

Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Auzat-la-Combelle

Modification simplifiée n°1

Additif au rapport de présentation



I CONTEXTE ET OBJECTIFS

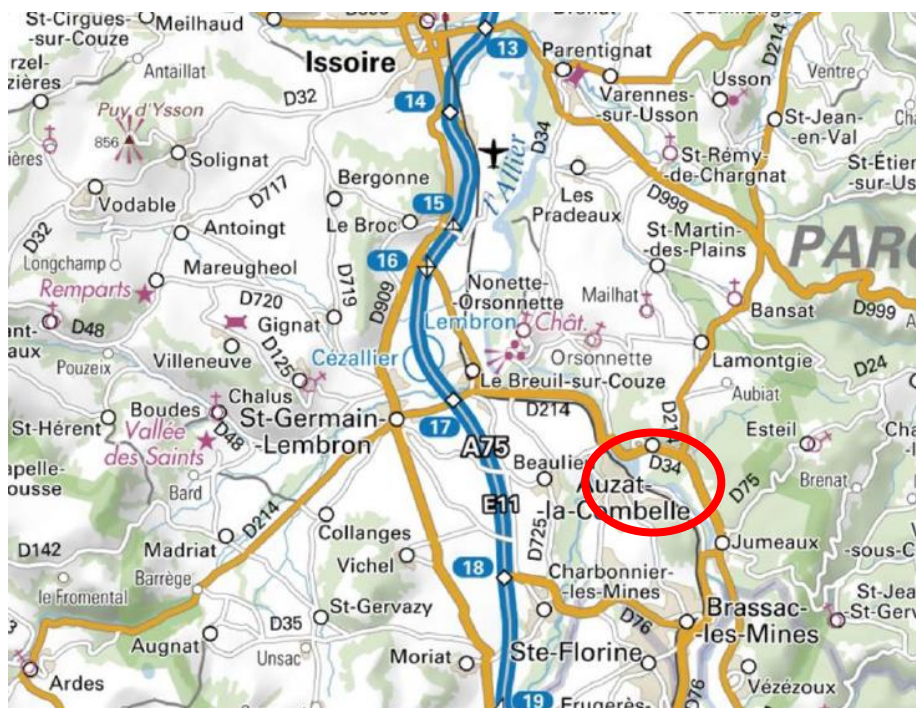
La commune d'Auzat-la-Combelle dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 29 juin 2021. Aucune procédure n'a été menée à ce jour sur ce document.

L'Agglo Pays d'Issoire souhaite engager une modification simplifiée du PLU d'Auzat-la-Combelle. Cette procédure a pour objet :

- la modification des règles relatives aux règles d'implantations au sein de la zone Uj dans un souci d'harmonisation des règles du PLU avec celles de la ZAC Puits Bayard – Les Chambettes ;
- la suppression d'incohérences au sein du règlement écrit concernant les hauteurs des bâtiments ;
- La rectification d'une erreur matérielle relative à la liste du patrimoine protégé au titre du code de l'urbanisme.

II PRESENTATION DE LA COMMUNE D'AUZAT-LA-COMBELLE

Située à environ 16 km au sud-est d'Issoire, Auzat-la-Combelle est l'un des 7 pôles locaux de l'Agglo Pays d'Issoire. La commune compte 2 040 habitants (INSEE 2018) et s'étend sur 12,71 km². 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.



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'urbanisation ;
- ne concerne que la modification du règlement écrit du PLU (implantations, hauteurs, patrimoine) ;
- 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 ;
- n'impacte pas les sites Natura 2000 les plus proches.

IV DESCRIPTION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°7

1 Règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et au sens du faitage au sein de la zone Uj

a Dispositions du règlement actuel

Le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes l'implantation des constructions par rapport aux voies au sein de la zone Uj :

2-1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de :

Pour la zone UJ de BAYARD :

- 5 mètres pour les logements et bureaux ;
- 10 mètres pour les autres constructions.

[...]

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour la zone UJ de BAYARD :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

2-2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

[...]

