

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

<a href="#">ENTREE RN 151 NORD</a> .....	2
<a href="#">RN 151 SUD</a> .....	4
<a href="#">ENTREE RD 918 NORD</a> .....	5
<a href="#">RD 918 SUD</a> .....	6
<a href="#">RD 960</a> .....	6
<a href="#">RD 68</a> .....	8
<a href="#">AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CHINAULT ST DENIS</a> .....	9
<a href="#">AMENAGEMENT DU SECTEUR DES TERRES ROUGES</a> .....	11
<a href="#">AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GUIGNARDERIE</a> .....	13
<a href="#">AMENAGEMENT DU SECTEUR DES COINCHETTES – LA POMME – LA CROIX LEVRAULT</a> .....	14
<a href="#">ZONE D'ACTIVITES DES COINCHETTES</a> .....	16
<a href="#">EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE</a> .....	18
<a href="#">AMENAGEMENT DE LA RN 151</a> .....	19

# SOMMAIRE

---

# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**ENTREE RN 151 NORD**

## ❑ Une entrée où se joue l'image « économique » de la commune dans ses trois dimensions : agriculture, industrie, services.

### • Orientations et prescriptions d'aménagement

#### ⇒ Les objectifs poursuivis sont :

- Faire ressortir l'image de la « ville-oasis », une ville qui irrigue son territoire
  - ▶ mieux marquer la transition entre l'espace agricole et la ville dans cette séquence périphérique en affirmant des seuils.
  - ▶ maîtriser la façade de la future zone d'activités commerciales et artisanales ainsi que de la zone d'activités existante.
  - ▶ Construire une séquence à caractère urbain entre le futur carrefour de la ZA et le giratoire de la rocade en lui donnant une unité de traitement paysager.
  - ▶ Construire une silhouette plus forte en confortant et en renforçant les lignes végétales. Préserver la végétation bordant les écarts.

#### ⇒ Les mesures d'aménagement sont :

- Création d'une bande paysagée de 15 m de part et d'autre de la voie.
- Reprendre les abords de la clôture du stade (plantations basses de sorte à ne pas masquer la silhouette de la ville).
- Maîtriser la publicité
- Planter des lignes végétales transversales pour limiter l'impact des bâtiments (haies vives excluant les conifères).
- Elaboration d'une charte de qualité.
- Pré-verdissement des secteurs d'extension de la zone d'activités.

## RN 151 SUD

□ **Une entrée au paysage agricole ouvert, très fragile, difficile, où les rares lignes végétales ont une importance considérable.**

• **Orientations et prescriptions d'aménagement :**

⇒ **Les objectifs poursuivis sont :**

- ▶ Stopper le processus de déqualification des abords de la voie.
- ▶ Faire ressortir le caractère singulier de la vallée et en assurer la gestion.
- ▶ Requalifier les espaces dégradés en tentant de trouver une réponse aux dépôts « sauvages »

⇒ **Les mesures d'aménagement sont :**

- ▶ Préservation des lignes et masses végétales (inscription en élément caractéristique du paysage)
- ▶ Maîtrise d'une bande paysagée d'une dizaine de mètres de large de part et d'autre de la voie.
- ▶ Aménagement d'un débouché de la D8 sur la 151.
- ▶ Préservation des zones de jardins
- ▶ Suppression des deux petites zones NA à l'est de la voie. Mise en emplacement réservé pour création d'une aire d'arrêt et d'information.
- ▶ Maintien de l'emplacement réservé près du CTM.

## ENTREE RD 918 NORD

□ **Une entrée au paysage cohérent, tenu par la végétation bordant la Théols et marqué par la silhouette des grands silos.**

• **Orientations et prescriptions d'aménagement.**

⇒ **Les objectifs poursuivis sont :**

- ▶ Préserver le caractère naturel de cette entrée . Protéger les éléments majeurs de la trame végétale. Renforcer les mesures de protection des sites et milieux naturels
- ▶ Préserver la netteté et la qualité de la limite de la ville au niveau du carrefour.

⇒ **Les mesures d'aménagement sont :**

- ▶ Protection des espaces naturels traversés par la suppression du zonage NC(extension du zonage N)
- ▶ Maintien de la trame végétale bordant la RD.
- ▶ Maîtrise de la publicité et des pré-enseignes
- ▶ PM : création d'une « piste verte » piétons-deux roues le long de la vallée
- ▶ PM : suppression de l'emplacement réservé.

