



ENTRE
DORE & ALLIER
Communauté de communes

PLU

Plan Local d'Urbanisme
de la Commune de Lezoux



APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil municipal du 30/07/2008

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
- Révision simplifiée n°2 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
- Modification n°1 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
- Modification n°2 approuvée par délibération du CM du 13/09/2010
- Modification n°3 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Modification n°4 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Modification n°5 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Révision simplifiée n°3 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- Modification n°6 approuvée par délibération du CM du 22/06/2012
- Modification n°7 approuvée par délibération du CM du 22/06/2012
- Modification n°8 approuvée par délibération du CM du 06/02/2013
- Modification n°9 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- Déclaration de Projet n°1 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- Déclaration de Projet n°2 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du CM du 28/04/2014
- Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du CM du 29/06/2015
- Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du CM du 15 septembre 2020
- Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération du Conseil communautaire du 7 mars 2023
- Modification simplifiée n°5 approuvée par délibération du Conseil communautaire du

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5

NOTE DE PRESENTATION

Mars 2024



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

SOMMAIRE

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	3
1.1. OBJET DE LA MODIFICATION	3
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
1.3. CONTEXTE TERRITORIAL ET URBANISTIQUE	5
2. CONTENU DE LA MODIFICATION	7
2.1. CONTEXTE ET JUSTIFICATION	7
2.2. MODIFICATIONS APPORTEES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	10

1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

1.1. Objet de la modification

La commune de Lezoux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 juillet 2008. Il a fait l'objet, depuis son approbation, de nombreuses évolutions.

Aujourd'hui la Communauté de communes Entre Dore et Allier, compétente en document d'urbanisme, souhaite procéder à une modification mineure du règlement écrit du PLU de Lezoux afin de favoriser la restructuration de l'entreprise SAIPOL. Dans ce cadre, la Communauté de communes a engagé, par arrêté de la Présidente en date du 8 février 2024, une procédure de modification simplifiée n°5 du PLU de Lezoux.

