

PLUi-H

Plan **Local** d'Urbanisme
intercommunal Habitat
Montluçon Communauté



**MON
CO**
MONTLUÇON
COMMUNAUTÉ

Etude Loi Barnier – Secteur La Loue à Saint-Victor

RAPPEL REGLEMENTAIRE

Article L111-8 du Code de l'urbanisme

« 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 au dernier alinéa du paragraphe III de l'article L. 141-19. »

Elle ne s'applique pas :

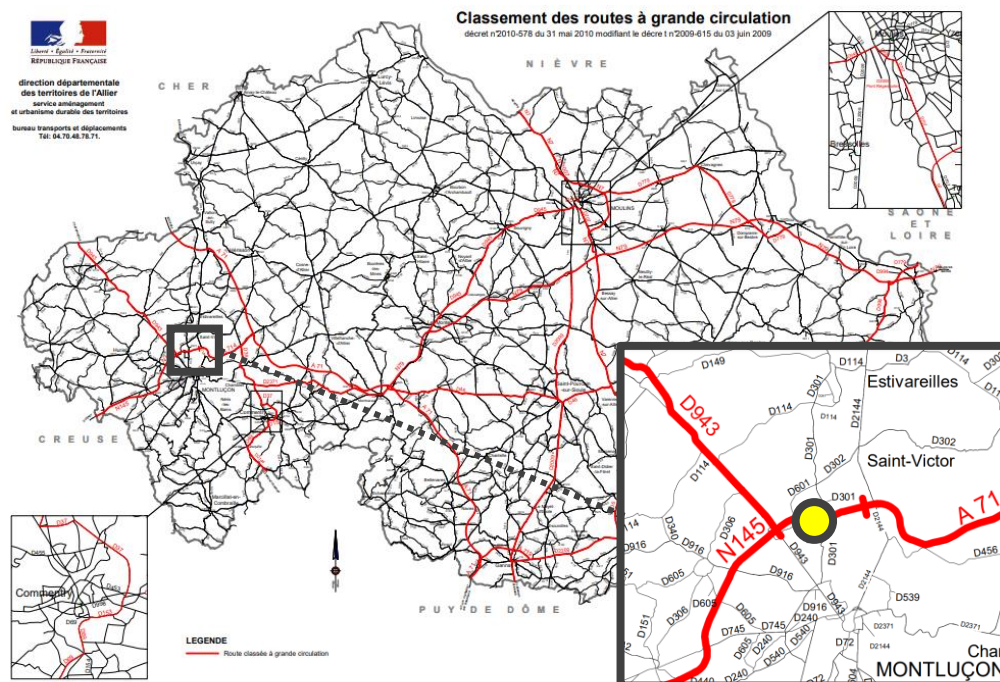
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H de Montluçon Communauté, le périmètre du projet fait l'objet d'une modification de zonage au PLUi-H : l'emprise, anciennement classée en zone à vocation agricole (A) fait l'objet d'un classement en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (AUem) afin de permettre l'aménagement de ce secteur.

Le périmètre de projet étant située aux abords immédiats de la RN145, infrastructure classée grande circulation au titre du Décret n°2010-578 du 31 mai 2010, le présent document constitue l'étude entrée de ville réalisée au titre de l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme. Celui-ci a vocation à présenter et à justifier la compatibilité du projet avec les objectifs de gestion des risques et des nuisances, de sécurité et de qualité urbaine, architecturale et paysagère afin de lever la bande d'inconstructibilité des 100m aux abords de la RN145 et ainsi permettre la mise en œuvre opérationnelle du projet.



Etude Loi Barnier – Secteur La Loue à Saint-Victor

1. CONTEXTE GENERAL

La commune de Saint-Victor, par sa position d' « entrée d'agglomération » bénéficie de la proximité immédiate de Montluçon, au sud. Les zones urbanisées de la commune s'articulent globalement autour de la RD2144. Saint-Victor concentre un nombre notable de zones économiques en lien avec la position de périphérie de Montluçon. La commune se caractérise également par de grandes zones agricoles et le passage du Cher, offrant des espaces boisés.

Ce secteur de développement futur se trouve le long de la RN145, voie classée à grande circulation, nécessitant la réalisation de la présente étude pour déroger à la bande d'inconstructibilité qui s'impose de part et d'autre de l'axe.

Ce secteur de 6,5 ha est identifié comme un secteur à fort potentiel de développement au regard de ses caractéristiques :

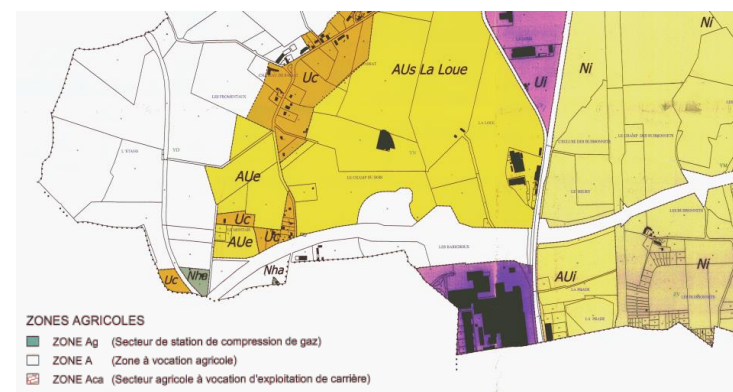
- Un secteur à urbaniser qui va constituer une nouvelle porte d'entrée sur le secteur de La Loue ;
- Une situation le long de la RN145 lui donnant une forte visibilité mais également source de nuisances sonores et visuelles qui contraignent les aménagements ;
- Une localisation au sein d'espaces agricoles ouverts, notamment à l'est et à l'ouest ;
- Une absence de reliefs sur le secteur de développement qui dégage des vues à 360° sur les environs.

