

● Révision allégée n°10 du PLUI-H



Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) DE LA CA DU BASSIN D'AURILLAC

Dossier de dérogation à la Loi Barnier Dossier de dérogation au principe d'extension en continuité de l'urbanisation existante de la Loi Montagne



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire arrêtant la
révision allégée n°10 du PLUi-H de la
Communauté d'Agglomération du
Bassin d'Aurillac

 CITADIA

 even
CONSEIL

Sommaire

I. Préambule	3
1. La loi Barnier : contenu et objectifs	3
2. Possibilité de dérogation	4
II. Contexte	6
1. Voies concernées par l'inconstructibilité imposée par l'article L.111-6 du CU	6
2. Localisation du site d'étude	6
3. Contexte règlementaire de la zone d'étude	7
III. Socle physique du site	9
1. Topographie	9
2. Hydrographie	9
3. Occupation du sol	10
IV. Sensibilités paysagères du site d'étude	11
1. Contexte paysager	11
2. Périmètres de protection du patrimoine bâti et paysager	12
3. Perceptions du site d'étude depuis la RD120	12
4. Perceptions visuelles du site d'étude depuis les alentours	12
V. Risques, nuisances et sécurité du site	14
1. Risques naturels et technologiques	14
2. Nuisances et pollutions	14
VI. Analyse du projet prévu sur le site d'étude	15
1. Rappel du projet prévu sur le site étudié	15
2. Incidences sur le socle physique	16
3. Incidences sur les paysages	16
4. Incidences sur la sécurité du site	16
5. Prescriptions règlementaires retenues	16

I. Préambule

1. La loi Barnier : contenu et objectifs

A l'échelle nationale, les entrées de ville se caractérisent souvent par un tissu urbain désordonné, constitué au grès des opportunités foncières. L'architecture des bâtiments implantés (à vocation économique ou d'habitat) est souvent banalisante et les éléments de végétation peu présents, au contraire des enseignes publicitaires qui elles sont omniprésentes.

L'article 52 de la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement du 2 février 1995 a créé l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme (aujourd'hui Art. L.111-6 du CU) qui instaure un principe d'inconstructibilité :

- De 100m de part et d'autre des autoroutes, des voies express et des déviations (au sens du code de la voirie routière) ;
- De 75m de part et d'autre des routes classées à grande circulation.

Ce principe d'inconstructibilité s'impose dans les espaces situés en dehors des espaces urbanisés (circulaire n°96-32 du 13 mai 1996) et concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non. Des exceptions existent cependant pour les constructions ou installations (Art. L.111-7 du CU) :

- Liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- De services publics exigeant une proximité immédiate ;
- Les bâtiments agricoles ;
- Les réseaux publics ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique ;
- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les objectifs de la loi Barnier sont donc :

- D'inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes ;
- De lancer la réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers ;
- De finaliser un projet urbain qui trouvera sa traduction réglementaire dans les documents d'urbanisme locaux.

Le décret n°2005-1499 du 5 décembre 2005 relatif à la consistance du réseau routier national et le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation déterminent les voies concernées par l'article L.111-6 du CU.

La présente mission consiste à la réalisation de l'évaluation environnementale associée à la révision allégée n°10 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal - Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac. L'objectif de la révision allégée n°10 du

PLUi-H consiste à créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur la Commune d'Aurillac, au secteur Les Marnières, pour permettre l'implantation d'un terrain familial avec constitution d'un dossier « entrée de ville » tel que prévu à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme et réalisation d'une étude de discontinuité « loi montagne » telle que prévue à l'article L.122-7 du Code de l'Urbanisme.

2. Possibilité de dérogation

L'article L.111-8 du CU précise que le document d'urbanisme du territoire peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 en réalisant une étude justifiant que ce recul est compatible avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

La constructibilité des espaces non-urbanisés situés le long de voies inconstructibles est donc subordonnée à trois conditions cumulatives :

- L'existence d'un document d'urbanisme, opposable aux tiers, fixant les règles d'urbanisme applicables dans ces espaces ;
- L'existence, dans ce document d'urbanisme, de règles de nature à assurer la qualité de l'urbanisation ;
- La justification et la motivation de ces règles.

