

Département de l'Indre

Communauté de Communes du Pays d'Issoudun



Plan Local d'Urbanisme intercommunal

REVISION AU TITRE DE L'ARTICLE L.153-34
DU CODE DE L'URBANISME
Extension de l'entreprise Lachaud à Diou

Note explicative

1

Date	Modifications / Observations
juin 2023	



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

DOSSIER :
E06857

1	INTRODUCTION	3
1.1	Objectifs de la déclaration de projet	3
1.2	Rappel de la procédure	3
2	CONTEXTE TERRITORIAL	4
2.1	Localisation	4
2.2	Contexte démographique	4
2.3	Contexte administratif et réglementaire	5
3	CARACTERISTIQUES DU PROJET	7
3.1	Présentation du projet	7
3.2	Présentation du site et contexte environnemental du projet	7
3.2.1	<i>Localisation du site du projet</i>	<i>7</i>
3.2.2	<i>Usage actuel des sols et environnement bâti</i>	<i>9</i>
3.3	Contexte réglementaire du projet	9
3.4	Description de l'intérêt général du projet	11
3.4.1	<i>Permettre le développement et le maintien d'une activité économique sur le territoire</i>	<i>11</i>
3.4.2	<i>Favoriser l'aménagement de l'entrée de ville de Diou</i>	<i>11</i>
4	MODIFICATIONS DU PLU	13
4.1	Modifications apportées au PLU	13
4.2	Compatibilité avec le PADD	14
4.3	Compatibilité avec le SCoT	14
5	INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	15
5.1	Sur les espaces agricoles	15
5.2	Sur les espaces naturels et forestiers	15
5.3	Sur les déplacements	15
5.4	Sur la sécurisation des usagers	16
5.4.1	<i>Risques naturels</i>	<i>16</i>
5.4.2	<i>Risques technologiques</i>	<i>18</i>

1 INTRODUCTION

1.1 Objectifs de la déclaration de projet

La Communauté de Communes du Pays d'Issoudun, compétente en matière de document d'urbanisme, souhaite permettre l'extension de l'entreprise Lachaud, implantée sur la commune de Diou, et spécialisée dans la vente et la réparation de matériel agricole.

A ce jour, les terrains visés par l'entreprise pour son extension sont situés en zone A ; il est donc nécessaire de procéder à une révision dite « allégée » du PLUi de la CCPI, conformément à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme. Cette procédure visera également à unifier le zonage de l'unité foncière de l'entreprise.

1.2 Rappel de la procédure

La procédure de révision allégée du PLUi est encadrée par l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme.

Etape de la procédure	Date de réalisation
Procédure menée par la CC du Pays d'Issoudun / délibération de prescription de la procédure	13 avril 2023
Examen au cas par cas par la MRAe pour statuer sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la procédure	
Arrêt du projet en conseil communautaire	
Consultation pour avis de la CDPENAF	
Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées	
Enquête publique, pendant un mois, selon les dispositions du Code de l'Environnement	
Approbation de la mise en compatibilité du PLUi en conseil communautaire, en tenant compte éventuellement des remarques formulées par les PPA et lors de l'enquête publique	

2 CONTEXTE TERRITORIAL

2.1 Localisation

La commune de Diou se situe au Nord-Est du département de l'Indre, en région Centre-Val de Loire. Implantée sur la rive Ouest de la Théols, la commune est à mi-parcours entre Reuilly et Issoudun. Le territoire communal représente une superficie de 1 639 ha, couverts en grande partie par les différentes cultures agricoles.

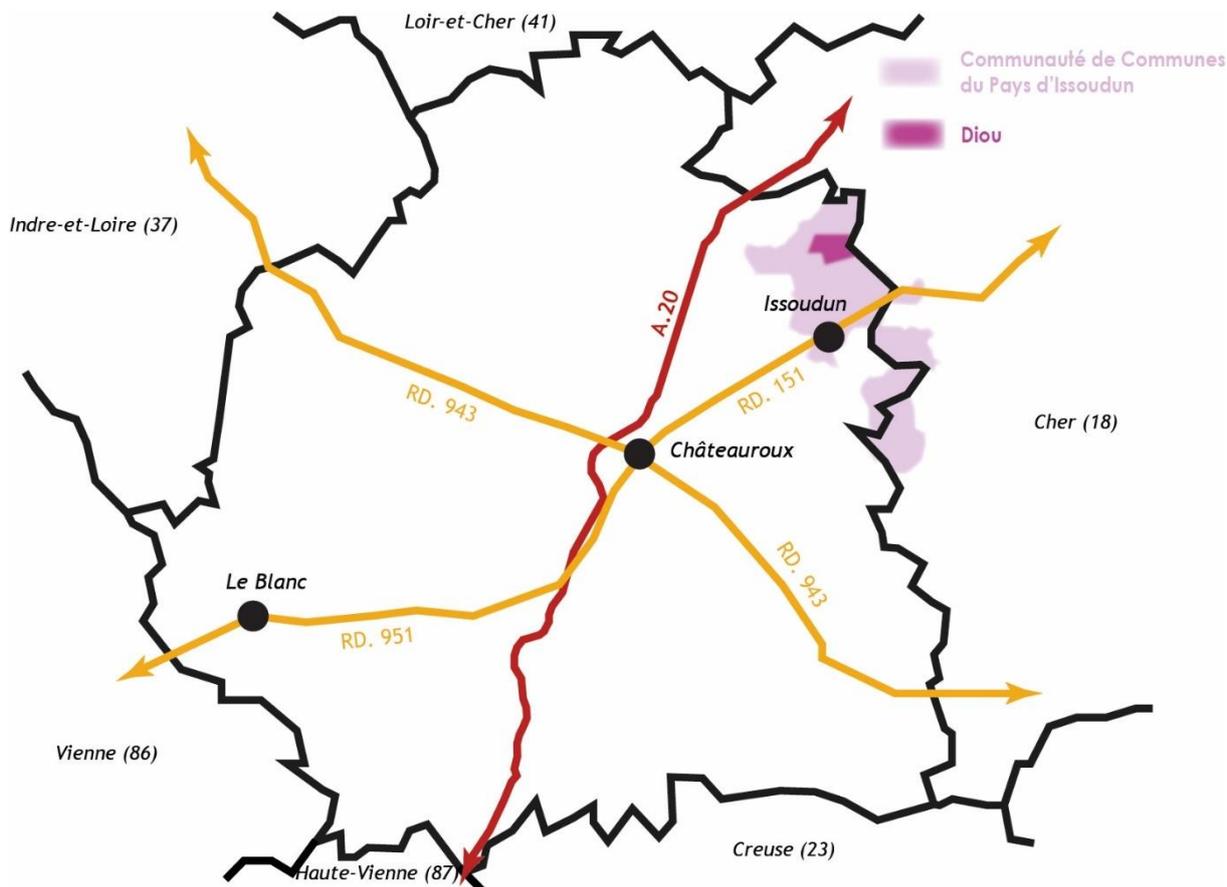


Figure 1 - Carte de localisation de la commune de Diou

2.2 Contexte démographique

D'après les données INSEE, en 2019, la commune de Diou comptait 260 habitants. Après une baisse de sa population observée au cours des années 2010, il s'avère que la commune a, ces dernières années, vu sa population augmenter, de l'ordre d'environ 1% par an en moyenne, entre 2013 et 2019.

