

Département du Puy-de-Dôme

PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE DE LE BROC -

Date : Octobre 2025

1-13. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Commune de Le Broc

Mairie

1, rue du Beffroi

63500 LE BROC

mairie@lebroc63.fr

SARL CAMPUS Développement

49, rue Montlosier

63000 CLERMONT-FERRAND

Tel : 04 73 42 25 80 – Fax : 04 73 42 25 89

Email: urbanisme@campus63.fr

Prescrit par D.C.M. du 18/08/2003

Arrêté par D.C.M. du 07/10/2005

Approuvé par D.C.M. du 25/08/2006

Révision, modifications, mise en compatibilité

Mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet n°1 approuvée par D.C.M. du 20/02/2015

Mise en compatibilité du PLU suite à la déclaration de projet n°2 approuvée par D.C.M. du 20/02/2015

Modification simplifiée N°2 du PLU approuvée par délibération du conseil communautaire du 7/10/2025

Préambule

Selon les dispositions de l'article L.123-1-4 du Code de l'urbanisme, « *Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. [...] »

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme vient rappeler que : « *[...] tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan [...] doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L.123-1-4 et avec leurs documents graphiques.* »

Les OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir, et déclarations préalables. Les certificats d'urbanisme doivent les mentionner. Cependant, il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité. Ainsi, les opérations d'aménagement et de constructions doivent être réalisées seulement en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et, en revanche, en conformité avec le règlement du P.L.U.

Aménagement de la zone AUJ du Parc Industriel et Technologique

Situation du site :

Le site est situé au Nord de la commune, entre l'autoroute A75 et la voie ferrée Issoire-Arvant. Il est accessible depuis le giratoire situé au bas de l'échangeur n°14 de l'autoroute.

Enjeux et objectifs :

Situé directement en façade de l'autoroute A75, en contrebas de celle-ci, le site constitue donc une entrée de ville dont l'aménagement doit être particulièrement soigné. En effet, s'il y a une demande forte pour des emplacements visibles depuis l'autoroute, cela sous-entend aussi un niveau d'exigence plus élevé en termes d'urbanisme, de paysage et d'architecture, puisqu'il s'agit d'une mise en scène des entreprises, mais aussi du territoire dans sa dimension économique, et de l'entrée de ville.

L'aménagement de cette zone à urbaniser, disposée en continuité avec les activités existantes dans le Parc Industriel et Technologique de Laval-La Béchade, permettra donc d'accueillir de nouvelles installations industrielles, artisanales, logistiques et commerciales dans un contexte de rareté foncière. Mais afin de tenir compte des enjeux paysagers qui accompagnent cet aménagement, une orientation d'aménagement et de programmation est nécessaire pour s'assurer de la qualité urbaine, architecturale et paysagère de celui-ci.

Equipements publics prévus pour l'aménagement de la zone :

Afin d'assurer la desserte de la zone, une voie accessible au Nord de la zone, sera aménagée depuis le giratoire de l'échangeur n°14 de l'A75. Son tracé, à partir du giratoire, devra faciliter la manœuvre des véhicules longs grâce à un tracé en courbe au rayon adapté. Elle longera ensuite la limite de l'emprise autoroutière en direction du Sud et sera enfin aménagée, dans sa partie terminale, par une aire de retournement dont les dimensions devront permettre aux poids lourds de faire demi-tour. Cette voie sera enfin longée par un trottoir mais qui pourra être remplacé par une simple bande en herbe.