1.2. Contexte réglementaire

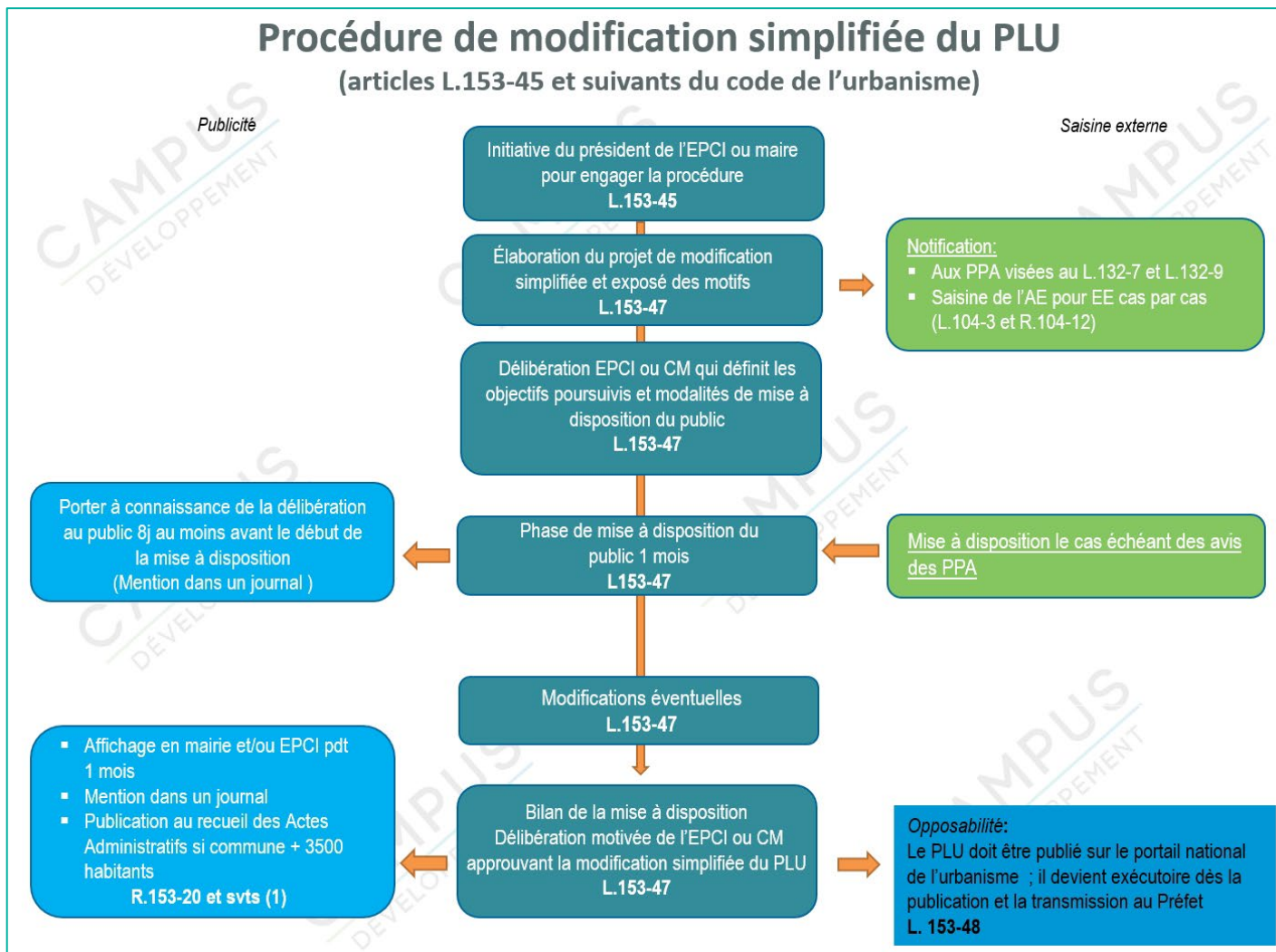
■ Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- **Modifications autres que** (article L.153-41 du C.U.) :
 - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - Diminution des possibilités de construire
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- **Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :**
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- **Rectification d'une erreur matérielle**

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Lezoux, vise à un réajustement mineur du règlement écrit, qui n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

■ Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU



1.3. Contexte territorial et urbanistique

■ Un territoire bien desservi

Située à l'Est du Puy de Dôme entre Clermont Ferrand (31kms) et Thiers(16kms), la ville de Lezoux compte 6 287 habitants en 2020.

Commune la plus peuplée des 14 communes de la Communauté de communes Entre Dore et Allier, la commune de Lezoux concentre l'essentiel des services et commerces. **Cette ville-centre du territoire communautaire est d'ailleurs identifiée comme pole relais du SCOT Livradois Forez.**

Localisée au cœur de la Limagne, la commune est dotée d'un accès direct à l'autoroute A89 qui la traverse et relie Clermont Ferrand à Lyon.

