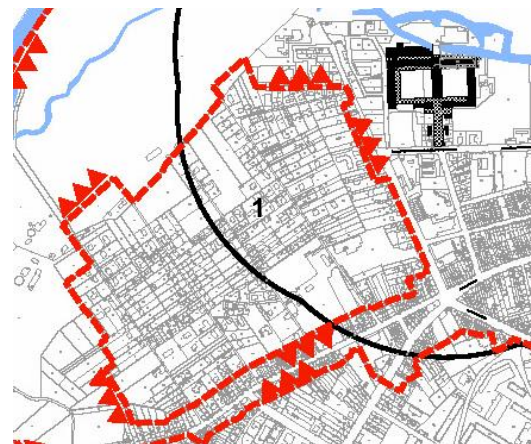
**Ont été exclus du périmètre de l'AVAP :**

- Les extensions urbaines de la 2ème moitié du XIXème (au-delà de la deuxième ceinture de boulevards),

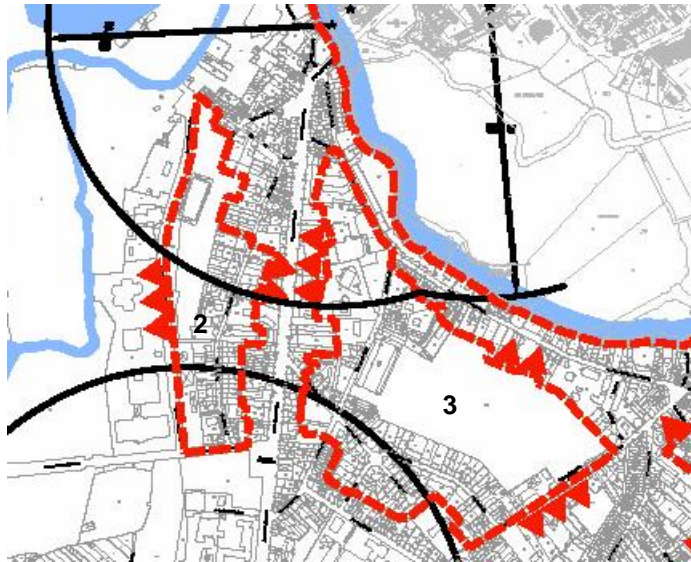
- les extensions XXème,
- les zones industrielles ou d'activités,
- les espaces agricoles résiduels au sud de la commune.

Le périmètre de l'AVAP est constitué d'un seul tenant. Toutefois, à l'intérieur de ce périmètre, quelques îlots et quartiers ont été exclus en raison de leur faible intérêt sur le plan patrimonial :

- les quartiers neufs à l'Ouest de Balsan (1) Page 3



- la rue de Belle Isle et les équipements de l'avenue du Parc de loisirs(2)



Rue de la Rochette

#### - La cité Saint-Denis (4)

Cité construite dans les années 1950, elle est située en périphérie de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du patrimoine et ne présente pas d'intérêt patrimonial justifiant son insertion au périmètre AVAP.



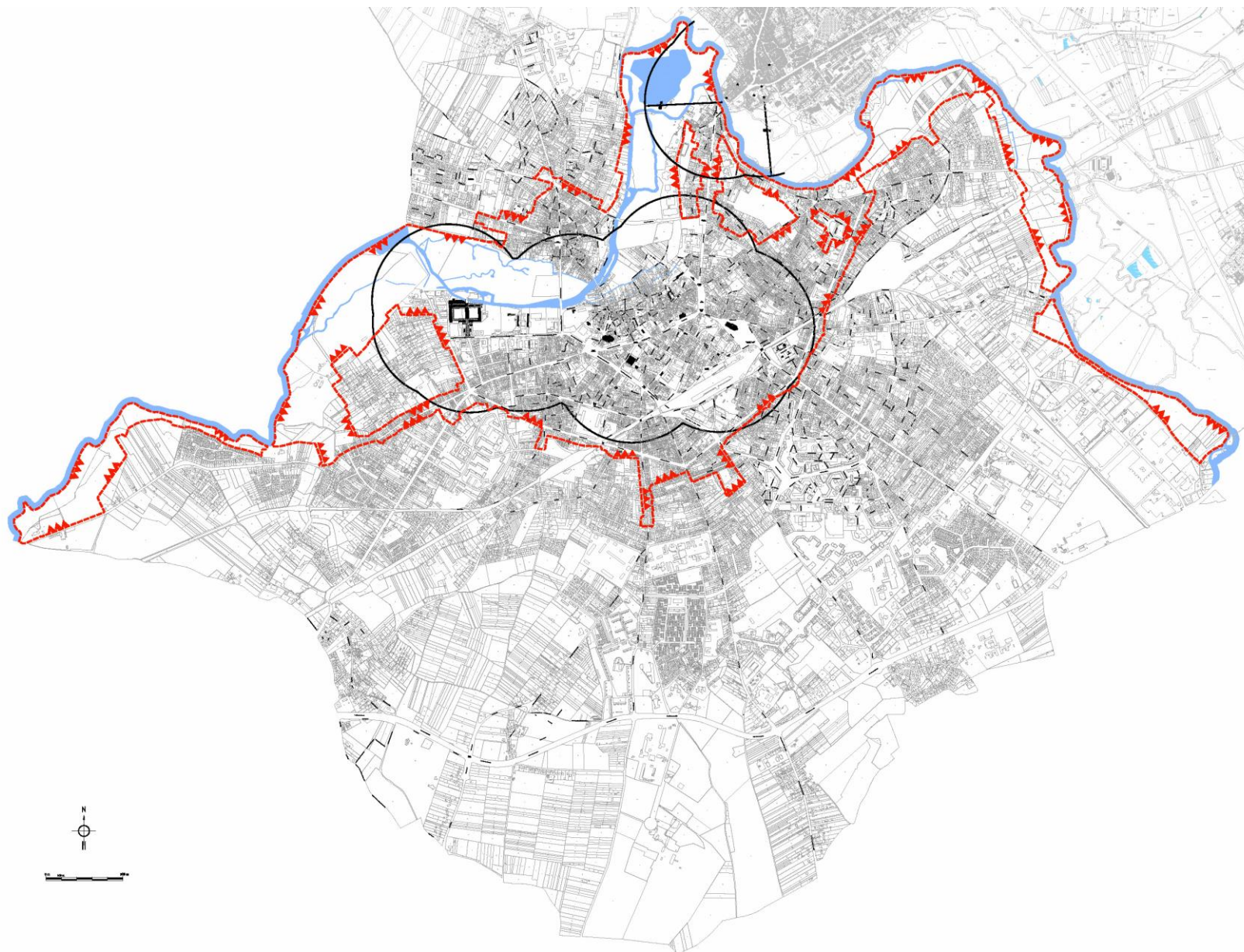
Le rue de Belle Isle (photo ci-dessus) présente un faible intérêt patrimonial.

#### - Le cimetière Saint-Denis et ses abords (3)

Ce quartier d'habitat récent aux abords du cimetière Saint-Denis ne présente pas d'intérêt patrimonial.

