



Agglo Pays d'Issoire -  
commune de SAINT-GERMAIN-LEMBRON (63)  
**Déclaration de projet n°1 emportant mise  
en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

**1.1**

## **RAPPORT DE PRESENTATION**

Version pour réunion d'examen conjoint et  
enquête publique



PLU

Approbation le : 17/07/2008

### Révisions et modifications :

- Modification n°1 approuvée par délibération le 18/07/2013
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération le 13/01/2014
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération le 07/01/2016
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération le 12/04/2016
- Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération le 21/02/2019
- Modification n°2 approuvée par délibération le 20/06/2024

Référence : 50077



# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>A. PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<b>B. HIERARCHIE DES NORMES APPLICABLES AU PLU DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON</b> .....	<b>6</b>
1. OBJECTIFS GENERAUX INSCRITS AU CODE DE L'URBANISME.....	6
1.1. Article L 101-2 du Code de l'Urbanisme .....	6
1.2. Article L 101-2-1 du Code de l'Urbanisme.....	6
2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE.....	7
2.1. Le SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire.....	7
2.2. Le PLH de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire .....	15
<b>C. PRESENTATION DU PROJET APPELANT LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON</b> .....	<b>16</b>
1. UNE SITUATION STRATEGIQUE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE .....	16
2. HISTORIQUE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COUSTILLES .....	19
3. PARCELLE CONCERNEE PAR LE PROJET .....	22
4. TOPOGRAPHIE .....	22
5. OCCUPATION ET USAGE DU SOL .....	22
6. ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DU SITE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES .....	22
7. DESSERTE ET ACCES .....	24
8. RESEAUX .....	25
8.1. Eau potable.....	25
8.1. Assainissement.....	26
9. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE .....	27
10. SERVITUDE D'URBANISME LIEE A L'ARTICLE L 111-6 DU CODE DE L'URBANISME .....	28
10.1. Rappel du règlement national d'urbanisme : l'amendement Dupont .....	28
10.2. Résultats de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont réalisée sur le site de projet .....	28
<b>D. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR</b> .....	<b>33</b>
1. LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON APPROUVE LE 17/07/2008 .....	33
2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR SUR LE SITE DE PROJET .....	35
2.1. Plan de zonage.....	35
2.2. Règlement écrit.....	36
2.3. Orientations d'Aménagement.....	41
<b>E. PIECES DU PLU DEVANT ETRE MISES EN COMPATIBILITE ET EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES</b> .....	<b>48</b>
1. LA MODIFICATION DU ZONAGE .....	48
1.1. Eléments modifiés au plan de zonage.....	48
1.2. Exposé des motifs des changements apportés.....	48
2. LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT .....	49
2.1. OA définie sur le site de projet .....	49
<b>OA N°4 « ENTREE EST DE LA ZAC DES COUSTILLES»</b> .....	<b>49</b>
2.2. Exposé des motifs du contenu de l'OA .....	52
3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT .....	56
3.1. Règles d'urbanisme définies sur le site de projet .....	56
3.2. Exposé des motifs du règlement écrit .....	60
<b>F. ANNEXES</b> .....	<b>64</b>
1. DELIBERATION N°2023/03/20-AT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AGGLO PAYS D'ISSOIRE PORTANT SUR LA PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON ET..	64
2. ETUDE URBANISTIQUE ET PAYSAGERE SUR LE SECTEUR DIT « ZAC DES COUSTILLES » - JUSTIFICATION DE LA LEVEE PONCTUELLE DE L'AMENDEMENT DUPONT AUX ABORDS DE L'AUTOROUTE A 75.....	64



## A. PREAMBULE

La commune de Saint-Germain-Lembron se situe au Sud du département du Puy-de-Dôme, à une distance d'environ 11 km d'Issoire. Son accessibilité est facilitée par la présence de l'autoroute A 75 qui traverse du nord au sud la partie Est du territoire communal.

Saint-Germain-Lembron est membre de la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire (API), EPCI qui regroupe 88 communes et 56 919 habitants (INSEE-RP2020) et qui est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Germain-Lembron a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 Juillet 2008.

Depuis, le document a connu plusieurs évolutions :

- une modification n°1 du PLU approuvée le 18 Juin 2013, portant sur la reprise du règlement : corrections visant à améliorer la compréhension des règles, préciser les conditions d'implantation des constructions destinées aux services publics et d'intérêt collectif ; reprise de l'article 11, notamment pour les structures légères ; suppression des distances entre les constructions agricoles et les habitations en zone A constructible, ajout d'une annexe au règlement illustrant les différents cas d'implantation des constructions ;
- une modification simplifiée n°1 approuvée le 23 Janvier 2014, portant sur la reprise d'articles 6 et 7 du règlement, portant sur la suppression d'une règle particulière pour les constructions des bâtiments publics et d'intérêt collectif ;
- une modification simplifiée n°2 approuvée le 22 Mars 2016 portant sur la suppression de l'emplacement réservé n°2 ;
- une modification simplifiée n°3 approuvée le 12 Avril 2016 portant sur l'attribution de zonage à des chemins et des parcelles déclassées qui n'étaient pas zonées ;
- une modification simplifiée n°4 approuvée par le Conseil Communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire le 21 Février 2019 portant sur la modification du règlement de la zone AC afin de permettre la création d'annexes de taille limitée pour les logements non liés à l'activité agricole ;
- une modification n°2 approuvée par le Conseil Communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire le 20 Juin 2024 portant sur des ajustement du règlement écrit en faveur de la densification, de la prise en compte des caractéristiques typo morphologiques des tissus bâtis, de la mise en cohérence du règlement de la zone AUa avec la ZAC des Coustilles, de la protection des commerces de centre-ville, de prise en compte des eaux pluviales et de ruissellement dans les zones urbaines et à urbaniser, de l'encadrement de l'installation de panneaux photovoltaïques au sol en zones agricoles et naturelles sous conditions ; une mise à jour complète de la liste des emplacements réservés, la reprise des Orientations d'Aménagement de Fontaboue et La Plagne, la création d'un linéaire de protection commerciale, la création d'un secteur AUhe au nord de la zone AUh de la Fontaboue avec d'œuvrer à la poursuite d'une accroche commerciale, l'adaptation de certaines zones agricoles constructibles Ac afin de permettre le développement raisonné des exploitations agricoles existantes.

Par délibération n°2023/03/20-AT en date du 29 juin 2023, le Conseil Communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire a décidé de prescrire une procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU et a défini les modalités de la concertation.

La procédure concerne **un projet de libération de foncier à vocation économique pour accueillir de nouvelles entreprises au sein de la ZAC des Coustilles<sup>1</sup>** sur du foncier inclus en zone AUa au PLU en vigueur (zone à urbaniser opérationnelle à vocation économique) mais frappé d'inconstructibilité du fait de l'application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme aux abords de la bretelle de sortie de l'Autoroute A 75.

Ainsi, Agglo Pays d'Issoire a fait réaliser une étude de dérogation au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en vue de réduire la marge de recul aujourd'hui applicable. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation.

**La procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU vise reconnaître l'intérêt général de l'accueil de nouvelles activités économiques dans la ZAC des Coustilles afin de mettre en compatibilité le PLU de la commune de Saint-Germain-Lembron avec les préconisations de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont.**

<sup>1</sup> ZAC créée par délibération du 12 janvier 2005 du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes du Lembron Val d'Allier.

# B. HIÉRARCHIE DES NORMES APPLICABLES AU PLU DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON

---

## 1. OBJECTIFS GENERAUX INSCRITS AU CODE DE L'URBANISME

### 1.1. ARTICLE L 101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

### 1.2. ARTICLE L 101-2-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés.

L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

La renaturation d'un sol, ou désartificialisation, consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé. L'artificialisation nette des sols est définie comme le solde de l'artificialisation et de la renaturation des sols constatées sur un périmètre et sur une période donnés.

Au sein des documents de planification et d'urbanisme, lorsque la loi ou le règlement prévoit des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ou de son rythme, ces objectifs sont fixés et évalués en considérant comme :

- a) Artificialisée une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ;
- b) Non artificialisée une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisée à usage de cultures.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. Il établit notamment une nomenclature des sols artificialisés ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

## **2. DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX AVEC LESQUELS LE PLU DOIT ETRE COMPATIBLE**

### **2.1. LE SCOT DE L'AGGLO PAYS D'ISSOIRE**

Le SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire a fait l'objet d'une révision approuvée le 1<sup>er</sup> Mars 2018. Il s'agit donc d'un SCOT « intégrateur », c'est-à-dire qu'il est chargé de reprendre toutes les dispositions supérieures et de définir leurs modalités de prise en compte dans le SCOT et les documents d'urbanisme (lien de prise en compte, de compatibilité ou de conformité).

Le SCOT a axé son Projet d'Aménagement et de Développement Durables sur trois grandes orientations :

- Axe 1 : renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité d'accueil ;
- Axe 2 : se développer sur un socle naturel, agricole et paysager et dans une perspective de changement climatique ;
- Axe 3 : articuler déplacements et urbanisme ;
- Axe 4 : développer une attractivité économique maîtrisée et équilibrée.

#### **2.1.1. Axe 1 - Renforcer l'armature territoriale et privilégier la qualité de l'accueil**

Cet axe se décline de la façon suivante :

- Renforcer l'armature territoriale
  - o Un accueil privilégié des populations nouvelles sur les polarités les mieux équipées
  - o Conforter l'offre d'équipements et de services
  - o Améliorer l'accès aux communications numériques
- Une production de logements adaptée aux objectifs démographiques et aux besoins de la population
  - o Réinvestir les logements vacants

- Assurer les parcours résidentiels
- Développer un urbanisme des courtes distances

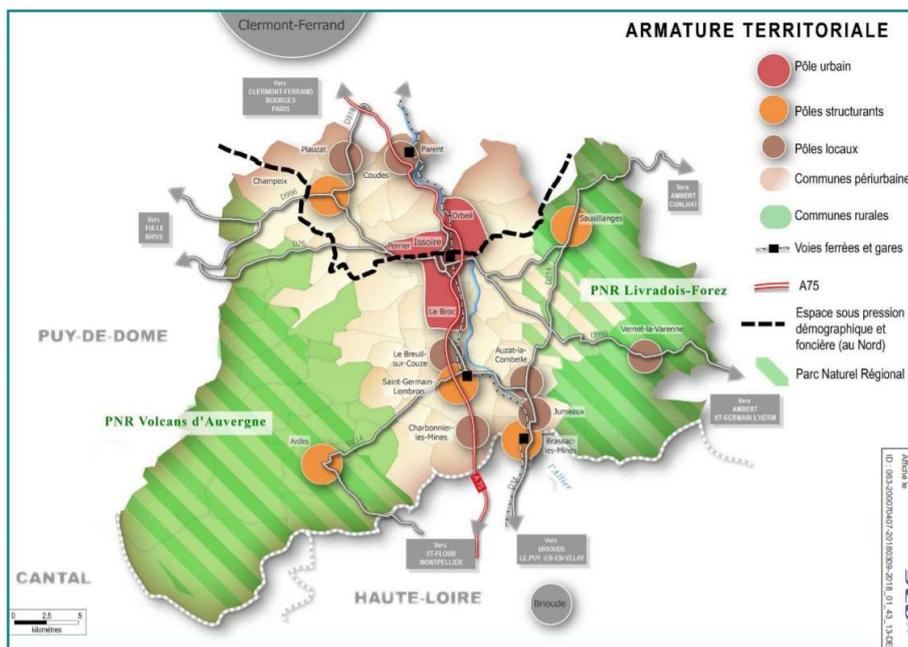
Le SCOT du Pays d'Issoire identifie **Saint-Germain-Lembron** comme **pôle structurant**, au même titre que les communes de Champeix, Sauxillanges, Brassac-les-Mines et Ardes.

En tant que pôle structurant, la commune dispose d'objectifs de développement permettant de conforter son statut de centralité à l'échelle du SCOT :

- un besoin annuel de 21 logements dont 19 logements par an en construction neuve ;
- une production de logements représentant au maximum 50 % des objectifs du SCOT en individuel en lot libre, 40 % minimum en individuel groupé et 10 % minimum en logement collectif. Sur l'ensemble des pôles structurants, une part minimale de logements sociaux doit être assurée dans le flux de logements neufs et logements vacants, représentant 20 % de logements sociaux et/ou conventionnés dans les pôles structurants ;
- une densité nette moyenne de l'ordre de 23 logements à l'hectare à respecter.

SCoT Agglo Pays Issoire		Population et présence de gare			Accueil démographique		Production de logements		
Typo.	Commune	Population 2012	Poids commune /catégorie	Présence d'une gare	Part de croiss 2036	Taux de croiss	Besoin logements (an)	Objectif réhab LV (an)	Besoins logements neufs (an)
Pôles structurants	Ardes	550	6,7%	Non			5,81	0,73	5,08
	Brassac-les-Mines	3300	40,0%	Oui			41,47	4,39	37,07
	Champeix	1335	16,2%	Non			14,10	1,78	12,32
	Saint-Germain-Lembron	1881	22,8%	- de 5 km			21,20	2,50	18,70
	Sauxillanges	1194	14,5%	Non			12,61	1,59	11,02
	<b>Total/Moyenne</b>		<b>8260</b>	<b>100,0%</b>		<b>21,8</b>	<b>1,40%</b>	<b>95,2</b>	<b>11,00</b>

Extrait DOO SCOT



Extrait DOO SCOT

Les extensions urbaines nécessaires pour accueillir ce développement résidentiel doivent privilégier les secteurs les plus proches des centralités existantes. Le SCOT fixe également pour objectif de prendre en compte, dans les opérations de plus de 20 logements, les conditions de desserte numériques les plus favorables. Dans les pôles structurants, le SCOT demande que l'offre de logements propose des unités adaptées aux personnes âgées et/ou à mobilité réduite.

**2.1.2. Axe 2 - Se développer sur un socle naturel, agricole et paysager dans une perspective de changement climatique**

Cet axe se décline de la façon suivante :

- Développer un urbanisme plus frugal
  - Donner la priorité au réinvestissement urbain

- Limiter l'étalement urbain/villageois
- Limiter la consommation foncière

Le SCOT fixe pour objectif une progression maximale de l'enveloppe limitée à 11,58 ha par an pour l'ensemble des pôles structurants du territoire. Cet objectif n'inclut pas les zones d'activités économiques.

- Confronter les potentialités de développement avec les éléments cadres d'un développement dit durable
  - Préserver les espaces agricoles et favoriser le maintien et le développement de l'activité agricole
  - Avoir un état des lieux précis des dynamiques de l'activité agricole
  - Préserver le foncier et les activités agricoles
  - Accompagner le développement des activités agricoles

*Le SCOT fixe pour objectif de préserver les espaces agricoles et de ne pas les ouvrir à l'urbanisation, sauf s'ils permettent de répondre aux objectifs de développement de la commune en continuité de l'urbanisation du bourg.*



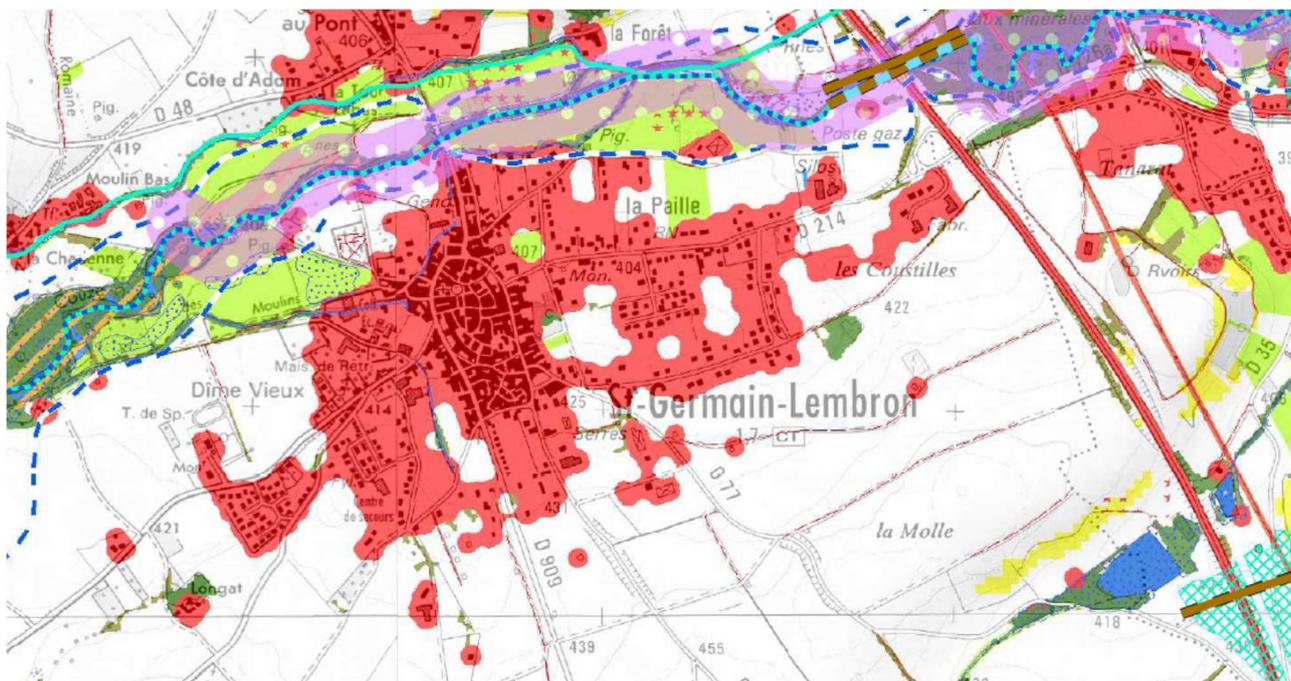
*Extrait atlas agricole du SCOT*

- Valoriser la forêt et anticiper les dynamiques de son évolution
- Valoriser et préserver la biodiversité et les continuités écologiques sur l'ensemble du territoire
  - Protéger les réservoirs de biodiversité de la trame verte
  - Protéger les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de la trame bleue
  - Préserver des liaisons entre les réservoirs de biodiversité à travers le maintien des fonctionnalités des sous-trames
  - Affirmer les grands corridors écologiques linéaires permettant de renforcer les liaisons est-ouest et nord-sud au sein de la plaine agricole de l'Allier
  - Prendre en compte à l'échelle locale les enjeux identifiés par le SCOT

*En matière de continuités écologiques, le SCOT identifie la vallée de la Couze d'Ardes comme présentant d'importants enjeux écologiques à préserver et à remettre en bon état. La partie Nord de la commune est également concernée par des enjeux écologiques importants avec la proximité d'un réservoir de biodiversité (Site Natura 2000 Vallées et côteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes) et des milieux agricoles ouverts participant à la Trame Verte du territoire. Ces deux secteurs à enjeux écologiques forts sont identifiés comme grands corridors écologiques à préserver et à améliorer pour renforcer les liaisons est-ouest et nord-sud au sein de la plaine agricole de l'Allier.*



*Illustration des grands corridors écologiques à préserver et à améliorer du DOO*



Éléments prescriptifs	Enjeux	Autres éléments
<p><b>Réservoir de biodiversité</b></p> <p><b>Corridors écologiques de la trame verte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Sous-trame des milieux forestiers et boisés</li> <li>Zones relais de la sous-trame boisée</li> <li>Sous-trame des milieux agricoles et ouverts</li> <li>Zones relais de la sous-trame des milieux agricoles et ouverts</li> <li>Sous-trame des milieux thermophiles</li> </ul> <p><b>Réservoirs et corridors de la trame bleue</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Surfaces en eau</li> <li>Cours d'eau en liste 1</li> <li>Cours d'eau en liste 2</li> <li>Autres cours d'eau</li> <li>Zones humides : fortes observations et zones en eau sur le SAGE Allier, inventaire du SAGE Alagnon, pré-inventaire de l'état</li> <li>Zones inondables</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Linéaire d'intérêt écologique prioritaire pour mettre en place un plan de gestion ou des mesures de protection</li> <li>Zones de nature quotidienne à mieux gérer du PNR Livradois Forez</li> <li>Zones d'intérêt local de la ZPS du pays des Couzes</li> <li>Captage AEP</li> <li>Périmètre de protection des captages</li> <li>Sentiers et chemins</li> </ul> <p><b>Corridors écologiques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A améliorer</li> <li>A remettre en bon état</li> </ul> <p><i>Par dessous l'A75</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aquatique</li> <li>Terrestre</li> <li>Terrestre et aquatique</li> </ul> <p><i>Par dessus l'A75</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Terrestre</li> </ul> <p>Espace de mobilité optimal de l'Allier</p>	<p><b>Perturbations et obstacles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tâche urbaine</li> <li>A 75</li> <li>Ligne électrique THT</li> <li>Parc éolien</li> <li>Carrières</li> </ul> <p><i>Obstacles sur les rivières</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Barrage</li> <li>Obstacle induit par un pont</li> <li>Seuil en rivière</li> <li>Non renseigné</li> </ul>

Extrait atlas cartographique de la trame verte et bleue du SCOT

- Limiter l'exposition aux risques et aux nuisances et limiter leurs effets
  - Assurer la prévention des risques naturels, industriels et technologiques
  - Prendre en compte la présence de sites BASIAS, BASOL et d'activités classées
  - Minimiser les autres nuisances connues et leurs effets
  - Anticiper sur la production et les modes de gestion des déchets
  
- Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau et poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau
  - Préserver les fonctionnalités du grand cycle de l'eau
  - Poursuivre l'amélioration dans la gestion du petit cycle de l'eau
  
- Intégrer la notion de qualité urbaine et paysagère tout en prenant en compte les enjeux de développement durable
  - Le Grand Paysage et les éléments qui participent à sa valorisation
  - Assurer la lisibilité des éléments structurants et identifiants du paysage
  - Veiller à l'intégration paysagère des constructions et enveloppes bâties dans le Grand Paysage

- Sauvegarder, restaurer et mettre en valeur le capital naturel, rural et le patrimoine

Le SCOT a identifié les enjeux paysagers et patrimoniaux dans un atlas cartographique des « principaux enjeux paysagers et patrimoniaux ». Sur la commune de **Saint-Germain-Lembron** les **principaux enjeux** sont liés à la requalification de l'entrée de ville depuis l'A 75 et à la valorisation du fort villageois.



Extrait atlas des principaux enjeux paysagers et patrimoniaux du SCOT

- o L'articulation ville/espaces agri-naturels
- Organiser les transitions entre espaces urbanisés et espaces agri-naturels, dans un objectif de qualité paysagère

Le SCOT vise dans les secteurs de développement urbain situés sur les franges du tissu urbanisé, l'aménagement d'un espace de transition fonctionnel composant l'interface entre espace urbanisé et espaces agri-naturels. Le traitement des entrées de ville doit être poursuivi et faire l'objet d'un traitement de qualité, évitant une urbanisation désordonnée, ponctuelle, hétérogène ou encore linéaire.

- o L'évolution du tissu urbain et sa prise en compte du patrimoine et du changement climatique
- Mieux encadrer les aménagements à vocation économique
- Valoriser le patrimoine existant et les centres-bourgs tout en intégrant les nouveaux enjeux énergétiques et de limitation de l'étalement urbain
- Eviter la banalisation et les aménagements potentiellement impactants
- Intégrer la trame verte et bleue en ville et anticiper le changement climatique
- o Favoriser et encadrer le développement des énergies renouvelables
- o Faciliter l'émergence des projets touristiques d'échelle SCOT

### 2.1.1. Axe 3 – articuler déplacements et urbanisme

Cet axe se décline de la façon suivante :

- Diminuer les distances parcourues
  - o Limiter la dépendance à l'agglomération clermontoise
  - o Renforcer les pôles de la communauté d'agglomération
- Développer les transports en commun, le covoiturage et l'autopartage pour les déplacements de moyenne et longue distance
  - o Favoriser l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs
  - o Implanter les principaux pôles générateurs de déplacements à proximité des gares
  - o Renforcer l'irrigation de la communauté d'agglomération par les transports collectifs

- Développer le covoiturage
- Développer l'autopartage
- Conditionner la réalisation d'infrastructures routières au respect de critères de développement durable
- Développer la marche et le vélo pour les déplacements courts
  - Faciliter l'usage de la marche à pied et du vélo

*Le SCOT vise, notamment pour les nouvelles opérations, le développement d'un maillage par des cheminements adaptés à la marche et au vélo, sur voirie ou hors voirie, afin de relier de manière sûre et rapide les zones d'habitat aux commerces, services, équipements, gares, arrêts de car et de bus, mais aussi de relier ces zones d'habitat entre elles.*

- Relancer le fret ferroviaire
- Développer les alternatives à la mobilité des personnes et des biens
  - Développer le télétravail
  - Limiter les besoins de déplacements
- Communiquer et favoriser les changements de comportement
  - Créer une centrale de mobilité

#### **2.1.2. Axe 4 – mettre en œuvre les conditions d'un dynamisme économique renouvelé**

Cet axe se décline de la façon suivante :

- Définir et développer une organisation commerciale et artisanale pour conforter l'économie du territoire et limiter les déplacements internes
  - Optimiser la dynamique qualitative du commerce et de l'artisanat commercial sur le territoire
  - Hiérarchiser les fonctions commerciales et artisanales en écho à l'organisation territoriale des polarités
  - Renforcer le rôle central du cœur d'Issoire en termes de rayonnement commercial
- Favoriser le développement économique en adéquation avec les spécificités du territoire
  - Organiser et développer l'offre foncière pour l'économie
  - Proposer des aménagements qualitatifs au sein des zones d'activités
  - Encadrer l'ouverture de nouvelles carrières

*La Zone d'Aménagement Concerté des Coustilles de Saint-Germain-Lembron est reconnue au SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire comme un site ayant vocation à accueillir des activités économiques, dont du commerce, selon une logique de captage de flux liée à son accroche à l'A 75, quand d'autres zones d'activités du territoire fonctionnent selon une logique de rayonnement. Les secteurs de développement économique et commercial sont nécessaires pour un développement harmonieux du territoire privilégiant la notion de proximité des habitants aux lieux de vie et aux fonctions urbaines. Les commerces, les services et l'artisanat permettent en effet de répondre aux besoins de la population et d'améliorer ainsi la qualité de vie.*

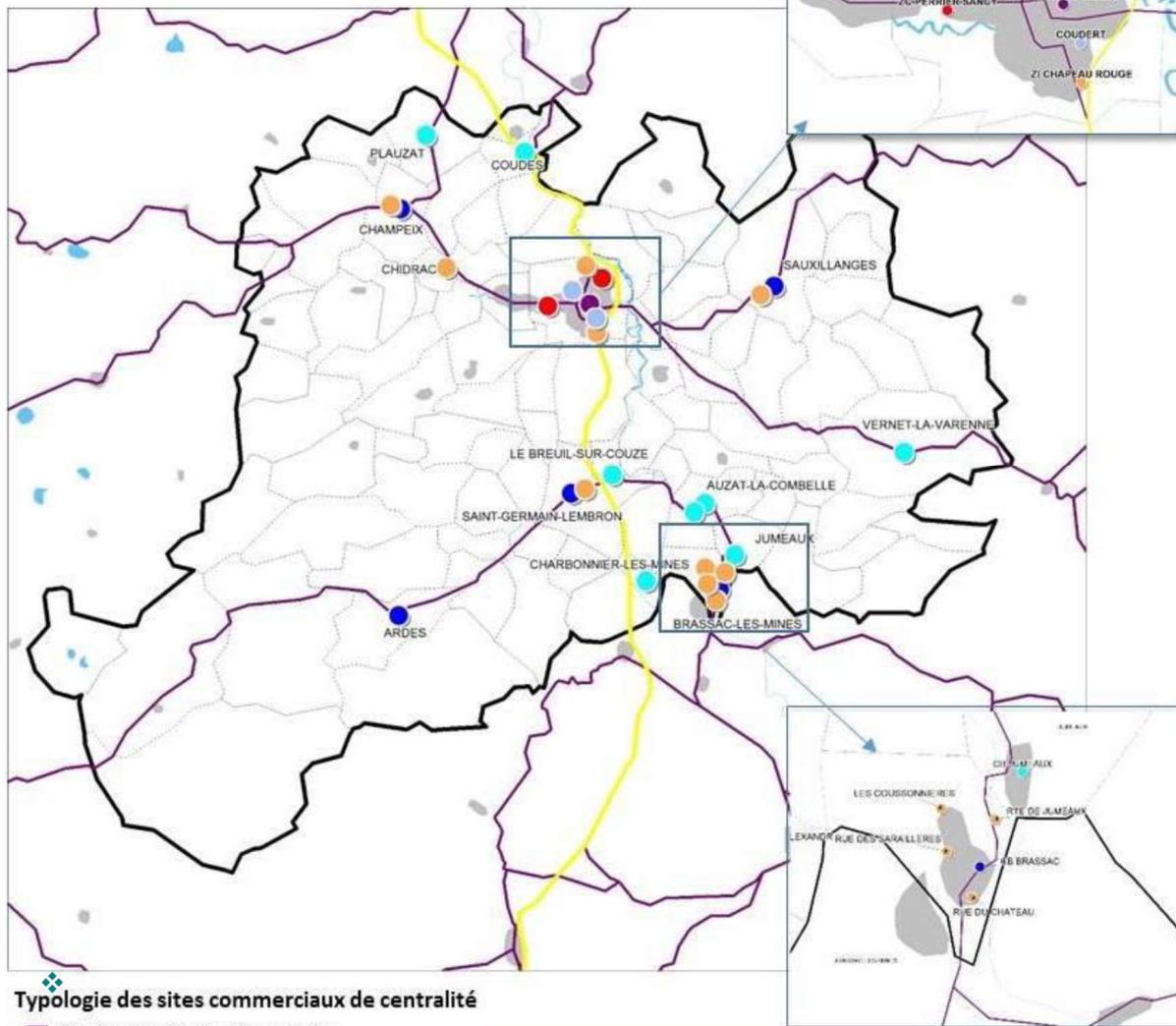
*Le SCOT définit la localisation préférentielle du développement commercial :*

- *la priorité est donnée aux centralités, centres-villes et centres-bourgs identifiés au Document d'Aménagement Artisanal et Commercial (DAAC) du SCOT. Le centre-bourg de Saint-Germain-Lembron fait partie des centralités identifiées au SCOT ;*
- *les nouvelles implantations commerciales incompatibles en zone urbaine dense et ancienne sont orientées dans des sites périphériques identifiés au DAAC. La ZAC des Coustilles est identifiée comme une localisation préférentielle de périphérie dans laquelle les nouvelles implantations commerciales sont admises sous conditions.*

Affiché le

ID : 063-200070407-20180309-2018\_01\_4

## 27 sites commerciaux identifiés, dans le cadre du diagnostic sur site, pour la localisation préférentielle du commerce



### Typologie des sites commerciaux de centralité

- Centre de vie du pôle urbain
- Centralités des pôles structurants
- Centralités des pôles locaux
- Centralités de proximité

### Typologie des sites commerciaux de périphérie

- Sites de rayonnement
- Sites de flux

Sites de centralités	
<span style="color: purple;">●</span>	Centre de vie du pôle urbain (1) Centre ville d'Issoire
<span style="color: blue;">●</span>	Centralités des pôles structurants (5) Centre-bourgs des communes de Ardes, Brassac-les-Mines, Champeix, Saint-Germain-Lembron et Sauxillanges.
<span style="color: cyan;">●</span>	Centralités des pôles locaux (7) Coudes/Parent, Plauzat, Le Breuil-sur-Couze, Jumeaux, Auzat-la-Combelle, Charbonnier-les-Mines et Vernet-la-Varenne.
<span style="color: lightblue;">●</span>	Centralités de proximité (2) Boulevard Malraux Issoire Ancien site Coudert Issoire
Sites périphériques	
<span style="color: red;">●</span>	Sites de rayonnement (2) Les Listes Issoire Perrier / Sancy Issoire
<span style="color: orange;">●</span>	Sites de flux du pôle urbain (2) route de Clermont Issoire, ZI Chapeau rouge Le Broc/Issoire
<span style="color: orange;">●</span>	Sites de flux des pôles structurants (7) Saraillères Brassac-les-Mines, rue du Château Brassac-les-Mines, route de Jumeaux Brassac-les-Mines Les Coussonnières Brassac-les-Mines route de Montagut Champeix, Les Coustilles Saint-Germain-Lembron, route d'Issoire Sauxillanges
<span style="color: orange;">●</span>	Site de flux (1) Centre commercial Le Clos Chidrac

Extrait du DOO du SCOT

Le DAAC du SCOT précise les conditions d'implantation de nouveaux commerces dans la zone :

- les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension ou changement de destination) :
  - o doivent au minimum disposer de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment ;
  - o doivent prévoir les stationnements nécessaires à leur fonctionnement ainsi que les espaces de livraison au sein de l'unité foncière. La mutualisation des espaces de stationnement est préférée ;
  - o doivent prévoir des cheminements piétons dédiés, en façade de commerces et au sein des parkings ;
- la surface de plancher destinée à du commerce ne doit pas dépasser le seuil de 3000 m<sup>2</sup> par bâtiment ;
- le développement de nouveaux locaux commerciaux évitera la création ou l'extension de galeries marchandes.



