



REVISION ALLEGEE N°10

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMERATION DU BASSIN
D'AURILLAC

Notice de présentation valant rapport de
présentation

SOMMAIRE

CONTEXTE ET OBJET DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE N°10 DU PLUI-H DE LA CA DU BASSIN D'AURILLAC.....	3
I.1 - Objet des objectifs poursuivis.....	4
I.2 - Contexte des objectifs poursuivis.....	4
EXPOSE DU PROJET	5
II.1 - Evolution du document d'urbanisme.....	Erreur ! Signet non défini.
A - Modifications apportées au règlement graphique	6
b - Modification du règlement écrit	7
II.2 - Principes d'aménagement des terrains familiaux locatifs	8
CONCLUSIONS SUR LES MODIFICATIONS APPORTEES PAR LA REVISION ALLEE N°10 DU PLUI-H DE LA CA DU BASSIN D'AURILLAC	12
III.1 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre	13
III.2 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages.....	14



Contexte et objet de la procédure de Révision Allégée n°10 du PLUI-H de la CA du Bassin d'Aurillac

I.1 - Objet des objectifs poursuivis

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac a été approuvé le 17 décembre 2019.

Depuis, ce document a évolué à travers plusieurs procédures visant à intégrer des modifications mineures pour prendre en compte les évolutions réglementaires, les nouveaux projets, ou pour corriger des erreurs matérielles. Ainsi, le 29 juin 2023, ont été approuvées une modification, une modification simplifiée et six révisions allégées du PLUi-H.

Le 15 juillet 2024, le Conseil Communautaire a délibéré pour lancer une nouvelle procédure de révision allégée. Celle-ci concerne la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sur la commune d'Aurillac, dans le secteur des Marnières, afin de permettre l'implantation d'un terrain familial. Ce projet s'accompagne de la constitution d'un dossier "entrée de ville" conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, ainsi que de la réalisation d'une étude de discontinuité « loi montagne » prévue à l'article L.122-7 du même code.

I.2 - Contexte des objectifs poursuivis

Pour répondre aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat » du PLUi-H, et en particulier à l'action n°9 intitulée « Développer l'accompagnement des personnes en difficulté sociale et économique dans leur parcours résidentiel jusqu'au logement autonome », il est essentiel de mettre en place des solutions favorisant la sédentarisation des gens du voyage. Dans cette optique, un recensement des terrains disponibles a été effectué mais une adaptation du règlement du PLUi-H est parfois nécessaire.

La révision allégée n°10 du PLUi-H prévoit ainsi de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans le secteur des Marnières, sur la commune d'Aurillac. Ce projet répond directement aux objectifs du Programme d'Orientations et d'Actions « Habitat », notamment en matière d'accompagnement des personnes en difficulté sociale et économique. La création de ce STECAL permettra de concrétiser la sédentarisation des gens du voyage en implantant un terrain familial adapté, tout en respectant les exigences légales liées à l'aménagement du territoire.

Pouvant être considéré comme une adaptation mineure n'ayant pas pour conséquence de porter atteinte aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'adaptation du zonage et des orientations d'aménagement et de programmation peut être portée dans le cadre d'une procédure de révision allégée codifiée à l'article L153-34 du Code de l'Urbanisme (précisé ci-dessous) pour permettre cette évolution mineure du règlement graphique.

Article L153-34 – Modifié par LOI n°2018-1021 du 23 novembre 2018 – art.9

« Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint »



Exposé du projet



La présente procédure de révision allégée engendre des modifications aux documents suivants :

- Le document graphique du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) de la CA du Bassin d'Aurillac.
- Le règlement écrit de la zone N.

Les autres pièces du PLUi-H ne sont pas modifiées.

Une étude loi montagne et entrée de ville seront également jointes aux annexes du PLUi-H.

II.1 - Modifications apportées au règlement graphique

Afin de simplifier la lecture des modifications apportées et la compréhension du plus grand nombre, des extraits cartographiques et des prises de vue aériennes (*source : Géoportail de l'Urbanisme*) sont insérés à l'objet.