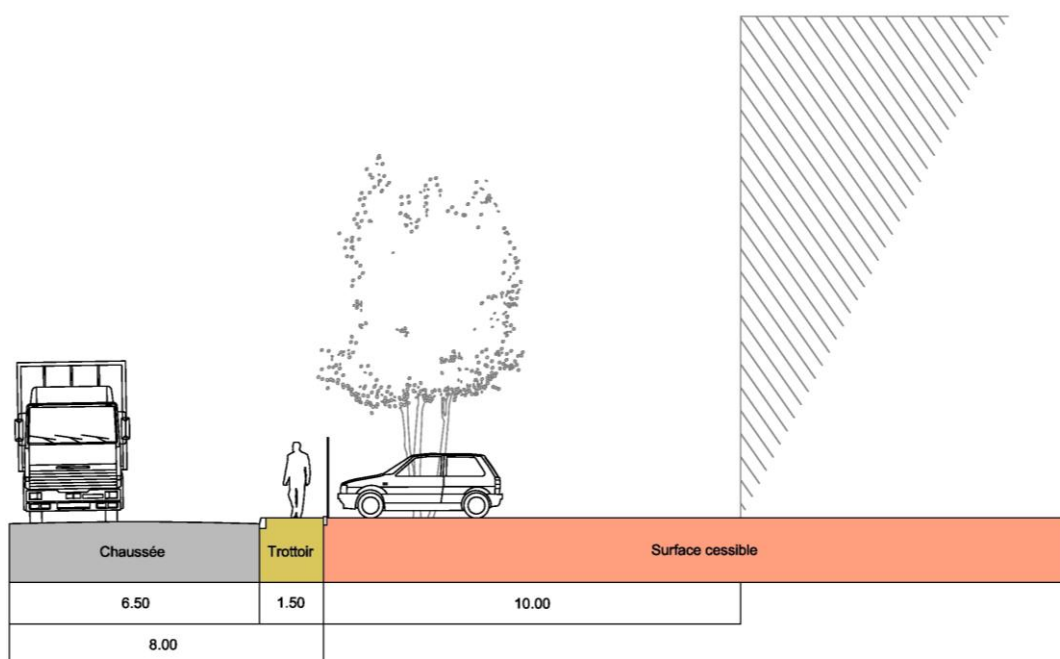
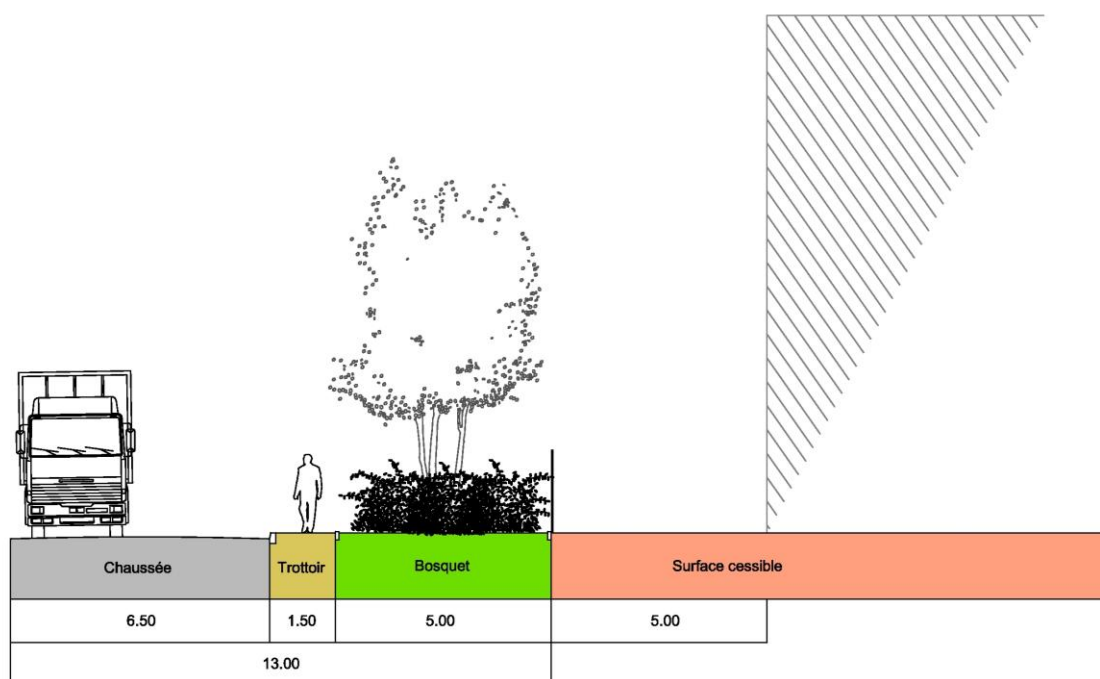
Afin d'assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de l'autoroute A75, des masses végétales disposées régulièrement en avant des constructions viendront rythmer la succession des façades. Ces masses végétales seront constituées de bosquets espacés, en partant du Sud de 16 mètres et dont l'espacement pourra augmenter de 6 mètres maximum tous les deux bosquets.

Concernant la gestion des eaux pluviales, un fossé de collecte sera aménagé le long de la voie ferrée Issoire-Arvant afin de diriger les eaux collectées sur la partie Nord du site vers un bassin de rétention qui sera disposé à l'extrémité Nord du site, et pour celles collectées sur la partie Sud du site, vers le drain existant au Sud du site.

