



PLAN LOCAL D'URBANISME

INTERCOMMUNAL

Communauté de communes de

LA CHÂTRE SAINTE-SÉVÈRE



5.5

ÉTUDE DÉROGATOIRE AU PÉRIMÈTRE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

RD940 / RD943 / RD918 / RD927

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
en conseil communautaire en date du 13 mai 2025
Le Président, Patrick JUDALET





SOMMAIRE

1- CADRE JURIDIQUE	3
1. Références juridiques.....	3
2. L'objectif de la loi Barnier	3
3. La loi Barnier	3
2- PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE	4
1. Localisation.....	4
2. Projet.....	4
3. Les secteurs de projet.....	5
4. Perspectives.....	6
3- SECTEURS DÉROGEANTS.....	7
1. RD927	7
1.1. Analyse du site et de ses abords	7
1.2. Les abords de la RD927.....	9
1.3. Les différents secteurs	10
2. RD943.....	22
2.1. Analyse du site et de ses abords	22
2.2. Les abords de la RD943.....	26
2.3. Les différents secteurs	27
3. RD918.....	47
3.1. Analyse du site et de ses abords	47
3.2. Les abords de la RD918.....	49
3.3. Les différents secteurs	50
4. RD940.....	62
4.1. Analyse du site et de ses abords	62
4.2. Les abords de la RD940.....	66
4.3. Les différents secteurs.....	67
4- SECTEURS D'HABITATIONS.....	91
1. Localisation des secteurs	91
2. Zoom sur les 4 axes	92
2.1. RD927	92
2.2. RD943.....	94
2.3. RD918.....	98
2.4. RD940.....	100
3. Règle Générale	102
4. Exemple d'application de la Règle Générale	105
5- SYNTHÈSE DE L'ÉTUDE	106

1. Cadre juridique

1 - RÉFÉRENCES JURIDIQUES

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis-à-vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité est le suivant :

- la loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » ;
- Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme relatif à l'amendement Dupont;
- les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-5, L.152-1, L.152-2 du code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

2 - L'OBJECTIF DE LA LOI BARNIER

L'objectif de la loi Barnier est d'inciter les collectivités publiques et en particuliers les communes, à préciser leurs projets de développement et éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande

circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

3 - LA LOI BARNIER

Ainsi, l'article L.111-6 du code de l'urbanisme stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à d'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

2. Périmètre de l'étude

1- Localisation

Le territoire de La Châtre-Sainte-Sévère regroupe 30 communes pour une population totale de 16 530 habitants (chiffres INSEE de 2022) et une superficie de 63 599 hectares. La communauté de communes a été créée en 2001. Positionné au Sud-Est du département de l'Indre, le territoire jouxte les départements voisins de la Creuse et du Cher.

Le périmètre d'étude se situe dans la partie centrale du territoire. Les 4 axes se coupent à la Châtre, commune centrale et siège de la CdC.

Axe 1 : RD927

C'est l'axe qui rejoint La Châtre par le côté Ouest du territoire. La RD927 va jusqu'à Argenton-sur-Creuse et permet de rejoindre l'Autoroute A20.

Axe 2 : RD943

Cet axe se trouve à l'Est de La Châtre, il permet de rejoindre Montluçon en passant par Chateaufort et Culan.

Axe 3 : RD918

La RD918 permet d'aller vers le Nord du territoire. Elle permet de rejoindre Issoudun puis Vierzon.

Axe 4 : RD940

L'axe RD940 traverse La Châtre. Il permet de rejoindre Guéret en allant vers le Sud et il va également au Nord-Est du département vers Bourges.

2 - Le projet

La collectivité souhaite autoriser l'implantation d'annexes aux habitations existantes ainsi que la prise en compte de certains projets dans les secteurs non urbanisés situés dans les périmètres d'inconstructibilité le long des RD927, RD940, RD918 et RD943.

La présente étude a pour objectif de déroger aux termes de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme et de justifier de règles d'implantation différentes pour les annexes aux habitations existantes, compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. L'étude concerne également les différents secteurs existants (STECAL...) et les différents secteurs de développement (zone 1AUX ...)

Le projet répond aux objectifs de développement des habitations existantes en zones agricoles et naturelles. Depuis la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques de 2015, dite Loi Macron, les extensions et annexes sont autorisées dès lors que cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Il répond également à l'objectif défini dans le PADD qui est de maintenir la population sur le territoire en permettant le développement des habitations existantes.



Réalisation : Karthéo 2022

2. Périmètre de l'étude

3 - Les secteurs de projet

La carte ci-contre montre les 4 axes ainsi que la bande d'inconstructibilité indiquée en blanc.

En rouge, sur la carte de la communauté de communes, sont localisés les différents secteurs de projets concernés par la loi Barnier. Ce sont les secteurs dérogeants qui vont être traités dans le cadre de la loi Barnier et de la bande d'inconstructibilité.

RD 927 :

- Secteur 1, zone AX1, Sarzay
- Secteur 2, zone AE, Sarzay, aire de repos
- Secteur 3, zone NEr, Montgivray, projet parc photovoltaïque

RD 943 :

- Secteur 1, Lacs, 2AUX ET UX3r, ZAE des Présales
- Secteur 2, La Motte Feuilly, NLp, projet d'aménagement d'un étang en lien avec l'activité de pêche.

- Secteur 3, Montgivray, UX1, ?

- Secteur 4, Nohant-Vic, AE, cimétière

- Secteur 5, Nohant-Vic, AX2, garage automobile

RD 918 :

- Secteur 1, Saint Août, 1AU, projet d'habitations
- Secteur 2, Saint Août, UX, coopérative agricole

- Secteur 3, Saint-Chartier, UX1, stockage de matériel

RD 940 :

- Secteur 1, Sazeray, AX1, entrepôt désaffecté

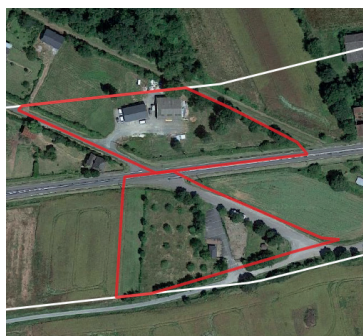
- Secteur 2, Pouligny-Notre-Dame, UX3, ancien local commercial

- Secteur 3, Pouligny-Notre-Dame, AX1,

- Secteur 4, Pouligny-Notre-Dame, AX1, garage automobile

- Secteur 5, Pouligny-Saint-Martin, AT, restaurant

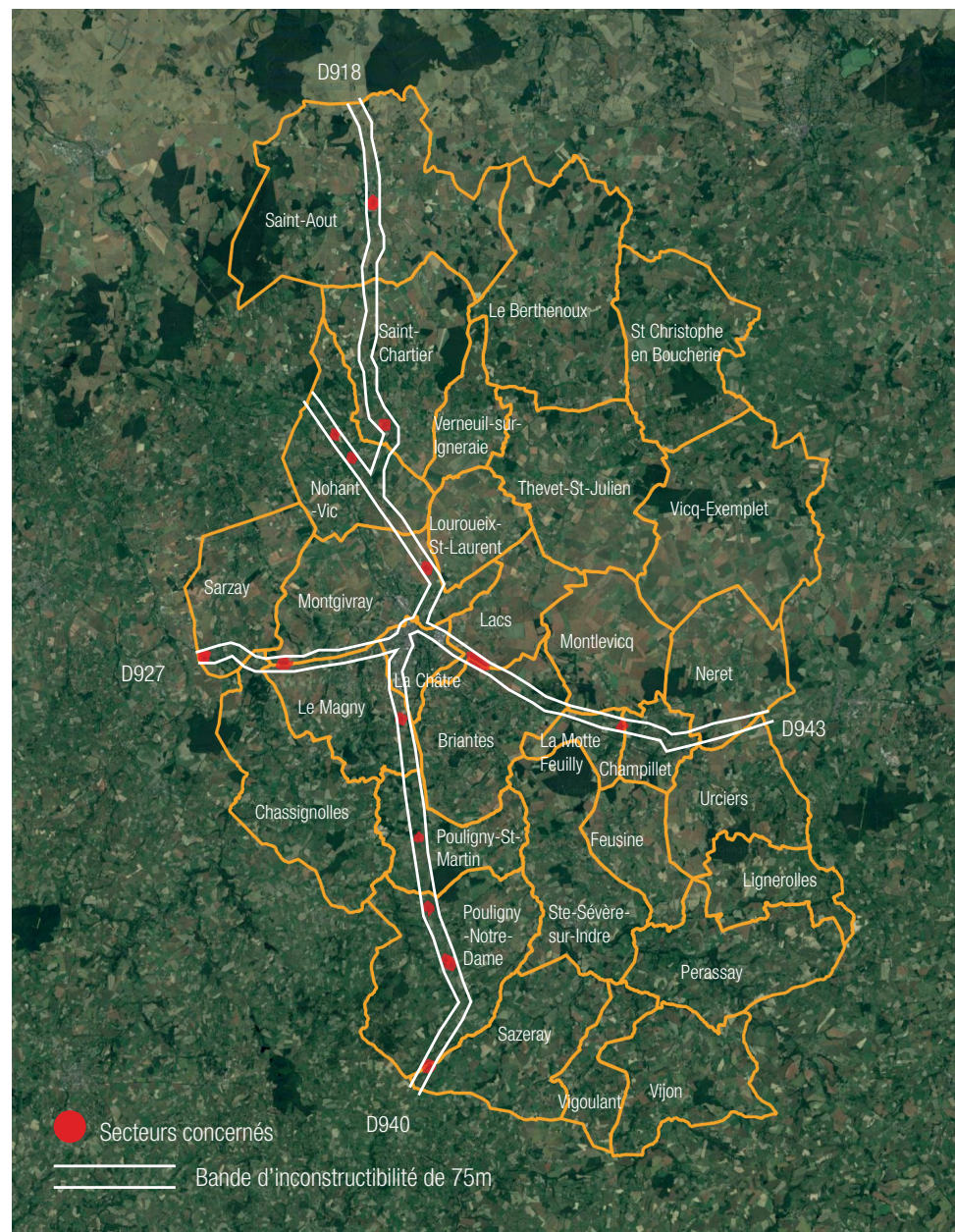
- Secteur 6, Le Magny, AX1, pépiniériste/horticulteur



Exemple de deux secteurs concernés : RD 927, Sarzay, zone AX1 et AE.



Exemple d'habitations existantes concernées par la bande des 75m : RD 927, Sarzay



2. Périmètre de l'étude

4 - Perspectives

Le contexte des quatre axes implique une contrainte relative à la constructibilité en dehors des espaces urbanisés. Ces abords sont soumis à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, c'est une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée qui sont rendus inconstructibles en dehors des espaces urbanisés.

La constructibilité de ces espaces est soumise à la mise en oeuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, etc) ;
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, etc) ;
- La qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie, etc);
- La qualité urbaine (accessibilité et liaisons externes, organisation interne, etc) ;
- La qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte, perception visuelle etc).



3. Secteurs Dérogeants

1 - RD 927

1.1 - Analyse du site et de ses abords

Axe 1 : RD927

C'est l'axe qui rejoint La Châtre par le côté Ouest du territoire. La RD927 va jusqu'à Argenton-sur-Creuse et permet de rejoindre l'Autoroute A20.

La carte ci-contre est une vue aérienne de la partie Ouest de la RD927. La bande blanche représente la bande des 75 mètres. En rouge ce sont les secteurs dérogeants et en orange, les limites communales.

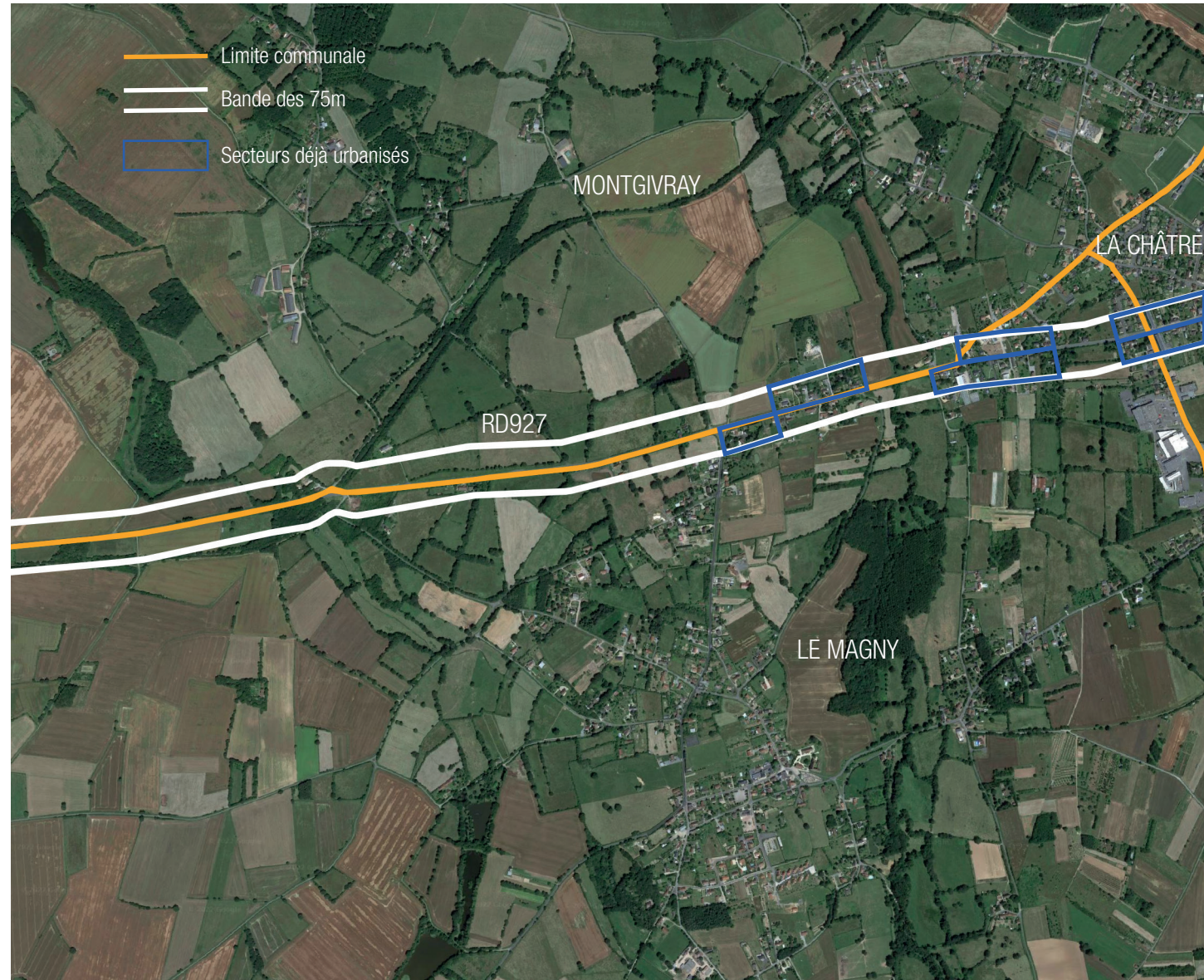
3 secteurs de projets sont concernés :

- Secteur 1, zone AX1, Sarzay, artisanat
- Secteur 2, zone AE, Sarzay, aire de repos
- Secteur 3, zone NEr, Montgivray, projet parc photovoltaïque



3. Secteurs Dérogeants

En bleu, sont localisés, les secteurs qui ne sont pas concernés par la loi Barnier. Ils sont insérés à l'intérieur des espaces urbanisés des communes où ne s'applique pas la bande d'inconstructibilité des 75 mètres conformément à l'art. L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1.2 - Les abords de la RD 927

De manière à appréhender au mieux le contexte ainsi que la mise en perspective des abords de la RD927, il est important de s'intéresser aux abords de cette route.

