

# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

## 1 - DIAGNOSTIC

### 1.1. Les données socio-économiques

- Démographie.....P. 2
- Logements .....P. 4
- Foncier habitat .....P. 7
- Activités .....P. 8
- Equipements et services ..... P. 14

### 1.2. – Perspectives et besoins ..... P. 15

## 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

- 2.1. Milieu physique ..... P. 18
- 2.2. Milieu naturel ..... P. 19
- 2.3. Risques et nuisances ..... P. 21
- 2.4. Paysage et morphologie urbaine ..... P. 23
- 2.5. Patrimoine ..... P. 31
- 2.6. Les déplacements .....p 34

## 3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- 3.1. Stratégie d'aménagement et de développement ..... P. 40
- 3.2. Les grandes orientations du projet communal ..... P. 41
- 3.3. Le parti d'aménagement ..... P. 43

## 4 – LES DISPOSITIONS DU PLU

- 4.1. Délimitation des zones..... P. 47
- 4.2. Les emplacements réservés ..... P. 53
- 4.3. Les emplacements boisés classés..... P. 54

## 5 – NOTE SUR L'ENVIRONNEMENT ..... P. 56

## □ INTRODUCTION

Issoudun est située à peu près à égale distance (une quarantaine de kilomètres) de Bourges, Châteauroux et Vierzon. Deuxième ville du département de l'Indre avec une population de près de 14 000 habitants, c'est un pôle d'emplois dynamique qui bénéficie d'une longue tradition industrielle (cuir et textile).

Capitale d'un bassin de vie de plus de 30 000 habitants, elle fait partie de deux structures intercommunales :

- La CCPI, créée en janvier 1994, qui regroupe les communes de Reuilly, St Georges, Chârost, Les Bords, Paud, Ste Lizaigne, St Ambroix, Mareuil et Chezal-Benoit (au total 22 257 habitants). La CCPI a les compétences en matière d'aménagement de l'espace, développement économique, protection et mise en valeur de l'environnement, collecte et traitement des déchets, équipements publics et aménagement et entretien de la voirie.
  - ▶ Développer l'économie – Travailler au Pays
  - ▶ Un terroir valorisé, un territoire harmonieux
  - ▶ Vivre mieux, renforcer l'accueil et les services
- Le Pays d'Issoudun et de la Champagne Berrichonne regroupe 43 communes (32 496 habitants). Un contrat de pays a été signé en octobre 2000, avec trois priorités

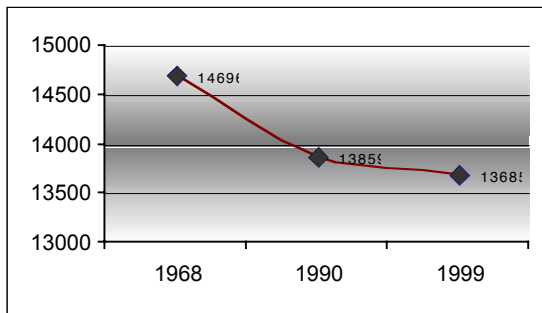




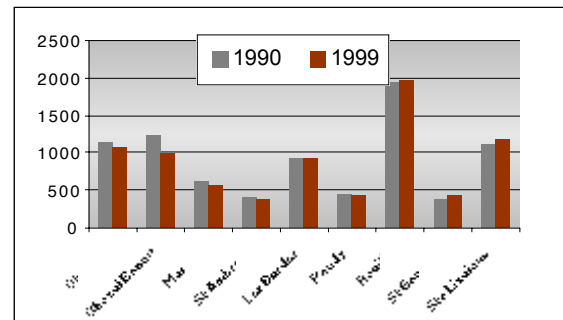
## 1.1. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

### □ DEMOGRAPHIE

#### • Evolution de la population



Population communale

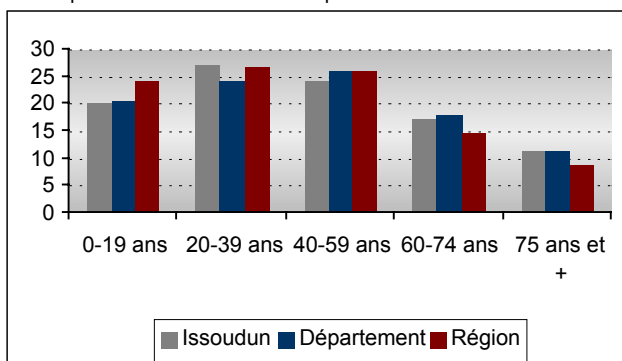


Population de la communauté de communes

→ Une population qui décroît et vieillit sauf sur quelques communes : Ste Lizaigne, St Georges (soldes migratoire et naturel positif, les Bordes (solde naturel positif), Reuilly (solde migratoire positif). Issoudun voit sa situation s'améliorer avec un solde naturel qui se stabilise à  $-0.25/\text{an}$  sur les périodes 82/90 et 90/99 et un solde migratoire qui devient positif, ce qui confirme les tendances constatées lors de la précédente révision du POS.

RGP INSEE 1999	Solde naturel	Solde migratoire
Chârost	- 0.47	- 0.18
Chezal Benoît	- 1.35	- 1.02
Saint Ambroix	- 0.29	- 0.06
Paudy	- 0.53	+ 0.28
Issoudun	- 0.25	+ 0.11
Mareuil/arnon	- -1.14	+ 0.77
Reuilly	- 0.48	+ 0.54
Les Bordes	+ 0.19	- 0.06
St Georges/Arnon	+ 0.03	+ 1.27
Ste Lizaigne	+ 0.35	+ 0.15

→ Le vieillissement de la population est accentué par le retour à la ville de retraités et un départ des jeunes que ce soit parce qu'ils poursuivent leurs études ailleurs ou ne trouvent pas de débouchés professionnels sur place bien que le niveau de formation soit en progression constante avec pour corollaire une modification du niveau de qualification des emplois offerts.

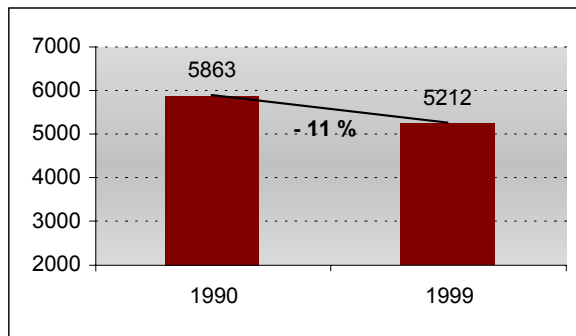


#### Structure par âge (RGP INSEE 99)

Issoudun a une structure par âge semblable (voire légèrement plus favorable) à celle du Département de l'Indre), mais en rupture nette avec celle de la Région Centre.

- **Population active et évolution de l'emploi**

→ Un taux d'activité en léger recul (44 % contre 47.5 % en 1990). La population active sur la zone d'emploi reste stable (+ 0.6 % par an hors Issoudun).

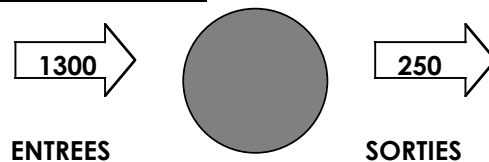


#### **Population active ayant un emploi**

La diminution de la population active ayant un emploi peut être liée d'une part au vieillissement de la population avec un âge d'entrée en retraite qui a diminué, d'autre part à l'allongement de la durée des études. Ce constat est à tempérer puisque dans le même temps le bassin d'emploi connaît une grande stabilité. La population active est composée à 90 % de salariés.

→ On note une très nette amélioration du taux de chômage qui passe de près de 10 % il y a 3 ans à 7.4 % en 2002, inférieur de près de deux points au taux national (9.2 %).

#### **Un bassin d'emplois attractif**

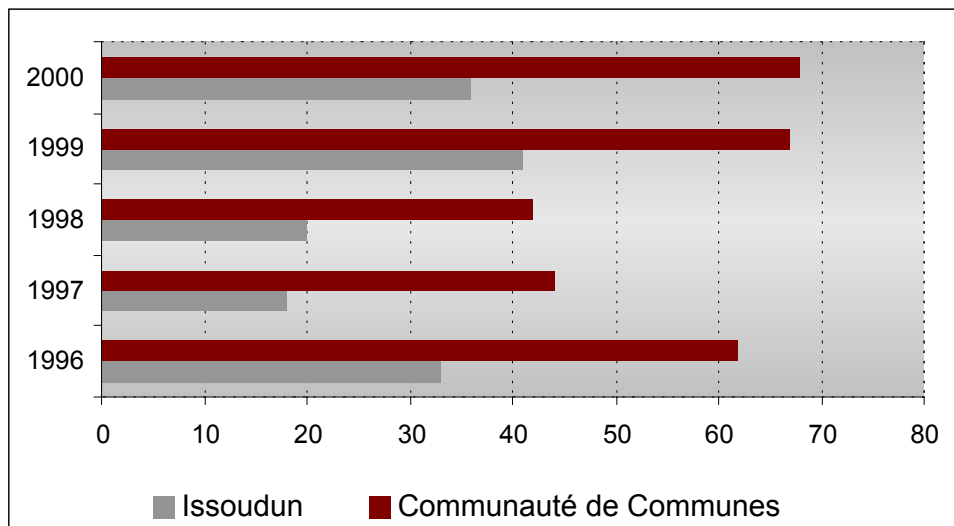


78 % de la population active d'Issoudun travaille sur la commune.

## □ LOGEMENTS

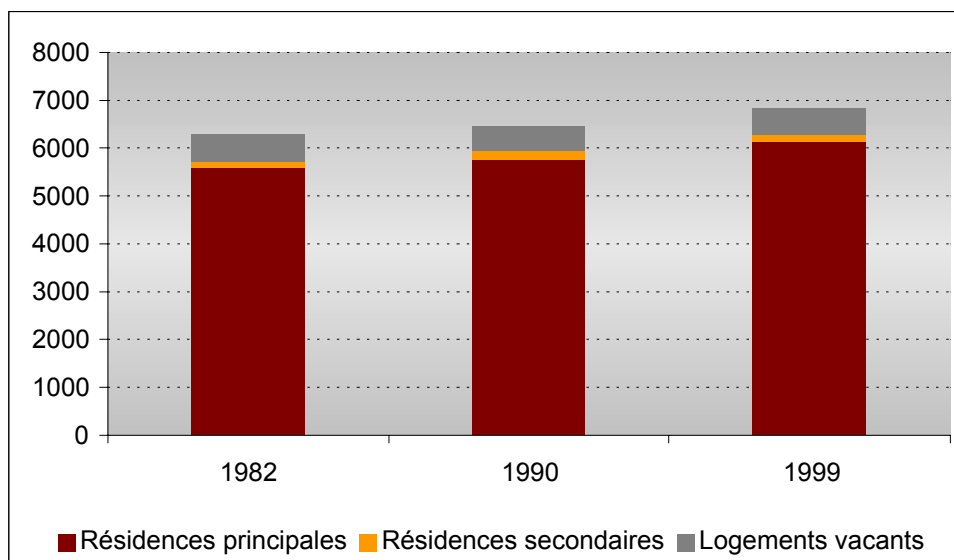
### • Activité de la construction

**Logements commencés de 1996 à 2000** (Source DRE – SITADEL)



→ Un rythme de construction de 71 logements par an pour la Communauté de Communes de 1996 à 2000. Issoudun à elle seule totalise plus de 50 % des constructions neuves avec un rythme de 37 logements commencés par an au cours de cette même période, chiffre en recul par rapport à la période 90-94.

### • Structure du parc (Source RGP INSEE)



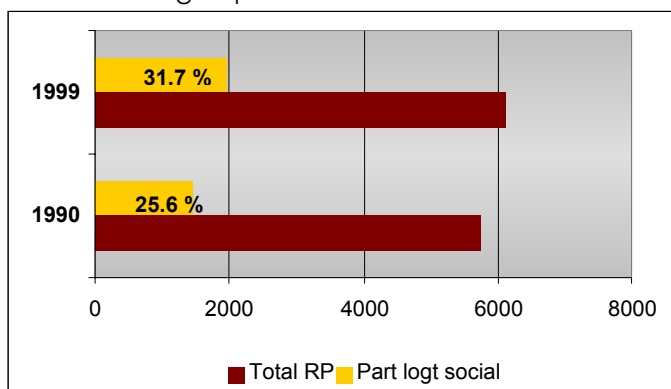
→ Un parc de logements en augmentation malgré le fléchissement de l'activité de la construction sur la période 1994/2000. Dans le même temps, la nature de la construction a changé et on note un basculement de la proportion collectif/individuels en faveur de l'individuel (67.8 % pour 28.7 %).

## • Politique de réhabilitation

- Une OPAH déjà ancienne (82-85) a permis l'amélioration de 264 logements et la remise sur le marché de 83 logements vacants. Depuis, la ville d'Issoudun a poursuivi une politique de reconquête de son centre ville avec la construction de bâtiments d'habitation sur des friches industrielles.
- Entre 93 et 99, 82 logements ont fait l'objet de PAH, 102 logements de bailleurs privés ont bénéficié d'aides ANAH.
- Il reste encore une centaine de logements ne répondant pas aux normes de confort, principalement dans le centre ancien mais on n'identifie pas de secteurs nettement dégradés.

