



Juin 2017

AGGLO PAYS D'ISSOIRE (63)



SARL CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel : 04 44 05 27 08 - Mail : urbanisme@campus63.fr

DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRASSAC-LES-MINES

APPROBATION DU PLU DE BRASSAC-LES-MINES

Délibération du Conseil
Municipal du 24/08/2004

MODIFICATIONS, REVISIONS, MISE EN COMPTABILITE

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 : DP n°1 emportant mise en compatibilité du PLU

.....

Envoyé en préfecture le 07/07/2017

Reçu en préfecture le 07/07/2017

Affiché le



ID : 063-200070407-20170628-DEL_2017_07_17-DE

SOMMAIRE

1. Préambule	2
1.1. Contexte de la mission	2
1.2. Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme	2
1.2.1. Rappel du Contexte réglementaire	2
1.2.2. Rappel de la procédure de la Mise en Compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet	3
2. Note de présentation du projet	5
2.1. Contexte et présentation du projet	5
2.2. Présentation du projet	7
2.2.1. Description du projet	7
2.2.2. Les principes d'aménagement	7
2.3. Justification de l'intérêt général du projet	9
3. Mise en compatibilité du PLU avec le projet	10
3.1. Exposé des motifs	10
3.2. Pièces modifiées	10
3.2.1. Règlement graphique	10
3.2.2. Autres pièces du PLU	11
4. Evaluation environnementale	12
4.1. État initial de l'environnement	12
4.1.1. Milieu physique	12
4.1.2. Milieu naturel	13
4.2. Compatibilité avec les documents de portée juridique supérieure	16
4.3. Motifs pour lesquels le projet présenté a été retenu	17
4.4. Incidences notables sur l'environnement et mesures envisagées	18
4.4.1. Incidences notables et mesures sur le milieu physique	18
4.4.2. Incidences notables et mesures sur le milieu naturel	18
4.5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement	21
4.6. Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée	21
4.7. Résumé non technique	21
4.8. Conclusions	23
5. Annexes	24
5.1. APD – Plan masse du projet	24
5.2. APD – élévations	25
5.3. Règlement du PLU – Zone Um	26

1. PREAMBULE

1.1. Contexte de la mission

Pour rappel, la commune de Brassac Les Mines est dotée d'un PLU approuvé le 24 août 2004 qui a fait l'objet de plusieurs révisions simplifiées et plusieurs modifications comme suit :

- 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 qui porte sur le règlement écrit de la zone Um.

Aujourd'hui, la commune doit mettre en compatibilité son PLU pour pouvoir favoriser la construction d'un bâtiment « pôle enfance jeunesse » par la Communauté de communes Bassin Minier Montagne.

Pour cela, la commune a décidé, par délibération du 9 août 2016, de mettre en œuvre une procédure de **Mise en compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet**, conformément aux articles L.153-54 à L.153-59 et R.153-15 du code de l'urbanisme. L'enjeu du dossier porte sur la suppression d'un Espace Boisé Classé (EBC) sur l'emprise foncière du projet.

Il convient de noter que la mise en œuvre de cette procédure a été reprise par la Communauté d'Agglomération du Pays d'Issoire depuis le 01/01/2017, compétente en matière « d'aménagement de l'espace communautaire ».

Il convient de noter que ce projet sera soumis à évaluation environnementale ; la suppression d'un EBC entraînant une évaluation systématique.

1.2. Généralités sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

1.2.1. Rappel du Contexte réglementaire

La procédure de Déclaration de Projet est utilisée lorsque le PLU nécessite une mise en compatibilité :

- Avec un projet public ou privé présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général ayant fait l'objet d'une déclaration de projet ou d'une déclaration d'utilité publique (si expropriation).
- Avec un document de rang supérieur.

⇒ Rappel de l'article L.153-54

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- 1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- 2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
- Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

⇒ Rappel de l'article R.153-15

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

- Soit lorsque cette opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;
- Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

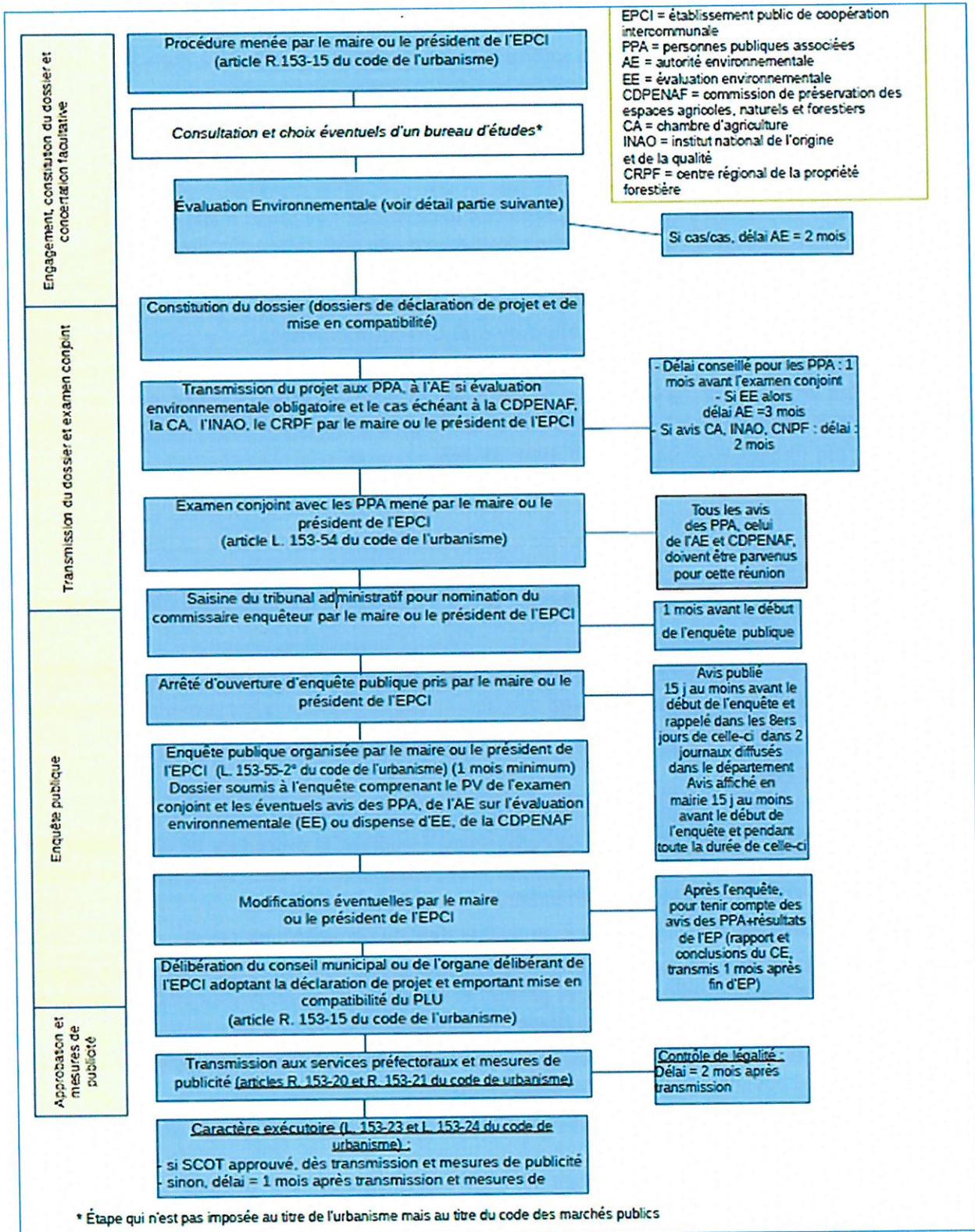
1.2.2. Rappel de la procédure de la Mise en Compatibilité du PLU avec Déclaration de Projet

⇒ Les principales étapes

Les articles L.153-54 et L.153-59 du code de l'urbanisme encadrent la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. Les dispositions du code de l'urbanisme ne prévoient pas l'organisation d'une concertation réglementaire.

- Étape 1 : Lancement de la procédure par délibération du Conseil Municipal
- Étape 2 : Élaboration du dossier de Présentation (*présentation du projet, justification de l'opportunité du terrain d'implantation, de l'intérêt général et des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU + si nécessaire l'évaluation environnementale*)
- Étape 3 : Saisine de l'autorité environnementale (pour avis sur l'évaluation environnementale, qui sera joint au dossier d'enquête publique)
- Étape 4 : Examen conjoint du projet par les Personnes Publiques Associées (PPA) + consultations particulières de services
- Étape 5 : Enquête publique, organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.
- Étape 6 : Modification éventuelle du projet après enquête publique.
- Étape 7 : Délibération prononçant l'intérêt général et approuvant la mise en compatibilité du PLU. Transmission de la délibération au Préfet.

⇒ Synoptique de la démarche



2. NOTE DE PRESENTATION DU PROJET

La communauté de communes Bassin Minier Montagne a décidé de créer un « Pôle Enfance —jeunesse » sur la commune de Brassac les Mines à Bayard. La construction de cet équipement public est initiée et portée par la Communauté de Communes en partenariat avec la commune de Brassac les Mines.