Extrait du DAAC du SCOT

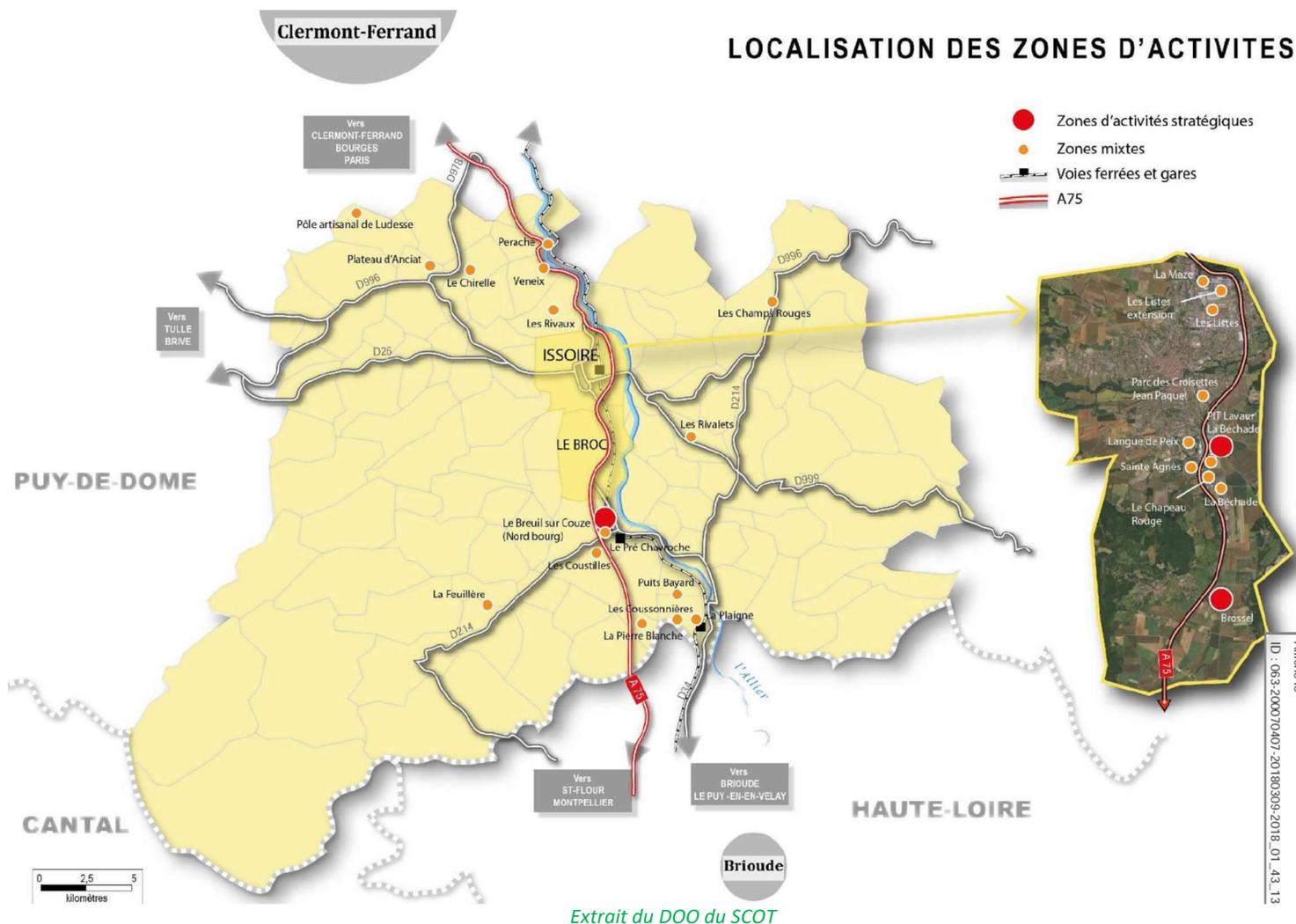
La ZAC des Coustilles est ainsi reconnue au SCOT comme zone d'activités économiques mixte (artisanale et commerciale) proposant 4,8 ha de disponibilités foncières libres de construction et proposées à la vente pour l'implantation de nouvelles entreprises. Le périmètre de la zone d'activités économiques des Coustilles correspond au périmètre ci-dessus reporté au DAAC du SCOT.

Situation géographique	Dénomination	Type d'entreprises installées	Surface disponible équipée	Surface disponible juridiquement	Surface en projet
Saint Germain Lembron	Les Coustilles	Artisanale et commerciale	4,8	5	

Extrait DOO du SCOT

Les orientations définies par le SCOT pour ces zones sont :

- poser les principes d'une bonne accessibilité (en privilégiant les accès uniques) en modes doux de déplacements depuis les centralités situées à proximité ;
- prévoir un maillage complet en cheminements doux à l'intérieur de la zone, et des aires de stationnement vélo, adaptées aux besoins ;
- poser les principes d'une bonne intégration paysagère et architecturale dans le tissu urbain en adaptant le choix des volumétries, des couleurs et des matériaux et des plantations à l'environnement ;
- poser les principes d'une bonne intégration paysagère avec les espaces agro-naturels en ménageant des interfaces végétalisées ;
- le stationnement doit être intégralement prévu sur des parcelles privées, sauf s'il est mutualisé au vu des mêmes besoins sur des espaces publics ou privés.



A l'issue du bilan du SCoT réalisé en février 2024 et des réflexions de révision du PCAET, il a été décidé par délibération du Conseil communautaire du 22 février 2024, d'acter la mise en révision du SCoT et de le convertir en SCoT-AEC en intégrant le volet qui approfondi les questions Air, Energie et Climat.

## 2.2. LE PLH DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Le Programme Local de l'Habitat est un document de planification, élaboré à l'échelle de l'EPCI. Il définit la stratégie intercommunale dans le domaine du logement et de l'hébergement pour tout le territoire d'API. Le PLH d'Agglo Pays d'Issoire est en cours d'élaboration.

# C. PRÉSENTATION DU PROJET APPELANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON

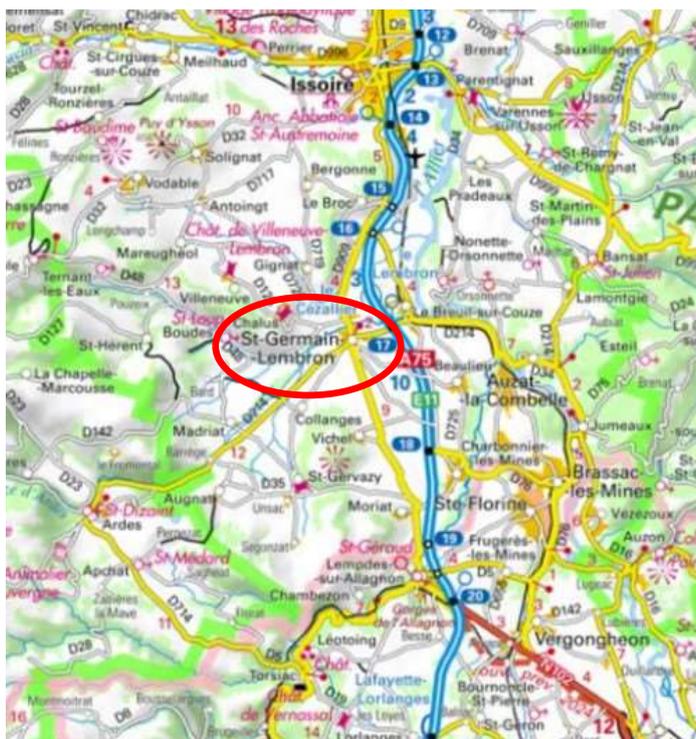
Le projet qu'API souhaite reconnaître d'intérêt général et appelant à mettre en compatibilité le PLU de Saint-Germain-Lembron est **un projet de libération de foncier à vocation économique pour accueillir de nouvelles entreprises au sein de la ZAC des Coustilles<sup>2</sup>** sur du foncier inclus en zone AUa au PLU en vigueur (zone à urbaniser opérationnelle à vocation économique) mais frappé d'inconstructibilité du fait de l'application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme aux abords de la bretelle de sortie de l'Autoroute A 75.

Ainsi, Agglo Pays d'Issoire a fait réaliser une étude de dérogation au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en vue de réduire la marge de recul aujourd'hui applicable. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation.

**La procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU vise à reconnaître l'intérêt général de l'accueil de nouvelles activités économiques dans la ZAC des Coustilles afin de mettre en compatibilité le PLU de la commune de Saint-Germain-Lembron avec les préconisations de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont.**

## 1. UNE SITUATION STRATEGIQUE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DU TERRITOIRE

Le site de projet objet de la présente procédure est situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Coustilles dédiée à l'accueil d'activités économiques au sens large (artisanat, industrie, commerce) située sur la commune de Saint-Germain-Lembron. L'aménagement de cette zone d'activités économiques a été initiée dans les années 2000 par l'ancienne Communauté de Communes du Lembron Val d'Allier. Cette dernière a reconnu, par délibération du 12 janvier 2005, **l'intérêt stratégique d'aménager, par initiative publique, une zone d'activités économiques au niveau de l'échangeur n°17 de l'autoroute A 75**, à l'accroche de la petite zone artisanale existante des Coustilles.



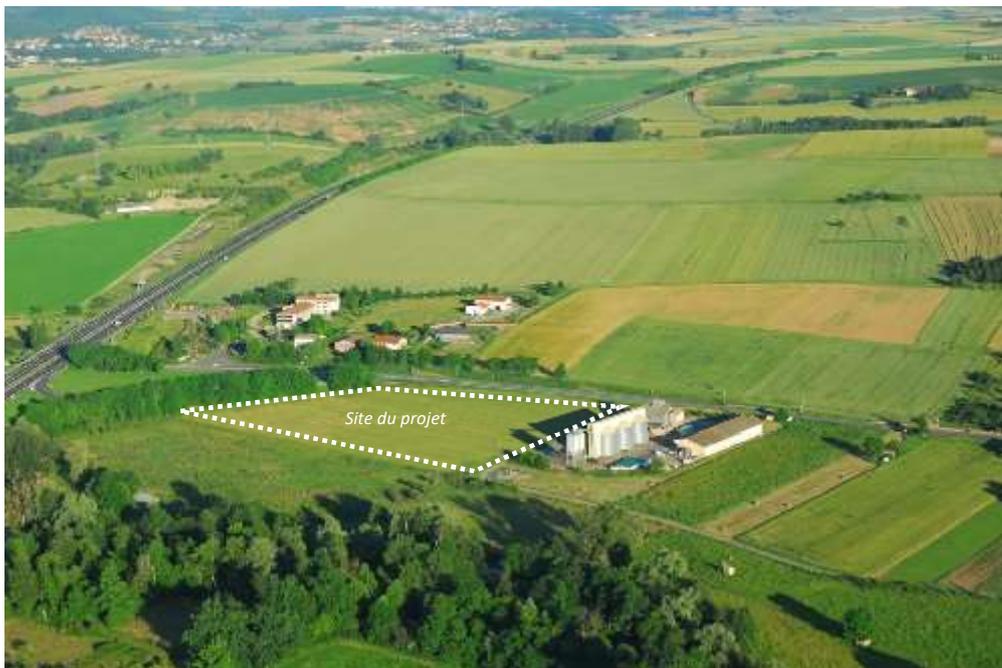
Réseau routier et autoroutier au sud d'Issoire (source : géoportail.fr)

Cet échangeur autoroutier de type demi-trèfle qui dessert le territoire du Lembronnais a été inauguré lors de la mise en service au début des années 1980 de la section entre le Broc (échangeur n°15) et Lempdes-sur-Allagnon (échangeur n°19) sur une longueur de 13 km. Cette section sera prolongée jusqu'à la route nationale n°102 menant au Puy-en-Velay en 1984.

Ces travaux s'inscrivent dans le prolongement des travaux de transformation autoroutière de l'ancienne RN9 initiée dans les années 1960 et qui s'est traduite par le raccordement d'Issoire à Clermont-Ferrand rendu opérationnel à deux fois deux voies à la fin des années 1970.

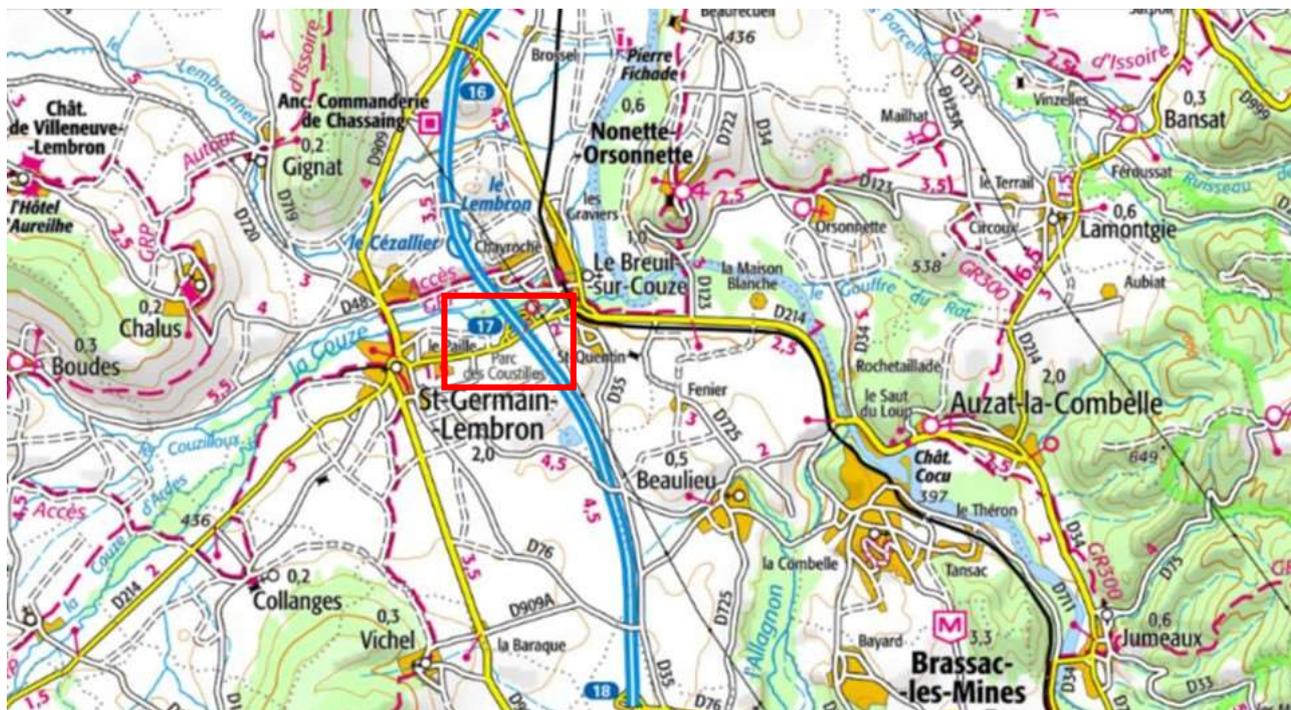
<sup>2</sup> ZAC créée par délibération du 12 janvier 2005 du Conseil Communautaire de l'ancienne Communauté de Communes du Lembron Val d'Allier.

Cependant, il faudra attendre un Comité Interministériel d'aménagement du territoire à la fin des années 1980, pour acter la mise aux normes autoroutières totale et sans péage de l'ancienne RN9 pour « favoriser le développement économique et touristique du Massif central » qui jusque-là avait été mis à l'écart du maillage autoroutier national. Il faudra ainsi plus de 20 ans (de 1988 à 2010) pour aménager en totalité l'autoroute aujourd'hui nommée A 75 qui relie Clermont-Ferrand à Béziers.



Vue en direction du sud du secteur des Coustilles avant l'aménagement en 2008 de la ZAC. On distingue la zone artisanale des Coustilles très perceptible depuis l'A 75 et la coopérative agricole Domagri implantée au bord de la RD 214. Le tènement objet de la présente procédure est situé entre la bretelle de sortie de l'A 75 et la coopérative agricole (source : zonedactivite.com)

L'échangeur n°17 est à la jonction de l'A 75 - qui innerve du nord au sud le territoire d'Agglo Pays d'Issoire - avec la RD 214 reliant d'est en ouest le plateau du Cézallier aux contreforts du Livradois en passant par le centre de Saint-Germain-Lembron.

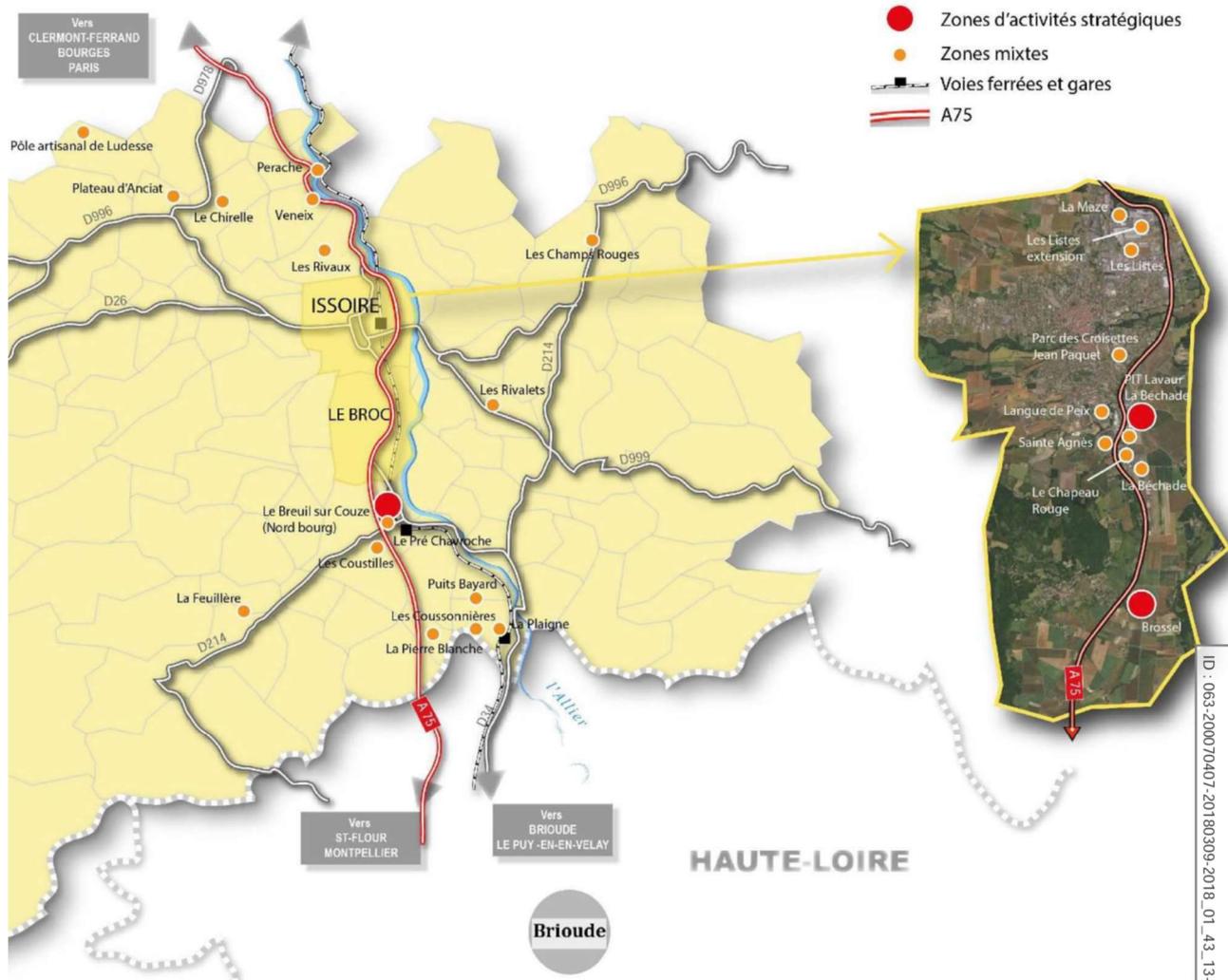


Localisation et environnement de l'échangeur n°17 de l'A 75 (source : géoportail.fr)



Périmètre aujourd'hui aménagé de la ZAC des Coustilles située à la sortie de l'échangeur autoroutier n°17 de l'A 75 (source fond de plan : géoportail.fr)

L'intérêt stratégique du positionnement de la zone d'activités des Coustilles à l'accroche de l'A 75 été reconfirmé par le SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018 qui vise cette zone parmi une vingtaine de sites spécifiquement dédiés à l'installation d'activités économiques sur le territoire.



Localisation des zones d'activités économiques inscrites au DOO du SCOT de l'Agglo Pays d'Issoire



Délimitation du secteur préférentiel pour l'implantation commerciale de périphérie au du DAAC du SCOT

## 2. HISTORIQUE DE L'AMENAGEMENT DE LA ZAC DES COUSTILLES

### Extraits de la note de transfert de l'opération en date du 06/03/2017 rédigée par la SEAu

Les éléments ci-dessous ont été rédigés par la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu) en mars 2017 dans le cadre du transfert de l'opération à Agglo Pays d'Issoire. L'ancienne Communauté de Communes du Lembron Val d'Allier à l'initiative de la création de la ZAC avait délégué sa réalisation à la SEAu par une concession d'aménagement signée en janvier 2005 pour une durée de 12 ans. Créée par arrêté préfectoral le 06 décembre 2016 suite à la fusion de 8 EPCI dont la Communauté de Communes du Lembron Val d'Allier, Agglo Pays d'Issoire n'a pas souhaité prolonger le contrat de la SEAu dont l'échéance était au 25 janvier 2017, dans un contexte où l'opération d'aménagement n'était pas totalement achevée. L'aménagement de la ZAC a ainsi été transféré à la nouvelle collectivité.

*Suite à une étude de positionnement stratégique réalisée en 2002, la ZAC des Coustilles a été désignée comme un site stratégique de développement économique et validée par les représentants d'un comité de pilotage regroupant l'ancienne Communauté de communes du Lembron Val d'Allier, le Conseil Général du Puy-de-Dôme et le Comité d'Expansion Economique.*

*La collectivité a confié l'aménagement et la commercialisation de la ZAC à la Société d'Équipement de l'Auvergne (SEAu) par délibération de décembre 2004, sous la forme d'une convention publique d'aménagement.*

*La ZAC des Coustilles est située sur la commune de Saint-Germain-Lembron, dans la continuité de la zone artisanale existante.*

Dates clefs de l'opération :

- approbation du **dossier de création** par la communauté de communes : 12 janvier 2005 ;
- **arrêté de DUP** valant mise en compatibilité du POS obtenu fin 2006 ;
- **modificatif n°1** du dossier de création : modification de périmètre, pour tenir compte des remarques des riverains et du périmètre de DUP approuvé en Conseil Communautaire en date du 16 novembre 2007 ;
- **dossier de réalisation de la ZAC** : approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 17 décembre 2007 ;
- **dossier loi sur l'eau** : arrêté du 24 janvier 2006 (portant sur les 3 phases de la ZAC) ;
  - o arrêté du 31/01/12 de prorogation de la durée d'autorisation de 5 ans ;
  - o arrêté du 09/12/15 de prorogation de la durée d'autorisation de 5 ans supplémentaires.
- **PLU de la commune de St Germain Lembron** approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 Juillet 2008.

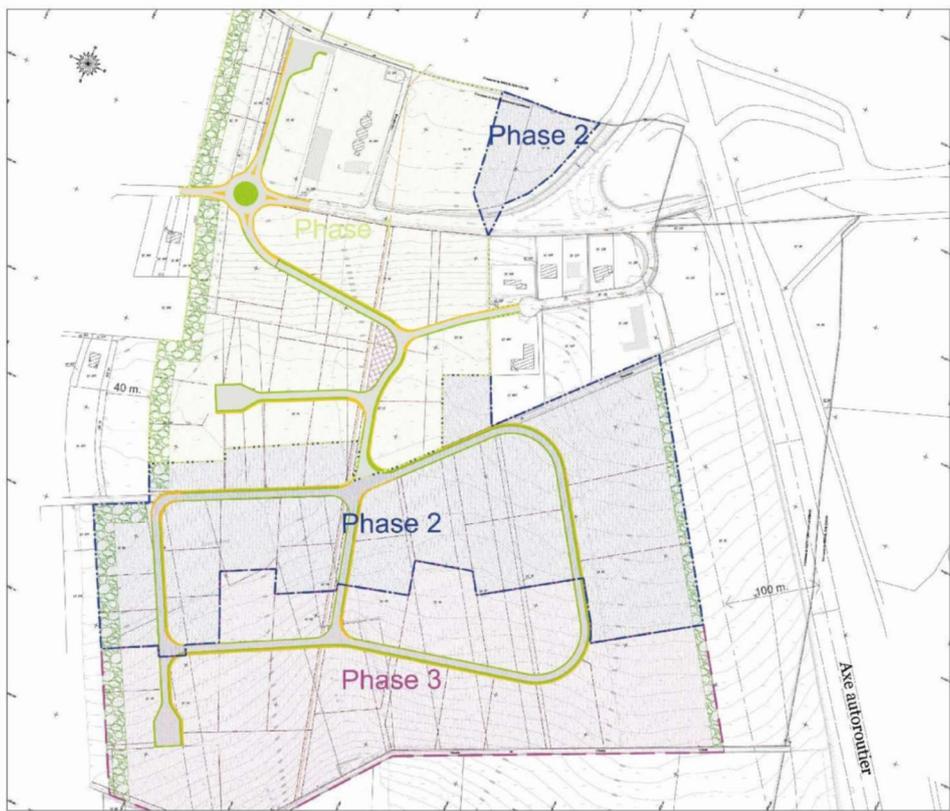
La décision a été prise par la communauté de communes de créer la ZAC sur l'ensemble du secteur d'études. Le dossier de création de la ZAC, approuvé par délibération du 12 janvier 2005 porte sur la totalité des 3 phases, soit 32 ha environ. Néanmoins, de manière à minimiser les impacts du coût des acquisitions foncières et des travaux sur la trésorerie de l'opération un phasage de viabilisation et de commercialisation a été défini.

La phase 1<sup>3</sup> est d'environ 13 ha. Le démarrage des phases 2 et 3 devait intervenir à l'issue de la commercialisation des phases précédentes. Cependant, des anticipations ont néanmoins été nécessaires quant à la réalisation des travaux tels que le dimensionnement des ouvrages d'assainissement pluvial et le réseau incendie en particulier.

Par délibération du 13 décembre 2016 la communauté de communes du Lembron Val d'Allier a décidé d'abandonner les phases 2 et 3 de l'opération.

**Ainsi, le périmètre de la zone d'activités économiques retenu par le SCOT approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2018 correspond uniquement à la 1<sup>ère</sup> phase de la ZAC qui est aménagée<sup>4</sup> et qui en cours de commercialisation.** Le SCOT y recense un potentiel foncier disponible de 4,8 ha et ne prévoit pas à plus long terme l'aménagement des autres phases prévues initialement plus au sud.

ANNEXE 2 : PLAN D'AMENAGEMENT ET DE PHASAGE  
Dossier PROJET de maîtrise d'œuvre (2008)



*Plan extrait de la note de transfert de l'opération en date du 06/03/2017 rédigée par la SEAu*

Le terrain qui intéresse la présente procédure, cadastré AD0024 (anciennement YC368), était initialement destiné pour permettre l'agrandissement du site DOMAGRI et visait également à aménager un ouvrage de collecte des eaux pluviales nécessaire à la phase 2 de la ZAC. Cependant, suite au refus de DOMAGRI d'acquiescer cette parcelle, puis à l'abandon de la phase 2 de la ZAC la collectivité a étudié différentes possibilités de viabilisation de ce terrain ( viabilisation non prévue initialement dans le dossier de réalisation/programme des équipements publics de la ZAC validé par délibération du conseil communautaire le 17 décembre 2007).

<sup>3</sup> Elle est aujourd'hui entièrement aménagée et en cours de commercialisation.

<sup>4</sup> Les travaux de viabilisation de la ZAC ont démarré avant 2011, entre juin 2008 et juin 2009.

ANNEXE 3 : PLAN GENERAL DE COMMERCIALISATION

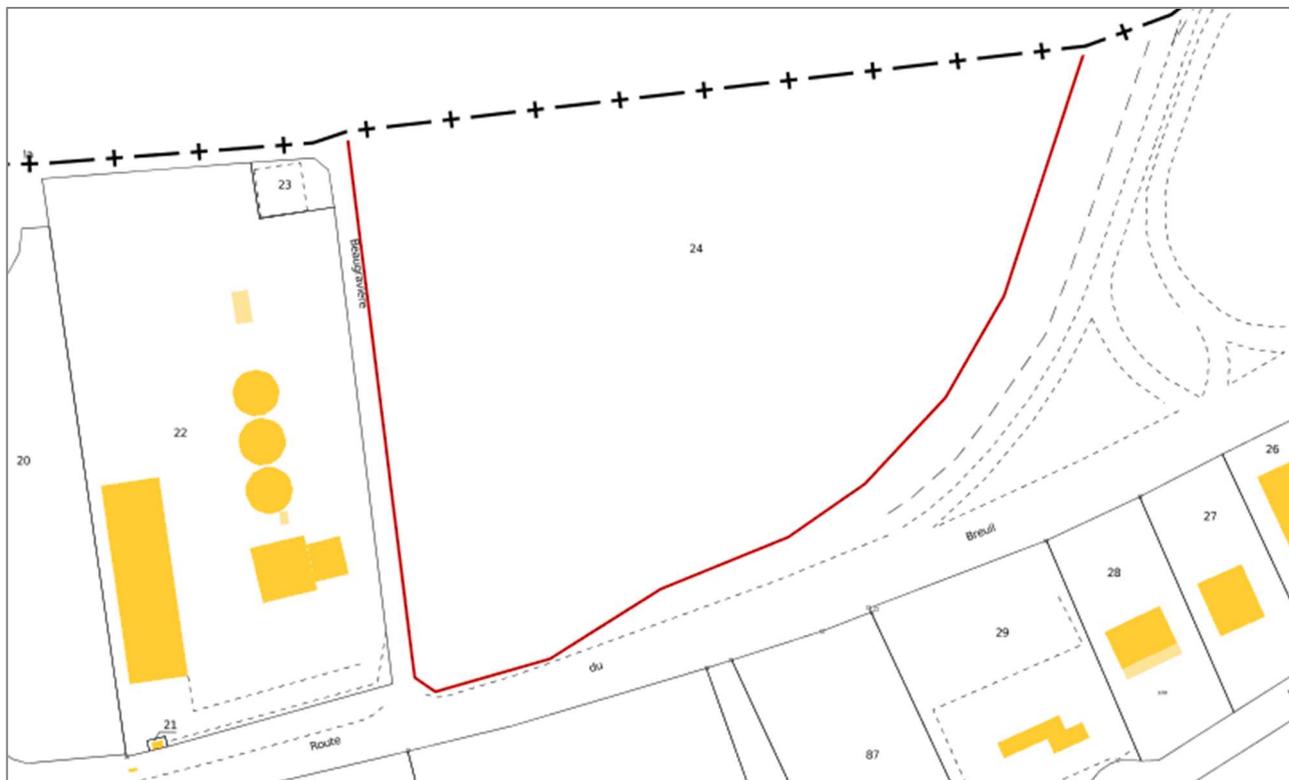
**PLAN EN DATE DU 20 JANVIER 2017**



Plan extrait de la note de transfert de l'opération en date du 06/03/2017 rédigée par la SEAU

### 3. PARCELLE CONCERNEE PAR LE PROJET

La référence cadastrale du terrain objet de la présente procédure est la suivante : AD0024 (anciennement YC368). Il appartient à la Communauté d'Agglomération Agglo Pays d'Issoire. D'une superficie de 21 086 m<sup>2</sup> (soit 2,11 ha), il est entièrement localisé sur la commune de Saint-Germain-Lembron, en limite avec la commune de Breuil-sur-Couze. Sa forme est comparable à un triangle rectangle dont les caractéristiques sont les suivantes : côté nord d'une longueur de 195 m, côté ouest d'une longueur de 140 m, côté le plus long à 240 m.



Extrait du plan cadastral (source : cadastre.gouv.fr)

### 4. TOPOGRAPHIE

La parcelle AD0024 est référencée à une altitude moyenne de + 400 m NGF. Située dans le lit majeur de la Couze, le terrain est plan et présente un profil faiblement incliné vers le nord (pente moyenne de l'ordre de 3 %) en direction de la rivière, à l'exception de ses limites avec la RD 214 et la bretelle de sortie de l'A 75 qui présentent un talus marqué lié aux aménagements routiers, les voies surplombant le site de projet.

### 5. OCCUPATION ET USAGE DU SOL

D'après la nomenclature de l'OCS GE<sup>5</sup> mise en place par l'IGN, l'occupation du sol de la parcelle AD0024 correspond à la catégorie « formations herbacées » (regroupant les prairies permanentes et temporaires, les pelouses naturelles, les terres arables, les pelouses d'ornement...). Il s'agit d'une prairie dont l'usage est agricole. Elle ne figure cependant pas au Registre parcellaire Graphique (base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricoles commune (PAC)). A noter l'absence totale d'arbre sur le tènement étudié. Seule une haie bocagère discontinuée est présente sur la limite parcellaire nord.

### 6. ENVIRONNEMENT IMMEDIAT DU SITE ET PERCEPTIONS PAYSAGERES

Le site objet de la procédure est localisé directement au débouché de la bretelle de sortie n°17 de l'autoroute A 75 sur la RD 214. Cette situation à un carrefour routier est fortement stratégique et attractive.

<sup>5</sup> Occupation des Sols à Grande Echelle.