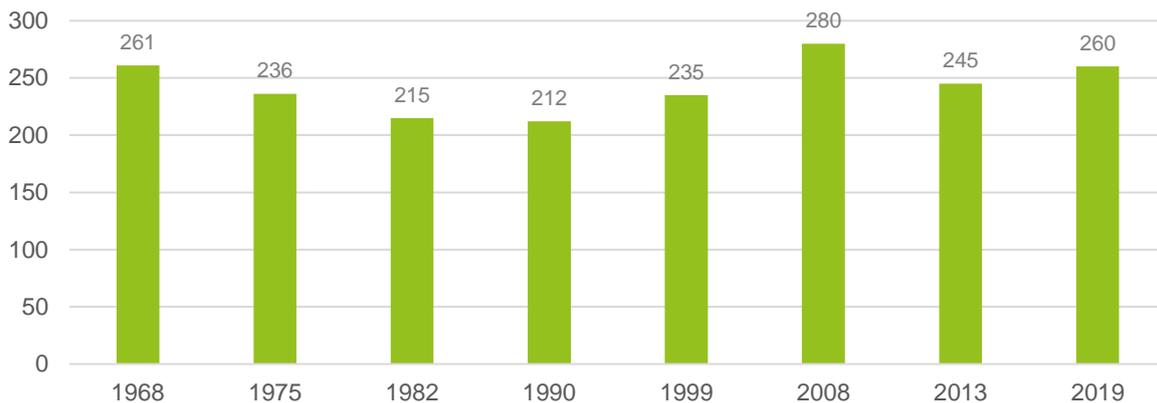


Figure 2 - Evolution de la population communale entre 1968 et 2019 (INSEE)

2.3 Contexte administratif et réglementaire

La commune de Diou fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun, qui réunit 12 communes, réparties sur deux départements différents, à savoir l'Indre et le Cher.

Le territoire intercommunal est couvert par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), qui a été approuvé le 6 décembre 2019 par le conseil communautaire du Pays d'Issoudun. Par ailleurs, le périmètre de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun est aussi concerné par un Schéma de Cohérence Territoriale, approuvé lui aussi le 6 décembre 2019 par le conseil communautaire, compétent en matière de SCoT.

Au sein de l'armature urbaine définie dans le SCoT, au regard de divers critères (services, équipements, population, etc.), la commune de Diou fait partie de la strate « bourg », qui réunit 8 communes de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun.

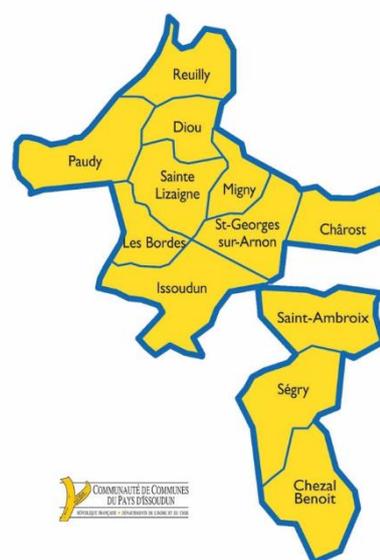


Figure 3 - Territoire de la CCPI (CCPI)

De plus, la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun fait également partie du Syndicat Mixte du Pays d'Issoudun et de la Champagne Berrichonne.

La CCPI dans le Pays d'Issoudun et de Champagne berrichonne

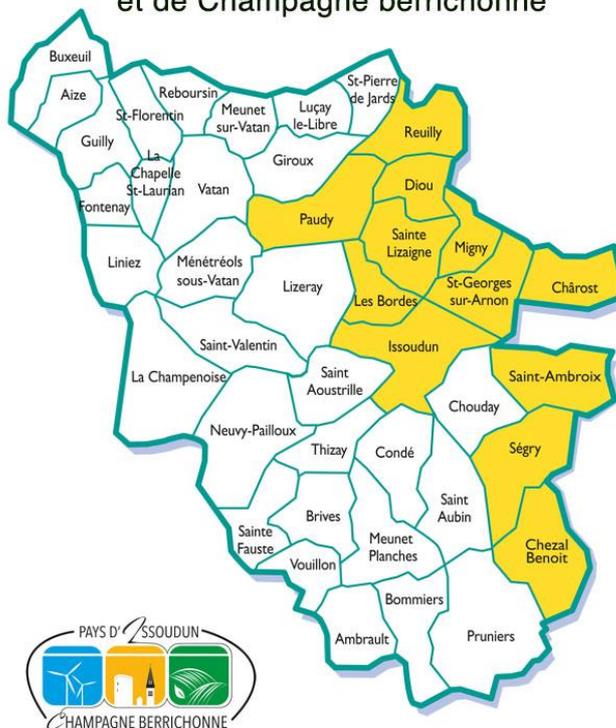


Figure 4 – Carte du syndicat mixte (CCPI)

3 CARACTERISTIQUES DU PROJET

3.1 Présentation du projet

L'entreprise Lachaud, créée en 1975, est implantée sur la commune de Diou. Spécialisée dans la construction, la réparation et la vente de matériel agricole pour les exploitants (céréaliers), elle a vu son activité se développer au fil du temps. L'entreprise dispose aujourd'hui de 2 500 m² environ de bâtiments, qui sont devenus exiguës compte tenu de l'augmentation de la taille des machines agricoles et du développement de l'activité de l'entreprise.

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

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

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

3.2 Présentation du site et contexte environnemental du projet

3.2.1 Localisation du site du projet

Le site du projet, faisant l'objet de la présente révision allégée du PLUi de la CCPI, se trouve à la sortie sud du bourg de la Diou, le long de la RD 918 qui relie Issoudun à Reuilly.

