ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

AURORE
ENTRE DORE ET ALLIER

Crédit photos : Communauté de communes Entre Dore et Allier

4.4.1

Dossier dérogatoire au titre de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

Novembre 2024

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Communautaire du 29 septembre 2021

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du 17 décembre 2024

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du .....

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT

Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 3

2. ETAT DES LIEUX 5

2.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE 5
2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 10

3. ENJEUX ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE 16

3.1. ENJEUX ET INCIDENCES 16
3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE 19
3.2.1. MODULATION DE LA BANDE CONSTRUCTIBLE 19
3.2.2. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DES CRITERES DE QUALITE DU PROJET 21

1. PREAMBULE

■ Contexte général

Créée en 1998, **la communauté de communes Entre Dore et Allier (CC EDA) compte 14 communes pour 19 538 habitants (INSEE – RGP 2021)**. **Ce territoire**, qui s'étend sur 22 921 hectares, entre la rivière Dore à l'Est et la rivière Allier à l'Ouest, **s'organise autour de la ville centre de Lezoux et deux pôles de proximité que sont Peschadoires et Orléat**. Territoire bénéficiant d'une desserte très favorable (A89 notamment), avec une position privilégiée entre la métropole clermontoise et Thiers, la CC EDA se distingue par une forte attractivité résidentielle et économique.

Avec plus de **900 entreprises pour 4300 emplois**, composées majoritairement de TPE et PME à taille humaine mais également d'entreprises industrielles d'envergure, le territoire confirme son dynamisme économique. Il s'appuie notamment sur **le Parc d'Activité Entre Dore et Allier d'intérêt régional de 53 hectares sur les communes de Lezoux et Orléat**, emblème de l'intercommunalité, et sur une offre foncière économique répartie à la fois sur des zones d'activités intercommunales et des sites d'activités diversifiés.

Dans le cadre de son PLUi-H, et en particulier dans son PADD, **la CC EDA souhaite affirmer et valoriser son rôle stratégique au cœur des dynamiques économiques de la Région Auvergne-Rhône-Alpes, et profiter de ses sites d'activités pour renforcer son attractivité et sa cohésion**. Pour cela, elle mise en priorité sur **le Parc d'Activité Entre Dore et Allier d'intérêt régional.**

De par sa situation à proximité immédiate de l'autoroute A89, le secteur situé au Nord du Parc d'Activités Intercommunal, sur la commune d'Orléat, à vocation d'activités économiques **est affecté par les dispositions de l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, lesquelles interdisent, en dehors des espaces urbanisés, toutes constructions et installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la route**.

Constatant que l'application de la marge de recul règlementaire ne permet pas **d'optimiser le foncier disponible au sein du Parc d'Activités Intercommunal (PAI)**, la communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé de réaliser une **étude dérogatoire** conformément aux dispositions de **l'article L. 111-8 du CU** qui prévoit la possibilité de **fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 du CU** et suivants à condition de justifier 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.

La présente étude a pour finalité de définir et d'intégrer dans le PLUi-H les dispositions permettant de déroger au recul de 100 m imposé par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

Rappel législatif

- **Article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :**

*« **En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande** de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et **de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation**. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »*

- **Article L.111-8 du Code de l'Urbanisme :**

*« **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. »*

En résumé, pour le développement du secteur du PAI Entre Dore et Allier, il est nécessaire de conduire une étude dérogatoire au titre de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

La présente étude a pour finalité de définir et de d'intégrer dans le PLUi-H les dispositions permettant de déroger aux marges de recul de 100 m imposés par les articles L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2. ETAT DES LIEUX

NB : L'emprise représentant le Parc d'Activités Intercommunal et figurant en rouge sur les cartes et schémas ci-dessous correspond à l'emprise des zones Uya, 1AUya et 2AUya du règlement graphique du projet de PLUi-H.

2.1. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE

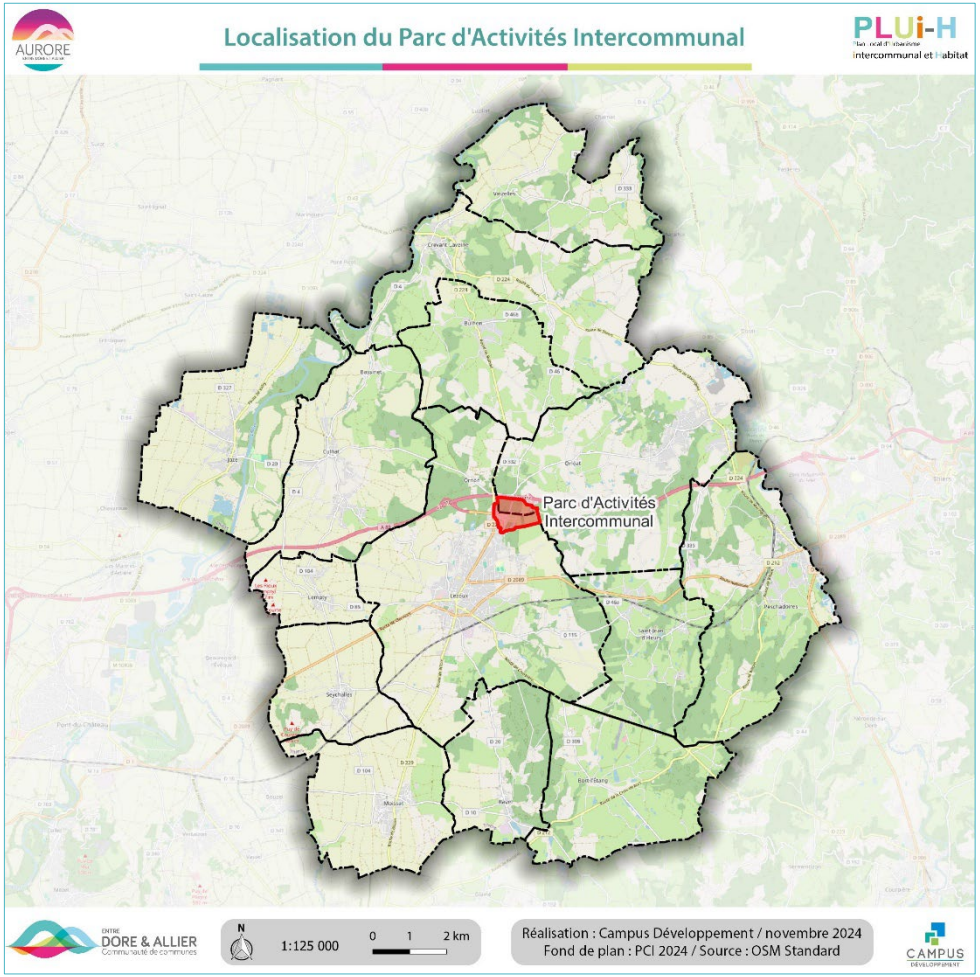
■ Localisation du site concerné

Le site concerné par la présente étude correspond **au Parc d'Activités Intercommunal**, situé **à cheval sur les communes de Lezoux et d'Orléat**, au cœur de la communauté de communes Entre Dore et Allier. Bénéficiant d'un **accès direct à l'échangeur n°28 de l'A89** (Clermont-Ferrand / Lyon), le parc accueille des **activités industrielles, artisanales et tertiaires** au cœur d'un très bel espace paysager. Il s'étend sur **plus de 83 ha** (dont 53 ha aménagés actuellement) et accueille environ 600 emplois.

Plus précisément, le parc se situe au **Nord-Est du bourg de Lezoux** et au **Sud-Ouest du bourg d'Orléat**. Il est **bordé au Nord par un cordon boisé** d'une cinquantaine de mètres de large jusqu'à la voie communale et **l'autoroute A89**. Au **Sud-Ouest**, les **extensions du bourg de Lezoux** le long de la D223 arrivent jusqu'aux limites du PAI. Le centre-ville se trouve à environ 2 km du cœur du Parc. Le PAI est délimité au Sud par des **espaces boisés**, à l'**Est** par des **parcelles agricoles et des espaces boisés** et à l'**Ouest** par la **D223**.

Afin de permettre l'**implantation de nouvelles entreprises** et le **développement de certaines entreprises déjà implantées**, la CC EDA souhaite :

- D'une part **optimiser le foncier disponible existant sur la zone existante classé en Uya**, au Nord des bâtiments existants, en direction de la voie communale bordant l'autoroute A89 jusqu'à l'aire de Limagne ; cela permettra d'accueillir une nouvelle entreprise et à une entreprise déjà installée de s'agrandir ;
- D'autre part **étendre le PAI notamment à l'Est**, sur le secteur classé en 1AUya au sein du projet de PLUi-H et soumis à OAP.



Au total, **le foncier disponible situé au sein de la bande d'inconstructibilité de 100 m** liée à l'autoroute A89 s'étend sur une **surface de 4,01 ha**. Les parcelles concernées par la dérogation sont les parcelles **ZC88, 91, 162, 194, 243 et 244**.