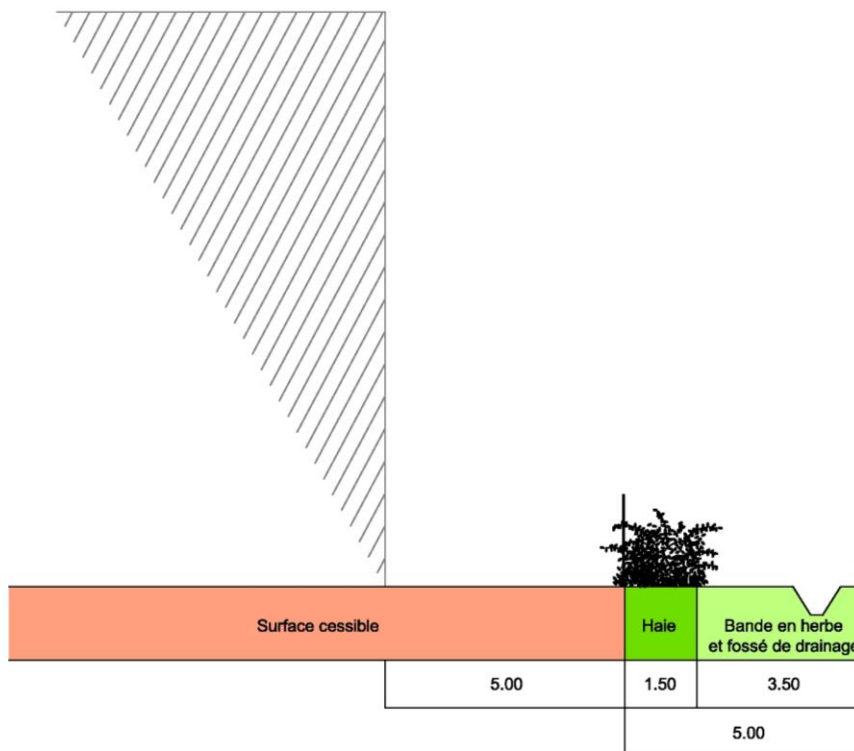
Afin d'assurer également l'insertion du site vis-à-vis cette fois de la voie ferrée Issoire-Arvant, une bande végétale arbustive devra être plantée le long du fossé de collecte des eaux pluviales.



Les dimensions minimales des équipements et des espaces verts publics décrits ci-dessus devront être celles figurant sur les schémas suivants :



Coupes de la voie de desserte et de ses abords



Coupe Est-Ouest après l'emprise ferroviaire

Aménagement de la zone AUi de la Zone Artisanale de Le Broc

Situation du site :

Le site est situé au Nord de la commune, entre l'autoroute A75 et la RD 909. Il est accessible depuis cette route départementale.

Enjeux et objectifs :

Situé directement en façade de l'autoroute A75, en contrehaut de celle-ci, le site constitue donc une entrée de ville dont l'aménagement doit être particulièrement soigné. En effet, s'il y a une demande forte pour des emplacements visibles depuis l'autoroute, cela sous-entend aussi un niveau d'exigence plus élevé en termes d'urbanisme, de paysage et d'architecture, puisqu'il s'agit d'une mise en scène des entreprises, mais aussi du territoire dans sa dimension économique, et de l'entrée de ville.

L'aménagement de cette zone à urbaniser, disposée en discontinuité des activités existantes, dans un contexte agricole ouvert, mais entourée de quelques habitations diffuses permettra d'accueillir de nouvelles installations artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux dans un contexte de rareté foncière. Toutefois, afin de respecter les dispositions du PADD du PLU qui identifie cette zone comme une zone artisanale et industrielle et les orientations du SCoT, il est nécessaire d'encadrer l'accueil des installations au sein d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), en complément des dispositions présentes dans le règlement du PLU. Cette OAP permettra également de tenir compte des enjeux paysagers en intégrant des règles relatives à la qualité urbaine, architecturale et paysagère de cet aménagement.

Installations autorisées :

Comme indiqué précédemment, cette nouvelle zone a vocation à accueillir des installations artisanales, industrielles, commerciales et de bureaux sous conditions. Toutefois, les activités artisanales et industrielles devront représenter au moins 50 % des activités accueillies sur cette zone.