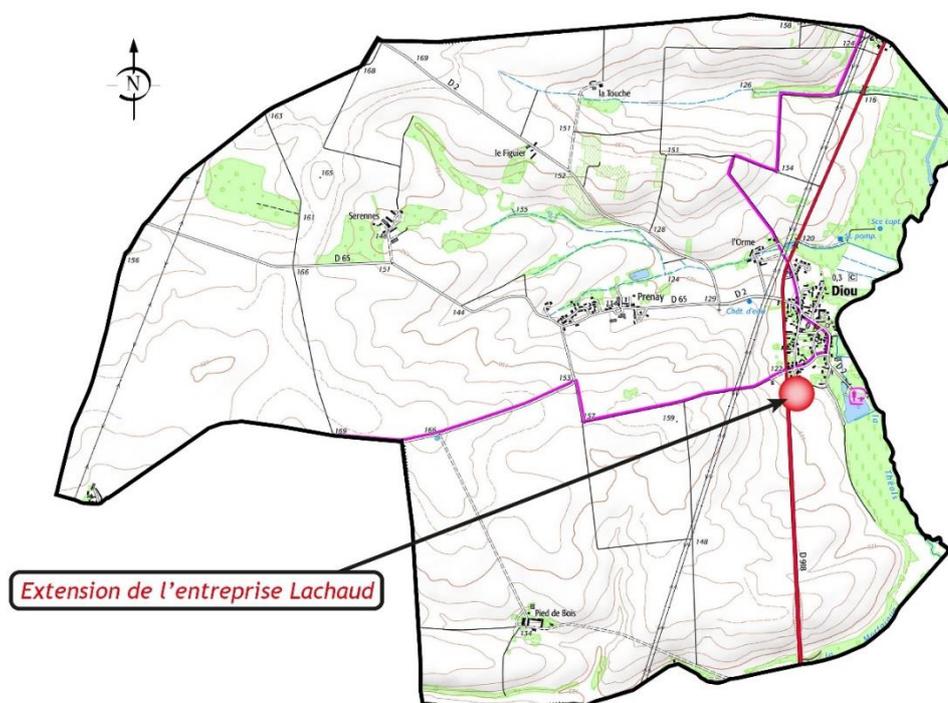


Figure 5 - Localisation du site du projet sur la commune de Diou

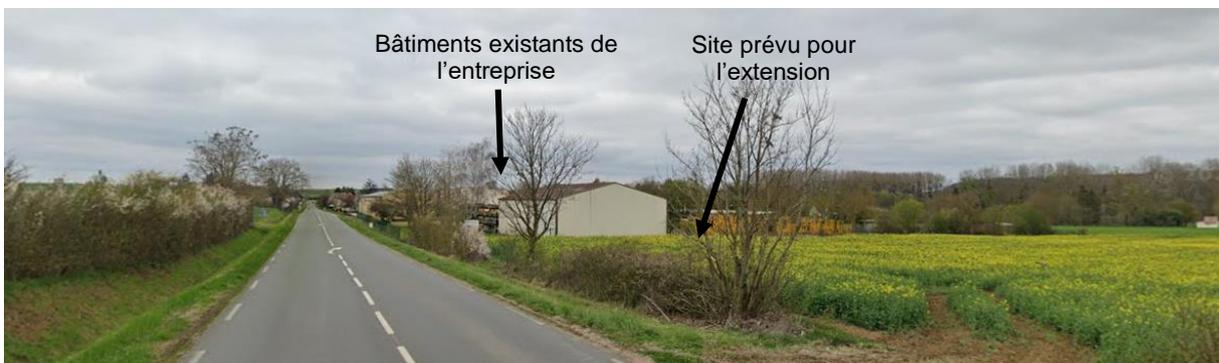
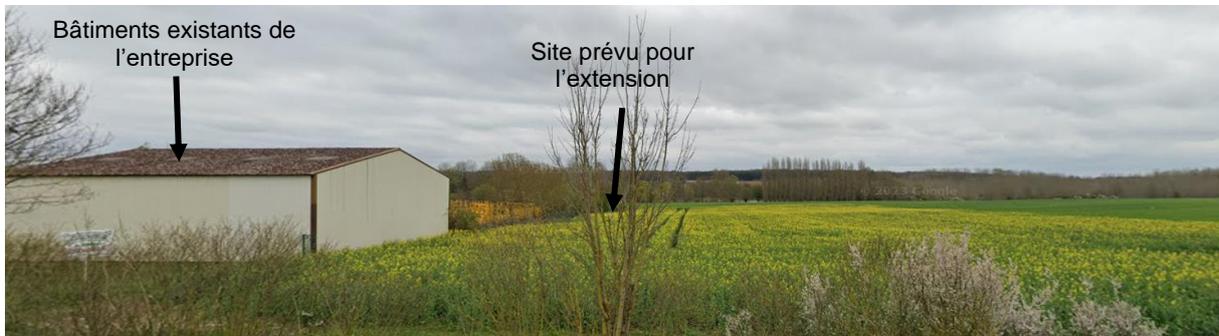
L'extension de l'entreprise Lachaud est prévue sur la parcelle cadastrée ZH n°32, d'une superficie d'environ 1 ha. Cette parcelle se situe dans la continuité sud des parcelles déjà aménagées et utilisées par l'entreprise, à savoir les parcelles ZH n°17, 18, 19, 20 et 23. Au total, une superficie cadastrale de 3.3 ha environ est concernée par la présente procédure.



Figure 6 - Extrait cadastral du site du projet

3.2.2 Usage actuel des sols et environnement bâti

Actuellement, la parcelle visée pour l'extension de l'entreprise Lachaud est cultivée. Plus précisément, il s'agit de grandes cultures, pour des oléagineux ou des céréales. Le site est longé par la RD 918, qui permet notamment la liaison entre Reuilly et Issoudun.



Sur le site-même de l'entreprise, deux bâtiments sont déjà implantés le long de la RD 918. L'espace à l'arrière de ces bâtiments, en direction de l'Est, n'est pas aménagé à ce jour. Un boisement est d'ailleurs présent, et joue le rôle de zone tampon entre l'entreprise, les secteurs urbanisés et les terres agricoles.

Aux abords du site se trouvent :

- Les bâtiments déjà exploités de l'entreprise Lachaud (au Nord) ;
- Des terres agricoles cultivées (à l'Ouest et au Sud).

3.3 Contexte réglementaire du projet

Au sein du PLUi de la CCPI, la parcelle ZH n°32 est inscrite en zone « A » (agricole). Il est précisé, au sein du règlement écrit, que la zone A « concerne les terrains, équipés ou non, utilisés à des fins agricoles, qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologiques et économiques des terres agricoles. Elle regroupe des espaces de grandes cultures, de maraichage de vignes, etc. ».

Ainsi, au regard de cette description, et des destinations et sous-destinations autorisées dans cette zone pour de nouvelles constructions, il s'avère que la réalisation du projet d'extension de l'entreprise Lachaud ne peut être menée à son terme au sein de cette zone.

Les bâtiments actuels de l'entreprise Lachaud sont quant à eux inscrits au sein de la zone UV, qui « correspond aux abords et villages hors pôle urbain et commune « points d'articulation territoriaux ». Elle recouvre les tissus anciens et leurs extensions plus récentes ».