Il s'agit donc de créer un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) sur la Commune d'Aurillac, au secteur les Marnières, pour permettre l'implantation d'un terrain familial. Ce secteur sera reclassé en zone Ns, prévue pour l'accueil des gens du voyage.

La présente modification consiste à identifier graphiquement ce STECAL **en bordure de la parcelle BP92**, en zone non cadastrée d'une superficie de 630m² située au lieu-dit les Marnières. Le périmètre du STECAL est strictement adapté au projet d'implantation d'un terrain familial. A noter que 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.

La situation géographique de la parcelle est la suivante :



▲ *Vue aérienne*

II.2 - Modification du règlement écrit

Aucune zone n'autorise explicitement la création de terrains familiaux. Il a donc été ajoutée une zone « NSI », destinée la création de terrains familiaux locatifs, dont le règlement est le suivant :

DANS LA
SEULE ZONE
NSI

- Les installations techniques nécessaires à la création des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage

L'emprise au sol quant à elle est fixé à 40m² de construction par terrain familial.

Une modification est également apportée au règlement écrit afin d'intégrer la possibilité de déroger aux règles de recul par rapport à la voirie, sous condition de réalisation d'un dossier de dérogation.

La phrase suivante a été ajoutée :

3. Volumétrie et implantation des constructions

1- Implantation des constructions et bâtiments par rapport aux voies et emprises publiques

Routes classées à grande circulation : RN122 et RD120

Les constructions et bâtiments doivent être implantés avec un recul minimum de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation (RD120 et RN122), sauf dans le cas de la réalisation d'une étude de dérogation de la loi Barnier auquel cas, le recul minimum est celui fixé dans l'étude

II.3 - Principes d'aménagement des terrains familiaux locatifs

DECRET N° 2019-1478 DU 26 DECEMBRE 2019 RELATIF AUX AIRES PERMANENTES D'ACCUEIL ET AUX TERRAINS FAMILIAUX LOCATIFS DESTINES AUX GENS DU VOYAGE ET PRIS POUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 149 DE LA LOI N° 2017-86 DU 27 JANVIER 2017 RELATIVE A L'EGALITE ET LA CITOYENNETE

Les terrains familiaux locatifs sont destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles.

Les terrains familiaux locatifs sont installés sur des zones constructibles. Contrairement aux aires d'accueil, ils ne sont pas un équipement public, mais sont assimilés à un habitat privé, qui peut être locatif ou en pleine propriété. Ils peuvent être réalisés à l'initiative de personnes physiques ou de personnes morales publiques ou privées (dont les collectivités) et constituent des opérations d'aménagement à caractère privé, réalisées selon les dispositions du Code de l'urbanisme. Ils permettent 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.

Le décret du 26 décembre précise :

- Les modalités d'attribution des terrains sont définie dans le décret ;
- les règles relatives au bail, calquées sur celles applicables à l'ensemble des baux,
- les modalités de paiement et de révision, le montant du loyer dépôt de garantie

L'arrêté du 8 juin 2021 précise dans son annexe II, les prescriptions techniques en matière d'accessibilité.

L'arrêté précise également dans son annexe III les prescriptions techniques des terrains familiaux locatifs, en termes d'implantation, d'équipement extérieur, d'agencement du bloc sanitaire et du séjour, des conditions à satisfaire au regard de la sécurité physique et de la santé des locataires pour le bloc sanitaire et la pièce de séjour, les éléments d'équipement et de confort pour chaque pièce de séjour et bloc sanitaire

Textes applicables :

▪ Concernant la nécessité de déposer un PERMIS D'AMENAGER au vu des seuils :

Article L444-1 CU

L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définis par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L. 151-13.

Article R421-19 CU

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

l) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis prévu à l'article L. 444-1, destinés aux aires d'accueil et aux terrains familiaux des gens du voyage, permettant l'installation de plus de deux résidences mobiles mentionnées à l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage ;

▪ **Concernant la question de déposer en plus un PERMIS DE CONSTRUIRE :**

Article L441-2

Lorsque les travaux d'aménagement impliquent, de façon accessoire, la réalisation par l'aménageur de constructions et d'installations diverses sur le terrain aménagé, la demande de permis d'aménager peut porter à la fois sur l'aménagement du terrain et sur le projet de construction.