2.1. Contexte et présentation du projet

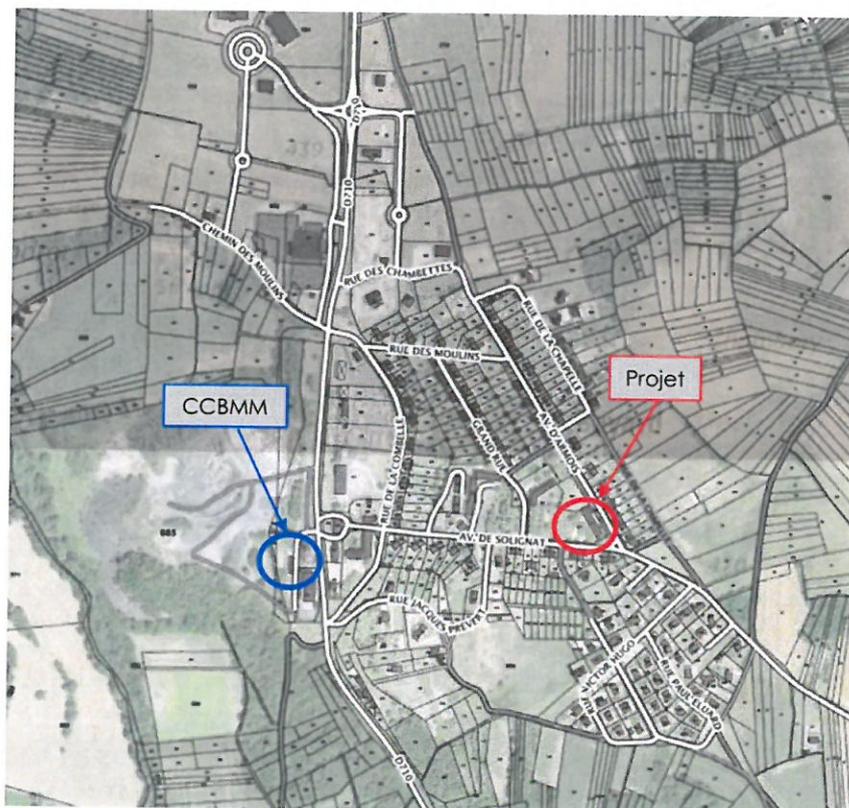
Le site retenu pour accueillir le projet de pôle « enfance-jeunesse » appartient à la Communauté de communes ; cette unité foncière accueille actuellement des activités extrascolaires de l'ALSH.

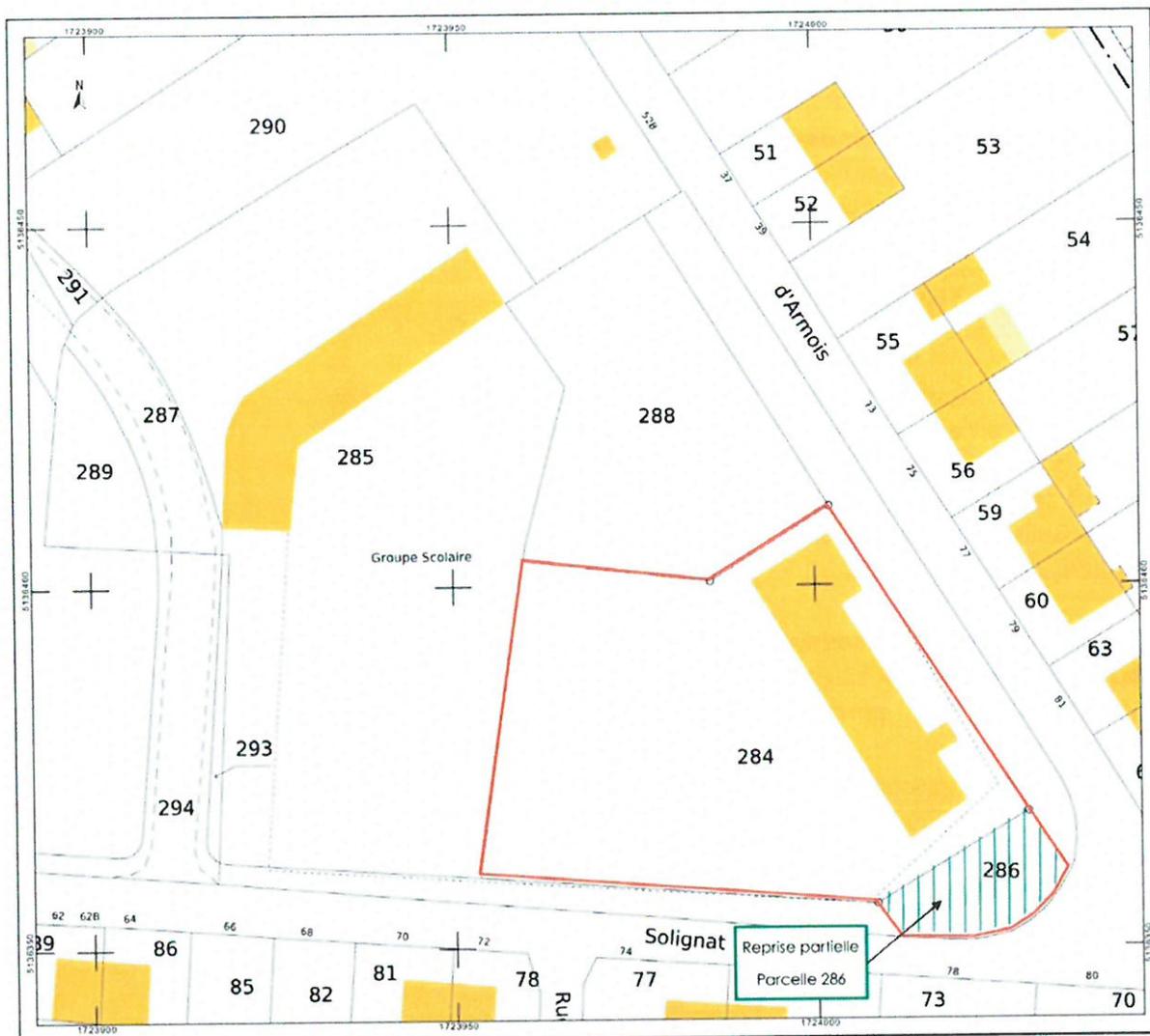
Sur un plan foncier, le site s'étend sur une superficie d'environ 3 120 m² sont concernées les parcelles suivantes :

- La parcelle cadastrée AX n°284 (2 860 m²), comprenant un Espace Boisé Classé (EBC) ;
- Une partie de la parcelle cadastrée AX n°286 (environ 260 m² repris sur la parcelle).

Ces parcelles sont classées en zone Um au PLU. Selon le règlement du PLU, la zone Um est « une zone urbanisée correspondant au secteur de Bayard : centre historique minier. Dans ce secteur, il convient de pérenniser le patrimoine architectural lié à l'activité minière du siècle : habitat, équipements publics, services... ».

Sur un plan physique et naturel, ce site comprend un ensemble bâti de 420 m² au sol réparti sur deux niveaux ; il est localisé en frange nord de la parcelle. Sur son côté Sud, le site s'étend sur une prairie en herbe qui est utilisée comme terrain de jeux par les enfants de l'ASLH. Autour du bâtiment, on retrouve une quinzaine de platanes qui constitue l'Espace Boisé Classé (EBC). Ils sont alignés sur plusieurs lignes à l'avant et à l'arrière du bâtiment en bordure de l'avenue d'Armois. Le platane est un arbre urbain qui est assez présent en zone rurale, souvent à proximité d'édifices publics.





2.2. Présentation du projet

2.2.1. Description du projet

Le projet consiste en une opération complexe de démolition-reconstruction (construction neuve) destinée à accueillir le Pôle Enfance-Jeunesse de la Communauté de Communes Bassin Minier Montagne. La surface utile totale du projet sera d'environ 900 m².

La Communauté de communes souhaite faire de ce site un pôle dédié à la politique en faveur de la petite enfance, de l'enfance et de la jeunesse ; ce futur pôle enfance-jeunesse serait composé des structures suivantes :

- L'ALSH (accueil de loisir sans hébergement) avec :
 - Une section de 3 ans à 6 ans ;
 - Une section de 6 ans à 10 ans ;
 - Une section de 10 ans à 14 ans et plus (pôle ados).
- Un accueil « jeunes » et l'école des sports.
- Le RAM (Relais d'Assistants Maternelles) dont les locaux seraient mutualisés avec la section 3 à 6 ans de l'ALSH ;
- Un espace de restauration ;
- Des locaux affectés au service à la personne ;
- Des locaux techniques et divers.

Certaines fonctions de cette structure seront mutualisées avec le R.A.M. Ces fonctions sont localisées en tenant compte de leur impact sur l'image :

- des flux de personnes qu'elles génèrent et de la typologie des utilisateurs ;
- de l'utilisation fonctionnelle et rationnelle des locaux et espaces ;
- de la relation de certains locaux ou espaces entre eux ;
- de l'obligation d'une relation directe de certains équipements avec l'extérieur ;
- de la sécurité des biens et des personnes ;
- de l'hygiène, du confort thermique, acoustique, visuel et olfactif.