La présente étude vise donc à déroger au principe d'inconstructibilité pour permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement de bureaux, en justifiant la compatibilité de celui-ci avec les critères visés à l'article L.111-8 du Code de l'urbanisme, notamment en matière de :

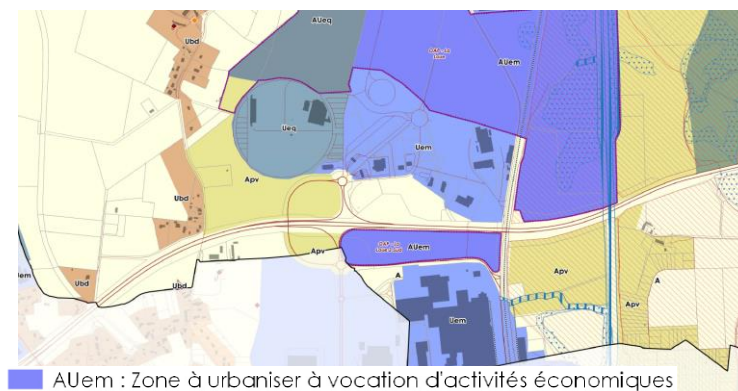
- Gestion des risques et des nuisances ;
- Sécurité ;
- Qualité urbaine et architecturale ;
- Qualité des paysages.



Localisation du secteur sur la commune de Saint-Victor



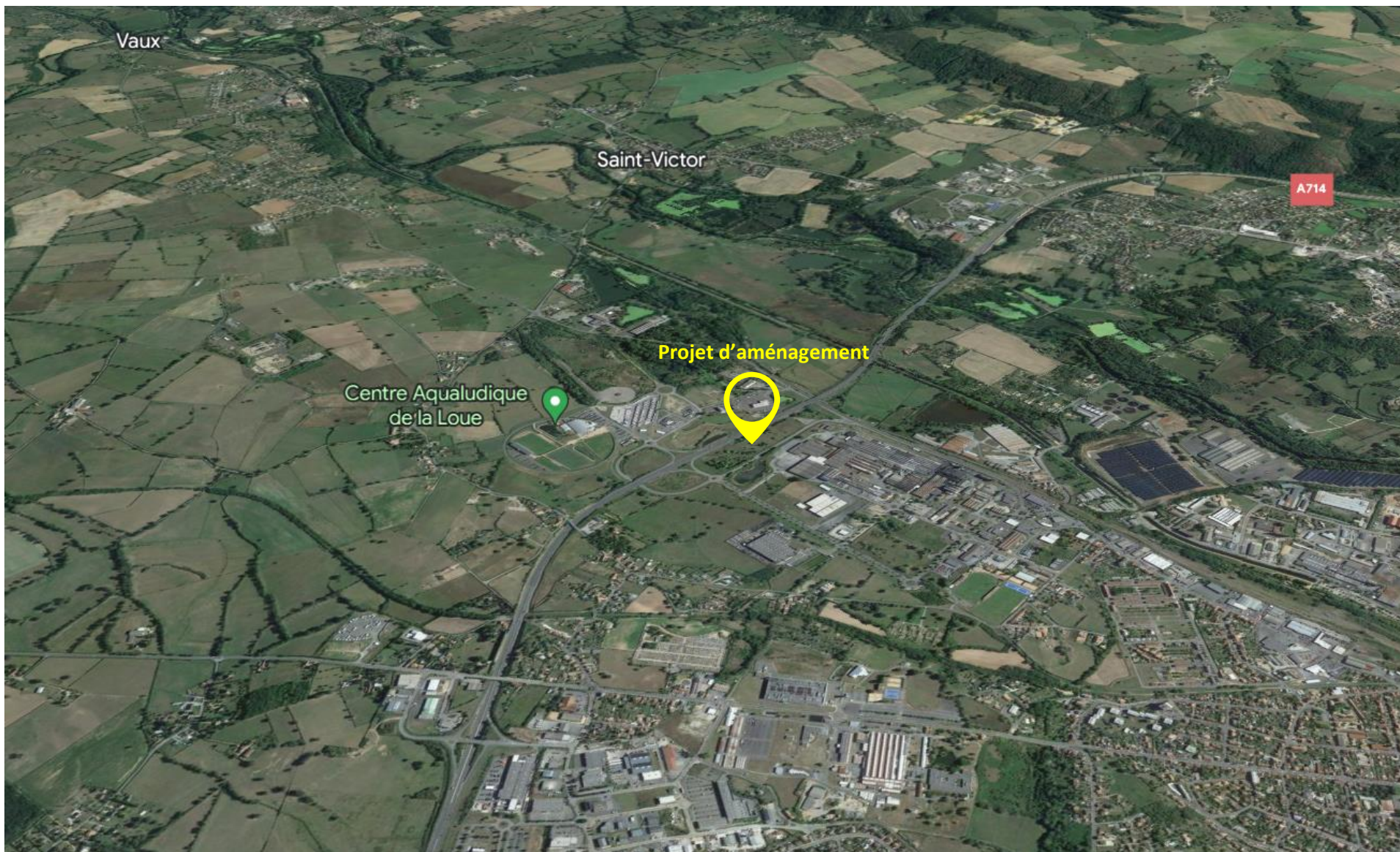
Extrait de zonage du PLU de Saint-Victor



