

# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Aménager le territoire de demain



## Enquête publique

du 11 juin au 12 juillet 2019



Plus d'infos sur le PLUi-H sur [www.caba.fr](http://www.caba.fr)



## Qu'est-ce que le PLUi ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document d'urbanisme unique pour les 25 communes de la CABA, qui a vocation à définir les orientations d'aménagement du territoire

communautaire et à préciser leur application sur le terrain. Il doit entrer en vigueur d'ici 2020, remplaçant les PLU, POS et cartes communales actuels.

## Pourquoi un PLUi-H ?

L'élaboration d'un PLUi est devenue une compétence de droit commun des Communautés d'Agglomération en mars 2017. Anticipant ces évolutions législatives, la CABA a engagé l'élaboration de son PLUi dès le début de l'année 2016.

Egalement compétente en matière d'Habitat, la CABA a l'obligation de mettre en place un

Programme Local de l'Habitat (PLH), document dont elle disposait déjà sur la période 2011-2015. Un PLH fixe les objectifs permettant de répondre aux besoins en logements, d'améliorer le parc existant et de favoriser la mixité sociale. Depuis la loi ALUR de mars 2014, un PLUi peut valoir PLH. La CABA a donc opté pour un PLUi-H.

## Les étapes de l'élaboration du PLUi-H



## Les 3 objectifs visés

- **Permettre un développement maîtrisé et cohérent du territoire communautaire**, tout en portant une attention particulière aux spécificités de chaque commune.
- **S'inscrire dans des objectifs de développement durable** en prenant en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, au développement économique, aux équipements, aux déplacements et à l'environnement.
- **Définir des règles d'urbanisme** compatibles avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale du Bassin d'Aurillac, du Carladès et de la Châtaigneraie (SCoT BACC).

### Où en sommes-nous ?

Le PLUi-H a été arrêté par le Conseil Communautaire le 7 janvier 2019. Le dossier complet est consultable sur [www.caba.fr/plui](http://www.caba.fr/plui)

Au premier semestre, le document a été soumis aux personnes publiques associées (élus, collectivités, Etat, organismes consulaires...).

Une enquête publique est organisée du 11 juin au 12 juillet (cf. dernière page).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour le développement futur de l'ensemble du territoire du Bassin d'Aurillac.

Il expose un projet politique adapté, répondant à la fois aux besoins et enjeux du territoire intercommunal et aux outils mobilisables par les collectivités. Les pièces réglementaires du PLUi-H (cf. pages suivantes) déclinent ensuite les objectifs du PADD.

## La structure générale du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la CABA s'articule autour de deux grands axes de réflexion issus des échanges associant élus et partenaires institutionnels (Etat, Département, Chambres Consulaires...).

Plusieurs types de rencontres ont porté ces débats : ateliers thématiques et territoriaux, commissions Urbanisme, Bureaux communautaires, réunions avec les Personnes Publiques Associées.



Comme pour le SCoT, dont il décline les objectifs, le PLUi-H s'appuie sur une armature territoriale composée d'un cœur d'agglomération, de pôles relais, d'un espace péri-urbain et de communes rurales. Afin de préserver l'attractivité du territoire, un enjeu fondamental réside dans son ouverture notamment à travers son désenclavement, sa couverture numérique et le maintien d'une offre d'équipements et de services accessibles.

## La desserte du territoire et l'ouverture vers l'extérieur : des conditions indispensables à l'attractivité du Bassin d'Aurillac

- Généraliser une desserte numérique de haute qualité sur l'ensemble du territoire (internet et téléphonie).
- Désenclaver le bassin aurillacois et renforcer toutes ses connexions au territoire national.

Des débats se sont tenus sur les orientations du PADD :

- entre septembre et décembre 2017 dans l'ensemble des 25 Conseils Municipaux ;
- en juillet et septembre 2018 au sein du Conseil Communautaire.

# Les documents réglementaires du PLUI-H

Elaborés sur la base des objectifs affichés au Projet d'Aménagement et de Développement Durables et des différentes contraintes (servitudes), les documents réglementaires constituent les pièces opposables à partir desquelles seront instruites les autorisations d'urbanisme dès l'approbation du PLUi.

## Le règlement graphique

Le zonage doit permettre aux occupations urbaines, agricoles et naturelles de cohabiter dans les meilleures conditions. Il existe 4 grandes familles de zones définies par le Code de l'Urbanisme.

### 1/ Zone Urbaine (U)

Zones de gestion de constructions existantes, où il est possible de construire à condition de respecter les dispositions définies par le règlement écrit.

### 2/ Zone à Urbaniser (AU)

Zones où il est possible de construire à plus ou moins long terme et dès lors que les terrains seraient équipés en réseaux (voiries, eau, assainissement, électricité...). Les principes d'urbanisation de ces zones sont esquissés dans une OAP.