## • Le logement social

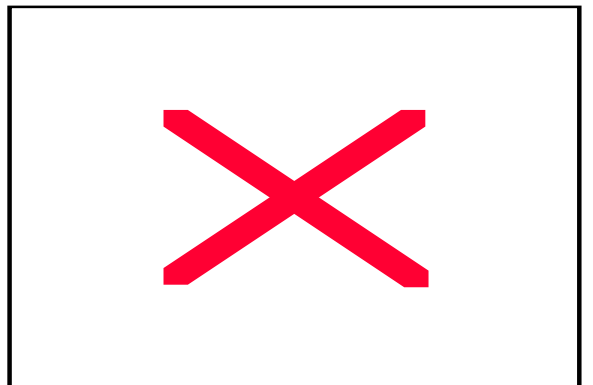
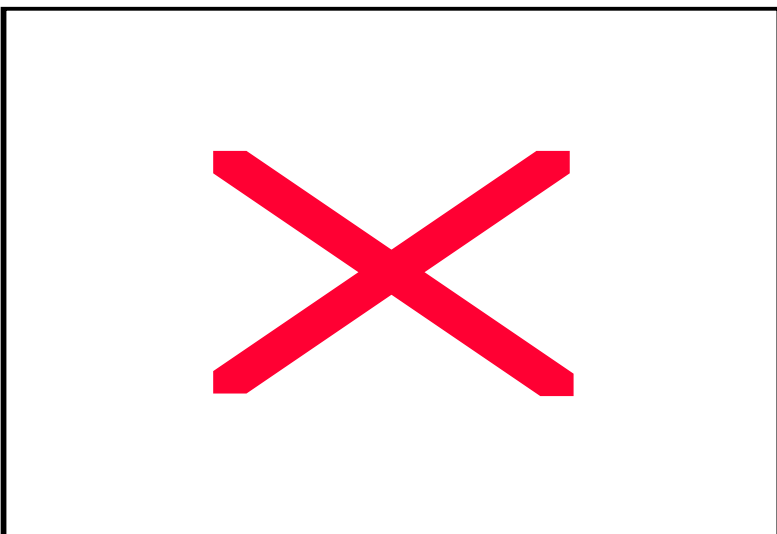
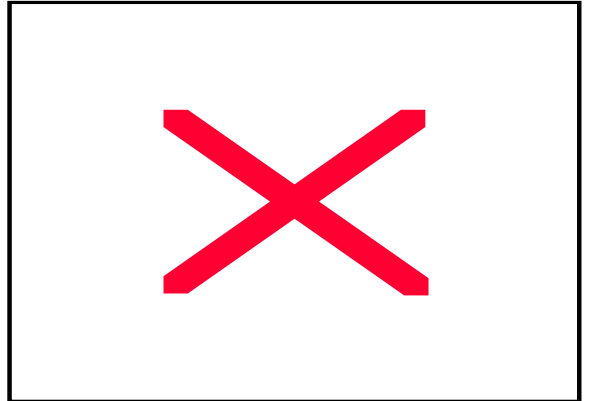
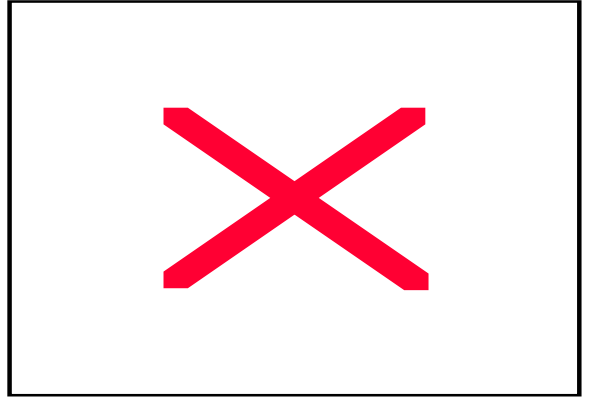
- La ville d'Issoudun mène une politique très active en faveur du logement locatif social qui représente environ 30 % du parc de logements total avec deux opérateurs l'OPAC de l'Indre et HLM 2036. L'une des caractéristiques de ce parc est sa diversité : cités-jardins, grands quartiers d'habitat collectifs, petites opérations récentes d'individuels groupés.



- La part du logement social augmente au cours de la période 90-99 (1468 logements en 90, 1948 en 1999). Elle représente environ la moitié des logements produits entre 1994 et 2001.

- On assiste actuellement à un renouvellement et à une diversification géographique et typologique de ce parc, avec la création de logements individuels et la réalisation de plusieurs opérations en centre ville avec une exigence de qualité architecturale et environnementale (Les Champs d'Amour, les Lavandières, rue du 4 août, Ilot Vilatte, Ilot Vernis). Un effort important de réhabilitation a été fait sur le parc des années 60-70 (réhabilitation de la cité TDF par HLM 2036, démolition-reconstruction des Terres Rouges, aménagement des espaces extérieurs, amélioration ou création d'équipements de proximité). Reste encore à aménager le groupe Nation.
- Malgré son importance et sa diversité le parc social ne répond pourtant pas à une partie de la demande actuelle (étudiants, personnes âgées). Les opérateurs ont constaté une volonté de « retour au centre » à laquelle ils répondront par une politique de récupération de friches et de densification, à l'intérieur de la rocade.





**TYPLOGIE DU LOGEMENT SOCIAL**



## □ FONCIER HABITAT

- **Une pénurie de terrains viabilisés qui affecte l'activité de la construction de logements individuels**

Le constat suivant peut être effectué :

- Confronté à une demande croissante en individuel, Issoudun souffre d'une raréfaction du foncier et de l'absence de mise sur le marché de lots (libres et diffus) en nombre suffisant. Il faut toutefois noter que cette pression de la demande est un phénomène récent (pas plus de deux ans). A titre d'exemple, un lotissement de 38 lots créé en 1988 a mis 10 ans à se commercialiser totalement, alors que les dernières opérations mises sur le marché se sont vendues immédiatement. A noter également le « glissement » de nature de la demande : de plus en plus de gens sont réticents à l'idée d'habiter un lotissement et la demande se porte sur les lots libres ou le diffus sur d'assez grands terrains
- Issoudun ne dispose pas de réserves foncières communales et n'applique pas le droit de préemption urbain sur les zones NA alors que le périmètre urbain est saturé.
- L'initiative privée est bloquée par le seuil d'un hectare qui s'applique aux zones NA et par l'absence de terrains viabilisés.

- **Une question foncière qui met en jeu le parti de développement de la ville et son mode de fonctionnement**

Issoudun est caractérisé par

- une forte spécialisation et sectorisation de l'espace urbanisé. La ville est relativement compacte et composée d'entités urbaines au caractère socio-spatial marqué :
  - ▶ Un centre ancien dense et étendu, composé de deux parties organisées autour d'un espace public central requalifié
  - ▶ Des faubourgs très développés, articulés au centre historique par le biais de grands espaces publics au nord et à l'est (Place du Sacré Cœur, Place de la Libération, Place de la Croix de Pierre)
  - ▶ Des quartiers à forte vocation sociale, proches des équipements mais coupé du centre par la rocade.
  - ▶ La présence de poches d'urbanisation diffuse non raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- Des disponibilités foncières importantes classées en 1NA et qui occupent des situations urbaines et possèdent des caractéristiques techniques, foncières et environnementales contrastées :
  - ▶ A l'Est, Vallée Brely/La Croix Levrault : environ 20 ha
  - ▶ Au Sud, la Guignarderie/Les Terres Rouges : environ 15 ha
  - ▶ A l'Ouest, Chinault/St Denis : environ 30 ha.

Ces disponibilités permettent d'envisager plusieurs scénarios de développement.

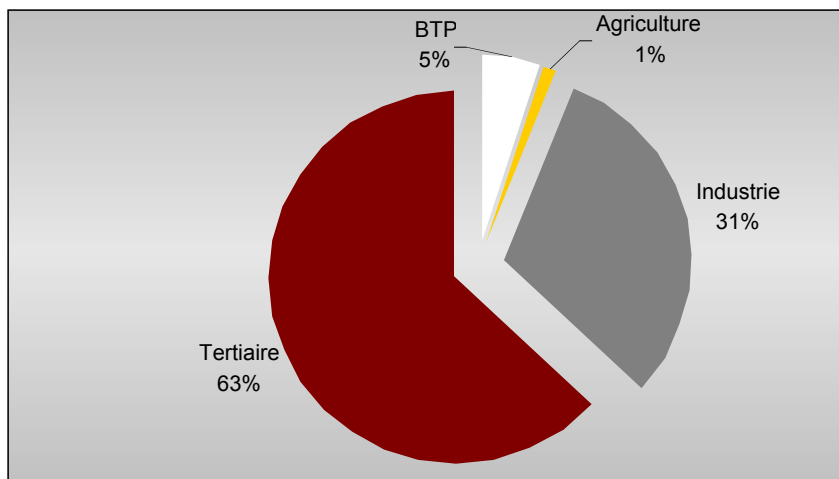
## □ LES ACTIVITES

### • Une économie diversifiée et dynamique

→ Bien que le déclin des activités traditionnelles (textile, cuir) se soit confirmé (malgré la « résistance » de quelques mégisseries), Issoudun a su se renouveler en développant de nouveaux secteurs d'activités (métaux, mécanique, électronique, aéronautique) ; elle a vu le nombre de ses entreprises croître de près de 10 % au cours des dernières années

#### La répartition de l'emploi par secteur d'activités

→ Avec 55 % des emplois du Pays, Issoudun est le deuxième pôle d'activités du département après Châteauroux. C'est un pôle industriel dans un département à dominante rurale. Il bénéficie de la présence d'entreprises d'envergure nationale, voire internationale (SICMA, Vuitton, André), mais également d'un tissu développé de PME-PMI). En 1990, le secteur industriel offrait 2 276 postes. Ce chiffre reste à peu près stable puisqu'il est de 2 267 en 1999, mais il est en très forte régression par rapport aux années 80, et ce malgré la forte expansion de certaines entreprises : SICMA passe de 400 salariés en 1990 à 750 en 2000, André de 200 à 350, UTIC Vachet de 52 à 80.



→ C'est le secteur tertiaire qui a connu la plus forte progression au cours des deux dernières périodes intercensitaires. Sa progression régulière depuis 1962 s'explique notamment par la forte présence d'établissements publics (enseignement, santé, culture et loisirs, administration). Entre 1990 et 1999, ce secteur d'activités « explose » avec une progression de plus de 24 % (de 3072 à 4 549<sup>1</sup> emplois)

→ On peut noter que la part des emplois liés à l'agriculture est tout à fait marginale sur la commune même (0.88 %°).

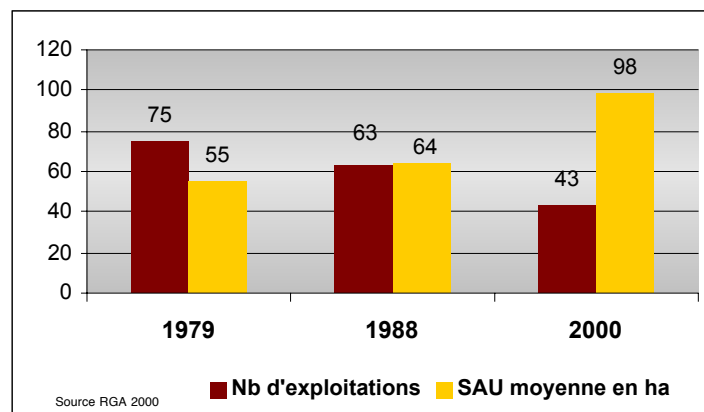
<sup>1</sup> Ce chiffre doit être pondéré, le changement de nomenclature d'activités intervenu après le recensement de 1990 laissant place à « un certain nombre d'incertitudes » (de 1 à 10 %).

- **Une vocation agricole forte**

Une étude menée par la Chambre d'Agriculture de l'Indre en 1989 avait brossé un tableau complet de l'activité agricole sur la commune d'Issoudun. Les évolutions des quinze dernières années ne remettent pas fondamentalement en question les conclusions de cette étude.

→ La part de la population active agricole dans la population active reste marginale : 2 % en baisse par rapport au précédent recensement (2.6 %), bien que l'agriculture soit toujours aussi dynamique et marque autant l'occupation des sols.

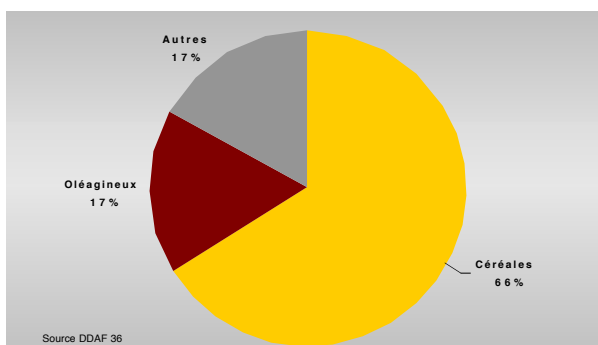
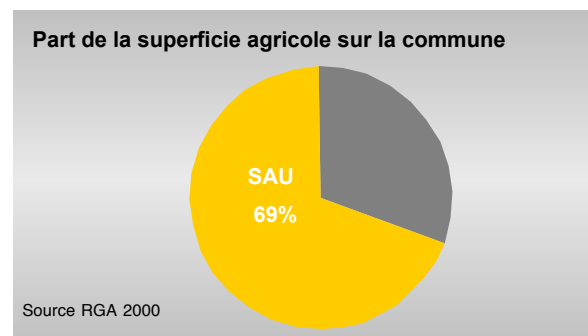
On a pu constater une diminution du nombre des exploitations avec en parallèle une augmentation de leur SAU moyenne (constat qui peut se faire dans la plupart des régions agricoles).



Au 1/1/2003, 43 exploitations ont leur siège sur la commune et exploitent 4 102 hectares de SAU dont 2 532 ha sur Issoudun. Sur ces 43 exploitations, 3 (29 ha) appartiennent à des inactifs retraités (83 ans de moyenne d'âge), 8 sont exploitées par des double actifs (380 ha), 21 en nom propre (1 708 ha) et 11 sous forme sociétaire (1 985 ha).

(Source DDAF 36)

→ L'espace agricole représente quelque 70 % du territoire communal.



→ Il est essentiellement consacré à la monoculture : céréales en grande majorité et oléagineux

- **Activités industrielles et artisanales**

### Une organisation spatiale remise en cause

- Les mutations économiques se sont accompagnées d'une mutation spatiale avec une concentration des activités sur le secteur nord-est de la commune.
- Cette organisation de l'espace semble rationnelle et cohérente (présence de la rocade, zone embranchable, éloignement des zones d'habitat), et ce d'autant plus que le secteur Ouest de la commune, en grande partie situé en zone inondable est pénalisé par une desserte insuffisante et l'effet de coupure de la voie ferrée. Dans le POS mis en révision, toutes les zones d'extension d'activités sont situées à l'Est, dans le prolongement de l'existant. On peut cependant se demander si à terme, la poursuite de ce développement à l'Est ne risque pas d'engendrer des problèmes de fonctionnement et des déséquilibres entre les différents secteurs de la ville.
- Ce déséquilibre spatial est accentué par la création d'activités commerciales et de services le long de la RN 151 depuis une dizaine d'années.

### Une zone d'activités peu spécialisée

- La zone de la Limoise regroupe aussi bien des activités de production que des silos ou des commerces. Elle est également peu qualifiée

- ▶ Le niveau de traitement de l'espace public et de ses abords est faible
- ▶ L'architecture est très hétérogène.
- ▶ L'absence de végétation accentue l'impact négatif de la zone sur la perception de la ville à partir de la RN 151, de la voie ferrée et du boulevard urbain.



### Des activités encore inscrites dans le tissu urbain

Un certain nombre d'activités, proches d'habitations posent le problème des mesures de protection à mettre en œuvre (installations classées). Mégisseries et silos sont les témoins d'une tradition industrielle. La dégradation des quartiers de mégisseries affecte l'image de la ville (notamment sur le secteur du Colombier). L'absence de maîtrise de leur évolution (cessation d'activité ou demandes d'extension ou de reconversion éventuelles) risque de poser à terme un problème.



