



6. ANNEXES

Etude Dérogatoires à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-VIENNE
COMMUNE DE CHAMBORET

**ETUDE CONCERNANT LA MISE EN ŒUVRE DES DISPOSITIONS
DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME
Au lieu-dit « LA MARIEE »**



Mars 2018



Table des matières

1. LE CONTEXTE	5
1.1. Situation de la zone d'étude	5
1.1.1. Contexte physique	6
1.1.2. Contexte routier	7
1.2. Usage des lieux	7
1.3. La présence des réseaux	10
1.4. Les risques et nuisances	10
1.4.1. Le bruit	10
1.4.2. Le risque TMD	11
1.5. Synthèse	11
2. LA DEFINITION DES ENJEUX	11
3. LE PROJET URBAIN	12
4. JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE AU REGARD DES CRITERES DE L'ARTICLE L111-6	13
4.1. Justifications au regard des nuisances	13
4.2. Justification au regard de la sécurité	14
4.3. Justifications au regard de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et de la qualité paysagère	14

PREAMBULE

Dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la Commune de Chamborêt souhaite réaliser un lotissement en bordure nord du centre bourg dans la continuité de l'urbanisation existante sur le secteur dit « De La Mariée ».

Cette situation de proximité avec le centre bourg et le cadre paysager du site, donne un attrait intéressant pour la création d'un nouveau quartier.

Cet aménagement, porté par la Commune de Chamborêt, permettra de créer 34 lots sur 3,7 hectares et viendra ainsi renforcer l'urbanisation du bourg.

L'objectif de la commune est double : conserver un tissu urbain dense en proximité du centre bourg pour accueillir de nouveaux habitants en l'adaptant au contexte environnemental.

Le nouveau quartier borde la RN147 sur 129m et ne fait pas partie des parties actuellement urbanisées de la commune. La RN147 est un axe classé route à grande circulation. Par conséquent, la partie du projet jouxtant la route nationale est donc directement concernée par la Loi du 2 Février 1995, dite « Loi Barnier ». L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme en date du 23 Septembre 2015, impose un recul minimum des constructions de 75m par rapport à l'axe de la voie.

La commune a décidé, comme le lui permet l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme du 23 Septembre 2015, d'engager une étude dérogatoire afin de réduire la limite de l'inconstructibilité à 20m par rapport à l'axe de la RN147.

CADRE REGLEMENTAIRE

La loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier » a introduit l'ancien article L. 111-1-4 dans le Code de l'Urbanisme, visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. Depuis l'ordonnance du 23 Septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme, il faut désormais se référer aux articles L111-6, L111-7, L111-8, L111-9 et L111-10.

Article L111-6 créé par ordonnance du 23 Septembre 2015

« 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. »

Article L111-7 créé par ordonnance du 23 Septembre 2015

« L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 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 l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

Article L111-8 créé par ordonnance du 23 Septembre 2015

« 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. »

Article L111-10 créé par ordonnance du 23 Septembre 2015

« Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée. »

OBJET DE LA PRESENTE ETUDE

Le bourg de Chamborêt connaît un développement régulier depuis les années 1990. Plusieurs lotissements à usage d'habitation sont venus renforcer son urbanisation et face à la demande continue d'implantation de nouvelles habitations, la commune envisage d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation sur des terrains dont elle possède la maîtrise foncière.

Sur la Commune de Chamborêt, la RN147 est considérée comme une route à grande circulation et, par conséquence, un principe d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de l'axe de la route est instauré.

Cette interdiction concerne toutes constructions ou installations qu'elles soient soumises à autorisation ou non.

L'objectif de cette loi est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser un véritable projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux.

