
Plan local d'urbanisme

**Commune de
Cosnac**

**Demande de
dérogation**

Art L 111-8

Sommaire

Objet du document	3
Partie 1 : Présentation du site	4
Le secteur du STECAL	5
Localisation et périmètre	5
Analyse paysagère de site	7
Partie 2 : Présentation du projet	8
Le secteur du STECAL	9
Les enjeux du PADD	9
Le projet	9
Les traductions réglementaires	9
Partie 3 : Conclusion	11
Le secteur du STECAL	12
Les impacts du projet	12

Objet du document

L'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, a introduit au 1er janvier 1997 l'article L.111.8 dans le Code de l'Urbanisme, ou « amendement Dupont ». Cet amendement vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes en définissant un principe de réservation, en dehors des espaces urbanisés de la commune, d'une bande inconstructible de part et d'autre de ces voies.

Ainsi, « 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 ne s'applique pas (...) à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Les communes dotées d'un document d'urbanisme peuvent s'affranchir de cette interdiction, sous réserve de comporter « une étude spécifique au secteur concerné fixant des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbaine et paysagère ». Dans le cadre d'un plan local d'urbanisme, l'autorité compétente doit obtenir un accord préalable du préfet après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites. L'étude ainsi que le projet urbain seront, par la suite, jointes au projet du PLU.

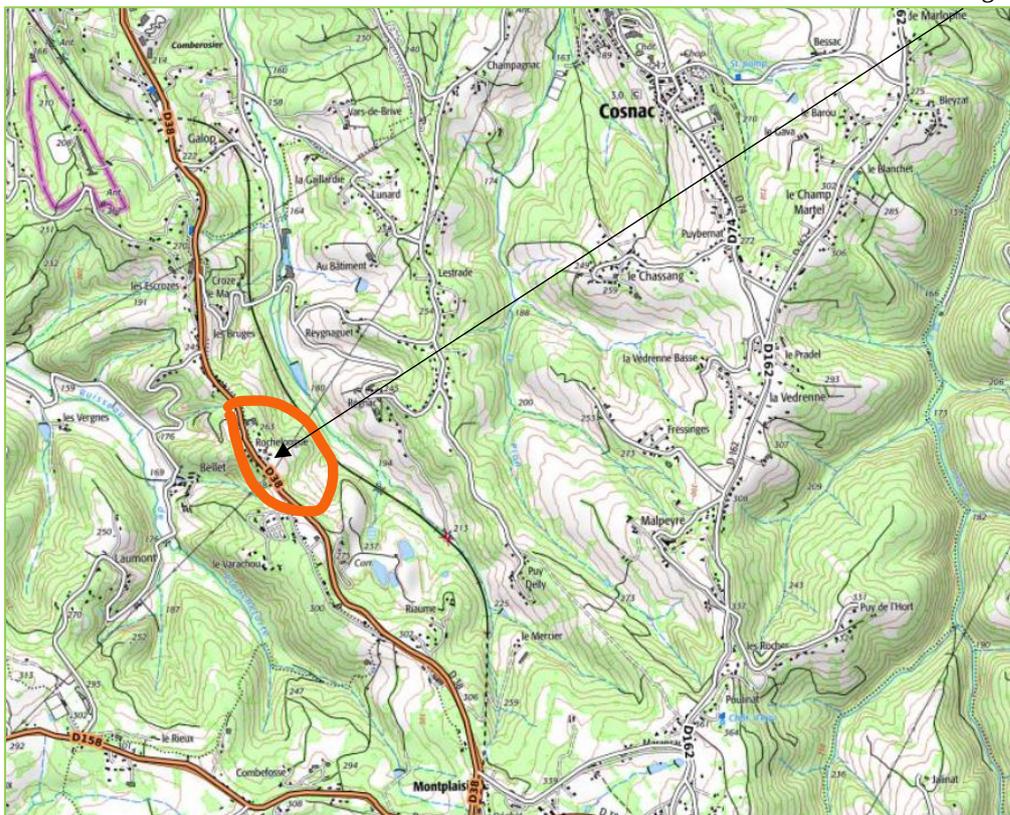
La RD 38 traversant la commune de Cosnac, est classée route à grande circulation, à laquelle s'applique une marge de recul pour constructibilité de 100 m par rapport à l'axe de cette dernière.