Le cadre de l'opération repose sur un projet adapté aux typologies des occupants ainsi qu'aux diverses fonctions de chaque activité ; améliorer les conditions d'accueil de l'ensemble des utilisateurs de la structure restant la priorité. Une adaptation fonctionnelle et rationnelle des accès et liaisons depuis l'extérieur respectera les contraintes fixées par les fonctions.

2.2.2. Les principes d'aménagement

⇒ La construction des bâtiments

Les bâtiments sont implantés afin d'être en harmonie avec le site d'accueil en considérant ses atouts et ses contraintes.

Les bâtiments ont été « pensés » de façon à intégrer les nuisances sonores au travers de retraits ou d'interpositions de constructions écrans, et en profitant des « vues » offertes. Ils sont implantés également en privilégiant une orientation nord/sud afin d'offrir le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports lumineux en toute saison (apports solaires d'hiver, facilement maîtrisables l'été).

⇒ Les accès

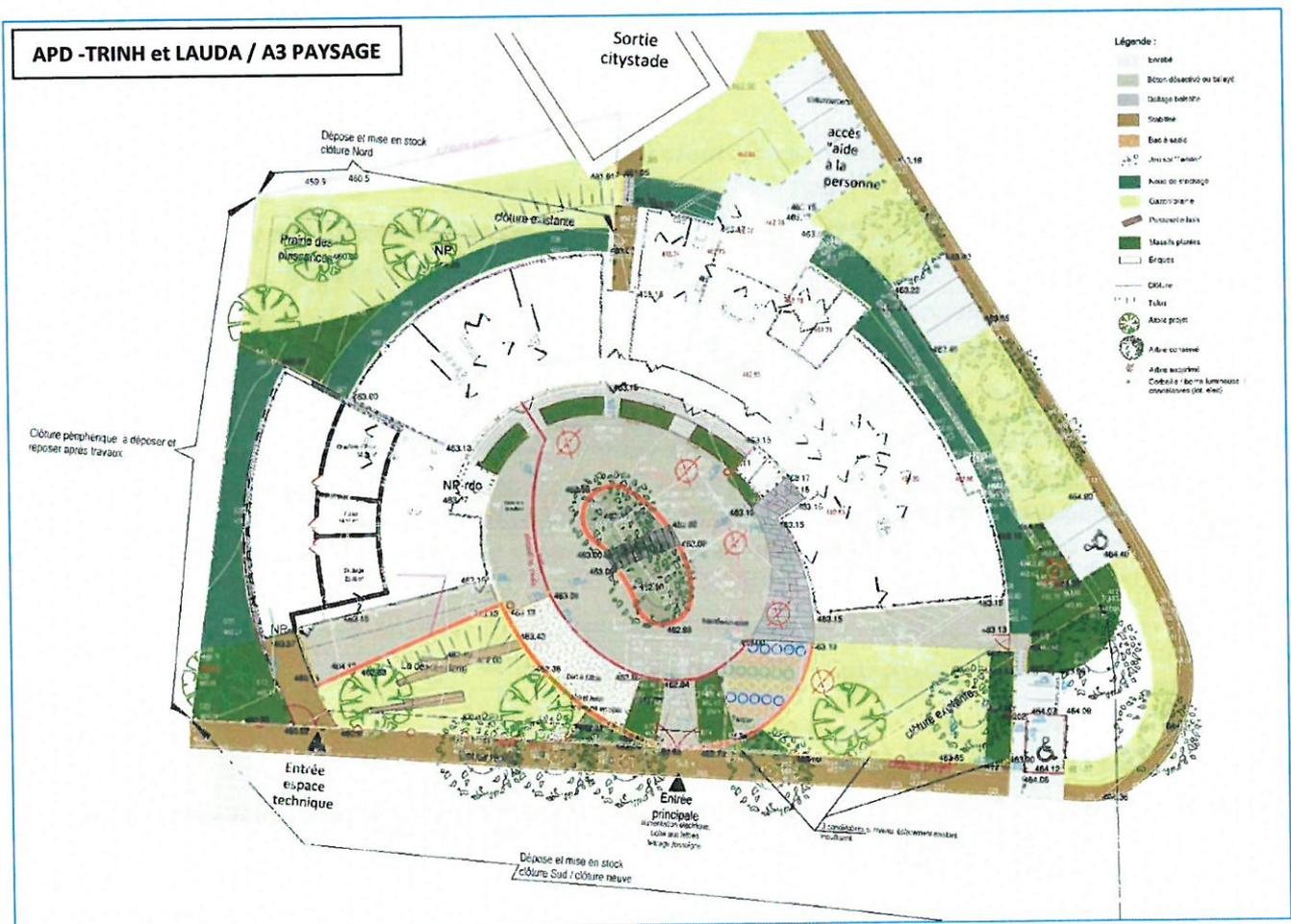
Les accès sont au nombre de 4, ils sont répartis sur la périphérie du site.

- L'entrée principale se trouve sur l'Avenue de Solignat et au milieu de la clôture sud. Elle est contrôlée par un portail manuel à double battants.
- Sur le même trottoir, au bas de la parcelle, un accès technique piéton est contrôlé par un portillon.
- Un accès depuis le bâtiment s'ouvre sur le city-stade côté nord.
- A l'Est, le seul accès carrossable permet de desservir le garage et les locaux « aide à la personne ».

Il convient de noter que les stationnements seront externalisés en périphérie du site.

⇒ Les aménagements paysagers

Sur un plan paysager, le projet fera l'objet d'une attention particulière. L'aménagement des espaces extérieurs s'appuie sur l'architecture proposée pour offrir des espaces d'activités et de détente aux enfants. **Plusieurs arbres composant l'EBC seront conservés, en particulier ceux situés au centre du parvis. Très précisément, 12 arbres (dont 10 platanes) seront conservés, 6 arbres sont supprimés (dont 5 platanes), 7 nouveaux arbres seront plantés (cf APD ci-dessous).** Quelques massifs composés d'arbustes à fruits (groseilliers...) et de plantes culinaires seront créés ; une prairie fleurie sera semée sur l'ensemble du site.



2.3. Justification de l'intérêt général du projet

⇒ Un projet en adéquation avec la stratégie du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud

Ce projet est en parfaite adéquation avec la stratégie du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud qui vise à « mailler le territoire d'équipements d'accueil enfance-jeunesse, éducatifs et de loisirs (pôle enfance-jeunesse, éducation, cuisine centrale, portail numérique « famille ») ».

Le Schéma d'organisation des services enfance et jeunesse réalisé par le Pays en 2011, en partenariat avec la CAF, la MSA, le Conseil régional d'Auvergne, le Conseil général Puy-de-Dôme, la Direction départementale de la Cohésion sociale 63 et les acteurs locaux concernés (collectivités, services petite enfance, extrascolaires et périscolaires, associations) a mis en évidence la nécessité de créer une structure « enfance-jeunesse » adaptée sur le territoire de la Communauté de communes Bassin Minier Montagne.

⇒ Un pôle « enfance-jeunesse », localisé sur le site de Bayard, clairement identifié

Le site retenu pour l'implantation du pôle enfance-jeunesse se justifie d'une part par la maîtrise foncière et d'autre part par la présence actuelle des activités extrascolaires de l'ASLH ; de plus, plusieurs services se situent à proximité tels que le siège de la Communauté de communes et la Maison des Associations.

Le regroupement de l'ensemble des services enfance-jeunesse sur un même site permettra également d'avoir une lecture plus évidente de l'action communautaire en faveur de l'enfance jeunesse. Il facilitera la coordination des actions de chaque entité hébergée.

⇒ Un pôle « enfance-jeunesse » adapté aux usagers

Ce nouvel ensemble immobilier permettra également d'offrir aux usagers des locaux parfaitement adaptés, répondant aux normes de sécurité et d'accessibilité. La vétusté des locaux actuels et leur inadaptabilité sont un handicap dans le bon fonctionnement de l'ensemble des services.

- L'aménagement intérieur apportera des conditions optimales pour l'accueil des enfants avec différentes salles d'activités (sport, arts plastiques, spectacle...) mutualisées entre les différents services, salles qui pourront également être mises à la disposition d'associations locales le cas échéant.
- Le pôle ados pourra également bénéficier d'un espace numérique permettant la découverte d'activités telles que photos, montage vidéo, création musicale et également un espace emploi/projet permettant de réaliser des ateliers en partenariat avec la mission locale (tel que rédaction de CV), le suivi de formation en ligne, le travail d'un projet dans le cadre scolaire...

⇒ Un projet qui contribue à mutualiser les coûts de fonctionnement des différentes structures

Le regroupement des services « enfance-jeunesse » favorisera la mutualisation des moyens et les locaux et par conséquent limitera les dépenses de fonctionnement de chaque structure (ALSH, RAM, pôle ados...).

⇒ Un projet avec une vocation sociale affirmée

Sur un plan social, la Communauté de communes souhaite proposer une offre de qualité au public concerné (de quelques mois jusqu'à 17 ans) et de suivre l'enfant/le jeune tout au long du « parcours » dans un objectif pédagogique. Ce pôle doit devenir un outil d'appui à une politique volontariste de diminution des inégalités sociales.

