

Département de l'Indre

Communauté de Communes du Pays d'Issoudun



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34
DU CODE DE L'URBANISME

Extension de l'entreprise Lachaud à Diou

Etude d'entrée de ville

1.2

Date	Modifications / Observations
27 juin 2024	Dossier approuvé par le conseil communautaire



1, Rue Nicéphore NIEPCE
45700 VILLEMANDEUR
Tel : 02.38.89.87.79
urbanisme@terr-am.fr

DOSSIER :
E06857

1	OBJET DE L'ETUDE	3
2	LE CONTEXTE ET LE PROJET	5
2.1	Localisation du projet.....	5
2.2	Usage des sols	7
2.3	Présentation du projet	7
3	ETUDE AU REGARD DES CRITERES DU L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME	8
3.1	Nuisances et sécurité	8
3.1.1	<i>Les nuisances</i>	8
3.1.2	<i>La sécurité</i>	9
3.2	Qualités architecturale et urbaine	10
3.2.1	<i>Evolution de la façade urbaine</i>	10
3.2.2	<i>Projet architectural de l'entreprise Lachaud</i>	11
3.3	Qualité paysagère.....	12
3.3.1	<i>Insertion paysagère et perspectives</i>	12
3.3.2	<i>Projet paysager de l'entreprise Lachaud</i>	12
4	PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	13

1 OBJET DE L'ETUDE

La commune de Diou accueille sur son territoire l'entreprise LACHAUD, spécialisée dans la conception, réparation et vente de matériel agricole pour les exploitants (céréaliers). L'entreprise a vu son activité se développer depuis sa création, en 1975, ce qui nécessite à présent la construction de nouveaux bâtiments, pour répondre aux demandes croissantes de ses clients. Le développement de l'entreprise est envisagé sur la parcelle ZH n°32, au sud du bourg de Diou, dans la continuité directe du site de l'entreprise. Cette parcelle est située le long de la RD 918, classée route à grande circulation.

Ainsi, conformément à la réglementation en vigueur, en plus spécifiquement à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, une zone inconstructible de 75 mètres s'applique de part et d'autre de l'axe de la voie ; cette marge d'inconstructibilité concerne ainsi le site visé par l'entreprise LACHAUD pour son extension.

L'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme permet de déroger à l'article L.111-6, sous couvert de la réalisation d'une étude dite « d'entrée de ville » qui vient définir un parti d'aménagement global sur un secteur concerné. Ainsi, dans une perspective d'optimiser autant que possible le périmètre concerné par l'implantation des futurs bâtiments de l'entreprise LACHAUD, la présente étude vient justifier la réduction de la marge d'inconstructibilité, de 75 mètres à 35 mètres, à compter de l'axe de la RD 918. Cette étude s'appuie sur les critères énoncés au sein de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, à savoir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La présente étude accompagne le dossier de révision allégée du PLUi de la CCPI, qui a pour objet principal la réduction de la zone agricole (A), sur la commune de Diou, afin d'autoriser l'extension de l'entreprise LACHAUD.