Il est bordé :

- au nord : par une vaste prairie ouverte, ponctuée de quelques arbres, positionnée au contact de la rivière Couze et de son épaisse ripisylve ;
- à l'est : par le talus de la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 qui présente l'intérêt d'être couvert de boisements masquant toute perception de la voie ;
- à l'ouest : par la coopérative agricole Domagri très perceptible depuis la RD 214 ;
- au sud : par la RD 214 et la zone d'activités des Coustilles. Il s'agit d'une partie de la ZAE non encore bâtie présentant une topographie marquée (pente autour de 12 % orientée vers le nord) et surplombant fortement la RD 214.



Environnement du site (source : Etude urbanistique et paysagère sur le secteur dit « ZAC des Coustilles », justification de levée ponctuelle de l'amendement Dupont aux abords de l'autoroute A 75 »)

Les principales perceptions paysagères mises en évidence par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont sont les suivantes :

- depuis l'A 75 :
  - o en provenance du nord : l'autoroute surplombe le paysage environnant. Le site de projet n'est visible brièvement qu'à l'approche de la sortie d'autoroute, puis, il est de nouveau caché par le cordon végétal arboré ;
  - o en provenance du sud : le site n'est quasiment pas visible. Ce sont les bâtiments existants de la zone d'activités des Coustilles qui dominent.
  - o en provenance du nord, par la bretelle de sortie n°17 : le site n'est visible brièvement qu'à l'approche de la sortie, puis il est de nouveau caché par un cordon végétal arboré.
  
- sur la RD 214 :
  - o en direction de Saint-Germain-Lembron : une fois le cordon végétal de la bretelle passé, la vue s'ouvre très largement sur la parcelle de prairie et avec en fond les installations de Limagrain, puis l'entrée de bourg de Saint-Germain-Lembron ;
  - o en direction du Breuil-sur-Couze, le site est largement visible sur la gauche, puis disparaît à hauteur de la partie bâtie de la zone d'activités des Coustilles, avant de passer sous le pont de l'A 75.
  
- depuis le site de projet et aux abords des voies de circulation :
  - o l'A 75 est quasiment imperceptible, sauf lors de son passage en surélévation au-dessus de la RD 214, car le reste du temps elle est cachée derrière un cordon végétalisé qui fait le prolongement naturel du boisement accompagnant le cours d'eau de la Couze ;
  - o sur la RD 214, en sortie de bretelle, on aperçoit en arrière les côteaux viticoles de Boudes, mais les bâtiments de Limagrain coupent toute vue à l'approche de Saint-Germain-Lembron ;
  - o l'impact paysager de la partie de la zone d'activités économiques des Coustilles au sud de la RD 214 est variable. La perception des espaces bâtis est peu marquée à proximité du giratoire, d'autant plus que les bâtiments sont en position surélevée par rapport à la RD 214 et que la voie est ensuite bordée par un talus de taille importante. A contrario, à l'approche du pont de l'A 75 qui enjambe la RD 214, la zone d'activités économiques est très perceptible, du fait de l'implantation d'un bâtiment à proximité de la voie et de la présence d'un mur de soutènement massif au bord de la voie.

La synthèse des enjeux paysagers est la suivante :

- Enjeux de protection/préservation : conserver et poursuivre l'intégration paysagère du site de projet initiée le long de la bretelle de l'A 75 (cordon végétal arboré existant) ;
- Enjeux de requalification : requalifier les espaces adjacents au site de projet afin de limiter leur impact visuel (site Limagrain) ;
- Enjeux d'intégration dans la vallée de la Couze : conserver l'aspect arboré et vert de la plaine agricole, maîtriser les abords de la zone ;
- Enjeux liés à la lecture du grand paysage : préserver les cônes de vues vers le grand paysage perçus depuis la RD 214 (butte de Nonette-Orsonnette à l'est, côteaux viticoles de Boudes à l'ouest).

## **7. DESSERTE ET ACCES**

La parcelle AD0024 est aujourd'hui accessible par le Chemin de la Beaugravière qui est piqué sur la RD 214 juste avant le site agricole de Limagrain (en direction de Saint-Germain-Lembron). D'une largeur peu importante, ce chemin est carrossable (en partie goudronné, puis surface en gravier concassé) tout le long du côté ouest de la parcelle sur une longueur de 140 m environ. Il permet d'accéder au poste de gaz situé à l'angle nord-est du site occupé par Limagrain. Ce chemin se poursuit ensuite en direction de l'ouest dans un état comparable à un chemin agricole. Il permet de rejoindre la rue de la Couze qui dessert le site Limagrain depuis le giratoire aménagé sur la RD 214, et se prolonge jusqu'à la rue de la Beaugravière qui mène au centre-bourg.



Accessibilité au site

## 8. RESEAUX

### 8.1. EAU POTABLE

D'après le plan du réseau eau potable ci-dessous en date de 2018, il est possible de raccorder le site de projet au réseau d'eau potable présent sous la Route du Breuil (canalisation Ø160 PEHB).

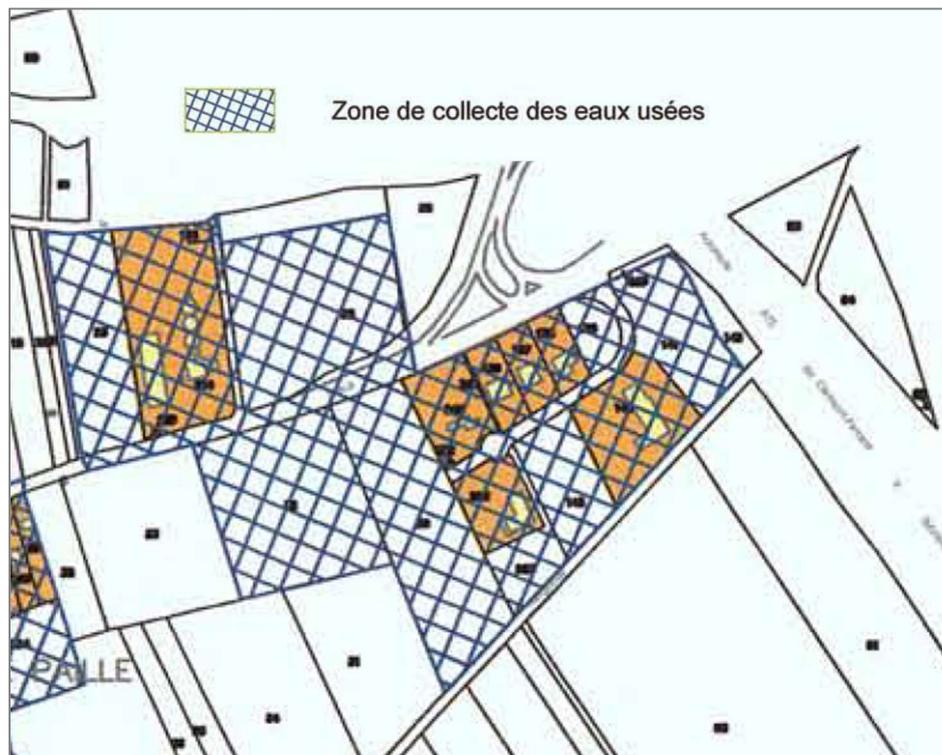


Extrait du plan du réseau d'alimentation en eau potable en date de 2018.

## 8.1. ASSAINISSEMENT

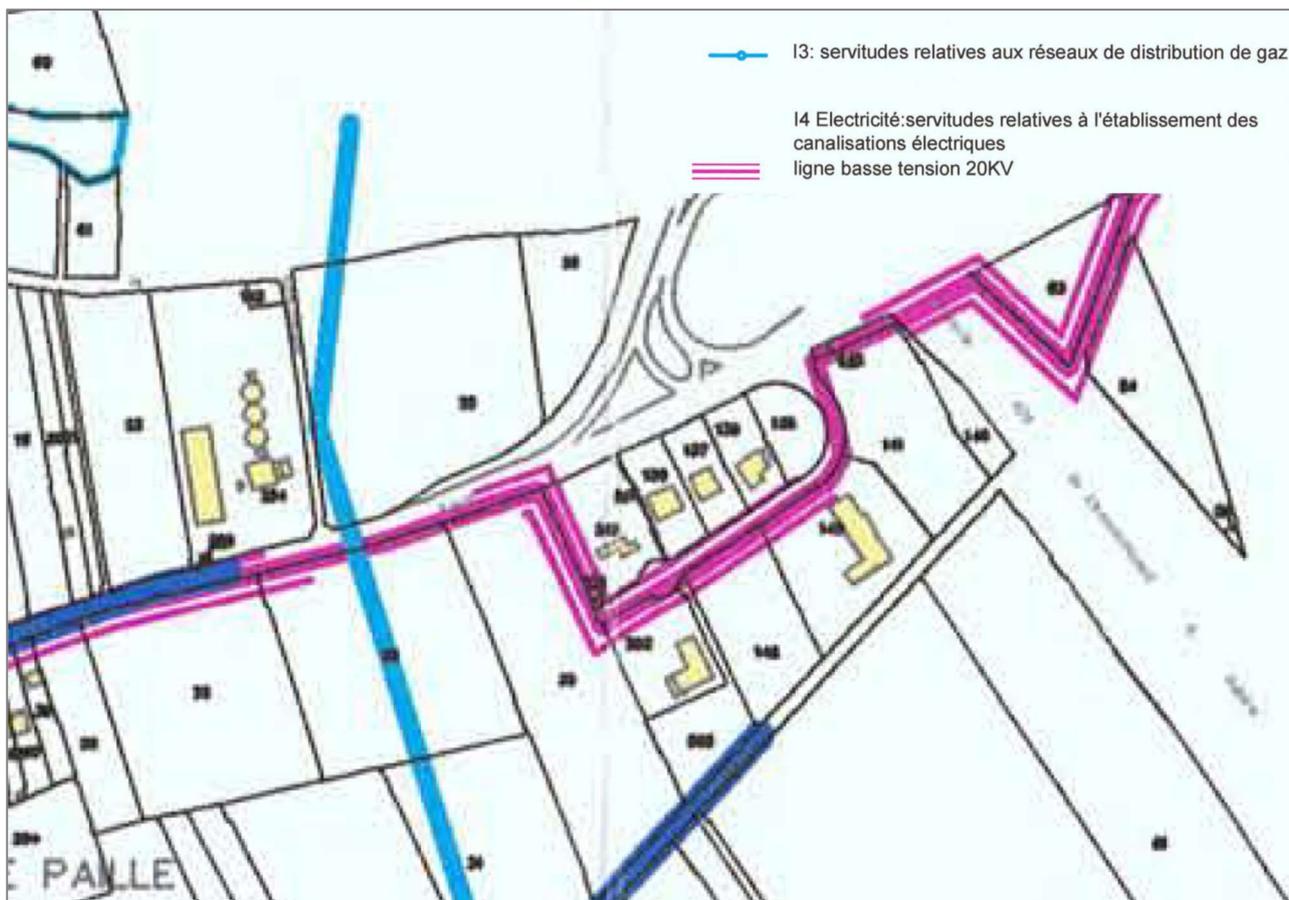
### 8.1.1. Eaux usées

D'après le zonage d'assainissement figurant dans les pièces annexes du PLU en vigueur, la parcelle AD0024 est raccordable au réseau d'assainissement collectif.



*Extrait du zonage d'assainissement annexé au PLU en vigueur*

## 9. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE



Extrait du plan des Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU en vigueur.

Le site de projet est impacté par une servitude I3 relative aux réseaux de distribution de gaz. Cette servitude implique les dispositions détaillées ci-après. Une autre servitude d'utilité publique est présente au sud du site de projet : il s'agit de la servitude I4 relative à l'établissement de canalisations électriques (lignes enfouies).

CODE	INTITULE	ACTE QUI L'A INSTITUEE	SERVICE RESPONSABLE
I3	<p><b>Gaz :</b></p> <p>Servitudes relatives à l'établissement de canalisations de distribution et de transport de gaz.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Canalisation Issoire-Brioude Ø 150 mm</li> <li>- DUP par arrêté ministériel du 17 février 1981</li> </ul> <p><b>Zones non aedificandi</b>                      → 6 m de largeur (2 m à gauche et 4 m à droite) dans le sens Brioude-Issoire</p> <p><b>Urbanisation à proximité des conduites :</b>                      Selon l'arrêté du 11/05/1970, portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz, la densité d'occupation à l'hectare de logements ou d'équivalents logements, calculée sur la surface d'un carré de 200 m de côté axé sur la canalisation, ne peut être :                      - supérieur à 4 logements (1 équivalent logement= 3,5 emplois en zone industrielle, 5 emplois en zone de bureau) pour les emplacements classés en catégorie A                      - supérieur à 40 logements pour les emplacements classés en catégorie B                      Dans le cas des emplacements classés en catégories C, la densité n'est pas limitée.                      Tout établissement recevant du public (ERP) ou les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) présentant des risques d'incendie ou d'explosion doivent, en outre, être situés à plus de 75 m des canalisations dans le cas des emplacements classés en catégorie A.</p>	<p><b>Service responsable :</b></p> <p>DIRECTION REGIONALE DE L'INDUSTRIE, DE LA RECHERCHE ET DE L'ENVIRONNEMENT                      43, rue de Wailly                      63038 - CLERMONT-FD                      CEDEX</p> <p><b>Service concerné par la servitude :</b>                      GAZ DE FRANCE                      Région Centre Est                      Agence Auvergne                      19, allée Masdames                      03200 - VICHY</p> <p style="color: red; text-align: right;">Reçu à la Sous-Préfecture d'Issoire, le 13 MAR. 2008</p>

Extrait de la liste des Servitudes d'Utilité Publique annexée au PLU en vigueur.

## 10. SERVITUDE D'URBANISME LIEE A L'ARTICLE L 111-6 DU CODE DE L'URBANISME

### 10.1. RAPPEL DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME : L'AMENDEMENT DUPONT

Le Règlement National d'Urbanisme interdit de construire le long des grands axes routiers. Cette règle s'applique sur tout le territoire national, que la commune soit dotée ou non d'un document d'urbanisme.

C'est la loi n° 95-101 du 2 février 1995, dite loi Barnier, qui a introduit au sein du Code de l'Urbanisme, l'interdiction de construire 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 routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ce principe est retranscrit à l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, mieux connu sous le nom de « amendement Dupont », du nom du sénateur Ambroise Dupont qui a formulé de nombreuses propositions en faveur de la qualité des entrées de ville lors du vote de la loi Barnier en 1995.

Dans le cas de la parcelle AD0024, c'est la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 qui impose, pour toute construction (sauf cas dérogatoires prévus à l'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme<sup>6</sup>), une marge de recul de 100 m à l'axe de la voie. Cette marge de recul grève la constructibilité de la parcelle sur près de 60 % de sa superficie totale.



*Marge de recul de 100 m à l'axe de la bretelle de sortie de l'A 75*

L'objectif visé par la loi Barnier est d'obliger les communes qui souhaitent développer l'urbanisation dans leurs entrées de ville à mener au préalable une réflexion sur la qualité urbaine, paysagère et architecturale de l'aménagement dans leurs documents d'urbanisme. Ainsi, le Code de l'Urbanisme permet de déroger à l'article L 111-6 dans les conditions fixées à l'article L 111-8 : « 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** ».

### 10.2. RESULTATS DE L'ETUDE DE DEROGATION A L'AMENDEMENT DUPONT REALISEE SUR LE SITE DE PROJET

Agglo Pays d'Issoire a ainsi fait réaliser une étude de dérogation au titre de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme en vue de réduire la marge de recul aujourd'hui applicable. Cette étude est annexée au présent rapport de présentation. Le tableau ci-après synthétise, pour chaque thème à prendre en compte, les constats et enjeux identifiés à l'étude de dérogation ainsi que les mesures à prévoir en vue de réduire au PLU la marge de recul de 100 m imposée par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

<sup>6</sup> L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.

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

THEME	ANALYSE DU SITE	ENJEUX	MESURES A PREVOIR AU PLU
<p><b>NUISANCES SONORES</b></p>	<p>- Le site est concerné par l'arrêt relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département du Puy-de-Dôme.</p> <p>- Cet arrêté n'impose pas de mesures d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs pour les bâtiments à usage d'activités économiques.</p> <p>- Le site ne se situe pas à proximité directe d'espaces résidentiels susceptibles d'être impactés par des nuisances sonores.</p> <p><b>→ Ce volet du projet ne nécessite pas d'attention particulière.</b></p>		
<p><b>NUISANCES PAYSAGERES</b></p>	<p>- Certaines activités humaines ou infrastructures sont de nature à nuire à la qualité du paysage environnant. C'est notamment le cas des zones de trafic routier. Plus un paysage est découpé par les voies de circulation et plus celui-ci risque d'être dégradé, non seulement dans sa beauté, mais aussi dans ses fonctionnalités écologiques. Les voies de circulation conduisent à l'isolement des biotopes et des populations de nombreuses espèces animales. D'autre part, une desserte dense engendre généralement une exploitation plus intensive du sol (agriculture, sylviculture) et du paysage (activités économiques, loisirs...) avec comme corollaire des dérangements plus importants des milieux naturels et de la faune.</p> <p><b>→ La nuisance existante par le passage de l'A 75 a un impact minimalisé par le maintien de la zone naturelle autour de la Couze, et par le maintien d'un large cordon végétalisé le long de l'autoroute et de sa bretelle de sortie. C'est d'avantage au niveau de la zone d'activités des Coustilles en elle-même que les nuisances paysagères sont aujourd'hui les plus importantes.</b></p>	<p>- Assurer l'absence de nuisances visuelles pouvant émerger du développement de la zone d'activité sur la parcelle AD0024.</p> <p>- De plus, l'implantation d'une activité ne devra pas provoquer de nuisance sonore accrue sur la zone.</p>	<p><b>- Atténuer les éventuelles nuisances sonores ou visuelles par l'implantation de larges bandes végétalisées sur la périphérie. Ces masses créent un écran végétal depuis les voies de circulation de l'A 75, évitant d'impacter le regard des automobilistes, prolongeant le cordon déjà existant le long de la bretelle de sortie.</b></p> <p><b>- Ces éléments végétaux viennent agrémenter les abords proches et permettent ainsi de créer un véritable effet de masse. Il s'agit ici de façonner un nouveau paysage en revalorisant cet espace.</b></p>

THEME	ANALYSE DU SITE	ENJEUX	MESURES A PREVOIR AU PLU
<b>SECURITE</b>	<p>- Le site d'étude est actuellement un espace de prairie ouvert qui ne présente pas de danger particulier, hormis la présence en fond de parcelle d'un grillage barbelé délimitant la zone naturelle et le site.</p> <p>- Présence d'une canalisation de transport de gaz traversant le site en limite Ouest et générant une Servitude d'Utilité Publique.</p>	<p>- Répondre à la prise en compte des risques d'accident liés à une circulation accrue.</p> <p>- Tenir compte de la présence d'une canalisation de transport de matières dangereuses.</p>	<p>- Concernant <b>l'accès au site</b> : l'entrée/sortie de site directement sur la RD 214 pouvant être un facteur accidentogène, et étant de fait interdit au PLU en vigueur ; <b>la desserte empruntera le giratoire</b> se trouvant à 125 m. Cette organisation routière permettra d'assurer la fluidité sur la RD 214 en évitant la multiplicité des carrefours et confortera la voie d'accès actuelle au site Limagrain, en poursuivant le chemin de la Beaugravière qui contourne le site d'implantation de Limagrain sur une longueur de 265 ml, et d'accéder à la parcelle par sa limite Nord (en limite de zone naturelle). <b>Cette option d'aménagement réduit ainsi les dangers, en limitant le nombre d'accès directs à la RD 214.</b></p> <p>- <b>Accéder en toute sécurité au site à pied ou en vélo.</b></p> <p>- <b>Prévoir d'implanter le bâti sur la partie Est de la parcelle.</b></p>
<b>QUALITE ARCHITECTURALE</b>	<p>- Les installations de Limagrain forment un point noir en termes de qualité architecturale à proximité directe du site.</p>	<p>- Veiller en termes d'implantation et de volumétrie du bâti que celui-ci n'aggrave pas la qualité architecturale d'un contexte déjà peu valorisant.</p>	<p>- <b>Limiter la hauteur maximale à 15 m</b> pour les constructions et les stockages (à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>- <b>Imposer que les enseignes soient intégrées sur les façades</b> du bâtiment.</p>
<b>QUALITE DE L'URBANISME</b>	<p>- L'absence de construction significative sur le site d'étude ne permet pas de se prononcer sur la qualité urbaine de la parcelle elle-même. Cependant sa desserte est actuellement assurée par le chemin de la Beaugravière. Les parcelles cadastrales sont espacées de 5 à 6 m environ, permettant d'envisager la mise en œuvre d'une desserte à double sens.</p>	<p>- Veiller à l'aspect des aménagements qui devront former un ensemble cohérent, si sommaire qu'ils soient, en ayant recours à des matériaux, et des couleurs qui s'intégreront dans le milieu environnant.</p>	<p>- <b>Les aménagements devront former un ensemble cohérent</b> en ayant recours à des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans le milieu environnant.</p> <p>- <b>Une attention particulière sera portée sur les voeries</b>, en les accompagnant de plantations d'arbres en alignement afin de limiter l'impact visuel des bâtiments de la zone d'activité.</p> <p>- Concernant le stationnement : <b>les aires de stationnement seront prévues afin d'éviter le stationnement le long des voies</b>, notamment le chemin de la Beaugravière, et de sécuriser la zone.</p> <p>- <b>Prévoir d'implanter le bâti sur la partie Est de la parcelle.</b></p> <p>- <b>Prévoir d'implanter l'aire de stationnement et les aires de stockage à l'Ouest du bâtiment.</b></p> <p>- <b>Imposer un retrait du bâti d'au moins 5 m par rapport à la RD 214 et à la bretelle de l'A 75 et d'au moins 10 m par rapport au chemin de la Beaugravière.</b></p> <p>- <b>Imposer un retrait minimal de 10 m à la limite séparative nord donnant sur la zone naturelle.</b></p>

THEME	ANALYSE DU SITE	ENJEUX	MESURES A PREVOIR AU PLU
<p style="text-align: center;"><b>QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p>- Les automobilistes bénéficient de points de vue différents sur le site d'étude quand ils circulent sur l'A 75. <b>L'atout majeur de la zone concernée est sa proximité directe à la zone naturelle du bord d'eau de la Couze.</b> Le site s'inscrit donc à proximité d'un point à forte valeur environnementale et paysagère, que le projet conviendra de préserver, voire de valoriser.</p> <p>- <b>Sur le site en lui-même, il n'y a pas d'éléments d'intérêt paysager.</b> Cependant, l'une de ses qualités est la préservation d'un <b>large cône de vue sur les côtes viticoles de Boudes. Cet élément devra être préservé.</b> Le regard de l'automobiliste a en effet tendance à se porter sur le grand paysage à l'Ouest, mais il sera forcément impacté par le premier plan végétal à mettre en place sur la vue ouverte côté zone naturelle.</p>	<p>- Intégrer le projet à l'espace environnant, <b>ne pas impacter l'espace naturel</b> à haute valeur et <b>contribuer à l'amélioration de l'entrée de bourg</b> de Saint-Germain-Lembron en aménageant un terrain enclavé par les infrastructures de transport routier.</p> <p>- <b>Redonner une cohérence paysagère et fonctionnelle en entrée de ville</b> par le traitement paysager avec une réflexion sur le traitement des faces visibles depuis les voies, sachant que le secteur est actuellement de type ouvert et agricole, avec des vues traversantes sur une zone naturelle accompagnant le cours d'eau de la Couze, mais que les bâtiments déjà existants à proximité directe de la parcelle forment un point noir paysager.</p> <p>- <b>Créer une nouvelle vision des abords de la sortie n°17 de l'A 75</b> avec la végétalisation des abords de la RD 214 afin de créer une premier plan « vert » pour les automobilistes.</p> <p>- <b>Limiter l'impact paysager avec un projet de végétalisation</b> par le biais d'alignement d'arbres et la végétalisation des abords de fossés et talus.</p>	<p>- <b>Imposer dans la bande de recul de l'implantation bâtie la création d'une bande plantée de 2 m minimum</b> de large en arbustes locaux persistants (hors zone de servitude gaz).</p> <p>- <b>Imposer de compléter sur la limite nord</b> la bande arbustive par la <b>plantation de 4 bosquets d'arbres dans la bande de recul</b>, constitués chacun de 5 arbres au minimum.</p> <p>- <b>Imposer de compléter sur les limites Est et Sud</b> la plantation de la bande arbustive par la <b>plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dans la bande de recul</b> dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment.</p> <p>- <b>Imposer une taille minimale à la plantation</b> : arbustes à 80/100 cm de haut ; arbres à une force minimale de 18/20 (circonférence du tronc à 1 m du sol).</p> <p>- <b>Prévoir de planter les espaces de stationnement</b> à raison d'un arbre pour 5 places.</p> <p>- <b>Le chemin de la Beaugravière donnant directement sur la RD 214 pourra être déclassé et requalifié</b> par l'implantation d'un alignement d'arbres permettant de <b>limiter l'impact visuel du bâti des installations de Limagrain.</b></p>

Ainsi, sous réserve d'intégrer aux différentes pièces du PLU les mesures ci-avant prescrites par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont, il est possible de réduire la marge de recul de 100 m à l'axe de la bretelle de sortie de l'A 75. Compte tenu des enjeux du site et des mesures prescrites en compensation de la réduction de la marge de recul, **les nouvelles constructions pourront s'implanter avec un retrait minimal de 5 m par rapport aux limites des voies (bretelle de sortie de l'A 75 + RD 214).**

## IV.4. HYPOTHÈSES D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE

L'intégration de l'ensemble des éléments du présent dossier permet d'établir les hypothèses d'implantation et d'intégration paysagère présentes.

En haut à droite : vue d'une intégration hypothétique du projet  
En bas à droite : état des lieux existant  
Ci-dessous : plan de principe d'implantation



Hypothèses d'implantation et intégration paysagère (source : Etude urbanistique et paysagère sur le secteur dit « ZAC des Coustilles », justification de levée ponctuelle de l'amendement Dupont aux abords de l'autoroute A 75 »)

## D. LE DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

### 1. LES ORIENTATIONS DU PADD DU PLU DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON APPROUVE LE 17/07/2008

Le projet communal traduit à travers le PADD s'organise autour des 6 grandes orientations suivantes. **Les éléments mis en couleur visent à préciser le contenu du PADD sur le secteur objet de la présente procédure** de Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.

#### **1 - Affirmer la position de Saint-Germain-Lembron en tant que bourg centre du secteur, jouant un rôle économique important :**

- **Développer les activités économiques destinées à l'artisanat et au commerce grâce à l'aménagement de la zone des Coustilles...**  
Le programme de développement de la zone des Coustilles décrit dans le dossier de ZAC correspond à la volonté d'offrir pour le secteur du Lembronnais une zone d'activités artisanales et commerciales correspondant aux besoins locaux.  
Le développement de la zone des Coustilles doit se faire en limitant les problèmes de liaison routière avec le bourg de Saint-Germain par un aménagement cohérent de la Route Départementale. De plus, il sera nécessaire de maintenir une coupure verte entre les activités économiques et les secteurs d'habitat en cours de développement à la Fontaboue à l'ouest de la ZAC.  
Le projet de développement des Coustilles devra prendre en compte l'hypothèse d'un futur tracé de déviation sud du bourg de Saint-Germain afin de permettre la réalisation d'un tel équipement dans le futur.  
L'impact paysager de Domagri devra être pris en compte. Aujourd'hui la végétation existante crée un masque naturel végétal qu'il faudra conserver dans tout projet d'aménagement.  
Marquer l'entrée de bourg en concertation avec l'aménagement de la zone d'activité.
- ...Tout en préservant et en développant le commerce de proximité au cœur du bourg.
- Développer l'offre touristique en se positionnant à une échelle intercommunale.
- Affirmer ainsi l'attractivité urbaine de Saint-Germain.
- **Affirmer la position de Saint-Germain-Lembron dans un réseau d'échanges à différentes échelles du territoire.**  
Le développement de Saint-Germain-Lembron s'inscrit dans la perspective intercommunale du Pays Lembronnais mais également de la région d'Issoire et de Clermont-Ferrand. La proximité du diffuseur autoroutier de l'A 75 permet de faciliter les échanges automobiles et de transport de marchandises en relation avec le développement de la zone d'activités des Coustilles notamment.  
Le développement de la zone d'activité des Coustilles peut permettre une limitation de la diffusion de la population active en dehors du territoire communal, mais également bénéficier aux communes voisines dont les habitants pourront profiter du développement économique localement.

#### **2 - Mettre en place une politique d'aménagement de l'espace dynamique :**

- Requalifier le centre-bourg : aménager les espaces publics, restructurer les îlots en ruine, définir des programmes de logements locatifs.
- Développement de l'urbanisation dans certains secteurs.
  - o Fontaboue : composer un quartier et permettre ainsi la liaison de l'urbanisation entre le bourg ancien et les espaces récents de développement de l'urbanisation, afin d'offrir une cohérence urbaine et de limiter les déplacements automobiles.
  - o La Plagne : permettre le bouclage de l'urbanisation dans la partie Sud-Ouest de centre-bourg afin de mettre en cohérence le développement de l'urbanisation et l'offre d'espaces de loisirs avec le développement des activités sportives existantes.
- Limiter le développement sur certains secteurs : ne pas réaliser de liaison de l'urbanisation entre le bourg et le Nord du village en préservant la vallée de la Couze et affirmer ainsi la coupure verte et les possibilités limitées de développement de l'urbanisation dans l'enveloppe actuellement urbanisée de la partie Nord du bourg.

#### **3 - Préserver et mettre en valeur l'environnement et le paysage :**

- Mettre en valeur la traverse de bourg.
- **Requalifier les entrées de bourg** : route du Breuil (RD 214), en cohérence avec le projet des Coustilles : giratoire prévu sur la RD 214, entrée dévalorisée aujourd'hui, impact Domagri à gérer.

- Préserver certains points de vue.
- Mettre en valeur le petit patrimoine.
- **Préserver les espaces naturels : sites Natura 2000 et Vallée de la Couze.**
- Préserver l'activité agricole.
- Trouver un équilibre entre le développement de l'urbanisation et la ressource en eau.

**4 - Conforter l'équilibre social de l'habitat.**

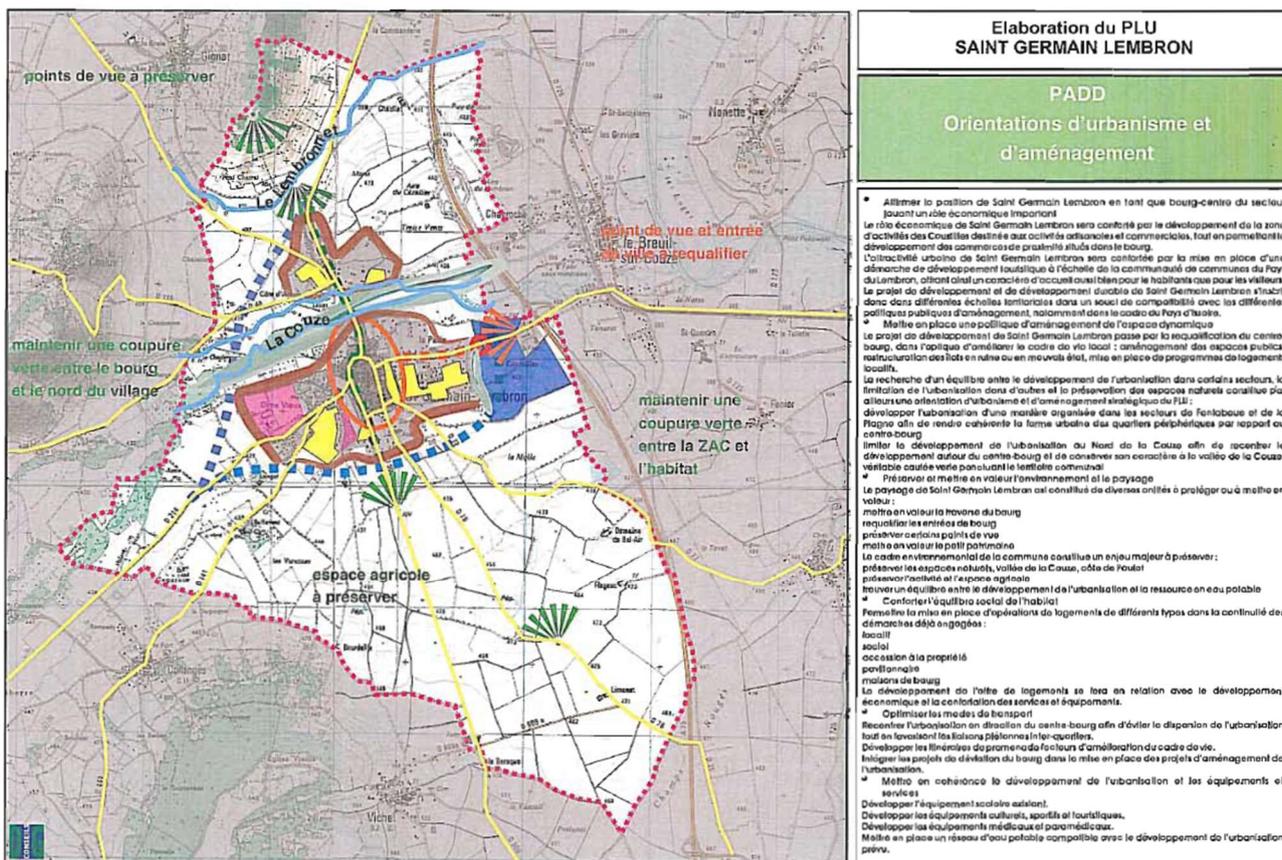
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux.
- Inciter à la remise sur le marché de logements vacants pour conforter l'offre de logements locatifs privés.