Un Parc d'Activités Intercommunal d'intérêt régional et labellisé PALME

Le Parc d'Activités Intercommunal de la communauté de communes Entre Dore et Allier accueille déjà une quinzaine d'entreprises. Il est labellisé **Parc d'activités économiques d'Intérêt Régional par la Région Auvergne-Rhône-Alpes** dans le cadre du **Schéma de Développement Economique, d'Innovation et d'Internationalisation 2022-2028**. Ce label témoigne des **enjeux stratégiques** liés à ce parc d'activités. Il permet également une **mise en visibilité** ainsi qu'un **appui à l'ingénierie** et au **développement du parc**, notamment grâce un accès privilégié au futur portail régional foncier ainsi que grâce à la mise en réseau avec les autres parcs labellisés de la région.

L'ensemble du territoire intercommunal fait également partie, depuis 2018, du **Réseau Territoires d'Industrie** regroupant les **communautés de communes Entre Dore et Allier, Thiers Dore et Montagne et Ambert Livradois-Forez ainsi que la communauté d'agglomération Lorez Forez Agglomération**. L'objectif est de mener une **stratégie de reconquête industrielle** au sein de ces territoires.

Prise de vue aérienne du Parc d'Activités Intercommunal - ©Florian Bompan - 2022

Au total, le **Parc accueille 600 emplois** et l'implantation de nouvelles entreprises permettra d'accroître ce nombre. Au final, le Parc d'Activités d'Intercommunal est un **équipement structurant du territoire de la communauté de communes Entre Dore et Allier** et de l'Est du Puy-de-Dôme. Il est un **support majeur de l'attractivité résidentielle du territoire**, notamment en attirant des actifs. Le **développement du Parc d'Activités Intercommunal** est un **enjeu essentiel du territoire** et est **cohérent avec sa labellisation** par la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

Le Parc d'Activités Intercommunal est également **engagé dans la démarche « *PALME* »** qui définit des objectifs de développement : une gestion qualitative des eaux pluviales, une qualité architecturale des implantations, une meilleure maîtrise de l'énergie sur le site et un aménagement global de qualité valorisant en particulier les espaces publics via la création d'allées forestières à partir d'essences locales, la conservation de 6 hectares d'espaces boisés…

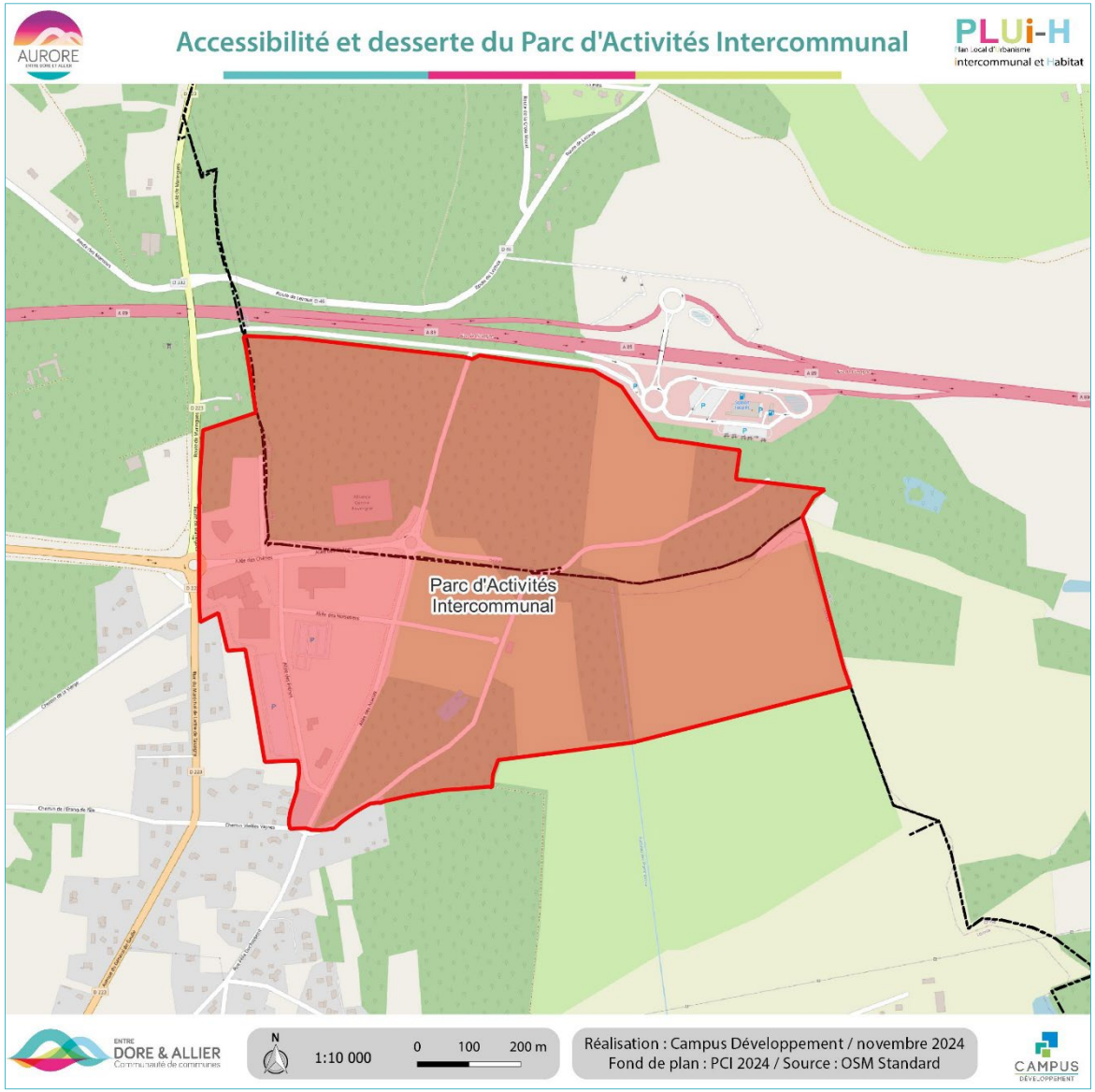
Accessibilité et transports

Le secteur est localisé en **entrée de ville de Lezoux depuis l'A89**. L'échangeur ne se situe qu'à environ 1 km de l'entrée du Parc d'Activités Intercommunal. **L'autoroute A89** est un **axe structurant du territoire** et permet le développement du Parc d'Activités.

La **D223** (Avenue du Général de Gaulle au sein du bourg) permet de **relier le centre-ville de Lezoux au Parc d'Activités Intercommunal** ainsi qu'aux communes du Nord de la communauté de communes.

Au sein du PAI, les lots sont desservis par un maillage de voies qui assurent des connexions avec l'A89 et la D223. L'emprise foncière située dans la bande d'inconstructibilité expressément concernée par cette étude dérogatoire est desservie par l'allée des Acacias ainsi que par l'allée des Châtaigniers. De nombreux cheminements piétons bordent les voies et desservent les entreprises déjà implantées
La voie communale, située entre le Parc d'Activités et l'autoroute A89, assurant la connexion à l'aire de Limagne, n'est pas directement impactée par l'extension du PAI et reste très peu utilisée.

Enfin, le Parc est desservi par la **ligne 11 du SMTUT** qui le **relie à Lezoux, à Peschadoires et à Thiers**. Une ligne de transport en commun reliant la métropole clermontoise à Thiers et passant par Lezoux existe également.

