

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

1.1

APP

COMMUNE DE

LEMPDES

A T E L I E R  
D'ARCHITECTURE  
& D'URBANISME  
BAUTIER-RANOUX  
SOCIETE PROFESSIONNELLE SIRET 335 175 139 00021  
32 RUE AMADEO  
63000 CLERMONT-FERRAND  
Téléphone 04 73 37 99 25  
Télécopie 04 73 37 18 27  
bauferranouxarch@wanadoo.fr

RECUI A LA PREFECTURE  
DU PUY-DE-DOME  
12 JUL. 2007  
ARRONDISSEMENT  
DE CLERMONT-FERRAND

PLAN LOCAL D'URBANISME  
**Rapport de présentation**

- Arrêt du projet par  
Délibération du Conseil  
Municipal le 14-12-2006

- Approbation par  
Délibération du Conseil  
Municipal le 20-06-2007

**MODIFICATIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR**

- 1 \_\_\_\_\_
- 2 \_\_\_\_\_
- 3 \_\_\_\_\_

## *Sommaire*

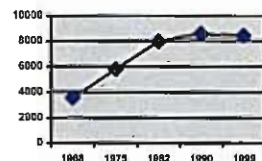
I - DIAGNOSTIC .....	2
1. La Démographie .....	3
2. L'habitat .....	5
3. Les activités .....	11
4. Les équipements.....	16
II - ETAT INITIAL DU SITE .....	20
1. La morphologie du territoire .....	21
2. le Patrimoine naturel .....	23
3. L'occupation du territoire .....	26
4. la Structure viaire .....	42
5. Paysages .....	48
6. L'environnement.....	53
III - LE PLAN LOCAL D'URBANISME .....	58
1 - Les grandes orientations du PADD : explication des choix retenus et moyens mis en oeuvre .....	59
1. Maîtriser un développement équilibre de l'habitat .....	59
2. Renforcer son rôle de pôle d'activités économiques .....	67
3. Préserver un cadre naturel de qualité .....	69
4. Adapter aux besoins les infrastructures de déplacements .....	70
5. Assurer la sécurité des biens et des personnes.....	70
2 - Les dispositions réglementaires.....	71
1. Les zones urbaines .....	71
2. Les zones d'urbanisation future .....	73
3. Les zones naturelles .....	76
4. Les zones agricoles .....	76
3 - Les incidences sur l'environnement .....	77
4 - Les emplacements réservés .....	79
5 - Les surfaces.....	80
Annexes.....	81

---

## I - DIAGNOSTIC

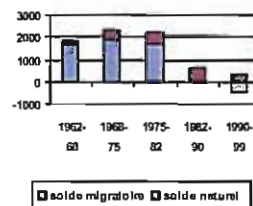
## Evolution de la population

	1968	1975	1982	1990	1999
pop. sans double compte	3 546	5 836	8 015	8 591	8 401



## Composantes de la variation

	1962-1968	1968-1975	1978-1982	1982-1990	1990-1999
solde naturel	221	456	550	593	312
solde migratoire	1666	1834	1629	-17	-502
variation totale	1887	2290	2179	576	-190



## Les mouvements migratoires

	Entrées	Sorties	Solde
1975 - 1982	3 519	1 890	+ 1 629
1982 - 1990	2 853	2 870	- 17
1990 - 1999	2 608	3 110	- 502

## Les mouvements naturels

	Naissances	Décès	Solde naturel
1975 - 1982	790	240	+ 550
1982 - 1990	889	296	+ 593
1990 - 1999	732	420	+312

## Répartition par tranches d'âges en pourcentage

Commune de Lempdes	Canton de Pont-du-Château			Pôle urbain Clermont
	1982	1990	1999	
				1999
0 - 19 ans	36,3	30,3	24,1	24,8
20 - 39 ans	34,1	31,1	28,4	27,4
40 - 59 ans	22,7	28,0	29,9	30
60 - 74 ans	5	8,2	13,8	13
+ 75 ans	1,9	2,3	3,8	4,9

## 1. LA DEMOGRAPHIE\*

Entre 1990 et 1999, l'infléchissement démographique se confirme avec, pour la première fois depuis plus de 40 ans, une légère perte de population. La courbe démographique de Lempdes suit exactement celles du canton et de l'aire de Clermont Communauté.

Ce phénomène résulte principalement d'un déficit migratoire et, secondairement, d'une diminution du solde naturel.

Le solde migratoire traduit les mouvements : Arrivées de nouveaux habitants sur la commune / Départs hors commune. Ce solde, très excédentaire pendant 30 ans de développement devient **déficitaire** dans les années 90.

Il l'est également sur le canton et l'aire de Clermont Communauté.

Les nouveaux arrivants, qui représentaient 44 % de la population en 1982 puis 33 % en 1990 sont aujourd'hui 31% de la population.

(Idem dans le canton, 35,5 % dans l'aire Clermont Communauté)

Le solde naturel a diminué dans la dernière période. Il résulte d'une légère diminution des naissances et d'une très forte augmentation des décès.

**Une population jeune** : plus de la moitié de la population est âgée de moins de 40 ans.

Les personnes âgées sont moins représentées que dans le canton ou le pôle urbain.

Néanmoins, l'évolution entre les trois derniers recensements révèle :

- une forte diminution des tranches d'âge inférieures à 40 ans
- une forte augmentation des plus de 40 ans.

Ces évolutions caractérisent un **vieillissement de la population**. La tranche d'âge dominante en 1990 était celle des 20 - 40 ans. Elle passe à celle des 40 - 60 ans.

\* Sources l'INSEE

## Population active par catégories socioprofessionnelles

%	Commune de Lempdes		Canton Pont-du-Château	Pôle urbain Clermont
	1990	1999	1999	1999
Agriculture	0,4	0,4	0,1	0,2
Artisans Commerçants	4,6	3,6	4,6	5,3
Cadres / prof. intellectuelles	7,6	8,3	8,1	13,6
Professions Intermédiaires	22,4	24,3	23,4	24,7
Employés	33,5	34,2	33,6	32,4
Ouvriers	31,5	29,2	29,1	23,8

## Répartition par âge des nouveaux habitants 1990 -1999

	en valeur absolue	en pourcentage
0 - 14 ans	680	26,0 %
15 - 24 ans	334	12,8 %
25 - 29 ans	252	9,7 %
30 - 39 ans	664	25,5 %
40 - 59 ans	500	19,2 %
60 - 74 ans	113	4,3 %
+ 75 ans	65	2,5 %
<b>Total</b>	<b>2 608</b>	<b>100,0 %</b>

## 1. Les catégories socioprofessionnelles

La répartition selon les catégories socioprofessionnelles de la population active de Lempdes est quasi similaire à celle du canton.

Par rapport à l'agglomération, on constate une plus forte proportion d'ouvriers et une part plus faible de cadres / professions intellectuelles.

La comparaison 1990 / 1999 montre une évolution sensible :

- plus de cadres / professions intellectuelles, intermédiaires, employés
- moins d'ouvriers,
- moins d'artisans et de commerçants.

## 2. Les actifs

Le taux d'activité de population lempdaise s'élève à 64,1 %. Il est de 64,9 % sur le canton et 61,8 % sur l'aire urbaine

## 3. Les migrants

Qui sont les nouveaux Lempdais ?

Un petit tiers de la population a emménagé sur la Commune entre 1990 et 1999.

C'est une **population jeune**. Les trois quarts ont moins de 40 ans, un quart sont des enfants de moins de 15 ans. De ce fait, le taux d'activité est un peu plus faible que le taux moyen de Lempdes.

Par rapport à la répartition par catégories socioprofessionnelles, les migrants de 1990-99 se caractérisent par :

- plus de professions intermédiaires
- moins d'ouvriers
- un peu moins de cadres / professions intellectuelles.

(Les autres catégories sont semblables en proportions)

## 2. L'HABITAT

### 1. L'évolution du parc de logements

Le parc de logements continue de **s'accroître** malgré la stabilisation démographique, avec un rythme néanmoins ralenti.

	variation de logements	variation de population
entre 1982 et 1990	+ 19,5 %	+ 7,2 %
entre 1990 et 1999	+ 9,6 %	- 2,2 %

Ce phénomène traduit une "décohabitation" des foyers : de moins en moins de personnes par foyer : 2,57. La moyenne sur Clermont Communauté est de 2,1 en 1999. En 25 ans, le parc de résidences principales a doublé.

### 2. Caractéristiques du parc de logements

**La vacance est faible** et reste stable, de l'ordre de 3 %, ce qui caractérise un marché tendu. La baisse de population n'a pas généré de vacance.

#### Formes d'habitat

Le parc compte 73,2 % de logements individuels, soit 12,6 % de plus qu'en 1990 : c'est le produit logement qui se développe le plus, au détriment du collectif.

#### Statut d'occupation

Le parc est occupé à plus de 62 % par des propriétaires. Le taux de locatif est élevé en raison d'une forte présence de logements sociaux.

Le parc locatif privé est encore important à l'échelle de l'agglomération. Mais il tend à décroître.

### Evolution du nombre de logements

\* intègre les logements occasionnels depuis 1990

	1968	1975	1982	1990	1999
Ensemble des logements	984	1 786	2 621	3 131	3 432
Résidences principales	961	1 676	2 485	2 946	3 267
Nombre moyen d'occupants des RP	3,6	3,4	3,2	2,9	2,6
Résidences secondaires*	3	9	28	29	56
Logements vacants	20	101	108	156	109

### Types de logements

	1990		1999	
	nombre	part	nombre	part
maison individuelle ou ferme	2 057	69,71%	2 360	72,26%
dans immeuble collectif	797	27,01%	779	23,85%
autres	97	3,29%	127	3,89%
dont foyer personnes âgées	1	0,03%	65	1,99%
Total	2 951		3 266	

### Statut d'occupation des logements

Propriétaire	62 %
Location	
logements vides	13,6 %
logements HLM	18 %
logements meublés	3 %
Logements gratuits	3 %

Statut d'occupation par époque d'achèvement de la construction

	Avant 1915	1915 - 1948	1949 à 1967	1968 à 1974	1975 à 1981	1982 à 1989	1990 à 1999	Total
Propriétaire	140	47	217	470	516	440	197	2027
Locataire logt vide	72	25	87	172	49	17	22	444
Locataire HLM	1	5	224	73	187	33	67	590
Locataire meublé	13	-	10	7	1	4	69	104
Logé gratuitement	17	3	28	32	14	4	3	101

Taille des logements

nombre de pièces par logement	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces et +	Total
nombre de logements	124	193	534	2 415	3 266
%	3,8 %	5,9 %	16,4 %	73,9 %	100 %

Le taux de locatif (38 %), varie selon les tranches d'âge des occupants :

- en-dessous de 30 ans, les occupants sont locataires à 83 % dont 30 % en HLM
- entre 30 et 40 ans, ils sont locataires à 53 %
- de 40 à 74 ans, c'est le taux d'occupants propriétaires qui domine, il varie de 68 à 79 %
- Les plus de 75 ans sont également majoritairement propriétaires (59 %).

Parmi les logements emménagés récemment (après 90) on constate que ce sont surtout des jeunes qui s'installent.

Le taux de locatif est le plus élevé dans les logements construits entre 1949 et 1967 : 57 % des occupants y sont locataires. Ce taux s'explique en partie par le poids du parc social construit à cette époque (40 % des occupants).

Le parc social est également très présent dans les logements construits entre 1975 et 1981, et dans une plus faible proportion après 1990.

C'est dans les logements des années 1980 que le taux de locatif est le plus faible (10 %).

Néanmoins avec 2,57 % habitants par logements, les ménages comptent plus d'habitants que la moyenne sur l'aire du PLH (2,1 en 1999)

Le nombre de logements d'une seule pièce s'est beaucoup accru depuis 1990 avec la construction d'une résidence pour personnes âgées.

#### Taille des ménages

nombre de personnes par ménage	1	2	3	4	5	6 et +	Total
nombre de ménages	749	1 020	678	613	156	50	3 266
%	22,9 %	31,2 %	20,8 %	18,8 %	4,8 %	1,5 %	100 %

#### Occupation des foyers

54,1 % des foyers comptent 1 ou 2 personnes.

Près de 3 logements sur 4 disposent de 4 pièces ou plus. Une partie du parc se trouve donc en sous-occupation

L'évolution de la taille des foyers entre 1990 et 1999 révèle une forte augmentation des ménages de 1 personne (+ 47 %) et 2 personnes (+ 34 %); une faible diminution des ménages de 4 personnes (- 11 %); une plus forte diminution des ménages de 5 personnes (- 32 %) et 6 personnes (- 49 %).

#### Année de construction du parc social

Logements	avant 1948	1948-1974	1975-1981	1982-1989	1989-1999	Total
Individuels	15	99	0	34	43	191
Collectifs	0	133	236	0	26	395
Total	15	232	236	34	69	586
	2,6%	39,6%	40,3%	5,8%	11,8%	100%

### 3. Le parc locatif social

L'inventaire contradictoire Etat/Commune de mars 2002 recensait 662 logements sociaux soit 20,3 % des résidences principales.

Le parc HLM (597 logements) se répartit de la manière suivante :

- 197 logements individuels (1 sur 3)
- 395 logements en collectif (2 sur 3).

Le taux de mobilité s'élève à 10,1 % (taux moyen).

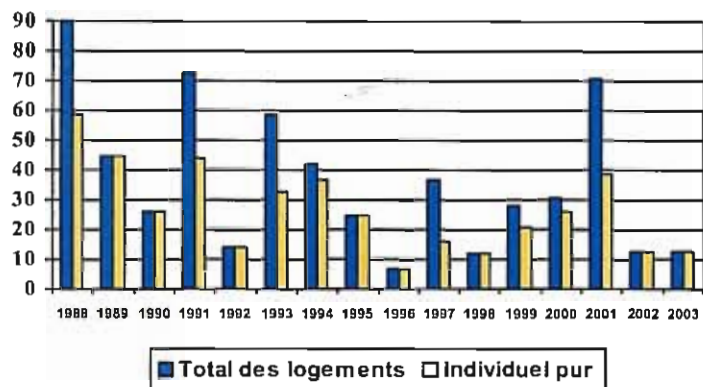
Le taux de vacance (> 3 mois) est nul.

Les logements de 3 pièces y sont beaucoup plus présents que dans le parc total (1 logement sur 3).

Le parc locatif social continue son développement, notamment sous forme de maisons individuelles groupées. La rotation dans ce type de logements est faible et la décohabitation conduit également vers une sous-occupation du logement public.



**Nombre de logements commencés**  
 Source DRE SICLONE de 1988 à 19999  
 Source DRE SITADEL de 2000 à 2003



#### 4. La construction des logements

L'activité de construction paraît cyclique avec une légère tendance générale à la baisse.

**La maison individuelle représente une part de plus en plus prédominante de la construction de logements.**

#### 5. L'offre et la demande en logements

Le marché du logement est tourné principalement vers l'individuel moyenne gamme, voire entrée de gamme.

La demande en logements est très forte et supérieure à l'offre, tant en acquisition qu'en location.

En acquisition, la demande concerne la maison à budget moyen (120 à 160 000 €), plutôt construite à partir des années 1980. La maison des années 1970 se vend moins chère.

Les maisons se construisent aujourd'hui avec des surfaces de pièces plus petites pour palier à l'augmentation des coûts fonciers.

En location privée, la demande est très importante et non satisfaite pour des étudiants qui cherchent de petits logements. L'offre privée est très insuffisante au regard de la demande.

La demande en maison individuelle locative est également très forte et insatisfaite.

Au premier trimestre 2004, les prix moyens de location tournent autour de 300 € pour un F1 bis de 50 m<sup>2</sup> et 750 € pour une maison avec jardin.

Les prix se situent entre ceux de Cournon (un peu plus élevés) et Pont-du-Château (moins élevés).

## LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

L'élaboration du PLH s'est déroulée en 3 phases :

- Un état des lieux concerté, global et prospectif, élaboré en 2001 et validé en octobre 2001.
- Les principes et objectifs, phase qui met en évidence les enjeux à moyen terme d'une politique de l'habitat et de renouvellement urbain. Cette phase a été présentée au comité de pilotage en février 2002.
- Le programme d'actions, qui met en œuvre un contenu général et des dispositifs opérationnels.

### L'état des lieux

L'état des lieux de l'agglomération révèle certaines similitudes avec celui de la commune de Lempdes :

- une courbe de croissance semblable, un solde migratoire déficitaire, un solde naturel positif, une population qui vieillit,
- une croissance de l'habitat individuel qui génère un étalement urbain,
- une très forte diminution de la construction de logements collectifs, une décohabitation générale...

*Les prévisions omphales - INSEE pour la progression du 3<sup>ème</sup> âge sur Clermont Communauté dans les 30 ans sont :*

âge	2000 - 2015	2000 - 2030
60 - 74	+ 28 %	+ 16 %
+ 75	+ 41 %	+ 106 %

...Cependant, cette situation générale cache de grandes disparités : la croissance profite aux communes Sud où l'activité de construction est très forte. Mais face à une certaine pénurie, elle se déplace surtout vers la seconde couronne.

Le parc social est très inégalement réparti.

Le parc locatif privé est tendu et en récession.

Le développement économique se renouvelle peu par l'extérieur.

Les services se développent tandis que le secteur industriel régresse.

Les capacités d'accueil économique, orientées à l'Est de l'agglomération, sont plutôt favorables au développement.

Les grands enjeux relatifs à l'habitat sont les suivants :

Renforcer l'attractivité de Clermont Communauté face à la concurrence (endiguer le déficit migratoire)

Rééquilibrer le logement au sein d'un espace de solidarité et de complémentarité.

Faire de l'habitat un levier pour le développement de Clermont Communauté

Les principes et objectifs / les actions

### Satisfaire les besoins en logement et répondre aux segments manquant

- produire des logements neufs diversifiés dans leur forme, statut d'occupation, populations ciblées
- poursuivre l'amélioration du parc existant : favoriser, accompagner les réhabilitations de logement public et privé
- mobiliser les logements vacants
- suivre l'évolution des marchés et appréhender les attentes des habitants

### Assurer la mixité sociale et générationnelle

- compatibilité PLH / PLU
- services (petite enfance / 3ème âge...)

### Répondre aux besoins spécifiques

- personnes en grande difficulté sociale
- personnes âgées
- gens du voyage

### Prévenir les phénomènes de déqualification

- anticiper la dégradation de certains groupes immobiliers (anciennes copropriétés ou lotissements, ensembles sociaux...)
- résorber l'habitat insalubre
- adaptation continue du parc locatif social

### Favoriser la qualité architecturale et urbaine

- encourager la production de formes alternatives type maison de ville
- promouvoir la qualité immobilière, le respect de l'environnement et des paysages dans les lotissements
- requalification de quartiers anciens
- valorisation du patrimoine
- programme de maîtrise des charges

### Développer une stratégie d'attractivité et de promotion de l'habitat

- accueil de nouveaux arrivants
- offre de services
- valoriser l'image

### Les produits manquants

- foncier à coût modéré
- locatif privé intermédiaire
- maisons individuelles en location
- petits logements en centre bourg, adaptés aux jeunes et aux personnes âgées
- locatif social (ne concerne pas la commune de Lempdes)

### La demande

- maisons de ville en accession et location
- locatif moyen et haut de gamme

### Plus spécifiquement sur Lempdes...

L'objectif général proposé pour le secteur Est de l'aire PLH (qui concerne les communes d'Aulnat, Gerzat et Lempdes) est de poursuivre le développement de l'offre en rehaussant l'image du secteur.

## CONCLUSION → Les besoins en habitat

Dans un contexte de décohabitation importante et de forte pression à la construction de maisons individuelles, il devient nécessaire d'orienter le marché du logement vers des produits diversifiés ou insuffisamment présents, de manière à :

- optimiser le foncier,
- répondre à une demande diversifiée,
- organiser et pérenniser la mixité sociale et générationnelle,
- permettre la mobilité résidentielle (sortir du parc locatif social),
- prévenir le vieillissement de la population.

Les produits logements à développer sur Lempdes sont :

- des types d'habitat moins consommateurs d'espace (petit collectif, semi-collectif, individuel groupé ou maison de ville).
- des statuts d'occupation différenciés (locatif social et privé, location / accession, accession sociale).
- des logements adaptés à des foyers différenciés (étudiants, jeunes ménages, personnes âgées...)
- des niveaux de prestation de qualité renforcée (qualité de construction, qualité d'image, apports de services).

Au-delà des constructions neuves, il conviendrait de mettre en relation le potentiel d'offre lié à la décohabitation des maisons individuelles, avec la forte demande en logement pour les lycéens et étudiants de Marmilhat.

Par ailleurs, il convient d'être vigilant pour anticiper sur tout risque de déqualification d'ensembles immobiliers / de copropriétés / de quartiers anciens

### 3. LES ACTIVITES

#### 1. L'emploi

Lempdes a connu une forte croissance d'emplois depuis 1990 avec + 33 % d'emplois entre 1990 et 1999, tandis que l'agglomération augmentait ses emplois de 3 % dans cette même période.

Elle fait partie des 6 communes de l'agglomération ayant gagné plus de 25 % d'effectifs.

Les 900 emplois créés sur la commune correspondent à autant de nouveaux "entrants", venant travailler à Lempdes et résidant dans une autre commune (voir § suivant).

Globalement, la commune dispose d'autant d'emplois (3 600) que de résidents en activité (3684) : c'est une commune "autonome" en terme d'emplois.

**En 1999, les emplois sur la commune de Lempdes se répartissent de la manière suivante :**

Secteurs d'activité	nombre d'emplois	Lempdes %	Unité urbaine de Clermont
Tertiaire hors commerce	1 976	54,0 %	61,0 %
Commerce	663	18,1 %	13,1 %
Construction	466	12,7 %	4,7 %
Industrie	392	10,7 %	20,8 %
Agriculture	156	4,2 %	0,5 %

#### Définitions INSEE

Services aux entreprises : PTT, activités informatiques, administration d'entreprises, publicité, étude de marché, architecture, ingénierie, contrôle, location, sélection et fourniture de personnel, sécurité, nettoyage et services divers aux entreprises, assainissement, voirie, gestion des déchets, recherche et développement....

Industrie des biens intermédiaires : Fabrication de verres, céramiques, matériaux de construction, industrie textile, travail du bois, pâte à papier, fabrication d'articles en papier ou carton, industrie chimique minérale, organique, parachimie, caoutchouc, transformation matières plastiques, métallurgie (fabrication et récupération), matériel électrique, composants électroniques.

Industrie de consommation : Fabrication d'habillement, cuir ; imprimerie, reproduction ; industrie pharmaceutique et parfumerie ; fabrication de meubles, articles de sports, instruments de musique, appareils domestiques, matériel optique, photographique, horlogerie.....

**Les secteurs qui ont développé des emplois au cours des dix dernières années sont :**

Secteurs	nombre d'emplois 1990	nombre d'emplois 1999	évolution en %
Services aux entreprises	41	597	+1 356 %
Industrie des biens intermédiaires	32	82	+ 156 %
Industrie des biens de consommation	64	146	+ 128 %
Commerce	586	651	+ 28 %
Construction	474	560	+ 18 %

## 2. Les mouvements domicile / travail

	Actifs <sup>(1)</sup> ayant un emploi	Stables <sup>(2)</sup>		Sortants <sup>(3)</sup>		Entrants <sup>(4)</sup>		Nombre <sup>(5)</sup> d'emplois sur la Commune
1982	3 487	1 046	30%	2 441	70%	ND		ND
1990	3 719	1 035	28%	2 684	72%	1 669	62%	2 704
1999	3 684	927	25%	2 757	75%	2 673	74%	3 600

<sup>(1)</sup> Actifs domiciliés à Lempdes

<sup>(2)</sup> Habitants de Lempdes travaillant sur la Commune - % des actifs ayant 1 emploi

<sup>(3)</sup> Habitants de Lempdes travaillant dans une autre commune - % des actifs ayant un emploi

<sup>(4)</sup> Actifs provenant d'une autre commune travaillant à Lempdes - % des emplois

<sup>(5)</sup> Total regroupant les stables et les entrants

La population active ayant un emploi a légèrement diminué entre 1990 et 1999 (moins de 1 %). Le chômage également.

En revanche, le nombre d'emplois sur la Commune a beaucoup augmenté

1 actif sur 4 travaille sur la Commune (contre 1 sur 3 en 1982). Les mouvements domicile / travail sont de plus en plus importants. Le nombre d'emplois s'est accru parallèlement au nombre d'entrants

En 1990 71 % des sortants travaillaient à Clermont  
4,4 % à Cournon

Source : Rapport de présentation du POS précédent

En 1999, les entrants proviennent essentiellement de :

Clermont-Ferrand	625	Cébazat	44
Cournon	249	Les Martres d'Artière	39
Pont-du-Château	158	Riom	39
Aulnat	70	Vertaizon	36
Chamalières	68	Le Cendre	35
Aubière	54	Romagnat	34
Beaumont	52	Mezel	36
Gerzat	51	Billom	31

Source : Fichier Mirabel de l'INSEE

## 3. Les établissements actifs

Les établissements actifs recensés au 1er janvier 2003 sur Lempdes se répartissent dans les domaines suivants :<sup>1</sup>

Etablissement	nombre d'établissements	% / nombre total d'établissements
Commerce	105	23,1 %
Services	91	20,0 %
Administration / éducation / santé / social	85	18,7 %
Construction	63	13,9 %
Associatif / sportif / culturel	56	12,3 %
Industrie	35	7,7 %
Agriculture / sylviculture / exploitation forestière	19	4,2 %

L'évolution de l'activité au cours des dernières années est révélée par la comparaison entre le tableau NES<sup>2</sup> (Nomenclature Economique de Synthèse) 2002 et celui de 1994.

Le nombre d'entreprises (commerces / industries / services) s'est accru de 279 à 324 soit + 16 %.

Le nombre de salariés s'est accru de 1460 à 2372 soit + 62 %.

La croissance des entreprises a touché particulièrement le secteur des services aux entreprises mais également celui de la construction et celui de l'éducation / santé / action sociale.

Etablissement	nombre d'établissements 1994	nombre d'établissements 2002
Services aux entreprises	18	30
Services aux particuliers	23	34
Education / santé / action sociale	31	41
Construction	53	64

Source : répertoire SIRENE de l'INSEE

Le nombre de commerces s'est maintenu dans cette période.

<sup>1</sup> Dernier répertoire SIRENE de l'INSEE - Répartition des établissements par activités en 60 postes

<sup>2</sup> Répertoire SIRENE - Nomenclature économique de synthèse en 16 divisions - regroupe les Commerces/ Services et Industries - ne comprend pas l'activité agricole.

La croissance d'effectifs salariés a concerné :

- les services aux entreprises (41 salariés en 1994, 597 en 2002)
- les industries de biens de consommation (64 - 146)
- les industries de biens intermédiaires (32 - 82)
- la construction (474 - 560)

Effectifs déclarés au 1er janvier 2002									
	0	1 à 5	6 à 9	10 à 19	20 à 49	50 à 99	100 à 199	200 à 499	+ 500
1994	111	109	16	21	8	3	1	1	0
2002	118	134	32	13	13	6	0	1	1

Source : répertoire SIRENE de l'INSEE

79 % des entreprises emploient moins de 5 personnes.

Ce sont les entreprises de moins de 10 salariés qui ont le plus augmenté :

- en proportion + 100 % pour les entreprises de 6 à 9 salariés
- en valeur absolue + 25 entreprises de 1 à 5 salariés.

On note que le nombre d'entreprises de 50 à 100 salariés a doublé également entre 1994 et 2002.

Les grandes entreprises de Lempdes :

LA POSTE	- Traitement du courrier	
	- Guichet entreprises	400 salariés
CORA	Hypermarché	324 salariés
SACER	Travaux publics / génie civil	115 salariés
LA FOREZIENNE	Travaux publics / génie civil	105 salariés
EUROPHARTECH	Industrie pharmaceutique	80 salariés
BRICO-DEPOT	Magasin de bricolage	80 salariés
EXCELLA	Torréfaction, conditionnement et vente de café	75 salariés

## 4. La construction de locaux d'activités

La mise en chantier de locaux d'activités est en dent de scie sur les 15 dernières années et n'est donc pas toujours significative.

Sur les cinq dernières années, la superficie des nouveaux locaux mis en chantier par secteur est la suivante :

secteur primaire (agriculture) : 622 m<sup>2</sup> / an (7 %)

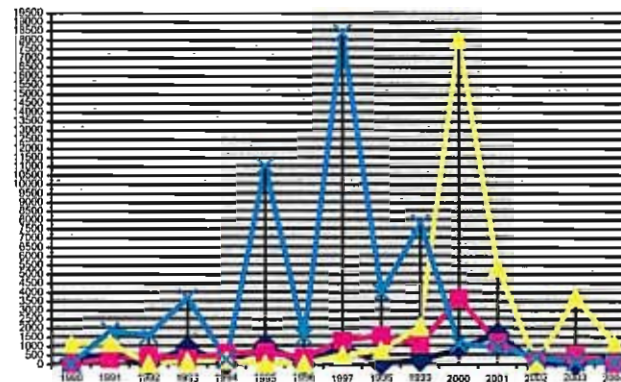
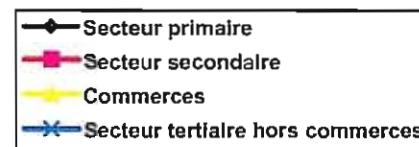
secteur secondaire (industrie artisanat) : 1 063 m<sup>2</sup> / an (12 %)

secteur tertiaire : 7 000 m<sup>2</sup> / an (80 %)

Dans le secteur tertiaire, c'est le commerce qui est le plus consommateur de surface ; il représente à lui seul près de 93 % en moyenne des surfaces tertiaires construites (sauf en 2002 où il ne s'est rien construit)

Les surfaces de bureau viennent ensuite avec une moyenne de 3,4 % des surfaces tertiaires (sauf en 2002 où elles ont présenté 100 % des surfaces avec 324 m<sup>2</sup> construits)

### surfaces de locaux mis en chantier (m<sup>2</sup>)



source DRE Siclone

## 5. Le commerce

### Les moyennes et grandes surfaces

Avec une surface globale de 40 000 m<sup>2</sup> pour les surfaces supérieures à 300 m<sup>2</sup>, Lempdes se situait au 4<sup>ème</sup> rang dans l'agglomération en 2001 et au 6<sup>ème</sup> rang en terme de chiffre d'affaires.

La dernière étude\* réalisée par la Chambre de Commerce et d'Industrie situe désormais Lempdes au 5<sup>ème</sup> rang pour le chiffre d'affaire.

Après avoir perdu des enseignes au profit du pôle Sud de l'agglomération, Lempdes a retrouvé un nouveau souffle, initié par la restructuration de son hypermarché, qui lui a permis de diversifier son offre commerciale.

En 2001, le chiffre d'affaire commercial se partage principalement entre l'équipement du foyer (35 %) et l'alimentaire (32 %).

Le pôle attire une clientèle de proximité localisée en 2<sup>ème</sup> couronne de la métropole et à l'Est du département. Situé sur un axe important de flux domicile / travail, le pôle commercial capte la clientèle pendulaire.

En 2001, l'hypermarché Cora est restructuré, passant de 7 700 m<sup>2</sup> à 12 200 m<sup>2</sup>. Sa galerie marchande est agrandie à 2 300 m<sup>2</sup>. Malgré les créations de commerces dans la galerie, le nombre et la surface globale des petits commerces ont diminué sur la commune.

A l'inverse, les grandes et moyennes surfaces spécialisées sont en pleine expansion. Depuis la restructuration de Cora, on recense la création (effective, en cours ou à très court terme) de :

- 1 magasin de sport - 1 400 m<sup>2</sup> (de surface de vente)
- 1 magasin de musique - 1 100 m<sup>2</sup>
- 4 magasins de meuble ou literie - 2 270 m<sup>2</sup> au total
- 1 jardinerie

On compte également des projets d'extension notables :

- 2 885 m<sup>2</sup> pour Fly (équipement du foyer)
- 3 000 m<sup>2</sup> pour Evasion 63 (camping-car caravanes)

\* Etude BVA présentée en octobre 2004

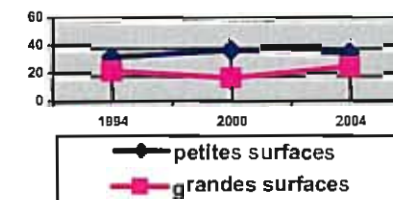
### Le petit commerce

En janvier 2004, on compte 37 commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> représentant un total de 2 000 m<sup>2</sup> de surface de vente. La plupart se situent en centre bourg.

Sur les 10 dernières années, le nombre de petits commerces a progressé globalement.

	Surfaces < 300 m <sup>2</sup>		Surfaces > 300 m <sup>2</sup>	
	Nombre	Surfaces	Nombre	Surfaces
1994	34	2 200	24	35 000
2000	39	2 500	19	36 000
2004	37	2 000	27	40 000

Source :  
Cellule régionale d'observation du Commerce



### Commerces et services de proximité\*

Les commerces de proximité se maintiennent dans le centre bourg, qui offrent un très bon niveau de services :

Les commerces alimentaires du centre bourg

- 1 alimentation générale
- 3 boucheries
- 4 boulangeries
- 1 crèmerie - fromagerie
- 1 primeur
- 1 traiteur
- 1 pizzeria

Les commerces de proximité non alimentaire

- 4 cafés - bar - tabac
- 1 hôtel restaurant
- 1 fleuriste
- 1 pompe funèbre
- 1 mercerie
- 1 magasin de vêtements
- 3 pharmacies
- 1 opticien
- 1 pépiniériste
- 1 magasin de cadeaux

Les services de proximité

- 3 banques
- 1 poste
- 1 agence immobilière
- 1 location vidéo
- 1 photographe
- 1 pressing
- 7 coiffeurs
- 3 instituts de beauté
- 1 couture
- 1 garagiste
- 1 lavage auto
- artisans tous corps d'état

Services médicaux

Outre 9 médecins généralistes, on trouve aussi des spécialistes (cardiologues, gynécologues, médecine du travail, ophtalmologues) 8 kinésithérapeutes, 7 dentistes, 4 infirmiers, 1 orthophoniste, 1 vétérinaire, 1 laboratoire d'analyses médicales

*\*Source : inventaire communal INSEE*

## 6. L'économie agricole

Si l'activité agricole occupe encore une grande partie du territoire, elle ne représente plus beaucoup d'exploitations en nombres.

On compte aujourd'hui trois exploitations à temps complet sur le territoire en plus de celle du lycée agricole.

Beaucoup de terres sont exploitées par des agriculteurs ayant leur siège hors de la commune.

L'âge des exploitants (autour de 50 ans) interroge la pérennité de leur activité, à fortiori avec le développement de l'urbanisation sur les meilleures terres, dans la plaine.

La viticulture reprend un second souffle mais les productions sont minimales à l'échelle de l'économie locale (voir § correspondant de partie II).

## CONCLUSION :

→ Lempdes a accueilli beaucoup d'entreprises et de nouveaux emplois (plus que d'habitants), en particulier dans le domaine des Services et celui de l'industrie.

La plupart des entreprises (80%) sont de petite taille (moins de 5 salariés).

Le commerce, qui ne représente que 18 % des emplois, consomme beaucoup d'espace.

Avec une pression immobilière croissante, Lempdes conforte son rôle de pôle commercial et commence à affirmer clairement le thème "équipement du foyer" comme domaine porteur. Le secteur culture et loisirs est également en développement.



## 4. LES EQUIPEMENTS

### Equipements scolaires\*

La Commune dispose de 4 écoles maternelles et 3 primaires.

En 2004, les écoles maternelles accueillent 333 élèves, soit 33 élèves de plus que lors de la précédente révision du POS. Elles ont maintenu le même nombre de classe (22 élèves proviennent de l'extérieur de la Commune).

En primaire, 3 écoles accueillent 482 élèves (contre 462 en 1998) dont 41 proviennent de l'extérieur de la Commune. Malgré l'augmentation des effectifs, le nombre de classes a diminué.

- A l'école de Vaugondières, 4 classes au lieu de 7 ;
- Au Bourgnon 9 au lieu de 11 (mais plus d'élèves) ;
- La Fleurie se maintient et augmente ses effectifs.

Le restaurant scolaire peut accueillir 375 élèves, soit près de la moitié des élèves actuellement scolarisés.

Groupes scolaires	maternelles		primaires	
	effectifs	capacité	effectifs	capacité
Vaugondières	52	ND	84	150
Le Bourgnon	129	135	200	280
La Fleurie	76	100	198	265
Gandaillat	76	190		

Chaque établissement scolaire dispose d'une capacité supérieure aux effectifs actuels et peut supporter un accroissement de population. La répartition des effectifs n'est pas équilibrée sur l'ensemble des écoles, du fait de la répartition géographique homogène des tranches d'âge des familles dans les quartiers. Une meilleure répartition des effectifs pourrait être envisagée.

La Commune est dotée d'un Collège qui compte 631 élèves, 577 en enseignement classique et 54 en SEGPA (enseignement adapté). L'enseignement classique accueille 62 % d'élèves de Lempdes, 25 % d'Aulnat, 8,5 % de Dallet. Les autres se répartissent en provenances des communes environnantes.

\* source : Mairie, rentrée 2004

Le SEGPA accueille 7 élèves de Lempdes et draine un territoire plus vaste que le Collège, au-delà de Billom.

Le Lycée d'enseignement général de plus proche est au Nord-Est de Cournon. Une liaison de transports scolaires est assurée par le département.

### Autres équipements scolaires

- Lycée d'Enseignement Général Technologique Agricole : il compte 760 élèves, dont les 3/4 proviennent du département, 12% des autres départements de la région, et 12% hors région. Le lycée est doté d'un internat de 289 places qui ne suffit pas à répondre à la demande des étudiants.
- Centre de Formation Professionnelle et de Promotion Agricole
- Centre de Formation des Apprentis
- Ecole Nationale d'Ingénieurs des Travaux Agricoles ; elle dispose également d'un internat.

### Equipements concernant plus particulièrement les jeunes

#### Social

- Halte-garderie - effectifs 20 <sup>(1)</sup>
- relais assistantes maternelles <sup>(2)</sup>
- point info jeune
- maison des jeunes : elle est surtout occupée par des associations

<sup>(1)</sup> La halte-garderie accueille simultanément 20 enfants sur 4 journées (heures de bureaux) et accueille un total d'environ 180 enfants par an.

Cet effectif n'est atteint qu'avec l'apport extérieur d'enfants venant des petites communes de l'Est de l'agglomération, dont les parents travaillent à Lempdes. Le local est neuf et dispose depuis peu d'un jardin clos.

<sup>(2)</sup> Le relais assistantes maternelles accueille un maximum de 14 enfants simultanément sur 4 demi-journées.

Il est disponible pour les 74 assistantes maternelles de la commune de Lempdes - deux tiers environ l'utilisent.

Début 2004, la capacité d'accueil des assistantes maternelles est loin d'être atteinte.

Il n'y a pas de demande pour une crèche.

Le centre de loisirs accueille les enfants en période de vacances scolaires dans l'école de Gandaillat.

### Culturel

- bibliothèque
- école de musique

### Sportifs

- COSEC et stade
- piscine
- terrain d'aventure
- terrain de bicross

### Equipements et services concernant le 3ème âge

- foyer logements\* de 64 studios équipés d'un restaurant
- service d'aide à domicile
- livraison de repas
- télé assistance (CODIS)
- soins à domicile

### Autres équipements et services publics pour tous

- mairie - parc municipal - salle communale
- police
- salle polyvalente (quartier Est)
- salle des fêtes
- maison des associations
- maison des boulistes
- local social
- parcours de santé
- pompiers
- ateliers municipaux

\* Le foyer logements regroupe des T1, T1 bis et T2. Il accueille, en mars 2004, 67 résidents. Les loyers s'échelonnent de 516 à 753 €. Le foyer est équipé d'un restaurant privé (obligatoire pour 25 repas par mois), d'une salle d'animation, d'une bibliothèque, d'une salle télévision, d'un salon de coiffure. La demande est très supérieure à l'offre puisque la liste d'attente dépasse la capacité d'accueil. La mobilité est très importante (plusieurs entrées et sorties chaque mois). Le foyer n'est pas médicalisé. Les Lempdais ont un accès prioritaire.

- centre médico-social
- service social d'accueil, d'information et d'orientation
- service public Cournon / Lempdes

Les équipements sportifs de Lempdes sont conséquents. Dans le secteur du stade municipal, l'ASPTT possède également des équipements qu'elle souhaite vendre.

Ce secteur a été identifié au Schéma Directeur comme l'un des grands parcs sportifs de l'agglomération. De nombreux équipements du parc sont d'ores et déjà ouverts aux usagers de communes voisines.

La commune compte 112 associations et ne peut offrir suffisamment de locaux : la Maison des associations dispose de 3 salles. Certaines associations occupent la maison des jeunes, qui ne remplit donc plus sa fonction initiale.

## ➔ LES BESOINS EN EQUIPEMENTS

Les besoins concernent l'accueil des associations.

On constate en outre que le foyer logement pour personnes âgées n'arrive pas à répondre à toute la demande, qui risque de s'accroître dans l'avenir. D'autres formes d'accueil pourraient devenir nécessaires.

Sur le plan sportif, les équipements sont généreux mais éloignés des zones d'habitat. Les besoins concernent alors davantage la liaison (piétonne, cyclo) entre les équipements sportifs et la ville.

## 5. LES DEPLACEMENTS

Pour ceux qui n'utilisent qu'un seul mode de transport, les déplacements domicile / travail des actifs s'effectuent :

- 85,7 % en voiture particulière
- 2,3 % en deux roues
- 5,3 % en transports en commun
- 6,6 % à pied

4,2 % des déplacements combinent plusieurs modes de transport

### 1. Transports en commun

Lempdes est intégrée au périmètre de transports urbains depuis le 1er septembre 2000. Elle bénéficie ainsi de liaisons à la gare de Clermont plus fréquentes et aux tarifs T2C. Les transports sont assurés par des bus du réseau Transdôme.

Il existe plusieurs itinéraires : l'un dessert les quartiers résidentiels Ouest puis le bourg, l'autre suit la RD 766 en direction de Pont-du-Château, un autre assure la liaison avec le lycée de Cournon en période scolaire.

Il existe également une liaison avec les usines Michelin, adaptée aux horaires des ouvriers.

La liaison à la gare est assez rapide grâce à l'autoroute.

Le bas de la ville de Lempdes bénéficie d'une desserte en transports en commun fréquente aux heures de pointe avec Clermont gare (lycée) et Salins : toutes les 5 à 10 minutes entre 6h55 et 8h25 / 13h15 et 13h35 - en sens retour, départ gare de 16h45 à 18h30 toutes les 5 à 20 minutes.

Le trajet entre Grangevieille et la gare SNCF est assuré en 10 à 15 minutes en heure creuse et 15 à 25 minutes en heure de pointe.

\* Source RGP 1999 - INSEE

Ce trajet, extrêmement rapide par rapport aux transports urbains s'explique par la quasi-absence d'arrêts intermédiaires. Il est adapté pour les scolaires.

Néanmoins, les points de desserte de Lempdes sont très limités et éloignés des quartiers résidentiels Est. D'autre part, la multiplicité des itinéraires rend le service peu lisible.

Ces itinéraires doivent faire l'objet d'une réorganisation par la T2C.

Il n'existe pas de site propre à Lempdes sur ces itinéraires.

### 2. l'automobile

La Commune est surtout très bien irriguée par la voirie primaire qui incite fortement à l'utilisation de la voiture puisque la 4 voies relie directement et rapidement la ville de Clermont, les zones d'activités principales de l'agglomération et les autoroutes Nord / Sud.

Le taux de motorisation des lempdais s'élève à 1,6 véhicules par foyer. Il est stable entre 1990 et 1999.

Le taux est supérieur à la moyenne sur le PTU qui s'élève à 1,3.

### 3. La voie ferrée

La ligne SNCF la plus proche tangente le Nord de la commune, le long de l'aéroport. Cette ligne Clermont / Thiers / Lyon dispose d'un arrêt à Pont-du-Château.

Il existait une station à Aulnat, aujourd'hui désaffectée malgré sa situation potentielle de "pôle multimodal" intéressant les communes de l'Est agglomération (La D52 qui relie Aulnat à Lempdes est équipée d'une piste cyclable.)

Un tel équipement est indiqué, à très long terme, dans le document du PDU mais hors programme contractuel. Il relève de la Région.

#### 4. L'aéroport

Lempdes bénéficie de la proximité de l'aéroport de Clermont, atout pour ses zones d'activités. C'est le 10ème aéroport de province au niveau national. Néanmoins, il n'existe pas de navettes de liaison avec Lempdes. Les navettes avec Clermont sont gérées par le SMTC et adaptées aux vols principaux (Paris).

Avec 17 destinations, l'aéroport accueille quotidiennement 40 avions au départ et 40 avions à l'arrivée sur une journée de semaine. Les vols s'étendent de 2h00 du matin jusque vers 22 h 40.

Parmi les actifs travaillant sur la commune, 106 proviennent d'un autre département<sup>1</sup>, dont la moitié concerne un département éloigné, susceptible de se déplacer en avion ou en train.

#### 5. Les parkings relais

Les plus proches se situent en ville :

- place du 1<sup>er</sup> Mai (arrêt tramway)
- gare SNCF

Un parking est projeté vers la gare de La Pardieu, en bout d'itinéraire du tramway.

Pour le moment, aucun parking relais en entrée de ville n'intéresse directement Lempdes dans la mesure où ceux-ci sont situés en ville le long de la ligne 1 de tramway axée nord/sud.

#### 6. Voies cyclables et piétonnes

Lempdes bénéficie d'un itinéraire cyclable continu de Aulnat à Cournon, qui emprunte la D 769 (bandes) puis la D 52 (piste séparée).

Cet itinéraire contourne Lempdes par l'extérieur et ne concerne pas encore les liaisons Lempdes / Clermont - non équipées à ce jour.

<sup>1</sup> 60 proviennent de l'Allier, Cantal, Loire, Haute-Loire, Creuse.

### *Le Plan de Déplacements Urbains*

Le plan de Déplacement urbain de l'agglomération clermontoise vise à mettre en place une politique de transports qui réponde aux exigences de la loi sur l'Air et qui contraste avec la tendance spontanée du tout automobile.

Mis en place sur le périmètre des Transports Urbains Clermontois entre 1997 et 1999, le PDU s'inscrit dans une double problématique :

- Organiser et satisfaire les besoins en déplacements.
- Préserver l'environnement et optimiser le partage de l'espace.

Les finalités stratégiques

Les finalités stratégiques énoncées dans le PDU sont :

- de rendre les centres villes attractifs et agréables à vivre,
- d'enrayer le phénomène de péri urbanisation,
- de développer l'agglomération sur elle-même en profitant des équipements et des aménagements de transports existants,
- d'assurer une liaison forte entre les pôles d'agglomération,
- d'aider à la reconquête urbaine des zones centrales liées aux transports,
- de diminuer les nuisances environnementales liées aux transports,
- d'assurer, pour tous, une desserte en transport de l'ensemble des quartiers et communes périphériques.

Elles se traduisent par les principes suivants :

- accroître l'utilisation des transports en commun, en améliorant les services
- réduire la voirie et dévier les flux auto de transit des centres urbains
- limiter l'usage de la voiture personnelle
- développer les interfaces entre transports en commun

---

## II - ETAT INITIAL DU SITE

# 1. LA MORPHOLOGIE DU TERRITOIRE

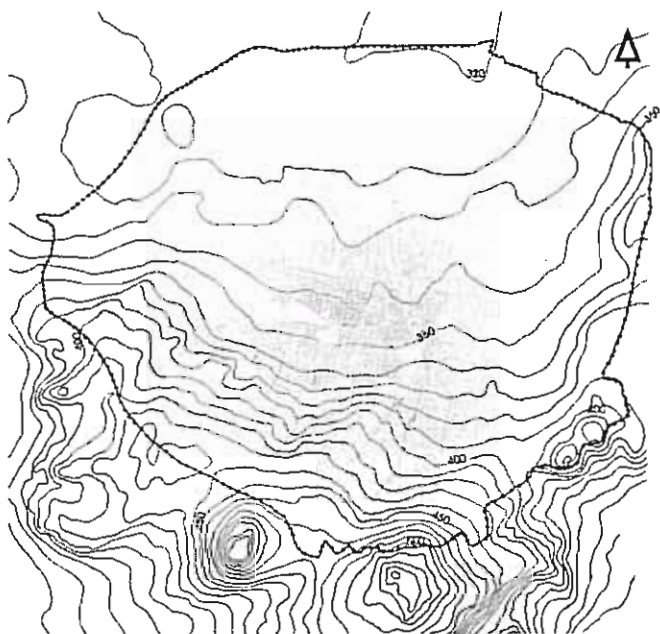
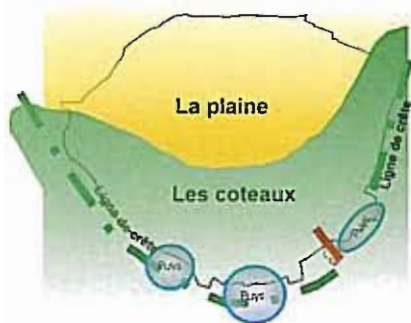
## 1. La topographie

Le territoire communal s'étend sur le flanc Nord des Puits de Banne et d'Anzelle sur le versant occidental des terrasses d'Allier et sur le rebord Sud de la Limagne.

Il présente des pentes qui forment un écrin s'abaissant progressivement du Sud vers le Nord et de l'Est vers l'Ouest d'environ 8 à 10 %.

Les pentes les plus fortes avoisinent les 15 % au Sud.

La moitié Nord est pratiquement plane



Les pentes, quasiment nulles dans la plaine, constituent un handicap au drainage des eaux pluviales.

## 2. L'hydrographie

L'eau est très présente, sous diverses formes à Lempdes :

### Le Bec

C'est un ruisseau de drainage de la plaine (Sarliève et Limagne) dont la pente est extrêmement faible et qui se trouve parfois saturé en cas de fortes pluies. Son cours nécessite un entretien régulier pour assurer un bon écoulement.

Canalisé dans le domaine de l'AIA, le Bec connaît des crues en amont de la canalisation. Un projet de bassin d'orage permettant d'endiguer les crues décennales est à l'étude sur le site de Gandaillat.

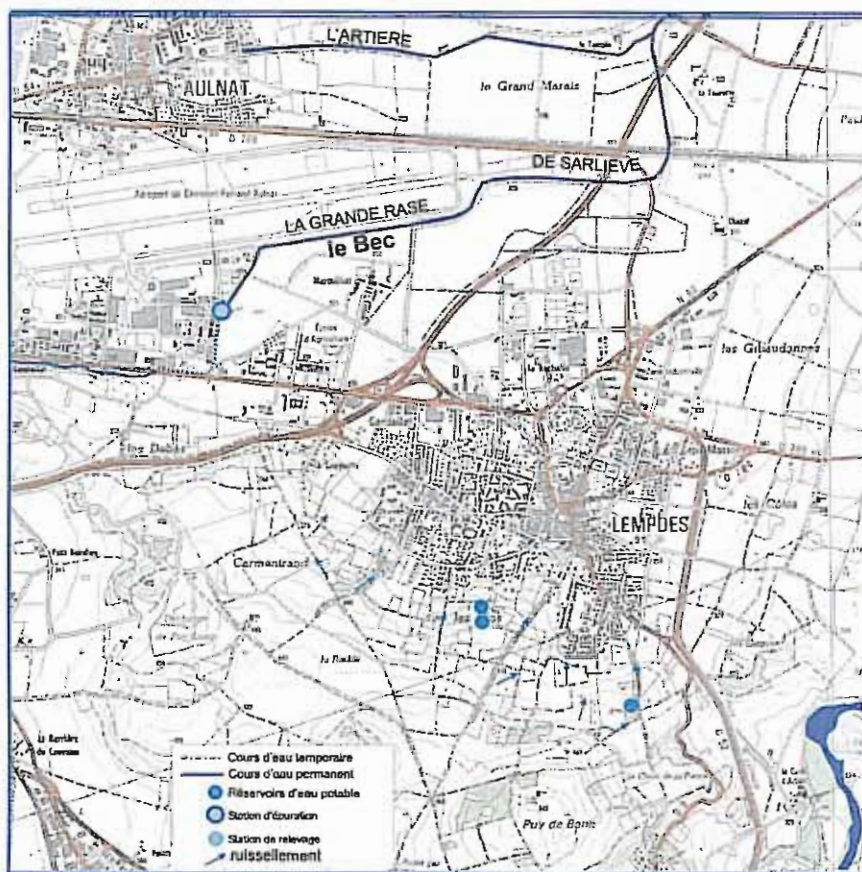
### Le ruissellement pluvial

A la suite de violents orages, Lempdes a connu des ruissellements importants associés à des écoulements de boues de surface provenant de l'érosion des terres agricoles des coteaux sud et descendant dans les lotissements en aval.

