

Plan Local d'Urbanisme du Broc

Modification simplifiée n°1

Rapport de présentation



Agglo Pays d'Issoire

Mail : contact@capissoire.fr

7ter boulevard André Malraux

BP 90162

63500 ISSOIRE

Tél : 04 15 62 20 00

I CONTEXTE ET OBJECTIFS

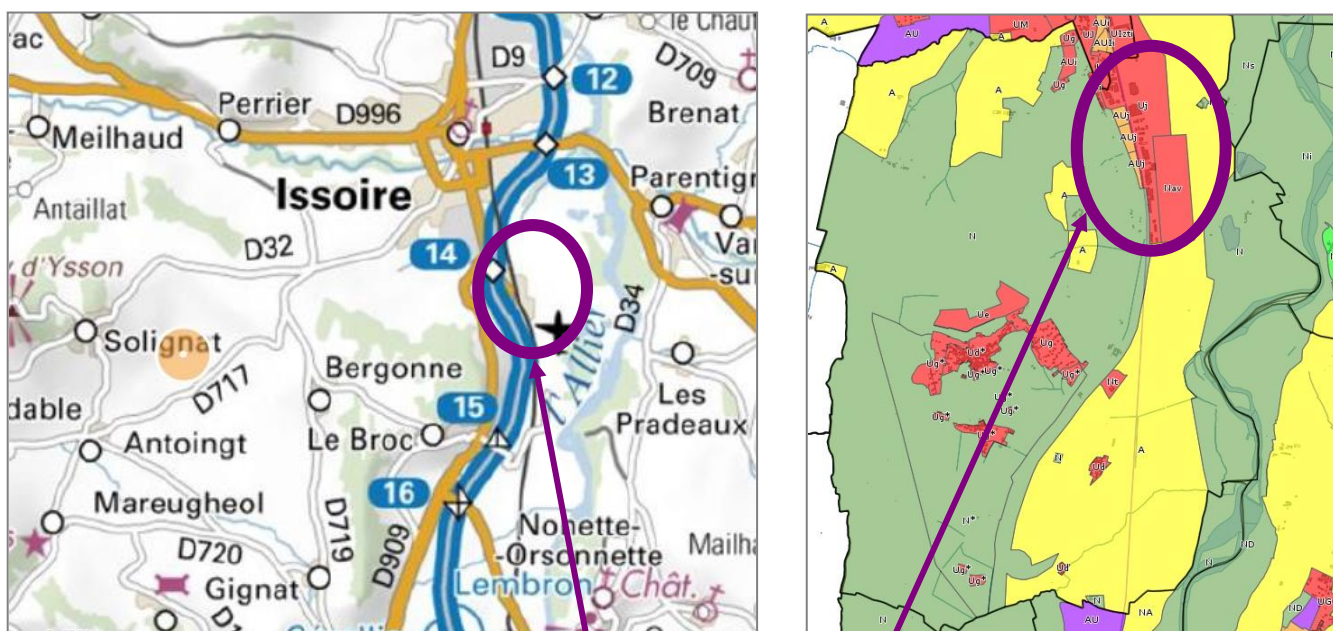
La commune du Broc dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 août 2006. Les déclarations de projet n°1 et 2 emportant mise en compatibilité du PLU ont été approuvées le 20 février 2015.

L'Agglo Pays d'Issoire souhaite engager une modification simplifiée du PLU du Broc. Cette procédure a pour objet la modification du règlement de la zone AUj (zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation afin d'accueillir des constructions destinées aux activités industrielles, logistiques, artisanales et commerciales) afin de faciliter l'implantation d'activités sur une zone en cours d'aménagement en simplifiant la rédaction des critères relatifs aux espaces commerciaux. Elle va également permettre d'optimiser le foncier économique.

II PRESENTATION DE LA COMMUNE DU BROC

Située à environ 43 km au sud de Clermont Ferrand et limitrophe d'Issoire (bourg à 5 km d'Issoire), le Broc appartient au pôle urbain d'Issoire. Elle compte 672 habitants (INSEE 2015) et s'étend sur 1 745 ha. D'un point de vue économique, la commune du Broc comporte plusieurs zones d'activités (actuelles ou en projet) et un aéroport, tous situés en limite d'Issoire.

Elle est couverte par le SCoT du Pays d'Issoire (schéma de cohérence territorial) dont la révision n°1 a été approuvée le 1^{er} mars 2018.