### 3/ Zone Agricole (A)

Zones où seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées.

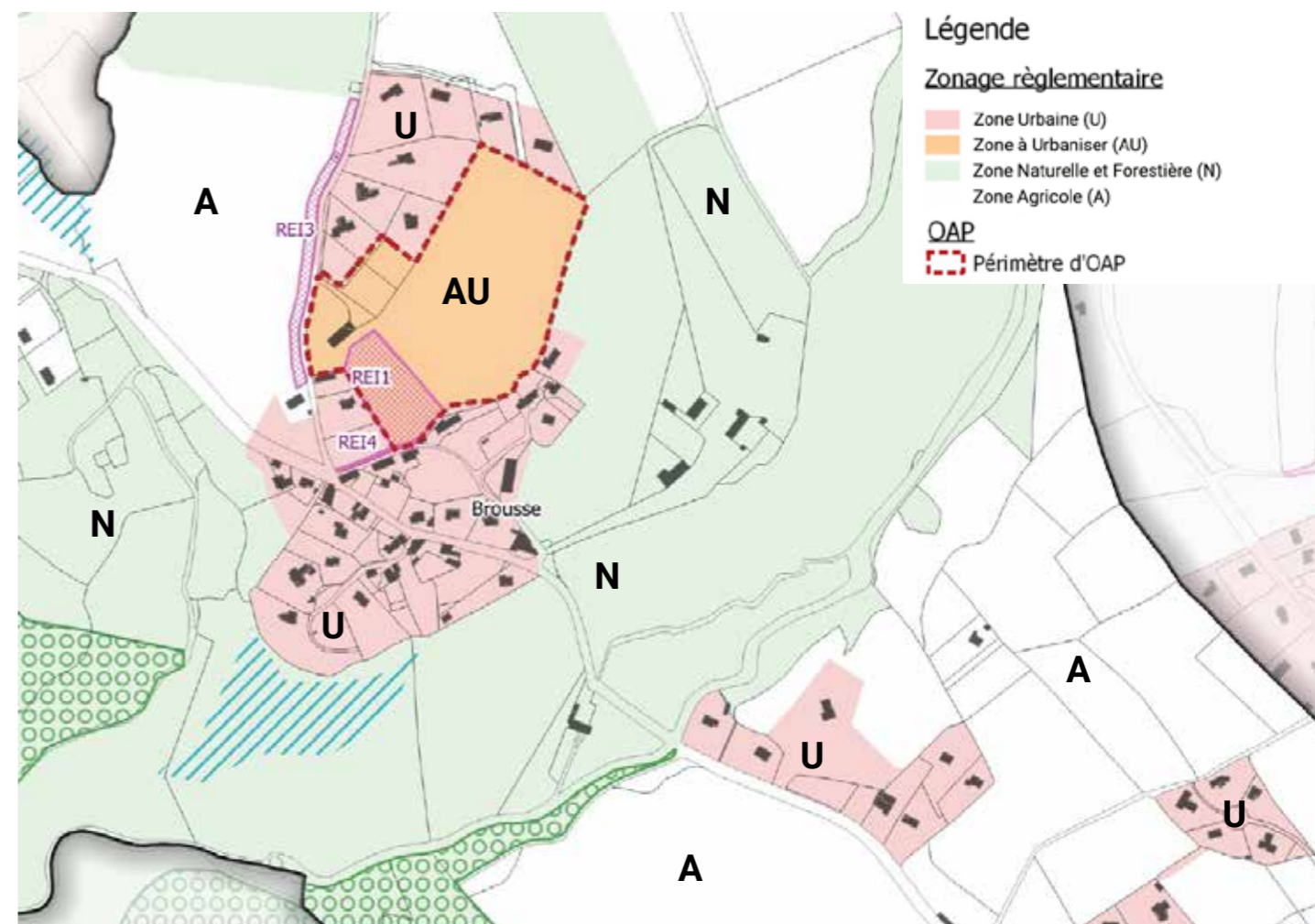
### 4/ Zone Naturelle et forestière (N)

Zones à caractère naturel, rendues en partie inconstructibles dans un souci de préservation et de valorisation. Les constructions liées à l'exploitation forestière peuvent être autorisées dans les zones N. Les zones N participent au fonctionnement des continuités écologiques, c'est pourquoi elles peuvent rassembler des boisements, des cours d'eaux ainsi que des espaces à vocation agricole.

## Remarques

Dans les zones A et N, les habitations existantes peuvent faire l'objet d'aménagements (extension, annexes...).