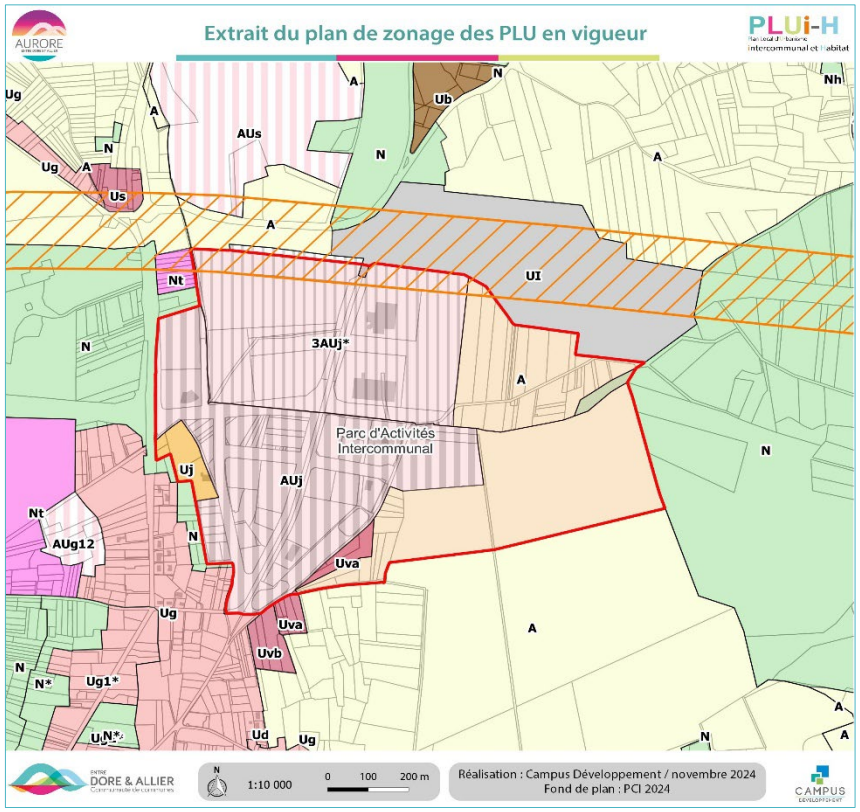


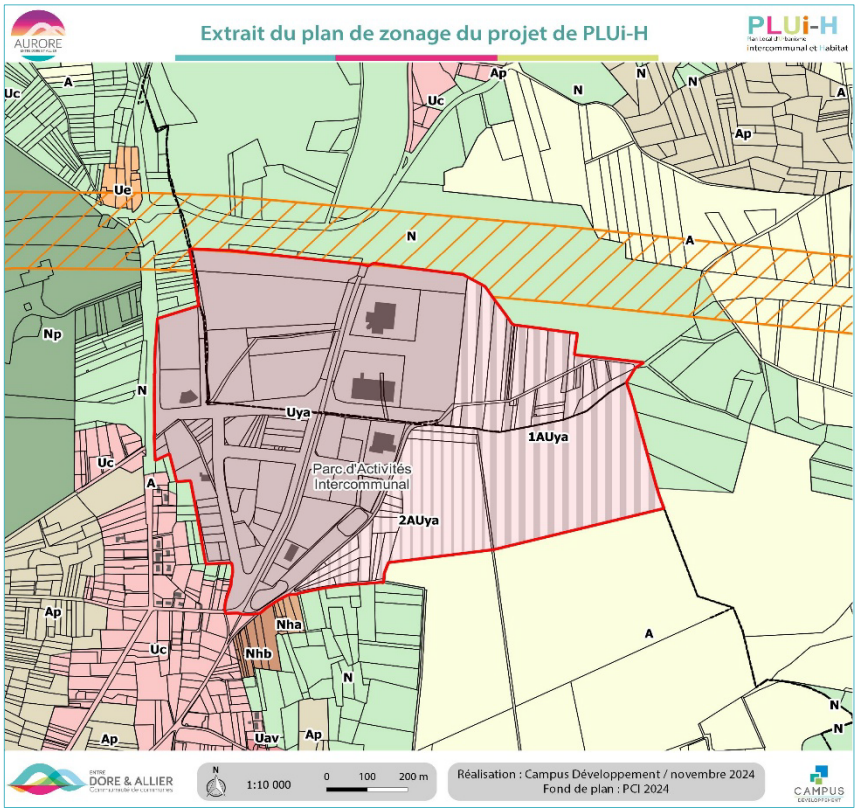
■ Contexte urbanistique

– Zonage des PLU et du projet de PLUi-H

Dans les PLU de Lezoux et d'Orléat en vigueur, le Parc d'Activités Intercommunal est classé en AUj, Uj, Uva et A sur la commune de Lezoux et en 3AUj*, A et N sur la commune d'Orléat.

Dans le projet de PLUi-H, **l'ensemble du Parc d'Activités Intercommunal est classé en zone Uya** *« Secteur de la zone urbaine Uy correspondant au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier »*, **1AUya** *« Zone à urbaniser à court terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier »* **et 2AUya** *« Zone à urbaniser à long terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier »*. De plus, une **OAP sectorielle** concernant l'extension du Parc à l'Est, classée en 1AUya, a été établie afin de définir des principes d'aménagement et veiller à une bonne intégration des contraintes naturelles, architecturales et paysagères. **Le secteur expressément concerné par la présente dérogation est classé en Uya et 1AUya.**



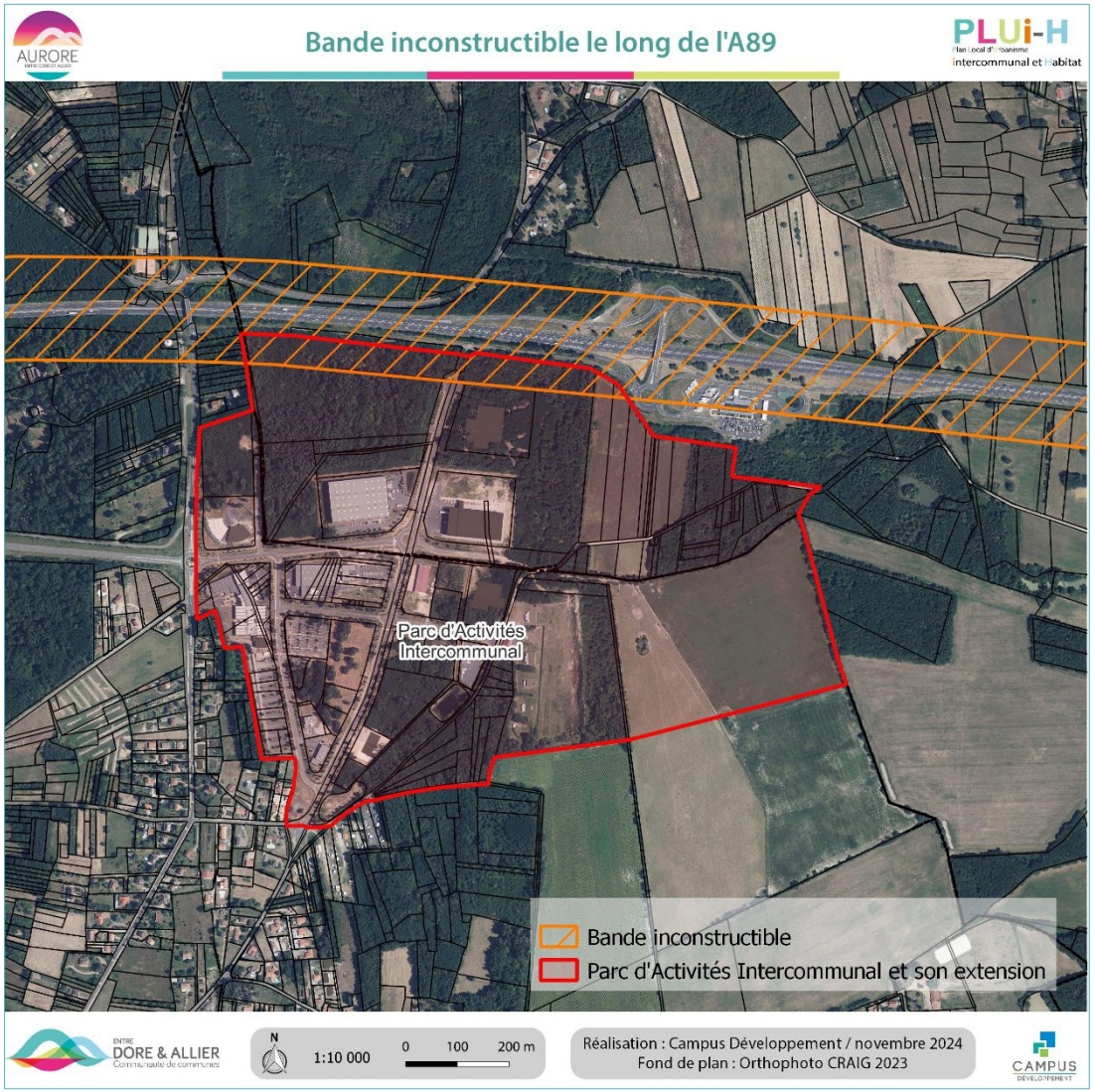


– Règles définies par l'amendement Dupont

En application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, **le secteur d'étude** au Nord du Parc d'Activités Intercommunal **est actuellement inclus dans la marge de recul inconstructible de 100 m par rapport à l'autoroute A89.** Pour le secteur de la zone d'activités, la distance de 100 m délimitant la bande inconstructible est mesurée à partir de l'axe de la voie Sud de l'A89 (sens Clermont-Ferrand → Thiers).

Le PLUi-H peut toutefois fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues au L.111-6 lorsqu'il comporte une étude, dite « amendement Dupont », permettant de justifier, 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 des paysages (article L.111-8) : c'est l'objet de la présente étude.

A noter que l'autoroute A89 est séparée du Parc d'Activités Intercommunal par un cordon boisé et une voie communale. Cette étude a pour objectif d'ajuster la bande d'inconstructibilité du Parc d'Activités Intercommunal au projet d'extension et de développement du secteur.



2.2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

NB : l'EIE porte avant tout sur l'intégralité du PAI avec parfois un focus sur les emprises foncières concernées par la dérogation

■ Milieu physique : topographie – hydrographie

Le Parc d'Activités Intercommunal se situe à environ **400 m d'altitude**, dans un relief **relativement plat**. **L'emprise foncière** directement concernée par cette étude dérogatoire **est relativement plate**, même si une très légère pente est à noter en direction de l'A89, qui se situe en contrebas par rapport aux alentours.

Le secteur n'est **pas concerné par la présence d'un cours d'eau**. Il se situe approximativement sur la **ligne de crête entre les bassin versants de la Dore et de l'Allier**. Aucun périmètre de protection des captages n'est présent à proximité.

Le secteur n'est **pas concerné par des contraintes d'aménagement particulières**.