Une étude a donc été réalisée en 2003-2004 pour tenter de gérer ce risque. Elle a conduit à la mise en œuvre de bassins de rétention localisés en amont de l'urbanisation, ainsi qu'à diverses dispositions applicables soit à l'exploitation agricole : noues longitudinales, bandes en herbes en aval des champs, soit aux habitations : construction de murets continu de 50 cm au-dessus du TN, conduisant à un exutoire.

Le maintien de terres enherbées recouvertes d'arbustes en amont des lotissements joue un rôle primordial dans la limitation du ruissellement.

Dans la plaine, la pente est inexistante et la nappe phréatique très haute (entre 1 et 2 mètres de profondeur). Les terrains de sport ont déjà été inondés et rechargés depuis. La zone d'activités est potentiellement soumise à un risque d'inondation par remontée de la nappe phréatique.



### Les sources

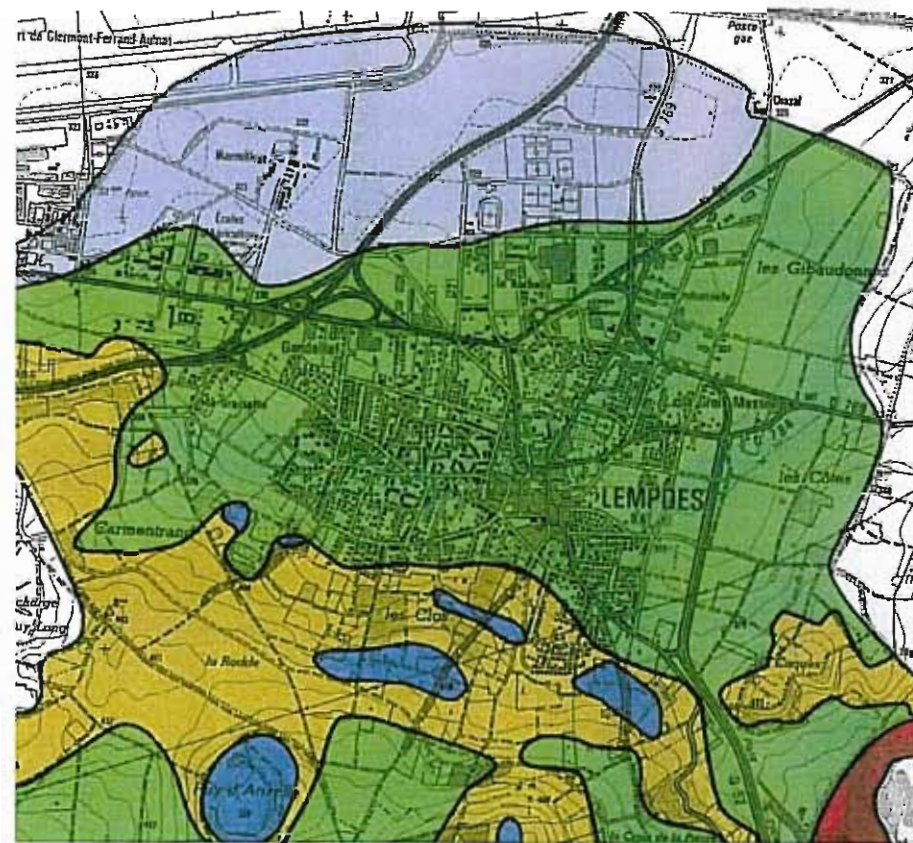
De nombreuses sources existent dans le bourg et en amont, alimentant notamment les fontaines.

Ces sources ne sont pas utilisées pour la consommation domestique. Certaines coulent irrégulièrement ; les trajets souterrains ont parfois été modifiés par des travaux. Elles sont évacuées dans le réseau d'assainissement pluvial.

Un ruisseau coulait autrefois sur le chemin de la Source jusqu'à la grande fontaine (près de la Maison des Associations), aujourd'hui disparue.

On note dans le livre "mémoire d'un village" la présence de nombreux puits dans les caves des forts.

### 3. La géologie

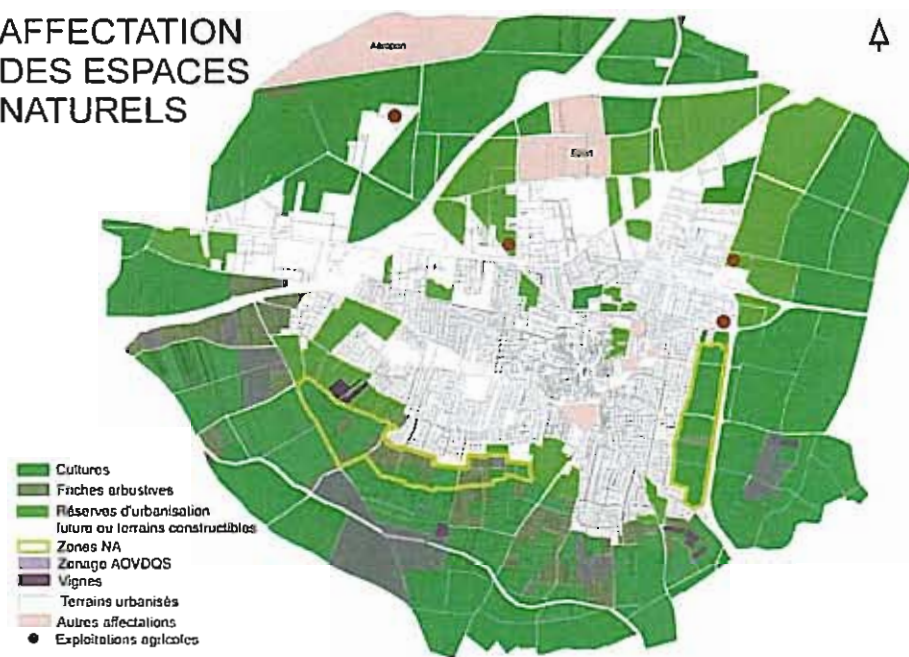


Quatre formations géologiques sont présentes sur le territoire :

- Au Sud (en bleu vif), les buttes volcaniques très anciennes : Pépérite
- En aval (en jaune), des concrétions calcaires laissées par la mer en bancs horizontaux. Ces sols subissent une forte érosion.
- Au centre (en vert), une zone de colluvions due à l'érosion des reliefs argilo-marneux. Elle présente un sous-sol sensible aux phénomènes de retraits - gonflements.
- Au Nord (bleu pâle), des terres noires de Limagnes constituées de débris de roches accumulés sont très riches en matières organiques

## 2. LE PATRIMOINE NATUREL

### AFFECTATION DES ESPACES NATURELS



### 1. L'espace naturel

L'espace naturel occupe une part importante du territoire (plus de la moitié), en couronne autour d'un noyau central urbanisé. La partie Nord des terres noires est occupée par des labours, en grandes unités d'exploitation.

Les parties Sud (Sud-Est /Sud-Ouest) ont été longtemps exploitées en petites unités, avec de nombreux jardins familiaux.

Aujourd'hui, les exploitations se sont constituées en grandes unités, regroupant de nombreuses petites parcelles qui n'apparaissent plus dans le paysage. Au final, les coteaux sont presque labourés comme la plaine, offrant un paysage très ouvert et très lisible.

Il subsiste des friches dans les zones moins accessibles, moins mécanisables, en fond de lotissement, dans les zones antérieurement classées NA, qui

jouent un rôle fondamental pour l'absorption des eaux pluviales et le maintien des terres.

### La vigne

Le parcellaire témoigne d'un riche passé viticole. La production fut très importante à la fin du XIXe siècle. Aujourd'hui, la vigne occupe peu de surface mais une petite production se maintient toujours, vinifiée à la coopérative de St Verny.

Un zonage "AOVDQS", a été élaboré par l'INAO et l'ENITA, en concertation avec la Commune et les exploitants, pour reconquérir les territoires viticoles (potentiels) de qualité. Un des objectifs est d'intégrer ce zonage dans le PLU (les périmètres apparaissent en mauve dans la carte ci-contre).

### Les boisements

Les boisements sont rares. Il n'existe pas de forêt naturelle sur le territoire communal. Seul le parc municipal, en ville, regroupe des plantations haute tige (acacias, frênes, marronniers, chênes et tilleuls).

Dans l'espace naturel, domine le noyer sur les coteaux, accompagné d'autres fruitiers (pommiers, cerisiers, amandiers).

Des zones de friches arbustives (cornouiller, églantier, chèvrefeuille, prunellier), situées en fond de lotissements, sur les coteaux, maintiennent la terre (marno-calcaire) en limitant le ruissellement. Elles constituent également des réserves de faune sauvage. Laissées à l'état naturel, ces friches devraient évoluer vers des boisements avec le développement d'acacias, de merisiers et d'ormes.

Dans la plaine, où les sols sont plus argileux et humides se trouvent encore quelques peupliers, saules, noyers, aulnes... sur des surfaces très restreintes : au bord du Bec à l'Ouest.

Néanmoins, les haies séparatives sont devenues quasi inexistantes dans la Limagne.



## 2. Les valeurs environnementales répertoriées<sup>1</sup>

Il existe des Zones Naturelles d'intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de deux types sur le territoire de Lempdes :

- Une ZNIEFF de type I, d'une surface de 98 ha, localisée sur Puy Long, Puy d'Anzelle, Puy de Banne :

*"Cet ensemble de coteaux xérothermiques, situé en Limagne, entre les agglomérations Courmonnaise et Clermontoise, est constitué principalement de roches argilo-calcaires avec quelques îlots pépéritiques, notamment le Puy d'Anzelle, ancien volcan au sommet duquel affleure le substrat basaltique.*

*Ces pentes, principalement exposées au Sud, autrefois pâturées ou utilisées pour la vigne, développent des groupements végétaux à forte connotation méridionale. Ces formations ouvertes referment des groupements pionniers des roches pépéritiques compactes, habitat considéré comme prioritaire par l'Union Européenne, ainsi que des pelouses xérothermiques plus ou moins fixées à Koélerie du Valais et Hélianthème des Appenins, association végétale en régression, habitant les milieux rocheux et chauds des coteaux limagnais. L'ensemble est environné de prairies méso xérophiles et de friches à Chèvrefeuille Etrusque actuellement en cours de progression.*

*La flore, d'une grande richesse, comporte de nombreuses espèces rares ou protégées, pour la plupart à affinités méditerranéennes : Astragale de Montpellier, Liseron des monts Cantabrique, Lin d'Autriche, Hélianthème à feuilles de Saule, Vesce de Narbonne et Epiaire d'Héraclée, qui présente ici sa seule station du Massif Central.*

*xérophiles allongée, espèce très rare, peut-être introduite, traduit plutôt une influence continentale tout comme le Peucedan d'Alsace, beaucoup plus commun.*

*Ces milieux chauds et ouverts abritent un grand nombre d'oiseaux, qui trouvent ici un refuge dans le contexte des grandes cultures limagnaise, et dont certains, comme le Bruant ortolan, sont liés au milieu broussailleux.*

*L'inventaire de l'entomofaune montre l'extrême richesse en lépidoptères avec plus de 200 espèces inventoriées. Tout comme pour les végétaux, le site abrite de nombreuses espèces typiques des coteaux chauds et secs de Limagne. Une espèce protégée sur le plan national, l'Azuré du Serpolet, se rencontre en juillet sur ces coteaux.*

<sup>1</sup> Source : DIREN Auvergne

Il existe une forêt de pins noirs d'Autriche, plantée sur le puy de Banne dans les années 70, dans le cadre d'un projet pédagogique. Ces plantations font partie d'un parcours de santé commun avec Courmon. Cette forêt offre un paysage assez rigide et ferme le paysage. Il conviendrait d'en modifier les lisières par un complément d'essences feuillues.

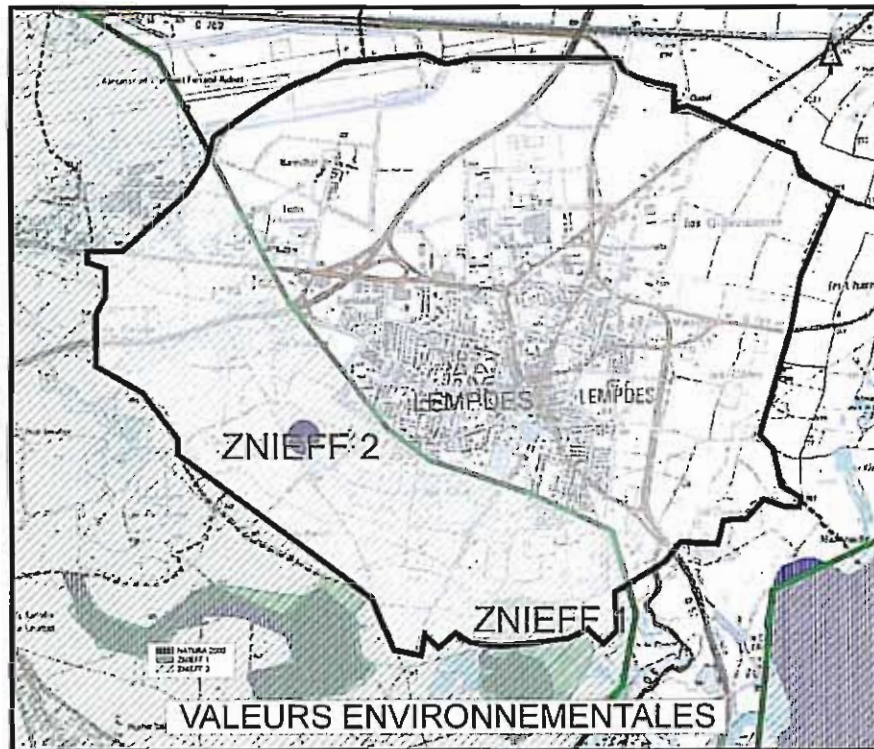
### Les jardins

La faible densité de construction autour du bourg a permis le maintien de zones de jardins familiaux qui constituent un complément de valeur à l'habitat dense du centre bourg.

Deux zones sont réservées aux jardins au Nord et au Nord-Est du centre bourg.

*Ce site, d'une grande richesse biologique, constitue un îlot relictuel de biodiversité dans un environnement très urbanisé et fréquenté. Sujet à de fortes menaces, il est heureusement partiellement protégé par un arrêté préfectoral."*

- Une ZNIEFF de type II concernant la partie Sud-Ouest du territoire communal et occupant les coteaux de la Limagne occidentale appelé "les pays coupés".



- Un site d'intérêt communautaire a été classé à l'inventaire Natura 2000, d'une surface d'environ 7 000 m<sup>2</sup>. Il est composé de "pelouse rupicoles calcaires de l'alyso-sédion Albi et de pelouses sèches semi naturelles et faciès d'emboisement sur calcaire".

Ce site est classé sous les références FR8301035, zonage n° 2d, Pépérites de Lempdes

Ce périmètre héberge trois plantes protégées :

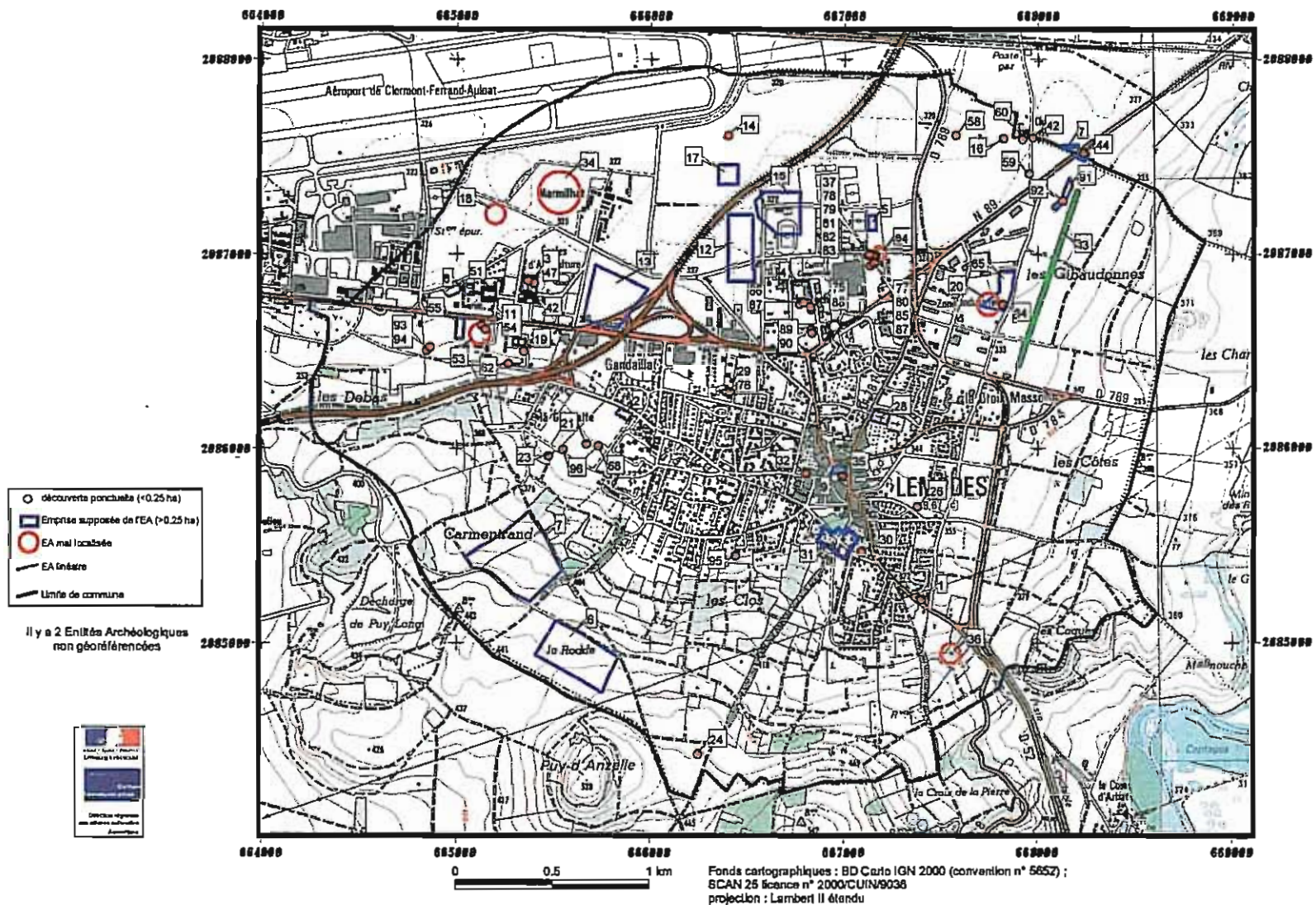
- *Trigonella monspeliaca*
- *Linum austracum collinum*
- *Convolvulus cantabrica*

Cette entité fait partie du site éclaté des coteaux xérothermiques des Couzes et Limagnes dont le document d'objectif a été approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2001.

### 3. L'OCCUPATION DU TERRITOIRE

#### 1. L'archéologie

Cartes des Entités Archéologiques (EA) recensées sur la commune de Lempdes (63 193)  
(état des connaissances 26/01/2005)



## Le patrimoine archéologique de Lempdes

### notice de synthèse

#### 1) Le Néolithique

Pour cette période chronologique de la préhistoire 5 Entités Archéologiques (EA) au moins (une probable sixième à l'angle sud-est de la rue de la Rochelle et de la rue des Peupliers reste à vérifier par l'étude de notre documentation) sont actuellement connues sur la commune :

- Dans la ZI des Fontenilles (EA 63 193 0020) un habitat (matérialisé par des fosses et un niveau d'occupation) du Néolithique moyen final a été reconnu par sondages en 1995 dans le cadre d'une évaluation archéologique réalisée par G. Vernet sur une surface d'environ 10 000 m<sup>2</sup>.
- à Mermilhat, Lycée agricole, les vestiges attribuables à un habitat néolithique (fosses, lambeau de niveau d'occupation) ont été fouillés en 1991 puis en 1997 par G. Loison dans le cadre de deux opérations de sauvetage urgent (EA 63 193 0003).
- Au lieu dit Le Pontel, lors de l'agrandissement du Centre commercial CORA l'évaluation archéologique menée en 2001 par C. Mennessier a révélé une occupation du Néolithique final / Bronze ancien sous la forme de fosses (EA 63 193 0037) ainsi qu'une sépulture de la même période (EA 63 193 0077). Un peu plus au sud-ouest une évaluation archéologique de M. G. Alfonso en 2001 sur le projet de construction Sepric Réalisation a montré l'existence d'une structure isolée (silo ?) pouvant sous toute réserve être datée du Néolithique (EA 63 193 0075).

#### 2) L'Age du Bronze

Pour cette période chronologique de la protohistoire 8 Entités Archéologiques (EA) au moins (une probable neuvième à rue de la Grassette reste à vérifier par l'étude de notre documentation) sont actuellement connues sur la commune :

- L'évaluation archéologique menée en 1995 par G. Vernet à l'emplacement du centre de tri postal a révélé une fosse datée de l'âge du Bronze final ou du premier âge du fer (EA 63 193 0064).
- A Mermilhat une prospection au sol menée en 1980 par N. Mills avait permis de récolter des tessons de céramique de l'âge du Bronze final ou du premier Age du Fer sur une surface estimée alors à 14300 m<sup>2</sup> (EA 63 193 0042). En 1991, suite à des décaissements pour l'installation du restaurant scolaire et des tranchées situées plus au nord, G. Loison a étudié 7 fosses datées de

l'âge du Bronze final ou du premier Age du Fer. L'évaluation menée en 1997 par G. Loison à l'est des observations précédentes a permis d'identifier 3 nouvelles fosses de la même période.

- G. Boudriot a signalé la présence de céramique modelée protohistorique (âge du Bronze ou âge du Fer ?) lors de la construction d'une zone pavillonnaire en 1983 située au lieu-dit « le Bourgnon » (EA 63 193 0026).
- Une découverte fortuite de G. Boudriot mentionne la présence de deux cistes en pierre contenant des sépultures d'enfants vers le carrefour des rues Maugagnada et de la Source. G. Boudriot date ces deux inhumations de l'âge du Bronze final ou du premier Age du Fer (EA 63 193 0031). Notons que cette information reste mal localisée.
- Une évaluation archéologique en 2001 à la Gibaudonne par C. Vermeulen a mis en évidence une occupation (fosses et concentrations de galets) rapportée à l'âge du Bronze ou à l'âge du Fer (EA 63 193 0091) ainsi qu'une structure attribuable à l'âge du Bronze ancien (EA 63 193 0092).
- Au lieu-dit La Morelle, une évaluation archéologique menée en 2000 par U. Cabezuello à l'emplacement de la « Maison de la chasse, faune, flore et environnement » a permis la découverte d'une structure isolée (fosse silo) attribuée à l'Age du Bronze (EA 63 193 0093)
- Aux lieux-dits La Rochelle et Les Vingt-Cœuvres, une occupation protohistorique a été découverte par N. Mills en 1981. Au cours de prospections au sol, V. Guichard attribue cet indice de site à l'âge du Bronze final ou au premier âge du Fer (EA 63 193 0015). En 1997, une prospection au sol menée par P. Vellat s'est révélée négative mais les conditions de visibilité étaient mauvaises.

#### 3) L'Age du Fer

Pour cette période chronologique de la protohistoire près de 20 Entités Archéologiques (EA) (plus 4 restant à vérifier par l'étude de notre documentation) sont actuellement connues sur la commune :

- En bordure est de Lempdes, un anneau de jambe en bronze daté de la phase moyenne du premier âge du Fer fut découvert en 1951 lors de travaux ruraux (EA 63 193 0025). Pour l'instant cette découverte n'a pas pu être localisée.
- Une occupation du premier âge du Fer (fragments de céramiques) a été observée lors de la construction de bâtiment annexes à l'école du Sucquet à Mermilhat (EA 63 193 0008).
- En 1993, dans le cadre d'un sauvetage urgent à l'occasion des travaux de la Maison de la Forêt et du Bois à Mermilhat, S. Galme et G. Loison ont fouillé 2 sépultures que le mobilier funéraire (parures) permet de dater du première Age du Fer (EA 63 193 0011).
- En 1987, G. Boudriot a effectué une fouille de sauvetage urgent au croisement des rues des peupliers et du Pontel. Des fosses pouvant être des four à céramique ainsi que des vestiges d'une probable habitation en matériaux périssables ont été découverts. Ces vestiges sont datés du premier et du second Age du Fer (EA 63 193 0004). Un peu Plus au sud, une évaluation archéologique menée par Guy Alfonso en 2001 a livré quelques éléments parcellaires que l'on peut rattacher au même site.

- Au lieu-dit « la Rodde », dans le cadre de prospections aériennes réalisées en 1983-84, G. Boudriot a déclaré la découverte de structures "d'habitats avec systèmes complexes de fossés et d'enclos pastoral" d'un parcellaire qu'il attribue à la période protohistorique suite à des vérifications au sol qui lui ont permis de ramasser des tessons de l'âge du Bronze et de l'âge du Fer. On dénombre une quinzaine d'enclos quadrangulaires visibles et orientés est-ouest. Deux d'entre eux sont encore représentés sur le cadastre dit "napoléonien" de 1825 (EA 63 193 0006)
- En 1997, une évaluation archéologique conduite par S. Galme à l'emplacement du futur lotissement des Gergailles a révélé les vestiges d'une occupation limitée attribuée au second Age du Fer (EA 63 193 0021).
- Parallèlement à une mention qui signale la découverte de tessons du premier Age du Fer lors du creusement d'une cuve à mazout à l'angle nord-ouest de bâtiments construits en 1963 à l'Ecole ménagère, G. Fourmier fait état de la découverte dans les fondations des bâtiments principaux de vestiges typiques du second Age du Fer (EA 63 193 0051)
- Aux lieux-dits La Motte et Marmilhat, plusieurs prospections au sol successives (en 1993 : V. Gicherd, en 1997 : P. Vallet et C. Chappet ) ont montré l'existence d'une concentration de fragments d'amphores italiennes du second age du Fer qui pourrait sous toute réserve correspondre à une aire de stockage d'amphores (EA 63 193 0017).
- Dans la ZI des Fontenilles, des sondages effectués en 1995 dans le cadre d'une opération d'évaluation archéologique réalisée par G. Vernet a révélé des fossés parcellaires antérieurs à l'époque antique et attribués sous réserve à l'âge du Fer (EA 63 193 0065)
- Dans un jardin de Lempdes (non localisé) une monnaie gauloise a été découverte en 1988 (EA 63 193 0027)
- Au Pontel, l'opération faisant suite au projet d'extension de CORA a révélé une occupation des débuts du premier âge du Fer (EA 63 193 0078) ainsi qu'une sépulture qui serait de la même période (EA 63 193 0079). Sur ce site est également attesté un habitat du deuxième age du Fer sur l'ensemble de la surface étudiée (EA 63 193 0080 à 0083)
- Dans le même secteur du Pontel, un paléo-chenal utilisé comme dépôt au cours du second age du Fer (EA 63 193 0088) et des fossés perpendiculaires de la même période ont été reconnus (EA 63 193 0087). Un peu plus au sud, une autre évaluation de G. Alfonso réalisée en 201 a mis en évidence du parcellaire et une fosse (EA 63 193 0089), également du second age du Fer.

### 3) L'Antiquité

Avec l'Age du Fer, c'est certainement la période la mieux attestée sur la commune avec près d'une vingtaine d'entités archéologiques reconnues, auxquelles il faut probablement ajouter quelques découvertes qui restent à vérifier par l'étude de notre documentation

Au sud-est de l'agglomération, en bordure nord de la route de Coumon, J.F. Robelin a découvert en 1979 une couche sédimentaire contenant du mobilier et des matériaux de construction du Haut-Empire Gallo-romain associée à une sépulture d'enfant (EA 63 193 0001).

A la Rochelle en bordure ouest de la rue de la piscine, différentes opérations de prospections au sol réalisées depuis 1983 ont mis en évidence la présence d'une très probable villa gallo-romaine avec une zone résidentielle (pars urbana) dans la partie méridionale du site archéologique dont l'extension est comprise entre 2 et 3,5 hectares (EA 63 193 0012)

Lors d'une prospection au sol réalisée par C. Chappet un petit habitat ( ? ) du Haut-Empire gallo-romain, matérialisé par des tessons et des tuiles, a été découvert au Champ-du-Puy. L'extension du site est estimée à 500 m<sup>2</sup>. toutefois la localisation de la découverte à l'intérieur de la parcelle mentionnée ne nous est pas révélée et la parcelle est très grande. (EA 63 193 0013)

Au lieu-dit Le Grand Marais, une prospection au sol réalisée en 1991 par V. Guichard a livré découvert « les traces d'un bâtiment isolé gallo-romain », dont la surface est estimée à 600 m<sup>2</sup> ; néanmoins la localisation exacte de ces informations ne nous est pas connue (EA 63 193 0014)

Lors du creusement de fosses funéraires dans la partie occidentale du cimetière de Lempdes, G. Boudriot a observé en 1996 une couche contenant du mobilier et des éléments de construction du Haut-Empire gallo-romain qui peut correspondre à des rebords issus d'un bâtiment proche (EA 63 193 0028)

Dans le cadre d'une fouille de sauvetage réalisée lors de la construction de la maison du bois et de la forêt à Marmilhat, un petit bâtiment incendié et une série de fossés du Haut-empire Gallo-romain ont été découverts (EA 63 193 0053), ainsi qu'une portion de voie gallo-romaine (EA 63 193 0054).

à Marmilhat, Lycée agricole, les fouilles de sauvetage menées en 1992 ont mis en évidence un petit habitat structuré du Haut-Empire gallo-romain (EA 63 193 0047).

Suite à des observations de P. Vallet en 1997, une évaluation archéologique à l'emplacement du lotissement des Gergailles, dirigée par S. Galme en 1997, a révélé un bâtiment agricole du Haut-empire Gallo-romain interprété comme une possible grange (EA 63 193 0086).

Préalablement à la construction de la sortie autoroutière est de Clermont-Ferrand, des sondages de diagnostic archéologique réalisés en 1993 par J.M. Pardon en 1993 ont mis en évidence un fossé attribué à la période gallo-romaine précoce (EA 63 193 0016)

En 1997, aux lieux-dits La Chetillonne / La Grassatte, une prospection au sol de G. Boudriot et P. Vallat a révélé, en bordure ouest d'un chemin d'exploitation agricole, un probable habitat sous la forme de mobilier (céramique et éléments de construction) du Haut-Empire gallo-romain sur une surface estimée à 1250 m<sup>2</sup> (EA 63 193 0023)

Toujours en 1997, C. Cheppet a découvert, dans le cadre de prospections au sol, un probable habitat du Haut-Empire gallo-romain aux lieux-dits Champozy-ouest / petite Anzelle, sur une surface estimée à 500 m<sup>2</sup> (EA 63 193 0024)

- Une sépulture à incinération du Haut-Empire gallo-romain a fait l'objet, en 1977, d'une fouille de sauvetage par J.P. Maillard au lieu-dit Gandaillat (EA 63 193 0029)
- Au cours d'une opération de diagnostic de J.-M. Pardon en 1993 au lieu-dit La Rochelle, la présence d'un fossé contenant des vestiges gallo-romains a été remarquée (EA 63 193 0059)
- En 1997, lors d'une prospection au sol aux lieux dits La Maugagnade-nord / le Bour-sud, G. Boudriot a récolté du mobilier qui témoigne d'un habitat du Haut-Empire gallo-romain sur une surface d'environ 4800 m<sup>2</sup> (EA 63 193 0030)
- En préalable aux travaux d'extension des bâtiments de L'ENITA à La Morelle, des sondages d'évaluation archéologique réalisés en 1995 par J.M. Pardon ont mis au jour une canalisation gallo-romaine en pierres (EA 63 193 0019)
- Vers l'angle des rues de la Maugagnada et de la source, G. Boudriot a observé, en 1995, une sépulture à incinération attribuable au Haut-Empire Gallo-romain (EA 63 193 0073)
- Au Pontel, l'opération faisant suite au projet d'extension de CORA a révélé une occupation du Haut-Empire gallo-romain sous la forme de puits (EA 63 193 0084)

#### 4) Le Moyen-Age

Pour les périodes médiévales cinq Entités Archéologiques sont recensées, sans compter le bourg ancien de Lempdes qui est signalé dans un document daté de 1315 sous la forme « lende »

- L'église Saint-Etienne de Lempdes, construite peut-être au XII<sup>ème</sup> siècle, était formée d'une nef romane à laquelle 2 autres nefs avaient été ajoutée au XVII<sup>ème</sup> et XVIII<sup>ème</sup> siècles. Démolie en 1867 elle fut rebâtie à partir de cette date jusqu'en 1870, probablement au même emplacement que la précédente. Un cimetière devait très vraisemblablement accompagner l'église médiévale (EA 63 193 0009)
- En 1372, Charles V permet aux habitants de fortifier le village de Lempdes. De cette enceinte fortifiée, il ne reste en 1877 qu'une porte et une tour dont les élévations ont été détruits en 1897 (EA 63 193 0035)
- Le prieuré de « Mamilhat » est attesté en 1113 puis en 1184 où il est qualifié de monastère. Il est ensuite mentionné dans plusieurs textes du XIV<sup>ème</sup> et du XVI<sup>ème</sup> siècle ; l'emplacement de ce qui pourrait en subsister ne peut pas être déterminé en l'état actuel de nos connaissances (EA 63 193 0034).
- Le lieu-dit « la Chapelle » au sud-est du bourg de Lempdes est très vraisemblablement à mettre en rapport avec la mention d'une chapelle d'origine médiévale dite « Notre-Dame-de-Bonne-Nouvelle » sur la carte de Cassini. (EA 63 193 0036).
- Dans le cadre de la construction de la sortie autoroutière est de Clermont-Ferrand, des sondages de diagnostic archéologique réalisés en 1993 par J.M. Pardon en 1993 ont mis en évidence un

fossé médiéval (EA 63 193 0060) ; on notera que l'on est proche du domaine de Chazal : y a-t-il un lien ?

#### 4) Les périodes modernes et contemporaines

Seules deux Entités archéologiques de ces périodes les plus récentes sont connues sur la communes ; mais il faut souligner qu'un nombre probablement important des vestiges non datés (voir ci-dessous) puissent se rapporter à ces périodes modernes et/ou contemporaines.

- Au lieu-dit Cernetrand un ensemble de parcellaire en lanières est visible sur photographie aérienne et est probablement antérieur au XIX<sup>ème</sup> siècle car il n'apparaît pas sur le cadastre de 1825 (63 193 007)
- A Mamilhat, une photographie aérienne réalisée en 1997 met en évidence un bâtiment ; une prospection réalisée sur les lieux en 1997 par C. Chappet et P. Vallat a permis de récolter du matériel contemporain (fin XIX-XX<sup>ème</sup> éme) ; Il s'agit vraisemblablement d'une ancienne ferme ( EA 63 193 0018)

#### 4) Les sites non datés (de période indéterminée)

- Une dizaine d'Entités Archéologiques actuellement reconnues n'ont pu être datées, soit par faute de mobilier significatif, soit qu'il s'agisse de structures (comme du parcellaire) repérées par photographie aériennes. Leur contenu ne sera pas détaillé ci-après, se référer au listing.

*\*Voir listing en annexe*

## 2. Le patrimoine bâti : le Bourg de Lempdes

### Un peu d'histoire...

Les vestiges archéologiques montrent que la plaine a toujours été habitée, notamment dans les périodes où elle était drainée et entretenue (périodes de paix).

Quant elle n'est plus entretenue (en période de guerre notamment), elle s'inonde et les populations remontent en pied de colline. C'est ainsi que le bourg est né.

Au XIIe siècle, il existe une église sur l'implantation actuelle.

A la fin du XIVe apparaissent les fortifications, dont il reste aujourd'hui le tracé circulaire.

Au cours des derniers siècles, la population Lempdaise produit et vend des céréales, du chanvre et du lin, des noix et de l'huile de noix et surtout du vin, qui est embarqué à Pont-du-Château vers Paris. L'activité agricole et viticole a marqué l'architecture avec ses granges, cuvages et maisons vigneronnes (voir plus loin).

### Forme urbaine et développement

*Cadastre Napoléonien superposé à l'actuel (en jaune)*



Les forts constituent le noyau central du bourg, avec l'église, dissociée depuis sa reconstruction en 1870.

Les constructions qui font face sont assez distantes pour créer une rue - place périphérique dont la forme a un peu évolué au XXe siècle avec la démolition de quelques îlots, afin d'élargir l'espace public

Cet espace se prolonge par les voies structurantes du bourg constituées en étoile, qui mènent aux grands axes de transit.



La trame viaire et parcellaire du bourg a peu évolué entre le cadastre de 1825 et l'actuel. Très large au centre, la voirie du bourg s'amenuise au fur et à

mesure que l'on s'écarte, en particulier à l'Ouest et au Nord où les liaisons sont parfois insuffisantes.

Dans certains îlots, la distribution est assurée par des ruelles en impasse peu fonctionnelles.

Les venelles assurent davantage l'écoulement des eaux pluviales que le passage des piétons du fait de leur étroitesse. En outre, elles ne distribuent pas les habitations et ne forment pas un réseau continu.

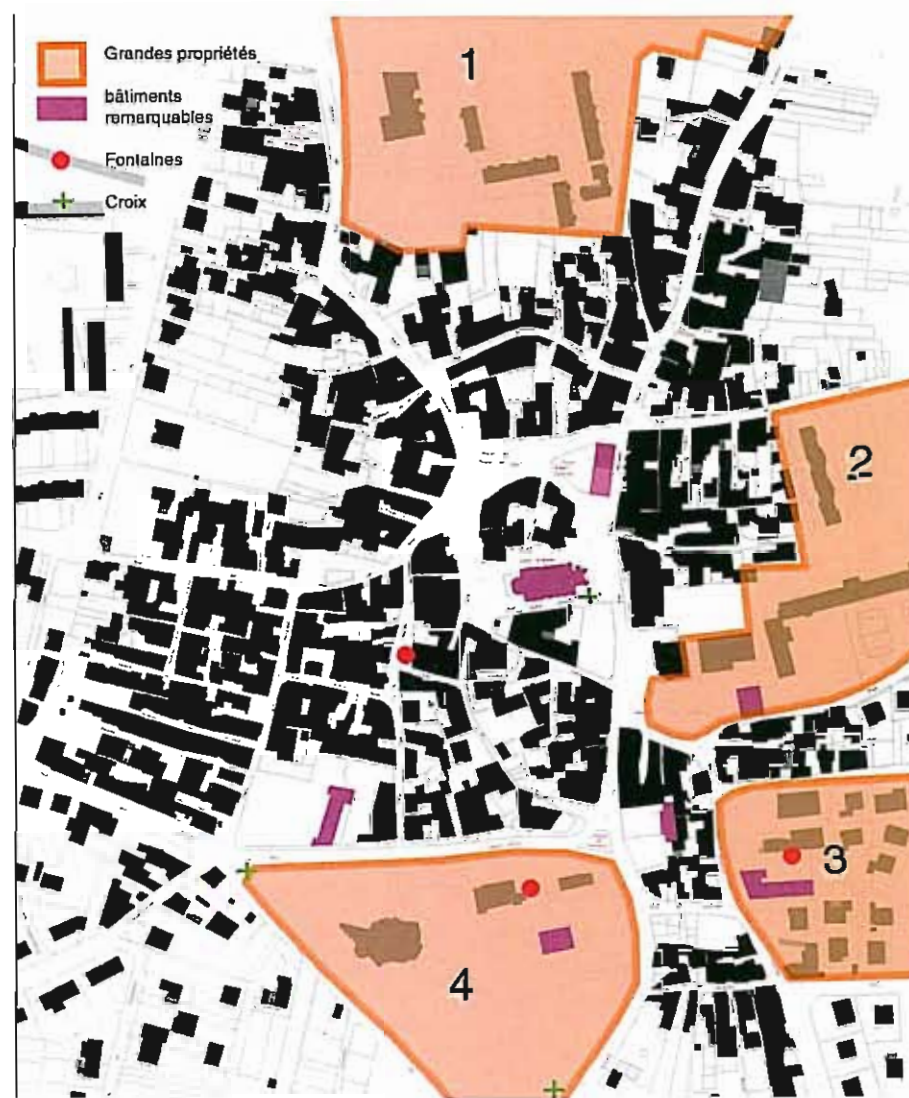
### Les grandes unités

Le centre-bourg était couronné de **grandes propriétés** seigneuriales ou religieuses qui n'ont pas été démantelées à la révolution et contrastent, par leur taille, avec l'extrême morcellement parcellaire hérité du moyen-âge.

Elles se sont transmises de la noblesse à la bourgeoisie, certaines sont confisquées à la révolution et sont arrivées presque intégrales au XXe siècle.

Sur ces 4 grandes propriétés, 3 sont acquises par la Commune pour réaliser des équipements publics (école du Bourgnon, école de musique, Mairie, foyer-logement)

1. Propriété Bœuf / Bergier et Hospices de Clermont  
Il ne reste pas de bâtiments anciens. Le foncier a été utilisé pour réaliser un foyer-logement et une opération de logements sociaux groupés et individuels.
2. Propriété Crespat / Beaune-Lavie  
Il demeure le "Château de Lajudie" dont on ne connaît pas la date de construction, aujourd'hui occupé par l'école de musique. Le parc, à l'arrière, a fait l'objet d'une ZAC constituée d'un groupe scolaire, de terrains de sport, de logements.
3. Propriété Rochette  
Il demeure le château et quelques dépendances, occupé par 4 logements locatifs. La partie Est de la propriété a été lotie dans les années 1970-80.
4. Propriété Poisson  
Elle est acquise par la Commune en 1977, de la famille Boulanger (l'inventeur de la 2CV), et transformée en Mairie. La médiathèque y a été bâtie dans les années 90.





## L'Eglise

L'église d'origine datait probablement du 12<sup>e</sup> siècle et ne comportait qu'une seule nef, de style roman.

En 1685, lui fut adjoint une nef latérale au Sud puis en 1750 un autre côté Nord pour faire face au développement de la population.

A la révolution, l'église est très dégradée. Elle est restaurée vers 1832 mais son état nécessite une reconstruction décidée en 1867.

La nouvelle église, de style néo-roman, est constituée d'une nef principale et deux latérales. Elle fait l'objet de plusieurs restaurations dès sa construction puis au XX<sup>e</sup> siècle

L'église n'est pas inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques. Aucun monument n'est inscrit ni classé sur la commune.



Néanmoins, la qualité de nombreux bâtiments mérite d'être soulignée :

- la maison des associations et son préau (ancienne école de garçons et mairie construite vers 1840)
- les châteaux indiqués précédemment
- les deux propriétés près de la mairie



## LE PETIT PATRIMOINE

### Les Croix

Le cadastre Napoléonien indiquait 9 croix, la plupart placées à des croisements de chemin. Aujourd'hui, il reste 7 croix, dont plusieurs ont été déplacées :



- Croix de la rue de la Source (la plus grande de la commune) - non datée
- Croix du parc de la mairie (XVIII<sup>e</sup>) : photo
- Croix du maçon (actuellement au parc des boulistes au Bourgnon) - non datée
- Croix des Rameaux - (1710 ?)
- Croix de bonne nouvelle - 1716 (en montant au puy de Banne)
- Croix du cimetière - 1820
- Croix de mission, en métal, près de l'église - 1849

### • Les Fontaines

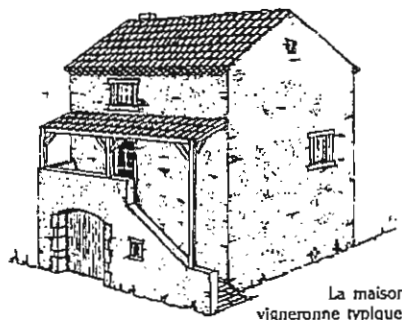


La grande fontaine a été démolie en 1950.

Il reste quelques fontaines anciennes dans le bourg : rue de la Garde (ci-contre), devant la mairie, rue des Bardines (privée)...

Le poids de ville a disparu en 1970.

## L'ARCHITECTURE TRADITIONNELLE



La maison vigneronne typique.

La maison vigneronne est encore répandue dans le bourg. Elle se caractérise par son étroitesse, son cuvage en rez-de-chaussée, son escalier extérieur qui mène à l'habitation au 1er étage est surmonté d'un auvent (l'Este). Le 2ème étage est souvent occupé par le grenier et dispose de petite(s) fenêtre(s).

La porte du cuvage était souvent ajourée pour laisser ventiler le cuvage. La façade est couronnée d'une génoise de 2 ou 3 rangs de tuiles.

La maison d'habitation "classique" présente une façade de proportion plutôt verticale, sur un seul plan, aux ouvertures ordonnancées de proportions toujours verticales.



Les pierres d'angle et de chaînage sont souvent apparentes car taillées, ainsi que la corniche qui arrête la toiture. Le reste de la façade est enduit à la chaux.

La toiture est couverte de tuiles rouge canal et ne débordé jamais de la façade. Le faitage principal est toujours parallèle à la façade principale.



La maison de bourg comporte traditionnellement deux pans de toiture à faible pente, autour de 30 %. Les maisons "de maître" en comptent parfois quatre. Le bourg compte beaucoup de belles maisons traditionnelles, la plupart en bon état apparent.

Parallèlement, il existe de très nombreuses maisons construites dans les années 1950 à 70 - ou bien des maisons anciennes rénovées à cette époque - dont les caractéristiques sont radicalement différentes de la maison traditionnelle : façade principale en pignon, débords de toit, fenêtres carrées, proportion de la façade plutôt horizontale, enduits au ciment, utilisation du bois naturel sans compter les détails très voyant comme les garde-corps, les auvents, les appareillages décoratifs...

L'insertion d'une construction contemporaine dans le tissu ancien passe par la proportion verticale, le sens et la pente de la toiture, l'ordonnancement de la façade.

Les matériaux et les couleurs sont diversifiés :

- **Côté matériaux**, l'enduit ciment (gris) est prédominant sur les façades du bourg. La pierre de basalte est présente, de manière taillée, dans les maisons traditionnelles.  
Le bourg n'est pas touché par la mode du décrépiage abusif, peut-être parce que la pierre locale (marno-calcaire) est assez friable ?

On observe assez peu de fausses pierres ou matériaux étrangers à la région. La plupart des toitures sont couvertes en tuile ; il existe néanmoins des couvertures en tôles ou matériaux divers, peu perceptibles du domaine public. Les menuiseries traditionnelles sont en bois peint, les "modernes" sont en bois naturel, en PVC ou en alu.

- **Côté couleur**, le gris domine (gris ciment) ponctué de façades récentes aux tons très vifs, dont les associations ne sont pas toujours maîtrisées.



## • L'ESPACE PUBLIC

La morphologie du bourg fait que l'espace public est essentiellement constitué par des rues, plus ou moins larges.

L'espace public "central" est en fait périphérique à l'îlot Forts / Eglise ; il se partage entre chaussée, stationnement et trottoirs.



Sur cet espace, l'automobile est omniprésente du fait du choix de privilégier l'accès aux commerces, qui incite peut être davantage à se déplacer en auto.

Les "places" sont aménagées en parking : devant l'école de musique, au-dessus de l'église et à son chevet.



Les espaces réservés aux piétons sont peu nombreux et de petite taille : devant les commerces et la maison des associations, en haut du parking de l'Eglise.

Des aménagements très forts ont été réalisés dans le centre : pavés béton, structures métalliques, bacs à plantations...

La tendance actuelle va plutôt vers des aménagements plus sobres, plus discrets, ayant moins tendance à vieillir : béton désactivé au sol, murets de pierre locale ou béton sablé, mobilier minimal.

## • LES « DENTS CREUSES »

Certains bâtiments ont été démolis et leur emprise affectée au stationnement. Les pignons devenus apparents sont demeurés aveugles et offrent une image très dure sur l'espace public, même s'ils sont parfois décorés.



## • LE VEGETAL

Lempdes tiendrait son nom de Lemate, dérivé de "Lemo" qui en gaulois désigne l'Orme.

L'orme a quelque peu disparu des paysages, atteint par une maladie ; aujourd'hui une variété résistante commence à être replantée : quelques sujets ont été plantés dans le parc de la mairie et vers Cora.



Dans le centre-bourg, il demeure un vieux tilleul devant l'ancienne mairie et des platanes vers l'école de musique. Les autres plantations sont récentes et sont encore peu présentes dans le paysage urbain : il s'agit d'érables (*acer saccharum*, *acer pseudoplatanus*) de féviers (*gleditsia triacanthos inermis*) de sophora du japon, d'albizia, plantés autour des forts et de l'église.



Globalement, l'image du bourg est très minérale du fait de l'étroitesse des rues et de l'espace consacré à l'automobile.

On trouve en périphérie un alignement remarquable de platanes sur la rue de Clermont ; des tilleuls sur la rue de la Croix Basse.



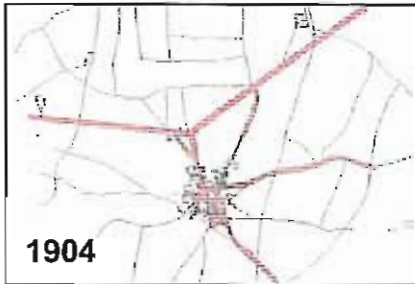
A noter un tilleul remarquable dans la cour du château de Rochette.



A droite, le parc de la mairie s'ouvre sur la rue.

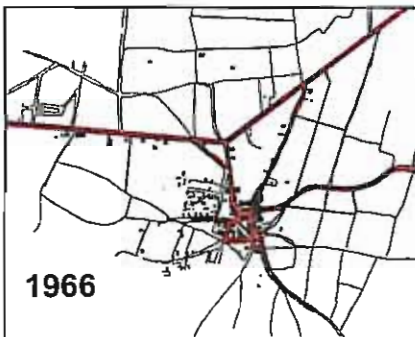
### 3. Dynamique et structure urbaines

#### • Dynamique urbaine

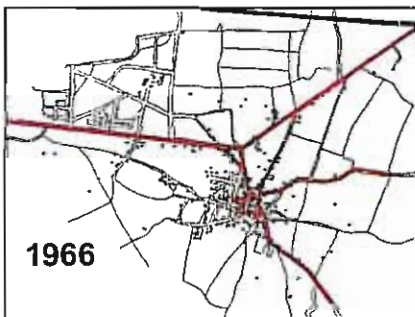


L'analyse des anciennes cartographies montre que le bourg ne se développe quasiment pas jusqu'au début des années 60.

C'est à partir des années 1960 que démarre le développement résidentiel avec la construction de la Cité Michelin du Moulin à Vent et des premiers lotissements : les Vaugondières, Helmer, Bouillon, le Terme haut, les Mortereux, la Fleurie, les Robertoux, la Croix des Rameaux....



Progressivement, la ville se développe vers l'Ouest avec des opérations d'ensemble mais l'habitat isolé s'éparpille tout autour du bourg, dessinant dès les années 1970 l'enveloppe urbaine actuelle. La construction de l'autoroute vient côtoyer des quartiers urbanisés

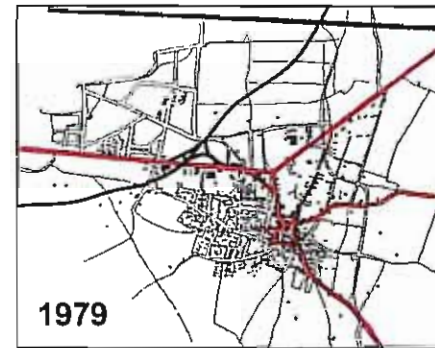


Dans les années 80, l'activité se développe de part et d'autres de la RN89, étendant la ville vers le Nord/Nord-Est.