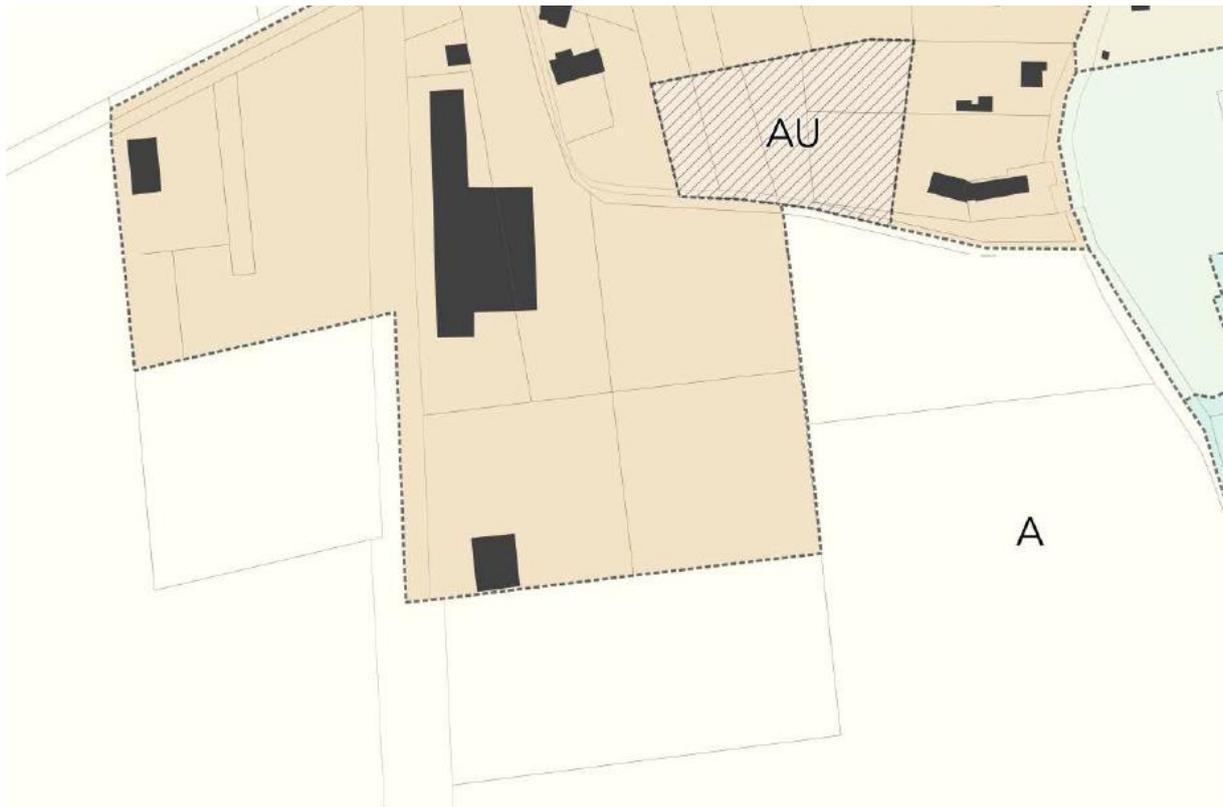


Figure 7 - Extrait du zonage actuel du PLUi pour la commune de Diou

Par ailleurs, la RD 918 est classée comme route à grande circulation, d'après le décret du 3 juin 2009, fixant la liste des routes à grande circulation. Au regard de cette classification, une marge de recul de 75 mètres à compter de l'axe de la voie, pour l'implantation des futurs bâtiments, devra être respectée, conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

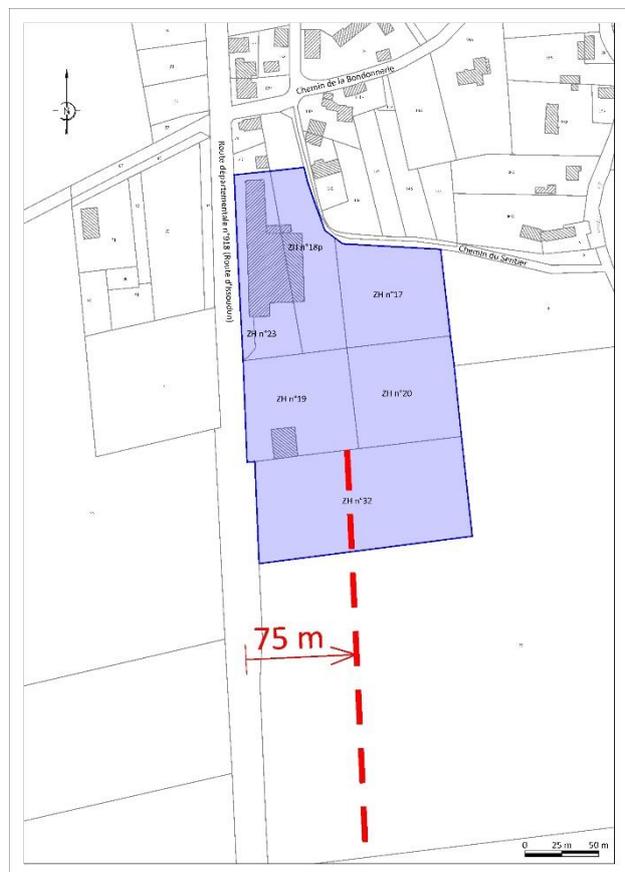


Figure 8 - Secteur impacté par la marge de recul de 75 m de la RD 918

3.4 Description de l'intérêt général du projet

3.4.1 Permettre le développement et le maintien d'une activité économique sur le territoire

L'entreprise Lachaud emploie à ce jour 18 salariés. Il s'agit d'une entreprise historique sur la commune, étant donné que son installation remonte à 1975. L'entreprise jouit donc d'une reconnaissance locale dans son domaine, à savoir la confection et la réparation de matériel agricole, et participe grandement au dynamisme économique local. En permettant l'extension du site et la diversification de son activité, l'entreprise sera en capacité d'employer environ 19 nouveaux salariés, et ainsi offrir de nouvelles perspectives d'emplois pour les habitants de la commune, et plus largement des environs de Diou et de la CCPI.

Secteur d'activité	Nombre d'emplois créés
Logistique	4 emplois
Peinture	10 emplois
Découpe laser	5 emplois
TOTAL	19 emplois

Tableau 1 - Répartition des emplois créés avec l'extension de l'entreprise

3.4.2 Favoriser l'aménagement de l'entrée de ville de Diou

L'extension de l'entreprise Lachaud, le long de la RD 918, va permettre d'aménager une entrée de ville qualitative. En effet, il s'agira de s'assurer du respect de la transition entre les espace agricoles et naturels attenants, et les secteurs aménagés. L'entreprise prévoit à ce titre de végétaliser les espaces visibles depuis la RD 918, afin de veiller à une intégration paysagère optimale des futures constructions.