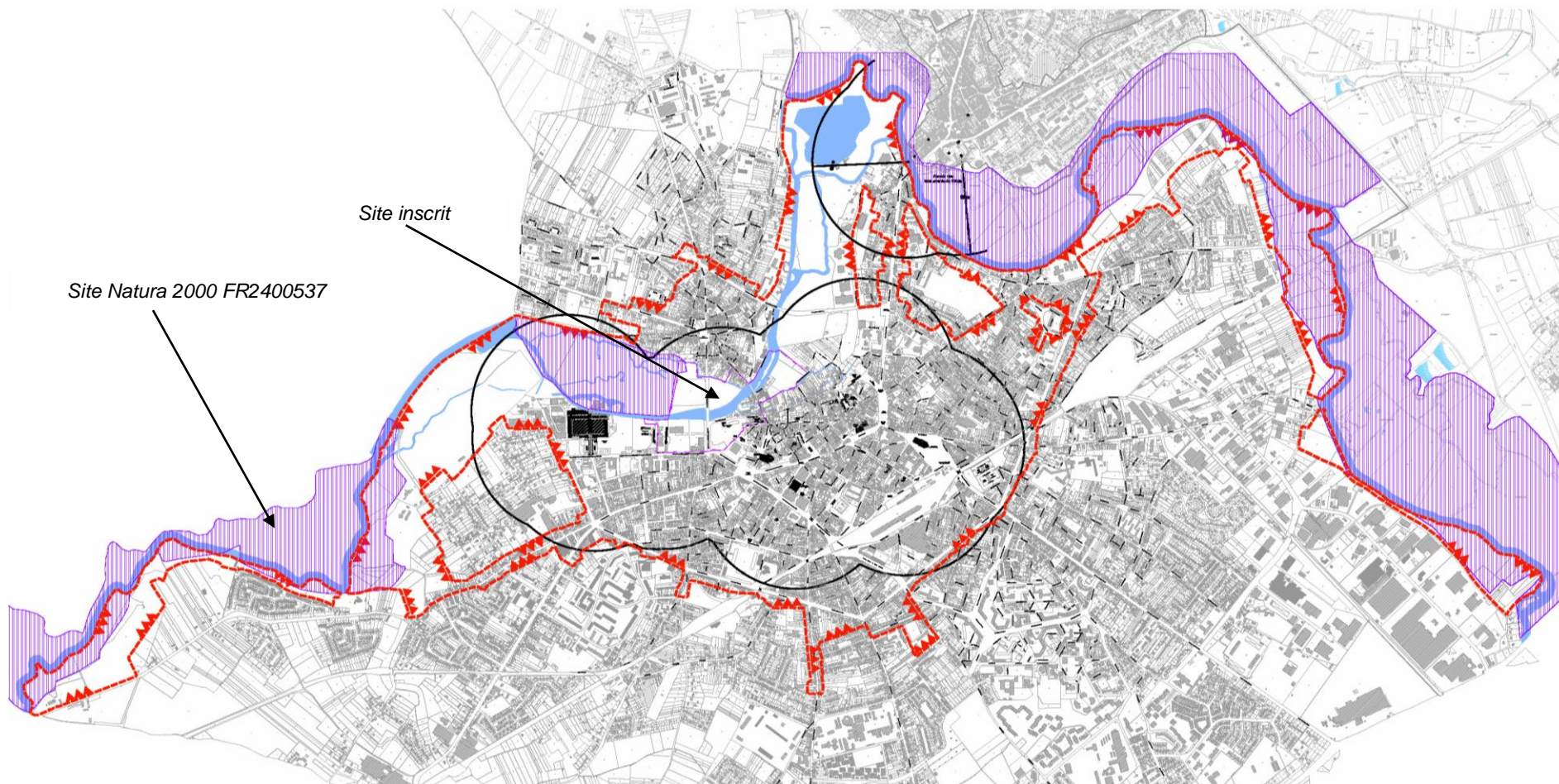


## LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP



Périmètre de l'AVAP

**SUPERPOSITION DU PÉRIMÈTRE DE L'AVAP,  
DE L'EMPRISE DE LA SERVITUDE DES ABORDS DE MH  
et DU SITE NATURA 2000**



Carte de synthèse, source : Gheco

### **2.1.2. LE PERIMETRE DE L'AVAP ET LES INVENTAIRES ET PROTECTIONS EN VIGUEUR SUR LA COMMUNE**

#### AVAP et sites inscrits :

Le périmètre de l'AVAP englobe le périmètre du site inscrit « Cours de l'Indre, château Raoul et leurs abords ».

#### AVAP et Monuments Historiques :

Tous les monuments historiques sont situés à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

#### AVAP et périmètres de protection des abords des Monuments Historiques :

Des périmètres de protection des abords de MH « débordent » légèrement, à la marge du périmètre AVAP sur des quartiers récents, sans enjeu patrimonial majeur.

#### AVAP et ZNIEFF :

Il existe une ZNIEFF (Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique) sur la commune :

- ZNIEFF de type 2, n° 3001, Brenne.

L'emprise de la ZNIEFF qui englobe des secteurs urbanisés récents situés au sud-ouest de la commune, déborde du périmètre de l'AVAP.

#### AVAP et NATURA 2000 :

Il existe un site Natura 2000 sur la commune :

- Natura 2000, FR2400537, Vallée de l'Indre : site d'Intérêt Communautaire (directive habitat), constitué de vastes prairie inondables abritant un cortège floristique et ornithologique remarquable.

A ce titre, le PLU de Châteauroux a fait l'objet d'une évaluation environnementale, reprise dans le diagnostic de l'AVAP (titre 2).

L'ensemble du site Natura 2000 est compris à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

### **2.1.4. SURFACE DE L'AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

Le périmètre de l'AVAP : 615 ha.

Le périmètre de la commune de Châteauroux : 2 554 ha.

	<b>SERVITUDE DE PROTECTION DES ABORDS DE MH</b>	<b>AVAP</b>
Surface (ha)		615 ha
Ratio surface / surface communale		24%

**L'AVAP couvre ¼ de la commune.**



## 2.1.2. JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES SECTEURS

Les secteurs de l'A.V.A.P. proposés :

### 2.1.2.1. LE SECTEUR PUA



Le **secteur PUA** englobe :

- la ville médiévale intra-muros,
- les extensions XVIII<sup>e</sup> à l'extérieur des murs :

Cette première ceinture de faubourgs englobe :

- le quartier des artisans (rue de l'Indre),
- des établissements religieux qui se sont installés hors les murs comme les Cordeliers.

Le secteur PUA constitue le noyau primitif de peuplement qui a progressivement franchi l'enceinte de ville. L'architecture offre des

témoignages de toutes les époques, du XVI<sup>e</sup> au XX<sup>e</sup> siècle en raison d'un phénomène important de renouvellement urbain.

Toutefois l'organisation de la trame viaire, ainsi que l'organisation des îlots et le découpage parcellaire a été relativement peu modifiée.

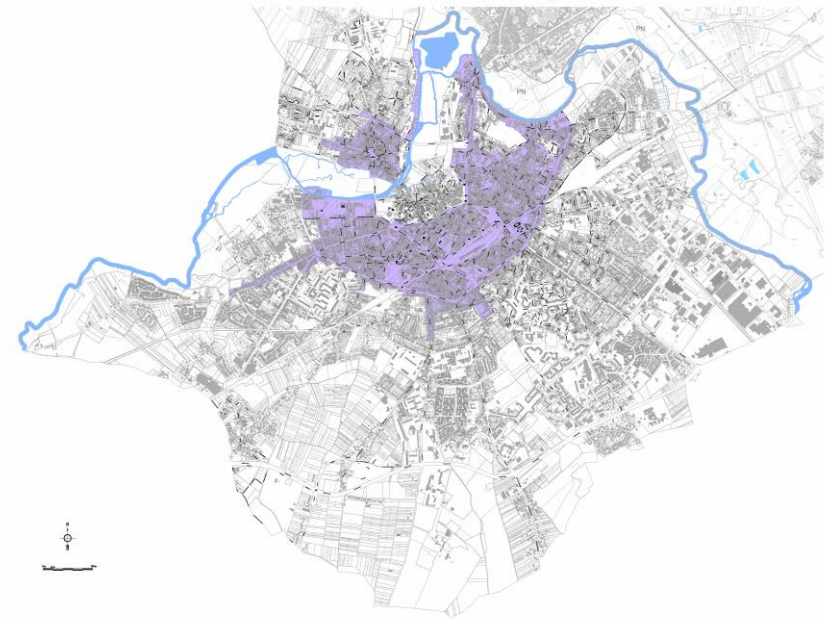
Les rues sont étroites et sinueuses. La concentration de monuments qui témoignent du riche passé historique de Châteauroux et de constructions d'architecture ancienne (pans de bois, hôtels XVIII<sup>e</sup>...) confèrent à ce secteur une forte valeur patrimoniale.

L'unité de ce secteur est la notion de « centre historique ».

Le relief joue un rôle important dans la sensibilité du site, exposé à de nombreuses vues « sur les toits », (notamment rue de l'Indre, en contrebas de la ville ancienne).

Les enjeux de préservation sont donc majeurs sur ce secteur peu étendu.

### 2.1.2.2. LE SECTEUR PUB



Le **secteur PUB** correspond aux faubourgs anciens de Châteauroux et assimilés.

Des tissus urbains de différente nature présentant une morphologie proche ont été regroupés en PUB :

- **les foyers de peuplement anciens (autres que la ville ancienne)**
  - . Le Rochat en limite du bourg de Déols,
  - . le faubourg Saint-Christophe qui s'est développé autour de l'abbaye Saint-Gildas,
  - . le faubourg Saint-Denis.

Le développement de Saint-Christophe et Saint-Denis a pour origine une fondation religieuse tandis que le Rochat est l'axe historique reliant le Bourg Dieu (*Burgum Dolense*) et le château (*Castrum Dolense*).

- **les extensions urbaines parallèles à la période de la révolution industrielle.** Y cohabitent la ville ouvrière et la ville bourgeoise du XIXème siècle.
  - le quartier de la gare (faubourg Saint Fiacre),
  - le faubourg des Marins autour de l'usine Balsan et de la Manufacture royale puis des établissements militaires (casernes du train, caserne d'infanterie...),

La ville du XIXème siècle présente une grande homogénéité liée à la répétition d'un vocabulaire architectural propre aux différentes catégories de bâtis (maisons bourgeoises à forte modénature, habitat ouvrier), à une urbanisation rationalisée liée au phénomène de croissance rapide de la ville.

Les noyaux primitifs de peuplement à l'écart de la ville ancienne que sont Saint-Christophe et Saint-Denis ont été « absorbés » dans le développement des faubourgs du XIXè, même si subsistent encore la lisibilité de la forme urbaine d'origine (comme l'organisation radioconcentrique de Saint-Christophe) et des traces de bâtis plus anciens. Ils sont donc logiquement assimilés au secteur PUB de faubourgs.

### 2.1.2.3. LE SECTEUR PUC



Le secteur PUC correspond à des secteurs d'habitat récent ou de renouvellement urbain, qui ont été intégrés au périmètre de l'AVAP en raison de leur localisation (bords de l'Indre, proximité du centre ancien...) dans un objectif de préservation de la qualité paysagère

Le secteur PUC comprend :

- une friche industrielle, secteur à projet, délimité par la rue des Ponts et la rue de l'Indre ; ce secteur est situé dans le prolongement immédiat du centre ancien, entre le quartier Saint-Christophe en rive droite et le noyau médiéval ;
  - les grands ensembles en bord de l'Indre (rive droite, quartier Saint-Christophe ;
  - l'éco-quartier Balsan.
  - rue de l'Echo, projet « Cœur de Ville »

#### **2.1.2.4. LE SECTEUR PN et PNe**

Il s'agit des espaces naturels dans l'AVAP.

Ce sont des espaces dont l'aspect paysagé doit être préservé globalement. Les aménagements et les constructions neuves doivent s'insérer dans le paysage par le maintien des dominantes paysagères (boisements, prairies, jardins).