## RD 918 SUD

□ **Une entrée à deux visages : un paysage très typé de vallée et de champagne auquel succède un paysage brouillé par un habitat pavillonnaire diffus**

• **Orientations et prescriptions d'aménagement :**

⇒ **Les objectifs poursuivis sont :**

- ▶ Stopper le processus d'urbanisation en filament.
- ▶ Structurer le paysage par la maîtrise des abords de la voie

⇒ **Les mesures d'aménagement sont :**

- ▶ Préservation des lignes et masses végétales (inscription en élément caractéristique du paysage dans la partie vallée).
- ▶ Retraitement des talus et des accotements dans la partie hors agglomération
- ▶ Retraitement des trottoirs dans la partie urbaine
- ▶ Mise en place d'une réglementation sur les clôtures

## RD 960

## □ Une entrée encore préservée qui devrait évoluer fortement avec l'ouverture à l'urbanisation des secteurs limitrophes

### • Orientations et prescriptions d'aménagement

#### ⇒ Les objectifs poursuivis sont

- ▶ Construire une entrée de qualité dans le cadre du développement de Chinault/St Denis

#### ⇒ Les mesures d'aménagement sont :

- ▶ Préservation de la végétation
- ▶ Plantations le long du ruisseau qui forme la limite communale et le long du chemin de Chante Messe
- ▶ Plantations d'alignement le long de la voie
- ▶ Permettre la réalisation d'un bassin d'orage paysagé sur Pré Nau dans l'hypothèse du développement de l'urbanisation et de l'implantation d'activités.
- ▶ Maîtrise des abords de la voie par l'instauration d'une marge de recul paysagée de 20 m.
- ▶ Prescriptions architecturales et paysagères spécifiques pour la zone d'activités.

## RD 68

□ **Une entrée de ville singulière, très arborée, avec un impact visuel fort du château d'eau**

- **Orientations et prescriptions d'aménagement**

⇒ **Les objectifs poursuivis**

→ La protection de la vallée et la préservation de la végétation

⇒ **Les mesures d'aménagement sont**

→ Extension du zonage N à l'ensemble de la vallée

→ Traitement des délaissés au droit du virage

→ Inscription en éléments caractéristiques du paysage des arbres bordant la voie.



## AMENAGEMENT DU SECTEUR DE CHINAULT ST DENIS

- **Objectifs**

- Développer en la diversifiant l'offre de terrains à bâtir pour l'habitat. Répondre à une demande de grands lots dans un cadre « villageois ». Fluidifier le marché en préservant un équilibre entre les différents secteurs de la ville.
- Définir un nouveau site pour des activités recherchant un environnement de qualité.

- **Vocation**

Ce secteur a une double vocation

- Accueil d'habitat individuel diffus de faible densité avec la possibilité de réaliser des petites opérations d'individuels groupés locatifs.
- Accueil d'activités recherchant un environnement de qualité et une bonne accessibilité.

- **Orientations et prescriptions d'aménagement**

- **Accessibilité/desserte/stationnement** : l'accès principal se fera à partir du giratoire existant et de la route de Reuilly. L'urbanisation progressive du site devra permettre de constituer une voie nouvelle continue parallèle à la route existante de Chinault-St Denis.

Cette voie sera maillée avec les chemins et rues existantes qui desservent quelques constructions individuelles et le secteur agricole. Son emprise devra permettre de réaliser des plantations et de ménager un cheminement latéral confortable, lui-même maillé avec des cheminements secondaires assurant une liaison avec les villages de Chinault et St Denis et la vallée.

Ce dispositif permettra un bon maillage de la voirie et des réseaux. Il assure également une grande souplesse de phasage de l'ouverture à l'urbanisation ainsi que la possibilité de repenser le traitement de la route de Chinault/St Denis pour améliorer la sécurité et la tranquillité des riverains.

Un deuxième accès pourra être réalisé à partir de la RD 960 si nécessaire pour desservir les activités.

Le stationnement sera assuré sur domaine privatif. Il sera néanmoins nécessaire de prévoir quelques petites aires de stationnement de proximité à l'intérieur des opérations, soit sous forme groupée, soit le long de la voie desserte.

- **Espaces publics** : Les opérations nouvelles seront organisées autour de petits espaces de proximité (placette, aire de jeux pour enfants, jardins...) répartis de manière équilibrée sur l'ensemble de la zone.
- **Composition urbaine et paysagère** : l'essentiel des efforts sera porté sur la constitution d'une trame végétale étoffée et continue. Cette trame sera constituée de plantations le long des voies de desserte selon un mode de composition souple, et sur des espaces publics de proximité. Une attention particulière sera portée au traitement des abords de la RD 960 (voir fiche entrée de ville).

Le tracé des voies de desserte sera défini de sorte à permettre une urbanisation progressive suivant le parcellaire existant. On veillera à assurer une cohérence du paysage par une bonne maîtrise des clôtures (à dominante végétale).