Annexe 1

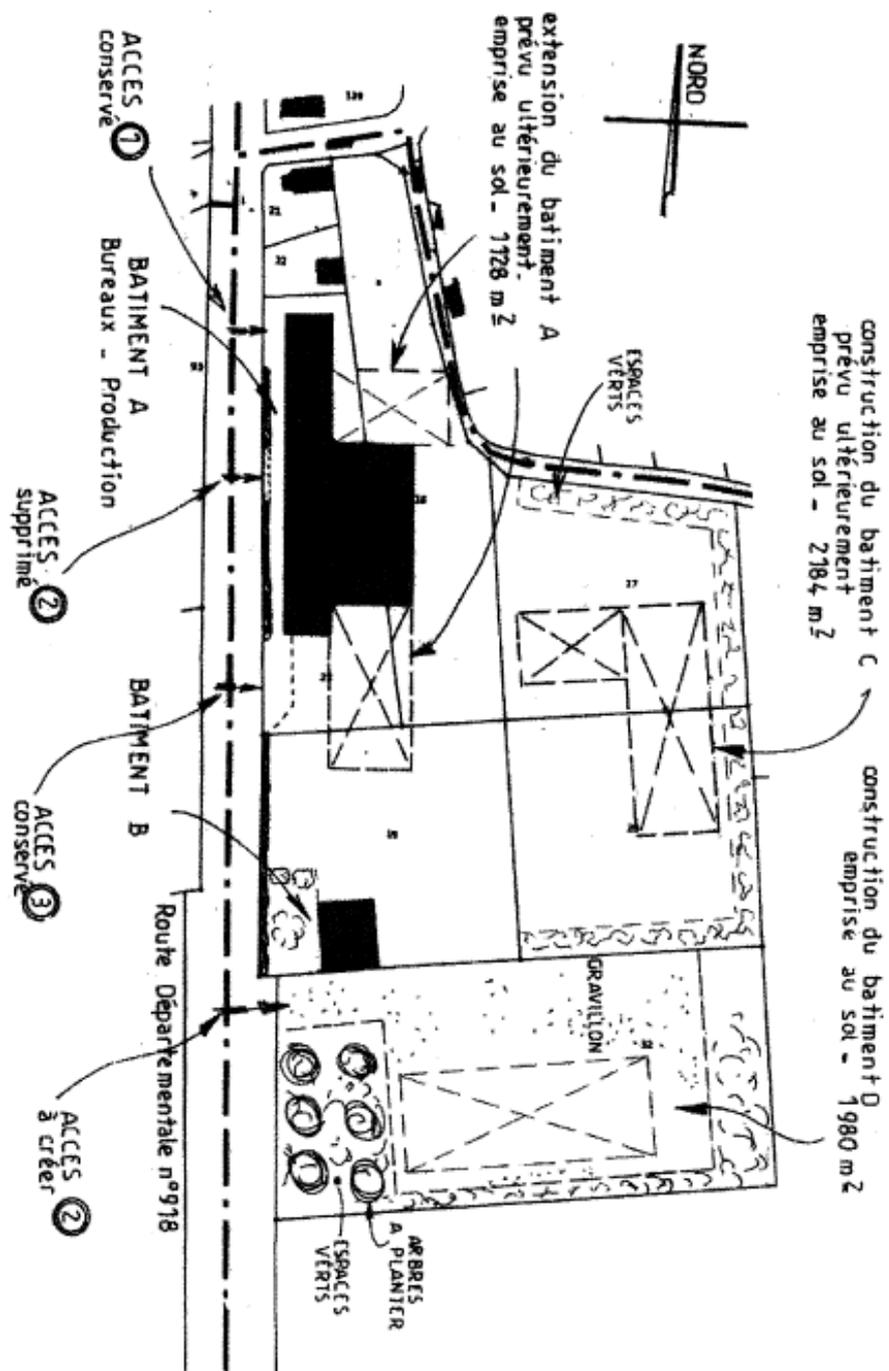


Figure 9 - Plan de composition du projet d'extension de l'entreprise Lachaud

4 MODIFICATIONS DU PLU

4.1 Modifications apportées au PLU

Les modifications apportées au PLU de la CCPI concernent le plan de zonage de la commune de Diou. Le plan est ainsi modifié pour permettre l'extension de l'entreprise Lachaud, tout en assurant une cohérence d'ensemble. Ainsi, l'emprise actuelle de l'entreprise, au même titre que la parcelle visée par l'extension, font l'objet d'une modification de zonage.

Les parcelles ZH n°17, 18, 19, 20 et 23, inscrites en zone UV, et la parcelle ZH n°32, inscrite en zone A, voient toutes leur zonage modifié, pour être inscrites au sein de la zone UE. Cette zone UE est plus adaptée à la réalité du terrain et à l'usage des parcelles, puisque cette zone correspond « aux espaces urbains à vocation d'activités économiques accueillant des constructions à dominante industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale ». L'inscription au sein de cette zone permettra de limiter les contraintes qui pouvaient être notées au sein de la zone UV notamment. Il est à noter que le zonage UV n'a pas été retenu pour ce projet, étant donné que le règlement du PLU ne permet pas l'extension des bâtiments d'activité sur une superficie supérieure à 300 m². Ainsi, pour répondre aux besoins de l'entreprise, le choix de la création d'un secteur UE a été retenu.

Ainsi, 3.5 ha sont désormais classés en zone UE.

	Avant modification	Superficie modifiée	Après modification
UV	374,44 ha	- 2.4 ha	371.95 ha
UE	263,43 ha	+ 3.5 ha	267.02 ha
A	23 471,01 ha	- 1.1 ha	23 469.91 ha