Zones d'activités et aéroport

III JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et L.153-45, cette procédure :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU en vigueur : elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs du PADD du Plan Local d'Urbanisme et en particulier, elle ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles, les zones agricoles et les zones d'urbanisations ;
- ne concerne que la modification du règlement ;
- ne remet pas en cause le principe de gestion économe des sols ;
- ne porte atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance ;
- ne nécessite pas d'évaluation environnementale, la modification envisagée n'ayant pas d'impact sur la vocation de la zone AUj.

IV DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

1 DISPOSITIONS DU REGLEMENT ACTUEL

L'article 2 de la zone AUj relatif à la nature de l'occupation et de l'utilisation des sols autorisées sous condition stipule que sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - d'être nécessaires au gardiennage des autres constructions admises dans la zone,
 - d'être intégrées dans une construction d'une autre destination,
 - que la surface de plancher affectée aux constructions à usage d'habitation ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher totale des constructions aménagées sur la même unité foncière,
 - que la surface de plancher affectée à l'habitation ne dépasse pas 150 m² pour une même unité foncière.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition ;
 - d'être intégrées à une construction d'une autre destination que l'habitation,
 - d'être disposées au Sud des constructions dans lesquelles elles sont intégrées.
- Les constructions destinées au commerce à condition :
 - d'être intégrées dans une construction destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
 - que la surface de plancher affectée aux constructions à usage de commerce ne représente pas plus de 10% de la surface de plancher totale des constructions aménagées sur la même unité foncière.
 - que la surface de plancher affectée au commerce ne dépasse pas 300 m² pour une même unité foncière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles n'engendrent pas la création d'une servitude d'utilité publique,
 - qu'elles ne soient pas nécessaires au seul fonctionnement d'une activité commerciale.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement.
- Les constructions seront admises après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

2 PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT DANS LE CADRE DE LA PRESENTE PROCEDURE

Lors de la création de la zone AUj, du fait de la forme triangulaire de l'emprise de la zone d'activité, il a été décidé d'autoriser l'implantation d'artisans et de leur permettre d'avoir un espace de présentation de type show-room et un espace de vente de taille limitée. Afin de limiter la surface de cet espace à vocation commerciale et ainsi de s'assurer qu'aucune activité purement commerciale ne puisse s'implanter sur la zone, une double limitation a été mise en place (maximum 10% de la surface de plancher totale des constructions aménagées sur la même unité foncière, dans une limite de 300 m²). Toutefois, cette dernière s'avère difficile à mettre en œuvre et peu adaptée aux types de porteurs de projet intéressés par ce secteur, notamment ceux intervenant dans les domaines de l'automobile, du nautisme ou de l'aéronautique, caractéristiques du territoire. De plus, l'augmentation de la surface maximale de plancher à

vocation commerciale (500 m² au lieu de 300 m²) permettra d'assurer une meilleure visibilité de ces activités depuis l'autoroute A75 qui longe la zone.

L'article AUJ2 est ainsi modifié comme suit (modification en rouge dans le texte) :

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
 - d'être nécessaires au gardiennage des autres constructions admises dans la zone,
 - d'être intégrées dans une construction d'une autre destination,
 - que la surface de plancher affectée aux constructions à usage d'habitation ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher totale des constructions aménagées sur la même unité foncière,
 - que la surface de plancher affectée à l'habitation ne dépasse pas 150 m² pour une même unité foncière.
- Les constructions destinées aux bureaux à condition ;
 - d'être intégrées à une construction d'une autre destination que l'habitation,
 - d'être disposées au Sud des constructions dans lesquelles elles sont intégrées.
- Les constructions destinées au commerce à condition :
 - d'être intégrées dans une construction destinée à l'artisanat, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt,
 - ~~que la surface de plancher affectée aux constructions à usage de commerce ne représente pas plus de 10% de la surface de plancher totale des constructions aménagées sur la même unité foncière.~~
 - que la surface de plancher affectée au commerce ne dépasse pas ~~300 m²~~ 500 m² pour une même unité foncière.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition :
 - qu'elles n'engendrent pas la création d'une servitude d'utilité publique,
 - qu'elles ne soient pas nécessaires au seul fonctionnement d'une activité commerciale.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif à condition qu'elles assurent une mission de production, de transport ou de distribution d'énergie (à l'exception des fermes photovoltaïques) ou d'eau potable, de télédiffusion, de télécommunication, ou d'assainissement.
- Les constructions seront admises après la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.