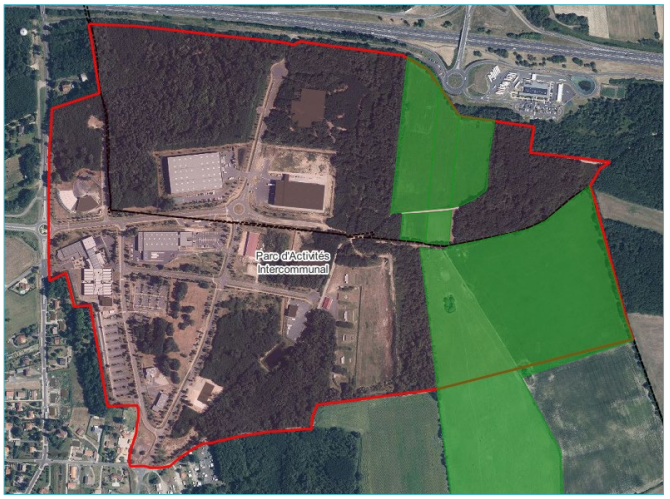
Prise de vue aérienne du Parc d'Activités Intercommunal vers le Nord et la bande concernée par la présente étude dérogatoire - ©Campus Développement - 2024

■ Occupation du sol

Le Parc d'Activités Intercommunal est couvert par des surface urbanisées (bâtiments d'activités économiques, voiries, parkings…) ainsi que par des boisements et des espaces verts aménagés.

Sur les **83,3 ha classés en Uya, 1AUya et 2AUya** au sein du projet de PLUi-H, correspondant à l'emprise du parc, **17,7 ha sont identifiés au Registre Parcellaire Graphique 2023** en tant que **prairie permanente enherbée** et sont classés en 1AUya. **0,35 ha** sont identifiés en tant que parcelle en **jachère** au sein de la zone 1AUya. Au vu de la localisation, des sondages pédologiques réalisés pour l'étude d'impact du Parc d'Activités Intercommunal en 2009 (sols sableux ou sablo-argileux, sols pauvres chimiquement), des vues aériennes récentes et des visites sur le terrain, ces parcelles identifiées au RPG 2023 ne sont pas concernées par des enjeux agricoles majeurs.

Au Nord, un **cordon boisé important se situe entre le Parc d'Activités Intercommunal et l'autoroute A89**. Il conviendra de conserver une partie du cordon boisé pour limiter les vues et l'impact du développement du Parc sur les paysages. Des parcelles ont été récemment déboisées afin d'accueillir de nouvelles entreprises au sein du Parc d'Activités Intercommunal.

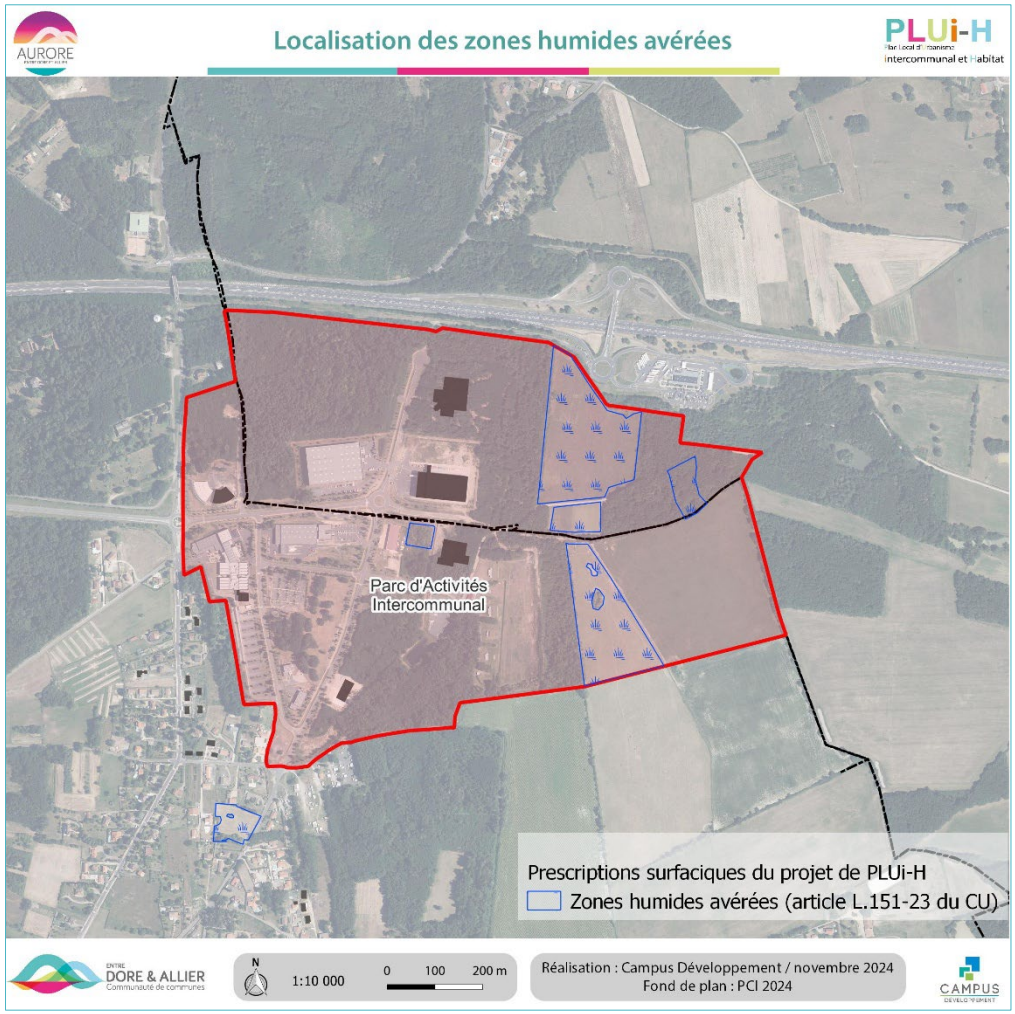


Parcelles repérées au Registre Parcellaire Graphique 2023

Zones humides

Le Parc d'Activités Intercommunal, et notamment l'extension à l'Est classée en 1AUya, est concerné par la **présence de zones humides avérées par des sondages pédologiques**.

Ces zones humides s'étendent sur une **surface totale de 8,9 ha** et représentent le principal enjeu environnemental de la zone. Parmi ces zones humides, **seulement 1 730 m² sont situés au sein de la bande d'inconstructibilité** de 100 m liée à l'A89.



Paysages et perceptions

Le site est recouvert par **d'importantes surfaces boisées**. Au vu de la topographie et des caractéristiques, les **vues sont très limitées et rasantes**. Aucune vue directe n'est possible depuis l'autoroute, la voie communale et l'aire de Limagne, située au Nord-Est du secteur. Les **boisements actuels restants permettent également de filtrer les vues** depuis la D223, principalement au Nord du croisement avec la D223B. **Depuis le cœur du Parc** d'Activités Intercommunal, **les vues sont** également **très limitées**.

Photo depuis la voie interne du Parc d'Activités Intercommunal - ©Campus Développement - 2022

Vue vers le Parc d'Activités Intercommunal depuis l'A89 vers Thiers - ©Google Maps - 2024

Vue vers le Parc d'Activités Intercommunal depuis l'A89 vers Clermont-Ferrand - ©Google Maps - 2023

Vue vers le Parc d'Activités Intercommunal depuis l'aire de Limagne - ©Google Maps - 2023

Vue vers le Parc d'Activités Intercommunal depuis la voie communale passant au Nord du PAI - ©Google Maps - 2012

Vue vers l'allée des Acacias depuis le cœur du Parc d'Activités Intercommunal - ©Google Maps - 2023

Vue vers l'allée des Châtaigniers et la zone 1AUya depuis le cœur du Parc d'Activités Intercommunal - ©Google Maps - 2023

■ Flore et faune

– Flore et habitats

Le secteur est concerné par des **boisements importants**, notamment au **Nord du Parc d'Activités**. Ces boisements sont majoritairement **constitués de chênes pédonculés, de pins sylvestres, d'érables champêtres et de châtaigniers**. Ces bois sont relativement **denses**.

Au cours d'une étude de terrain réalisée en 2022, de **nombreuses espèces florales patrimoniales ont été recensées** mais se situent en majorité au Sud du Parc d'Activités Intercommunal. Ces plantes ont un intérêt patrimonial encourageant à leur conservation. Des plantes invasives sans caractère patrimonial ont également été recensées sur l'ensemble du Parc d'Activités Intercommunal. Au final, parmi les 301 espèces et sous-espèces répertoriées, **aucune espèce ne présente de statut de protection**.

Le Parc est recouvert par une **diversité d'habitats**, correspondant aux différents usages et couvertures végétales du secteur. Ces habitats présentent pour la plupart des **enjeux écologiques limités**. Un seul habitat d'intérêt communautaire est identifié (pelouse xérique sur sable).