3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET

3.1. Exposé des motifs

Pour rappel, l'emprise foncière (parcelles AX n° 284 et AX n° 286) concernée par le projet de pôle « enfance-jeunesse » est classé en zone Um au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 août 2004.

Selon le règlement du PLU, cette zone Um est « une zone urbanisée correspondant au secteur de Bayard : centre historique minier. Dans ce secteur, il convient de pérenniser le patrimoine architectural lié à l'activité minière du siècle : habitat, équipements publics, services... ».

- Selon l'article Um 1, les constructions interdites sont les suivantes : les activités nuisantes, les constructions à usage agricole, les caravanes isolées, les terrains de caravanes, les terrains de camping, les carrières, les habitations légères de loisir, les parcs résidentiels de loisirs.
- Selon l'article Um 2, les installations classées et les activités sont autorisées à condition que l'activité soit liée au fonctionnement du quartier et que :
 - Leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
 - Elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables (bruit, odeurs, fumées...),
 - Les nécessités de fonctionnement de l'établissement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

Au regard du règlement, cette zone Um ne constitue pas un obstacle à la concrétisation du projet, elle peut donc accueillir des équipements publics de type « pôle enfance-jeunesse ».

Cependant, l'emprise foncière évoquée ci-dessus est concernée par un Espace Boisé Classé qui couvre l'ensemble du site.

Dans la mesure où le projet, objet du présent dossier, conduit à la construction d'un nouveau bâtiment, ce dernier ne peut pas prendre place, au titre des dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, sur les Espaces Boisés Classés.

Compte tenu des indications mentionnées ci-dessus et dans le cadre du présent dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, il est procédé aux corrections nécessaires à la concrétisation du projet, avec :

- **La suppression de l'Espace Boisé Classé sur les parcelles cadastrées AX n°284 et AX n°286.**

3.2. Pièces modifiées

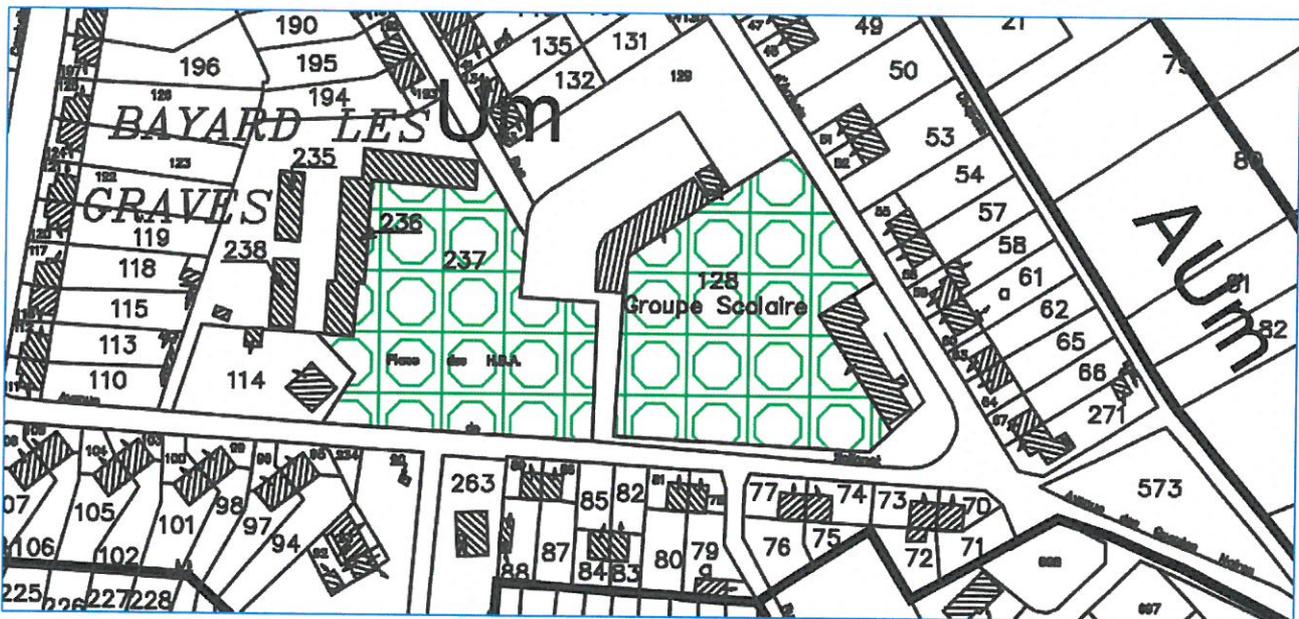
3.2.1. Règlement graphique

Dans le cadre du présent dossier, les modifications sont les suivantes :

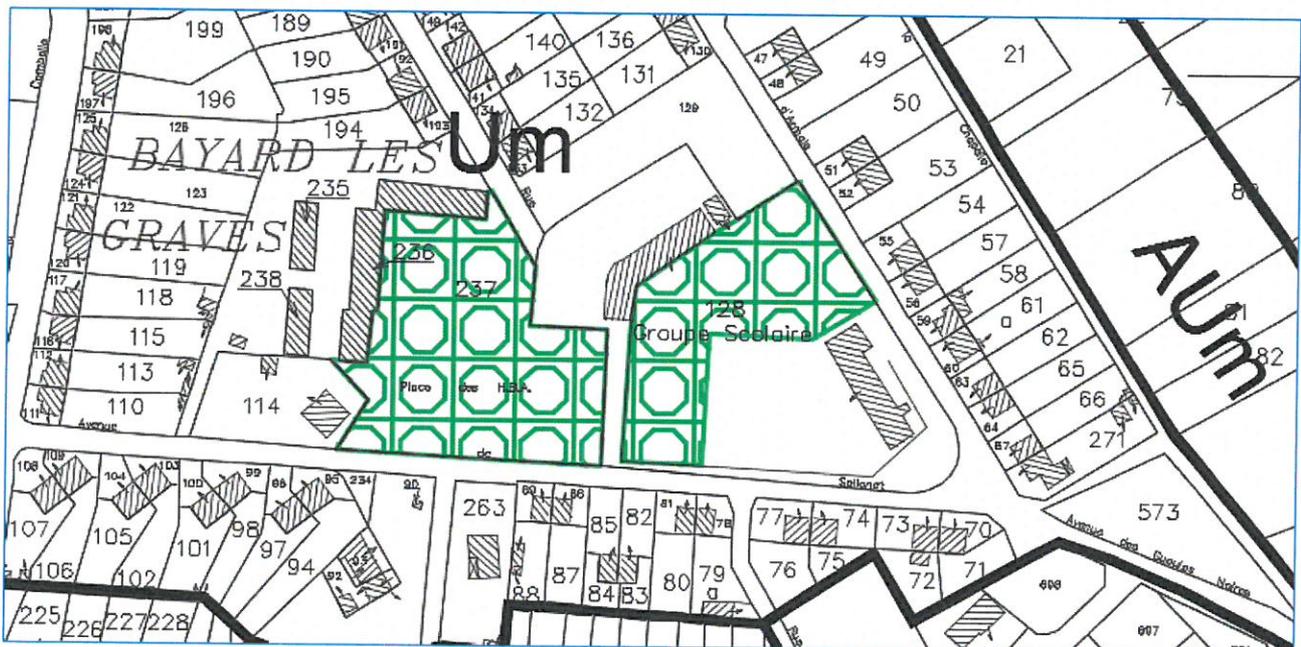
- **La délimitation de l'Espace Boisé Classé concernant les parcelles cadastrées AX n°284 et AX n°286 est corrigée**, conformément au plan d'état futur ci-dessous. Cet ajustement conduit au déclassement d'une partie de l'Espace Boisé Classé au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 août 2004.

Mise en compatibilité du PLU de Brassac Les Mines – Dossier de Déclaration de Projet
 Agglo Pays d'Issoire

⇒ **Zonage avant la mise en compatibilité**



⇒ **Zonage après la mise en compatibilité**



3.2.2. Autres pièces du PLU

Les autres pièces du PLU (règlement écrit, emplacements réservés, OAP...) ne sont pas impactés par le projet.

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4.1. État initial de l'environnement

4.1.1. Milieu physique

⇒ Contexte topographique, géologie

Le projet de construction du Pôle Enfance-Jeunesse de la Communauté de communes du Bassin Minier Montagne doit prendre place sur un terrain en légère déclivité (de 460 à 463 m d'altitude) en direction du nord-ouest, vers la vallée de l'Allagnon.

Le sous-sol se compose d'alluvions qui constituent un remblaiement fluvial en rive droite de l'Allagnon. Elles peuvent dépasser une vingtaine de mètres d'épaisseur et se présentent sous la forme d'une alternance de sables grossiers orangés, plus ou moins graveleux ou de sables, de cailloutis et de silts argileux.

⇒ Eaux superficielles



Réseau hydrographique autour du projet

Aucun écoulement superficiel n'existe sur le site ou à proximité de celui-ci. Le ruisseau le plus proche est celui de Béal, à l'ouest du projet, en contrebas de celui-ci. Il se jette plus au nord dans l'Allagnon. Cette rivière importante s'écoule du sud vers le nord à l'ouest du site qui se situe sans son bassin versant.