**5 - Optimiser les modes de transports :**

- Recentrer l'urbanisation en direction du Centre-bourg.
- Favoriser les liaisons piétonnes inter quartiers : la mise en cohérence de l'urbanisation en développement à Fontaboue et à la Plagne se doublera du développement de liaisons piétonnes et cycles entre les différents quartiers du centre-bourg afin de limiter les déplacements automobiles.
- Développer des itinéraires de promenade.
- Intégrer les projets de déviation du centre-bourg.

**6 - Mettre en cohérence le développement de l'urbanisation, les équipements et les services.**

- Développer l'équipement scolaire.
- Développer les équipements culturels et sportifs.
- Développer les équipements touristiques.
- Développer les équipements paramédicaux.



Cartographie du PADD

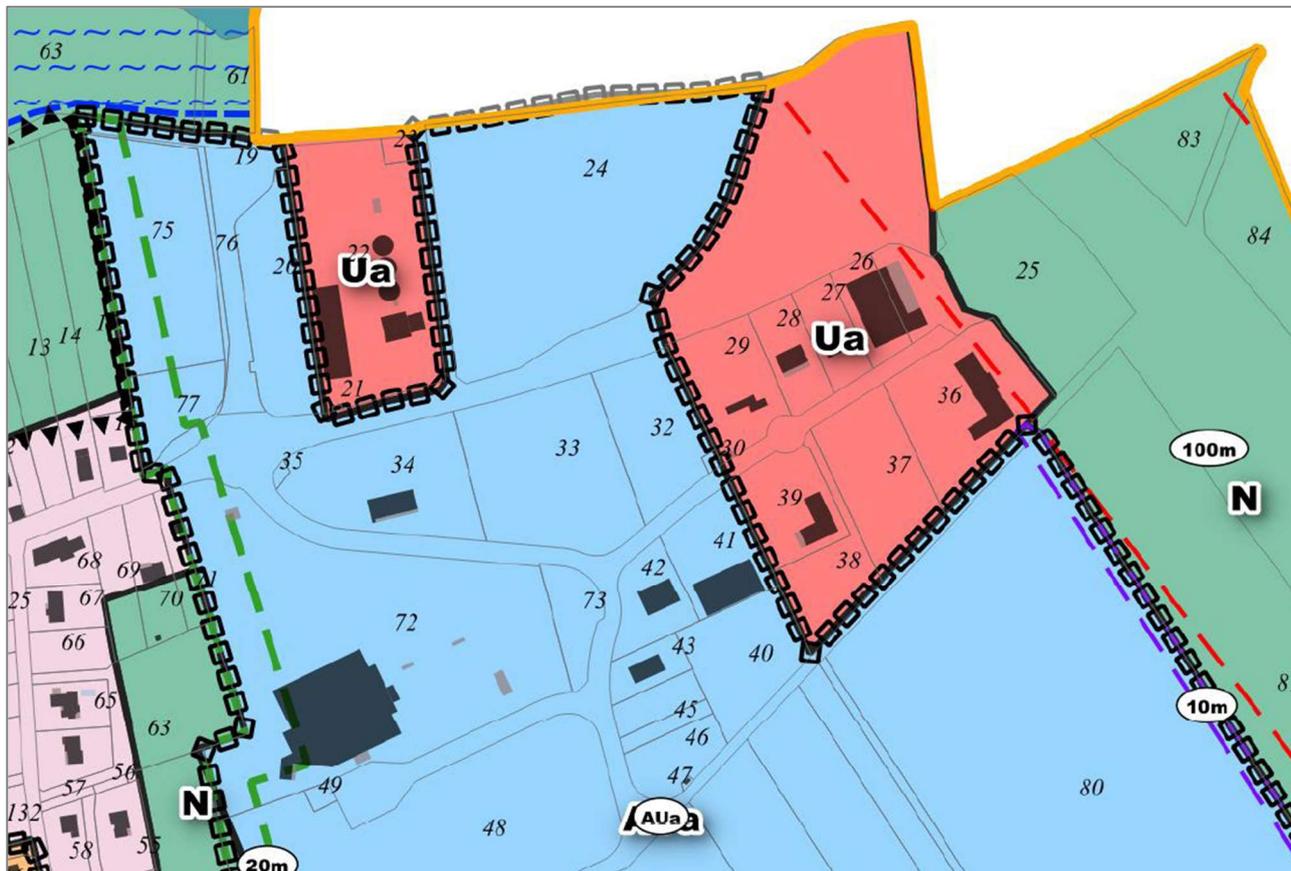
Ainsi, le PADD met en évidence des orientations pour lesquelles l'étude de dérogation à l'amendement Dupont fait parfaitement écho. Parmi elles figurent :

- l'enjeu stratégique d'aménager une zone d'activités économiques au carrefour de l'A75 et de la RD 214 ;
- la requalification du point de vue en entrée de ville à hauteur de la sortie n°17 de l'autoroute A 75 ;
- la préservation de la zone naturelle de la Couze.

## 2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR SUR LE SITE DE PROJET

### 2.1. PLAN DE ZONAGE

Le secteur de projet (parcelle AD0024) est aujourd'hui entièrement classé en zone à urbaniser AUa. Il s'agit d'une zone à urbaniser opérationnelle destinée à des activités économiques, urbanisable soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ; soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.



Légende	
ZONAGE	
	Uh - ZONE URBAINE D'HABITAT
	Ua - ZONE URBAINE ACTIVITES
	AUa - ZONE A URBANISER - ACTIVITES
	N - ZONE NATURELLE
	BANDE INCONSTRUCTIBLE 10m
	MARGE DE REcul de 100m/Axe
	BANDE INCONSTRUCTIBLE 20m
	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
	Zone inondable crue centennale

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur sur le site de projet.

La parcelle AD0024 est concernée par l'Orientation d'Aménagement qui a été définie sur le périmètre de la ZAC des Coustilles classé en zone à urbaniser et figurant ci-après.

La marge de recul de 100 m à l'axe de l'autoroute A 75 a été reportée au plan de zonage à titre d'information. Cependant, le tracé figurant au plan ne reporte que la marge de recul lié à la voie principale et omet de faire figurer le retrait qui s'applique également aux bretelles d'entrée et de sortie.

La parcelle AD0024 n'est pas impactée par la zone inondable de la vallée de la Couze.

## 2.2. REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires du PLU en vigueur sur le secteur de projet sont les suivantes :

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	<h1>AUa</h1>
<p>1 Occupations et utilisation du sol <b>INTERDITES</b></p>	<p>Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel</p>
<p>2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes</li> </ul> <p>Les habitations, uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si elles sont liées au gardiennage des établissements</li> <li>- dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher par entreprise,</li> <li>- et sous réserve :</li> </ul> <p>qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment d'activité que leurs dispositions constructives soient compatibles avec la proximité d'activités diurnes et nocturnes.</p> <p>A l'est, dans la bande des 10 mètres (voir document graphique), par rapport aux limites séparatives, la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p> <p>A l'ouest, dans la bande des 20 mètres (voir document graphique), une bande de 10 mètres (côté extérieur à la ZAC) est totalement interdit à la construction, dans les 10 mètres restant la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p>
<p>3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p> <p>En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Tout accès direct est interdit sur la RD 214.</p>
<p>4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif</p>	<p><b><u>Assainissement :</u></b> Les nouvelles constructions seront raccordées par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée, en cas de besoin, à un prétraitement approprié afin de satisfaire aux normes qualitatives de rejet imposées par la réglementation en vigueur</p> <p><b><u>Eau potable :</u></b> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire</p> <p><b><u>Eaux pluviales :</u></b> Dans le cadre de nouvelles constructions (hors annexes de bâtiments existants), une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. Il pourra être dérogé à ces règles en cas d'impossibilité technique démontrée (exemple : rocher, forte densité bâtie, problème d'infiltration...). Dans ce cas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite maximum de 3 L/s/ha pour une pluie décennale.</li> <li>- En cas d'impossibilité de respecter ce débit de fuite maximum, le propriétaire en accord avec l'autorité compétente, devra mettre en œuvre les aménagements permettant de limiter au maximum le débit de fuite en sortie d'opération en se rapprochant des 3 L/s/ha.</li> </ul>

5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de la voie publique
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</li> <li>• En limite de ZAC (voir document graphique), la distance sera de 10 mètres minimum à l'est et 20 mètres à l'Ouest</li> <li>• Cependant les constructions pourront être implantées sur la limite de ZAC, lorsque la limite de ZAC partage une même unité foncière.</li> <li>• Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres.</li> </ul>
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Libre.
9 Emprise au sol des constructions	<p>Maxi 50% superficie terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre</li> </ul>
10 Hauteur maximum des constructions	<p>12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour super-structures sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ secteur situé au nord du RD 214 et à l'est de la voie nord de la ZAC : hauteur maximale 30 m.</li> <li>▪ construction en limite de propriété : la hauteur des constructions sera de 6 m maximum dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes</li> <li>• sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre</li> </ul> <p>Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres.</p>
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	<p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les plates formes seront, en principe, réalisées en profil mixte déblai-remblai, limitant au maximum les terrassements et la hauteur du talus aval. Les pentes de talus ne pourront être supérieures à 3 de base pour 2 de hauteur.</p> <p>Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.</p> <p>Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture et être regroupés dans un dispositif spécifique.</p> <p>Les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions</p> <p><b><u>Toitures, couvertures</u></b>  Les couvertures seront de teinte neutre et sombre, en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants  Les pentes des toitures doivent être comprises entre 0 et 40 %  Les toitures à faible pente pourront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades  Les toitures pourront être constituées de verrières sans restriction de pente  Les toitures végétalisées sont autorisées</p> <p><b><u>Façades</u></b>  Les teintes de masse des façades (85 % des surfaces) devront être neutres et sombres dans des tons beige, bronze ou gris.  L'utilisation des rondins de bois est interdite  L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit  Les bétons en façade extérieure ne doivent rester bruts que lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet</p> <p><b><u>Ouvertures et menuiseries</u></b>  Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment</p>

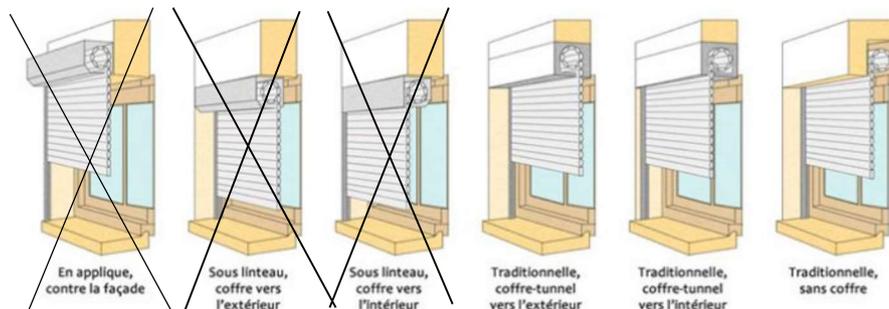
	<p><b>Clôtures</b> Elles seront constituées de grilles rigides, revêtues de couleur vert foncé, doublées d'une haie ou accompagnées de plantes grimpantes. La hauteur maximale sera limitée à 2.50 m.</p>
12 Réalisation d'aires de stationnement	<p>Chaque entreprise devra subvenir à ses besoins en parkings soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum pour 25 m2 de surface de plancher de bureau, service habitation ou commerce.</li> <li>- 1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher des autres bâtiments (ateliers, stockages...).</li> </ul>
13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations	<p>Une surface minimum de végétation entretenue sera égale à 20 % de la surface de la parcelle.</p> <p>Les végétaux y compris les haies en limite de voie publique, seront composés d'essences locales variées et devront majoritairement présenter un port similaire avec ceux existant dans l'environnement proche.</p> <p>Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et la voie publique. Elles doivent être protégées par un écran.</p> <p>A l'est (le long de l'autoroute A 75) et à l'ouest (côté pavillonnaire), dans la bande portée au plan, une végétation d'arbres et d'arbustes est indispensable pour isoler les constructions.</p>
14 COS (article R123-10)	

De plus, le règlement écrit comporte un article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions applicable à toutes les zones, mais déclinant cependant certaines règles selon la nature de ces dernières. **Les éléments mis en couleur visent à mettre en évidence les règles spécifiques à la zone AUa.**

<b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b>	
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	<p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.</p> <p>Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.</p> <p>Les façades végétalisées sont autorisées.</p> <p>Les façades en pierre seront conservées dans la mesure du possible.</p> <p>Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.</p> <p>Les installations d'éclairage extérieur sont autorisées sous réserve que leurs faisceaux lumineux ne créent pas de gênes aux riverains et passants (faisceaux descendants et non montants).</p> <p>En cas d'isolation par l'extérieur, celle-ci doit être enduite ou recouverte par un bardage.</p> <p><u>En zone Ub</u>, la restauration devra se faire dans l'esprit du bâtiment d'origine. Les éléments de décors architecturaux de type corniche, génoise chaînage d'angle, encadrement en pierre, modénature,... doivent être conservés et mis en valeur.</p> <p><u>En zones Ub, Uh, AUh</u>, les matériaux réfléchissants, les couleurs vives et les enduits de couleur blanche sont interdits. Les enduits trop épais, créant une surépaisseur par rapport à la surface visible de la pierre sont interdits.</p> <p>Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture ou être intégrés dans le mur de façade.</p>

Les installations techniques liées à la construction (climatiseurs, pompes à chaleur, antennes paraboliques, caissons de volets roulants,...) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les coffrets des volets roulants dépassant en saillie sur la façade sont interdits. Les coffres doivent être positionnés en arrière du linteau. Dans le cas d'une construction avec des volets battants existants, ceux-ci doivent obligatoirement être conservés.



Les antennes paraboliques et les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions

En zones AUa et Ua, les coffrets techniques seront regroupés et intégrés à un dispositif spécifique.

**Toitures et couvertures :**

Les couvertures seront de type tuile de teinte rouge unie unique sur l'ensemble du bâtiment :

- sauf en cas de rénovation ou d'extension le matériau doit être identique au matériau existant,
- sauf pour les abris de jardin préfabriqués inférieur à 12m².
- Type végétal est autorisé.
- Mise en place de panneaux solaires autorisée.
- Vérandas : toitures translucides autorisées.

Pour les bâtiments agricoles, industriels et artisanaux, les toits seront de couleur sombre rouge ou marron.

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 25% et 40 % :

- à l'exception d'extension ou de réhabilitation.
- sauf pour les bâtiments artisanaux, agricoles, industriels ainsi que les bâtiments publics ou d'intérêts collectifs pour lesquels la pente est libre,
- sauf pour les toitures de type végétal autorisées sur toute la surface.

Pour les habitations et les annexes, les toits-terrasses non végétalisés ou à faible pente inférieure à 15 % sont autorisés sur une surface inférieure à 25 % de l'emprise au sol des constructions.

En zones Uh et AUh

Les toits-terrasses non végétalisés pour les habitations et les annexes sont autorisés dans la limite de 50% de l'emprise au sol total des constructions.

Les couleurs des toitures seront de teinte rouge à rouge foncé, adaptées à la région du Lembron.

En Ua et AUa

Les teintes de masse devront être neutres.

Les toitures à faible pente devront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Les couleurs des toitures seront de teinte rouge.

**Ouvertures et menuiseries :**

Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment

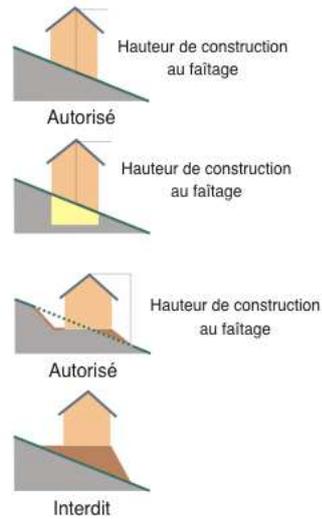
**Maçonnerie :**

Le blanc est interdit pour les enduits, les rejointoiements et les crépis.

**Parement et ossature bois :**

L'utilisation des rondins de bois est interdite dans toutes les zones

**Implantation des constructions :**



**Clôtures :**

En zone AUh :

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage. Hauteur max : 2.00 m
- soit d'un muret en pierre ou enduit (hauteur max. 1.00 m) surmonté d'une grille ou d'un grillage (hauteur max . 1.00m), pouvant être doublé d'une haie vive d'essences locales. Hauteur max. totale : 2.00 m
- soit d'un muret en pierre ou enduit. Hauteur max : 1.00 m

Les clôtures séparatives seront constituées d'une haie vive d'essences locales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage à maille large permettant le passage de la petite faune. Hauteur max : 2.00 m.

## 2.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La pièce 3 du PLU portant sur les Orientations d'Aménagement comporte :

- **des principes généraux d'aménagement portant pour l'ensembles des zones.** Si ces derniers portent beaucoup sur les espaces à vocation résidentielle, certains principes sont applicables également en zone d'activités économiques (traitement des clôtures, gestion des eaux pluviales, principes relatifs au bio climatisme...);
- **des orientations détaillées pour chaque secteur**, dont l'OA n°3 portant sur la zone à urbaniser AUa de la ZAC des Coustilles.

Ainsi, le secteur de projet est déjà concerné par les orientations d'aménagement suivantes :

# PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

## ● OBJECTIF N°1 : INTEGRER LE PROJET D'AMENAGEMENT DANS SON ENVIRONNEMENT URBAIN ET PAYSAGER

L'intégration d'un nouveau quartier dans son environnement paysager suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie de la ville ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants, ...

Les futurs projets d'aménagements devront donc indiquer et/ou prévoir :

- les conditions de desserte du secteur,
- les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- le maintien des plantations de qualité,
- les espaces communs le cas échéant.

### ➤ **Préserver l'ambiance locale.**

De façon générale, il semble important de conserver dans l'aménagement des futurs quartiers une ambiance en harmonie avec le paysage et la configuration du bourg dans lequel il s'insère. Il est ainsi recherché des traitements du bâti, des espaces publics et des voiries qui respectent la typologie locale.

### ➤ **Le traitement des clôtures.**

Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents.

Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (voies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Ainsi, dans l'ambiance urbaine dense telle que celle du centre-ville, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est la raison pour laquelle il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement.

Dans une ambiance urbaine plus ouverte telle que l'on peut en rencontrer au niveau des extensions du bourg sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

Des compositions d'essences variées locales seront privilégiées.

Les structures végétales existantes seront conservées autant que possible et confortées. Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales pourra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée.



*Principes de traitement des clôtures pouvant être mis en place*

## ● OBJECTIF N°2 : INTEGRER LA NOTION DE DEVELOPPEMENT DURABLE DANS LA CONCEPTION DES FUTURS QUARTIERS POUR OFFRIR UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX HABITANTS

Les projets d'aménagement sur les zones à urbaniser de Fontaboue et de les Plagnes devront prévoir :

- Des espaces communs de respiration ;
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (structures paysagères, zone humide, murs et murets en pierres et galets, vues,...) ;
- Une hiérarchisation des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg) ;
- Une gestion raisonnée du stationnement avec, notamment la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées ;
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager ;
- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement ;
- L'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

### 🔄 **Des infrastructures routières adaptées au contexte local.**

Il apparaît essentiel d'assurer des liaisons avec le réseau viaire existant et de limiter les voies en impasse. Le but étant d'éviter les allongements de parcours et des quartiers refermés sur eux-mêmes.

La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques à l'automobile (chaussée, stationnement) et aux piétons et vélos. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et afficher une priorité aux véhicules à moteur.

En tant que desserte secondaire ou unique d'un projet de taille limitée en nombre d'habitation, la voie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux déplacements doux.



*Exemple de desserte principale identifiant des espaces de mobilité séparés*



*Exemple de voie partagée*

## ☞ Une gestion des eaux pluviales mutualisée.

Lorsque cela est possible, un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations) sera mis en place. Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple. Sur tous les aménagements, la limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



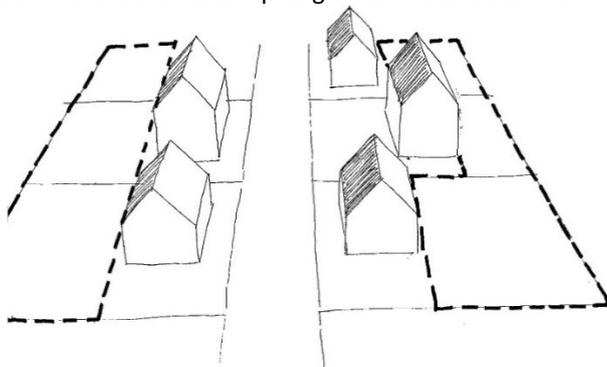
*Exemples de principe de gestion des eaux pluviales pouvant être mis en place*

## ☞ Une implantation optimale des constructions.

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :

- Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,
- Elle dégage un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,
- Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots.



*L'alignement des constructions évite les vis-à-vis.*

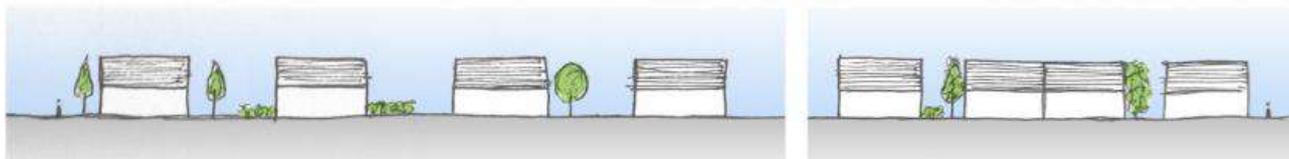
*L'implantation aléatoire des constructions rend très présentes les maisons voisines, multiplie les vis-à-vis et rétrécit les jardins.*

Sur les parcelles larges et de forme carrée, l'implantation se fait le plus souvent au milieu du terrain. Les maisons sont parfois à peine perceptibles, et participent finalement très peu à la structure urbaine.

Lorsque les maisons sont plus proches de la voirie, l'ambiance de rue réapparaît. En fonction de l'orientation du terrain, les maisons peuvent être implantées plus au fond de la parcelle pour profiter de l'ensoleillement. Dans ce cas, la continuité recherchée sur la rue peut être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires. Mais il est préférable, dans la mesure du possible, d'implanter les constructions à proximité de la voirie pour que celles-ci participent pleinement à la définition du paysage urbain.

Sur les parcelles vastes, les grands vides entre constructions les isolent fortement, d'où l'intérêt des parcelles plutôt étroites. Celles-ci induisent un rapport entre plein et vide, au niveau des façades sur rue, qui est de l'ordre du cadrage

sur le jardin ; tandis que dans des parcelles trop larges, les maisons sont isolées et n'entretiennent plus de rapport les unes avec les autres.

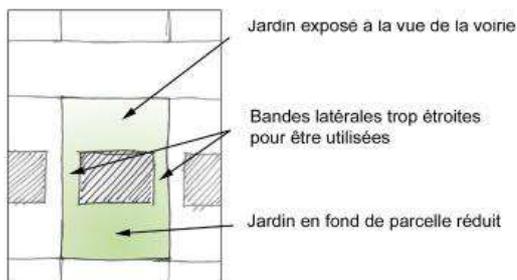


Parcelles larges (25x25) : maisons isolées les unes des autres, prédominance du vide

Parcelles moins larges (15x42) : prédominance du bâti par la création d'un front quasi continu avec des cadrages sur les jardins

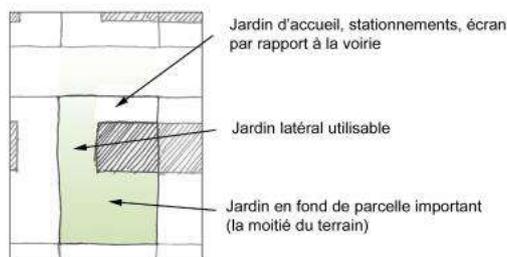
Un rapport plein/vide selon l'implantation de la maison et le parcellaire qui détermine l'ambiance de la rue

(Source : DRAC\_STAPs\_fiche conseil lotissements, 2013)



Implantation en milieu de parcelle

Des vis-à-vis nombreux et une implantation du bâti qui entraînent une utilisation limitée du jardin



Accolement de deux maisons entre elles et rapprochement de la voirie

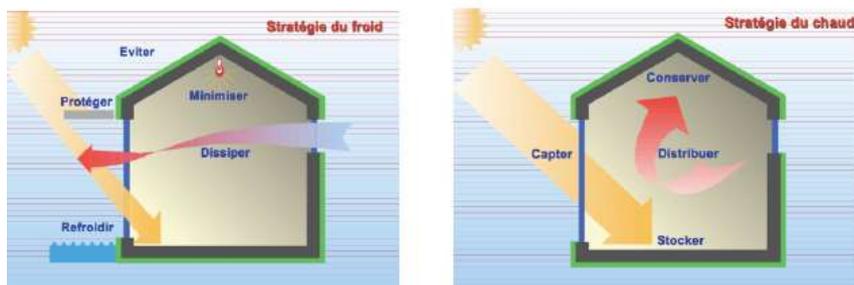
Une intimité renforcée qui entraîne une plus grande utilisation du jardin : plus de distance entre les maisons, moins de vis-à-vis, une bande-écran sur la voirie et un grand jardin protégé en fond de parcelle

(Source : DRAC\_STAPs\_fiche conseil lotissements, 2013)

**➤ Promouvoir une construction adaptée au terrain et à son orientation** (maîtrise de la consommation d'énergie, choix de procédés et de matériaux respectueux de l'environnement,...)

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud. L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

Les principes du confort d'été et d'hiver



(Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde)

**Le projet sera adapté au terrain et non l'inverse.** Les constructions devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.

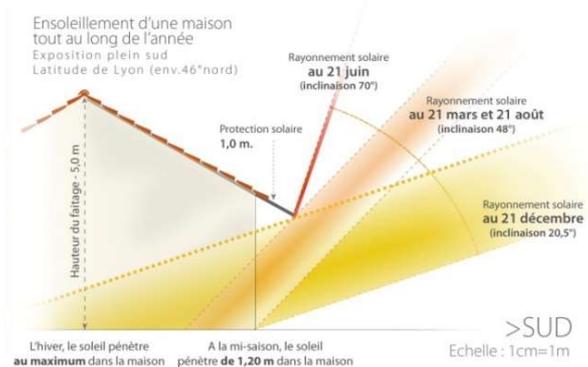
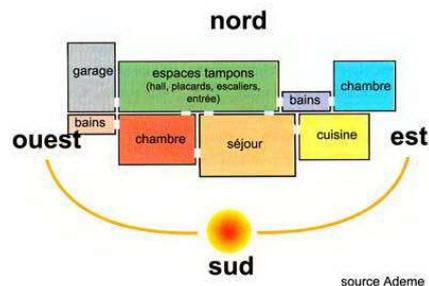
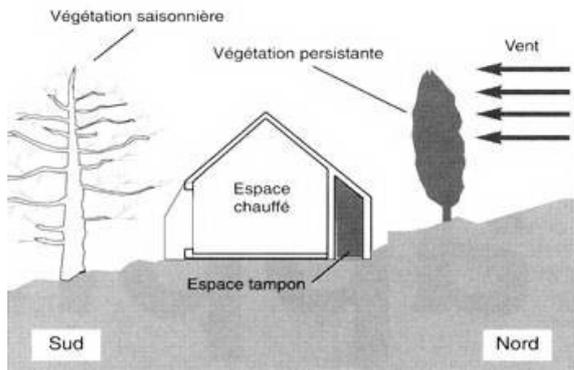
**La construction sera de préférence implantée dans la partie nord de la parcelle.**

**L'implantation en limite séparative sera préférée** afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

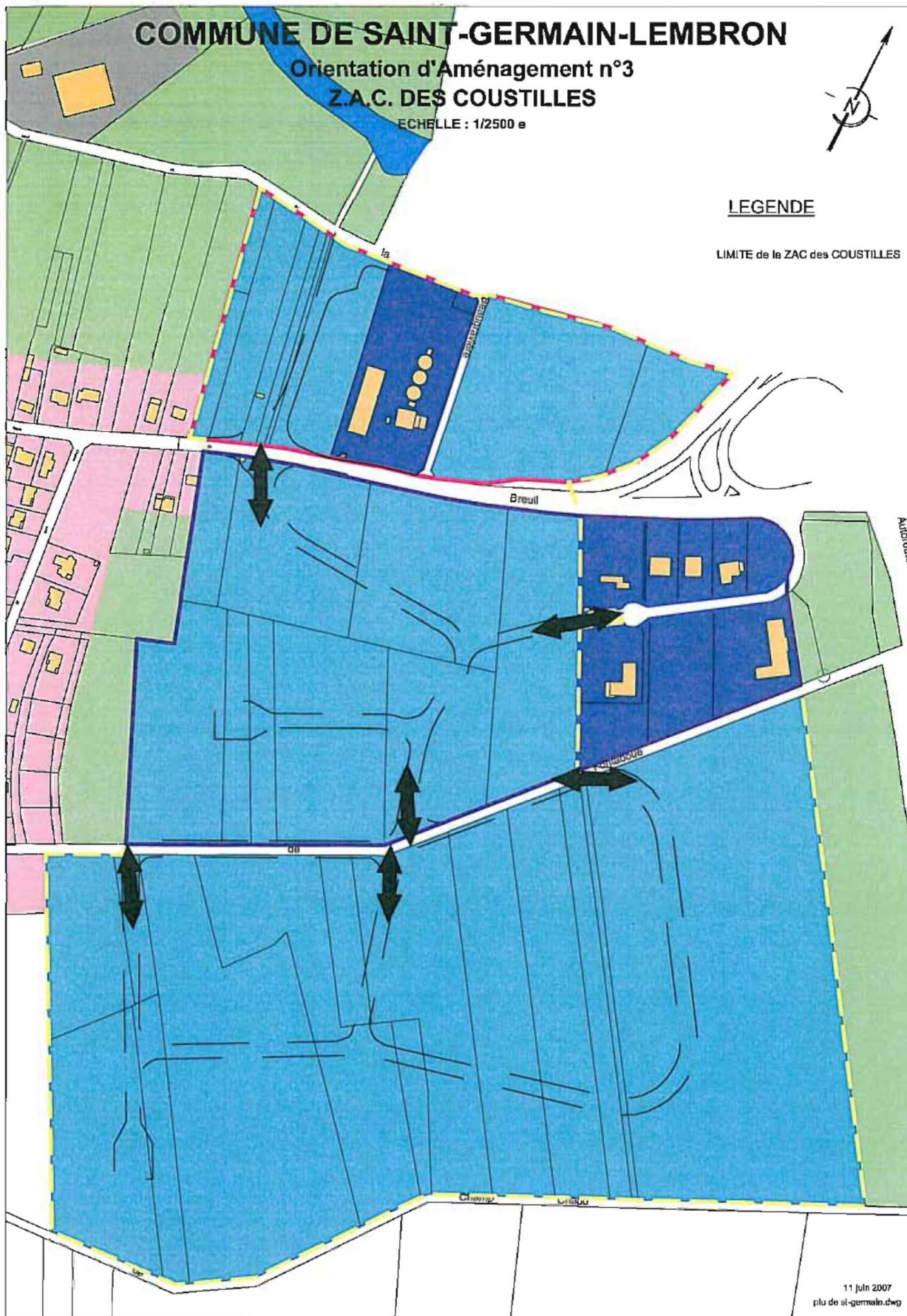
Les bâtiments compacts seront privilégiés, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique des constructions. Des zones tampons devront alors être aménagées au Nord comme le garage, le cellier, la buanderie....

Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée évitera l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.