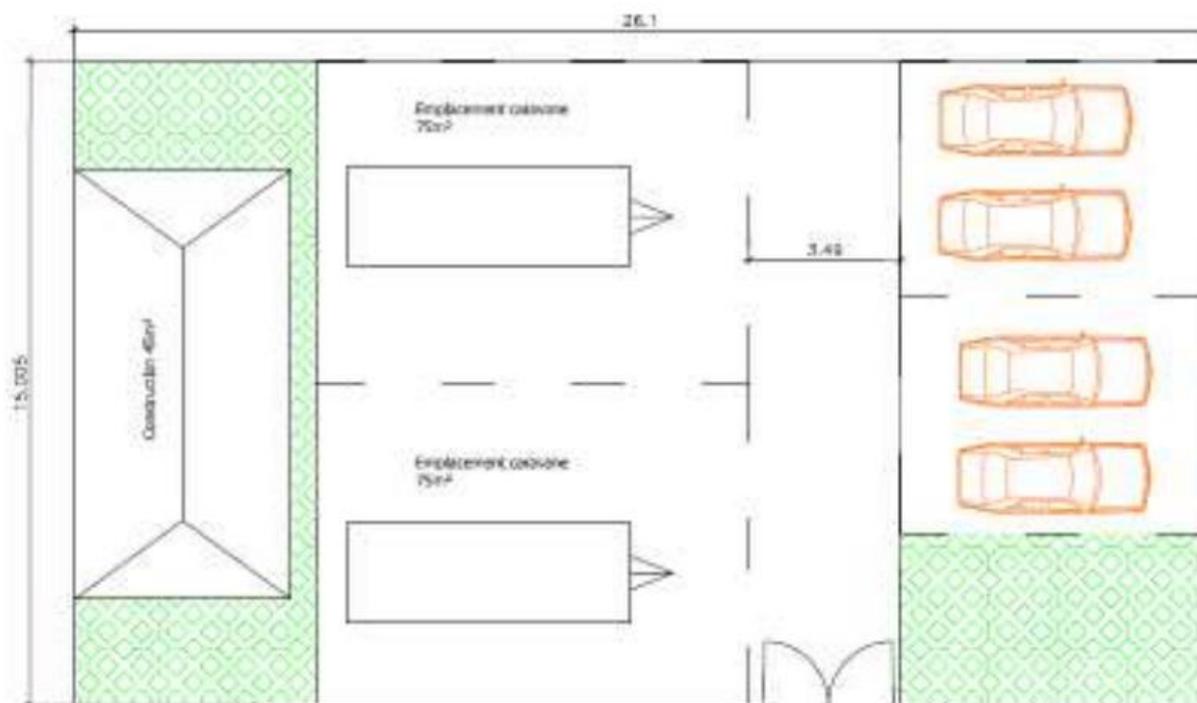
Si l'on considère-t-on que les constructions prévues sur les terrains familiaux (blocs sanitaires + séjour) sont des constructions accessoires au projet d'aménagement visé au l) ci-dessus, dans ce cas, tout doit être prévu dans un seul dossier (PA valant PC). La demande de permis d'aménager ne peut être instruite que si le demandeur a fait appel à un architecte lorsque le projet de construction n'entre pas dans le champ des dérogations prévues par l'article L. 431-3.

Si l'on considère qu'il ne s'agit pas de constructions accessoires, alors un permis de construire sera requis dès lors que la construction fait plus de 20m² d'emprise au sol avec recours à un architecte car déposé par une personne morale. (Cf. R421-1 CU et suivants)

RE 2020 – CONSTRUCTION DE PETITES SURFACES

Si la RE 2020 décrit les exigences à satisfaire dans le cadre d'une construction de surface de référence (Sref ou Shab) inférieure à 50m², pour les maisons individuelles : respect des exigences de moyens suivant chapitre « exigences de moyens RE2020 à appliquer selon la configuration », les prescriptions imposées par l'arrêté du 8 juin 2021 relatif aux aires permanentes d'accueil et aux terrains familiaux locatifs destinés aux gens du voyage, présentent néanmoins des exigences minimales, notamment en termes d'étanchéité à l'air, d'éclairage naturel, d'ouvrant donnant à l'air libre.