Equipements publics et espaces verts prévus pour l'aménagement de la zone :

Afin d'assurer la desserte de la zone, une voie de desserte sera aménagée depuis la RD 909. Son tracé en « U », permettra de desservir l'ensemble de la zone avec une circulation en sens unique permettant à la fois de minimiser les emprises publiques et de sécuriser les accès. Elle sera longée par un trottoir mais qui pourra être remplacé par une simple bande en herbe.

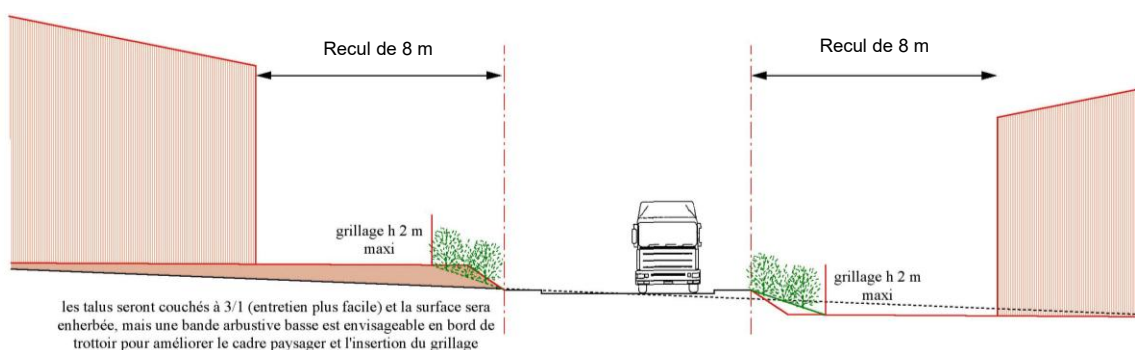
Afin d'assurer l'insertion paysagère du site vis-à-vis de l'autoroute A75, une bande plantée continue disposée en avant des constructions viendra masquer la partie basse des lots grâce à des végétaux dont la hauteur ne dépassera pas 5 mètres à l'âge adulte. Cette haie sera ponctuée, entre deux constructions, d'un arbre de haut-jet venant rétablir le rapport d'échelle entre la végétation et les constructions.

Afin d'assurer également l'insertion du site vis-à-vis cette fois de la RD 909, un alignement d'arbres de haut-jet devra être planté le long de la route départementale.

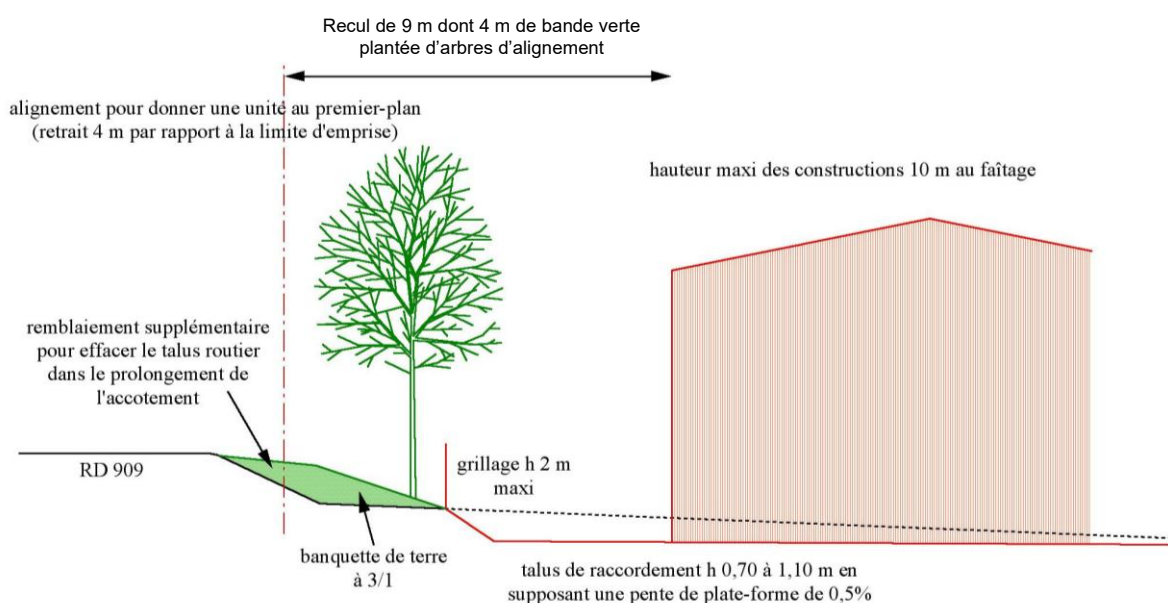
Enfin, afin d'assurer la transition entre les zones habitées situées au Nord et au Sud et la zone, une bande végétalisée sera plantée d'une double rangée d'arbrisseaux, d'arbustes et d'arbres sur une profondeur de 5 mètres à partir des limites séparatives situées aux extrémités Nord et Sud de la zone.



