



Communauté de communes CHAMPAGNE-BOISCHAUTS

Commune de SAINT-AOUSTRILLE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'ex Communauté de communes CHAMPAGNE-BERRICHONNE

Révision allégée n°1

Zone d'activité des Champs Forts
Etude Amendement Dupont (Loi Barnier) de dérogation au
principe d'inconstructibilité le long de la route nationale 151

Communauté de communes
Champagne-Boischauds
24, rue de la République
36150 VATAN

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
de la révision allégée n°1 du PLUi de l'ex
Communauté de communes de Champagne-
Berrichonne, par le Conseil communautaire de
Champagne-Boischauds du 9 novembre 2022

Fait à Vatan
Le 9 novembre 2022

Le Président
Eric VAN REMOORTELE



SOMMAIRE

Introduction	3
1. Contexte	4
1.1. Trafic routier	
1.2. Autres classements routiers	5
1.3. Servitudes d'utilité publique	6
1.4. Synthèse	7
2. Caractéristiques du site et des espaces le long de la N151	8
2.1. Zone d'activité des Champs Forts	
2.2. Accès au site	10
2.3. Topographie	12
2.4. Profil du site	14
2.5. Occupation du sol	15
2.6. Bassin visuel	17
2.7. Constructions et installations	18
2.8. Synthèse	20
3. Amendement Dupont : quelle application pour le projet ?	21
3.1. Orientations pour le projet sur les critères de dérogation	
3.2. Règlement	22
3.3. Orientations d'aménagement et de programmation	24

INTRODUCTION

Le Plan local d'urbanisme intercommunal de l'ex Communauté de communes Champagne-Berrichonne a été approuvé le 16 mai 2019. Sur la commune de Saint-Aoustrille, il prévoit le développement de la zone d'activité des Champs-Forts constituée de plusieurs sites déjà occupés par des entreprises de part et d'autre de la D8, et un site ouvert à l'urbanisation situé le long de la N151. La zone d'activité en partie occupée par des entreprises est couverte par une zone Ux destinée aux sites d'activités économiques, industrielles et commerciales. La partie non occupée et ouverte à l'urbanisation est couverte par une zone 1AUx destinée au développement des activités économiques sous une forme organisée. Le secteur est proche de la ville d'Issoudun.

La N151 est une voie classée à grande circulation. En-dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la route, conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme qui a codifié l'amendement Dupont à la loi Barnier, qui concerne l'urbanisation en entrées de ville.

Dans une Communauté de communes dotée d'un Plan local d'urbanisme intercommunal, la Communauté de communes peut fixer des règles d'implantation différentes. Une étude doit alors justifier, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L.111-8 du code de l'urbanisme).

Cette étude n'a pas été réalisée lors de l'élaboration du PLUi. Par délibération du 28 octobre 2021, la Communauté de communes a donc décidé d'engager la révision simplifiée n°1 du PLUi de l'ex Communauté de communes Champagne-Berrichonne, pour faire les études permettant de réduire le recul de 75 mètres de l'axe de la N151, et ainsi mieux valoriser le foncier en optimisant l'urbanisation de la zone 1AUx.

La présente étude fait l'analyse du site et des enjeux sur les critères de l'amendement Dupont, et elle évalue si une réduction du retrait de 75 mètres le long de la N151 est compatible avec les objectifs de l'article L.111-8. Elle propose ensuite une nouvelle règle de recul tenant compte du contexte local pour l'implantation des constructions et installations.



1. CONTEXTE

1.1. TRAFIC ROUTIER

La N151 est une voie classée à grande circulation, de liaison entre Bourges et Châteauroux. Elle est aussi un barreau entre les autoroutes A20, Paris - Toulouse, et A71, Orléans - Clermont-Ferrand. En utilisant cet axe, la zone d'activité des Champs Forts est située à environ 30 km de Châteauroux et 40 km de Bourges. Elle est située avant l'entrée ouest de la ville d'Issoudun.

Le trafic journalier moyen est de 6 104 véhicules dans les deux sens en juin 2019 entre Issoudun et Châteauroux, au niveau de la station de comptage le Poudault (Neuvy-Pailloux), dont 16,1 % de poids lourds représentant environ 980 véhicules (Source : DIRCO - Feytiat).

La N151 est une voie très rectiligne. La distance entre les agglomérations d'Issoudun et de Neuvy-Pailloux est d'environ 11 km. C'est une section de route au paysage agricole, sans autre traversée urbaine.

Avant Issoudun, le secteur de la zone d'activité des Champs Forts se caractérise par :

- La présence d'activités et d'habitations diffuses le long de la voie ;
- La traversée de la vallée boisée de la Vignole ;
- La vue de l'entrée de l'agglomération de la ville d'Issoudun matérialisée par les grands silos en bout de ligne droite.

Cette section routière avant la ville représente environ 1 km. Elle est en transition entre l'espace agricole et la ville d'Issoudun. La vitesse est limitée à 70 km/h dans les deux sens. Elle passe à 80 km/h environ à hauteur de la station-service, en direction de Neuvy-Pailloux.



La N151 après la sortie d'agglomération d'Issoudun, en direction de Neuvy-Pailloux. L'automobiliste traverse la vallée boisée de la Vignole.



La N151 en direction d'Issoudun, avant la vallée de la Vignole. L'automobiliste traverse une partie en transition entre l'espace agricole et la ville, avec des constructions diffuses et des boisements.

1.2. AUTRES CLASSEMENTS ROUTIERS

La N151 est concernée par le **risque transport de matières dangereuses**. Des transporteurs routiers de produits toxiques, d'hydrocarbures ou autres matières dangereuses pour l'environnement et la santé humaine, empruntent très fréquemment cette route. Les principaux dangers liés au transport de matières dangereuses sont les explosions, les incendies, les pollutions et les dispersions dans l'air.

La zone dite à risque correspond à une bande de 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe. Des restrictions à la construction sont apportées dans les différentes zones des effets létaux, pour certains immeubles de grande hauteur et des établissements recevant du public. Des mesures de prévention et d'alerte sont par ailleurs mises en place.

Le **classement sonore des infrastructures de transports terrestres** dans le département de l'Indre classe la N151 en catégorie 3 sur la commune de Saint-Aoustrille. Les secteurs concernés par le bruit sont situés dans un périmètre de 100 mètres de part et d'autre de la route, en tissu ouvert. Les constructions dans ce périmètre ont l'obligation de présenter un isolement acoustique minimum.

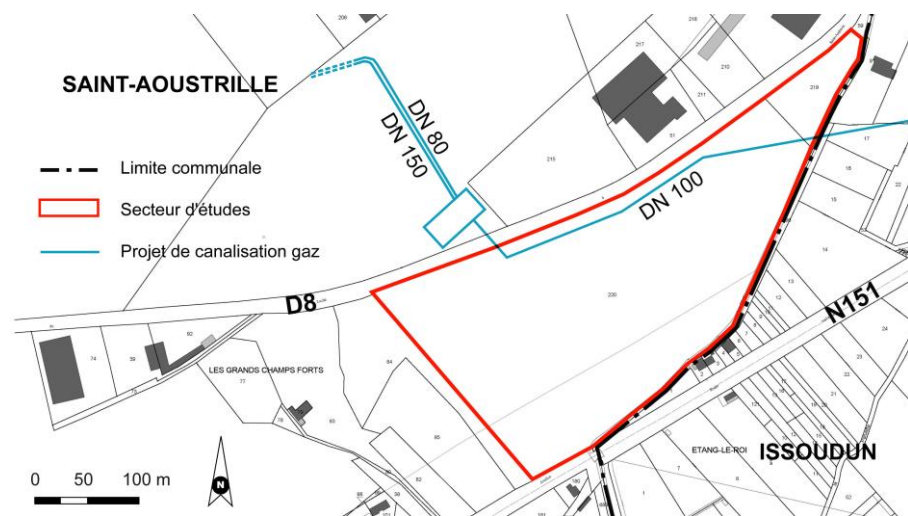
Ces classements apportent des contraintes assez faibles pour la zone d'activité. Elles auraient un impact plus fort en cas de zone destinée à l'habitat.