Toitures

- Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°) ou traitées en toitures terrasses.
- La ligne de faitage principale sera parallèle à la voie de desserte de la zone d'activités.

b Projet de modification du règlement dans le cadre de la présente procédure

Dans un souci d'harmonisation des règles du PLU avec celles de la ZAC Puits Bayard – Les Chambettes, il est nécessaire de modifier les règles d'implantation au sein de la zone Uj. En effet, le règlement de la ZAC a été modifié en février 2016 par le conseil communautaire de l'ancienne communauté de communes Bassin Minier Montagne, évolution qui n'avait pas été prise en compte lors de l'élaboration du PLU. De plus, au vu de la

configuration de certains terrains, il est nécessaire de faire évoluer certaines règles pour permettre l'implantation de bâtiments. Une modification simplifiée est également réalisée en parallèle sur le PLU de Brassac-les-Mines pour les mêmes raisons.

Le règlement est ainsi modifié comme suit (modification en rouge dans le texte) :

2-1. VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation par rapport aux voies et emprises publiques : les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de :

Pour la zone UJ de BAYARD : **3 mètres.**

~~— 5 mètres pour les logements et bureaux ;~~

~~— 10 mètres pour les autres constructions.~~

[...]

Implantation par rapport aux limites séparatives :

Pour la zone UJ de BAYARD :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire 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 **3 m 5 mètres.**

2-2. QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

[...]

Toitures

- Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°) ou traitées en toitures terrasses.
- ~~La ligne de faitage principale sera parallèle à la voie de desserte de la zone d'activités.~~

2 Suppression des incohérences sur la hauteur des constructions

a Dispositions du règlement actuel

Le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes dans le règlement (articles 2-1 : Volumétrie et implantation des constructions de chaque zone) :

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

Les règles de hauteur des constructions et installations sont édictées « à l'égout du toit » ou en cas de toiture terrasse, « à hauteur de l'acrotère ».

ZONE UA

Hauteur des constructions et installations :

hauteur maximum de 12 mètres au faitage

- sauf extension en continuité des constructions existantes d'une hauteur supérieure, qui sont autorisés à la même hauteur que la construction existante ;
- sauf reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur est supérieure qui sont autorisées à la même hauteur que la construction d'origine ;
- sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.

ZONE UB

Hauteur des constructions et installations :

- hauteur maximum de 12 mètres au faitage
 - o sauf extension en continuité des constructions existantes d'une hauteur supérieure, qui sont autorisés à la même hauteur que la construction existante ;

- *sauf reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur est supérieure qui sont autorisées à la même hauteur que la construction d'origine ;*
- *sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.*
- *dans une bande de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions auront une hauteur maximum de 4 mètres.*

ZONE UJ

Hauteur des constructions :

- *La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.*
- *Pour la zone UJ de BAYARD :*
 - *la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 15 mètres. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des éléments techniques liés à l'utilisation des locaux.*
- *Pour les autres zones UJ :*
 - *la hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 mètres ; cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.*

ZONE AUb

Hauteur des constructions et installations :

- *hauteur maximum de 12 mètres au faîtage*
 - *sauf extension en continuité des constructions existantes d'une hauteur supérieure, qui sont autorisés à la même hauteur que la construction existante ;*
 - *sauf reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur est supérieure qui sont autorisées à la même hauteur que la construction d'origine ;*
 - *sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.*
- *dans une bande de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions auront une hauteur maximum de 4 mètres.*

ZONES A et AP

Hauteur dans toutes zones A :

- *équipements d'intérêt collectif et services publics :*
 - *hauteur libre.*
- *bâtiments d'habitation :*
 - *9 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) :*
 - *sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage, qui sont autorisées à la même hauteur que le bâtiment existant ;*
 - *sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 9 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine.*
- *constructions agricoles :*
 - *12 mètres à l'égout du toit pour les constructions agricoles*
 - *non réglementée pour les silos*

ZONES N, NP et NL

Hauteur pour toute la zone naturelle :

- *bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*
 - *hauteur libre ;*
- *bâtiments d'habitation et bâtiments destinés aux équipements sportifs :*
 - *9 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) :*
 - *sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage, qui sont autorisées à la même hauteur que le bâtiment existant ;*
 - *sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 9 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine.*

b Projet de modification du règlement dans le cadre de la présente procédure

Dans le règlement actuel, les dispositions communes à toutes les zones stipulent que les règles de hauteur sont édictées à l'égout de toit ou à l'acrotère. Or, dans les règles spécifiques à chaque zone, les règles de hauteurs s'appliquent au faitage. Il est donc nécessaire de supprimer ces incohérences internes au règlement du PLU.