AUem : Zone à urbaniser à vocation d'activités économiques

Extrait de zonage du PLUiH de Montluçon Communauté du secteur

Etude Loi Barnier – Secteur La Loue à Saint-Victor



Localisation du projet dans le grand paysage
Source : Google Earth

2. ETAT DES LIEUX DU SECTEUR

a. Environnement urbain

Le périmètre du projet est aujourd'hui entièrement non bâti et occupé majoritairement d'espaces ouverts d'une part et d'un secteur en friche (à l'est).

Le périmètre du projet d'aménagement est délimité par :

- La RN145 au nord, sur tout le long du secteur ;
- Des secteurs agricoles à l'est et à l'ouest, correspondant à des zones agricoles destinées à recevoir des installations photovoltaïques au sol ;
- Une zone d'activité économique au sud-est et une zone agricole au sud-ouest

Les riverains les plus proches se trouvent au niveau de la route de Passat, à Saint-Victor mais aussi sur la commune de Montluçon à l'ouest du secteur. La zone urbaine est composée majoritairement d'habitat individuel type pavillonnaire et est localisée à environ 550 mètres du secteur de projet.

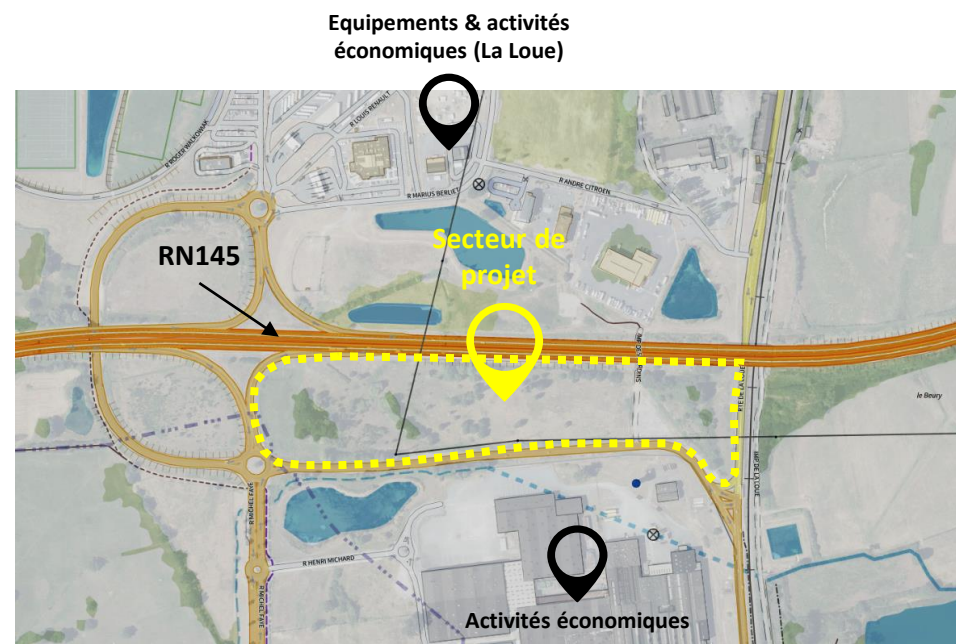
Espaces ouverts et petits boisements du secteur



Espace en friche



Zone d'habitat la plus proche du secteur (550m)



Vue du site de projet depuis la RN145

b. Contexte paysager et environnemental

La Trame Verte et Bleue

Le secteur d'étude se situe en périphérie du tissu urbanisé. L'occupation du sol se caractérise par un espace enherbé, partiellement entretenu, composé de plus de 70 arbres dispersés sur la parcelle. Une faible surface à l'est est minérale: elle est constituée de gravier et de sable (1500m² soit moins de 4% du périmètre d'étude).

La parcelle agricole la plus proche se situe à l'ouest du terrain, à moins de 80m, il s'agit de prairies permanentes.



RPG 2020, Google Satellite, traitement QGIS

Le périmètre d'étude ne fait pas partie des corridors du SRCE ni des corridors de la TVB du PLUi à venir. Toutefois, la présence d'arbres et d'une strate herbacée permet de composer une zone tampon entre le tissu urbanisé et les espaces agro-naturels périphériques. Ils constituent un refuge pour la faune, un espace perméable aux eaux pluviales permettant d'en maîtriser le ruissèlement et l'absorption.