## AMENAGEMENT DU SECTEUR DES TERRES ROUGES

- **Objectifs**

- Adapter le parc locatif social à la demande en le diversifiant.
- Développer en la diversifiant l'offre de terrains à bâtir.
- Permettre le développement des activités en place.

- **Vocation**

- Le quartier d'habitat locatif des Terres Rouges fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain (démolition des bâtiments collectifs et reconstruction de maisons individuelles en bande ou jumelées).
- Mise en réserve de terrains pour l'extension des activités et création d'une transition verte avec l'habitat.
- Possibilité de réaliser une petite opération d'habitat individuel dans le prolongement des Terres Rouges.

- **Orientations et prescriptions d'aménagement**

- **Accessibilité – desserte – stationnements** : L'opération de renouvellement urbain sera desservie par les voies d'accès existantes du groupe des Terres Rouges. L'extension de l'urbanisation vers la voie ferrée sera desservie par la rue de Chantejot. Le bon maillage existant et la dédensification du site permettent d'assurer de bonnes conditions de fonctionnement de la circulation dans le secteur.

Le secteur réservé aux activités sera desservi à partir de l'accès existant sur la RD 82.

- **Espaces publics** : la restructuration du groupe des Terres Rouges prévoit la création d'un espace vert public au cœur de l'opération.

- **Composition urbaine et paysagère** :

- ▶ L'opération des Terres Rouges s'accompagne de mesures de requalification du paysage urbain avec la réalisation d'espaces plantés.
- ▶ La principale mesure restant à prendre consiste à assurer une transition verte de qualité entre les activités et la zone d'habitat. Une marge d'isolement d'une vingtaine de mètres sera prévue en limite de la zone réservée aux activités. Elle sera engazonnée et plantée de manière dense avec des essences locales.

- ▶ Les franges de la RD 82 seront engazonnées et plantées sur une profondeur minimum de 10 m. Cette marge de recul ne pourra en aucun cas être affectée au stockage de matériaux, déchets, matériels divers à l'air libre, ou aux stationnements.
- ▶ Les limites de la zone d'urbanisation avec la zone agricole seront marquées par une haie mixte accompagnée d'une bande engazonnée et plantée d'une largeur minimum de 5 m.

## AMENAGEMENT DU SECTEUR DE LA GUIGNARDERIE

- **Objectifs**

Préserver des potentialités de développement de l'urbanisation à long terme.

- **Vocation**

Réserve foncière pour le développement de l'habitat dans le prolongement de l'opération du lotissement communal en cours.

- **Orientations et prescriptions d'aménagement**

Les conditions d'aménagement du secteur seront précisées dans le cadre des études préalables d'ouverture à l'urbanisation. Néanmoins, il est possible d'indiquer quelques grandes orientations :

- **Accès – desserte** : la desserte de la zone d'urbanisation future sera assurée à partir de la RD 19. On évitera le débouché des voies de desserte de l'opération sur le chemin des Chamerlons qui ne dispose pas d'un accès suffisant sur la RN 151.
- **Espaces publics** : des espaces publics de proximité seront prévus à l'intérieur des opérations.
- **Composition urbaine et paysagère** : les abords du chemin des Chamerlons feront l'objet d'un traitement paysager affirmant le caractère rural du secteur. Des haies mixtes transversales seront plantées notamment en limite de la zone agricole et des zones d'urbanisation. La ligne verte existant entre les pavillons bordant la rue Flandres Dunkerque sera préservée et confortée.

## AMENAGEMENT DU SECTEUR DES COINCHETTES – LA POMME – LA CROIX LEVRAULT

### • Objectifs

- Développer en la diversifiant l'offre de terrains à bâtir pour l'habitat.
- Répondre aux besoins en équipements et en logements étudiants
- Construire une silhouette urbaine de qualité
- Améliorer le maillage des voies du quartier Est.
- Préserver la vocation agricole des secteurs Est.

### • Vocation

Ce secteur a pour vocation d'accueillir un habitat diversifié sous forme de lotissements ou d'habitat groupé.

Les terrains bordant la RN 151 sont réservés à du logement étudiant (opération réalisée) et à une « Maison de l'Etudiant ».

### • Orientations et prescriptions d'aménagement

→ **Accessibilité – desserte – stationnement** : la desserte de la zone d'urbanisation future sera assurée :

- ▶ A partir de la RN 151 en trois points (Avenue du 8 Mai, Chemin de la Pomme et voie nouvelle de la ZA). L'aménagement prévu de la rocade permettra d'améliorer la sécurité et la commodité de ces accès (création de deux giratoires).
- ▶ Par une voie nouvelle prolongeant la rue du Périgord et rejoignant la rue projetée dans le cadre de l'aménagement des Coinchettes.
- ▶ Par une voie nouvelle prolongeant l'avenue d'Alsace Lorraine et rejoignant une voie projetée dans le cadre de l'aménagement de la ZA des Coinchettes.