À titre exceptionnel, des secteurs spécifiques peuvent être identifiés pour permettre à des activités existantes ou futures non liées à l'activité agricole ou forestière d'évoluer et de se développer : artisanat, tourisme, loisirs, énergies renouvelables...



EXEMPLE DE ZONAGE

## Les trames particulières du règlement graphique

Ces dispositions réglementaires ou informatives viennent se superposer au zonage du PLUi-H.

### Emplacements Réservés (ER)

Les Emplacements Réservés donnent aux personnes et services publics la priorité sur l'acquisition foncière ou immobilière, pour leur permettre de développer les équipements nécessaires à l'intérêt général.

### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC), inconstructibles, protègent certains boisements et imposent une déclaration préalable pour tout abattage d'arbres.

### Éléments de patrimoine bâti et paysager

Les éléments de patrimoine bâti et paysager peuvent faire l'objet d'un recensement, permettant leur préservation et leur mise en valeur.

### Changement de destination de bâtiments agricoles dans les zones A et N

Des bâtiments agricoles ayant vocation à être désaffectés peuvent être identifiés pour faire l'objet d'un changement de destination afin de leur donner « une autre vie ».



## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les zones à urbaniser (AU) sont les secteurs présentant des enjeux forts de développement susceptibles d'accueillir une urbanisation résidentielle, économique ou des équipements structurants pour le territoire. Sur ces zones AU, des schémas d'aménagement ont été réalisés.

Ces esquisses (*ci-dessous*) sont appelées Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et visent à définir de manière souple

les grands objectifs de développement de ces zones. Environ 80 secteurs seront concernés sur le territoire de la CABA. Les projets portés pour tout aménagement devront être compatibles avec ces OAP (opposables au tiers).

D'autres secteurs situés en zone urbaine (U), présentant des enjeux de renouvellement urbain, peuvent également faire l'objet d'OAP.



EXEMPLES D'OAP

## Zoom sur le volet habitat du PLUi-H

### Comment le PLUi-H intègre-t-il cette thématique ?

- Son diagnostic inclut les problématiques liées à l'habitat : offre, demande, marché immobilier...
- Le PADD définit des orientations stratégiques en matière de politique de l'habitat.
- Un document spécifique y est adjoint : le Programme d'Orientations et d'Actions (POA). Celui-ci définit un ensemble de fiches-actions déclinant les objectifs visés, les partenaires et moyens (humains et financiers) pour atteindre ces objectifs.

### Exemple de fiche-action

Traiter la thématique du parcours résidentiel aux différentes étapes de la vie :

- location ;
- première acquisition ;
- acquisition d'un logement plus grand ;
- recherche d'un logement plus adapté aux besoins de la vie (accessibilité, commodités, services...).

## Les principales dispositions réglementaires retenues

### Axe 1 du PADD

#### DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE ECONOMIQUE DU BASSIN D'AURILLAC

##### Principales déclinaisons réglementaires

- Des dispositions réglementaires favorisant la mixité des fonctions au sein des villages et cœurs de bourg
- Un maillage en zones d'activités économiques qui s'appuie sur le SCoT
- Un zonage A et des règles associées qui affirment la vocation agricole du territoire et le rôle économique, paysager et environnemental de l'agriculture
- Un zonage N et des règles associées favorisant la filière bois et une gestion durable de la forêt
- Des règles écrites et graphiques en faveur du tourisme
- Des secteurs définis pour permettre aux activités économiques existantes de se maintenir et se développer
- Des emplacements réservés (ER) pour conforter les modes doux et les équipements publics
- Des bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans les zones agricoles et naturelles

### Axe 2 du PADD

#### FAVORISER LA QUALITE DE VIE ET D'ACCUEIL SUR L'ENSEMBLE DU BASSIN D'AURILLAC

##### Principales déclinaisons réglementaires

- Un projet calibré qui infléchit la consommation d'espace conformément aux objectifs du SCoT
- Un Programme d'Orientations et d'Actions (volet habitat) qui comporte un ensemble de fiches-actions adaptées aux besoins
- Des secteurs de projet venant conforter les centres-villes, villages et hameaux du territoire en étant situés en accroche directe de l'urbanisation existante
- Des OAP valant règlement favorisant mixité des formes urbaines et mixité sociale
- Des dispositions favorisant le maintien et le renforcement des équipements, commerces et services
- Des emplacements réservés définis pour conforter les équipements du territoire
- Des zonages agricole et naturel qui garantissent les continuités écologiques (trame verte et bleue du SCoT)
- Un inventaire au titre du patrimoine et des règles graphiques adaptées pour tenir compte d'enjeux paysagers
- Des risques (inondations, mouvements de terrain...) pris en compte dans les choix d'aménagement

### Maîtriser l'étalement urbain pour préserver nos atouts

Tous les 5 à 7 ans, en France, une superficie agricole équivalente à un département disparaît du fait de l'urbanisation. Face à ce constat, la Loi impose désormais aux documents d'urbanisme une modération de la consommation foncière.