Le canal de Berry (cours d'eau artificiel) passe à moins de 400m à l'Est du périmètre d'étude.

Le paysage

Bénéficiant d'une topographie plane, le secteur d'étude est marqué par un paysage rural depuis la N145. Depuis l'axe routier il est possible d'apercevoir la zone d'activité se détachant en limite de site, au Nord.

La typologie du bâti, s'intégrera au paysage environnant grâce à sa construction ne dépassant pas 2 étages.



Projet pour la façade Nord du projet qui sera visible depuis la N145

Vue depuis la N145:

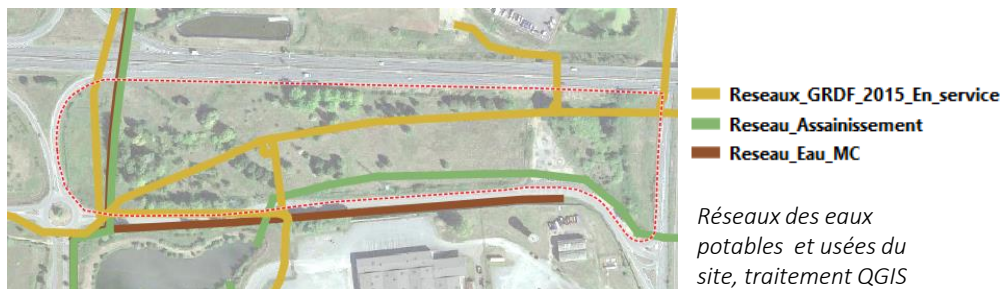


A noter que le site n'est pas compris dans le périmètre des monuments historiques, dans un site classé ou inscrit. Il n'est pas non plus visible depuis un ⁶ itinéraire de découverte inscrit au PDESI et/ou au PDIPR.

La gestion de l'eau

Le secteur d'étude est raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Les réseaux d'assainissement projetés sur le site projet sont dimensionnés pour accueillir des eaux en provenance du secteur de projet. La station d'épuration dispose de la capacité suffisante pour permettre le traitement des volumes produits à travers le projet.



c. Accès et desserte de la zone

A une échelle élargie, le secteur d'étude bénéficie de la proximité de la N145. De plus, elle dessert facilement le périmètre d'étude puisqu'une sortie et une entrée existent depuis la limite ouest de la parcelle. Cette configuration assure la connexion du site aux bassins de vie et d'emploi avec un accès facilité depuis Montluçon.

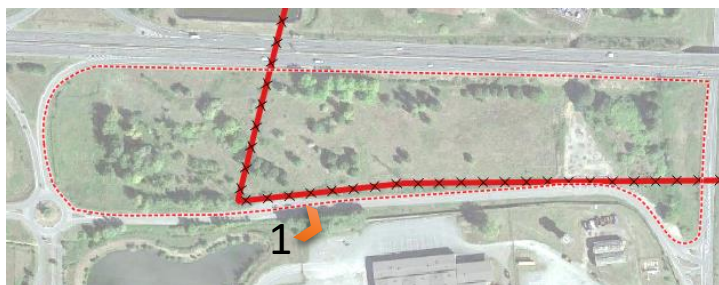
Le secteur d'étude bénéficie actuellement de deux accès :

- Au Sud-ouest d'un accès depuis la N145 par le giratoire qui se connecte à la voie bordant le projet au Sud
- Au Sud-Est par la D301

d. Risques et nuisances

Lignes à haute tension

Les lignes à haute tension de 63 kV passent sur la parcelle comme l'illustre la figure suivante:



Présence de lignes à haute tension sur la parcelle

En conséquence la servitude - I4 - servitude relative aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité existe sur la zone



Servitude I4 représentée par la double ligne rose, source: QGIS

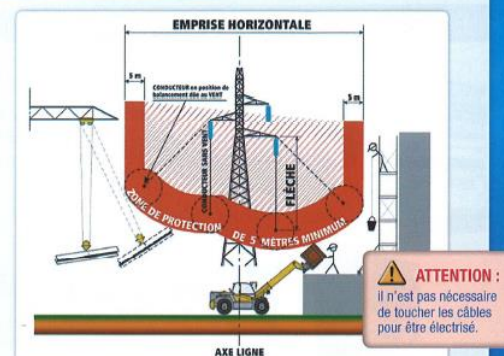
- Des distances de sécurité entre la future construction et les lignes à haute tension sont à respecter. La ligne, du poste St JACQUES au Poste DURRE, passant sur le site, a une hauteur qui varie, en fonctions des endroits, de 21,35m minimum à 24,15m maximum.
- Des distances de sécurité de minimum 5 mètres, en-dessous de la ligne, et latéralement (voir le schéma ci-dessous) sont à respecter.
- Ainsi, la future construction ne devra pas dépasser les 15 mètres de hauteur environ, de manière à respecter cette distance de sécurité de 5m avec la ligne passant à 21m de hauteur.
- La constructibilité du secteur n'est ainsi pas entravée par le passage de ces lignes, du moment où les distances de sécurité sont respectées. Néanmoins, les potentielles nuisances sonores, ainsi que les « grésillements » induits sont à prendre en compte dans les futurs aménagements, de manière à les réduire et offrir un environnement de travail optimal pour les futurs employés.