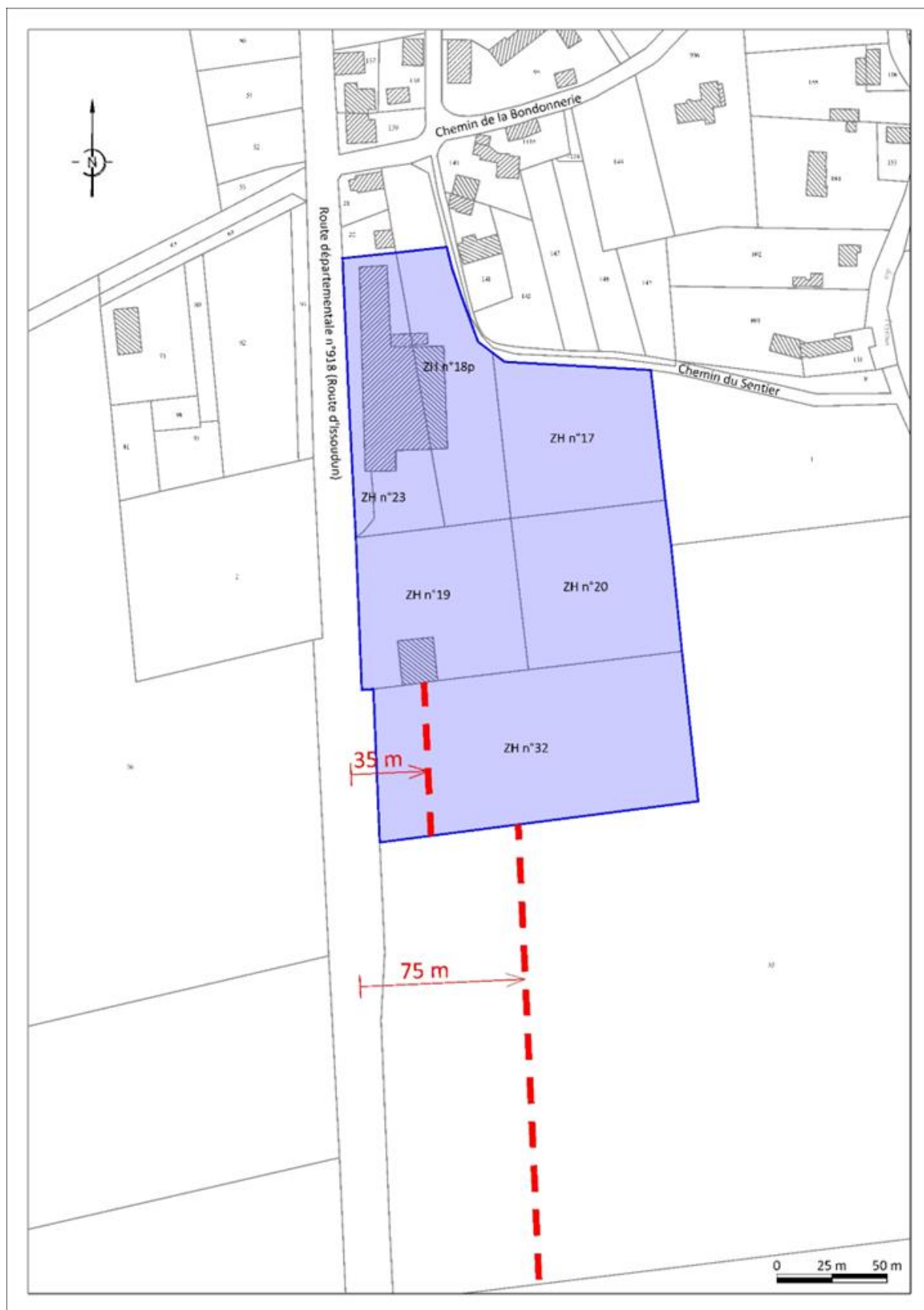


Figure 1 - Marge de recul modifiée sur la parcelle ZH n°32 dans le cadre de la présente étude Loi Barnier

2 LE CONTEXTE ET LE PROJET

2.1 Localisation du projet

Le secteur faisant l'objet de la présente étude « entrée de ville » se situe à l'entrée Sud du bourg de Diou, le long de la RD 918 qui relie Diou à Issoudun, siège de la CCPI.

L'extension de l'entreprise LACHAUD est prévue sur la parcelle cadastrée ZH n°32, d'une superficie d'environ 1 ha. Cette parcelle se situe dans la continuité Sud des parcelles déjà aménagées et utilisées par l'entreprise, à savoir les parcelles ZH n°17, 18, 19, 20 et 23. Seule la parcelle ZH n°32 fait l'objet de la présente procédure, étant donné que celle-ci est située en dehors de la zone agglomérée de Diou.