La masse d'eau souterraine concernée par le projet est la masse d'eau souterraine libre de socle « Margeride BV Allier » (FRGG049). Aucun captage d'eau potable n'est recensé à proximité immédiate du projet et celui-ci n'est concerné par aucun périmètre de protection.

⇒ Risques

La commune de Brassac les mines est concernée par les risques naturels ou technologiques suivants :

- Feux de forêt,
- Inondation – par crue à débordement lent de cours d'eau – par crue torrentielle ou montée rapide de cours d'eau,
- Mouvement de terrains miniers,
- **Phénomènes liés à l'atmosphère,**
- **Phénomènes météorologiques – Tempête et grains (vent),**
- Rupture de barrage,
- **Séisme – zone de sismicité 3,**
- Transport de marchandises dangereuses
- **Aléa retrait gonflement des argiles – aléa faible à moyen.**

Le site est soumis aux risques signalés en gras ci-dessus. Leur prise en compte dépend de principes constructifs à appliquer au bâtiment lors de sa conception.

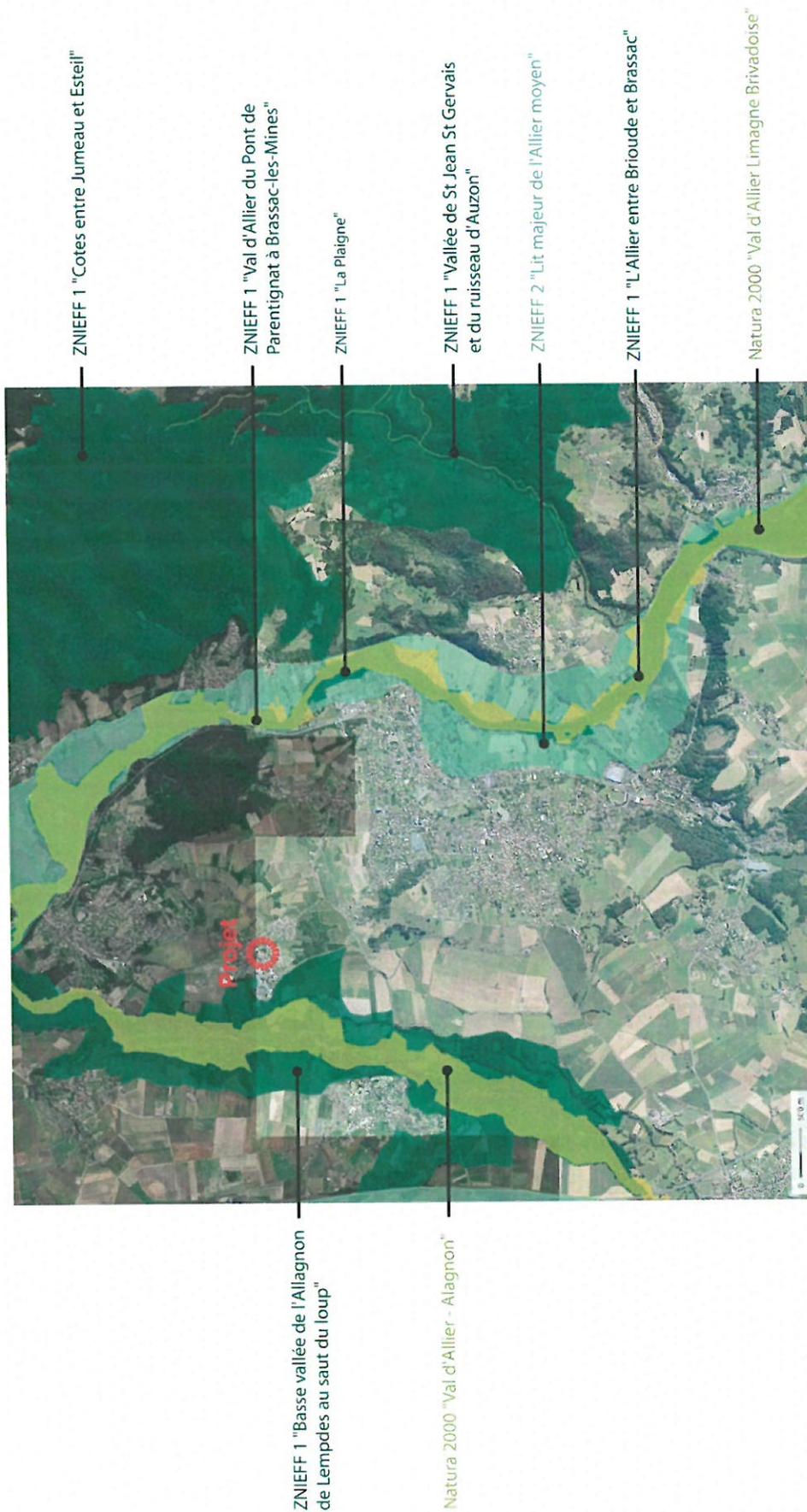
4.1.2. Milieu naturel

⇒ ZNIEFF et Natura 2000

Le site n'est concerné par aucune zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) et aucun site protégé (Natura 2000...).

La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 1 « Basse Vallée de l'Alagnon de Lempdes au saut du Loup ». Cette vaste ZNIEFF présente des habitats en bon état de conservation au niveau de la terrasse alluviale de l'Alagnon. Les coteaux et le plateau sont plus dégradés. Le secteur abrite une colonie de Barbastelle, espèce déterminante ZNIEFF et inscrite à l'annexe II de la Directive Habitat. Le site fait aussi partie d'une métapopulation de Murin de Daubenton sur le Val d'Allier du Puy-de-Dôme.

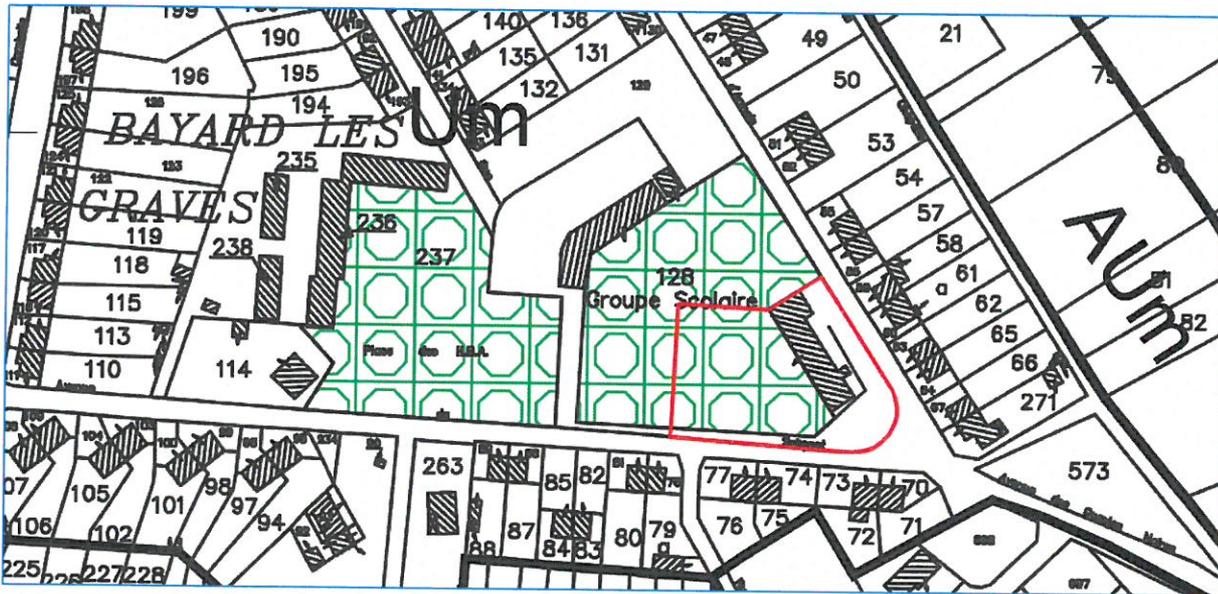
Le site Natura 2000 le plus proche est celui du « Val d'Allier – Alagnon ». Corridor fluvial de la rivière Allier sur la moitié sud du département du Puy-de-Dôme et la plaine alluviale de l'Alagnon en aval de Lempdes-sur-Alagnon, ce site abrite un cortège de milieux naturels alluviaux liés à la dynamique fluviale active de la rivière, avec notamment des forêts alluviales à bois tendres et à bois durs, des habitats du lit mineur mais aussi des prés salés localisés. La présence des grands poissons migrateurs et d'autres espèces liées au corridor fluvial est déterminante dans la création du site. Les enjeux sont liés à la dynamique fluviale, à la ressource en eau exploitée pour l'eau potable, à l'agriculture et à l'anthropisation du site liée à sa situation péri-urbaine des villes d'Issoire et de Clermont-Ferrand.



