

Département du PUY-DE-DOME

**COMMUNE DE LE BROC**

AMENAGEUR – LOTISSEUR :



20 rue de la liberté BP 90162  
63504 ISSOIRE CEDEX

ARCHITECTE CONSEIL :



13 place Delille, 63000 Clermont Ferrand

**Lotissement Sainte-Agnès**

**DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

**NOTICE**

**PA**

**02**

 <p><b>GEOVAL</b> Géomètres-Experts Bureau d'Etudes VRD</p> <p>38 Rue de Sarliève CS 10012 63 808 COURNON D'AUVERGNE Cedex Tel:04 73 37 91 01 - <a href="mailto:cournon@geoval.info">cournon@geoval.info</a></p>  <p>N° 09 12 2118</p>	DATE	15/10/2024
	DOSSIER N°	C22282
	SELON PLAN DU	
	INDICE	A
	NOM FICHIER	PA02-Notice

REGLEMENT

Indice	Date	Désignation
A	15/10/2024	Initial

## ETAT INITIAL

### CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET URBAIN

La commune du Broc fait partie de la Communauté de Communes Agglo Pays d'Issoire. Située à quelques kilomètres d'Issoire et à proximité immédiate de l'autoroute A75, reliant Paris à Montpellier, la commune bénéficie d'une situation géographique privilégiée. Perchée sur les hauteurs, avec un patrimoine atypique, Le Broc est à la fois rurale de par son emplacement et urbaine par son histoire et son architecture. Ce mélange unique lui a permis d'obtenir, en 2018, le label "**Petite Cité de Caractère**".

Le projet de lotissement se situe au nord de la commune, à la limite de celle d'Issoire, dans une zone d'activités partagée par les deux localités. L'opération d'activité artisanale **Sainte-Agnès** se trouve en bordure de cette zone, située à cheval entre Issoire et Le Broc.



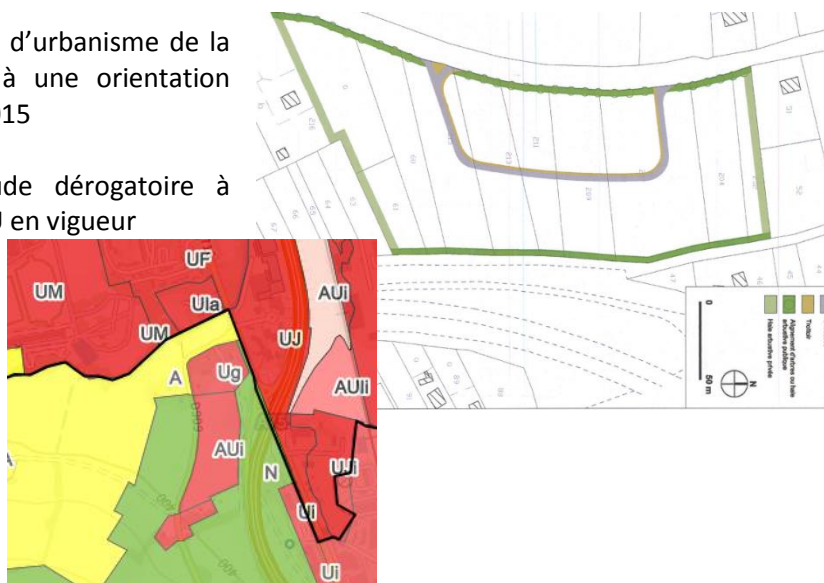
### LE TERRAIN

Situé en bordure de la route départementale et à proximité d'un accès à l'autoroute A75, le terrain, actuellement à l'état de champ, présente une légère pente orientée du sud vers le nord avec une inclinaison de 3%.

Il est délimité au sud et au nord par deux habitations isolées, tandis qu'au nord et à l'est se trouvent les zones d'activités des communes d'Issoire et du Broc. À l'ouest de la parcelle, ainsi qu'au sud, s'étendent des zones agricoles dédiées aux cultures.