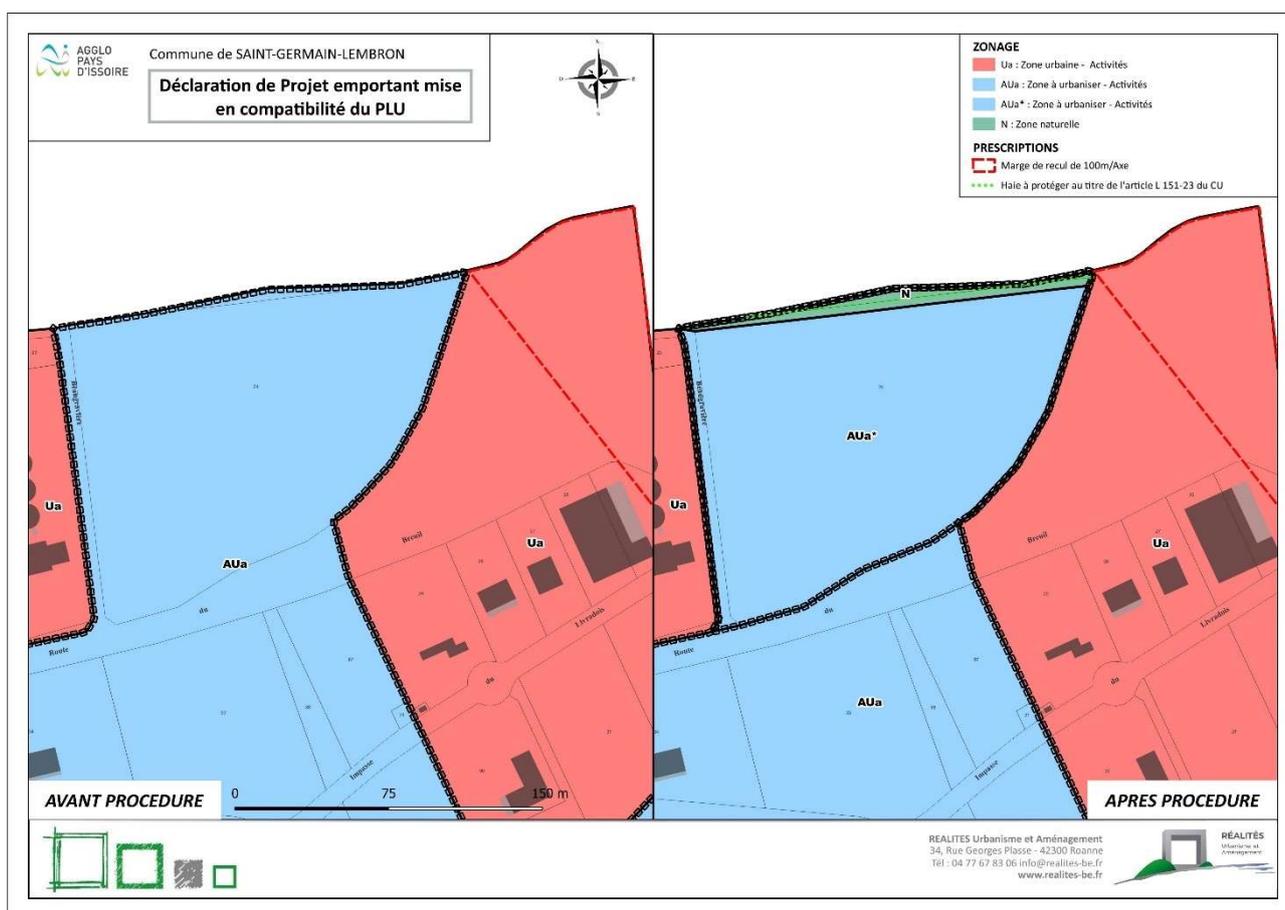
<p><b>CONDITIONS OUVERTURE URBANISATION</b>                  elle se fera:                  • Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble</p> <p>• Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes</p> <p><b>RACCORDEMENT RESEAU</b>                  Présence de l'ensemble des réseaux en bordure de zone : voir localisation sur les plans joints</p> <p>L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement</p> <p>L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement</p> <p>L'aménagement devra prévoir le stockage éventuel et/ou le traitement des eaux pluviales et ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.</p> <p><b>LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS</b></p> <p>à créer</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des voies de dessertes</li> </ul>	<p>Création d'une zone d'activités en entrée de ville, en bordure de l'autoroute.</p> <p>La zone d'activités est située en face de la zone existante déjà occupée par domagri.</p> <p>Cette zone devrait se réaliser en deux parties:                  Une proche de la voie                  Le fond de la parcelle</p> <p>Conformément au cahier des charges de la ZAC.</p>	<p><b>Elaboration du PLU                  Commune de                  Saint Germain Lembron</b></p>
		<p><b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT</b></p> <p><b>3</b></p>
		<p><b>OBJET</b>                  QUARTIER <b>Les Coustilles</b></p> <p>à aménager</p> <p><b>ACTIONS et OPERATIONS D'AMENAGEMENT</b>                  assurer le développement de la commune</p> <p><b>SCHEMA D'AMENAGEMENT</b>                  Située en entrée de ville de la commune l'orientation d'aménagement précise les principales caractéristiques des voies et des espaces publics propres à l'urbanisation de la zone</p> <p></p>



# E. PIÈCES DU PLU DEVANT ÊTRE MISES EN COMPATIBILITÉ ET EXPOSÉ DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS

## 1. LA MODIFICATION DU ZONAGE

### 1.1. ELEMENTS MODIFIES AU PLAN DE ZONAGE



Le plan de zonage ne fait pas l'objet de modifications majeures. Un sous-secteur AUa\* a été créé sur le site de projet d'une surface de 2,12 ha. La limite parcellaire nord du site de projet a fait l'objet d'un classement en zone naturelle N sur une bande de 4 m, soit une surface de 1 219 m<sup>2</sup>. De plus, une prescription graphique visant à protéger la haie existante au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme a également été reportée sur cette même limite. La délimitation d'un périmètre d'Orientation d'Aménagement a été ajoutée, incluant la zone AU\* et la zone N créées.

## 1.2. EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES

### 1.2.1. Traduire les mesures prévues par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont

Les modifications apportées au plan de zonage ont pour motivation de traduire les mesures prévues par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont en vue de réduire la marge de recul à la bretelle de sortie de l'A 75 imposée par l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, tout en s'assurant de la compatibilité du nouveau retrait proposé 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. Ainsi, la création d'un sous-secteur AUa\* vise à intégrer au règlement écrit les mesures spécifiques définies pour ce site par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont.

De même, certaines des mesures de cette étude appelant la définition d'une Orientation d'Aménagement, un périmètre d'Orientation d'Aménagement a été ajouté au plan de zonage sur le secteur de projet.

### 1.2.1. Intégrer les mesures prescrites par la pré-évaluation environnementale pour ne pas générer de risques d'incidences notables sur l'environnement

Dans le cadre de la pré-évaluation environnementale réalisée au titre de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme par le BE Bioinsight, il a été préconisé des mesures visant à assurer que la procédure d'évolution du PLU ne présente pas risque d'incidences notables sur l'environnement. Parmi ces mesures figurent :

- le classement en zone N sur 4 m de large de la limite nord de la parcelle du site de projet. Cette mesure vise à sortir sans équivoque de la zone AUa\* la haie bocagère discontinue présente au nord du tènement ;
- l'ajout d'une prescription graphique au plan de zonage visant à protéger cette haie au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

## 2. LA DEFINITION D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT

### 2.1. OA DEFINIE SUR LE SITE DE PROJET

# OA N°4 « ENTRÉE EST DE LA ZAC DES COUSTILLES »

#### - **Descriptif**

- Secteur non bâti situé à l'entrée Est de la ZAC des Coustilles, accessible depuis la bretelle de sortie nord de l'autoroute A75 ou depuis la RD 214.
- Zone AUa\* au PLU incluse dans le périmètre de la ZAC des Coustilles. Cette zone AUa\* est attenante à une zone AUa plus vaste couvrant à l'origine les secteurs non bâtis de la ZAC des Coustilles, en partie urbanisés aujourd'hui. La définition d'une sous-zone AUa\* au sein du périmètre de la ZAC des Coustilles est motivée pour prendre en compte les enjeux liés à la mitoyenneté à la bretelle de sortie de l'autoroute A 75.
- Secteur initialement frappé par la marge de recul de 100 m à l'axe de la voie liée à l'application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme. L'API a fait réaliser une étude de dérogation prévue à l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme figurant en pièce annexe du PLU. Cette étude a défini des mesures visant à assurer la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. L'OA définie sur ce secteur vise à traduire au PLU ces mesures. De même, ces mesures sont traduites, en cohérence avec l'OA, dans les pièces réglementaires du PLU : définition d'un sous-secteur spécifique AUa\* disposant de règles adaptées aux enjeux particuliers du secteur.
- Secteur également inclus dans l'OA n°3 « les Coustilles » portant sur l'ensemble du périmètre de la ZAC.
- Superficie : 2,23 ha.

#### - **Les enjeux**

- Tenir compte des enjeux liés à desserte viaire actuelle en termes de circulation routière : ne pas créer de dysfonctionnements qui puissent être sources d'insécurité sur la RD 214.
- Permettre aux modes actifs d'accéder en toute sécurité au site : assurer le raccordement de ce secteur à la trame viaire piétonne déjà existante dans la ZAC.
- Tenir compte de la présence d'une canalisation de transport de gaz.
- Tenir compte de l'exposition paysagère du site depuis les axes routiers le bordant : bretelle de sortie de l'A75 et RD 214.
- Maintenir une perception paysagère sur la vallée de la Couze depuis la RD 214.
- Qualifier l'entrée de bourg en veillant à l'insertion architecturale des futures constructions dans la ZAC et au traitement paysager des espaces non bâtis (notamment aires de stationnement).
- Améliorer l'insertion paysagère des silos agricoles présents à l'ouest (Domagri).
- Maintenir la végétation existante en limite de site et anticiper la gestion des eaux pluviales sur un site proche d'une rivière



*Vue depuis la jonction de la bretelle de sortie de l'A75 avec la RD 214.*

- **Ouverture à l'urbanisation**

- Selon les mêmes conditions que l'OA n°3 portant sur la ZAC des Coustilles :
  - soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

- **Mixité fonctionnelle**

- La zone est destinée à des activités économiques (commerce, artisanat, industrie, tertiaire).

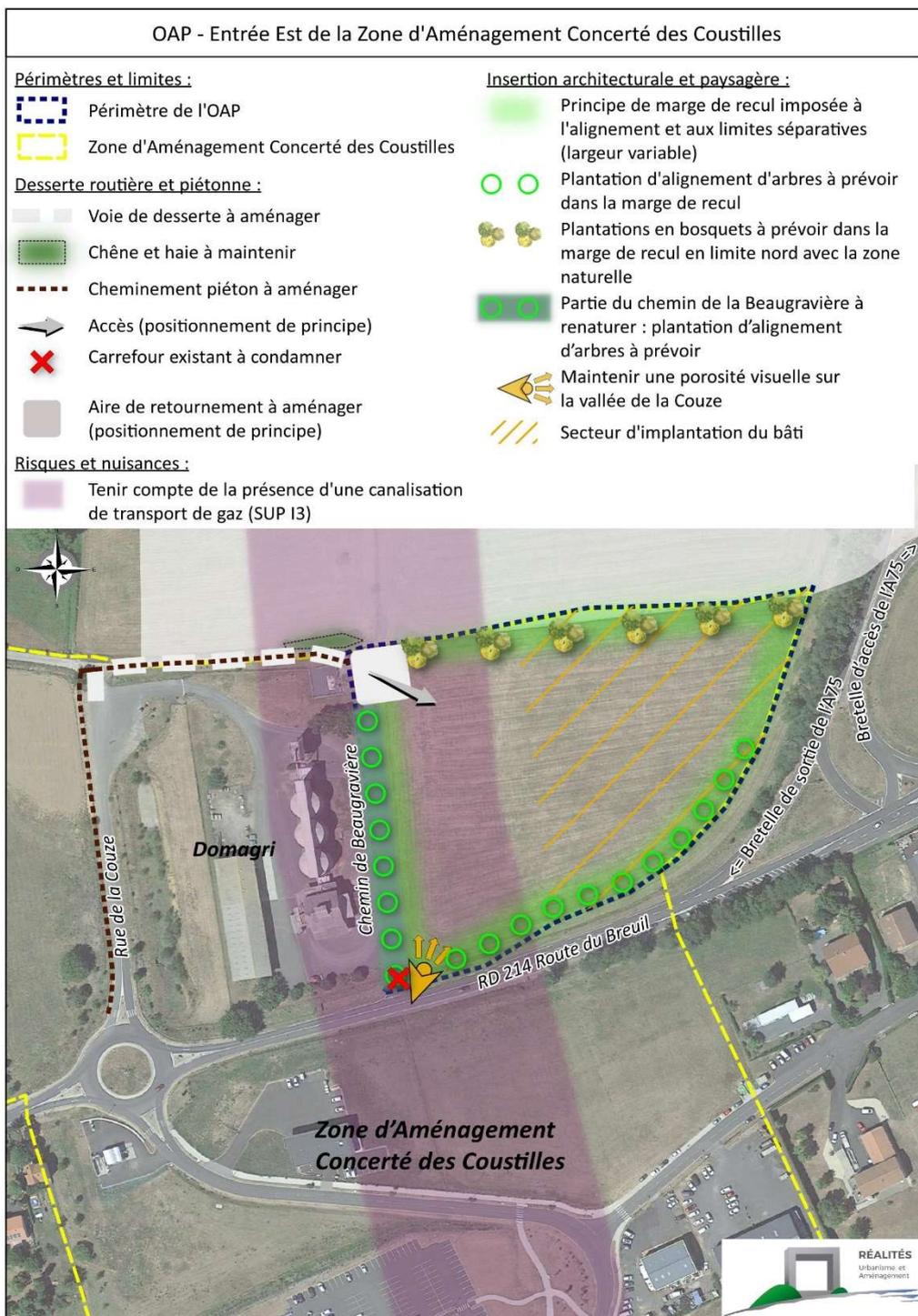
- **Desserte et stationnement**

- L'accès au site devra être exclusivement assuré via la rue de la Couze qui est piquée sur le giratoire existant aménagé sur la RD 214. Proscrire toute entrée ou sortie par le carrefour du chemin de Beaugravière avec la RD 214.
- Aménager une voie dans le prolongement de la rue de la Couze - voie actuellement en impasse permettant d'accéder au site de Domagri. Prévoir l'aménagement d'une aire de retournement permettant aux véhicules de toute taille (VL et PL) de faire facilement demi-tour. Eviter d'abattre le chêne pédonculé et de défricher la haie adjacente situés le long du chemin de Beaugravière (en limite communale).
- Assurer en parallèle le raccordement de ce secteur à la trame viaire piétonne déjà existante dans la ZAC par l'aménagement d'un espace de cheminement dédié aux modes actifs le long de la rue de la Couze et de la voie à créer dans son prolongement pour accéder au site. Prolonger ces aménagements à l'intérieur du site.
- Prévoir l'aménagement d'aires de stationnement répondant aux besoins des futures entreprises. Eviter tout stationnement sauvage le long du Chemin de la Beaugravière.
- Traiter les emplacements de stationnement avec des revêtements perméables, assurer leur ombrage par des arbres. Veiller au traitement paysager de la future voie de desserte interne du site en l'accompagnant de plantations d'arbres en alignement.

- **Risques et nuisances**

- Tenir compte de la présence d'une canalisation de gaz générant une Servitude d'Utilité Publique en bordure Ouest du site.
- Eviter l'implantation de toute construction sur la partie Ouest du site à proximité de la canalisation de transport de gaz, y privilégier l'aménagement d'espaces de stationnement paysagers ou de stockage.

- Les eaux pluviales météorites devront être infiltrées au maximum en veillant à laisser en espaces verts de pleine terre les espaces non nécessaires aux activités économiques.
  - Les eaux de ruissellement pluvial, si elles ne peuvent être infiltrées, seront collectées dans un ouvrage de rétention et rejetées après décantation, soit dans le fossé situé en limite Est du périmètre de l'OAP, soit dans le réseau de collecte EP si ce dernier existe. Eviter tout rejet sans traitement préalable dans le milieu naturel, notamment en limite nord dans la prairie voisine (prairie relevée comme « ZH forte probabilité théorique » dans la prélocalisation des zones humides du SAGE Allier Aval). Des rejets sans traitement préalable pourraient altérer cette prairie, voire la Couze située en limite nord de cette dernière.
- **Insertion architecturale et paysagère**
- Veillez à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et installations en évitant qu'elles nuisent par leur volumétrie ou leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intègrent. Promouvoir un projet qui permette de qualifier l'entrée Est de la commune par l'autoroute A 75 et la RD 214.
  - Offrir un traitement architectural cohérent et de qualité qui soit en harmonie avec les constructions récentes implantées dans la zone des Coustilles, par le respect du cahier des prescriptions architecturales défini pour la ZAC.
  - Veiller à la qualité d'insertion des enseignes.
  - Prévoir l'implantation du bâti sur la partie Est du site et en retrait des limites des voies afin :
    - de ne pas être à proximité de l'emprise du site concernée par la Servitude d'Utilité Publique liée à la canalisation de transport de gaz ;
    - de maintenir un cône de vue sur la vallée de la Couze, et de ne pas impacter les cônes de vues actuels depuis la RD 214 sur les côteaux de Boudes à l'Ouest et la butte de Nonette-Orsonnette à l'Est.
  - Implanter les futures constructions en retrait de la limite nord pour permettre d'aménager une zone tampon paysagée assurant une transition avec l'espace naturel de la vallée de la Couze. Maintenir la haie bocagère discontinue présente en limite nord du site.
  - Planter de larges bandes végétalisées, doublées d'alignement d'arbres sur les limites du site afin de créer un écran végétal depuis les voies de circulation périphériques et d'éviter d'impacter le regard et l'attention des automobilistes.
  - Sur le site, l'organisation interne s'accompagnera d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu : bandes végétales et plantations d'arbres d'espèces locales permettant de mieux intégrer les bâtiments, voirie, espaces de stationnement et de stockage.
  - Garantir les conditions nécessaires à une bonne croissance des arbres à planter : prévoir un espace aérien adapté à l'amplitude de l'arbre à maturité ainsi qu'un espace souterrain équivalent pour son développement racinaire.
  - Envisager la renaturation du chemin de Beaugravière, créer un écran végétal permettant de limiter l'impact visuel du bâti des installations de Limagrain.



## 2.2. EXPOSE DES MOTIFS DU CONTENU DE L'OA

### 2.2.1. Traduire les mesures prévues par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont

Le secteur de projet est déjà inclus dans le périmètre de l'Orientation d'Aménagement n°3 portant sur la zone à urbaniser de la ZAC des Coustilles.

Les mesures prescrites par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont, en vue de réduire la marge de recul de 100 m à l'axe de la bretelle de l'autoroute A 75, appellent à intégrer au PLU, dans le cadre d'une Orientation d'Aménagement spécifique au site de projet, des dispositions relatives à :

- la desserte routière et piétonne ;
- la prise en compte des risques et des nuisances ;
- l'insertion architecturale et paysagère.

Ainsi, l'OA définie sur le site de projet vise à traduire au PLU les mesures suivantes définies à l'étude de dérogation à l'Amendement Dupont :

THEME	MESURES DE L'ETUDE DE DEROGATION A L'AMENDEMENT DUPONT	TRADUCTION A L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT DU PLU
<b>NUISANCE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Atténuer les éventuelles nuisances sonores ou visuelles par l'implantation de larges bandes végétalisées sur la périphérie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planter de larges bandes végétalisées, doublées d'alignement d'arbres sur les limites du site afin de créer un écran végétal depuis les voies de circulation périphériques et d'éviter d'impacter le regard et l'attention des automobilistes.</li> </ul>
<b>SECURITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant l'accès au site : l'entrée/sortie de site directement sur la RD 214 pouvant être un facteur accidentogène, et étant de fait interdit au PLU en vigueur ; la desserte empruntera le giratoire se trouvant à 125 m. Cette organisation routière permettra d'assurer la fluidité sur la RD 214 en évitant la multiplicité des carrefours et confortera la voie d'accès actuelle au site Limagrain, en poursuivant le chemin de la Beaugravière qui contourne le site d'implantation de Limagrain sur une longueur de 265 ml, et d'accéder à la parcelle par sa limite Nord (en limite de zone naturelle).</li> <li>- Accéder en toute sécurité au site à pied ou en vélo.</li> <li>- Prévoir d'implanter le bâti sur la partie Est de la parcelle.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- L'accès au site devra être exclusivement assuré via la rue de la Couze qui est piquée sur le giratoire existant aménagé sur la RD 214. Proscrire toute entrée ou sortie par le carrefour du chemin de Beaugravière avec la RD 214.</li> <li>- Aménager une voie dans le prolongement de la rue de la Couze - voie actuellement en impasse permettant d'accéder au site de Domagri. Prévoir l'aménagement d'une aire de retournement permettant aux véhicules de toute taille (VL et PL) de faire facilement demi-tour.</li> <li>- Assurer en parallèle le raccordement de ce secteur à la trame viaire piétonne déjà existante dans la ZAC par l'aménagement d'un espace de cheminement dédié aux modes actifs le long de la rue de la Couze et de la voie à créer dans son prolongement pour accéder au site. Prolonger ces aménagements à l'intérieur du site.</li> <li>- Prévoir l'implantation du bâti sur la partie Est du site et en retrait des limites des voies afin : <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ne pas être à proximité de l'emprise du site concernée par la Servitude d'Utilité Publique liée à la canalisation de transport de gaz.</li> </ul> </li> </ul>
<b>QUALITE ARCHITECTURALE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Limiter la hauteur maximale à 15 m pour les constructions et les stockages (à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</li> <li>- Imposer que les enseignes soient intégrées sur les façades du bâtiment.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Veillez à l'insertion architecturale et paysagère des futures constructions et installations en évitant qu'elles nuisent par leur volumétrie ou leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intègrent. Promouvoir un projet qui permette de qualifier l'entrée Est de la commune par l'autoroute A 75 et la RD 214.</li> <li>- Veiller à la qualité d'insertion des enseignes.</li> </ul>
<b>QUALITE DE L'URBANISME</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements devront former un ensemble cohérent en ayant recours à des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans le milieu environnant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Offrir un traitement architectural cohérent et de qualité qui soit en harmonie avec les constructions récentes implantées dans la zone des Coustilles, par le respect du cahier</li> </ul>

	<p>- Concernant le stationnement : les aires de stationnement seront prévues afin d'éviter le stationnement le long des voies, notamment le chemin de la Beaugravière, et de sécuriser la zone.</p> <p>- Une attention particulière sera portée sur les voieries, en les accompagnant de plantations d'arbres en alignement afin de limiter l'impact visuel des bâtiments de la zone d'activité.</p> <p>- Prévoir d'implanter le bâti sur la partie Est de la parcelle.</p> <p>- Imposer un retrait du bâti d'au moins 5 m par rapport à la RD 214 et à la bretelle de sortie de l'A 75 et d'au moins 10 m par rapport au chemin de la Beaugravière.</p> <p>- Prévoir d'implanter l'aire de stationnement et les aires de stockage à l'Ouest du bâtiment.</p> <p>- Imposer un retrait minimal de 10 m à la limite séparative nord donnant sur la zone naturelle.</p>	<p>des prescriptions architecturales défini pour la ZAC.</p> <p>Sur le site, l'organisation interne s'accompagnera d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu : bandes végétales et plantations d'arbres d'espèces locales permettant de mieux intégrer les bâtiments, voierie, espaces de stationnement et de stockage.</p> <p>Prévoir l'aménagement d'aires de stationnement répondant aux besoins des futures entreprises. Eviter tout stationnement sauvage le long du Chemin de la Beaugravière.</p> <p>Veiller au traitement paysager de la future voie de desserte interne du site en l'accompagnant de plantations d'arbres en alignement.</p> <p>Prévoir l'implantation du bâti sur la partie Est du site et en retrait des limites des voies afin :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de maintenir un cône de vue sur la vallée de la Couze, et de ne pas impacter les cônes de vues actuels depuis la RD 214 sur les côteaux de Boudes à l'Ouest et la butte de Nonette-Orsonnette à l'Est.</li> </ul> <p>Eviter l'implantation de toute construction sur la partie Ouest du site à proximité de la canalisation de transport de gaz, y privilégier l'aménagement d'espaces de stationnement paysagers ou de stockage.</p> <p>Planter les futures constructions en retrait de la limite nord pour permettre d'aménager une zone tampon paysagée assurant une transition avec l'espace naturel de la vallée de la Couze.</p>
<p><b>QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p>- Imposer dans la bande de recul de l'implantation bâtie la création d'une bande plantée de 2 m minimum de large en arbustes locaux persistants (hors zone de servitude gaz).</p> <p>- Imposer de compléter sur les limites Est et Sud la plantation de la bande arbustive par la plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dans la bande de recul dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment.</p>	<p>Planter de larges bandes végétalisées, doublées d'alignement d'arbres sur les limites du site afin de créer un écran végétal depuis les voies de circulation périphériques et d'éviter d'impacter le regard et l'attention des automobilistes.</p> <p>Garantir les conditions nécessaires à une bonne croissance des arbres à planter : prévoir un espace aérien adapté à l'amplitude de l'arbre à maturité ainsi qu'un</p>

	<p>- Imposer de compléter sur la limite nord la bande arbustive par la plantation de 4 bosquets d'arbres dans la bande de recul, constitués chacun de 5 arbres au minimum.</p> <p>- Prévoir de planter les espaces de stationnement à raison d'un arbre pour 5 places.</p> <p>- Le chemin de la Beaugravière donnant directement sur la RD 214 pourra être déclassé et requalifié par l'implantation d'un alignement d'arbres permettant de limiter l'impact visuel du bâti des installations de Limagrain.</p>	<p>espace souterrain équivalent pour son développement racinaire.</p> <p>Implanter les futures constructions en retrait de la limite nord pour permettre d'aménager une zone tampon paysagée assurant une transition avec l'espace naturel de la vallée de la Couze.</p> <p>Traiter les emplacements de stationnement avec des revêtements perméables, assurer leur ombrage par des arbres.</p> <p>Envisager la renaturation du chemin de Beaugravière, créer un écran végétal permettant de limiter l'impact visuel du bâti des installations de Limagrain.</p>
--	---	--

### 2.2.1. Intégrer les mesures prescrites par la pré-évaluation environnementale pour ne pas générer de risques d'incidences notables sur l'environnement

Dans le cadre de la pré-évaluation environnementale réalisée au titre de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme par le BE Bioinsight, il a été préconisé des mesures visant à assurer que la procédure d'évolution du PLU ne présente pas risques notables sur l'environnement. Parmi ces mesures figurent les dispositions suivantes qui ont été intégrées à l'OA :

- éviter d'abattre le chêne pédonculé et de défricher la haie adjacente situés le long du chemin de Beaugravière (en limite communale) ;
- rappeler que les eaux pluviales météorites doivent être infiltrées au maximum en veillant à laisser en espaces verts de pleine terre les espaces non nécessaires aux activités économiques ;
- préciser que les eaux de ruissellement pluvial, si elles ne peuvent être infiltrées, seront collectées dans un ouvrage de rétention et rejetées après décantation, soit dans le fossé situé en limite Est de l'OAP, soit dans le réseau de collecte EP si ce dernier existe ( ?). Eviter tout rejet sans traitement préalable dans le milieu naturel, notamment en limite nord dans la prairie voisine (prairie relevée comme ZH forte probabilité théorique dans la prélocalisation des ZH du Sage AA, ce qui pourrait altérer cette prairie, voire la Couze située en limite nord de cette dernière).

### 3. LA MODIFICATION DU REGLEMENT

#### 3.1. REGLES D'URBANISME DEFINIES SUR LE SITE DE PROJET

Les modifications apportées au règlement écrit apparaissent ci-après surlignées en jaune.

<p><b>REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>- AUa et sous-secteur AUa*</b></p> <p style="text-align: center; font-size: small;">Les règles ci-dessous s'appliquent dans la zone AUa et son sous-secteur AUa*. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone AUa et le sous-secteur AUa*, ce qui est alors précisé.</p>
<p style="text-align: center;">1</p> <p>Occupations et utilisation du sol <b>INTERDITES</b></p>	<p>Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel</p>
<p style="text-align: center;">2</p> <p>Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières</p>	<p>Les constructions sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes</li> </ul> <p>Les habitations, uniquement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- si elles sont liées au gardiennage des établissements</li> <li>- dans la limite de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher par entreprise,</li> <li>- et sous réserve :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment d'activité ;</li> <li>▪ que leurs dispositions constructives soient compatibles avec la proximité d'activités diurnes et nocturnes.</li> </ul> </li> </ul> <p>A l'est, dans la bande des 10 mètres (voir document graphique), par rapport aux limites séparatives, la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p> <p>A l'ouest, dans la bande des 20 mètres (voir document graphique), une bande de 10 mètres (côté extérieur à la ZAC) est totalement interdit à la construction, dans les 10 mètres restant la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p>
<p style="text-align: center;">3</p> <p>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p>	<p>Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.</p> <p>Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p> <p>En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Tout accès direct est interdit sur la RD 214.</p>
<p style="text-align: center;">4</p> <p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif</p>	<p><b>Assainissement :</b> Les nouvelles constructions seront raccordées par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée, en cas de besoin, à un prétraitement approprié afin de satisfaire aux normes qualitatives de rejet imposées par la réglementation en vigueur.</p> <p><b>Eau potable :</b> Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire.</p> <p><b>Eaux pluviales :</b> Dans le cadre de nouvelles constructions (hors annexes de bâtiments existants), une gestion des eaux pluviales à la parcelle est demandée. Il pourra être dérogé à ces règles en cas d'impossibilité technique démontrée (exemple : rocher, forte densité bâtie, problème d'infiltration...). Dans ce cas : - le rejet des eaux pluviales dans les réseaux ou le milieu naturel doit respecter un débit de fuite maximum de 3 L/s/ha pour une pluie décennale.</p>

	En cas d'impossibilité de respecter ce débit de fuite maximum, le propriétaire en accord avec l'autorité compétente, devra mettre en œuvre les aménagements permettant de limiter au maximum le débit de fuite en sortie d'opération en se rapprochant des 3 L/s/ha.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><b>Zone AUa</b> Les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de la voie publique.</p> <p><b>Zone AUa*</b> Les bâtiments ne peuvent être implantés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à moins de 5 mètres de la RD 214 (Route du Breuil) ;</li> <li>- à moins de 5 m de la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 ;</li> <li>- à moins de 10 mètres du chemin de la Beaugravière.</li> </ul>
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p><b>Zone AUa</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</li> <li>• En limite de ZAC (voir document graphique), la distance sera de 10 mètres minimum à l'est et 20 mètres à l'Ouest</li> <li>• Cependant les constructions pourront être implantées sur la limite de ZAC, lorsque la limite de ZAC partage une même unité foncière.</li> <li>• Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres.</li> </ul> <p><b>Zone AUa *</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.</li> </ul>
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Libre.
9 Emprise au sol des constructions	<p>Maxi 50% superficie terrain.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre</li> </ul>
10 Hauteur maximum des constructions	<p><b>Zone AUa</b> 12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour super-structures sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ secteur situé au nord du RD 214 et à l'est de la voie nord de la ZAC : hauteur maximale 30 m.</li> <li>▪ construction en limite de propriété : la hauteur des constructions sera de 6 m maximum dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives</li> </ul> <p>• sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes</p> <p>• sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre</p> <p>Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres</p> <p><b>Zone AUa *</b> Hauteur maximale de 15 m pour les constructions et installations sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre.</li> </ul> <p>Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres</p>
11 Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (article R123-11)	<p>Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les plates formes seront, en principe, réalisées en profil mixte déblai-remblai, limitant au maximum les terrassements et la hauteur du talus aval. Les pentes de talus ne pourront être supérieures à 3 de base pour 2 de hauteur.</p> <p>Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel. Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.</p> <p>Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture et être regroupés dans un dispositif spécifique.</p> <p>Les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions</p>

	<p><b><u>Toitures, couvertures</u></b>                  Les couvertures seront de teinte neutre et sombre, en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants                  Les pentes des toitures doivent être comprises entre 0 et 40 %                  Les toitures à faible pente pourront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades                  Les toitures pourront être constituées de verrières sans restriction de pente                  Les toitures végétalisées sont autorisées</p> <p><b><u>Façades</u></b>                  Les teintes de masse des façades (85 % des surfaces) devront être neutres et sombres dans des tons beige, bronze ou gris.                  L'utilisation des rondins de bois est interdite                  L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit                  Les bétons en façade extérieure ne doivent rester bruts que lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet  <b>De plus, dans la zone AUa*, les enseignes devront être intégrées sur les façades.</b></p> <p><b><u>Ouvertures et menuiseries</u></b>                  Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment</p> <p><b><u>Clôtures</u></b>                  Elles seront constituées de grilles rigides, revêtues de couleur vert foncé, doublées d'une haie ou accompagnées de plantes grimpantes. La hauteur maximale sera limitée à 2.50 m.</p>
<p>12 Réalisation d'aires de stationnement</p>	<p>Chaque entreprise devra subvenir à ses besoins en parkings soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place minimum pour 25 m2 de surface de plancher de bureau, service habitation ou commerce.</li> <li>- 1 place minimum pour 100 m2 de surface de plancher des autres bâtiments (ateliers, stockages...).</li> </ul>
<p>13 Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</p>	<p>Une surface minimum de végétation entretenue sera égale à 20 % de la surface de la parcelle.                  Les végétaux y compris les haies en limite de voie publique, seront composés d'essences locales variées et devront majoritairement présenter un port similaire avec ceux existant dans l'environnement proche.                  Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et la voie publique. Elles doivent être protégées par un écran.                  A l'est (le long de l'autoroute A 75) et à l'ouest (côté pavillonnaire), dans la bande portée au plan, une végétation d'arbres et d'arbustes est indispensable pour isoler les constructions.</p> <p><b>De plus, dans la zone AUa* :</b>                  Les espaces libres de construction correspondant aux marges de recul imposées aux articles 6 et 7 de la zone AUa* doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné répondant aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toutes les limites (voies et limites séparatives) : création d'une bande plantée de 2 m minimum de largeur à partir de la limite de la voie ou de la limite séparative en arbustes locaux persistants. Seuls les secteurs impactés par la servitude d'utilité publique liée à la canalisation de gaz ne sont pas concernés par cette obligation de plantation d'une bande arbustive.</li> <li>- pour la limite séparative nord : prévoir dans la marge de recul de 10 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation de 4 bosquets d'arbres constitués chacun de 5 arbres minimum ;</li> <li>- pour la limite avec les voies correspondant à la RD 214 et à la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 : prévoir dans la marge de recul de 5 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment le plus haut implanté dans la zone.</li> </ul> <p><b>Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 5 places.</b></p> <p><b>Les plantations devront présenter les tailles minimales suivantes :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arbustes à 80/100 cm de haut ;</li> <li>- arbres à une force minimale de 18/20 (circonférence du tronc à 1 m du sol).</li> </ul>

	<p><b>Prescriptions relatives aux haies à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :</b></p> <p>En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, <b>sont interdits</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression ;</li> <li>- coupe rase ;</li> <li>- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...);</li> <li>- plantation d'une seule essence locale ;</li> <li>- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.</li> </ul> <p><b>Par exception, sont admis :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suppression justifiée par :             <ul style="list-style-type: none"> <li>• création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;</li> <li>• création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;</li> <li>• travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;</li> <li>• coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;</li> <li>• taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.</li> </ul> </li> </ul>
<p>14 COS (article R123-10)</p>	

### 3.2. EXPOSE DES MOTIFS DU REGLEMENT ECRIT

#### 3.2.1. Traduire les mesures prévues par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont

Les mesures prescrites par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont, en vue de réduire la marge de recul de 100 m à l'axe de la bretelle de l'autoroute A 75, doivent être traduites au règlement écrit du PLU.