La levée de l'interdiction générale ne peut intervenir qu'après une étude de projet urbain. Cette étude doit concerner le site et ses abords et doit comprendre :

- Une analyse du contexte du site : localisation, règles d'urbanisme qui s'appliquent actuellement sur le site et règles d'urbanisme à venir ;
- L'étude du milieu physique du site d'étude : topographie, hydrographie, occupation du sol ;
- L'étude des sensibilités paysagères du site d'étude : perceptions du site depuis l'axe de circulation concerné, depuis le site d'étude et depuis les alentours ;
- L'analyse des risques, des nuisances et de l'accessibilité du site ;
- La formalisation du projet d'aménagement sur le site.

Lorsque la commune dispose d'un document d'urbanisme, l'incorporation des nouvelles dispositions dans les différentes pièces constitutives (règlement écrit et graphique, ainsi que dans les orientations d'aménagement) est nécessaire.

3. Principe de constructibilité en continuité de l'existant de la loi « Montagne » et de dérogation

Conformément à ce que prévoit l'article L.122-5 du code de l'urbanisme, en zone montagne, « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants [...]. », délimités dans le PLU ou la carte communale. De ce fait, l'urbanisation en discontinuité est interdite.

L'article L.122-7 définit cependant les conditions spécifiques permettant une urbanisation discontinuée. L'urbanisation en discontinuité est possible si la réalisation d'une étude spécifique est intégrée au PLU ou à la carte communale. Cette étude doit justifier que l'urbanisation en discontinuité de l'existant est compatible avec :

- Le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- La préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ;
- La protection contre les risques naturels.

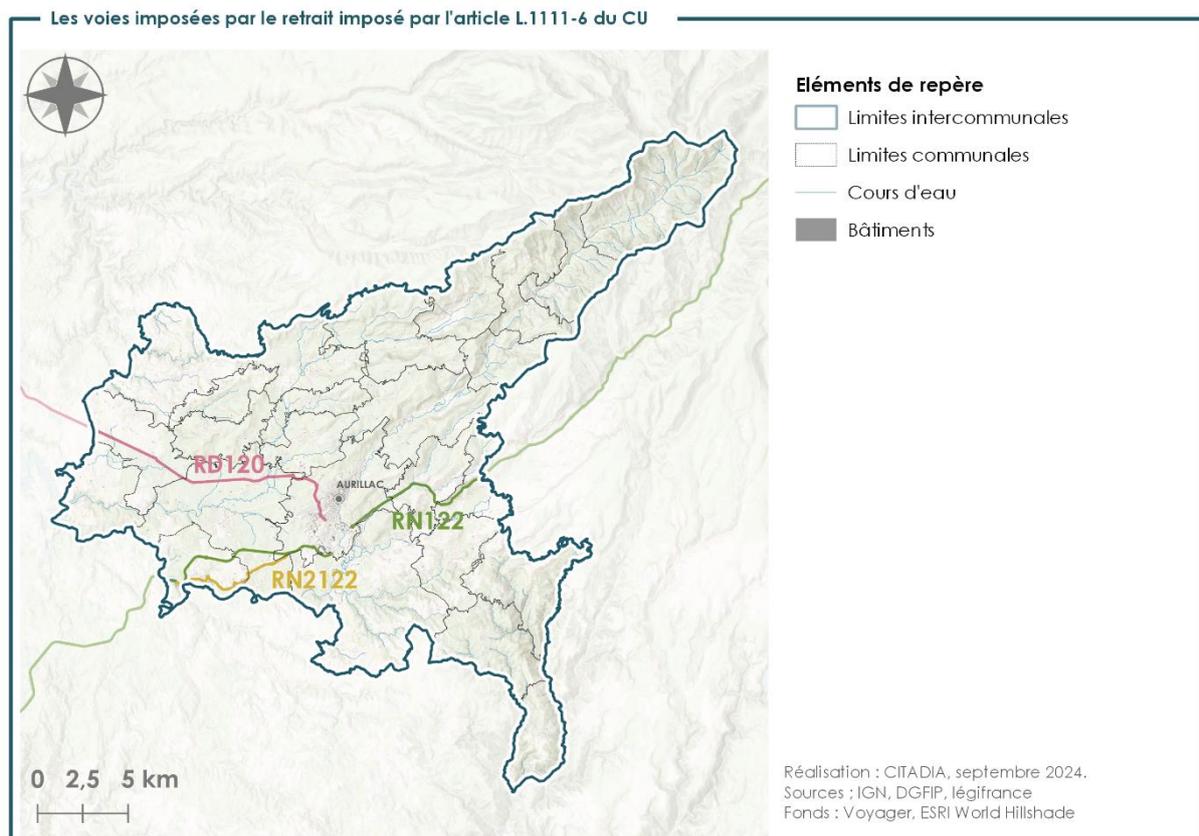
Pour être valide, cette étude doit être soumise avant l'arrêt du projet de PLU à la Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