Dans les années 90, une opération publique tente de rééquilibrer le

développement de la ville vers l'Est avec la ZAC du Bourgnon.

Le développement résidentiel actuel a tendance à grimper sur les coteaux au Sud-Ouest de la Ville.



#### • Les limites

- A l'Ouest, l'autoroute marque une limite à la ville résidentielle qui vient longer les talus au plus près.

Au-delà de l'autoroute, le site de Marmilhat bénéficie d'une indépendance spatiale.

Aujourd'hui limité par la rue Aimé

Rudel, le pôle vert dispose de capacité de développement vers l'Ouest.

- Au Sud, la limite n'est pas matérialisée par un obstacle mais constituée par la distribution en eau potable sur les coteaux. L'altitude des constructions doit demeurer inférieure à celle des réservoirs (environ 380 m). En outre, la limite à l'urbanisation doit être guidée par la protection du paysage.

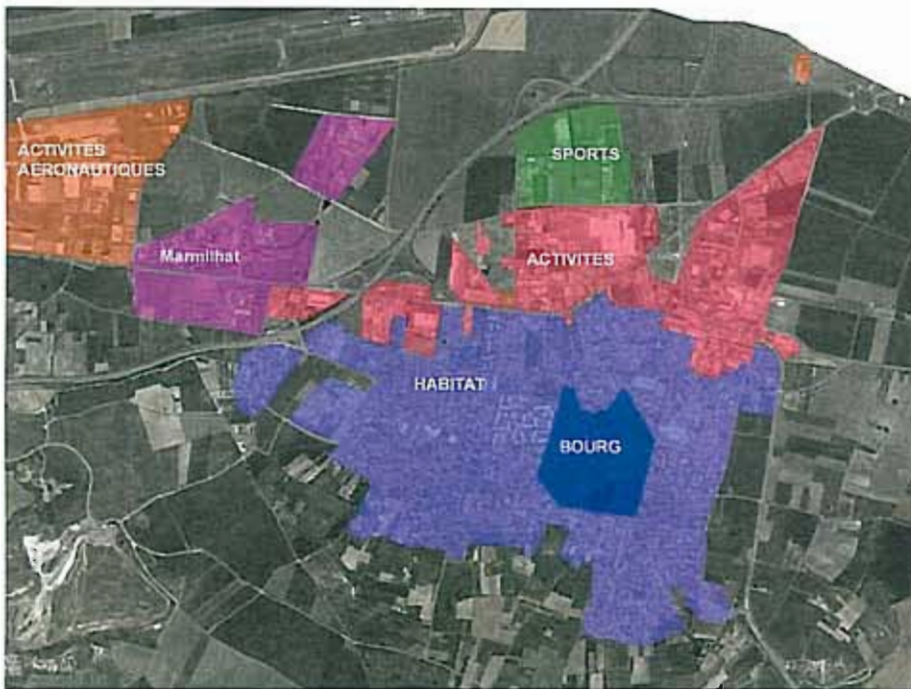
- A l'Est, la limite est matérialisée par la route départementale 52 (route de Cournon) qui constitue une partie de l'itinéraire de contournement de la ville de Lempdes.

Elle est soumise aux contraintes des voies à grande circulation et il convient de garder une marge de recul pour limiter les nuisances sur l'habitat et conserver son rôle de voie de contournement.

- Au Nord, la D766 (ou RN89) marque une ultime limite à l'habitat, au-delà de laquelle se développe un urbanisme commercial et industriel.

La limite générale est constituée par l'autoroute et la bretelle A712.

- Au Nord-Est, la limite de la voie de contournement va être prochainement franchie avec la réalisation de la ZAC de Fontanille. Au-delà, il n'existe plus de limite naturelle. Seule la volonté de protection de l'espace naturel constituera une limitation à l'urbanisation.



### Structure urbaine

La structure aujourd'hui est assez homogène dans la mesure où elle présente des fonctions dissociées (voir schéma) : habitat autour du bourg, activités au Nord, "pôle vert" à l'Ouest.

La localisation des équipements sportifs à l'extrémité Nord permet de bénéficier de capacités d'extension. En revanche, sa liaison aux quartiers d'habitat et aux équipements scolaires est un point faible qu'il convient d'améliorer.

Entre zone d'habitat et zones d'activités demeure une frange mixte où cohabitent des fonctions qui se tournent le dos. Cette zone située tout le long de la RD 766 offre une image peu avantageuse en entrée de ville.

### L'espace résidentiel

L'espace résidentiel est très organisé à Lempdes. L'essentiel de l'urbanisation s'est réalisé sous forme d'opérations d'ensemble, optimisant ainsi tout l'espace urbain, laissant peu de résidus.

De ce fait, l'urbanisation résidentielle est une juxtaposition de morceaux très homogènes et parfois tournés sur eux-mêmes avec un système d'entrée unique et de distribution en impasse.

L'articulation entre les lotissements se limite à la voirie extérieure, n'offrant pas toujours d'espace pour la vie sociale.

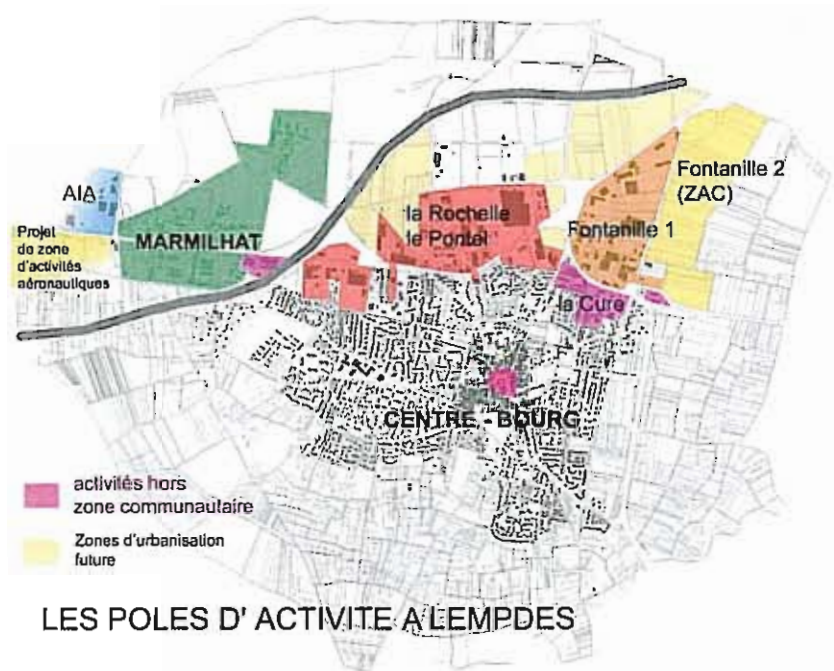
L'animation se concentre près des commerces et des équipements publics.

Une opération de plus grande envergure, réalisée sous forme de ZAC (le Bourgnon) a permis la création d'espaces publics articulant diverses formes d'habitat et d'équipements à l'Est de la ville. A l'Ouest, les espaces publics sont rares dans un tissu très pavillonnaire.

## 4. Les pôles d'activités

L'activité sur Lempdes se répartit schématiquement en trois pôles :

- à l'Ouest de l'autoroute le pôle de Marmilhat et l'AIA
- le long de la RD761 : le pôle d'activités constitué par les zones du Pontel et de Fontanille
- le "pôle" centre bourg



### A. Le pôle de Marmilhat

Pôle de recherche et d'enseignement, Marmilhat fonctionne de manière très autonome par rapport à la ville.

Situé à l'écart, il s'étend de part et d'autre de la RD 761 et regroupe une soixantaine d'établissements liés à l'agriculture / l'agroalimentaire / le monde rural / l'environnement :

- des établissements d'enseignement secondaire (lycée agricole), supérieur (ENITA) et pour adultes (CFPPA, CFA, centre national de promotion rurale)
- des services administratifs et associatifs : DDAF, DRAF, ONF, Fédération et Conseil Supérieur de la pêche, maison de la Forêt et du Bois, Fédération départementale de la chasse, la maison du paysan.....
- des laboratoires de recherche (AGENA, laboratoire d'analyses vétérinaires et biologiques départemental, INRA....)

Au total, ce sont près de 2000 personnes qui vivent et travaillent sur ce site de 130 hectares.

Il dispose encore de capacités d'accueil, voire de possibilités d'extension. Le développement du site s'est principalement opéré dans la partie Sud ces dernières années.

Le site n'a jamais fait l'objet d'un aménagement d'ensemble permettant d'assurer la cohérence des implantations, son organisation pose des problèmes d'accès, de liaison et surtout de stationnement. En effet, le stationnement nécessaire aux établissements situés au Sud n'a pas été prévu dans les emprises foncières. Aujourd'hui, il déborde le long du chemin qui longe le site au Sud (naturelles Rudel).

Un projet d'aménagement avait été mené en concertation avec tous les décideurs du site à la fin des 1990, il prévoyait une zone de stationnement paysagée tout le long de la route départementale. Seul l'aménagement d'un rond-point central a été effectué. Il facilite la tourne-à-gauche pour entrer dans le site, mais l'image offerte à l'extérieur reste très hétérogène et mérite d'être valorisée.

Plus à l'Ouest se développe le site de l'AIA (ateliers aéronautiques), majoritairement sur le territoire de Clermont.

## Une zone d'activité à thème aéronautique en projet

L'extrémité Ouest du territoire de Lempdes, dénommée site de Gandaillat est concernée par le projet communautaire de zone d'activités à thème aéronautique.

Etendu sur plus de 35 ha, il s'agit d'un des grands projets de développement économique de l'agglomération clermontoise. Il s'inscrit en continuité de la zone aéroportuaire et des Ateliers d'Industrie Aéronautique.

Ce projet est actuellement à l'étude.

→ *Entre autoroute et site aéronautique susceptible de se renforcer, Marmilhat doit pouvoir poursuivre son développement en affirmant une image valorisante en façade de la RD mais également de l'autoroute.*

## B. Le pôle d'activités du Pontel

Il regroupe plusieurs zones d'activités :

### La zone du Pontel / La Rochelle

Elle se développe autour de l'hypermarché Cora et le long de la RD 761.

En 1997<sup>1</sup> elle comptait 46 entreprises et 720 salariés

En 2003<sup>2</sup> ce sont 64 entreprises qui sont installées, totalisant 1 034 salariés.

Elle accueille principalement du commerce

Gérée par Clermont Communauté, elle compte aujourd'hui, avec une soixantaine d'entreprises, plus de 1000 salariés.

C'est une zone hétérogène où cohabitent commerces, activités artisanales, industrielles et logistiques.

30 hectares sont bâtis mais des réserves foncières se trouvent encore dans et autour de la zone d'activités. (Le P.O.S. antérieur prévoyait des extensions possibles sur environ 40 hectares).

Créée en 1973, elle s'est développée pendant longtemps de manière spontanée puis s'est organisée à proximité de Cora plus récemment avec un ensemble commercial constitué d'enseignes franchisées.

L'ensemble offre néanmoins une image hétérogène, un peu confuse et surtout pose des difficultés de desserte et de circulation, en particulier dans la partie Ouest.

Il est nécessaire d'organiser une circulation cohérente à l'intérieur de la zone, simplifier les accès et sorties.

Des activités industrielles et commerciales sont implantées au Sud de la RD 761, encerclées d'habitat résidentiel (cafés Excella, carrosserie, transports...).

→ *La zone offre encore des capacités de développement stratégiques, en façade sur les grandes infrastructures routières. Un des grands enjeux de développement de l'activité est de réussir cette façade qui constitue la vitrine de Lempdes et une entrée d'agglomération.*

## 2. La zone de Fontanille

En 1997<sup>1</sup> elle comptait 32 entreprises et 540 salariés

En 2003<sup>2</sup> elle comptait 33 entreprises et 854 personnes.

Elle accueille principalement des activités industrielles, BTP et négoce de meuble. 30 000 m<sup>2</sup> sont encore disponibles (7 %).

Egalement gérée par Clermont Communauté, cette zone a été créée en 1983 et présente une surface urbanisée de 42 hectares.

1. source : Rapport de présentation du POS précédent

2 source : Comité d'expansion économique du Puy-de-Dôme



Entourée de voies au trafic important, la zone bénéficie d'une grande accessibilité mais, à l'inverse, présente des problèmes de desserte et de sécurité pour les activités situées en bordure de voies à grande circulation.

C'est une zone très hétérogène, tant par les domaines d'activités présents que par l'aspect diversifié des constructions. Elle regroupe des entreprises à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services.

Le domaine du bâtiment / travaux publics est très présent sur le secteur, ainsi que les commerces de meubles, situés en façade. Elle accueille depuis quelques années le centre de traitement du courrier de la Poste.

Elle bénéficie de la proximité immédiate de la nouvelle zone de Champ-Lamet, parc logistique communautaire situé sur Pont-du-Château (environ 20 hectares).

Les prochaines implantations pourront être également accueillies dans la zone de Fontanille II, en limite Est.

### **EN PROJET : Zone d'activités de Fontanille II**

Créée le 22 novembre 2005 par arrêté préfectoral, la ZAC est en cours de réalisation, couvrant 40 hectares, en prolongement de la zone d'activité de Fontanille, elle prévoit :

- un secteur industrie / artisanat / logistique (25 ha)
- un secteur artisanat et tertiaire (11 ha)
- un secteur commerces / services

La maîtrise d'ouvrage est assurée par Clermont Communauté

L'aménageur est la SEAU

➔ *Il convient de gérer les opportunités d'implantations de façon à poursuivre le remplissage de la zone Fontanille I parallèlement à la réalisation de la ZAC Fontanille II.*

*L'enjeu est d'éviter un contraste trop fort entre les deux zones, qui risquerait d'être défavorable à la première.*

### **3. La Cure entre la rue de Milan et la rue des Bardines**

Situé hors zone d'activité communautaire, le secteur desservi par les rues de Milan et des Bardines présente plusieurs intérêts :

- Une "façade" sur la RD 52, très fréquentée, côté extérieur du virage, donc très visible.



- Une position en entrée de ville (entrée Nord-Est) côté intérieur du contournement.
- Les hangars existants sont pour la plupart anciens. Ils présentent des formes longitudinales avec parfois un accès sur chaque voie.

Plusieurs locaux sont vacants. La façade sur départementale est plutôt dévalorisante

Ce site est bordé au Sud par des quartiers résidentiels

➔ *Bien que de faible emprise, ce site présente une potentialité de mutation vers des activités davantage compatibles avec la fonction résidentielle et visuellement valorisantes pour une entrée de ville.*

#### 4. Autres sites

Le carrefour RD 766 / RD 52 présenterait un potentiel de valorisation de l'entrée Est de Lempdes dans le cas où le croisement serait rétabli "à plat" (cf. étude du Conseil Général).

Dans une telle hypothèse, la suppression de bretelles de liaison devenues inutiles générerait une emprise foncière intéressante pour créer un élément "proue" regroupant plusieurs enseignes.

#### C. Le pôle centre bourg

Lempdes se caractérise par un centre-bourg très dynamique. Il concentre des commerces et services autour des forts et de l'église. Il compte une trentaine de commerces et de services, tous accessibles en automobile et en bus.

L'offre en stationnement est satisfaisante.

Son dynamisme commercial a été renforcé par une opération de requalification urbaine, à la fin des années 90, qui a permis l'implantation, dans le centre, d'un supermarché de proximité, d'une salle polyvalente et de logements. Le local de la Poste doit faire l'objet d'une rénovation prochaine.

L'animation est également entretenue par le marché hebdomadaire qui se tient vers l'église.

Le commerce bénéficie d'une part du transit pendulaire vers les communes riveraines (Mezel, Dallet, Cournon Est)

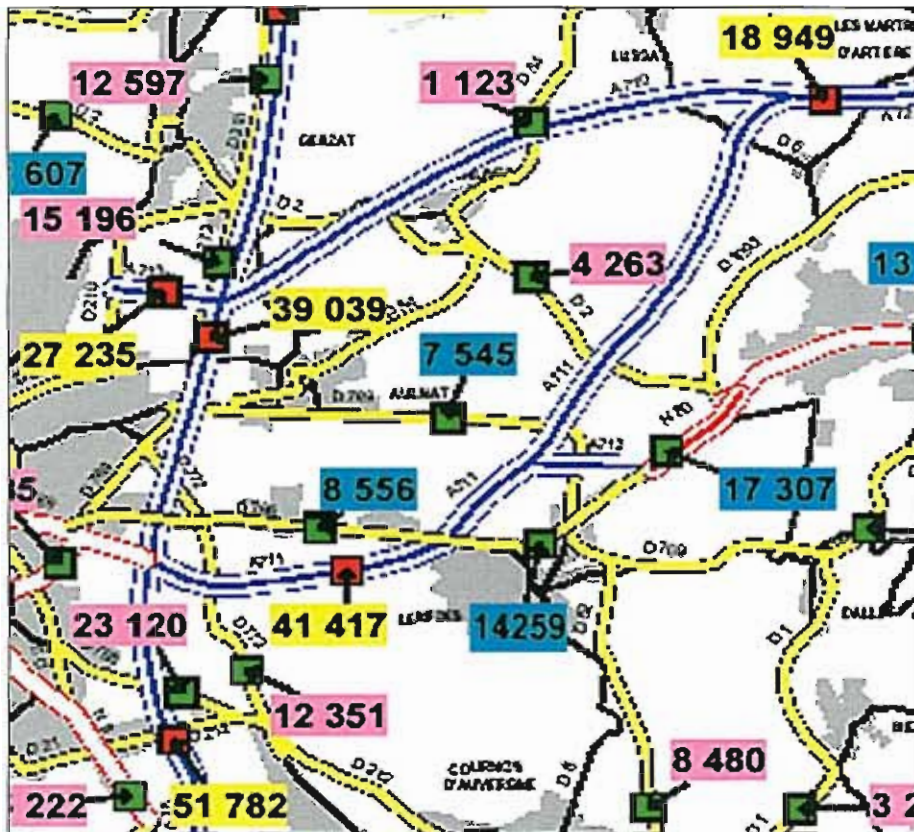
NB : Il existe aussi quelques commerces de proximité situés hors centre-bourg, notamment dans le quartier des Robertoux où sont implantés en pied d'immeuble un bureau de tabac / presse, boulangerie et boucherie. Non loin une pharmacie est positionnée sur une voie de transit (rue Saint Exupéry)

## 4. LA STRUCTURE VIAIRE

### 1. Le réseau primaire

#### *Les infrastructures routières, vectrices du développement urbain*

L'agglomération s'est beaucoup développée vers l'Est au cours des dernières années, principalement en 2ème couronne.



Comptages Département du Puy-de-Dôme – 2003

La création de voies nouvelles s'est accompagnée d'une augmentation du trafic : l'ouverture de l'A 710 en 98 n'a pas empêché le trafic sur l'A 711 d'augmenter :

- 40 000 véhicules par jour en 2002
- 41 400 véhicules par jour en 2003

Le transit de la A 711 ne se retrouve pas sur la A72 ; plus de la moitié sort sur la commune de Lempdes.

En effet, **Lempdes constitue un nœud de distribution des communes de 2ème couronne**. De ce fait, elle connaît les flux pendulaires de l'Est de l'agglomération, qui viennent se cumuler avec ses propres flux pendulaires et la fréquentation de sa zone commerciale.

Avec la nouvelle bretelle A 712 et les 2 échangeurs de Lempdes, l'autoroute assure la desserte des communes de Pont-du-Château, les Martres-d'Artières, Vertaizon, Chauriat, Dallet, Mezel, voire Pérignat-ès-Allier et le Nord-Est de Cournon.

La bretelle A712 supporte aujourd'hui un trafic d'environ 19 000 véhicules/jour et se trouve parfois congestionnée aux heures de pointe, à partir de la voie de sortie jusqu'au rond-point de Chazal.

L'échangeur de Gandaillat comptabilise en moyenne 7000 sorties par jour ouvrable, en provenance de Clermont.

*Lempdes bénéficie d'une très grande accessibilité à partir du réseau national*. Lempdes est reliée à Clermont par 2 voies parallèles : l'A 711 (liaison sud aggro de l'A71 Clermont - Lyon) et la RD 766 (ex RN 89) qui permettent de rejoindre le centre-ville en 10 minutes, en conditions favorables.

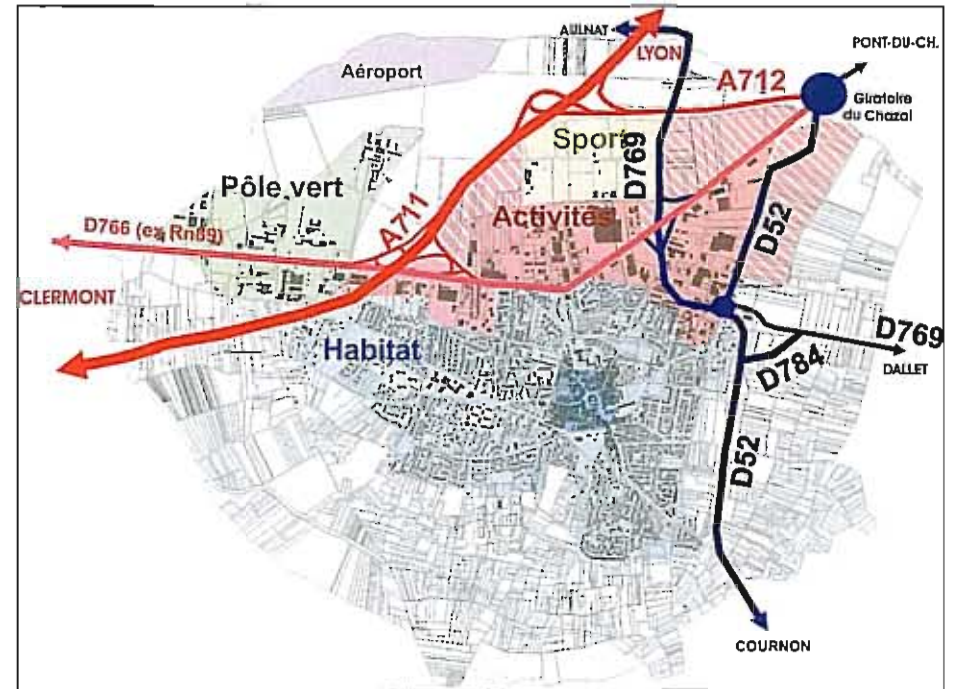
La présence de l'autoroute lui confère un rôle d'entrée dans l'agglomération Clermontoise, et corollairement, de vitrine.

Elle bénéficie de 3 échangeurs autoroutiers (2 complets et un demi) sur moins de 2 kilomètres, et d'un proche échangeur avec les autres autoroutes (axe nord-sud) au Brezet.

## 2. Le réseau départemental à Lempdes

Lempdes est concernée par un projet de déviation de la A75 par l'Est de l'agglomération clermontoise<sup>1</sup> dont l'hypothèse 2 prévoit d'emprunter le tracé d'un tronçon de la A711, avec la création de voies collatérales, jusqu'à la bretelle de la A712.

Il comporte un point difficile à la Grassette où l'urbanisation est très proche de l'emprise autoroutière.



### La RD 766/2089 (ex RN 89)

Construite à l'écart de la route de Lyon, la ville de Lempdes a rattrapé puis dépassé la RN 89, avec des bâtiments d'activités et ses équipements sportifs. Devenue RD 766, cette voie se trouve en zone urbanisée sans être vraiment devenue une « voie urbaine ». Elle propose une image très confuse de Lempdes, où alternent entrepôts commerciaux anciens et récents qui recherchent la plus grande visibilité, avec des pavillons individuels qui se protègent des nuisances de la route mais y ont leur accès. L'ensemble est ponctué d'enseignes et affiches publicitaires. Le profil n'est pas prévu pour un usage piéton ou cyclo. Les trottoirs servent parfois au stationnement

<sup>1</sup> Dossier de Voirie d'agglomération. Ce projet a fait l'objet d'un arrêté préfectoral modificatif pris le 30 janvier 2004. C'est un Projet d'Intérêt Général qui doit être pris en considération dans le PLU.



La RD 766 ne supporte plus, depuis la réalisation de la bretelle A 712, tout le flux de transit vers Pont-du-Château et les communes environnantes.

Les conditions sont désormais meilleures pour l'aménager en boulevard urbain.

Plusieurs problématiques se posent :

- Desservir les quartiers à partir de la RD 766, sans générer de points de blocage : équipements sportifs et zone d'activités futures au nord ; centre ville, quartiers d'habitat et zone d'activités au sud.
- Relier le Nord au Sud par des axes transversaux adaptés à tous les modes de déplacements (piétons et vélos en particulier)
- Engager un processus de restructuration urbaine aux abords de la voie
- Assurer la meilleure sécurité, pour tous les usagers, sans que les aménagements soient trop "routiers" et n'incitent à la vitesse.



**La RD769** relie Aulnat au nord, et Dallet à l'est. Avec une fréquentation de plus de 7000 véhicules/jour, elle génère une zone de bruit de 100 m de part et d'autre.

Elle connaît plusieurs points de dysfonctionnement :

Congestion, aux heures de pointe, du

giratoire de Fontanille.

Sortie Est de la zone de la Rochelle (photo) difficile sur la RD 769 ; La circulation y est assez rapide du fait de son passage en pont sur la RD766. Le carrefour est très accidentogène.

Le problème symétrique se présente sur le carrefour avec la rue des Bardines (vers pompiers), qui se juxtapose avec la "bretelle" d'échange avec la RD 766, située au niveau inférieur.

Par ailleurs, elle est équipée d'une voie cyclable.

### La RD52 (rue Pierre Boulanger au Nord)



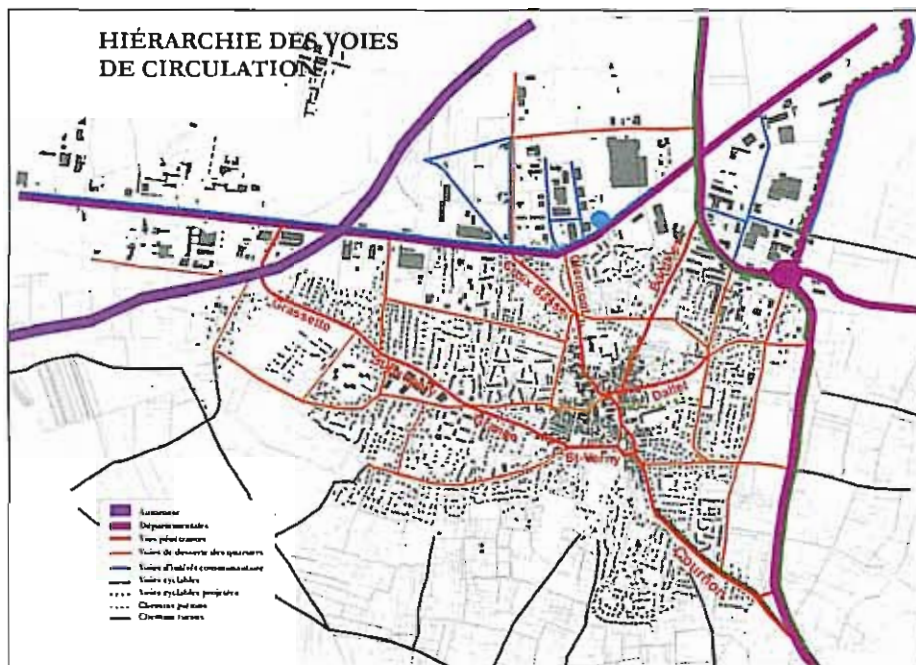
Elle relie le giratoire de Chazal à Courmon. Indiquée au Schéma Directeur de l'agglomération clermontoise comme une voie de liaison importante, constituant le contournement Est de Courmon / Lempdes, elle supporte un trafic de plus de 8000 véhicules/jour et génère une zone de bruit de 100 m de chaque côté de la voie.

Son tronçon nord (rue Pierre Boulanger) assurera prochainement la desserte de la zone d'activités de Fontanille II, ce qui devrait augmenter le trafic, notamment le trafic lourd.

En partie sud, elle est doublée d'une contre-allée cyclable continue sur Courmon, qu'il est prévu de prolonger dans la section de Fontanille.

Située à l'écart de l'urbanisation, l'enjeu du tronçon sud est de demeurer une voie de déviation.

### 3. Le maillage urbain de Lempdes



Il est construit sur un système radial, avec 8 voies qui relient le centre-bourg aux voies départementales périphériques.  
Il assure un bon drainage de la circulation dans la zone urbaine mais manque de hiérarchie, présentant des profils larges pour beaucoup d'entre elles.

#### Rue de la Grassette / rue St-Exupéry / rue des Granges / rue St-Verny



C'est une rue très longue qui constitue "un raccourci" dans l'itinéraire A711 / Cournon.  
Elle comporte plusieurs « séquences » :

Rue de La Grassette : Rectiligne et profil large.  
Plantée d'alignement d'arbres avec trottoirs confortables, elle n'a pas de besoins en

stationnement

Une rive à urbaniser au Sud. Des lotissements en impasse au Nord.  
L'absence d'obstacles visuels et la position proche de l'autoroute incitent à rouler vite.

Le profil permettrait d'aménager une piste cyclable sur le trottoir Sud



Rue St-Exupéry : Equipements scolaires et surlargeur.

Le profil est prévu pour accueillir du stationnement minute non matérialisé  
La surlargeur de la chaussée - mais aussi du carrefour avec la rue des Gargailles - incite à rouler vite. L'embranchement qui rejoint le centre ne laisse pas deviner celui-ci.

Rue des Granges : Des aménagements récents ont donné de l'espace à un "terre-plein" central pavé, ponctué de bornes routières. La réduction de l'espace public s'effectue aux dépens des trottoirs

Rue St-Verny : Le profil de chaussée convient bien mais la rue se termine par une obligation de tourner à droite alors que le centre est à gauche : elle joue vraiment un rôle de déviation du centre.

#### Rue de la Croix basse



C'est l'entrée principale du centre de Lempdes, à partir de la D766.

Son extrémité est marquée par un carrefour à feux récemment aménagé.

En revanche, ce carrefour n'est structuré par aucun bâtiment

"consistant" qui pourrait signaler la particularité de ce carrefour.

Aucune densité perceptible ne permet de deviner la direction du centre.

Cette voie présente un profil de chaussée confortable, un double alignement de tilleuls, régulièrement renouvelés, des trottoirs larges au revêtement abîmé. Elle n'est pas équipée de voie cyclable.



Le stationnement, rare, s'effectue sur les trottoirs. La circulation y est fluide et rapide.

La voie se prolonge, de l'autre côté de la D766, et dessert les équipements sportifs, piscine et zone d'activités.

La rue de la Croix basse présente un potentiel d'aménagement pour des voies cyclables en liaison

continue Nord / Sud, du Stade jusqu'au Centre-Bourg.

### Rue de Clermont



C'est une autre voie pénétrante qui double la rue de la Croix basse mais fonctionne essentiellement en sortie et en tourne-à-droite.

Bordé d'un magnifique double alignement de platanes, cet axe se termine au Nord, par un front de façade ordonnancé sur la D766. Au Sud, il rejoint la rue de Clermont dans un carrefour trop large où passe également le contournement du centre-bourg.

La rue de Clermont débouche sur la RD766 dans un virage, côté extérieur. Elle fonctionne peu en entrée car elle n'est pas signalée.

Il existe une rue, de l'autre côté de la D766, qui pourrait constituer un prolongement, bien que décalé, vers le Stade.

Cette rue a été mise en sens unique (rentrant) car la visibilité en sortie est très insuffisante. Les deux rues sont gérées par des STOP.

En l'état actuel, la traversée de la D766 est dangereuse à ce point.

### Rue des Bardines



Voie départementale n°781, la rue des Bardines pénètre dans la ville depuis l'échangeur RD 766 / RD 769 et mène jusqu'au centre ancien.

Elle dessert un quartier mixte habitat et activités, et se trouve dimensionnée pour la circulation des poids lourds.

Le stationnement s'effectue sur

les trottoirs.

Elle présente un point noir au niveau du carrefour extérieur, en particulier en sortie, où les flux sont rapides et les mouvements complexes.

### Rue de Cournon



Récemment aménagée, c'est la seule voie qui dispose de bandes cyclables dans la zone urbaine.

On constate néanmoins qu'elles sont souvent utilisées pour le stationnement des véhicules.

Pour limiter la vitesse des véhicules, le centre-bourg est classé en « zone 30 »

### *Les enjeux de voirie :*

- Maîtriser l'image d'entrée d'agglomération, offerte tout le long de l'autoroute, sur le territoire de Lempdes
- Dévier le trafic de transit du centre-ville s'il n'est pas lié au commerce
- Préserver les quartiers des nuisances actuelles ou futures des infrastructures routières.
- Réaménager la RD 766 pour tendre vers un boulevard urbain, adapté à tous les modes de déplacement.
- Organiser les liaisons transversales nord/sud pour relier la ville à ses équipements sportifs et à sa zone commerciale
- Assurer la continuité des itinéraires cyclables et piétonniers, nord/sud et est/ouest
- Améliorer la sécurité et la lisibilité des carrefours dangereux.
- Améliorer la lisibilité du réseau viaire dans son ensemble en hiérarchisant les profils de voie selon leur fonction.



## 5. PAYSAGES

### 1. Perceptions lointaines du territoire

Lempdes présente une discontinuité avec le site de Clermont, nettement perceptible à partir de l'itinéraire autoroutier : la crête naturelle de Gandaillat (Puy Long / Puy Anzelle) forme une zone verte tampon qui isole la Ville de

Lempdes de l'agglomération et maintient son caractère de ville à la campagne :



Cette discontinuité est moins réelle sur l'itinéraire RN89 avec une urbanisation continue entre Clermont et Lempdes : site de Marmilhat, AIA, SDIS.... la coupure verte Nord/Sud située sur Clermont est plus ténue

(Extrait du schéma directeur de l'agglomération)

Passé la crête, en provenance de Clermont, le paysage s'ouvre vers la Limagne, laissant découvrir des zones d'activités et dissimulant le centre-ville de Lempdes dans son écrin.



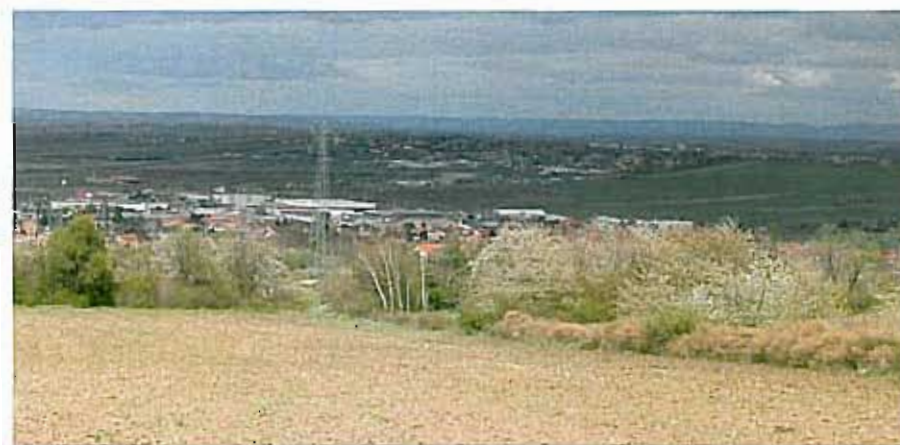
Lempdes se perçoit en vue lointaine à partir du Nord :

- En premier plan : les terres agricoles puis les bâtiments de la zone d'activité en vue rasante
- En second plan : Les "hauts de Lempdes", quartiers résidentiels s'étirant sur les coteaux, couronnés par l'espace naturel.



A partir des reliefs proches :

- du sommet du puy de Mur, nichée derrière le rebord de terrasse alluviale.
- du sommet des puys d'Anzelle et Banne : l'urbanisation dans la plaine est bien plus présente que celle du bas des coteaux dissimulée par la végétation basse de premiers plans.



## 2. Perceptions du bourg

Bâti en pied de colline sur le rebord de Limagne le bourg présente une légère déclivité, qui s'accroît au Sud de l'église.

Il se perçoit peu en vue lointaine du fait de sa topographie mais aussi de l'étendue pavillonnaire qui l'encercle et a décuplé sa surface. Seul émerge le clocher de l'église à partir de la plaine



Peu d'axes majeurs débouchent sur le vieux Lempdes ; le clocher se perçoit néanmoins dans l'axe de la rue des Bardines, entrée Nord-Est de la ville, et également dans une portion de la rue de Dallet, plus à l'Est.

Les autres axes d'entrée de ville ne révèlent rien de la localisation du bourg-centre.



Du sommet des Puys qui surmontent le bourg, celui-ci se perçoit légèrement dissimulé par la végétation de premier plan et noyé dans l'urbanisation moderne. Le clocher localise le bourg.

La route de Cournon offre la seule vue générale du bourg.

## 3. Perceptions lointaines à partir de Lempdes

Le site de Lempdes est ouvert vers le Nord et vers l'Ouest. Vers le Nord, les vues lointaines se perdent dans la Limagne.



Vers l'Ouest, le regard porte jusqu'à la chaîne des puys très présente notamment dans la plaine (ici, le parking de Cora fait face au puy de Dôme, vertical dans un paysage très horizontal).



Les quartiers résidentiels situés sur les hauteurs au Sud-Ouest de la ville s'ouvrent vers l'agglomération et la chaîne des puys.



Des hauteurs, au-delà du coteau Est, le paysage s'ouvre sur le massif du Livradois-Forez.

A l'Est, le puy de Mur est également présent, dominant les rebords de terrasse d'Allier.

#### 4. Perceptions à travers les grands itinéraires

L'autoroute traverse la commune sur un remblai : elle offre des vues très ouvertes sur le territoire.

Plusieurs séquences de découvertes :

##### A - L'extrémité Ouest



Pas de perception sur la ville, seuls Marmilhat et l'AIA sont visibles très proches derrière un rideau.

Les vues lointaines s'orientent vers le Livradois et la plaine où apparaît

##### B - Le tronçon central

Entre la bretelle "centre-ville" et les équipements de sport. La situation en remblai offre des vues plongeantes sur l'urbanisation qui borde l'ex RN89.

Le paysage urbain y est assez homogène et confus, à l'image des entrées de ville banalisées : mélange d'entrepôts, de lotissements résidentiels, de commerces et d'enseignes recherchant la plus forte visibilité.

Au Nord de la RN89, un premier plan d'espace agricole atténue l'impact des entrepôts commerciaux, en retrait de l'autoroute et tournés vers l'axe central.

En revanche, le gymnase implanté près de l'autoroute présente un impact fort dans la plaine.



L'espace tampon cultivé est très sensible sur le plan paysagé.

Il convient non seulement de maintenir une distance de protection entre l'urbanisation future et l'autoroute mais également de maîtriser l'image des constructions susceptibles de venir constituer le premier plan de la ville de Lempdes et de l'entrée de l'agglomération clermontoise.

##### C - Au droit des terrains de sports



Plusieurs écrans végétaux occultent totalement la vue sur Lempdes.

## D -Sur la bretelle A712



Le paysage et les enjeux sont les mêmes que dans la section B.

### L'arrivée sur Lempdes par la A72

Elle offre une vue panoramique complète de la commune, avec ses "quatre étages" : Premier plan de plaine agricole puis une ligne de bâtiments d'activités aux volumes très présents, surmontée par l'urbanisation pavillonnaire qui groupé sur le coteaux puis les reliefs en espace naturel, avec des friches habillant le fond des lotissements et des labours jusqu'au sommet couronné de pins noirs dans une masse assez rigide

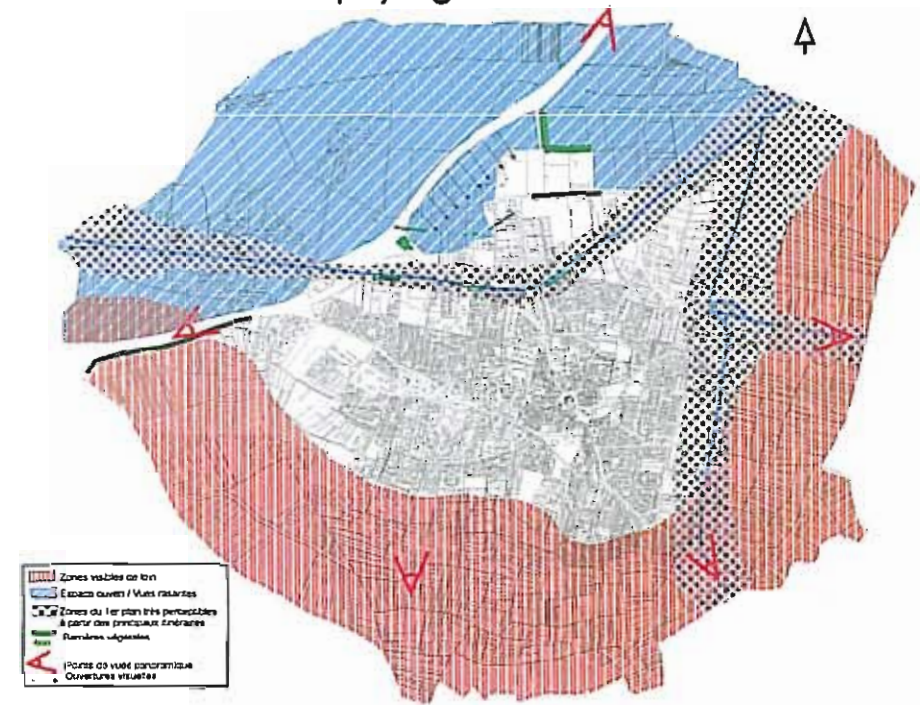
**D'autres itinéraires** offrent des perceptions intéressantes de la commune :

La route de Dallet (D769) plonge sur Lempdes en descendant des terrasses d'Allier. L'ouverture panoramique sur la plaine de la Limagne et la chaîne des puys présente un grand intérêt géographique, quelque peu troublé par le paysage urbain offert, qui est celui de la zone d'activités au premier plan.



De la route de Courmon, l'ouverture est également très intéressante avec en "premier plan" la seule perception globale du bourg. Dans l'axe, en vue plongeante : la zone d'activité de la Fontanille et sa future extension

## 5. Structure et entités paysagères



Le territoire se compose d'un espace naturel en couronne autour d'un noyau urbain.

**L'espace naturel** comprend deux entités :

- Les coteaux très présents sur tout le territoire constituent le seul élément vertical dans un paysage de plaine.



Le paysage majoritairement labouré les rend très lisibles nets et très

sensibles. Une bande de friches parfois en fond de lotissements joue un intéressant rôle tampon entre paysage urbain et paysage agricole.

- La plaine offre un paysage ouvert, très dénudé car dépourvu de végétation arbustive. L'aéroport s'inscrit dans ce paysage, perçu soit en vues rasantes soit plongeantes à partir des coteaux. C'est un espace sensible et fragilisé par la pression urbaine.

**L'espace urbain** se compose de trois entités urbaines et paysagères :

- Le centre-bourg peu perceptible sauf à partir de la route de Courmon. Le noyau dense d'origine médiéval est très compact et enveloppé par l'habitat moderne.
- Les quartiers résidentiels constituent l'essentiel du paysage urbain. Composés de poches homogènes, souvent tournées sur elles-mêmes qui ne s'articulent entre elles que par la voirie.

Les lotissements sont plus ou moins végétalisés selon leur âge. Les architectures varient également selon les époques mais demeurent souvent très semblables au sein d'un même groupement.

Dans ce paysage pavillonnaire, les quelques immeubles collectifs dépassant deux étages se perçoivent d'assez loin.



### **La zone d'activités**

Elle s'étend à la périphérie Nord / Nord-Est de la ville, le long des grands axes. Zone d'activité "première génération", elle souffre d'un manque de structuration, de lisibilité et d'un déficit d'image général. Comme dans

toutes les villes, l'architecture y est limitée à des parallélépipèdes bardés d'aluminium. La végétation très rare est occultée par une forêt d'enseignes publicitaires ; l'espace public est remplacé par des parkings.

Les opérations récentes ou futures intègrent la notion de qualité - notamment paysagère - mais ne suffisent pas à contrebalancer l'hétérogénéité générale du secteur d'activités, en particulier le long des voies principales.

Dans cet espace très "horizontal", aucun bâtiment n'apparaît plus présent qu'un autre.

## **6. Les entrées de bourg**

Elles ont fait l'objet d'une étude<sup>1</sup> en 1997 dans le cadre de l'amendement Dupont (art. L111-1-4 du Code d'Urbanisme).

Le diagnostic de l'étude constatait alors :

- L'absence d'identité des espaces périphériques.
- Le traitement routier de l'avenue de Thiers.
- L'absence de liaisons et d'éléments d'articulation entre les zones d'activités commerciales au Nord et la ville au Sud.
- L'absence de perception du centre-ville au niveau des entrées.

Depuis cette étude, le trafic de transit a été détourné vers l'extérieur mais l'avenue de Thiers n'est pas encore devenue boulevard urbain, même si un carrefour à feux a été aménagé au droit d'une entrée vers le centre.

L'accumulation des giratoires sur cet axe renforce l'aspect routier de la voie et gêne les modes doux de déplacement.

Elle banalise davantage les entrées de ville et rompt définitivement avec l'urbanité.

Le diagnostic de l'étude de 97, demeure d'actualité en 2004. Certaines propositions ont fait l'objet d'une traduction réglementaire édulcorée dans le P.O.S. précédent : notamment des zones inconstructibles le long de l'autoroute et des grandes axes variant de 15 à 25 m

<sup>1</sup> Réalisé par IEA - novembre 1997

## 6. L'ENVIRONNEMENT

### 1. L'eau de consommation

L'eau de consommation domestique provient pour une grande part, des nappes alluviales de l'Allier, captée à Pont-du-Château et à Limons, et d'autre part, de captages sous-basaltiques en amont de Blanzat et à Sayat.

L'exploitation est assurée par la SEMERAP pour le compte du Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Basse Limagne.

L'eau est stockée sur la Commune dans trois réservoirs situés sur les pentes des Puys d'Anzelle et Banne, en amont de la zone résidentielle à une altitude de 423 m pour le réservoir 1 000 m<sup>3</sup> de la Croix de la Pierre et 380 m pour les deux réservoirs de 1 000 m<sup>3</sup> chacun situés aux Clos.

Les réservoirs des Clos se situent à peine plus haut que les dernières habitations (environ 10 m) et constituent une limitation à l'urbanisation des côtes.

En effet, la capacité actuelle du réseau ne permet plus d'alimenter de nouveaux quartiers sur les coteaux au-delà de 390 m aux Clos et 370 m aux Gargailles.

Toute nouvelle urbanisation est conditionnée à un renforcement de la conduite à partir du réservoir.

La consommation d'eau relevée ces dernières années est la suivante 1 :

2001	447 983 m <sup>3</sup>	pour	3 406 abonnés	soit	131,52 m <sup>3</sup> /an
2002	430 498 m <sup>3</sup>	pour	3 356 abonnés	soit	128,27 m <sup>3</sup> / an
2003	476 356 m <sup>3</sup>	pour	3 490 abonnés	soit	136,49 m <sup>3</sup> / an

La consommation augmente proportionnellement au nombre d'abonnés. Si la consommation par abonné a légèrement augmenté ces trois dernières années, elle est bien inférieure à celle des années 90 (environ 164 m<sup>3</sup> / an)

La commune est traversée par une conduite d'eau reliant l'Allier à Clermont, qui longe les puys à l'extrémité sud du territoire.

### 2. L'assainissement<sup>1</sup>

Le réseau d'assainissement de la Commune est encore majoritairement en unitaire :

Unitaire : 24 660 ml (eaux usées + eaux pluviales mélangées)

Séparatif : 20 730 ml d'eaux usées et 22 380 ml d'eaux pluviales.

L'étude diagnostic du réseau d'assainissement réalisée en 1999 par le cabinet Gaudriot révélait la présence d'apports d'eaux parasites diffus dans les réseaux.

La mise en séparatif du réseau d'assainissement doit être poursuivie.

Le volume facturé en assainissement s'élève à 403 405 m<sup>3</sup> pour l'année 2004

La Commune est confrontée à des problèmes d'évacuation des eaux pluviales en cas de fortes précipitations. Les raisons sont les suivantes :

- Augmentation massive des surfaces étanchées tant sur les coteaux que dans la plaine.
- Absence de pente au niveau des exutoires au Nord (remontées de naturelles dans le Bec).
- Eaux pluviales transitant par le réseau d'eaux usées.

Il en résulte une saturation des réseaux qui peut se traduire ponctuellement par des refoulements au niveau des branchements.

### 3. Les déchets

Le ramassage des ordures ménagères est assuré par Clermont Communauté deux fois par semaine. Les déchets sont stockés à la décharge de Puy Long.

<sup>1</sup> Chiffres fournis par la Mairie de Lempdes

<sup>1</sup> Source : SEMERAP

Le tri sélectif a été mis en place en octobre 2004 avec la fourniture de bacs jaunes, vidés une fois par semaine. Les déchets (plastiques, papiers, carton, métal) sont portés au centre de tri du Brézet. Le tri est effectué par un prestataire privé.

Un ramassage complémentaire des cartons est effectué pour les commerces. Les points d'apport volontaire sont au nombre de douze sur le territoire. Les bacs à verre pourraient être densifiés.

Les autres déchets (encombrants, déchets verts...) sont recueillis à la déchetterie située sur la limite Cournon - Lempdes près de la RD52.

La construction d'un incinérateur est en projet sur le site de Beaulieu, situé à la limite de Lempdes, sur Clermont-Ferrand. Ce projet est, au moment de la rédaction du présent rapport, en phase d'enquête publique. Il suscite une forte opposition.

#### **4. Les risques**

Le Porter à connaissance de l'Etat indique que la commune est soumise à plusieurs sortes de risques, mentionnés par le Dossier Départemental des Risques Majeurs :

Le territoire communal a fait l'objet de 6 déclarations de catastrophe naturelle.

##### **Risques d'inondations et de ruissellement (voir page 19)**

La commune est soumise à des risques d'inondation à proximité du ruisseau du Bec.

Une étude générale d'assainissement et de protection contre les inondations de l'agglomération clermontoise, réalisée en 1994 par le CETE<sup>1</sup> (BCOM) a mis en évidence pour une période de retour de 50 ans, dans l'état d'urbanisation actuel, des risques de débordement du Bec sur le territoire de la commune de Lempdes. Ces risques peuvent correspondre à des niveaux supérieurs à un mètre ainsi que des vitesses importantes. Ils concernent la

---

<sup>1</sup> maîtrise d'ouvrage : SIEAC

partie amont du Bec, près de l'AIA, et la partie avale, près de l'aéroport, au nord de l'autoroute.

Une autre étude hydraulique a été réalisée en octobre 2002 par le CETE<sup>1</sup>, pour un bassin de régulation des eaux pluviales, en amont de l'AIA.

### **Risques sismiques**

Le zonage sismique de la France laisse apparaître que le canton de Pont-du-Château auquel est rattachée la commune, est classé en zone Ib, c'est-à-dire dans une zone où le risque sismique est "moyen fort". Ce classement impose l'application des règles de construction parasismique françaises (décret du 16 juillet 1992).

### **Risques de mouvements de terrain**

Il s'agit soit d'écoulements de terres de surface, dus aux ruissellements sur les coteaux labourés, soit de retraits-gonflements des terres argileuses.

### **Mines**

Le POS précédent mentionnait la présence d'anciennes mines :

- L'ancienne concession de mine de bitume, dite "du Puy de la Bourrière", instituée par Ordonnance Royale du 25 septembre 1843 et renoncée en 1981 ;
- Trois concessions minières en cours de validité bien qu'inexploitées :
  - la concession de mine de bitume, dite "du Cortal", instituée par décret du 8 novembre 1887,
  - la concession de mine de bitume, dite "des Roys Nord", instituée par décret du 25 septembre 1843
  - la concession de mine de bitume, dite "des Roys Sud", instituée par décret du 25 septembre 1843

Des travaux miniers souterrains de recherche ou d'exploitation ont été conduits sur la commune.