Certaines dispositions réglementaires en vigueur de la zone AUa vont déjà dans le sens des objectifs de prise en compte de la sécurité, de la qualité architecturale, et de la qualité paysagère et environnementale poursuivis par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont. Cette dernière a ainsi préconisé de les maintenir telles quelles.

A contrario, certaines mesures de l'étude de dérogation à l'amendement Dupont nécessitent d'être spécifiquement ajoutées au règlement écrit et appliquées uniquement sur le site de projet.

Ainsi, il est précisé en chapeau introductif de la zone AUa et de son sous-secteur AUa\* que les règles prévues au règlement écrit s'appliquent, en l'absence d'indication, dans la zone AUa et son sous-secteur AUa\*. Certaines règles peuvent cependant être différentes entre la zone AUa et le sous-secteur AUa\*, ce qui est alors explicitement indiqué.

**Le sous-secteur AUa\* créé au plan de zonage et au règlement écrit reprend en grande majorité les règles d'urbanisme déjà en vigueur sur le site de projet. Les mesures prescrites par l'étude de dérogation à l'amendement Dupont ne trouvant pas écho au règlement en vigueur ont été spécifiquement traduites au règlement écrit du PLU pour le sous-secteur AUa\*.**

THEME	MESURES DE L'ETUDE DE DEROGATION A L'AMENDEMENT DUPONT	TRADUCTION AU REGLEMENT ECRIT DU PLU
<p><b>NUISANCE</b></p>	<p>- Atténuer les éventuelles nuisances sonores ou visuelles par l'implantation de larges bandes végétalisées sur la périphérie.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 13</b> <b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</b></p> <p><b>Zone AUa*</b></p> <p>Les espaces libres de construction correspondant aux marges de recul imposées aux articles 6 et 7 de la zone AUa* doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné répondant aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toutes les limites (voies et limites séparatives) : création d'une bande plantée de 2 m minimum de largeur à partir de la limite de la voie ou de la limite séparative en arbustes locaux persistants. Seuls les secteurs impactés par la servitude d'utilité publique liée à la canalisation de gaz ne sont pas concernés par cette obligation de plantation d'une bande arbustive.</li> <li>- pour la limite séparative nord : prévoir dans la marge de recul de 10 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation de 4 bosquets d'arbres constitués chacun de 5 arbres minimum ;</li> <li>- pour la limite avec les voies correspondant à la RD 214 et à la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 : prévoir dans la marge de recul de 5 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment le plus haut implanté dans la zone.</li> </ul>

<p><b>QUALITE ARCHITECTURALE</b></p>	<p>- Limiter la hauteur maximale à 15 m pour les constructions et les stockages (à l'exception des constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif).</p> <p>- Imposer que les enseignes soient intégrées sur les façades du bâtiment.</p>	<p><b>Article 10</b> <b>Hauteur maximum des constructions</b></p> <p><b>Zone AUa *</b> Hauteur maximale de 15 m pour les constructions et installations sauf :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre.</li> </ul> <p><b>Article 11</b> <b>Aspect extérieur des constructions, abords, paysage</b></p> <p><b>Façades</b> De plus, dans la zone AUa*, les enseignes devront être intégrées sur les façades.</p>
<p><b>QUALITE DE L'URBANISME</b></p>	<p>- Imposer un retrait du bâti d'au moins 5 m par rapport à la RD 214 et à la bretelle de sortie de l'A 75 et d'au moins 10 m par rapport au chemin de la Beaugravière.</p> <p>- Imposer un retrait minimal de 10 m à la limite séparative nord donnant sur la zone naturelle.</p>	<p><b>Article 6</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b>Zone AUa*</b> Les bâtiments ne peuvent être implantés</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à moins de 5 mètres de la RD 214 (Route du Breuil) ;</li> <li>- à moins de 5 m de la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 ;</li> <li>- à moins de 10 mètres du chemin de la Beaugravière.</li> </ul> <p><b>Article 7</b> <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p><b>Zone AUa *</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 10 m des limites séparatives.</li> </ul>
<p><b>QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<p>- Imposer dans la bande de recul de l'implantation bâtie la création d'une bande plantée de 2 m minimum de large en arbustes locaux persistants (hors zone de servitude gaz).</p>	<p><b>Article 13</b> <b>Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations</b></p> <p><b>De plus, dans la zone AUa*</b> Les espaces libres de construction correspondant aux marges de recul imposées aux articles 6 et 7 de la zone AUa* doivent faire l'objet d'un traitement paysager soigné répondant aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour toutes les limites (voies et limites séparatives) : création d'une bande plantée de 2 m minimum de largeur à partir de la limite de la voie ou de la limite séparative en</li> </ul>

<p style="text-align: center;"><b>QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Imposer de compléter sur la limite nord la bande arbustive par la plantation de 4 bosquets d'arbres dans la bande de recul, constitués chacun de 5 arbres au minimum.</li>   <li>- Imposer de compléter sur les limites Est et Sud la plantation de la bande arbustive par la plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dans la bande de recul dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment.</li>   <li>- Imposer une taille minimale à la plantation : arbustes à 80/100 cm de haut ; arbres à une force minimale de 18/20 (circonférence du tronc à 1 m du sol).</li>   <li>- Prévoir de planter les espaces de stationnement à raison d'un arbre pour 5 places.</li> </ul>	<p>arbustes locaux persistants. Seuls les secteurs impactés par la servitude d'utilité publique liée à la canalisation de gaz ne sont pas concernés par cette obligation de plantation d'une bande arbustive.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour la limite séparative nord : prévoir dans la marge de recul de 10 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation de 4 bosquets d'arbres constitués chacun de 5 arbres minimum ;</li> <li>- pour la limite avec les voies correspondant à la RD 214 et à la bretelle de sortie de l'autoroute A 75 : prévoir dans la marge de recul de 5 m, en plus de la plantation d'une bande arbustive de 2 m de large minimum, la plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment le plus haut implanté dans la zone.</li> </ul> <p>Les plantations devront présenter les tailles minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- arbustes à 80/100 cm de haut ;</li> <li>- arbres à une force minimale de 18/20 (circonférence du tronc à 1 m du sol).</li> </ul> <p>Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 5 places.</p>
---	---	--

### **3.2.1. Intégrer les mesures prescrites par la pré-évaluation environnementale pour ne pas générer de risques d'incidences notables sur l'environnement**

Dans le cadre de la pré-évaluation environnementale réalisée au titre de l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme par le BE Bioinsight, il a été préconisé des mesures visant à assurer que la procédure d'évolution du PLU ne présente pas risques notables sur l'environnement. Parmi ces mesures figure la protection de la haie présente en limite nord du site de projet au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions réglementaires préconisées par la pré-évaluation environnementale ont été intégrées à l'article 13 du règlement écrit de la zone AUa. Les règles ajoutées sont les suivantes :

En cohérence avec les Bonnes Conditions Agricoles et Environnementales (BCAE) de la PAC 2023-2027 (fiche BCAE 8 et annexe 4) applicables aux terrains agricoles relevant du régime de la PAC et sans conséquence sur l'activité agricole, **sont interdits** :

- suppression ;
- coupe rase ;
- plantation d'essence non locale (douglas, épicéa, thuyas, cyprès de Lawson, cyprès de Leyland, cyprès d'Arizona, laurier-cerise, laurier-sauce...) ;
- plantation d'une seule essence locale ;
- taille entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.

Par exception, **sont admis** :

- suppression justifiée par :
  - o création d'un nouveau chemin d'accès rendu nécessaire pour l'accès et l'exploitation de la parcelle (la largeur du chemin n'excédant pas 10 mètres) ;
  - o création ou agrandissement d'un bâtiment d'exploitation justifié par un permis de construire ;
  - o travaux nécessaires aux réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'air, de gaz, d'électricité et de télécommunication ;
  - o coupe rase ponctuelle justifiée par un dépérissement avéré ;
  - o taille entre le 16 mars et le 15 août inclus justifiée par la sécurité des biens et des personnes.

## F. ANNEXES

---

**1. DELIBERATION N°2023/03/20-AT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION AGGLO PAYS D'ISSOIRE PORTANT SUR LA PRESCRIPTION DE LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON ET**

**2. ETUDE URBANISTIQUE ET PAYSAGERE SUR LE SECTEUR DIT « ZAC DES COUSTILLES » - JUSTIFICATION DE LA LEVEE PONCTUELLE DE L'AMENDEMENT DUPONT AUX ABORDS DE L'AUTOROUTE A 75**

L'an deux mille vingt-trois, le 29 juin à 17h00, le conseil communautaire de l'Agglo Pays d'Issoire, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Salle Polyvalente d'Ardes-sur-Couze (63420), sous la présidence de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président.

**Objet : Déclaration de projet n°1 emportant mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain-Lembron : prescription et définition des modalités de concertation**

**Date de convocation :** 23 juin 2023

**Date d'affichage de la liste des délibérations :** 5 juillet 2023

**Secrétaire de séance :** SERRA Pierre

**Rapporteur :** COSTON David

**Nombre de conseillers**

En exercice : 121

Présents : 79

- Titulaires : 74

- Suppléants : 5

Absents ayant donné pouvoir : 22

Absents excusés : 20

**Votants : 101**

**PRESENTS AVEC VOIX DELIBERATIVE : (79)**

AIGOUY Thierry	DUBOST Philippe	PAGESSE Pierre
LAURENT Romain (S)	DUTHEIL Nathalie	PELLISSIER Patrick
PELLISSIER Didier (S)	FANJUL José	PELLEGRINELLI Christophe
ARCHIMBAUD Guy	FERRARIS Nathalie	PEREIRA-MAURIAT Christine
ARNAULT Lionel	FOUCAULT Marie-Françoise	PETEILH Sandra
BARDY André	MAISONNEUVE Alain (S)	
BARRAUD Bertrand	GARNAVAULT Philippe	
BARTHOMEUF Serge	GAUDRIAULT Damien	PUECH David
BASTIEN Gérard	GENEIX Christophe	RAVEL Pierre
	GILBERT Odile	RKINA Mohammed
	GONTHIER Emmanuel	
	GOYON Guy	ROUX Bernard
BESSEYRE Fabien		RYCKEBOER Christian
BESSON Jean-Louis	HERBST Nadine	SABATIER Gilles
BCEUF Nicole	HOSMALIN Marc	
BOISTARD Philippe		
BOURG François		
BRUN Pascale		SERRA Pierre
BRUNEL Séverine		
BRUNETTI Graziella	LOUBINOX Nathalie (S)	MARTINANT Vincent (S)
CAUTIN Françoise	LAGARDE Maguy	TEZENAS Olivier
CHABRILLAT Frédéric	LAMOUREUX Jean-François	THALAUD François
CHALLET Vincent	LAVILLE Philippe	THERME Jacques
CHASSANG Jean-Pierre	LEGENDRE Denis	THEVENET Emilie
COLLET Jean-Pierre	LENEGRE Jean-Louis	TINET Georges
CORRE Jean-Marie		TOURLONIAS Vincent
COSTON David	LIVET Bertrand	
		TRILLEAUD Eric
		VARISCHETTI Martine
		VEZON Christophe
		WALTER Christian
	MALORON Annie	
	MARIANY Marie-Line	
CREGUT François	MASSARDIER Marie-Laure	
DENAIVES Catherine	MERLEN Bernard	
DESVIGNES Jean	METEIGNIER Stéphane	
DRUELLE Jean-Claude	MOURGUE Isabelle	
	NICOLLET Michel	



**ABSENTS REPRESENTES (SUPPLEANTS) : (5)** ALIZERT Nicolas (LAURENT Romain) ; ANGLARET Sylviane (PELISSIER Didier) ; FRADIN Guy (MAISONNEUVE Alain) ; LABUSSIÈRE Jean-Marc (LOUBINOUX Nathalie) ; SUTY Lionel (MARTINANT Vincent)

**ABSENTS AYANT DONNE POUVOIR : (22)** ALBARET Christophe à GARNAVAULT Philippe ; BARBET Laurent à BRUN Pascale ; BERTHELOT Pascal à VEZON Christophe ; BRONNER Ulrich à WALTER Christian ; CHABAUD Christelle à PUECH David ; CORREIA Emmanuel à CREGUT François ; COSTE Yves à PELISSIER Patrick ; COSTON Marie à NICOLLET Michel ; COUDUN Valérie à SERRA Pierre ; DESCOUTEIX-GENILLIER Juliette à VARISCHETTI Martine ; DUBESSY Florence à BARRAUD Bertrand ; GOMEZ Jean-Marc à MOURGUE Isabelle ; GUILLAUME Julien à LIVET Bertrand ; JAFFEUX Ophélie à CHALLET Vincent ; JEANMOUGIN Isabelle à DESVIGNES Jean ; LIGNIERE Frédéric à BESSON Jean-Louis ; MONTMORY Dominique à BŒUF Nicole ; PILLON Stéphane à PETEILH Sandra ; SALVINI Luc à BESSEYRE Fabien ; SAUVANT Jean-Pierre à TINET Georges ; SAUX Marie-Pierre à FANJUL José ; SUIDUREAU Carine à SABATIER Gilles

**ABSENTS EXCUSES : (20)** ADMIRAT Nadine ; BERNARD Jean-Paul ; CHANIMBAUD Lionel ; CROZE Yves-Serge ; FERREIRA Fernando ; GREGOIRE Nathalie ; JAFFEUX Sébastien ; KINDT Patrick ; LE MARREC Laurys ; LEROY Véronique ; LLONG Lucie ; MALLET Philippe ; MEALLET Roger-Jean ; NUÑEZ-ORTIN Aurélia ; POJOLAT Marie ; PRADIER Laurent ; ROCHETTE Christophe ; SCHUMACHER Emilie ; TREHIN Anne-Marie ; ZANIN Nathalie

\*

### LE RAPPORTEUR DONNE LECTURE DU RAPPORT SUIVANT

L'Agglo Pays d'Issoire dans le cadre de sa compétence sur la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité gère la zone d'activité des Coustilles sur la commune de Saint-Germain-Lembron.

L'ouverture de la zone d'activité nécessite une mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Germain-Lembron puisque le périmètre inclut des terrains situés à moins de 100m de l'autoroute A75 et qu'une étude visant à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier (articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme) doit être réalisée.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général en ce qu'il :

- Relève d'une compétence et d'un projet communautaires ;
- Participe de l'attractivité générale du territoire et permet de soutenir le développement économique local.

L'étude devra :

- Préciser les règles d'implantation à respecter,
- Etudier l'impact du projet et apporter la justification le cas échéant de la compatibilité de ces règles d'implantation avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Les modalités de concertation mises en œuvre dans le cadre de la procédure sont les suivantes :

- Mise en place d'un registre de concertation au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et en mairie de Saint-Germain-Lembron ;
- Réalisation d'un article à diffuser sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire et à joindre avec les registres de concertation.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prévoit la réalisation d'une réunion d'examen conjoint de l'État, de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU nécessite la réalisation d'une enquête publique conformément à l'article L.153-55 du code de l'urbanisme.

La délibération fera l'objet d'un affichage à l'Agglo Pays d'Issoire et en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département.

**ENTENDU** le rapport de présentation ;



\*

CADRE REGLEMENTAIRE

**VU** le code général des collectivités territoriales ;  
**VU** le code de l'urbanisme ;  
**VU** le code de l'environnement ;  
**VU** l'arrêté préfectoral en date du 6 décembre 2016 portant création de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire et validant ses statuts, notamment la compétence « plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » ;  
**VU** la délibération du conseil municipal de Saint-Germain-Lembron en date du 17 juillet 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme ;  
**VU** la délibération du conseil municipal de Saint-Germain-Lembron en date du 19 juin 2013 approuvant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme ;  
**VU** la délibération n° 2020/02/01-AJ de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 16 juillet 2020 relative à l'installation du conseil communautaire et à l'élection de Monsieur Bertrand BARRAUD, Président de l'Agglo Pays d'Issoire ;  
**VU** la délibération n°2023/02/14-AT de l'Agglo Pays d'Issoire en date du 06 avril 2023 relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Germain-Lembron et des modalités de concertation ;  
**VU** l'arrêté de délégation n° 2020-VP01 du Président de l'Agglo Pays d'Issoire en date 22 juillet 2020 portant délégation de fonctions et de signature à Monsieur David COSTON 1<sup>er</sup> vice-président de la communauté d'agglomération Agglo Pays d'Issoire en matière d'évaluation des politiques communautaires, d'urbanisme, du numérique et de l'informatique ;

\*

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, APRES EN AVOIR DELIBERE, DECIDE A L'UNANIMITE :

Votants : 101

- Pour : 101
- Contre : 0
- Abstentions : 0

- **De prescrire la procédure de déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Germain-Lembron ;**
- **De définir les modalités de concertations préalables suivantes :**
  - **Mise en place d'un registre de concertation au siège de l'Agglo Pays d'Issoire et en mairie de Saint-Germain-Lembron ;**
  - **Réalisation d'un article à diffuser sur le site internet de l'Agglo Pays d'Issoire et à joindre avec les registres de concertation ;**
- **D'autoriser Monsieur le Président, d'une manière générale, à engager toute démarche et signer tous documents relatifs à l'exécution de la présente délibération.**

Fait et délibéré, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme :

Le Président,  
Bertrand BARRAUD



Le secrétaire de séance,  
Pierre SERRA

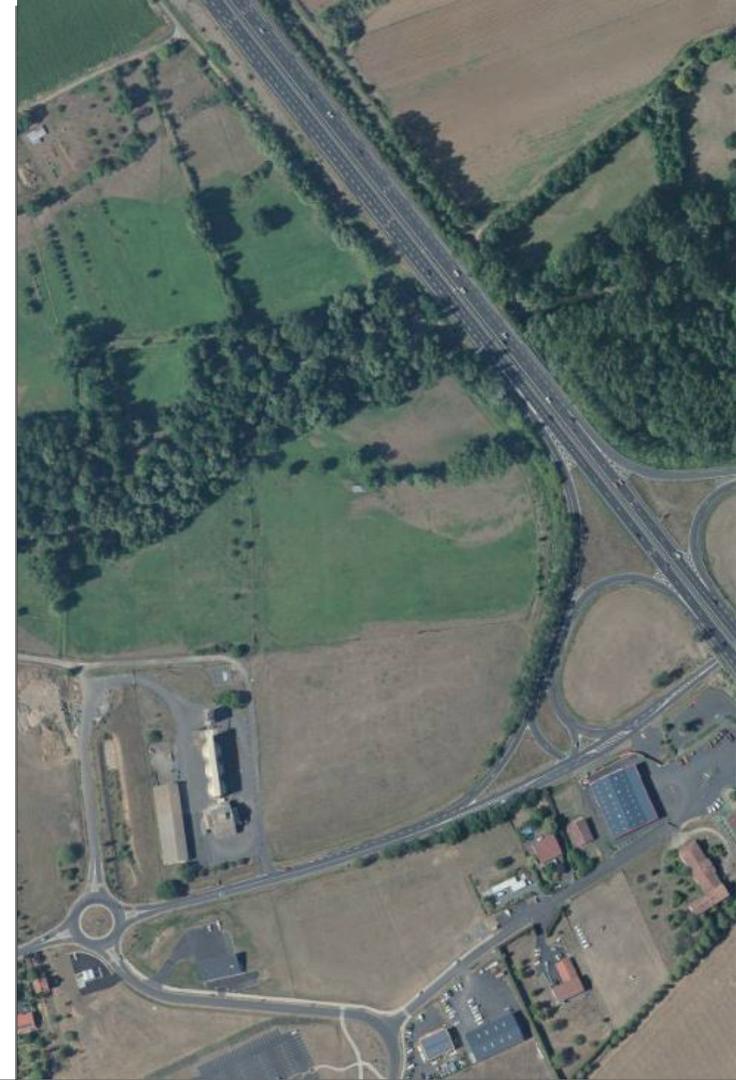


Envoyé en préfecture le 03/07/2023  
Reçu en préfecture le 03/07/2023  
Publié le   
ID : 063-200070407-20230703-DEL\_2023\_03\_21-DE

# SAINT-GERMAIN-LEMBRON (63)

## ETUDE URBANISTIQUE ET PAYSAGERE SUR LE SECTEUR DIT « ZAC DES COUSTILLES »

### JUSTIFICATION DE LA LEVÉE PONCTUELLE DE L'AMENDEMENT DUPONT AUX ABORDS DE L'AUTOROUTE A75



Document établi par :

[ LMP ]

bureau d'études d'architecture paysagère

15 rue du château d'eau - 63260 AUBIAT

- 06 58 91 15 76 -

[www.paysagisteclermontferrand.fr](http://www.paysagisteclermontferrand.fr)

[lise.marchal.paysage@gmail.com](mailto:lise.marchal.paysage@gmail.com)

SIRET 815 397 039 00026

# SOMMAIRE

INTRODUCTION

## **I. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'AMENDEMENT DUPONT**

I.1. LES REFERENCES JURIDIQUES

I.2. L'OBJECTIF DE L'AMENDEMENT DUPONT

I.3. L'AMENDEMENT DUPONT

## **II. CONTEXTE GENERAL : PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON**

II.1. LA COMMUNE ET LE TERRITOIRE CONCERNE PAR LA PRESENTE ETUDE

II.1.1. Les voies de communication

II.1.2. Les unités de paysage

II.1.3. L'urbanisation

II.2. LES VOIES CONCERNEES PAR L'AMENDEMENT DUPONT : L'AUTOROUTE A75

## **III. ANALYSE DE LA SEQUENCE AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT**

III.1 ANALYSE PARCELLAIRE DE LA ZONE D'ETUDE

III.2. ANALYSE DE LA SEQUENCE DE TRANSITION

III.3. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE

III.4. ANALYSE DU SITE AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT : NUISANCES, SECURITE, QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

## **IV LES ENJEUX ET LE PARTI PRIS DE L'AMENAGEMENT AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT**

IV.1. LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

IV.2. LE PARTI D'AMENAGEMENT

IV.3. L'AMENAGEMENT VIS A VIS DES 5 CRITERES: NUISANCES, SECURITE, QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

IV.4. HYPOTHESES D'IMPLANTATION ET INTEGRATION PAYSAGERE

# INTRODUCTION

L'autoroute A75 et la route départementale D214 franchissent le territoire de Saint-Germain-Lembron, Nord au Sud pour l'A75, et d'Est en Ouest pour la RD214 traversant 3 séquences : naturelle, agricole et de transition.

L'axe de l'A75, très important pour la commune, est concerné par l'article L 111.6 du Code l'Urbanisme. Ce n'est pas le cas de la RD214 car elle n'est pas classée en grande circulation.

En effet, cet article stipule qu'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 expresses et des déviations au sens du code de la voirie routière
- > de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

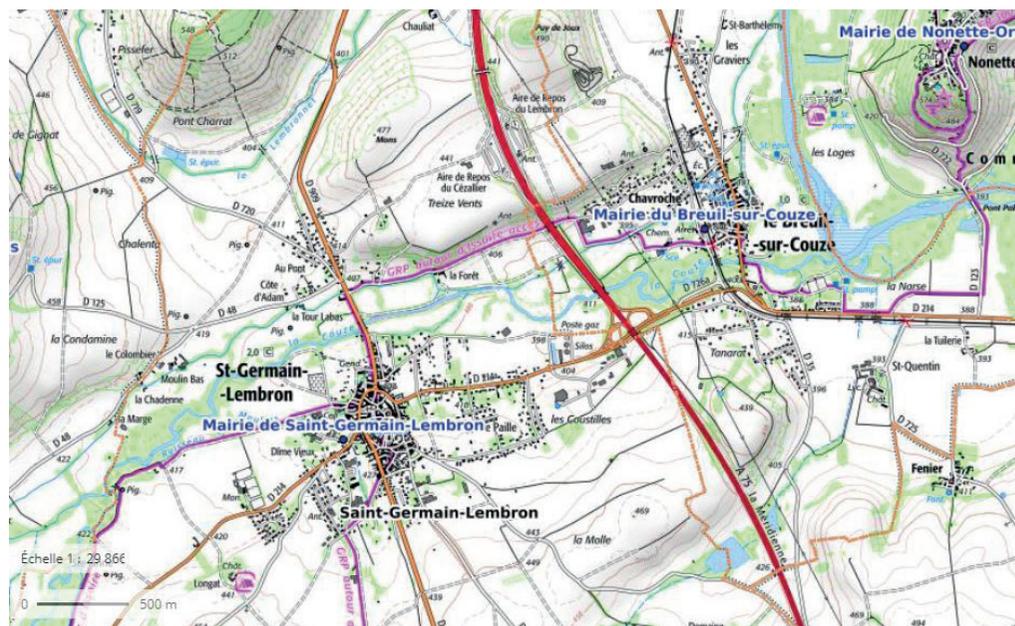
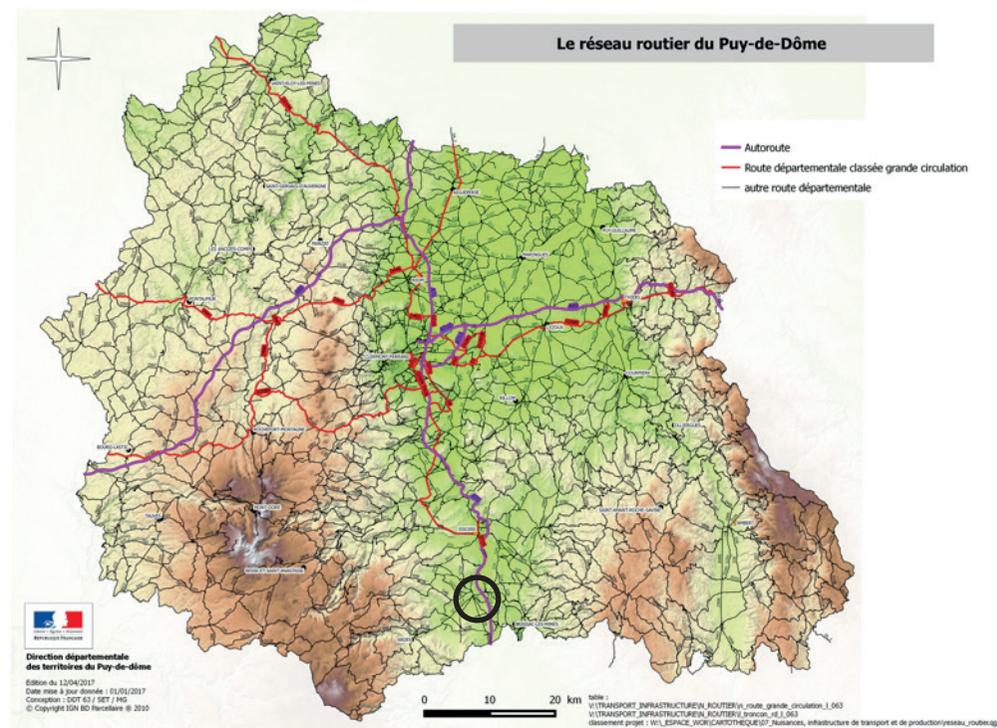
Sur la commune de Saint-Germain-Lembron, plusieurs secteurs sont soumis à cette règle et notamment une des parcelles de la ZAC DES COUSTILLES, au niveau de la sortie autoroutière, dans le cadre d'un projet d'implantation d'une entreprise sur la parcelle 00 AD 24, au lieu dit LES COUSTILLES, d'une superficie de 21 086 m<sup>2</sup>.

Pour déroger à cette règle et lever cette inconstructibilité, les règles concernant ces zones doivent donc être inscrites dans le plan local d'urbanisme et justifiées au regard des cinq critères de l'amendement Dupont : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L'objectif de cette étude est de préciser les besoins de l'emplacement du projet d'implantation de l'entreprise pour assurer une insertion adaptée aux particularités du lieu.

## Les enjeux de cette étude sont de :

1. Justifier la levée d'inconstructibilité du secteur d'étude proposé sur la commune de SAINT-GERMAIN-LEMBRON dans le PLU ;
2. Orienter l'aménagement des abords de l'autoroute A75
3. Proposer une image valorisante de la commune de SAINT-GERMAIN-LEMBRON le long de l'autoroute A75 en intégrant au mieux le projet d'implantation de l'entreprise
4. Donner une continuité paysagère avec les espaces environnants.
5. Limiter les effets des pollutions et nuisances éventuelles engendrées par le projet sur les paysages.
6. Demander la dérogation de la distance d'inconstructibilité des abords de l'A75 de 100 m à 10 m en concordance avec le recul à l'Est déjà imposé sur le reste de la ZAC.



# I. CADRE REGLEMENTAIRE DE L'AMENDEMENT DUPONT

## I.1. Les références juridiques

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis à vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité de zones est le suivant :

- > La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ».
- > L'article L111.6 du Code de l'Urbanisme relatif à l'amendement Dupont.
- > La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L111.6 du Code de l'Urbanisme sur l'amendement Dupont.

Titre Ier : Règles applicables sur l'ensemble du territoire

Chapitre II : Servitudes d'urbanisme

Sous-section 1 : Localisation et implantation

### Contenu

Paragraphe 2 : Constructibilité interdite le long des grands axes routiers ([Articles L111-6 à L111-10](#)) Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° 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 n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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 L111-9

Créé par [ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) au vu d'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 n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

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.

## I.2. L'objectif de l'amendement Dupont

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.6 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

## I.3. L'amendement Dupont

Ainsi, l'article L 111.6 stipule :

« 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 :

- > 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 les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du Préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article.

Elle doit justifier, en fonction des spécificités locales, par une étude 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

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, « lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

**Ainsi, ce dossier concerne la dérogation de la règle sur une partie de l'autoroute A75 et un espace non urbanisé de SAINT GERMAIN LEMBRON du côté Ouest de cet axe majeur de circulation.**

L'urbanisation de ces espaces est soumise à la mise en œuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- > Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle...).
- > La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie...).
- > La qualité architecturale (hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie...).
- > La qualité de l'urbanisme (accessibilité et liaisons externes, organisation interne...).
- > La qualité des paysages (insertion paysagère des sites dans leur contexte...).

Les éléments de réflexion de cette étude sont incorporés au document d'urbanisme dont dispose la commune.

A terme, il existe donc des conséquences réglementaires, et la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour ces espaces. A défaut, il est inconstructible dans une bande de 100m d'une part de l'autoroute A75.

## II. CONTEXTE GENERAL

# PRESENTATION DE LA COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON

### II.1. LA COMMUNE ET LE TERRITOIRE CONCERNES PAR LA PRESENTE ETUDE

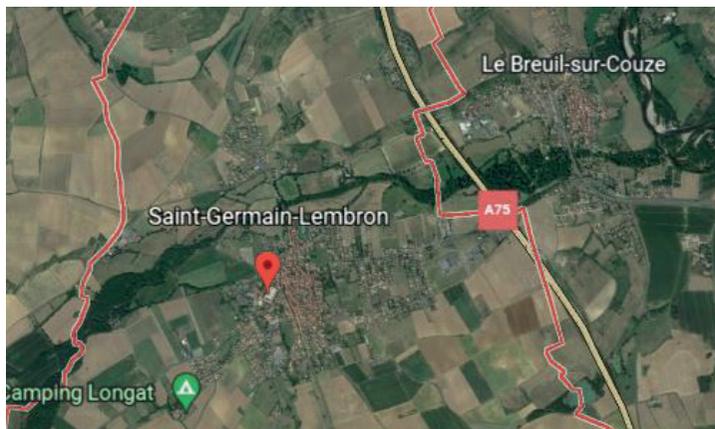
La commune de Saint-Germain-Lembron bénéficie d'un réseau de voies très lisible dans la hiérarchisation du maillage viaire. Le projet d'implantation d'une entreprise sur la ZAC DES COUSTILLES se situe dans un espace marqué par le passage des infrastructures de transport : l'A75 et la RD214.

#### II.1.1. Les voies de communication

Le territoire communal s'inscrit dans un territoire traversé par certains des principaux axes routiers régionaux et nationaux, dont l'autoroute A75. Il se trouve près de la frontière avec les échanges économiques qui en découlent.

Il s'agit d'un territoire valorisé par l'implantation de ces infrastructures routières. Certes, elles entraînent une coupure de la dynamique du paysage, puisque les infrastructures traversent les terres agricoles, longent des zones naturelles et le site en surélévation en créant des délaissés, dans l'entrecroisement des divers systèmes. Un aménagement permettant une mise en cohérence de ces différents secteurs apparaît indispensable, bien que potentiellement complexe.