PLAN TYPE DU TERRAIN – 400M²





3

Conclusions sur les modifications apportées par la Révision Allégée n°10 du PLUI-H de la CA du Bassin d'Aurillac

III.1 - Compatibilité des dispositions de mise en œuvre

D'après l'article L.131-1 et suivants du code de l'urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter des principes de compatibilité avec des plans et programmes de rang supérieur. La liste des documents avec lesquels le PLUi-H de la Communauté d'Agglomération du Bassin d'Aurillac doit être compatible est détaillé ci-dessous :

Plans et programmes de rang supérieur	Date d'approbation
Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie	Approuvé le 6 avril 2018

Le SCoT du bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie a été approuvé en avril 2018 et est donc dit « intégrateur ». Cependant, certains plans et programmes de rang supérieur ont été approuvés après le 6 avril 2018. La compatibilité du PLUi-H avec ceux-ci doit donc être démontrée. La liste de ces plans et programmes est détaillée dans le tableau ci-dessous :

Plans et programmes de rang supérieur	Date d'approbation
Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires Auvergne-Rhône-Alpes	Approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020
Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2022-2027 (SDAGE) du bassin Adour-Garonne	Approuvé le 10/03/2022
Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau de Dordogne amont	En cours d'élaboration
Les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de Gestion des Risques Inondations 2022-2027 (PGRI)	Approuvé le 10/03/2022
Le schéma régional des carrières d'Auvergne-Rhône-Alpes	Approuvé en novembre 2021

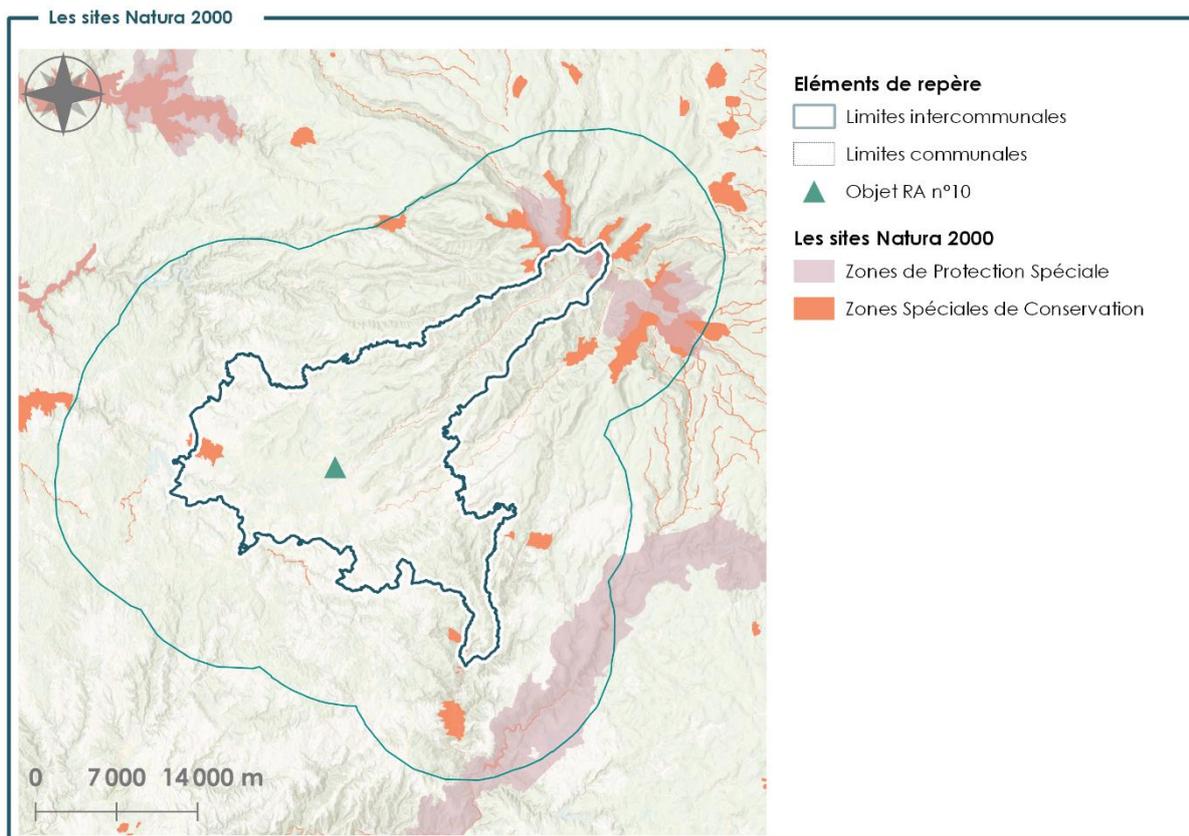
III.2 - Incidences du projet sur l'environnement et la qualité des paysages