Ce dispositif de maillage permettra d'achever le boulevard dont la réalisation a été engagée dans le cadre de l'aménagement des quartiers Est. Il assurera en outre un nouveau point d'accès aux quartiers à partir de la route de Bourges par la création d'un carrefour desservant les futures zones d'activités. Ce maillage primaire pourra être étoffé par la réalisation de voies de desserte des futures opérations de lotissements ou de groupes d'habitation.

L'aménagement de la zone devra permettre de constituer un réseau continu et maillé de cheminements piétons soit en « site propre », soit le long des voies par des trottoirs plantés confortables. Ces cheminements seront connectés aux chemins d'exploitation. Un cheminement principal sera prévu le long de l'avenue Alsace Lorraine prolongée.

Les besoins en stationnements seront satisfaits

- ▶ par la réalisation d'emplacements disposés entre arbres le long de la voie structurante.
  - ▶ Par la création de petites aires de stationnement de proximité dans le cadre des opérations.
- **Espaces publics** : dans le cadre des opérations nouvelles seront programmés des espaces publics de proximité (places, squares, aires de jeux pour enfants). Le bassin de rétention fera l'objet d'un traitement paysagé. Il assurera une transition verte entre le secteur des activités et l'habitat.
- **Composition urbaine et paysagère** : L'urbanisation des secteurs Est sera accompagnée de la constitution d'une grande trame végétale diversifiée, hiérarchisée et continue à l'intérieur de laquelle se réaliseront les opérations nouvelles. Cette trame végétale permettra de renforcer l'image « d'oasis » et de construire une silhouette urbaine cohérente. Un soin particulier sera porté aux franges Est de la zone avec la constitution d'une lisière verte le long d'un chemin à créer. Cette lisière verte assurera une transition entre l'habitat et la zone agricole. Elle permettra également de collecter les eaux pluviales.

La trame végétale sera constituée

- ▶ De plantations d'alignement doubles le long de l'avenue Alsace Lorraine prolongée et de plantations d'alignement simple ou double le long des voies latérales à l'image de ce qui existe déjà dans les quartiers Est.
- ▶ De plantations discontinues le long des chemins.
- ▶ De plantations sur les aires de stationnement.
- ▶ De plantations régulières ou sous forme de bosquets sur les espaces publics de proximité.
- ▶ De haies mixtes orientées est-ouest établies en limite parcellaire de chaque opération.

On recherchera une cohérence des clôtures qui seront à dominante végétale.

Les programmes d'habitation plus denses seront organisés de préférence autour d'espaces publics de proximité afin de renforcer leur structuration.

Une marge d'isolement d'une centaine de mètres sera respectée vis à vis du siège d'exploitation du Domaine de la Pomme.

## ZONE D'ACTIVITES DES COINCHETTES

- **Objectifs**

- Conforter Issoudun dans son rôle de pôle de services du bassin.
- Poursuivre le développement de l'implantation d'activités économiques en mêlant les vocations commerciale, industrielle et artisanale.
- Développer des secteurs d'équipement ou d'habitat notamment au contact des zones UB.
- Préserver ou établir des liens avec les autres quartiers, créer les connexions manquantes notamment vers les zones d'activités existantes.
- Prendre davantage en considérations les préoccupations paysagères dans la composition urbaine du projet.
- Mieux harmoniser et coordonner l'architecture des futures constructions.
- Concevoir un projet réalisable en plusieurs tranches au gré des opportunités de commercialisation.

- **Vocation**

La ZA est à vocation d'activités mixtes. Y sont autorisées les constructions et installations et les lotissements à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux et de services compatibles avec les zones d'habitat.

- **Orientations et prescriptions**

Les conditions d'aménagement ont fait l'objet d'une étude de projet urbain (étude d'aménagement du secteur des Coinchettes) réalisée en novembre 2000 au titre de l'article L 111.1.4. du Code de l'Urbanisme.

- **Accessibilité – desserte –stationnements** : dans un premier temps, l'accès/sortie principaux de la zone s'effectuera depuis la rocade à l'emplacement de la desserte actuelle de l'hôtel Campanile légèrement modifiée et déplacée. Cet accès nécessite la création d'une bretelle de décélération en bordure Est de la rocade.