Lignes aériennes : 5 mètres

Le cadre légal :

Code du travail (livre V titre III)
L'employeur s'assure qu'au cours de l'exécution des travaux les travailleurs ne sont pas susceptibles de s'approcher ou d'approcher les outils, appareils ou engins qu'ils utilisent, ou une partie quelconque des matériels et matériaux qu'ils manipulent, à une distance inférieure à cinq mètres des pièces conductrices nues normalement sous tension. Il est tenu compte :

- de tous les mouvements possibles des pièces conductrices nues sous tension de la ligne, canalisation ou installation électrique ;
- de tous les mouvements, déplacements, balancements, foudrolements, notamment en cas de rupture éventuelle d'un organe, ou chutes possibles des engins utilisés pour les travaux envisagés.

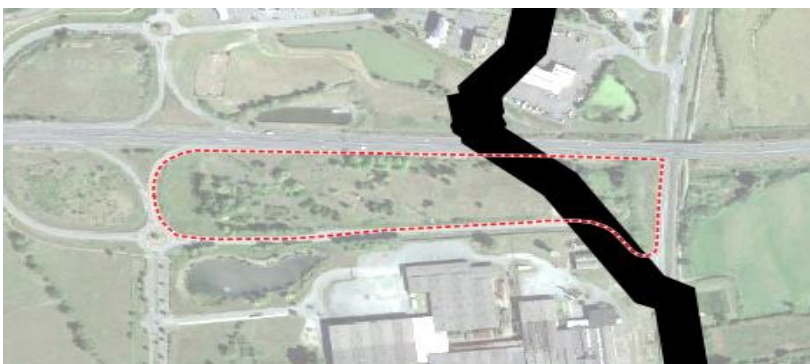


Chaque pylône est identifié par une plaque métallique indiquant le ou les noms des lignes qu'il supporte et le numéro du pylône.
Ci-dessus, le pylône porte le numéro 20 et supporte 2 lignes à 400 000 volts reliant le poste de transformation de Chaffard à celui de Grande Ile.



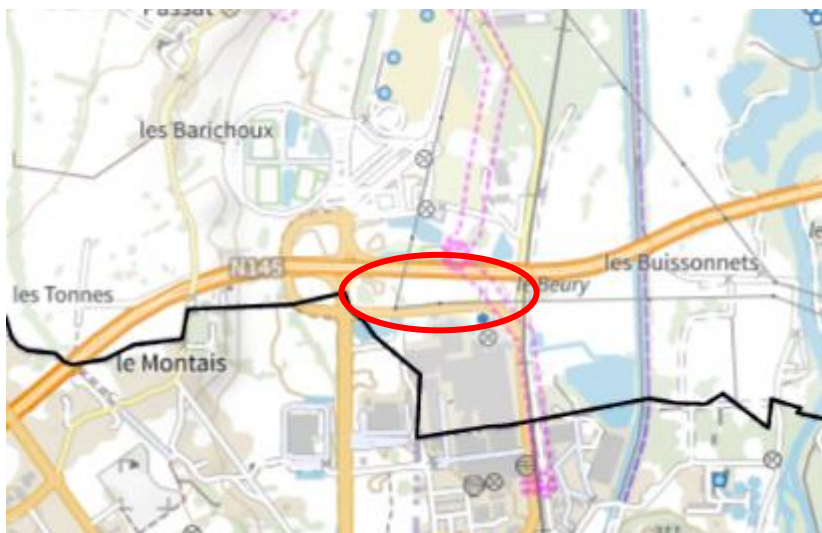
Réseau de canalisation de Gaz naturel

- La servitude - I1 - en lien avec le réseau de canalisation de gaz naturel. La figure ci-dessous illustre le passage de la canalisation :



Localisation du réseau de canalisation de gaz naturel, source: QGIS

Ainsi la servitude est la suivante:



Servitude I1 représentée par la double ligne rose – Le site du projet est en rouge, source: Géoportail de l'urbanisme

La servitude d'utilité publique PT2

- Servitude - PT2 - concernant les servitudes de protection des centres de réception radioélectriques contre les obstacles. Le site est concerné par une zone spéciale de dégagement.

La servitude a pour conséquence l'interdiction de créer des constructions ou des obstacles situés au-dessus d'une ligne droite située à 10 mètres au-dessous de celle joignant les aériens d'émission et de réception, sans cependant que la limitation de hauteur imposée à une construction puisse être inférieure à 25 mètres.