1.3. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

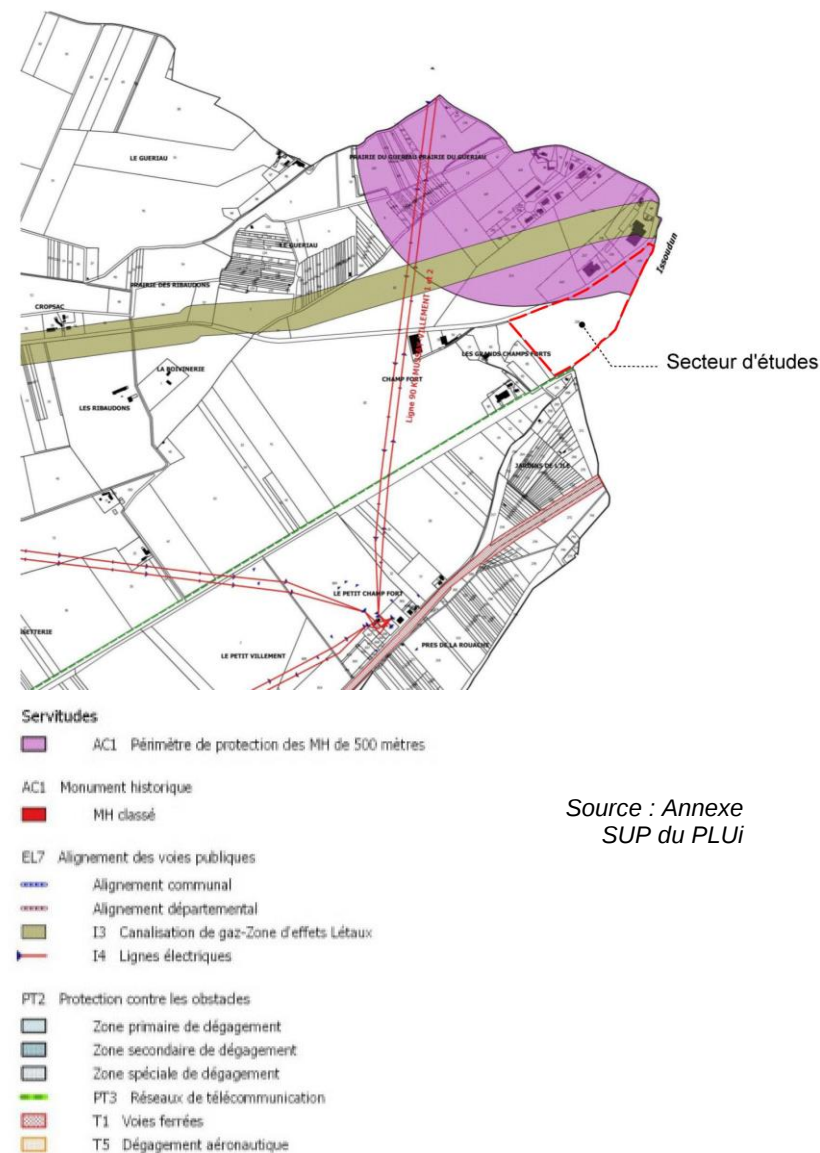
Le câble enterré C 6504 en pleine-terre passe au nord du secteur, le long de la N151 (cable Orange pour les communications téléphoniques et télégraphiques). Son impact est limité pour l'urbanisation de la zone d'activité mais il pourrait être à prendre en compte dans l'hypothèse d'un nouvel accès sur la N151.

L'angle nord-est du secteur d'études est recouvert par le périmètre de protection de 500 mètres autour de la propriété de Frapesle située sur la commune d'Issoudun. La propriété est inscrite à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques le 9 août 1933 : alignements d'arbres, maison d'habitation, parc et ses aménagements du 19^{ème} siècle. Deux secteurs de l'actuelle zone d'activité sont situés entre la propriété et la zone 1AUx. L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur un projet est obligatoire.

La canalisation de gaz Brion – Issoudun de diamètre 80, passe initialement au nord du secteur d'études. Des servitudes sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport. Cette canalisation de gaz doit être déviée à travers le nord de la zone 1AUx. Elle repousse l'implantation de futurs bâtiments sur une longue façade de la D8.



Projet de canalisation gaz - Cartographie CCCB - Source : GRT Gaz. Restructuration de l'alimentation à Issoudun. Février / juin 2021.



Source : Annexe
SUP du PLUi

1.4. SYNTHESE

Nuisances <i>(Bruit, pollution atmosphérique)</i>	Sécurité <i>(Sécurité routière, risques)</i>	Urbanisme <i>(Tissu bâti, implantations et composition urbaine)</i>	Architecture <i>(Volumes, aspects extérieurs)</i>	Paysage <i>(Perspectives, aménagement des espaces publics et privés)</i>
La vitesse est limitée à 70 km/h dans les deux sens. Elle passe à 80 km/h environ à hauteur de la station-service. Le trafic routier est important mais les nuisances dues au bruit ou à la pollution sont à plus faible incidence en zone d'activité.	Le risque transport de matières dangereuses sur la N151 à un impact potentiel mais non décisif. La canalisation de gaz Brion – Issoudun qui doit être déviée à travers la zone 1AUx repousse l'implantation de futurs bâtiments face à la D8 sur une longue façade.			Le périmètre de protection de 500 mètres autour de la propriété de Frapesle recouvre l'angle nord-est du secteur d'études, ce qui a un impact pour la qualité urbaine, architecturale et paysagère de la zone 1AUx et de ses implantations, en cas de covisibilité. L'urbanisation intermédiaire relativise l'impact par rapport au monument historique, car elle fait en grande partie écran, mais elle ne l'élimine pas. L'accord de l'Architecte des Bâtiments de France sur un projet est obligatoire dans les conditions suivantes : projet visible à l'œil nu depuis l'ensemble inscrit aux monuments historiques ou en même temps que lui depuis un lieu accessible au public, y compris lorsque ce lieu est situé en-dehors du périmètre de 500 mètres entourant l'ensemble inscrit.

2. CARACTERISTIQUES DU SITE ET DES ESPACES LE LONG DE LA N151

2.1. ZONE D'ACTIVITE DES CHAMPS FORTS

Parcelles cadastrales de la zone 1AUx : section ZC n°219 et 220.

La zone d'activité est communautaire. Plusieurs entreprises sont installées sur les zones Ux en périphérie de la zone 1AUx dont :

- 1. Gonnin Duris, distribution et réparation de matériel agricole ;
- 2. Lagneau, Casse automobile ;
- 3. Fougère auto, garage automobile et station-service Total.

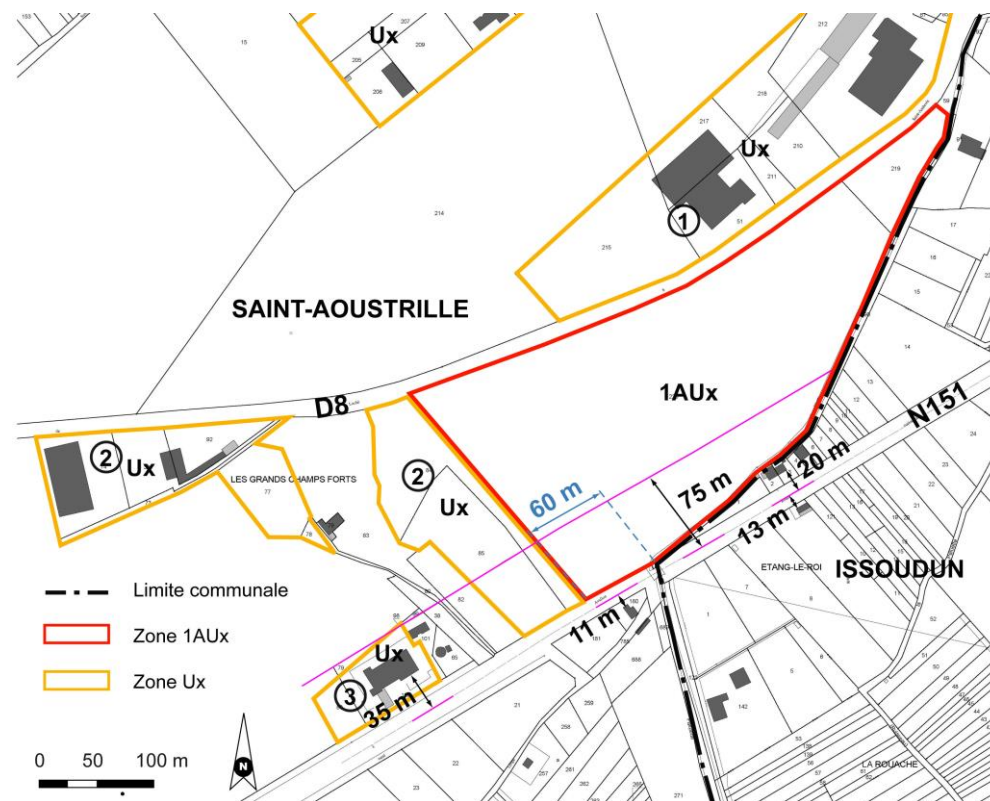
La zone 1AUx détournée par le PLUi occupe une surface de 7,2 ha, en totalité agricole. Au Recensement parcellaire graphique 2019, la surface agricole cultivée est de 6,4 ha en blé tendre d'hiver et 0,4 ha en bande tampon, parcelle ZC n°220, et 0,4 ha en jachère de 6 ans ou plus, parcelle ZC n°219.

La surface impactée par l'amendement Dupont et le recul de 75 mètres est de 1,4 ha (19,5 %). La façade de la zone 1AUx le long de la N151 est de 60 mètres environ. Une ligne électrique passe le long de cette façade, sur des poteaux en béton. Le reste de la bande de 75 mètres, côté est, est en second rideau, séparé de la route par le ruisseau de la Vignole et des arbres en rives, un terrain habité avec jardins et une haie d'arbres et arbustes en limite de la voie, des friches boisées et une aire de dépôt. Ce premier plan est situé sur la commune d'Issoudun.