---

<sup>1</sup> maîtrise d'ouvrage : Clermont Communauté



## 5. Le bruit

En application des dispositions de la loi "Bruit" du 31 décembre 1992, un recensement et un classement des infrastructures terrestres, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic, ont été réalisés.

Ce classement a fait l'objet d'arrêtés préfectoraux en date du 2 juin 1999, consultables en mairie.

La largeur des secteurs affectés par le bruit s'applique de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée. A l'intérieur de celle-ci sont appliquées des règles d'isolation acoustique des bâtiments.

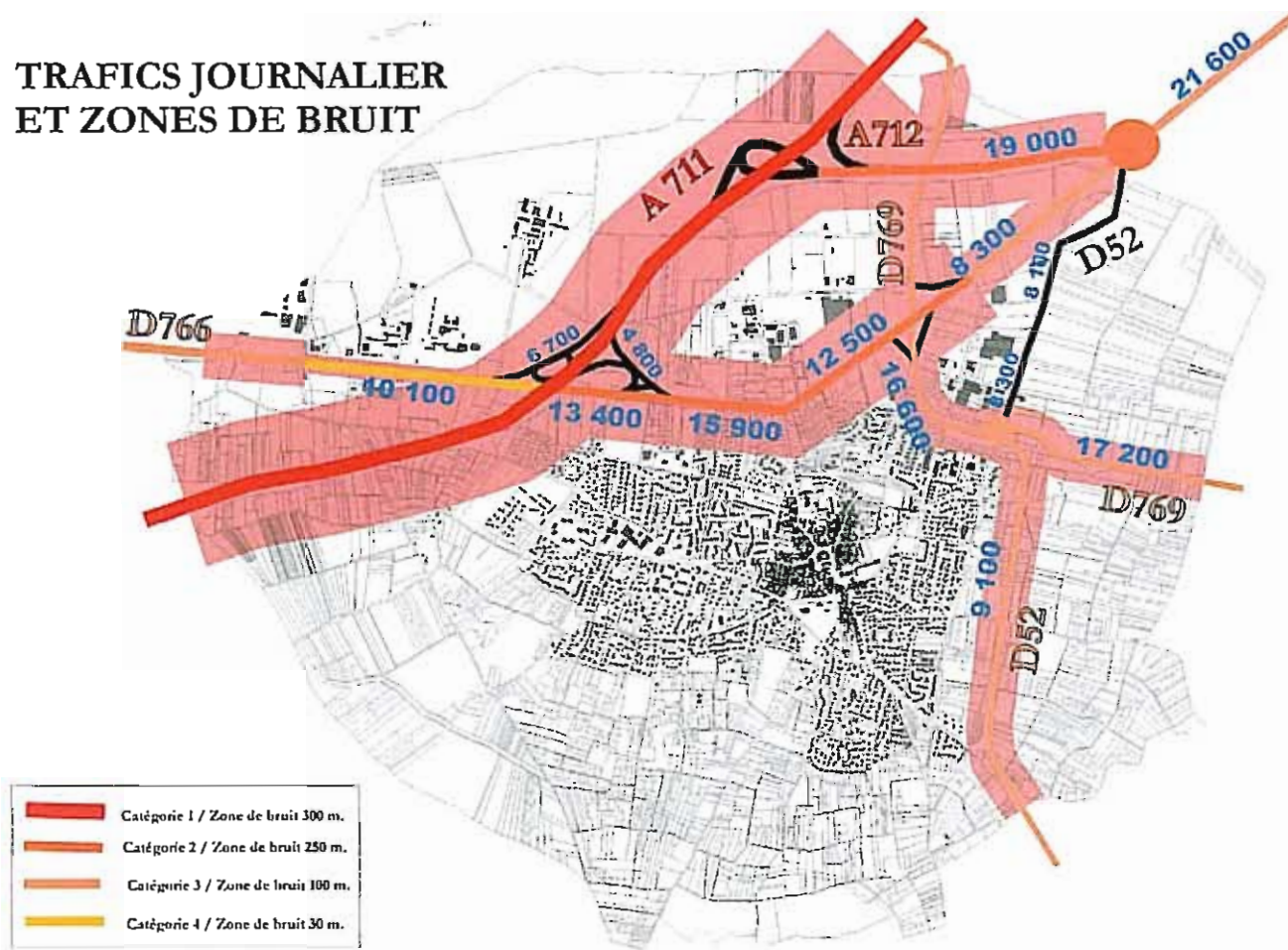
Les secteurs déterminés sont reportés à titre d'information sur le document graphique du PLU.

Lempdes est concernée par un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome approuvé par Arrêté Préfectoral du 20 février 2006.

Il comporte quatre zones de bruit décroissant auxquelles correspondent des règles de constructions figurant au rapport de PEB (en annexe au PLU)

*Bruit des infrastructures terrestres*

### TRAFICS JOURNALIER ET ZONES DE BRUIT

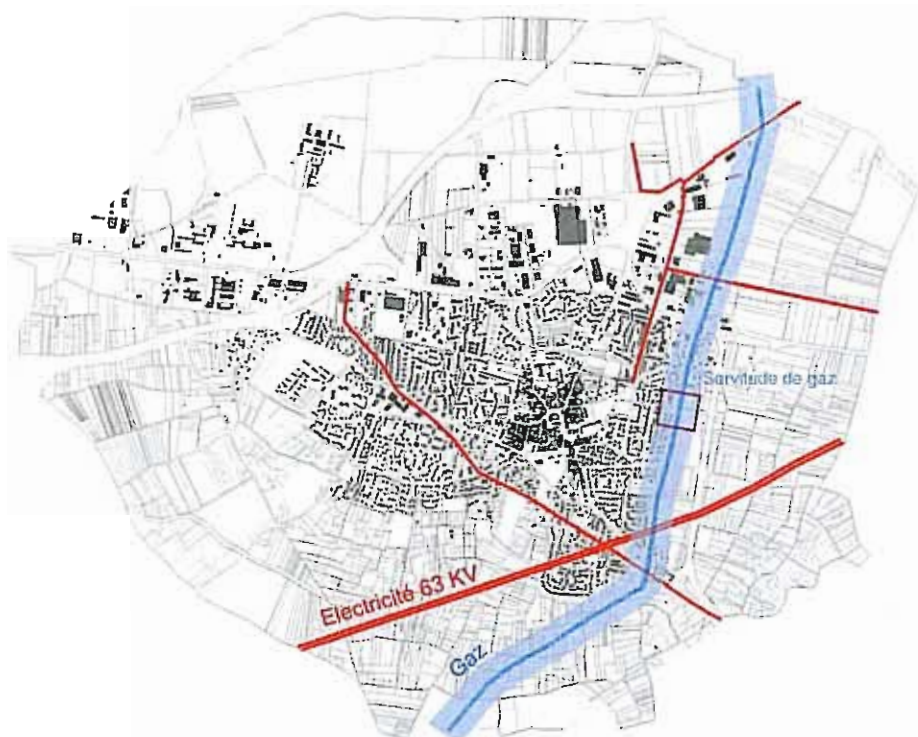


## 6. Le transport d'énergies

### L'électricité

La commune est traversée par une ligne très haute tension (63 KV) Mezel - Sarre qui génère une servitude sur un couloir de 200 m de largeur, nécessitant de consulter les services d'exploitation avant la réalisation de tous travaux ("Demande de renseignements complémentaires" accompagné d'un plan de situation et de masse)

Plusieurs lignes 20 KV génèrent également des servitudes.



### Le gaz

La commune est traversée par des canalisations parallèles de transport de gaz haute pression :

- Ligne Gerzat - Issoire Ø 150 mm
- Ligne Gerzat - Courmoulin Ø 400 mm

Ces canalisations génèrent une zone non-aedificandi de 4 m de large dans laquelle sont également interdites les modifications de profil de terrain et les plantations descendant à plus de 60 cm dans le sol.

Elles entraînent, en outre, une limitation à l'urbanisation en terme de densité de constructions. Cette densité varie selon la catégorie de canalisation, qui peut varier tout le long du tronçon. Selon les trois catégories de canalisation, la densité maximale, dans un carré de 200 m de côté, axé sur la conduite, est :

- En catégorie A : 4 logements à l'hectare ou 14 emplois industriels ou 20 emplois de bureau (correspondance : 16 logements dans le carré)
- En catégorie B : 40 logements à l'hectare ou 140 emplois industriels ou 200 emplois de bureau (correspondance : 160 logements dans le carré)
- En catégorie C : la densité n'est pas limitée.

En outre, tout établissement recevant du public ou les installations classées pour la protection de l'Environnement présentant des risques d'incendie ou d'explosion doivent être situés à plus de 75 m des canalisations de catégorie A.

Les canalisations sont en catégorie B sur la partie "urbaine" de Lempdes.

A l'Est du bourg, à proximité de la salle polyvalente, la densité maximale est d'ores et déjà atteinte. De ce fait, des terrains classés constructibles ou à aménager ultérieurement, ne le sont plus en raison de cette servitude.

---

## III - LE PLAN LOCAL D'URBANISME

# 1 - Les grandes orientations du PADD : explication des choix retenus et moyens mis en oeuvre

## 1. MAITRISER UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DE L'HABITAT

Les objectifs du Projet d'Aménagement de la Commune en termes d'habitat sont les suivants :

- Assurer le renouvellement de population nécessaire pour optimiser le fonctionnement des équipements publics (halte-garderie, écoles...)
  - Reconquérir le centre: Impulser le renouvellement urbain sur le centre bourg et ses franges immédiates, par de petites opérations d'habitat proche des équipements et des commerces.
  - Poursuivre la diversification des formes d'habitat
  - Maintenir la mixité sociale et, dans ce cadre, favoriser le développement d'un habitat de haute qualité
  - Favoriser la création de petits logements pour les personnes âgées, étudiants, jeunes ménages, familles monoparentales ...
  - Poursuivre le rééquilibrage de l'offre en habitat à proximité du centre bourg, en particulier vers l'Est et le sud.
  - Optimiser les capacités d'accueil des terrains proches du centre.
  - Conserver des potentialités de développement pour le long terme.
  - Permettre la mutation du quartier des Bardines et des franges sud de l'avenue de Thiers vers une fonction mixte habitat / activités de services.
- Le PLU donne à la Commune les moyens d'assurer largement le renouvellement de sa population.  
Outre le renouvellement au sein du parc de logements existants (3 430 logements) qui pourrait s'accélérer dans les vingt prochaines années

compte tenu du vieillissement démographique, le PLU offre une capacité de créer plus de 700 logements dans les zones opérationnelles et 650 dans les réserves à urbaniser, soit une capacité d'accueil théorique de 3 500 habitants supplémentaires (calculé avec 2,5 hab. /log).

A titre de comparaison, cette capacité permettrait de poursuivre une croissance similaire à celle réalisée entre 1975 et 1999 pendant 20 ans, mais l'objectif de la Commune consiste à ce tourner vers une offre qualitative plus de quantitative pour mieux répondre aux nouveaux besoins en habitat.

Pour les 6 ans à venir, la Commune prévoit la construction de 400 logements dont :

### Parc public

- 134 nouveaux locatifs sociaux
- 40 logements en résidences pour personnes âgées
- 10 logements pour jeunes en insertion
- une centaine de réhabilitation de logements sociaux
- 10 logements adaptés au vieillissement

### Parc privé

- 75 logements adaptés au vieillissement ou conventionnés ou remis sur le marché.

- La reconquête du centre est un des objectifs prioritaires de la Collectivité. En effet, les franges de bourg, jadis utilisées en jardins familiaux offrent un potentiel précieux d'accueil de nouveaux logements. Certaines avaient été classées en zones pavillonnaires dans les documents de planification, ce qui les avait bloquées du fait du parcellaire en lanière très étroite et d'un COS de 0,30.

Certaines de ces zones (au Sud, la Maugagnade et au Nord/Est vers le cimetière) ont été réintégrées dans la zone de centre bourg pour permettre et susciter des constructions implantées en limite avec une densité plus proche de celle du bourg que des quartiers pavillonnaires. Cette modification réglementaire nécessitera néanmoins certains aménagements.

Ces sites potentiels, placés à proximité des commerces et services constituent autant d'opportunités pour diversifier les formes d'habitations (trop massivement individuelles à Lempdes) et élargir la mixité sociale et générationnelle au centre bourg.

**L'îlot de la Treille**, qui s'étend entre le centre bourg et la rue de la Treille à l'Ouest, est inscrit en secteur particulier sur lequel est menée une réflexion d'aménagement et de requalification. Ces capacités d'accueil sont importantes et ne doivent pas être "gaspillées". Un désenclavement du cœur d'îlot devra être organisé pour accueillir de nouvelles constructions individuelles ou collectives de forme adaptée au lieu afin d'en préserver le caractère.

**L'îlot "Rochette"** est une des anciennes vastes propriétés du centre bourg, situé à l'entrée Sud-Est du bourg au bout de la rue de Cournon.

Si la majorité de la propriété foncière a été urbanisée sous forme de lotissement pavillonnaire, il demeure un ensemble formant un îlot hétérogène entre la rue de la Réserve, la rue Boileau et la rue de Limoize.

Celui-ci comprend :

- la maison de Maître, belle bâtisse en état médiocre, actuellement occupée en logements locatifs.
- des granges et dépendances en états divers (une neuve à l'angle Nord et les autres en quasi ruine) en partie Nord et Ouest.
- au Sud, une maison "moderne" actuellement habitée, bâtie trop près de la maison de Maître.
- à l'angle de la rue Boileau, une ancienne maison vacante en état médiocre.

La faible densité d'occupation de cet îlot, sa position importante en situation de porte de bourg, la vulnérabilité du patrimoine architectural sont autant de critères qui conduisent la Commune à considérer la mutabilité de cet îlot et à inscrire un secteur à restructurer et à réhabiliter, avec des orientations particulières d'aménagement.

La propriété est découpée en deux parties indépendantes de manière à ne pas bloquer l'aménagement du Nord qui semble envisageable à court terme du fait de la nature des bâtiments à démolir (hangars).

Dans l'idéal, il s'agit de concilier une réhabilitation souhaitée du patrimoine (bâtisse centrale, fontaine...) et l'optimisation d'un foncier stratégique.

Les bâtiments à construire devront accueillir de l'habitat collectif, de manière à créer au minimum 12 nouveaux logements, dont une large part accessible pour des personnes âgées qui voudraient vendre leur maison individuelle pour venir se rapprocher du centre. Ces nouvelles constructions devront s'insérer dans le tissu ancien et contribuer à qualifier l'espace public (rue et placette).

- L'inscription de zones d'urbanisation future opérationnelles du site de Bartaux / Les Côtes vise à rééquilibrer le développement de l'habitat vers l'Est à moyen terme. Dans ces zones, le principe de mixité est inscrit aux orientations d'aménagement.

Les zones de développement à moyen terme ont été localisées près du centre bourg, dans cette optique de rééquilibrage.

Les deux zones moyen terme inscrites au PADD situées à l'Ouest de la Commune sont des "coups partis".

- Des réserves de développement à très long terme ont été maintenues partiellement sur les coteaux. Ces réserves ne pourront être envisagées à l'urbanisation qu'une fois que toutes les zones d'urbanisation future auront été utilisées.

Aujourd'hui ces réserves ne sont pas alimentables en eau potable et devront en outre faire l'objet d'études hydrauliques opérationnelles pour définir des conditions d'urbanisation qui tiennent compte des problèmes de ruissellement in situ et à l'aval.

- Une aire d'accueil des gens du voyage est prévue à la Morelle (Ouest de Marmilhat Sud). Elle comptera 7 emplacements pour des courts séjours.

- Enfin, le PLU permet la mutation de secteurs aux franges de zones d'activités, notamment la partie Est du secteur des Bardines (lieu-dit la Cure), située dans l'impasse de la Croix St-Masson où le maintien de hangars de stockage n'est pas adapté au contexte résidentiel. La partie située dans l'impasse est inscrite en zone d'habitat, avec quelques orientations d'aménagement visant à remplacer progressivement les hangars par des bâtiments d'habitation.

En bordure de la RD766, dans la section centrale, la frange Sud est transférée en zone d'habitat collectif pour permettre une structuration urbaine des abords de voie, actuellement libres ou occupés par des pavillons individuels.

- La Commune a instauré la participation pour Voiries et Réseaux (PVR) le 28 avril 2005.

### **Les zones d'urbanisation future à orientations d'aménagement :**

Certaines zones d'urbanisation future font l'objet de principes d'aménagement, inscrits au dossier d'orientations d'aménagement et traduits sous formes écrites et graphiques.

Les zones listées ci-après et délimitées aux documents graphiques font l'objet d'orientations particulières d'aménagement, traduites sous formes écrites et graphiques.

Celles-ci visent à assurer le développement urbain dans un souci de mixité urbaine, de qualité et de préservation de l'environnement.

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements de sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques.

## **Zone de la Maugagnade**

Il s'agit d'une unique parcelle, vierge sur plus de 7 000 m<sup>2</sup>, située au contact immédiat du centre bourg, au fond du parc de la mairie.

Ce terrain présente un grand intérêt pour sa proximité des commerces et des équipements. Situé entre centre bourg et tissu pavillonnaire peu dense, ce terrain risquerait d'être bâti avec une très faible densité alors qu'il présente tous les atouts pour accueillir de l'habitat collectif ou intermédiaire à hauteur de 25 à 30 logements.

Sa situation en front de parc permet d'envisager une résidence "de standing" avec des logements accessibles à des personnes âgées.

Les orientations d'aménagement inscrites sur la zone posent le principe de bâtiments collectifs structurants sur la rue de la Maugagnade, en front de parc. Les hauteurs de bâtiment sont plus importantes vers le carrefour (hauteur de la maison existante sur le terrain) et décroissantes vers l'Ouest pour s'adapter au tissu pavillonnaire voisin et ne pas boucher les vues lointaines du parc vers les coteaux.

La partie Sud du terrain n'impose pas de type d'habitat. En revanche, des règles de distribution sont inscrites car la topographie le long de la rue des Noyers (au Sud) n'est pas favorable à une desserte des parcelles. Les accès s'effectueront donc exclusivement par la rue du Crest et celle de la Maugagnade.

Un minimum de vingt logements nouveaux est demandé sur la zone, dont le COS permet de construire 2 800 m<sup>2</sup> de SHON. Il s'agit de ne pas "gaspiller" du foncier équipé proche du centre.

Cette zone est classée en 3AUG de manière à faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. En effet, une voie interne de distribution sera probablement nécessaire, ainsi qu'un découpage foncier.

## Les Clos

Localisé au Sud du bourg, en pied de coteaux, le site des Clos est séparé en deux zones par le chemin creux du Crest.

La zone Ouest, d'une surface d'environ 4,2 ha est inclinée vers le Nord, de 400 m à 370 m d'altitude.

La zone Est, d'environ 7 000 m<sup>2</sup> s'élève à 380 à 400 m au Sud.

Elles présentent des dénivelées de 10 à 17 %.

Les chemins creux qui bordent la zone sont encaissés de 1 m à l'extrémité Nord jusqu'à 4 m au Sud par rapport aux terrains à aménager. Ils ne peuvent donc servir - à l'exception de l'extrémité Nord - à distribuer les parcelles riveraines.

Une distribution interne s'impose donc, avec accès à partir du Nord (rue des Noyers, bas du chemin de la Source).

Cette zone bénéficie d'une bonne proximité avec le centre bourg (200 m), d'une facilité de raccordement gravitaire aux réseaux collecteurs. En revanche, sa distribution en eau potable nécessitera un renforcement des conduites d'AEP, à partir du réservoir, pour alimenter les habitations situées au-dessus la cote de 390 m NGF.

La topographie rend la partie haute assez perceptible même si aujourd'hui la friche occupe une large partie des terrains. Aussi, les orientations d'aménagement précisent que les bâtiments les plus hauts seront localisés à l'aval au Nord et que l'extrémité Sud, au-dessus de la cote 390 sera réservée à des bâtiments d'un seul niveau dans un environnement à dominante végétale pour assurer une transition douce avec l'espace naturel protégé.

Chacune des deux zones peut être urbanisée de manière indépendante. Dans les deux cas, une réorganisation foncière s'impose pour désenclaver les terrains.

L'aménagement de la zone Ouest devra permettre de mixer habitat individuel et collectif ou intermédiaire.

## Champ Chatard - Bartaux - Les Côtes

Cette zone constitue la plus grande réserve d'urbanisation future proche du centre bourg ; son aménagement permettra de rééquilibrer le développement urbain vers l'Est alors que celui-ci s'est spontanément opéré à l'Ouest pendant 30 ans.

Cette zone marque la fin de la ville, avec la RD52 comme limite Est. L'image qu'elle offrira au bord de la route départementale, sur un linéaire de 1 Km, comptera pour beaucoup dans la perception de Lempdes.

D'une superficie de 15 ha, la zone offre une déclivité faible au Nord, une rupture de pente au centre puis une légère pente au Sud. Elle marque une transition entre la plaine au Nord et les coteaux au Sud.

Les terres sont essentiellement occupées par des cultures de labours, avec quelques jardins et groupes d'arbres fruitiers en partie haute.

La zone est soumise à quelques contraintes techniques :

- Elle est bordée à l'Est par une voie classée à grande circulation, qui génère des nuisances, notamment de bruit contre lesquelles il convient de se protéger.
- Elle est bordée à l'Ouest par une double conduite de transport de gaz de catégorie B (Gerzat / Courmon et Gerzat / Issoire) qui entraîne des servitudes d'occupation des sols :
  - Une zone non aedificandi de 4 m de large axée sur la conduite, dans laquelle les plantations haute tige sont également réglementées.
  - Une limitation de densité d'occupation sur une bande de 200 m de large axée sur la conduite et calculée dans un carré glissant de 200 m de côté : la densité ne peut excéder 40 logements à l'hectare soit 160 logements ou 560 personnes. Cette contrainte ne devrait pas être restrictive en section courante.

Néanmoins, la présence de la salle polyvalente accueillant 448 personnes, neutralise les capacités de construction de tous les terrains situés à moins



de 200 m de celle-ci (puisque les trente deux habitations résiduelles autorisées existent déjà).

La partie Nord de la zone, à moitié stérilisée par cette servitude, est donc classée en zone d'aménagement d'ensemble de manière à mutualiser les droits à construire résiduels

- Une ligne électrique aérienne traverse la zone en diagonale en partie Sud. Elle ne génère pas vraiment d'inconstructibilité mais devra être prise en compte dans l'aménagement de la zone.

Les orientations d'aménagement de la zone sont les suivantes :

- Inscription d'une bande verte inconstructible le long de la RD52 et exempte de tout accès auto pour des raisons de sécurité d'une part et pour assurer une certaine qualité paysagère d'autre part.  
Cette bande verte pourra être moitié privée (fond de parcelle) et moitié publique afin de maîtriser les bords de voie.  
Elle pourra accueillir des chemins piétons ou voie de distribution mais ne pourra recevoir aucun bâtiment ni annexes (cabanes de jardins ou autres...).
- Si cette bande verte doit être plantée et entretenue, il ne s'agit pas de créer des murs de conifères pour cacher la ville. La végétation doit être mixte, choisie parmi les essences locales pour assurer un passage progressif entre la ville et l'espace naturel. L'aspect vu de la RD ne doit pas être celui d'un arrière négligé ou fermé.
- La distribution s'organisera à partir de la rue Alexandre Vialatte pour être tournée vers la ville et assurer des liaisons avec les quartiers environnants.  
Si cette zone constitue une "fin de ville", elle ne doit justement pas être fermée sur elle-même avec une utilisation excessive du système d'impasses. Il conviendra de mettre en place des voies en bouclage pour assurer des liaisons entre les îlots.
- Une liaison longitudinale (du Nord au Sud) piétonne ou automobile sera aménagée entre les quartiers, qui pourront s'urbaniser successivement, des extrémités vers le centre. On évitera une voie rectiligne, vectrice de vitesse excessive et de problèmes de sécurité.

- La rue Alexandre Vialatte sera aménagée, avec une rive Est piétonne et cyclable qui pourra être acquise sur la servitude de gaz si les contraintes techniques le permettent.
- Un principe de densité décroissante d'Ouest en Est traduira une logique urbaine de transition paysagère entre le centre et l'espace agricole. On privilégiera l'habitat intermédiaire ou les petits collectifs vers la rue Alexandre Vialatte - dans lesquels pourront être prévus des locaux de services (bureaux, cabinets .....). Puis l'habitat individuel groupé au centre et enfin, les maisons individuelles sur parcelles plus grandes et paysagées vers l'Est.  
Dans cette même logique, les hauteurs de constructions devront être décroissantes.

La partie Nord (Les Côtes) dérogera à ce principe dans la mesure où la bande Ouest est devenue inconstructible d'une part, et d'autre part, pour que les bâtiments situés au carrefour RD52 / rue de Dallet marquent une entrée de ville structurante. A cet endroit, la bande verte pourra être légèrement réduite pour accueillir un immeuble collectif de bonne qualité architecturale.

Le secteur fait l'objet d'un classement en quatre zones :

- Deux zones opérationnelles (AUg) aux extrémités, dans lesquelles la Collectivité s'impliquera par démarrage de l'urbanisation de ce secteur Est.
- Deux zones en réserve (AU) au centre qui feront suite à l'aménagement des précédentes.

Les zones ne pourront être urbanisées qu'avec un plan d'aménagement d'ensemble.

La Commune a choisi de ne pas imposer de schéma de voirie pour laisser une part de liberté aux aménageurs.

Or, pour mettre en oeuvre les conclusions des recherches sur les nouvelles formes d'habitat, il convient de définir des bandes d'implantation des

constructions par rapport aux voies et à l'orientation du soleil. Ces voies n'étant pas définies à priori, l'aménageur devra fixer ses bandes d'implantation en fonction des voiries au moment de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones.

De même, des principes ont été fixés sur la forme générale des parcelles, qui s'appliquent davantage aux aménageurs qu'aux constructeurs. S'agissant d'un principe général, ils n'ont pas été intégrés au règlement d'urbanisme car les cas dérogatoires peuvent être nombreux.

Le principe est de privilégier un découpage longitudinal des parcelles courantes destinées à l'habitat individuel, c'est à dire situées le long des rues, à l'exception des parcelles d'angle ou celles bordant les placettes de retournement.

L'objectif est de minimiser le linéaire de voirie à entretenir par nombre de logement et d'offrir des fonds de parcelles utilisables en jardin.

Ce principe incite à des implantations de maisons en limites séparatives et donc à des quartiers plus urbains dont le jardin est vraiment protégé de la rue.

Le règlement d'urbanisme ne définit pas le type de clôture obligatoire pour toutes les zones d'urbanisation future. Dans un souci d'individualité de chaque quartier, les orientations d'aménagement demandent à l'aménageur de choisir un type de clôtures homogène pour chaque quartier, qui déterminera son identité.

## Les Gargailles - Vaugondières

Située en pied de coteau, au fond de la rue des Vaugondières, cette zone répond à une logique d'urbanisation le long des courbes de niveau pour terminer "le remplissage" de l'enveloppe bâtie.

Peu contrainte par la topographie (15% en moyenne), cette zone est assez peu visible en vue lointaine et présente des alignements bocagers intéressants à conserver pour y intégrer des constructions. Sa limite haute est fixée par un chemin rural. Sa limite Ouest (provisoire) a été déterminée par la présence de vignes encore exploitées.

S'étendant de 360 m à 380 m d'altitude, la zone ne peut être alimentée en eau potable au-dessus de 370 m que dans des conditions de renforcement de la conduite en provenance du réservoir.

Cette zone de près de 3 ha était déjà classée en zone d'urbanisation future opérationnelle au précédent P.O.S, elle peut accueillir une soixantaine de maisons individuelles ou groupées et davantage avec des logements intermédiaires. Les conditions de son aménagement ont été modifiées et précisées :

- Sa distribution interne doit poursuivre la rue des Vaugondières à l'Est pour s'étendre progressivement vers l'Ouest et rejoindre dans une phase ultérieure, la rue de Hallstadt (logique du centre ville vers l'extérieur)  
La zone fait l'objet d'un règlement qui permet une urbanisation par tranches successives de 10 000 m<sup>2</sup>, soit trois tranches pour urbaniser l'ensemble.
- La distribution ne doit en aucun cas s'effectuer par les chemins ruraux qui bordent le Nord et le Sud de la zone. Ceux-ci doivent rester piétonniers, avec leur profil étroit, non adapté à la circulation automobile.
- La partie en aval accueillera les bâtiments les plus hauts tandis que celle située en amont (cote 375 m environ) sera réservée aux bâtiments moins visibles dans le paysage (R+1 maxi).

La transition avec l'espace naturel devra être assurée par des fonds de parcelles paysagés et des plantations d'essences locales en amont.

De même, des principes ont été fixés sur la forme générale des parcelles, qui s'appliquent davantage aux aménageurs qu'aux constructeurs. S'agissant d'un principe général, ils n'ont pas été intégrés au règlement d'urbanisme car les cas dérogatoires peuvent être nombreux.

Le principe est de privilégier un découpage longitudinal des parcelles courantes destinées à l'habitat individuel, c'est à dire situées le long des rues, à l'exception des parcelles d'angle ou celles bordant les placettes de retournement.

L'objectif est de minimiser le linéaire de voirie à entretenir par nombre de logement et d'offrir des fonds de parcelles utilisables en jardin.

Ce principe incite à des implantations de maisons en limites séparatives et donc à des quartiers plus urbains dont le jardin est vraiment protégé de la rue.

Le règlement d'urbanisme ne définit pas le type de clôture obligatoire pour toutes les zones d'urbanisation future. Dans un souci d'individualité de chaque quartier, les orientations d'aménagement demandent à l'aménageur de choisir un type de clôtures homogène pour chaque quartier, qui déterminera son identité.

## **Les Pradeaux**

Il s'agit d'une zone de 4,9 ha située en entrée Ouest de Lempdes, non loin de la bretelle autoroutière.

Constituée de deux uniques parcelles, cultivées en labours, elle marque un grand vide entre deux quartier résidentiels : un ancien, qui s'est spontanément développé loin du centre et un récent formé d'habitations mixtes alliant individuel, groupé et collectifs sociaux.

Elle joue un rôle important en position d'entrée de ville et doit être aménagée en tenant compte de cette situation.

Peu contrainte par la topographie, elle est en revanche située dans une zone de bruit liée à la proximité de l'autoroute. Cela entraîne des obligations d'isolation acoustique des bâtiments.

La Commune n'a pas souhaité intégrer les deux parcelles dans la même zone, pour des raisons historiques. Aussi, des orientations d'aménagement ont été inscrites pour assurer la cohérence d'ensemble.

La plus petite des deux parcelles est très étroite et ne pourrait être aménagée seule qu'avec des parcelles desservies sur une rive unilatérale. Il n'est pas souhaité qu'une voie ne desserve qu'un seul côté et que les parcelles en face soient distribuées par d'autres voies. Aussi, la ou les voies créées devront impérativement distribuer deux rives latérales.

Si le secteur s'urbanise en deux phases, la voie réalisée devra être prévue pour pouvoir desservir les deux rives à terme.

Les voies internes de distribution ou de liaisons piétonnes seront reliées à celles du quartier voisin, aménagé dans ce principe de liaisons inter quartiers.

La distribution principale s'effectuera à partir de la rue des Gargailles en amont et sera reliée à la rue de la Grassette sur l'accès autorisé dans l'opération d'habitat collectif voisin (Auvergne Habitat). Les accès ne peuvent être multipliés sur la rue de la Grassette pour des raisons de sécurité.

La situation d'entrée de ville et la topographie conduisent, dans la même logique que l'urbanisation voisine, à privilégier des implantations collectives en bord de la rue de la Grassette au Nord et à réserver l'habitat individuel à la partie Sud en amont.

## 2. RENFORCER SON ROLE DE POLE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Lempdes maintient ses importantes capacités d'accueil d'entreprises et les réorganise dans un objectif de plus grande clarté et de meilleure qualité :

Les secteurs très exposés, situés au bord des principaux itinéraires ou bien proches des secteurs d'habitation sont orientés vers une fonction tertiaire. Les activités en place ne sont pas remises en question mais les nouvelles devront être des bureaux, services ou commerces.

Les nouvelles activités artisanales et industrielles non polluantes seront accueillies dans la ZAC de Fontanille II, aménagée à cet effet. L'enjeu est de tendre vers une plus grande homogénéité des fonctions et des usages, qui renforce l'attractivité commerciale sur des pôles plus clairement identifiés.

Ainsi, la zone du Pontel affirme sa vocation commerciale tandis que celles de Fontanille sont davantage tournées vers la production et la logistique.

D'autre part, le PLU hiérarchise dans le temps les nombreuses réserves d'urbanisation avec des extensions contiguës des zones d'activités à court et moyen terme.

Les zones plus éloignées du centre sont conservées en réserve "long terme", c'est à dire urbanisables soit dès que les zones opérationnelles auront été achevées, soit pour répondre à une demande exceptionnellement importante d'une entreprise ayant besoin de beaucoup d'espace.

Les moyens mis en oeuvre par la Commune au travers du PLU sont essentiellement limités au règlement d'urbanisme dans la mesure où la majorité des zones sont aménagées et gérées par Clermont Communauté.

Les aménagements prévus concernent :

- La création d'un nouvel accès à la zone du Pontel à la sortie de l'échangeur autoroutier près de "Brico-dépôt". Il s'agit de fluidifier la circulation en entrée et sortie du triangle Ouest de la zone et de désenclaver les terrains appelés à s'urbaniser.
- Le réaménagement de la rue de la Rochelle qui borde la limite Nord actuelle de la zone commerciale et qui devrait devenir l'axe principal de distribution interne, reliant les deux sorties Est et Ouest.
- L'aménagement de la ZAC de Fontanille II, en continuité de la zone communautaire de Champ Lamet (Pont-du-Château). Elle comprend des zones à vocation tertiaire aux extrémités Sud et Nord près des voies principales et une zone destinée à l'artisanat, la logistique et l'industrie au centre.  
La distribution est organisée de part et d'autre d'une voie interne raccordée par deux accès à la rue Pierre Boulanger.  
Le découpage s'effectuera selon la commercialisation. L'aménagement et la commercialisation seront assurés par la SEAU.

## La Cure

Parmi les zones d'activités anciennes appelées à évoluer, celle des Bardines / La Cure fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement, de manière à organiser sa requalification.

Située sur la rive "intérieure" de la RD769 qui constitue le contournement urbain, la zone doit être valorisée pour offrir une meilleure image d'entrée de ville d'une part et d'autre part, pour gérer la cohabitation habitat / activité sur les fonds.

Les conditions d'une amélioration de l'image sont mises en places :

- Par le biais du règlement : bâtiments tertiaires, règles d'aspect architectural, aménagement des espaces extérieurs.....
- Par les orientations d'aménagement : création d'un front bâti avec un alignement unique sur voie départementale et un linéaire construit supérieur aux vides, suppression des dépôts de matériaux, aménagement d'une contre-allée et d'une bande paysagée.

Des outils de gestion de la proximité habitat / activités sont mis en place sur la partie la moins dense, occupée par des dépôts, à l'Est de la zone. La situation enclavée des terrains, au fond d'une impasse à vocation résidentielle, justifie une mutation vers une fonction compatible avec l'habitat. Ainsi l'utilisation de l'article L123-1.10 du Code d'Urbanisme permet de conditionner toute autorisation d'occupation du sol à la démolition des hangars existants.

En outre, ces terrains ont été intégrés à la zone résidentielle (UG) pour accueillir des constructions à usage de logements ou services.

La partie Ouest de la zone fait l'objet d'un classement en zone à vocation tertiaire de manière à orienter progressivement l'activité très proche des lieux d'habitat vers des fonctions davantage compatibles avec celui-ci. Cette mesure, limitée, permet aux entreprises en place de poursuivre leurs activités.

La transformation du secteur trouve ses limites dans le choix de n'inscrire aucun aménagement qui aurait entraîné un trop grand bouleversement pour les activités en place.

### 3. PRESERVER UN CADRE NATUREL DE QUALITE

Lempdes a pu conserver une activité agricole du fait de sa distance à l'agglomération et de la qualité de ses terres de plaine.

Aujourd'hui, malgré la continuité urbaine qui s'est établie progressivement le long de l'axe départemental Est-Ouest, il demeure un vaste espace naturel - cultivé pour la majorité - en couronne autour de la ville au Sud et au Nord.

Cette protection est avant tout réglementaire et se trouve renforcée dans le PLU avec la réduction sur les coteaux des réserves de développement urbain jugées excessives au regard des besoins.

La zone naturelle protégée est donc étendue.

Les territoires étant privés, les moyens mis en oeuvre par la Commune pour valoriser l'espace naturel sont limités à l'aménagement et l'entretien des chemins et fossés.

Le sommet du Puy de Banne est aménagé en parcours santé, en communauté avec Cournon.

Au Nord, la zone réservée à l'activité agricole est maintenue et mieux protégée par un règlement qui limite les constructions aux seules activités agricoles.

Les terres viticoles ayant fait l'objet d'un classement AOVDQS devant passer en AOC, sont inscrites en zone naturelle protégée (à l'exception d'une parcelle située dans une zone à urbaniser inscrite au précédent P.O.S.).

La zone de jardins familiaux située au Nord du bourg (rue Pasteur) est maintenue et dotée d'un règlement protégeant son usage en empêchant les constructions autres que les abris de jardin.

Enfin, la qualité du cadre de vie exige de prendre des précautions particulières lors de l'urbanisation de nouveaux quartiers ; elles sont traduites dans les orientations d'aménagement :

- recul par rapport à la route départementale 52
- protection des chemins ruraux piétons, notés aux documents graphiques
- limitations du bâti sur les coteaux élevés
- implantations par rapport à la topographie
- plantations d'essences locales à dominant feuillues
- préservation de haies bocagères

Les reculs établis le long des voies à grande circulation telles que l'autoroute, sa bretelle, et les principales départementales avaient été fixés lors d'une précédente révision de P.O.S., à l'issue d'une étude "entrées de ville" réalisée en novembre 1997.

Le présent PLU a maintenu les dispositions antérieures.

#### 4. ADAPTER AUX BESOINS LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENTS

Les principaux besoins pour Lempdes concernent le dévoiement du transit hors de la ville sur des voies dont la Commune n'a pas la maîtrise. L'Etat et le Département restent compétents sur l'ensemble des voiries principales (autoroute, bretelle, ancienne RN89 et départementales).

Clermont Communauté est chargée de l'aménagement des voiries communautaires (axe principal 766 et voiries des zones d'activités).

Des projets de réaménagement de voiries sont prévus sur la RD 766, sur sa section Est, ainsi que sur la rue de la Rochelle dans la zone d'activité éponyme. La maîtrise d'ouvrage est assurée par Clermont Communauté.

Il s'agit de la création de carrefours giratoires de part et d'autre de l'échangeur autoroutier "zone d'activité", afin de fluidifier la circulation automobile. Le giratoire côté "Brico-dépôt" permettra de créer une nouvelle entrée Ouest à la zone d'activité de la Rochelle, qui délesterà le trafic sur la rue de la piscine.

Le réseau de transports en commun doit être réorganisé par la T2C.

Le réseau de voies cyclables doit être complété d'un tronçon tout le long de la rue de Pierre Boulanger qui devra être aménagé dans le cadre de la ZAC.

Un tronçon le long de la RD 766 est également prévu dans le cadre des aménagements communautaires.

#### 5. ASSURER LA SECURITE DES BIENS ET DES PERSONNES

La mise en oeuvre des moyens de sécurisation face aux risques de ruissellement se traduit par :

- Des aménagements de bassins de rétention collectifs des eaux pluviales en différents points de la Commune (voir documents graphiques)
- L'entretien des berges de cours d'eau (le Bec et naturelles) dans le cadre du Schéma Communautaire.
- L'exigence réglementaire de réaliser un bassin de rétention pour toute nouvelle construction dans toutes les zones. Ces bassins peuvent être mutualisés à l'échelle de lotissements ou de groupements d'habitations.
- En outre, des précautions de raccordement au réseau ont été ajoutées au règlement de manière à prévenir tout pétitionnaire contre les risques liés à la saturation du réseau pluvial en cas de fortes précipitations. Chaque construction doit être raccordée au réseau avec une pente suffisante pour éviter tout refoulement. Des équipements supplémentaires peuvent être nécessaires (clapet anti-retour, pompe de refoulement.....).
- Les implantations des bâtiments doivent tenir compte de ces risques, en particulier lorsque le terrain se situe à l'aval des voies. Dans ce cas, les seuils ne doivent pas être surbaissés par rapport au terrain naturel. On privilégiera les implantations de garage au droit de la voie plutôt qu'en aval.

## 2 - Les dispositions réglementaires

### 1. LES ZONES URBAINES

#### La zone Ud

La zone Ud correspond au centre bourg historique et à ses abords immédiats. Elle est caractérisée par une densité élevée, une mixité des fonctions (habitat, commerces, services, équipements publics), des bâtiments assez hauts (R+2 en moyenne) et implantés à l'alignement du domaine public, une majorité de constructions anciennes.

La zone Ud intègre des parcelles de jardin, en franges de bourg, qui constituent des capacités d'urbanisation intéressantes.

Le règlement d'urbanisme, semblable au précédent, a simplement renforcé le principe d'alignement sur rue et de mitoyenneté comme cas général. Des adaptations sont néanmoins possibles pour des raisons architecturales particulières ou des raisons de sécurité.

En outre, l'article 11 sur l'architecture est davantage détaillé, d'une part pour différencier les réhabilitations de bâtiments anciens et les constructions neuves et d'autre part, mieux mettre en valeur le patrimoine du bourg trop souvent mis à mal.

#### La zone Uf

La zone Uf correspond à des secteurs d'habitat collectif dont la hauteur bâtie excède celle des quartiers pavillonnaires. Elle comprend les ensembles d'habitat social (Gargailles, Robertoux, Bourgnon...) ainsi que des équipements publics (Collège, Ecole du Bourgnon, Maison de retraite....) et des commerces en pied d'immeuble.

Elle intègre également la rive Sud de la RD766, dans la section centrale la plus urbaine, dans une logique de structuration d'un boulevard urbain. Ce zonage permettra la construction de bâtiments plus à l'échelle du "boulevard" (12 m avec dépassements ponctuels de 3 m).

Pour cette même raison, les nouveaux bâtiments sur l'avenue de Thiers (RD766) doivent être implantés entre 5 et 10 m du domaine public.

Aux règles d'implantation en limite séparatives ont été ajoutées des restrictions de hauteurs destinées à éviter les gênes de voisinage aux franges entre habitat collectif et individuel.

Le COS a été fixé à 0,5 pour l'ensemble de la zone.

La zone est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport qui entraîne des préconisations d'isolation acoustique (voir annexes).

#### La zone Ug

La zone Ug correspond à tout le secteur résidentiel à dominante pavillonnaire. Il occupe la majorité du territoire urbain.

C'est une zone équipée, aménagée, susceptible d'accueillir toute forme d'habitat et des activités compatibles avec la vocation résidentielle (commerces de proximités, services, bureaux, équipements...)

Le règlement d'urbanisme a assoupli les conditions d'implantation des bâtiments sur rue pour les extensions de bâtiments antérieurs qui dérogeaient aux règles ou bien pour les auvents situés dans la bande de recul et accrochés à la façade.

En outre, la règle de recul a été assouplie pour les parcelles situées à l'angle de deux voies ou longées par un espace ou une voie publique piétonne.

Les annexes de moins de 3 m de haut et 4 m de long peuvent désormais être implantées librement (par exemple derrière la haie).



Les bâtiments implantés en limite séparative doivent respecter une hauteur de 8 m au droit de cette limite pour ne pas gêner le voisinage. En revanche, la hauteur maximale de construction a été augmentée à 10 m pour faciliter la construction de petits collectifs.

Un recul a été inscrit pour les piscines de manière à limiter les conflits de voisinage.

L'article relatif à l'aspect architectural a été allégé et permet notamment les toitures terrasse, les toitures végétalisées, les panneaux solaires ou autres appareillages intégrés soigneusement.

L'adaptation des bâtiments au terrain naturel est une exigence stricte, renforcée par une limitation des hauteurs de murs de soutènement apparents et des talus. Cette mesure vise à éviter l'aménagement de plateformes sur des terrains en pente.

Pour les mêmes raisons d'intégration au paysage, le règlement demande que les plantations de haies soient réalisées en végétaux d'essence locale à dominante feuillue. Deux pages d'exemples sont fournies au dossier d'orientations d'aménagement.

Le COS est augmenté à 0,4 conformément aux principes de la Loi sur le renouvellement urbain. L'activité n'est plus favorisée par un COS supérieur dans les zones d'habitat.

La zone est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport qui entraîne des préconisations d'isolation acoustique (voir annexes).

### **La zone Uj**

Il s'agit d'une zone de jardins familiaux dans laquelle seul les abris de jardins peuvent être bâtis.

Elle est située au Nord du bourg.

Le règlement limite la construction des abris à 6 m<sup>2</sup> de surface et 2,50 m de hauteur pour préserver le caractère du lieu.

### **La zone Ui**

La zone Ui est une zone ouverte aux activités de toutes natures (à l'exclusion des industries polluantes).

Elle concerne le secteur urbanisé de Fontanille I à l'exclusion des rives de grands axes de circulation.

Elle est destinée à accueillir les industries, artisanat, entreprise de logistique en retrait des bandes "de vitrines".

### **La zone Uk**

C'est une zone d'activités destinée à devenir tertiaire.

Elle comprend le secteur commercial de la Rochelle mais aussi des secteurs "de mutation" situés aux abords de l'avenue principale ou à proximité des lieux d'habitats, dans lesquels il n'est pas souhaitable de conforter l'activité industrielle, logistique ou artisanale.

Les activités en place ne sont pas remises en cause mais les nouvelles implantations sont limitées au secteur tertiaire.

La zone est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport qui entraîne des préconisations d'isolation acoustique (voir annexes).

### **La zone Uy**

La zone Uy couvre le territoire de l'aéroport Clermont / Aulnat.

La zone est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport qui entraîne des préconisations d'isolation acoustique (voir annexes).

## 2. LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

### La zone AU

La zone AU est une zone naturelle destinée à être urbanisée ultérieurement. Son urbanisation est subordonnée à une modification du PLU ou à la création d'une ZAC. Sa destination n'est pas définitive.

Le zonage AU couvre des territoires très variés :

- La pointe Nord-Ouest de la Rochelle, cultivée en labours, qui pourra constituer une extension à la zone d'activités quand celle-ci sera remplie. Elle englobe également les infrastructures routières contiguës dont les aménagements sont autorisés de manière indépendante.
- Une partie de la zone sportive (ASPTT) au Nord de la Rochelle, dont la mutation est envisagée, liée à l'aménagement de la rue de la Rochelle.
- Le triangle agricole au Nord-Est du territoire, situé entre bretelle autoroutière, RD2089 et RD769. Il constitue une "réserve" long terme, urbanisable après le remplissage des zones d'activités ou bien pour répondre à un besoin particulièrement important d'installation d'une entreprise. La Commune n'en a pas la maîtrise foncière.
- La zone de Bartaux / Champ Chatard à l'Est du bourg. C'est une zone de développement envisagée pour l'habitat à moyen terme. Elle sera ouverte à l'urbanisation après que les deux zones (3AUg) contiguës au Nord et au Sud, auront été aménagées. Elle est destinée à accueillir des formes d'habitat mixtes (voir § orientations d'aménagement).
- La zone des Coteaux au Sud-Ouest située au-dessus du quartier des Gargailles. Elle a été réduite aux précédentes révisions de POS. Elle constitue une "réserve" soit pour le très long terme, destinée à répondre à d'éventuels besoins en habitat si les autres zones ne suffisaient pas, soit pour répondre à des besoins en équipements de loisirs liés à l'espace naturel. Elle n'est, à ce jour pas alimentables en eau potable et est soumise à des risques de ruissellement.
- Une petite zone au Sud, située sous les réservoirs, qui comme la précédente, ne constitue pas, dans le temps une priorité de développement pour la Commune.

- Le secteur de Gandaillat, à l'extrémité Ouest du territoire communal où est projeté une zone d'activités communautaire, partagée avec Clermont. Elle englobe le projet de bassin d'orage prévu face à l'AIA. Les limites de la zone coïncident avec le projet communautaire. La zone est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport qui entraîne des préconisations d'isolation acoustique (voir annexes).

### La zone AUa

C'est une zone insuffisamment équipée, destinée aux activités de recherche, d'enseignement et de développement dans les domaines de l'agriculture et de l'environnement.

Elle correspond au site de Marmilhat (Nord et Sud).

Les exigences en terme de stationnement ont été précisées compte tenu des importantes carences en parking. Toute construction doit disposer de stationnements affectés correspondants aux besoins. Ceux-ci peuvent être situés soit sur l'unité foncière du projet soit aménagés sur la zone Np dans une limite de 200 m de distance pour être utilisés.

La zone est concernée par le plan d'exposition aux bruits de l'aéroport qui entraîne des préconisations d'isolation acoustique (voir annexes).

### Les zones 2AUg et 3AUg

Ce sont des zones insuffisamment équipées pour accueillir immédiatement des constructions. Destinées à un usage principal d'habitat, elles pourront accueillir également des activités compatibles avec cette vocation principale (bureaux, commerces de proximité...). Leur constructibilité est conditionnée à un projet d'aménagement portant sur :

- Une surface minimale pour les zones 2AUg
- La totalité de la zone pour les zones 3AUg

Les zones 2 AUg correspondent :

- au triangle de "Bonne Nouvelle" au Sud-Est de la Ville, urbanisable à partir d'une surface de 5 000 m<sup>2</sup>.  
Ce seuil a été déterminé pour que les bâtiments existants sur la zone n'obèrent pas l'aménagement de celle-ci.
- à la zone de Gargailles, au Sud-Ouest, urbanisable à partir de 10 000 m<sup>2</sup> selon des conditions définies au chapitre "orientations d'aménagement".  
Cette surface permet d'aménager la zone en 2 ou 3 phases.

Les zones 3AUg sont les suivantes :

- les Pradeaux à l'Ouest de la Commune
- la Maugagnade au Sud du bourg
- les Clos, deux zones au Sud de la précédente
- les Côtes et Bartaux à l'Est de la Ville

Chacune de ces zones fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (voir § correspondant).

Le règlement des zones AUg diffère de celui des zones Ug déjà urbanisées dans l'objectif de favoriser de nouvelles formes urbaines en secteur vierge.

Le règlement permet des implantations en limite, sur rue ou mitoyenneté, favorisant ainsi l'espace du jardin privé et la forme de l'espace public.

Les hauteurs de bâtiment peuvent varier sur les secteurs de Coteaux, avec une décroissance au fur et à mesure que la topographie est élevée, pour des raisons d'insertion paysagère.

## La zone 1AUh

C'est une ancienne zone résidentielle de faible densité dont les équipements ne sont pas complètement réalisés.

Elle se situe à l'extrémité Ouest de la ville, près de l'autoroute (dont elle est antérieure). Elle conserve globalement son contenu réglementaire historique, avec un COS relativement faible assurant la transition entre ville et espace naturel.

## La zone 3AUi

Il s'agit d'une zone de développement futur à vocation d'activités de toutes natures comprenant l'artisanat, l'industrie non polluante et la logistique.

Son urbanisation est conditionnée à un aménagement de l'ensemble de la zone.

Elle recouvre la partie centrale de la ZAC de Fontanille II entièrement affectée à l'activité, située à l'extrémité Est de la commune.

Les parcelles de la zone seront desservies par une voie interne prévue au projet d'aménagement. Aucune parcelle ne pourra être desservie directement par la rue Pierre Boulanger pour des raisons de sécurité.

Les façades sur la rue Pierre Boulanger devront être particulièrement soignées et parallèles à cette voie même si elles correspondent à des "arrières". Aucun stockage de matériaux ne sera autorisé à moins de 30 m de la voie (chaussée). L'objectif est de constituer une avenue urbaine valorisante pour la ville et la zone d'activités. Toutes les règles contribuent à cet objectif.