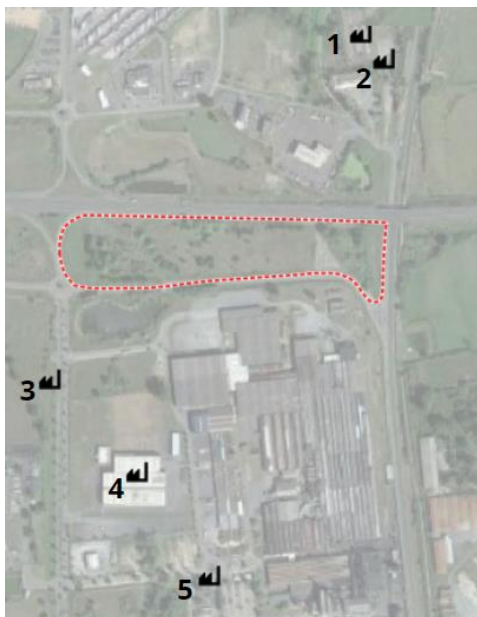


Servitudes d'utilité publique concernant le site, source: QGIS

Sites BASOL et ICPE

Il existe un site BASOL à 400m du site au Nord-Est. Il s'agit de l'ancienne décharge DUNLOP.

Dans un rayon de 600m il existe 5 ICPE. Toutes sont des ICPE soumises à autorisation, non Seveso, de type industries. Deux sont situées au Nord du site de projet: POLIVAL SAS (1) et ALZIN (2). Trois sont situées au Sud: ENVIRONNEMENT RECYCLING (3), BREA SYSTEM SAS (4) et GOODYEAR DUNLOP TIERS France (5). La présence de ces installations n'engendre pas d'inconstructibilité.



Localisation des installations ICPE, Données Géorisques

Nuisances liées au trafic routier

La N145, axe routier structurant, qui engendre un flux journalier de véhicules important (supérieur à 500 voitures/jour), est source de nuisances sonores de catégorie 2 sur toute la frange Nord de la zone d'étude. Ainsi, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est établie à 250m. La frange est concernée par la D301, avec des nuisances sonores de catégorie 3. Ainsi, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit est établie à 100 m. Ce périmètre n'engendre pas d'inconstructibilité, mais les bâtiments sensibles construits dans ces espaces pâtissent d'une ambiance sonore altérée et sont soumis à un isolement acoustique renforcé.



Localisation des secteurs affectés par le bruit en fonction de la catégorie de l'infrastructure routière, traitement QGIS