Les espaces naturels ont une valeur patrimoniale liée à :

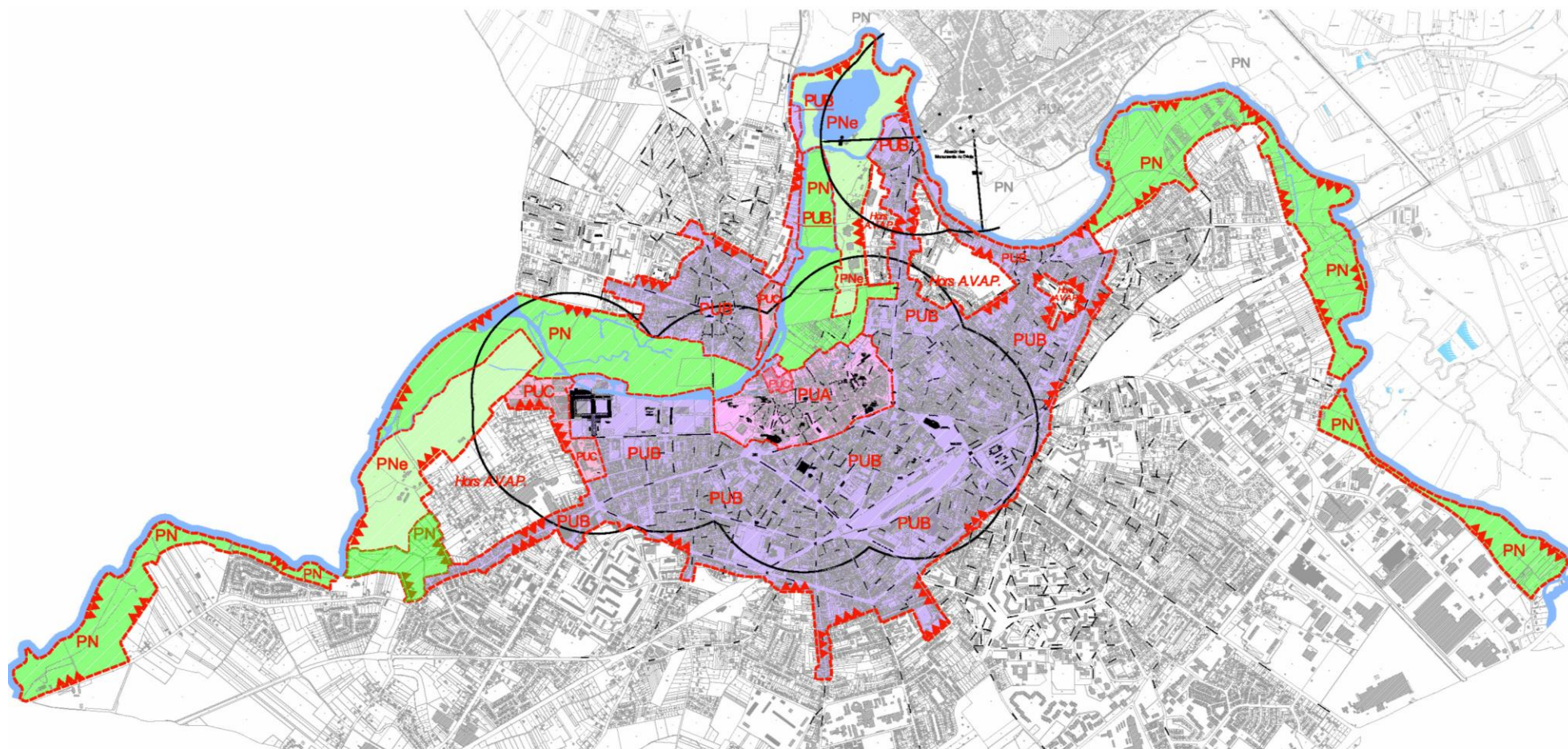
- leur rôle dans la perception de la géographie communale (parties significatives du site),
- le rôle d'écrin, de fond de perspectives mettant en relief ou en valeur la ville, les monuments et leurs abords,
- leur valeur paysagère.

Le secteur PN n'est pas constructible pour des bâtiments nouveaux, sauf pour les installations techniques d'intérêt général et petits bâtiments techniques liés aux loisirs.

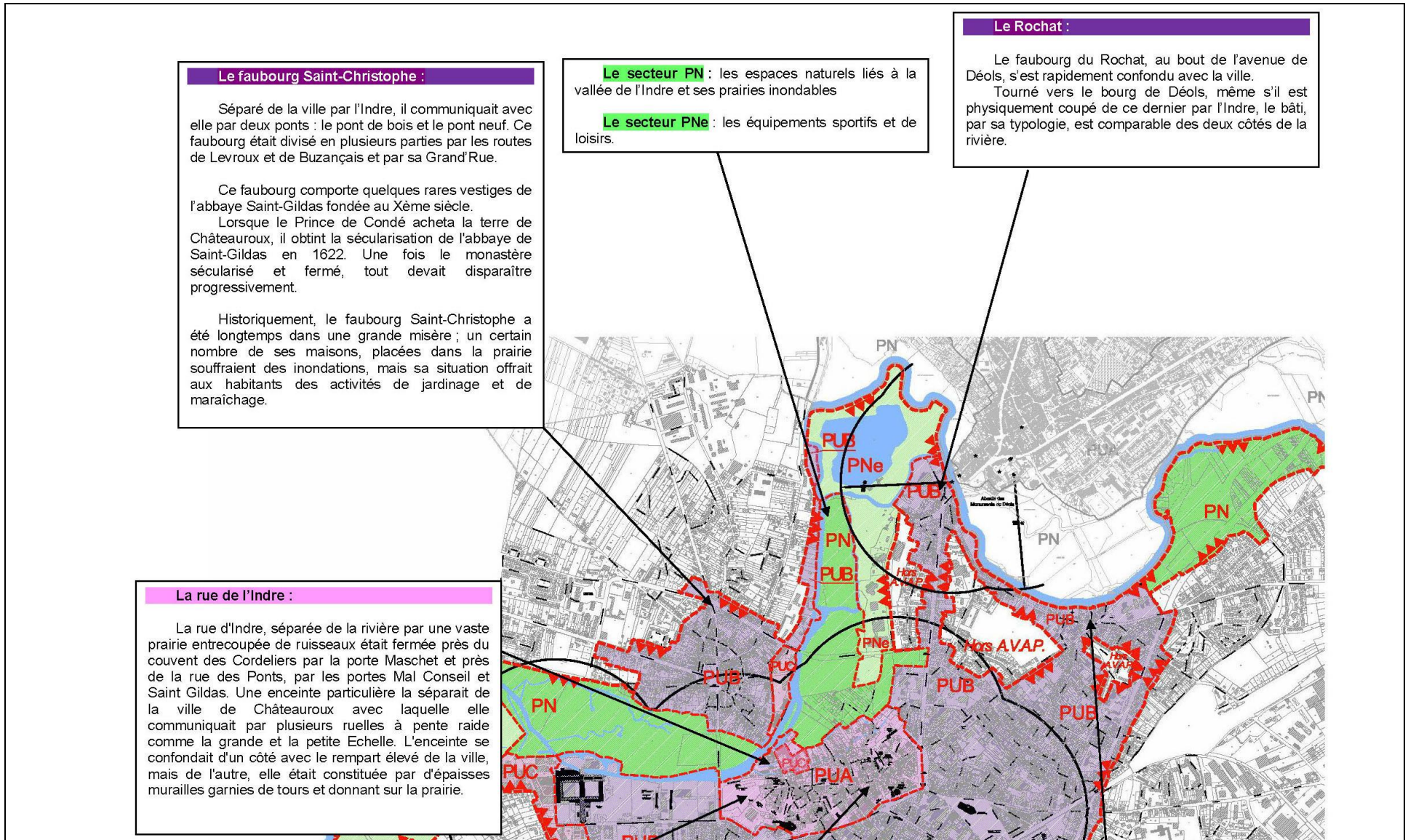
L'analyse de la typologie des espaces paysagers a permis d'identifier parmi les espaces naturels constitutifs de la vallée de l'Indre les espaces « naturels » aménagés pour les loisirs ou la pratique du sport.