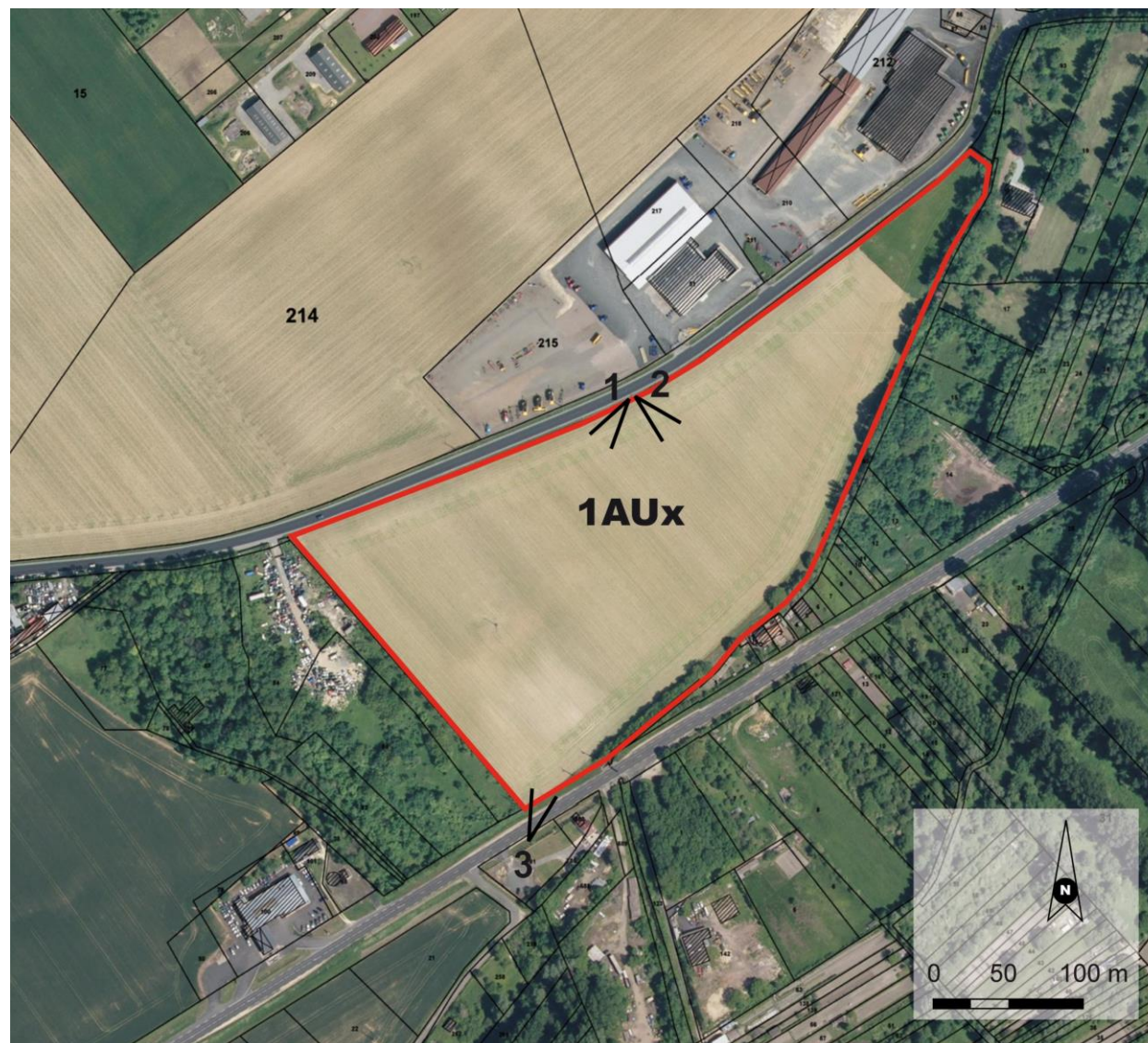
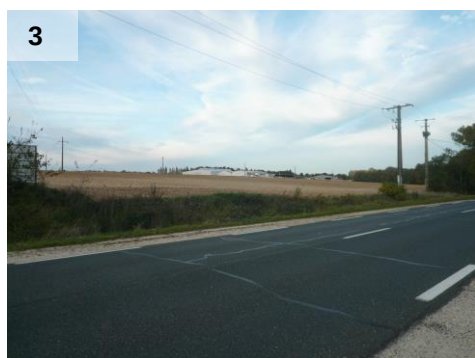
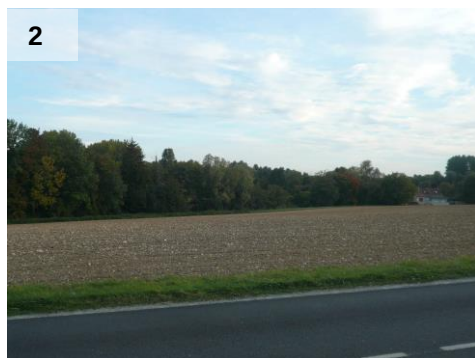
Les reculs des bâtiments existants par rapport à l'axe de la N151 sont d'environ :

- En rive nord de la voie : 35 mètres pour le garage et la station-service (bâtiments en dur, hors toit pour les pompes à essence qui est à une distance de 20 mètres), distance identique pour le local technique côté est, et 20 mètres pour une habitation et un bâtiment vacant sur Issoudun ;
- En rive sud de la voie : 11 mètres pour l'habitation sur Saint-Aoustrille, et 13 mètres pour un hangar en tôle sur Issoudun.

Ces distances concernent des implantations très proches de la zone 1AUx. Elles sont des références pour le projet.



Zone d'activité des Champs Forts
Cartographie CCCB - Fond cadastral



Zone 1AUx. Fond Géoportail

2.2. ACCES AU SITE

La zone d'activité des Champs Forts est longée par la N151 et la D8. Deux accès agricoles sont situés sur chacune des voies, à peu près à niveau avec la route. Ils ne sont pas aménagés. Sur la N151, l'accès est situé près du pont sur le ruisseau de la Vignole, en face d'un accès à une propriété et d'une entrée de chemin en rive opposée de route, et près d'accotements praticables pour le stationnement.

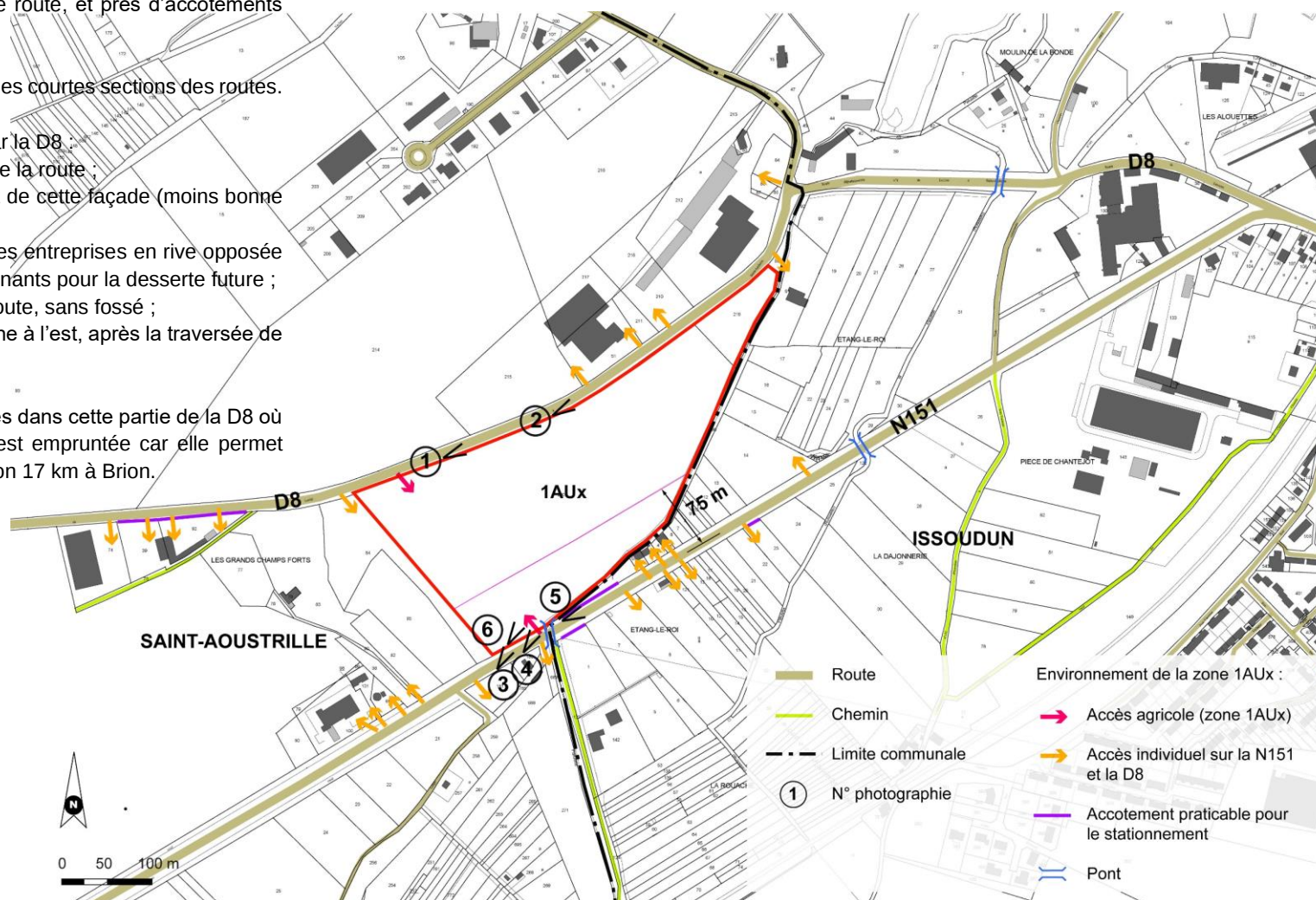
Les accès individuels sont par groupes, sur des courtes sections des routes.