## Les zones 2AUK et 3AUK

Les zones 2AUK et 3AUK sont destinées aux activités tertiaires. Leur constructibilité est conditionnée à l'aménagement :

- d'une surface minimale de 7 000 m<sup>2</sup> pour la zone 2AUK
- de l'ensemble de la zone pour 3AUK

Les activités tertiaires autorisées recouvrent les commerces, les services, bureaux, hôtellerie. Sont exclues les plates-formes logistiques dont le trafic poids lourds est gênant (celles-ci sont accueillies en 3AU<sub>i</sub>).

Les dépôts de matériaux sont autorisés en 2AU<sub>k</sub> sous condition de distances des voies et de dissimulation par des éléments bâtis ou végétaux. En aucun cas ils ne peuvent dépasser une hauteur de 3 m. Cette tolérance provient du fait que la zone partiellement urbanisée, contient déjà des dépôts de matériaux.

En revanche, les zones 3AU<sub>k</sub>, actuellement vierges, n'autorisent aucun dépôt de matériaux. Il s'agit là de créer une zone d'activités "exemplaire" en terme de qualité paysagère.

La définition des dépôts de matériaux figure au début du règlement d'urbanisme. Sont exclus de la définition de dépôt les matériaux exposés pour la vente directe (véhicules neufs ou en bon état, matériaux de construction à emporter....)

La zone 2AU<sub>k</sub> est située à l'Ouest de la rue de la Rochelle. Elle est déjà partiellement bâtie. Elle est assortie de règles de largeurs minimales de façades qui existaient dans le P.O.S. antérieur.

Les zones 3AU<sub>k</sub> se situent :

- à la pointe Ouest de la Rochelle. Son aménagement est lié à la réalisation du giratoire qui permettra une accessibilité nécessaire à l'ensemble des parcelles et un bouclage avec la rue de la Rochelle, actuellement sans issue.
- à l'extrémité Est de la rue de la Rochelle. Un projet de lotissement a déjà été déposé sur l'ensemble de la zone.
- aux extrémités Sud et Nord de la ZAC de Fontanille II. Ces classements correspondent à des secteurs stratégiques, très visibles des itinéraires principaux et dont l'image doit être particulièrement soignée avec des bâtiments et surtout des aménagements extérieurs de qualité.

## La zone AU<sub>i</sub>

La zone AU<sub>i</sub> est réservée aux équipements collectifs à usage de sports et de loisirs.

Ces zones correspondent :

- au stade municipal, piscine, terrain de bicross et capacités d'extension, situés au Nord de la Ville.
- au "terrain d'aventure" situé à l'extrémité Ouest de la ville, sur les coteaux.

Ces équipements sont propriétés de la Commune. Situés en des lieux très visibles (l'un en bordure d'autoroute, l'autre sur les coteaux) leur dimension paysagère doit être fortement prise en compte pour tout projet.

## La zone AU<sub>n</sub>

C'est une zone destinée à l'accueil des gens de voyage. Elle doit être aménagée pour une aire de court séjour, comptant sept emplacements.

Elle se situe à l'Ouest de Marmilhat, sur le chemin naturelles Rudel.

**Pour l'ensemble des zones**, le règlement d'urbanisme introduit des exigences en terme de récupération d'eaux pluviales dans le double objectif de :

- mieux gérer la réserve en eau pour le futur
- palier à des problèmes de saturation du réseau lors de fortes précipitations du fait de l'absence de pente sur la partie Nord.

On distinguera les eaux de toitures, qui doivent être récupérées dans une cuve adaptée, afin de servir à un usage domestique et les eaux de surfaces (voies, stationnement) qui doivent transiter par un bassin de rétention avant évacuation au collecteur public afin de gérer le débit de fuite. Ce débit a été repris tel qu'à l'ancien P.O.S.

Le bassin de rétention sera préférentiellement regroupé par opération et paysagé.

Les aménagements de terrains devront faciliter l'absorption ou la rétention des eaux pluviales, selon la nature du sol et du sous sol.

### 3. LES ZONES NATURELLES

#### La zone N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel. Elle comprend des espaces naturels exploités pour l'agriculture.

Elle correspond à la couronne verte qui encadre la ville à l'Ouest, au Sud et à l'Est. Elle englobe les sites de valeur écologique, tels que ZNIEFF et site Natura 2000.

Elle comprend un secteur Nr concerné par des risques; sur d'anciennes mines.

Dans la zone N, toute nouvelle construction est interdite ainsi que tout aménagement autre que ceux liés aux infrastructures et superstructures techniques d'intérêt général (voies publiques, bassins de rétention, réservoirs d'eau potable, transformateurs, antennes relais, réseaux enterrés...).

Dans cette zone sensible, il est particulièrement important de veiller aux plantations en respectant les essences locales. Toute haie de résineux (de type thuyas ou cyprés) doit être proscrite. Des essences adaptées sont listées dans le document "d'orientations d'aménagement".

Le cimetière est maintenu en N pour des raisons historiques de transferts de droits à construire.

#### La zone Np

La zone Np est une zone de protection des abords de la RD766 (ex RN89). Elle est réservée à des aménagements paysagers et des aires de stationnement pour les établissements de Marmilhat.

Elle borde le site de Marmilhat et de sa zone d'extension Ouest.

Le double objectif de cette zone est d'offrir des capacités de stationnement adaptées aux besoins et de mettre en valeur le "parvis" des bâtiments en place ou à construire.

Il s'agit de poursuivre la valorisation de ce site.

### 4. LES ZONES AGRICOLES

**La zone A** est une zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agronomique des terres noires de Limagne.

Elle englobe la partie Nord de la Commune, au-delà de l'autoroute.

Sa surface, réduite par les grandes infrastructures publiques (autoroutes, aéroport...) doit être protégée de toutes constructions non indispensables à l'exploitation de la terre.

Aussi, seuls les bâtiments à usage d'activité agricole sont autorisés. Une tolérance s'applique aux bâtiments d'accueil agro-touristiques qui viendraient compléter l'activité agricole (accueil à la ferme ; ferme auberge ; vente des produits agricoles...).

### 3 - Les incidences sur l'environnement

#### Impacts pressentis et mesures préventives ou curatives

Le nouveau PLU traduit des préoccupations environnementales fortes, en particulier en matière de rejet de l'eau et de protection de l'espace naturel.

#### L'eau - l'assainissement - milieu naturel et risques naturels

##### Impacts pressentis

L'urbanisation des zones AU devrait générer un apport accru des rejets d'eaux usées et d'eaux pluviales au collecteur, ainsi qu'une augmentation des risques de ruissellement vers l'aval.

Dans les zones d'activités, il existe également des risques de pollution d'eaux par rejet d'hydrocarbures de chaussées dans les fossés.

##### Mesures compensatoires

Le règlement d'urbanisme limite les rejets d'eaux pluviales au collecteur en exigeant des systèmes de rétention individuels ou collectifs.

En outre, des limitations d'étanchéité et des obligations de prétraitements sont instaurées dans les zones d'activités pour les surfaces de stationnement.

Par ailleurs, la Collectivité réalise et projette des bassins de rétention à l'échelle des quartiers pour gérer le débit de rejet du milieu naturel.

L'urbanisation du secteur de Fontanille s'effectuant sous forme de ZAC, toutes les mesures compensatoires seront mises en oeuvre pour retenir et traiter les eaux de surfaces.

Les eaux usées sont totalement recueillies dans le réseau collecteur, et conduites à la station d'épuration intercommunale située à Pont-du-Château, dont la capacité permet une croissance de population (voir annexes sanitaires). Il n'y a pas de zones bâties assainies individuellement.

Les mesures de rétention d'eaux pluviales visent également à limiter les risques d'inondation et de coulées sur les personnes et les biens. Les systèmes de rétention doivent être adaptés à la nature du sol et du sous-sol.

#### Autres risques

Les anciens secteurs de mines ont été classés en zone naturelle inconstructible (Nr).

Il n'existe pas d'établissement à risques technologiques SEVESO sur la commune.

#### Le bruit

##### Impacts pressentis

La partie Nord-Ouest de la Commune est soumise à des nuisances de bruit de l'aéroport.

D'autre part, plusieurs voies sont classées à grande circulation générant également des nuisances de bruit.

##### Mesures compensatoires

Les périmètres de bruit lié aux infrastructures terrestres ont été inscrits dans un document graphique du PLU (dossier des annexes) pour informer la population. Des précautions d'isolement acoustique y sont exigées.

Les zones d'urbanisation futures concernées par le bruit sont dotées de bandes inconstructibles de protection en bordure de voie.

Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport figure également en annexe au PLU et indique les minima d'isolation acoustique nécessaires.

## Le paysage

### Impacts pressentis

Avec le développement des zones d'activités artisanales et commerciales aux franges de ville, les entrées et abords de voies principales ont tendance à se banaliser et à se "déshumaniser".

De l'autre côté, sur les coteaux, c'est le développement pavillonnaire qui risque de réduire l'espace naturel.

### Mesures compensatoires

L'urbanisation des entrées de ville est assortie de mesures qualitatives concernant les reculs, la végétation, la qualité architecturale et urbaine..... Elle concerne la ZAC de Fontanille, en entrée Nord-Est, la route de Courmon, la RD766 (Marmilhat), les abords d'autoroute.

Les zones naturelles protégées ont été étendues par suppression de zones d'urbanisation futures inscrites aux POS précédents. Des règlements concernant la végétation ont été renforcés dans toutes les zones.

L'espace agricole est maintenu en surface et davantage protégé par le règlement qui recentre sur l'activité agricole.

## Pollution de l'air

### Impacts pressentis

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU à vocation d'activités (prévues déjà au POS précédent) aura des incidences sur les déplacements et donc sur la pollution de l'air.

L'impact de la principale zone d'activités (Fontanille 3AUk et 3AUi) a été évalué (cf. étude d'impact de la ZAC de Fontanille).

Néanmoins, plus le périmètre d'attraction des activités commerciales sera important, plus l'incidence sur la qualité de l'air sera forte. A ce stade, la nature des activités n'est pas précisée.

### Mesures compensatoires

Le nouveau règlement des zones d'activités n'autorise pas d'établissements polluants sur le territoire de Lempdes.

Le PLU projette l'extension du réseau de voies cyclables visant à diversifier les déplacements.

## 4 - Les emplacements réservés

L'ancienne liste d'emplacements réservés a été entièrement re-numérotée du fait de la suppression des emplacements réservés suivants :

- Emplacements Réservés acquis :  
6 - 9 - 15 - 16 - 18 (partiel) - 19- 22 - 23 - 41 - 44 - 46 (partiel) - 53 - 54 - 55 - 56 - 65 (partiel)
- Projets abandonnés ou réduits : 2 - 3 réduit - 21 - 29 réduit (15) - 46 réduit (19)
- 
- Emplacements Réservés intégrés dans ZAC ou zone à aménager : 7 - 11
- 
- Voies élargies ou précisées :
  - N° 5 - rue du 11 novembre (3) : 9 m d'emprise
  - N°12 - rue des Gargailles (6) : 12 m d'emprise
  - N°13 - rue de Grangevieille (7) : 12 m d'emprise
  - N°43 - rue des Noyers (17) : allongée
  - N°50 - chemin de la Rochelle (21) : 12 m d'emprise
  - N°51 - rue A. Vialatte (22) : 12 m sur toute la longueur
  - N°66 - extension de l'ER à l'ensemble des parcelles concernées (28)

Les 29 Emplacements Réservés conservés figurent dans la liste avec leur nouvel et ancien numéro.



## 5 - Les surfaces

Les zones U	Surfaces (en ha)
Ud	23,28
Uf	25,51
Ug	166,39
Ui	26,46
Uk	72,85
Uj	1,89
Uy	36,4
<b>Total zones U</b>	<b>352,78</b>

Les zones AU	Surfaces (en ha)
AU	104,35
AUa	57,65
2 AUg	5,82
3 AUg	18,34
1 AUh	7,15
3 AUi	12,45
2 AUk	4,41
3 AUk	37,03
AUi	28,73
AUn	0,4
<b>Total zones AU</b>	<b>276,33</b>

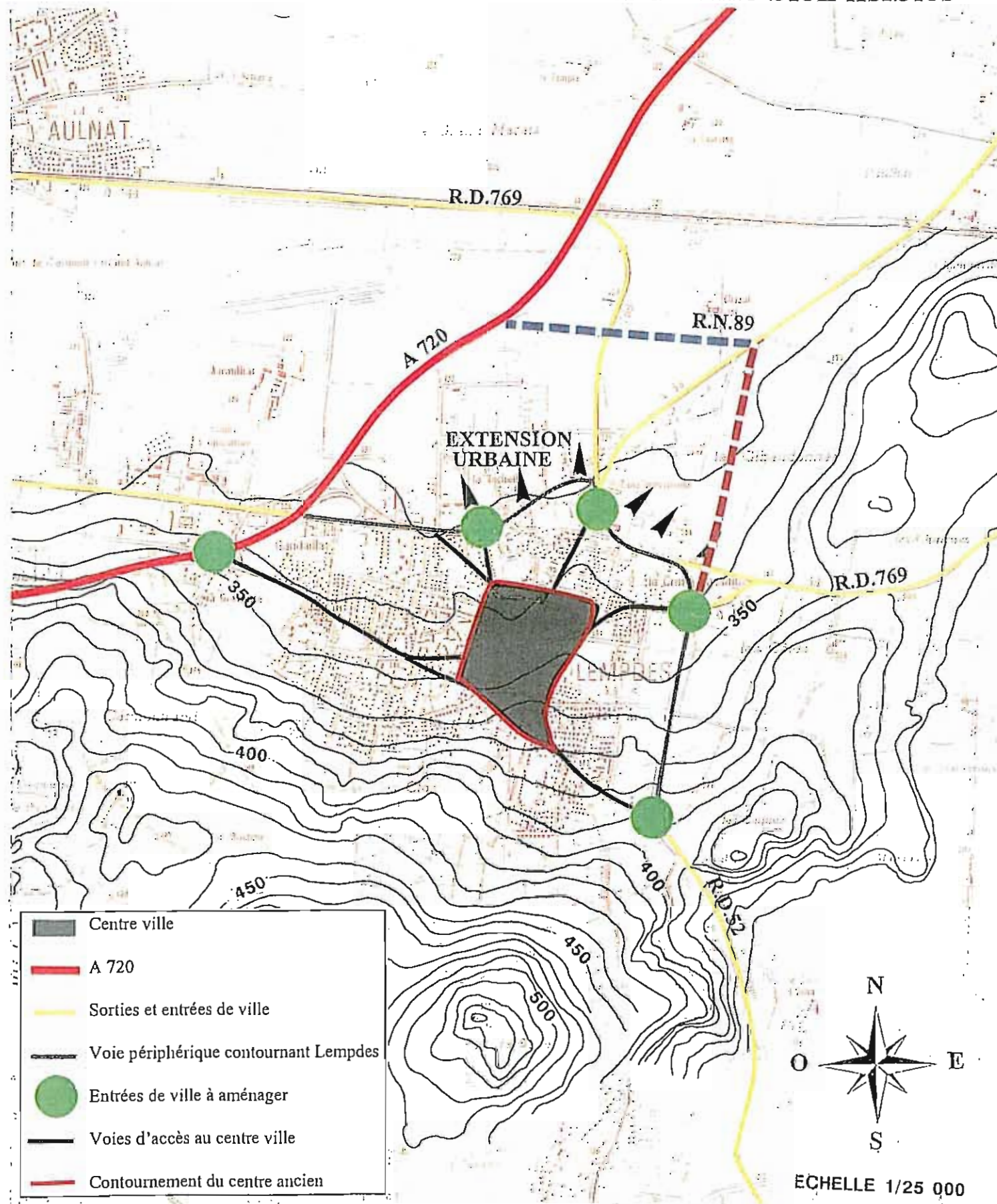
Les zones N	Surfaces (en ha)
N	448,49
Np	17,13
<b>Total zones N</b>	<b>465,62</b>

La zone A	Surfaces (en ha)
A	133,81
<b>Total zone A</b>	<b>133,81</b>

---

## Annexes

## LECTURE DE LA VILLE - 5 entrées de ville bien lisibles



## III - HYPOTHESES D'ORGANISATION ET DE GESTION DE L'ESPACE

### A - STRUCTURE VIAIRE

#### 1) Confirmer le contournement de la ville par voie express

Intégrer la RN 89, la RD 769 et la RD 52 dans un traitement homogène et urbain. Ces voies routières ne constitueraient plus des coupures entre la ville habitée et la ville active mais formeraient un boulevard urbain permettant de retisser des liens entre le centre bourg et les espaces périphériques.

2) Traiter la RN 89 en véritable entrée de ville jusqu'au carrefour dénivelé avec la RD 769. C'est-à-dire supprimer son caractère routier en aménageant ses accotements, en plantant de beaux alignements d'arbres et en gérant les sorties des accès privés par une contre-allée.

#### 3) Créer un véritable boulevard urbain contournant la ville

Intégrer la RN 89, la RD 769 et la RD 52 dans un traitement homogène et urbain. Ces voies routières ne constitueraient plus des coupures entre la ville habitée et la ville active mais formeraient un boulevard urbain permettant de créer plus de sociabilité et de retisser les liens entre le centre ville et les espaces urbains.

La création de ce boulevard urbain nécessite :

la requalification globale des voiries concernées :

- ⇒ diminution des largeurs de voies
- ⇒ création de voies recyclables
- ⇒ création de contre-allées
- ⇒ aménagement de trottoirs confortables
- ⇒ plantations

le remplacement à terme du carrefour dénivelé RN 89/RD 769 par un giratoire à 5 branches de caractère urbain qui permettrait de mieux lire le tour de ville :

#### 4) Gérer la perception de la ville depuis ces grands axes

Pour cela, il est nécessaire de maîtriser :

- . la composition urbaine des secteurs d'activités,
- . les formes, volumes, couleurs employés pour les bâtiments,
- . la qualité des espaces extérieurs,
- . la relation de l'ensemble avec l'environnement.













#### 5) Rétablir les relations avec le centre bourg

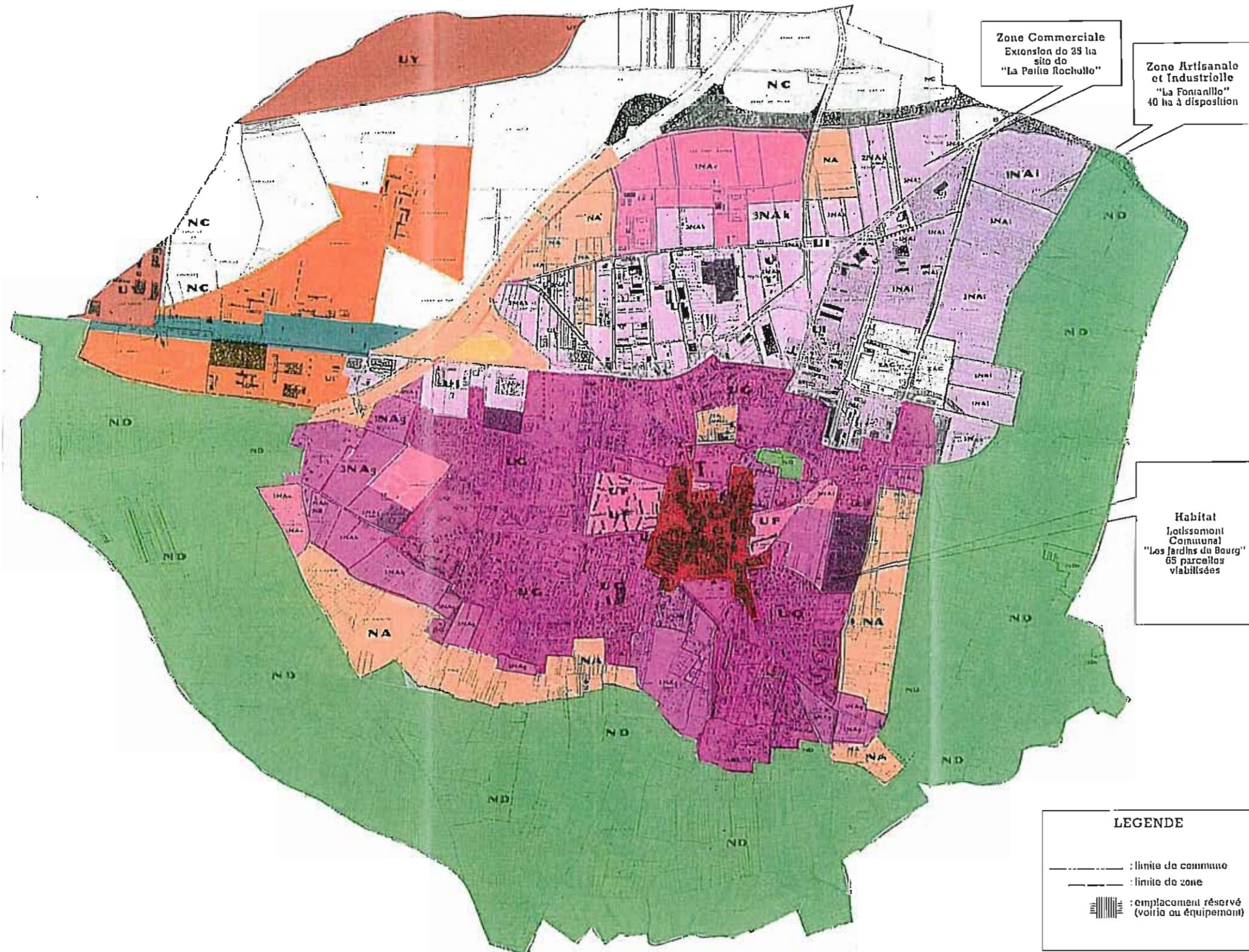
Ces secteurs périphériques ne doivent pas être coupés du reste de la ville et n'être accessibles qu'en voiture. Il est important d'établir ou de renforcer le prolongement des rues radiales, du centre bourg vers les extérieurs. D'affirmer les circulations piétonnes, les liaisons notamment entre les collèges et les activités sportives même par des coursiers à travers la zone d'activités.

Pour cela, il est nécessaire de :

- renforcer la lisibilité des cinq entrées menant au centre bourg à partir des grands axes périurbains.
- de favoriser, lors de l'aménagement de ces axes en boulevard urbain, la fluidité transversale (passages piétons,...).


# PLAN D'OCCUPATION DES SOLS - LES ZONES D'URBANISATION FUTURE

- Limite de commune
- Limite de zone
-  Emplacements réservés
-  **UD** Zone de centre ancien
-  **UF-NAf-NAe** Zone d'extension du centre destinée à des programme d'habitat collectif de densité moyenne, des activités tertiaires et des équipements collectifs
-  **UG-NAg-Nah** Zone destinée à la construction d'habitations avec une occupation du sol modérée
-  **UI-NAi-NAk** Zone destinée principalement aux activités de toutes natures
-  **UK** Zone réservée à des activités tertiaires
-  **UY** Zone industrielle
-  **NA** Zone naturelle qui peut être urbanisée à l'occasion
-  **NAp** Zone réservée à des aménagements paysagers
-  **NAre** Zone d'urbanisation sous forme d'activités administratives, de recherche et de développement ou d'enseignement lié à l'agriculture
-  **NC** Zone naturelle à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol
-  **ND** Zone naturelle à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances



ECHELLE 1/20 000

**LEGENDE**

- : limite de commune
- : limite de zone
-  : emplacement réservé (voirie ou équipement)

## ***B - OCCUPATION DES SOLS***

Les secteurs d'activités doivent avoir une fonction et une identité propre et non être une accumulation de bâtiments hétéroclites et standards. Cette identité peut être créée par les particularités du site où ils se situent ou par des éléments spécifiques tels que les clôtures, la typologie des enseignes, la typologie végétale.
















Outre la reformatisation d'un tracé viaire lisible et hiérarchisé structurant la périphérie, la vocation des sols joue un rôle fondamental dans l'organisation de la ville.

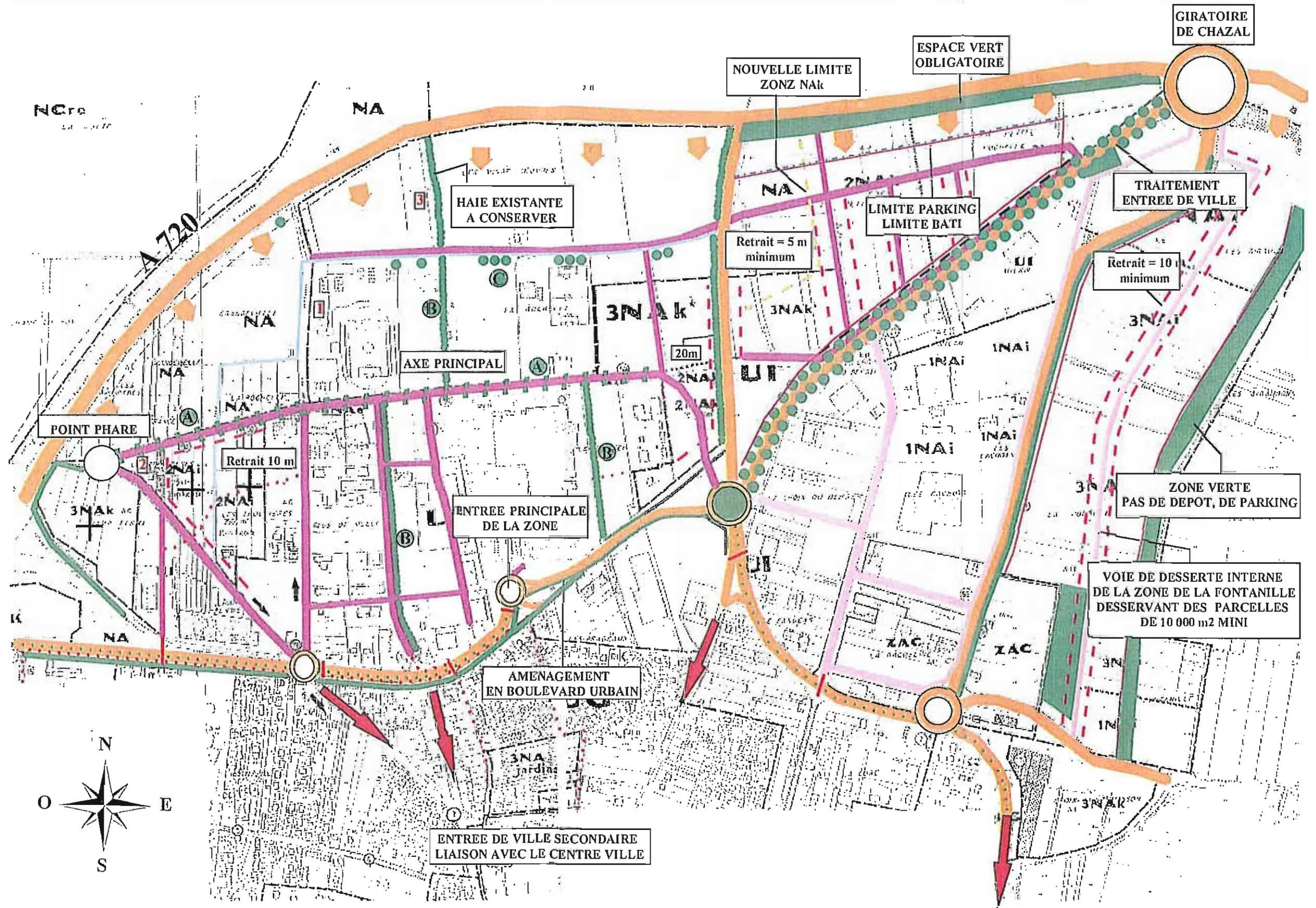
Actuellement, le secteur étudié s'est développé au coup par coup, bâtiment par bâtiment sans aucune composition d'ensemble.

Or, l'ensemble commercial dont le magasin CORA est l'élément moteur et les activités de loisirs (piscine, stade) intéressent directement les habitations riveraines. Pourtant ce secteur n'a pas véritablement d'image forte et attractive comme d'autres pôles commerciaux ou l'ensemble des magasins forme un tout cohérent. Les équipements de loisirs devraient également se structurer par rapport à cette entité afin de constituer un véritable pôle de vie. Autour de ce pôle, les activités tertiaires pourront trouver leur place amenant un autre type de clientèle heureuse d'avoir de tels services à proximité. Il est important dans le futur de poursuivre l'implantation d'autres services publics dans ce secteur.

Le secteur de la Fontanille doit être réservé prioritairement à l'artisanat, à l'industrie ou aux entrepôts commerciaux. Elle constitue une zone un peu plus à l'écart de la vie du bourg.

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT

-  Voirie interne de la zone de la Fontanille
  -  Voirie interne de la zone de la Rochelle et de la Petite Rochelle
  -  A 720, R.N.89, R.D.52, R.D.759
  -  Passage piéton
  -  Parcours piéton, coursière
  -  Limite imposée d'implantation du bâti - Retrait minimum
  -  Traitement paysager de la voie
  -  (A) - Haie basse (1m)
  -  (B) - Alignement de Peupliers
  -  (C) - Saules
  -  Sens de circulation
  -  Implantation du bâti
  -  Rase
  -  Accès au centre ville
- SECTEUR 1:**  
Bâtiments existants :  
 1 - Bâtiment du stade : architecture contemporaine intéressante  
 2 - Activité artisanale : de type maison individuelle  
 3 - Alignement de Peupliers
-  Alignement obligatoire



## IV - PROPOSITIONS

### A - PRINCIPES D'AMENAGEMENT

#### 1) Desserte des nouveaux secteurs

Afin d'éviter l'urbanisation linéaire le long des grands axes (RN 89 et future liaison barreau Est/RD 52), de véritables voies de desserte au sein de ces nouveaux quartiers sont créées.

Ces artères sont reliées par des points stratégiques au réseau viarie principal. Ces points constituent l'entrée des nouveaux quartiers.

⇒ **La rue de la Rochelle** est l'artère principale irriguant les secteurs 1 et 3. En plus de l'accès par le giratoire de CORA, une nouvelle entrée est créée à partir du giratoire qui remplace le carrefour dénivelé actuel peu urbain et consommateur d'espaces. Cette nouvelle entrée se situe à un point stratégique de la ville.

L'aménagement de la rue de la Rochelle pourrait créer un véritable coeur de quartier.

⇒ **En continuité de la rue du Marais**, une rue est créée afin de desservir le nouveau quartier de la zone de la Rochelle à vocation tertiaire.

⇒ **Dans la zone de la Fontanille**, une rue est créée en parallèle à la rue Pierre Boulanger afin de desservir ce quartier à vocation industrielle et artisanale et laisser à la rue Pierre Boulanger sa vocation de liaison rapide.

Ces dessertes donnent une épaisseur au tissu urbain, désengorgent les grands axes et permettent de donner plus de vie aux quartiers. De plus, elles permettent une densification du bâti plus cohérente dans le temps en assurant une utilisation économe du site.

#### 2) Une hiérarchie claire des voies

Cette hiérarchie est déterminée par la largeur des voies, le caractère des aménagements latéraux.

##### a) BOULEVARD URBAIN : RN 89, RD 769, RD 52

L'emprise globale de ces voies est d'une vingtaine de mètres environ. Elles doivent gérer la circulation de transit, la desserte des riverains, les arrêts de bus, la circulation cycliste et le mouvement des piétons.

**RN 89**

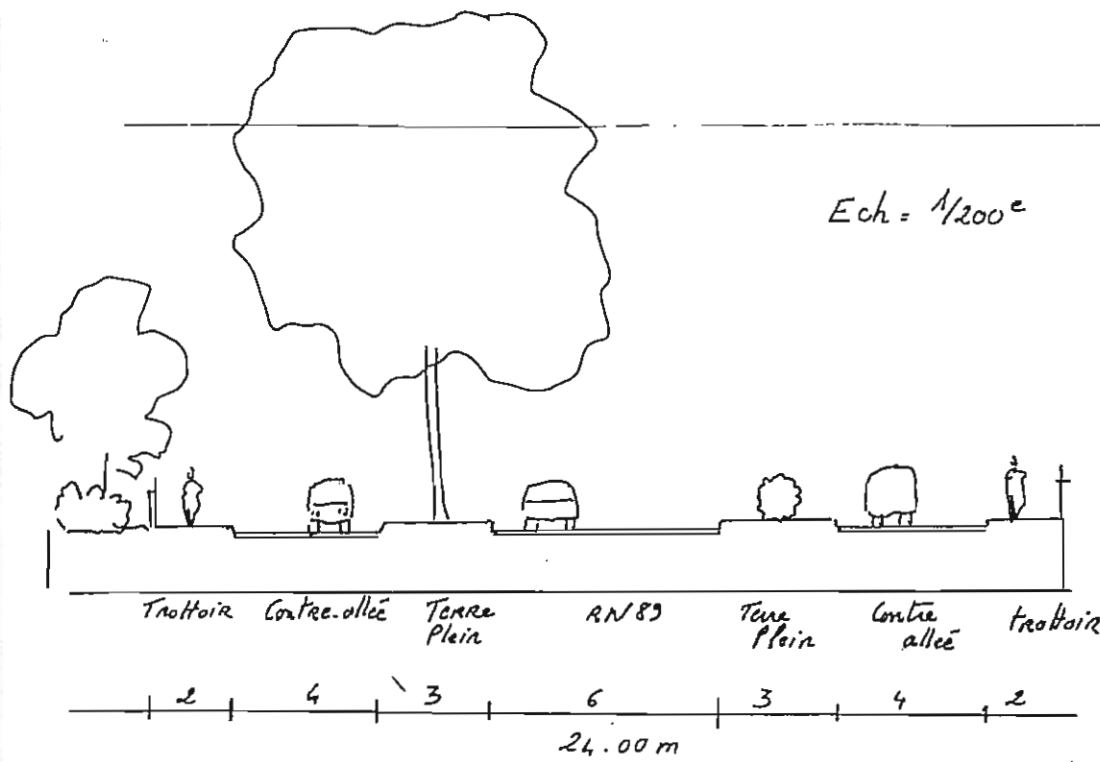
- \* L'îlot à la sortie de l'échangeur autoroutier est transformé en giratoire ovale, plus urbain. !
- \* La RN 89 est réduite à un gabarit de 6 m ou 2 x 4 m plus îlot central végétalisé selon l'endroit.
- \* Des contre allées permettent les dessertes latérales et la circulation cycliste. Elles canalisent ainsi les points d'entrée et de sortie individuels sur la RN.
- \* Le terre-plein de séparation large de 3 m entre la RN 89 et la contre allée permet de gérer le stationnement et les points d'arrêt des bus. Il permet également la plantation d'arbres de hautes tiges et affirme l'aspect boulevard.
- \* Des trottoirs confortables (1,50 m minimum) et loin de la voie de transit réhabilitent le piéton le long du contournement.

**RD 769**

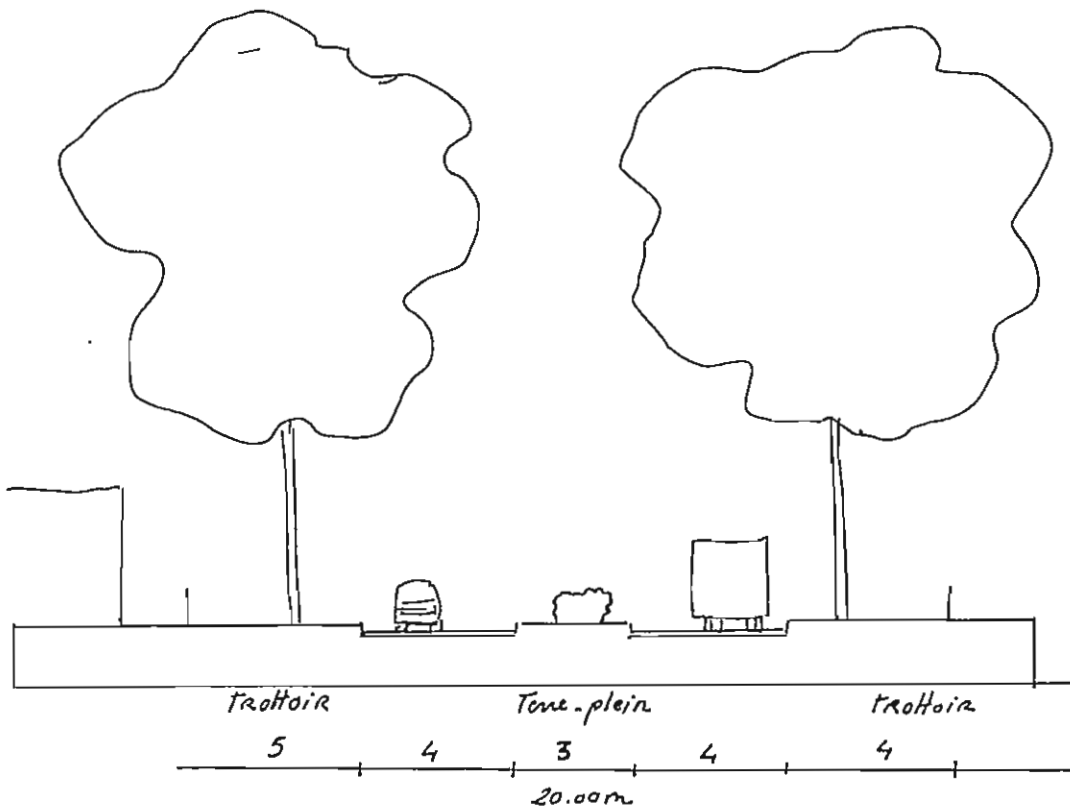
- \* La voirie est réduite à 2 x 4 m séparée par un terre-plein central planté d'une haie taillée en continuité avec celui de la RD 52.
- \* Les trottoirs spacieux sont traités d'un revêtement différent de celui de la voie, les places de stationnement sont clairement délimitées.
- \* Les tourne à gauche s'intercalent dans le terre-plein large de 2,5 m.

**RD 52**

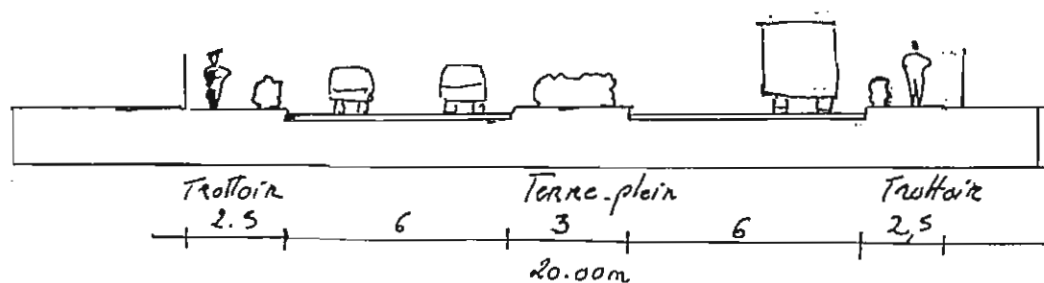
- \* Elle conserve l'aspect actuel dans sa partie urbaine (TPC planté).



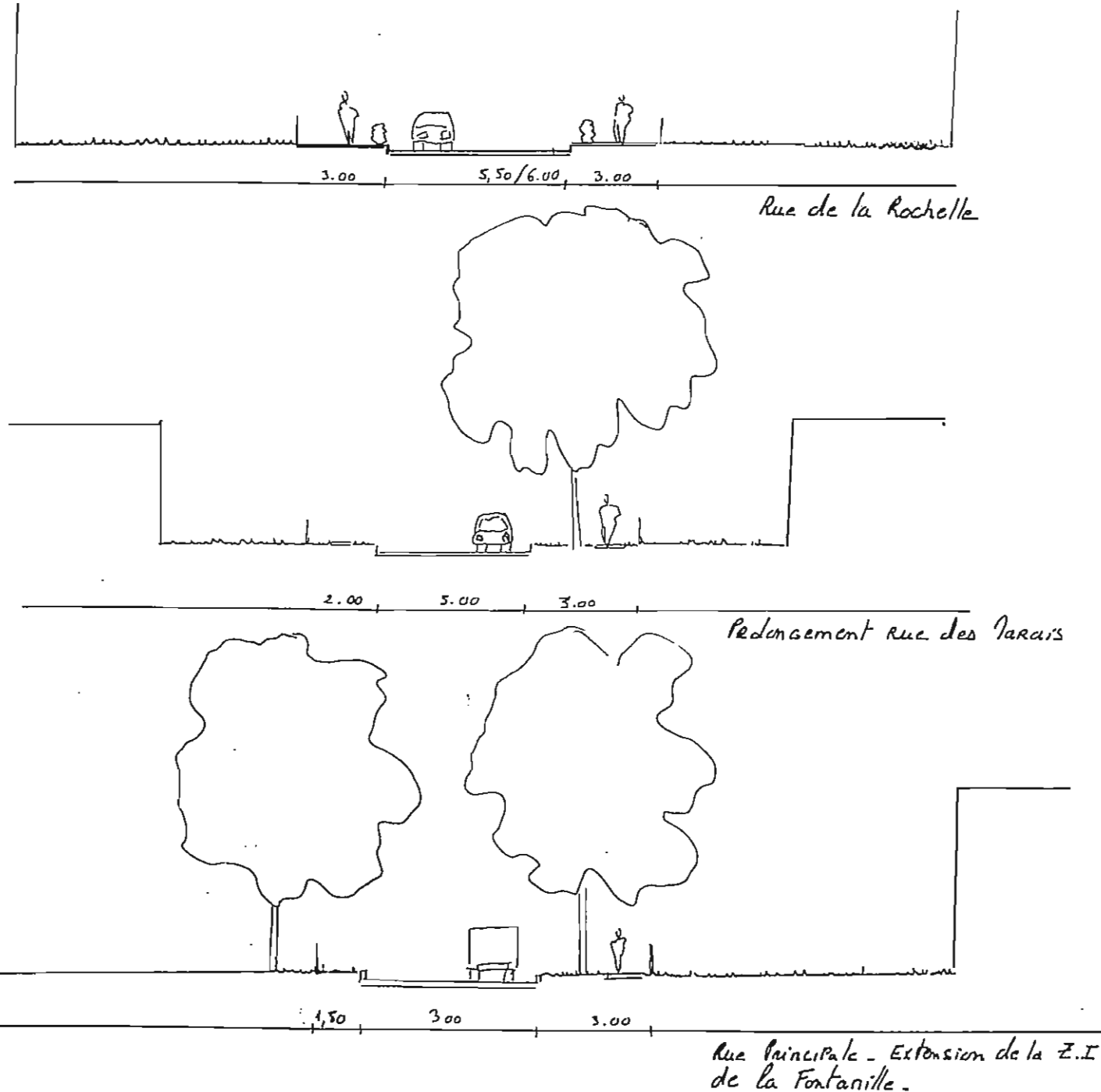
RN 89



RD 769



RD 52.



## B) DESSERTTE DE QUARTIERS : RUE DE LA ROCHELLE, PROLONGEMENT DE LA RUE DES MARAIS, RUE DESSERTANT LA ZONE DE LA FONTANILLE

L'emprise globale de ces voies est d'une dizaine de mètres environ. Elles constituent la colonne vertébrale du quartier autour de laquelle tout s'articule.

- ⇒ La rue de la Rochelle est large de 5,50 m, elle est bordée de deux trottoirs de 3 m. Ces trottoirs sont plantés d'une haie vive discontinue soulignant les accès ou les places de parking.
- ⇒ Prolongement de la rue des marais : La voie large de 5 m est bordée de trottoirs de 2 m de large enherbée. Le cheminement piéton est matérialisé par un revêtement minéral de 1 m de large environ. Un arbre (de type saule) ponctue de temps en temps le cheminement.
- ⇒ Desserte de la zone de Fontanille : La rue est large de 5,50 m, elle est bordée sur un côté d'un trottoir de 3 m de large permettant à certains endroits le stationnement et de l'autre côté d'un trottoir d'1,50 m de large. Les trottoirs sont soigneusement enherbés et le cheminement piéton matérialisé.

Les arbres (type noyer) seront plantés 2 par 2 et régulièrement espacés sur le trottoir de 3 m. Des arbres de même essence seront plantés en vis-à-vis sur l'espace privé.

### c) Voie interne secondaire

Ces voies se limitent à des largeurs de trottoirs d'1,50 m. En cas de voie fréquentée par les piétons elles peuvent avoir des trottoirs dissymétriques (2 et 1,00 m par exemple).

### 3) Séquences et ordonnancement

Les séquences rythment le parcours de l'utilisateur et permettent son repérage.

L'important ici étant de donner à la fois à l'utilisateur de l'autoroute et à l'utilisateur du quartier des profondeurs de vue par rapport au centre ville ou au paysage.

La direction des vues reprennent celles du parcellaire existant.

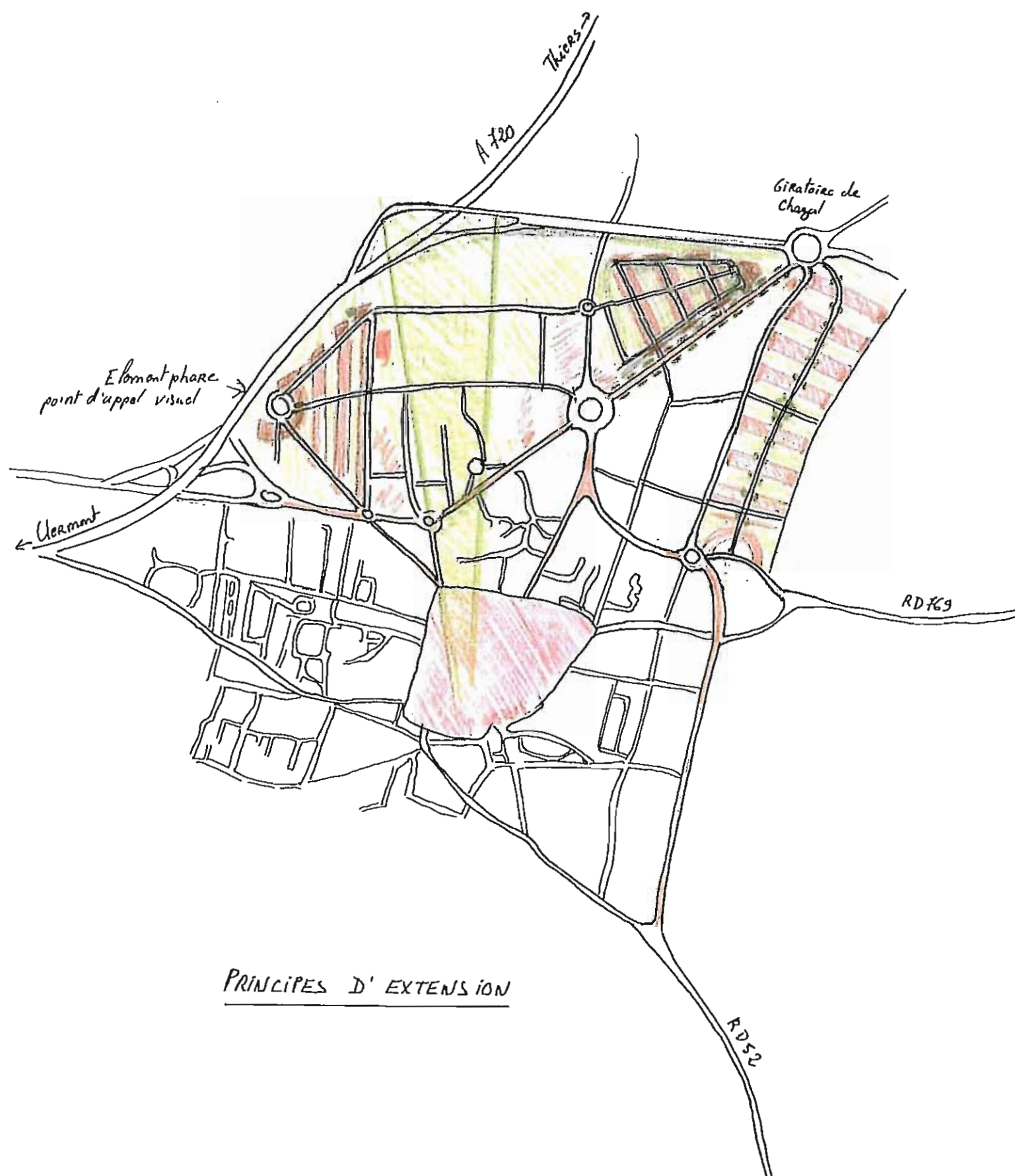
- ⇒ Depuis l'autoroute : L'alternance de zones constructibles et de zones vertes donnent des espaces mieux ordonnés. Cet ordre lié à des percées visuelles rythmiques donnent une perception ordonnée de l'urbanisme.

Un cône de protection visuelle partant de l'autoroute et passant par le parking de CORA renforce la vue sur le centre bourg. Cet axe vert permet de traiter ces espaces en zone de loisirs et peut être l'occasion d'une végétalisation du parc de stationnement de CORA.

- ⇒ Depuis le Barreau Est : le rythme des bandes vertes de la zone tertiaire de la Rochelle ouvrent des vues sur l'entrée Est. Celle-ci aménagée sera bien visible grâce à des alignements d'arbres. Cette implantation en bandes rythme le parcours de l'utilisateur jusqu'au giratoire de CHAZAL.

Au loin, le mode d'implantation du bâti dans la zone de la Fontanille ouvre des vues sur l'espace agricole environnant.





PRINCIPES D'EXTENSION

#### 4) Mise en place d'éléments repères

Ces éléments peuvent être des points d'appel visuel, des édifices, ou des éléments structurant l'espace comme les giratoires.

Ici deux éléments constituent des repères urbains.

- ⇒ **Un point d'appel visuel** depuis l'autoroute permettant de signifier la ville. Il s'agit d'une composition architecturale qui constitue une avancée au bord de l'autoroute, élément phare permettant d'effacer l'arrière plan hétéroclite. Cette structure se situe au bout de la rue de Grangevieille et de la rue de la Rochelle et renforce ainsi la trame viaire originelle de la ville.
- ⇒ **Une articulation urbaine** : Il s'agit de la mise en place d'un giratoire à la place de l'échangeur dénivelé. Il constituera un élément fort du contournement urbain et de l'entrée de la ville depuis l'Est. Il articulera deux grandes pénétrantes (RN 89 et RD 769) et l'entrée de la zone de la Rochelle.
- ⇒ Certains édifices publics, comme le bâtiment du stade, ou privé, comme le centre de tri de la poste dans la zone de la Fontanille, peuvent constituer des points repères dans la lecture de la ville.

Des zones d'implantation préférentielles leur seront réservées afin que leur image architecturale participe ainsi à la structuration et à l'identité de ces quartiers.

#### 5) Liaisons entre quartiers

Il est important d'établir des continuités transversales aux axes principaux et de relier ainsi le centre ancien aux quartiers neufs. Ceci afin d'éviter l'engorgement des grands axes et de faciliter le passage des piétons et des vélos du centre ville vers les zones périurbaines.

- ⇒ Deux rues importantes historiquement seront réhabilitées pour favoriser cette liaison : La rue de Grangevieille et la rue des Bardines. Partant du centre ville. Elles viennent rejoindre la rue de la Rochelle à chaque extrémité.
- ⇒ Tout le long du contournement, des passages piétons sont établis en face de chaque carrefour.

Avenue de THIERS, entre la rue de la piscine et CORA, des bandes transversales claires sur la chaussée renforceront la continuité entre le centre bourg et la zone commerciale.

#### 6) Contraintes du site

Une étude hydraulique a été réalisée par le Laboratoire des Ponts et Chaussées permettant d'évaluer les besoins d'assainissement des eaux pluviales. Elle montre les insuffisances du réseau existant et propose entre autres des bassins de rétention à ciel ouvert.

Il serait intéressant à la place de ces bassins de gérer les débordements par un système de rases enherbées le long des voies comme cela a toujours existé dans ce secteur.

Les peupliers, les saules sont des arbres qui assainissent extrêmement bien ces terres lourdes et marécageuses. De plus, ils donnent une forte identité au site.