On retrouve principalement :

- Des terres agricoles
- Quelques habitations le long de la RD

Enfin, l'entrée au coeur de la Châtre se fait par une zone mixte mêlant terres agricoles et habitations

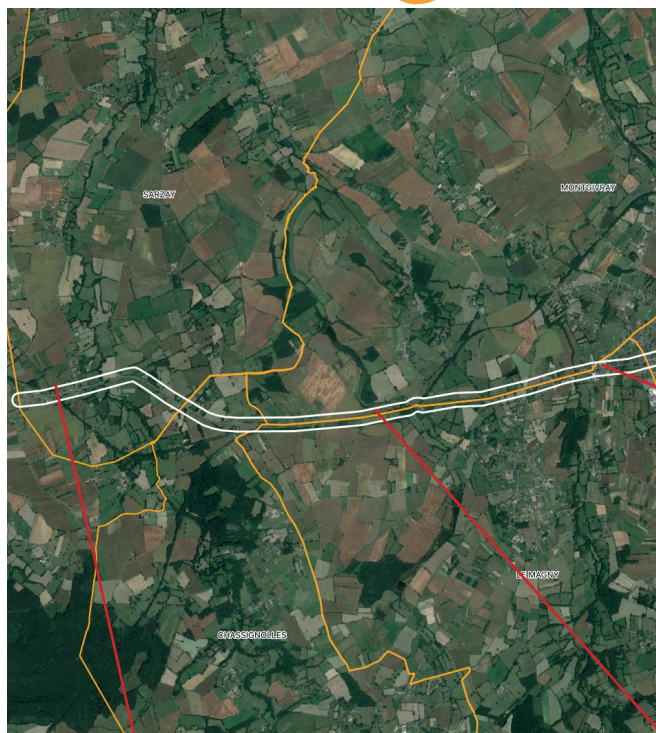


Photo de l'entrée Ouest de la Châtre par laquelle arrive la départementale 927



Photo de proche de l'entrée de la Châtre mêlant habitations et activités agricoles.

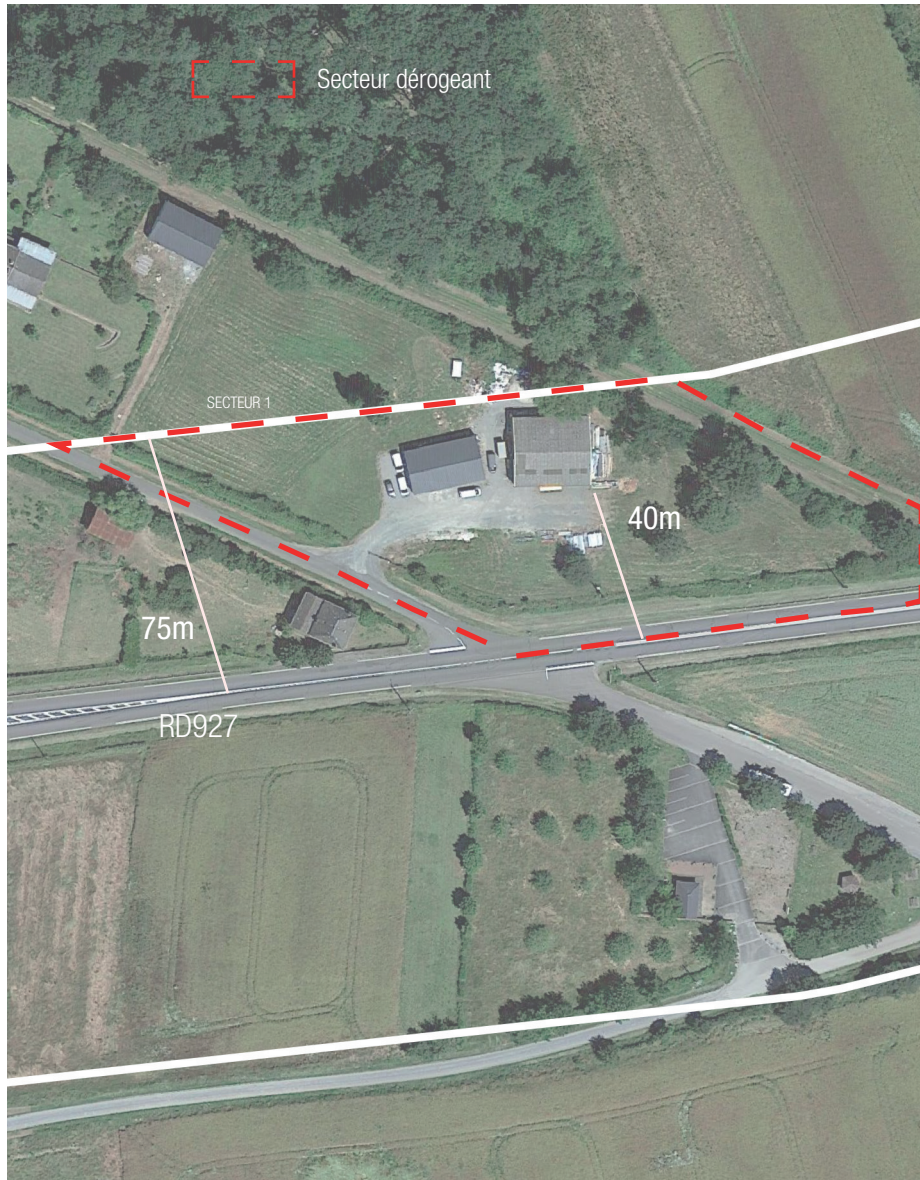


Photo montrant les différentes activités présentes le long de la départementale : habitation, zone économique et terres agricoles (au fond à gauche)



Photo de la RD927 : présence de terres agricoles de part et d'autre de la départementale

3. Secteurs Dérogeants



1.3 Les secteurs de la RD927

1.3.1 - Secteur n°1

Secteur n°1 : STECAL

Commune : Sarzay

Zonage PLUi : AX1

Type d'activité : Artisanat

Implantation existante à 40 mètres de la RD927

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1 - NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD 927 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD927 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD927 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD927 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de

nouvel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : local commercial + entrepôt

Hauteur : 3,50 m

Emprise au sol : 190m² + 295m²

Implantation : 40m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 15 mètres.

Emprise au sol des constructions : La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est caractérisé par la présence de deux bâtiments d'artisanat.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifié par ce recul de la bande inconstructible à 15 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâtis à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud. Autour de la parcelle, il y a principalement des champs ainsi qu'une aire de repos en face.

Perception visuelle : La parcelle est visible depuis la route. Les bâtiments sont au milieu de la parcelle.

Traitement végétal : La parcelle est composée de pelouse et de quelques arbres. Des haies délimitent la zone.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

De plus, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâti, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Ces règles ont pour objectif le maintien de

la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

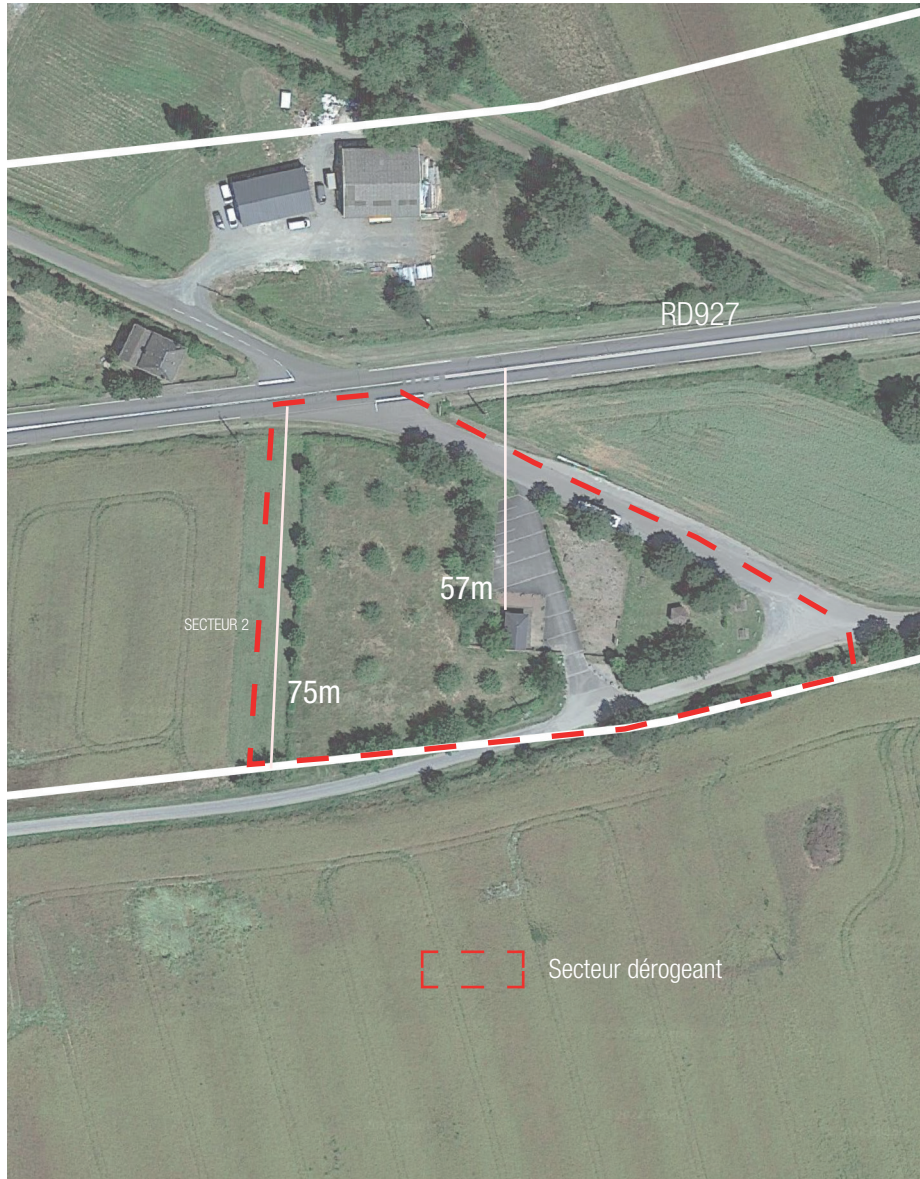
Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres de l'axe de la RD927, et ce sur la longueur de la parcelle B1323.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants



1.3.2 - Secteur n°2

Secteur n°1 : STECAL

Commune : Sarzay

Zonage PLUi : AE

Type d'activité : Aire de repos

Implantation existante à 57 mètres de la RD927

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1 - NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD 927 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD927 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD927 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD927 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de

nouvel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : toilettes publiques

Hauteur : 2,50 m

Emprise au sol : 45m²

Implantation : 57m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 20 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions : Règles communes du règlement écrit

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est caractérisé par la présence d'un bâtiment accueillant des toilettes publiques.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 20 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**
Règles communes du règlement écrit

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud. Un artisan se trouve en face et des champs entourent la parcelle.

Perception visuelle : La parcelle est visible depuis la route mais légèrement en retrait car l'accès se fait par une route secondaire.

Traitement végétal : La parcelle est principalement composée de pelouse ainsi que de haies qui délimitent la zone. Quelques arbres sont également présents sur la parcelle.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Règles communes du règlement écrit.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres de l'axe de la RD927, et ce sur la longueur des parcelles B1030 et B1031.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants



1.3.3 - Secteur n°3

Secteur n°3:

Commune : Montgivray

Zonage PLUi : NEr

Type d'activité : projet parc photovoltaïque

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD 927 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD927 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD927 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD927 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nouvel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : pas de bâtiment

Hauteur : /

Emprise au sol : /

Implantation : /

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 15 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions : Règles communes du règlement écrit

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 15 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Règles communes du règlement écrit.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud. Autour de la parcelle, il y a principalement des champs ainsi que deux habitations en face.

Perception visuelle : La parcelle longe sur toute sa longueur la RD.

Traitement végétal : La parcelle est principalement composée de jachères et d'arbres divers.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Règles communes du règlement écrit.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 45 mètres de l'axe de la RD927, et ce sur la longueur de la parcelle ZV0024.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants

2 - RD 943

2.1 - Analyse du site et de ses abords

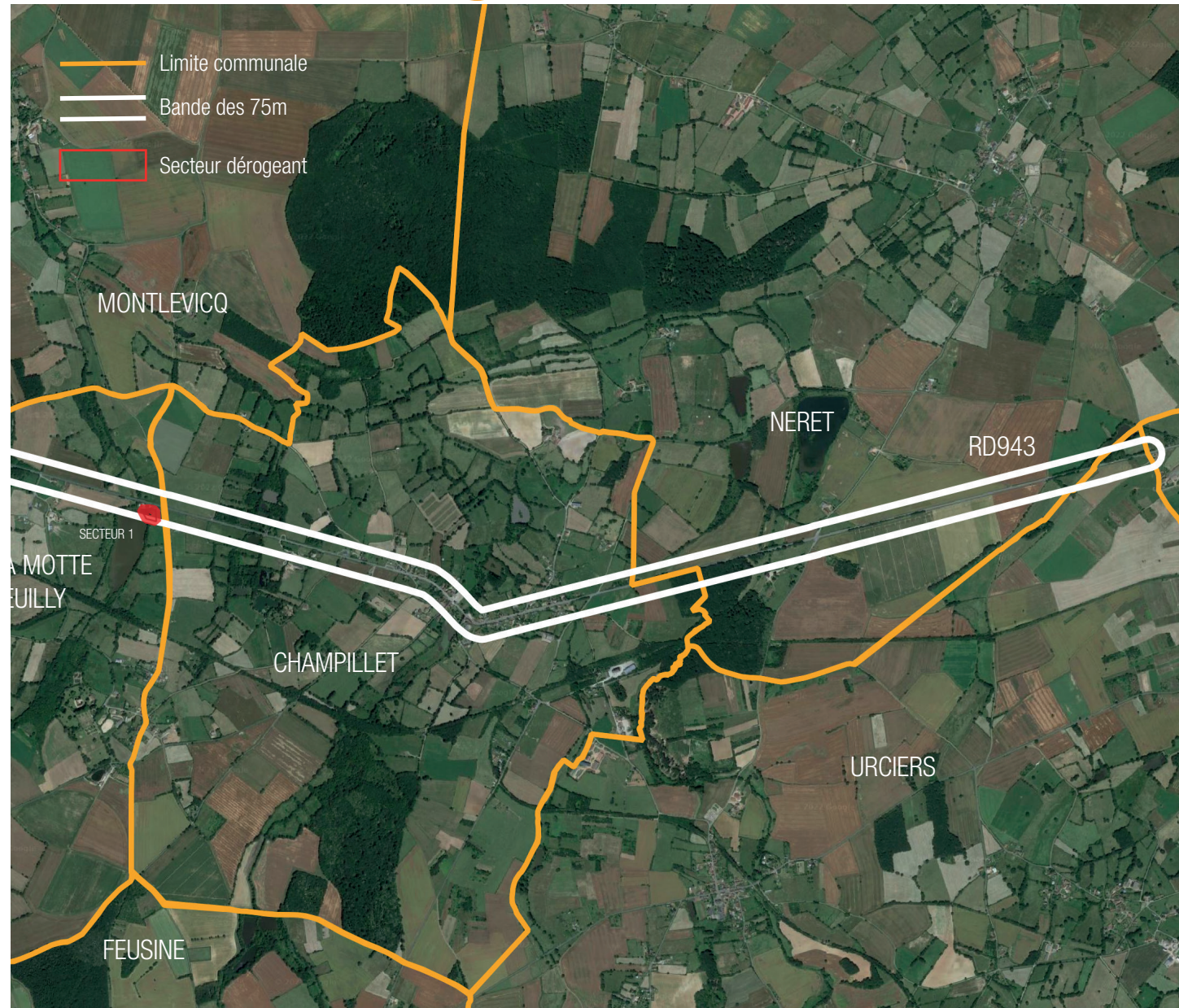
Axe 2 : RD943

Cet axe se trouve à l'Est de La Châtre, il permet de rejoindre Montluçon en passant par Chateameillant et Culan.