L'accès est plus facilement aménageable par la D8 :

- Longue façade de la zone le long de la route ;
- Bonne visibilité pour la partie ouest de cette façade (moins bonne côté est, près d'un virage) ;
- Accès existants pour la desserte des entreprises en rive opposée de voie, en nombre limité et non gênants pour la desserte future ;
- Terrains en léger contrebas de la route, sans fossé ;
- Carrefour avec la N151 assez proche à l'est, après la traversée de la vallée de la Vignole.

Des regroupements d'accès sont nécessaires dans cette partie de la D8 où la circulation est limitée 80 km/h. La voie est empruntée car elle permet d'accéder à un échangeur sur l'A20, à environ 17 km à Brion.

Cartographie CCCB -
Fond Cadastral





1. D8 : Façade le long d'une ligne droite, en léger contrebas de la route, sans fossé.



3. N151 : Accès agricole non aménagé, entre les deux poteaux des lignes électriques.



5. N151 : Accotements praticables pour le stationnement près du pont sur le ruisseau de la Vignole.



2. D8 : Partie en virage avant la traversée de la vallée de la Vignole (à gauche, entreprise Gonnin Duris).



4. N151 : Pont sur le ruisseau de la Vignole, en face d'un accès à une propriété et d'une entrée de chemin, près d'accotements praticables pour le stationnement.



6. N151 : Terrain en léger surplomb de la route, et longé par un fossé et une ligne électrique.



1. D8 ouest : Point haut de la zone 1AUx, vue en direction de la N151.



3. N151 ouest : Point bas de la zone 1AUx, vue en direction de la casse automobile à l'ouest de la zone. La D8 est en crête.



5. N151 : La partie boisée correspond à la traversée de la vallée de la Vignole et de la Paluette.



2. D8 ouest : Pente en direction de la Vignole et des bois de rives. Visibilité de la maison d'habitation située le long de la N151.



4. N151 : Point bas de la zone 1AUx, vue en direction de l'entreprise Gonnin Duris située le long de la D8.



6. N151 : La vallée vue depuis l'ouest, avant la station-service, en légère cuvette avant l'entrée d'Issoudun.

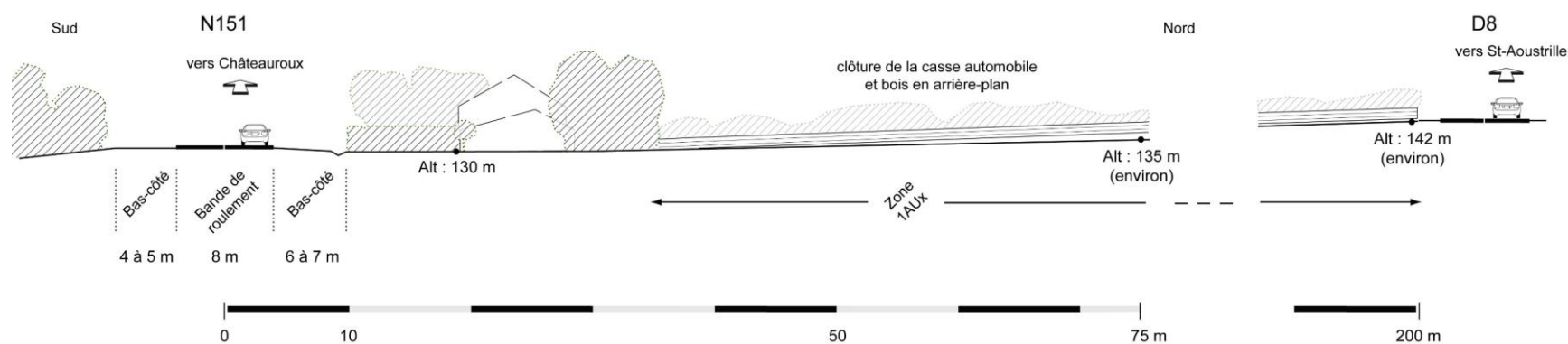
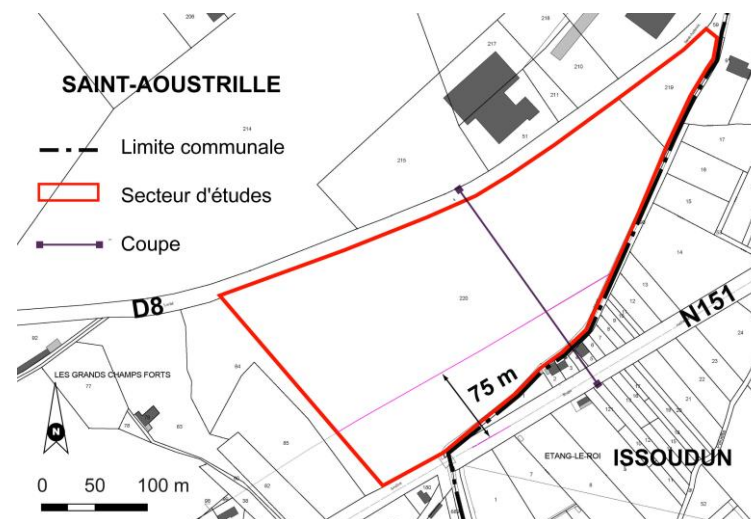
2.4. PROFIL DU SITE

Le terrain et la N151 sont à peu près à niveau en façade de la zone 1AUX à une altitude un peu supérieure à 130 mètres. La limite de la zone se maintient à ce niveau jusqu'à la pointe nord-est. La partie de la zone qui jouxte l'emprise de la N151 se termine par un petit talus et un fossé. Le terrain s'élève en direction du nord-ouest, jusqu'à l'altitude un peu en dessous de 147 mètres.

La pente ne pose pas de difficultés particulières pour l'implantation de futures constructions et installations. Les eaux de ruissellement se dirigent en direction du ruisseau de la Vignole et un fossé le long de la N151 dans la pointe sud. Il faudra gérer ce ruissellement de façon à éviter toute pollution du cours d'eau, avec un bassin pour infiltration des eaux collectées.



Ruisseau de la Vignole – passage sous la N151



Représentation schématique - CCCB

2.5. OCCUPATION DU SOL

Le passage de la N151 se fait dans une partie du territoire à l'urbanisation diffuse, avec des grands ensembles occupés par des activités au nord de la D8, et quelques terrains occupés par des activités ou des habitations isolées au sud de la D8. Entre les ensembles urbains de Saint-Aoustrille et Issoudun, la vallée est principalement boisée. Depuis la N151, la covisibilité avec la zone 1AUx est limitée du fait de la présence des boisements.