Partie 1 : Présentation du site

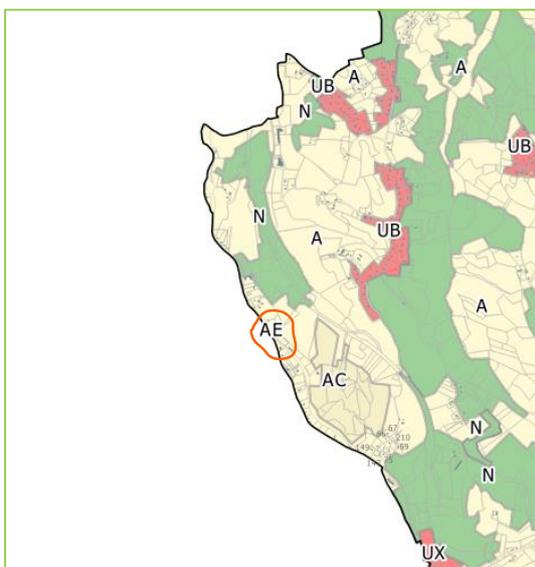
Le secteur du STECAL

Localisation et périmètre

Ce secteur se trouve au sud de la commune en bordure de la D38 au lieu-dit Rochelongue.



Le STECAL concerne une parcelle, classé en AE dans le projet de PLU.





La parcelle concernée par le STEAL est une partie de la parcelle CL 148.

La zone de recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la départementale concerne la totalité de la parcelle.

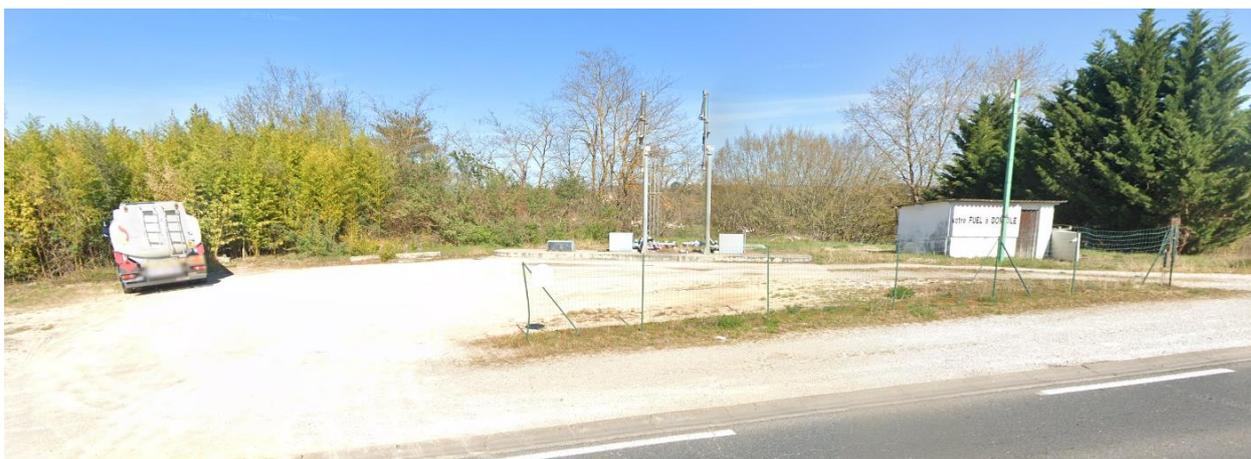


Analyse paysagère de site



Les abords du site

La parcelle concernée par la demande de dérogation est parcelle en partie artificialisée, elle est utilisée pour permettre aux camions de stationner, il existe également des équipements liés à la station-service sur la parcelle.



Partie 2 : Présentation du projet

Le secteur du STECAL

Les enjeux du PADD

Le PADD identifie dans son axe 3 de permettre un développement économique durable, ainsi les projets de développement économique sont encouragés sur le territoire.