– Faune

L'étude de terrain de 2022 a également permis de dresser un **bilan des enjeux** pour la faune selon les classes animales :

- Le contexte écologique bocager est d'un **intérêt modéré pour les mammifères non volants**. Seulement 2 espèces protégées ont été repérées sur le secteur. Le niveau d'enjeu est globalement faible.
- 63 espèces d'**oiseaux** ont été repérées dans l'aire d'inventaire et ses abords immédiats, notamment dans le bosquet au Nord du Parc d'Activités Intercommunal. Les **enjeux** sont cependant **relativement modérés** au vu des boisements dans les abords et dans le reste du territoire.
- Des **amphibiens** ont été recensés et permettent de définir que le Parc d'Activités Intercommunal représente un **intérêt assez fort** avec notamment 6 espèces protégées contactées sur site.
- Le secteur est concerné par un **enjeu modéré concernant les reptiles**, avec 5 espèces strictement protégées, principalement repérées dans les milieux ouverts et les broussailles.
- Pour les **insectes**, le **niveau d'enjeu est globalement faible** avec aucune espèce protégée repérée.

Une étude centrée sur les **chiroptères** a été réalisée et montre qu'une **activité chiroptérologique** est existante, principalement dans la zone boisée au Nord du Parc d'Activités Intercommunal, mais globalement faible. Le maintien d'une zone boisée permettrait la conservation de cette activité participant à la conservation de la biodiversité.

■ Risques et nuisances

L'évaluation des risques est principalement réalisée à partir des données disponibles sur Georisques.gouv.fr.

– Risques naturels

Le secteur du Parc d'Activités Intercommunal n'est pas concerné par des risques majeurs :

- **Risque inondation**

N'étant pas situé à proximité immédiate d'un cours d'eau, le secteur n'est pas concerné par le risque inondation.

- **Mouvement de terrain**

Le secteur n'est pas concerné par le risque de mouvement de terrain, notamment en raison de la topographie plane du secteur. Aucun mouvement de terrain n'est recensé sur le secteur.

- **Cavités souterraines**

Le secteur ne comporte pas de cavités souterraines repérées et, au vu de la topographie, il est très peu probable que des cavités souterraines non répertoriées existent.

- **Risque sismique**

Le secteur, et l'ensemble de la communauté de communes, est soumis à un risque sismique de niveau 3, soit un risque « modéré ».

- **Risque radon**

Le secteur est soumis à un risque radon de niveau 1, soit un niveau faible.

- **Risque retrait-gonflement des argiles**

Le secteur est principalement soumis à un risque faible, sauf en limite Est, où le secteur est concerné par un risque modéré à fort.

- **Risque incendie/feux de forêts**

Malgré la présence de boisements, le secteur n'est pas identifié comme à risque d'incendie et de feux de forêts.

- **Risques technologiques et naturels**

Le secteur n'est pas concerné par un risque industriel majeur :

- **Pollution des sols**

Mis à part l'aire de Limagne au Nord-Est, le secteur n'est pas concerné par un site ou un sol pollué.

- **Installations industrielles et installations classées pour la protection de l'environnement**

Le secteur n'accueille pas d'industries et d'installations classées pour la protection de l'environnement. La plus proche se site environ 1 km à l'Ouest et concerne une exploitation agricole.

- **Transport de matières dangereuses**

Le secteur n'est concerné par le risque de transport de matières dangereuses que par la présence des axes routiers (A89, D223). Il n'est pas concerné par des canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures…).

- **Nuisances sonores**

Le secteur étant situé à proximité de l'autoroute A89 et de la D223, il est soumis à des **nuisances sonores dues au trafic routier**. Il faut noter que la D223 n'est pas concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Puy-de-Dôme ni au sein du classement sonore des ITT (infrastructures de transport terrestre) du Puy-de-Dôme. L'autoroute A89 y est classée de niveau 2/5 (le niveau 1 étant le plus fort).

- **Qualité de l'air**

Sur le Parc d'Activités Intercommunal, le seul risque de pollution de l'air est dû aux axes routiers (A89, D223). Le risque pollution sera principalement dépendant du trafic routier et des vents. Globalement, bien que le secteur d'étude soit à proximité immédiate de ces deux axes routiers, le risque de pollution de l'air reste relativement faible.

3. ENJEUX ET DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE

3.1. ENJEUX ET INCIDENCES

■ Effets sur l'urbanisation

La présente étude concerne **l'extension du Parc d'Activités Intercommunal au Nord et à l'Est**, en direction de l'autoroute A89. La **surface concernée** directement par la **présente dérogation** est de **40 168 m² soit environ 4 ha**.

Le Parc d'Activités Intercommunal accueille actuellement une **quinzaine d'entreprises pour un total de 600 emplois**. Situé au Nord du bourg de Lezoux et **desservi directement par l'autoroute A89 et la D223**, le site est particulièrement propice à l'implantation et au développement d'activités artisanales et industrielles. Le Parc d'Activités Intercommunal jouit également d'une **reconnaissance à l'échelle régionale** par son label **Parc d'activités économiques d'Intérêt Régional.** Le **développement du Parc** revêt un **enjeu majeur pour le territoire**.

La dérogation à la bande d'inconstructibilité permettra le développement de plusieurs entreprises :

- La dérogation sur la parcelle ZC243, classée en Uya au sein du règlement graphique du projet de PLUi-H, permettra d'accueillir au sein du Parc d'Activités Intercommunal une usine de l'entreprise Omerin, leader mondial des solutions câbles pour plusieurs secteurs d'activités. Ce terrain a vocation à devenir le plus grand site Européen dédié exclusivement à la production de câbles spéciaux pour la mobilité électrique.
- La dérogation sur la parcelle ZC194, classée en Uya au sein du règlement graphique du projet de PLUi-H, permettra le développement de l'entreprise Précis Plastic Injection, déjà implantée sur le secteur sur la parcelle ZC241, située juste au Sud de la parcelle ZC194.
- La dérogation sur les parcelles ZC88 et 91, classées en 1AUya au sein du règlement graphique du projet de PLUi-H, est quant à elle plus marginale.

Globalement, si le développement du Parc d'Activités Intercommunal (PAI) va consommer des surfaces actuellement non-bâties, parfois boisées, cette **modification d'usage** est **cohérente avec leur localisation** au sein d'un secteur économique structurant pour le territoire et proche de l'A89. De plus, ces parcelles sont visuellement et géographiquement identifiées comme faisant partie du Parc d'Activités Intercommunal. **Les constructions rendues possibles par cette dérogation vont s'implanter en continuité immédiate des constructions existantes et ne provoqueront pas de rupture de continuité urbaine**.

■ Qualité de l'architecture, de l'urbanisme et des paysages

Le secteur du Parc d'Activités Intercommunal est situé au Nord-Est du bourg de Lezoux et au Sud-Ouest du bourg d'Orléat.

Les bâtiments déjà implantés sont des bâtiments à vocation artisanale, industrielle ou de services de surface importante au Nord (de 5 000 à presque 10 000 m²) et de surface moins importante au Sud (de 200 à 500 m²). Les **bâtiments permis par la dérogation** s'implanteront au Nord, dans le **secteur contenant déjà des bâtiments de surface importante**, et devraient également être d'une surface conséquente au vu des secteurs d'activités et des projets des entreprises concernées.

Les **caractéristiques architecturales et urbaines seront similaires** et tout à fait **cohérentes avec les bâtiments déjà implantés**. Les hauteurs seront encadrées par le règlement écrit à 12 m (ou 20 m pour les installations techniques) pour la zone Uya et sont cohérentes avec les bâtiments existants. Les hauteurs ne sont pas encadrées par le règlement écrit pour la zone 1AUya.

Pour garantir une **qualité d'insertion paysagère**, la dérogation de la **bande d'inconstructibilité de 100 m à 45 m conserve tout de même un cordon boisé entre le Parc d'Activités Intercommunal et la voie passant au Nord de celui-ci**. Ce cordon boisé garantira une **insertion paysagère qualitative** et **limitera les vues vers et depuis la voie communale et l'autoroute A89**. Le secteur n'est pas soumis à d'autres vues particulières et l'extension de celui-ci n'aura pas d'effet sur les perceptions proches et lointaines. L'Ouest et l'Est de la bande concernée par la dérogation sont boisés et filtrent totalement les vues depuis la D223 et l'aire de Limagne. Enfin, l'aménagement du Parc d'Activités Intercommunal garantit une **qualité paysagère interne** en **conservant des espaces verts et des arbres aux bords des voies**. Cette végétalisation sera préservée par le règlement en instaurant une implantation à 10 m des voies.

■ Risques, nuisances et pollutions

Le site est **directement exposé aux nuisances sonores générées par l'autoroute A89**, même si celles-ci sont atténuées par le cordon boisé et la topographie. Il est également soumis à quelques nuisances sonores liées à la D223, néanmoins plutôt faibles. Globalement, les **nuisances sonores liées aux voies** restent relativement **restreintes** et n'entraînent **pas d'enjeux particuliers.**

Des mesures concernant l'isolation phonique des bâtiments devront ainsi être prises conformément aux règlementations en vigueur. Néanmoins, le secteur n'a pas vocation à accueillir une occupation résidentielle mais des activités artisanales, industrielles et de services. Les nuisances engendrées par le bruit sont donc à relativiser et doivent être appropriées au type de constructions implantées.