II. Contexte

1. Voies concernées par l'inconstructibilité imposée par l'article L.111-6 du CU

Le territoire de la Communauté d'Agglomération du Bassin Aurillacois (CABA) est traversé par 3 voies routières concernées par l'inconstructibilité imposée par l'article L.111-6 du CU. Il s'agit de : la N122, la N2122 et la D120, concernées par un retrait de 75m de part et d'autre de leur axe.

Au total, 6 communes sur les 25 du territoire sont concernées par le passage d'une ou plusieurs voies : Aurillac, Giou-de-Mamou, Saint-Paul-des-Landes, Sansac-de-Marmiesse, Yolet et Ytrac.



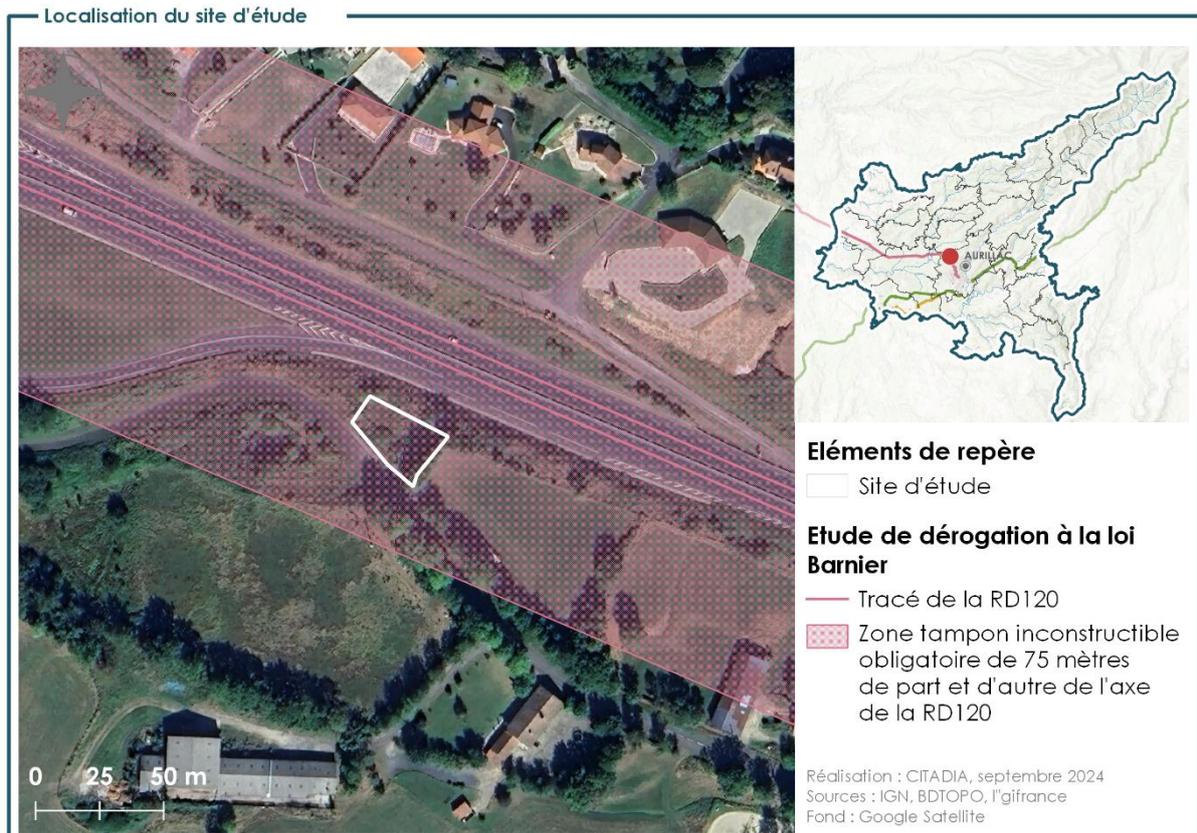
Carte 1 : Les voies classées à grande circulation sur le territoire de la communauté d'agglomération du bassin d'Aurillac.