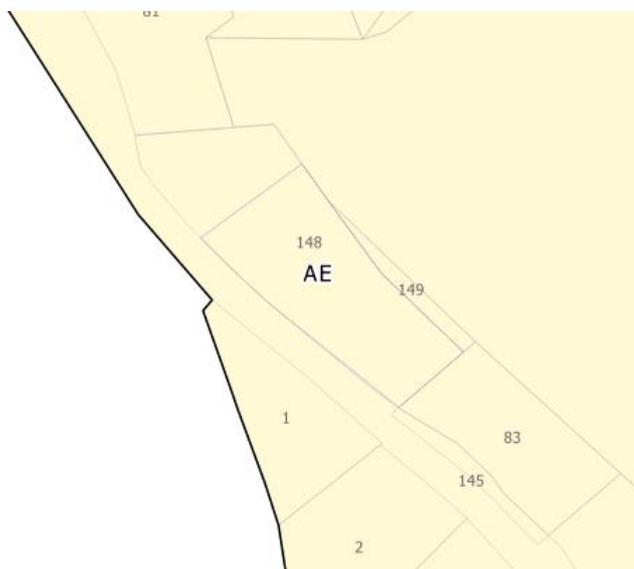
Le projet

Le projet identifié sur ces parcelles vise à renforcer l'offre de services liée à l'activité de la station-service. A ce jour les camions stationnent sur la parcelle, le projet est de créer un hangar permettant d'accueillir les camions sur la parcelle.

Les traductions réglementaires

→ Le règlement graphique

Le secteur est indiqué AE sur le règlement graphique soit un STECAL (Secteur de taille et de capacité d'accueil limité) au sein de la zone agricole.





→ Le règlement écrit

Le règlement écrit précise que le secteur est un STECAL destiné aux activités économiques isolées sans lien avec le caractère de la zone.

Les règles qui distinguent ce secteur sont les suivantes :

- Les sous-destinations possibles sous conditions sont : l'artisanat et commerce de détail, les entrepôts et les bureaux.
- Les constructions ne peuvent dépasser les 500m² de surface planchers bâtiments.
- L'implantation des bâtiments doit s'effectuer à une distance minimale de 15 mètres de l'alignement de la voie.
- L'aspect des clôtures est règlementé elles sont constituées de talus existants, de haies végétales d'essences diversifiées ou les clôtures grillagées à large maille sont à privilégier, les murs pleins sont également interdits.
- Elles doivent aussi permettre le passage de la petite faune, le STECAL étant situé en zone agricole les clôtures devront prévoir des ouvertures au niveau du sol de dimension 10*15 cm réparties sur l'ensemble du périmètre de clôture à raison d'une ouverture tous les 10mètres pour permettre le passage de la petite faune.
- La hauteur des bâtiments ne peut dépasser les 7,5 mètres au faitage. Afin de garantir une meilleure intégration paysagère.
- Le stationnement des véhicules est également encadré.

Partie 3 : Conclusion

Le secteur du STECAL

Les impacts du projet

Critère	Nature de l'impact	Mesures compensatoires
Environnement physique		
Air	Augmentation potentielle de l'émission de polluants avec l'augmentation du trafic de véhicules liée aux nouvelles constructions.	L'impact sur le trafic routier sera relativement faible, le développement des activités étant limitées.
Topographie	Les travaux de terrassement vont modifier le terrain naturel	La topographie est très faiblement accidentée et le dénivelé après les travaux ne sera pas plus important.
Écoulement de surface	Le comportement du ruissellement de surface et souterrain va être modifié avec l'imperméabilisation des sols	Le règlement fixe des règles en matière d'infiltration des eaux de pluies et sur la limitation de l'imperméabilisation des sols.
Bruit	La possibilité de construire à proximité immédiate peut engendrer des nuisances sonores pour les usagers de la zone.	La zone ne permet pas l'implantation de logements l'impact est donc très limité.
Environnement naturel		
Végétation et faune	Le site ouvert à l'urbanisation est déjà artificialisé.	Le projet n'aura aucun impact sur la végétation et la faune.
Paysage	Les futures constructions seront en partie visibles de la départementale.	Les aménagements paysagers devront être soignés notamment pour limiter l'impact sur les constructions environnantes.

Dans le cadre de cette étude les différentes thématiques ont été prises en compte :

- Les nuisances sonores ou visuelles vont être diminuées grâce à la mise en place des outils réglementaires pour limiter l'impact visuel des futures constructions : limitation des surfaces planchers produites, recul conséquent des constructions par rapport à la voie.
- La sécurité : les usagers accéderont à la zone par des accès existants et sécurisés.
- La qualité urbaine et architecturale le règlement encadre les prospects des futurs bâtiments, de même que les clôtures qui devront s'insérer dans le paysage environnant.