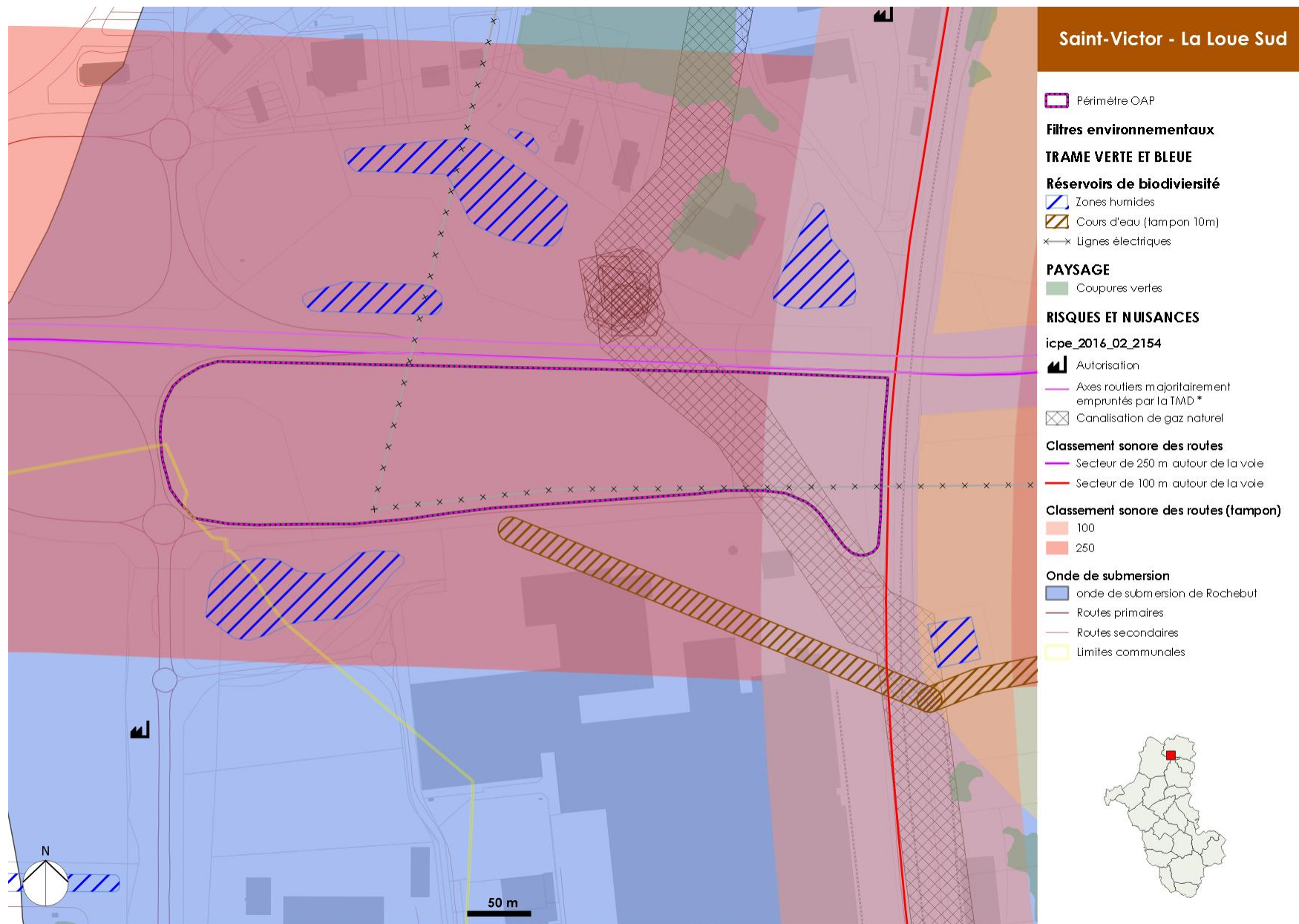
Onde de submersion

Le secteur est concerné par l'onde de submersion à l'aval du barrage de Rochebut.

Risques et nuisances absents du site

- L'aléa retrait gonflement des argiles n'est pas présent sur le site projet.
- Le secteur ne se trouve pas dans une zone d'aléas identifiée sur le PPRI Agglomération Montluçon ni dans les zones identifiées au PPRT de Montluçon Agglomération.
- Le secteur n'est pas situé sur une aire de protection des captages.

Analyse environnementale des risques, de la trame verte et bleue et des paysages du secteur



3. UN PROJET DEFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement a vocation à développer l'offre de locaux tertiaires de la commune de Saint-Victor, dans un contexte de proximité immédiate avec Montluçon. Le secteur de La Loue, destiné à accueillir des fonctions économiques, représente, en ce sens, un secteur approprié à l'intégration du futur aménagement.

Le secteur fait l'objet d'une OAP dans le cadre d'une création d'une zone à urbaniser (AU) au sein du Règlement écrit du PLUiH de Montluçon Communauté.

Cette OAP a pour vocation à donner des orientations en matière de :

- **Vocation principale** : Il s'agit de préciser les attentes en matière d'affectation du sol et de localisation des différentes fonctions sur la commune. Ici, la vocation première étant économique, de par la création de bureaux.
- **Accessibilité et desserte** : Les OAP définissent des principes d'accès au site, de réseaux viaires et de liaisons modes doux pour répondre aux besoins générés par l'urbanisation du secteur en matière de déplacements et de mobilités. Elles peuvent autant définir le maillage interne au projet que les connexions avec le réseau existant afin de garantir une cohérence à ces deux échelles.

Le secteur bénéficie d'une connexion optimale de par la proximité de la route nationale et des entrées / sorties de cette dernière permettant d'y accéder, à l'ouest. Une voirie parallèle à la route nationale permet un accès direct au site.

Le secteur d'étude bénéficie actuellement de deux accès :

- Au Sud-Ouest d'un accès depuis la N145 par le giratoire qui se connecte à la voie bordant le projet au Sud
- Au Sud-Est par la D301

- **Qualité urbaine et environnementale** : Les OAP identifient les éléments de patrimoine et/ou environnementaux à protéger et à mettre en valeur en intégrant des prescriptions spécifiques au sein du projet. Dans cet objectif, le projet a vocation à maintenir au maximum les arbres et éléments paysagers du site dans un double objectif :

- assurer le maintien voire le renfort d'une zone tampon végétalisée entre les futurs aménagements et la route nationale, assurant une certaine barrière visuelle et sonore ;
- assurer le maintien des processus écologiques du site (gestion de l'eau, maintien des sols, régulation de la température ...).

- **Programmation** : Les OAP définissent précisément la destination et la superficie des secteurs stratégiques. Le schéma de l'OAP ainsi que les images de projet, dans les pages suivantes, permettent d'illustrer ces éléments de programmation.

3. UN PROJET DEFINI DANS LE CADRE D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Etude Loi Barnier – Secteur La Loue à Saint-Victor