La carte ci-contre est une vue aérienne de la partie Est de la RD943. La bande blanche représente la bande des 75 mètres. En rouge ce sont les secteurs sauvegardés et en orange, les limites communales.

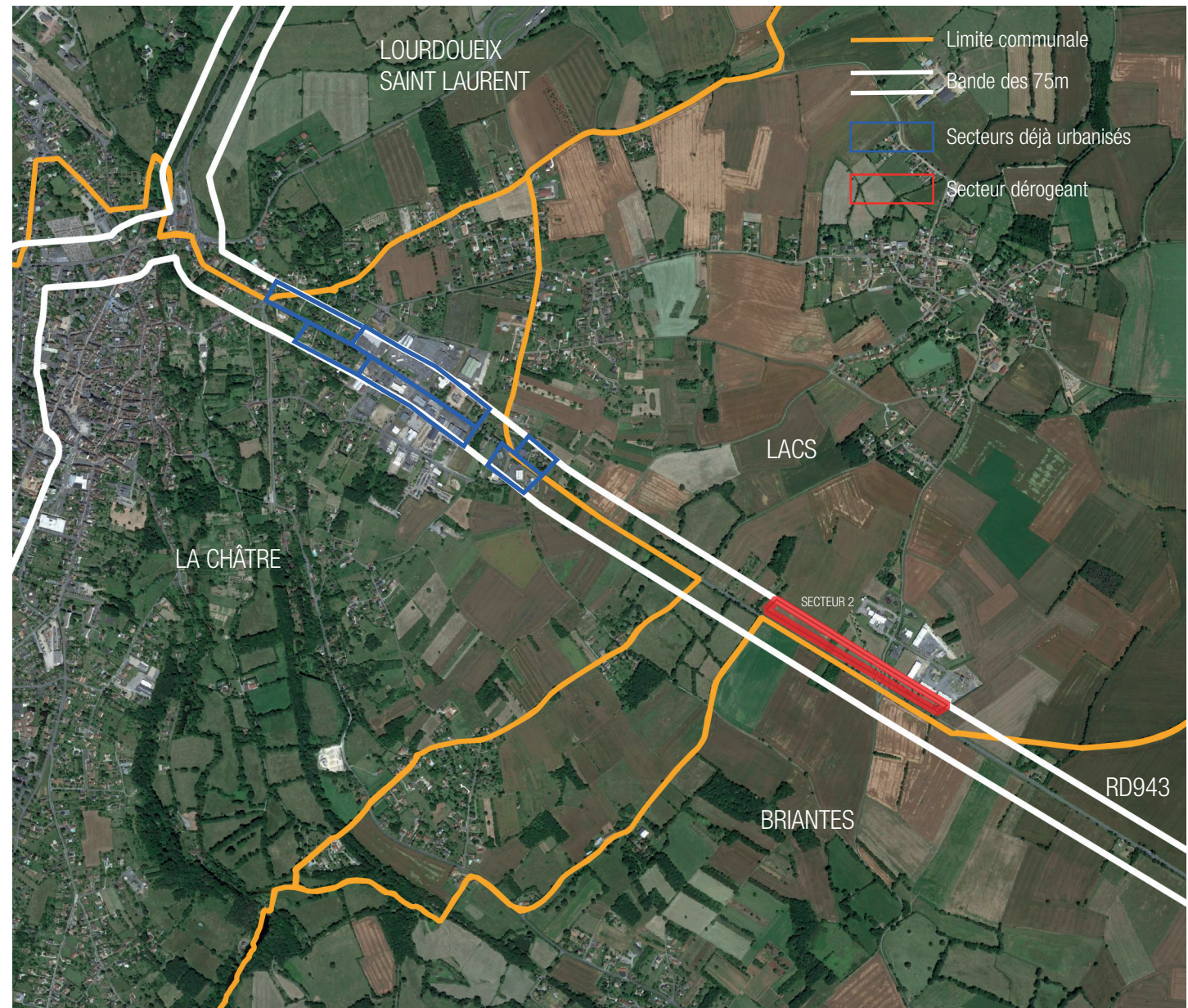
5 secteurs de projets sont concernés :

- Secteur 1, Lacs, 2AUX ET UX3r, ZAE des Présales
- Secteur 2, La Motte Feuilly, NLp, projet d'aménagement d'un étang en lien avec l'activité de pêche.
- Secteur 3, Montgivray, UX1,
- Secteur 4, Nohant-Vic, AE, cimetière
- Secteur 5, Nohant-Vic, AX2, garage automobile



3. Secteurs Dérogeants

En bleu, sont localisés, les secteurs qui ne sont pas concernés par la loi Barnier. Ils sont insérés à l'intérieur des espaces urbanisés des communes où ne s'applique pas la bande d'inconstructibilité des 75 mètres conformément à l'art. L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.



3. Secteurs Dérogeants

Cette vue aérienne présente la suite de l'axe. En effet, la RD943 vient de l'Est et monte vers le Nord. Cette carte représente le Nord de la Châtre et le Sud de Montgivray. On retrouve le secteur 3 sur la commune de Montgivray.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

Cette quatrième carte montre la suite de la RD943 qui va vers le Nord en quittant le territoire intercommunal. On retrouve les secteurs dérogeants 4 et 5 sur la commune de Nohant-Vic.



3. Secteurs Dérogeants

2.2 - Les abords de la RD 943

De manière à appréhender au mieux le contexte ainsi que la mise en perspective des abords de la RD943, il est important de s'intéresser aux abords de cette route.

On retrouve principalement :

- Des terres agricoles
- Quelques habitations le long de la RD
- Des petites zones d'activité économique

Enfin, l'entrée au coeur de la Châtre se fait par une zone d'activité économique

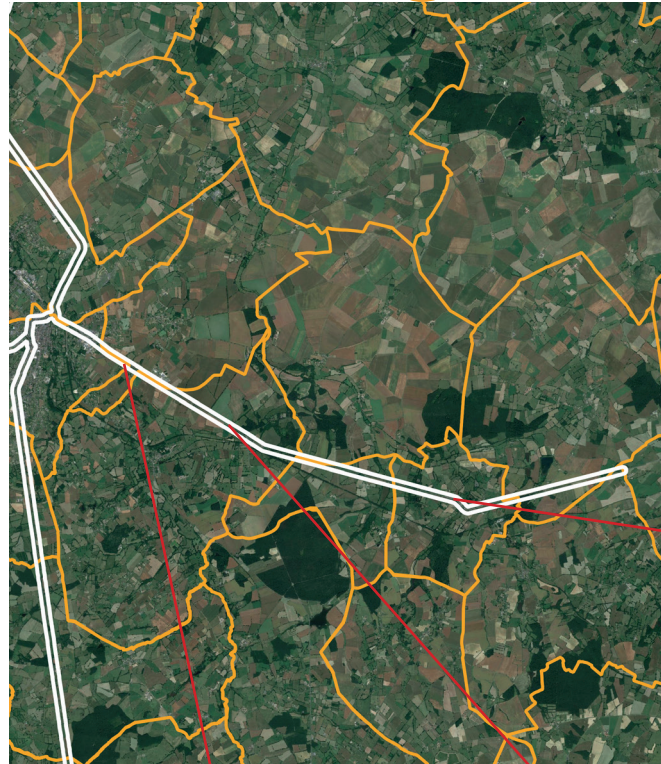


Photo de la RD943 : habitations et terres agricoles.



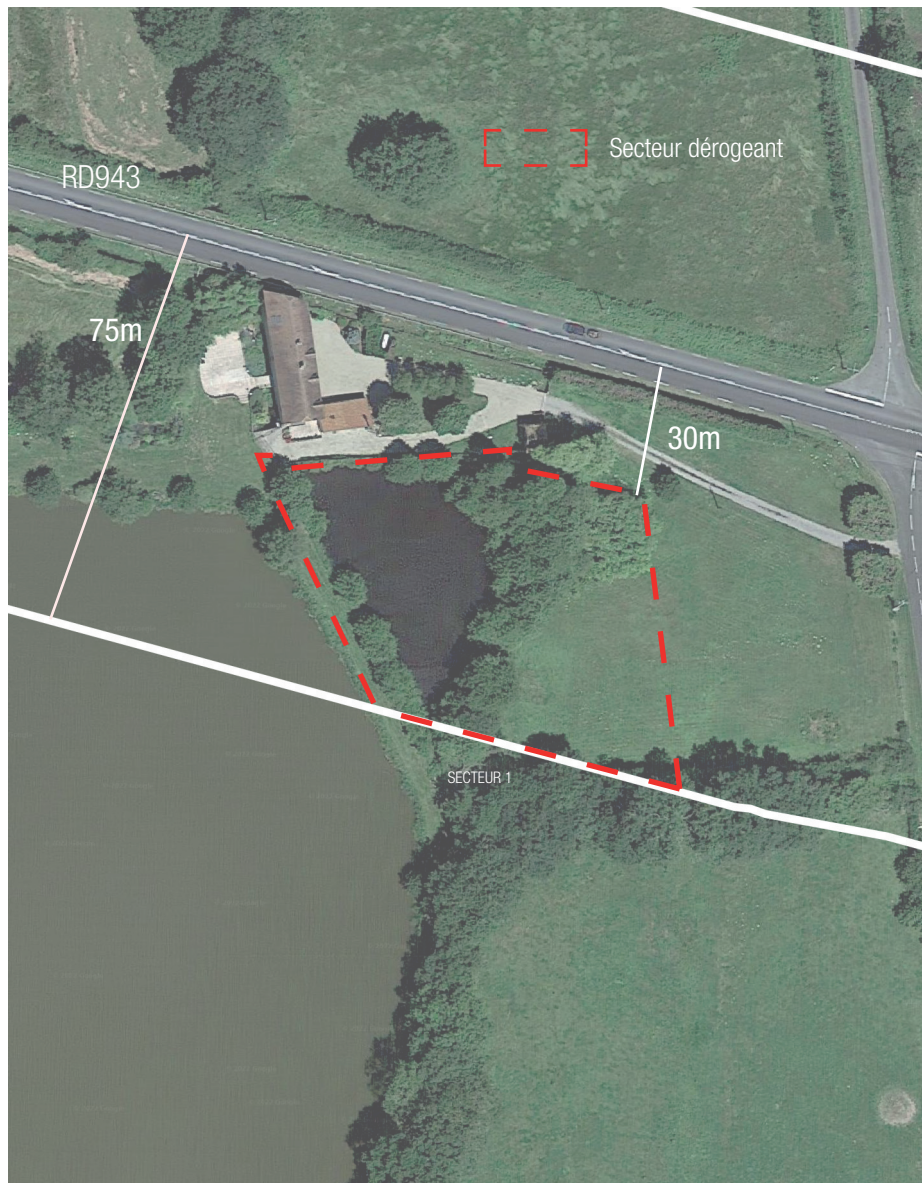
Photo de la RD943 : entrée de ville est de La Châtre. Activités commerciales des deux côtés de la chaussée.



Photo de la RD943 : présence de terres agricoles de part et d'autre de la départementale.

Source : Google Maps /// Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants



2.3 Les secteurs de la RD943

2.3.1 - RD943

Secteur n°1 :

Commune : La Motte Feuilly

Zonage PLUi : NLp

Type d'activité : projet d'aménagement d'un étang en lien avec l'activité de pêche.

Implantation existante en lisière de la RD943

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD 943 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD943 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD943 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD943 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

• État des lieux

Type de bâtiment : habitation

Hauteur : 3,50 m

Emprise au sol : 265 m²

Implantation : en lisière de route

• Réglementation au regard du PLUi

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 35 mètres.

Emprise au sol des constructions : La surface de la nouvelle construction ne pourra pas excéder 50 m² d'emprise au sol.

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou de 8 mètre à l'acrotère.

Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres à l'égout du toit ou de 5 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur : Les constructions ne devront pas, par leur dimension, leur forme

et les couleurs choisies, porter atteinte au caractère naturel et à la qualité des sites.

4 - QUALITÉ URBAINE

• État des lieux

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifié par ce recul de la bande inconstructible à 35 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

• Réglementation au regard du PLUi

Sous-réserve de prescriptions spécifiques des services de sécurité, la distance entre deux constructions de plus de 35 m² d'emprise au sol non contiguës ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

5- PAYSAGE

• État des lieux

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud. Autour de la parcelle, il y a principalement des champs ainsi qu'un étang.

Perception visuelle :

La parcelle est peu visible depuis la route. La végétation cache la visibilité, l'étang n'est pas visible.

Traitement végétal :

La parcelle est constituée d'une habitation, d'un étang, de haies et d'arbres divers.

• Réglementation au regard du PLUi

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Les espaces libres de toute construction et les espaces communs, notamment les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de moyenne ou haute tige par 200 m² de terrain.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 35 mètres de l'axe de la RD943, et ce sur la longueur des parcelles A122, A123 et A194. Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants



2.3.2 - RD 943

Secteur n°2 :

Commune : Lacs

Zonage PLUi : 2AUX et UX3r

Type d'activité : ZAE des Présasles

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD943 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD943 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD943 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD943 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de

nouvel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

• État des lieux

Type de bâtiment : pas de bâtiment

Hauteur : /

Emprise au sol : /

Implantation : /

• Réglementation au regard du PLUi

Implantation des constructions :

2AUX : Règles communes du règlement écrit

UX3R : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 15 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions :

2AUX : Règles communes du règlement écrit

UX3R : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur :

2AUX : Règles communes du règlement écrit

UX3R : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

• État des lieux

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifié par ce recul de la bande inconstructible à 15 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâtis à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

• Réglementation au regard du PLUi

2AUX : Règles communes du règlement écrit

UX3R : Règles communes du règlement écrit

5- PAYSAGE

• État des lieux

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud. Des champs et diverses entreprises entourent la parcelle.

Perception visuelle : La parcelle est visible car elle longe la route.

Traitement végétal :

La parcelle est constituée de champs et de terres inutilisées. Une petite haie se trouve en lisière de route et des rangées d'arbres se trouvent en coeur de parcelle.

• Réglementation au regard du PLUi

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

2AUX : Règles communes du règlement écrit

UX3R : Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres de l'axe de la RD943, et ce sur la longueur des parcelles C150/152, C220/221, C262/268/279.