Le **risque de transport de matières dangereuses** est difficile à gérer car **imprédictible**. Les axes à grand circulation présentent cependant la plus forte probabilité de survenance que les autres axes moins fréquentés, mais l'éloignement des constructions permet de limiter le risque vis-à-vis des personnes présentes sur le site.

Le site pourra être amené à subir des **pics de pollution en cas de fort trafic** sur l'autoroute mais ces évènements resteront marginaux et rares.
Enfin, l'accès des véhicules de secours en cas d'incidents liés aux risques, aux nuisances et aux pollutions sera permis par les voies de dessertes créées.

■ Accessibilité et sécurité

Le développement du Parc d'Activités Intercommunal va générer de facto une **augmentation du trafic des VL** (véhicules légers, voitures) **et des PL** (poids lourds, camions) sur les axes routiers internes existants (Allée des Châtaigniers, D223b) et sur les axes routiers externes (D223, A89). Cette augmentation du trafic devrait être effective lors de l'implantation des nouvelles entreprises ou le développement des entreprises existantes. Néanmoins, les **axes routiers concernés** par cette augmentation du trafic disposent d'une **capacité leur permettant d'absorber les flux supplémentaires engendrés** par l'extension raisonnée du secteur. Cette augmentation restera mineure par rapport aux flux actuels enregistrées, en particulier sur l'A89 qui enregistre déjà un trafic important (environ 28 000 véhicules par jour en 2019, source : Ministère de la Transition Ecologique).

L'aménagement du Parc d'Activités Intercommunal prévoit des **cheminements doux** qui permettront aux piétons de se **déplacer en sécurité** jusqu'aux entreprises nouvellement implantées.

■ Préservation et remise en état des continuités écologiques

– Périmètres environnementaux

Le secteur du Parc d'Activités Intercommunal est uniquement concerné par la **ZNIEFF de type 2** « *Varennes et Bas Livradois* ». La ZNIEFF de type 1 « *Bois d'Ornon* » se situe environ à 500 m à l'Ouest du Parc d'Activités Intercommunal. La « *Plaine des Varennes* », identifiée en ZSC (Directive Habitats de Natura 2000) se situe à environ 1 km au Nord-Ouest du secteur.

Des **espaces boisés classés** sont identifiés au sein des prescriptions particulières du projet de PLUi-H. Ils sont **situés en bordure et à proximité immédiate du Parc d'Activités Intercommunal** mais ne concernent pas directement la bande soumise à la dérogation.

Le secteur n'est **pas identifié au sein de la trame verte et bleue du SRADDET** Auvergne-Rhône-Alpes.

Globalement, le secteur n'est **pas concerné par des enjeux écologiques et environnementaux majeurs**. L'aménagement du secteur n'aura pas d'impact important sur ces thématiques.

– Zones humides

Le Parc d'Activités Intercommunal est concerné par la **présence de zones humides** identifiées au sein des prescriptions particulières, principalement à l'Est, classé en 1AUya dans le projet de PLUi-H. Au total, ces zones humides s'étendent sur une surface de **8,9 ha mais seulement 1 730 m² sont situés au sein de la bande concernée par la présente dérogation**. Ces **zones humides** sont **prises en compte dans l'OAP** « *Parc d'Activités Intercommunal* » et seront en grande partie préservées par l'aménagement du secteur. Un coefficient de pleine terre de 20 % est prescrit par le règlement écrit.

– Faune et flore

Les **boisements présents** au **Nord du Parc d'Activités Intercommunal** vont être **impactés par la présente dérogation**. Cependant, la dérogation à la bande d'inconstructibilité jusqu'à 45 m permet tout de même de **conserver une partie importante du cordon boisé**. De plus, les espaces boisés denses présents au Nord-Ouest du Parc d'Activités Intercommunal, non concernés par la présente dérogation, seront conservés. Ces **espaces boisés conservés** permettront de **garantir la préservation des espèces concernées par les plus forts enjeux** (chiroptères, oiseaux…).

Le **Parc d'Activités Intercommunal** n'est **pas soumis à des enjeux écologiques très importants sur la biodiversité**. Au vu de la faible surface concernée, la dérogation de la bande d'inconstructibilité aura un impact limité sur ces thématiques.

3.2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES MISES EN ŒUVRE

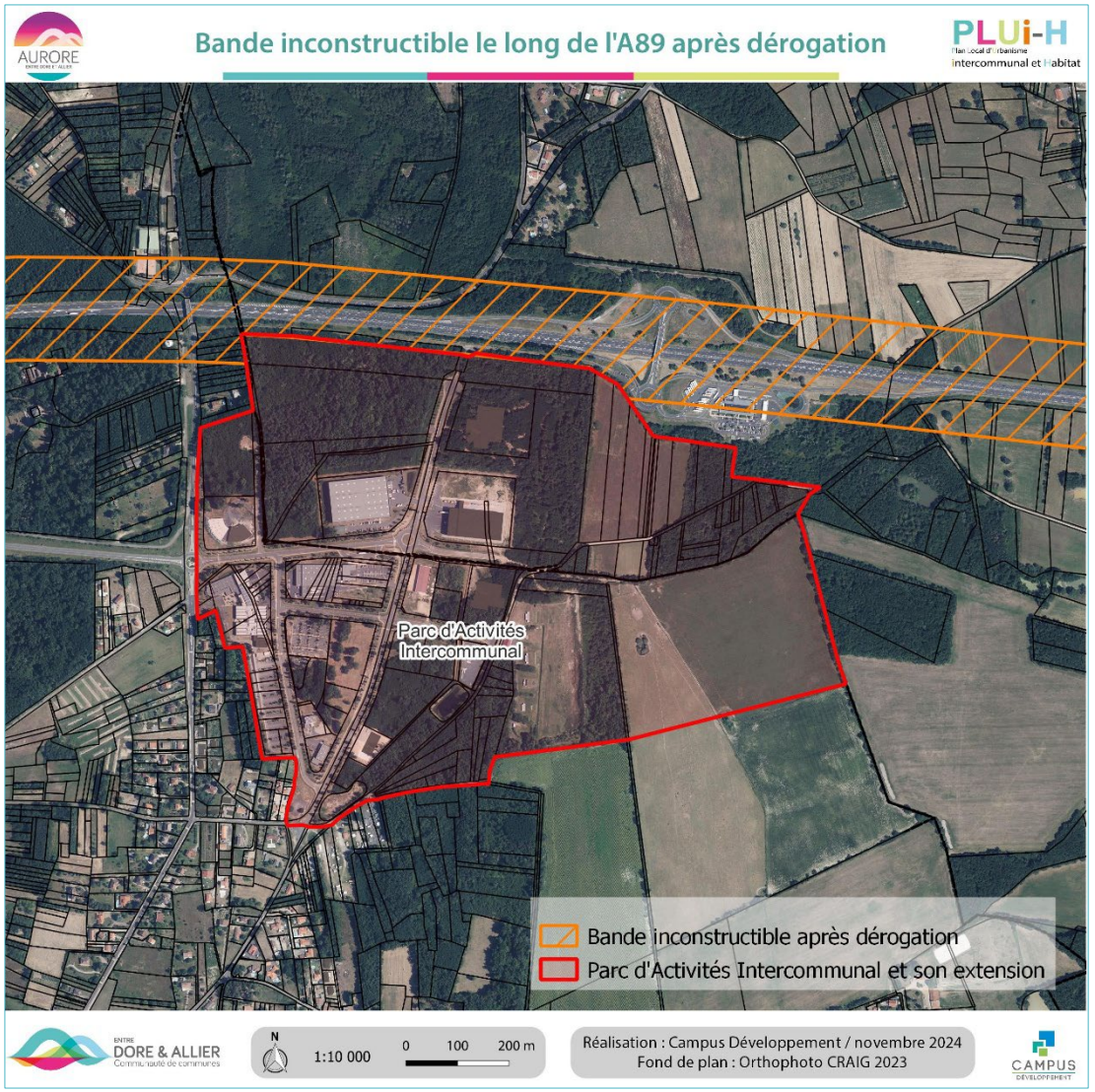
3.2.1. *Modulation de la bande constructible*