Type de zone : AU

Vocation de la zone : ECO

Commune : Saint-Victor

Surface en m² : 65408

OAP - La Loue 2 Sud

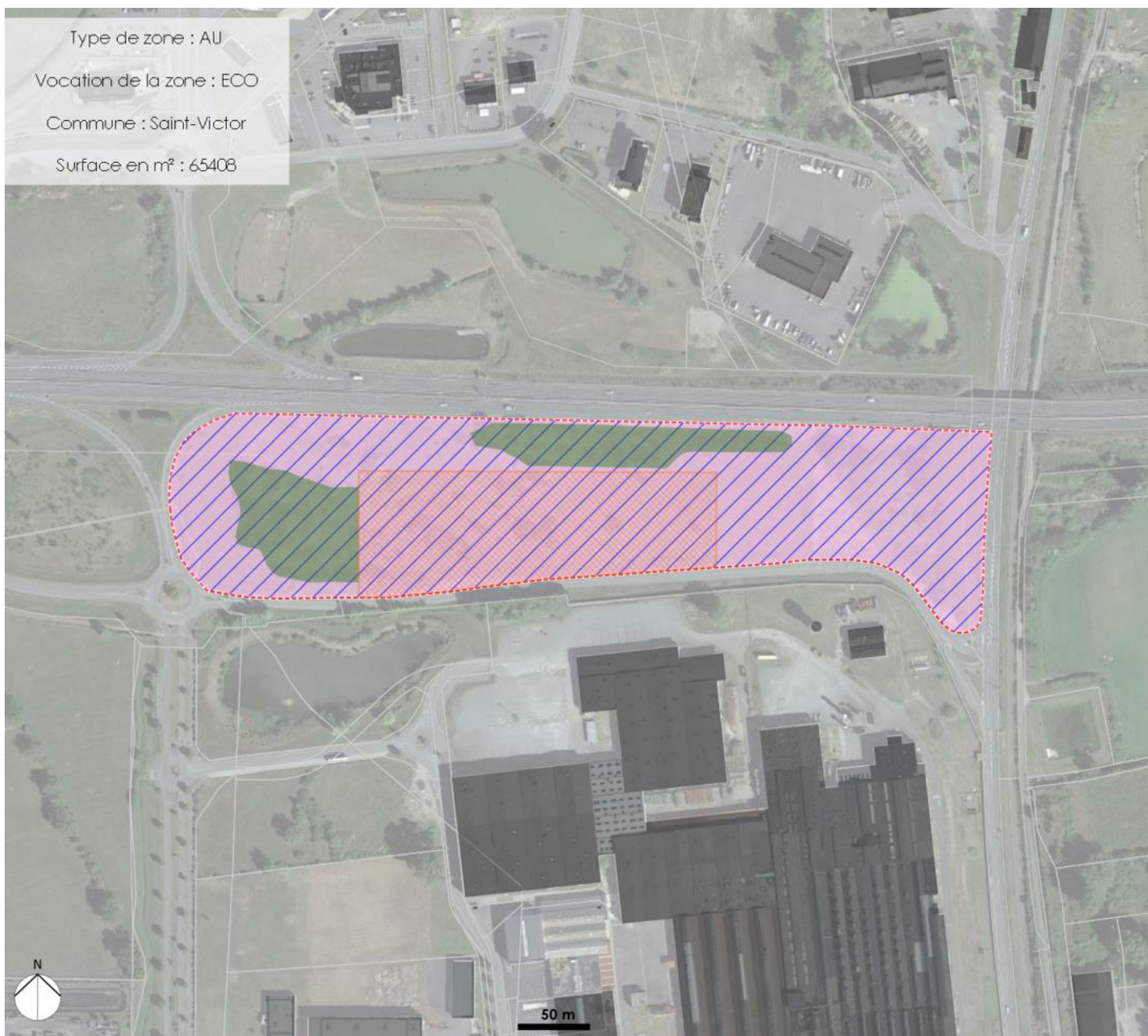
Éléments surfaciques

-  Secteur d'activités mixtes
-  Secteur d'implantation préférentielle
-  Espace boisé

 Périmètre de l'OAP

 Parcelles

 Bâtiments



4. JUSTIFICATION DE LA MODULATION DE LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITE AU REGARD DE L'ARTICLE L.111-8

L'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme indique que les constructions ou installations en dehors des « espaces urbanisés » sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le site concerné par la présente étude se situe le long de la N145 et de la D131. Cependant, il présente des spécificités locales qui permettent, comme indiqué dans l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, de déroger à cette règle.

Justifications au regard des nuisances

Les nuisances sonores et visuelles générées par la proximité immédiate avec la N145 sont atténuées par une mise en recul du bâti. De plus, la végétation qui sera conservée viendra limiter, dans une certaine mesure, les nuisances acoustiques. Le traitement technique notamment acoustique des constructions permettra de limiter les nuisances émanant des voies rapides.

De plus, l'absence de logements au sein du projet permet d'éviter une occupation permanente du site. En effet, la présence exclusive d'activités économiques garantit une occupation temporaire, uniquement durant les heures de travail.

Justifications au regard de la sécurité

Les éléments techniques et / ou règlementaires qui pourraient contraindre l'urbanisation du site seront pris en compte lors de l'aménagement.

Les accès aux sites sont existants et permettent d'y accéder en toute sécurité.

Justifications au regard de la qualité architecturale et de l'urbanisme

Les futures constructions bénéficieront d'un traitement de qualité afin d'être en cohérence avec le tissu économique bâti existant.

Les façades situées le long de la N145 feront l'objet d'un traitement particulier car elles viendront signaler l'entrée sur la technopole de La Loue.

L'aspect extérieur des constructions s'inscrira en cohérence avec les principes d'aménagement définis dans l'OAP.

Justifications au regard de la qualité des paysages et de la trame verte et bleue

Le projet prend en compte les enjeux environnementaux afin de conserver des espaces refuges pour la biodiversité. Le site conservera des espaces non imperméabilisés permettant de gérer les eaux pluviales à la parcelle.

La construction à venir, s'inscrira dans le tissu urbanisé existant. Le linéaire créé par le bâti sera en cohérence avec les bâtis existants. La végétalisation des espaces de stationnement, permettra une meilleure insertion paysagère en venant estomper l'aspect rectiligne du bâti.