Mise en compatibilité du PLU de Brassac Les Mines – Dossier de Déclaration de Projet
Agglo Pays d'Issoire

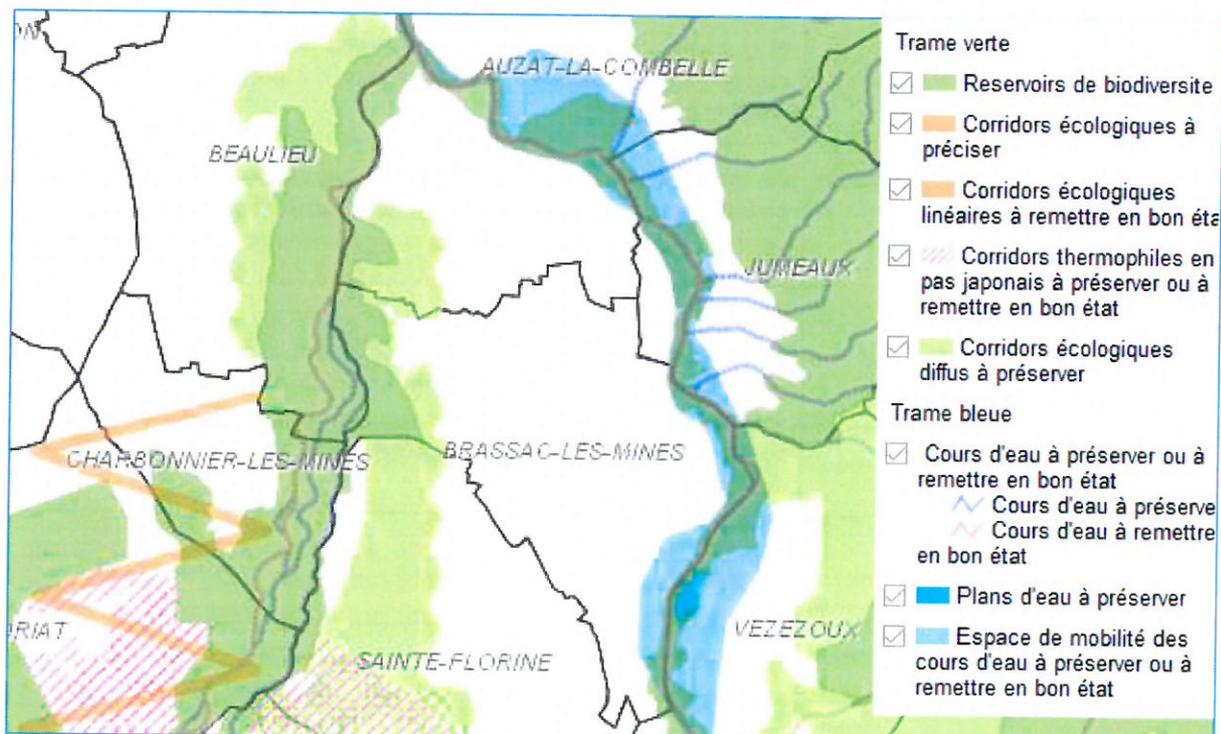
⇒ **Espaces Boisés Classés**

Le projet s'inscrit dans un Espace Boisé Classé inscrit au PLU et qui couvre des arbres d'alignement et d'ornementations au sein du tissu urbain de la commune de Brassac-les-Mines, dans l'ancienne cité minière de « Bayard ».



⇒ **Trame verte et bleue**

D'après le Schéma de Régionale de Cohérence Écologique d'Auvergne, le projet se situe à proximité d'un corridor écologie diffus à préserver. Celui-ci est lié au réservoir de biodiversité du val d'Alagnon. Le projet se situe néanmoins dans un milieu urbain à l'autre extrémité de la zone urbanisée par rapport à ce corridor.



4.2. Compatibilité avec les documents de portée juridique supérieure

Les Schémas de Cohérence Territoriaux assurent, au cours de leur élaboration, la compatibilité avec les documents de portée juridique supérieure (SDAGE, SAGE, Charte des PNR, etc.). Cette évaluation de la compatibilité du PLU de Brassac-les-Mines porte donc sur le SCoT du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Issoire Val d'Allier Sud a été approuvé par le comité syndical le 21 juin 2013. Le comité syndical a prescrit, le 30 octobre 2014, la révision du schéma.

La compatibilité du projet avec le SCoT n'est abordée que pour les thématiques du SCoT qui le concerne directement.

Objectif du SCoT	Orientation du SCoT et compatibilité du projet
Mettre en valeur la trame paysagère du Pays	<p><u>Lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, le projet veillera au rapport de la ville à la nature c'est-à-dire à l'insertion de l'opération dans le paysage, en utilisant notamment les volumes des bâtiments :</u></p> <p>Les bâtiments sont implantés afin d'être en harmonie avec le site d'accueil en considérant ses atouts et ses contraintes.</p> <p>Un plan de plantations accompagne le projet avec notamment la conservation de platanes existants sur le terrain d'assiette de l'opération ainsi que des arbres d'alignements le long des voies qui ceignent le projet.</p>
Valoriser et préserver la biodiversité du Pays	<p><u>À l'échelle communale, il s'agira d'identifier les corridors écologiques et de veiller à leur continuité physique, de préserver leur fonctionnalité et leur qualité :</u></p> <p>Le projet se situe à proximité d'un corridor écologique diffus identifié par le SRCE Auvergne autour de la vallée de l'Alagnon. La conservation d'une grande partie des arbres présents, le remplacement des arbres supprimés, et la plantation d'essences variées permet de conserver la fonctionnalité écologique des espaces libres autour du projet et de renforcer la biodiversité du site.</p>
Valoriser et préserver la biodiversité du Pays	<p><u>Les interventions sur les boisements se conformeront à la réglementation en vigueur. Ils prendront en compte en priorité leurs fonctions écologiques dans un objectif de préservation et de développement de la biodiversité, mais aussi les fonctions économiques de ces espaces :</u></p> <p>Le projet prévoit la conservation des arbres d'alignements situés à la limite de l'opération et le remplacement des arbres abattus. Il prévoit en outre un plan de plantations introduisant un nombre d'essences beaucoup plus variées que celles présentes actuellement, renforçant ainsi la biodiversité sur le terrain d'assiette de l'opération, et donc son fonctionnement écologique.</p>
Protéger la ressource en eau	<p><u>Lors d'opérations d'aménagement, des études seront réalisées sur les secteurs pressentis pour anticiper les conséquences de l'urbanisation sur les ruissellements et prendre en compte la gestion économe de l'eau :</u></p> <p>Les eaux de toitures sont récoltées par un vaste noue drainante comblée en concassé grossier. La possibilité d'infiltrer sera étudiée suivant les</p>

	<p>résultats de l'étude de sol. Les stationnements extérieurs sont réalisés en stabilisé afin de limiter l'imperméabilisation des sols.</p>
Assurer la prévention des risques	<p><u>Pour toute opération d'urbanisation, les collectivités et leurs groupements intégreront les dispositions nécessaires à la gestion des risques :</u></p> <p>Le projet prend toutes les dispositions nécessaires, notamment constructives, pour assurer la prise en compte des risques auxquels le terrain d'assiette de l'opération est soumis : phénomènes liés à l'atmosphère, phénomènes météorologiques – tempêtes et grains (vent), séisme (zone de sismicité 3), aléa retrait-gonflement des argiles (faible).</p>
Anticiper sur la production et les modes de gestion des déchets	<p><u>La gestion des déchets doit être intégrée en amont des projets d'aménagement :</u></p> <p>Un local dédié aux déchets et poubelles est prévu dans l'opération ; les déchets seront collectés par l'intermédiaire du système de collecte en place sur la commune.</p>
Maîtriser la consommation d'énergie	<p><u>À l'échelle des collectivités du Pays, les économies d'énergie pourront passer par la mise en place de mesures visant à favoriser l'isolation des bâtiments neufs :</u></p> <p>Le projet prévoit l'étanchéité à l'air du bâtiment ainsi qu'une isolation renforcée (BBC). Des brises soleil ou des débords de toiture protégeront les baies les plus larges exposées au sud. Le chauffage sera assuré par une chaudière gaz avec en variante possible un PAC gaz réversible.</p>

4.3. Motifs pour lesquels le projet présenté a été retenu

NB : cf partie 2.3 « justification de l'intérêt général du projet »

4.4. Incidences notables sur l'environnement et mesures envisagées

Pour rappel, le projet de création du Pôle Enfance-Jeunesse aura pour conséquence de réduire un espace boisé classé de 0,6 ha à une superficie de 0,4 ha, soit 0,2 ha d'espace boisé déclassé sur les parcelles cadastrée AX 284 et 286. Cela représente moins de 1% (0,0045%) de la totalité des EBC du PLU (44,5 ha).

4.4.1. Incidences notables et mesures sur le milieu physique

⇒ Effets

Le projet aura un impact, lié à l'imperméabilisation plus importante qu'actuellement du terrain d'assiette de l'opération, sur le ruissellement des eaux pluviales. Mais cet effet sera limité du fait que la surface concernée est faible au regard du bassin versant de l'Alagnon.

Le projet aura un impact limité sur le relief du site car il prend en compte les différences de niveau existantes en adaptant la construction à la pente du terrain, limitant ainsi les terrassements nécessaires.

⇒ Mesures

Concernant les ruissellements, sur le parvis, la banquette centrale collecte une partie des eaux de ruissellement et alimente les arbres en eaux. L'autre partie sera conduite au réseau public de collecte des eaux de pluies. Les eaux de toitures sont récoltées par un vaste noue drainante comblée en concassé grossier. La possibilité d'infiltrer sera étudiée suivant les résultats de l'étude de sol. Les stationnements extérieurs sont réalisés en stabilisé.