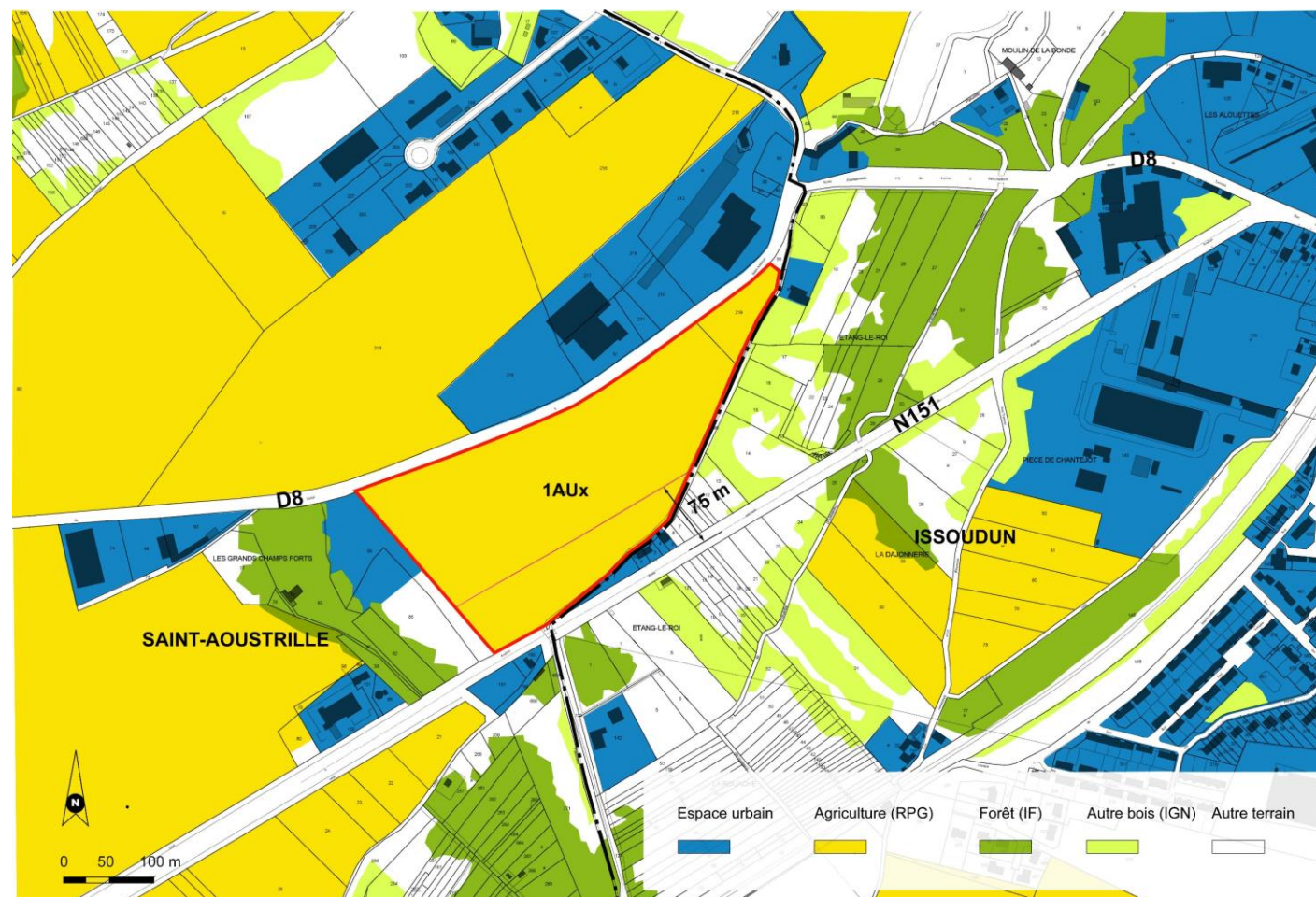
La partie agricole sur le côté ouest est ouverte (Registre parcellaire graphique des terrains déclarés à la PAC en 2019). Elle est occupée par de la grande culture, moins redécoupée à mesure que l'on s'éloigne de la marge urbaine autour de la ville d'Issoudun.

La classe « Autres terrains » correspond à des terrains ruraux non déclarés à la PAC, cadastrés, divers : interstices de jardins, friches, terrains fauchés ou prairies non agricoles, terrains entre les bois.

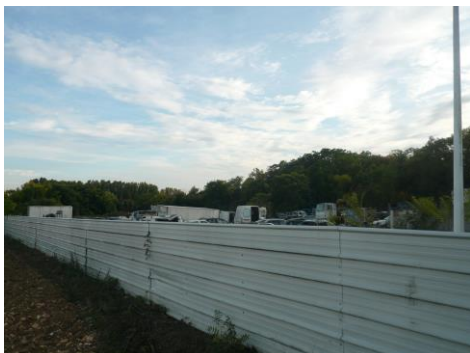
La façade de la zone 1AUx le long de la N151 est limitée, d'environ 60 mètres. C'est une fenêtre de vue sur la future zone, coincée entre les boisements et l'urbanisation diffuse. Son urbanisation ne portera pas atteinte au cadre de vie des habitants, ni à la protection des paysages et des espaces naturels, si elle s'inscrit dans l'ambiance à dominante naturelle de la vallée. Il faudra néanmoins tenir compte de la présence d'une habitation en vis-à-vis de cette façade, de l'autre côté de la N151, à environ 20 mètres de la zone 1AUx.

Les projets actuels sur la zone 1AUx concernent des projets de méthanisation, gaz et photovoltaïque.

Cartographie CCCB -
Fond Cadastral - Source : Géoportail



PERIPHERIE DE LA ZONE 1AUx



Lagneau, Casse automobile (ouest)



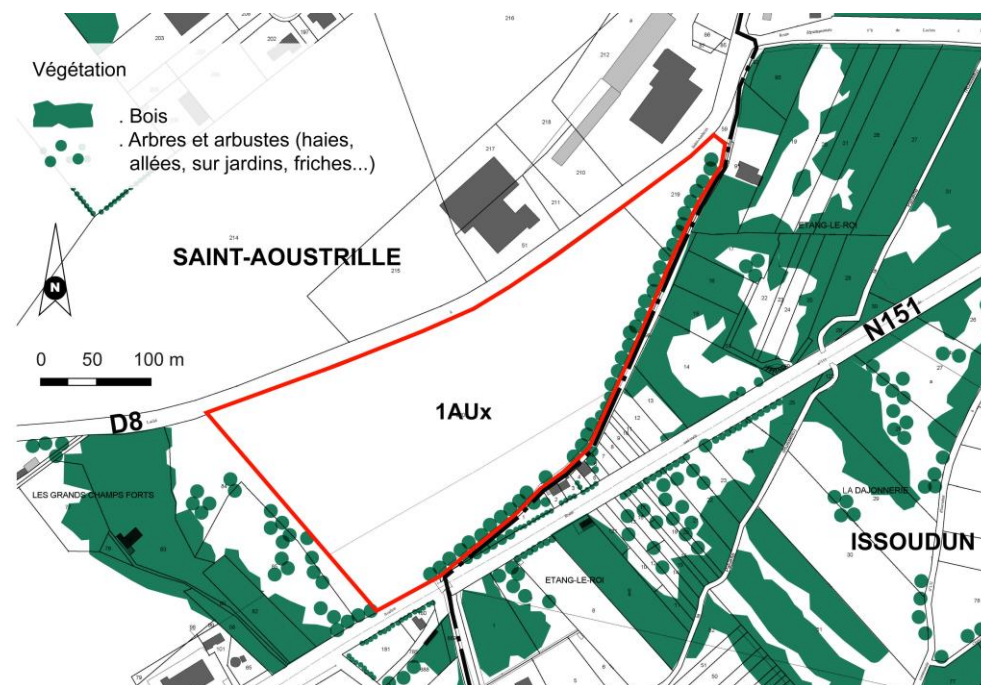
Habitat (sud), à environ 20 mètres de la zone 1AUx et route en direction de la vallée de la Vignole



Gonnin Duris, distribution et réparation de matériel agricole (nord)



Fougère auto, garage automobile et station-service Total (sud-ouest)



