

## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE LA ROCHE-BLANCHE

### COMPTE RENDU DE LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DE L'ÉTAT ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES DE LA DÉCLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU

(mardi 8 novembre 2016)

#### Étaient présents :

- |                        |   |
|------------------------|---|
| – ALEXANDRE Géraldine  | Mairie de Cournon-d'Auvergne                        |
| – BISIO Henri          | Adjoint à la Mairie de La Roche-Blanche             |
| – BELLOEIL Sandrine    | DDT – Référente planification                       |
| – DEBOAISNE Diane      | CAUE 63   |
| – FOURNIER Nadège      | Adjointe à la Mairie de Chanonat                    |
| – GRENOUILLOUX Mickaël | Agent de Développement, Communauté de communes GVAC |
| – GUELON René          | Vice-président, Communauté de communes GVAC         |
| – MOULINIAU Julien     | SCoT du Grand Clermont                              |
| – MOULY Sylvie         | Secrétaire générale, Mairie de La Roche-Blanche     |
| – ROUGIER Nicolas      | Chambre d'Agriculture du Puy-de-Dôme                |
| – VIALAT Gérard        | Maire de La Roche-Blanche                           |
| – VERGNE Arnaud        | Bureau d'études CAMPUS Développement                |

#### Excusés :

- |                            |   |
|----------------------------|---|
| – DELAVAL Béatrice         | Conseil départemental du Puy-de-Dôme    |
| – PACAUD Christine         | Conseil départemental du Puy-de-Dôme    |
| – POLVE-MONTMASSON Danièle | Préfète du Puy-de-Dôme                  |
| – RIOL Pierre              | Maire de Pérignat-lès-Sarliève          |
| – SCHNEIDER Jacques        | Adjoint aux travaux, Mairie de Romagnat |

#### 1/ Objet de la réunion

Les terrains prévus pour aménager l'extension du Parc d'Activités Économiques de La Novialle-Gergovie sont en grande partie soumis à une bande d'inconstructibilité instaurée en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. La commune a donc fait réaliser, par le bureau d'études CAMPUS Développement, une étude « amendement Dupont » afin de permettre la constructibilité des extensions du Parc de La Novialle-Gergovie. Cette réunion a pour objet de présenter les mesures qui seront prises concernant les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages.

M. le Maire rappelle qu'une première réunion d'examen avait été organisée le 13 janvier 2016 et que, suite aux remarques émises et aux demandes d'études complémentaires, le dossier a été revu tel qu'il est présenté aujourd'hui.

## 2/ Avis et observations émises sur le projet d'extension Sud

*Présenter le reclassement de terrains actuellement situés dans la zone AUi du PLU en zone A comme une mesure compensatoire (surface= 2,5ha).*

*Dialoguer avec l'exploitant agricole ayant des bâtiments d'exploitation en zone Ui et trouver un accord concernant la date de démarrage des travaux d'aménagement. Le promoteur a engagé ce dialogue de façon constructive.*

*La Chambre d'Agriculture émet à ce titre un avis défavorable au projet tant qu'une solution de substitution pour compenser la suppression du bâtiment agricole ne sera pas trouvée.*

## 3/ Avis et observations émises sur le projet d'extension Nord

Sur la gestion des circulations aux abords du projet et dans celui-ci :

*Pour les véhicules accédant à la zone, une seule « entrée » est créée sur le giratoire permettant aux véhicules de le quitter rapidement*

*Les circulations agricoles doivent être maintenues, le projet devra mieux préciser les aménagements à créer permettant ce maintien*

*Il faudra veiller à limiter le nombre d'accès aux parcelles sur la zone 2AUi afin de ne pas fragmenter le corridor boisé à créer prévu dans l'aménagement de l'extension.*

Des remarques hors projet PLU ont été faites :

*Création possible d'un « shunt » entre la RD 979 et l'A75 évitant aux véhicules circulant dans ce sens d'emprunter le giratoire*

*L'élargissement de l'A75 à deux fois trois voies pourra être l'occasion d'avoir une réflexion entre les différents partenaires (État, APRR et Département) sur l'organisation de l'échangeur n°4.*

Sur le phasage retenu pour l'aménagement de l'extension Nord :

*La Chambre d'Agriculture et la DDT sont très réservées sur ce phasage car il maintient une grande parcelle agricole, toutefois complètement exploitable, entre deux espaces urbanisés (l'actuelle zone d'activités « ZAC La Novialle » et la phase1 de l'extension) alors qu'il faudrait éviter la formation de « dent creuse » en privilégiant une urbanisation en continuité de l'urbanisation existante.*

*Ce découpage tient compte de la localisation de la voie de desserte interne qui occupe la moitié nord de l'extension et de l'accès en sécurité de la nouvelle zone d'activités par le giratoire sur la RD979. Il tient aussi compte du phasage prévu par le SCoT en terme de superficie pour les phases 1 et 2 d'extensions des ZACIL de l'ensemble du périmètre du SCoT.*

*Le phasage peut être revu après la mise en œuvre des nouveaux périmètres intercommunaux. En effet, selon les projets d'extensions de zones d'activités possibles dans le nouveau périmètre intercommunal, une évolution sera regardée et une modification du SCoT prévue en 2017 sera sollicitée si possible.*

*En attendant cette évolution, le phasage actuel devra être mieux justifié dans le dossier*