Les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation et au fonctionnement du projet sont autorisés dans la zone urbaine (Um) concernée. Ils seront limités aux emprises nécessaires à la réalisation du projet.

4.4.2. Incidences notables et mesures sur le milieu naturel

⇒ Effets

Les effets sur le patrimoine naturel sont liés au déclassement de l'Espace Boisé Classé au PLU de Brassac-les-Mines et aux opérations d'abattage de six platanes qui seront nécessaire pour la réalisation du projet.

Aucun site Natura 2000, ni aucun corridor écologique ou réservoir de biodiversité ne sont concernés par le projet. Le site Natura 2000 le plus proche du projet est celui de la ZPS Val d'Allier Alagnon, dont les limites sont situées à plus de 500 mètre du projet. Il n'y a pas de lien fonctionnel entre le site du projet et le site Natura 2000.

⇒ Mesures

Le projet préserve les arbres d'alignement (8 Platanes et 2 Érables sycomore) présents sur le pourtour de l'opération ainsi que deux platanes présents sur le terrain d'assiette du projet.

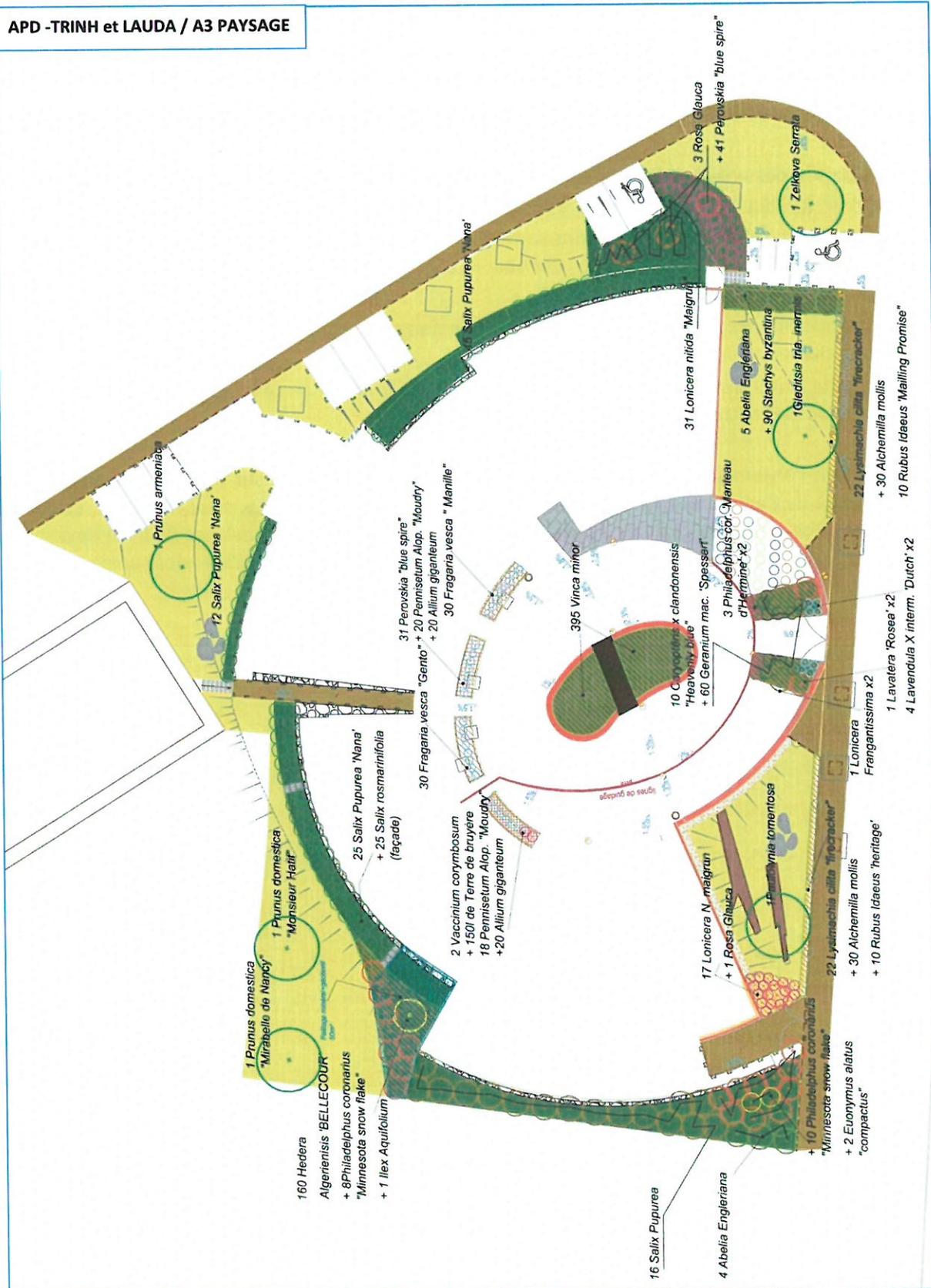
Un plan de plantation est par ailleurs joint au projet. Outre le remplacement des arbres abattus par des arbres d'essences variés, il prévoit également une large végétalisation des espaces libres par des essences

variés, renforçant ainsi la biodiversité à l'échelle de l'opération par rapport à l'état actuel du site. Il est notamment prévu :

- Les espaces dans la continuité des terrasses Est et Ouest sont engazonnés,
- Des massifs sont créés sur des secteurs à forte pente contraignant pour la gestion par simple tondeuse,
- Sur le parvis, des arbustes à fruits seront plantés (groseilliers, framboisiers, kiwi...) et accompagnés de plantes grimpantes qui couvriront à terme les brises soleils du bâtiment ou pergolas,
- Pour limiter l'entretien, les plantations sont réduites à la création de quelques massifs dont deux à l'entrée qui guide les visiteurs vers le Carreau. Ils sont plantés d'arbustes à fruits (groseilliers,) et de plantes culinaires),
- D'autres massifs accompagnent les différences de niveau importantes afin d'adoucir les transitions entre terrien et bâtiment.
- Une prairie fleurie sera semée sur l'ensemble du site. En fonction du gestionnaire, des parties seront tondues ras et d'autres préservées à hauteurs naturelles.

En phase chantier, l'ensemble des entreprises et du personnel sera informé sur les recommandations en termes de respect de l'environnement (tri de déchets, utilisation de matériaux sains, rejet de résidus de chantier et état de propreté du chantier...). Les ouvriers seront informés des consignes de tri et devront les respecter. À ce titre et pendant toute la durée du chantier, des bennes seront positionnées sur le site afin de pouvoir effectuer un tri sélectif : papiers, plastiques, métaux, gravois, bois, etc.

APD -TRINH et LAUDA / A3 PAYSAGE



4.5. Critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement

Le déclassement de l'Espace Boisé Classé ne nécessite pas de suivi particulier pour suivre les effets de sa suppression sur l'environnement, compte tenu notamment de la faible superficie de cet EBC, du remplacement des arbres supprimés, et du renforcement de la biodiversité du terrain d'assiette de l'opération grâce à des mesures de plantations.

L'imperméabilisation plus importante qu'actuellement demeure néanmoins limitée et des dispositions sont prises pour assurer la gestion des eaux de ruissellement.

4.6. Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée

Le projet présenté est le résultat d'études architecturales et techniques entre la Communauté de communes du Bassin Minier Montagne et les entreprises retenues pour en assurer la maîtrise d'œuvre.

Les données de l'état initial de l'environnement proviennent essentiellement :

- Du recueil de données réalisé auprès des administrations et organismes concernés,
- D'une visite de terrain pour repérer les arbres présents concernés par l'EBC, visite complétée par un relevé topographique faisant apparaître les arbres en place.

L'évaluation des impacts est issue de l'expérience acquise lors de travaux similaires et fondées sur l'appréciation des effets liés à l'état actuel du site et à sa sensibilité environnementale. Les éléments techniques et études permettent d'apprécier l'impact du projet et de proposer des mesures adaptées.

4.7. Résumé non technique

La communauté de communes Bassin Minier Montagne a décidé de créer un « Pôle Enfance-jeunesse » sur la commune de Brassac les Mines à Bayard. La construction de cet équipement public est initiée et portée par la Communauté de Communes en partenariat avec la commune de Brassac les Mines. Le bâtiment occupera une emprise au sol d'environ 900 m².

Le site retenu pour accueillir le projet de pôle « enfance-jeunesse » appartient à la Communauté de communes ; cette unité foncière accueille actuellement des activités extrascolaires de l'ALSH.

Les terrains sont classés en zone **Um** au PLU. Ils sont actuellement occupés par le bâtiment de l'ASLH sur 420 m² et par quinze platanes et trois Érables sycomore répartie sur le pourtour des terrains, comme arbres d'alignement le long des voies qui ceignent le projet, ainsi que devant le bâtiment existant (neuf platanes). Six arbres (dont cinq platanes) nécessitent d'être abattus pour permettre la réalisation du nouveau bâtiment de ce Pôle Enfance-jeunesse.