2. Localisation du site d'étude

Le site d'étude est localisé sur la commune d'Aurillac, à proximité immédiate de la RD 120, au niveau du secteur de Lascanaux.

Ce site a été identifié par la CABA pour l'implantation d'un terrain familial, qui permettra l'installation de caravanes, complétée de bâtiments en dur. Le décret du 26 décembre 2019 précise qu'un ménage ne peut se voir attribuer qu'un seul terrain familial locatif. Par ailleurs, toute construction ou transformation des locaux ou équipements par le locataire est soumise à un accord écrit du propriétaire. En termes d'aménagement, le décret prévoit que le terrain doit être clôturé et raccordé à un système d'assainissement. Il doit disposer, au minimum, de

deux emplacements et d'un espace réservé au stationnement, de points d'eau et de prises électriques extérieurs (avec compteurs individuels), d'une pièce de séjour (intégrant au moins un espace de cuisine aménagé pour recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé) et d'un bloc sanitaire pour une à six résidences mobiles intégrant au moins un lavabo, une douche et deux cabinets d'aisance. Le décret du 26 décembre apporte également des précisions détaillées sur les conditions auxquelles doivent satisfaire les constructions "au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires". À l'issue des travaux et avant la mise en location, le terrain familial locatif doit faire l'objet d'un contrôle – dont les modalités ont été définies par l'arrêté du 8 juin 2021 - afin de vérifier qu'il est conforme aux prescriptions du décret.



Carte 2 : Localisation du secteur d'étude.

3. Contexte réglementaire de la zone d'étude

La commune d'Aurillac est actuellement concernée par le PLUi-H de la CABA, approuvé en 2019. Ce document d'urbanisme a fait l'objet de mises à jour en 2021, 2022 et de procédures de révisions allégées en 2023. Le PLUi-H actuel classe le site d'étude en zone agricole, qui autorise notamment :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Elles devront être implantées sur les terres de l'exploitation, à moins de 100 mètres du bâtiment agricole principal et n'apporter aucune gêne à l'activité agricole environnante ;
- Les constructions et installations, hors habitation, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de

matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime. Leur implantation devra être conforme, selon le cas, soit aux prescriptions relatives au règlement sanitaire départemental, soit à la réglementation des installations classées ;

- Les aménagements ou constructions destinés aux activités agro-touristiques telles que vente directe de produit fermiers, ferme-auberge et chambres d'hôtes, à condition de constituer une activité accessoire à l'exploitation agricole et d'être situés à proximité des bâtiments d'exploitation agricole.

La collectivité vise à faire évoluer le classement de cette zone par le biais d'une révision allégée (révision allégée n°10). Ainsi, un STECAL serait créé au droit du site afin de créer un emplacement pour des terrains familiaux. Ce STECAL serait classé en zone NS1, qui autorise notamment les installations techniques nécessaires à l'installation de terrains familiaux locatifs destinés à la sédentarisation des gens du voyage.