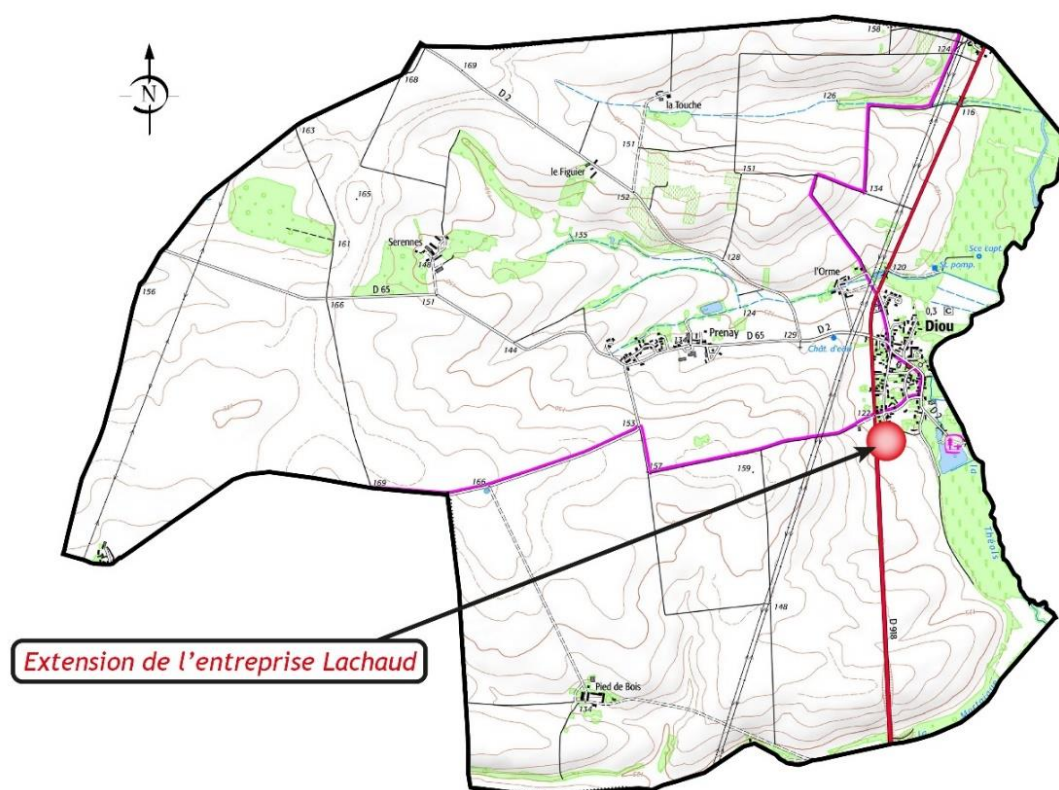


Figure 2 - Plan de localisation du site à l'échelle de la commune (Terr&Am)



Figure 3 - Unité foncière de l'entreprise Lachaud

2.2 Usage des sols

La parcelle visée pour l'extension de l'entreprise LACHAUD est cultivée. Plus précisément, il s'agit de grandes cultures, pour des oléagineux ou des céréales. Aucune construction n'est présente sur le site. Le site est longé à l'Ouest par la RD 918, qui permet notamment la liaison entre Reuilly et Issoudun. La voie est bordée, le long de la parcelle ZH n°32, d'une trame végétale, composée d'arbres et de petits arbustes, dont la continuité n'est pas linéaire. Cette trame marque la limite entre le domaine public et le domaine privé.

Aux abords de la parcelle ZH n°32 se trouvent :

- Les bâtiments déjà utilisés de l'entreprise LACHAUD (au nord de la parcelle) ;
- Des terres agricoles cultivées (à l'Ouest et au Sud).

2.3 Présentation du projet

L'entreprise LACHAUD est présente à Diou depuis 1975. Elle est spécialisée dans la construction, la réparation et la vente de matériel agricole pour les exploitants (céréaliers). Au fil des années, son activité s'est développée, rendant les bâtiments utilisés actuellement trop exigus. Les 2 500 m² de surface des bâtiments actuels freinent le développement de l'activité.

Ainsi, l'entreprise souhaiterait s'agrandir, pour répondre à la demande croissante de ses clients, au regard de l'augmentation de la vente sur internet et de l'importance grandissante de la supply chain. Plusieurs nouvelles constructions sont ainsi prévues :

- La construction d'un bâtiment de stockage pour les pièces et les différents composants des machines agricoles. Ce bâtiment devrait représenter une superficie d'environ 2 000 m² ; il sera implanté en retrait de la RD 918 ;
- La construction d'une cabine de peinture et d'une ligne d'assemblage, qui permettra à terme à l'entreprise d'internaliser certaines opérations qui étaient jusqu'ici réalisées par des prestataires externes.

Grâce à ces nouvelles constructions, l'entreprise sera en mesure à la fois de répondre aux demandes de ses clients, mais aussi de diversifier son activité.