Afin de maîtriser l'étalement urbain et de préserver notre territoire, le SCoT BACC définit des objectifs chiffrés à traduire au sein du PLUi-H via le zonage. Pour la période 2020-2030, la consommation d'espace maximale devra être de 220 ha sur la CABA (contre 280 ha entre 2005 et 2015).

# Enquête publique : donnez votre avis !

L'élaboration du PLUi-H a associé, tout au long de la démarche, les personnes publiques associées (élus, collectivités, services de l'Etat, organismes consulaires...) et les habitants du territoire.

Avant le terme de la procédure, une enquête publique est réalisée **du 11 juin au 12 juillet 2019**. Chaque habitant, personne physique ou morale intéressée peut y participer :

- en remplissant les registres d'enquête disponibles en 12 lieux (CABA, Mairies d'Aurillac, Arpajon-sur-Cère, Jussac, Naucelles, Sansac-de-Marmiesse, St-Paul-des-Landes, St-Simon, Velzic, Vézac, Yolet, Ytrac) à tout moment selon horaires d'ouverture ;

- par voie postale, en écrivant au Président de la commission d'enquête, CABA, 3 place des Carmes, 15000 Aurillac ;

- par mail à [enquetepubliqueurba@caba.fr](mailto:enquetepubliqueurba@caba.fr).

Suivez l'avancement de l'enquête publique sur [enquetepublique.caba.fr](http://enquetepublique.caba.fr).

In fine, pour prendre en considération les avis jugés recevables, le document arrêté sera complété. Son approbation finale est de la responsabilité du Conseil Communautaire avec pour ambition une entrée en vigueur en 2020.

Vous pouvez rencontrer les commissaires-enquêteurs lors de leurs permanences, quelle que soit votre commune de résidence ou la localisation de votre requête :

- 11 juin, 9 h à 12 h, CABA (3 place des Carmes à Aurillac, 4<sup>e</sup> étage), Mairie d'Arpajon-sur-Cère

- 11 juin, 14 h à 17 h, Mairies d'Aurillac (Place de l'Hôtel de Ville, service Urbanisme) et de Naucelles

- 12 juin, 9 h à 12 h, Mairies de Velzic et de Vézac

- 12 juin, 13 h à 16 h, Mairie de Saint-Simon

- 12 juin, 14 h à 17 h, Mairie de St-Paul-des-Landes

- 14 juin, 9 h à 12 h, Mairie de Jussac

- 17 juin, 9 h à 12 h, Mairie d'Ytrac

- 17 juin, 14 h à 17 h, Mairie d'Arpajon-sur-Cère

- 18 juin, 9 h à 12 h, Mairies de Yolet et d'Aurillac

- 18 juin, 14 h à 17 h, Mairie de Jussac

- 19 juin, 14 h à 17 h, Mairie de St-Paul-des-Landes

- 22 juin, 9 h à 12 h, Mairies d'Arpajon-sur-Cère et d'Aurillac

- 24 juin, 9 h à 12 h, Mairie de Jussac

- 25 juin, 9 h à 12 h, CABA, Mairies de Naucelles et Vézac

- 25 juin, 13 h à 16 h, Mairie de Saint-Simon

- 25 juin, 14 h à 17 h, Mairie d'Ytrac

- 27 juin, 9 h à 12 h, Mairie de Sansac-de-Marmiesse

- 11 juillet, 9 h à 12 h, Mairie de Naucelles

- 11 juillet, 13h30 à 16h30, Mairie d'Ytrac

- 11 juillet, 14 h à 17 h, Mairies d'Arpajon-sur-Cère et Aurillac

- 12 juillet, 8h30 à 11h30, Mairie de Vézac

- 12 juillet, 14 h à 17 h, CABA, Mairie de St-Paul-des-Landes

## Enquête publique sur le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi)

Le 17 décembre 2018, le RLPi a été arrêté par le Conseil Communautaire. Le dossier est consultable sur [www.caba.fr/rlpi](http://www.caba.fr/rlpi). A l'horizon 2020, ce document règlera la pose de publicités, pré-enseignes, enseignes... sur les 25 communes de la CABA.

Comme le PLUi-H, après avoir été arrêté par le Conseil Communautaire, le RLPi a été soumis à l'avis des Personnes publiques associées. L'enquête publique du RLPi est conjointe à celle du PLUi-H sur [enquetepublique.caba.fr](http://enquetepublique.caba.fr), et sa procédure d'approbation finale est identique.