EXEMPLE DE CLÔTURE

## LISTE DES VÉGÉTAUX À PLANTER SUR LA ZONE

<u>Arbres de première grandeur (25 m et +)</u> :	Frêne ( <i>Fraxinus excelsior</i> ) Peuplier baumier ( <i>Populus trichocarpa</i> ) Chêne chevelu ( <i>Quercus cerris</i> ) Chêne pédonculé ( <i>Quercus pedunculata</i> )
<u>Arbres de deuxième grandeur (15-25 m)</u> :	Peuplier blanc ( <i>Populus alba</i> « nivea ») Merisier ( <i>Prunus avium</i> )
<u>Arbres de troisième grandeur (10-15 m)</u> :	Saule blanc ( <i>Salix alba</i> ) Saule cassant ( <i>Salix fragilis</i> ) Alisier blanc ( <i>Sorbus avia</i> )
<u>Arbres de quatrième grandeur (0-10 m)</u> :	Osier des tanniers ( <i>Salix viminalis</i> ) Alisier de Suède ( <i>Sorbus intermedia</i> )
<u>Arbustes pour haies vives :</u>	Buis commun, noisetier, houx, prunier myrobolan, bourdaine, saule marsault, saule cendré, cornouiller, cytise praecox, fusain, troène, osmanthe, prunelier, saule à feuille de romarin, symphorine, viorne lantane, viorne obier.
<u>Arbustes en forme libre :</u>	Saule marsault, saule cendré, cornouiller, saule à feuille de romarin, viorne lantane

## 7) Contraintes architecturales

### → Implantation du bâti

Des zones d'implantation du bâti sont déterminées afin de permettre de réelles ouvertures visuelles. Le long des grandes artères, l'alignement et le retrait par rapport à la voie seront imposés. Les espaces entre voie et bâti seront réservés aux espaces verts. Les parkings, dépôts éventuels se feront côté voirie interne. Ce côté représentant pour les entreprises leur accès principal, aucune façade ne sera négligée. A l'intérieur des quartiers, les bandes constructibles sont situées le long des voies. Les constructions seront implantées avec un retrait minimum de 5 m pour les logements et bureaux et 10 m pour les autres constructions.

### → Hauteur du bâti

La hauteur du bâti dans la zone de la Fontaille est calculée à partir d'une ligne de référence correspondant au niveau du TN sur l'alignement imposé côté rue pierre Boulanger. La hauteur du bâti est rapportée perpendiculairement au niveau de ce point + 10 m. Ceci permettant de neutraliser l'étagement du bâti sur le bas du versant.

### → Clôture

Les clôtures seront le plus transparente possible (pas de mur bahut, grillage préconisé) et leurs couleurs fixées, soit vert (RAL 6005), soit gris anthracite (RAL 7043).

### → Matériaux - couleurs

Les teintes dominantes seront la gamme des gris. Le noir et le blanc n'étant utilisés qu'en petites surfaces. Les couleurs vives seront utilisées de façon ponctuelle et limitée.

### → Façades

Les lignes horizontales seront favorisées : bardage, joints creux, effet de soubassement etc.

### → Couvertures

La tuile est interdite. La tonalité des couvertures sera gris/gris-bleu.

## 8) Contraintes paysagères

### → Stationnement

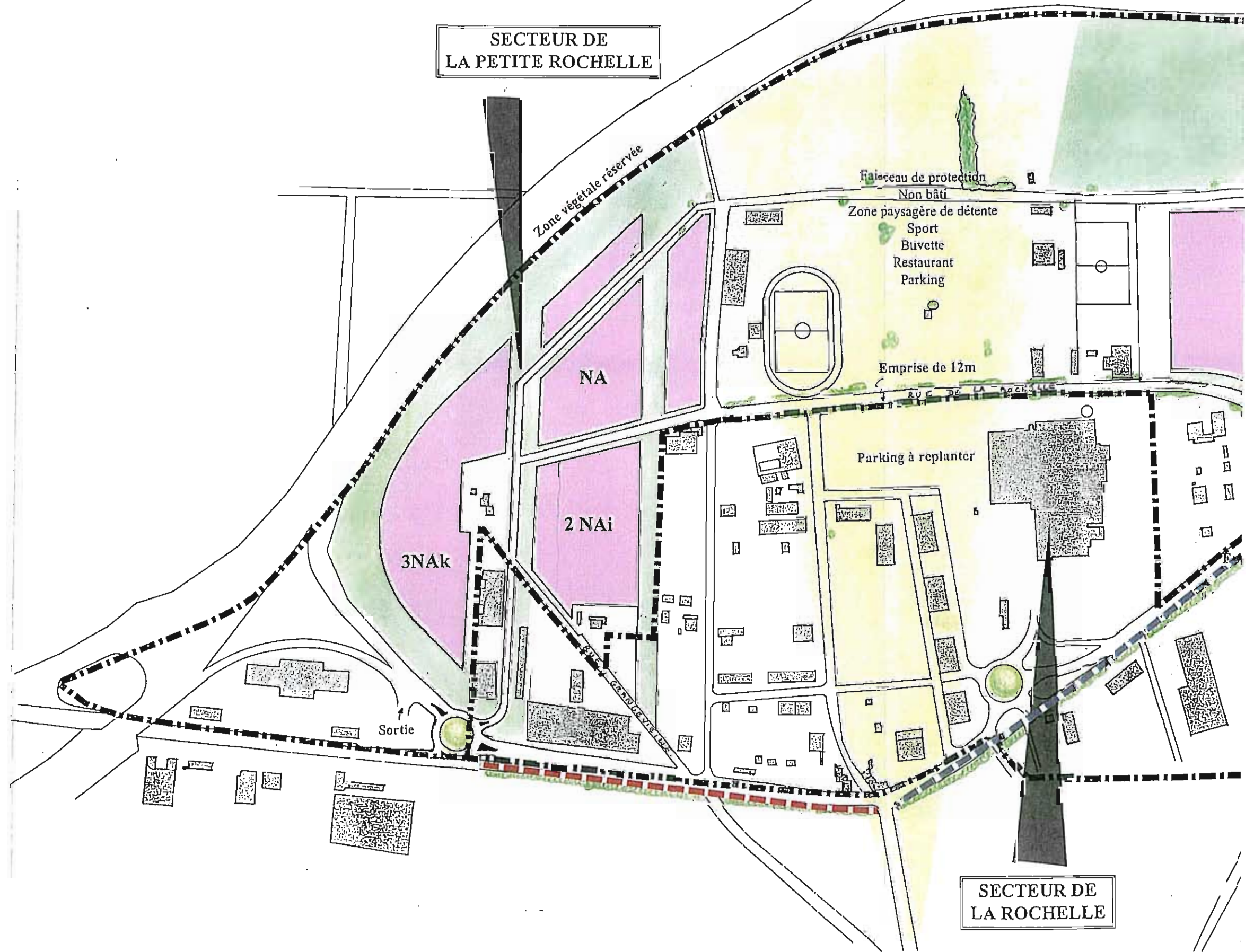
Les surfaces de parking ne devront pas dépasser 5 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et seront bordées de haies d'essences rustiques d'un mètre de hauteur maximum.

### → Espaces réservés

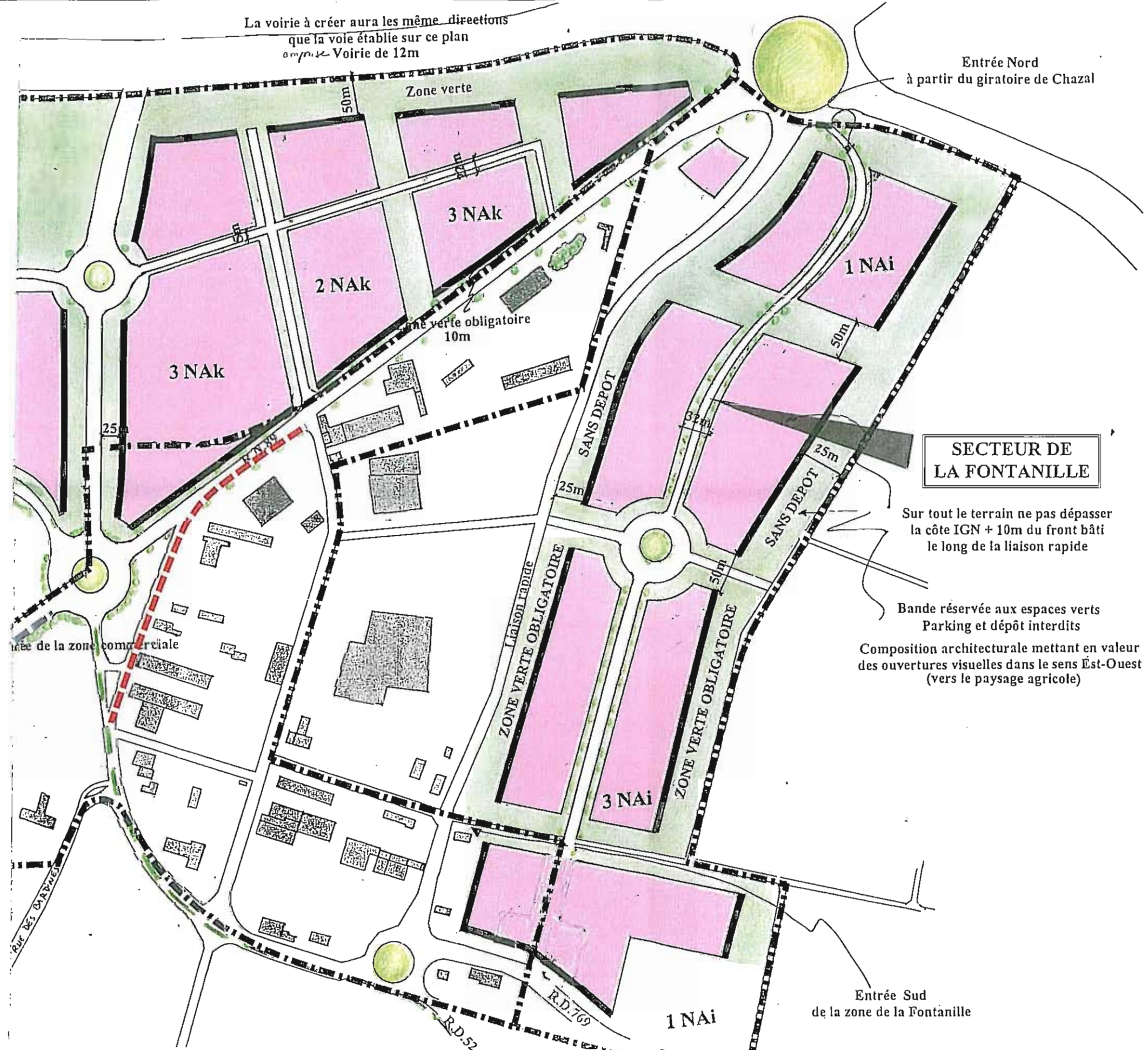
Des zones d'espaces verts sont imposées en bordure des zones, en vue des grands axes. Ces espaces devront être impérativement aménagés.

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Périmètre des zones
- Alignement imposé
- Zone constructible
- Végétation existante maintenue
- Zone végétalisée
- Faisceau de protection
- Contre allée
- Voie piétonne
- Mail
- Haie sur T.P.C



SECTEUR DE LA ROCHELLE



# ANNEXE : LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

**PATRIARCHE : Liste des entités archéologiques recensées pour la commune de : LEMPDES (63193)**

état des données au 28/1/2005

Entité n° 63 193 0001 Nom et/ou adresse **GRAND-CHAMP-CHALUT**  
Lieu dit carte IGN **Lotissement "Grand-Champ", rue de Cournon ; Grand-Champ-Chalut**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Haut-empire	Haut-empire	667402	2085223
Vestiges		Précision de l'emprise	
habitat	Liste de mobilier	loc. connue et limites supposées	
niveau d'occupation	enduit peint ; tulle ; poterie commune ; sigillée		
sépulture			

Entité n° 63 193 0002 Nom et/ou adresse **LES GARGAILLES**  
Lieu dit carte IGN **La Grassette ; Les Gargailles ; la Condana**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	665887	2086176
Vestiges		Précision de l'emprise	
bâtiment	Liste de mobilier	loc. connue et limites supposées	

Entité n° 63 193 0003 Nom et/ou adresse **LYCEE AGRICOLE DE MARMILHAT**  
Lieu dit carte IGN **Marmilhat ; Le Sucquet**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Néolithique final	Néolithique final	665402	2088652
Vestiges		Précision de l'emprise	
calage	Liste de mobilier	loc. connue et limites supposées	
fosse	céramique ; industrie lithique ; vestiges humains		
habitat			
sol d'occupation			

Entité n° 63 193 0004 Nom et/ou adresse **LE PONTEL**  
Lieu dit carte IGN **Rue des Peupliers et rue du Pontel**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Premier Age du fer	Second Age du fer	666777	2088814
Vestiges		Précision de l'emprise	
anomalie	Liste de mobilier	localisation approximative	
fosse	fusaïole ; bractéat ; céramique ; bois ; statuette ; faune		
fossé			
foyer			
occupation			

Entité n° 63 193 0005 Nom et/ou adresse **LA ROCHELLE ; BERMLET**  
Lieu dit carte IGN **La Rochelle ; Bermlet**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	667145	2087151
Vestiges		Précision de l'emprise	
fosse	Liste de mobilier	loc. connue et limites supposées	
fossé			

Entité n° 63 193 0006 Nom et/ou adresse **LA RODDE**  
Lieu dit carte IGN **LA RODDE**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Ago du fer	Ago du fer	665628	2084932
Vestiges		Précision de l'emprise	
enclos	Liste de mobilier	loc. connue et limites supposées	
fossés (réseau de)			
parcellaire			

Entité n° 63 193 0007 Nom et/ou adresse **CARMENTRAND**  
Lieu dit carte IGN **Carmentrand, Les Vaugondières, Les Débas**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Epoque moderne	Epoque contemporaine	665325	2085430
Vestiges		Précision de l'emprise	
parcellaire	Liste de mobilier	loc. et extension connues	

Entité n° 63 193 0008 Nom et/ou adresse **ECOLE MENAGERE**  
Lieu dit carte IGN **Marmilhat ; Le Sucquet**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Premier Age du fer	Premier Age du fer	665060	2086815
Vestiges		Précision de l'emprise	
occupation	Liste de mobilier	localisation approximative	
	céramique		

Entité n° 63 193 0009 Nom et/ou adresse **EGLISE SAINT-ETIENNE**  
Lieu dit carte IGN **Le Bourg**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique	X du centroïde	Y du centroïde
Moyen-âge classique	Epoques contemporaines	668990	2085845
Vestiges		Précision de l'emprise	
cimetière	Liste de mobilier	loc. et extension connues	
église			

Nom et/ou adresse MAISON DU BOIS ET DE LA FORÊT  
0011

Lieu dit carte IGN La Morelle ; Le Sucquet ; Marmilhat

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Premier Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
665131	2086828

Vestiges	Liste de mobilier
	paruro

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse COMPLEXE SPORTIF DE GRANGEVIEILLE  
0012

Lieu dit carte IGN Rue de la piscine ; La Rochelle ; Grangevieille ; Les Troupières

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Bas-empire	Bas-empire

X du centroïde	Y du centroïde
665464	2087019

Vestiges	Liste de mobilier
	banduit peint ; marbre décoratif ; sigillée ; céramique fine ; amphore

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
0013

Lieu dit carte IGN Marmilhat ; Champ-du-Puy

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire

X du centroïde	Y du centroïde
665799	2086766

Vestiges	Liste de mobilier
	céramique ; tuiles

Précision de l'emprise
loc. inc. dans une emprise connue

Nom et/ou adresse  
0014

Lieu dit carte IGN Le Grand-Marais

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire

X du centroïde	Y du centroïde
666400	2087600

Vestiges	Liste de mobilier
	céramique ; tuile ; amphore

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse  
0015

Lieu dit carte IGN La Rochelle ; Les Vingt-Oeuvres, Bandes du Milieu

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Premier Age du fer	Premier Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
666869	2087209

Vestiges	Liste de mobilier
	céramique

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0016

Lieu dit carte IGN Pré-Cartas ; La Petite-Rochelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Haut-empire

X du centroïde	Y du centroïde
667824	2087591

Vestiges	Liste de mobilier
fossé	céramique (non tournée ; fine ; commune ; amphore)

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0017

Lieu dit carte IGN La Motte ; Marmilhat

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Second Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
668400	2087400

Vestiges	Liste de mobilier
entrepôt habitat	amphore ; céramique

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0018

Lieu dit carte IGN Marmilhat

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque contemporaine	Epoque contemporaine

X du centroïde	Y du centroïde
665200	2087200

Vestiges	Liste de mobilier
bâtiment forme	céramique

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse E.N.I.T.A.  
Entité n° 63 193 0019

Lieu dit carte IGN La Morelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Gallo-romain	Gallo-romain

X du centroïde	Y du centroïde
665349	2086499

Vestiges	Liste de mobilier
canalisation drainage	céramique

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse CENTRE DE TRI POSTAL ; Z.I. LES FONTENILLES ; LES GIBAUDONNES ;  
Entité n° 63 193 0020

Lieu dit carte IGN Fontanille ; Les Cachots ; la Ponsole

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Néolithique moyen	Néolithique final

X du centroïde	Y du centroïde
667744	2086734

Vestiges	Liste de mobilier
fosse habitat niveau d'occupation	céramique

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

X du centroïde	Y du centroïde

Précision de l'emprise
non localisé

nes

X du centroïde	Y du centroïde
667186	2086161

Précision de l'emprise
loc. inc. dans une emprise connue

: La Condana

X du centroïde	Y du centroïde
666391	2086289

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

X du centroïde	Y du centroïde
667092	2085484

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

ord ; Le Bourg-Sud

X du centroïde	Y du centroïde
666972	2085517

Précision de l'emprise
loc. inc. dans une emprise connue

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0032

Lieu dit carte IGN Rue du Puy-de-Dôme

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

Vestiges	Liste de mobilier
souterrain	

X du centroïde	Y du centroïde
666803	2085862

Précision de l'emprise
loc. inc. dans une emprise connue

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0033

Lieu dit carte IGN Les Fontanilles ; Les Gibaudonnes ; La Ponsole

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

Vestiges	Liste de mobilier
voie	

X du centroïde	Y du centroïde
666050	2086886

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0034

Lieu dit carte IGN MARMILHAT

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Moyen-âge classique	Epoque moderne

Vestiges	Liste de mobilier
monastère prieuré	

X du centroïde	Y du centroïde
665531	2087310

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0035

Lieu dit carte IGN Lempdes, Le Fort

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Bas moyen-âge	Epoque contemporaine

Vestiges	Liste de mobilier
espace fortifié porte rempart tour	

X du centroïde	Y du centroïde
666974	2085883

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse NOTRE-DAME-de-BONNE-NOUVELLE  
Entité n° 63 193 0036

Lieu dit carte IGN La Chapelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Bas moyen-âge	Epoque moderne

Vestiges	Liste de mobilier
chapelle	

X du centroïde	Y du centroïde
667550	2084940

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0037

Lieu dit carte IGN Le Pontel

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Néolithique final	Age du bronze ancien

Vestiges	Liste de mobilier
fosse occupation	céramique

X du centroïde	Y du centroïde
667182	2086987

Précision de l'emprise
loc. et extensions connues

Nom et/ou adresse LYCEE AGRICOLE DE MARMILHAT  
Entité n° 63 193 0042

Lieu dit carte IGN Marmilhat, Le Sucquet

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Age du bronze final	Premier Age du fer

Vestiges	Liste de mobilier
dépotoir fosse fossé occupation	céramique ; épingle ; tabletterie ; meule ; faune ; fusil

X du centroïde	Y du centroïde
665378	2086841

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse LYCEE AGRICOLE DE MARMILHAT  
Entité n° 63 193 0047

Lieu dit carte IGN Marmilhat ; Le Sucquet

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire

Vestiges	Liste de mobilier
bâtiment habitat trou de poteau trous de poteau (ensemble de)	plâtre supposé ; enduit peint ; bronze ; verre ; fer ;

X du centroïde	Y du centroïde
665370	2086882

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse ECOLE MENAGERE  
Entité n° 63 193 0051

Lieu dit carte IGN Le Sucquet, Marmilhat

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Premier Age du fer	Second Age du fer

Vestiges	Liste de mobilier
occupation	céramique

X du centroïde	Y du centroïde
665187	2086783

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse MAISON DE LA FORÊT ET DU BOIS  
Entité n° 63 193 0053  
Lieu dit carte IGN La Morelle ; Le Sucquet ; Marmilhat

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire

X du centroïde	Y du centroïde
665120	2086583

Vestiges	Liste de mobilier
bâtiment	poterie commune ; céramique fine ; sigillé
fossé	
niveau d'occupation	
occupation	

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse MAISON DU BOIS ET DE LA FORÊT  
Entité n° 63 193 0054  
Lieu dit carte IGN La Morelle ; Le Sucquet ; Marmilhat

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Gallo-romain	Gallo-romain

X du centroïde	Y du centroïde
665150	2086609

Vestiges	Liste de mobilier
voie	

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse MAISON DU BOIS ET DE LA ORÊT  
Entité n° 63 193 0055  
Lieu dit carte IGN La Morelle ; Le Sucquet ; Marmilhat

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

X du centroïde	Y du centroïde
665016	2086814

Vestiges	Liste de mobilier
fosse	
fossé	
occupation	

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0058  
Lieu dit carte IGN Pré Cartas ; La Petite Rochelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

X du centroïde	Y du centroïde
667578	2087608

Vestiges	Liste de mobilier
fossés (réseau de)	
parcellaire	

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0059  
Lieu dit carte IGN La Petite Rochelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Gallo-romain	Gallo-romain

X du centroïde	Y du centroïde
667957	2087412

Vestiges	Liste de mobilier
fossé	tulle ; céramique

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0060  
Lieu dit carte IGN Pré-Cartas ; La Petite-Rochelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Moyen-âge	Moyen-âge

X du centroïde	Y du centroïde
667922	2087589

Vestiges	Liste de mobilier
fossé	céramique
trou de poteau	

Précision de l'emprise
localisation approximative

Nom et/ou adresse C.N.P.R.  
Entité n° 63 193 0062  
Lieu dit carte IGN La Morelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

X du centroïde	Y du centroïde
665268	2086437

Vestiges	Liste de mobilier
fossé	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse CENTRE DE TRI POSTAL ; Z.I. LES FONTENILLES ; LES GIBAUDONNES ;  
Entité n° 63 193 0064  
Lieu dit carte IGN Fontanille ; Les Cachots ; la Poneole

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Age du bronze final	Premier Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
667818	2086732

Vestiges	Liste de mobilier
fosse	céramique
occupation	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse CENTRE DE TRI POSTAL ; Z.I. LES FONTENILLES ; LES GIBAUDONNES ;  
Entité n° 63 193 0065  
Lieu dit carte IGN Fontanille ; Les Cachots ; la Poneole

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Age du fer	Gallo-romain

X du centroïde	Y du centroïde
667813	2086784

Vestiges	Liste de mobilier
fossés (réseau de)	céramique
parcellaire	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées



Entité n° 63 193 0068 Nom et/ou adresse **LOTISSEMENT DES GARGAILLES**  
Lieu dit carte IGN **Les Gargailles ; La Condana**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire
Vestiges	Liste de mobilier
grange	céramique ; dallum ; clou ; tuile
habitat	

X du centroïde	Y du centroïde
885734	2088013

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

Entité n° 63 193 0073 Nom et/ou adresse  
Lieu dit carte IGN **La Croix des Rameaux ; Maugagnade-Nord ; Le Bourg-Sud**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire
Vestiges	Liste de mobilier
incinération	céramique
sépulture	

X du centroïde	Y du centroïde
886878	2085509

Précision de l'emprise
localisation approximative

Entité n° 63 193 0075 Nom et/ou adresse **SEPRIC Réalisations**  
Lieu dit carte IGN **rue du Pontel ; rue des Peupliers**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Néolithique final	Néolithique final
Vestiges	Liste de mobilier
silos	céramique

X du centroïde	Y du centroïde
886828	2086714

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

Entité n° 63 193 0076 Nom et/ou adresse  
Lieu dit carte IGN **Gandallat ; La Croix-Basse, Lortereux ; La Condana**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée
Vestiges	Liste de mobilier
canalisation	
captage	

X du centroïde	Y du centroïde
886411	2086282

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0077 Nom et/ou adresse  
Lieu dit carte IGN **Le Pontel**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Néolithique final	Age du bronze ancien
Vestiges	Liste de mobilier
Inhumation	céramique
sépulture	

X du centroïde	Y du centroïde
887136	2086932

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

Entité n° 63 193 0078 Nom et/ou adresse  
Lieu dit carte IGN **Le Pontel**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Premier Age du fer	Premier Age du fer
Vestiges	Liste de mobilier
fosse	céramique
habitat	
palissade	

X du centroïde	Y du centroïde
887131	2086980

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0079 Nom et/ou adresse  
Lieu dit carte IGN **Le Pontel**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Premier Age du fer	Premier Age du fer
Vestiges	Liste de mobilier
sépulture	

X du centroïde	Y du centroïde
887127	2086985

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0080 Nom et/ou adresse  
Lieu dit carte IGN **Le Pontel**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Second Age du fer
Vestiges	Liste de mobilier
fosse	céramique
habitat	
silos	
trous de poteau (ensemble de)	

X du centroïde	Y du centroïde
887151	2086975

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0081 Nom et/ou adresse  
Lieu dit carte IGN **Le Pontel**

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Second Age du fer
Vestiges	Liste de mobilier
bâtiment	céramique ; meula ; peson ; fusaiole
dallage	
trou de poteau	

X du centroïde	Y du centroïde
887152	2086983

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

Entité n° 63 193 0082 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Le Pontel

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Second Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
887131	2086991

Vestiges	Liste de mobilier
chemin	céramique ; moule ; plaque de foyer

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

Entité n° 63 193 0083 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Le Pontel

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Second Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
887131	2086991

Vestiges	Liste de mobilier
parcellaire	céramique

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0084 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Le Pontel

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire

X du centroïde	Y du centroïde
887181	2088998

Vestiges	Liste de mobilier
habitat	céramique
puits	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0085 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Le Pontel

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

X du centroïde	Y du centroïde
887157	2086946

Vestiges	Liste de mobilier
fossé	
parcellaire	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0086 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Rue du Pontel ; Rue des Peupliers

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Second Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
886772	2086741

Vestiges	Liste de mobilier
dépotoir	céramique, plaque de foyer, faune, moule, creuset, scorie, coillatier
fosse	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0087 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Rue du Pontel ; Rue des Peupliers

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Premier Age du fer	Second Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
666792	2086752

Vestiges	Liste de mobilier
fossé	céramique
parcellaire	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0088 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Rue du Pontel ; Rue des Peupliers

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

X du centroïde	Y du centroïde
666829	2086728

Vestiges	Liste de mobilier
fosse	
inhumation	
sépulture	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0089 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Rue du Pontel

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Second Age du fer	Second Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
666830	2086812

Vestiges	Liste de mobilier
fosse	céramique ; fusaiole ; faune
fossé	
occupation	
parcellaire	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Entité n° 63 193 0090 Nom et/ou adresse

Lieu dit carte IGN Rue du Pontel

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

X du centroïde	Y du centroïde
666834	2086592

Vestiges	Liste de mobilier
fosse	
occupation	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0091  
Lieu dit carte IGN Les Gibaudonnes

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Age du bronze	Age du fer

X du centroïde	Y du centroïde
668132	2087295

Vestiges	Liste de mobilier
empierrament	céramique
fosse	
occupation	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0092  
Lieu dit carte IGN Les Gibaudonnes

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Age du bronze ancien	Age du bronze ancien

X du centroïde	Y du centroïde
668128	2087293

Vestiges	Liste de mobilier
empierrament	céramique
occupation	

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0093  
Lieu dit carte IGN La Morelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Age du bronze	Age du bronze

X du centroïde	Y du centroïde
664846	2088504

Vestiges	Liste de mobilier
occupation	céramique ; lithique [grattoir] ; noyau polie [fibroïthe]
silos	

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0094  
Lieu dit carte IGN La Morelle

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Gallo-romain	Gallo-romain

X du centroïde	Y du centroïde
664863	2088522

Vestiges	Liste de mobilier
parcelle	céramique

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0095  
Lieu dit carte IGN rue du Château d'eau

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Epoque indéterminée	Epoque indéterminée

X du centroïde	Y du centroïde
666440	2085450

Vestiges	Liste de mobilier
fossé	
tracé agraire	
trou de poteau	

Précision de l'emprise
loc. et extension connues

Nom et/ou adresse  
Entité n° 63 193 0096  
Lieu dit carte IGN Les Gargailles, la Grassette

Début d'attribution chronologique	Fin d'attribution chronologique
Haut-empire	Haut-empire

X du centroïde	Y du centroïde
635552	2085993

Vestiges	Liste de mobilier
	céramique ; maçon ; tuile

Précision de l'emprise
loc. connue et limites supposées

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

1.1

**APP**

COMMUNE DE  
**LEMPDES**

A T E L I E R  
D'ARCHITECTURE  
& D'URBANISME  
BAUTIER-RANOUX  
SOCIETE PROFESSIONNELLE SIRET 335 175 139 00021  
32 RUE AMADEO  
63000 CLERMONT-FERRAND  
téléphone 04 73 37 99 25  
télécopie 04 73 37 18 27  
bautier-ranoux-arch@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Notice de Présentation**  
**Modification n°2**

RECU A LA PREFECTURE  
DU PUY-DE-DOME

26 JUIN 2011

ARRONDISSEMENT DE CLERMONT-FERRAND

**Approbation du PLU**

par Délibération du Conseil  
Municipal du 20 juin 2007

**MODIFICATIONS - REVISIONS  
PARTIELLES - MISES A JOUR**

**Modification n°1** approuvée par DCM du  
31/10/2008

**Modification n°2** approuvée par DCM du 27  
mai 2011

## PRÉAMBULE

La Commune de Lempdes a décidé de procéder à la seconde modification de son PLU, approuvé le 20 juin 2007.

La première modification avait été approuvée le 31 octobre 2008.

Il s'agit principalement de modifications et précisions concernant l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'activités de la Fontanille et de zones d'habitat.

D'autre part, la Commune a souhaité faire le point sur les emplacements réservés à supprimer et ceux à mettre en place, suite aux récentes études menées sur le territoire communal. Par la même occasion, quelques ajustements règlementaires et graphiques ont été opérés.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet (PLU)
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente modification répond aux trois conditions énoncées précédemment.

Le projet de modification a été notifié le 28 février 2011 au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Général, au Président de Clermont Communauté, à la Chambre Départementale d'Agriculture, à la Chambre de Commerce et d'Industrie, à la Direction Départementale des Territoires, à la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, aux communes voisines d'Aulnat et de Pont-du-Château.

L'enquête publique s'est déroulée du 28 mars au 28 avril.

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMAIRE.....</b>	<b>2</b>
<b>I. ZONE D'ACTIVITES DE FONTANILLE II.....</b>	<b>3</b>
Contexte et enjeux.....	3
projet.....	4
Etat des lieux .....	4
Modifications graphiques.....	6
Modifications règlementaires.....	7
Incidences .....	10
<b>II. EMPLACEMENTS RESERVES .....</b>	<b>12</b>
Suppression d'emplacements réservés .....	12
Modifications d'emplacements réservés .....	13
Inscription d'emplacements réservés .....	14
<b>III. ZONES D'URBANISATION FUTURE .....</b>	<b>16</b>
Les clos – La Cuellé .....	16
Champs Chatard-Bartaux .....	17
<b>IV. LE REGLEMENT D'URBANISME .....</b>	<b>18</b>
<b>V. MODIFICATION PONCTUELLE DE ZONAGE .....</b>	<b>18</b>
<b>VI. BILAN DES SURFACES .....</b>	<b>19</b>

## I. ZONE D'ACTIVITES DE FONTANILLE II

### ■ Contexte et enjeux

La future zone d'activités communautaire de Fontanille II se situe à l'extrémité Nord-Est de la commune, en continuité de la zone d'activités de la Fontanille I sur Lempdes et Champ-Lamet sur Pont-du-Château et à proximité des infrastructures routières primaires.

Inscrite au POS depuis 1998, cette zone avait été étudiée sur la base d'une étude « entrées de ville » (amendement Dupont – art. L111.1.4) réalisée en 1997 par IEA.

Les conclusions de cette étude avaient donné lieu à des préconisations reprises par le POS de 1998.

En 2007, lors de l'élaboration du PLU, le contenu général de la zone avait été repris mais la répartition entre activités artisanales et activités commerciales avait été précisée pour accueillir un important projet d'implantation commerciale qui ne s'est pas concrétisé.

Cette zone a fait l'objet d'une création de ZAC en 2004 et les premiers lots sont actuellement en cours de commercialisation. Ainsi, la répartition entre activités artisanales et activités commerciales évolue au fur et à mesure des demandes des entreprises et ne peut être figée définitivement.

Aujourd'hui, certaines demandes d'installation d'activités sont imminentes, en particulier l'implantation d'un siège social important en termes d'emplois pour l'agglomération.

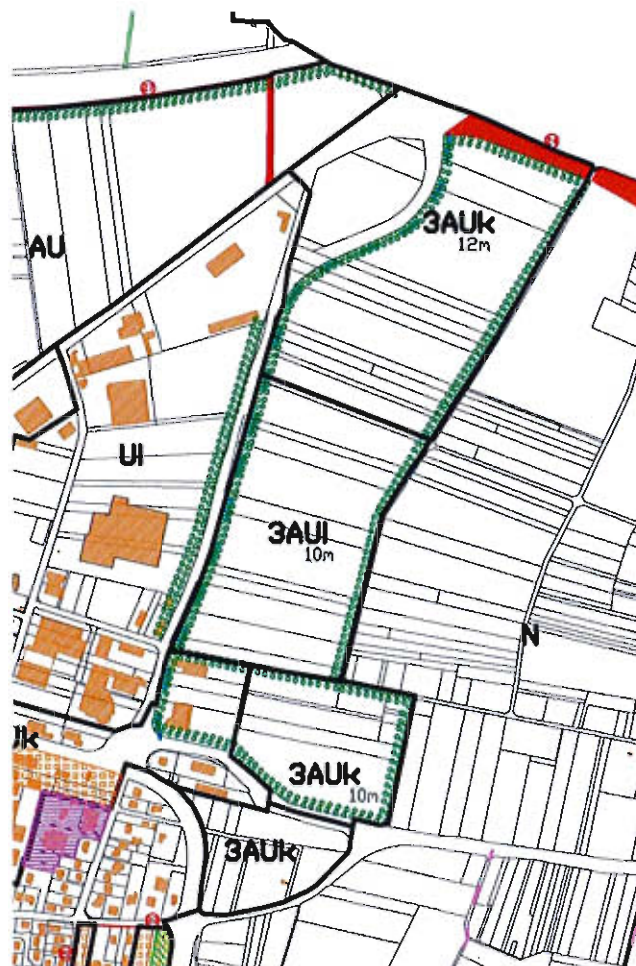
La Commune a donc décidé de revenir sur un classement d'activités plus générales au PLU et de gérer la répartition des activités par le cahier des charges de la ZAC puisque la maîtrise d'ouvrage est publique, assurée par Clermont Communauté et l'aménagement géré par la Société d'Equipement de l'Auvergne.



## ■ projet



Projet ZAC



Doc graphique PLU avant modification

Le projet de ZAC prévoit une distribution interne avec un axe central, qui peut être légèrement décalé en fonction des demandes de surfaces à construire. Aussi, il est prématuré d'inscrire cette voie aux documents graphiques du PLU.

Prescriptions zone 3AUI :

11 Parti d'organisation :



L'ancienne limite entre 3AUI et 3AUK sépare la plus grande parcelle en 2 parties et empêche l'installation d'une grosse entreprise. Le positionnement du giratoire d'entrée est déterminé par la desserte de terrains de l'autre côté de la rue P. Boulanger.

## ■ Etat des lieux

### ◆ Situation

Située en limite Nord-Est de l'urbanisation de Lempdes, la zone de Fontanille 2 constitue l'extension de la zone Fontanille 1 déjà urbanisée (classée Ui). Elle s'étend le long de la rue Pierre Boulanger entre le giratoire de Chazal au Nord (limite Pont-de-Château) et celui de la route de Dallet au Sud.



**◆ Topographie**

La zone d'activités s'étend sur 37 ha, sur des terrains situés en pied de coteaux d'Allier, inclinés du Sud-Est vers le Nord-Ouest d'environ 6 %. La cote d'altitude varie de 335 m au Nord-Ouest à environ 340 m au Sud-Est

**◆ Sols**

Elle présente un sol assez peu perméable qui nécessite des drainages.

**◆ Occupation actuelle**

Elle se partage entre grandes cultures, jachères et friches. Aucune espèce végétale de valeur n'a été recensée dans l'étude d'impact. Aucune zone de protection du patrimoine naturel ne concerne ce secteur. Les fouilles archéologiques ont été réalisées.



*Rue Pierre Boulanger, vue vers Pont-du-Chateau*

**◆ Accès – distribution**

La zone est accessible par la rue Pierre Boulanger, voie récente à double sens (2 voies simples + voie centrale) destinée au détournement du trafic vers l'Est. Elle dessert néanmoins aujourd'hui plusieurs parcelles au Sud.

Afin que cette voie reste fluide, il est prévu un seul accès à la zone d'activités qui disposera de son réseau viaire interne et indépendant du trafic. Un bouclage pourra être organisé au Nord par un branchement sur le giratoire de Chazal (voir schéma projet ci avant).

**◆ Paysages**

La position en entrée de ville et le caractère ouvert des paysages offerts confèrent au site une sensibilité certaine, qui a été prise en compte à chaque étape de l'élaboration des documents d'urbanisme : étude d'entrée de ville en 1997, POS en 1998, étude d'impact de la ZAC en 2004, élaboration du PLU en 2007, intégration de la Charte Développement Durable des zones d'activités dans le projet de ZAC et élaboration d'un cahier de prescriptions architecturales et paysagères en 2010.



*Vue proche du giratoire de Chazal, vers Champ-Lamet*



*Rue P. Boulanger, vue vers le sud*

#### ◆ **Servitudes**

- La canalisation de gaz parallèle à la rue Pierre Boulanger va être renforcée dans le cadre de travaux de sécurisation, permettant ainsi de lever les contraintes de densité
- Une ligne EDF traverse le site d'Est en Ouest au droit d'un chemin existant Une bande verte a été inscrite le long de cette ligne.
- La servitude radioélectrique concerne la bordure Nord-Ouest de la zone.

#### ■ **Modifications graphiques**

##### **La modification consiste simplement à :**

- Elargir la zone 3AU<sub>i</sub> à toute la partie centrale en place des zones 3AU<sub>k</sub> pour permettre soit des implantations commerciales, soit des implantations artisanales ou industrielles. Le règlement de zone 3AU<sub>i</sub> permet les 3 fonctions tandis que celui de la zone 3AU<sub>k</sub> exclut l'artisanat et l'industrie. La surface 3AU<sub>i</sub> couvre 32,48 ha.

- Limiter la zone 3AUk aux 2 extrémités Nord et Sud de la zone, conformément au PADD

Il en résulte une plus grande liberté de découpage foncier et d'implantation des entreprises au sein de la zone d'activités. Celle-ci est gérée par le cahier des charges de la ZAC qui maintient la vocation commerciale sur les parties Nord et Sud mais n'en définit pas la limite graphique précise avec la partie artisanale.

Toutes les conditions graphiques du PLU sont maintenues : aménagement d'une piste cyclable le long de la rue Pierre Boulanger, plantations d'espaces boisés obligatoires sur tout le pourtour, reculs de 15 minimum sur la rue Boulanger...

Nota : la présente modification conduit en fait à revenir au zonage du POS antérieur au PLU.

## ■ Modifications réglementaires

### Le règlement de la zone AUi a subi les modifications suivantes :

- **Chapeau d'introduction** : la condition d'urbanisation est l'opération d'ensemble (ZAC par exemple) et non l'aménagement de l'ensemble – celui-ci pourrait être réalisé par tranches. La réalisation des équipements de voiries doit pouvoir être conduite au fur et à mesure de la commercialisation des lots, suivant un projet global qui assure la cohérence de l'ensemble de la zone.

- **Article 2** : les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent pas une gêne excessive pour le voisinage. Cette règle répond à l'ambiguïté fréquente de la limite entre bâtiments artisanaux et bâtiments industriels non polluants. Les ICPE sont autorisées dans cette même limite.

Les dépôts de moins de 3 m de hauteur, dissimulés, sont tolérés à condition d'être situés à plus de 30 m de la rue Pierre Boulanger et de la route de Dallet.

- **Article 4** : tous les raccordements aux réseaux secs doivent être obligatoirement enterrés pour assurer une qualité paysagère minimale.

La possibilité de traitement des eaux pluviales par phyto épuration est offerte car elle répond à des préoccupations environnementales nouvelles.

La possibilité de raccordement au réseau fibre optique est offerte aux entreprises, qui doivent prévoir un fourreau souterrain, même pour un raccordement ultérieur.

La position des coffrets techniques est réglementée pour garantir une homogénéité et une qualité paysagère de l'ensemble.

Le débit de rejet des eaux pluviales initialement inscrit a été supprimé car il n'était plus compatible avec celui du SDAGE, qui reste le seul opposable.

- **Article 6** : l'exigence de parallélisme des façades sur rue Pierre Boulanger est supprimée car des alignements obligatoires sont institués, par le cahier des charges, le long des voies de distribution interne ; Les reculs sur la rue Pierre Boulanger sont maintenus à minima à 15 m.

L'implantation des constructions techniques déroge aux règles de recul, uniquement sur les voies internes de distribution des parcelles. Elles ne concernent pas la rue Pierre Boulanger ni la RD 769. Il s'agit des locaux poubelles et des compteurs. Leur place est au plus près du domaine public. Le muret à construire doit permettre de camoufler les containers et autres éléments peu valorisants.

- **Article 7** : l'implantation de bâtiments en limite séparative est désormais interdite pour des raisons de sécurité incendie.
- **Article 8** : une règle de distance de 4 mètres entre 2 bâtiments implantés sur une même propriété est instaurée pour les mêmes raisons de sécurité (voir pompiers)
- **Article 10** : les hauteurs maximales de construction sont augmentées de 10 et 12 m à 14 m, sauf à l'extrémité Sud, où ils restent à 10m. Elles visent à répondre à un besoin technique lié aux ponts de levage de 10 m intérieur et à permettre la mise en œuvre des normes de construction et de sécurité en vigueur : appareillages et relevés de murs coupe-feu au dessus du toit.
- **Article 11** : les règles architecturales ont été renforcées dans l'esprit du cahier des prescriptions architecturales de la ZAC, qui constitue la base réglementaire du comité de suivi des autorisations de construire. Elles restreignent les types de clôture et les poses d'enseignes dans un souci d'homogénéité. Le choix d'inscrire ces règles au PLU est justifié par la nécessité de les pérenniser dans le temps.
- **Article 12** : les exigences de stationnement par rapport aux surfaces bâties varient légèrement au nouveau règlement : plus restrictives sur les bureaux et moins sur les commerces, dépôts et logements. Elles correspondent également au cahier des charges de la ZAC.
- **Article 13** : le nombre d'arbres à planter est augmenté à une unité pour 3 places de stationnement.

La possibilité est offerte de créer quelques places de stationnement sur l'espace vert, avec supports adaptés aux véhicules : mélange terre-pierre-herbe ; caissons engazonnés, pavés à planter, etc.....

Il s'agit de renforcer la végétalisation de la zone d'activités et de permettre la réduction des surfaces étanches.

Toutes les autres règles de la zone 3AU<sub>i</sub> du PLU initial sont maintenues.

### La zone 3AUk subit peu de modifications :

- **Le chapeau d'introduction** précise que la condition d'urbanisation est l'opération d'ensemble et non la réalisation préalable de l'aménagement de l'ensemble.

- **Article 4** : tous les raccordements aux réseaux secs doivent être obligatoirement enterrés pour assurer une qualité paysagère minimale.

La possibilité de traitement des eaux pluviales par phyto épuration est offerte car elle répond à des préoccupations environnementales nouvelles.

La possibilité de raccordement au réseau fibre optique est offerte aux entreprises, qui doivent prévoir un fourreau souterrain, même pour un raccordement ultérieur.

La position des coffrets techniques est règlementée pour garantir une homogénéité et une qualité paysagère de l'ensemble.

Le débit de rejet des eaux pluviales initialement inscrit a été supprimé car il n'était plus compatible avec celui du SDAGE, qui reste le seul opposable.

- **Article 6** : l'exigence de parallélisme des façades sur rue Pierre Boulanger est supprimée car des alignements obligatoires sont institués, par le cahier des charges, le long des voies de distribution interne ; Les reculs sur la rue Pierre Boulanger sont maintenus à minima à 15 m.

L'implantation des constructions techniques déroge aux règles de recul, uniquement sur les voies internes de distribution des parcelles. Elles ne concernent pas la rue Pierre Boulanger ni la RD 769. Il s'agit des locaux poubelles et compteurs. Leur place est au plus près du domaine public. Le muret à construire doit permettre de camoufler les containers et autres éléments peu valorisants.

- **Article 12** : les exigences de surface varient légèrement au nouveau règlement ; plus restrictives sur les bureaux et moins sur les commerces, dépôts et logements. Elles correspondent également au cahier des charges de la ZAC.

- **Article 13** : le nombre d'arbres à planter est augmenté à une unité pour 3 places de stationnement.

La possibilité est offerte de créer quelques places de stationnement sur l'espace vert, avec supports adaptés aux véhicules : mélange terre-pierre-herbe ; caissons engazonnés, pavés à planter, etc.....

Il s'agit de renforcer la végétalisation de la zone d'activités et de permettre la réduction des surfaces étanches.

**Ce règlement d'urbanisme est une base commune sur laquelle se surajoutent les règles du cahier de prescriptions urbaines architecturales et paysagères de la ZAC qui précisent et renforcent les exigences dans ces 3 domaines.**

## ■ Incidences

Toutes les incidences de l'aménagement de la zone ont été étudiées dans l'étude d'impact de la ZAC et le rapport de présentation du PLU initial. Il ne s'agit ici que de traiter des incidences liées à la modification du PLU.

### ◆ Sur l'hydrographie :

La présente modification du PLU n'a pas d'incidence sur l'eau, déjà prise en compte par la réalisation de bassins de rétention, de phytoépuration, de noues végétales, de débits de rejet conformes au SAGE (5 fois supérieur aux exigences inscrites antérieurement au PLU).

### ◆ Sur les paysages :

La modification prévoit l'augmentation, en partie Nord, des hauteurs maximales autorisées pour la construction.

L'impact est à relativiser compte tenu du "fond" de paysage constitué par le relief qui contribuera à atténuer frontalement les silhouettes bâties qui ne se découpent pas sur le ciel mais s'appuient contre une pente.

A titre de comparaison, la zone contigüe de Champ Lamet au Nord accueille un bâtiment de 13 m de hauteur. Les bâtiments les plus hauts sont aussi les plus étendus et gardent, généralement, une proportion horizontale.

Les mesures compensatoires à cette hauteur sont le renforcement des plantations d'arbres hautes tiges prévues le long de l'axe de distribution de l'axe central de la ZAC et inscrit au cahier des prescriptions.

Le recul minimal des constructions à 15 m de la rue Pierre Boulanger contribuera, également, à atténuer cet impact.

### ◆ Sur la biodiversité :

La présente modification n'a pas d'incidences prévisibles sur la biodiversité dans la mesure où la zone n'accueille pas d'activités nuisantes ni polluantes et où les surfaces aménagées restent équivalentes.

### ◆ Sur la sécurité :

La modification du PLU ne présente aucune incidence sur la sécurité, déjà prise en compte par la création d'un accès unique sur la rue Pierre Boulanger, la création d'un réseau viaire indépendant, le renforcement de la canalisation gaz, la mise en place de noues pour l'écoulement pluvial amont et la réalisation d'un bassin de rétention en cas d'orages. Le fond de bassin est étanché pour les cas de pollution accidentelle.

◆ **Sur le bruit, l'air, les déplacements, les nuisances :**

La modification permet, théoriquement, de construire davantage de bâtiments industriels ou artisanaux que dans le PLU initial.

L'incidence sur le trafic motorisé pourrait se traduire en augmentation de la circulation poids lourds et diminution de la circulation véhicules légers mais elle dépendra de chaque activité et ne peut être évaluée plus précisément que l'étude d'impact à priori.

Indépendamment de la répartition tertiaire / artisanat dans la zone, l'aménagement d'un carrefour giratoire d'entrée dans la Fontanille II aura une incidence sur le ralentissement du trafic sur la RD52 et corollairement sur le bruit.

Le bruit est extérieur à l'aménagement propre de la zone. Il peut y avoir des incidences sur les conditions de travail des populations actives dans la zone ; que celles-ci soient commerciales ou artisanales y changent peu.

Les plantations en bordure de voie contribueront à réduire légèrement les nuisances, notamment de pollution. La piste cyclable est prévue dans l'aménagement, visant à faciliter les déplacements d'une partie du personnel présent sur le site.

◆ **Sur l'agriculture :**

La présente modification n'apporte pas d'incidences nouvelles sur la diminution de terres agricoles, déjà actée dans les précédents documents d'urbanisme (SD et SCOT, POS et PLU).

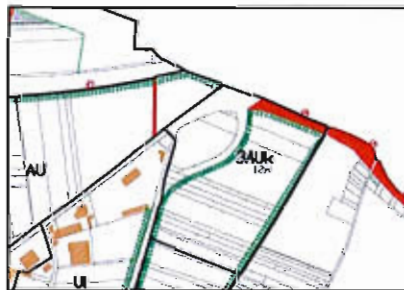
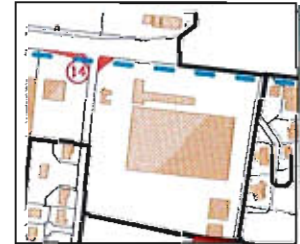
## II. EMPLACEMENTS RESERVES

### ■ Suppression d'emplacements réservés

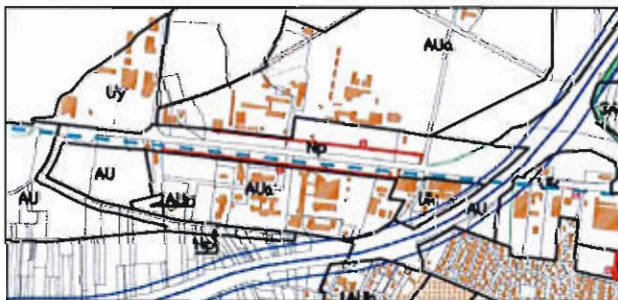


L'emplacement réservé n° 1 (angle de la rue de la Treille et de la rue de Clermont) est levé car la mise en place d'un feu tricolore a permis de régler les problèmes de circulation. Ce carrefour ne nécessite plus d'aménagement particulier.

L'emplacement réservé n° 14 (angle de la rue de la Fleurie / RD 766) est levé après acquisition de son emprise par la Commune.



L'emplacement réservé n° 24 pour la réalisation de la déviation Sud de Pont-du-Château au profit de l'Etat est supprimé, en l'absence de projet réel. Sa suppression permettra la desserte Nord de la zone d'activités de Fontanille II. Cette suppression s'effectue en concertation avec la Commune de Pont-du Château. La Direction Départementale des Territoires a été interrogée par courrier sur cette suppression.

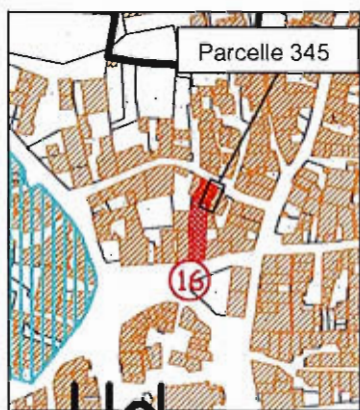


L'emplacement n° 25 réservé à la création de contre-allées à Marmilhat est supprimé en raison de la remise en cause de l'aménagement prévu au schéma directeur du site. La Direction Départementale des Territoires a été interrogée par courrier sur cette suppression.