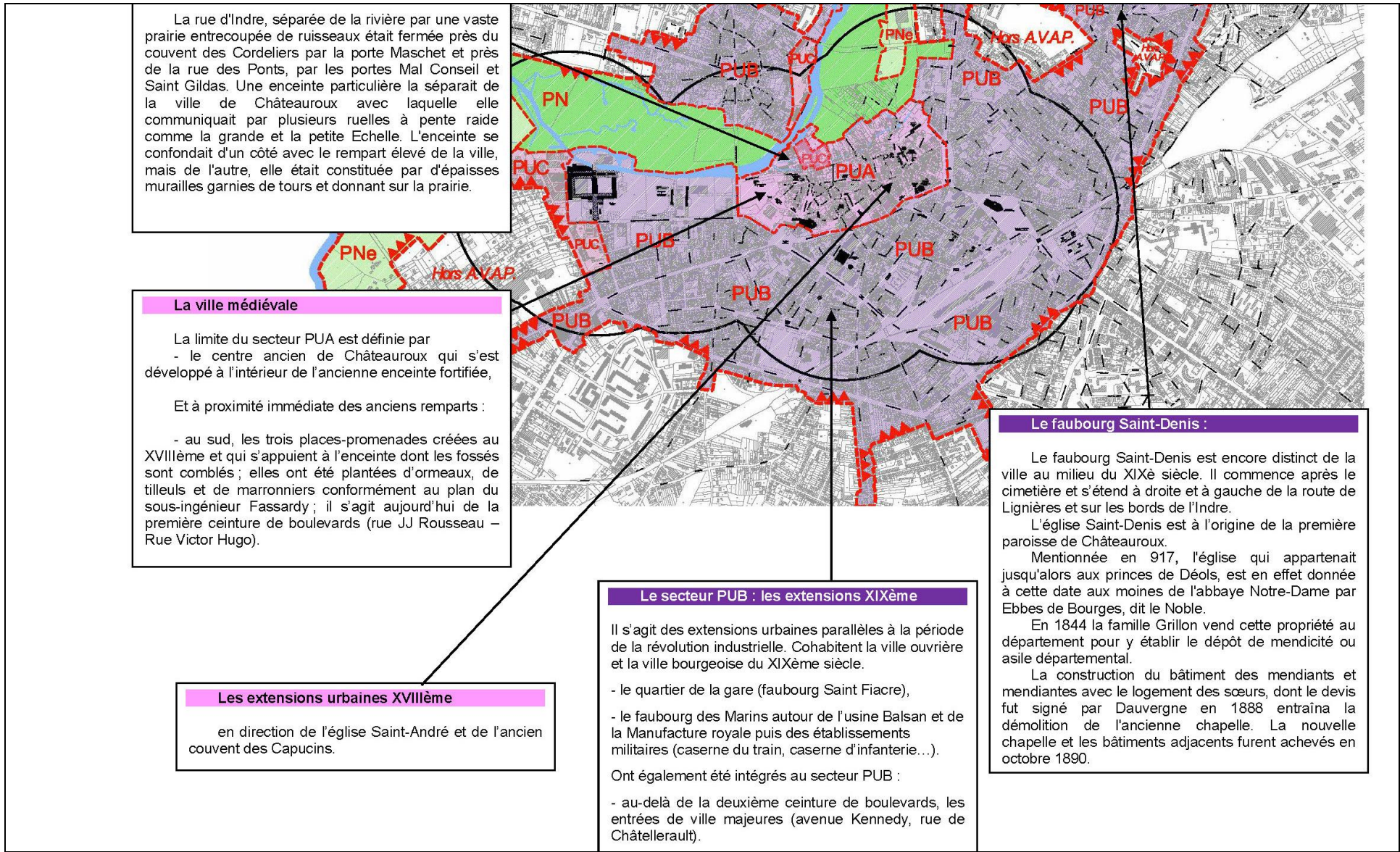
**Le secteur PNe** est ce secteur, pouvant comporter du bâti à très faible densité (notamment des équipements d'intérêt collectif).

## LES SECTEURS DE L'AVAP



## DESCRIPTION DES SECTEURS DE L'A.V.A.P. PROPOSES





La rue d'Indre, séparée de la rivière par une vaste prairie entrecoupée de ruisseaux était fermée près du couvent des Cordeliers par la porte Maschet et près de la rue des Ponts, par les portes Mal Conseil et Saint Gildas. Une enceinte particulière la séparait de la ville de Châteauroux avec laquelle elle communiquait par plusieurs ruelles à pente raide comme la grande et la petite Echelle. L'enceinte se confondait d'un côté avec le rempart élevé de la ville, mais de l'autre, elle était constituée par d'épaisses murailles garnies de tours et donnant sur la prairie.

**La ville médiévale**

La limite du secteur PUA est définie par

- le centre ancien de Châteauroux qui s'est développé à l'intérieur de l'ancienne enceinte fortifiée,

Et à proximité immédiate des anciens remparts :

- au sud, les trois places-promenades créées au XVIIIème et qui s'appuient à l'enceinte dont les fossés sont comblés ; elles ont été plantées d'ormeaux, de tilleuls et de marronniers conformément au plan du sous-ingénieur Fassardy ; il s'agit aujourd'hui de la première ceinture de boulevards (rue JJ Rousseau – Rue Victor Hugo).

**Les extensions urbaines XVIIIème**

en direction de l'église Saint-André et de l'ancien couvent des Capucins.

**Le secteur PUB : les extensions XIXème**

Il s'agit des extensions urbaines parallèles à la période de la révolution industrielle. Cohabitent la ville ouvrière et la ville bourgeoise du XIXème siècle.

- le quartier de la gare (faubourg Saint Fiacre),
- le faubourg des Marins autour de l'usine Balsan et de la Manufacture royale puis des établissements militaires (caserne du train, caserne d'infanterie...).

Ont également été intégrés au secteur PUB :

- au-delà de la deuxième ceinture de boulevards, les entrées de ville majeures (avenue Kennedy, rue de Châtellerault).

**Le faubourg Saint-Denis :**

Le faubourg Saint-Denis est encore distinct de la ville au milieu du XIXème siècle. Il commence après le cimetière et s'étend à droite et à gauche de la route de Lignières et sur les bords de l'Indre.

L'église Saint-Denis est à l'origine de la première paroisse de Châteauroux.

Mentionnée en 917, l'église qui appartenait jusqu'alors aux princes de Déols, est en effet donnée à cette date aux moines de l'abbaye Notre-Dame par Ebbes de Bourges, dit le Noble.

En 1844 la famille Grillon vend cette propriété au département pour y établir le dépôt de mendicité ou asile départemental.

La construction du bâtiment des mendiants et mendiantees avec le logement des sœurs, dont le devis fut signé par Dauvergne en 1888 entraîna la démolition de l'ancienne chapelle. La nouvelle chapelle et les bâtiments adjacents furent achevés en octobre 1890.

## 2.2. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET LEUR PRISE EN COMPTE DANS L'AVAP

Les objectifs de protection du patrimoine architectural sont notamment pris en compte au travers de l'application de la légende graphique de l'AVAP. Les éléments identifiés et légendés aux plans réglementaires renvoient à un chapitre spécifique du Règlement.

### Les catégories de protections :

A l'intérieur du périmètre de l'A.V.A.P. sont portées aux documents graphiques catégories de protection auxquelles correspondent des prescriptions énoncées dans le règlement de l'A.V.A.P. :

- Patrimoine architectural exceptionnel,
- Immeuble reconnu pour leurs particularités historiques, architecturales et urbaines,
- Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement,
- Immeubles à structures bâties dominantes de type traditionnel,
- Détails architecturaux particuliers,
- Ensembles urbains constitués et séquences bâties cohérentes,
- Murs de clôture,
- Rempart, les vestiges, son tracé,
- Façades commerciales,
- Espaces verts et jardins protégés,
- Alignements d'arbres,
- Perspectives majeures.

### 2.2.1. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL

La commune de Châteauroux a su préserver un important patrimoine architectural issu des siècles passés. Autour du château qui constitue l'élément phare du patrimoine de la commune, la cité est composée par une multitude d'édifices de très grande qualité architecturale.

A partir de la « valeur » patrimoniale détectée pour chacun des éléments bâtis à l'intérieur du périmètre, l'AVAP doit permettre de définir un niveau de protection adapté.

#### **UN PATRIMOINE EXCEPTIONNEL A PRESERVER**

La commune de Châteauroux comprend de nombreux édifices protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques.

### Les secteurs de l'AVAP :

La délimitation de secteurs dans l'AVAP permet de développer le cadre des prescriptions applicables aux constructions neuves, qui s'inscrivent dans un cadre urbain différent suivant les quartiers.

La délimitation des secteurs s'appuie sur la nécessité d'identifier dans l'AVAP :

- les secteurs constructibles (PUA, PUB et PUC),
- les secteurs où la constructibilité est limitée (PN).

A l'intérieur des zones urbaines constructibles, la délimitation des secteurs PUA et PUB s'appuie sur la distinction de la forme urbaine entre

- La ville ancienne : la ville intra-muros et ses faubourgs immédiats, définis par les promenades ; la ville ancienne est caractérisée par des implantations généralement à l'alignement en contiguïté, une forte densité, l'implantation de murs de clôture à l'alignement lorsque la construction est en retrait,
- Les faubourgs XIXème caractérisés par une architecture homogène (maisons de ville, logement ouvrier).

Le secteur PUC est un secteur de renouvellement urbain potentiel.

Toutefois, parmi les édifices exceptionnels, nombreux ne sont pas protégés au titre des monuments historiques ; ils constituent des édifices majeurs. Ces ensembles doivent être préservés et restaurés dans le respect de leur typologie et des matériaux et usages en vigueur à l'époque de leur construction, afin de garantir le maintien de la qualité du tissu urbain.

Ils sont emblématiques de l'histoire de la commune et la richesse de son bâti : il peut s'agir d'éléments archéologiques ou historiques, d'architecture monumentale ou exceptionnelle, de bâti ancien ou d'œuvres d'architectes.



Exemple d'immeubles de la catégorie « patrimoine architectural exceptionnel »

### **UNE IDENTITE LIEE A LA QUALITE DE L'ENSEMBLE URBAIN**

Certains édifices ne sont pas des édifices exceptionnels mais présentent une qualité de composition et de mise en œuvre des matériaux avec des éléments de détails et de modénature, qui participe à la valorisation de l'ensemble urbain.

Bien que les éléments visés ne puissent être rangés dans la catégorie des édifices exceptionnels d'un point de vue patrimonial, ils sont cependant le fruit d'une tradition architecturale à préserver.

Il s'agit de bâtis anciens, construits en matériaux traditionnels, ou utilisant des techniques devenues rares. Ces édifices ont une valeur historique globale. Ils produisent souvent un effet d'unité urbaine, par l'unité des matériaux.

La suppression de l'immeuble est susceptible de représenter une perte pour le patrimoine de la commune ou d'altérer la continuité urbaine.

D'autres éléments bâtis ne présentent pas d'intérêt architectural majeur, mais ces constructions, par l'unité des matériaux et des couleurs, participent à la qualité de l'ensemble urbain.

Il s'agit d'un patrimoine « d'accompagnement ».

La protection couvre donc les constructions qui, par leurs volumes et leur aspect architectural participent à l'ensemble qu'elles créent, soit par l'unité des styles, soit par l'unité d'échelle, soit pour leur qualité architecturale.

Les constructions sont localisées sur l'ensemble du périmètre et touchent les différents types architecturaux constituant le patrimoine bâti de la commune. Pour la majorité d'entre elles, les constructions sont de type traditionnel.