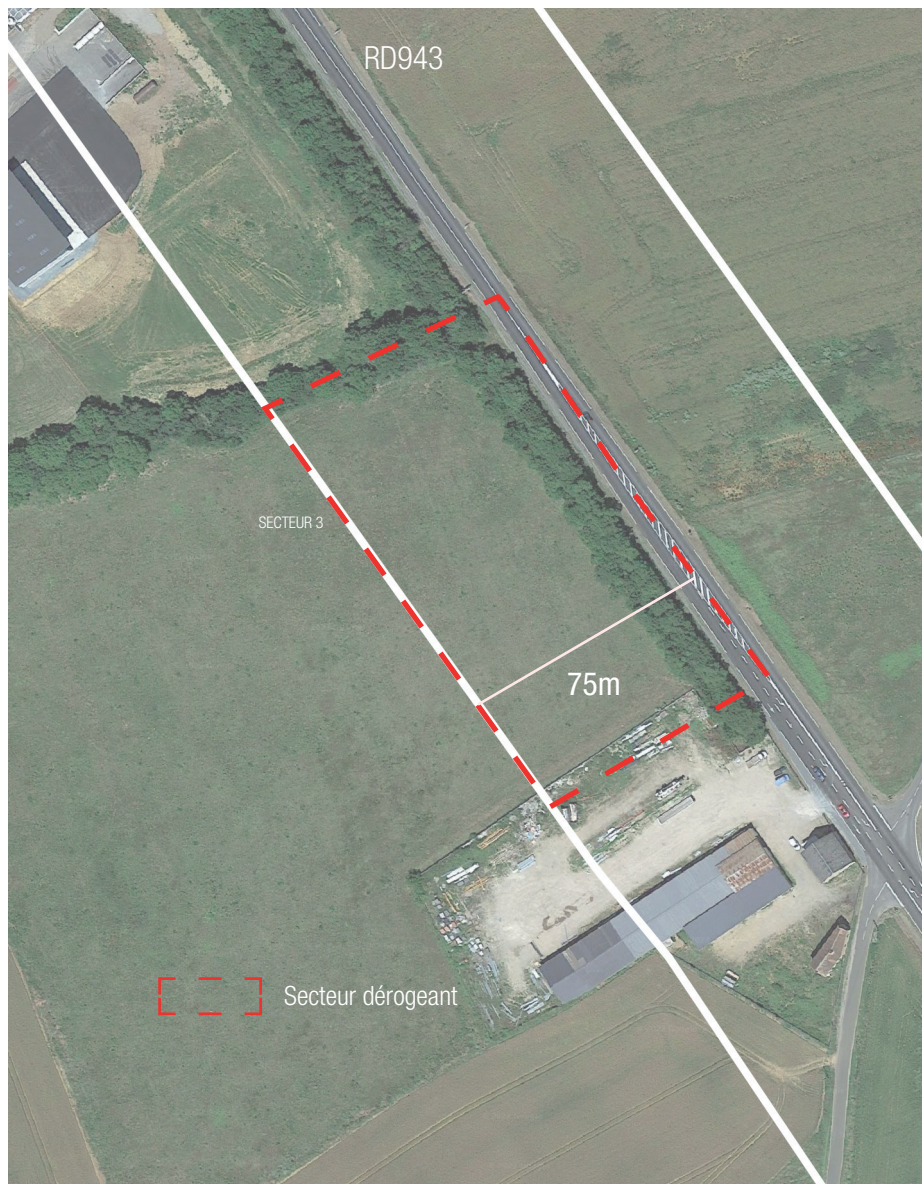
Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants



2.3.3 - RD 943

Secteur n°3 :
Commune : Montgivray
Zonage PLUi : UX1
Type d'activité : ZAE

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD943 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD943 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD943 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD943 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels :

La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgiray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : pas de bâtiment

Hauteur : /

Emprise au sol : /

Implantation : /

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 25 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifié par ce recul de la bande inconstructible à 25 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Règles communes du règlement écrit

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Un entrepôt et une entreprise entourent la parcelle.

Perception visuelle : La parcelle n'est pas visible depuis la route : une haie délimite cette parcelle.

Traitement végétal : La parcelle est un champ délimité par des haies.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

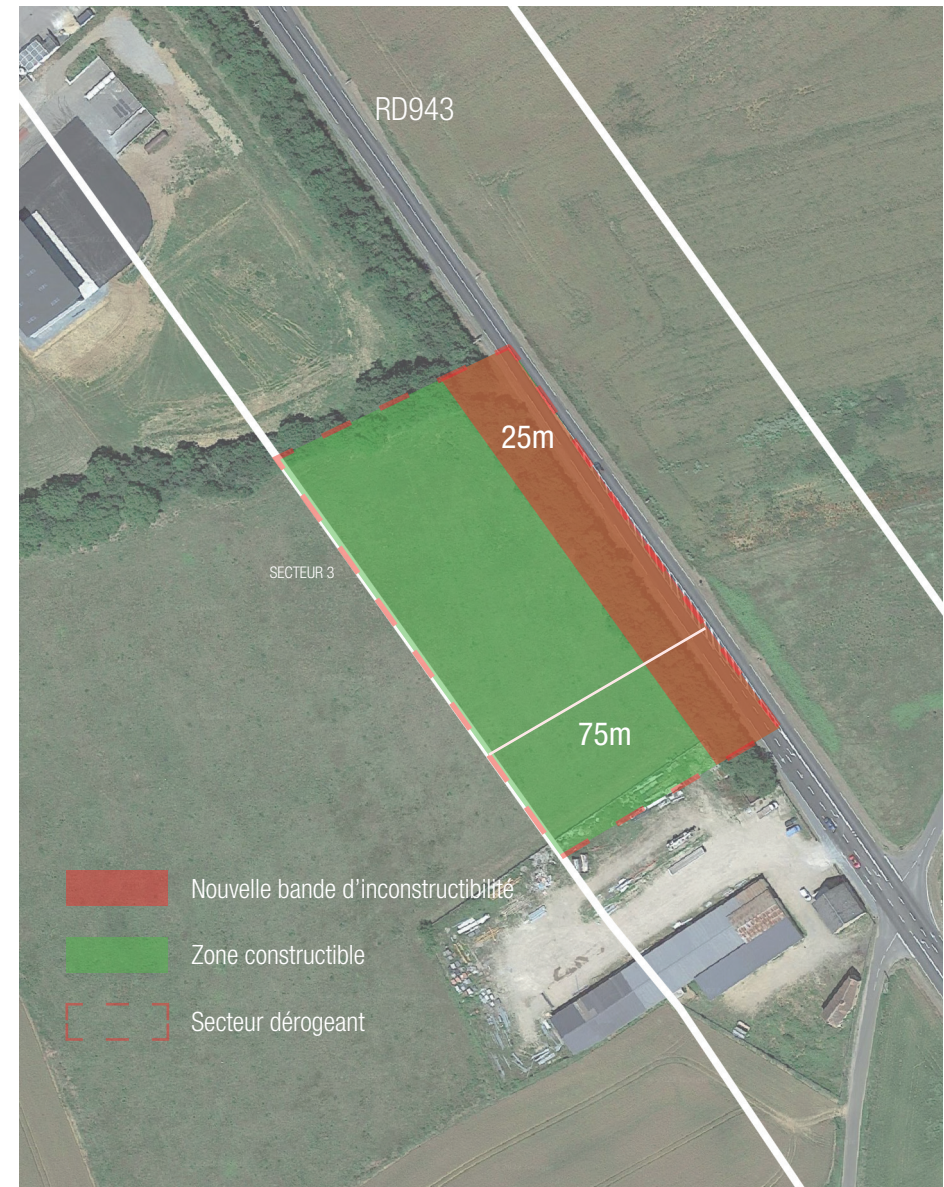
3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 25 mètres de l'axe de la RD943, et ce sur la longueur de la parcelle ZK176.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci



3. Secteurs Dérogeants



2.3.4 - RD 943

Secteur n°4 :

Commune : Nohant-Vic

Zonage PLUi : AE

Type d'activité : cimetière

Implantation du cimetière à 10 mètres de la RD943

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD943 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD943 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de

surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD943 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD943 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : pas de bâtiment

Hauteur : /

Emprise au sol : /

Implantation : /

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Règles communes du règlement écrit.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 20 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions : Règles communes du règlement écrit.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifié par ce recul de la bande inconstructible à 20 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Règles communes du règlement écrit

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Du bocage entoure la parcelle.

Perception visuelle :

La parcelle est visible depuis la route. Un muret de hauteur moyenne entoure le cimetière.

Traitement végétal : La parcelle contient peu de végétation. Il y a seulement de la pelouse en fond de parcelle.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Règles communes du règlement écrit.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

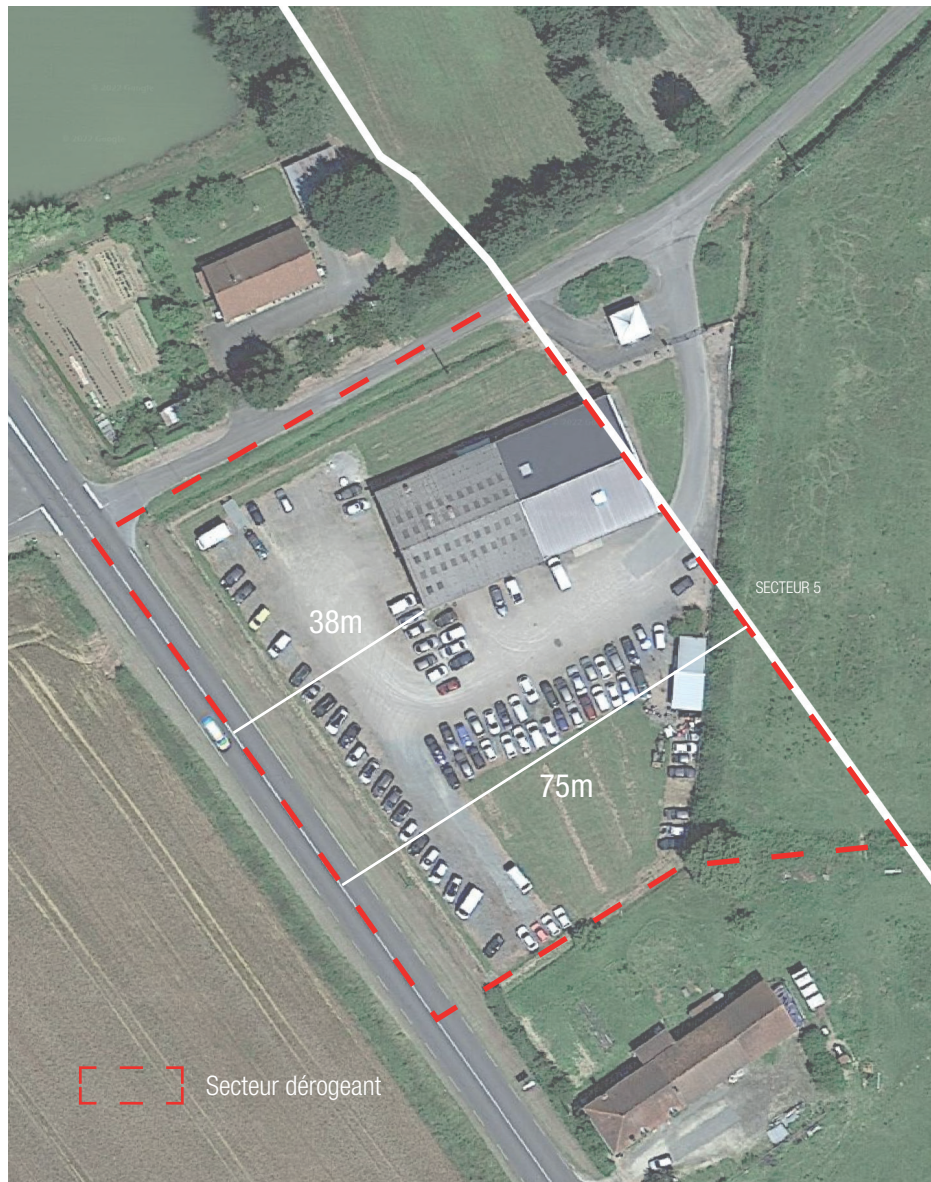
Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 20 mètres de l'axe de la RD943, et ce sur la longueur des parcelles B069/070.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants



2.3.5 - RD 943

Secteur n°5 :

Commune : Nohant-Vic

Zonage PLUi : AX2

Type d'activité : garage automobile

Implantation existante à 38 mètres de la RD943

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD943 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD943 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD943 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD943 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : entrepôt

Hauteur : 4 m

Emprise au sol : 835 m²

Implantation : à 38m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 25 mètres.

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 50% de la surface totale de l'unité foncière comprise dans ladite zone à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 25 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Deux habitations, des terres agricoles et du bocage entourent la parcelle.

Perception visuelle : La parcelle est visible depuis la route. Un grillage entoure la parcelle. Le bâtiment se trouve au centre.

Traitement végétal : La parcelle est principalement composée de terre stabilisée.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâties, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 25 mètres de l'axe de la RD943, et ce sur la longueur de la parcelle 613.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

3 - RD 918

3.1 - Analyse du site et de ses abords

Axe 3 : RD918

La RD918 permet d'aller vers le Nord du territoire. Elle permet de rejoindre Issoudun puis Vierzon.

La carte ci-contre est une vue aérienne de la partie Nord de la RD918. La bande blanche représente la bande des 75 mètres. En rouge ce sont les secteurs sauvegardés et en orange, les limites communales.

3 secteurs de projets sont concernés :

- Secteur 1, Saint Août, 1AU, projet d'habitations
- Secteur 2, Saint Août, UX, coopérative agricole
- Secteur 3, Saint-Chartier, UX1, stockage de matériel



3. Secteurs Dérogeants

En bleu, sont localisés, les secteurs qui ne sont pas concernés par la loi Barnier. Ils sont insérés à l'intérieur des espaces urbanisés des communes où ne s'applique pas la bande d'inconstructibilité des 75 mètres conformément à l'art. L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.



3. Secteurs Dérogeants

3.2 - Les abords de la RD 918

De manière à appréhender aux mieux le contexte ainsi que la mise en perspective des abords de la RD918, il est important de s'intéresser aux abords de cette route.

On retrouve principalement :

- Des terres agricoles
- Quelques habitations le long de la RD

La RD918 rejoint la RD943 au Nord de la Châtre sur la commune de Nohant-Vic.



Photo de la RD918 : habitations et terres agricoles



Photo de la RD918 : terres agricoles des deux côtés de la chaussée.

3. Secteurs Dérogeants



3.3 Les secteurs de la RD918

3.3.1 - RD918

Secteur n°1 :

Commune : Saint Aout

Zonage PLUi : 1AU

Type d'activité : habitations

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

• État des lieux

Bruit : La RD918 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

• Réglementation au regard du PLUi

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD918 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

• État des lieux

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 1001 à 2500 véhicules qui passent sur la RD918 par jour

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD918 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

• Réglementation au regard du PLUi

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : /

Hauteur : /

Emprise au sol : /

Implantation : /

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 15 mètres.

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface de l'unité foncière.

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

La hauteur des annexes ne pourra pas excéder la hauteur du bâtiment principale.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 15 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Règles communes du règlement écrit.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

La parcelle est bordée de quelques habitations ainsi que d'une coopérative.

Perception visuelle : La parcelle n'est pas visible depuis la route. Une haie est présente le long de la route.

Traitement végétal : Une haie entoure le champ.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 30% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles H298, H314 et H363. Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants



3.3.2 - RD918

Secteur n°2 :

Commune : Saint-Août

Zonage PLUi : UX1

Type d'activité : coopérative agricole

Implantation existante à 24 mètres de la RD918 et 39 mètres pour le second bâti

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1 - NUISANCES

• État des lieux

Bruit : La RD918 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

• Réglementation au regard du PLUi

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD918 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales :

Le règlement écrit du PLUi prévoit que les

eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

• État des lieux

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 1001 à 2500 véhicules qui passent sur la RD918 par jour

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD918 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

• Réglementation au regard du PLUi

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : Entrepôt

Hauteur : 3,50m et 9m

Emprise au sol : 260 + 160 m²

Implantation : à 24m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 25 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 25 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Règles communes du règlement écrit.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des champs ainsi que des habitations.

Perception visuelle : La parcelle est constituée de deux bâtiments accueillant une coopérative. Les bâtiments sont visibles depuis la route car très hauts.