Cartographie CCCB - Fond Cadastra

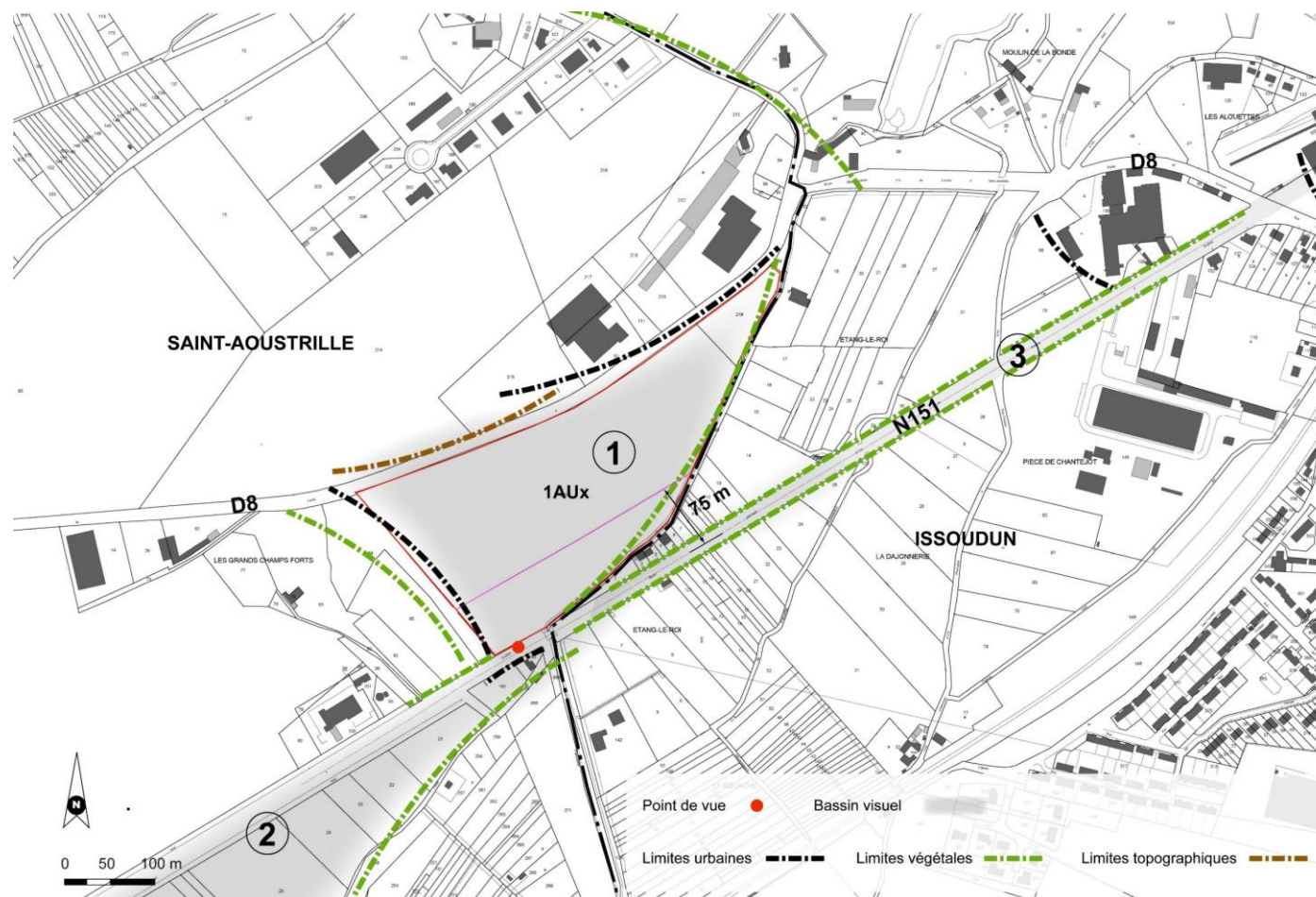
2.6. BASSIN VISUEL

Le bassin visuel depuis la N151 (point de vue) est délimité par l'urbanisation, la végétation dans l'environnement du site et un peu par la topographie. On distingue un sous-bassin correspondant strictement à la zone 1AUx (1), un sous-bassin correspondant à des terres agricoles délimitées par les lisières boisées et la N151 (2), et une vue en direction d'Issoudun, par la N151 qui est en trouée à travers la végétation de la vallée (3).

Le sous-bassin visuel 1 est d'une surface équivalente à la zone 1AUx, soit une surface un peu supérieure à 7 ha. Au nord, la D8 correspond à la ligne de crête (limite topographique), le long de laquelle est installée l'entreprise Gonnin Duris (limite urbaine). Globalement, cette zone n'est pas sensible visuellement car, pour l'usager de la N151, le site se découvre tardivement et par une fenêtre de longueur limitée à 60 mètres.

Il est nécessaire de végétaliser la façade de la zone d'activité pour son intégration avant le passage de la vallée, et pour limiter l'impact pour les habitants en vis-à-vis. A l'ouest de la zone, le bardage métallique blanc installé en clôture du terrain de la casse automobile est à occulter (pas de qualité urbaine, clôture non entretenue, couleur tranchante par rapport à la végétation partout présente dans l'environnement de la zone). En arrière-plan, soit le long de la D8 en ligne de crête, un alignement boisé permettrait un adossement pour les implantations.

Cartographie CCCB -
Fond Cadastral - Source : Géoportail



2.7. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS

Présentation non exhaustive du règlement de la zone 1AUx du PLUi. *En italique, état des lieux en périphérie de la zone, principalement en zone Ux destinée aux activités.*

Occupation et utilisation du sol

La zone 1AUx ne comprend actuellement pas de constructions. Le règlement de PLUi lui permet d'accueillir des activités à l'exception des activités agricoles ou d'exploitation forestière, et des aménagements et installations liées au tourisme, à l'accueil des gens du voyage et aux carrières ou gravières. Les activités autorisées ne doivent pas créer de nuisances incompatibles avec leur voisinage.

Conditions de l'occupation du sol

Les conditions de desserte renvoient principalement aux obligations de raccordement aux réseaux existants et à la gestion des eaux pluviales par parcelle.

Les reculs des constructions doivent être au minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques (D8, voies internes). En l'absence d'études aménagement Dupont dans le dossier, l'obligation de recul par rapport à l'axe de la N151 est de 75 mètres.

Les reculs des bâtiments d'activité existants par rapport à l'axe de la N151 sont de :

- *Ux : 35 mètres pour le garage et la station-service, 20 mètres pour le toit des pompes à essence ;*
- *Ah : 11 mètres pour l'habitation en vis-à-vis de la zone ;*
- *Nh : 35 mètres pour un local technique.*

Sur Issoudun, le recul de l'habitation et du bâtiment vacant entre la zone 1AUx et la N151 est de 20 mètres de l'axe.

Par rapport aux limites séparatives, le retrait doit être égal à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 4 mètres. *Les bâtiments existants sont implantés à une distance d'environ (au plus près) :*

- *7,3 mètres pour le garage et la station-service ;*
- *1,5 mètres pour l'habitation en zone Ah.*

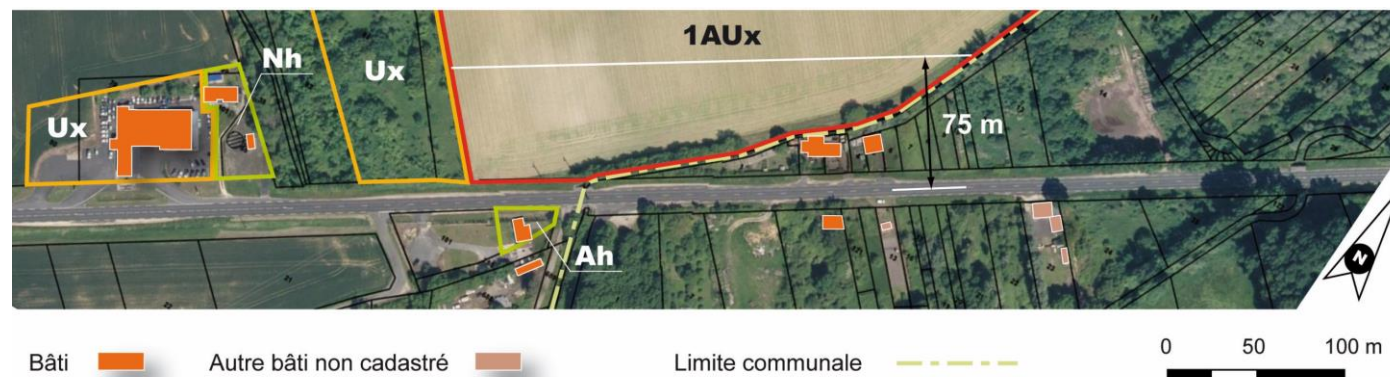
L'habitation en zone Nh est implantée en limite séparative.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée par le PLUi en zone 1AUx. *L'emprise du garage et de la station-service en zone Ux est de 19 % (parcelles n°80 et 100, d'environ 5 300 m²).*

La hauteur des constructions n'est pas réglementée par le PLUi en zone 1AUx. *La hauteur du garage et de la station-service en zone Ux est estimée à environ 4,5 à 5 mètres. Les toits sont à faible pente, autour de 10°.*

Le règlement de l'aspect extérieur des constructions en zone 1AUx vise principalement à l'intégration des constructions dans l'environnement. *Pour le garage et la station-service, la brique et le bardage métallique sont les principaux matériaux utilisés. Les couleurs sont blanches, blanc cassé et bleues.*

Cartographie CCCB -
Fond : Géoportail



Le règlement de la zone 1AUx impose que les clôtures soient doublées de haies vives de 1,80 mètre de hauteur maximum. En limite séparative, elles doivent être constituées de haies vives de 1,80 mètre et/ou d'un simple grillage (ou panneaux type treillis soudé) compatible avec l'environnement et l'architecture. *Le garage et la station-service ont un grillage vert en clôture, devant des potelets bois, qui délimite l'emprise utilisée face à la N151 notamment pour le parking. Des arbres sont situés au pied du talus qui délimite le nord des terrains de l'activité.*

Les maisons d'habitation en Ah et Nh ont des clôtures en grillage sur poteaux béton et soubassements maçonnés ou panneaux de béton.

Le stationnement sur parcelle doit répondre aux besoins de la construction et de l'activité en zone 1AUx. Il doit être aménagé en supplément des aires de livraison pour les poids lourds et véhicules de livraison. *Environ 50 places sont situées autour du garage, dont une douzaine face à la N151.*

L'espace planté et gazonné doit être au moins égal à 20 % de la surface du terrain. Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'au minimum 1 arbre de moyen ou grand développement pour 200 m² ou doivent présenter une composition arbustive. Sont pris en compte pour le calcul des espaces verts, les espaces conservés ou aménagés en pleine-terre, les toitures végétalisées selon un coefficient de 0,5. Les aires collectives de stationnement de 5 places ou plus doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 emplacements, sauf impossibilités.

Actuellement, les surfaces enherbées sont limitées autour du garage à une bande en bas du talus, sur environ 430 m² (8 % des parcelles n°80 et 100). La partie conservée en terrain agricole représente environ 1 000 m² (19 %).