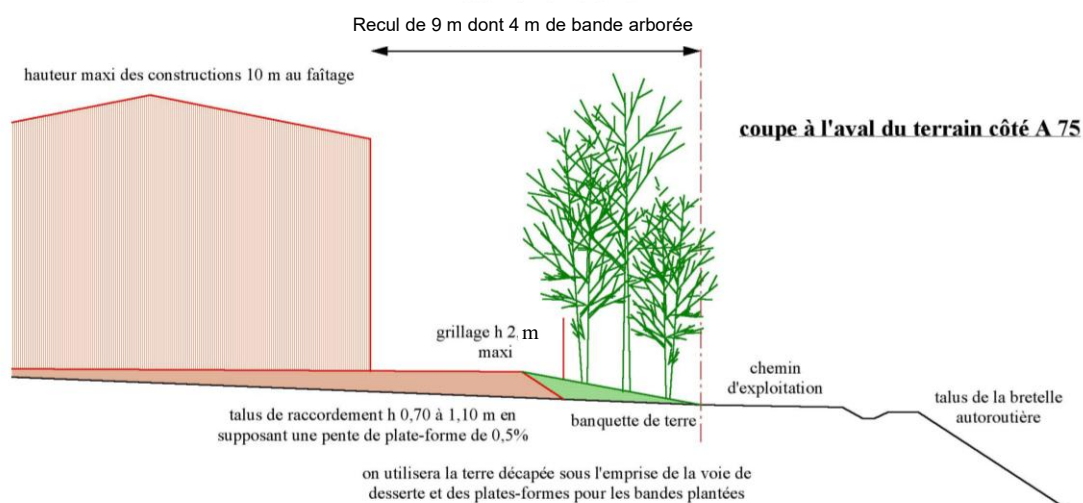
Les dimensions minimales des équipements et des espaces verts décrits ci-dessus devront être celles figurant sur les schémas suivants :



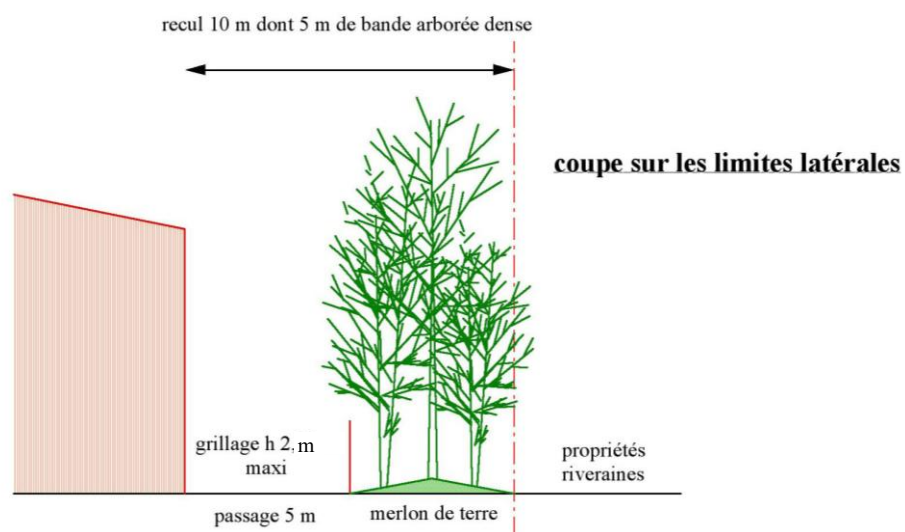
Coupes de la voie de desserte et de ses abords



Coupe des abords de la RD 909



Coupe des abords de l'autoroute et du chemin d'exploitation



Coupe des espaces verts à planter le long des limites séparatives situées aux extrémités Nord et Sud de la zone