Figure 4 - Vues sur le site du projet depuis la RD918 (Google Street View)

3 ETUDE AU REGARD DES CRITERES DU L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

3.1 Nuisances et sécurité

3.1.1 Les nuisances

Les déplacements sont la principale cause de nuisance sonore sur le secteur d'étude. Cependant, sur cette portion de la RD 918, entre Issoudun et Reuilly, l'axe routier ne fait pas l'objet d'un classement sonore.

En revanche, la commune de Diou est impactée par le classement sonore de la voie ferrée qui longe la Théols, à la frontière entre les deux départements de l'Indre et du Cher. Cette ligne ferroviaire est inscrite en catégorie 3 au sein du classement sonore des infrastructures de transport ; cela signifie que la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est fixée à 100 mètres.

Pour rappel, le classement sonore des infrastructures de transport terrestre et ferroviaire n'empêche pas la construction de nouveaux bâtiments, et n'impose pas de contraintes particulières. Il s'agit cependant de prendre en considération ce classement, afin d'adapter structurellement les nouvelles constructions, avec des mesures d'isolation phonique adaptées par exemple.

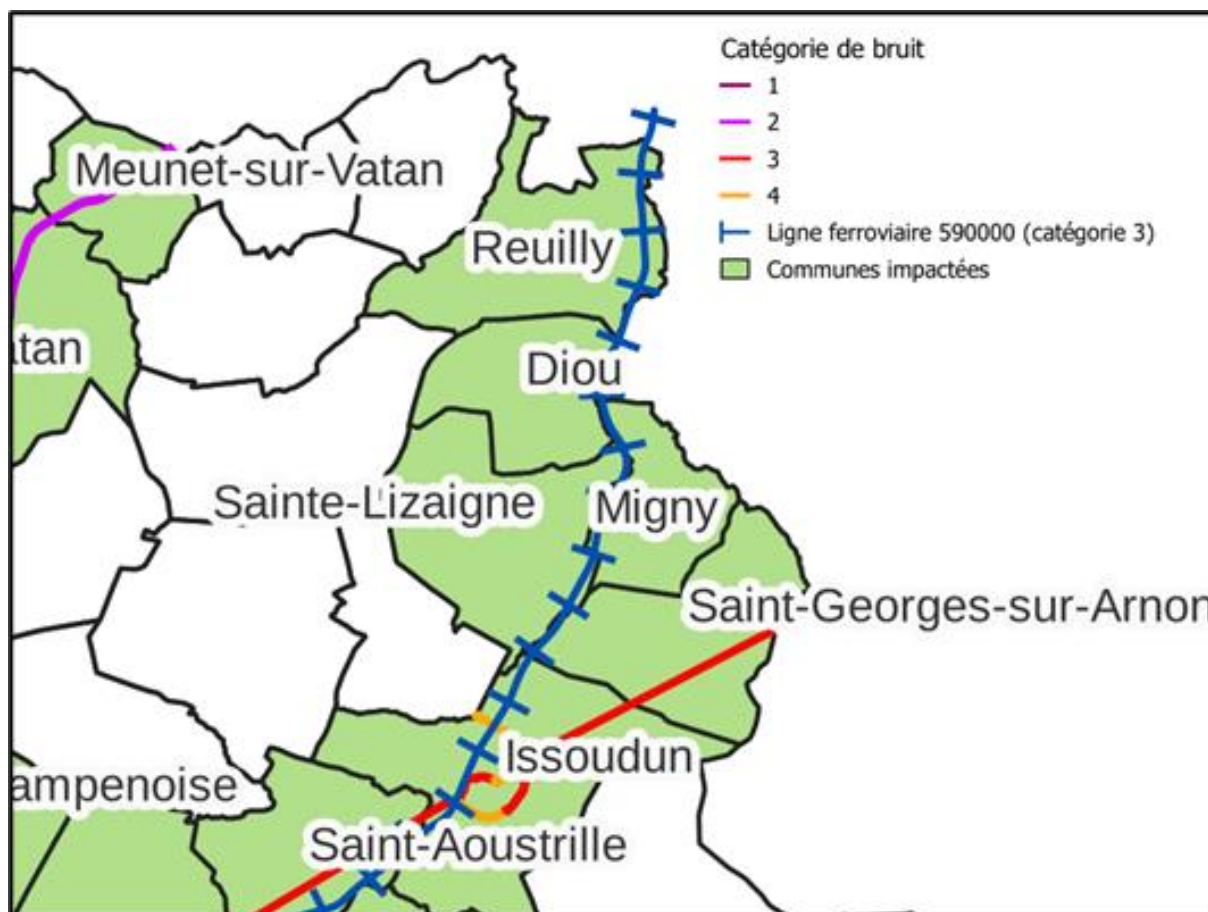


Figure 5 - Extrait de la carte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre de l'Indre (Préfecture de l'Indre - 2023)

3.1.2 La sécurité

La commune de Diou est traversée, selon un axe Nord / Sud, par la RD 918 qui relie Reuilly à Issoudun. Le reste de la commune est desservi grâce à un réseau viaire local.