La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

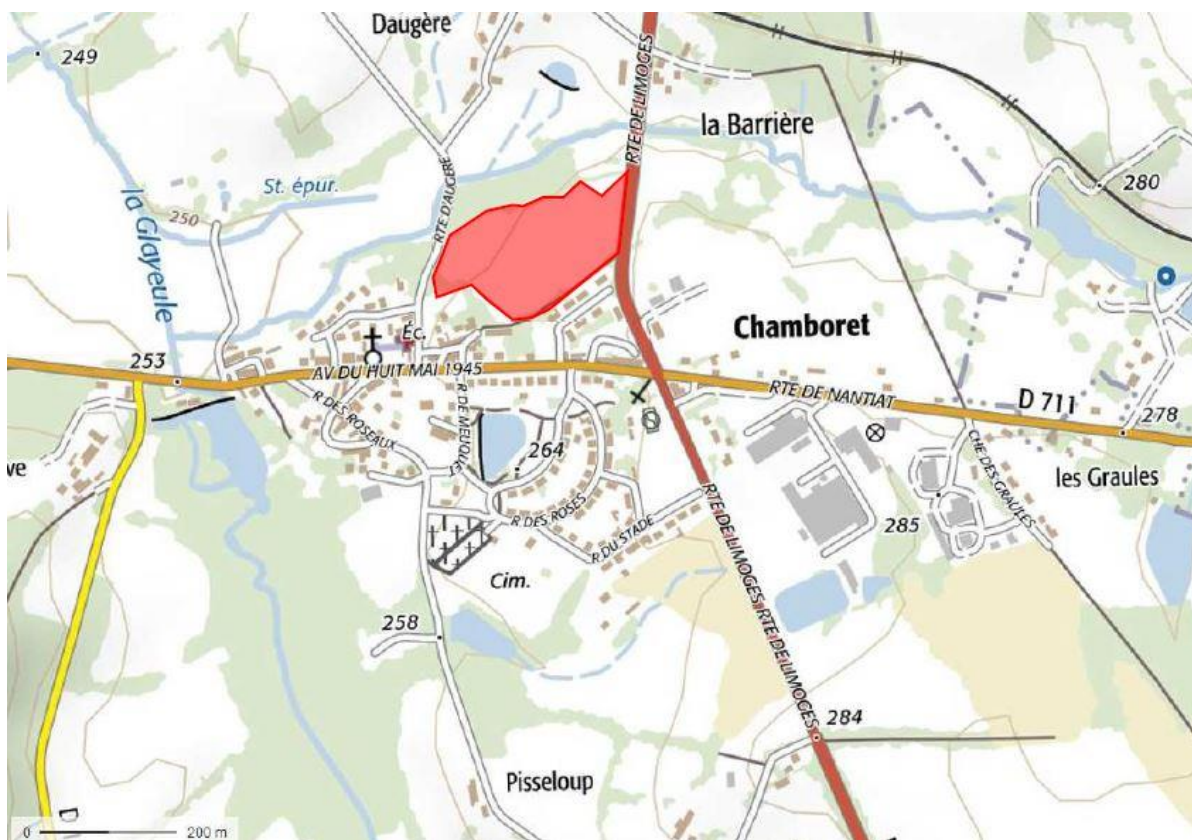
La levée de l'interdiction générale peut cependant intervenir après une étude de projet urbain. Les principaux critères pris en compte pour cette étude, et présentés dans ce document, sont :

- les nuisances : les dispositions proposées devront notamment répondre aux nuisances liées au bruit,
- la sécurité : les accès devront être organisés de façon à assurer la sécurité des usagers et les problèmes de sécurité liés au mélange des trafics devront être traités,
- les qualités architecturales, urbaines et paysagères du projet urbain seront démontrées.

Dans ce contexte, la présente étude permettra, en tenant compte des critères énumérés, de justifier l'implantation de constructions à l'intérieur de la bande des 75m pour ce secteur.