III. Socle physique du site

1. Topographie

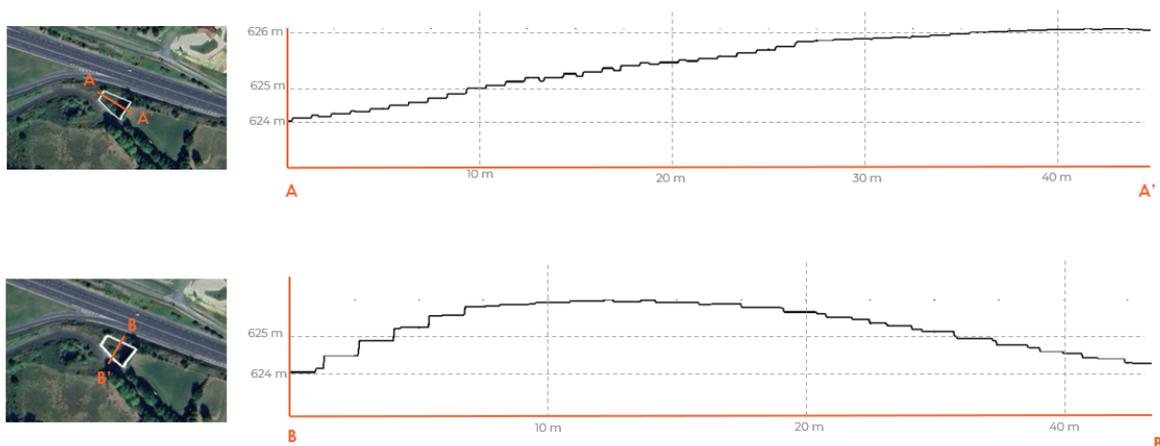


Figure 1 : Coupes topographiques du site d'étude.

2. Hydrographie

Le site d'étude n'est pas directement concerné par la présence d'un cours d'eau ou d'un point d'eau.

Il est situé à proximité (15m environ) d'un petit point d'eau, situé de l'autre côté de la voie de desserte locale. Deux petits cours d'eau sont également présents à environ 300m à l'est et 500m à l'ouest du site d'étude.



Carte 3 : Le réseau hydrographique au droit du site d'études.

3. Occupation du sol

D'après interprétation sur photo aérienne, le site d'étude est actuellement occupé par un espace non-aménagé, enherbé, en cours d'enfrichement. Quelques arbres sont ponctuellement présents, notamment sur la lisière est du site.

IV. Sensibilités paysagères du site d'étude

1. Contexte paysager

1.1. A l'échelle du territoire

D'après l'Etat Initial de l'Environnement du PLUi-H de la CABA, la commune d'Aurillac appartient à l'unité paysagère du bassin de la Cère, vaste plaine alluviale bordée de coteaux. Cette entité paysagère est très marquée par le motif de l'eau avec la présence de prairies inondables en fond de vallée. L'agriculture est majoritairement une agriculture d'élevage, favorisant la présence de prairies et de quelques cultures céréalières. Cette entité s'articule autour d'Aurillac qui est la polarité majeure du territoire. L'habitat était majoritairement dispersé mais une urbanisation linéaire le long des axes a peu à peu émergé.

1.2. A l'échelle du site d'étude

Le site d'étude est implanté sur un site non-aménagé, en cours d'enfrichement, entre deux voies de circulation. L'implantation du secteur à l'arrière d'un talus limite fortement les perceptions paysagères vers celui-ci. Ces talus existent des deux coté de la RD120, mais sont occupés sur l'autre côté par de l'habitat individuel. Ainsi, le site d'étude est inclus dans une séquence paysagère de transition entre espace naturel et espace aménagé, les perceptions visuelles étant majoritairement fermées.



Photo 1 : En haut, perceptions paysagères depuis la RD 120. En bas, perceptions paysagères depuis la bretelle d'entrée sur la RD 120 / StreetView

2. Périmètres de protection du patrimoine bâti et paysager

Le territoire de la CABA est concerné par l'emprise de périmètres de protection et de mise en valeur du patrimoine. On recense notamment sur la commune d'Aurillac :

- 23 immeubles classés ou inscrits au titre des Monuments Historiques ;
- 4 sites classés et/ou inscrits ;
- 2 Zones de Présomption de Prescriptions archéologiques ;
- 1 Site Patrimonial Remarquable.

Le site d'étude n'est pas directement concerné par l'emprise d'un de ces périmètres.