La parcelle concernée se trouve à proximité directe d'un échangeur autoroutier en trèfle à deux voies, l'A75 étant en surélévation par rapport à la RD214. Le secteur est donc composé de plusieurs carrefours permettant les échanges entre les voies principales, et l'accès à la commune de Saint-Germain-Lembron côté Ouest, et de Le Breuil-sur-Couze côté Est. Diverses bretelles et giratoires complètent ce dispositif complexe.



L'autoroute A75, également nommée La Méridienne, est une autoroute à 2 × 2 voies reliant Clermont-Ferrand à Béziers, dans le prolongement de l'A71. L'A75, non concédée (hormis sur le tronçon du Viaduc de Millau), est gratuite. Longue de 335 km, traverse 6 départements : le Puy-de-Dôme, la Haute-Loire, le Cantal, la Lozère, l'Aveyron et l'Hérault. Au-delà de son rôle majeur d'aménagement du territoire, c'est un chaînon important du réseau routier national.

C'est, d'une part, un nouvel axe de transit nord-sud facilitant les trajets de l'Europe du Nord et la région parisienne vers l'Espagne et l'ouest de la façade méditerranéenne, tout en contribuant au désenclavement du Massif central et en améliorant la desserte locale.

Il s'agit donc d'une alternative aux autoroutes de la vallée du Rhône et de l'arc languedocien :

Paris – Béziers (par Clermont-Ferrand et l'A75) : 721 km ;

Paris – Béziers (par Lyon, l'A7 et l'A9) : 778 km.

Elle complète d'autre part le maillage autoroutier en s'intégrant au réseau constitué par l'A71 (Orléans – Clermont-Ferrand), l'A89 (Bordeaux – Clermont-Ferrand – Lyon) et la RN 88 (Lyon – Toulouse).

En mars 1987, à l'occasion d'un CIAT, il a été décidé que l'axe A75 devait être réalisée aux normes autoroutières et sans péage pour « favoriser le développement économique et touristique du Massif central ».

Le site concerné par ce dossier se trouve au niveau de la sortie 17 Les Coustilles : Jumeaux, Auzat-la-Combelle, Saint-Germain-Lembron, Le Breuil-sur-Couze (km 41).

Concernant la RD214, appelée Route du Breuil sur la commune de Saint-Germain-Lembron est une voie en double sens (profil une fois deux voie) de liaison intercommunale entre Saint-Germain-Lembron et le Breuil-sur-Couze. Elle passe sous l'A75 au niveau de l'échangeur, et longe une zone d'activité déjà existante dans un espace de transition et mène à l'entrée urbaine de Saint-Germain-Lembron.



A75, - vue en direction Nord vers Issoire / Clermont-Ferrand.



RD214, appelée Route du Breuil - vue en direction Est vers Le Breuil-sur-Couze



RD214, appelée Route du Breuil - vue en direction Ouest vers Saint-Germain-Lembron



A75, - vue en direction Sud vers Lempdes sur Allagnon

## II.1.2. Les unités paysagères

Les unités paysagères principales de la zone d'étude sont :

Autour de la zone concernée, plusieurs entités paysagères sont présentes et forment un ensemble dominé néanmoins par le végétal et le sentiment d'espaces larges, au coeur d'un ensemble paysager identifié comme « la plaine du Lembron ».

- Au nord, un boisement dense et de qualité, qui accompagne le cours d'eau de la Couze Pavin au coeur d'une zone naturelle
- Prolongé ensuite vers le Sud par un espace de plaine agricole du Lembronnais, ici sur des parcelles à destination de prairie paturées et fauchées, délimité par le tracé de l'A75, de la RD214 et du site agricole de Limagrain.
- Puis des constructions de volumes très variables : côté Nord, en point bas les installations du site Limagrain, à fort impact paysager car extrêmement visible, composé de hauts sillots et de hangars; puis quelques habitations pavillonnaires peu dense à l'entrée de bourg. Côté Sud, la zone d'activité de les Coustille, peu visible à l'approche de Saint-Germain-Lembron car la topographie présente un fort talus ; mais plus visible en direction du Breuil-sur-Couze car le site Valtra surplombe directement la RD214 et présente un mur de soutènement important
- A l'Est, des friches, résidus du découpage dans le paysage à cause de la tracée des différentes infrastructures, mais néanmoins entretenues par fauchage, et donc non arborées.

Les perceptions paysagères :

> Depuis la A75 :

- en provenance du Nord : l'autoroute surplombe le paysage environnant et quelques larges vues s'ouvrent sur un paysage agricole. Le site d'étude n'est visible brièvement qu'à l'approche de la sortie, puis il est de nouveau caché par un cordon végétal arboré
- en provenance du Sud, le site n'est quasiment pas visible, car ce sont les bâtiments de la zone d'activité des Coustilles qui dominent
- en empruntant la bretelle de sortie 17 direction Saint-Germain-Lembron, le site d'étude n'est visible brièvement qu'à l'approche de la sortie, puis il est de nouveau caché par un cordon végétal arboré.

> Sur la RD214 :

- en direction de Saint-Germain-Lembron : une fois le cordon végétal de la bretelle passé, la vue s'ouvre très largement sur la parcelle de prairie et avec en fond les installations de Limagrain, puis l'entrée de bourg de Saint-Germain-Lembron.
- en direction du Breuil-sur-Couze, le site est largement visible sur la gauche, puis disparaît à hauteur de la zone d'activité des Coustilles, avant de passer sous le point de l'A75.



SEQUENCE D'APPROCHE A75 DU NORD AU SUD  
vues www.google.com



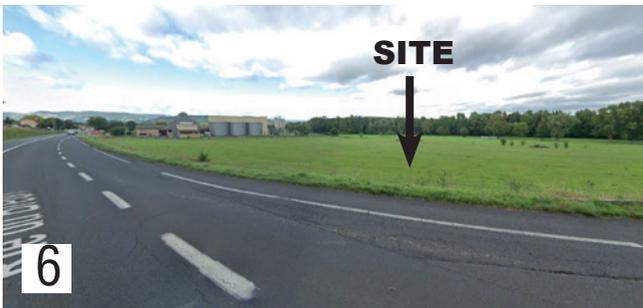
SEQUENCE D'APPROCHE A75 DU SUD AU NORD  
vues www.google.com



SEQUENCE D'APPROCHE A75 SORTIE 17  
vues www.google.com



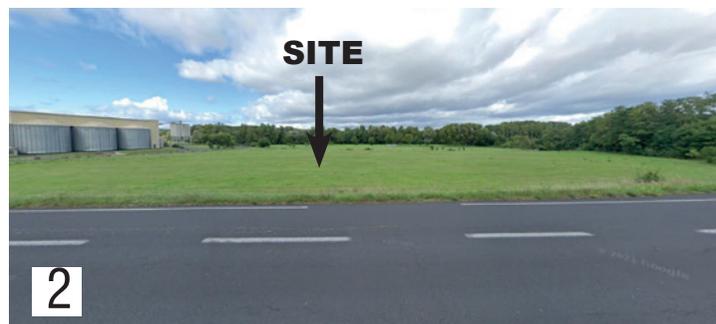
SUITE SEQUENCE SORTIE 17 DIRECTION SAINT GERMAIN L.  
vues www.google.com



SEQUENCE RD214 DIRECTION LE BREUIL SUR COUZE  
vues www.google.com



SEQUENCE VUES SUR LA PARCELLE CONCERNEE  
vues www.google.com

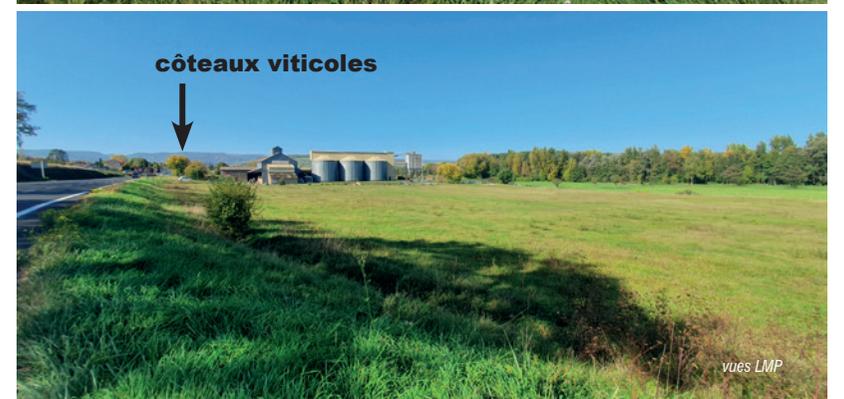
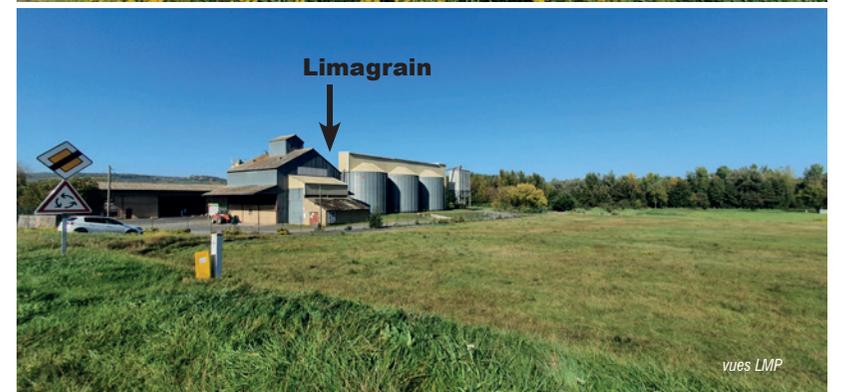
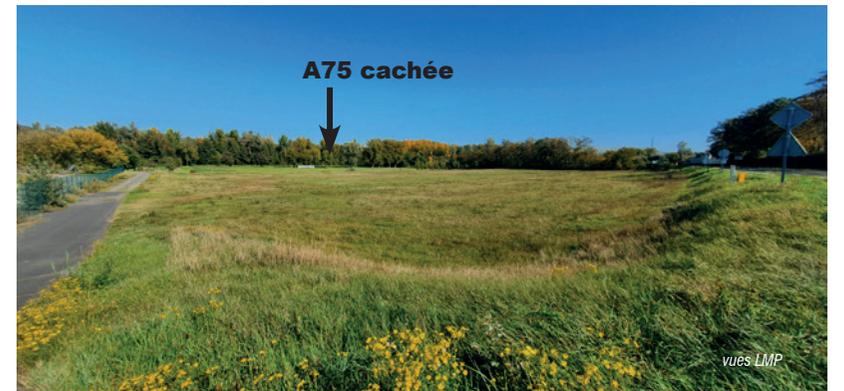


Les perceptions paysagères depuis la zone d'étude et aux abords des voies de circulation :

- La A75 est quasiment imperceptible, sauf lors de son passage en surélévation au dessus de la RD214, car le reste du temps elle est cachée derrière un cordon végétalisé qui fait le prolongement naturel du boisement accompagnant le cours d'eau de la Couze d'Ardes.
- Sur la RD214, en sortie de bretelle, on aperçoit en arrière plan les côteaux viticoles de Boudes, mais les bâtiments de Limagrain coupent toute vue à l'approche de Saint-Germain-Lembron.
- L'impact paysager de la zone d'activité des Coustilles est variable car les espaces sont très dilués à proximité du giratoire mais les bâtiments sont en position surélevée par rapport à la RD214, ils sont peu visibles le long du talus, alors qu'en approche du pont de l'A75, les bâtiments écrasent le site.

Les enjeux paysagers et les vues

- > Enjeux de protection/préservation  
Conserver et poursuivre l'intégration paysagère initiée le long de la bretelle de la A75
- > Enjeux de requalification  
Requalifier les espaces adjacents et ceux la parcelle concernée afin de limiter l'impact visuel ; conserver l'aspect arboré, vert et de plaine agricole du site ; et maîtriser les abords de la zone
- > Préservation des cônes de vues vers le grand paysage.



### II.1.3. L'urbanisation

Le secteur de l'opération se situe à l'est du territoire communal, en zone Aua (zone à urbaniser - activités), près du bourg (à moins de 5 minutes en voiture du noyau urbain) et à proximité d'une zone d'activités existante et en actuel développement longeant l'autoroute A75.

Le futur projet d'installation de l'entreprise dans la zone d'étude devra être aménagée dans les meilleures conditions possibles en termes d'accessibilité et de lien avec les structures viaires.

C'est cette démarche qui fait aujourd'hui de l'ensemble du secteur un véritable « vecteur de développement » pour la commune, en accord avec le PADD qui exprime l'intention d'affirmer la position de Saint-Germain-Lembron en tant que bourg-centre du secteur jouant un rôle économique important, conforté par le développement de la zone d'activités des Coustilles destinée aux activités artisanales et commerciales (extrait page 4 du PADD).

Cependant, il est souligné que la recherche d'un équilibre entre le développement de l'urbanisation dans certains secteurs et la préservation des espaces naturels constitue une orientation d'aménagement stratégique du PLU en limitant le développement au nord de la Couze, afin de conserver son caractère de vallée de la Couze, véritable coulée verte sur le territoire communal.

Le projet d'implantation d'une entreprise sur la parcelle concernée, bien qu'étant au Sud de la Couze, veillera à préserver le caractère vert et naturelle des abords de ce cours d'eau et de la perception qu'on en a depuis cette coulée verte.

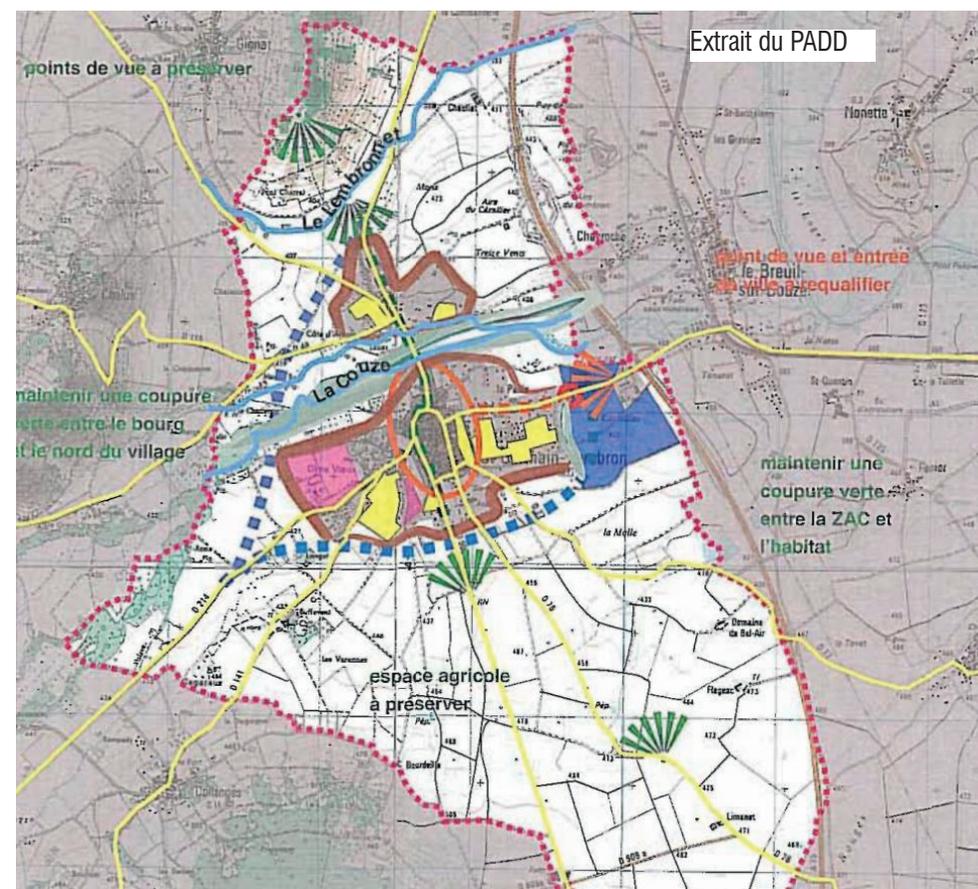
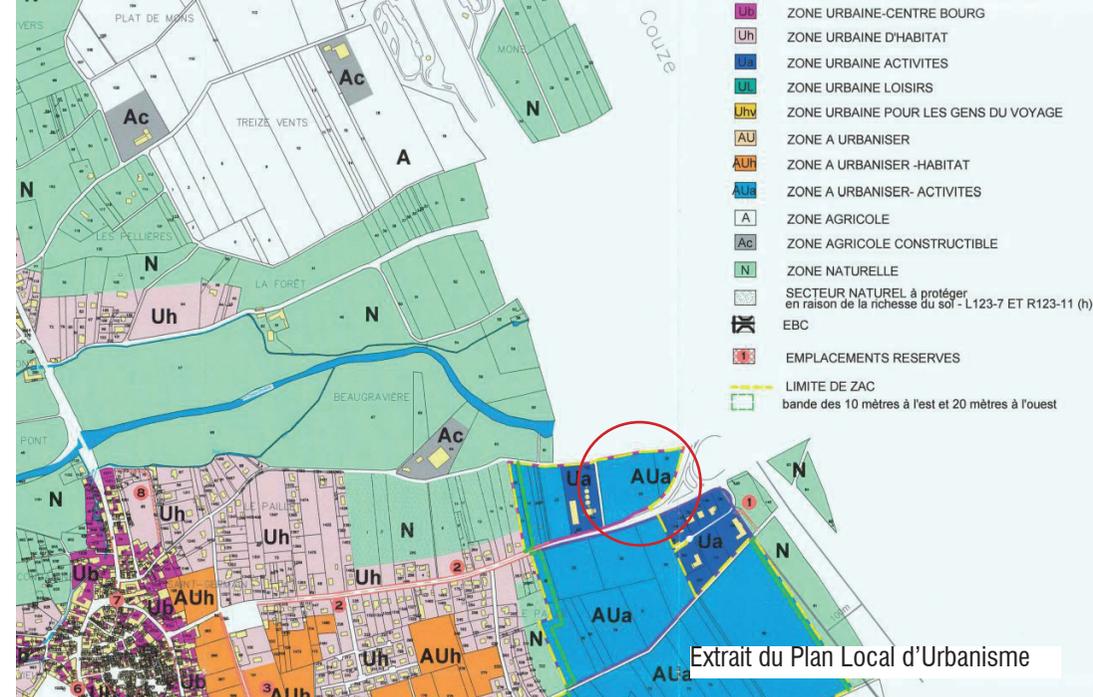
Le territoire d'étude se situe dans un environnement contraint par les infrastructures de transport qui ont des conséquences sur le paysage environnant mais dont l'impact a globalement été maîtrisé. L'attractivité de ce secteur est due à sa proximité directe avec la A75, la disponibilité de larges parcelles en terme de développement, et la volonté de Saint-Germain-Lembron de développer la ZAC des Coustilles.

Le projet d'implantation d'une entreprise viendra se situer de manière stratégique entre ces différents tracés (A75, D214) afin d'offrir les meilleures conditions possibles en termes d'accessibilité, mais aussi en regard avec la zone naturelle s'étendant autour du cours d'eau de la Couze pour son intégration générale au paysage environnant.

L'objectif est de conforter l'activité économique locale tout en préservant ses atouts paysagers. L'installation de l'entreprise est un acteur supplémentaire pour le développement du territoire, et rend nécessaire une réflexion globale autour de cet aménagement afin d'en faire un exemple d'intégration.

La parcelle 00 AD 24 concernée par la présente étude est délimitée :

- au nord : par la parcelle 0006 et 0007 qui font partie de la commune de Breuil-sur-Couze, et qui sont classées en zones naturelles à protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- au sud : par la RD214 reliant Saint-Germain-Lembron et le Breuil-sur-Couze
- à l'ouest : par le chemin de la Beaugravière qui fait tout le tour des parcelles 0020, 0021, 0023 et 0022 sur laquelle est implanté Limagrain
- à l'est : par la bretelle de sortie 17



# COMMUNE DE SAINT-GERMAIN-LEMBRON

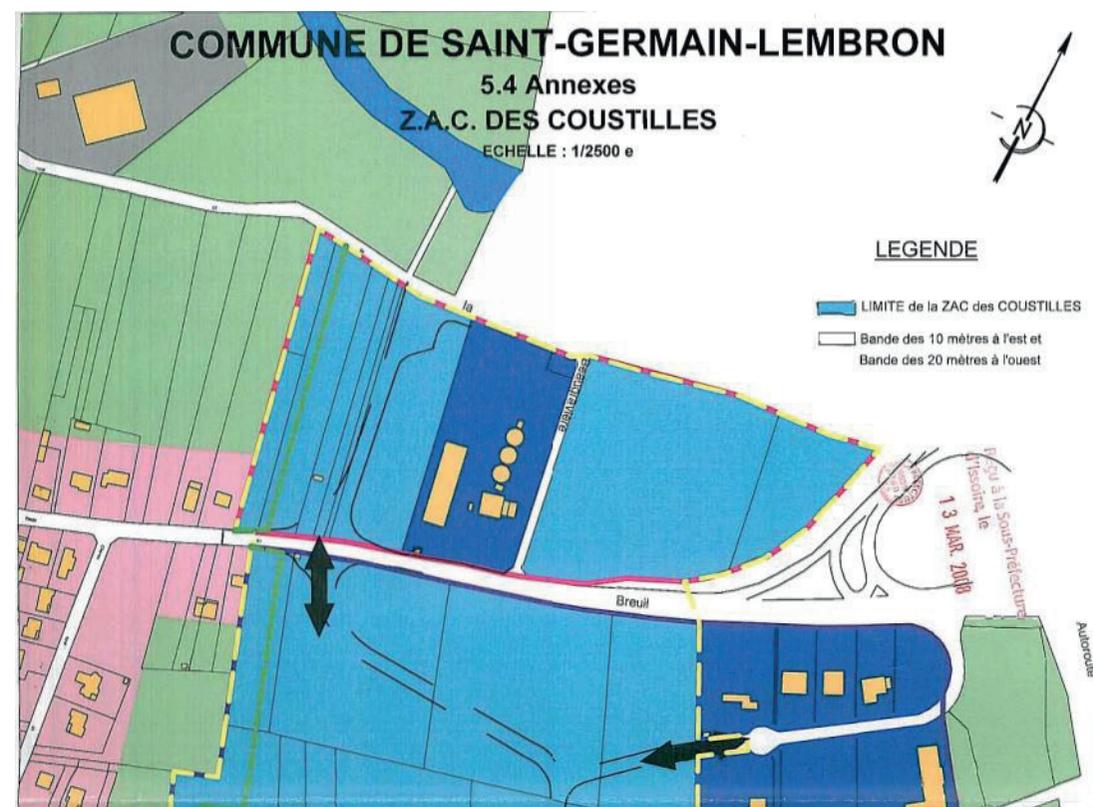
## 5.4 Annexes Z.A.C. DES COUSTILLES

ECHELLE : 1/2500 e



### LEGENDE

- LIMITE de la ZAC des COUSTILLES
- Bande des 10 mètres à l'est et
- Bande des 20 mètres à l'ouest



**CONDITIONS OUVERTURE URBANISATION**  
elle se fera :

- Soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes

**RACCORDEMENT RESEAU**  
Présence de l'ensemble des réseaux en bordure de zone : voir localisation sur les plans joints

L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement

L'aménagement de la zone nécessite un rééquipement

L'aménagement devra prévoir le stockage éventuel et/ou le traitement des eaux pluviales et ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

**LOCALISATION ET CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES PUBLICS**

à créer

- Des voies de dessertes

Création d'une zone d'activités en entrée de ville, en bordure de l'autoroute.

La zone d'activités est située en face de la zone existante déjà occupée par domagri.

Cette zone devrait se réaliser en deux parties:  
Une proche de la voie  
Le fond de la parcelle

Conformément au cahier des charges de la ZAC.

**Elaboration du PLU  
Commune de  
Saint Germain Lembron**

---

**ORIENTATION  
D'AMENAGEMENT**

**3**

---

**OBJET**  
QUARTIER Les Coustilles

à aménager

---

**ACTIONS et OPERATIONS  
D'AMENAGEMENT**  
assurer le développement de la commune

---

**SCHEMA D'AMENAGEMENT**  
Située en entrée de ville de la commune l'orientation d'aménagement précise les principales caractéristiques des voies et des espaces publics propres à l'urbanisation de la zone

De ce fait, l'installation prévue d'une entreprises sur cette parcelle, est un atout car l'occasion de développer une continuité bâtie de la zone d'activité sur une dent creuse existant entre les installations de Limagrain - peu intégrées au paysage à l'heure actuelle - et la bretelle de sortie, et donc de redonner une nouvelle vision du site concernant l'entrée de bourg de Saint Germain Lembron.

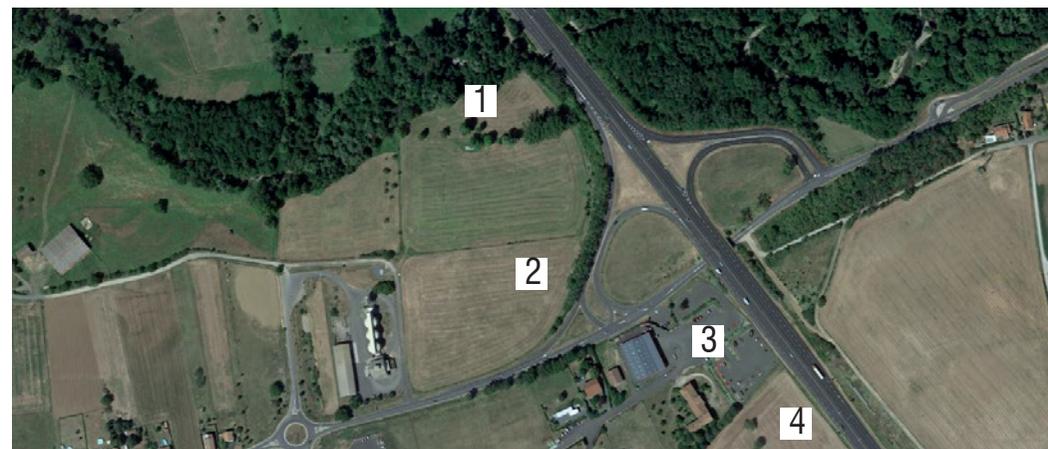
## II.2. LA VOIE CONCERNÉE PAR L'AMENDEMENT DUPONT : L'A75

Afin d'appréhender au mieux la structure et les possibilités d'évolution des abords de l'A75, il est nécessaire d'en définir les différentes séquences, au-delà des limites de l'étude.

A l'échelle extra-communale, les derniers travaux importants sur l'A75 font suite à la communauté de communes Gergovie Val d'Allier Communauté ( Mond'Arverne), ancienne intercommunalité située au sud de Clermont-Ferrand qui invoquait fin 2012 « la saturation du trafic à l'horizon 2020 estimé à 110 000 véhicules [par jour] entre la Pardieu et la Grande Halle d'Auvergne ». Un élargissement est proposé afin « d'atténuer les risques de saturation du réseau autoroutier en entrée sud de l'agglomération clermontoise » ; l'élargir jusqu'à la sortie 6 « permettra de développer les capacités de stockage des véhicules en provenance du sud de l'agglomération et de fluidifier les flux de transit ainsi que les flux pendulaires». Dans le cadre du plan de relance autoroutier, l'A75 a été élargie à 2 x 3 voies entre l'échangeur 16 de l'A71 et le kilomètre 11 situé au niveau de l'échangeur 5.

A l'échelle de la zone d'étude, la A75, en 2 x 2 voies, traverse ou longe du Nord au Sud à proximité directe de la parcelle concernée :

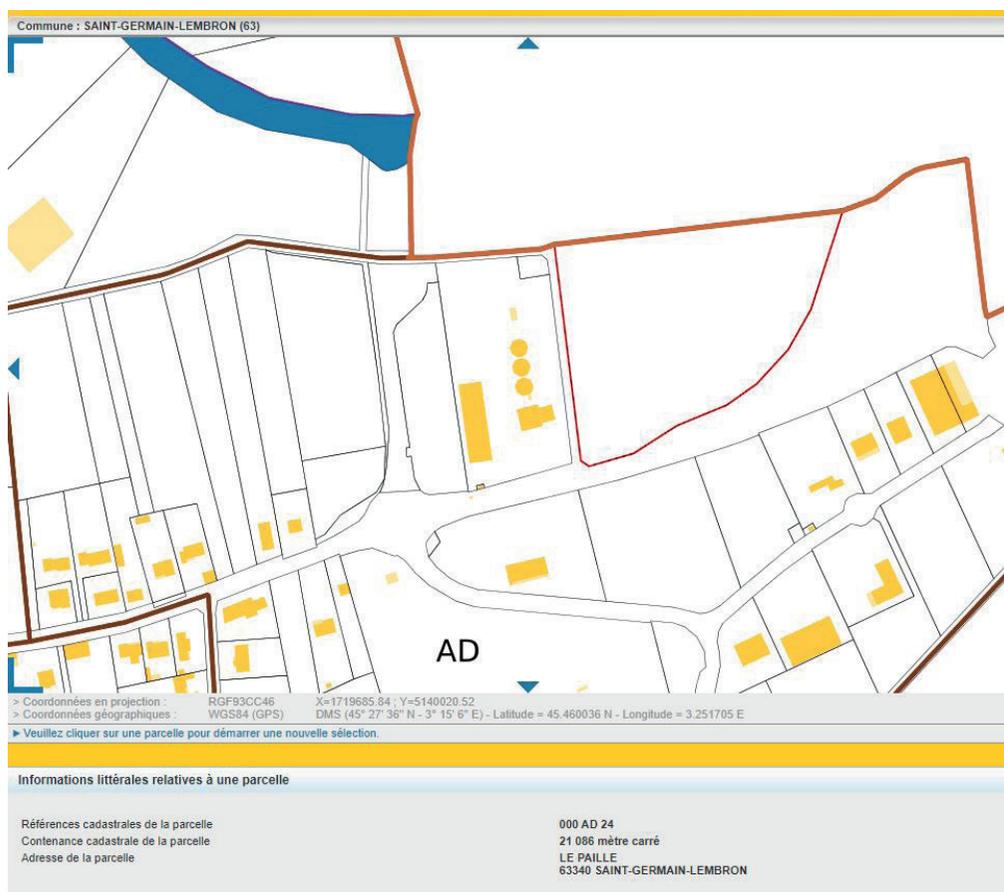
1. une zone naturelle correspondant aux espaces adjacents du cours d'eau de la Couze d'Ardes,
2. une séquence agricole de prairie sur la parcelle concernée par la présente demande,
3. la séquence de la zone d'activité des Coustilles,
4. une séquence agricole typique de la plaine du Lembronnais.



# III. ANALYSE DE LA SEQUENCE AU REGARD DES CINQ CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT

## III.1. ANALYSE PARCELLAIRE DE LA ZONE D'ETUDE

L'aménagement lié à l'implantation sur la ZAC des Coustilles d'une entreprise est classée en zone AUa du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Germain-Lembron. La parcelle 000 AD 24 s'étend sur une surface de 21086 m<sup>2</sup>.



REGLES APPLICABLES (ARTICLE R123-9 du Code de l'Urbanisme)	AUa
1 Occupations et utilisation du sol INTERDITES	Bâtiments agricoles et forestiers Caravanes et mobil homes à usage résidentiel
2 Occupations et utilisation du sol soumise à des conditions particulières	Les constructions sont autorisées : <ul style="list-style-type: none"> <li>• au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement correspondantes</li> </ul> <p>Les habitations, uniquement si elles sont liées au gardiennage des établissements et sous réserve qu'elles soient intégrées à la volumétrie du bâtiment d'activité et que leurs dispositions constructives soient compatibles avec la proximité d'activités diurnes et nocturnes.</p> <p>A l'est, dans la bande des 10 mètres (voir document graphique), par rapport aux limites séparatives, la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p> <p>A l'ouest, dans la bande des 20 mètres (voir document graphique), une bande de 10 mètres (côté extérieur à la ZAC) est totalement interdit à la construction, dans les 10 mètres restant la réalisation de parkings et de stockages sont autorisés.</p>
3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics (eau, électricité et assainissement) Conditions de réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif	Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature de l'intensité du trafic.
5 Superficie minimale des terrains constructibles	Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie ou la gêne pour la circulation sera la moindre.
6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	Tout accès direct est interdit sur la RD 214
7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les nouvelles constructions seront raccordées par des canalisations enterrées au réseau public d'assainissement.
8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	L'évacuation des eaux résiduaires industrielles est subordonnée, en cas de besoin, à un prétraitement approprié afin de satisfaire aux normes qualitatives de rejet imposées par la réglementation en vigueur
9 Emprise au sol des constructions	Raccordement au réseau d'eau potable obligatoire
	Les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de la voie publique
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</li> <li>• En limite de ZAC (voir document graphique), la distance sera de 10 mètres minimum à l'est et 20 mètres à l'Ouest</li> <li>• Cependant les constructions pourront être implantée sur la limite de ZAC, lorsque la limite de ZAC partage une même unité foncière.</li> <li>• Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres.</li> </ul>
	libre
	Maxi 50% superficie terrain <ul style="list-style-type: none"> <li>• sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : emprise libre</li> </ul>

## III.2. ANALYSE DE LA SÉQUENCE DE TRANSITION LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT ET LA ZONE NATURELLE

Le secteur concerné par la présente étude est une zone de transition entre les espaces agricoles et naturels de la commune, les infrastructures de transport liées à l'A75 et la zone d'activités des Coustilles.