1. LE CONTEXTE

1.1. Situation de la zone d'étude



Localisation de la zone d'étude

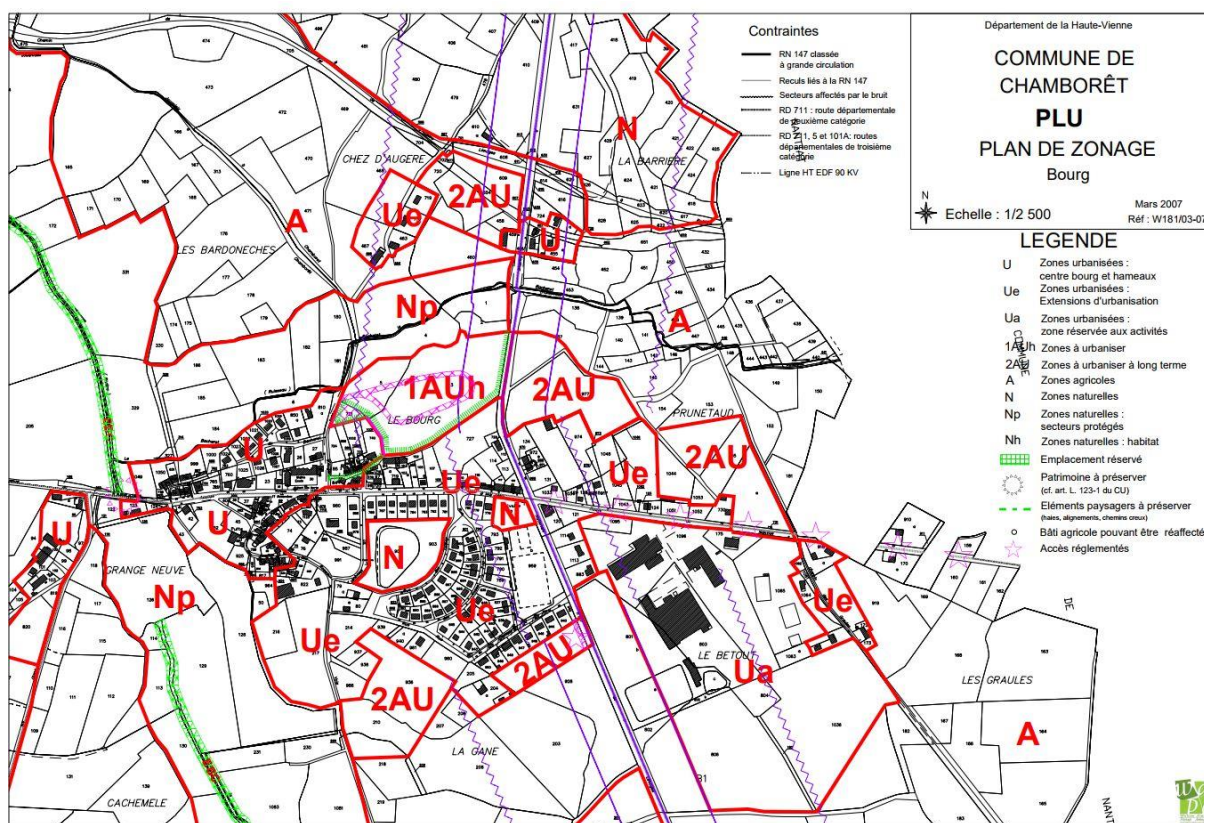
Le site d'étude se trouve au nord du bourg de Chamborêt.

Il est bordé :

- par la RN147 à l'est sur 129m
- par une zone naturelle au nord
- par la route d'Augère
- par une zone pavillonnaire au sud.

Le projet de lotissement communal concerne les parcelles numéro 2, 3, 4, 5 et 721 section B 01. Les parcelles directement impactées par le recul des 75 m sont les parcelles n°2 et 3 section B 01.

Le PLU approuvé en 2007, et aujourd'hui en révision générale, avait déjà identifié ce secteur comme secteur potentiellement constructible. L'ensemble des parcelles était classé 1AUh, soit une zone « à urbaniser à vocation habitat ». La haie bordant la RN147 avait été repérée au titre des éléments paysagers à préserver. De plus, le projet de lotissement est à l'étude depuis 2008.