Traitement végétal : La parcelle est principalement constituée de terre stabilisée. Des haies entourent la parcelle.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

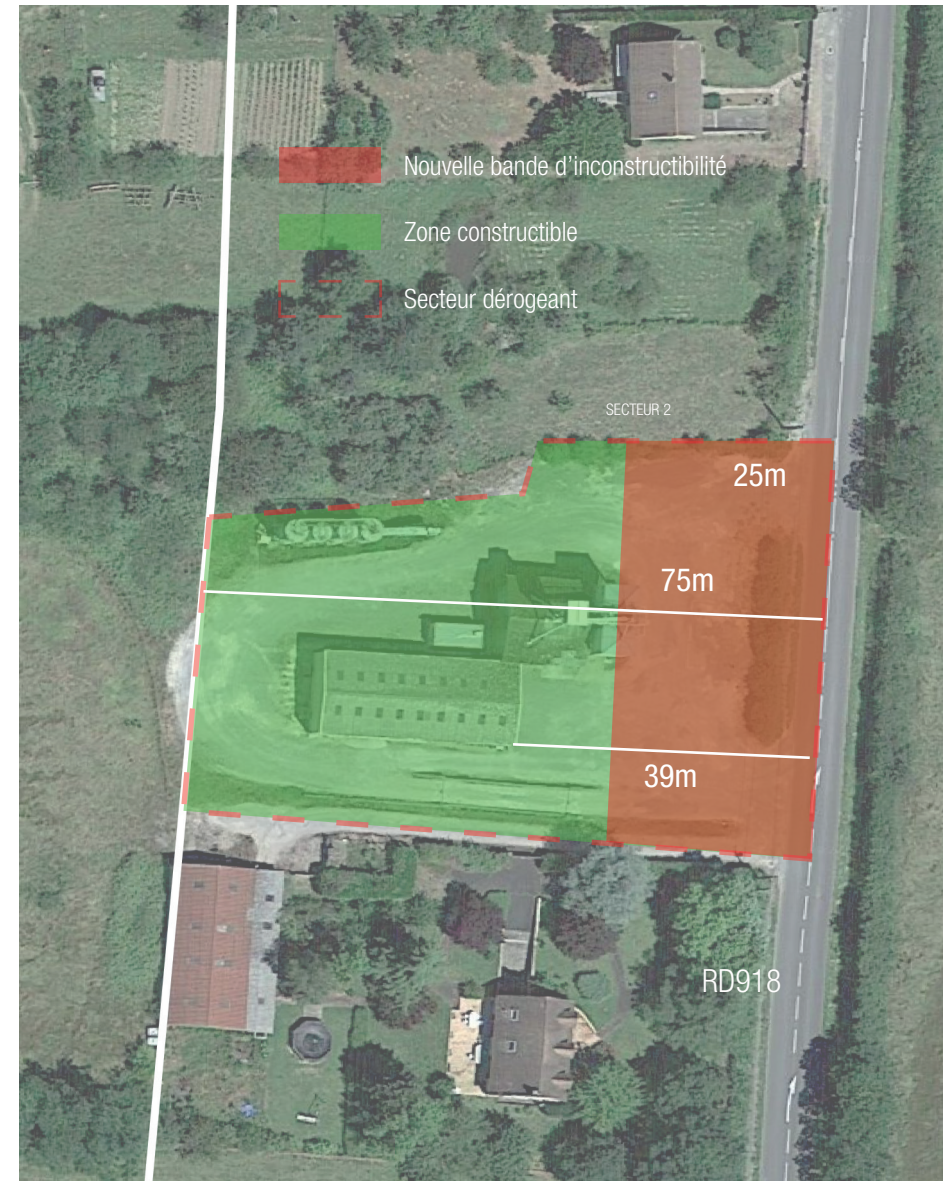
3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 25 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles K327, K351.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants



3.3.3 - RD918

Secteur n°3 :

Commune : Saint-Chartier

Zonage PLUi : UX1

Type d'activité : stockage de matériel

Implantation existante à 25 mètres de la RD918

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD918 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD918 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de

surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 1001 à 2500 véhicules qui passent sur la RD918 par jour

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD918 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : Entrepôt

Hauteur : 3 m

Emprise au sol : 340 m²

Implantation : à 25m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 10 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 10 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Règles communes du règlement écrit

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des champs ainsi que des habitations.

Perception visuelle : La parcelle est moyennement visible depuis la route. Un bâtiment de stockage de matériel se trouve au milieu de la parcelle. Le bâtiment paraît à l'abandon.

Traitement végétal : Des haies entourent la parcelle, une partie de la parcelle est en friche.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

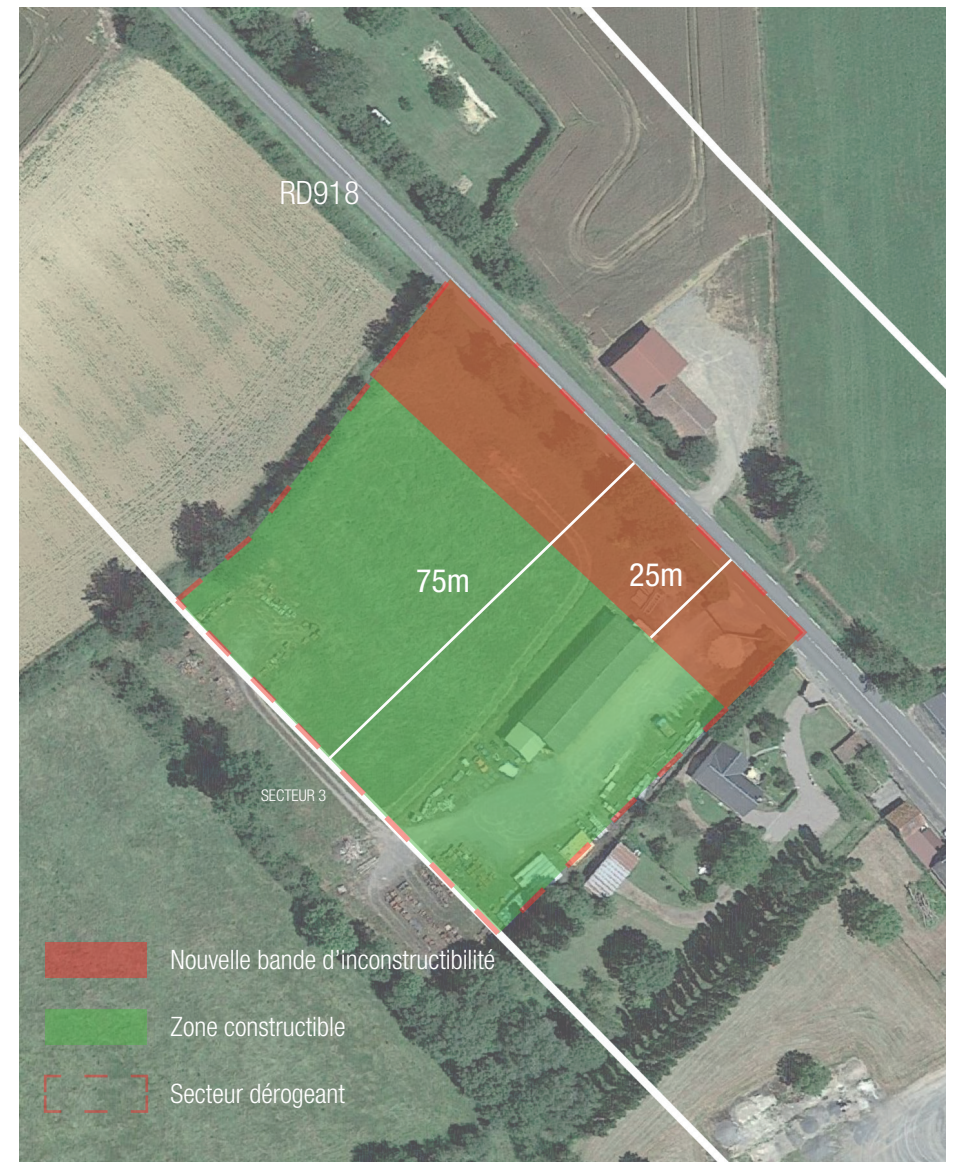
3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 10 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles E502.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants

4 - RD 940

4.1 - Analyse du site et de ses abords

Axe 4 : RD940

L'axe RD940 traverse La Châtre. Il permet de rejoindre Guéret en allant vers le Sud et il va également au Nord-Est du département vers Bourges.

Le premier secteur se trouve du côté de Sazeray, à la limite communale avec Pouligny-Notre-Dame.

6 secteurs de projets sont concernés :

- Secteur 1, Sazeray, AX1, entrepôt désaffecté
- Secteur 2, Pouligny-Notre-Dame, UX3, ancien local commercial
- Secteur 3, Pouligny-Notre-Dame, AX1, ?
- Secteur 4, Pouligny-Notre-Dame, AX1, garage automobile
- Secteur 5, Pouligny-Saint-Martin, AT, restaurant
- Secteur 6, Le Magny, AX1, pépiniériste/horticulteur



3. Secteurs Dérogeants

Cette carte présente la suite de la RD940, on retrouve trois secteurs sur la commune de Pouligny-Notre-Dame.



3. Secteurs Dérogeants

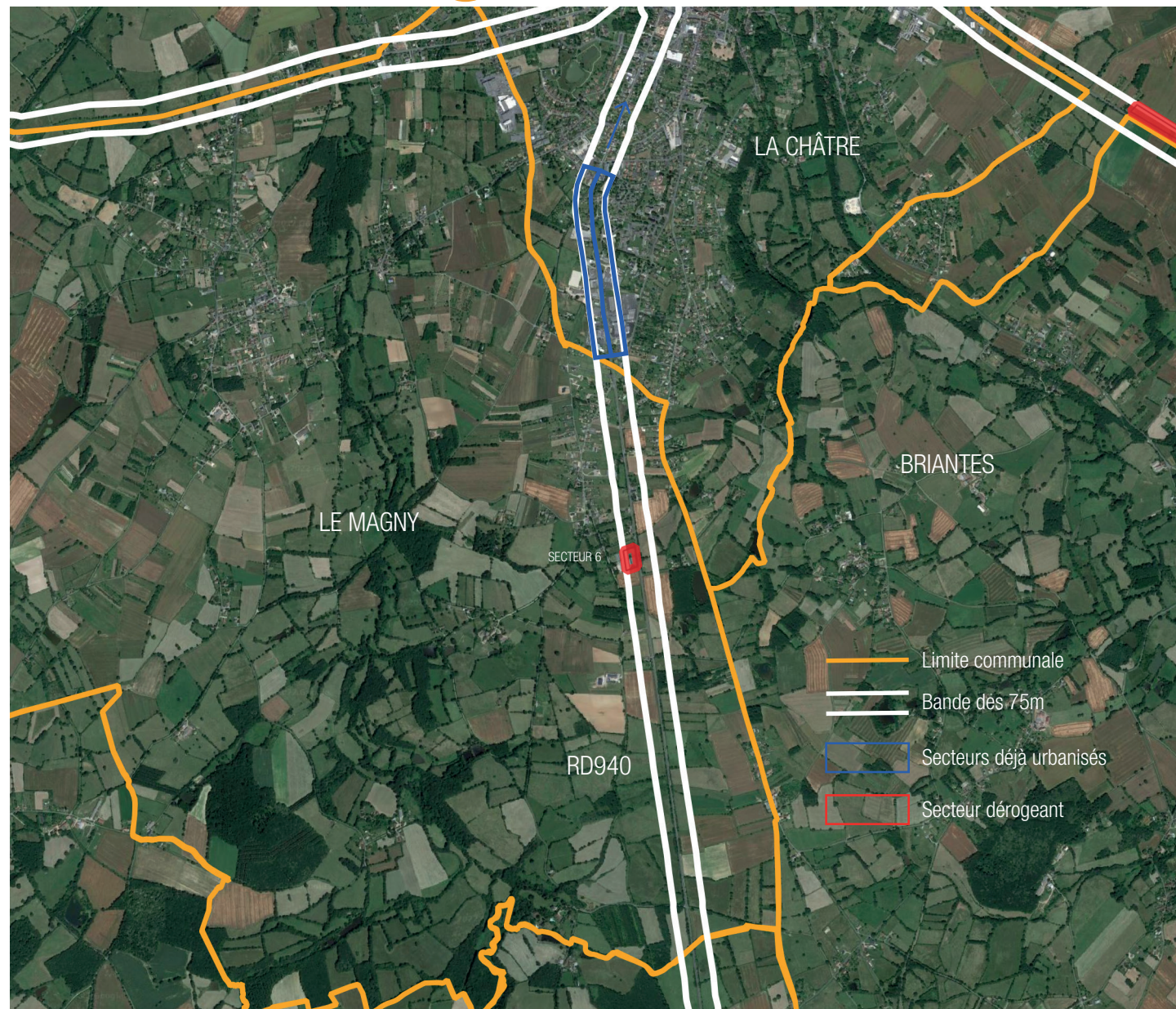
Cette vue aérienne présente la suite de l'axe. En effet, la RD940 vient du Sud et monte vers le Nord. Cette carte représente la commune de Pouligny-Saint-Martin, on y retrouve le secteur 5.



3. Secteurs Dérogeants

En bleu, sont localisés, les secteurs qui ne sont pas concernés par la loi Barnier. Ils sont insérés à l'intérieur des espaces urbanisés des communes où ne s'applique pas la bande d'inconstructibilité des 75 mètres conformément à l'art. L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

On retrouve le secteur 6 sur la commune de Le Magny.



3. Secteurs Dérogeants

4.2 - Les abords de la RD940

De manière à appréhender aux mieux le contexte ainsi que la mise en perspective des abords de la RD940, il est important de s'intéresser aux abords de cette route.

On retrouve principalement :

- Des terres agricoles
- Quelques habitations le long de la RD
- Quelques locaux commerciaux en service ou désaffectés pour certains
- Bocages

Enfin, l'entrée au coeur de la Châtre se fait par une zone mixte mêlant locaux commerciaux et habitations.



Photo de la RD : terres agricoles et forêts



Photo de la RD : locaux commerciaux près des terres agricoles



Photo de la RD : habitations et terres agricoles

3. Secteurs Dérogeants



4.3 Les secteurs de la RD940

4.3.1 - RD940

Secteur n°1 :

Commune : SAZERAY

Zonage PLUi : AX1

Type d'activité : entrepôt abandonné

Implantation existante à 25 mètres de la RD940

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD940 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD940 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD940 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD940 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : Entrepôt

Hauteur : 3 m

Emprise au sol : 700 m²

Implantation : à 25m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 15 mètres.

Emprise au sol des constructions :

La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 15 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des terres agricoles.

Perception visuelle : La parcelle est visible depuis la route, le bâtiment se trouve en lisière de route. La clôture ainsi que le bâtiment apparaissent à l'abandon.

Traitement végétal : Une petite haie entoure la parcelle. Le reste de la parcelle est constituée de terres en friches.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

De plus, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâties, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la

structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles B811, B813, B815.