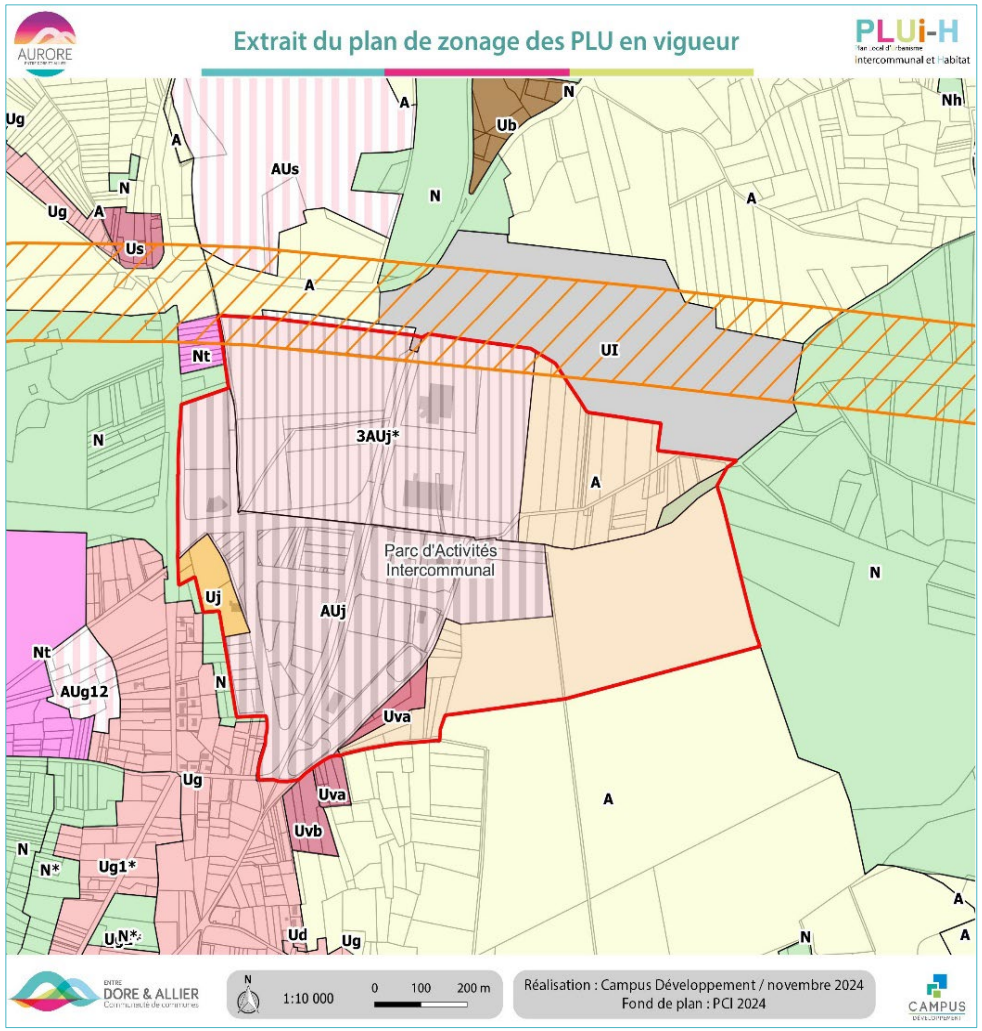
Constatant que l'application de la marge de recul règlementaire de 100 m à partir de l'axe de la voie Sud (sens Clermont-Ferrand → Thiers) de l'autoroute A89 ampute les possibilités d'accueil d'activités économiques sur les secteurs délimités, **la communauté de communes Entre Dore et Allier a décidé de fixer, via la présente étude « amendement Dupont », des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du CU**, à savoir :

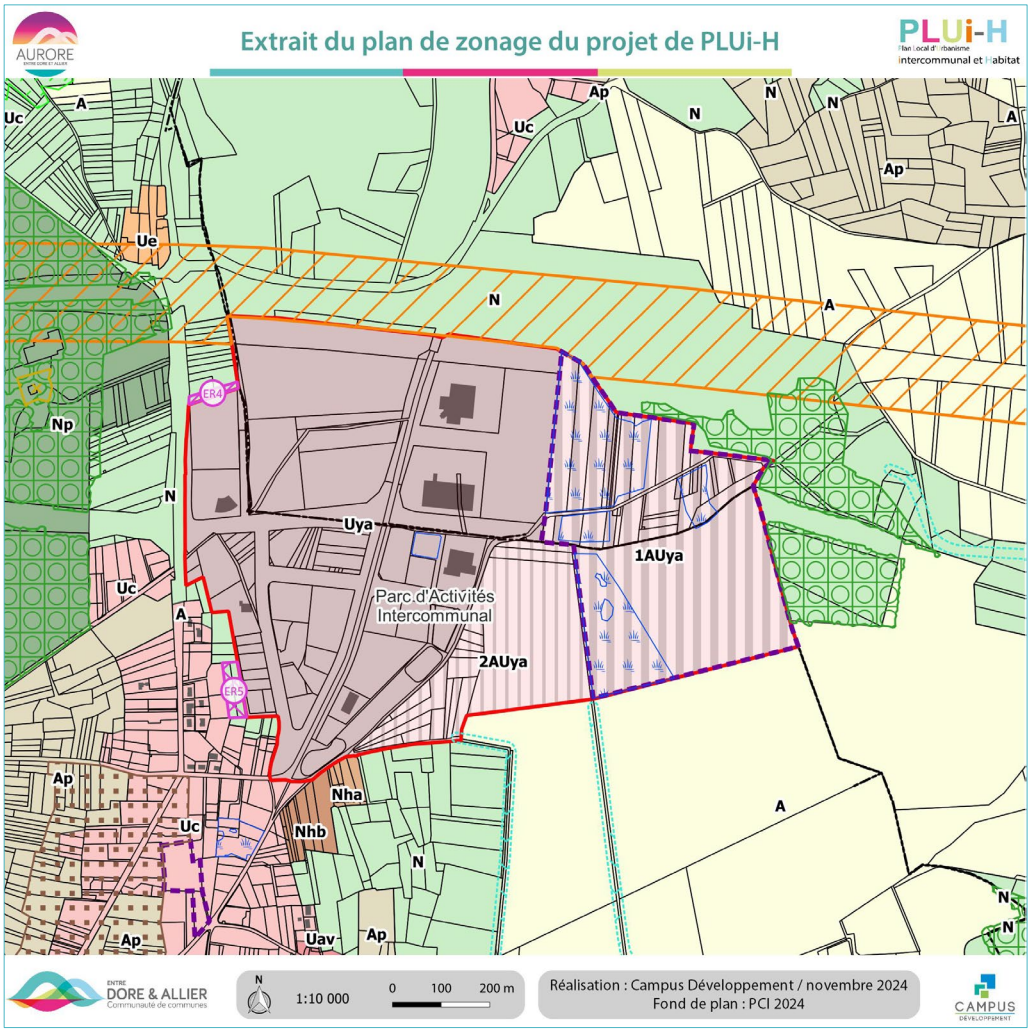
- **Une réduction de la marge de recul à 45 m minimum à partir de l'axe de la voie Sud de l'autoroute A89.**

Le règlement graphique est modifié comme suit :

- Les parcelles cadastrales concernées par la dérogation à la bande d'inconstructibilité liée à l'autoroute A89 sont les parcelles **ZC88 et 91** (classées en A dans le PLU d'Orléat en vigueur)**, 162** (classée en UI dans le PLU en vigueur)**, 194, 243 et 244** (classées en 3AUj* dans le PLU en vigueur).
- Les parcelles **ZC88 et 91** sont classées en **1AUya** dans le projet de PLUi-H et les parcelles **162, 194, 243 et 244** sont classées en **Uya**. Les parcelles **ZC88 et 91** sont également dans le périmètre de **l'OAP « Parc d'Activités Intercommunal »**.




Extrait du plan de zonage des PLU en vigueur
PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat
Parc d'Activités Intercommunal
1:10 000
0 100 200 m
Réalisation : Campus Développement / novembre 2024
Fond de plan : PCI 2024


Extrait du plan de zonage du projet de PLUi-H
PLUi-H
Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat
Parc d'Activités Intercommunal
1:10 000
0 100 200 m
Réalisation : Campus Développement / novembre 2024
Fond de plan : PCI 2024

3.2.2. *Traduction règlementaire des critères de qualité du projet*

L'article L.111-8 du CU autorise la **modulation**, vue précédemment, **de la bande inconstructible le long des grands axes routiers lorsque les enjeux en termes de nuisances, de sécurité et de qualité architecturale urbaine et paysagère sont pris en compte dans le PLU** (cf. 4. Enjeux et incidences).

Afin de répondre aux enjeux identifiés sur le secteur d'étude, des mesures sont intégrées au sein du projet de PLUi-H :

- Pour partie au **règlement écrit**. Un règlement écrit propre aux **zones Uy et 1AUy** est établi, avec des précisions pour **l'indice « a », dédié au Parc d'Activités Intercommunal**. Un certain nombre de règles (hauteurs, implantations, destinations) sont présentes pour garantir la cohérence architecturale et paysagère du secteur. De plus, des prescriptions, intégrées aux dispositions générales (DG19), ont été définies pour préserver les zones humides inventoriées.
- **Dans l'annexe 4.5.1 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A89)**.
- Pour partie dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Zone d'Activités ».** Cette nouvelle OAP couvre l'extension du Parc d'Activités Intercommunal classée en 1AUya à l'Est et impose des dispositions concernant l'implantation des bâtiments, la desserte, l'intégration paysagère, la mise en valeur des continuités écologiques et la prise en compte des risques et des nuisances.

■ Le règlement écrit

Les règlements des zones Uy et 1AUy, indicées « a » prévoit différentes mesures encadrant le développement du Parc d'Activités Intercommunal.