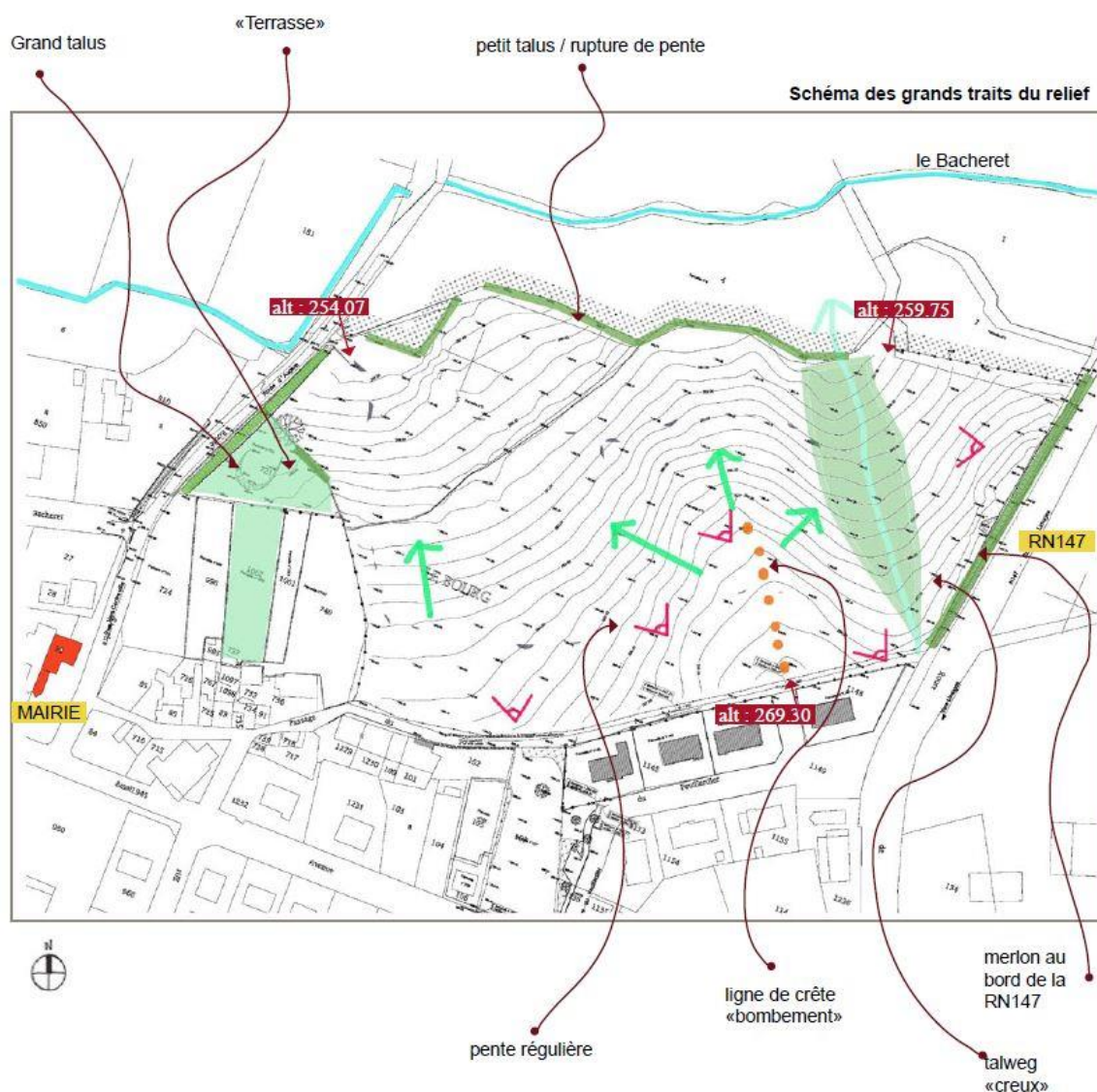


Extrait du PLU approuvé en 2007

1.1.1. Contexte physique

Le site n'est pas un plateau. Il s'inscrit sur un coteau en pente douce vers le ruisseau du Bacheret. Le relief y tient un rôle important et offre un potentiel fort pour créer un lotissement avec une réelle identité.

Positionné sur un coteau qui appartient au vallon du Bacheret, le relief comporte plus particulièrement une ligne de crête qui crée une impression de « bombement » au 2/3 du terrain côté Est, une ligne de talweg principal côté Est et un versant en pente régulière côté Ouest.



Le relief (carte réalisée par l'atelier « Lieux dits »)

1.1.2. Contexte routier

Le site d'étude se trouve en bordure de la RN147. Il n'est pas accessible depuis cette route mais par l'avenue du 8 Mai 1945 (RD711) et la Route d'Augère. Les conditions de desserte du site sont bonnes puisque ces deux axes permettent d'assurer son accès.

L'implantation de cette zone d'extension de l'urbanisation est donc en cohérence avec le réseau routier et avec l'urbanisation existante puisqu'elle se trouve dans la continuité de noyaux urbains existants.

1.2. Usage des lieux

Actuellement le site est composé d'une prairie sur les parcelles n°3, 5 et 721 et de fonds humides anciennement exploités sur les parcelles n°2 et 4.