Il sera amélioré par la création projetée à court terme d'un giratoire. La rocade sera réaménagée avec une mise à deux voies et terre-plein central végétalisé (une piste cyclable sera aménagée le long de la rocade).

A plus long terme, un nouvel accès pourrait être créé à partir de la RN 151.

La zone d'activités sera desservie par une voie principale au tracé sinueux ponctuée de giratoires aux intersections importantes. Une liaison secondaire sera aménagée entre la ZA et la route de la Pomme.



→ **Orientations et prescriptions d'aménagement** : plusieurs préconisations sont faites dans l'étude :

- ▶ Création d'un alignement planté le long de la RN 151
- ▶ Marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN 151.
- ▶ Création d'une bande végétale latérale d'une vingtaine de mètres de large. Cette bande fera l'objet d'un traitement paysagé soigné : engazonnement, plantations de vivaces, buissons et bosquets d'arbustes d'essences locales.
- ▶ Les aires de stationnement seront plantées d'arbres de haute tige.
- ▶ Les dépôts et stockages de matériaux seront obligatoirement masqués par un écran végétal.
- ▶ Prescriptions architecturales relatives aux matériaux.
  - bardages en panneaux acier ou alu prélaqués, plans ou ondulés, mis en œuvre horizontalement, blancs ou gris métallisé
  - Panneaux de béton préfabriqués brut teintés lasurés (naturels ou blancs)
  - Panneaux ou bardages bois ou de résine bois ou panneaux bakélinés.
  - Panneaux de vêtue en pierre naturelle ou béton poli ou de synthèse.
  - Enduits talochés, grattés, grésés ou lissés clairs.
- ▶ Clôtures végétales
- ▶ Les enseignes publicitaires seront apposées sur les façades sans dépasser la hauteur de l'acrotère ou de l'égout du toit.

## EXTENSION DE LA ZONE INDUSTRIELLE

- **Objectifs**

- Conforter la vocation économique d'Issoudun en développant ses capacités d'accueil.
- Créer un paysage d'entrée de ville de qualité.

- **Vocation**

- Accueil d'activités

- **Orientations et prescriptions d'aménagement**

- Accessibilité – desserte – stationnement : L'accès de la zone sera assurée par la création d'une voie structurante branchée sur la RN 151 et sur la RD 9. Un deuxième accès pourra être aménagé sur la RD 9 en limite de la zone.

La desserte des activités sera assurée par un maillage de voies internes branchées sur la voie structurante. Ce maillage sera déterminé en fonction des opérations projetées.

- **Composition urbaine et paysagère**

- Maîtrise des abords de la RN 151 et de la RD 9 suivant les mêmes principes que ceux adoptés pour la ZA des Coinchettes (bande végétale d'environ 20 m, engazonnée et plantée, clôtures végétales ou clôtures en treillis soudés, marge de recul de 35 m par rapport à l'axe de la RN 151 et de la RD 9).
- Maîtrise des abords des carrefours d'entrée.
- Création d'une trame végétale principale composée :
  - ▶ De haies mixtes sur les limites séparatives
  - ▶ De plantations d'arbres d'alignement le long de la RN 151 et de la RD 9, ainsi que le long de la voie structurante.
  - ▶ D'une lisière verte en limite de zone : haies mixtes plus bosquets sur une bande engazonnée de 10 m de large minimum.
- Application à l'extension de la zone industrielle des prescriptions architecturales préconisées pour la ZA des Coinchettes.

## AMENAGEMENT DE LA RN 151

L'opération d'aménagement de la RN 151 est inscrite au 12<sup>ème</sup> contrat-plan Etat/Région 2000-2006. Elle a fait l'objet d'une étude de requalification réalisée par la DDE et les services de la ville avec une intervention du CETE.

- **Objectifs**

- Sécuriser l'itinéraire – le rendre plus lisible. Réduire la largeur roulante en traverse avec une voie dans chaque sens.
- Etablir un nouveau partage de la voirie au bénéfice des piétons et des deux roues et plus favorable aux riverains.
- Limiter les effets de coupure de la voie entre les quartiers périphériques et le centre.
- Améliorer l'image urbaine d'Issoudun en réalisant des aménagements paysagers.

- **Orientations d'aménagement**

Le projet établi prévoit :

- La mise à deux voies de la rocade sauf dans la séquence de la vallée de la Théols.
- Aménagements de carrefours – création d'un giratoire rue de la Pomme.
- Création de parkings latéraux.
- Création d'une piste cyclable (bidirectionnelle sur la plus grande longueur).
- Création d'un terre-plein central paysagé.
- Aménagements paysagers des accotements.
- Création d'une place traversante devant le centre culturel.