Elles peuvent être démolies à condition d'être remplacées par des constructions de qualité s'insérant harmonieusement au tissu urbain.



Exemple d'immeubles de la catégorie « patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement »

### **PRESERVER LE PETIT PATRIMOINE ET LES DETAILS ARCHITECTURAUX PARTICULIERS**



Il s'agit de petites constructions à usage collectif et à valeur culturelle ou historique. Il peut s'agir de puits, de croix, de statues.... Ils sont constitutifs du patrimoine et de l'histoire locale.

Ce patrimoine vernaculaire a une forte valeur identitaire.

Il peut aussi s'agir de détails architecturaux intéressants, tels que des éléments de sculpture en façades ou des portails ouvragés. Les porches sont caractéristiques du tissu urbain des hôtels XVII<sup>e</sup>-XVIII<sup>e</sup>.

Lorsqu'ils sont présents, ils sont un élément fort de la composition de la clôture ; leur aspect est lié à la typologie du bâti qu'elles accompagnent.

Le petit patrimoine architectural de type puits, lavoirs.... a souvent perdu sa valeur d'usage, et de fait n'est plus entretenu. Il s'agit d'un patrimoine « menacé ».



### **MAINTENIR LES SEQUENCES BÂTIES COHERENTES**

Il est fréquent que malgré la diversité architecturale apparente, la régularité de la largeur parcellaire, de la hauteur des bâtiments, des lucarnes et des balcons, produise un effet d'ensemble où chaque bâtiment est lié à l'autre par une correspondance de formes et de détails.



*Le gabarit régulier du bâti, la répétition du modèle de lucarnes, le « nivellement » du niveau des toitures, l'ordonnement des baies (situées à distances presque égales les unes des autres, alignées verticalement et horizontalement, à partir de formes uniques) « déterminent un ordonnancement urbain », un ensemble constitué.*

Dans ce cas, les prescriptions visent à garantir la cohérence de l'ensemble bâti, par ordonnancement urbain, résultant de continuités du front bâti depuis l'espace public, essentiellement à partir des éléments suivants :

- la hauteur (régularité de hauteur des volumes successifs),
- l'égout des toitures, dans leur succession sur plusieurs immeubles à hauteur continue ou presque continue,
- la continuité de bandeaux en façades, sur plusieurs immeubles à hauteur continue ou presque continue,
- la répétition du rythme des baies, la typologie des percements.

### **PRESERVER LES MURS DE CLÔTURE DE QUALITE**

Il s'agit des murs anciens, construits en matériaux traditionnels, présentant un effet de continuité urbaine par l'unité des matériaux et la continuité bâtie, ou bien des murs, qui, par leur situation, leur constitution, leur ancienneté, marquent l'espace bâti de manière significative.

Dans la ville ancienne, il s'agit généralement de murs pleins et enduits, hauts. Dans les faubourgs, on trouve des murs bahuts (muret en pierre surmonté de grilles), qui maintiennent une certaine transparence et assurent la mise en scène du bâti.

La suppression de ces murs serait susceptible de représenter une perte pour le patrimoine ou d'altérer la continuité urbaine.



### **LE REMPART ET SES VESTIGES, SON TRACE**



Place du Palan

Le tracé ancien des fortifications dans les futurs projets d'aménagement pourrait concerner les parcelles traversées par le tracé de l'ancienne enceinte de ville.

Il est en effet nécessaire de conserver la lisibilité de l'enceinte de ville dans la trame urbaine et les vestiges éventuels qui pourraient être découverts. Les vestiges des fortifications sont quant à eux des témoignages importants de l'histoire et de la formation de la ville et doivent être conservés et dégagés de toute adjonction qui pourrait venir en perturber la lecture.

### **L'ARCHITECTURE INDUSTRIELLE MAJEURE**









(moulins, parties d'usines)



## 2.2.2. LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL DANS L'AVAP

La légende graphique de l'AVAP permet de prendre en compte de façon exhaustive les différentes catégories de patrimoine bâti et en attachant de façon claire les prescriptions réglementaires aux catégories identifiées.

Les éléments bâtis identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :

	Patrimoine architectural exceptionnel protégé au titre de l'A.V.A.P.
	Patrimoine architectural constitutif de l'ensemble urbain ou d'accompagnement
	Détail architectural particulier :
F	Fenêtre ou baie
B	Balcon
G	Grille
I	Inscription
M	Monument, sculpture
D	Décor
P	Porte
Po	Porche
Fo	Fontaine
	Ordonnancement urbain à respecter
	Alignement imposé
	Mur de clôture protégé
	Vestige des remparts
	Tracé supposé des remparts

## 2.3. LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

### **PRESERVER LES ESPACES BOISÉS MAJEURS**

Ces espaces boisés, situés dans la vallée de l'Indre sont des espaces boisés majeurs à l'intérieur du périmètre de l'AVAP, qui présentent un intérêt sur le plan de la composition paysagère : parc Balsan, butte boisée du château Raoul.

Ils doivent être maintenus.

### **PRESERVER LES JARDINS, PARCS ET ESPACES VERTS STRUCTURANT DANS LA COMPOSITION URBAINE**

Ont été identifiés dans le diagnostic les jardins et les espaces verts majeurs, à conserver pour leur qualité patrimoniale et paysagère :

- les jardins en accompagnement du bâti exceptionnel ou constitutif de l'ensemble urbain, lorsqu'ils sont perçus depuis l'espace public ;
- les jardins cultivés...

### **PRESERVER LES ALIGNEMENT D'ARBRES, LES MAILS**

Il s'agit d'alignements d'arbres ou de mails qui ont été identifiés pour leur intérêt paysager, tels que des espaces plantés monumentaux, des alignements d'arbres le long de voies...

Ils ont également une valeur historique lorsqu'ils correspondent à l'emprise des anciennes « promenades ».

Il est souhaitable de les maintenir et de les entretenir, sans en rompre l'harmonie et la monumentalité par des replantations partielles de sujets d'âge et de taille différente.

### **PRESERVER LA RIPISYLVE, LES HAIES ARBOREES**

Espaces plantés de la vallée de l'Indre, ils contribuent à la qualité paysagère et environnementale du site.








### **PRESERVER LES PERSPECTIVES MAJEURES SUR LES MONUMENTS**

Ces perspectives doivent être maintenues en évitant les constructions ou installations qui, par leur hauteur ou leur situation, viendraient faire obstacle aux faisceaux de vue.

Il s'agit de perspectives sur le patrimoine architectural ou paysager, que l'on souhaite maintenir. Les perspectives identifiées sont des vues intéressantes soit sur des monuments, édifices ou ensembles bâtis, soit sur des ensembles naturels (vallée de l'Indre).

Plusieurs points de vue offrant des perspectives intéressantes ont été recensés sur le territoire communal.

Les éléments naturels et paysagers identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :

	Jardin, parc, espace vert protégés
	Boisement à préserver
	Ripisylve
	Hale arborée
	Mall d'arbres alignés
	Arbre isolé
	Faisceau de vue

## 2.4. LES OBJECTIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DES ESPACES

### **MAINTENIR LES ESPACES LIBRES PORTES AU PLAN**

L'AVAP identifie des espaces non aedificandi correspondant à des cours d'hôtels ou retraits d'alignement, espaces non bâtis, minéraux, participant à la mise en scène de l'architecture.

Ces espaces ne sont pas des jardins ou espaces verts mais ne doivent pas être bâtis.

### **PRESERVER LES SOLS ANCIENS**

Il s'agit généralement de sols pavés ou empierrés.

Leur traitement d'origine, de qualité, doit être maintenu, en particulier lorsqu'il reste des vestiges de sols empierrés ou pavés.

Leur traitement nécessite une approche patrimoniale en raison de leur localisation dans le centre ancien de grande qualité.

### **ESPACE PUBLIC À METTRE EN VALEUR**

Il s'agit d'espaces, tels que des rues ou places, dont le traitement doit être qualitatif, afin de mettre en valeur les bâtiments qui les bordent ou les cônes de vue sur lesquels ils ouvrent. Ils représentent de plus un véritable enjeu en matière de tourisme, dans la mesure où ils sont des espaces mélangeant les fonctions d'accueil, de commerce, de stationnement...

L'ensemble des éléments décrits ci-dessus fait l'objet d'un repérage aux documents graphiques de l'AVAP ; ils sont légendés ainsi :

### Les espaces minéraux remarquables identifiés aux plans réglementaires de l'AVAP :



Espace libre minéral protégé  
(rue, place, cour, esplanade)

D'autres prescriptions s'appliquent à l'ensemble du secteur PUA.

### TITRE 3 – IMPACTS DE L'AVAP SUR LE SITE NATURA 2000

Le site Natura 2000, FR2400537 « Vallée de l'Indre », constitué de vastes prairie inondables abritant un cortège floristique et ornithologique remarquable a été intégré dans sa totalité sur la commune de Châteauroux dans le périmètre de l'AVAP.

Les parcelles situées en Natura 2000 ont été zonées en PN ou PNe dans l'AVAP.