Figure 10 - Tableau des superficies des zones modifiées

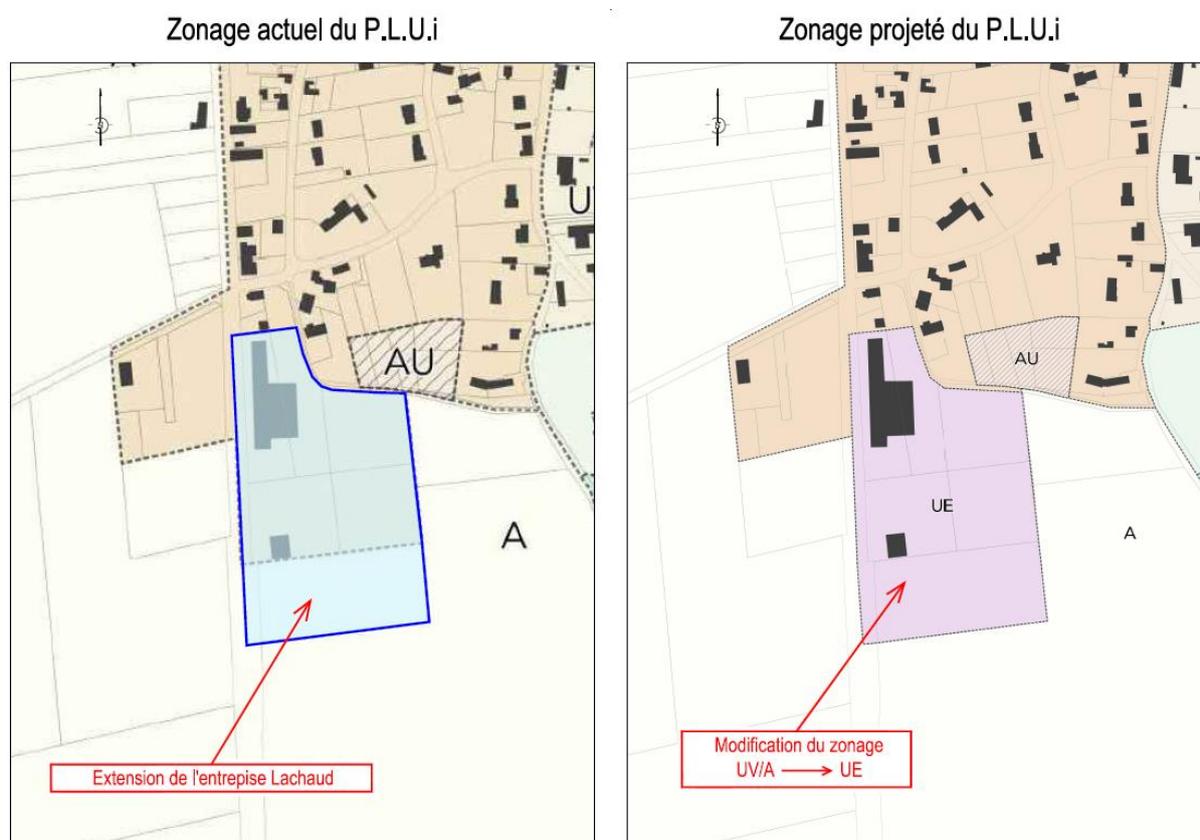


Figure 11 - Plan de zonage modifié du PLU

4.2 Compatibilité avec le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables figure comme le cœur politique du document d'urbanisme, qui définit les grandes orientations pour le développement du territoire. La révision allégée du PLUi de la CCPI ne porte pas atteinte à ces objectifs, et vient d'ailleurs répondre à certains d'entre eux :

Objectif du PADD	Réponse du projet
Accompagner le développement des filières d'excellence du territoire pour accroître la valeur locale	<p>Le PADD du PLUi vise à « proposer du foncier à vocation économique et artisanal complémentaire à celle du pôle urbain d'Issoudun ». Ainsi en modifiant le zonage de l'unité foncière de l'entreprise Lachaud et en permettant son extension, les modifications apportées au PLUi permettent de répondre à cet objectif.</p> <p>Le PADD souligne également que le développement ponctuel d'activités diffuses, implantés dans les communes rurales, sera permis.</p> <p>Ainsi, à travers les modifications apportées au PLUi, il s'agit de soutenir le développement de l'économie locale et les filières d'activités faisant la renommée du territoire.</p>

4.3 Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT qui couvre le territoire de la Communauté de Communes du Pays d'Issoudun a été approuvé le 6 décembre 2019. Le document d'objectifs et d'Orientations est celui avec lequel le PLUi doit être compatible. Autrement dit, les modifications apportées au PLUi dans le cadre de la présente révision allégée ne doivent pas remettre en question les orientations fixées dans le SCoT.

Ainsi, au sein de la partie 5 du DOO du SCoT abordant les « Objectifs relatifs au développement économique, commercial et artisanal », il est inscrit l'objectif « d'optimiser l'espace destiné au développement des activités économiques » (objectif n°5.2). Il s'agit notamment d'optimiser les espaces libres et de les densifier, mais également de créer de nouveaux espaces lorsque la nécessité l'impose. En conséquence, la création d'une zone UE à Diou, pour permettre l'extension de l'entreprise Lachaud, vient répondre à ces objectifs, dans une perspective de soutenir le développement économique du territoire et de maintenir l'offre économique artisanale.

Par ailleurs, le SCoT prévoit le développement des activités économiques au sein d'une enveloppement foncière disponible en extension de 25 ha pour l'ensemble de la CCPI (objectif n°5.1). Lors de l'approbation du PLUi, la consommation foncière totale en extension à usage d'activité était estimée à 22.3 ha. Au regard de l'occupation actuelle du site et de son artificialisation, il s'avère que la présente procédure entraîne la consommation de 1.9 ha en extension des secteurs déjà artificialisés à usage d'activité, portant ainsi l'enveloppe foncière consommée à l'échelle du PLUi à 24.2 ha (sur les 25 ha permis par le SCoT). En conséquence, cette évolution du PLUi de la CCPI est compatible avec le SCoT.

5 INCIDENCES EVENTUELLES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Sur les espaces agricoles

Les espaces agricoles occupent une place centrale à Diou. En effet, une large partie de la superficie communale est dédiée à l'agriculture, et plus précisément à la grande culture. D'après les données du recensement agricole de 2020, 7 exploitations comptaient le siège sur le territoire communal de Diou. Ainsi, la superficie agricole utile de ces exploitations était estimée à 1 525 ha.

Une partie des espaces cultivés de la commune est inscrite au sein de l'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Reuilly, liée à la production de vins.

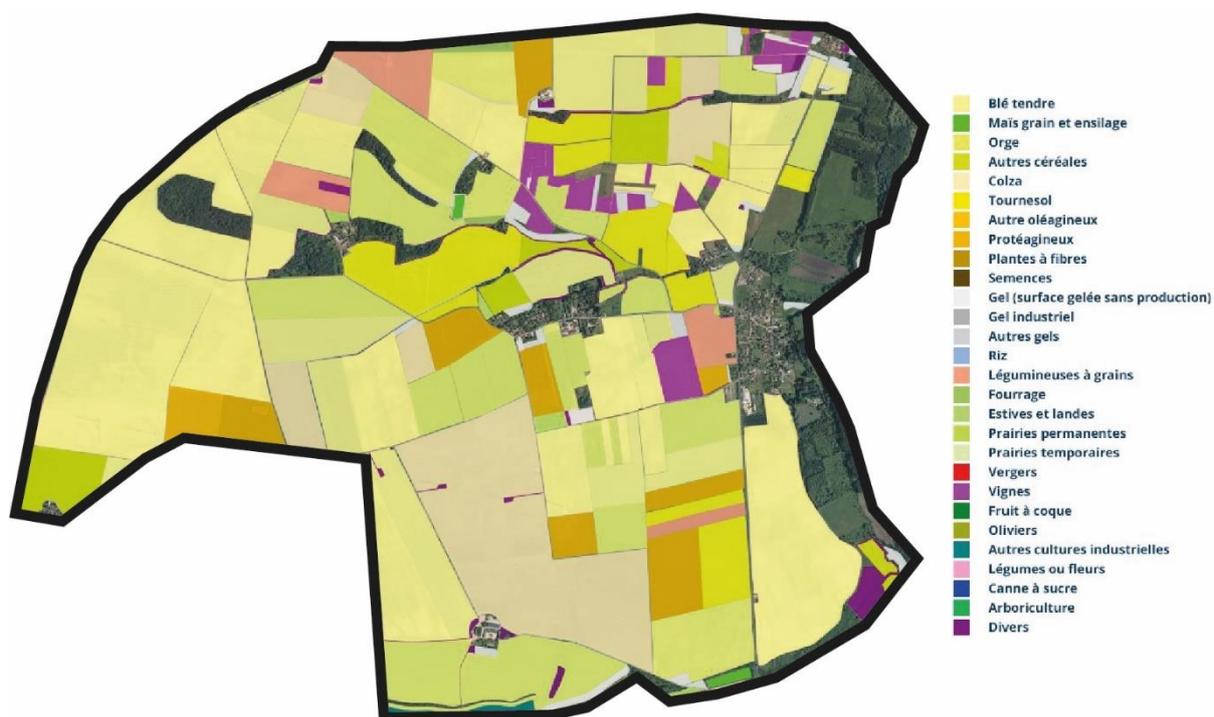


Figure 12 - Registre parcellaire graphique à Diou

La parcelle ZH n°32 est actuellement cultivée ; cette parcelle appartient déjà à la famille Lachaud, qui l'exploite également. La présente procédure n'aura donc pas d'impact sur l'activité agricole d'un tiers.

