

# **Plan Local d'Urbanisme de la commune de Brassac-les-Mines**

## **Modification simplifiée n°7**

### **Additif au rapport de présentation**



## I CONTEXTE ET OBJECTIFS

La commune de Brassac-les-Mines dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 24 août 2004. Plusieurs procédures d'évolution du PLU ont été mises en œuvre :

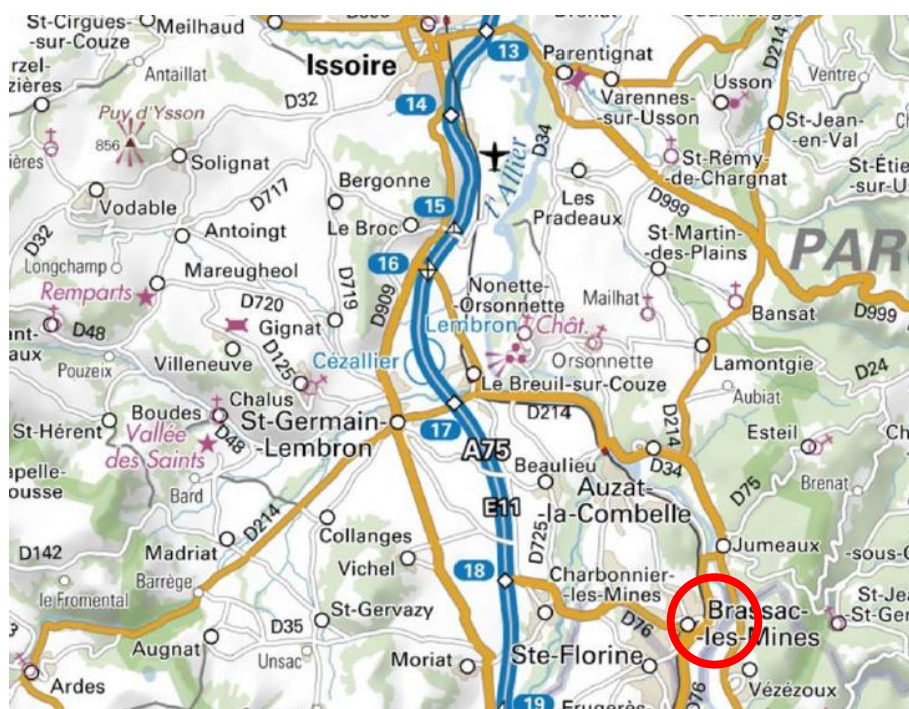
- 15/04/2008 : Révision simplifiée N°1 et N°2, et modification n°1 ;
- 17/08/2009 : Modification n°2 ;
- 26/10/2009 : Modification simplifiée n°1 ;
- 05/07/2010 : Modification simplifiée n°2 ;
- 27/09/2010 : Révision simplifiée n°3 et modification n°3 ;
- 08/10/2012 : Modification simplifiée n°3 ;
- 12/12/2013 : Modification n°4 ;
- 09/10/2015 : Modification simplifiée n°4 ;
- 21/10/2016 : Modification simplifiée n°5 ;
- 28/06/2017 : Déclaration de projet n°1 ;
- 01/03/2018 : Déclaration de projet n°2 ;
- 21/02/2019 : Modification simplifiée n°6 ;
- En cours : Modification n°5 (approbation prévue à l'automne 2022 ; ne concerne pas les mêmes zones que la modification simplifiée n°7).

L'Agglo Pays d'Issoire souhaite engager une nouvelle modification simplifiée du PLU de Brassac-les-Mines. Cette procédure a pour objet la modification des règles relatives aux règles d'implantations au sein de la zone Ujb dans un souci d'harmonisation des règles du PLU avec celles de la ZAC Puits Bayard – Les Chambettes. Il s'agira aussi de supprimer le COS suite aux dispositions de la loi ALUR du 27 mars 2014.

## II PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRASSAC-LES-MINES

Située à environ 20 km au sud-est d'Issoire, Brassac-les-Mines est l'un des 5 pôles structurants de l'Agglo Pays d'Issoire. La commune compte 3 349 habitants (INSEE 2018) et s'étend sur 7,12 km<sup>2</sup>.

Elle est couverte par le SCoT du Pays d'Issoire (schéma de cohérence territorial) dont la révision n°1 a été approuvée le 1<sup>er</sup> 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 de la zone Ujb et la suppression du COS ;
- 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 Ujb

- a Dispositions du règlement actuel

Le règlement actuel prévoit les dispositions suivantes l'implantation des constructions par rapport aux voies et au sens du faitage au sein de la zone Ujb :

#### **ARTICLE Uj 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de :*

- 5 mètres pour les logements et bureaux,
- 10 mètres pour les autres constructions,
- ou, pour **le secteur Ujb**, conformément aux indications portées au plan.

*Cependant, des implantations différentes seront autorisées dans le cas de terrain où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.*

*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 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait à la limite de la voie ou avec un recul de 1,5 mètre minimum.*

#### **ARTICLE Uj 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*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.*

*Pour **le secteur Ujb**, les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égales à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3,5 mètres. ( $H/2 \geq 3,5$  mètres).*

## **ARTICLE Uj 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURES**

[...]

**Règles particulières au secteur Ujb:**

[...]

### **Toitures**

*Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°) ou traitées en toitures terrasses.*

*La ligne de faîtage 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 Ujb. 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'a pas été intégrée dans le 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 d'Auzat-la-Combelle pour les mêmes raisons.

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

## **ARTICLE Uj 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

*Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport à l'alignement de :*

- 5 mètres pour les logements et bureaux,
- 10 mètres pour les autres constructions,
- ou, pour le secteur Ujb, ~~conformément aux indications portées au plan~~ 3 mètres par rapport à la voie.

*Cependant, des implantations différentes seront autorisées dans le cas de terrain où le respect du recul conduirait à des solutions architecturales incompatibles avec le caractère de l'espace naturel ou bâti environnant.*

*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 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie, de télédiffusion, de radiodiffusion, de télécommunication et de distribution d'eau potable et d'assainissement, l'implantation se fait à la limite de la voie ou avec un recul de 1,5 mètre minimum.*

## **ARTICLE Uj 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

*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.*

*Pour le secteur Ujb, les constructions devront respecter des marges d'isolement par rapport aux limites séparatives au moins égales à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres 3,5 mètres. ( $H/2 \geq 3 \text{ mètres } 3,5 \text{ mètres}$ ).*

## **ARTICLE Uj 11 – ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURES**

[...]

Règles particulières au secteur Ujb:

[...]

### Toitures

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°) ou traitées en toitures terrasses.

~~La ligne de faîtage principale sera parallèle à la voie de desserte de la zone d'activités.~~

## **2 Suppression du coefficient d'occupation des sols (COS)**

### a Dispositions du règlement actuel

Le règlement actuel prévoit l'application d'un COS dans les zones Ug et NI.

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

La loi ALUR du 27 mars 2014 ayant supprimé le COS, il est nécessaire de l'enlever du règlement des zones Ug et NI.

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

## **ARTICLE Uq 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le C.O.S. applicable est égal à 0,30 ; toutefois, il est fixé à 0,50 pour les activités.~~

~~Sans objet~~

## **ARTICLE NI 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

~~Le C.O.S. applicable à la zone est de 0,3.~~

~~Sans objet.~~