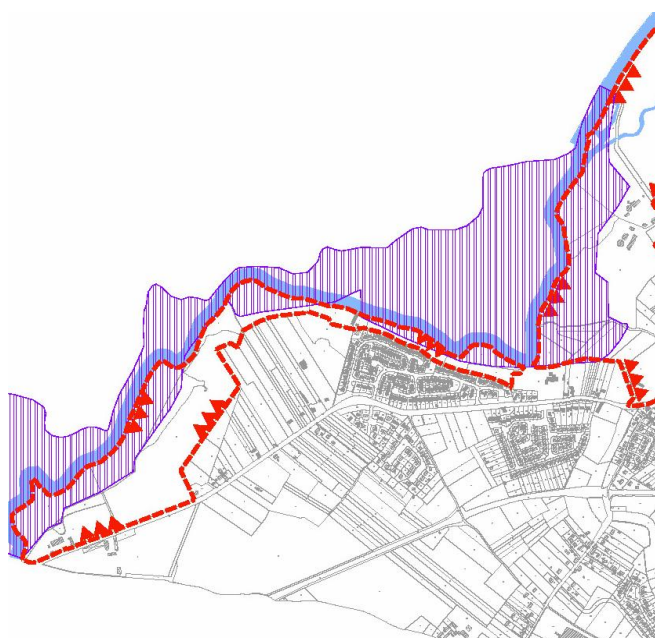
Le secteur PN n'est pas constructible pour des bâtiments nouveaux, sauf pour les installations techniques d'intérêt général et petits bâtiments techniques liés aux loisirs.

Le secteur PNe correspond à la zone naturelle d'activités de loisirs, culturelles, sportives ou touristiques. Les constructions autorisées sont les équipements publics et les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des équipements et des activités de loisirs

C'est le PLU qui définit les occupations et utilisations du sol autorisées ; l'AVAP précise seulement l'aspect extérieur des constructions autorisées. La définition des secteurs PN et PNe de l'AVAP s'appuie sur le zonage du PLU en vigueur qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La zone Natura 2000 est portée en violet sur les plans ci-dessous.

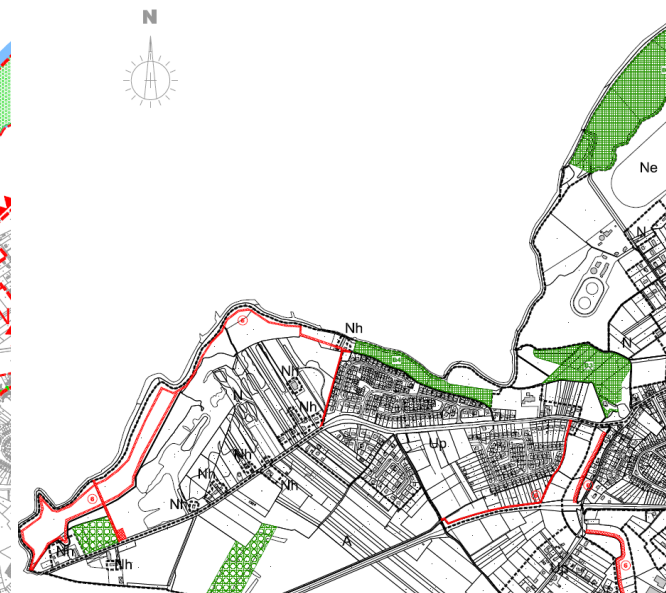
#### Secteur de Von :