### Une forte consommation foncière au cours des dix dernières années.

- Environ 12 ha ont été utilisés pour la construction de commerces ou de services, à peu près la même quantité pour l'industrie, ce qui donne une consommation foncière de l'ordre de 2.5 ha par an. Les deux principaux secteurs de développement ont été la zone commerciale, entre le rond-point de la zone d'activités et la rue de la Pomme à l'Est, et la zone commerciale « St Patern » au Sud
- La création et l'extension des zones d'activités et l'aménagement et la construction de locaux industriels sont un des axes de développement du Pays d'Issoudun

#### ▶ Consommation en foncier activités de 1997 à 2001

	Surface totale	Surface disponible	SURFACE CONSOMMEE PAR ANNEE				
			1997	1998	1999	2000	2001
ZONE UY NORD	178 HA	78 HA	5.10	/	0.5	0.63	/
ZONE UY SUD	19 HA	5 HA	0	0	0.1	0	0
ZONE UYα	26 HA	3 HA	0.2	0.48	1.3	0.42	0.58
TOTAL	223 HA	86 HA	5.3	0.48	1.9	1.48	0.58

Les disponibilités en zone UY et les capacités d'extension de la zone industrielle sont très importantes, mais certains des secteurs sont peu demandés pour des raisons d'accessibilité et d'absence de façade (secteur en zone UY au contact de SICMA par exemple).

#### ▶ Locaux d'activités commencés sur Issoudun de 1996 à 2000

	1996	1997	1998	1999	2000	TOTAL	
Bureaux	224	/	130	372	/	726	1.5 %
Commerces	726	2 187	/	3 135	2 618	8 666	17.4 %
Industrie	2 230	15 717	8 120	3 050	3 323	31 440	63.2 %
Stockage	502	/	/	353	120	975	2.0 %
Agriculture	200	72	/	360	208	840	1,7 %
Garage/Stationn.	/	/	74	/	/	74	0,1 %
Equipement public	/	2 533	2 412	1 961	15	6 921	14 %
SHON TOTALE	3 972	20 508	10 736	8 232	6 284	49 732	100 %

On peut noter l'importance de l'activité de la construction dans le domaine de l'industrie (63 % du total).

- Les disponibilités importantes en matière de foncier ne satisfont pas toutes les demandes. Il n'existe notamment aucune offre dans un secteur attractif au plan paysager, ce que recherchent certaines entreprises. S'orienter vers une diversification de l'offre permettrait de répondre à ces entreprises qui ne trouvent pas dans les zones d'activités « de première génération », peu spécialisées et peu qualifiées, de réponses à leurs attentes. De plus, la ville qui jusqu'à présent a privilégié un développement nord-est, souhaiterait un rééquilibrage des quartiers. Les critères de choix d'un nouveau site sont :

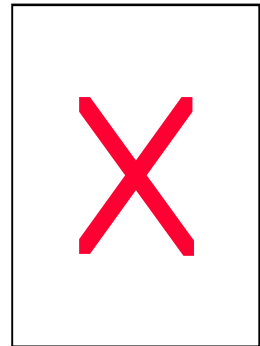
- ▶ Une bonne accessibilité, notamment par rapport à l'A 20
- ▶ Une bonne desserte par les réseaux
- ▶ Un effet « vitrine »

ces conditions étant à combiner à une bonne qualité paysagère et devant prendre en compte la contrainte d'une part de la zone inondable, d'autre part de la pression agricole.

- **Tourisme**

→ Issoudun bénéficie d'atouts réels, mais insuffisants en eux-mêmes pour structurer une activité touristique forte :

- ▶ Le musée Saint Roch, centre d'art contemporain
- ▶ Un centre ancien intéressant dont la mise en valeur doit être poursuivie
- ▶ De nombreux équipements socio-culturels et sportifs qui seront renforcés par la construction du centre de Congrès, de l'Image et du Multimédia
- ▶ Un statut de ville-pèlerinage qui attire un public important.
- ▶ Un patrimoine industriel intéressant (mégisseries et silos)
- ▶ La présence de l'eau : vallée de la Théols, Tournemine et ruisseaux qui irriguent les jardins



→ En revanche, Issoudun et son Pays souffre

- ▶ d'un déficit « d'image » et de la faiblesse de ses structures d'accueil et d'hébergement
- ▶ de la faiblesse (voire de l'absence) de circuits balisés
- ▶ d'un manque de coordination des initiatives en matière d'animation et d'un défaut de promotion.

→ Une réflexion est en cours sur l'organisation des acteurs du tourisme au niveau départemental avec la mise en réseau des trois offices de tourisme du Pays (Issoudun, Reuilly et Vatan).

- **Commerces**

- La zone de chalandise d'Issoudun est de 29 000 habitants, portée à environ 50 000 si on y rajoute Vatan, St Florent et Lignières, sachant que ces villes sont également attirées par Bourges, Châteauroux et St Amand.
- Le rayonnement d'Issoudun est dû à son offre commerciale périphérique (Leclerc notamment) très bien positionnée par rapport à celles des pôles concurrents. Ce rayonnement est malheureusement contraint par la proximité de pôles marchands plus importants (Châteauroux et Bourges). L'attractivité de Châteauroux était jusqu'à présent limitée du fait de la situation de sa zone commerciale par rapport à Issoudun, mais la création d'une nouvelle zone, Cap Sud, plus facilement accessible et disposant d'enseignes très attractives (Conforama, Décathlon) a changé la donne et risque de renforcer l'évasion commerciale. A noter également la concurrence d'Ecoparc sur Déols et de la zone d'activités commerciale à l'échangeur Sud de Bourges.
- Le profil de population d'Issoudun se caractérise par la forte présence de retraités et un taux d'activité féminin important, ce qui implique des pratiques d'achat spécifiques : retraités = clientèle captive, femmes = prêt à porter, parfumerie, services à la personnes, décoration...
- La commune dispose d'un bon niveau d'équipement commercial en grandes surfaces alimentaires. Elles sont réparties sur l'ensemble de la ville, mais il y a cependant un déséquilibre potentiel dans l'organisation commerciale : le pôle Est peut continuer à se développer, alors que le secteur Sud ne peut plus évoluer. Un seuil semble être atteint et de nouvelles implantations risquerait de fragiliser l'équilibre établi. On note également un déficit en grande et moyenne surfaces « équipement de la personne et de la maison ».
- Le commerce de centre ville est en déclin et ce malgré un nombre de commerces important (130). Cela s'explique par
  - ▶ Sa dispersion et son manque de lisibilité
  - ▶ Un manque d'enseignes qui sont souvent associées à une image de qualité et de dynamisme
  - ▶ Les très faibles surfaces de vente (20 m<sub>2</sub> en moyenne),
  - ▶ Une offre alimentaire spécialisée insuffisante.
  - ▶ Un marché qui manque de convivialité



## □ EQUIPEMENTS ET SERVICES

Issoudun assume pleinement son rôle de ville-centre en offrant un éventail d'équipements et de services diversifié et de qualité, digne d'une ville beaucoup plus importante.

- C'est tout d'abord **un pôle administratif étoffé** : sous-préfecture, centre des impôts, trésorerie, commissariat et palais de justice, ANPE....
- C'est également **un pôle de formation et d'enseignement** : la ville d'Issoudun a mis l'accent depuis plusieurs années sur l'amélioration du niveau de qualification de sa population. C'est une des actions prioritaires inscrite au Contrat de Pays.

De nouveaux équipements viendront conforter le petit pôle universitaire existant :

- ▶ Un centre d'activités formatives culturelles et tertiaires en complément des filières de managers et régisseurs déjà existantes
- ▶ La mise en place de licences professionnelles (techniques de l'export)

L'effort porte également sur la formation professionnelle avec la création d'un CFA de métallurgie, l'AFPA et l'INIREP.

- **Le pôle de santé** est organisé autour d'un centre hospitalier qui rayonne sur l'ensemble du Pays et va accroître son attractivité par le développement de spécialités (médecine physique et réadaptation).

Le centre hospitalier gère également 200 places de maison de retraite.

Le centre de soins pour polyhandicapés accueille des patients de l'ensemble du pays et vient de s'agrandir.

- **Un pôle sportif qui irrigue tout le Pays** : piscine à vagues, bowling, patinoire, 2 stades, 4 gymnases..... pour ne citer que quelques uns des équipements dont dispose la commune
- **De nombreux équipements culturels et de loisirs** qui rayonnent sur tout le département et jusqu'à Bourges et font d'Issoudun une ville pilote en matière de culture.

## 1.2. PERSPECTIVES ET BESOINS

### □ Evolution démographique et besoins en logements

La population de la communauté de commune décroît et vieillit sauf sur quelques communes. Issoudun voit sa situation s'améliorer grâce à une politique active de développement de l'emploi et des services et la production d'une offre de logements et de foncier. Le solde naturel se stabilise et le solde migratoire devient positif. Le contexte démographique du département et du pays d'Issoudun ne permet d'envisager des hypothèses de croissance forte. Le vieillissement de la population provoquera une dégradation du solde naturel. Par contre la qualité de services offerts par Issoudun et l'existence d'un tissu industriel peut lui permettre de consolider sa dynamique migratoire à condition de mettre sur le marché une offre de logements diversifiée et attractive en termes d'environnement et de coûts. Cette action doit porter notamment sur la création d'une offre foncière permettant de conserver sur Issoudun les ménages partant sur les communes rurales. Le PLU doit prendre en compte les tendances à l'augmentation du parc de logements qui suit un rythme de 37 logements commencés par an. La politique de logements social prend une part active à ce développement avec la restructuration, la réhabilitation et la diversification typologique et géographique du parc qu'il est prévu de poursuivre.

#### • Hypothèses de croissance démographique.

- Hypothèse basse: stabilisation du solde naturel et stabilisation du solde migratoire. Taux annuel : - 0,14 %. soit - 190 habitants sur 10 ans.
- Hypothèse moyenne: stabilisation du solde naturel et augmentation modérée du solde migratoire. Taux annuel : 0 % soit maintien de la population.
- Hypothèse haute : stabilisation du solde naturel et accentuation de l'amélioration du solde migratoire. Taux annuel : + 0,1 %. soit + 135 habitants sur 10 ans.

#### • Hypothèses d'évolution des logements .

- Le rythme annuel sur les 4 dernières années est de 37 logements par an soit un peu plus de la moitié des logements produits sur la Communauté de Communes avec une part significative de logements sociaux. L'objectif de la commune est de poursuivre l'effort de diversification et de requalification du parc social qui générera des besoins en foncier. Une partie de ces besoins pourra être satisfaite par la réhabilitation ou la restructuration urbaine. La volonté d'offrir du foncier diversifié et la saturation de l'espace urbain imposent d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux sites. Les besoins peuvent être évalués à une vingtaine d'hectares à 10 ans pour l'individuel libre et à 10 hectares pour les autres types de logements.

### □ Besoins en équipements.

- La commune dispose d'un très bon niveau d'équipements qui lui permet de répondre aisément à une augmentation de la population. Un certain nombre de projets de création ou de modernisation sont inscrits au projet de développement urbain

contractualisé avec la Région pour couvrir les besoins à moyen terme. Ce programme ne nécessite pas d'emprises foncières nouvelles importantes.

## □ **Besoins en espaces d'activités**

- Le développement de l'emploi est un objectif prioritaire du projet de développement urbain. L'activité de construction de locaux a été soutenue sur la période 96/ 2000 avec près de 50 000 m<sup>2</sup> construits dont 63 % à vocation industrielle. La consommation de terrains sur les 10 dernières années se monte à 2,5 ha an. La saturation des zones d'activités a conduit la collectivité à aménager une nouvelle zone d'environ 16 Ha à vocation artisanale, commerciale et de services sur les Coinchettes. L'expérience passée montre que le problème n'est pas uniquement quantitatif mais aussi qualitatif. Le faible niveau de qualification paysagère de la zone industrielle ne permet pas de répondre à des demandes d'activités recherchant un environnement de qualité.

## **2 - ETAT INITIAL DE L' ENVIRONNEMENT**

---

## 2.1 - MILIEU PHYSIQUE .

### □ Géologie – topographie – pédologie

La plus grande partie du territoire communal est constituée d' un substrat calcaire avec une couche arable à dominante argileuse avec quelques poches très limitées d' argile et de sables à l' exception des vallées de la Théols et de la Tournemine formées de dépôts alluvionnaires.

Les sols présentent un bon potentiel agronomique avec des secteurs à haut potentiel ( vers Avail et au sud). La plus grande partie de ces sols sont sains du point de vue hydrique mis à part bien évidemment les vallées qui offrent des sols à l'hydromorphie très marquée (nappe peu profonde) occupées par des jardins, des peupleraies et des prairies.

### □ Relief

Le relief est peu marqué . La ville ancienne est installée sur une butte qui domine la vallée de la Théols. Les grandes cultures se développent sur de vastes étendues légèrement ondulées caractéristiques du paysage de la champagne berrichonne.

### □ Hydrologie

Le territoire communal est traversé du nord au sud par la Théols affluent de l'Arnon et sous affluent du Cher. La vallée s' élargit au sud avec des vallées secondaires constituées par les ruisseaux de la Vignole, de la Tournemine, de la petite Tournemine et de la Paluette qui forment avec la rivière forcée un lacs de cours d' eau. Cette forte présence de l' eau est un facteur de contraintes avec les risques d' inondation , mais elle constitue un élément de qualification important de l' environnement et du paysage de la Ville.

## 2.2 - MILIEUX NATURELS

### □ Le milieu

Dans un contexte entièrement voué à une agriculture intensive qui a conduit à une artificialisation du site, la vallée de la Théols et de ses affluents représente un lieu à enjeu majeur. Elle confère à Issoudun cette image d' oasis si caractéristique. Le mode de gestion de cette zone humide soumise régulièrement aux inondations est relativement équilibré et divers. On trouve trois grands types de gestion dominants:

- les peupleraies qui se sont développées mais qui occupent une superficie limitée.
- Les jardins encore très présents et encore bien exploités.
- Quelques prairies entre Chinault et Saint Denis .

Il faut noter aussi la présence de la propriété de Frapesle et la valorisation urbaine avec l'implantation de trois équipements et espaces publics, le stade de Frapesle , le camping et le parc François Mitterand ( sans compter la station d' épuration).

La vallée concentre l'essentiel du patrimoine végétal qui se présente sous différentes formes le plus souvent linéaire le long des cours d' eau, ou des chemins. Le secteur de Frapesle est le plus riche et le plus diversifié avec le parc du château, la superbe allée régénérée, un maillage de haies dense situé de part et d' autre de la route de Levroux.

Cet équilibre est fragile. Il peut être remis en cause par plusieurs facteurs, l'abandon des jardins, la diminution des prairies au profit des peupleraies ce qui constituerait un facteur d'appauvrissement des milieux de la vallée et de fermeture des paysages. Une autre tendance négative effective est à noter , le développement des dépôts et des affouillements. La vallée nécessite un suivi et une surveillance constante.

Un périmètre Natura 2000 est défini sur le secteur du Bois du Roy.

Une nouvelle convention est prévue sur les plaines calcicoles d' Issoudun.

### □ Politique de l'eau

- **Assainissement.**

La commune a engagé une démarche de schéma communal d' assainissement permettant de délimiter les zones d'assainissement collectif et individuel.