Possibilités maximales d'occupation du sol et qualité environnementale des constructions

Le règlement demande une prise en compte, dans la mesure du possible, des objectifs du développement durable dans les projets :

- Matériaux renouvelables, récupérables et recyclables ;
- Isolation thermique ;
- Énergies renouvelables ;
- Orientations des bâtiments...

Les eaux pluviales de toitures seront collectées et stockées. Les constructions doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public pour raccordement au réseau de l'opérateur.

2.8. SYNTHESE

Nuisances <i>(Bruit, pollution atmosphérique)</i>	Sécurité <i>(Sécurité routière, risques)</i>	Urbanisme <i>(Tissu bâti, implantations et composition urbaine)</i>	Architecture <i>(Volumes, aspects extérieurs)</i>	Paysage <i>(Perspectives, aménagement des espaces publics et privés)</i>
-	La zone d'activité est longée par la N151 et la D8. L'accès est plus facilement aménageable par la D8 mais des regroupements d'accès sont nécessaires dans cette partie où la circulation est limitée 80 km/h. Les eaux de ruissellement se dirigent en direction du ruisseau de la Vignole et un fossé le long de la N151 dans la pointe sud de la zone. Une ligne électrique passe le long de la N151.	La façade urbaine de la zone 1AUx est limitée le long de la N151, d'environ 60 mètres. Une maison est en vis-à-vis. La zone 1AUx jouxte la vallée du ruisseau de la Vignole, espace naturel en partie mité par la construction. Les activités périphériques sont installées en zone d'activité au nord, ou isolées à l'ouest et au sud (casse automobile en 2 sites ; garage et station-service). Des projets de méthanisation, gaz et photovoltaïque sont en cours. La zone 1AUx fera le lien entre ces différents sites.	La zone 1AUx ne comprend pas de constructions. Le bâtiment en périphérie et situé le long de la N151 pouvant servir de référence est le garage automobile. Le recul par rapport à l'axe de la N151 est de 35 mètres pour le garage et la station-service, 20 mètres pour le toit des pompes à essence. Le règlement de l'aspect extérieur des constructions en zone 1AUx vise principalement l'intégration des constructions dans l'environnement et le développement de la végétalisation (Clôtures, espaces plantés).	Le secteur est en transition entre l'espace agricole de plaine et la ville d'Issoudun. La zone 1AUx n'est située que sur un seul côté de la route. La N151 au tracé rectiligne, la situation de la zone 1AUx et les boisements, ne permettent pas de prendre du champ pour voir de loin cette zone. Visuellement, depuis la N151, le secteur n'est pas sensible. Le terrain est en légère pente, incliné vers la N151 ce qui permet de voir l'ensemble du terrain depuis la petite fenêtre de vue.

3. AMENDEMENT DUPONT : QUELLE APPLICATION POUR LE PROJET ?

3.1. ORIENTATIONS POUR LE PROJET SUR LES CRITERES DE DEROGATION

Nuisances (Bruit, pollution atmosphérique)	Sécurité (Sécurité routière, risques)	Urbanisme (Tissu bâti, implantations et composition urbaine)	Architecture (Volumes, aspects extérieurs)	Paysage (Perspectives, aménagement des espaces publics et privés)
Contexte (rappel)				
La vitesse est limitée à 70 km/h dans les deux sens. Elle passe à 80 km/h environ à hauteur de la station-service. Le trafic routier est important mais les nuisances dues au bruit ou à la pollution sont à plus faible incidence en zone d'activité.	Le risque transport de matières dangereuses sur la N151 à un impact potentiel mais non décisif. La canalisation de gaz Brion – Issoudun qui doit être déviée à travers la zone 1AUx repousse l'implantation de futurs bâtiments face à la D8 sur une longue façade. La zone d'activité est longée par la N151 et la D8. L'accès est plus facilement aménageable par la D8 mais des regroupements d'accès sont nécessaires dans cette partie où la circulation est limitée 80 km/h. Les eaux de ruissellement se dirigent en direction du ruisseau de la Vignole et un fossé le long de la N151 dans la pointe sud de la zone. Une ligne électrique passe le long de la N151.	La façade urbaine de la zone 1AUx est limitée le long de la N151, d'environ 60 mètres. Une maison est en vis-à-vis. La zone 1AUx jouxte la vallée du ruisseau de la Vignole, espace naturel en partie mité par la construction. Les activités périphériques sont installées en zone d'activité au nord, ou isolées à l'ouest et au sud (casse automobile en 2 sites ; garage et station-service). Des projets de méthanisation, gaz et photovoltaïque sont en cours. La zone 1AUx fera le lien entre ces différents sites. Le périmètre de protection de 500 mètres autour de la propriété de Frapesle recouvre l'angle nord-est du secteur d'études. L'urbanisation intermédiaire relativise l'impact par rapport au monument historique, car elle fait en grande partie écran, mais elle ne l'élimine pas.	La zone 1AUx ne comprend pas de constructions. Le bâtiment en périphérie et situé le long de la N151 pouvant servir de référence est le garage automobile. Le recul par rapport à l'axe de la N151 est de 35 mètres pour le garage et la station-service, 20 mètres pour le toit des pompes à essence. Le règlement de l'aspect extérieur des constructions en zone 1AUx vise principalement l'intégration des constructions dans l'environnement et le développement de la végétalisation (Clôtures, espaces plantés).	Le secteur est en transition entre l'espace agricole de plaine et la ville d'Issoudun. La zone 1AUx n'est située que sur un seul côté de la route. La N151 au tracé rectiligne, la situation de la zone 1AUx et les boisements, ne permettent pas de prendre du champ pour voir de loin cette zone. Visuellement, depuis la N151, le secteur n'est pas sensible. Le terrain est en légère pente, incliné vers la N151 ce qui permet de voir l'ensemble du terrain depuis la petite fenêtre de vue.
Orientations pour le projet				
Limiter les reculs par rapport à l'axe de la N151.	Limiter les reculs par rapport à l'axe de la N151. Prendre en compte le passage de la ligne électrique le long de N151. Créer les accès sur la D8 et non sur la N151. Infiltrer les eaux de ruissellement des parcelles et espaces publics sur le site.	Caler les règles de recul par rapport à la N151 sur les reculs des constructions et installations existantes. Imposer des reculs pour les bâtiments d'activité par rapport aux habitations sur les communes d'Issoudun (limite séparative) et Saint-Aoustrille (limite avec emprise publique).	Valoriser l'identité rurale, selon le concept de la zone d'activité à la campagne : sobriété des bâtiments et de leurs couleurs, intégration des parkings...	Valoriser l'identité rurale, selon le concept de la zone d'activité à la campagne : réaliser une trame verte en premier plan, avec des plantations de divers développements, dissimulant au maximum les implantations sur la zone.

3.2. REGLEMENT

Le recul de 75 mètres imposé par l'amendement Dupont peut être réduit, notamment parce que :

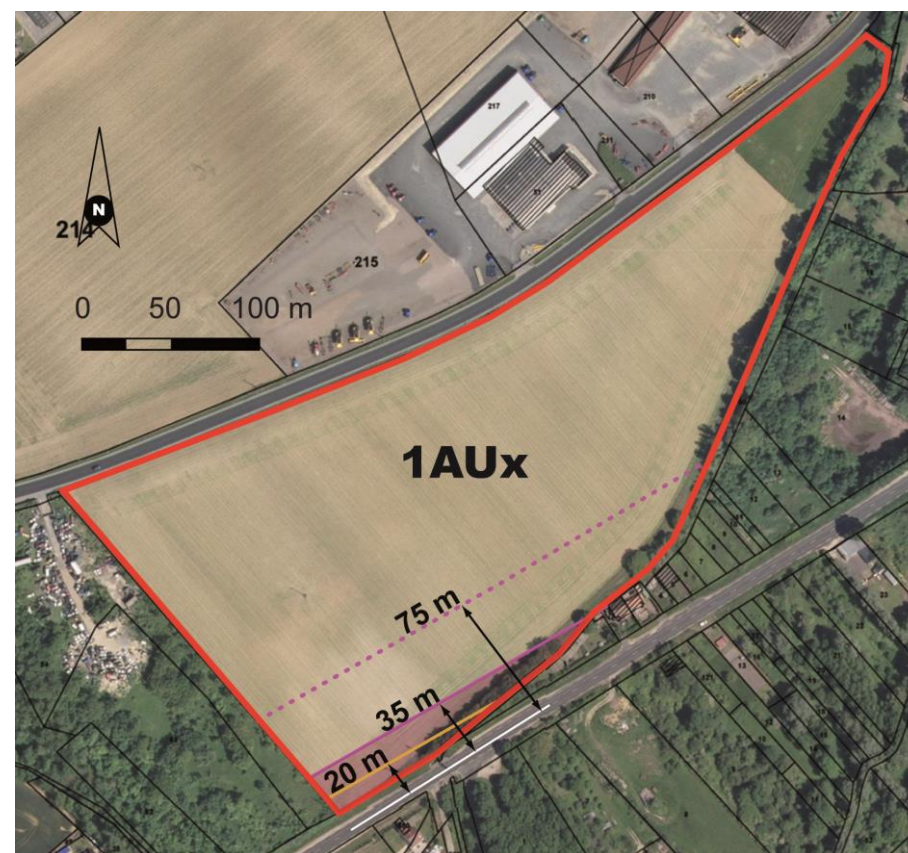
- La bande de terrain en vis-à-vis de la N151 est étroite (fenêtre de 60 mètres). Le secteur ne présente pas d'enjeux majeurs pour le paysage si l'ambiance boisée et naturelle de la vallée est préservée ;
- Des bâtiments sont déjà présents, pour l'habitat et les activités, à 35 mètres de l'axe de la N151 pour le garage et la station-service, 20 mètres pour le toit des pompes à essence, et à 11 mètres pour l'habitation face à la zone 1AUx.