Vue depuis le passage du Fournil, près de la RN147, le talweg dessine un léger creux et crée une ondulation du relief (photo : Atelier Lieux-dits)



Vue depuis la frange boisée « basse », le site apparaît bombé, et la ligne d'horizon ondule très légèrement (photo : Atelier Lieux-dits)

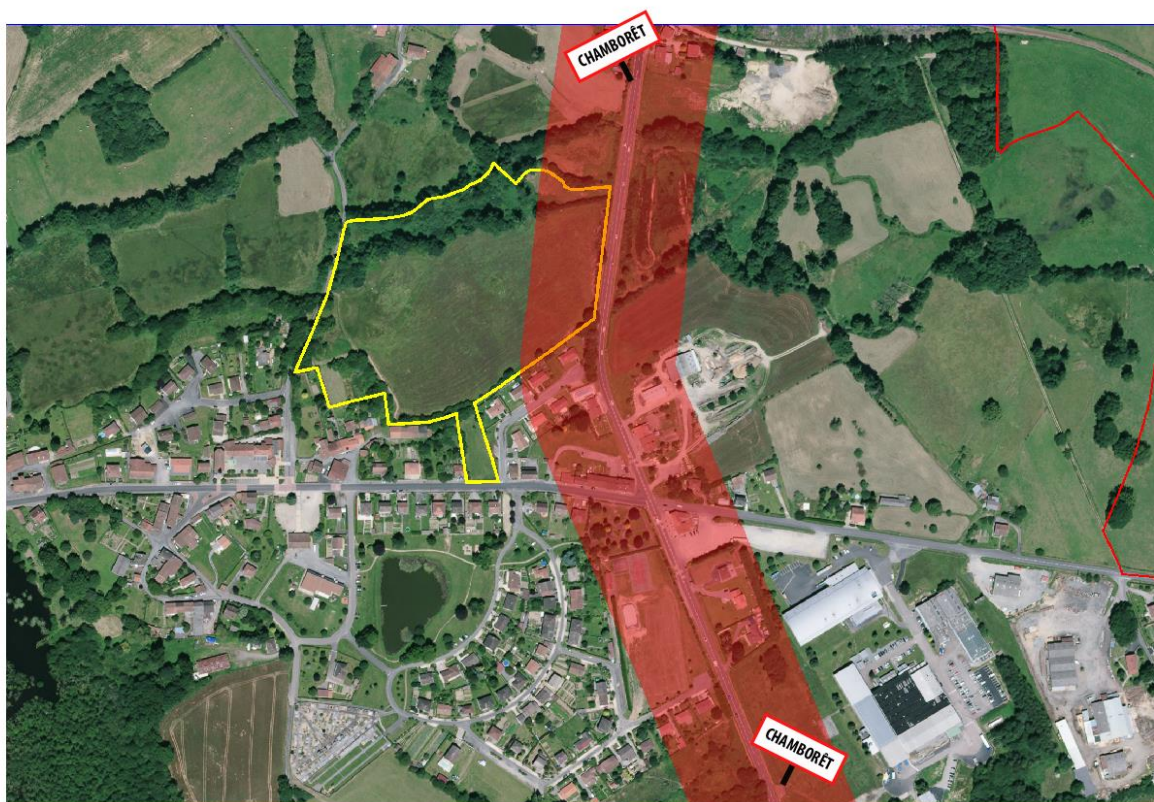


Vue de la RN 147 vers le Nord. La haie de haute strate se situe sur le devant du projet. (photo : google map)



Vue de la RN 147 vers le Sud. Une haie de haute strate borde le site le long de la RN147 rendant peu perceptible le site depuis la route nationale. (photo : google map)

L'extrémité sud-est du secteur est au contact d'un lotissement récent (début des années 2000) où sont implantés huit pavillons. Il est intéressant de noter que 5 de ces pavillons sont dans la zone de recul des 75m par rapport à la RN 147. On notera également que les pavillons les plus proches de la route nationale ne sont pas perceptibles depuis celle-ci car ils sont masqués par la présence d'une haie d'arbres à hautes tiges.



Prise de vue aérienne : localisation du projet + limite des 75m. (réalisation : HGTerritoires)

L'extrémité sud-ouest du futur lotissement est au contact de la partie ancienne du bourg de Chamborêt.