Une nouvelle station d' épuration respectant les nouvelles normes a été mise en service en 1999. Cette station implantée au lieu dit Les Proteaux permet de traiter 56 000 éq/ habitants. Une grande partie de l' aire urbanisée est raccordée à un réseau collectif . Toutefois un certain nombre de « queues d' urbanisation » ne sont pas raccordées ( vers les Provençaux, la Croix Levrault, route de la Châtre RD 19).

Des bassins d' orage ont été réalisés sur la commune : un bassin à sec et deux bassins tampon. Un autre ouvrage est projeté au sud vers les lotissements.

Les problèmes de rejets des Mégisseries ont été réglés par la mise en place d' un réseau spécifique installé dans la rivière forcée qui mène les effluents à la station.

- **Alimentation en eau potable.**

La commune d' Issoudun est alimentée à partir :

- Des captages « des Chézeaux » ( deux puits ) .
- Une source et un forage situés route de Saint Aubain avec une station de dénitrification biologique.

La ressource est suffisante. L'eau est acheminée à un château d'eau situé au niveau de la rocade qui offre peu de réserve.

Les captages d' eau potable ont fait l' objet d'un rapport du géologue en 1972 mais ils n'ont jamais fait l' objet de mesures de protection officielles. Le PLU doit renforcer les mesures de protection de la ressource en eau. Une grande partie du périmètre de protection rapproché est classée en zone inconstructible actuellement ( ND). On note toutefois l'existence de constructions non raccordées à l'assainissement collectif et classées en NB. Sur la route de Saint Aubain le PPR est classé en zone agricole NC à reclasser en zone N ( et ND pour le PPI). Les périmètres proposés s' avèrent aujourd'hui insuffisants. La commune a engagé une nouvelle démarche pour aboutir à la définition de périmètres de protection. La mise en place d' un schéma directeur départemental pour la qualité des eaux est prévue.

- **Déchets**

La gestion des déchets est de la compétence de la Communauté de Communes du Pays d' Issoudun. Trois ramassages sont organisés par semaine . Les déchets sont acheminés à une station de transfert communautaire . Les déchets ménagers sont acheminés vers le centre de stockage de classe 2 de Vic- sur- Nahon , le reste part au centre de tri du SICTOM et est traité sur place. Un tri sélectif a été mis en place sur Issoudun. Une déchetterie a été aménagée sur la route de Bourges. La filière fonctionne correctement avec un budget équilibré.



## 2.3 RISQUES ET NUISANCES.

### □ Risques inondation.

La commune d' Issoudun est traversée par la Théols , affluent de l' Arnon, qui se divise en plusieurs bras dont le plus important est la rivière forcée qui alimentait les mégisseries. Plusieurs ruisseaux se jettent dans la Théols : la Tournemine, la petite Tournemine, la Paluette.

La rivière Théols n'est pas couverte par un PPRI applicable, toutefois l'établissement d'un PPRI a été prescrit par un arrêté préfectoral en date du 23 novembre 1999. Une première phase de la démarche a abouti à la définition de différentes classes d'aléas. Les études se poursuivent afin d'affiner la délimitation des zones et des dispositions réglementaires. L'amplitude des risques est limitée. La plus grande superficie de la zone inondable est classée en aléa faible et moyen. L'aléa fort est limité au lit mineur. Cette contrainte inondation était déjà intégrée dans le POS mis en révision. La majeure partie de la vallée est classée en zone ND à l'exception du faubourg de Chinault et de quelques franges bâties vers la Guignarderie et les Noues Chaudes. A noter toutefois l'existence d'une petite zone d'urbanisation future sur la RN 151 en aléa faible.

### □ Risques technologiques.

Le porter à connaissance ne mentionne pas d'établissements relevant de la directive SEVESO. Toutefois des études de danger et de mise en conformité sont en cours sur les Malteries Franco-Suisse. La proximité de la voie ferrée impose que toutes dispositions soient prises pour contenir le risque à l'intérieur du site. Les périmètres de danger n'étant pas arrêtés, ils n'ont pas été reportés au plan de zonage

Plusieurs activités relèvent des installations classées :

#### ⇒ Des industries agro alimentaires :

- Les Grands Magasins du Berry route de Levroux : Ce site sera probablement amené à fermer, la mise en conformité nécessitant des investissements importants. Se posera dès lors la question de la réaffectation du site.
- Les Malteries Franco- Suisse. ( voir ci-dessus) rue des Alouettes.
- Bionnet- Sica, route de Migny : Ce site ne pose pas de problèmes majeurs, les terrains autour ayant été acquis par l'entreprise. On note toutefois un problème de coexistence avec la voie ferrée.
- Sica Indre et Cher. Cléry : Ce site est en zone agricole, éloigné de toute urbanisation.

#### ⇒ Des mégisseries :

- Antoine.( Moulin de Ladre).
- Etave.( Rue du Gué de l' Ane Vert).
- Guyard et Chesneau rue Saint Martin.

Ces établissements sont en règle générale situés dans le tissu urbain. Leur pérennité est incertaine.

### ⇒ Des activités industrielles.

- Industelec ( Combustion, cogénération) installé rue des Alouettes.
- Regeltex ( fabrication de gants en matières plastiques) avenue de Bonnefont.
- Sicma Aéro Seat ( fabrication de sièges d' avions) rue L Coupet.
- Socofer ( fabrication d'engrais) installé à côté de l'hôpital. L' entreprise n'envisage pas de se délocaliser. Les rejets de phosphate sont arrêtés.
- André (entrepôts). Cet établissement est installé dans la ZI de la Limoise.

Les services de la DRIRE préconisent l'établissement de zones tampon entre ces établissements et l'habitat pour limiter les risques de contentieux ainsi que la mise en place « de bassins de confinement des eaux susceptibles d'être polluées au cours d'un incendie ou d'une pollution pour éviter une multiplication de ces ouvrages au niveau de chaque établissement ».

## □ Protection contre les nuisances sonores

L'arrêté préfectoral du 9/8/2001 a défini un certain nombre d' itinéraires au titre du recensement et classement des principaux axes de transports terrestres. Sont concernées :

- La ligne SNCF Paris- Limoges en catégorie 1 ( bande de 300 m).
- La RN 151 en catégorie 3 ( bande de 100m).
- La RD 918 du giratoire avec la RN 151 et la RD 19 jusqu'à la place de la Libération en catégorie 3 ( bande de 100m).
- La RD 918 de la place de la Libération au giratoire avec la RN 151 en catégorie 5 ( bande de 10m).
- La RD 918 du giratoire avec la RN 151 au carrefour avec la RD 9 en catégorie 3 ( bande de 100m).
- La RD 918 du giratoire avec la RD 16 et la RD 960 en catégorie 4 ( bande de 30 m).

Ces voies concernent très directement les zones urbaines.

## □ Carrières.

Le porter à connaissance ne mentionne pas l' existence de carrières autorisées.

## 2.4 PAYSAGE ET MORPHOLOGIE URBAINE.

### □ Les grandes unités paysagères

Le territoire communal appartient à la champagne Berrichonne dont elle reprend les grands traits paysagers avec une particularité liée à la vallée de la Théols et de la Vignole qui lui confère l' image d' une oasis en Champagne. On distingue deux grandes unités paysagères contrastées :

- **La Champagne** vaste territoire au cœur duquel est installée la ville qui se caractérise par un paysage très ouvert de grandes cultures définissant des grands « à plat » dont les couleurs varient au fil des cultures et des saisons. La morphologie du site définit un horizon lointain traçant le plus souvent une limite nette entre ciel et terre. La légère ondulation des champs imprime une dynamique qui atténue la rigidité des horizontales. Le bâti est peu présent dans ce paysage. La régularité et l' homogénéité du site sont très ponctuellement rompues par des fermes cernées par la végétation et parfois accompagnées par une grande allée plantée. Mais l' élément le plus marquant est la forte présence visuelle des silos dont la masse imposante et parfois singulière se détache sur l' horizon . La ville intervient peu dans ce paysage . Elle n' offre pas de silhouette constituée. Les perceptions restent limitées à des franges urbaines souvent inconsistantes plus ou moins masquées par la végétation.
- **La vallée** constitue un monde à part plus fermé avec une diversité d' ambiances créées par la variété de l' occupation des sols : prairie, parc, jardins, peupleraie. La présence du végétal est forte. Cette diversité est fragile car elle dépend du maintien des différents types de gestion des sols. Le passage de la vallée au cœur de la ville est un facteur de qualification et d' identification du paysage urbain. Elle offre une perception de la ville sous son meilleur jour au niveau de Saint Patern, une image forte mise en valeur par le parc F Mitterrand. Le quartier des mégisseries est un des lieux forts de la ville malheureusement en péril. Le secteur de Frapesle offre des qualités d' ambiance remarquables qu' on peut apprécier à partir de la grande allée reconstituée. Le potentiel urbain de cette vallée est insuffisamment mis en valeur du fait notamment de l' absence de cheminements continus accessibles de la ville.

## □ Morphologie et paysage urbain

La ville d' Issoudun possède une morphologie très particulière déterminée par l' influence conjuguée du site , des infrastructures et de son histoire. Ses caractéristiques sont les suivantes :

- Une ville à la morphologie complexe composée de formes urbaines contrastées retraçant son processus de développement dans l' histoire.
  - ▶ Un centre historique important en superficie témoin du riche passé de la ville . Un centre compact et dense où les différents types d' habitat coexistent et s' articulent pour constituer une forme urbaine cohérente et continue faite d' îlots , de rues et de places. Une armature d' espaces publics nombreux et diversifiés plus développés au nord et qui articulent le centre historique avec ses faubourgs. Ces espaces publics répondent à une typologie ouverte identifiable : grande place, placette, belvédère, mail, jardin, parc etc... Ces espaces confèrent à Issoudun une échelle et une image urbaine forte et jouent un rôle important dans son fonctionnement. Ils supportent une trame végétale étoffée et diversifiée qui qualifie le paysage urbain. Le tracé sinueux des voies avec un bâti à l'alignement définit des parcours à facettes pittoresques. Un effort important de valorisation du centre historique a été réalisé par le traitement des espaces publics, la restauration du patrimoine et la réhabilitation du bâti.
  - ▶ Des faubourgs très développés dont l' emprise excède celle du centre historique et qui l'encerclent. Des faubourgs à la morphologie particulière de type arborescent, constitués de petites maisons uni familiales implantées sur un parcellaire en lanière, laissant des vides dans lesquels se sont insérés des corps étrangers : usines, des centres commerciaux ou des équipements. Le paysage des faubourgs est souvent monotone avec une difficulté de repérage.
  - ▶ Des grands enclos religieux essentiellement localisés au nord est du centre qui fragmentent l'espace urbain. Une logique qui perdure (Lycée, parc de loisirs, Formapole).
  - ▶ Des quartiers périphériques modernes obéissant à un plan d'ensemble, présentant une mixité de types d' habitat et un ensemble d' équipements qui rayonnent au-delà du quartier. Une particularité notable d' Issoudun est l' importance dans le paysage de l' habitat social sous une forme collective assez banale mais fait plus marquant sous une forme d' individuel groupé qui prolonge la tradition des cités. On trouve une très grande variété de typologie. Ce mode d' urbanisation très organisé confère à la ville périphérique une certaine cohérence et des ambiances paysagères intéressantes renforcées par la politique de traitement paysager engagée depuis plusieurs années.
  - ▶ Des zones d'activités spécialisées (zone commerciale, zone industrielle). Ces zones de la première génération présente un faible niveau d'organisation et d'image (pauvreté du traitement des voies, hétérogénéité de l'architecture et des clôtures, absence de traitement et d'entretien des espaces extérieurs). Un travail spécifique est à conduire sur ces espaces.
- Une ville qui a préservé une certaine continuité avec des limites franches du fait de la pression agricole entre l'aire urbanisée et l'espace agricole.
- Un développement concentrique avec une extension privilégiée à l'est du fait des blocages de la rivière renforcé par la voie ferrée. Un développement qui s'organise au-delà de la rocade qui devient un axe structurant de la ville. Des relations entre le centre ancien et les quartiers périphériques contrariées par les infrastructures qui encerclent les tissus anciens.

- Une spécialisation de l'espace qui s'accroît dans le temps avec la constitution d'entités caractérisées tant dans leur rôle que leur forme :
  - ▶ Au nord un pôle d'équipements scolaires et de loisirs et un pôle commercial.
  - ▶ Au nord est une grande zone industrielle.
  - ▶ Au sud deux quartiers d'habitat à forte vocation sociale, les Bernardines et les Terres Rouges.
  - ▶ A l'ouest une zone à dominante pavillonnaire développée autour de noyaux villageois.
- Un rapport étroit entre la ville et les éléments naturels du fait de la vallée qui passe au pied du centre historique, à la fois lien et coupure .
- Une structure d'équipements éclatés répartis dans toute la ville avec une localisation intéressante à l'interface du centre historique et des quartiers périphériques le long de la rocade. Cette caractéristique renforce la nécessité de requalifier le rôle et le traitement de la rocade.

## □ Une présence forte du végétal dans la ville

- Une trame végétale étoffée et diversifiée est répartie sur l' ensemble de la ville. Elle est composée :
  - ▶ de parcs publics et privés ( parc de la visitation, parc du couvent des Minimés, parc du Sacré Cœur, parc de la Tour Blanche). Ce patrimoine historique a été enrichi par la création du parc François Mitterrand qui établit une relation entre la ville et sa rivière. Deux de ces espaces ont fait l' objet d' une inscription au titre des Emplacements boisés classés.
  - ▶ De plantations d' alignement. La plus remarquable est celle de Frapesle.
  - ▶ De mails plantés sur espace public.
  - ▶ De jardins potagers ou d' agrément dans les cités arborés.
  - ▶ De chemin planté.
  
- La commune a mené une politique de l' arbre active avec le plan 2000 arbres. Ce plan a concerné l' ensemble de la ville. Un effort important a été fait dans le cadre de la requalification des quartiers d' habitat social. Ce travail est étendu à la cité de Terres Rouges dont la restructuration est en cours.
  
- La réalisation d' équipements publics ou de logements sociaux a donné lieu à la création d' une architecture contemporaine( musée Saint Roch).

## □ Les entrées de ville

Deux itinéraires sont concernés par l' article L 111- 1- 4 du code de l' urbanisme , la RN 151 et la RD 918. Les principales entrées ont fait l' objet d' un diagnostic et de préconisations inscrites dans le PADD.