3. Perceptions du site d'étude depuis la RD120

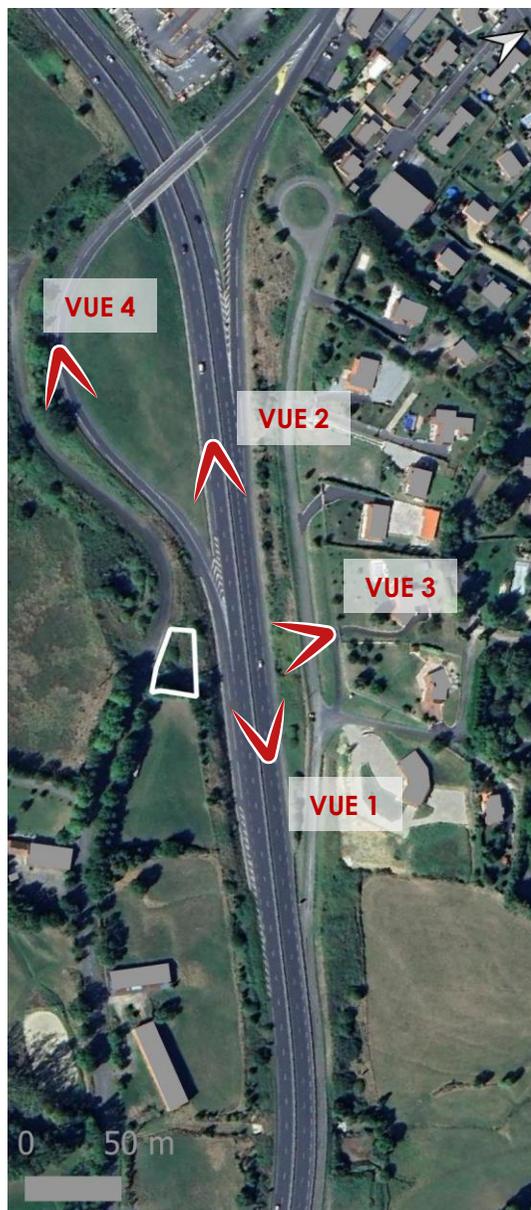
Depuis Aurillac (vue 1), les perceptions paysagères du site sont limitées par la présence d'un talus partiellement végétalisé sur la bordure gauche de la voirie. Seule la couverture végétalisée du site est visible.

Vers Aurillac (vue 2), ce talus n'est pas immédiatement présent, ce qui rend le site d'étude directement accessible visuellement. Son emprise n'est cependant pas très visible, du fait de la trame végétale implantée à son droit.

4. Perceptions visuelles du site d'étude depuis les alentours

Depuis le quartier des Marnières (vue 3), le site d'étude est directement accessible visuellement. La vue est cependant coupée par la présence d'une trame végétale relativement dense. L'emprise du site est, de plus, peu lisible, de ce fait.

Ce constat est également observable depuis la bretelle d'entrée sur la RD120 (vue 4).



V. Risques, nuisances et sécurité du site

1. Risques naturels et technologiques

1.1. Le risque incendie feu de forêt

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence de boisements. Il n'est, de plus, pas localisé à proximité d'un secteur boisé. Ainsi, le site d'étude n'est actuellement pas exposé au risque d'incendie-feu de forêt.

1.2. Le risque d'inondation par débordement de cours d'eau

Le site d'étude n'est pas localisé à proximité d'un cours d'eau. Il n'est donc actuellement pas exposé au risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Le site n'est également pas localisé sur une zone exposée au risque d'inondation par remontée de nappe.

1.3. Le risque de mouvements de terrain par retrait-gonflement des argiles

Le site d'étude est exposé à un risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des argiles, en aléa modéré. Ce risque est cependant encadré par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain, qui couvre la ville d'Aurillac et qui identifie le site comme exposé à un risque nul à très faible.

1.4. Installations industrielles

Le site d'étude n'est pas concerné par la présence immédiate d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Le site d'étude n'est pas directement concerné par un risque industriel.

1.5. Transport de matières dangereuses

Le site d'étude est localisé à proximité immédiate de la RD120, voie classée à grande circulation, et donc potentiellement concerné par un risque de transport de matières dangereuses. La présence du talus au nord du site d'étude permet toutefois d'atténuer l'exposition du site à ce risque.

2. Nuisances et pollutions

2.1. Pollutions des sols

Aucun sites et sols pollués (base de données CASIAS, BASOL et SIS) n'est localisé à proximité du site d'étude. Celui-ci n'est donc pas directement exposé à un risque de pollution des sols.

2.2. Nuisances sonores

Le site d'étude est localisé à proximité immédiate de la RD120, voie classée à grande circulation. Cette voie est également identifiée dans le classement sonore des infrastructures routières du Cantal, en catégorie 2 (la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est donc portée à 250m).