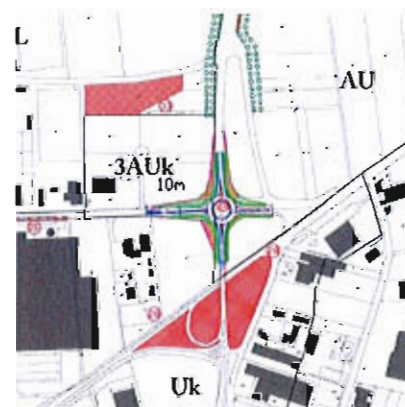
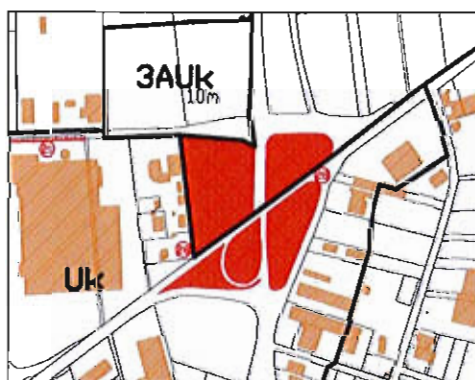
## ■ Modifications d'emplacements réservés

### ◆ Passage de Pradal



L'emplacement réservé n° 16 est modifié par la suppression d'une partie concernant la parcelle bâtie n° AL 345. La réalisation d'une traversée piétonne de cet îlot ne nécessite pas d'aliéner 2 bâtiments (celui de la parcelle AL 346 étant déjà totalement inscrit en emplacement réservé). L'emplacement réservé n° 16 dépassait de 2 m sur le bâtiment de la parcelle 345. Il est donc réduit de 2 m pour libérer ce bâtiment en cours de mutation. La largeur de l'emplacement réservé maintenu s'élève à plus de 7 m. Elle est largement suffisante pour un passage piéton

### ◆ Carrefour de la Rochelle



*Doc graphique avant modification      projet de carrefour CGal sur nouveau zonage*

L'emplacement réservé n° 28 est réduit suite à l'élaboration du projet d'aménagement de carrefour giratoire à l'angle de la RD 769 et de la rue de la Rochelle.

L'ensemble des terrains périphériques avait été inscrit en emplacement réservé en prévision d'un projet de carrefour plus ambitieux.

Aujourd'hui, la précision du projet défini par le Département permet de libérer les emprises inutiles en partie Nord de la RD 766, en particulier sur la parcelle AD 12 (voir aussi modification de zonage page 18). La partie qui lui fait face, à l'Est, est déjà sur le domaine public.

Cependant, le carrefour étant décalé vers le Nord, il touche de nouveaux terrains : n° ZC 147 prévu dans l'aménagement de la zone commerciale 3AUk à l'ouest et le n° ZD 28, inscrit en zone AU à l'est.

En partie Sud, les emplacements réservés sont maintenus, en l'absence de projet plus précis.

## ■ Inscription d'emplacements réservés

### ◆ La plaine des sports



Des emplacements réservés sont inscrits au profit de la Commune pour prévoir l'aménagement de la plaine des sports. Le projet prévoit la réalisation :

- D'un parvis devant la salle des sports
- d'une allée piétonne et cyclable à la place de la rue qui mène aux équipements sportifs
- d'un parking de stationnement devant la maison des sports avec accès auto dévoyé pour privilégier l'accès piéton
- d'un parking interne à la plaine des sports, commun à tous les équipements et destiné à l'accueil du public les jours de match et compétition
- un centre de loisirs au cœur de la plaine des sports
- d'un accès à ce parking le long des équipements de l'ASPTT, qui évite la traversée en auto de toute la plaine des sports
- d'un réaménagement de l'axe Est ouest interne à la plaine des sports avec accès réglementé et stationnement handicapés.

Ce projet d'intérêt collectif nécessite des acquisitions foncières, qui sont donc affichées au PLU sous les numéros 31 et 32 :

- pour le parvis, la voie piétonne et cyclable et les stationnements devant la maison des sports, une bande de 22 à 25 m de largeur est inscrite sur les terrains n° ZC 23 et 19, classés en zone AU (à urbaniser dans le futur) et actuellement cultivés.
- Pour le réaménagement de l'axe Est-Ouest et le stationnement réglementé, une largeur de 5 m est réservée au Nord de la voie sur la parcelle ZB55, classée en zone AUI (zone à aménager pour les activités de sports et de loisirs) et actuellement cultivée.
- pour le parking central et le centre de loisirs sur la parcelle ZC130 et une partie de la ZC 27, classées en zone AUI et actuellement cultivées.

- pour l'accès à ce parking au moyen d'une voie de 8 m de largeur d'emprise sur la parcelle ZC131, situé sur une zone de passage préexistant. Cette parcelle est également classée AU1

L'emplacement réservé n° 33 correspond à un espace résiduel initialement prévu pour la réalisation d'un bassin de rétention à l'arrière d'une zone commerciale. Le bassin n'occupe qu'une petite partie du terrain. Le reste est donc réaffecté à la plaine des sports.

#### Bilan des surfaces d'emplacements réservés

Supprimés : - 28 722 m<sup>2</sup>

Modifié : - 12 441 m<sup>2</sup>

Ajoutés : + 34 521 m<sup>2</sup>

Total : - 6642 m<sup>2</sup>

Au total, il a donc été supprimé plus de surfaces en emplacements réservés qu'il n'en a été inscrit.

### III. ZONES D'URBANISATION FUTURE

#### ■ Les clos – La Cuellé

La modification consiste à faciliter les opérations d'aménagement en cours sur ces 2 zones pour développer l'offre en habitat sur la commune, dans un contexte de blocage foncier et de forts besoins en habitat (cœur métropolitain du SCOT).

- ◆ **La zone de la Cuellé** voit ses limites légèrement modifiées pour exclure l'emprise du chemin de la Source de la surface à aménager et pour intégrer la parcelle AS 346 qui a été incluse par l'aménageur dans l'assiette foncière.

Les modifications concernent essentiellement le dossier d'Orientations d'Aménagement qui autorise désormais 2 accès auto sur le chemin du Crest. Ces accès sont prévus pour des voies de distribution internes et non pour distribuer directement des parcelles. Ces 2 accès auto sont localisés approximativement mais ne peuvent pas être plus nombreux. Aucun accès auto n'est prévu sur le chemin de la Source. Les accès piétons peuvent être organisés librement. La condition est qu'ils relient le chemin de la Source à celui du Crest.

La côte 390, qui délimite les hauteurs de constructions a été réajustée après levé topographique du terrain.

- ◆ **La zone des Clos** fait l'objet d'un changement d'appellation et de règlement puisqu'elle passe de 3 AUg à 2 AUg pour faciliter son aménagement à court terme. Elle peut donc être urbanisée en 2 tranches de 2,3 ha minimum, puisqu'elle couvre environ 4,6 ha.

La cohérence de l'ensemble des aménagements est garantie par les Orientations d'Aménagement qui fixent :

- La possibilité d'un accès auto unique sur la rue du Crest.
- L'obligation d'un bouclage de voies entre l'accès haut rue du Crest et l'accès bas, face à l'impasse de Chabanelle.
- La liberté d'accès sur la rue des Noyers au Nord, dont l'élargissement est prévu par la Commune avec un emplacement réservé.
- L'obligation de liaisons piétonnes vers l'Ouest (sur chemin existant) et vers l'Est (librement positionnée).
- Le principe de voiries et d'implantations en fonction des courbes de niveau.
- La limitation de hauteur et de densité bâtie sur la partie Sud, la plus haute et la plus sensible sur le plan paysagé. On y privilégiera les grands lots et une majorité d'espaces verts. Des arbres devront être plantés pour réduire l'impact bâti.
- les ilots les plus denses seront implantés vers le Nord en partie basse, moins visible en vue lointaine.

Le règlement d'urbanisme des zones 2 AUg et 3 AUg fait l'objet d'un complément :

- à l'article 11 pour préciser que les hauteurs de mur de soutènement sont limitées pour l'implantation des bâtiments
- à l'article 13 pour préciser que les hauteurs de talus réglementées sont celles des talus créés et non des talus préexistants. Les talus créés peuvent être traités avec un ou deux murets plus un talus qui ne dépasse pas 1,50 m de hauteur.

## ■ Champs Chatard-Bartaux

Pour les mêmes raisons de développement de l'offre en habitat évoquées précédemment, la Commune a souhaitée ouvrir à l'urbanisation les zones AU réservées à l'Est de Lempdes entre la rue Vialatte et la route 52 de Cournon.

La partie centrale est donc classée en 2 zones 3 AUg, à l'instar de chaque extrémité du secteur. Le secteur est donc découpé en 4 tranches d'urbanisation dont les limites correspondent à des chemins existants. Chaque zone devra faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les zones ouvertes à l'urbanisation couvrent 10,91 ha.

La zone non aedificandi inscrite en bordure du RD52 est prolongée sur toutes les zones. Elle correspond à une bande qui doit être paysagée et ne doit permettre aucun accès auto aux parcelles riveraines.

La cohérence d'aménagement de l'ensemble des zones est assurée par le schéma d'Orientations d'Aménagement qui fixe la réalisation d'une voirie continue – mais pas linéaire – sur l'axe Nord-Sud, qui assure le bouclage des voies de desserte « en peigne » à partir de la rue Vialatte, et distribue les dernières parcelles avant la zone non aedificandi.

Les orientations d'aménagement, déjà importantes dans le précédent document, ont simplement été complétées :

- La ligne EDF a été ajoutée afin qu'une bande inconstructible de protection soit prise en compte dans l'aménagement.
- La prise en compte de l'orientation du soleil est fondamentale dans le découpage parcellaire. Celui-ci doit permettre la construction de maisons passives.
- Les bassins de rétention d'eaux pluviales doivent être soigneusement paysagés pour assurer leur insertion dans le tissu urbain de qualité environnementale qui devra se développer sur ce site.

Le principe d'un bassin d'orage répondant aux besoins d'autres quartiers a été inscrit dans la zone. A ce stade, il n'est pas suffisamment étudié pour faire l'objet d'un emplacement réservé. De plus, il doit être conçu en rapport avec les intérêts d'aménagement de la zone. Il sera donc étudié conjointement avec l'aménagement de la zone 3 AUg pour être intégré dans les espaces verts.

## IV. LE REGLEMENT D'URBANISME

Les modifications apportées aux zones 3AU<sub>i</sub> et 3AU<sub>k</sub> figurent au chapitre consacré à la ZA de Fontanille.

les modifications apportées aux zones 2 et 3 AU<sub>g</sub> figurent au chapitre « zones d'urbanisation future »

Quelques autres modifications ponctuelles sont apportées :

- dans les zones Ud de centre bourg, Ug résidentielle, 2 et 3 AU<sub>g</sub>, l'article 11 ajoute à la règle sur les couvertures qui doivent être en tuile romane rouge, la possibilité de couvrir ponctuellement de petites surfaces en verre ou autre matériau translucide ou transparent, soit pour créer des vérandas, soit des volumes de liaison entre 2 bâtiments. Leur surface doit être proportionnée au bâtiment auquel elles sont intégrées.
- dans la zone Uf située à l'entrée Nord du centre bourg, comprenant **le foyer logement, le COS est monté à 1** pour permettre la réalisation d'une maison de retraite contigüe au foyer logement. Le terrain étant limité à moins de 5 000 m<sup>2</sup>, seule l'augmentation du COS peut permettre la réalisation de cet équipement public aux franges du bourg centre. La densité au bourg avoisine des COS de 2 ou 3. La zone à COS de 1 assure donc une transition entre le centre et les quartiers pavillonnaires dont le COS s'élève à 0,4.

Le COS est maintenu à 0,5 dans les autres zones Uf de la commune.

## V. MODIFICATION PONCTUELLE DE ZONAGE

Suite à la levée de l'emplacement réservé sur la parcelle AD12 entourée par les rues de la Rochelle, la RD 766 et la RD 769, la Commune a décidé d'intégrer cette parcelle à la zone Uk, zone immédiatement urbanisable à vocation d'activités tertiaires.(voir illustration carrefour de la Rochelle p13)

Ce terrain constituait une enclave de zone AU au milieu d'un secteur urbanisé. Il est actuellement occupé de dépôts de matériaux dévalorisant l'entrée de ville. L'objectif est de favoriser le nettoyage de ce terrain et l'accueil de bâtiments valorisants et structurants pour cette entrée de Lempdes. Leur qualité architecturale devra être exemplaire.

L'accès au terrain devra être étudié en fonction des bâtiments à construire et de la sécurité sur les grands axes périphériques. Sa surface est de 1,4 ha. Il bénéficie de tous les réseaux de viabilisation.

## VI. BILAN DES SURFACES

Les zones U	Surfaces (en ha)
Ud	23,28
Uf	25,51
Ug	166,39
Ui	26,46
Uk	72,85
Uj	1,89
Uy	36,4
<b>Total zones U</b>	<b>352,78</b>

Les zones AU	Surfaces avant modification (en ha)	Surfaces après modification (en ha)
AU	98,62	87,71
AUa	57,65	57,65
2 AUg	5,82	10,43
3 AUg	18,34	24,64
1 AUh	7,15	7,15
3 AUi	12,45	32,48
2 AUk	4,41	4,41
3 AUk	37,03	17
AUI	34,46	34,46
AUn	0,4	0,4
<b>Total zones AU</b>	<b>276,33</b>	<b>276,33</b>

Les zones N	Surfaces (en ha)
N	448,49
Np	17,13
<b>Total zones N</b>	<b>465,62</b>

La zone A	Surfaces (en ha)
A	133,81
<b>Total zone A</b>	<b>133,81</b>

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME

REÇU LE :  
29 MAI 2012  
Délégation Territoriale  
du Grand Clermont



1.1

APP

A T E L I E R  
D'ARCHITECTURE  
& D'URBANISME  
BAUTIER-RANOUX  
SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE SIRET 335 175 130 00021  
32 RUE AMADEO  
63000 CLERMONT-FERRAND  
téléphone 04 73 37 99 25  
télécopie 04 73 37 18 27  
bautier-ranoux-arch@wanadoo.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Notice de Présentation Révision simplifiée n°1

REÇU A LA PREFECTURE  
DU PUY-DE-DOME

15 MAI 2012

ALÉXANDRE SERRANT DE CLERMONT-FERRAND

**Approbation du PLU initial**  
par Délibération du Conseil  
Municipal du 20-06- 2007

Modification n°1 approuvée par DCM le 31 octobre 2008

Modification n°2 approuvée par DCM le 27 mai 2011

Révision simplifiée n° 1 approuvée le 27 avril 2012



# Préambule

---

## **Objet :**

La présente révision simplifiée n° 1 du PLU, en vigueur depuis le 20 juin 2007, et modifié 2 fois, a pour objet de définir les conditions d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Fontanille, aux abords des RD 52 , RD 769 et RD 766, soumis aux règles d'inconstructibilité des abords de voies à grande circulation en entrée de ville, définies à l'article L.111.1.4 du code de l'urbanisme.

## **Procédure**

La procédure de révision simplifiée, prévue par l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme, est utilisée lorsque celle-ci a pour unique objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité. Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente révision entre donc bien dans le cas d'un projet d'intérêt général qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et ne crée pas de graves risques de nuisances puisqu'il s'agit de permettre la construction dans une zone d'activités économiques d'intérêt communautaire, inscrite au SCoT du Grand Clermont.

**La révision simplifiée a donné lieu à un examen conjoint** des personnes publiques associées le 5 janvier 2012, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

# Sommaire

---

## **Etude « amendement Dupont »**

- Etat des lieux
- Projet et justification des choix au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

Nota : les autres thématiques ont déjà été traitées lors de la modification n°2 du PLU.

## **Traductions règlementaires dans le PLU**

- Documents graphiques
- Règlement d'urbanisme
- Orientations d'aménagement



# Parc d'activités de Fontanille 2

## Etude « amendement Dupont »



Octobre 2011

# Introduction

---

Par décret ministériel du 31 mai 2010, la route départementale 52 a été classée « voie à grande circulation » du fait de son rôle de déviation urbaine de la ville de Lempdes. Ce classement génère une inconstructibilité des abords de la voie sur une profondeur de 75 m dans les secteurs non bâtis. La RD 769 (route de Dallet) et la RD 766 (avenue de l'Europe) sont également classées voies à grande circulation.

Or, la section de RD 52 située entre le giratoire de Chazal (ou Champ Lamet) au nord de Lempdes et celui de la route de Dallet plus au sud, et nommée « rue Pierre Boulanger », est urbanisée sur sa rive ouest (Fontanille 1) et en cours d'urbanisation sur sa rive est (Fontanille 2).

Le projet d'urbanisation côté Est prévoit l'aménagement d'un parc d'activités artisanales, industrielles et commerciales, constituant l'extension de la zone d'activités de Fontanille 1 à l'est, et nommée Fontanille 2. Cette zone d'activités opérationnelle est inscrite au POS depuis 1998 et a fait l'objet d'une procédure de ZAC réalisée par la SEAu pour le compte de Clermont Communauté.

Le projet est en phase de commercialisation et de réalisation des infrastructures. Compte tenu de l'avancement du projet et des forts enjeux économiques, la Maîtrise d'ouvrage a choisi de déroger à l'inconstructibilité de 75 m en faisant réaliser une étude dite « amendement Dupont » prévue dans l'article L111.1.4 du code d'urbanisme, qui expose et justifie de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité urbaine, paysagère et architecturale dans le projet d'urbanisation.

Le présent rapport expose l'état des lieux, puis présente le projet et ses justifications.

# Etat des lieux

## ➤ Situation urbaine et accès



Située en limite Nord-Est de la ville de Lempdes, le projet de parc d'activités de Fontanille 2 (en jaune) constitue l'extension de la zone Fontanille 1 déjà urbanisée plus à l'ouest. Il se situe également en continuité du parc d'activités de Champ-Lamet sis sur Pont du Château.

Il s'étend le long de la RD 52, nommée rue Pierre Boulanger, entre le giratoire de Chazal au Nord (limite Pont-de-Château) et celui de la route de Dallet au Sud.

La RD 52/rue Pierre Boulanger, est une voie à double sens (2 voies simples + voie centrale) qui joue le rôle de déviation du trafic de Lempdes par le nord Est depuis la création de la bretelle A712. Auparavant, elle était déjà destinée à la desserte de la zone future d'activités, inscrite antérieurement à cette fonction de contournement. Elle dessert néanmoins aujourd'hui directement plusieurs parcelles au Sud.

Si la zone de Fontanille 1 lui tourne complètement le dos, et présente ses « arrières », pour Fontanille 2, la RD 52 représentera son point d'accès principal.

Chaque partie des zones d'activités est très cloisonnée car les voiries constituent davantage un élément de rupture que de liaison, en raison du fort trafic. La rue Pierre Boulanger est dotée d'un trottoir stabilisé sur sa rive ouest. Elle ne dispose pas encore de piste cyclable mais celle-ci est inscrite dans le PLU et doit être réalisée sur la rive Est dans le cadre des aménagements de la ZAC.

### ➤ Trafic routier

Les derniers comptages réalisés par les services du Département sur les RD766 (ancienne RN89) et 769 (Aulnat/Dallet) datent de 2004 (Voir carte ci-dessous)

Ceux sur la RD 52 datent de 2008 et font ressortir un trafic de **9400 véhicules** par jour en moyenne, avec une proportion de 6% de poids lourds. On estime que ce trafic a augmenté depuis 2008 et doit avoisiner les 10 000 véhicules/jour.



### ➤ Bruit des infrastructures terrestres

En application des dispositions de la loi "Bruit" du 31 décembre 1992, un recensement et un classement des infrastructures terrestres, en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic, ont été réalisés.

Ce classement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral en date du 2 juin 1999.

Il concerne les RD 766 et 769 au droit de la zone de Fontanille, classées en voies bruyantes, de catégorie 3. La zone d'étude est affectée d'une largeur de 100m au sud et au nord de la zone.

A cette date, la RD 52 supportait un faible trafic ; elle n'est donc pas concernée, à ce jour, par le classement au bruit.

La largeur des secteurs affectés par le bruit s'applique de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée. A l'intérieur de celle-ci, sont appliquées des règles d'isolation acoustique de certains bâtiments.

En particulier, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum déterminé en fonction du niveau sonore. Pour le site d'étude, il est de 73dB(A) en période diurne et 68 dB(A) en période nocturne. Voir l'arrêté préfectoral en annexe.



### ➤ **Bruit de l'aéroport**

La partie nord de Fontanille est concernée par la zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Clermont-Ferrand/Auvergne, approuvé par arrêté préfectoral le 20 février 2006.

Celui-ci régleme la nature des constructions autorisées en fonction du niveau phonique. Il est opposable aux tiers.

Le PEB distingue quatre zones selon les courbes isophoniques :

Dans les **zones A** (en rouge) **et B** (blanc), toute construction nouvelle à usage d'habitation est interdite.

Dans la **zone C** (vert), cette interdiction est associée des dérogations suivantes : les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics sont autorisées dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ; Les équipements publics ou collectifs sont autorisés, s'ils ne conduisent pas à exposer de nouvelles personnes aux nuisances sonores..

Le **zone D** (bleu) ne génère pas d'interdiction ou de limitation à la construction mais étend le périmètre dans lequel l'isolation phonique de toute nouvelle habitation et l'information des futurs occupants du logement sont obligatoires.



### ➤ Topographie

Le parc d'activités s'étend sur 37 ha, sur des terrains situés en pied de coteaux d'Allier, inclinés de l'Est vers l'Ouest d'environ 2 à 4% et plus faiblement, du sud vers le nord.

La cote d'altitude varie de 327 m au Nord-Ouest à 344 m au Sud-Est. Le terrain est relativement plat près de la RD52 puis s'élève au fur et à mesure qu'on s'éloigne de celle-ci.

Les dénivelés les plus marquants se situent aux extrémités sud et nord. Le terrain s'y trouve en contrebas de la route.

### ➤ Sols

Le site présente un sol assez peu perméable qui nécessite des drainages et des dispositifs de rétention.

### ➤ Occupation actuelle

Elle se partage entre grandes cultures en partie nord, et friches herbacées en partie sud. Il n'existe ni arbre ni arbuste sur la zone d'étude, à l'exception de la partie située entre la route de Dallet et celle de Cournon à l'extrême sud, qui porte quelques haies.

Aucune espèce végétale de valeur n'a été recensée dans l'étude d'impact. Aucune zone de protection du patrimoine naturel ne concerne ce secteur.



Friche au sud, liée à l'abandon des cultures

le nord est encore labouré





## ➤ Paysages



Un paysage partagé entre grandes cultures et zones d'activités ; L'espace agricole nu ouvre des vues lointaines. Le bâtiment de la Poste occupe une large part dans le paysage urbanisé.

### Des vues lointaines permettent de se raccrocher au territoire



Pont du Château en fond et la crête en 2<sup>nd</sup> plan



Le puy de Mur derrière la crête



Les Puys d'Anzelle et de Banne derrière le centre ville





La chaîne des Puy est souvent présente quand les 1<sup>er</sup> plans permettent de la voir  
Plus on monte sur le site et plus elle est présente

Le coteau agricole constituera le « fond du décor »  
à partir de la RD 52

### Un environnement bâti immédiat assez hétérogène et peu valorisant



Paysage de hangars et de friches...



Fontanille 1 présente encore un potentiel de construction non négligeable. En outre, elle nécessite des actions de réhabilitation de l'espace public.

A proximité, la zone de Champ-Lamet, sur Pont-du-Château, présente des efforts de construction



Un site en entrées de ville



Vue de la RD 769 en **provenance de Dallet** : l'occasion de reconstituer une entrée plus valorisante à droite et à gauche

dépôt de matériaux à gauche après le bosquet

La vue plongeante rend particulièrement sensible toute construction à l'entrée.



Vue de la RD 52 **en provenance de Cournon** : le hangar de Sogemat barre totalement la vue



partie à urbaniser en entrée de ville



Vue de la **bretelle A712** : la Fontanille2 se développera derrière la Fontanille 1 et fera le lien avec l'urbanisation de Pont-du-Château, à gauche



Giratoire de Chazal en **provenance de Pt-du-Château**

## Vues rapprochées



Vue du giratoire au sud de la Fontanille : bureaux, garage et bâtiment agricole présentent des hauteurs de 5 à 6m environ



Panoramique sur la zone de Fontanille 2 à partir de la RD 52 / rue Pierre Boulanger. Au 1<sup>er</sup> plan, le bassin de rétention en chantier

# Exposé, justification du projet et préconisations relatives aux 5 thématiques de l'article L111.1.4

---

## ➤ Le projet et ses enjeux

Le projet de Fontanille 2 offre 37 ha commercialisés pour l'accueil d'activités tertiaires et d'activités industrielles et artisanales, en continuité des zones d'activités existantes.

Ce parc d'activités est d'intérêt communautaire et compte déjà nombre d'acquéreurs, soit pour des délocalisations, soit des créations d'entreprises. L'enjeu est bien entendu le développement économique et celui de l'emploi sur l'agglomération.

Le projet d'aménagement a été conçu selon le parti suivant :

- offrir une visibilité et une accessibilité à partir des grandes infrastructures routières, sans perturber la circulation de transit ;
- positionner les activités tertiaires sur les extrémités, les plus sensibles car les plus visibles à partir des voies les plus fréquentées, avec des petites parcelles au sud pour réduire l'impact dans le paysage ;
- maîtriser la composition d'ensemble avec une voie de distribution interne, valorisante, et raccordée au réseau viaire externe en 2 points sécurisés ;
- fixer des exigences de qualité paysagère et architecturale entrant dans le cadre de la charte de qualité des espaces d'activités du Puy-de-Dôme.

Pour ce faire, l'aménageur a missionné un architecte qui réalise des schémas d'aménagement de la ZAC, des simulations d'urbanisation, un cahier de prescriptions architecturales et paysagères. Il assure également le suivi des projets au cours de la commercialisation des parcelles et du dépôt des permis de construire, dans le cadre d'un comité de suivi.

Ces schémas d'aménagement sont réalisés au fur et à mesure de l'avancement de la commercialisation. A cette date, il existe des schémas d'aménagement pour la partie centre-sud et la partie hôtelière au nord. Les autres secteurs seront étudiés en détail ultérieurement, dans la continuité de ce qui aura déjà été réalisé.

Les illustrations réalisées sont les suivantes :

Prescriptions secteur A:



Plan des voiries de la ZAC et phasage de réalisation  
Seules les voies de la tranche ferme sont définies précisément



Extrait du Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères de la ZAC-P. Grosmond, architecte.

Partie centre-sud :

Elle s'organise autour d'une voie interne qui se boucle en partie sud et ne dispose que d'une entrée/sortie sur giratoire.  
Dans les sections linéaires, la voirie est traitée avec double trottoirs, alignements d'arbres et zone de parking alignés et plantés dans les 21 m de la chaussée.

Le chemin transversal existant est conservé en chemin piéton, bordé d'un fossé paysagé et planté plus densément à ses deux extrémités.

Les abords de RD 52 sont inconstructibles sur 25 m et doivent être plantés.

La façade sud, sur route de Dallet, est composée différemment, avec les parkings côté extérieur et les façades qui « regardent » la RD 769. Les accès s'organisent toujours par l'intérieur ; aucun accès auto ne s'effectue directement sur les RD.

Les franges Est du parc d'activités, côté espaces agricole, seront plantées d'alignements de noyers.

Les espaces de stockage de matériel doivent s'effectuer latéralement, comme sur le schéma.



#### Partie hôtelière au nord :

Il s'agit de créer un parc hôtelier aménagé globalement dans un souci de cohérence fonctionnelle et d'homogénéité urbaine et paysagère. De forme ovoïde, cet espace peut difficilement se découper en tranches.

Le projet d'aménagement du parc hôtelier s'organise selon les principes suivants :

- Accès unique et commun à tous établissements, à partir de la voie existante qui relie D52 à D766. Aucun accès ne sera possible directement sur les routes départementales ;
- Mutualisation des stationnements en un grand parking paysagé, ombragé, pouvant être recoupé par des bandes vertes mais pas par des clôtures. Une partie des espaces de stationnement sera traitée en sol non étanche, engazonné ;
- Un élément architectural doit assurer la liaison physique entre tous les établissements, constitué par une galerie couverte continue qui relie également parkings et bâtiments ;
- Aucune clôture séparatrice ne sera autorisée entre les établissements. Seule une clôture périphérique pourra être mise en place ;
- Création d'une bande paysagée et plantée d'arbres haute tige, de 15 m de profondeur minimum le long de la RD 52 et du giratoire de Chazal ;
- Les façades « arrière » présenteront la même qualité que les façades « avant ».

Ces principes sont illustrés au CPAUE par le plan masse ci-contre (conception : P.Grosmond)



## ➤ **Prise en compte des nuisances**

### **Bruit des infrastructures**

Les bâtiments d'activités artisanaux et commerciaux ne sont pas concernés par les mesures de renforcement acoustique aux abords des voies classées au bruit. Néanmoins, certaines mesures d'aménagement contribuent à atténuer cette nuisance par :

- **Un recul** réglementaire des bâtiments de 15 m (parc hôtelier au nord) à 25m en partie courante sur la RD 52 / rue Pierre Boulanger et de 15m sur la RD 769.
- **Des plantations d'arbres haute tige** sont exigées par le document graphique du PLU tout le long des voies de transit et prévus dans le plan d'aménagement de la ZAC. Ces arbres seront choisis parmi les essences listées au cahier de prescriptions de la ZAC et seront mis en place par l'aménageur de la ZAC, préalablement à la construction des bâtiments.

Ainsi le recul, associé à des boisements judicieusement choisis, permettra de protéger les lieux de travail contre le trafic routier. Des renforcements acoustiques des bâtiments pourront compléter le dispositif.

Dans la zone spécifiquement hôtelière, les renforcements acoustiques sont prévus par la loi mais ils font également partie des pratiques hôtelières, habituées aux proximités recherchées des grandes infrastructures. La conception des bâtiments devra prendre en compte l'environnement bruyant du giratoire de Chazal.

### **Trafic local**

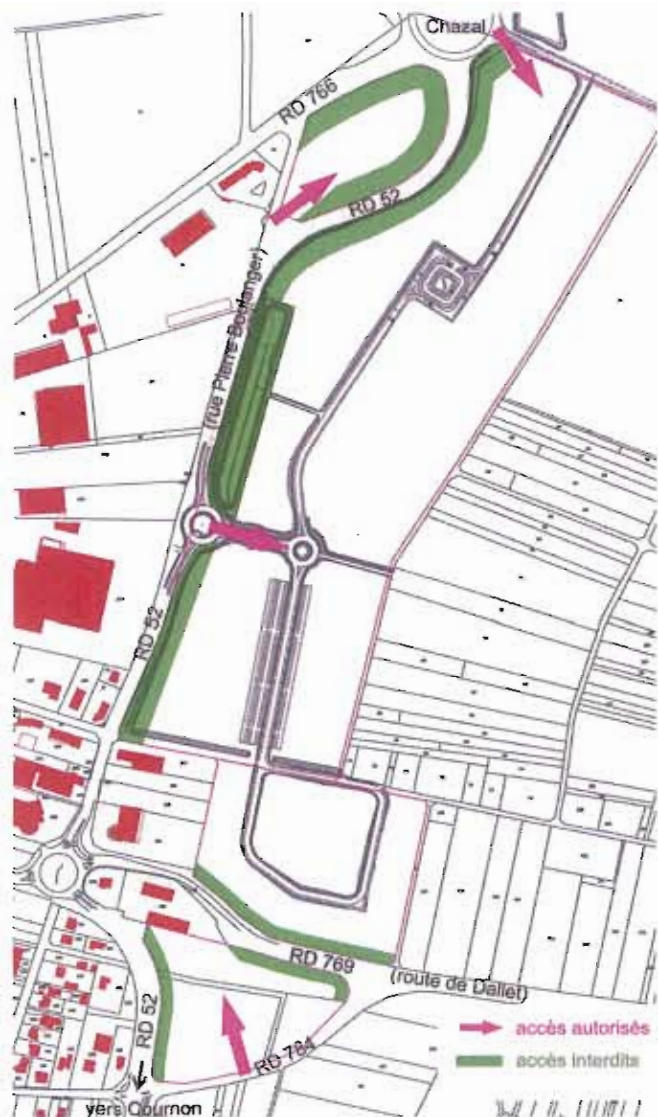
L'aménagement du parc d'activités est organisé suivant plusieurs secteurs séparés : secteur artisanal au centre et au sud, secteur commercial au nord et secteur hôtelier au nord-ouest. L'objectif est d'éviter les nuisances réciproques de circulation :

- les flux automobiles et grands parkings de stationnement pour les commerces passeront par le giratoire de Chazal,
- la desserte poids lourds des bâtiments artisanaux passera par le nouveau giratoire central,
- la desserte autos et cars de tourisme pour les hôtels s'organisera par une voie existante...

### **Nuisances générées par le parc d'activités sur son environnement**

Une augmentation des flux de circulation sur les infrastructures proches est prévisible, estimée à 2400 véhicules/jour par l'étude d'impact. Ces voiries sont configurées pour supporter ce trafic : Le giratoire de Chazal a un diamètre de 100m, la A712 (bretelle autoroutière) et la RD 766 (ancienne RN) sont prévues pour un trafic important. L'environnement urbain proche est de même nature que le parc : bâtiments artisanaux et commerciaux « tournant les dos » à Fontanille 2.

Gestion de la circulation des tracteurs agricoles : Les circuits de liaison entre le bâtiment d'exploitation au sud et les terres cultivées ont fait l'objet d'une concertation avec l'exploitant. Celui-ci a choisi de maintenir son accès par la RD 52 plutôt que par le chemin contigu à son bâtiment. Il pourra relier ses terres par le giratoire central de la ZAC et le chemin qui prolonge l'accès principal.



### ➤ Prise en compte de la sécurité

**Accès motorisés :** L'aménagement du parc d'activités prévoit un accès central organisé à partir d'un carrefour giratoire (en cours de réalisation) au milieu de l'avenue Pierre Boulanger (derrière la Poste). Ce carrefour permettra de réduire la vitesse de circulation dans cet axe rectiligne et ainsi de sécuriser, en un point unique, les entrées et sorties à la zone d'activités.

Une deuxième sortie est prévue en phase ultérieure sur le giratoire de Chazal, par un bouclage interne et l'aménagement du chemin existant au nord, destiné initialement à une voie de contournement abandonnée en limite Lempdes/Pont-du-Château.

**Aucun accès direct aux parcelles du parc d'activités ne sera autorisé, ni par la RD 52, ni par la RD 769.** La distribution des lots sera organisée par une voirie interne, représentée sur le plan ci-contre. **La voie de la partie nord n'est pas encore définie précisément ; elle conservera toutefois ce principe de distribution par l'intérieur.**

Les lots du triangle à l'extrémité sud seront distribués à partir de la RD 784 qui assure la liaison entre la route de Cournon et celle de Dallet. Selon le nombre de lots créés (en fonction de la commercialisation), l'aménageur organisera une mutualisation des entrées et l'aménagement des portails en retrait de la voie. Aucun nouvel accès à la ZAC ne pourra s'effectuer sur les voies à grande circulation.

La partie hôtelière au nord sera distribuée à partir de la voie existante qui relie la D52 à la D766 et dessert également la SACER.

**Accès piétons et cyclistes :** la voie cyclable prévue au PLU sera aménagée le long de la rue Pierre Boulanger au droit de la ZAC et autour du giratoire central.

**Accès piétons :** un accès piéton est prévu le long de l'actuel chemin d'exploitation qui longe le bâtiment agricole au sud et débouche en face d'une rue traversant Fontanille1.

Une autre liaison piétonne devra être créée au nord, entre l'axe interne de la zone artisanale et le restaurant de la zone hôtelière, ceci afin de favoriser les déplacements de midi à pied.

Des trottoirs seront aménagés à l'intérieur de la ZAC pour permettre la circulation des piétons, en particulier à partir de **l'arrêt de bus prévu à l'entrée principale de la ZAC.**

**Circulation des véhicules agricoles :** La liaison entre le hangar agricole et les terres à l'Est de Fontanille s'effectuera par la RD 52, comme c'est le cas actuellement, et rejoindra le réseau de chemins d'exploitation via le giratoire central et le chemin créé dans son prolongement.

**Gaz :** La canalisation de gaz parallèle à la rue Pierre Boulanger a été renforcée dans le cadre de travaux de sécurisation, permettant ainsi de lever les contraintes de densité d'occupants à l'hectare.

**Electricité :** Une ligne EDF traverse le site d'Est en Ouest au droit d'un chemin existant. Une bande verte a été inscrite le long de cette ligne.

## ➤ Qualité urbaine et paysagère

Le projet d'aménagement du parc d'activités vise à mettre en œuvre un traitement homogène et cohérent des abords de voie.

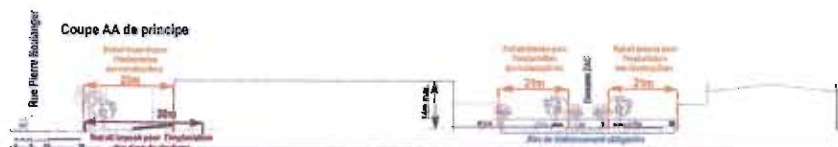
La partie principale du parc est organisée autour d'un axe central conçu avec une grande qualité de traitement urbain : trottoirs larges, alignement d'arbres de haute tige, prescriptions spéciales sur les entrées de parcelles avec intégration des coffrets, des containers, des boîtes aux lettres et des enseignes, uniformisation des clôtures, réglementation de la zone de parking dans les 21m, alignement homogène des bâtiments à 21 m de la limite sur voie...

3.6.2 Fiche principes d'aménagement du secteur A: indice b



Perspective aérienne en direction de DALLET

Principes généraux d'aménagement de parcelles



- **Perceptions à partir de la RD 52 (rue P. Boulanger) :** Les arrières de bâtiments d'activités seront perçus avec un recul de 25m de la limite, voire plus de 50m au droit du bassin d'orage. Les aires de stockage sont interdites du côté de la RD 52 et doivent s'effectuer en limites latérales des parcelles et à plus de 30m de la voie (voir plan).

Les abords de R52 seront plantés par l'aménageur, tout le long de la piste cyclable, et les clôtures seront réglementées par leur forme, leur taille et leur couleur. Par ailleurs, les entreprises ont l'obligation de paysager tout espace non affecté aux bâtiments et aux stationnements (prévus côté voie interne).

Les bâtiments pourront avoir une hauteur jusqu'à 14m sur la partie centrale du parc. A une telle hauteur, la forte présence des façades sur l'avenue nécessitera un traitement très qualitatif des façades arrière. Elles ne seront probablement pas parallèles à la RD 52 puisqu'elles s'alignent sur la voie interne. Le traitement des franges entre bâtiments et RD doit donc être qualifié par des plantations assez hautes et occupant toute la profondeur non bâtie.

Illustrations extraites du CPAUE (P.Grosmond)

Sur la moitié nord de la partie principale, le bassin d'orage occupe toute la bordure de la RD, sur une profondeur de plus de 50m. Le recul des constructions sera donc supérieur à 50m. L'effet de hauteur sera moins important avec le recul.

Le bassin sera paysagé par l'aménageur, qui a prévu une végétation de zones humides (phragmites, roseaux...). La clôture devra être le moins visible possible.

L'implantation des bâtiments dans la pente doit s'effectuer au plus près du terrain naturel pour minimiser les artificialisations de terrain, en particulier en partie haute. Le cahier de prescriptions de la ZAC précise ses préconisations en la matière.

Dans la **zone hôtelière au nord**, la perception à partir de la RD 52 sera celle des façades « arrière » des hôtels qui, à priori, devraient avoir la même qualité architecturale que les façades « avant ». Un recul minimal de 15m est imposé. Ce recul sera paysagé et planté d'arbres haute tige, depuis le giratoire de Chazal jusqu'à l'entrée de la zone hôtelière.

- **Perceptions à partir de la RD 769** (route de Dallet) au sud : Le plan de la **partie sud** du parc d'activités prévoit que les bâtiments devront disposer leur parking du côté extérieur, le long de la RD, à partir d'un accès intérieur.



Ce parking sera planté d'arbres de haute tige par l'aménageur, selon la liste de végétaux définie au cahier de prescriptions. Les bâtiments seront tournés vers l'extérieur et présenteront donc leur meilleure façade. Il s'agit de petites parcelles destinées à recevoir des bâtiments de taille modeste. Le découpage parcellaire, perpendiculaire à la RD permettra d'aligner les façades parallèlement à la RD, et donc de constituer une façade plus urbaine.

Les hauteurs maximales atteindront 10m, avec un recul minimal de 15m - cette hauteur étant amoindrie, à partir de la RD car en léger surplomb de la zone.

Une zone de stationnement est définie au plan de ZAC pour obtenir une homogénéité de traitement des premiers plans.

*Illustration CPAUE (P.Grosmand)*

En face, **dans le « triangle » sud**, un même recul de 15m minimum, assorti de plantations, sera inscrit le long des voies à grande circulation. Il conviendra, autant que possible, de conserver les quelques haies qui bordent les parcelles de ce site.

Aucun dépôt extérieur n'est autorisé par le règlement du PLU en zone AUk. Cette parcelle marque une entrée de ville et doit être traitée avec beaucoup d'attention quant à la nouvelle image qu'elle offrira aux portes de Lempdes.

**La façade importante de la zone, marquant une nouvelle entrée urbaine pour la ville de Lempdes**, sera constituée par toute la rive Est, ou fond du parc, côté Dallet. Les façades Est des bâtiments de franges devront être traitées avec qualité. Elles doivent être assorties de plantations les moins rigides possibles pour atténuer l'effet de rupture entre zone industrielle et zone agricole. Il faudra planter des arbres et arbustes variés, feuillus et pas trop rigides. La clôture devra être la plus discrète possible. L'aménageur a prévu d'y planter des noyers, après réunions de travail avec le CAUE.

Des bosquets et des noues paysagées sont également prévus sur ces franges.

## ➤ **Qualité architecturale**

De nombreuses prescriptions architecturales ont été formalisées au règlement d'urbanisme du PLU et au cahier des prescriptions architecturales et paysagères, qui sera annexé au cahier des charges de cession de terrain (document contractuel annexé à la vente).

**Mais surtout, un comité de suivi des projets de permis de construire** a été constitué avec des représentants de l'aménageur, de Clermont Communauté et l'architecte chargé de l'élaboration du cahier des charges. Il examine chaque projet en amont du dépôt de permis et l'autorise lorsque celui-ci semble compatible avec la qualité urbaine et architecturale attendue de l'ensemble de la ZAC.

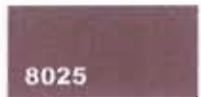
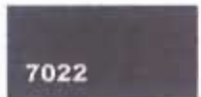
Ce fonctionnement a déjà fait ses preuves dans d'autres zones d'activités récemment aménagées sur l'agglomération. Il permet d'adapter les préconisations à chaque cas particulier.

Un nuancier chromatique est imposé aux façades des bâtiments. Il figure au cahier des charges et se traduit par des références RAL (références universelles) disponibles en matériaux industrialisés. Les couleurs retenues sont assez sombres et désaturées de manière à limiter l'impact lointain dans le paysage. Le blanc est interdit en façade et en toiture.

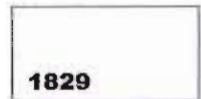
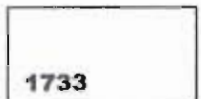
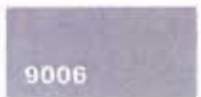
Il convient d'attirer l'attention sur l'enjeu paysager fort des toitures de la partie sud de la zone, visibles en plongée à partir de la route de Dallet. Ces toitures devront être traitées comme des façades, avec des couleurs sombres. Les tuyaux métallisés et appareillages devront être dissimulés.

6.1 Nuancier secteurs A et B :

TEINTES LAQUEES

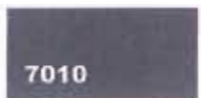


TEINTES METALLISEES



BOIS: de brun à gris

PORTAILS / CLOTURES



Extrait du cahier des prescriptions  
les teintes sont exprimées en références RAL

### **Le cahier des charges de la ZAC<sup>1</sup>- extraits :**

*Les bâtiments doivent être implantés, pour une partie de la construction, parallèlement aux voies et aux secteurs des aires de stationnement imposées.*

*Sur les parcelles d'angle, le linéaire de façade principale devra être parallèle au plus grand côté. Les pignons devront faire l'objet d'un traitement soigné et les retours de construction devront assurer une cohérence architecturale avec l'ensemble du projet immobilier.*

*Les constructions devront présenter une architecture soignée. Leur volumétrie sera simple.*

*La maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires est vivement conseillée.*

*Les façades des bâtiments au delà de 30m de long, si elles sont pleines, seront accompagnées de séquences de plantations d'arbres de haute tige permettant d'atténuer leur opacité.*

Matériaux : *Ils auront un aspect fin, soigné et stable dans le temps. Leur nombre sera limité à trois.*

*Les teintes des différents composants de la construction seront extraites du nuancier annexé au présent règlement.*

*Les teintes de masse des façades, quel que soit les matériaux retenus, seront choisies parmi les teintes référencées cidessous :-*

*RAL teintes laquées : 6003, 7003, 7006, 7022, 7034, 8025, 9006RAL teintes métallisées : 9006, 9007, 1829, 1733, 4542. Bois : brun à gris.*

*Des teintes de masse pourront être proposées au comité de suivi sous réserve d'être plus foncées que le RAL 7006.*

*Les teintes de détail devront participer à l'harmonie générale de l'opération et seront limitées à 20% de la surface totale de chaque façade.: Les 20% cumulés de chaque façades pourront être affectés à une seule et unique partie de l'opération.*

*Les toitures seront majoritairement à rives horizontales ou à faibles pentes (moins de 12%). Toutefois des parties limitées à moins de 20% des linéaires de façade, pourront adapter des pentes plus fortes pour en particulier le traitement en verrière, ou d'éléments liés à l'identification de l'établissement. Les faitages et bas de pente seront parallèles aux courbes de niveaux. En cas contraire un acrotère viendra masquer la toiture. Les panneaux solaires (ECS ou photovoltaïques) devront être obligatoirement intégrés à la toiture ou aux façades. Dans le cas où l'obligation d'un acrotère nuirait au rendement de l'installation, des dispositions particulières pourront être accordées.*

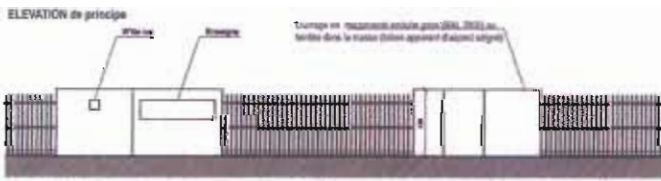
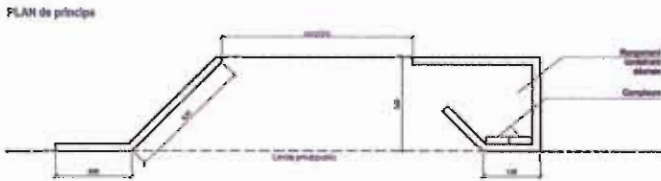
Coffrets techniques et poubelles : *Les dispositifs techniques de branchements, comptage, locaux de stockage des déchets seront enclos sur 1,8m de hauteur par un ouvrage en maçonnerie de teinte gris foncé (RAL 7006 ou béton brut teinté en masse).*

Stockages extérieurs, ouvrages techniques : *Les surfaces de stockage devront obligatoirement être masquées par un dispositif opaque dont nature et teinte devront s'harmoniser avec l'ensemble de l'opération projetée. Les Locaux et équipements techniques devront être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une réflexion prenant en compte projet architectural, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.*

Enseignes : *Deux types d'emplacement d'enseignes de raison sociale sont autorisés :*

<sup>1</sup> Rédaction Pierre Grosmond, architecte chargé du suivi architectural de la ZAC

- sur le bâtiment à partir d'une altitude imposée de 4,5m au dessus du sol fini (pris à la verticale de tout point bas de l'enseigne) et ne pourra déborder des surfaces de façade. La hauteur ne pourra dépasser 1m sauf pour de petites parties inférieures à 10% du linéaire de l'enseigne totale. La longueur de l'enseigne est limitée à 30% de la façade. Leur nombre est limité pour les emprises supérieures à 5000m<sup>2</sup> à un élément par façade de terrain donnant sur le domaine public (2 maximum), pour les emprises inférieures à 5000, à un élément unique placé dans les mêmes conditions.
- L'enseigne de raison sociale sera de préférence placée à l'entrée de la parcelle sur le muret en vis en vis du local technique ou sur un totem implanté à 3m de la limite du domaine public.



Note: La pose de coffret et de portail n'est pas obligatoire. La construction, pour chaque lot, des murs d'entrée et du local technique/ coffret de comptage suivant le plan ci-dessus est obligatoire.



Les locaux techniques ouverts non couverts de rangement des containers de collectes d'ordures ménagères et d'abri des coffrets de comptage seront implantés à l'alignement des voies publiques.

Illustration des traitements d'entrées et d'intégration des coffrets. Documents graphiques de Pierre Grosmond, architecte



**Prescriptions Paysagères :** Les espaces libres non couverts par les constructions, voiries et stationnements devront être aménagés en espaces paysagers. Des masques végétaux pourront être demandés au titre des prescriptions particulières à la parcelle, si des éléments d'aménagement ou de constructions apparaissent dévalorisant pour l'unité d'ensemble de la zone.

Les plantations seront disposées à minima suivant le règlement de la zone et sur les secteurs représentés au plan de référence. Pour une cohérence de cette dernière, les arbres et arbustes seront choisis à 90% dans la liste ci-dessous. (voir en annexe)  
La plantation de conifères est interdite sur le périmètre de la ZAC.

### **Le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur - extraits :**

La partie centrale de la ZAC est classée au PLU en **Zone 3 AUi**, destinées aux activités de toute nature à l'exception des activités polluantes.

#### **Zone 3 AUi - article 11 sur l'aspect architectural des bâtiments :**

##### **Règles générales :**

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

Les bétons utilisés en façades extérieures ne peuvent rester bruts de décoffrage que si les coffrages ont été prévus à cet effet comme par exemple les bétons architectoniques.

Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées avec une qualité égale.

Les terrassements seront réduits au minimum et les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

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.

Un soin tout particulier devra être apporté aux façades visibles des grands axes de circulation.

##### **Règles particulières :**

Les dépôts de matériaux et aires de stockage extérieurs, à l'exception des matériaux destinés à la vente directe, devront être impérativement dissimulés par des éléments bâtis ou végétaux.

##### Façades et couleurs :

Les matériaux employés présenteront un aspect fini, soigné et stable dans le temps ; le nombre de matériaux extérieurs sera limité à 3

Les métaux seront laqués. Les surfaces en métal non traité sont interdites

Les teintes dominantes des façades seront à dominante de gris, neutres ou gris légèrement colorés.

Elles peuvent également présenter un aspect bois.

D'autres couleurs sont possibles pour des éléments ponctuels d'appel, (auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers) ; elles sont limitées à 20% de la surface de façades.

### Couvertures :

Les toitures seront réalisées à faible pente.

Les couvertures seront réalisées dans les tons de gris.

Le traitement des toitures devra être aussi soigné que celui des façades.

Les couvertures des bâtiments en petits éléments sont interdites, sauf pour les bâtiments construits à usage d'exposition, dans une fonction de pavillons témoins.

### Clôtures :

Elles seront réalisées en panneaux en fils thermosoudés de couleur gris foncé, référence RAL 7010 et devront intégrer un mur ou local à l'entrée de la parcelle. La construction de muret sous grille est interdite.

Sauf impératif technique et nécessaire dissimulation de matériaux, la hauteur maximale des clôtures sera de 2,5m

L'emploi de canisses est interdit.

### Enseignes :

Les enseignes pourront être apposées soit :

- sur la façade du bâtiment, sans débordement des surfaces de façade
- à l'entrée de la parcelle, sur le muret du local technique ou son vis-à-vis, sans débordement
- sur un totem à planter à trois mètres de la limite du domaine public.