- **La RN 151 sud – ouest.**

⇒ **Les caractéristiques :**

La route de Châteauroux est une liaison d' intérêt régional classée à grande circulation (9620 V/J). Elle relie Bourges à Châteauroux. Elle possède 2 voies avec des larges accotements en herbe et fossés. Son tracé est très linéaire. Elle ne comporte aucune plantation hormis sur la séquence en agglomération. Le paysage est très ouvert du fait de la vocation de grandes cultures jusqu' à la vallée de la Vignole qui marque un premier seuil affirmé par un bel alignement planté. La végétation est plus présente avec un maillage dense à l' aspect nord de la voie. Ce secteur qui constitue une transition avec la ville évolue négativement du fait du développement des friches, des délaissés et des dépôts de casseur. Des activités ( machines agricoles et carrossiers ) implantées sur la commune voisine ont un impact visuel fort. La mutabilité de cette entrée est faible. Une grande partie de la vallée est en zone inondable. On note toutefois dans le POS mis en révision, l'existence de petites zones NA et d' un emplacement réservé pour le CTM. Le regard est polarisé par les malteries au caractère monumental qui marque l'entrée dans la ville et rappelle sa vocation agricole. Cette « image forte » est appelée à évoluer dans le temps avec la modernisation des activités. Cette entrée est peu affectée par la publicité mises à part quelques pré enseignes. Le principal point dangereux est le carrefour RD 8/RN151 ( mauvaise lisibilité).

⇒ **Les enjeux :**

- **Requalification du secteur des jardins ( maîtrise des clôtures et des dépôts, retraitement des accotements).**
- **Maîtrise de l' évolution des activités sur St Aoustrille.**
- **Aménagement du carrefour RD 8 / RN 151.**
- **Amélioration et maîtrise de l' évolution su secteur des malteries.**



- **La RN 151 Est.**

⇒ **Les caractéristiques :**

Cette route classée à grande circulation ( 7190 V/J), possède les mêmes caractéristiques géométriques que la séquence sud ouest. La plus grande partie de cet itinéraire traverse un paysage de grandes cultures très ouvert ponctué de quelques fermes enserrées par de la végétation. La silhouette de la ville est peu marquante et peu attrayante. Le regard est attiré par trois points d' appel visuel : un silo, le château d' eau à l' apparence si singulière, et un clocher qui suggère un centre qu'on ne perçoit pas. Le parc de la Visitation intervient peu du fait de l' effet de masque des panneaux publicitaires. L' impact visuel des quartiers collectifs est limité par la végétation. L' entrée dans la ville s' effectue par une zone d' activités commerciales et de services encore peu développée sur la RN et par le stade Méilhac à la clôture très « dure ». La zone d' activités est à découvrir avec une forte perception du bâtiment SICMA. L' image est encore fortement déterminée par les silos et les grandes cultures. Cette entrée est appelée à muter radicalement avec le projet de développement des équipements sportifs et de la zone d' activités de part et d' autre de la voie. Ces aménagements modifieront fortement la perception de la ville . Le projet de la zone des Coinchettes a fait l' objet d' une étude au titre de l' article L 111 1 4.

⇒ **Les enjeux :**

- **Mieux marquer la transition entre l' espace agricole et la ville.**
- **Maîtriser la façade de la future zone d' activités.**
- **Composer une séquence routière à caractère plus urbain dans cette séquence.**
- **Construire une silhouette plus forte inspirée par le thème de l'oasis en confortant les lignes végétales.**

- **La RD 918 sud**

⇒ **Les caractéristiques :**

Cette voie classée à grande circulation est une liaison d' intérêt régional qui relie Vierzon-Issoudun- La Châtre . C' est une voie au tracé très rectiligne comportant 2 voies avec accotement en herbe et fossés dans sa partie hors agglomération. La première séquence d'entrée présente un paysage de qualité au caractère agricole marqué avec la ferme du Mez les grandes cultures et la perception de la coulée verte de la Théols. La situation se dégrade par la suite du fait du développement d ' un tissu pavillonnaire décousu accompagné d' une végétation disparate. L' entrée dans la ville se fait par une courte séquence de faubourg peu structurée qui débouche sur la rocade au niveau des mégisseries. Les 2 images fortes sont la ferme du Mez et le château d' eau. La mutabilité de ce secteur est faible du fait de multiples contraintes : zone inondable, périmètre de protection de captages, marge de recul, vocation agricole.

⇒ **Les enjeux :**

- Stopper le processus d' urbanisation rampante.
- Préserver les qualités d' ambiance de la ferme du Mez et des ses abords.

- **La RD 918 Nord.**

⇒ **Les caractéristiques :**

Cette liaison d' intérêt régional donne accès à Vierzon. La séquence communale est courte et forme limite avec la commune des Bordes. Cette voie au tracé très rectiligne suit la vallée de la Théols qui compose un paysage et tenu ,qualifié par la végétation bordant la Théols, d' où émergent les grands silos au pouvoir évocateur fort. Ce paysage est très ouvert à l' ouest et plus borné à l' est. Le seuil de la ville est marqué par le rond point et la voie ferrée. Cet itinéraire évoluera peu. Il n'est pas affecté par la publicité.

⇒ **Les enjeux :**

- Renforcer la protection de la vallée.
- Préserver la végétation .
- Maîtriser Les risques d' implantation de pré- enseignes et autres dispositifs publicitaires.

- **La RD 8 ouest.**

⇒ Les caractéristiques :

La RD 8 est une route secondaire qui constitue un itinéraire alternatif d'accès à l'A 20 et au-delà à Loches. Des caractéristiques géométriques réduites, un tracé très rectiligne incitant à la vitesse, l'arrivée sur Issoudun précédée par deux courbes serrées et un carrefour avec la RN 151 dangereux font de la RD un axe difficile. La séquence sur la commune d'Issoudun est très courte. Il s'agit néanmoins d'un itinéraire important en terme d'image où se révèle de manière la plus spectaculaire la vocation agricole du territoire, image « des silos forteresses » sur champs de blé. La vallée est peu présente visuellement, seuls les jardins marquent la distinction. Elle s'affirme plus nettement avant d'arrivée sur Issoudun avec une séquence arborée très plaisante. La présence d'activités en limite de commune altère la qualité de cette entrée.

⇒ Les enjeux:

- **Préserver et mettre en valeur .**
- **Améliorer le débouché de la RD sur la RN 151.**
- **Améliorer l'insertion paysagère et maîtriser le développement des activités (commune de Saint Aoustrille).**

- **La RD 68.**

⇒ Les caractéristiques :

La RD 68 est un itinéraire de faible importance qui assure un rôle de desserte locale. Cette voie possède des caractéristiques techniques limitées. Elle est étroite et sinueuse. Son débouché sur la RD 918 est médiocre (angle aigu et visibilité moyenne). Elle possède néanmoins un caractère paysager rural intéressant avec des bas côtés en herbe et une séquence de talus arboré. Le secteur traversé a une vocation agricole forte composant un paysage ouvert de grandes cultures avec une courte séquence de petite vallée occupée par des prés arborés qui précède l'entrée en ville. La limite de la ville est nette. La perception de cette entrée est très marquée par le château d'eau . Ce paysage d'entrée est dégradé par des bâtiments d'activités ou des annexes médiocres, un talus non traité et une aire de dressage ponctuée d'édicules. Cette entrée évoluera peu du fait de la vocation agricole et des contraintes de protection des captages.

⇒ Les enjeux :

- **Préserver les structures végétales.**
- **Traiter les délaissés au niveau de l'entrée.**

Les autres entrées ne posent pas de problèmes majeurs. Les RD 82 sud et 19 sud possèdent des caractéristiques proches. Elles traversent un espace agricole ouvert et longent les vallées de la Théols et de la Vignole . Le principal enjeu se situe au niveau du carrefour des Terres rouges où sont implantées des activités dont le développement est prévu.

**La RD 9 sud est ( route de Lignièrès)** traverse un paysage de Champagne très ouvert marqué par un élément typologique caractéristique, les fermes inscrites dans la végétation signalées par des allées plantées. Cette entrée n'offre pas de vues marquantes sur la ville dont la limite est nette.

## 2.5 PATRIMOINE.

### □ Le patrimoine architectural et urbain

La ville d' Issoudun possède une dimension historique forte. De son passé de cité prospère sur le plan économique et puissante sur le plan religieux politique, elle a hérité d' un patrimoine architectural et urbain diversifié et de grand intérêt dont une partie est protégée au titre des monuments historiques :

#### ⇒ Monuments historiques classés :

- Eglise Saint Cyr : les 6 travées orientales, leurs bas- côtés, leurs chapelles et la chapelle au nord, à niveau du transept.
- Ancien Hôtel- Dieu : ensemble des bâtiments anciens, y compris la chapelle et la salle des malades, sol de la cour.
- Ancien logis prieural- musée municipal- façade sur rue avec son escalier en tourelle.
- Tour Blanche.
- Porte dite de l' horloge, avec les deux tours qui l' encadrent.

#### ⇒ Monuments historiques inscrits :

- Eglise Saint Cyr : reste de l' édifice ( moins partie classée) .
- Château de la visitation, route de Bourges.
- Maison du XVème siècle- façade sur rue et toiture correspondante, 10 rue de la Foulerie.
- Maison du XVème siècle – façade sur rue et toiture correspondante, 12 rue de la Foulerie.
- Façades 2 place Saint Cyr( y compris la devanture de boutique et toitures)
- Vestiges du Rempart médiéval de l' îlot Vilatte.
- Porte de la tourelle d' escalier de l' immeuble 46-48 rue montélimart.
- Propriété de Frapesle ainsi que les anciennes allées de Frapesle et de Tivoli , les alignements d' arbres qui bordent l' avenue de Frapesle, la maison d' habitation de Frapesle en totalité, le parc de Frapesle et ses aménagements du XXème siècle.

#### ⇒ Sites et monuments naturels.

- Site classé du Vieux Pont Saint Paterne et ses abords.
- Site inscrit des anciens remparts.

Cette richesse patrimoniale est confirmée par la mise en place d' une ZPPAUP instituée par arrêté Préfectoral du 25 juin 1996. Le périmètre de la ZPPAUP est divisé en trois secteurs :

- **Un secteur correspondant au centre historique** où se concentre l'essentiel du patrimoine monumental en grande partie protégé ( Tour Blanche , porte de ville , église Saint Cyr, musée Saint Roch, couvent de la Visitation ) et des édifices majeurs ( Maisons de ville ou hôtels particuliers concentrés en deux points : à l' est de la mairie rue Pierre Semart et rue Notre Dame et au sud ouest, place Saint Jean et place Simone de Beauvoir).
- **Un secteur rassemblant les faubourgs très développés.** Ces faubourgs ne renferment pas d' édifices remarquables sur le plan architectural. Leur intérêt est surtout d' ordre morphologique et typologique. Ils donnent une « épaisseur » et une cohérence urbaine à Issoudun . Ce secteur inclut aussi les abords de la rivière forcée où se sont développées des moulins et des mégisseries en déclin. Ce patrimoine industriel, encore très présent au sud ( rue Charles Michels et rue Saint Martin ), est menacé à terme. Toutes ne présentent pas le même intérêt architectural mais elles constituent un élément singulier du paysage. La période industrielle a légué d' autres éléments de patrimoine non protégés mais présentant un intérêt certain, inclus ou non dans ce secteur de la ZPPAUP. On peut citer l' usine Indréco ( dont la reconversion est envisagée), l' usine Socofer qui a fait l' objet d' une tentative de classement non aboutie, le bâtiment de la Sernam reconvertie prochainement en cité de l' artisanat d' art, les silos qui marquent et qualifient fortement le paysage. Dans ce secteur se trouvent aussi des édifices publics ou religieux témoins de l' histoire urbaine et architectural d' Issoudun : le couvent du Sacré Cœur ( un des hauts lieux de pèlerinage en France), les écoles de la rue des écoles et rue de l' Orme.
- **Un secteur à caractère naturel** inscrit à l' intérieur de la rocade qui offre des ambiances paysagères de grande qualité et constitue un espace d'accompagnement qui joue un rôle important dans la perception ( et la qualité de vie) du site urbain . Il correspond à des jardins familiaux encore exploités et décomposés en deux parties : Planches de la Villatte où se trouvent des peupleraies et Les Poulies- les Alouettes dont une partie a été aménagée sous forme de parc urbain ( parc François Mitterrand).

Cet inventaire du patrimoine serait incomplet si on ne mentionnait pas :

- Le Château de Frapesles et ses abords inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques et qui s'insèrent dans le cadre paysager de grande qualité de la vallée, renforcé par la plantation de l'allée .
- Les cités du Père Noir et des Capucins qui s'inscrivent dans l'histoire de l'habitat social très présent à Issoudun. Ces cités implantées en périphérie immédiate des faubourgs possèdent des caractéristiques morphologiques particulières qu' il convient de préserver.

## □ Le patrimoine archéologique

La commune d'Issoudun comporte un certain nombre de sites identifiés comme présentant un intérêt et une sensibilité sur le plan archéologique. Six sites ont été répertoriés :

- Le centre ville – période d' occupation : âge de fer, époque gallo romaine, époque médiévale.
- Saint Denis - ancien franchissement de la Théols (vestiges gallo- romains pont et chapelle médiévaux) .
- Le moulin d' Artry- site médiéval ( cité dès 1158).
- Les Charmelons- site gallo- romain.
- Le Chapitre( rive droite) villa gallo- romaine.
- La Malterie- site antique probable.

Il faut aussi mentionner la présence d' une voie romaine ( avenue du 8 mai- chemin de Barmont) et de voies anciennes( route de Saint Ambroix- rue des Capucins et route de Lignières , rue de Lignières et route de pruniers).

Un arrêté préfectoral régional en date du 28/8/2003 définit des zones géographiques de saisine et/ou des seuils en fonction desquels toute demande de permis de construire, de démolir, d'installations et travaux divers doit être transmise pour instruction à la Direction Régionale des Affaires Culturelles, Service Régional de l'archéologie.

## 2.6 - LES DEPLACEMENTS.

### □ Structure et configuration du réseau de voirie.

Le réseau d'Issoudun est caractérisé par sa configuration en étoile avec un itinéraire national la RN 151 et une forte densité de routes départementales qui convergent toutes vers le centre.

La RN 151 et la RD 918 sont classées à grande circulation. Le trafic moyen journalier annuel relevé sur ces deux routes pour l'année 1999 varie selon les sections de 9250 à 12 760 (7190 sur la RN 151 à l'est).

Cette configuration a évolué avec la création de la rocade qui n'est pas complète. Elle assure une continuité entre la RD 960 (route de Vatan) et la RN 151 (route de Châteauroux) avec un statut double de route nationale et de route départementale. Au fil du temps cette voie s'est transformée en boulevard urbain sur le plan fonctionnel avec le développement d'équipements structurants et des zones d'activités qui génèrent un trafic important.

Son traitement très routier apparaît de plus en plus inadapté à ses fonctions et à son environnement. Il engendre des effets de coupure entre les quartiers récents (notamment les quartiers d'habitat social) et le centre qui ne peuvent que se renforcer dans l'avenir. L'étude réalisée montre des dépassements de vitesse de 63 % à 74 % d'usagers.

Cette infrastructure doit évoluer pour améliorer la cohésion urbaine d'Issoudun. Un projet de retraitement a été étudié sur la partie de route nationale entre la route de Châteauroux et la route de Bourges. La section départementale n'est pas concernée par cet aménagement. Ce projet consiste à passer de 2 X 2 voies à 2 voies sauf au niveau de la vallée (3 voies) avec des aménagements spécifiques : contre allée, tourne à gauche, séquence avec terre plein central, séquence avec stationnement, piste cyclable, aménagements de carrefours. Il n'est pas envisagé une nouvelle déviation à un terme rapproché.