Cette séquence est marquée par la présence d'infrastructures de transport routier et qui sont venues « enserrer » des parcelles agricoles, et créer des délaissés. Malgré la place importante que prennent ces infrastructures, la dominante naturelle demeure. Proposer un projet de qualité passera par la pérennisation de ces espaces naturels qui font l'identité du territoire, et leur développement dans le cadre du projet d'implantation de l'entreprise sur la parcelle en proposant des aménagements paysagers valorisants.

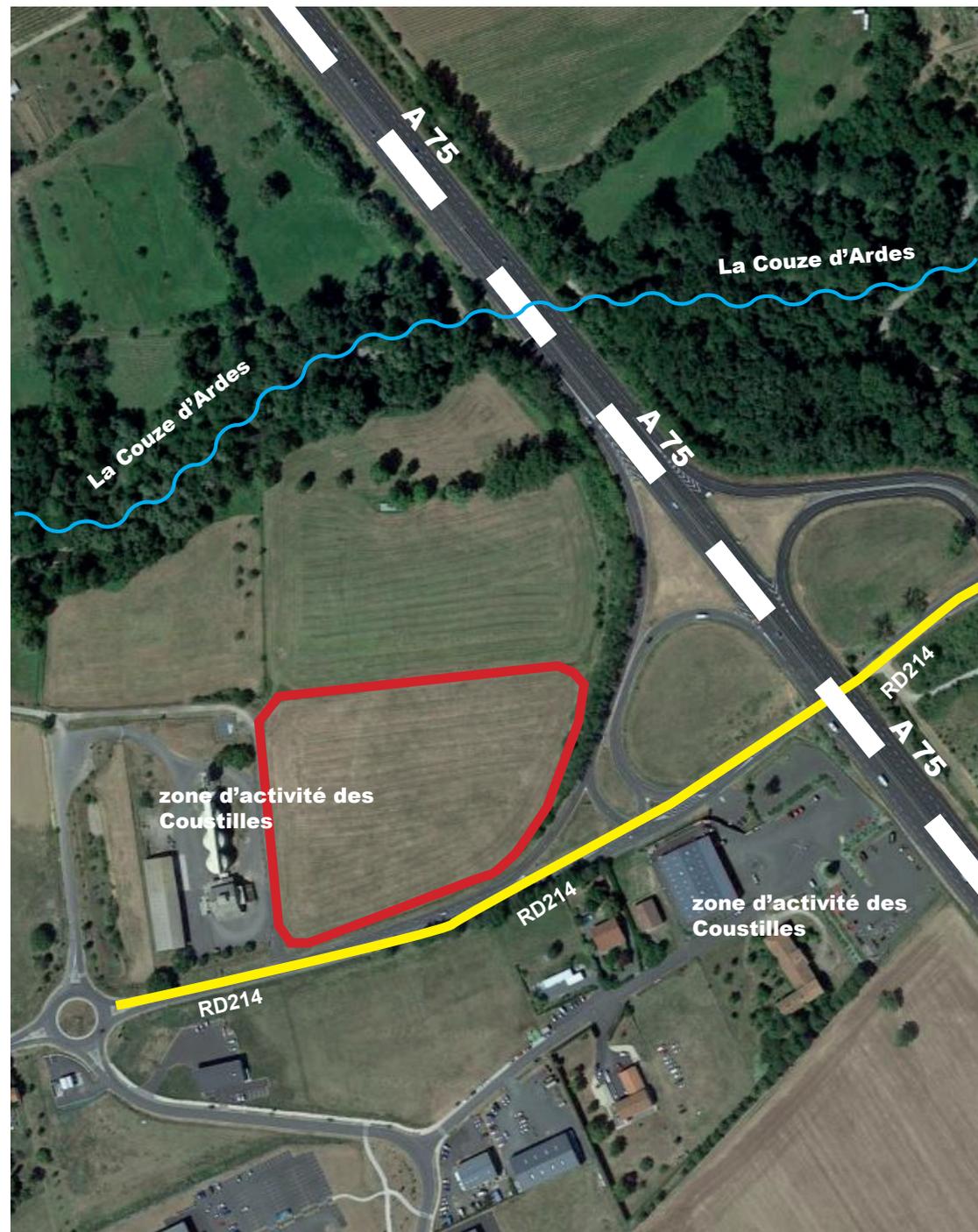
La zone d'étude est à proximité directe du centre bourg de Saint-Germain-Lembron, elle marque son entrée de bourg et de fait constitue un secteur d'intérêt à requalifier sur le territoire communal.

## III.3. L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE

Cet espace se caractérise par l'implantation de nombreux tracés routiers qui ont laissé des délaissés entretenus par fauchage.

La séquence de transition débute au niveau de l'intersection entre l'A75, la RD214 et la D900. Cette intersection se matérialise par un pont qui permet à l'A75 de passer au-dessous de la départementale. Après le pont, du côté de l'entrée du bourg de Saint-Germain-Lembron, un giratoire avec un terre-plein central a été aménagé afin de desservir les parties hautes et basses de la zone d'activités artisanale et commerciale des Coustilles, et l'entrée du bourg.

Au milieu de ces infrastructures les terres agricoles forment des dents creuses supports d'un potentiel développement économique.



### III.4. ANALYSE DU SITE AU REGARD DES 5 CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT : NUISANCES, SECURITE, QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

#### III.4.1 - Les nuisances :

##### NUISANCES SONORES

Le site est concerné par l'arrêté relatif à la révision du classement sonore des infrastructures de transport terrestre dans le département du Puy de Dôme. L'autoroute A75, débutant au niveau du PR 28+411 et finissant au PR45+390 est classée en catégorie de bruit 1. La largeur du secteur affecté par le bruit étant de 250m, sur un tissu ouvert.

L'article 3 mentionne les préconisations techniques à respecter concernant les isolements acoustiques minimums : niveau sonore au point de référence en période diurne 83 dB et nocturne 78 dB. Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de cet axe, les constructions exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur. Or, l'entreprise ayant une vocation artisanale ou commerciale, elle n'y est pas assujettie contrairement à d'autres types d'activités.

Le projet ne se situe pas à proximité directe d'espaces résidentiels susceptibles d'être impactés par des nuisances sonores. Ce volet du projet ne nécessite donc pas d'attention particulière.

##### NUISANCES PAYSAGERE

Certaines activités humaines ou infrastructures sont de nature à nuire à la qualité du paysage environnant.

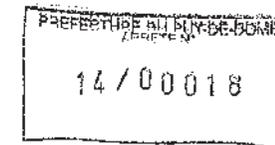
C'est notamment le cas des zones de trafic routier, ferroviaire ou aérien important, de certaines infrastructures militaires, touristiques ou de loisirs ; de zones d'extraction de matières premières ou de décharges, de zones de production, transport et exploitations d'énergies ou encore d'exploitations agricoles intensives.

Plus un paysage est découpé par les voies de circulation et plus celui-ci risque d'être dégradé, non seulement dans sa beauté mais aussi au niveau de ses fonctionnalités écologiques. Les voies de circulations conduisent à l'isolement des biotopes et des populations de nombreuses espèces animales. D'autre part une desserte dense engendre généralement une exploitation plus intensive du sol (agriculture, sylviculture) et du paysage (loisirs), avec comme corollaire des dérangements plus importants des milieux naturels et de la faune.

La nuisance existante par le passage de l'A75 a un impact minimalisé par le maintien de la zone naturelle autour de la Couze, et par le maintien d'un large cordon végétalisé. Cependant, c'est davantage au niveau de la zone d'activité des Coustilles en elle-même que les nuisances paysagères sont plus importantes.



PREFET DE LA REGION AUVERGNE  
PREFET DU PUY-DE-DOME



DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES  
SERVICE EXPERTISE TECHNIQUE

ARRETE N°

relatif à la révision du classement sonore  
des infrastructures de transports terrestres  
dans le département du Puy-de-Dôme

Le Préfet de la région Auvergne  
Préfet du Puy-de-Dôme  
Officier de la Légion d'Honneur  
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment son article R111-4-1 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.571-10 et R.571-32 à R.571-43 ;

VU le décret n° 95-20 du 9 janvier 1995 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et leurs équipements ;

VU le décret n° 95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement sonore des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;

VU l'arrêté du 9 janvier 1995 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;

VU l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classements des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU l'arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;

VU les arrêtés préfectoraux du 2 juin 1999, relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Puy-de-Dôme ;

VU les avis des communes suite à leur consultation en date du 5 août 2013 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires du Puy-de-Dôme ;

## ARRETE

**ARTICLE 1er :** Les dispositions des articles 2 à 4 de l'arrêté du 30 mai 1996, susvisées, sont applicables dans le département du Puy-de-Dôme aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres mentionnées à l'article 2 du présent arrêté et représentées sur les plans disponibles sur le site internet de la préfecture du Puy-de-Dôme.

**ARTICLE 2 :** Les tableaux présentés en annexes 1 et 2 donnent, pour chacun des tronçons d'infrastructures mentionnés, le classement dans une des cinq catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996, la largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de la voie, ainsi que le type de tissu urbain.

Les réseaux concernés sont respectivement :

### annexe 1

- Réseau routier national concédé
- Réseau routier national non concédé
- Réseau routier départemental
- Réseau routier communal
- Réseau emprunté par le tramway de Clermont-Ferrand

### annexe 2

- Réseau ferré

**ARTICLE 3 :** Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit mentionné à l'article 2, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets ou aux arrêtés susvisés.

**ARTICLE 4 :** Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire, mentionnés à l'article 3, sont :

- Pour les infrastructures routières

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne dB(A)	Niveau sonore au point de référence en période nocturne dB(A)
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63
5	63	58

- Pour les lignes ferroviaires conventionnelles

Catégorie	Niveau sonore au point de référence en période diurne dB(A)	Niveau sonore au point de référence en période nocturne dB(A)
1	86	81
2	82	77
3	76	71
4	71	66
5	66	61

**ARTICLE 5 :** Les arrêtés préfectoraux du 2 juin 1999, concernant le classement des infrastructures de transports terrestres du Puy-de-Dôme (voies ferrées, routes départementales, voies communales, autoroutes et routes nationales), sont abrogés.

**ARTICLE 6 :** Les communes concernées par le présent arrêté sont :

Aiguapasse	Charbonnières-les-Vareannes	Laqueuille	Orcines	St-Clement-de-Régnat
Ambrat	Charbonnières-les-Vieilles	La Brousse-sur-Gouze	Ollat	St-Hoy-les-Mines
Arconsat	Charbonnières-les-Mines	Le Broc	Pallegrie	St-Genès-Champagnelle
Ars-les-Favets	Chateaugay	Le Centre	Parant	St-Georges-sur-Allier
Arzonat	Charizat	Le Crest	Parantignat	St-Germain-Lembron
Aubiât	Cisernes-la-Forêt	Lezards	Peslères	St-Hilaire-la-Croix
Aubière	Clelrande	Lempdes	Pégnat-les-Sarrières	St-Jean
Aulnat	Clermont-Ferrand	Les Martres-sur-Morge	Pégnat-ss-Allier	St-Jean-d'Heurs
Aurières	Combronde	Les Martres-d'Artière	Perpezat	St-Julien-de-Coppel
Auzelat	Coudes	Les Martres-de-Veyre	Perrier	St-Julien-Puy-Laveze
Aydat	Coumond-d'Auvergne	Lezoux	Peachedolles	St-Myon
Beaulieu	Courpères	Louheyrat	Pessat-Villeneuve	St-Ours
Beaumont	Crespe	Lussat	Pont-du-Château	St-Pierre-Roche
Beauregard-Vendon	Culhat	Mailhat	Prondines	St-Rémy-sur-Ducelle
Beauregard-Evêque	Dallet	Marzat	Pulvérières	St-Sulpice
Bilhon	Daveyat	Marsat	Puy-Guillaume	St-Sylvain-Pangoulin
Blanzat	Durlol	Ménérol	Randan	St-Yvoine
Bourg-Lastic	Émezat	Messeix	Ricm	Surat
Briffons	Éval	Montagny-en-Combraille	Ris	Tallende
Brunon-Lanthe	Gelles	Montagny-le-Blanc	Rochefort-Montagne	Talède
Cézezat	Genzat	Montcel	Romagnat	Thiers
Celles-sur-Dercle	Ginoux	Montpeyroux	Royat	Truret
Celleule	Grandeyrolles	Morlat	Sauvagnat-St-Marie	Vensat
Ceyrat	Heume-Pglise	Mozac	Seyvat	Vernaison
Chabreloche	Issore	Nézelat	Sajat	Veyre-Monton
Chamaillères	Journiac	Nerondes-sur-Dore	Seychalles	Vie-de-Comte
Champéix	Juze	Nohant	St-Agotin	Villeneuve-les-Ceris
Champs	Le-Mourenie-le-Monast	Ollvy	St-André-le-Coq	Yronde-et-Baron
Chapozat	La-Roche-Branche	Orsat	St-Benoire	
Chappes-Beaufort	La-Sauveterre	Orsat	St-Bonnet-Près-Rien	

**ARTICLE 7 :** Le présent arrêté, applicable à compter de sa publication au recueil des actes administratifs du département, sera notifié par affichage et information aux maires des communes et aux gestionnaires des réseaux concernés.

**ARTICLE 8 :** Les secteurs affectés par le bruit, définis aux annexes 1 et 2 du présent arrêté, doivent être reportés, par les maires des communes visées à l'article 6, dans les documents graphiques des plans d'occupation des sols ou au plan local d'urbanisme. L'arrêté doit être annexé à ces documents d'urbanisme.

Nom de voie ou de Rue	Communes concernées (1)	Debutant	Finissant	Catégorie Bruit	Longueur secteur affectée par le bruit(2)	Tissu
A 75	Aubières Clermont-Ferrand Pérignat les Sarlières La Roche Blanche Le Crest Tellenède Veyre Monzon La Sauvetat Aulhezat Montpeyroux Coudès (Parent)	PR 0+000	PR 20+500	1	300	Tissu ouvert
A 75	Coudès Sauvagnat Ste Marthe St Yvoine (Issoire) Orbell Parent Yronde et Buron)	PR 20+500	PR 28+411	2	250	Tissu ouvert
A 75	St Yvoine Issoire Le Broc St Germain Lembron Le Breuil sur Couze Beaulieu Charbonnier les Mines (Orbell)	PR 28+411	PR 45+390	1	300	Tissu ouvert
A 75	Charbonnier-les-Mines Morlat (Beaulieu)	PR 45+390	PR 48+947	2	250	Tissu ouvert
A 89	Bourg-Lastic Messeix St-Julien-Puy-Laveze St-Sulpice	Limite Département 19 PR 358+885	PR 306+645	3	100	Tissu ouvert

2/16

### III.4.2 - La sécurité :

Le site d'étude est actuellement un espace de prairie ouvert qui ne présente pas de danger particulier, hormis la présence en fond de parcelle d'un grillage barbelé délimitant la zone naturelle et le site.

PARCELLE CONCERNEE PAR L'AMENAGEMENT  
traitement actuel de l'espace agricole en prairie



Ci-dessous délimitation avec la zone d'espace naturel par un grillage barbelés





Installations de Limagrain : un point noir sur la qualité architecturale à proximité directe du site.



Desserte existante via le chemin de la Beaugravière. Contrainte deservitude d'un réseau de gaz existant.



Cloture existante autour du site Limagrain.

### III.4.3 - Qualité architecturale :

Le site faisant l'objet de la présente demande n'étant pas bâti, il n'est pas possible de se prononcer sur la qualité architecturale de la parcelle en elle-même. Concernant son intégration dans un contexte plus large, les installations de Limagrain forment un point noir de qualité architecturale à proximité directe du site.

### III.4.4 - Qualité urbaine :

L'absence de construction significative sur le site d'étude ne permet pas de se prononcer la qualité urbaine de la parcelle en elle-même. Cependant, sa desserte est actuellement assurée par le chemin de la Beaugravière. Les parcelles cadastrales sont espacées de 5 à 6 m environ, permettant d'envisager la mise en oeuvre d'une voie de desserte à double sens.

### III.4.5 - Qualité environnementale et paysagère :

Les automobilistes bénéficient de points de vue différents sur le site d'étude quand ils circulent sur l'A75. L'atout majeur de la zone concernée est sa proximité directe à la zone naturelle du bord d'eau de la Couze. Le site s'inscrit donc à proximité d'un point à forte valeur environnementale et paysagère, que le projet convient de préserver, voire valoriser.

Sur le site en lui-même, il n'y a pas d'élément d'intérêt paysager. Cependant, l'une de ses qualités est la préservation d'un large cône de vue sur les côteaux viticoles de Boudes. Cet élément devra être préservé. Le regard de l'automobiliste a en effet tendance à se porter sur le grand paysage à l'Ouest, mais il sera forcément impacté par le premier plan végétal à mettre en place sur la vue ouverte côté zone naturelle.

# IV. LES ENJEUX ET LE PARTI PRIS DE L'AMENAGEMENT AU REGARD DES CINQ CRITERES DE L'AMENDEMENT DUPONT

## IV.1. LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

L'implantation d'une entreprise sur la parcelle concernée occupera une place d'importance sur le territoire de la commune de Saint-Germain-Lembron, de part son implantation géographique, elle est au premier plan du traitement de l'entrée du bourg, et à l'articulation avec une zone de grande qualité environnementale et paysagère.

Le projet devra tenir compte de certains enjeux forts, notamment au niveau:

### 1. Des nuisances :

Il s'agira d'assurer l'absence de nuisances visuelles pouvant émerger du développement de la zone d'activité sur la parcelle. De plus, l'implantation d'une activité ne devra pas provoquer une nuisance sonore accrue sur la zone.

### 2. De la sécurité :

Ces dispositions devront répondre de la prise en compte des risques d'accident liés à une circulation accrue ; et le site devra être cloturé dans son intégralité.

### 3. De la qualité urbaine :

Il faudra veiller à l'aspect des aménagements qui devront former un ensemble cohérent, si sommaire qu'ils soient, en ayant recours à des matériaux, et des couleurs qui s'intégreront dans le milieu environnant.

### 4. De la qualité architecturale :

Il faudra veiller en terme d'implantation et de volumétrie du bâti que celui-ci n'aggrave pas la qualité architecturale d'un contexte déjà peu valorisant.

### 5. De la qualité paysagère et environnementale :

Ce volet devra faire l'objet d'une attention particulière. Le projet devra s'intégrer complètement avec l'espace environnant, ne pas impacter l'espace naturel à haute valeur et contribuer à l'amélioration de l'entrée de bourg de Saint-Germain-Lembron.

## IV.2. LE PARTI PRIS D'AMENAGEMENT

### 1. Les objectifs du projet

Le projet d'implantation d'une entreprise sur la parcelle s'inscrit dans une réflexion plus globale d'aménagement d'espaces «en creux», à l'interface entre différents systèmes, pour à terme les rendre exploitables avec un projet d'avenir de confortement de l'économie locale et d'amélioration de l'intégration paysagère des activités artisanales et commerciales présentes.

Le projet sera implanté à l'Est de la commune de Saint-Germain-Lembron, à proximité immédiate de l'A75 et de la RD214, sur la ZAC des Coustilles.

Le site du projet a donc pour objectif de :

- Redonner une cohérence paysagère et fonctionnelle sur des terrains enclavés par le passage d'infrastructures territoriales ;
- De requalifier ces espaces et limiter l'impact paysager avec un projet de végétalisation par le biais d'alignement d'arbres et végétalisation des abords de fossés et talus ;
- De créer une nouvelle vision des abords de la sortie 17 de l'A75 avec la végétalisation des abords de la RD214 afin de créer un premier plan « vert » pour les automobilistes.

### 2. Le choix du site

L'ensemble des éléments présentés ci-dessous concourent positivement au choix de ce site pour l'implantation d'une entreprise :

- Des terres requalifiées et qui retrouvent un nouveau sens et une utilité avec un projet d'avenir, moteur de l'économie locale ;
- Un projet intégré dans une réflexion globale d'aménagement du secteur ;
- Des effets qui seront limités sur les milieux naturels et humains par un total respect de la zone naturelle ;
- L'amélioration de l'entrée du bourg de Saint-Germain-Lembron

### 3. Configuration du futur projet

La surface de l'aire d'étude rapprochée est de 2.1 Ha. La parcelle est limitée côté Ouest par un chemin d'exploitation (chemin de la Beaugravière), côté Nord par la zone naturelle, côté Est par l'A75 et côté sud par la RD214.

#### 4. Les enjeux

L'installation de l'entreprise sur la parcelle concernée configure un réel positionnement stratégique et constitue une opportunité pour le développement communal.

Le but des principes généraux établis est de pouvoir proposer un traitement homogène de l'espace quelque soient les formes ou volumes des espaces futurs (dans les limites réglementaires), afin de créer une nouvelle entrée de ville.

#### 5. Deux objectifs sont à atteindre pour ce secteur :

- Créer une homogénéité d'entrée de ville par le traitement paysager avec une réflexion sur le traitement des faces visibles depuis les voies, sachant que le secteur est actuellement de type ouvert et agricole, avec des vues traversantes sur une zone naturelle accompagnant le cours d'eau de la Couze, mais que les bâtiments déjà existants à proximité directe de la parcelle forment un point noir paysager.
- Ce nouveau projet doit proposer un aménagement répondant à l'enjeu sur ce secteur de pouvoir réinventer un paysage dont l'organisation est claire, lisible et permettant une valorisation du territoire local.

#### 6. Les grands principes d'aménagement suivant les 5 critères de l'amendement Dupont

##### A. Des nuisances :

Les nuisances, qu'elles soient sonores ou visuelles seront atténuées par l'implantation de larges bandes végétalisées sur la périphérie. Ces masses créent un écran végétal depuis les voies de circulation de l'autoroute A75, évitant ainsi d'impacter le regard des automobilistes, prolongeant le cordon déjà existant le long de la bretelle de sortie.

Ces éléments végétaux viennent agrémenter les abords proches et permettent ainsi de créer un véritable effet de masse. Il s'agit ici de façonner un nouveau paysage en revalorisant cet espace.

##### B. De la sécurité :

Le site en lui-même ne sera pas ouvert au public pour des raisons de sécurité. Ainsi, la totalité sera clôturée. Des portails permettront l'accès au site nécessaires aux activités économiques y prenant place, ainsi qu'aux services du S.D.I.S.

Concernant l'accès au site : L'entrée/sortie de site directement sur la RD214 pouvant être un facteur

accidentogène, et étant de fait interdit au PLU, la desserte empruntera le giratoire se trouvant à 125 m. Créé pour desservir les deux côtés de la zone des Coustilles, il fait également ralentir les véhicules. Mis en valeur par un traitement artistique et paysager, il pourrait marquer davantage un des points d'entrée de la commune.

Cette organisation routière permettrait d'assurer la fluidité sur la RD214 en évitant la multiplicité des carrefours, et conforterait la voie d'accès actuelle au site Limagrain, en poursuivant le chemin de la Beaugravière qui contourne le site d'implantation de Limagrain sur une longueur de 265 m, et d'accéder à la parcelle par sa limite Nord (en limite de zone naturelle).

Cette hiérarchisation des voies permettra une bonne lisibilité et sécurité du site. Les voies principales doivent répondre à des contraintes de normes et de circulation très précises. Cette option d'aménagement réduit ainsi les dangers potentiels, en limitant le nombre d'accès directs à la R.D.214.

La signalétique devra permettre une bonne orientation du riverain comme de l'utilisateur. L'éclairage sera à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes) et technique. La réflexion sur l'ambiance nocturne est aussi un atout pour l'image de la zone d'entrée de ville.

Concernant la voirie interne au site :

Les carrefours seront réalisés de sorte à permettre une bonne desserte du site. Ensuite, les axes devront être dimensionnés afin de permettre une bonne circulation des véhicules dans la zone devant accueillir ces derniers.

Des dispositions spécifiques limiteront les vitesses pratiquées par les usagers. Les aires de stationnements seront prévues afin d'éviter le stationnement le long des voies, notamment le chemin de la Beaugravière, et de sécuriser la zone.

Les accès ainsi que les voiries, réalisés à l'intérieur de la zone doivent être d'une taille et d'une dimension suffisantes pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et pour répondre aux besoins en matière de circulation des voitures, des piétons et des deux roues, induits par les activités projetées.

##### C. De la qualité urbaine :

Les aménagements devront former un ensemble cohérent en ayant recours à des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans le milieu environnant. De plus, une attention particulière sera portée sur les voiries (élément abordé dans la partie B. De la sécurité) en les accompagnant de plantations d'arbres en alignement afin de limiter l'impact visuel des bâtiments de la zone d'activité.

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les zones AUa. Elles se retrouvent notamment dans l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme et dans les articles du PLU.

**Conditions de desserte** des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public : Tout accès direct est interdit sur la RD 214.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

Article 6 : Les bâtiments ne peuvent être implantés à moins de 5 mètres de la voie publique.

**Nous proposons dans le cadre de ce dossier une modification au PLU imposant :**

- un recul d'au moins 5 m par rapport à la RD 214 + 10m chemin de la Beaugravière.
- une implantation du bâti sur la partie Est de la parcelle

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Article 7 : A moins que le bâtiment ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété le plus proche, doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- En limite de ZAC (voir document graphique), la distance sera de 10 mètres minimum à l'Est et 20 mètres à l'Ouest
- Cependant les constructions pourront être implantées sur la limite de ZAC, lorsque cette dernière de ZAC partage une même unité foncière.
- Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres.

**Nous proposons dans le cadre de ce dossier une modification au PLU :**

- en imposant un recul minimum de 10 m côté Nord (du côté de la zone naturelle) ;
- en interdisant les constructions sur la limite de ZAC
- en supprimant de fait la mention « Dans la bande des 5 mètres la hauteur des constructions est de maximum 6 mètres.»

**Réalisation d'aires de stationnement**

Chaque entreprise devra subvenir à ses besoins en stationnement soit :

- 1 place minimum pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau, service, habitation ou commerce.
- 1 place minimum pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des autres bâtiments (ateliers, stockage...)

**Nous proposons dans le cadre de ce dossier une modification au PLU en imposant** - l'implantation de l'aire de stationnement et des aires de stockage à l'Ouest du bâtiment

**D. De la qualité architecturale :**

La zone présentant un potentiel d'implantation étant située à proximité d'espaces d'habitat, d'activités artisanales et commerciales et de zones agricoles, il est prévu que les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lequel elles s'intégreront. En particulier, ils respecteront les cônes de vue sur les côteaux de Boudes et sur la butte de Nonette-Orsonnette.

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les zones AUa. Elles se retrouvent notamment dans l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme et dans les articles du PLU.

**Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

Il est autorisé 12 mètres au faîtage, maximum 15 mètres pour les super-structures sauf pour le secteur situé au nord de la RD 214 et à l'Est de la voie nord de la ZAC : hauteur maximale 30 m.

- construction en limite de propriété : la hauteur des constructions sera de 6 m maximum dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives
  - sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes;
  - sauf constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : implantation libre
- Hauteur maximum des clôtures : 2,50 mètres

**Nous proposons dans le cadre de ce dossier une modification au PLU imposant :**

- une hauteur maximale de 15 m pour les constructions et les stockages sur la parcelle YC 368.

**Et de supprimer les mentions suivantes car incompatibles avec les précédentes demandes :**

- « - construction en limite de propriété : la hauteur des constructions sera de 6 m maximum dans une bande de 5 mètres par rapport aux limites séparatives ;
- sauf extensions des constructions déjà implantées à une hauteur supérieure : au même niveau que les constructions existantes»

**Aspect extérieur des constructions, abords, paysage (respectant le cahier des charges du règlement de la ZAC)**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère, les teintes dominantes, l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel. Les plateformes seront, en principe, réalisées en profil mixte déblai-remblai, limitant au maximum les terrassements et la hauteur du talus aval. Les pentes de talus ne pourront être supérieures à 3 de base pour 2 de hauteur.

Les choix en matière d'implantation, de volume et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions de style architectural de régions différentes sont interdites.

Les coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition de la clôture et être regroupés dans un dispositif spécifique.

Les équipements techniques doivent s'intégrer aux constructions.

#### Toitures, couvertures

Les couvertures seront de teinte neutre et sombre, en harmonie avec la teinte dominante des toits environnants ;

Les pentes des toitures doivent être comprises entre 0 et 40 % ;

Les toitures à faible pente pourront être masquées par des relevés d'acrotère de même type que les façades ;

Les toitures pourront être constituées de verrières sans restriction de pente ;

Les toitures végétalisées sont autorisées

#### Façades

Les teintes de masse des façades (85 % des surfaces) devront être neutres et sombres ;

L'utilisation des rondins de bois est interdite ;

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit ;

Les bétons en façade extérieure ne doivent rester bruts que lorsque les coffrages auront été prévus à cet effet

#### Ouvertures et menuiseries

Les tons devront s'harmoniser sur l'ensemble du bâtiment

#### Clôtures

Elles seront constituées de grilles en panneaux rigides en fils thermo-soudés ou en grillage simple torsion avec revêtement plastifié

***Nous proposons dans le cadre de ce dossier une modification au PLU :  
- en imposant que les enseignes soient intégrées sur les façades du bâtiment***

#### E. De la qualité paysagère et environnementale :

Le projet devra assurer une transition entre les espaces futurs à vocation d'activité avec le territoire qui entoure ce secteur. Et surtout, au niveau de la RD214, le projet est sur une entrée de la commune de Saint Germain Lembron et devra trouver le moyen de la qualifier en tant que telle.

Une attention particulière sera portée sur les limites de la zone et au niveau des transitions entre les espaces voisins aux occupations du sol différentes. Un accompagnement végétal en adéquation avec les caractéristiques paysagères du lieu permettra une bonne lisibilité des limites de zonage et créera un espace tampon, notamment entre la zone naturelle et la zone d'activité, maintiendra d'une continuité paysagère du cordon végétal existant le long de l'A75.

Le projet d'aménagement propose un traitement végétalisé en alignement paysager le long de la RD214 afin de créer un écran visuel côté Nord sur la zone d'activité, et un effet de perspective sur

l'entrée de bourg.

Dans la bande de recul d'une largeur de 5 m au Sud et à l'Est de la parcelle, une haie de 2 m et un alignement d'arbres seront plantés. La haie sera plantée d'arbustes locaux et persistants d'une largeur, afin de mieux marquer le caractère verdoyant de la commune et d'améliorer la perception de la zone d'activité.

Dans la bande de recul d'une largeur de 10 m sur le Nord de la parcelle, une haie d'une largeur de 2 m plantée d'arbustes locaux et persistants limiteront l'impact du stationnement ou de l'aire de stockage par rapport à la zone naturelle. Cet espace sera complété par la plantation de bosquets d'arbres.

Sur la parcelle en elle-même, l'organisation interne s'accompagnera d'une trame végétale composant avec le site et respectant les caractéristiques paysagères du lieu : bandes végétales et plantations d'arbres d'espèces locales permettant de mieux intégrer les bâtiments, voirie, espaces de stationnement et stockage.

Des prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans les zones AUa. Elles se retrouvent notamment dans l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme et dans les articles du PLU.

#### ***Article 13 : Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations***

Une surface minimum de végétation entretenue sera égale à 20 % de la surface de la parcelle.

Les végétaux y compris les haies en limite de voie publique, seront composées d'essences locales variées et devront majoritairement présenter un port similaire avec ceux existant dans l'environnement proche.

Les aires de dépôts sont interdites entre les façades et la voie publique. Elles doivent être protégées par un écran.

A l'Est (le long de l'autoroute A 75) et à l'Ouest (côté pavillonnaire), dans la bande portée au plan, une végétation d'arbres et d'arbustes est indispensables pour isoler les constructions.

#### ***Nous proposons dans le cadre de ce dossier une modification au PLU :***

***-en imposant dans la bande de recul d'implantation bâtie : la création d'une bande plantée de 2m minimum de large en arbustes locaux persistants (hors zone de servitude gaz) ;***

***- en imposant de compléter sur la limite Nord la bande arbustive par la plantation de 4 bosquets d'arbres dans la bande de recul, constitués chacun de 5 arbres au minimum ;***

***- en imposant de compléter sur la limite Est et Sud la plantation de la bande arbustive par la plantation d'un alignement monospécifique d'arbres dans la bande de recul dont la hauteur à maturité sera au minimum égale à celle de la hauteur du bâtiment ;***

***- en imposant une taille minimale à la plantation : arbustes à 80/100cm de haut ; arbres à une force minimale de 18/20 ( circonférence du tronc à 1m du sol) ;***

***- les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre pour 5 places.***

Plus tard, ce projet pourra s'accompagner d'une réflexion plus large concernant le traitement des

circulations douces et offrira un accompagnement des voies de la RD214 ainsi que du chemin de la Beaugravière. Le chemin de la Beaugravière donnant directement sur la RD214 pourra être déclassé et requalifié en circulation douce accompagné d'un écran végétal pour limiter l'impact visuel du bâti des installations de Limagrain.

## IV.4. HYPOTHÈSES D'IMPLANTATION ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE

L'intégration de l'ensemble des éléments du présent dossier permet d'établir les hypothèses d'implantation et d'intégration paysagère présentes.

En haut à droite : vue d'une intégration hypothétique du projet  
En bas à droite : état des lieux existant  
Ci-dessous : plan de principe d'implantation