Le site d'étude est donc concerné par des nuisances sonores induites par sa proximité avec la RD120. Le talus présent sur la lisière nord du site est identifié par la collectivité comme un dispositif anti-bruit.

2.3. Accessibilité et sécurité

Le site d'étude est bordé sur sa lisière nord par la RD120. Ce tronçon présente 2x2 voies séparées par un terre-plein. Les abords ne sont pas encadrés par des glissières de sécurité, mais la RD est, sur ce secteur, encadré de chaque côté par des talus. La vitesse de circulation y est limitée à 90km/h. D'après le poste de comptage routier de la RD120 situé sur la commune de Saint-Paul-des-Landes, une moyenne de 5 205 véhicules par jour a été réencensée, dont 10,3% de poids lourds.

Le site d'étude est bordé sur sa lisière sud par une voie de desserte locale. Cette voie de desserte présente 2 voies, qui ne sont cependant pas matérialisées sur la chaussée. Les abords ne sont pas encadrés par un dispositif de protection. La vitesse de circulation y est limitée à 50km/h. Aucune information de trafic n'est disponible. L'accessibilité du site se ferait par cette voie de desserte locale.

VI. Analyse du projet prévu sur le site d'étude

1. Rappel du projet prévu sur le site étudié

Le site d'étude, qui présente une surface de 600m² est actuellement classé en zone agricole A au PLUi-H actuellement décliné sur le territoire de la CABA.

La collectivité souhaite créer au droit du site un Secteur de taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) pour permettre l'implantation d'un secteur familial. Ce secteur sera donc reclassé en zone Ns1, prévue pour l'accueil de terrains familiaux. La parcelle est déjà desservie par une route carrossable et raccordable aux réseaux.

Ce projet s'inscrit dans la volonté de la CABA d'installer sur son territoire 18 nouveaux terrains familiaux permettant la sédentarisation des gens du voyage. Le terrain identifié est une propriété départementale.

L'aménagement du secteur est prévu comme il suit :

- Formalisation de deux places de stationnement pour voiture ;
- Formalisation de deux places de stationnement pour camping-car/caravanes ;
- Création d'un petit logement pour accès aux points d'eau notamment.

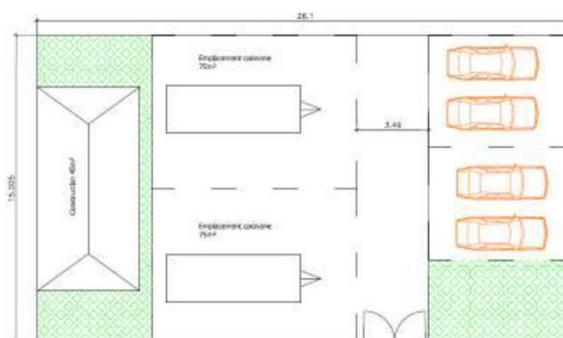


Figure 2 : Plan type de l'aménagement d'un terrain familial / CABA

2. Incidences sur le socle physique

L'aménagement du terrain pourrait conduire à la suppression partielle du talus, qui revêt un intérêt pour la protection des personnes aux nuisances sonores. De plus, l'aménagement du terrain (formalisation d'espaces de stationnement et construction) va induire l'artificialisation d'espaces actuellement non-aménagés.

Le règlement écrit du PLUi-H encadre toutefois les opérations de déblais/remblais, ainsi que l'emprise au sol des constructions, limitée à 10% de la surface de l'unité foncière.

3. Incidences sur les paysages

L'aménagement du terrain pourrait induire des incidences sur les perceptions paysagères du site, actuellement non-aménagé. Le règlement écrit du PLUi-H encadre cependant l'emprise au sol et les hauteurs des constructions (limitées à 4m) en zone naturelle N. De plus, le règlement écrit du PLUi-H indique dans son chapitre « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » que les plantations, haies et alignement d'arbres existants seront maintenus ou remplacés par des plantations équivalentes.

4. Incidences sur la sécurité du site

L'aménagement du terrain pourrait induire l'augmentation ponctuelle de l'exposition de la population au risque de transport des matières dangereuses ainsi qu'aux nuisances sonores d'origine routière.