D'autres effets de coupure sont créés par la voie ferrée et la Théols qui compliquent les échanges internes notamment entre les quartiers de Chinault et Saint Denis et le centre. Les deux franchissements inférieurs de la voie ferrée ont des caractéristiques limitées. La création d'une voie nouvelle route de Vatan a permis d'améliorer l'entrée ouest à partir de l'A 20.

Des projets sont envisagés à court terme par le Département :

- ▶ Recalibrage de la RD 16 à partir du giratoire RD 918 en direction des Bordes.
- ▶ Aménagement en place de la RD 9 au nord.
- ▶ Déclassement de la RD 918 en agglomération.
- ▶ Déclassement de la RD 960 dans le prolongement de la RD 918 (réfection des ouvrages d'art et de la chaussée).
- ▶ Recalibrage de la RD 8 au sud est.
- ▶ Etude d'aménagement de la RD 8 au niveau des Malteries.
- ▶ Aménagement d'une piste cyclable de la RD 918 au cimetière.



## □ Sécurité routière.

Sur la période 1995- 1999 on recense 79 accidents corporels( 13 tués, 25 blessés graves et 74 blessés légers dont 13 impliquent un piéton). Ces accidents se concentrent en agglomération ( 74 sur 79) et essentiellement sur RN 151 ( 38 %) et la RD 918 ( 18 %). Ces accidents sont dus pour l' essentiel à un défaut de maîtrise des conducteurs( refus de priorité et vitesses excessives). Plusieurs points sensibles sont identifiés sur le réseau :

- Carrefours complexes et difficiles sur la RN 151 : RD 9 ( circulation dense aux heures de sorties d' usines), route de la pomme, avenue du 8 Mai, route de Lignièrès, chemin des Champerlons, RD 8 ( route de Levroux).
- La traversée de Chinault- Saint Denis utilisée pour accéder au centre en évitant la rocade et ses feux. Ce trafic est source de nuisances et d' insécurité.

- A l'intérieur de la rocade le réseau viaire est complexe et peu lisible avec de nombreux carrefours en « patte d' oie » dont beaucoup posent des problèmes de sécurité et de commodité



- Un réseau de voies internes primaires trop larges dans les quartiers est avec des carrefours difficiles (route de Lignièrès/ avenue d' Alsace Lorraine, avenue Alsace Lorraine/ rue du Berry, avenue du Père/ rue des Caves/ rue du Limousin). Des avenues très roulantes : avenue du 8 Mai et du 11 Novembre).



- A l' opposé des voies étroites et mal définies dans des secteurs d' extension récente.

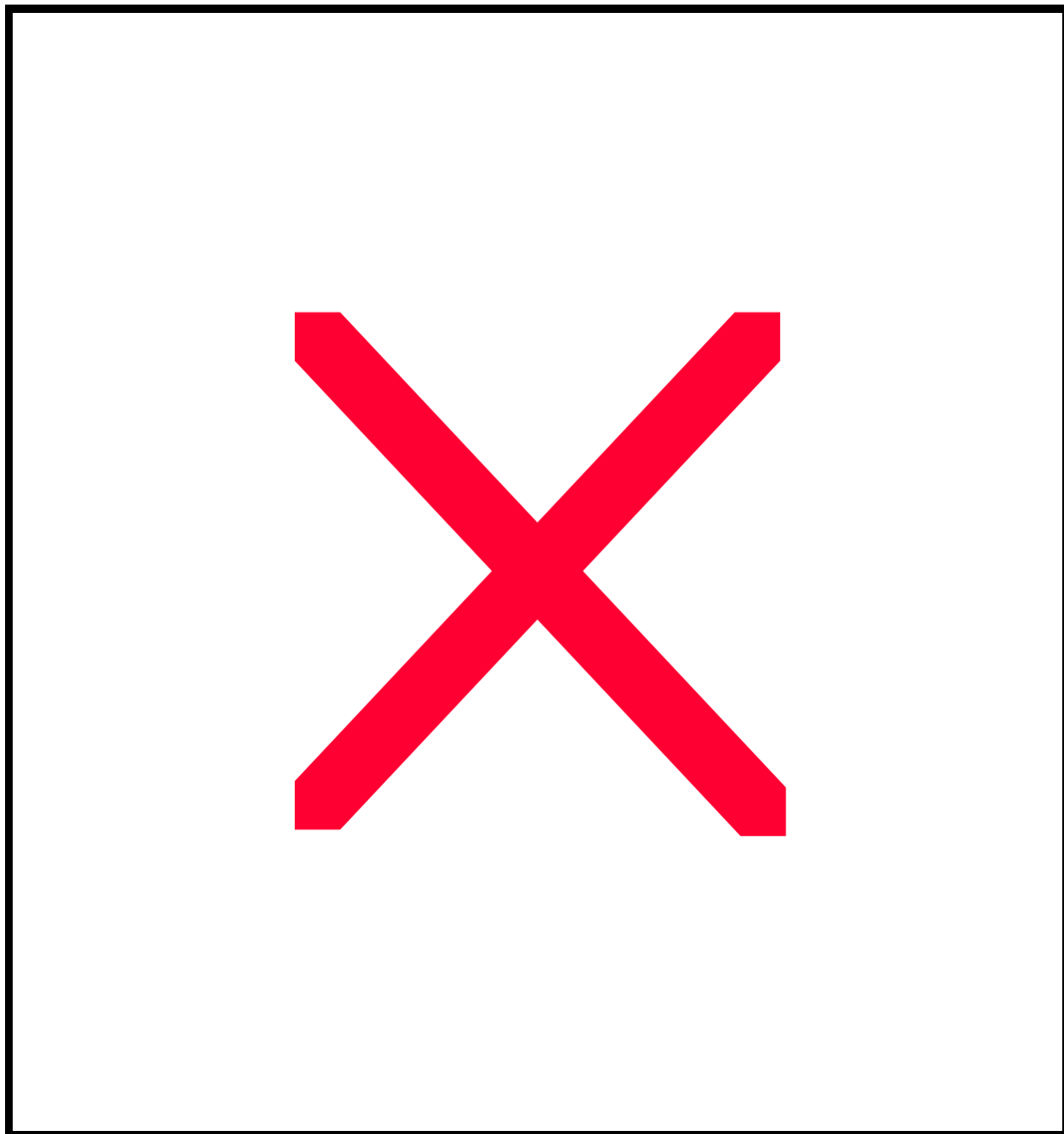
- Des liaisons inter quartiers au nord affectées par la présence de grands enclos : cimetière, parc de la Visitation, formapole, hôpital.

- Sur les Terres Rouges, carrefour Lucien coupé/ RD 19 très complexe et dangereux.

## □ Transports collectifs.

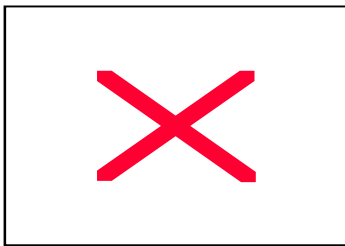
Issoudun est desservie par l'axe ferroviaire Paris/Orléans/Limoges/Toulouse (POLT). Des aménagements sont envisagés pour améliorer la sécurité et le temps de parcours. A terme trois passages à niveaux pourraient être supprimés sur la commune.

Un service de transports gratuit (le TIG) créé en 1989 est assuré par les « Transports Départementaux de l'Indre » et pris en charge par la commune. Le service s'effectue le vendredi et le samedi matin et les mercredi, jeudi et samedi après midi. Les fréquences horaires dépendent des lignes. Un service à la demande est organisé pour Avail. Les 3 circuits sont conçus sous forme de boucles desservant tous les quartiers de la ville, notamment les quartiers d'habitat social. Toutes ces lignes passent par le centre. Il n'y a pas de liaisons directes nord-sud. Les zones d'urbanisation futures peuvent être aisément accessibles à partir du réseau de transports collectifs. Un nouveau service a été mis en place en direction des communes de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun avec une desserte deux après midi par semaine.



## □ Cheminements deux roues/piétons.

- Il n'existe pas de réseau réellement constitué et continu tant sur l'aire urbaine que dans l'espace naturel. Les déplacements piétons sont peu ou mal pris en compte et ce malgré l'aménagement récent de voies piétonnes dans le centre ville. Un circuit balisé a été créé à partir de la Tour Blanche. Des problèmes de sécurité sont relevés en certains points, notamment aux abords des écoles. Quelques aménagements de sécurité ont été réalisés mais restent insuffisants.
- La piste cyclable de 4 km créée dans le cadre de l'aménagement de la RN 151 représente une avancée. Il serait intéressant de réfléchir à la création d'un réseau de cheminements piétons deux roues qui irrigueraient les quartiers d'habitat, les relieraient entre eux et aux grands équipements.
- De même existe à « porter de ville » tout un réseau de chemins liés à la rivière forcée, à la Théols, son bief, les jardins familiaux, la vallée, mais il n'est pas organisé sous forme de circuit. Il faudrait le valoriser en assurant sa continuité et des accès à partir du centre et des quartiers périphériques. Un parcours intéressant est à constituer dans l'aire urbaine le long de la rivière forcée où des aménagements ont été engagés.
- Le CDT et le Comité de Randonnée pédestre mènent une réflexion sur la mise en place du sentier de Saint Jacques de Compostelle (voie de Vezelay) dans sa liaison Bourges, Issoudun, Déols, Argenton sur Creuse. Le Département conduit une politique d'inscription d'itinéraires de randonnée à un Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR). Aucun itinéraire sur Issoudun n'a été inscrit.



## □ Stationnement.

La commune dispose d'une offre de stationnement satisfaisante et bien répartie. Le centre est bien desservi grâce à l'existence d'un réseau d'espaces publics très étoffé. On compte plus de 1000 places réparties sur l'ensemble du périmètre central avec quelques parking de grande capacité : boulevard Stalingrad et Agnès Sorel (141 places + 58 places), boulevard Champion sous les remparts avec une liaison par ascenseur (113 places), place de la Croix de Pierre (77 places), place du Sacré Cœur (140 places). Les grands équipements possèdent des espaces de stationnement proches : Formapole (185 places) parc de loisirs (207 places) stade Mérillac (34). Une réglementation du stationnement a été mise en place sur le centre.



## **3 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

---

### 3.1 STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT.

Le projet de PLU est établi selon les principes de développement durable. Il est déterminé par une stratégie élaborée à l'échelle du Pays qui repose sur un positionnement de la commune dans son environnement et la mise valeur de ses potentialités dans le respect de son identité et de ses valeurs. La stratégie définie dans la charte du Pays d'Issoudun et de Champagne Berrichonne et confirmée par le projet de développement urbain est inspirée par une volonté de **renforcer le pôle moteur d'Issoudun dans le développement de son territoire**. Elle s'organise autour de trois axes principaux :

- **Le développement de l'emploi**, axe prioritaire qui passe par la création d'une offre immobilière et foncière, l'accès aux technologies d'information et de communication avec la mise en place d'un outil performant le centre de congrès, de l'image et du multimédia, le développement de l'enseignement supérieur et de la formation, l'accompagnement des entreprises, le développement de l'artisanat d'art, le soutien au commerce rural.
- **La mise en valeur des potentialités et valeurs du territoire** prenant appui sur la puissance de son agriculture et de ses industries agro-alimentaires, sur la richesse et la diversité de son patrimoine. La mise en réseau des sites d'intérêt historique, architectural, paysager ouvre des perspectives en matière touristique à valoriser en développant l'offre en matière d'activités et d'animation. Cela requiert une attention forte à la qualité du paysage et de l'environnement.
- **Le renforcement de l'attractivité et du rayonnement d'Issoudun**. Issoudun joue pleinement son rôle de pôle de services et d'animation du bassin de vie grâce à un bon niveau d'équipements et de services facteur de qualité de vie. Ce niveau de services doit être renforcé par une adaptation aux besoins de la population par définition évolutifs et par le comblement d'un certain nombre de lacunes. La commune entend par ailleurs poursuivre son action engagée en faveur de l'amélioration du paysage urbain pour renforcer l'attractivité d'Issoudun.

## 3.2. - LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET COMMUNAL

Cette stratégie se décline en cinq objectifs principaux qui définissent les orientations du PADD et le programme d'actions du projet urbain.

- **Dynamiser l'emploi.**

« La politique de l'emploi est un objectif central d'Issoudun et de son pays. L'ensemble des projets d'investissement ont pour préoccupation constante et pour finalité d'améliorer le marché du travail. » (Projet de développement urbain). Issoudun constitue un pôle d'emplois vital pour le pays qui repose sur un secteur industriel très présent et qui a muté, un secteur tertiaire en progression et une vocation agricole et agro alimentaire forte. Si la commune possède un patrimoine historique et architectural digne d'intérêt, ceux ci ne paraissent pas constituer un potentiel suffisant pour développer une économie touristique structurée. Il convient néanmoins de mieux valoriser ce potentiel dans le cadre du pays. Cette priorité en faveur de l'emploi est soutenue par un investissement important dans la formation et par une réponse aux besoins immobiliers et fonciers des entreprises. La commune entend poursuivre cette politique dans une optique intercommunale en mettant en œuvre trois grands objectifs :

→ **Favoriser les créations d'entreprises en renforçant les compétences et les moyens disponibles :**

→ **Assurer des conditions pérennes de développement de l'agriculture.**

→ **Renforcer l'attractivité touristique dans le cadre élargi du pays.**

- **Consolider la situation démographique en renforçant les tendances de retour au centre, par une offre d'habitat et de services diversifiée et de qualité.**

La commune d'Issoudun continue à perdre de la population à l'image du reste de la communauté de communes mais sa situation s'améliore avec un solde naturel qui se stabilise et un solde migratoire qui devient positif. Ces tendances sont le fruit d'une politique volontaire d'accueil que la commune souhaite continuer en jouant sur les différents plans de l'habitat, des services et de l'animation. Le vieillissement de la population est un enjeu à prendre en compte dans les années à venir. Il impose de répondre à une demande de logements et de services en direction des personnes âgées mais aussi en direction des ménages avec enfants et des jeunes, pour préserver les équilibres démographiques. Cette politique passe par la poursuite des programmes locatifs et la libération de terrains accessibles et diversifiés.

→ **Mettre sur le marché une offre d'habitat et de services diversifiée et de qualité.**

→ **Apporter des réponses aux besoins des plus défavorisés.**

→ **Prendre en compte les besoins induits par les évolutions démographiques**



- **Assurer l'accès à un haut niveau de services à la population pour renforcer l'attractivité et le rayonnement d' Issoudun et garantir la cohésion sociale.**

Le développement du Pays passe par un renforcement de l'attractivité de ses équipements tant en direction de la population que des entreprises. Le diagnostic a mis en évidence le faible niveau de qualification de la population. L'amélioration des compétences et des savoirs est un point de passage obligé d'une politique de développement économique.