*Si ce phasage est maintenu, il faudra veiller à ce que l'exploitant de la phase 2, qui dispose d'un bail précaire, puisse poursuivre son exploitation tant que la phase 2 ne sera pas aménagée*

**Sur les aménagements prévus par le projet d'extension nord :**

*Le mode de gestion de l'éclairage public sera précisé dans les permis d'aménager*

*Il faudra veiller à maintenir un recul suffisant entre le giratoire de l'échangeur n°4 de l'A75 et les futures constructions : la zone 1AUie n'autorise que les installations d'intérêt public ou collectif, elle instaure de fait un recul de 75 m par rapport au giratoire auquel s'ajoute un recul supplémentaire d'au moins 5 m par rapport aux limites séparatives.*

*Une aire de covoiturage était prévue dans le projet présenté en janvier : elle est toujours prévue, mais en dehors du périmètre de l'extension, sur le délaissé de voirie entre l'A75 et la RD 978.*

*Il y a la possibilité de créer un filtre sur ce délaissé en le végétalisant, facilitant ainsi l'insertion paysagère de la zone vis-à-vis de l'Autoroute : la commune est propriétaire d'une partie du foncier et réfléchit à son aménagement, y compris en ce sens*

**Sur la prise en compte du site classé du Plateau de Gergovie, sur le projet de son extension, et sur la visibilité de la zone depuis le plateau :**

*Le projet d'extension du site classé du plateau de Gergovie ne devrait pas concerner les extensions du Parc d'Activités Économiques de La Novialle-Gergovie, l'extension du périmètre du site classé n'étant a priori pas prévu au-delà de l'autoroute. Le périmètre du « Grand camp de César » à l'Est de la zone économique en zone A et en grande partie sur la zone urbaine d'Orcet pourra bien sûr être délimité spécifiquement.*

**Sur le contenu du règlement proposé pour les zones AUi et du règlement graphique :**

*Le règlement ne permet pas d'interdire les entreprises de logistique, en effet il n'est pas possible de distinguer de sous-catégories de destination dans le règlement*

*Corriger le débit de fuite admis pour les dispositifs de rétention des eaux pluviales de 5 L/s/ha à 3 L/s/ha conformément au SDAGE*

*Dans les marges de recul prévues au règlement graphique : préciser que seules les installations publique ou d'intérêt collectif liées ou nécessaires aux infrastructures routières sont autorisées*

*Supprimer la mention « L'ensemble des constructions d'une même unité foncière devra être regroupé dans un même ensemble de volumes distingués selon leurs affectations. » de l'article 8*

*Pour réduire les effets d'es « ilots de chaleur », préciser que les plantations devront être rapprochées des constructions plutôt que disposées le long des limites séparatives, et préférentiellement au sud de celles-ci. Elles peuvent l'être aussi au Nord pour créer des brise-vents*

*Le projet propose d'implanter les bureaux au sud des constructions pour faciliter les apports solaires, mais cette disposition ne figure pas dans le règlement ou les OAP : ces documents seront complétés*

*Insérer un paragraphe dans la partie de l'article 11 relative aux toitures pour préciser que « les installations techniques ne devront pas être apparentes (en les masquant dans un volume uniforme par exemple) afin de tenir compte de la visibilité de cette partie des constructions depuis le plateau de Gergovie »*

*Modifier les dispositions relatives aux toitures afin de seulement limiter la pente maximale à 25%, toutefois une pente supérieure pouvant être admise pour les toitures supportant des panneaux photovoltaïques dans la limite de 45%, et pour les toitures courbes*

*Interdire les matériaux réfléchissants en toiture (à l'exception des panneaux photovoltaïques)*

*Expliciter par un schéma la possibilité offerte de distinguer un volume par un coloris hors nuancier, préciser que ce volume doit être un volume annexe (par exemple dont l'emprise au sol ne représentera pas plus de 30% de l'emprise au sol total des constructions d'une même unité foncière)*

*Pour les clôtures, ne pas imposer une haie végétale mais plutôt des massifs disposés le long de celles-ci dont l'effet paysager sera ainsi plus important qu'un linéaire de haie, et préciser que les végétaux persistants ne représenteront pas plus de 25% de l'ensemble des végétaux plantés dans chaque unité foncière*

*Ne pas imposer la disposition des aires de stationnement des employés le long de l'A75 ou de la RD 978 car cela va augmenter le linéaire de voie pour accéder à ces stationnements mais présenter cette disposition comme une recommandation*

*Interdire les murs aveugles pour les façades situées en vis-à-vis de la RD 978 et l'A75 pour les unités foncières situées le long de ces voies*

*Préciser que les terrassements seront gérés en terrasses successives avec une hauteur de talus de 1,5 m maximum*

*Concernant les mesures compensatoires prévues par le projet, créer plutôt une trame dans le règlement graphique, en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, plutôt qu'un zonage dédié (zone Nco)*

*Donner une définition pour le terme « enrochement cyclopéen »*

#### **4/ Synthèse des principaux points à corriger ou préciser dans le dossier**

Préciser les dispositions prises pour maintenir les circulations agricoles le long de l'extension Nord ;

Mieux justifier le phasage retenu pour l'extension Nord et préciser que ce phasage pourra être revu après la mise en œuvre des périmètres des intercommunalités et une modification du SCoT ;

Préciser que le reclassement en zone agricole d'une partie des terrains actuellement prévus en extension du Parc d'Activités Économiques de La Noviale-Gergovie est une mesure compensatoire.