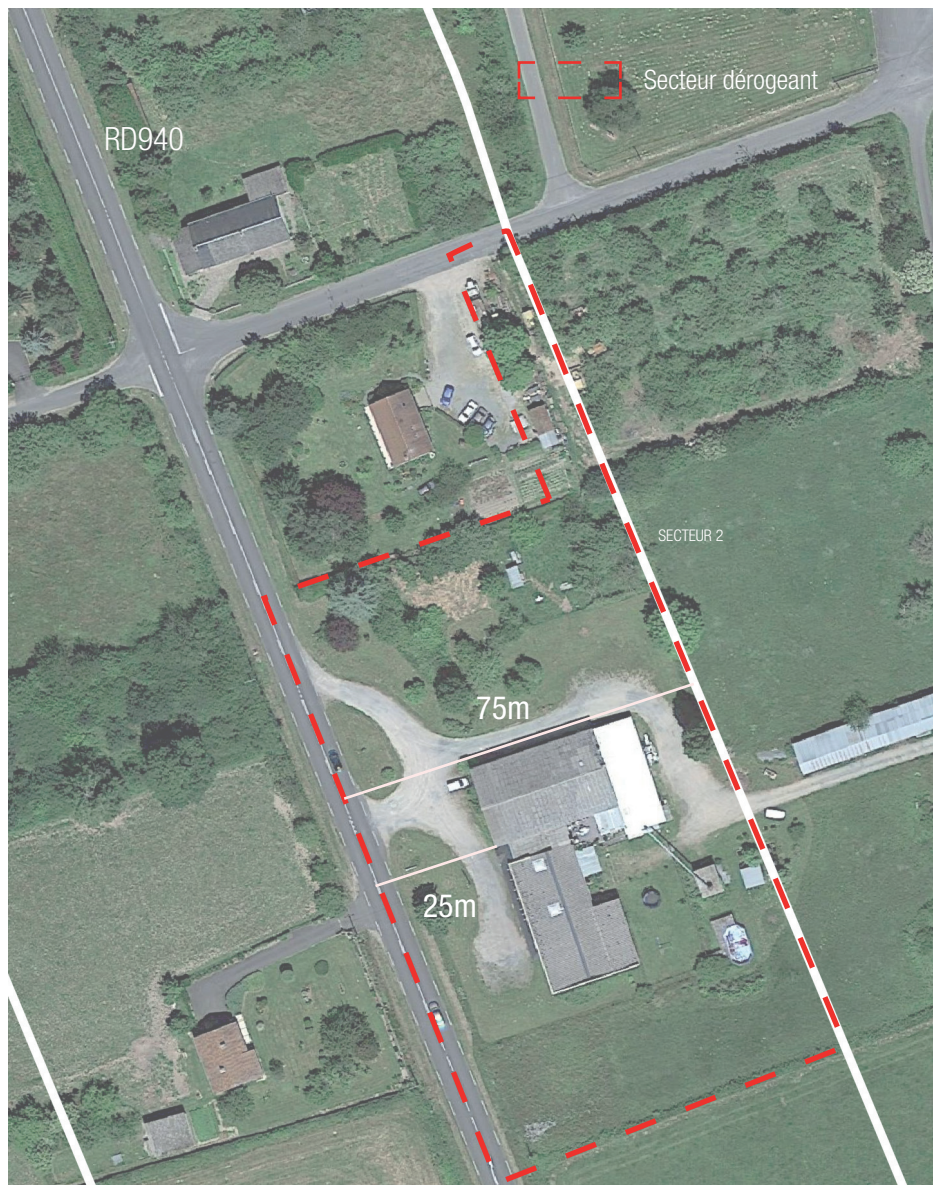
Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants



4.3.2 - RD940

Secteur n°2 :

Commune : Poulligny-Notre-Dame

Zonage PLUi : UX3 (implantation d'un futur restaurant)

Type d'activité : Ancien local commercial

Implantation existante à 25 mètres de la RD940

Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD940 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD940 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD940 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD940 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels :

La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montigny est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : Entrepôt

Hauteur : 3,50 m

Emprise au sol : 1100 m²

Implantation : à 25m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Règles communes du règlement écrit

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 25 mètres.

Emprise au sol des constructions : Règles communes du règlement écrit

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou 11 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifié par ce recul de la bande inconstructible à 25 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Règles communes du règlement écrit

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des champs ainsi que quelques habitations.

Perception visuelle : La parcelle est visible depuis la route, c'est un ancien local commercial (besoin d'une devanture très visible).

Traitement végétal : La parcelle est principalement composée de pelouse autour du bâtiment ainsi que de terre stabilisée devant ce même bâtiment (servant de parking).

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 15% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 25 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles A0202, A0234, A0235.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



3. Secteurs Dérogeants



4.3.3 - RD940

Secteur n°3 :

Commune : Pouligny-Notre-Dame

Zonage PLUi : AX1

Type d'activité : ?

Implantation existante à 75 mètres de la RD940

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD940 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD940 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de

surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD940 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD940 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : /

Hauteur : 3,50 m

Emprise au sol : 1100 m²

Implantation : bâtiment à 75m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 15 mètres.

Emprise au sol des constructions :

La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 15 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des champs ainsi qu'une habitation au sud de la parcelle.

Perception visuelle : La parcelle est invisible depuis la route. Une haie assez haute se trouve en bordure de parcelle.

Traitement végétal : La parcelle est principalement composée de pelouse, l'espace devant le bâtiment est aménagé et une haie se trouve en bout de parcelle.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

De plus, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâties, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la

structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

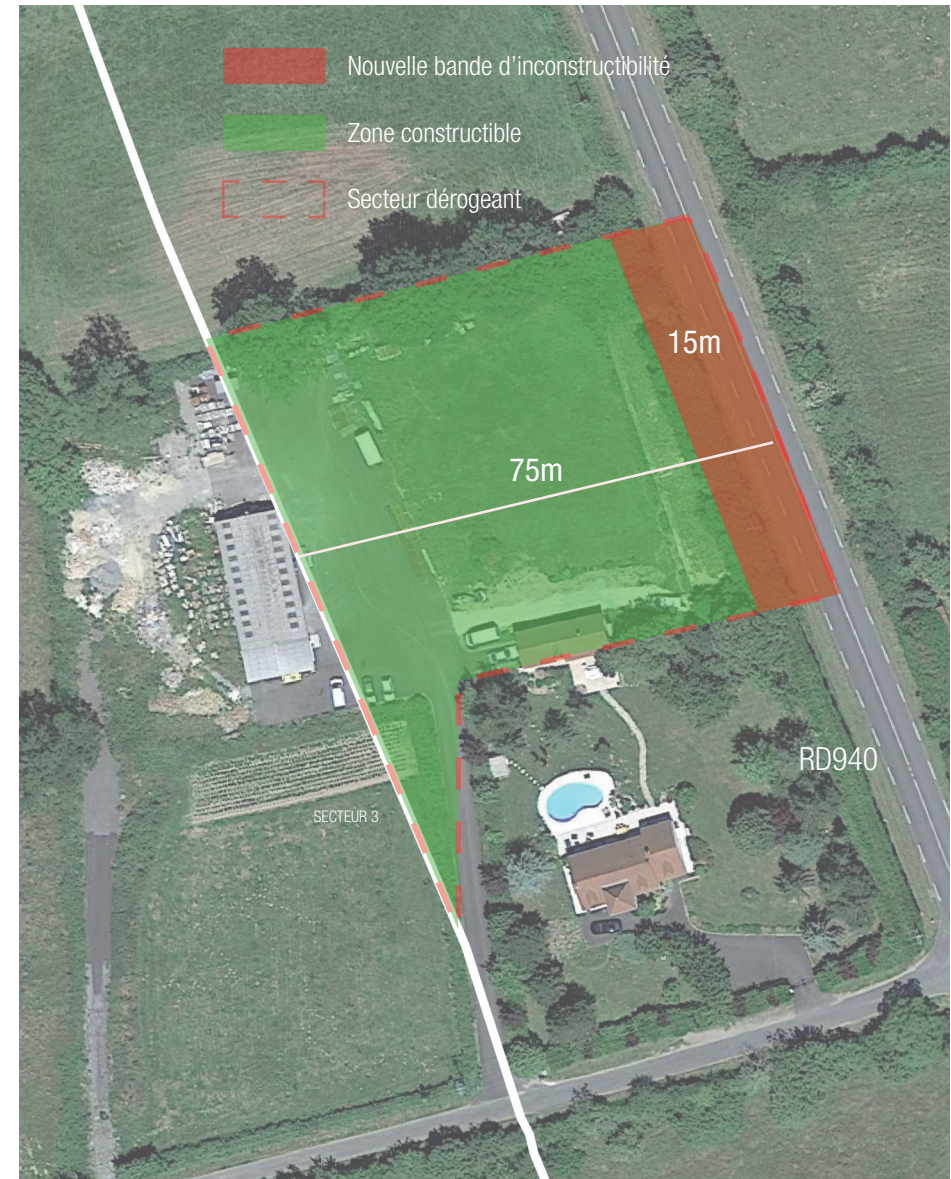
3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles BC420, BC421.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants



4.3.4 - RD940

Secteur n°4 :

Commune : Pouligny-Notre-Dame

Zonage PLUi : AX1

Type d'activité : garage automobile

Implantation existante à 18 mètres de la RD940 et 30 mètres pour l'annexe

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD940 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD940 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales :

Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités

foncières privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD940 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD940 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels :

La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivy est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nou-

vel accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : local commercial

Hauteur : 4 m

Emprise au sol : 630 + 180 + 150 m²

Implantation : 18m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 20 mètres.

Emprise au sol des constructions :

La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 20 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des champs.

Perception visuelle : La parcelle est visible et accessible depuis la route (dû à l'activité : pompe à essence, garage ...)

Traitement végétal : La parcelle est aménagée : bâtiment accueillant le garage, annexes, espaces plantés délimités et goudron.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

De plus, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchie à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâties, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

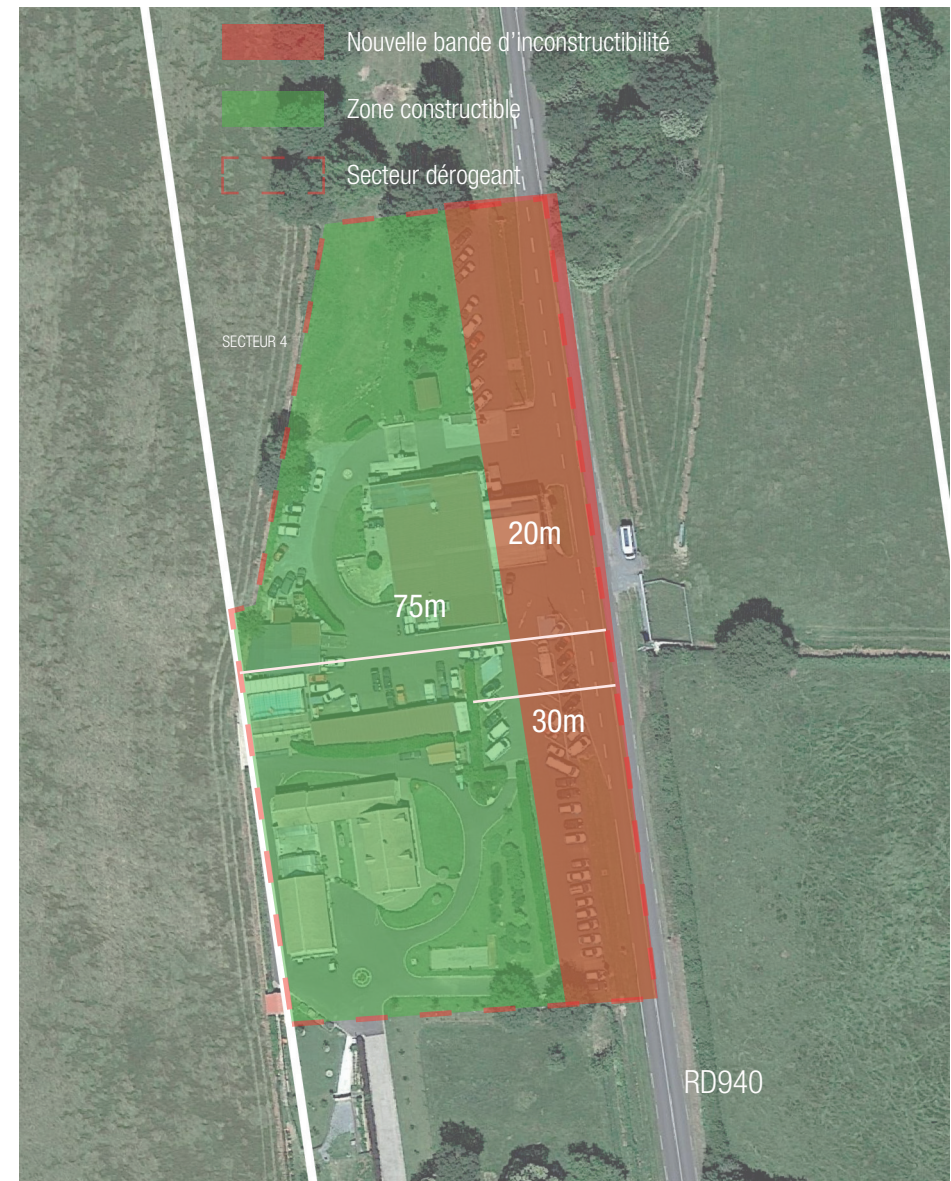
3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 20 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles AC96, AC97, AC98, AC228, AC232

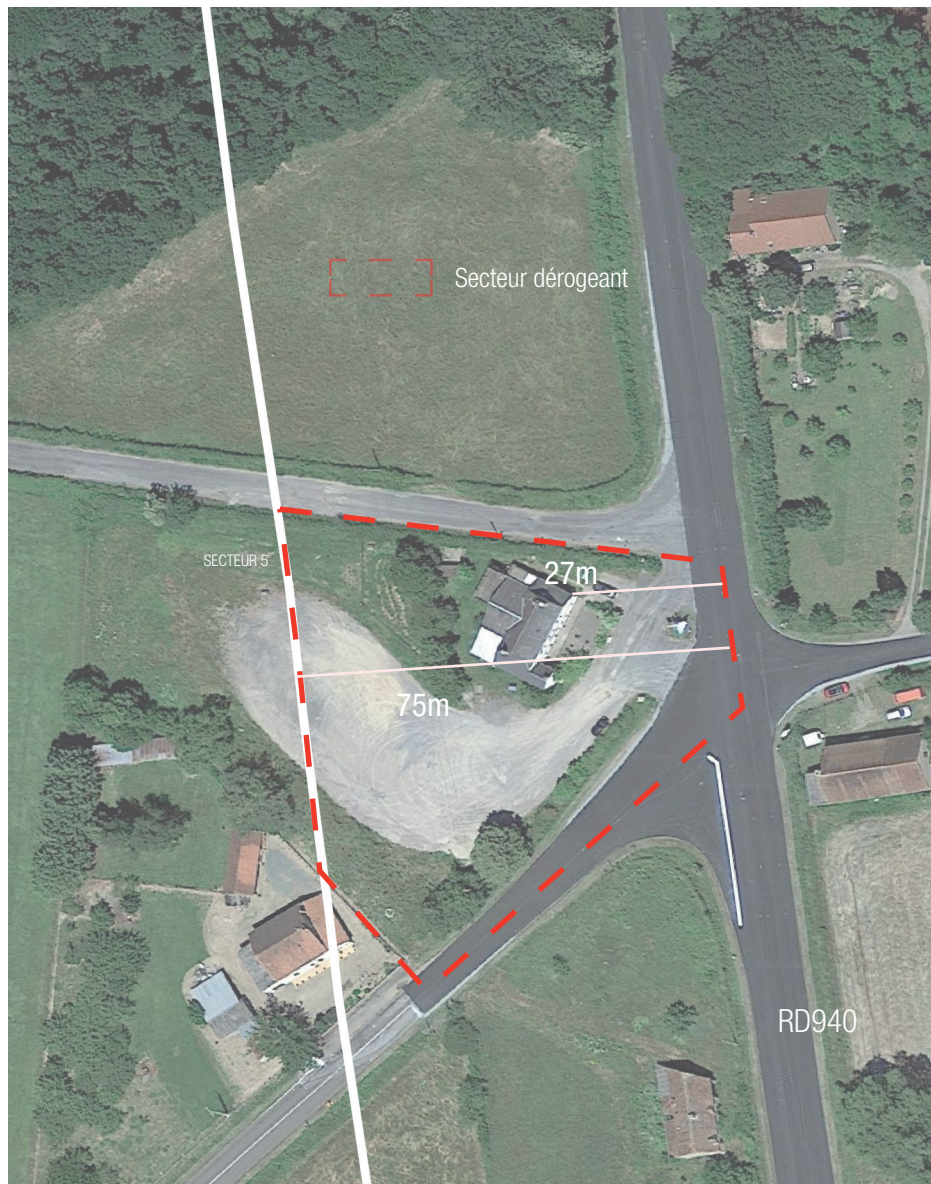
Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants



4.3.5 - RD940

Secteur n°5 :

Commune : Pouligny-Saint-Martin

Zonage PLUi : AT

Type d'activité : restaurant

Implantation existante à 27 mètres de la RD940

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD940 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD940 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales :

Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités

foncières privées doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD940 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD940 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels :

La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgiray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nouvel

accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

• État des lieux

Type de bâtiment : restaurant type maison

Hauteur : 5 m

Emprise au sol : 265 m²

Implantation : 27m de la route

• Réglementation au regard du PLUi

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 25 mètres.