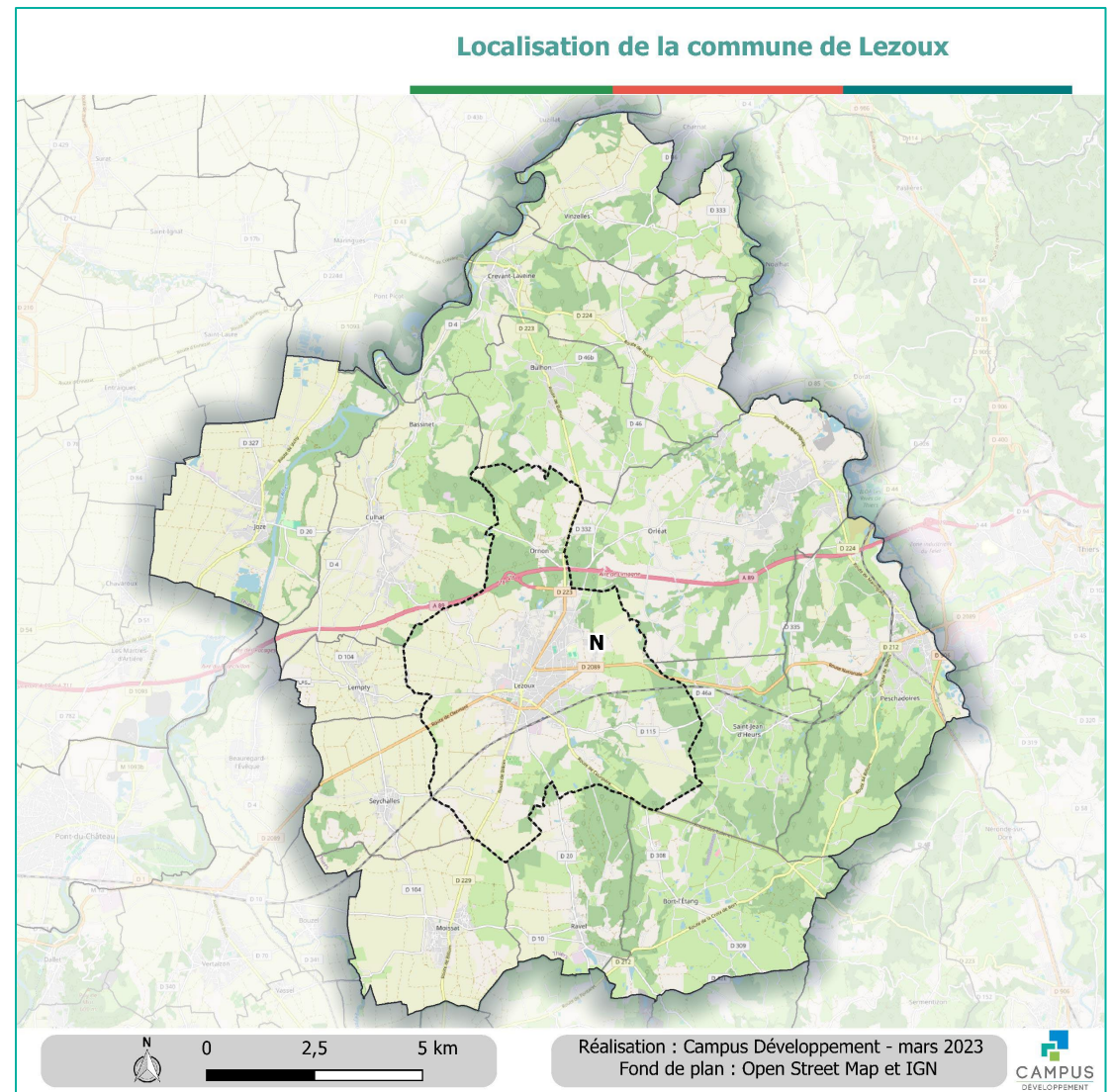
Sa localisation et sa desserte routière et autoroutière mais également ferroviaire rendent la commune de Lezoux particulièrement attractive tant d'un point de vue résidentielle qu'économique.

C'est d'ailleurs afin de permettre l'évolution d'une entreprise importante de la commune que le PLU de Lezoux est modifié.

■ Un PLU approuvé 2008

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la Communauté de communes Entre Dore et Allier a intégré la compétence pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme.

Dans ce cadre, le conseil communautaire a délibéré en date du 29 septembre 2021 pour l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) sur l'intégralité du territoire et qui viendra se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur. Ce dernier étant en cours d'élaboration les documents d'urbanisme communaux restent toujours en vigueur.



Adopté par délibération du Conseil Municipal du 30 juillet 2008, le PLU de Lezoux a fait l'objet, depuis son approbation, de nombreuses évolutions.