La commune a engagé une action forte en matière de formation pour accompagner les mutations économiques et répondre à une exigence de plus grande qualification.

Issoudun se caractérise par une densité et une variété d'équipements sportifs et culturels rares pour une ville de cette taille avec une offre d'animation et de programmation ambitieuse concernant un large public local et extérieur. La population dispose d'une structure commerciale étoffée dont le développement est contraint par la proximité de Châteauroux et une dynamique insuffisante du commerce traditionnel.

- **Eduquer et former tout au long de la vie.**
- **Permettre à tous l'accès au sport et à la culture.**
- **Conforter le rayonnement du pôle commercial dans son aire de chalandise.**

- **Renforcer l'harmonie urbaine et l'attractivité d' Issoudun.**

La ville d' Issoudun possède des qualités inhérentes à son statut de petite ville organisée autour d'un centre ancien vivant et riche d' un patrimoine urbain et architectural diversifié pris en considération. A l'étendue de l' espace agricole répond l'intimité et la diversité des ambiances de la vallée qui passe au cœur de la ville. Cet espace représente un enjeu fort pour la ville tant du point de vue environnemental que paysager. La création de la rocade a constitué une étape importante du développement de la ville . La croissance urbaine et l' évolution des attentes imposent un retraitement de cette voie dans un sens plus urbain pour limiter ces effets de coupure.

- **Améliorer la sécurité et la commodité des déplacements dans la ville.**
- **Préserver la qualité de l'environnement.**
- **Poursuivre une politique active de valorisation paysagère et architecturale de la ville.**



### 3.3. LE PARTI D'AMENAGEMENT

La révision du Plan d' Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d' Urbanisme n'a pas donné lieu à des modifications profondes du parti général d' urbanisation. Les grands principes d'organisation de la cité sont confirmés dans l' ensemble. Ces principes sont les suivants :

- **Renforcement et poursuite de la mise en valeur du cœur de ville .**

La commune entend saisir les opportunités qui s'offriront à elle pour poursuivre l'action engagée en matière d' habitat par l' incitation à la réhabilitation du bâti, la réalisation de nouveaux programmes de logements dans le centre par la restructuration des friches urbaines et îlots dégradés. Plusieurs sites sont concernés à court ou moyen terme. Des mesures spécifiques sont prévues sur le secteur des mégisseries susceptibles de muter à terme pour garantir une reconversion éventuelle cohérente. Des opérations importantes en matière d' équipements( centre des congrès, de l' image et du multimédia, cité d'artisanat d'art sur la plateforme de la gare, centre de formation sur Indreco) sont de nature à renforcer l'animation du centre en valorisant son patrimoine architectural. La mise en valeur des espaces publics largement engagée sera poursuivie. L' existence d'une ZPPAUP permet d'assurer une cohérence des interventions. Une attention particulière est portée aux cités afin de permettre de préserver leur caractère tout en assurant leur mise aux normes et leur occupation.

- **Un développement équilibré et modéré des quartiers périphériques avec la réhabilitation et le renouvellement des groupes locatifs sociaux.**

Une limite franche est mise au développement diffus. Les zones de développement de l'habitat sont réparties dans les principaux quartiers de la ville en fonction du potentiel de chacun d'eux. Les développements futurs sont liés à des quartiers d'habitat social en cours de renouvellement. Ainsi définies, elles permettent d'assurer une mixité sociale et une diversité typologique et fonctionnelle des quartiers. Elles reprennent sensiblement la délimitation des zones d'urbanisation déjà existantes. La modification porte sur les modalités de gestion de ces potentialités pour répondre à un éventail large de demande.

Trois grands secteurs sont définis :

- **A l'est, le secteur des Coinchettes et de la Pomme** qui bénéficie de la proximité des grands équipements d'enseignement, de formation, sportifs, de commerces et de services et aussi de la zone industrielle. Cette action pourrait être accompagnée par une intervention sur le Groupe de collectifs HLM de Nation contigu à la zone . Ce secteur inclut une opération de logements et de maison étudiants.
- **Au sud, le secteur de Terres Rouges et de la Guignarderie** sur lesquels des aménagements sont en cours (lotissement communal et renouvellement urbain des HLM des Terres Rouges).
- **A l'ouest, le secteur de Chinault Saint Denis** qui offre un cadre de vie plus rural et bénéficie des qualités environnementales et paysagère de la vallée proche. Il est prévu d' ouvrir à l' urbanisation ce secteur de façon très progressive en reprenant la structure villageoise pour un habitat de faible densité qui se développe aujourd'hui sur les communes périphériques. L'esprit est de constituer à terme une deuxième rue parallèle à la rue de Chinault. Une programmation de logements sociaux est prévue sur le quartier de Chinault.

- **La poursuite du développement de la zone industrielle à l'est.**

Les zones actuelles sont saturées. Il est nécessaire de dégager du foncier. Le choix de maintien de l'option du POS mis en révision s'explique par :

- l'aptitude des terrains concernés. Topographie favorable, éloignement de l'habitat.
- Intégration par l'agriculture de cette prévision inscrite dans les plans depuis longtemps.
- la bonne desserte par les infrastructures et les réseaux.
- La phasabilité des extensions.

- **La prévision d'un site pour l'accueil d'activités recherchant un environnement de qualité.**

Le type d'activités et l'image de la zone industrielle ne permettent pas de répondre à certains types d'activités. Un site est pressenti en raison de son accessibilité et de la qualité de son environnement **au nord-ouest de la ville en bordure de la RD 960.**

- **Le renforcement du pôle commercial et de services des Coinchettes.**

Ce choix s'explique par :

- La répartition de la population et des zones de développement.
- La nécessité de constituer une « masse critique » suffisante. La taille d'Issoudun ne permet pas de développer plusieurs pôles efficaces.
- L'accessibilité.
- La proximité du pôle d'emploi principal.

- **La préservation du caractère naturel de la vallée de la Théols.**

La proximité immédiate de cette vallée est un atout environnemental et paysager majeur que la commune souhaite préserver et mieux mettre en valeur. L'intérêt de cet espace est d'être encore relativement bien géré notamment par les jardins et d'accueillir différents types de pratiques. Cette « oasis » constitue un capital en terme d'image pour une ville installée au cœur d'une zone de cultures intensives où la végétation est rare. Cet espace mérite d'être mieux intégré à la ville. La création du stade de Frapesles et l'aménagement du parc F. Mitterrand sont deux interventions significatives. Il convient de prolonger ces actions par une amélioration de son accessibilité. La volonté de la commune est de constituer un réseau continu de chemins ouvert aux piétons et aux cycles. Cet espace mériterait une réflexion plus approfondie pour définir un projet de valorisation à long terme qui permettrait de mieux exploiter son potentiel en assurant une gestion des zones inondables.

- **La requalification des grandes axes de circulation.**

Il n'est pas prévu de nouvelles infrastructures à l'échéance du PLU. L'effort porte sur une meilleure insertion urbaine et qualification paysagère des grands axes existants. Il faut mentionner toutefois la proposition d'amélioration du débouché de la RD 8 sur la RN 151 par la création d'un nouveau barreau plus direct.

## **4 – LES DISPOSITIONS DU PLU**

---

## 4.1 DELIMITATION DES ZONES .

### □ Les zones urbaines

- **La zone UA**

La zone UA correspond à la ville historique. La qualité du patrimoine architectural et urbain nécessite des mesures de protection et de mise en valeur. Ces mesures ont fait l'objet d'une définition précise dans le cadre de la ZPPAUP. Cette zone accueille une diversité de fonctions urbaines qu'il s'agit de conforter . Il convient de préserver son caractère habité en adaptant les logements aux attentes de la population et en renouvelant le parc le plus dégradé. C'est le sens des dispositions réglementaires actuelles qui n'ont pas fait l'objet de modifications significatives. Le périmètre est conservé dans sa définition initiale.

Le secteur UAa correspond au village d'Avail dont une partie s'étend sur la commune voisine de Saint Georges. Ce village a une vocation mixte habitat et agricole. La définition du périmètre est établie dans un double objectif de non-dispersion de l'habitat et de protection des sièges d'exploitation. Les dispositions réglementaires sont adaptées à la caractéristique du bâti.

- **La zone UB**

La zone UB correspond aux extensions du centre historique constituées en majeure partie des faubourgs au sein desquels se sont développés des activités, des équipements ou des formes nouvelles d'habitat. C'est un habitat de forte densité établi sur un parcellaire en lanière dominant, présentant une continuité du bâti à l'alignement avec la présence de jardins à l'arrière. Le règlement maintient ces caractéristiques en imposant une implantation à l'alignement sur un certain nombre de rues. La hauteur est fixée à 15 m à l'égout des toits.

Le secteur UBa correspond aux villages de Chinault et de Saint Denis qui possèdent des caractéristiques morphologiques proches. Ces villages se sont fortement développés de manière linéaire. Le règlement permet une évolution de ces secteurs en conservant leur caractère. La hauteur est fixée à 10 m pour conserver le vélum actuel.

Le secteur UBb couvre des mégisseries qui sont appelées à muter dans l'avenir . Le règlement impose un seuil d'opération dans le cas d'une restructuration pour garantir un aménagement cohérent. Il prévoit aussi une marge de recul par rapport au chemin et à la rivière forcée pour mettre en valeur les abords . Une partie de la zone UB est affectée par des risques inondations . Des dispositions ont été rajoutées pour assurer une protection des biens et des personnes. Des limites d'emprises sont fixées en fonction des types d'aléa.

Il a été décidé de supprimer les COS dans cette zone pour faciliter le renouvellement du bâti tout en garantissant une bonne insertion des constructions dans le tissu existant. Le périmètre de la zone préexistante a été légèrement agrandi pour inclure des îlots possédant les mêmes caractéristiques morphologiques( rue de l'Egalité).

- **La zone UC**

La zone UC correspond aux extensions périphériques de l'après guerre. Elle regroupe une diversité d'habitat et de fonctions organisées selon un mode plus spécialisé et plus fragmenté. Cette zone est fortement urbanisée. Ses possibilités d'accueil sont réduites mais elle comprend un certain nombre d'emprises qui peuvent muter à terme. Elle inclut aussi des groupes d'habitat social dont la réhabilitation est engagée. Le règlement permet l'évolution de ce secteur en veillant à préserver sa diversité de fonctions et d'habitat. La zone UC a été subdivisée en secteurs pour répondre à des situations particulières. Deux secteurs préexistants sont conservés :

- le secteur UCa qui correspond au Formapôle.
- Le secteur UCb qui correspond à l'espace réservé aux implantations d'équipements scolaires et universitaires dans le cadre du projet urbain élaboré sur le secteur des Coinchettes et de la Pomme .

Deux nouveaux secteurs ont été créés :

- le secteur UCc correspondant aux anciennes cités qui possèdent des caractéristiques morphologiques et architecturales spécifiques qu'il est souhaitable de préserver.
- Le secteur UCi affecté par un risque inondation auquel s'appliquent les mêmes principes que ceux évoqués ci dessus.

Il a été décidé de supprimer les COS pour permettre une bonne utilisation des ressources de ce secteur dans la limite d'une hauteur totale fixée( 15 m)et tenir des situations très contrastées en terme de densité.

- **La zone UD**

La zone UD est une zone nouvellement créée qui correspond à des secteurs d'habitat diffus établi le long de certaines voies (RD 19, RD 918, RD 8). La volonté de la commune est de bloquer ce processus et de limiter les constructions nouvelles dans ces secteurs peu équipés. C'est la raison pour laquelle une superficie minimale de 800 m<sup>2</sup> est requise conformément aux prescriptions de la DASS. La hauteur totale des constructions est limitée à 9 m. Le COS a été supprimé. Le secteur UDi correspond à un secteur affecté par un risque inondation.

- **La zone UY**

La zone UY est une zone à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de services. Seuls sont autorisés les logements liés au gardiennage des activités. Elle comporte trois secteurs plus spécialisés :

- Le secteur UYa plus particulièrement destiné aux activités commerciales, artisanales et de services.
- Le secteur UYc correspondant au secteur ayant fait l'objet du projet urbain pour lequel des prescriptions architecturales (volumétrie, matériaux, signalétique...) et paysagères (marges de recul paysagées, plantations, clôtures...) spécifiques ont été élaborées pour répondre aux obligations de l'article L 111 1 4. Ces dispositions ont pour objet de créer un paysage d'entrée de ville de qualité.

Plusieurs modifications ont été apportées :

- Réduction de la zone UY de la Limoise au nord-est et classement en zone d'urbanisation future à vocation d'activités (voir ci après). Ce changement est motivé par l'absence de viabilités suffisantes pour permettre une urbanisation à court terme.
- Création d'une zone UYc sur le secteur des Coinchettes sur un périmètre correspondant à la première tranche opérationnelle de la zone d'activités étudiée dans le cadre du projet urbain. Ces terrains étaient classés auparavant en zone 2 NA a et 2 NA b.
- Suppression de la zone UYb sur la plate forme de la gare et classement des emprises en UB pour réalisation de projets d'équipements urbains( parking, cité de l'artisanat d'art)
- Création d'une zone UY vers les Terres Rouges correspondant à des implantations d'activités récentes dont il est nécessaire de préserver les possibilités d'extension. Des dispositions sont prises dans le règlement pour assurer une bonne coexistence avec les opérations d'habitat proches ( marge de recul paysagée).

Une partie de la zone est affectée par un risque inondation.

## □ Les zones à urbaniser

### • La zone AU

La zone AU est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate . Cette zone prolonge un lotissement en cours de réalisation. Elle correspond à des terrains à vocation agricole jouxtant un siège d'exploitation encore en activité. Cette zone, classée en zone 1NA au POS mis en révision, constitue une réserve d'urbanisation pour le futur. Son périmètre est légèrement réduit pour préserver une marge d'isolement autour de la ferme. Pour être ouverte à l'urbanisation, cette zone devra faire l'objet d'une modification du PLU ou d'une ZAC. Une frange minimale est affectée par un risque inondation le long du chemin de Chamérons. Cette partie pourrait être réservée à un espace vert dans le cadre d'un aménagement d'ensemble.

### • La zone AUC

Il s'agit de zones de développement privilégié de l'habitat de densité moyenne à faible et des activités compatibles avec l'habitat. Ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation sous des conditions définies en fonction de leur degré de viabilité et du type de parcellaire.

- Le secteur 1 AUC peut être urbanisé au coup par coup dès lors que les viabilités sont mises en place.
- Le secteur 2 AUC peut être urbanisé dans le cadre d'opérations portant sur un seuil minimum fixé au règlement permettant d'assurer un aménagement cohérent de la zone. Lorsque la superficie résiduelle est inférieure au seuil , l'opération devra porter sur la totalité de la surface restante à l'exclusion des unités bâties.
- Le secteur 3 AUC peut être urbanisé dès lors que l'opération envisagée porte sur la totalité de la zone ( à l' exclusion des unités déjà bâties).