Emprise au sol des constructions :

La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions principales ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit ou de 8 mètres à l'acrotère.

Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 6 mètres à l'égout du toit ou de 5 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

• État des lieux

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifié par ce recul de la bande inconstructible à 25 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâtis à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

• Réglementation au regard du PLUi

Compte-tenu des besoins fonctionnels et techniques, l'implantation des annexes devra s'effectuer dans la recherche d'un regroupement architectural avec le bâtiment principal.

5- PAYSAGE

• État des lieux

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des champs.

Perception visuelle : La parcelle est visible et accessible depuis la route (dû à l'activité : restauration)

Traitement végétal : Des haies délimitent la parcelle. Le reste est constitué de terre stabilisée accueillant un parking.

• Réglementation au regard du PLUi

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Règles communes du règlement écrit.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

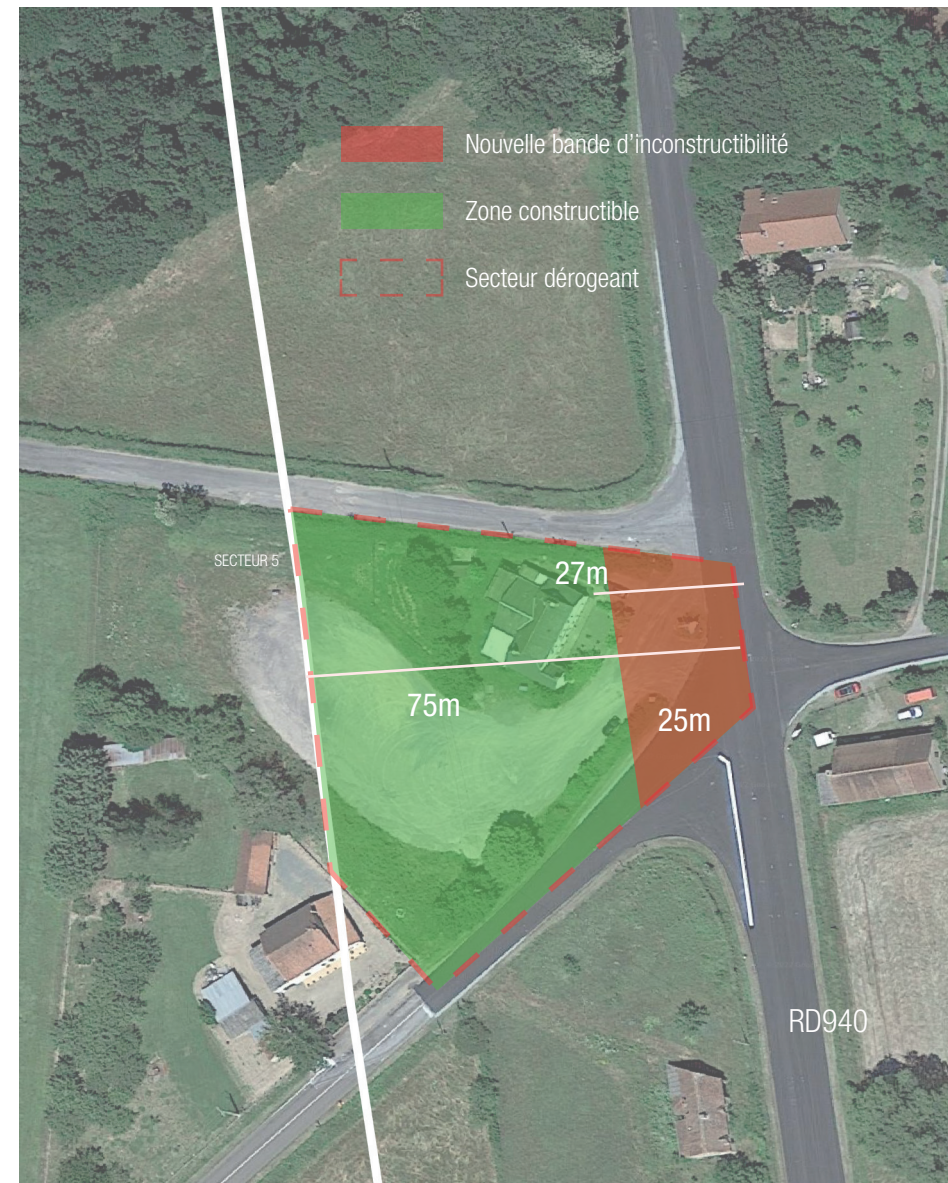
3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 25 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur de la parcelle B572.

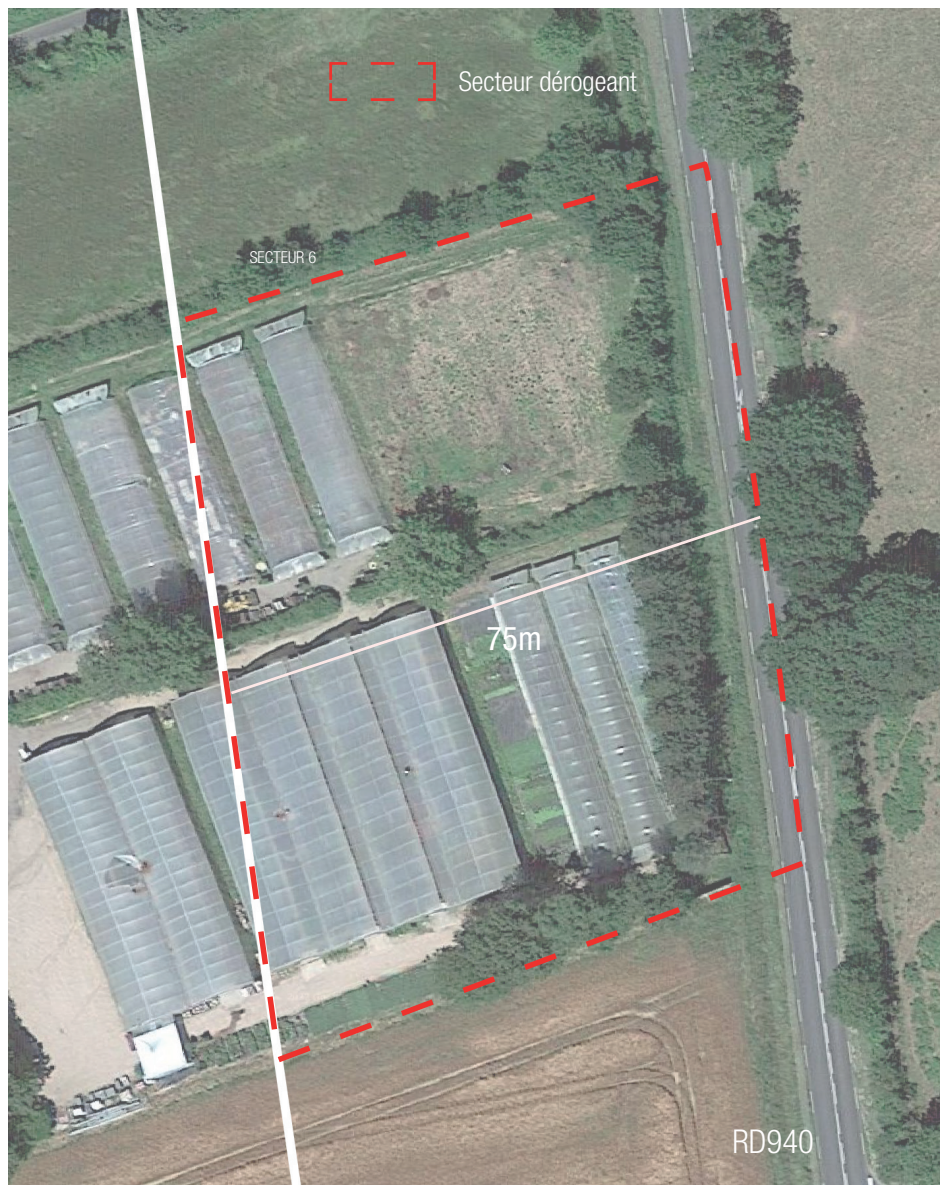
Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



Réalisation : Karthéo 2022

3. Secteurs Dérogeants



4.3.6 - RD940

Secteur n°6 :

Commune : Le Magny

Zonage PLUi : AX1

Type d'activité : pépiniériste/horticulteur

Implantation existante à 15 mètres de la RD940

3. Secteurs Dérogeants

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : La RD940 ne fait pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long de la RD940 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales : Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières

privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD940 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité de la RD940 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels : La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgivray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nouvel

accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

3. Secteurs Dérogeants

3 - ARCHITECTURE

- **État des lieux**

Type de bâtiment : serres agricoles

Hauteur : 4 m

Emprise au sol : 2100 + 3500 m²

Implantation : 15m de la route

- **Réglementation au regard du PLUi**

Implantation des constructions : Toute construction doit respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Il est proposé, dans le cadre de cette dérogation à la loi Barnier, de fixer un recul de 15 mètres.

Emprise au sol des constructions : La surface cumulée des extensions et des annexes ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLUi.

Hauteur des constructions : La hauteur des constructions ne pourra excéder 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

Aspect extérieur : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

- **État des lieux**

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible à 15 mètres de l'axe principal. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Les nouvelles constructions devront être implantées sur la même unité foncière que les constructions existantes.

5- PAYSAGE

- **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Autour de la parcelle, il y a principalement des terres agricoles.

Perception visuelle : La parcelle est visible depuis la route. Les serres sont présentes le long de la départementale.

Traitement végétal : Une rangée d'arbres se trouve en lisière de parcelle. Le reste de la parcelle est aménagée autour des serres agricoles.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

De plus, les nouvelles constructions doivent faire l'objet d'une intégration paysagère d'ensemble réfléchi à l'échelle de la zone.

Les espaces non-bâties, à l'exception des aides de stationnement, d'évolution et de stockage, doivent être aménagés en espaces verts.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

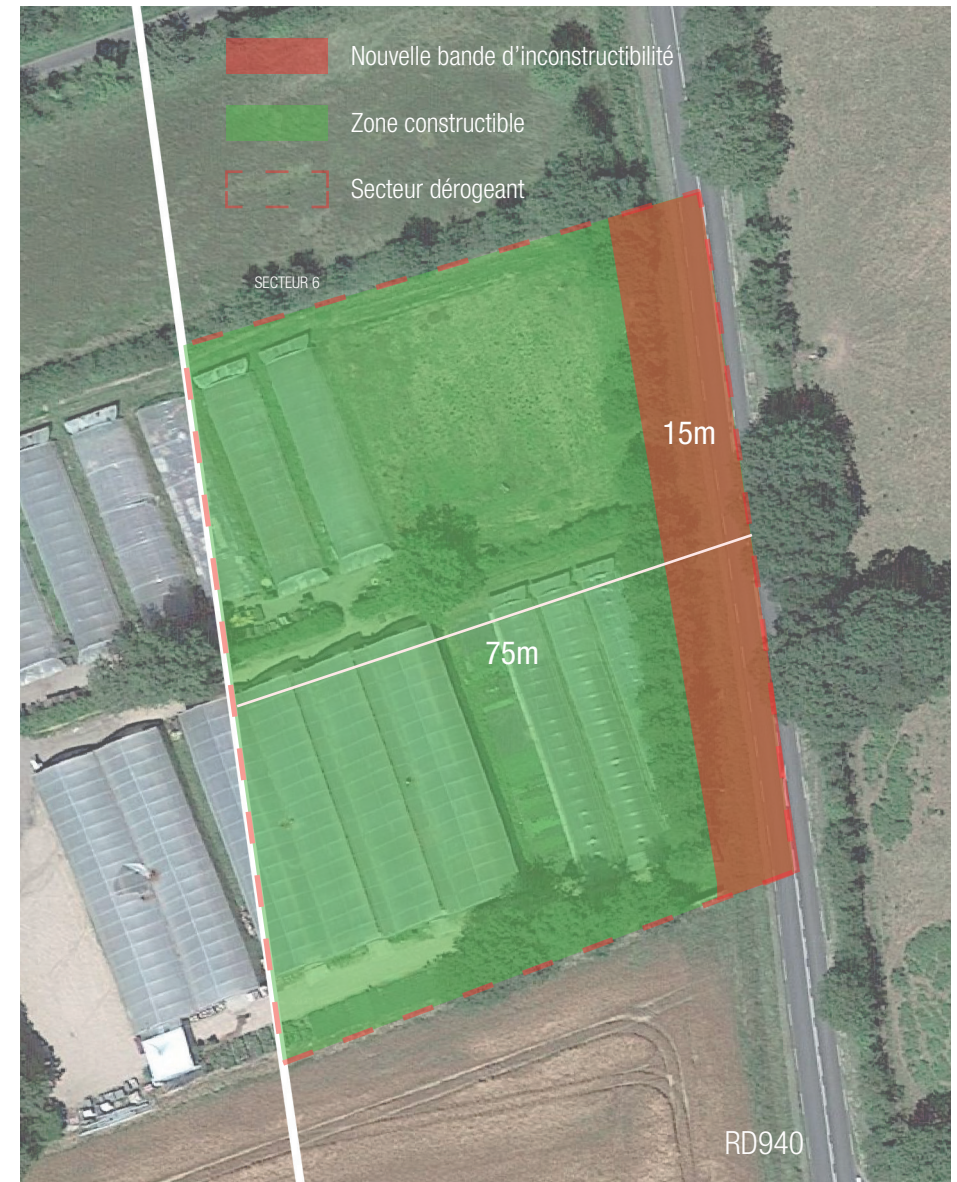
3. Secteurs Dérogeants

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité de 75 à 15 mètres de l'axe de la RD918 et ce sur la longueur des parcelles C109, C110.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.