- De trois révisions simplifiées :
 - Révision simplifiée n°1 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
 - Révision simplifiée n°2 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
 - Révision simplifiée n°3 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
- De neuf modifications :
 - Modification n°1 approuvée par délibération du CM du 26/10/2009
 - Modification n°2 approuvée par délibération du CM du 13/09/2010
 - Modification n°3 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
 - Modification n°4 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
 - Modification n°5 approuvée par délibération du CM du 14/11/2011
 - Modification n°6 approuvée par délibération du CM du 22/06/2012
 - Modification n°7 approuvée par délibération du CM du 22/06/2012
 - Modification n°8 approuvée par délibération du CM du 06/02/2013
 - Modification n°9 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- De deux déclarations de projet emportant mise en compatibilité du PLU :
 - Déclaration de Projet n°1 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
 - Déclaration de Projet n°2 approuvée par délibération du CM du 14/04/2014
- De quatre modifications simplifiées :
 - Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du CM du 28/04/2014
 - Modification simplifiée n°2 approuvée par délibération du CM du 29/06/2015
 - Modification simplifiée n°3 approuvée par délibération du CM du 15 septembre 2020
 - Modification simplifiée n°4 approuvée par délibération communautaire du 7 mars 2023

La communauté de communes Entre Dore et Allier souhaite à nouveau adapter le PLU de Lezoux afin de faciliter la mise en œuvre d'un projet en prescrivant la modification simplifiée n°5. (Articles L. 153-36 et L. 153-41 du code de l'urbanisme).

2. CONTENU DE LA MODIFICATION

2.1. Contexte et justification

■ L'entreprise Saipol

Situé à l'Ouest du centre-ville historique de la commune, l'entreprise initialement créé pour la production d'huile de noix en 1830, est aujourd'hui dédiée à la valorisation des graines de tournesol. La commune ayant connu un fort développement résidentiel depuis son installation, l'entreprise est désormais entourée de résidences hormis au Sud du site où une zone « verte » (Non aedificandi) a été maintenue. Comme on peut l'observer sur la photo ci-dessous, les silos d'une hauteur de plus de 20 mètres sont assez visibles.



Centre-ville de Lezoux ©Florian Bompan



L'entreprise Saipol, est une filiale du groupe Avril qui assure la première transformation des graines oléagineuses (colza et tournesol). En 2023, 42 personnes travaillaient sur le site de l'entreprise Saipol de Lezoux. Ce dernier est un site classé ICPE sous régime de l'autorisation.

Le site de Lezoux de l'entreprise est spécialisé dans la transformation des graines de tournesol produites en France. Chaque année environ 200 000 tonnes de graines de tournesol sont transformées sur le site en huile végétale brute et en tourteau riche en protéines pour l'alimentation animale. Les huiles brutes de tournesol produites à Lezoux sont destinées à la production d'huiles végétales alimentaires, et sont pour cela ensuite raffinées sur un autre site industriel.

Par ailleurs, l'entreprise utilise l'enveloppe des graines comme combustible pour la production d'énergie du site industriel et souhaite aujourd'hui proposer de développer un réseau de chaleur à la ville en s'appuyant sur cette production.

■ Le projet de restructuration de l'usine

Site historique de Saipol, le groupe Avril souhaite investir sur le site de Lezoux afin de :