⚠ Les modifications apportées au PLUi de la CCPI vont avoir un impact sur les espaces agricoles étant donné que la zone UE va être étendue sur une partie actuellement cultivée. Toutefois, la parcelle n'est pas inscrite au sein du registre parcellaire graphique.

5.2 Sur les espaces naturels et forestiers

Sur le territoire communal de Diou, aucune ZNIEFF et aucun site Natura 2000 n'est répertorié.

⚠ Les impacts sur les espaces naturels et forestiers sont jugés nuls, étant donné que la commune n'est concernée par aucun espace sensible et/ou à préserver (ZNIEFF, Natura 2000).

5.3 Sur les déplacements

Le département de l'Indre est en charge du comptage routier sur les axes départementaux. Le site de l'entreprise Lachaud et de sa future extension est localisé le long de la RD 918, qui assure la jonction

entre Issoudun et Reully, selon un axe Nord/ Sud. Il s'agit d'un des axes routiers les plus empruntés du secteur. En 2019¹, environ 2 570 véhicules empruntaient quotidiennement cet axe, dont 7.7% de poids lourds.

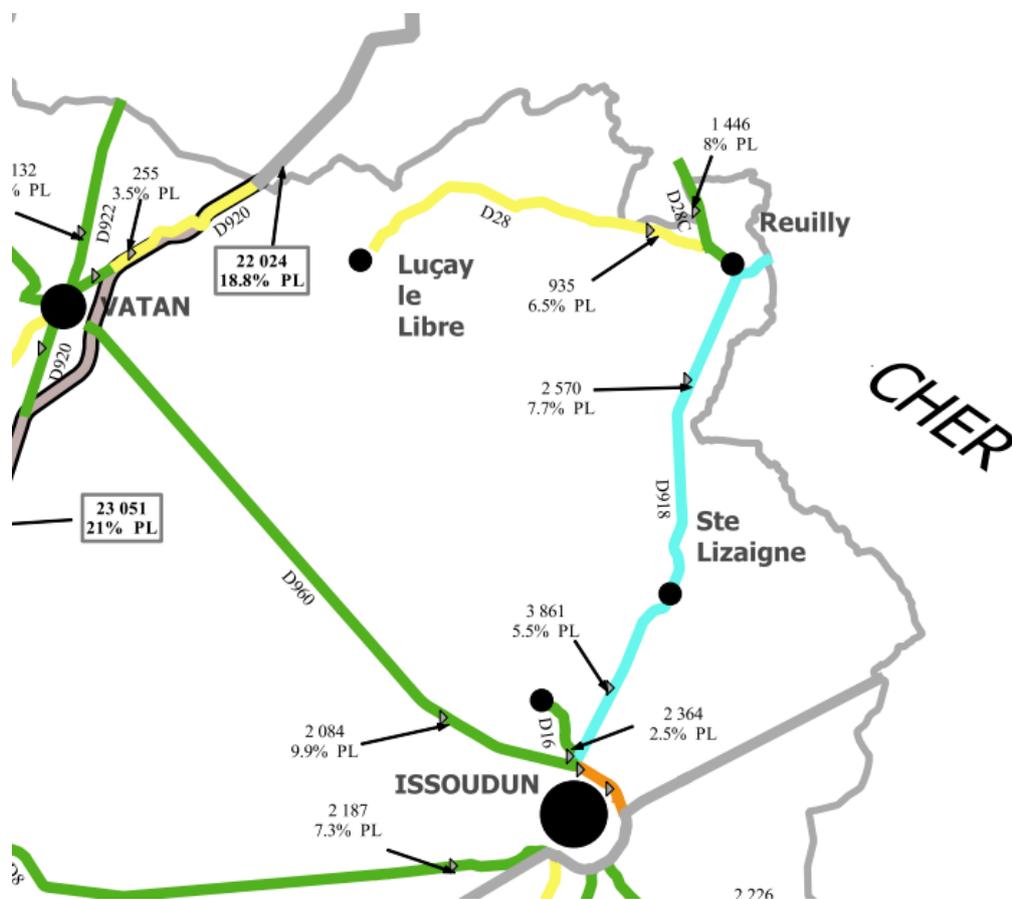


Figure 13 - Extrait de la carte des comptages routiers du département de l'Indre en 2019 (Inforoute 36)

Les modifications apportées au PLUi de la CCPI vont avoir un impact modéré sur les déplacements. La RD 918 est un axe structurant sur le secteur et supporte déjà un trafic routier relativement important. Le développement de l'activité de l'entreprise Lachaud n'est pas de nature à conduire à une augmentation du trafic routier qui soit significative et qui perturbe la circulation sur cet axe.

5.4 Sur la sécurisation des usagers

5.4.1 Risques naturels

Deux risques naturels majeurs sont recensés sur le territoire communal de Diou, à savoir :

- **Le risque de retrait et gonflement des argiles.** Ce risque est lié à la teneur en eau des sols contenant des argiles : lorsque la teneur en eau augmente, les sols argileux gonflent, tandis qu'en cas d'assèchement des sols, ceux-ci se rétractent. Ce risque peut entraîner des mouvements de terrain et doit être pris en compte dans la structure des bâtiments construits, étant donné qu'un risque moyen couvre la majeure partie de la commune. Toutefois, à ce jour, aucun mouvement de terrain n'a été recensé sur la commune.

¹ L'année 2019 est prise comme référence. En effet, les années 2020 et 2021, marquées par des mesures de réduction des déplacements (couvre-feu, confinement) liées à la crise sanitaire de la Covid-19, ne permettent pas d'avoir une vision suffisamment représentative du trafic sur cet axe.