- Zone UYa : « *Secteur de la zone urbaine Uy correspondant au Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier* »
- Zone 1AUya « *Zone à urbaniser à court terme du Parc d'Activités Intercommunal Entre Dore et Allier* »

– Des mesures visant à réduire les incidences :

- Maintien des espaces libres de constructions le plus possible en espaces végétalisés ; **un coefficient de pleine terre de 20% minimum devra être respecté ;**
- Plantation d'arbres de haute tige (à raison d'un arbre tous les 10 mètres minimum) le long des limites séparatives latérales ; les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement ;
- Aménagement de bassins de rétention paysagers. Ils comprendront des accessoires préservant la petite faune, notamment des échelles visant à faciliter la remontée des espèces animales tombées accidentellement dans le bassin.
- Maintien des haies végétalisées autour du site pour favoriser l'insertion paysagère : « Les plantations existantes et notamment les haies seront prioritairement conservées. Elles seront complétées avec des essences variées rustiques permettant la constitution de haies vives (charmille, noisetier, houx, fusain, sorbier, aubépine, sureau, prunellier…). »

- **Des mesures d'accompagnement :**
  - Encadrement des toitures avec des mesures facilitant leur intégration paysagère
  - Réalisation des aires de stationnements avec des matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux (plaques alvéolées engazonnées, graviers, mélange terre pierre, enrobé drainant, béton poreux…) et/ou recouvertes par une ombrière photovoltaïque.
  - Interdiction de clôtures à ras du sol sans échappatoire pour la petite faune terrestre (hérissons, salamandres, mulots, …). A ce titre, il est obligatoire soit de maintenir des ouvertures dans les clôtures de 20 cm x 20 cm minimum tous les 10 mètres, soit de positionner sa clôture à 10 cm minimum du sol
  - Mise en place d'installations intégrées de production d'énergie renouvelable ;
- **Des mesures visant à préserver les zones humides inventoriées**
  - Préservation des mares et zones humides identifiées dans le règlement graphique du PLUi-H, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
  - « *Toutes constructions et installations nouvelles portant sur l'emprise de ces zones humides sont interdites, à l'exception des installations et ouvrages d'intérêt collectif nécessaires aux réseaux, à la sécurité et à la prévention des risques, lorsque leur localisation correspond à une nécessité technique impérative et à la protection et la mise en valeur du milieu naturel.*
    Cette interdiction peut être levée après réalisation d'une étude démontrant l'absence de caractère humide des terrains, selon les critères floristiques et pédologiques définis au sens de l'arrêté du 1er octobre 2009 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement. » (cf pièce 3.1 « Règlement écrit - DG19 »)

Annexe 4.5.1 concernant le classement sonore des infrastructures de transports terrestres (A89).

Cette annexe concerne les prescriptions d'isolement acoustique en lien avec l'arrêté du 17 février 2024 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Dans le cas présent, cela concerne l'A89 qui est classée en catégorie 2.

« *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 dans les secteurs affectés par le bruit* mentionnés à l'article 4 *doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets et arrêtés susvisés.* » [Article 3 de l'arrêté]

■ Création de l'OAP « Parc d'Activités Intercommunal » - Secteur 1AUya

L'**OAP** (Orientation d'Aménagement et de Programmation) **qui porte sur le secteur 1AUya** à l'Est du Parc d'Activités Intercommunal (cf photo ci-contre) garantit une insertion paysagère et architecturale de qualité ainsi qu'une mise en valeur des continuités écologiques, qui s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de la première tranche du PAI (zone Uya).

Les prescriptions et principes d'aménagement retenus sont les suivants :

– Programmation urbaine

Le secteur « *Parc d'Activités Intercommunal* » est un site à **vocation d'accueil d'activités économiques : en priorité des activités industrielles, artisanales et tertiaires** de rayonnement régional à national, **nécessitant des emprises foncières importantes**. Il s'agit de concevoir un projet d'aménagement qualitatif, en accord avec le paysage du PAI existant.

L'aménagement de cette zone prévoit environ **12,6 ha de surfaces aménageables** pour l'accueil d'activités économiques, déduction faite des espaces naturels préservés, et des voiries, espaces publics et espaces verts.
Dans le cadre **d'un projet d'aménagement d'ensemble porté par la Communauté de communes** qui réalise les équipements internes à la zone (accès, voies, réseaux, services mutualisés…), la **découpe des lots se fera à la demande des entreprises selon leurs besoins en foncier, sans aboutir à des délaissés**.

**La densité nette est calculée à partir de la surface de l'emprise de l'OAP, déduction faite des équipements, espaces publics ou voirie…*		Secteur **Parc d'Activités intercommunal**
Description	Superficie	22,42 ha
	Surface aménageable	12,6 ha
	Zone	1AUya
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation (à partir de l'approbation du PLUi-H)		Court ou moyen terme
Modalités d'ouverture à l'urbanisation	Aménagement au coup par coup	✗
	Opération(s) d'ensemble	✓
Programmation Urbaine	Forme urbaine	Cf. règlement écrit propre au PAI (zone 1AUya). Respect du label PALME
	Capacité indicative	Nombre de lots non règlementé. Découpe des lots à la demande des entreprises

– Principes de déplacements

La desserte de la zone devra être effectuée depuis le Parc d'Activités intercommunal existant en prolongeant l'allée des châtaigniers actuellement en attente, afin de créer une voie de desserte principale médiane à double sens. Cette voie se terminera par un rond-point permettant le retournement des véhicules légers et des poids lourds.

A partir de ce rond-point en bout de l'allée des châtaigniers, **des voies de desserte secondaire à double sens pour être aménagées afin de desservir l'ensemble des futurs lots de la zone.** Ces voies secondaires seront chacune pourvues d'une aire de retournement qui prendra la forme de placettes calibrées pour la manœuvre pour les véhicules légers et poids lourds.

Un réseau de cheminements doux (cycles et piétons) devra être mis en place en accompagnement de la voirie principale. Ces cheminements seront sécurisés et permettront notamment des accès facilités vers :

- L'entrée du Parc d'activités Entre Dore et Allier où une aire de covoiturage ainsi qu'un restaurant sont projetés,
- Le centre-ville de Lezoux en direction du sud-ouest,
- Mais aussi les chemins existants à l'extérieur du Parc notamment dans les espaces naturels à l'Est…

Des connexions routières devront être conservées depuis la zone d'extension du Parc vers les espaces agricoles et forestiers à l'Est et au Sud du Parc.

– Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

La zone humide au Sud-Ouest de la zone et les mares qui y sont liées **devront être préservées** de tout aménagement.

Afin de garantir l'intégration paysagère du PAI, **des franges végétales encadrant le secteur devront être maintenues** en s'appuyant sur les haies arborées et massifs boisés existants.

Le programme d'**actions PALME** (Programme d'Actions Labellisées pour la Maîtrise de l'Environnement) **devra être respecté lors de l'aménagement du parc depuis les travaux de viabilisation des terrains jusqu'à la commercialisation des terrains**. Il induit notamment :

- Le respect de la charte chantier à faible nuisance, et une topographie du site la moins bouleversée possible par les aménagements.
- Une **qualité architecturale des constructions** encadrée par un règlement écrit propre à la zone 1AUya (cf. pièce 3.1 du PLUi-H). L'utilisation des sols comme dépôts est exclue.
- La **création d'allées forestières à partir d'essences locales le long des axes routiers**.
- La **conservation d'espaces boisés au sein de la zone** insérant les lots dans un cadre paysager de qualité, préservant de larges surfaces non artificialisées, et permettant le maintien des continuités écologiques.
- La **maîtrise de l'énergie** par la mise en place d'un éclairage public adapté prenant en compte la trame noire…

– Principes de gestion des risques et nuisances

En matière de gestion des eaux pluviales, les dispositions suivantes devront être respectées :

- **Les eaux de ruissellement et les eaux issues des activités industrielles seront collectées et stockées (bassin de rétention…) puis traitées et infiltrées sur le terrain d'assiette de chaque lot** (cf. dispositions du règlement écrit).
- **La création de noues paysagères, intégrées aux allées forestières le long des axes de circulation,** devra permettre la gestion qualitative des eaux pluviales à l'échelle du PAI.

En matière de gestion des eaux usées, le secteur sera raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Lezoux - Orléat - OAP "Parc d'Activités Intercommunal" - Schéma de principe d'aménagement

PERIMETRE

- Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VOCATION DES ESPACES ET FONCTIONNEMENT URBAIN

- Secteur dédié à l'accueil d'activités
- Parc d'Activités Intercommunal existant
- Réserve foncière fléchée pour l'extension du Parc à long terme

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Voie principale de desserte interne à double sens à aménager
- Carrefour sécurisé à aménager - accès/sortie à privilégier
- Aire de retournement à créer sous forme de placette
- Possibilités de desserte interne : emplacements indicatifs des voies secondaires
- Réseau de liaisons douces à créer ou à développer
- Préserver l'accès aux parcelles agricoles et forestières

INTEGRATION PAYSAGERE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Frange arborée à préserver
- Zone humide à préserver
- Mares à préserver

CHIFFRES CLES :

Emprise de l'OAP : **22,42 ha**

Surface aménageable* : **environ 12,6 ha**
(*Déduction de la zone humide et de 30% de la surface restante de la zone dédiée aux voiries et espaces verts (label PALME))

Destination de la zone : **activités économiques industrielles, tertiaires et artisanales**

N 1:5 000 0 50 100 m

Réalisation : Campus Développement / septembre 2024
Fond de plan : PCI 2024 / Source : Google satellite 2024