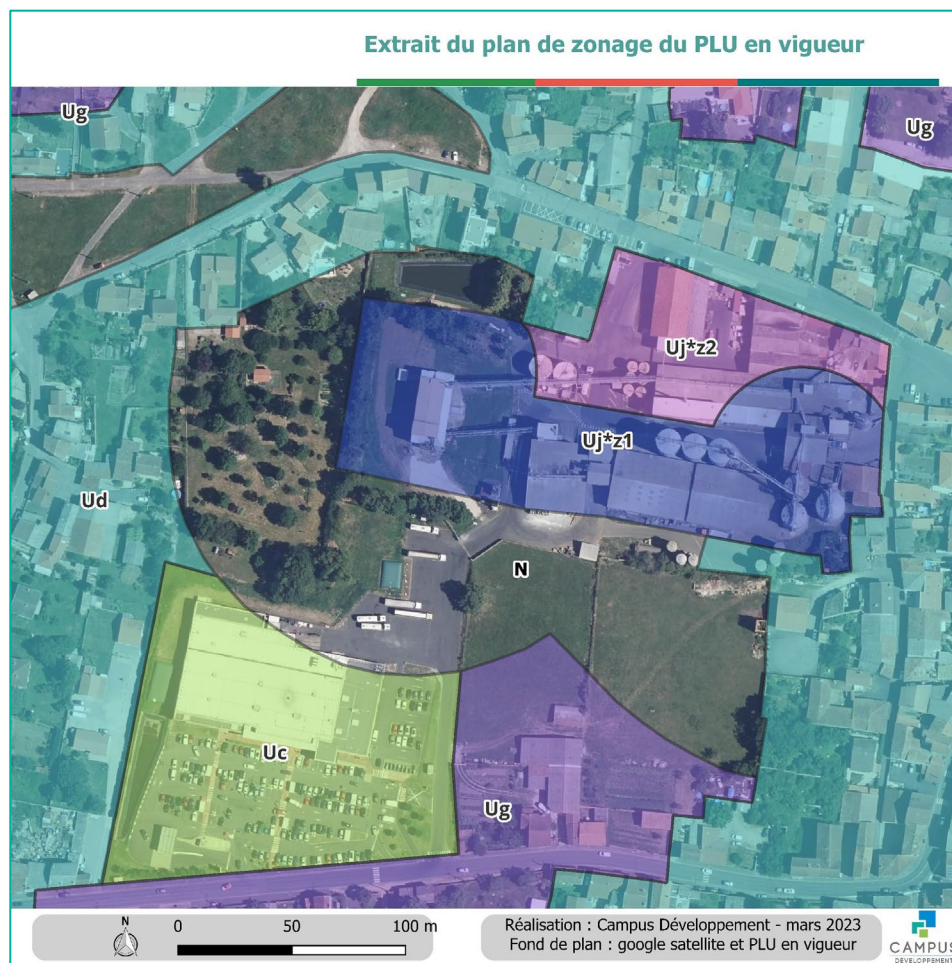
- Mettre aux standards de sécurité l'entreprise
- Réduire les consommations d'eau de l'usine
- Moderniser les ateliers et réduire les nuisances pour les riverains

Compte tenu de la localisation de l'usine, une réduction des nuisances pour les riverains a été recherché et possible en modernisant les différents ateliers du site. Cette modernisation des ateliers va en effet notamment permettre la réduction des émissions de poussières et de bruit.

Par ailleurs, dans le cadre des aménagements du site, un plan de circulation va être mis en place permettant la réduction des nuisances liée à la circulation des poids lourds.