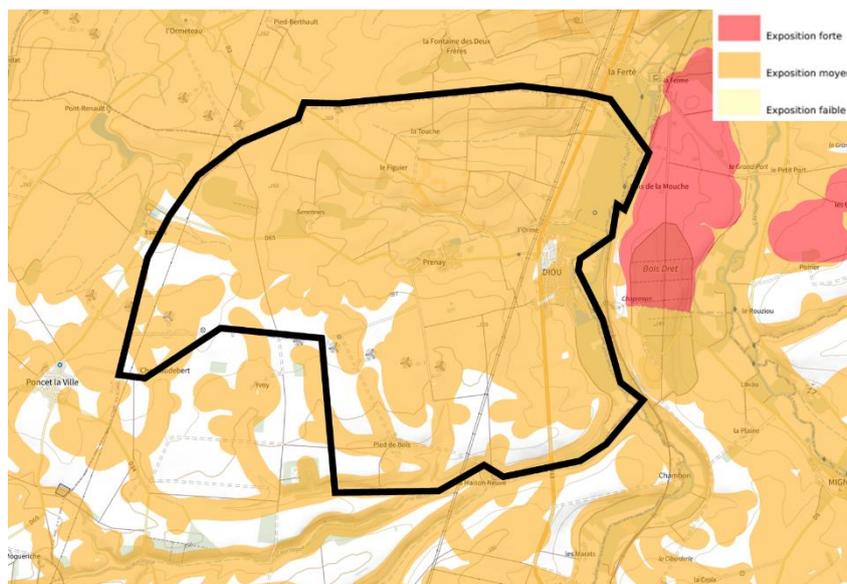


Figure 14 - Risque de retrait et gonflement des argiles à Diou (Géorisques)

- **Le risque inondation.** La commune de Diou est bordée à l'Est par la Théols. Cette rivière et sa vallée font l'objet d'un plan de prévention du risque inondation (PPRI), afin de limiter l'atteinte sur les biens et les personnes, en cas de crue de la Théols. Le PPRI a été approuvé par arrêté préfectoral le 4 mars 2020.

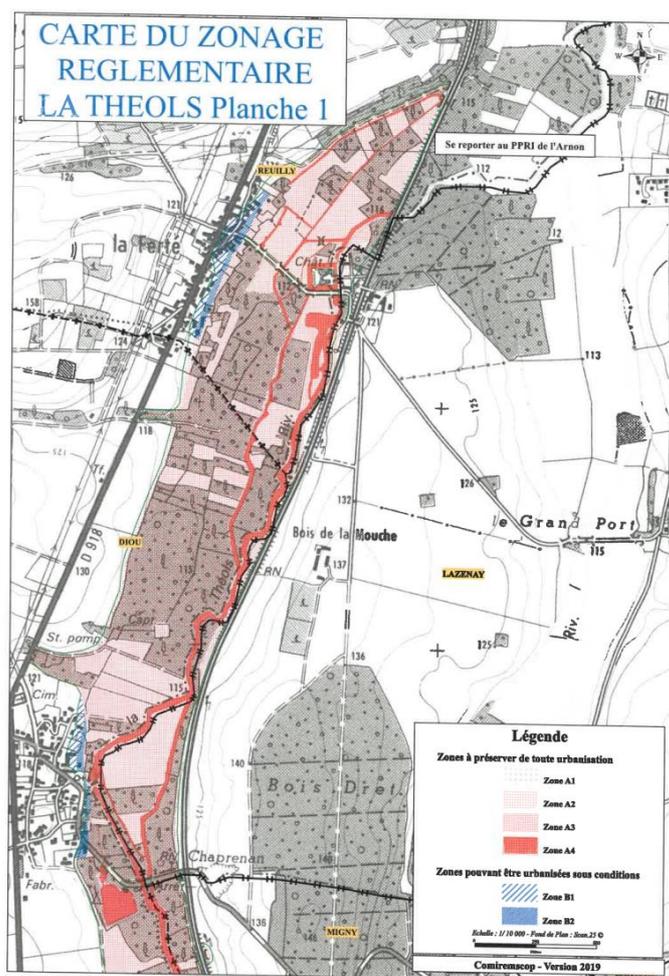


Figure 15 - Zonage réglementaire du PPRI de la Théols sur la commune de Diou

↳ Les modifications apportées au PLUi de la CCPI ne vont pas augmenter l'impact des risques naturels sur les biens et les personnes. En effet, le site de l'extension de l'entreprise Lachaud est localisé en dehors du périmètre du PPRi de la Théols. Concernant le risque de retrait et gonflement des argiles, il s'agira de veiller à la bonne adaptation du bâtiment lors de l'instruction du permis de construire, suite à d'éventuelles études géotechniques.

5.4.2 Risques technologiques

Le principal risque technologique à Diou est lié à la présence de plusieurs éoliennes sur le territoire. Les éoliennes sont considérées comme des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), et font l'objet de contrôles réguliers, afin de s'assurer du respect de la réglementation attachée, de façon à limiter l'impact sur la sécurité des biens et des personnes.

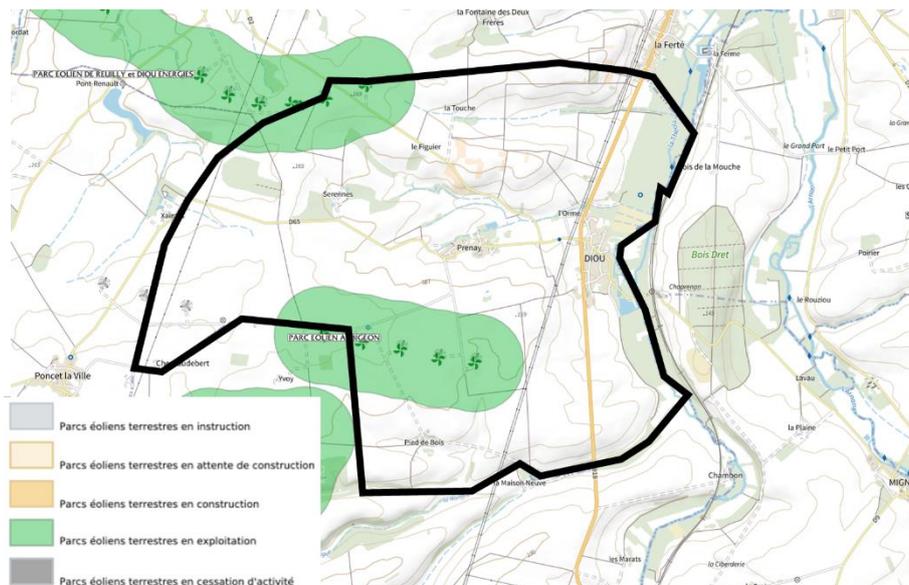


Figure 16 - Localisation des parcs éoliens à Diou (Géorisques)

↳ Les modifications apportées au PLUi de la CCPI vont avoir des impacts limités sur la sécurité des biens et des personnes, au regard des risques technologiques. En effet, le site d'extension de l'entreprise Lachaud est suffisamment éloigné des parcs éoliens. Par ailleurs, l'inscription de l'unité foncière de l'entreprise en zone UE va permettre la construction de différents bâtiments pour l'entreprise, qui ne présentent pas de risques avérés, étant donné qu'ils serviront avant tout pour du stockage.