Le nouveau secteur d'urbanisation est donc directement rattaché au centre-bourg et se trouve être très proche de la Mairie, de l'Eglise et de l'école. Il bénéficie donc d'une situation stratégique pour faciliter la greffe au tissu urbain existant.

Grâce aux deux accès dont il dispose (par l'avenue du 8 Mai 1945 et par la Route d'Augère, il présente également l'avantage de ne pas créer d'impasse.

Le nord du site est accolé au ruisseau du Bacheret et est tourné vers les espaces naturels de la commune ce qui lui confère un atout « cadre de vie » indéniable.

1.3. La présence des réseaux

Eau potable- l'alimentation en eau potable du lotissement se fera par l'intermédiaire d'un réseau existant situé sous la route d'Augère et sous la rue des Feuillardiers.

Electricité – le lotissement sera desservi par un poste de transformation spécifique installée dans le centre du lotissement.

Assainissement – les eaux usées du lotissement seront collectées par un réseau séparatif et des branchements individuels qui ramèneront la charge vers la station d'épuration du bourg de Chamborêt qui présente les capacités nécessaires pour traiter les nouveaux branchements. La STEP du bourg collecte les eaux usées du bourg de Chamborêt mais également du bourg de Nantiat. Elle a une capacité de 2083EH, sa charge actuelle est de 982EH.

Défense incendie – la défense incendie se fait grâce à l'utilisation du plan d'eau du bourg situé à moins de 400m linéaire du futur lotissement et qui présente une capacité inépuisable selon les données du SDIS 87.

Téléphone – le point de raccordement prévu est une chambre de tirage située sur la route d'Augère

1.4. Les risques et nuisances

1.4.1. Le bruit

Il n'existe pas de Plan d'Exposition au Bruit (PEB) pour la RN147 mais un zonage réglementaire de part et d'autre de la route nationale. L'arrêté préfectoral en date du 30 mars 1999 classe les axes routiers du département de la Haute-Vienne en différentes catégories et prévoit des distances à l'intérieur desquelles les constructions doivent être soumises à des normes d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs.

La RN147 est ainsi classée en deux catégories selon le tronçon : une zone de catégorie 2 à laquelle s'applique une distance de 250m de part et d'autre, et une zone de catégorie 3 à laquelle s'applique une distance de 100m. La traversée du bourg et le sud de la commune sont soumis à une distance de 100m de part et d'autre de la route nationale. Le reste de la commune est concernée par 250m..

Le secteur d'étude est concerné par le niveau 2 sur l'ensemble de sa superficie. Des prescriptions sonores devront donc être respectées lors de la construction des maisons d'habitation.

La végétation existante le long de la RN147 devra être maintenue et renforcée afin de contribuer à la diminution des nuisances sonores.

1.4.2. Le risque TMD

Compte tenu de la diversité des produits transportés et des destinations, un accident TMD peut survenir pratiquement n'importe où dans le département. Il convient de noter, cependant, qu'aucun accident significatif mettant en cause un transport de marchandises dangereuses n'est intervenu récemment dans le département. Cependant, certains axes présentent une potentialité plus forte du fait de l'importance du trafic ou de volume de matière transporté.

La RN147 comptabilisait, à hauteur de Chamborêt, 8500 véhicules / jour en moyenne sur l'année 2013 dont 13% de véhicules poids lourds. Cet axe routier est donc potentiellement concerné par ce risque.

1.5. Synthèse

Les contraintes :

- Position en entrée nord du bourg de Chamborêt par la RN147 / application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme
- Secteur compris dans la zone affectée par le bruit

Les atouts :

- Position stratégique en continuité directe avec le centre-bourg de Chamborêt
- Relief modéré limitant les travaux et les coûts lors de l'implantation des constructions
- Existence de l'ensemble des réseaux à proximité
- Cadre naturel remarquable
- Double accès sécurisé

Le contexte dans lequel s'inscrit ce nouveau quartier est donc favorable, que ce soit sur le plan réglementaire, paysager ou technique.

2. LA DEFINITION DES ENJEUX

Pour la commune de Chamborêt il est important de permettre le développement de l'urbanisation dans la continuité du bourg en permettant l'implantation de constructions nouvelles à proximité des services et équipements présents tout en limitant les déplacements comme cela est affirmé dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

La RN 147 a fait l'objet d'améliorations pour le traitement de l'intersection avec la RD711 permettant des échanges sécurisés entre ces différentes voies. De plus, depuis le 15 Janvier 2018, un arrêté communal a été pris pour remonter le panneau d'agglomération plus au nord sur la RN147. Le secteur de la Mariée se retrouve donc dans les limites de l'agglomération.