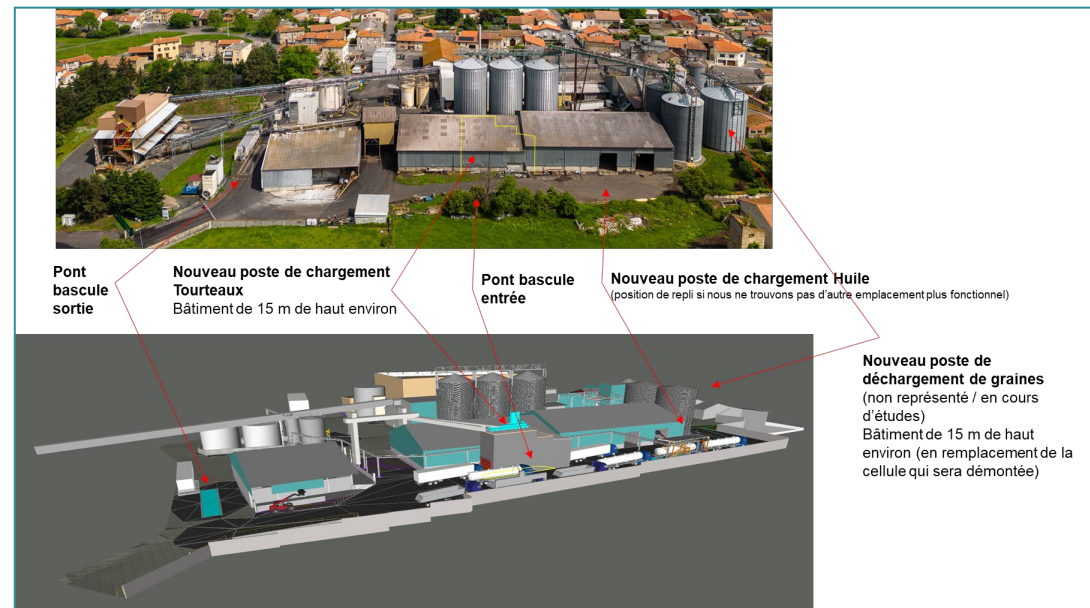
- Proposer un réseau de chaleur à la ville

Cette importante restructuration du site se traduira par la construction de nouveaux bâtiments qui se feront essentiellement en remplacement d'anciens bâtiments ou de cellules. Le réaménagement du site concernera les deux secteurs UJ*z1 et Uj*z2 du site de l'entreprise.



■ Les projets zone Sud du site

Les réaménagements principaux concernant le Sud du site de l'entreprise ; ils consisteront essentiellement à la création d'un nouveau bâtiment d'environ 15 mètres de hauteur pour le nouveau poste de chargement de tourteaux ainsi que le réaménagement de ponts bascules (entrée et sortie). La localisation du futur poste de chargement d'huile n'est pas encore défini dans le cadre de ce projet mais pourrait se situer dans le prolongement du poste de chargement de tourteaux. Par ailleurs, un projet de bâtiment est également en cours d'étude pour le nouveau poste de déchargement des graines réceptionnées qui remplacerait une cellule qui sera démontée.