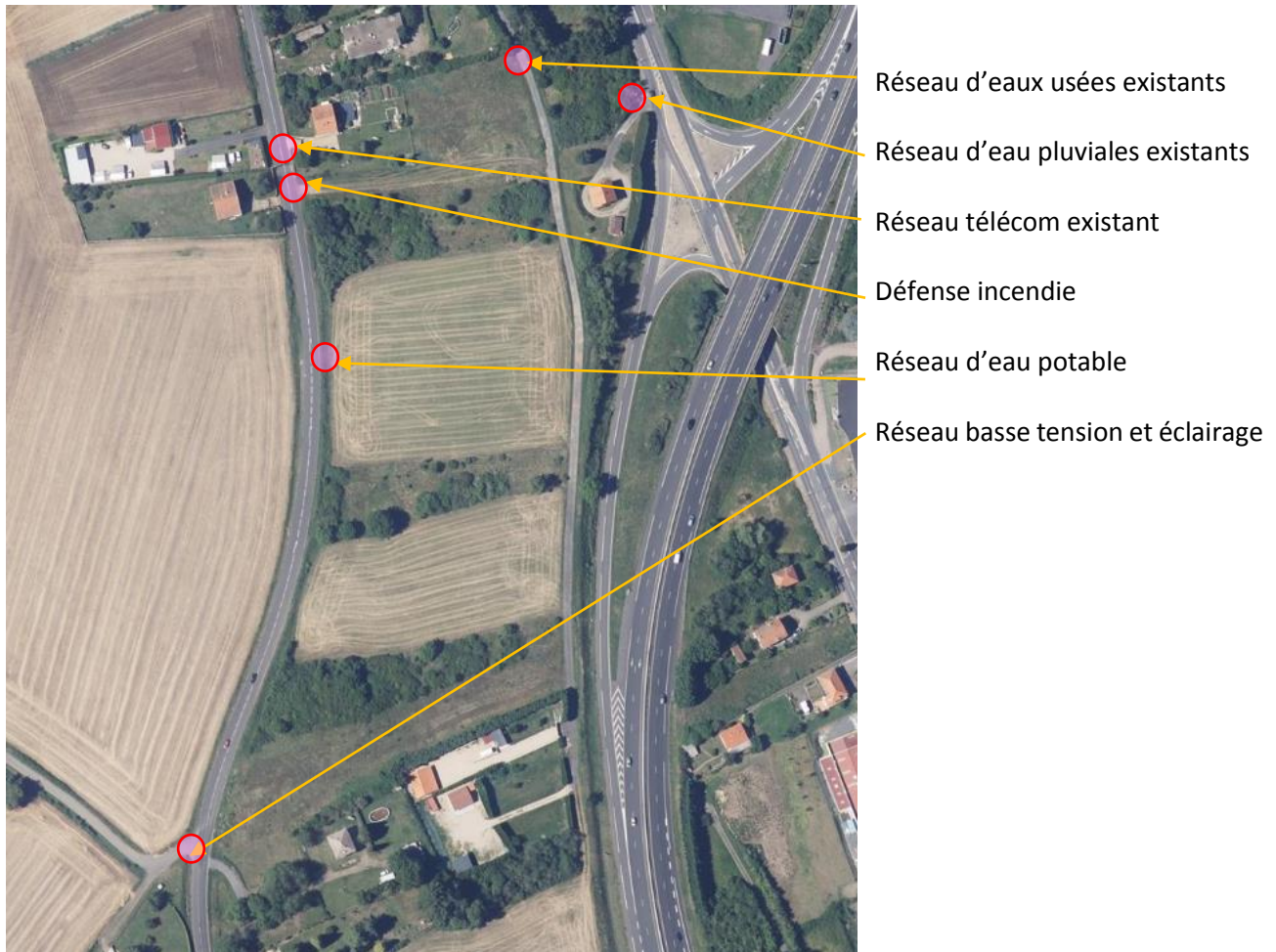
Il se situe en zone AUi au règlement d'urbanisme de la commune du Broc et est soumis à une orientation d'aménagement inscrite au PLU en 2015

La parcelle fait l'objet d'une étude dérogatoire à l'amendement Dupont inscrite au PLU en vigueur