La RD 918 concentre ainsi la majeure partie du trafic routier. Au regard des comptages effectués par le Département de l'Indre, en 2019, ce sont environ 2 750 véhicules qui ont emprunté quotidiennement cet axe routier. Il est à noter que cette fréquentation concerne, dans 7.7% des cas, des poids lourds.

Dans le cadre de la traversée du bourg de Diou, les sorties et accès directs sur la RD 918 sont assez limités. Les principales connexions s'effectuent dans le bourg, à hauteur des chemins du Gué et de la Bondonnerie.

Le site actuel de l'entreprise LACHAUD dispose d'un accès direct sur la RD 918, relativement sécurisé dans la mesure où la visibilité sur le trafic routier de l'axe n'est pas entravée. Trois accès sont à ce jour recensés pour le site de l'entreprise LACHAUD. Dans le cadre du projet d'extension, ce nombre d'accès sera maintenu, en prévoyant notamment :

- La fermeture de l'accès central, actuellement utilisé ;
- La création d'un accès, à hauteur de la parcelle ZH n°32, sur le site de l'extension.



Figure 6 - Les accès sur la RD 918 en lien avec l'entreprise Lachaud (Terr&Am)

3.2 Qualités architecturale et urbaine

3.2.1 Evolution de la façade urbaine

L'observation des photographies aériennes passées (ci-contre) font état d'une façade urbaine relativement uniforme depuis le début des années 20000. Compte tenu de la localisation de l'entreprise LACHAUD à l'entrée du bourg de Diou, l'évolution de la façade urbaine communale est donc liée aux évolutions de l'entreprise et à son développement. Ainsi, le principal changement observé ces dernières années est lié au développement vers l'Est de l'entreprise.



Figure 7 - Evolution de la façade urbaine à Diou (Remonter le Temps)

3.2.2 Projet architectural de l'entreprise Lachaud

La parcelle ZH n°32 est destinée à accueillir un nouveau bâtiment de stockage et de préparation de marchandises. Ce bâtiment culminera au maximum à 14 mètres, à compter depuis le sol fini. Cette hauteur permettra d'assurer du stockage vertical, pour ainsi optimiser au maximum l'ensemble du volume du bâtiment.

Une toiture recouverte de panneaux photovoltaïques sera probablement installée.

Le traitement des façades sera réalisé, au choix :

- Par un bardage en bois
- Ou par un bardage métallique, dont la couleur reprendrait les teintes utilisées actuellement sur le site (à savoir beige, type RAL 1015).

3.3 Qualité paysagère

3.3.1 Insertion paysagère et perspectives

Compte tenu de sa localisation, le site concerné par le projet de l'entreprise LACHAUD se trouve à l'interface entre les espaces agricoles environnants et les espaces bâtis à destination d'activité.

La topographie, aux abords du site de l'extension, est relativement plane. Ce constat, cumulé à l'absence de végétation massive sur cette portion du territoire, permet des perceptions faciles sur le site, en arrivant du Sud (depuis Sainte-Lizaigne) ; en revanche, les perceptions sur le site sont impossibles en arrivant du bourg de Diou, compte tenu de la présence des bâtiments relativement imposants de l'entreprise LACHAUD.

Le site d'étude est bordé par une haie végétale clairsemée, composée de quelques arbres et arbustes ; cette haie, en période estivale, masque légèrement le site.

Une bande enherbée, de faible largeur, marque la séparation entre la chaussée et le fossé (ce dernier étant encore sur le domaine public).