AVAP et Natura 2000

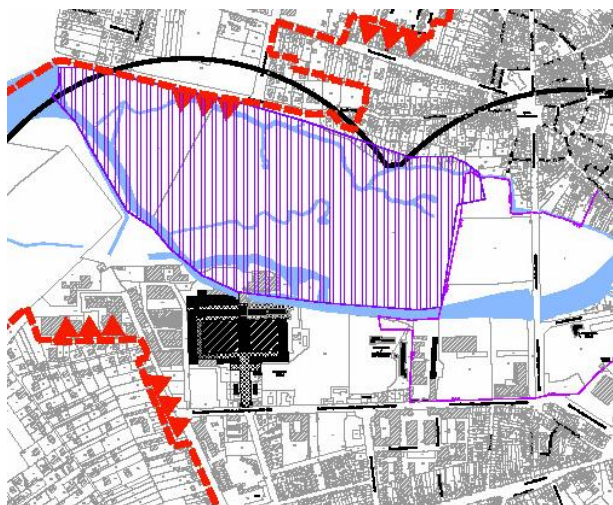


Secteurs de l'AVAP

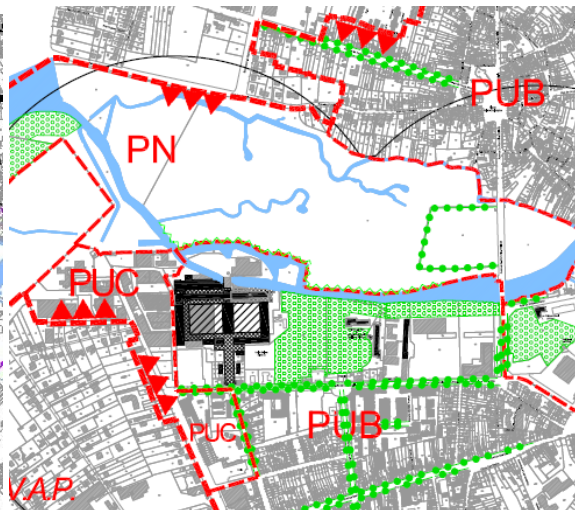


PLU

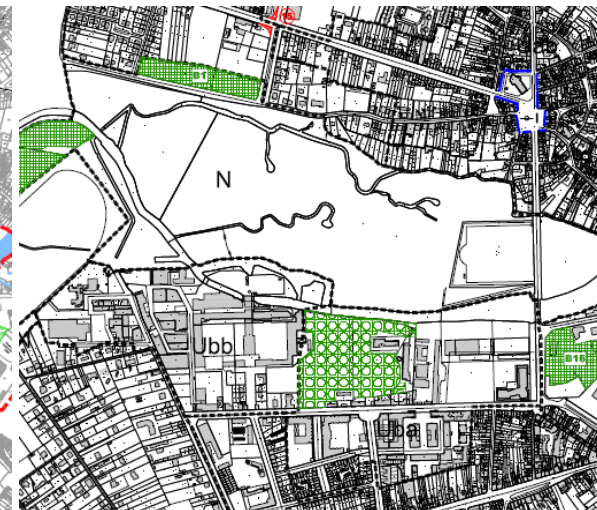
**Secteur de Balsan :**



AVAP et Natura 2000

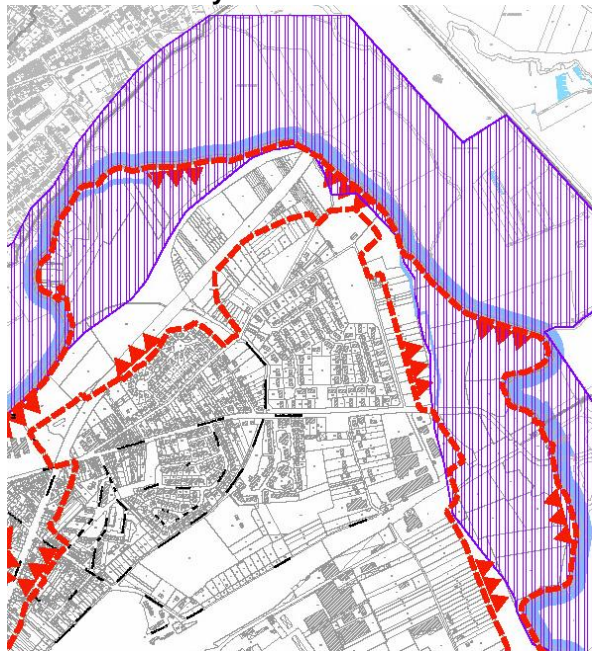


Secteurs de l'AVAP

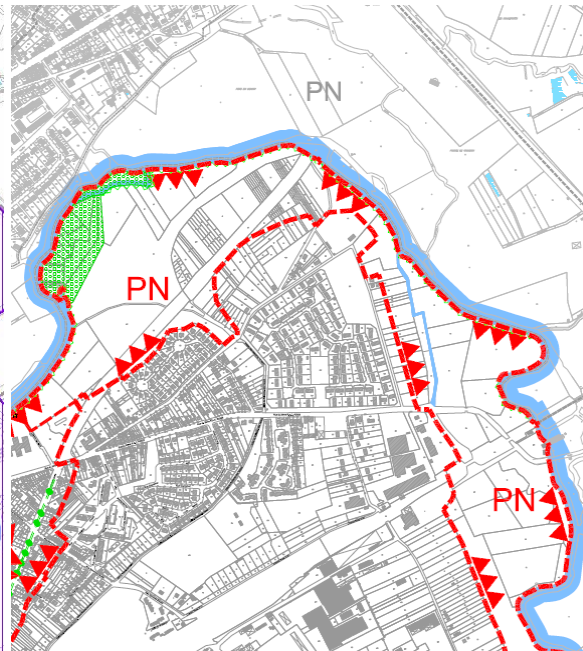


PLU

**Secteur de Bitray :**



AVAP et Natura 2000

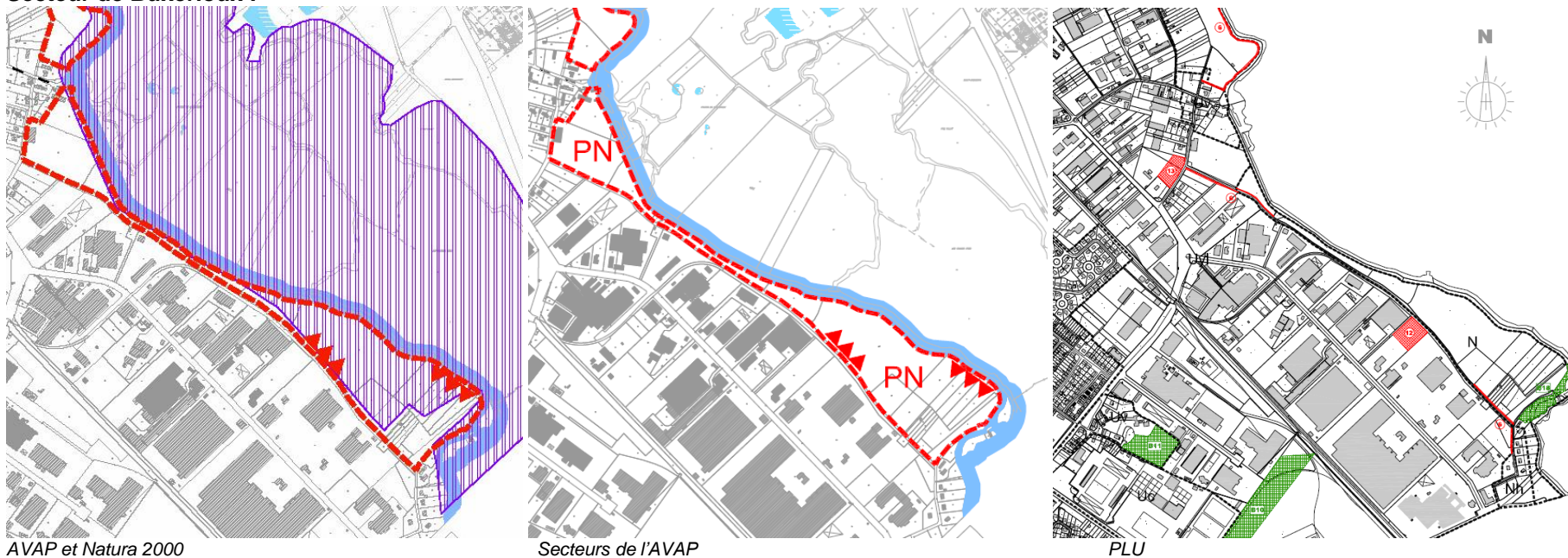


Secteurs de l'AVAP



PLU

**Secteur de Buxerieux :**



**En conclusion, pour l'ensemble des parcelles situées en Natura 2000, l'AVAP n'a pas d'impact supérieur à celui identifié au PLU.**

**TITRE 4 - LES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DURABLE ATTACHES AU TERRITOIRE DE L'AIRE**

Les enjeux de développement durable déterminés pour le territoire de l'Aire peuvent être résumés de la façon suivante :

<p><b>LES OBJECTIFS EN MATIERE DE MORPHOLOGIE URBAINE ET PAYSAGERE ET DE DENSITE DE CONSTRUCTIONS</b></p>	<p>Les objectifs dégagés en matière de densité et de morphologie urbaine sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des espaces boisés majeurs</li> <li>- Maintien des mails et alignements d'arbres structurants</li> <li>- Maintien des jardins structurants dans l'espace urbain</li> </ul>
<p><b>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ECONOMIE D'ENERGIE</b></p>	<p><b>ISOLATION DES CONSTRUCTIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la mise en œuvre du doublage extérieur des façades sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti)</li> <li>- Permettre la mise en œuvre des procédés d'isolation par l'intérieur pour toutes les catégories de bâtis (façades, combles...).</li> <li>- Permettre la mise en œuvre des techniques d'isolation des menuiseries (menuiseries «étanches ») sous réserve d'aspect compatible avec la typologie et l'époque de construction du bâti. Toutefois, il est quasiment toujours possible de préserver, conserver et restaurer des fenêtres anciennes (responsables d'une déperdition souvent inférieure à 8%), et il est souhaitable que les travaux à vocation énergétique s'orientent vers des cibles plus pertinentes.</li> </ul>
<p><b>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE SOLAIRE</b></p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie solaire sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la mise en œuvre des procédés d'exploitation de l'énergie solaire, que ce soit sous la forme de panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires thermiques, en toiture ou en façade, sur le territoire de l'Aire, sauf incompatibilité avec les objectifs de préservation du patrimoine (qualité architecturale du bâti) et en respectant les conditions d'une insertion qualitative (les dispositifs doivent être non visibles de l'espace public sauf bâti neuf à architecture contemporaine soignée).</li> <li>- Interdire les fermes solaires, non compatibles avec les objectifs de préservation du paysage dans le territoire de l'Aire.</li> </ul>
<p><b>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE EOLIENNE</b></p>	<p>Les objectifs dégagés en matière d'énergie éolienne sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdiction des éoliennes sur le territoire de l'AVAP, non compatibles avec l'enjeu de qualité patrimoniale.</li> </ul>

<p><b>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE GEOTHERMIQUE</b></p>	<p><b>Les objectifs dégagés en matière d'énergie géothermique sont les suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre la mise en œuvre des dispositifs d'exploitation de l'énergie géothermique, sous réserve d'une insertion paysagère qualitative.</li> </ul>
<p><b>LES OBJECTIFS EN MATIERE D'ENERGIE HYDRAULIQUE</b></p>	<p><b>Les objectifs dégagés en matière d'énergie hydraulique :</b></p> <p>Néant sur le territoire de l'AVAP (pas de potentiel identifié au niveau de l'Indre)</p>
<p><b>USAGE ET MISE EN ŒUVRE DES MATERIAUX</b></p>	<p><b>Les objectifs dégagés en matière d'usage et de mise en œuvre des matériaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Respect de l'usage et de la mise en œuvre des matériaux traditionnels dans les interventions sur le bâti ancien</li> </ul>
<p><b>LES OBJECTIFS DE PRESERVATION DE LA FAUNE ET DE LA FLORE</b></p>	<p><b>Les objectifs dégagés en matière de maintien de la faune et de la flore sont les suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation des habitats pour la faune</li> <li>- Préservation des corridors écologiques</li> <li>- Préservation des milieux naturels d'intérêt écologique (vallée de l'Indre, boisements majeurs)</li> </ul> <p><b>Notamment par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des espaces boisés majeurs</li> <li>- Maintien des jardins structurants</li> <li>- Maintien des mails et alignements d'arbres</li> </ul>



**TITRE 5 - COMPATIBILITE DES DISPOSITIONS PRECITEES AVEC LE PADD DU PLU**

Source : PLU approuvé le 14 décembre 2009

ORIENTATIONS DU PADD	COMPATIBILITE DE L'AVAP AVEC LES ORIENTATIONS DU PLU	
	Compatible	Commentaires
<p><b>1. INVERSER LA TENDANCE DEMOGRAPHIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Dépasser 50 000 habitants en 2020 ;</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Renforcer l'attractivité résidentielle pour les ménages avec enfants</b> (lotissement en projet à La Margotière, création d'un nouveau quartier à Bitray à court terme et aux Grouailles à plus long terme, etc.), afin de <b>rééquilibrer le profil démographique</b> de Châteauroux et d'assurer la pérennité de certains équipements, scolaires notamment.</li> </ul>	<b>X</b>	<i>Les dispositions réglementaires de l'AVAP permettent la densification.</i>
<p><b>2. OFFRIR UN VERITABLE PARCOURS RESIDENTIEL ASSURANT LA MIXITE SOCIALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Diversifier l'offre en logements</b> en favorisant la construction de logements répondant aux besoins des ménages avec enfants ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Compléter l'offre existante destinée à des publics spécifiques tels que personnes âgées et étudiants</b> : construction de petits logements situés à proximité des services, commerces et transports, création d'un ensemble intergénérationnel ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Rééquilibrer la répartition de l'offre locative sociale sur le territoire</b> communal et intercommunal ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Poursuivre la requalification du parc locatif social</b> (initiée avec le Programme de Rénovation Urbaine) <b>et privé</b> (mise en place d'une nouvelle Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat).</li> </ul>	<b>X</b>	<i>L'AVAP est compatible avec ces objectifs.</i>
<p><b>3. FAVORISER LA CREATION DE VERITABLES « QUARTIERS DE VILLE »</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Limiter l'étalement urbain en <b>urbanisant en priorité les « dents creuses »</b> (parcelles non construites au sein du tissu urbain), les <b>coeurs d'îlots</b> et les <b>friches industrielles</b> (Manufacture Balsan, les 100.000 Chemises) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Améliorer l'existant par des opérations d'embellissement, de requalification et de restructuration d'îlots</b> dans les secteurs centraux (projet Coeur de Ville et réaménagement du secteur gare, opérations menées par la Communauté d'Agglomération Castelroussine) et péricentraux (requalification de la cité des Nations) ;</li> <li><input type="checkbox"/> Promouvoir, dans les zones d'urbanisation future, un <b>modèle urbain répondant aux objectifs de durabilité</b> : mixité sociale et urbaine (habitat/équipements/services/commerces), <b>offre en logements diversifiés</b> et adaptés aux revenus de chacun (maisons individuelles, <b>maisons de ville</b>, petits collectifs), etc. ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Veiller à l'intégration des opérations futures dans l'environnement naturel ou urbain</b> dans lequel elles s'inscriront ;</li> </ul>	<b>X</b>	<i>L'AVAP intègre ces objectifs en prévoyant des secteurs de renouvellement urbain potentiel (rue de l'Indre) et en inscrivant l'écoquartier Balsan dans son périmètre.</i>