Une différenciation est établie entre deux types de secteurs selon la densité souhaitée. Les secteurs 2 AUCa et 3 AUCa sont destinés à un habitat de densité moyenne (cos de 0,50 et hauteur de 12 m).

**Le secteur 2AUCa correspond aux Coinchettes** qui constitue une réserve de développement structuré de l'urbanisation avec un bon équilibre emploi- habitat et un bon niveau de services. La banalité du paysage immédiat impose un investissement fort sur le plan des aménagements paysagers. Le PADD précise les conditions d'aménagement à mettre en œuvre. Cette zone pourra permettre d'offrir une diversité d'habitat. Le périmètre retenu est identique à celui de la zone 1NA du POS mis en révision.

**Le secteur 3AUCa correspond à une enclave classée en 1NAa bordant en partie la rocade.** Le périmètre de ce secteur a été réduit pour exclure les bâtiments existants. Un emplacement réservé est inscrit pour conserver un accès aux programmes futurs à partir de la rue Flandre Dunkerque pour éviter de sortir sur la rocade par le chemin de Chameron (carrefour dangereux). Ce secteur est destiné à un habitat de moyenne densité. Les activités de toute nature y sont interdites à l'exclusion des équipements collectifs et des installations ou constructions nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général.

**Les secteurs 1AUCb et 2AUCb correspondent aux extensions de Chinault et Saint Denis** classées dans le précédent POS en 1 NA (urbanisable avec un seuil de 1 ha) et pour une petite partie en NB. Ce secteur est destiné à répondre à une demande d'habitat de faible densité (COS de 0,30 et hauteur de 9m) recherchant un environnement à caractère villageois. Le projet prévoit un phasage dans le temps. Les parcelles les plus immédiatement constructibles, le long des voies existantes, peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès lors que les viabilités seront mises en place ; cette mise en place pourra s'opérer par le recours d'une Participation pour Voirie Nouvelle et Réseaux. Les enclaves nécessitent des interventions plus fortes avec la mise en place complète de viabilités et une voie nouvelle. Elles pourront être urbanisées dans le cadre d'opérations portant sur une superficie minimum d'un hectare et respectant les principes définis au PADD et le parti d'aménagement retenu décrit ci dessus. Ces secteurs doivent faire l'objet d'aménagements paysagers permettant de créer un environnement attractif. Une attention particulière doit être portée aux lisières de la zone agricole. Le périmètre a été légèrement reconfiguré à l'ouest. Il a été étendu au nord pour mieux rentabiliser les terrains proches du village et les équipements à réaliser.

- **La zone AUY**

C'est une zone insuffisamment équipée pour permettre une urbanisation immédiate mais dont l'urbanisation a été décidée pour accueillir des activités de production, de commerces, artisanales ou de services. Plusieurs secteurs ont été définis en fonction de leur affectation prévisible et des conditions d'ouverture à l'urbanisation.

**Les secteurs 1 AUY et 3 AUY correspondent à l'extension de la zone industrielle** dont ils reprennent les principales dispositions réglementaires avec des prescriptions spécifiques pour construire un paysage d'entrée de ville de qualité (marges de recul paysagées, plantations, matériaux). Le secteur 1 AUY est constructible immédiatement sous réserve de la réalisation des viabilités manquantes. Dans le secteur 3 AUY, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'opérations portant sur la totalité de la zone (à l'exception des unités foncières déjà bâties). Il n'est pas apporté de modification au périmètre qui reprend les limites des zones UY et 2 NA du POS mis en révision.

Une nouvelle zone est définie sur le secteur de Terres Rouges pour permettre l'extension des activités existantes selon les mêmes modalités architecturales et paysagères que celles de la zone UY adjacente.



**La zone 2AUYc correspond à l' extension de la zone des Coinchettes** dont elle reprend les dispositions réglementaires , notamment en matière d'architecture et de traitement paysager pour construire une entrée de ville de qualité.

Cette offre en matière d'activités est complétée par un secteur 3 AUYd de taille réduite dont la vocation est d'accueillir des activités recherchant un cadre environnemental et paysager de qualité et d'une bonne accessibilité. Pour pouvoir être construit, ce secteur nécessite le montage d'une opération d'ensemble. Un site préalablement classés en zone NC est inscrit au PLU : il se situe sur la route de Vatan et pourra se prolonger sur la commune des Bordes. Ce site offre des caractéristiques topographiques favorables, une bonne accessibilité, la proximité de la zone industrielle, de la ville et des équipements, un cadre paysager préservé. Des mesures sont prises au PADD et au règlement pour garantir un environnement attractif et assurer une transition paysagère avec les zones d'habitat. Une bande engazonnée et plantée d'une largeur de 10 m est prévue en limite de zone 2 AUC b.

Une marge de recul de 20 m minimum engazonnée et plantée est prévue le long des cours d' eau.

## □ Les zones agricoles (A)

La zone A est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles. Elle correspond aux zones NC du POS mis en révision avec une affectation plus strictement agricole. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d' intérêt collectif et à l'activité agricole. Le périmètre initial est sensiblement reconduit à quelques exceptions près:

- le long de l'entrée nord avec un classement N qui ne remet pas en cause la vocation agricole des terrains. Ce classement a pour objet de préserver le paysage de cette entrée.
- Le long de la RD 9 au profit de la zone 3 AUY sur un secteur déjà occupé par des bâtiments d'activité.
- Sur la route de la Châtre où est prévue la possibilité d'implanter des activités recherchant un environnement de qualité.
- Aux abords de Saint Denis pour répondre à une demande d'habitat dans un environnement plus rural et optimiser les réseaux qui seront mis en place.
- Aux Chézeaux et aux Champs des Capucins sur des sites de captages.

## □ Les zones naturelles (N)

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger pour la qualité de ses sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment esthétique, historique, écologique ou de leur caractère d'espaces naturels. Cette zone correspond essentiellement à la vallée de la Théols. Ce classement répond à plusieurs objectifs ou contraintes exposés dans le parti d'aménagement.

La zone N comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Nb est destiné à accueillir des activités à caractère touristique, de sports ou de loisirs. Elle inclut les deux complexes sportifs et le camping.
- Le secteur Nh correspondant à des implantations ponctuelles de constructions ou d'installations non agricoles dans une zone à vocation agricole. Seules sont autorisées dans ce secteur les extensions mesurées des constructions et installations existantes et leurs annexes attenantes ou non et les changements d'affectation dans des limites déterminées par le règlement.
- Le secteur Ni est un secteur affecté par les risques inondation.
- Le secteur Np correspond à une zone de protection de captages telle qu'elle a été définie par un rapport d'hydrogéologue. Ces périmètres devront faire l'objet d'une validation technique et d'une procédure d'institution de servitudes. Deux secteurs sont concernés : les Chézeaux et le champ des Capucins.
- Le secteur Nj correspond à une zone de jardins.

## 4.2 LES EMPLACEMENTS RESERVES .

La liste des emplacements réservés a fait l'objet de plusieurs modifications. Sont notamment supprimés :

- un emplacement important inscrit dans la perspective de la réalisation d'une aire de loisirs et d'un plan d'eau dans la vallée de la Théols. Ce projet n'est plus d'actualité. Il entre en contradiction avec les dispositions réglementaires en vigueur.
- Un emplacement pour l'extension du stade de Frapesle acquis.
- Un emplacement pour l'extension du cimetière en partie acquis.
- Un emplacement réservé pour l'extension du musée Saint Roch.
- Des emplacements réservés pour des aménagements de voirie ou mise en valeur du rempart.

Sont réduits :

- Un emplacement pour l'extension du stade Henri Mérillac. Une partie des emprises prévues est acquise ( anneau cycliste réalisé).

Sont étendus :

- Un emplacement réservé pour l'extension du Centre Technique Municipal.

Sont créés :

- Un emplacement pour une aire d'accueil et d'information sur la RN 151.
- Un emplacement de part et d'autre de la RN 151 au sud sur une profondeur de 15 m pour la réalisation d'aménagements paysagers permettant de requalifier cette entrée importante. ( route de Châteauroux).
- Deux emplacements réservés pour la création de cheminements piétons le long de la rivière forcée et dans la vallée de la Théols.

Il n'est pas prévu d'emplacements réservés au titre de l'article L 123.2 du code de l'urbanisme.

### 4.3 LES EMPLACEMENTS BOISES CLASSES.

Le POS mis en révision comportait trois emplacements boisés classés :

→ le parc de Frapesle,

→ le parc de la Visitation

→ le parc du Sacré Cœur.

Ces emplacements sont conservés.

Deux emplacements sont rajoutés l'un sur une partie du parc de l'ancien couvent des Minimes et l'autre sur l'allée de Frapesle.

Ce classement d'espaces boisés majeurs est complété par l'inscription au titre des éléments caractéristiques du paysage d'un certain nombre d'alignements bordant les cours d'eau ou des chemins et des parcs privés (vers l'hôpital).

## **5 – NOTE SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

## 5/1 MILIEU NATUREL. ZONES HUMIDES.

### ❑ Constat

La commune d' Issoudun n'est pas concernée par des mesures de protection des milieux naturels et espaces sensibles. Toutefois les vallées de la Théols et de la Vignole présentent un intérêt et une sensibilité sur le plan environnemental. Une attention particulière doit être portée au maintien de l'équilibre entre les différentes modalités de gestion de l'espace.

### ❑ Mesures

La présente révision prévoit un renforcement des mesures de protection de la vallée et de la trame végétale par une extension du classement N, la définition de secteurs permettant de maintenir les modes de gestion de l'espace (secteur sportif, secteur de jardins, secteur de protection strict), le classement en EBC de l'allée de Frapesle, et d'une partie du Parc de l'ancien Couvent des Minimes, l'inscription en éléments paysagers caractéristiques de certains alignements d'arbres.

Une petite zone 2NAa est supprimée sur la RN 151. Un emplacement réservé, prévu pour la création d' une base de loisirs et d'un plan d' eau au nord de la rocade, est abandonné.

## 5.2 RESSOURCES EN EAU POTABLE.

### ❑ Constat

Deux sites de captages sont exploités sur Issoudun au lieu dit Chézeaux et Champs des Capucins. Ces sites ne font pas l' objet de protections réglementaires.

### ❑ Mesures

Un secteur spécifique Np est crée sur les périmètres définis dans le rapport de l' hydrogéologue. Une étude est engagée pour valider ces périmètres afin de pouvoir lancer la procédure d' institution des servitudes.

## 5.3 ASSAINISSEMENT.

### ❑ Constat

La quasi totalité du périmètre urbanisé est desservie par un réseau collectif. Un schéma communal d'assainissement a été défini. Il est actuellement à l'enquête publique.

### ❑ Mesures

Le nouveau zonage assure une maîtrise stricte du périmètre des zones non raccordés pour lesquels un secteur spécifique est créé. Le règlement prévoit une obligation de raccordement au réseau collectif dans les zones d'extension future de l'urbanisation.

## 5.4 PROTECTION CONTRE LES RISQUES NATURELS.

### ❑ Constat

Une carte d'aléas a été définie sur la vallée de la Théols et de la Vignole en vue de l'établissement d'un PPRI.

### ❑ Mesures

La majeure partie de la vallée concernée par les risques d'inondation est classée en zone Ni ou Nij (zones de jardins). Les parties urbanisées affectées par un risque de crue sont couvertes par un secteur spécifique. Le règlement de ces secteurs prévoit des mesures spécifiques pour assurer la protection des biens et des personnes.

## 5.5 RISQUES TECHNOLOGIQUES.

### ❑ Constat

Le porter à connaissance ne mentionne pas d'établissements concernés par la directive SEVESO. Toutefois un certain nombre d'établissements classés sont implantés dans le tissu urbain ou à proximité de zones d'habitat.

### ❑ Mesures.

Les zones d'activités futures sont définies à l'écart des zones d'habitat dans le prolongement des zones industrielle et commerciale existantes. Deux nouveaux sites de taille réduite sont prévues à Saint Denis et aux Terres rouges. Ces secteurs ont fait l'objet d'études d'aménagement dans le cadre du PADD. Un certain nombre de ces mesures ont pour objet d'assurer une transition entre les activités et les zones d'habitat (marges de recul paysagées).

## 5.5 DECHETS.

### ☐ Constat

La gestion des déchets est assurée au niveau intercommunal dans des conditions satisfaisantes.

## 5.6 NUISANCES SONORES.

### ☐ Constat

La commune est concernée par plusieurs itinéraires classés au titre de la protection contre les nuisances sonores.

### ☐ Mesures

Les zones affectées par le bruit sont répertoriées au plan de zonage avec mention au règlement. Les zones de développement futur de l'habitat ne sont pas affectées directement par ces nuisances.

## 5.7 MAITRISE DU PAYSAGE DES ENTREES DE VILLE.

### ☐ Constat.

Plusieurs itinéraires sont concernés par l'article L 141-1-4 du code de l'urbanisme.

### ☐ Mesures

Tous les itinéraires d'accès ont fait l'objet d'une réflexion dans le cadre des études préalables de la révision ou de l'élaboration du projet urbain des Coinchettes. Les préconisations définies dans ce cadre ont été inscrites au PADD et au zonage (marge de recul) ou au règlement (implantation des constructions, plantations, règles architecturales). Un contrôle strict de l'étalement est assuré le long des principaux axes.

## 5.8 POLLUTION DE L'AIR.

### ☐ Constat.

La commune d'Issoudun n'accueille pas d'activités particulièrement sensibles pour leur émission d'odeurs ou de fumées.

### ☐ Mesures

La ville d'Issoudun se caractérise par le caractère relativement compact de son urbanisation qui de fait limite les déplacements. Elle est dotée d'un réseau de transports collectifs qui irrigue les zones futures d'habitat et d'emplois. La requalification de la RN 151



prévoit d'assurer une meilleure insertion urbaine de la voie et de faciliter l'usage des deux roues par la création d'une piste cyclable.

## 5.8 PRESERVATION DE L'ESPACE AGRICOLE.

### ❑ Constat

La commune d'Issoudun a une vocation agricole forte.

### ❑ Mesures

Le partage établi lors de la définition du POS n'est pas remis en cause. Les espaces de développement sont confirmés. Deux exceptions à ce principe : la création de deux zones 3 AUYd à Saint Denis et aux Moutats destinées(l'une ou l'autre) à l'accueil d'activités recherchant un environnement de qualité. Ces sites ne présentent une qualité agronomique majeure.

## 5.9 PROTECTION DU PATRIMOINE.

### ❑ Constat

La commune d'Issoudun possède un patrimoine architectural et archéologique de qualité. Une ZPPAUP a été mise en place.

### ❑ Mesures

Les dispositions de la ZPPAUP sont intégrées au PLU. Le centre historique fait l'objet d'un classement spécifique avec des dispositions réglementaires particulières destinées à préserver ses caractéristiques morphologiques et architecturales. Les sites archéologiques sensibles sont répertoriés sur une carte annexée au PLU et le règlement précise l'obligation de consulter les services archéologiques.