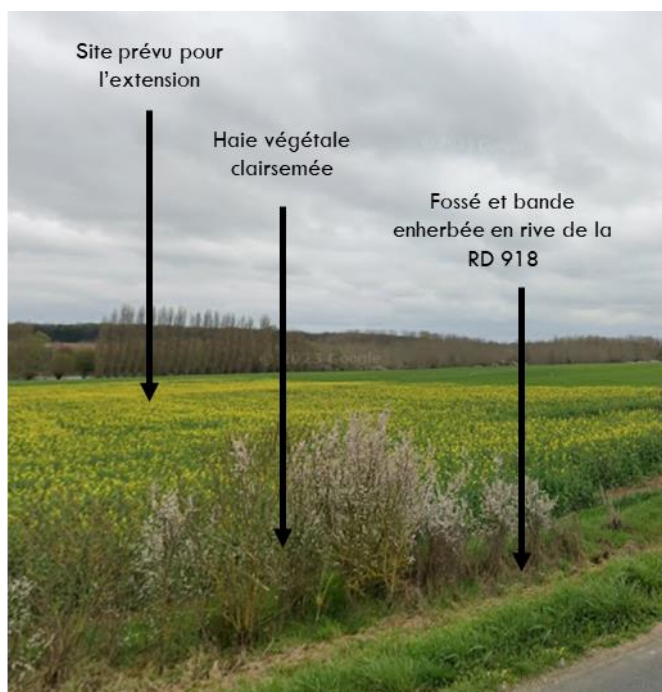


Figure 8 - Contexte paysager aux abords directs du site d'extension (Google Street View)



Figure 9 - Perception limitée sur le site de l'entreprise en arrivant du bourg de Diou (Google Street View)

3.3.2 Projet paysager de l'entreprise Lachaud

Dans le cadre de son projet d'extension, l'entreprise LACHAUD prévoit, sur la parcelle ZH n°32, un accompagnement paysager des nouveaux bâtiments prévus. L'objectif est ainsi de proposer un traitement qualitatif de l'entrée de bourg.

- Sur ses limites Est et Sud, la parcelle sera bordée d'espaces verts, qui permettront ainsi de faciliter la transition paysager et environnementale avec les espaces agricoles aux alentours. Ainsi, une haie champêtre sera plantée et viendra masquer partiellement la vue depuis la RD 918 ;
- Des plantations d'arbres sont envisagées dans le coin Sud-Ouest de la parcelle, le long de la RD 918, pour accompagner la création d'un nouvel accès.

L'aménagement paysager prend également en compte les différences de niveau, entre la RD 918 et la parcelle ZH n°32. Un dénivelé d'une dizaine de mètres est observable. En conséquence, le futur bâtiment sera en contrebas de la RD 918.

4 PRINCIPES D'AMENAGEMENT

CONSTATS	ENJEUX D'AMENAGEMENT
Nuisances	
Le site est principalement exposé aux nuisances sonores du trafic routier lié au passage de la RD 918, et dans une moindre mesure, à celui du trafic ferroviaire.	Adapter l'isolation phonique des constructions pour limiter l'exposition du personnel aux nuisances sonores.
Sécurité	
Le trafic routier est relativement élevé sur la RD 918, avec près de 8% de poids lourds qui empruntent cet axe quotidiennement. Le développement de l'entreprise est de nature, dans une moindre mesure, à participer à l'augmentation du trafic routier sur cet axe.	Veiller à ce que la création d'un nouvel accès sur la RD 918 soit suffisamment sécurisée afin de ne pas perturber et de ne pas engendrer d'accidents sur cet axe routier. Limiter à 3 le nombre d'accès de l'entreprise à la RD 918.
Qualité architecturale et urbaine	
Le secteur se situe à la transition entre les espaces urbanisés et agricoles. A ce jour, le site est entièrement cultivé et borde les espaces déjà occupés et bâtis par l'entreprise LACHAUD.	S'assurer d'une intégration optimale des futures constructions dans l'environnement proche, par le recours à des matériaux d'aspects qualitatifs et des choix colorimétriques adaptés. Il s'agira également de penser une intégration au regard des constructions déjà présentes sur l'unité foncière de l'entreprise LACHAUD, afin de proposer un aménagement homogène du secteur.
Qualité des paysages	
Les vues sur le site sont facilitées en arrivant du Sud compte tenu de l'absence de barrières visuelles ou paysagères.	Prévoir une insertion paysagère optimale des futures constructions, par le recours à un traitement paysager diversifié, notamment à la limite entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.

En conséquence, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi sont modifiées, pour intégrer les enjeux précédemment évoqués.