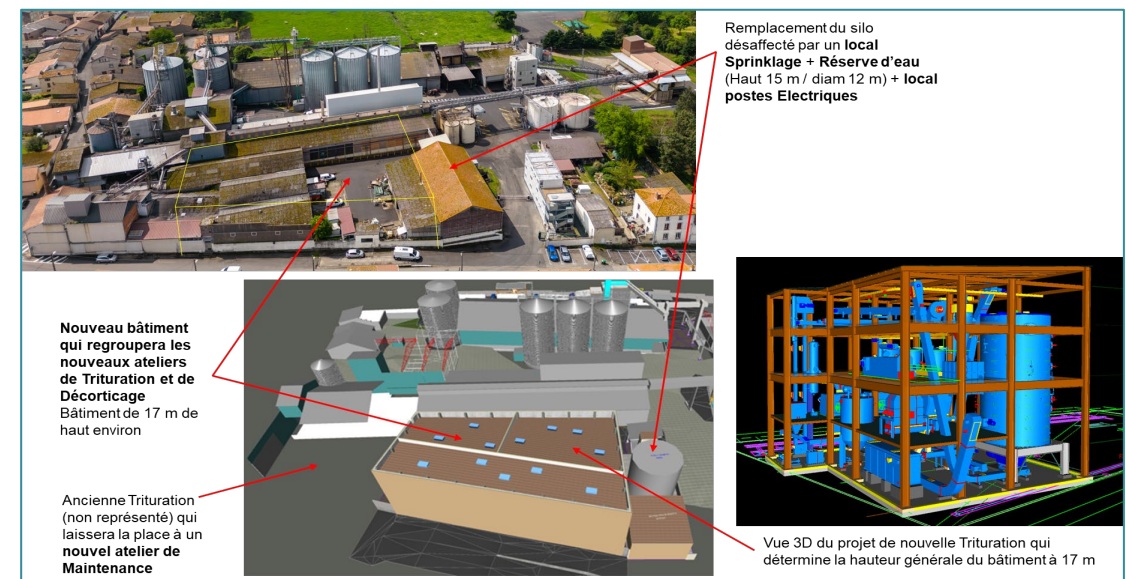


Source : Entreprise Saipol groupe Avril

■ Les projets côté Allée des Chalards

Dans le projet de restructuration du site, plusieurs bâtiments situés du côté de l'allée des Chalards seraient démolis et remplacés par un bâtiment de trituration et de décorticage d'une hauteur d'environ 17mètres.

La création de ce bâtiment n'est aujourd'hui pas possible dans le cadre du règlement de la zone Uj* et nécessite donc une modification du règlement du PLU actuel. Comme observé sur les plans de projets du site ci-dessus, les bâtiments construits seraient moins hauts que les cellules actuellement présentes sur le site et restent très groupés.



Source : Entreprise Saipol groupe Avril

2.2. Modifications apportées au plan local d'urbanisme

L'aménagement du site de l'entreprise porte sur le foncier de l'entreprise aujourd'hui zoné en Uj*z1 et Uj*z2 et ne nécessite pas de modification du règlement graphique. Aussi, la modification n°5 du PLU n'entraîne pas de changement de répartition des surfaces des zones du PLU.

Seul le règlement écrit du PLU est modifié.

■ Modifications du règlement écrit

Au regard du projet porté par l'entreprise Saipol actuellement implanté sur le site zoné en Uj*z1 et Uj*z2 du PLU en vigueur, une modification du règlement écrit (article UJ6 et UJ10) est nécessaire pour la modification ou la construction de nouveaux bâtiments sur le site de l'entreprise.

En effet, à ce jour la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 15 mètres. Il est donc proposé de la fixer à 20 mètres maximum, hauteur légèrement inférieure à celles des silos. De même, une modification du règlement sera apportée afin de permettre la construction des bâtiments en limite de voirie.

*N.B. Les dispositions réglementaires modifiées par la Modification n°5 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).*

Règlement de la zone Uj

La zone UJ est principalement destinée aux activités de toutes natures, secondaires ou tertiaire, ainsi qu'aux industries susceptibles d'engendrer des nuisances ou des pollutions importantes (Uj* -Auvergne Trituration-).

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UJ1 - SONT INTERDITS

- Toute construction à usage d'hébergement collectif ou d'habitation individuelle, à l'exception de celles liées à la direction et au gardiennage des établissements.
- Les campings et caravanings, le stationnement isolé de caravanes isolées (article R.443-4 du Code de l'Urbanisme), ainsi que les mobil home, les parcs résidentiels de loisirs.
- Les carrières.
- Toutes installations en sol de panneaux liés à la production d'énergie renouvelable.
- Les nouvelles surfaces commerciales.
- Le changement de destination des locaux existants vers une vocation commerciale.

- En Uj Z1, toute construction nouvelle à usage d'habitat même liée au gardiennage et à la direction des établissements, et tout établissement recevant du public.
- En Uj Z2, tout nouvel établissement recevant du public.
- En Uje, toute activité non liée à la production d'énergie renouvelable.

ARTICLE UJ2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- En Uj :
 - * Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contigües ou intégrées aux bâtiments d'activités
 - * Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - * La reconstruction de bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction accidentelle.
- En Uj* :
 - * les extensions de bâtiments existants ou constructions neuves, sous réserve qu'elles fassent l'objet de déclarations spécifiques avec toutes les protections nécessaires pour sauvegarder les abords immédiats et l'environnement en général
- En Uj Z1 :
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement et toutes autres constructions nécessaires à la vocation de la zone, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
 - * à condition d'être lié à la direction et au gardiennage des établissements, les travaux nécessaires à l'entretien et à l'amélioration de l'habitat, l'extension mesurée des habitations sans création de logement, et les constructions annexes de l'habitation (garage particulier, abri de jardin...) dans la limite de 20m² de surface hors œuvre nette
- En Uj Z2 :
 - * Les constructions à usage d'habitation liées à la direction ou au gardiennage des établissements et contigües ou intégrées aux bâtiments d'activités
 - * Les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - * L'aménagement des bâtiments existants recevant du public, sous réserve qu'il n'en résulte aucune augmentation de la capacité d'accueil
 - * Les constructions à usage de bureaux, services et les équipements collectifs sous réserve qu'ils n'aient pas vocation à recevoir du public.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UJ4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2 - Assainissement

- Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

Lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement non collectif réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, égouts d'eau pluviales est interdite.

- Eaux pluviales

Les Eaux Pluviales seront contenues sur le terrain. Toutefois si le terrain n'accepte pas la rétention de celles-ci, elles devront être raccordées au réseau collecteur si il existe.

En l'absence de réseau collecteur, le constructeur devra prendre toute mesure adaptée à l'opération pour que la rétention et l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte aux terrains voisins et à la sécurité notamment des usagers des voies.

ARTICLE UJ5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UJ6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1 - Recul

En Uj :

Les bâtiments doivent être implantés par rapport à la limite de la voie routière avec un retrait minimum de 5m pour les logements et bureaux et de 10m pour les autres constructions.

En outre, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (H=L). Pour l'application de cette règle, la limite de la marge de reculement, si elle existe, se substitue à l'alignement.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la marge de recul précitée est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation se fera avec un recul minimum d'1 mètre.

En Uj*

Les bâtiments construits doivent être implantés en limite de la voirie routière ou avec un retrait minimum de 5 mètres.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur des voies.

ARTICLE UJ7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite de propriété, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à cinq mètres.

L'extension des bâtiments existants implantés dans la bande des 5 mètres est autorisée dans le prolongement du bâti existant, sans diminution de recul.

ARTICLE UJ8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Implantation libre, sauf exigences particulières relatives à la sécurité des personnes et à la défense contre l'incendie.

ARTICLE UJ9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif, l'emprise au sol est libre.

ARTICLE UJ10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminée et autres superstructures exclus.

Elle se mesure à partir du terrain existant sur une verticale donnée :

- soit le terrain naturel si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain aménagé,
- soit le terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure ou égale à celle du terrain naturel.

Cette hauteur ne peut excéder 10.00 m sur une verticale donnée. La hauteur est portée ~~à 15.00m~~ à 20m en zone Uj* et 16.00m en Uje.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur est libre.

ARTICLE UJ11 - ASPECT EXTERIEUR - ARCHITECTURE - CLOTURES

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

Règles générales :

- Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits et des imitations de matériaux est interdit.
- Eléments pour des énergies renouvelables et pour du développement durable : Chauffe-eau solaire, cellules photovoltaïques, réserve d'eau, géothermie.....devront faire l'objet d'une bonne intégration à l'architecture et aux paysages.

Règles particulières pour les constructions à usage d'activités : Les couvertures rappelleront les toits traditionnels de faible pente. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les bardages métalliques seront pré-laqués d'usine. Les bardages bois sont autorisés. L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants sera proscrit en toiture ainsi qu'en bardage.

Les clôtures seront à dominante végétale. Les haies mono-spécifiques de résineux à tailler sont interdites. De forme libre, les haies seront composées dans la plus grande proportion d'essences locales.

ARTICLE UJ12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

Sous réserve des dispositions de l'article L123.1.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 50m² de surface hors œuvre nette.
- pour les dépôts et autres installations : 1 place pour 100 m² de surface hors œuvre nette
- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UJ13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les aires de stationnement devront recevoir un traitement destiné à donner un caractère paysager.
- Les spécimens les plus nombreux des plantations devront être des essences locales
- Les plantations existantes de valeur doivent être maintenues.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UJ14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.