## DESSERTE PAR LES RESEAUX

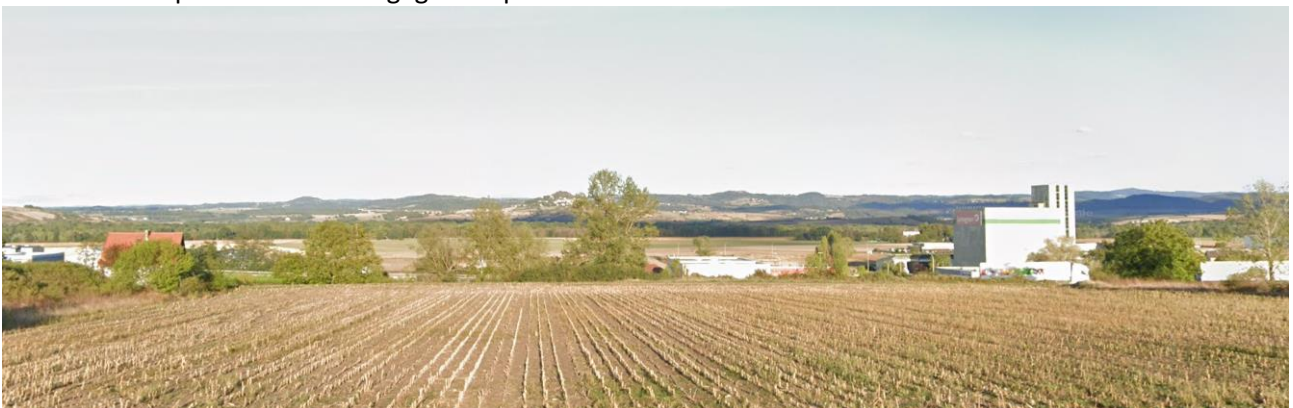
L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation des terrains sont présents et suffisant en capacité pour le projet



Les accès sur la parcelle se trouvent le long de la route départementale 909, voie dimensionnée pour la desserte de la zone d'activité artisanale

## PAYSAGE

Le terrain comporte des vues dégagées la plaine d'Issoire et sur les monts du Livradois Forez



Il se situe en bord de zone Zineff de type 2 (biodiversité pour la petite faune)





Sur le terrain, il a été constaté une discontinuité des haies au niveau de la parcelle concernée. Afin de faciliter la circulation des oiseaux et des petits mammifères, il serait bénéfique que la végétation présente de part et d'autre de

l'aménagement soit continue.

Cela permettrait non seulement d'améliorer la connectivité écologique mais aussi de créer des corridors pour la faune locale, renforçant ainsi les écosystèmes locaux. Vous souhaitez probablement encourager la mise en place de haies supplémentaires ou de zones de végétation pour combler les interruptions existantes



Le bâtiment Limagrain occupe une place importante dans le paysage actuel. L'emplacement de la future zone se situe dans un espace plus végétalisé, en raison de sa proximité avec la zone agricole du plateau de la Chaux. Il serait pertinent de maintenir cette continuité végétale afin d'intégrer harmonieusement l'opération dans son environnement. Cela permettrait de préserver l'identité paysagère de la zone tout en assurant une meilleure transition entre le bâti et les espaces naturels environnants.

Cette démarche favoriserait également la biodiversité locale tout en respectant le cadre rural existant.

## Le Projet

### DESCRIPTION

Le terrain est destiné à accueillir une zone à vocation principalement artisanale. La demande croissante dans ce secteur, ainsi que la proximité des voies d'accès et de l'actuelle zone d'activité des communes d'Issoire et du Broc, en font un emplacement adéquat pour ce type d'aménagement.

Il est souhaité que les aménagements et les constructions s'inscrivent dans une réflexion globale, orientée vers une démarche vertueuse et favorable au développement durable. Cette démarche doit viser une intégration harmonieuse dans le paysage, la préservation des ressources, la réduction des consommations d'énergie, tout en offrant aux salariés et aux visiteurs une expérience de qualité.

Les espaces communs seront aménagés conformément aux prescriptions du règlement et aux orientations de la zone. La voie de desserte, à sens unique, sera entourée de larges espaces végétalisés. Cela permettra de limiter les surfaces imperméabilisées et de réduire les îlots de chaleur, contribuant ainsi à un aménagement plus durable.