La présence d'un talus sur la frange nord du site permet une mise en protection relative des populations et des biens au risque de transport de matières dangereuses, ainsi que des nuisances sonores.

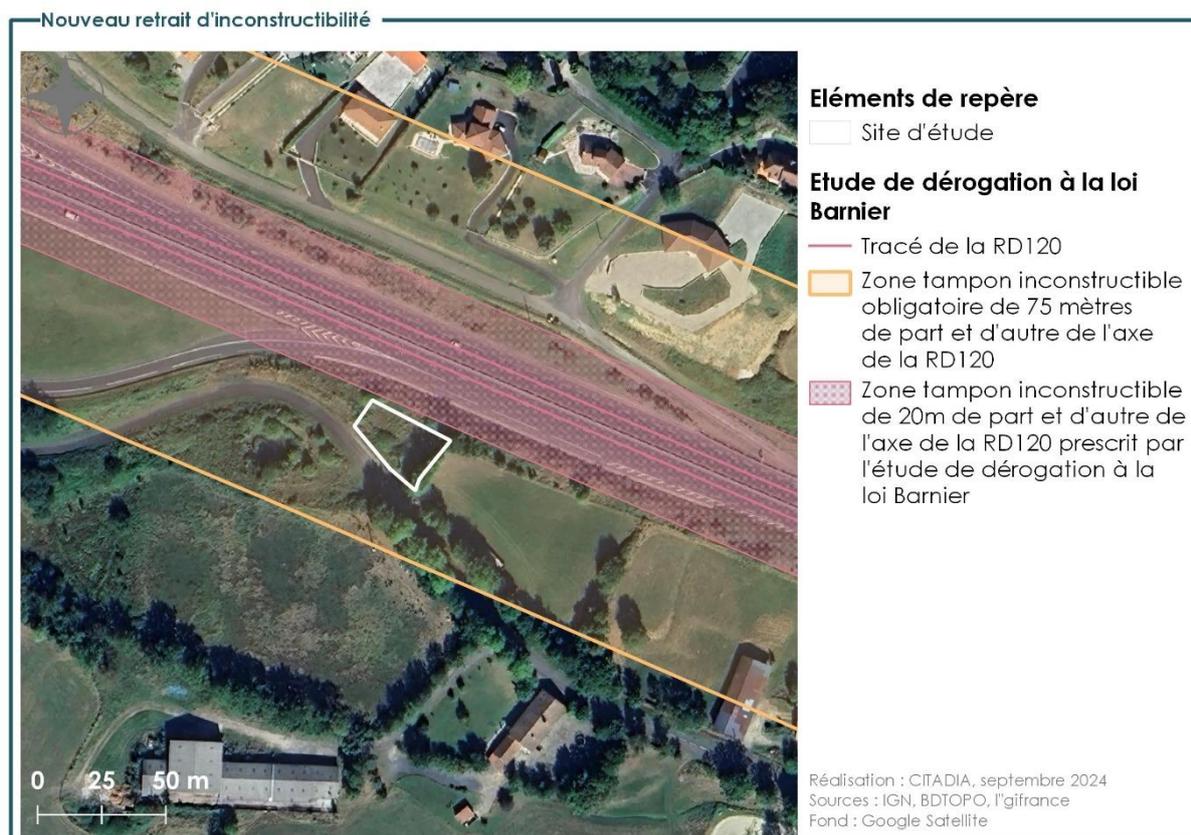
5. Prescriptions réglementaires retenues

Afin de permettre la mise en sécurité des personnes résidentes sur le futur familial, un retrait de constructibilité de **20m par rapport au centre de la RD120** est à maintenir.

Le **talus anti-bruit** séparant le site d'étude de la voirie est **à préserver**, et **à végétaliser**, afin de limiter l'exposition des personnes aux nuisances sonores. Une réflexion sur le **positionnement des espaces de stationnement et de la construction** et à avoir, dans le même but.

Les **espaces de stationnement** devront être, dans la mesure du possible, **perméables**, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

La **végétation en place** sur le site d'étude, et notamment la haie présente sur la frange est du site **est à maintenir**, afin de favoriser l'intégration paysagère des aménagements.



Carte 4 : Nouvelle zone tampon inconstructible de 20m de part et d'autre de l'axe de la RD120