La procédure de révision allégée n°10 visant à créer un STECAL dédié à la création de terrain familial pourrait induire des incidences négatives sur :

- Les perceptions paysagères du site, aujourd'hui naturel en lien avec la localisation de ce secteur à proximité de la RD120. Cependant, la présence du talus entre le site et la voie routière permet de masquer en partie les vues sur ce site, réduisant les incidences sur les paysages ;
- La biodiversité et les milieux naturels au droit du site. En effet, l'implantation de constructions et d'installations sur ce site actuellement non-bâti pourrait conduire à la destruction de la trame végétale et des espèces animales en présence ;
- La ressource en eau, car l'implantation de nouvelles constructions ou installations pourraient induire l'augmentation des besoins en eau potable et en traitement des eaux usées. Également, le secteur étant localisé à proximité d'une zone humide, son aménagement pourrait impacter la qualité des eaux de celle-ci ;
- L'augmentation de l'exposition des personnes et des biens au risque de retrait-gonflement des argiles. Cependant, le PPR mouvement de terrain d'Aurillac indique que le secteur est concerné par un risque mouvement de terrain « nul à très faible » ;
- L'exposition de personnes à des nuisances sonores, à des pollutions atmosphériques et à un risque induit par le transport de matières dangereuses induits par la localisation à proximité de la RD120.

Le PLUi-H décline toutefois des prescriptions visant à favoriser l'intégration paysagère des nouvelles installations et constructions. Il prend également des mesures visant à limiter le plus possible l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols. Il oblige également le raccordement existant aux réseaux de distribution d'eau potable et d'assainissement existant, ce qui limite les pollutions ponctuelles de la ressource.

Les incidences potentielles résiduelles induites par cet objet de la révision sont jugées négatives de niveau faible et sont liées à l'exposition des personnes aux risques et nuisances induits par la RD120 et par la proximité de la zone humide.



Le site objet de la procédure de révision allégée n°10 n'est pas situé dans un périmètre de zone Natura 2000. Les sites Natura 2000 cités ci-dessus sont tous localisés à 3 km ou plus du site d'étude. Le reclassement s'applique sur une surface restreinte et ce reclassement n'est pas localisé à proximité d'un cours d'eau. En ce sens, la procédure de révision allégée n°10 n'est pas susceptible d'engendrer des incidences sur les populations de mammifères, invertébrés et poissons inféodés aux milieux humides et aquatiques visés par les sites Natura 2000.

Au vu de la distance, de l'emprise limitée du projet et de l'absence d'habitat remarquable, la RA n°10 n'est pas susceptible d'exercer des pressions significatives sur les habitats visés par les différents sites Natura 2000.

Enfin, la procédure de révision allégée n°10 n'est pas susceptible d'aggraver les incidences liées aux activités impactantes.

Ainsi, les incidences de la révision allégée n°10 du PLUi-H de la CABA sur les zones Natura 2000 situées dans ou à proximité du territoire sont jugées négatives de niveau nul.



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com