Sur le côté ouest de la RN147, les abords du stade sont aménagés en pelouse bordée d'une haie arbustive régulièrement taillée afin d'offrir la meilleure visibilité possible aux abords de l'intersection.

Le côté Est est également une pelouse régulièrement entretenue. L'ensemble confère à cette portion de route un cadre paysager satisfaisant. L'urbanisation de l'entrée nord du bourg se fera dans le même esprit.

3. LE PROJET URBAIN

L'enjeu pour le secteur d'étude est d'intégrer une zone de développement de l'habitat en bordure d'une voie à grande circulation et de zones bâties existantes.

L'objectif retenu par la commune de Chamborêt, porteuse du projet, est d'accueillir de nouveaux habitants afin de conforter l'urbanisation de son bourg et ainsi répondre aux objectifs qu'elle s'est fixée à travers l'élaboration de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Le projet de lotissement communal s'étend sur une superficie de 4,8 hectares dont 3,7 hectares seront constructibles.

Le projet final permettra l'accueil de 34 lots avec des surfaces de parcelles allant de 518m² à 1062m².

L'aménagement se fera en 3 tranches successives.

La première tranche située le plus à l'est de la zone (sur les parcelles n°721, 5 et 3 en partie) comptera 18 lots et permettra la réalisation des dessertes structurantes du site.

La seconde tranche viendra à la suite et calera sa limite sur le talweg. 10 lots seront alors dégagés.

La troisième tranche concerne la réalisation éventuelle de 6 lots. C'est cette troisième tranche qui est directement impactée par les 75m de recul par rapport à l'axe de la RN147. La commune avait, dans un premier temps, imaginait maintenir cette partie en zone naturelle en s'appuyant sur le talweg qui coupe la parcelle. Mais cela fragilisait de beaucoup l'économie du projet. La commune a donc fait le choix de maintenir cette partie en constructible en réalisant une étude dérogatoire à l'article L111-6 du code de l'urbanisme.

TRADUCTION DU PROJET URBAIN DANS LES DOCUMENTS DU PLU

DANS LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

La constructibilité de la zone concernée par le projet est maintenue en zone « à urbaniser à court terme » : 1AUh.

La haie existante devra être matérialisée comme éléments de paysage à conserver.

La limite de recul de la constructibilité, portée à 20m, est tracée sur le plan.

DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation permettront de mettre en application les recommandations de la présente étude.

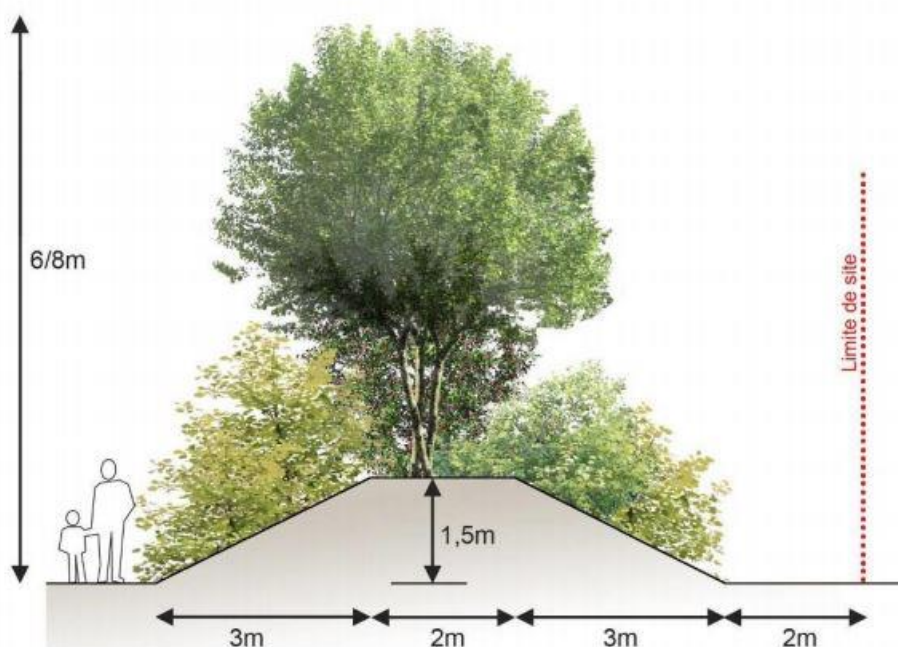
Concernant la desserte par les véhicules, les accès à la zone devront être matérialisés soit par la route d'Augère, soit par l'avenue du 8 Mai 1945. Aucun accès sur la RN 147, qu'ils soient piétons ou véhicules, ne sera permis.