<p><input type="checkbox"/> <b>Promouvoir la réalisation de quartiers respectueux de l'environnement</b> : création d'un écoquartier à Balsan.</p>		
<p><b>4. ADAPTER LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES A L'EVOLUTION DE LA POPULATION</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Compléter l'offre en équipements à dimension supra-communale</b> (extension du complexe sportif à la Margotière par la Communauté d'Agglomération) ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Conforter les filières scolaires existantes</b> (enseignement primaire et secondaire) : développement du lycée agricole, etc. ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Développer l'enseignement supérieur</b> par la création, notamment, d'un pôle d'enseignement (implantation d'une école d'ingénieurs, de logements étudiants, etc.) au coeur d'un futur quartier où toutes les fonctions urbaines seront représentées (Balsan) ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Localiser les équipements, commerces et services au plus près des besoins de la population</b> lors des opérations nouvelles ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Permettre l'extension des équipements sociaux existants</b> (site Blanche de Fontarce).</p>	<p><b>X</b></p>	<p><i>L'AVAP est compatible avec le confortement de l'offre en équipements à l'intérieur de son périmètre.</i></p>
<p><b>5. SOUTENIR LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DE CHATEAUROUX</b></p> <p><input type="checkbox"/> <b>Permettre le maintien des PME et des activités artisanales</b>, compatibles avec l'habitat, à l'intérieur du tissu urbain ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Accompagner la requalification de la zone industrielle du Buxerieux</b>, mise en oeuvre par la Communauté d'Agglomération Castelroussine ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Prévoir</b>, en collaboration avec la Communauté d'Agglomération Castelroussine, <b>la création de nouvelles zones d'activités commerciales et artisanales le long de la RD920</b> afin de conforter la vocation économique de cet axe structurant pour le territoire communal et intercommunal ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Améliorer la qualité architecturale et paysagère des zones d'activités existantes et à venir</b> (matériaux, hauteurs, plantations, etc.) ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Poursuivre la reconversion des friches industrielles bénéficiant d'une localisation stratégique</b>, à proximité du centre ville (centre Colbert, Balsan, 100.000 Chemises) en y créant des quartiers durables et mixtes tant du point de vue des formes urbaines (petits collectifs, habitat intermédiaire type maisons de ville) que des fonctions urbaines (habitat, commerces, équipements, etc.) ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Conforter l'activité commerciale du centre ville</b> (projet Coeur de Ville, aménagement du pôle gare) ;</p> <p><input type="checkbox"/> <b>Garantir une qualité de vie urbaine</b> par le <b>maintien et l'implantation de commerces de proximité</b> dans les quartiers existants et dans les opérations futures d'habitat.</p>	<p><b>X</b></p>	<p><i>L'AVAP est compatible avec le confortement de l'activité à l'intérieur de son périmètre. Le règlement de l'AVAP est relatif à l'aspect extérieur des constructions, non à leur destination.</i></p>

<p><b>2. RENFORCER LA VIE CULTURELLE ET L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE DE LA VILLE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Développer les potentialités touristiques liées au patrimoine bâti du centre ancien et à l'Indre et reconquérir ses abords</b> (développement des activités nautiques liées au parc de Belle Isle, création d'une promenade le long de l'Indre, aménagement paysager du secteur de la Baignade, ouverture au public des espaces naturels remarquables, etc.) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Amplifier la prise en charge touristique</b> en augmentant le <b>potentiel d'accueil et d'hébergement</b> (création d'hôtels et d'une aire de camping-car), en faisant connaître <b>l'intérêt et la diversité des richesses locales</b> (itinéraires touristiques thématiques de la vieille ville, découverte du patrimoine naturel, etc.) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Agir sur la valorisation des itinéraires de découverte du Pays Castelroussin</b> (porte d'entrée de la Brenne, signalétique, continuité des itinéraires piétonniers et cyclables entre les communes, etc.) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Compléter, valoriser et rendre accessibles les grands équipements éducatifs et culturels</b> (pôle universitaire, Equinox, etc.).</li> </ul>	<p><b>X</b></p>	<p><i>L'AVAP identifie les bords de l'Indre comme espace naturel ou espace naturel aménagé, avec des règles restrictives relatives aux implantations autorisées.</i></p>
<p><b>3. OPTIMISER LE FONCTIONNEMENT ET HIERARCHISER LES DEPLACEMENTS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Organiser le trafic de transit régional</b> (réaménagement de la RD943 et de la RN151, liaisons entre l'autoroute A20 et la rocade, vers l'aérodrome, création d'un barreau nord permettant de dévier les convois exceptionnels du centre de Châteauroux) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Réduire le trafic routier en centre ville afin de diminuer les nuisances et les pollutions tout en favorisant son accessibilité</b> (aménagement des boulevards pour atténuer l'effet de coupure, affirmer le caractère urbain de ces axes et accorder une place plus importante aux modes de transport alternatifs à l'automobile, développement des liaisons en transports en commun vers le centre ville, etc.) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Valoriser les entrées de ville et signaler les entrées de centre ville ;</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Réaménager le secteur de la gare</b> (en partenariat avec la Communauté d'Agglomération) pour en faire un pôle structurant, véritable lien entre le centre ville, le centre Colbert et l'hypermarché Carrefour.</li> </ul>	<p><b>X</b></p>	<p><i>L'AVAP n'a pas d'impact sur la politique de déplacements.</i></p>
<p><b>6. AFFIRMER L'INDRE COMME VECTEUR IDENTITAIRE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Ouvrir la ville sur l'Indre et reconquérir les berges de l'Indre, en centre ville notamment</b> (création d'un nouveau quartier tourné vers l'Indre à Bitray, aménagement paysager du secteur de la Baignade, circulations douces permettant la découverte de la rivière en lien avec le reste de la ville, etc.).</li> </ul>	<p><b>X</b></p>	<p><i>Cf. 2</i></p>
<p><b>7. MIEUX CONNAITRE ET FAIRE CONNAITRE LE PATRIMOINE BATI</b></p>	<p><b>X</b></p>	<p><i>L'AVAP (anciennement appelée ZPPAUP répond à</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural</b> (poursuivre l'élaboration d'une zone de protection du patrimoine urbain, architectural et paysager, ZPPAUP, et l'intégrer dans le PLU) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Requalifier les friches industrielles</b>, témoin du passé de la commune (création d'un écoquartier à Balsan et reconversion de la friche des 100.000 Chemises).</li> </ul>		<p><i><b>l'objectif.</b></i></p> <p><i><b>L'AVAP situe les éléments majeurs à prendre en compte.</b></i></p>
<p><b>8. PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Limiter l'urbanisation diffuse</b> en privilégiant le renouvellement urbain ou la densification au sein de l'enveloppe urbaine ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Accorder un soin particulier au traitement architectural, paysager et urbain</b> lors d'opérations nouvelles ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Hierarchiser le niveau de contraintes réglementaires</b> suivant l'intérêt patrimonial et paysager et adapter les règles de constructibilité aux caractéristiques morphologiques et architecturales du secteur (centre historique, faubourgs ouvriers du XIXème siècle, anciens hameaux agricoles, ensembles collectifs, tissu pavillonnaire plus récent, etc.) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Favoriser l'architecture contemporaine de qualité</b> (Haute Qualité Environnementale, utilisation des énergies renouvelables, etc.) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Imposer la réalisation d'espaces verts, de plantations et d'espaces publics de qualité dans les opérations futures</b> afin de conserver le caractère aéré et « vert » de la commune ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Traiter qualitativement les entrées de ville et les principaux axes de circulation.</b></li> </ul>	<p><b>X</b></p>	<p><i><b>L'AVAP établit des règles relatives notamment</b></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i><b>- aux constructions neuves,</b></i></li> <li><i><b>- aux dispositifs d'économie d'énergie et de production d'énergie renouvelable,</b></i></li> </ul> <p><i><b>Et intègre donc ces objectifs du PADD.</b></i></p>
<p><b>9. PROTEGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET RURAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Protéger les espaces naturels remarquables</b> (vallée de l'Indre et zones humides et boisées liées), tout en permettant l'ouverture au public des espaces les moins sensibles tel que le secteur de la Baignade ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Développer un réseau de liaisons douces intercommunal</b> (piétonnier et cyclable) permettant la découverte des espaces naturels ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Préserver les espaces agricoles du sud de la commune</b>, véritable <b>coupure verte</b> entre les tissus urbains de Châteauroux et du Poinçonnet.</li> </ul>	<p><b>X</b></p>	<p><i><b>L'AVAP inscrit les espaces à fort enjeu environnemental (vallée de l'Indre et prairies humides) dans son périmètre en secteur naturel.</b></i></p>
<p><b>10. PRESERVER LA RESSOURCE EN EAU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Restaurer la trame bleue</b> en retrouvant la trace (symbolique ou physique) des cours d'eau ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Prendre en compte les contraintes liées à l'assainissement</b> dans la localisation des secteurs urbanisables ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Elargir la réflexion sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle intercommunale</b> ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Intégrer la problématique des eaux pluviales en amont des projets de développement de la commune</b> (prévoir des emplacements réservés pour la création de bassins d'orage, etc.) ;</li> </ul>	<p><b>X</b></p>	<p><i><b>L'AVAP n'a pas d'impact sur la politique de gestion des eaux (pluviales, assainissement...).</b></i></p>

<p><input type="checkbox"/> <b>Protéger et sécuriser les ressources naturelles en eau potable</b> (pollution de la nappe phréatique par infiltration liée à la nature même des sols).</p>		
<p><b>11. CONCOURIR A UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> <b>Inciter à la mise en oeuvre d'une architecture à faible empreinte écologique</b> (éco-quartier, architecture HQE, matériaux naturels, énergies renouvelables, etc.) ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Maintenir un cadre de vie de qualité dans tous les quartiers</b> par l'aménagement et l'entretien d'une trame verte urbaine de qualité ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Identifier les espaces boisés et les jardins remarquables à préserver de l'urbanisation ;</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Compléter le maillage de liaisons douces</b> (pistes cyclables et itinéraires piétons) existant ;</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Promouvoir une meilleure gestion des déchets</b> (construction d'une nouvelle déchetterie, tri sélectif, compostage individuel, recyclage, valorisation énergétique...)</li> <li><input type="checkbox"/> <b>Prendre en compte les risques naturels</b> (risque inondation notamment) <b>et technologiques ;</b></li> <li><input type="checkbox"/> <b>Réduire les nuisances sonores.</b></li> </ul>	<p><b>X</b></p>	<p><i>Cf. 8 et 9</i></p>

AVAP étudiée et mise au point par GHECO, urbanistes, *B. Wagon, architecte urbaniste, C. Blin, assistante d'étude, 2011-2013.*