Le règlement est ainsi modifié comme suit (modification en rouge dans le texte) :

DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

~~Les règles de hauteur des constructions et installations sont édictées « à l'égout du toit » ou en cas de toiture terrasse, « à hauteur de l'acrotère ».~~

ZONE UA

Hauteur des constructions et installations :

hauteur maximum de 12 mètres au faitage

- sauf extension en continuité des constructions existantes d'une hauteur supérieure, qui sont autorisés à la même hauteur que la construction existante ;
- sauf reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur est supérieure qui sont autorisées à la même hauteur que la construction d'origine ;
- sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.

ZONE UB

Hauteur des constructions et installations :

- hauteur maximum de 12 mètres au faitage
 - o sauf extension en continuité des constructions existantes d'une hauteur supérieure, qui sont autorisés à la même hauteur que la construction existante ;
 - o sauf reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur est supérieure qui sont autorisées à la même hauteur que la construction d'origine ;
 - o sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.
- dans une bande de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions auront une hauteur maximum de 4 mètres **en tout point**.

ZONE UJ

Hauteur des constructions :

- La hauteur d'un point d'une construction se mesure soit à partir du terrain naturel si le terrain aménagé est à une altitude supérieure à celle du terrain naturel, soit à partir du terrain aménagé si celui-ci est à une altitude inférieure à celle du terrain naturel.
- Pour la zone UJ de BAYARD :
 - o la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 15 mètres **en tout point**. Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des éléments techniques liés à l'utilisation des locaux.
- Pour les autres zones UJ :
 - o la hauteur de tout point de la construction ne peut excéder 10 mètres ; cependant une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs techniques liés à l'utilisation des locaux.

ZONE AUB

Hauteur des constructions et installations :

- hauteur maximum de 12 mètres au faitage
 - o sauf extension en continuité des constructions existantes d'une hauteur supérieure, qui sont autorisés à la même hauteur que la construction existante ;
 - o sauf reconstruction après sinistre d'une construction dont la hauteur est supérieure qui sont autorisées à la même hauteur que la construction d'origine ;
 - o sauf équipements d'intérêt collectif et services publics : hauteur libre.
- dans une bande de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, les constructions auront une hauteur maximum de 4 mètres **en tout point**.

ZONES A et AP

Hauteur dans toutes zones A :

- équipements d'intérêt collectif et services publics :
 - o hauteur libre.
- bâtiments d'habitation :
 - o 9 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) :
 - sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage, qui sont autorisées à la même hauteur que le bâtiment existant ;
 - sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 9 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine.
- constructions agricoles :
 - o 12 mètres à l'égout du toit pour les constructions agricoles
 - o non réglementée pour les silos

ZONES N, NP et NL

Hauteur pour toute la zone naturelle :

- bâtiments publics et constructions techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
 - o hauteur libre ;
- bâtiments d'habitation et bâtiments destinés aux équipements sportifs :
 - o 9 mètres au faîtage (Rez-de-chaussée + 1 niveau + combles) :
 - sauf extension en continuité des bâtiments existants d'une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage, qui sont autorisées à la même hauteur que le bâtiment existant ;
 - sauf reconstruction après sinistre d'un bâtiment dont la hauteur est supérieure à 9 mètres qui sont autorisés à la même hauteur que le bâtiment d'origine.

3 Correction d'une erreur matérielle relative à la liste des éléments patrimoniaux à préserver

a Dispositions du règlement actuel

Le règlement écrit actuel comprend une liste des éléments patrimoniaux à préserver au titre du code de l'urbanisme (art. L151-19). Ces éléments sont reportés sur le règlement graphique.

b Projet de modification du règlement dans le cadre de la présente procédure

La liste présente dans le règlement écrit comprend des éléments présents en double :

- Croix d'Auzat (parcelle B1119)
- Croix de Peillaras (parcelle AH524)
- Croix de La Roche (parcelle AV79)

De plus, trois éléments identifiés sur le règlement graphique n'apparaissent pas dans cette liste :

- Pressoir (parcelle AT295)
- Transformateur (parcelle AT329)
- Poudrière (parcelle BC511)

Au vu de ces éléments, il est nécessaire de reprendre la liste des éléments patrimoniaux à préserver présente dans le règlement écrit et de rectifier les erreurs qui ont eu lieu lors de l'élaboration du PLU, conformément aux éléments ci-dessus.