En termes de prise en compte des paysages et afin de respecter le cadre paysager des lieux, la conservation des arbres existants devra être envisagée.

La composition d'ensemble de la palette végétale du nouveau quartier devra intégrer des plantations d'arbres et d'arbustes choisis dans une palette à dominante champêtre. Une palette végétale pourra être ajoutée en annexe aux Orientations d'Aménagement afin de donner des exemples. Les haies

monospécifiques de thuyas, bambous, lauriers et autres seront à bannir. Les parcelles prévues le long de la RN147 devront impérativement avoir leur jardin côté RN147.

La haie présente le long des parcelles n°2 et 3 bordant la RN147 devra être maintenue et doubler par l'élaboration d'un merlon afin de protéger le nouveau quartier des nuisances de la RN147.



Détail d'aménagement des merlons en protection des riverains

La collecte des eaux pluviales se fera en priorité par infiltration à la parcelle, puis grâce à un bassin de rétention situé sur le point bas ainsi que par des noues filtrantes.

4. JUSTIFICATIONS DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE AU REGARD DES CRITERES DE L'ARTICLE L111-6

4.1. Justifications au regard des nuisances

Le secteur est principalement soumis aux nuisances sonores liées à la circulation routière. La proximité de la route nationale 147 implique nécessairement un traitement acoustique des façades approprié selon le type de construction implanté aux abords de cet axe. Les différents bâtiments devront donc répondre aux exigences d'isolement acoustique standardisé. L'enveloppe de ces bâtiments sera conçue de manière à ce que les niveaux sonores dans les différents types de locaux soient compatibles avec les enjeux environnementaux et la réglementation en vigueur, conformément aux arrêtés préfectoraux relatifs au classement acoustique des infrastructures terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit. A ce titre, la RN147 est classée comme infrastructure de catégorie 2 ; le périmètre affecté par le bruit à compter du bord extérieur de la voie est de 250 m. Le retrait lié à la bande paysagère mise en avant dans l'orientation d'aménagement le

long de la route nationale permettra également de diminuer sensiblement l'impact sonore de cette voie.

4.2. Justification au regard de la sécurité

La réalisation du projet ne semble pas poser de problèmes en termes de sécurité routière. Plusieurs principes d'aménagement ont en effet été définis pour veiller à la bonne fonctionnalité de la zone et assurer une sécurité optimale.

L'accès sur la zone se fera nécessairement depuis l'avenue du 8 Mai 1945 ou depuis la route d'Augère. Aucun accès direct ou indirect n'est prévu sur la RN147.

Un risque lié au transport de matières dangereuses existe sur la RN147 c'est pourquoi en plus de la haie maintenue doublée par la création d'un merlon, les parcelles adossées à l'axe de la voie auront leur jardin côté RN147.

4.3. Justifications au regard de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et de la qualité paysagère

L'urbanisation de ce secteur permettra de renforcer le centre-bourg de la commune de Chamborêt. L'orientation d'aménagement indiquera différents principes de liaisons véhicules ou liaisons douces qui ce qui permettra un ancrage du nouveau quartier avec l'existant.

A travers la réalisation de ce lotissement, la commune souhaite valoriser l'identité rurale du bourg. La conservation des arbres existants pourra servir cette ambition. L'orientation d'aménagement préconise la plantation d'arbres et d'arbustes choisis dans une palette champêtre. Une palette de végétaux sera proposée en annexe à l'OAP.

La bande paysagère, composée du maintien de la haie existante et de la création d'un merlon paysager, créera une barrière naturelle visuelle et sonore entre la voie et les habitations de la zone. Elle assurera également la continuité végétale qui existe le long de la route de part et d'autre du secteur, favorisant ainsi l'intégration paysagère du site dans son milieu.