Réalisation : Karthéo 2022

4. Secteurs d'Habitations

1 - Localisation des secteurs

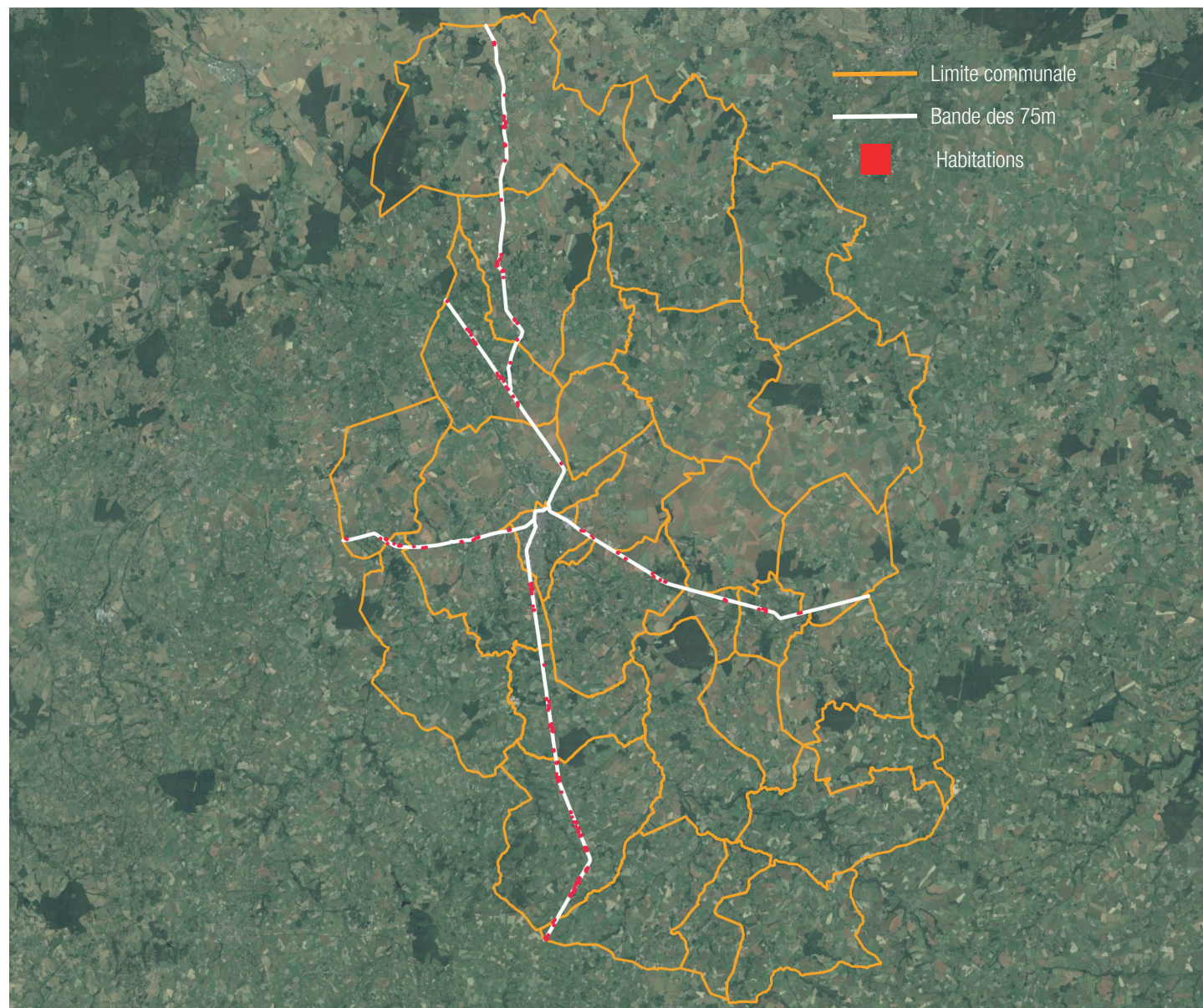
Les habitations présentes le long des 4 axes (RD927, RD943, RD918, RD940) sont également concernées par la loi Barnier.

La carte ci-contre localise les logements concernés par la bande d'inconstructibilité des 75 mètres.

Règle Générale :

Dans cette bande des 75 mètres des Routes Classées à Grande Circulation identifiées au règlement graphique, les annexes des logements existants à date d'approbation du PLUi pourront s'implanter :

- Soit dans le prolongement des constructions principales, sous réserve de ne pas générer de risque pour le trafic routier, après accord du gestionnaire de voirie,
- Soit en recul des constructions principales par rapport à l'emprise publique de la route classée.



4. Secteurs d'Habitations

2 - Zoom sur les 4 axes

2.1. RD927

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD927.



4. Secteurs d'Habitations

2.1. RD927

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD927.



4. Secteurs d'Habitations

2.2. RD943

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD943..



4. Secteurs d'Habitations

2.2. RD943

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD943.



4. Secteurs d'Habitations

2.2. RD943

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD943.



4. Secteurs d'Habitations

2.2. RD943

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD943.



4. Secteurs d'Habitations

2.3. RD918

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD918.



4. Secteurs d'Habitations

2.3. RD918

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD918.



4. Secteurs d'Habitations

2.4. RD940

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD940.



4. Secteurs d'Habitations

2.4. RD940

La carte ci-contre présente les secteurs d'habitations concernés par la règle générale pour la RD940.



4. Secteurs d'Habitations

3 - Règle Générale

1-NUISANCES

- **État des lieux**

Bruit : Les RD940, RD943, RD918 et RD927 ne font pas partie des voies bruyantes.

Santé publique : NC.

Traitement des eaux pluviales : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux pluviales sur le secteur.

Traitement des eaux usées : Il n'existe pas de dispositif spécifique de traitement des eaux usées sur le secteur.

- **Réglementation au regard du PLUi**

BRUIT : Le recul de la bande inconstructible le long des RD940, RD943, RD918, RD927 n'a pas pour objectif d'accueillir de nouvelles constructions principales. Conformément à l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, les secteurs situés au voisinage des infrastructures générant des nuisances sonores, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique sont édictés, sont annexés au PLU.

Santé publique: NC.

Traitement des eaux pluviales :

Le règlement écrit du PLUi prévoit que les eaux de surface en provenance des unités foncières privatives doivent être gérées sur le terrain d'assiette du projet. En cas de nécessité de rejet vers le réseau public, celui-ci devra s'effectuer avec le gestionnaire.

Traitement des eaux usées : Le règlement du PLUi prévoit la mise en place d'un système d'assainissement individuel conformément à la réglementation en vigueur pour toute construction non reliée au réseau d'assainissement collectif. Le recul de la bande inconstructible ne permettant pas l'accueil de nouvelles constructions principales, une attention particulière sera portée sur les systèmes d'assainissement existants.

2 - SÉCURITÉ

- **État des lieux**

Gestion des flux de circulation : Selon les chiffres de 2019 communiqués par la DDT de l'Indre, il y a entre 2501 et 5000 véhicules qui passent sur la RD927 par jour.

Desserte interne : La dérogation à la bande d'inconstructibilité des RD940, RD943, RD918 et RD927 a pour objet l'implantation d'annexes ou de nouveaux bâtiments. Ainsi, aucun nouvel accès ne sera créé le long de ces axes, les accès existants aux constructions déjà présentes seront maintenus.

Gestion des risques naturels :

La commune de La Châtre est concernée par plusieurs risques naturels : inondations, mouvements de terrains, retrait-gonflement des sols argileux. La commune de Montgiray est soumise aux mêmes risques. Pour les communes de Sarzay et du Magny, il y a deux plans de prévention des risques naturels : mouvements de terrain et retrait-gonflement des sols argileux.

- **Réglementation au regard du PLUi**

Gestion des flux de circulation : Le règlement du PLUi prévoit que les accès aux terrains d'assiette des projets ne devront pas présenter le moindre risque pour la circulation. L'avis du gestionnaire du réseau routier devra être sollicité pour toute création de nouvel

accès.

Desserte interne : NC

Gestion des risques naturels : Aucun impact.

4. Secteurs d'Habitations

3 - ARCHITECTURE

• État des lieux

Maisons d'habitations

• Réglementation au regard du PLUi

Implantation des constructions :

Zone A : Dans la bande des 75 mètres des Routes Classées à Grande Circulation identifiées aux règlements graphiques, les annexes des « Logements » existants à date d'approbation du PLUi pourront s'implanter :

- Soit dans le prolongement des constructions principales, sous réserve de ne pas générer de risque pour le trafic routier, après accord du gestionnaire de voirie ;

- Soit en recul des constructions principales par rapport à l'emprise publique de la route classée.

Zone N : Dans la bande des 75 mètres des Routes Classées à Grande Circulation identifiées aux règlements graphiques, les annexes des « Logements » existants à date d'approbation du PLUi pourront s'implanter :

- Soit dans le prolongement des constructions principales, sous réserve de ne pas générer de risque pour le trafic routier, après accord du gestionnaire de voirie ;

- Soit en recul des constructions principales par rapport à l'emprise publique de la route classée.

Emprise au sol des constructions :

Zone A : La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale, dans la limite maximale de +70 m² d'emprise au sol.

La surface cumulée des annexes et extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante.

Zone N : La surface cumulée des annexes (hors piscine) ne devra pas excéder 40 m² d'emprise au sol.

L'emprise au sol cumulée des extensions ne pourra pas entraîner une augmentation supérieure à 50% de l'emprise au sol de la construction principale, dans la limite maximale de +70 m² d'emprise au sol.

La surface cumulée des annexes et extensions ne devra pas entraîner une augmentation de plus de 100 m² de l'emprise au sol existante.

Hauteur des constructions :

Zone A : Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 8 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 5 mètres à l'égout du toit ou de 4 mètres à l'acrotère.

Zone N : Les constructions principales devront respecter une hauteur maximale autorisée de 8 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère, soit un étage droit sur rez-de-chaussée plus combles aménageables (R + 1 + C).

Les annexes devront respecter une hauteur maximale autorisée de 5 mètres à l'égout du toit ou de 4 mètres à l'acrotère.

Aspect extérieur :

Zone A : Règles communes du règlement écrit

Zone N : Règles communes du règlement écrit

4 - QUALITÉ URBAINE

• État des lieux

Occupation du sol : Le secteur est une parcelle inexploitée.

La construction d'annexes permettra aux bâtiments existants de se développer (de la même manière que les habitations dans le reste des zones A ou N du territoire du PLUi). Cela n'engendrera pas une consommation excessive de terres agricoles ou naturelles puisque des règles d'implantation et d'emprise au sol sont mises en place pour limiter l'artificialisation des sols.

Urbanisme : L'occupation du sol ne sera en aucun cas modifiée par ce recul de la bande inconstructible. Les unités foncières verront leur destination maintenue, seules quelques annexes pourront être bâties à proximité des bâtiments principaux existants. Ces annexes ne peuvent pas être bâties en lisière de route.

• Réglementation au regard du PLUi

Zone A : Les annexes (piscine inclus) des « Logements » devront être implantées, pour au moins un point de façade, à une distance maximale 25 mètres de la construction principales.

Zone N : Les annexes (piscine inclus) des « Logements » devront être implantées, pour au moins un point de façade, à une distance

4. Secteurs d'Habitations

maximale 25 mètres de la construction principales.

5- PAYSAGE

• **État des lieux**

Paysage environnant : Le territoire de La Châtre et Sainte-Sévère est principalement composé de champs au Nord et à l'Ouest, et de bocage resserré plutôt au Sud.

Perception visuelle : Les parcelles sont constituées de maisons d'habitations seules, de maisons d'habitations avec annexes ou de maisons d'habitations avec piscine.

Traitement végétal : Les parcelles sont principalement constituées de pelouse autour des habitations, d'arbres plantés ainsi que de haies délimitant ces parcelles.

• **Réglementation au regard du PLUi**

Le PLUi prévoit que l'implantation de nouvelles constructions tiennent compte des éléments plantés déjà existants s'ils sont de qualité.

Zone A : Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Zone N : Les espaces verts, de plantations et de pleine terre doivent représenter un minimum de 50% de la surface totale de l'unité foncière.

Ces règles ont pour objectif le maintien de la structure bocagère du territoire de La Châtre-Sainte-Sévère.

CONCLUSION DE L'ÉTUDE :

Au regard de tous les éléments vus précédemment, il est proposé de diminuer la largeur de la bande d'inconstructibilité pour que les annexes puissent s'implanter selon les règles précédentes.

Une attention particulière a été portée aux questions de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale du projet, de qualité urbaine et de paysage afin d'atténuer les effets de ce changement de périmètre.

Les impacts en termes paysagers sont pondérés par la volonté de préserver la qualité environnementale de site et d'insérer au mieux le projet dans son environnement en préservant les caractéristiques de celui-ci.

4. Secteurs d'Habitations

4 - Exemple d'application de la Règle

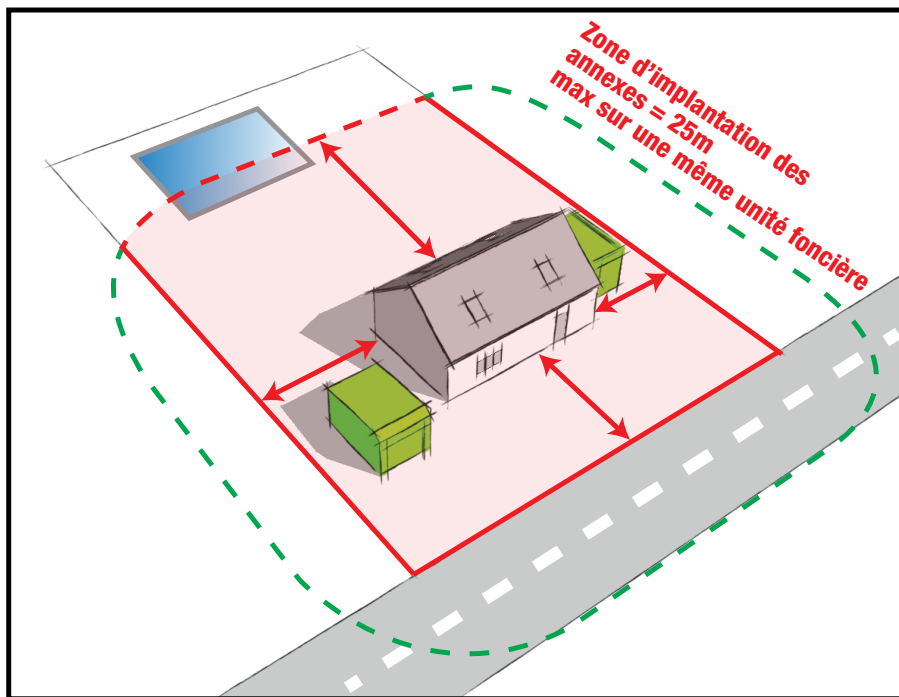
Générale

RD : RD943

Commune : Nohant-Vic

Type : maison d'habitation

Schéma illustrant la zone d'implantation des annexes



5. Synthèse de l'étude

La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite «loi Barnier» est présente sur le territoire de la communauté de communes de La Châtre-Sainte-Sévère.

Cette étude présente donc les différents secteurs sur lesquels les dérogations ont été faites :

RD 927 :

- Secteur 1, zone AX1, Sarzay, 15m d'inconstructibilité
- Secteur 2, zone AE, Sarzay, aire de repos, 20m d'inconstructibilité
- Secteur 3, zone NEr, Montgivray, projet parc photovoltaïque, 15m d'inconstructibilité

RD 943 :

- Secteur 1, Lacs, 2AUX ET UX3r, ZAE des Préasles, 35m d'inconstructibilité
- Secteur 2, La Motte Feuilly, NLp, projet d'aménagement d'un étang en lien avec l'activité de pêche, 15m d'inconstructibilité
- Secteur 3, Montgivray, UX1, ?, 25m d'inconstructibilité
- Secteur 4, Nohant-Vic, AE, cimetière, 20m d'inconstructibilité
- Secteur 5, Nohant-Vic, AX2, garage automobile, 25m d'inconstructibilité

RD 918 :

- Secteur 1, Saint Août, 1AU, projet d'habitations, 15m d'inconstructibilité

- Secteur 2, Saint Août, UX, coopérative agricole, 25m d'inconstructibilité
- Secteur 3, Saint-Chartier, UX1, stockage de matériel, 25m d'inconstructibilité

RD 940 :

- Secteur 1, Sazeray, AX1, entrepôt désaffecté, 15m d'inconstructibilité
- Secteur 2, Pouligny-Notre-Dame, UX3, ancien local commercial, 25m d'inconstructibilité
- Secteur 3, Pouligny-Notre-Dame, AX1, 15m d'inconstructibilité
- Secteur 4, Pouligny-Notre-Dame, AX1, garage automobile, 20m d'inconstructibilité
- Secteur 5, Pouligny-Saint-Martin, AT, restaurant, 25m d'inconstructibilité
- Secteur 6, Le Magny, AX1, pépiniériste/horticulteur, 15m d'inconstructibilité

Enfin de nombreux logements sont présents le long des quatre routes départementales. Une règle générale s'applique donc pour l'ensemble de ces logements.