Les enseignes sur toitures sont interdites.

Les « maisons témoins » pourront déroger aux règles particulières.

## **Zone 3AUi - article 13 sur les espaces libres et plantations**

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre pour 3 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue (voir liste au dossier Orientations d'Aménagement). La plantation de résineux est interdite.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être paysagés et entretenus.

Une partie des stationnements pourra être traitée en espace vert adapté (caissons engazonnés, mélange terre-pierre, dalles à planter...)

Les parkings dont la surface excède 5000 m<sup>2</sup> doivent être recoupés par des bandes paysagées.

## **Zone 3AUk article 11 sur l'aspect architectural des bâtiments**

Les zones 3AUk concernent les extrémités sud et nord de la ZAC. Les règles générales sont semblables à celles de la zone 3AUi. Les règles particulières diffèrent légèrement et sont un peu plus restrictives puisqu'il s'agit de zones réservées à des activités tertiaires :

### **Règles particulières :**

Tous les bâtiments devront participer à une même composition d'ensemble par des constructions aux lignes pures et aux couleurs discrètes.

Les dépôts de matériaux et aires de stockage extérieurs, à l'exception des matériaux exposés à la vente, devront être impérativement dissimulés par des clôtures bâties ou végétales conformes à l'article 13.

#### Façades :

Leur conception sera marquée par la prédominance des lignes horizontales (mur souligné par des auvents, lisses, brises soleil, allèges filtrantes, panneaux à structure horizontale, joints creux ou effet de soubassement marqué).

Les matériaux employés présenteront un aspect fini, soigné et stable dans le temps, par exemple :

- Métal laqué
- Verre
- Béton blanc ou gris dans des coffrages soignés
- Bois lasuré ou non (à utiliser sur de petites surfaces ou éléments particuliers)

#### Couleurs :

Les teintes dominantes seront discrètes. Les surfaces blanches sont interdites.

Il est recommandé de n'utiliser qu'une seule couleur vive, par exemple la dominante du logo de l'entreprise.

Les couleurs vives sont possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers.

#### Couvertures :

Les toitures seront réalisées à faible pente ou en terrasse

Les couvertures seront réalisées dans les tons de gris, gris bleu.

Le traitement des toitures devra être aussi soigné que celui des façades.

#### Clôtures :

Sauf impératif technique et nécessaire dissimulation de matériaux, la hauteur maximale des clôtures sera de 2,5m

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres devront être intégrés dans un élément bâti

Les clôtures sur voies comporteront soit une semelle filante affleurant le terrain naturel surmontée d'un grillage rigide ou semi rigide soit un mur simple sans autre ajout.

Les « maisons témoins » pourront déroger aux règles particulières.

### **Zone 3AUK article 13 relatif aux espaces libres et plantations**

L'aménagement des espaces libres devra être conçu pour permettre la rétention des eaux pluviales exigée à l'article 4.

Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement.

Les haies seront composées de plusieurs essences locales mélangées, à dominante feuillue.(voir liste indicative au dossier «orientations d'aménagement»).

La plantation de conifères est interdite.

Tous les espaces non bâtis devront être aménagés et entretenus.

Les espaces libres non affectés au stationnement ou aux aires d'évolution devront être paysagés et entretenus.

Les parkings dont la surface excède 2000 m<sup>2</sup> doivent être recoupés par des bandes paysagées non étanches.

Une partie des stationnements pourra être traitée en espace vert adapté (caissons engazonnés, mélange terre-pierre, dalles à planter...)

# **Traductions réglementaires de l'étude « amendement Dupont » dans le PLU**

## Documents graphiques

---

Le nouveau document graphique indique l'existence d'orientations d'aménagement sur toutes les surfaces représentées en jaune. Il n'y en avait pas auparavant sur Fontanille.

Il inscrit également un recul réglementaire de 25 m sur les terrains de Fontanille 1, à l'ouest de la RD 52 (rue Pierre Boulanger) (voir règlement)

La bande d'espaces boisés à créer a été prolongée de quelques mètres au nord-est de la rue P.Boulanger pour assurer la continuité végétale là où elle manquait, jusqu'à l'entrée de la SACER.

Aucune limite de zone n'est modifiée.

## Règlement d'urbanisme

---

Le règlement d'urbanisme du PLU en vigueur prévoyait déjà de nombreuses restrictions ou obligations nécessaires pour atteindre une qualité urbaine, paysagère et architecturale attendue. Suite à l'étude « Dupont », quelques règles ont été ajoutées ou clarifiées :

**Dans toutes les zones d'activités existantes ou futures (Ui, Uk, AUi et Auk)**, l'article 13 précise les conditions d'application de la légende graphique existante : « espaces boisés à créer ». Dans ces espaces notés aux documents graphiques, il devra être planté au moins 15 arbres de haute tige pour 100m<sup>2</sup>, sur au moins deux lignes de profondeur. Cela revient à planter un arbre de haute tige tous les 14 m sur chaque ligne. Les plantations devront être en quinconce pour percevoir frontalement un arbre environ tous les 7m. Les arbres peuvent aussi être plantés aléatoirement sur plus de 2 lignes. L'objectif est de créer un écran végétal de qualité paysagère, qui permette d'atténuer l'impact des hangars à partir des voies.

**Dans la Zone Ui**, l'article 6 ajoute un recul précisé sur les documents graphiques, qui concerne Fontanille 1 au droit de la RD 52, dans un souci d'homogénéité et de cohérence de traitement des abords de la rue Pierre Boulanger, à l'Est et à l'Ouest.

**Dans la zone 3AUi**, l'interdiction d'accès direct aux parcelles est clairement précisée sur les RD 52 et RD 769.

Les reculs y sont mis en conformité avec le projet de parc d'activités. Le recul sur RD 52 au niveau de la zone à urbaniser, est porté à 25m. Le long de la route de Dallet, il demeure à 15 m. Cette différence s'explique par la taille des parcelles et les règles d'implantation dans la ZAC : de la rue P.Boulanger, on

percevra des arrières de bâtiments ; il s'agit donc de les reculer au maximum et d'y organiser une façade de végétation. De la rue de Dallet, on percevra les façades « avant », donc plus urbaines, qui peuvent être plus proches de la route.

L'article 11 ajoute qu'un « soin tout particulier devra être apporté aux façades et toitures visibles des grands axes de circulation » ; L'étude de terrain ayant montré la sensibilité de l'impact des toitures du parc d'activité à partir de la route de Dallet, celles-ci doivent être traitées comme des façades. Aussi, les appareillages techniques doivent être dissimulés (tuyaux, machines...) soit par des éléments bâtis soit par de la végétation ou une couleur similaire à la toiture.

**Dans la zone 3AUK**, l'interdiction d'accès direct aux parcelles est clairement précisée sur les RD 766 et RD 769. Elle concerne en particulier le parc hôtelier et l'extrémité sud de la ZAC, dans laquelle les accès doivent être regroupés en 1 point. Ce principe concerne également toutes les zones 3AUK de la commune.

Un recul de 15m est inscrit le long des voies départementales dans un souci de cohérence d'ensemble, et pour permettre les plantations exigées sur les documents graphiques.

L'article 11 précise les mêmes règles concernant les toitures que dans l'article 3AUi.

L'article 13 sur l'aménagement des zones de stationnement remplace le mot « cloisonné » par « clôturé » pour clarifier l'intention.

## Orientations d'aménagement

---

La révision simplifiée du PLU intègre l'inscription d'orientations d'aménagement sur le secteur de Fontanille 2 et bordure de Fontanille 1. Ces orientations traduisent juridiquement les préconisations d'aménagement du cahier des charges de la ZAC, complétées de celles de l'étude « Amendement Dupont » validée en novembre 2011 par l'aménageur et les Collectivités concernées.

Ces orientations contiennent les principes intangibles d'aménagement, dans lesquels peuvent être imaginés de nombreux projets architecturaux variés. Elles donnent un cadre aux aménageurs et constructeurs des tranches ultérieures (parties tertiaires en particulier).

La Commune a souhaité inscrire des règles d'aménagement de la bordure de Fontanille 1 par souci d'équité et de cohérence paysagère.

Les orientations d'aménagement inscrites dans la révision simplifiée du PLU sont les suivantes :

### **Partie centrale :**

La distribution s'organisera uniquement à partir des giratoires, au moyen d'une voie interne qui se boucle en partie sud. Le giratoire central distribue la zone artisanale de Fontanille 2 et la partie Est de Fontanille 1 ; le giratoire de Chazal distribuera la zone commerciale de Fontanille 2. Un bouclage entre les deux accès est souhaitable à terme.

Dans les sections linéaires, la voirie interne sera traitée avec double trottoirs, alignements d'arbres et zone de parking alignés et plantés dans les 21 m de la chaussée.

Le chemin transversal Est-ouest existant près du hangar agricole sera conservé en chemin piéton, bordé d'un fossé paysagé et planté plus densément à ses deux extrémités. Un autre cheminement piéton reliera la zone d'activités au restaurant du parc hôtelier.

Une piste cyclable sera aménagée le long de la rue Pierre Boulanger.

Les abords de RD 52 sont inconstructibles sur 25m et doivent être plantés d'arbres de haute tige.

La partie sud sur RD 769 sera composée avec les parkings côté extérieur et les façades qui « regardent » la RD 769. Les accès doivent s'organiser par l'intérieur ; aucun accès auto ne s'effectuera directement sur les RD.

Les franges Est de la zone, côté espace agricole, seront plantées d'alignements de noyers.

Les espaces de stockage de matériel doivent s'effectuer latéralement, à plus de 30m des routes départementales.

### **Extrémité sud :**

Les lots de l'extrémité sud seront distribués à partir de la RD 784 qui assure la liaison entre la route de Cournon et celle de Dallet. Quel que soit le nombre de lots créés, les entrées seront mutualisées et l'aménagement du ou des portails s'effectuera en retrait de la voie. Aucun nouvel accès à la ZAC ne pourra s'effectuer sur les voies à grande circulation.

La bande de 15m située le long des RD 52 et 769 sera plantée d'arbres de haute tige.

### **Partie hôtelière au nord :**

Il s'agit de créer un parc hôtelier aménagé globalement dans un souci de cohérence fonctionnelle et d'homogénéité urbaine et paysagère. Le projet d'aménagement du parc hôtelier s'organise selon les principes suivants :

- accès unique et commun à tous établissements, à partir de la voie existante qui relie D52 à D766. Aucun accès ne sera possible directement sur les routes départementales ;
- mutualisation des stationnements en un grand parking paysagé, ombragé, pouvant être recoupé par des bandes vertes mais pas par des clôtures. Une partie des espaces de stationnement sera traitée en sol non étanche, engazonné ;
- un élément architectural doit assurer la liaison physique entre tous les établissements, constitué par une galerie couverte continue qui relie également parkings et bâtiments ;
- aucune clôture séparative ne sera autorisée entre les établissements. Seule une clôture périphérique pourra être mise en place ;
- Création d'une bande paysagée et plantée d'arbres haute tige, de 15 m de profondeur minimum le long de la RD 52 et du giratoire de Chazal ;
- les façades « arrières » présenteront la même qualité que les façades « avants ».

DEPARTEMENT DU PUY-DE-DOME



1.1

EP

A T E L I E R  
D'ARCHITECTURE  
& D'URBANISME  
BAUTIER-RANOUX

SOCIÉTÉ PROFESSIONNELLE SIRET 335 175 139 0001  
32 RUE AMADEO  
63000 CLERMONT-FERRAND  
téléphone 04 73 37 99 25  
télécopie 04 73 37 18 27  
bautier-ranoux-arch@wanadoo.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Notice de Présentation Modification n°3

#### Approbation du PLU

par Délibération du Conseil  
Municipal du 20 juin 2007

#### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES - MISES A JOUR

**Modification n°1** approuvée par DCM du  
31/10/2008

**Modification n°2** approuvée par DCM du  
27/05/2011

**Modification n°3**



## PREAMBULE

La Commune de Lempdes a décidé de procéder à la troisième modification de son PLU, approuvé le 20 juin 2007.

Les précédentes modifications ont été approuvées les 31 octobre 2008 et 27 mai 2011.

La présente modification est nécessitée par :

- l'émergence de nombreux projets, communaux et communautaires
- la prise en compte d'une étude de risques nouvellement portée à la connaissance de la Commune par l'Etat
- l'arrivée à échéance d'un secteur de sursis à statuer

D'autre part, la Commune profite de cette occasion pour mettre à jour sa liste d'emplacements réservés et supprimer celui qui a été acquis.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet (PLU)
- ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La présente modification répond aux trois conditions énoncées précédemment.

Le projet de modification sera notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au ~~Président du Conseil Général, au Président du Grand Clermont, de Clermont~~ Communauté, à la Chambre Départementale d'Agriculture, à la Chambre de Commerce et d'Industrie, à la Direction Départementale des Territoires, à la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement.

## SOMMAIRE

<b>I. ILOT RUE DE COURNON / RUE DE LA RÉSERVE / RUE DE LIMOIZE (EX. ILOT « ROCHETTE »)</b> .....	<b>3</b>
<b>II. PISCINE COMMUNAUTAIRE</b> .....	<b>4</b>
<b>III. RISQUES MINIERS</b> .....	<b>5</b>
<b>IV. HABITAT SOCIAL RUE DE LA TREILLE</b> .....	<b>6</b>
<b>V. ILOT DE LA TREILLE EN CENTRE BOURG</b> .....	<b>7</b>
<b>VI. SUPPRESSION / MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES</b> .....	<b>10</b>
<b>VII. MODIFICATION REGLEMENTAIRE ZONE UK</b> .....	<b>10</b>
<b>VIII. SECTEURS NORD</b> .....	<b>11</b>
<b>IX. HABITAT RUE D'ONDRES</b> .....	<b>12</b>
<b>X. EXTENSION ZONE UK</b> .....	<b>13</b>
<b>XI. MODIFICATION REGLEMENTAIRE ZONES UG ET UF</b> .....	<b>13</b>
<b>XII. SECTEUR LES MOLLES</b> .....	<b>14</b>
<b>XIII. ANNEXES</b> .....	<b>15</b>

## I. ILOT RUE DE COURNON / RUE DE LA RÉSERVE / RUE DE LIMOIZE (EX. ILOT « ROCHETTE »)

Cet îlot avait été identifié comme important dans le PLU initial en terme patrimonial et en terme de potentiel de construction et de structuration urbaine en entrée sud du centre bourg.



Depuis, la Commune de Lempdes a pu acquérir la plus grosse partie de l'emprise et mettre en œuvre un projet public associant équipements et habitat, répondant aux objectifs de préservation du patrimoine et d'optimisation foncière.

1. La réhabilitation de l'ancienne bâtisse en locaux sociaux (pôle social et relai d'assistantes maternelles) est associée à la construction d'un bâtiment neuf à vocation d' « agora ».



*Projet d'architecture conçu par Franck Sabatier pour la Commune*

Ce petit bâtiment d'architecture contemporaine vient dialoguer avec le bâtiment ancien sans chercher à l'imiter. Compte-tenu de son architecture légère et

transparente, et de sa fonction d'équipement public, un toit couvert de tuiles n'est ici pas adapté.

Or, le règlement d'urbanisme de la zone de centre-bourg exigeait des tuiles sur les toits.

La question de la toiture des bâtiments publics se pose d'une manière générale.

La présente modification consiste donc à permettre un autre type de couverture sur tous les équipements publics de la zone Ud (centre bourg), comme il en existe déjà sur la médiathèque.

2. La partie Nord de l'ilot fait l'objet d'un projet d'habitat collectif social, actuellement au stade d'esquisse. La modification consiste à supprimer le schéma d'orientations d'aménagement destiné initialement à des interventions privées, qui ne correspond pas aux projets du bailleur social mais convient à la Commune. La maîtrise publique du projet est jugée suffisante pour garantir la qualité urbaine de l'aménagement.

L'essentiel des orientations écrites est maintenu, à l'exception de la placette à l'angle Nord-Ouest, supprimée et de la démolition du pavillon situé au Sud de l'ilot qui n'est plus d'actualité.

## II. PISCINE COMMUNAUTAIRE

La modification consiste à augmenter la hauteur de construction pour permettre la rénovation complète de la piscine, devenue à vocation communautaire

La hauteur nécessaire pour est de 12 m. Elle sera modifiée au règlement d'urbanisme de la zone AUL.

LA zone AUL correspondant à la plaine des sports, l'impact de cette modification est très est limité.

### III. RISQUES MINIERES

Le 18 novembre 2011, l'Etat a demandé à la Commune de Lempdes de prendre en compte dans son PLU une étude référencée « phase informative et cartographie des aléas mouvements de terrain et gaz de mine » réalisée en novembre 2008 pour la DREAL (ex DRIRE) par l'expert minier de l'Etat (GEODERIS).

Cette étude visait à recenser l'ensemble des sites d'exploitation de bitume de la Limagne pour évaluer les risques et les prévenir, en particulier auprès des communes concernées.

Le contenu de cette étude nous informe que Lempdes est concernée par 2 sites :

- **La mine du Colombiers - des -Rois** a été exploitée de 1901 à 1985 sur une surface de 12 ha située sur Dallet, avec une petite partie à l'Est du territoire de Lempdes. La localisation des galeries a conduit à la réalisation d'une carte d'aléas d'affaissement et de tassement de niveaux fort, moyen et faible.

Ces risques, connus depuis longtemps, avaient déjà été précisément intégrés au PLU de la commune de Lempdes. Le contenu de l'expertise est porté en annexe au présent document

- **Le site de recherche de bitume du Puy-de-la-Bourrière**

L'étude de l'expert nous informe qu'une concession a été octroyée de 1843 à 1981 sur un secteur de 307 ha, occupant un quart du territoire communal à l'Ouest du centre bourg.

Les travaux ont consisté en la réalisation de sondages et d'un puits de recherche vers 1866 puis en 1904 jusqu'à 28 m de profondeur. En l'absence de minerai, ce puits a été abandonné.

Sa localisation est inconnue, car il n'existe pas de plans d'archives. Elle a été mentionnée au sud-ouest de la concession et n'a laissé aucune trace sur le terrain. Sans localisation précise, l'étude de l'expert n'a pas pu dresser de carte d'aléa.

L'étude mentionne : « on gardera en mémoire l'existence, dans le secteur, de ce puits de faible profondeur qui peut présenter un aléa effondrement localisé ou tassement de niveau moyen » (voir page 26)

D'après l'expert, « le gisement se situe à proximité d'un des petits dômes pépéritiques du Puy de la Bourrière (côte 390 m NGF) » (voir page 25).

Une carte localise approximativement une zone de travaux de recherches par M. Ledru vers 1850-1860, antérieure à la réalisation de ce puits de 28 m non localisé.

**Sur cette base de connaissance, le PLU constitue un relai en portant l'information dans la notice de présentation**

## IV. HABITAT SOCIAL RUE DE LA TREILLE

La modification consiste à étendre la zone UF sur les parcelles numéros : 416, 417, 639, 358, 356 + parties de 474 et 357.



Il s'agit de permettre la densification d'une unité foncière de presque 8 000 m<sup>2</sup>, occupée par une unique maison centrale pour accueillir une opération mixte de logements publics sous forme de collectifs et d'intermédiaires ainsi que d'individuels en bande.

Cette opération se situera dans la continuité de la cité du Moulin à vent, ancienne cité Michelin, devenue copropriété appartenant majoritairement à l'OPHIS. Elle est aussi l'interface entre le bourg historique à l'Est et les quartiers pavillonnaires anciens.

Cette grande propriété, qui fait l'objet d'une mutation, est l'occasion de poursuivre la mise en œuvre de la politique de diversification et d'intensification de l'offre en logement au cœur de la métropole clermontoise.

La surface actuellement disponible à la construction sur cette parcelle s'élève à 6000 m<sup>2</sup> soit une capacité théorique d'accueil de 37 logements.

Le terrain possède une allée centrale de tilleuls que l'opération devra conserver.

Le classement en Uf permet de construire des bâtiments d'habitation et locaux tertiaires avec une densité de 0,5. La hauteur maximale, originellement à 12 m est portée à 10,50m sur ce secteur uniquement, pour ne pas nuire aux pavillons individuels périphériques. Elle permet de construire 3 niveaux (R+2). Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement sur voie ou à plus de 5 mètres ; cette variation permet de prendre en compte l'orientation solaire.

Ils doivent également être implantés à plus de 3 mètres des limites séparatives constituant les limites de zone, de manière à éviter la gêne pour le voisinage pavillonnaire.

## V. ILOT DE LA TREILLE EN CENTRE BOURG



Le cœur de l'ilot de la Treille (délimité par la rue de la Treille à l'Ouest, la rue du Puy-de-Dôme au Sud, la place du Poids de Ville et la rue René Laurent à l'Est) avait fait l'objet, dans le PLU initial, d'une servitude de sursis à statuer, conformément à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Pendant les délais prévus par la loi, la Commune a mené une étude de faisabilité pour l'aménagement et le désenclavement de ce secteur et a réalisé des acquisitions foncières à l'amiable.

Au terme du délai de 5 ans, échu au 20 juin 2012, le périmètre de sursis doit être levé et remplacé par des règles d'urbanisme désormais définies.

## ■ Rappel de l'état des lieux et projet

L'ilot compte une vingtaine de parcelles non bâties car enclavées en plein cœur du centre bourg. Cet ilot constitue un potentiel particulièrement intéressant d'accueil de nouveaux logements à proximité des services, commerces et transports.

La Commune y a déjà fait de nombreuses acquisitions et doit poursuivre cette politique foncière pour finir de désenclaver tous ces terrains de manière cohérente.





Plusieurs hypothèses d'aménagement ont été réalisées par l'atelier Bautier-Ranoux. Une simulation d'aménagement est présentée ci-avant pour illustrer les capacités de l'îlot. Elle n'est nullement contractuelle ni opposable. En particulier, la position de la voie de liaison avec la rue de la Treille peut être décalée plus au Nord.

### ■ Traduction réglementaire

La présente modification consiste à permettre la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et de développement d'habitat dans le cœur d'îlot de la Treille.

Elle se traduit par :

#### Documents graphiques

Inscription d'une zone 1 AUd sur l'ensemble des terrains enclavés et de leurs voiries existantes et potentielles.

Dans cette zone, seront autorisées les mêmes constructions que la zone Ud, sous condition de réalisation au préalable des infrastructures nécessaires à la viabilité – celles-ci devant être réalisées conformément au schéma d'orientations d'aménagement.

L'inscription d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune sur les parties de terrains nécessaires à la réalisation complète des voiries et des stationnements autos. ( Une grande partie a déjà été acquise)

#### Orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement inscrivent quelques principes fondamentaux :

Un schéma de désenclavement constitué par une voirie continue qui relie les 3 faces de l'îlot de la rue de la Treille aux 3 impasses existantes. Cette voirie devra être accompagnée de stationnements plantés d'arbres haute-tige. Sa représentation graphique en pointillés permet de ne pas figer précisément sa position au mètre près et pourra être adaptée aux contraintes du projet.

Le cheminement piéton existant devra être maintenu

Des alignements bâtis sont à créer. Il est impératif que les constructions à venir dans cet îlot ne soient pas implantées au milieu de leur parcelle mais au contraire, qu'elles permettent, par leur implantation (totale ou partielle) à l'alignement, de redonner une forme à l'espace public adaptée au tissu de centre ancien.

Le schéma représente ces alignements bâtis à créer. Il privilégie des implantations en limite Nord et Est pour des raisons bioclimatiques et laisse une petite marge de manœuvre pour des terrains situés côté Nord ou Est des rues, permettant, pour bénéficier d'ensoleillement, soit un recul partiel, soit un recul complet compensé par la réalisation d'un mur de clôture bâti.

Pour que ces nouvelles voies acquièrent un caractère de ruelles de centre ville, il convient de conserver également les alignements des bâtiments existants. Cela ne fige pas les bâtiments dans leur état actuel : il s'agit de principes

d'alignements dont la position peut évoluer suivant la future position exacte de la rue.

**La condition absolue pour cet îlot est d'optimiser le foncier et d'éviter un caractère pavillonnaire non souhaité à cet endroit.**

Sur le plan de la programmation, cet îlot devra accueillir des formes d'habitat mixtes : individuel mitoyen, intermédiaire et collectif.

Les terrains constructibles accueilleront un minimum de 4 logements par 1 000 m<sup>2</sup>.

Compte-tenu du linéaire de voirie nécessaire (250 ml environ), l'intérêt de la collectivité est d'accueillir au moins une douzaine de nouveaux logements.

## VI. SUPPRESSION / MODIFICATION D'EMPLACEMENTS RESERVES

L'emplacement réservé n° 15 (situé sur la parcelle 382 derrière le nouveau magasin FLY) est supprimé car il a été acquis par la Commune.

L'emplacement réservé n°8 (situé sur la parcelle 44 à l'angle des rues Boileau et de Cournon) est légèrement modifié pour tenir compte de l'aménagement du carrefour.

## VII. MODIFICATION REGLEMENTAIRE ZONE UK

Dans les zones d'activités tertiaires UK, l'article 7 relatif aux implantations des bâtiments en limite séparative est modifié pour supprimer la deuxième phrase : « Les constructions à usage d'activités ne pourront pas jouxter une limite séparative avec une parcelle où est implanté de l'habitat. ».

En effet, cette restriction au profit des habitations situées dans la zone d'activités est contraire à la volonté municipale de densifier et développer la construction de bâtiments à usage d'activités. La présence d'habitations n'y est pas souhaitée.

La conséquence est une plus grande liberté d'implantation des bâtiments d'activités situés à côté d'habitations, très rares dans la zone UK.

## VIII. SECTEURS NORD

Le PLU de Lempdes a inscrit des zones d'urbanisation future à long terme au nord du territoire, destinées à accueillir des activités lorsque les zones actuellement disponibles auront été remplies.

Dans ces zones, la Commune souhaite mener une politique de réserves foncières pour l'avenir. Aussi est-elle amenée à utiliser son droit de préemption dans ces zones AU.

Pour ce faire, elle a besoin d'afficher des intentions d'aménagement qui permettent de justifier un projet futur.

La Commune a souhaité que ces intentions figurent au dossier d'orientations d'aménagement, dans un souci de transparence.

Le zonage AU strict n'en est pas modifié pour autant. Ces zones demeurent juridiquement inconstructibles.

Les orientations d'aménagement s'appuient sur les quelques principes suivants :

Maintien d'une large zone verte le long de l'autoroute et de la sortie autoroutière, englobant terrains de sport, terrains agricoles, espaces verts...

Réalisation d'un itinéraire piéton et cyclable le long de cette bande verte, qui s'inscrive dans des continuités plus larges vers Marmilhat à l'ouest, vers Auinat au nord, vers le centre ville au sud et vers les chemins agricoles à l'est.

Conception de façades qui « regardent » l'autoroute au nord mais également l'avenue de l'Europe et n'offrent pas d'« arrières » destinés aux dépôts.

Pour la partie Ouest : distribution à partir du giratoire existant, jusqu'à la rue (communautaire) de la Rochelle. Plus au nord : principe de parking mutualisé pour l'ensemble des commerces.

Pour la partie Est : principe de distribution à partir du futur giratoire sur D769 mais également avec une voie située en continuité de la rue de Milan pour assurer des continuités viaires entre zones d'activités.

Les parkings doivent être prévus plutôt côté intérieur des zones.

## IX. HABITAT RUE D'ONDRES

Il s'agit d'inscrire un coefficient d'occupation des sols supérieur sur un lotissement ancien dont la densité bâtie existante dépasse déjà le COS autorisé en raison d'un calcul global de SHON initialement réparti par lots.

Le lotissement de la rue d'Ondres est bâti en mitoyenneté, sur de petits lots (250 à 350 m<sup>2</sup> en moyenne). Le COS en vigueur, de 0,4 ne permet aucune extension ni modification.

La modification consiste donc à créer un secteur de COS à 0,7.

Elle est justifiée par une volonté de densifier ce secteur d'habitat et va dans le sens des objectifs du SCoT.



## X. EXTENSION ZONE UK

La modification consiste à étendre la zone UK sur le secteur compris entre les rues de la Rochelle et de Grangevieille.

Il s'agit d'autoriser l'implantation des activités de bureaux, de commerces et de services dans un secteur en plein développement économique et disposant de tous les réseaux.

C'est l'occasion de poursuivre la mise en œuvre de la politique d'intensification de l'offre en terrains d'activités au cœur de la métropole clermontoise.

## XI. MODIFICATION REGLEMENTAIRE ZONES UG ET UF

Dans les zones d'habitat UG et UF, l'article 7 relatif aux implantations des bassins de piscines est modifié pour ramener leur distance minimum à 1 mètre de la limite séparative.

En effet, la volonté de la municipalité est de densifier le parcellaire de l'habitat.

La conséquence est une plus grande liberté d'implantation des piscines et de réduire la surface nécessaire de la parcelle à leur implantation.

## XII. SECTEUR LES MOLLES

L'enjeu de ce secteur est de constituer une entrée de ville valorisante en regard des projets d'aménagements de voirie de l'Avenue de l'Europe reliant le pôle de Marmilhat à la Commune.

L'objectif de requalification de ce site devrait passer par la construction ou la reconstruction de bâtiments d'activités tertiaires "à forte valeur ajoutée".

Il s'agit d'exploiter la situation de vitrine des terrains situés en bordure de l'avenue de l'Europe pour y positionner des bâtiments structurants, de bonnes qualités architecturales et environnementales, liés à des aménagements homogènes et qualifiants.

Le secteur devra évoluer vers des activités tertiaires : bureaux, services, commerces, hôtellerie, restauration; les activités de production (artisanat, industrie) n'ayant pas vocation à demeurer en situation de façade principale ni à proximité des quartiers résidentiels.

Ce secteur accueillera des bâtiments de plusieurs niveaux dans la limite du règlement de la zone, structurants pour la voie. Les aménagements extérieurs entre les bâtiments et l'avenue de l'Europe seront traités de manière homogène sur toute la longueur et avec des espaces verts de qualité. Aucune aire de stockage de matériaux ne doit subsister en façade de voie.

Ce secteur pourra être distribué par la parcelle (indiquée en jaune) et la rue de la Fleurie afin de permettre "l'irrigation" des fonds de parcelles qui pourrait accueillir des opérations de bureaux ou d'hôtellerie permettant la transition au secteur voisin d'habitat et de diminuer les manœuvres de véhicules sur l'avenue de l'Europe qui présente un trafic important



## XIII. ANNEXES

**Les concessions de bitume de Limagne  
(Puy-de-Dôme)**

**Phase informative et cartographie des aléas  
« mouvement de terrain » et « gaz de mine »**

**Concessions de Lussat, Macholles, Cœur,  
Malintrat, Escourchade, Puy-de-la-Bourrière,  
Roys Nord, Roys Sud**

**DIFFUSION :**

Dominique NIEMIEC  
~~Jacques BUSSET~~  
Hafid BAROUDI

DRIRE Auvergne (2 ex.)  
~~Pôle de Compétence Sud~~  
GEODERIS D

**Réf : GEODERIS S 2008/88DE - 08AUV3110**

**Date : 18/11/08**

	Rédaction	Vérification	Approbation
NOM	Y. Paquette	O. Lefebvre	A. Dommanget
Visa			



## **1. CADRE ET OBJECTIF**

---

Dans le cadre du programme technique GEODERIS 2006 et de l'axe thématique « Reconnaissance et analyse du risque », la DRIRE Auvergne a retenu l'étude des sites d'exploitation de bitume de la Limagne d'Auvergne (11 titres miniers délivrés).

L'objectif était double :

- sur les sites dont la concession est toujours valide (mine du CHAMP DES POIS à PONT-DU-CHATEAU et mine du COLOMBIER DES ROYS à DALLET), il s'est agi de fournir à la DRIRE les éléments de l'évaluation des risques miniers résiduels, en vue d'imposer au titulaire du titre les moyens de les atténuer ou de les prévenir (reconnaisances, sondages, sécurisation...);
- sur les autres sites, il s'est agi de définir les cartes d'aléas afin d'effectuer le porté à connaissance auprès des municipalités concernées.

Deux rapports séparés ont été rédigés à la demande de la DRIRE.

GEODERIS a confié ces études au BRGM. Le présent rapport concerne tous les sites hormis la mine dite du CHAMP-DES-POIS ou du SERPOLET (concessions de CORTAL, PONT-DU-CHATEAU Ouest, PONT-DU-CHATEAU Est), exploitée sur la commune de PONT-DU-CHATEAU et traitée par ailleurs (rapport de synthèse référencé GEODERIS S 2008/71DE - 08AUV3110 du 28 juillet 2008).

L'objectif est d'établir, à partir de la synthèse documentaire des données disponibles sur ces 8 titres, la carte informative et les cartes d'aléas « mouvements de terrain » et accessoirement « gaz de mine » de ces anciennes exploitations parfois situées en zone urbaine, puis d'en tirer les conclusions

Sur ces 8 titres :

- deux titres ont fait l'objet de véritables travaux d'exploitation : ROYS Nord et ROYS Sud (mine du COLOMBIER-DES-ROYS) ;
- cinq titres ont été concernés par des travaux de faible extension : COEUR, ESCOURCHADE, LUSSAT, MACHOLLE, MALINTRAT ;
- un titre n'a été concerné que par des travaux de recherche : PUY-DE-LA-BOURRIERE.

Les communes concernées sont les suivantes : CHAMALIERES, RIOM, SAINT-BEAUZIRE, MENETROL, GERZAT, LUSSAT, MALINTRAT. AULNAT, DALLET, COURNON-D'Auvergne et LEMPDES.

La situation administrative des 8 titres miniers examinés dans ce rapport est la suivante :

Titre (concession) N° base Géoderis	Date d'octroi	Superf. (ha)	Périodes exploitation	Abandon	Situation juridique
Cn LUSSAT 63SM0062	25 sept. 1843	134 ha	Recherches vers 1870-1883	-	Annulation 11 août 1906 (SAMBAC)
Cn. MACHOLLES 63SM0076	4 sept. 1863	121 ha	Recherches 1863 – 1867 MCO 1892 1896	Demande renonciation 1923	Annulation 10 mars 1926 (Saray de V.)
Cn CŒUR 63SM0075	4 sept. 1863	92 ha	recherches 1865 – 1872	Déchéance 1895	Annulation 24 mars 1939 (Baron de Bar)
Cn MALINTRAT 63SM0063	25 sept. 1843	427 ha	Recherches 1870 -1885 puis 1902	Demande renonciation 1 déc. 1932	Annulation 27 avril 1940 (SAMBAC)
Cn. ESCOURCHADE 63SM0055	4 mars 1829	14,36 ha	1875 – 1900 1918 - 1944	-	Annulation 12 juin 1981 (SMAC Ac.)
Cn PUY DE LA BOURRIERE 63SM0066	25 sept. 1843	307 ha	Recherches 1866 – 1904	-	Annulation 24 juin 1981 (SMAC Ac.)
Cn ROYS NORD 63SM0067	25 sept. 1843	182 ha	1850 – 1900 reprise x – 1985	Arrêté 1 sept. 1986	Titulaire SAMC Ac.
Cn ROYS SUD 63SM0068	25 sept. 1843 (révisé le 18 août 1856)	105 ha (x)	1895- 1985	Arrêté 1 sept. 1986	Titulaire SAMC Ac.

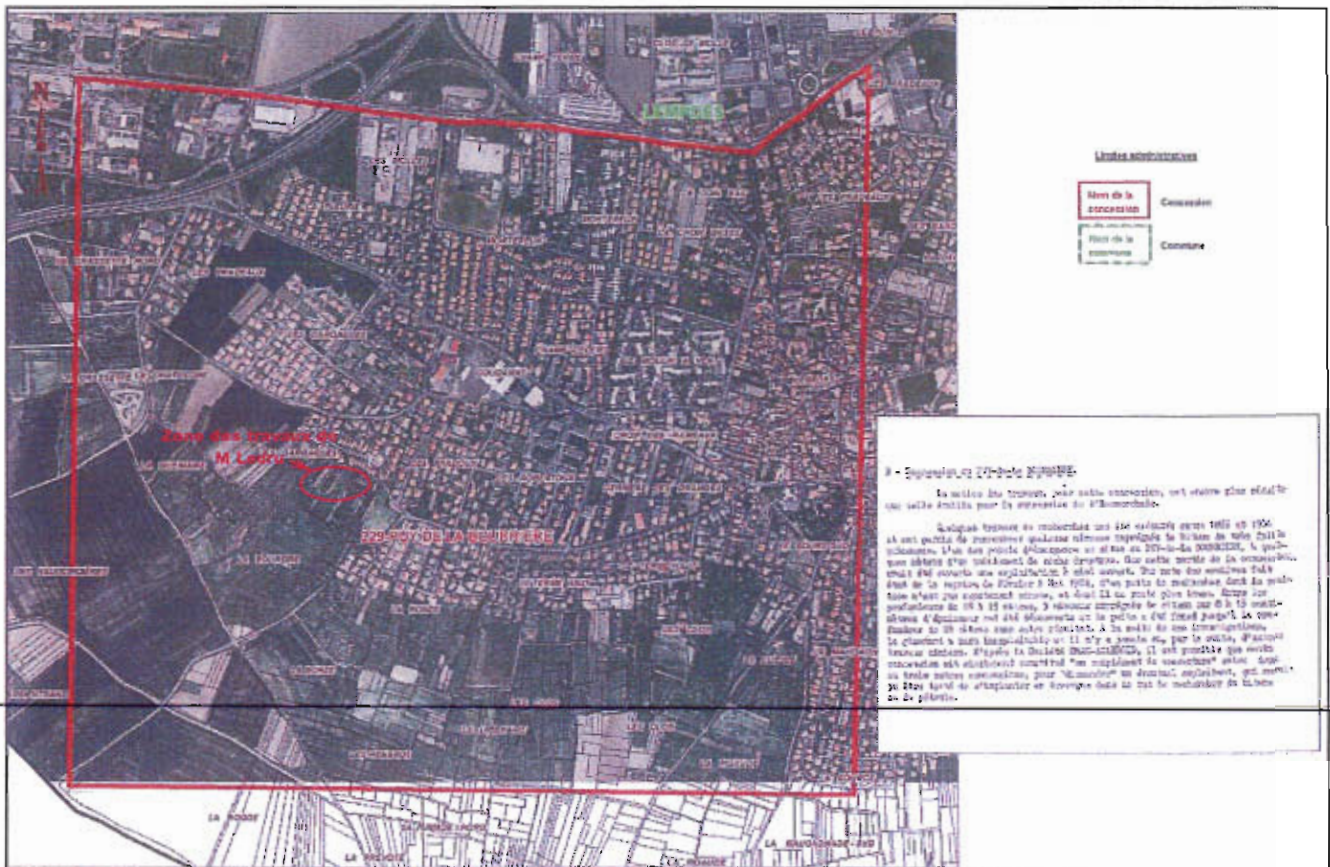
Les informations exploitées sont essentiellement issues des archives de la DRIRE de CLERMONT-FERRAND conservées au BRGM, des anciennes études BRGM ou des archives communales avec : la situation administrative de la mine, son historique, les techniques d'exploitation, la géométrie des vides miniers résiduels, le contexte géologique et hydrogéologique, l'examen des désordres passés et expertises réalisées...

Le dépouillement des archives a été complété par une enquête de terrain sur site avec la recherche des indices de désordres, le repérage de l'emplacement des anciens ouvrages débouchant au jour...

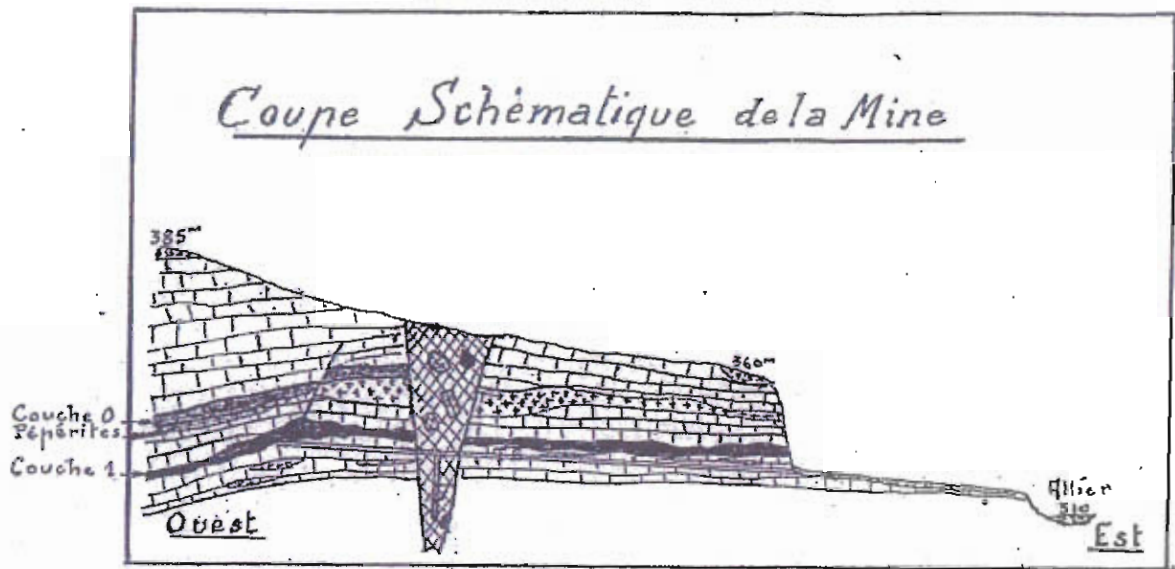
Le positionnement exact de ces travaux est inconnu (absence de plans d'archives), la zone des travaux de M LEDRU (premier titulaire) est mentionnée au Sud-Ouest de la concession, en secteur agricole, sans enjeu actuel, mais en lisière de lotissements. Il ne subsiste plus de traces de ces investigations sur le terrain.

Faute de localisation plus précise de ces recherches, il n'est pas possible de dresser de cartes d'aléas.

On gardera en mémoire l'existence dans le secteur de ce puits de faible profondeur qui peut présenter un aléa « effondrement localisé » ou « tassement » de niveau « moyen ».



**Plan de situation de la concession du PUY-DE-LA-BOURRIERE sur fond BDortho  
Zone des travaux de recherche de M LEDRU (vers 1850-1860)**



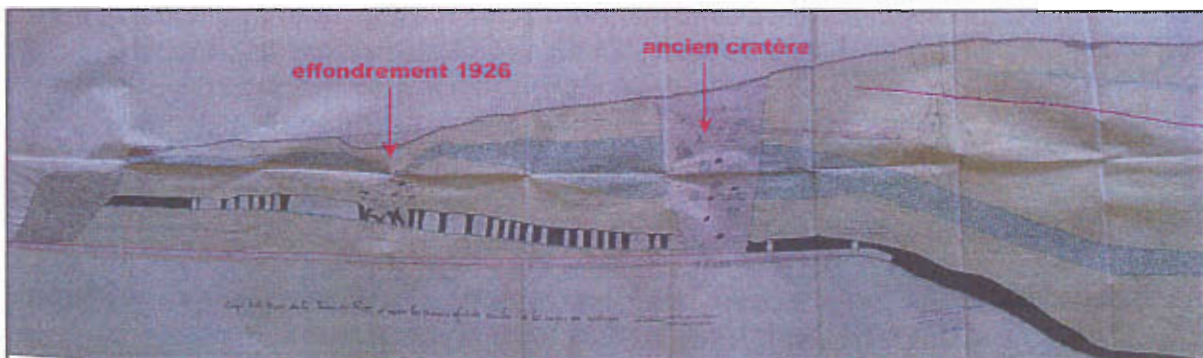
**Coupe géologique Est-Ouest de la mine de COLOMBIER-DES-ROYS**

La série productive oligocène (étage Chattien) affleure à l'Est au droit de la falaise calcaire dominant les terrasses alluviales en rive gauche de l'Allier (lieu dit « LEYRAS »).

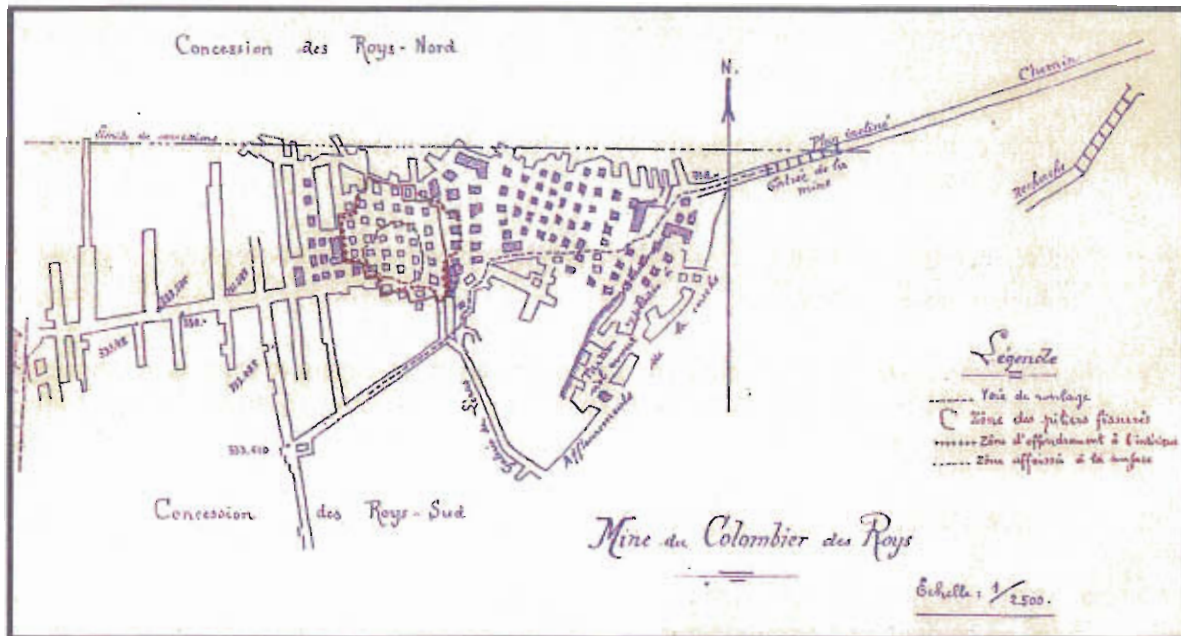
Le gisement bitumineux, présent pour l'essentiel sur la concession de ROYS Sud, est constitué par 2 couches marno-calcaires contenant des lentilles de calcaire noirâtre poreux imprégné de bitume. Elles sont distantes de 30 m environ avec un pendage Ouest pouvant atteindre 11 à 15° :

- la couche supérieure (couche n°0, 1,5 à 2 m d'épaisseur) a un toit constitué par des marnes très compactes et un mur de pépérites ;
- la couche inférieure (couche n°1, 3 à 8 m d'épaisseur) a des épontes assez régulières avec un toit constitué de marnes grisâtres surmontées de pépérites bitumineuses ; le mur a la même constitution.

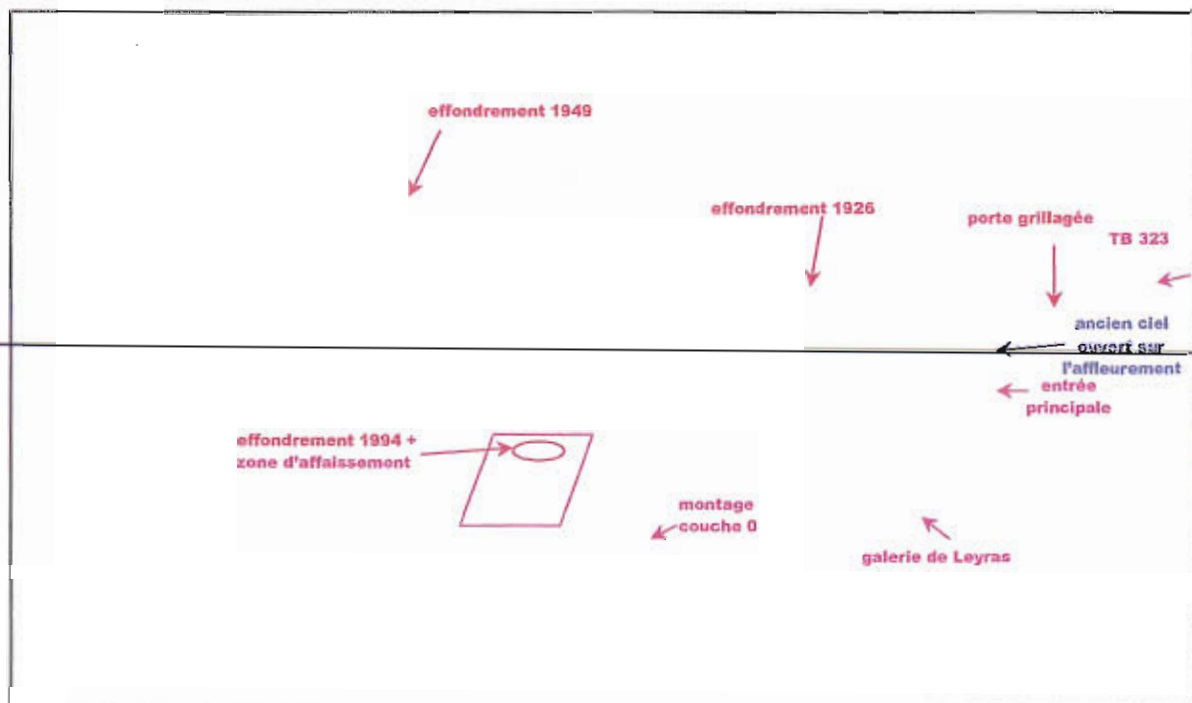
Une structure cylindrique verticale de 80 m de diamètre au niveau de la mine recoupe le gisement et correspond à la trace d'un ancien cratère volcanique rempli d'un agglomérat de marnes noires, calcaires, pépérites et éléments basaltiques.



**Coupe géologique Ouest-Est de la mine de COLOMBIER DES ROYS, exploitation partielle**



Zone d'effondrement de la mine de COLOMBIER DES ROYS en 1926



Mine du COLOMBIER DES ROYS, état final des travaux, zone de désordres

Les aléas retenus sur ce site dans le cadre de l'étude confiée au BRGM sont l'aléa « effondrement localisé » et l'aléa « affaissement », du fait des effets de la rupture de un ou plusieurs piliers ou du toit des galeries, au droit des travaux demeurés non remblayés dans le secteur Ouest, avec une gradation « forte, moyenne à faible » selon l'épaisseur du recouvrement.

La gradation « forte » est retenue pour les zones de travaux situées à moins de 55 m de profondeur, « moyenne » pour les travaux compris entre 55 et 85 m de profondeur et « faible » pour ceux situés au-delà de 85 m de profondeur.

L'intensité de l'aléa « effondrement localisé » est « moyenne à forte » en cas de rupture de un ou plusieurs piliers, avec une prédisposition élevée vu les événements survenus en 1994 (les galeries des travaux concernés étaient ici profondes de 49 m). Il en va de même pour l'intensité de l'aléa « affaissement » qui est potentiellement forte dans la zone la moins profonde (la cuvette d'affaissement observée près du gros fontis de 1994 atteint une amplitude de 1 m).

L'aléa « tassement » est retenu au droit des secteurs foudroyés ou remblayés (gradation « moyenne » dans la partie est de la mine où le recouvrement est plus faible, gradation « faible » dans la partie ouest de la mine).

L'aléa « gaz de mine » est retenu pour mémoire avec une gradation faible à proximité des orifices et dans les zones à faible recouvrement. On devra demeurer vigilant en cas de réouverture éventuelle des entrées condamnées (ou de pénétration volontaire), car la mine peut à l'heure actuelle être considérée comme étanche aux échanges avec l'extérieur, ce qui favorise l'accumulation des gaz (présence de CO<sub>2</sub>, voire de CO).

Notons qu'il n'y a aucun enjeu au-dessus de la mine des ROYS, mis à part des terres agricoles et des chemins de terre carrossables.

Les risques potentiels liés à ces anciens travaux se limitent à la chute accidentelle de personnes ou de véhicules dans des trous de fontis. Ce risque concerne principalement les exploitants agricoles des terrains de couverture.