L'OAP du PLUi approuvé en 2019 précise que « deux entreprises (méthanisation et gaz) souhaitent s'y implanter car le terrain est propice à leur développement : proximité, taille, localisation. Il est attendu que les entreprises qui s'y installeront en attirent d'autres en lien avec leur domaine d'activité ». Le règlement sur les occupations et utilisations des sols de la zone 1AUx permet ces projets et d'autres activités. Il n'est pas à modifier sur ce point.

Il sera imposé une obligation de recul spécifique aux constructions et une obligation spécifique pour certaines installations :

- 35 mètres de l'axe de la N151 pour les futures constructions, correspondant à la distance de retrait des bâtiments d'activité existants sur cette rive de voie. Cette distance de 35 mètres par rapport à l'axe représente par rapport à la limite avec l'emprise cadastrale de la voie un recul de 24 mètres environ. Par rapport à la maison d'habitation en face, sur Saint-Aoustrille, elle représente un recul de 46,5 mètres environ ;
- 20 mètres pour des installations avec peu d'incidences en volumes (bassin pluvial d'infiltration, plate-forme, voirie, parking...), correspondant à la distance de retrait du toit des pompes à essence de la station-service et des habitations situées à Issoudun sur cette rive de voie. Cette distance de 20 mètres par rapport à l'axe représente par rapport à la limite avec l'emprise cadastrale de la voie un recul de 9 à 10 mètres environ.

La surface de la zone 1AUx dans la bande de recul de 35 mètres est de 0,33 ha, sur une surface totale de 7,2 ha (4,5 %). Dans la bande de recul de 20 mètres, la surface représente 0,09 ha (1,2 %). Avant dérogation, la surface de la zone dans la bande de recul de 75 mètres est de 1,4 ha (19,5 %).



Zone 1AUx
Cartographie CCCB - Fond Géoportail

Ces nouvelles règles de recul seront accompagnées d'une obligation de végétalisation :

- Une haie bocagère dense composée de diverses essences de divers développements est à planter en limite de l'emprise avec la N151 ;
- La haie le long du ruisseau de la Vignole est à compléter avec diverses essences de divers développements, en vis-à-vis des terrains occupés par des habitations sur Issoudun.

Ces haies comprendront des arbres de haute tige, des essences locales et des végétaux à feuillage persistant ou marcescent, pour permettre une intégration de la zone au fil des saisons.

Le passage de la ligne électrique le long de la N151 est à prendre en compte : ligne enterrée ou limitation de la hauteur des arbres à au moins 2 mètres en-dessous de la ligne et alignement des arbres en décalé par rapport à la ligne.

Des dispositions règlementaires sont à prévoir pour la hauteur et l'aspect extérieur des constructions :

- La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres en zone 1AUx (la hauteur n'est pas limitée préalablement dans cette zone, dans le PLUi approuvé en 2019), comme en zone Ux ;
- Les façades des bâtiments seront d'un ton neutre pour le paysage, en évitant les couleurs vives et réfléchissantes, sauf pour les enseignes mais elles sont à réaliser dans les volumes des bâtiments.

Par rapport aux limites séparatives, la règle actuelle du PLUi impose un retrait par rapport à la limite fixé à la moitié de la hauteur des constructions, avec un minimum de 4 mètres. En fonction de cette règle, l'éloignement de l'habitation sur Issoudun par rapport à une construction sur la zone 1AUx représentera une distance minimum un peu supérieure à 9 mètres (règle de recul du PLUi + séparation par le ruisseau de la Vignole + fond de parcelle). Avec l'obligation de reconstituer la haie le long du ruisseau à cet endroit, la règle actuelle apparaît adaptée au besoin.

En complément de ces dispositions, il pourrait être étudié la possibilité de limiter la vitesse à 70 km/h sur la D8, de la casse automobile au panneau d'entrée d'agglomération d'Issoudun situé après la traversée de la vallée.

3.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Voies intérieures

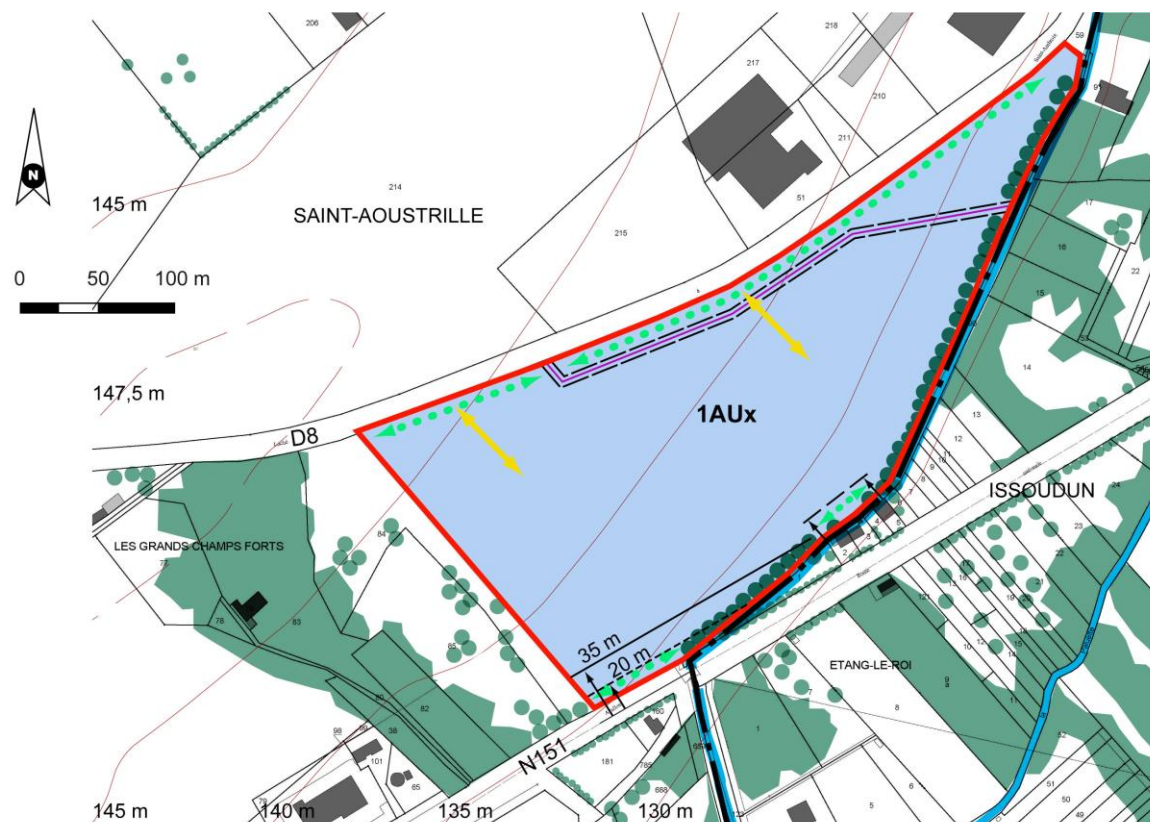
- Accès à partir de la D8. Sans accès sur la N151.
- Une ou des voies intérieures en profondeur si nécessaire mais avec un nombre d'accès limité sur la D8, pour la sécurité des entrées et sorties à partir de la D8 (principe de localisation sur le schéma).

Constructions

- Vocation à admettre des activités dont des projets liés aux énergies renouvelables.
- Limitation de la hauteur des constructions.
- Retrait des constructions par rapport à la canalisation de gaz en projet, selon les règles propres à la servitude. Retrait par rapport aux limites séparatives avec les parcelles habitées sur Issoudun.

Trame végétale et hydraulique

- Haie bocagère sur le terrain en premier plan le long de la N151, et haie complétée à proximité des habitations sur Issoudun.
- Végétalisation le long de la D8.
- Bassins de collecte des eaux de ruissellement le long de la N151 ou du ruisseau de la Vignole dans sa partie basse.



Etat des lieux

- Bois
- Arbres et arbustes (haies, allées, sur jardins, friches...)
- Cours d'eau
- Courbe de niveau

Projet - principes d'aménagement

- OAP
- Accès (indicatif, nombre à limiter)
- Retrait des constructions par rapport à la N151
- Retrait de certaines installations par rapport à la N151
- Retrait par rapport aux habitations sur Issoudun
- Retrait par rapport à la canalisation gaz en projet
- Continuité végétale à créer ou compléter
- Haie conservée en limite de zone 1AUx