Situé en partie aval d'un bassin versant, le terrain est exposé aux phénomènes d'écoulement et de ruissellement des eaux. Pour pallier ces enjeux, des fossés seront calibrés et positionnés de manière à permettre une restitution des eaux provenant des terrains situés en amont vers les parties aval, sans impacter les futures parcelles bâties. Ces dispositifs participeront également à la régulation des débits d'écoulement.

Enfin, la gestion des eaux pluviales provenant des constructions et des aménagements sera assurée de manière alternative, privilégiant le ruissellement contrôlé et, autant que possible, l'infiltration des eaux dans le sol.

### ORGANISATION ET COMPOSITION DU PROJET

Le projet concerne les parcelles cadastrées en section ZB sous les numéros : 61, 295, 60, 215p, 213p, 211p, 209p, 207p, 204p, 202p, 52, 45p et 44, situées sur la commune du Broc, pour une superficie totale de 35 790 m<sup>2</sup>.

Le découpage de l'opération est le suivant :

- 16 lots à bâtir, d'une surface allant de 1 156 m<sup>2</sup> à 3 800 m<sup>2</sup>.
- 1 lot destiné à la voirie, comprenant la voie de desserte et ses dépendances, pour une superficie de 5 347 m<sup>2</sup>.
- 1 lot comprenant un bassin de rétention des eaux paysagé, couvrant 1 463 m<sup>2</sup>.

Les accès des parcelles sont identifiés, et les sens de faîtages ainsi que l'implantation des bâtiments principaux sont indiqués sur le plan de composition PA4.

La voie de desserte est prévue en sens unique. L'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilité des lots (basse tension [BT], alimentation en eau potable [AEP], eaux usées [EU], eaux pluviales [EP], fibre optique) sera réalisé, avec des points de comptage installés pour chaque lot.

Un point d'apport volontaire sera aménagé le long de la voie pour l'installation des conteneurs nécessaires à la gestion des déchets de la zone.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des parcelles seront collectées puis retenues sur chaque parcelle pour une pluie d'occurrence décennale, avec un débit de restitution de 3 l/s/ha. Ces dispositifs de rétention pourront être mis en place sous forme d'épandage ou d'infiltration au sein des parcelles.

Les eaux pluviales issues des voiries seront recueillies dans des bandes drainantes et végétalisées. Elles seront ensuite acheminées vers le bassin de rétention paysagé avant d'être restituées au réseau d'eaux pluviales de la commune du Broc.

Le bassin de rétention, dimensionné pour l'ensemble de l'aménagement, sera conçu pour gérer une pluie d'occurrence trentennale, avec un débit de restitution également fixé à 3 l/s/ha.

Les eaux provenant du bassin amont du site seront guidées et collectées par des fossés périphériques et transversales à l'opération. Ces eaux seront par les ruptures de pentes et l'allongement des écoulements réduite en débit avant raccordement via le bassin de rétention dans le réseau communale de la commune du Broc.

Une réserve d'eau sera installée en partie amont du bassin de rétention d'une capacité de 10 m<sup>3</sup> pour permettre l'arrosage des végétaux de la zone.

## SERVITUDES

### Lot 1

- **Aspect Ouest** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Sud** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

### Lot 2

- **Aspect Sud** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

### Lot 3

- **Aspect Sud** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

### Lot 4

- **Aspect Sud** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Est** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (noue)

### Lot 5

- **Aspect Est** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (noue)

### Lot 6

- **Aspect Est** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (noue)

### Lot 7

- **Aspect Est** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

### Lot 8

- **Aspect Est** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

**Lot 10**

- **Aspect Ouest** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

**Lot 12**

- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (noue)

**Lot 13**

- **Aspect Ouest** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (noue)

**Lot 14**

- **Aspect Ouest** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

**Lot 15**

- **Aspect Ouest** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)
- **Aspect Nord** : Servitude assainissement eaux pluviales (noue)

**Lot 16**

- **Aspect Ouest** : Servitude assainissement eaux pluviales (fossé)

## PLANTATIONS

Les haies sont identifiées de deux types, elles ont pour les haie de type 1 pour objectifs, d'intégrer le projet dans le paysage rural de la zone, de constituer un obstacle aux écoulements des eaux de ruissellement et également de permettre une continuité écologique pour la petite faune