Or ces arbres sont actuellement inscrits dans un Espace Boisé Classé au PLU de la commune de Brassac-les-Mines. Cette inscription interdit toute coupe ou abattage des arbres présent dans le périmètre de l'EBC.



Vue du site et des platanes concernés par la suppression de l'EBC

La mise en compatibilité du PLU de Brassac-les-Mines avec le projet de création du Pôle Enfance-Jeunesse de la Communauté de communes Bassin Minier Montagne aura pour conséquence de réduire un espace boisé classé de 0,6 ha à une superficie de 0,4 ha, soit 0,2 ha d'espace boisé déclassé sur les parcelles cadastrée AX 284 et 286. Cela représente moins de 1% de la totalité des EBC du PLU (44,5 ha). À ce titre, elle nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale afin d'exposer les incidences notables de ce déclassé d'EBC sur l'environnement.

L'état initial de l'environnement montre que le projet se situe en dehors de tout site naturel sensible (Natura 2000, ZNIEFF, trame verte et bleue, corridor écologique, réservoir de biodiversité). Il n'est pas non plus situé dans une zone soumise à des risques d'inondation, minier, de mouvement de terrain, ou technologiques.

Les études techniques et architecturales entreprises pour la conception du projet de création du Pôle Enfance-Jeunesse de la Communauté de communes du Bassin Minier Montagne ont permis de concevoir un bâtiment économe en énergie grâce à une isolation renforcée répondant à la norme BBC (Bâtiment Basse Consommation) et à une orientation nord/sud afin de bénéficier des apports de chaleur et lumineux en toute saison (large baie ouvertes au sud et protégées par des brise-soleils ou des débords de toiture pour éviter les surchauffes estivales, ouverture réduite au nord).

La gestion des eaux pluviales s'effectuera en privilégiant la rétention et l'infiltration des eaux à la parcelle (noue, espace vert et emplacements de stationnement perméables), limitant ainsi les effets de l'imperméabilisation supplémentaire entraînée par le projet.

Le projet prévoit la création d'espaces verts et de plantation, dont la variété viendra renforcer la biodiversité du site par rapport à son état actuel (seulement composé d'une pelouse et d'arbres d'alignement), et comprenant le remplacement, dans l'emprise de l'opération, des sept platanes abattus par d'autres arbres.

Pendant le chantier, les entreprises chargées des travaux devront procéder au tri sélectif des déchets de chantier grâce à des bennes positionnées sur le site pendant toute la durée des travaux.

Grâce à ces mesures, le déclassé de l'EBC et la réalisation du projet de création du Pôle Enfance-Jeunesse de la Communauté de communes Bassin Minier Montagne n'auront aucune incidence notable sur l'environnement.

4.8. Conclusion

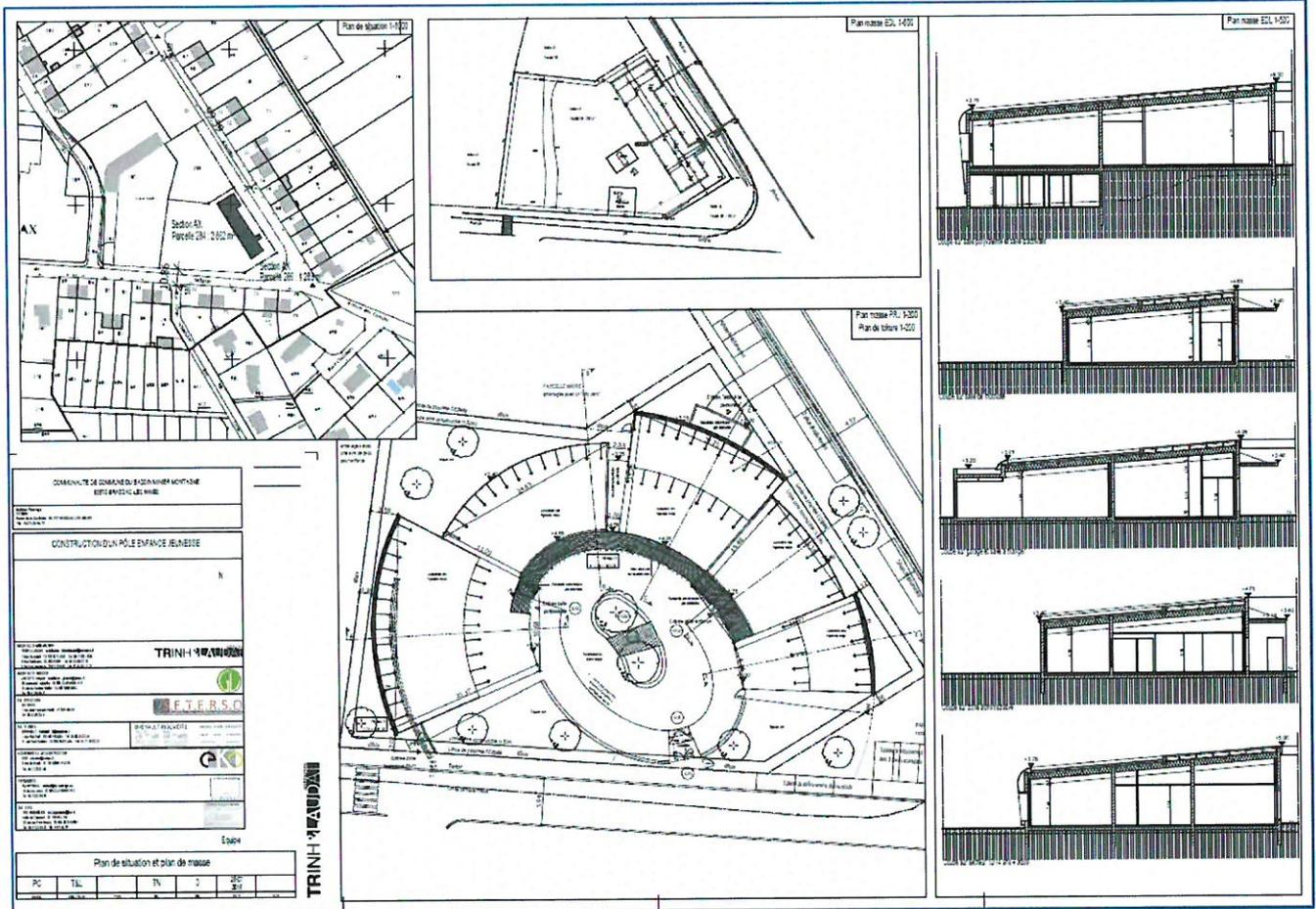
La présente procédure de Déclaration de Projet est conduite par la commune de Brassac-les-Mines en vue de permettre la construction du Pôle Enfance-Jeunesse de la Communauté de communes Bassin Minier Montagne au lieu-dit « Bayard ». Cette déclaration de projet a fait l'objet de la présente évaluation environnementale.

Concernant la mise en compatibilité du PLU avec cette déclaration de projet, **il s'agit de déclasser 0,2 ha d'Espace Boisé Classé pour permettre cette implantation**. La présente évaluation environnementale a ainsi porté sur ce déclassement, sur le projet de création du Pôle Enfance-Jeunesse de la Communauté de communes du Bassin Minier Montagne, et sur leurs effets sur l'environnement.

L'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences notables sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier sur les zones Natura 2000 présentes sur la commune de Brassac-les-Mines.

5. ANNEXES

5.1. APD – Plan masse du projet



Mise en compatibilité du PLU de Brassac Les Mines – Dossier de Déclaration de Projet
Agglo Pays d'Issoire

5.2. APD – élévations

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BASCIN VERSANT MONTAGNE
83700 BRASSAC-LES-MINES

CONSTRUCTION D'UN PÔLE ENFANCE JEUNESSE

TRINH THAO DINH

E.T.E.R.S.O.

Équipe

ELEVATIONS ET COUPES DE PRINCIPES						
APD	T&L	ÉLEVÉS	TV	2	3D	1-100

5.3. Règlement du PLU – Zone Um

NB : Règlement du PLU modifié (article Um11) suite à la modification simplifiée n°5 en cours d'approbation

La zone Um est une zone urbanisée correspondant au secteur de Bayard : centre historique minier. Dans ce secteur, il convient de pérenniser le patrimoine architectural lié à l'activité minière du XX^{ème} siècle : habitat, équipements publics, services...

5.3.1. SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

⇒ ARTICLE Um 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les activités nuisantes,
- Les constructions à usage agricole,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les carrières,
- Les habitations légères de loisir,
- Les parcs résidentiels de loisir,

⇒ ARTICLE Um 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations classées et les activités à condition que l'activité soit liée au fonctionnement du quartier et que :

- leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins,
- elles n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables (bruit, odeurs, fumées...),
- les nécessités de fonctionnement de l'établissement soient compatibles avec les infrastructures et équipements collectifs existants.

5.3.2. SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

⇒ ARTICLE Um 3 - ACCÈS ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

⇒ ARTICLE Um 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public ; lorsque celui-ci n'existe pas, il sera réalisé un assainissement individuel réglementaire. Cette installation devra être conçue en vue d'un branchement obligatoire sur le réseau public dès qu'il existera.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire.

⇒ **ARTICLE Um 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

⇒ **ARTICLE Um 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES**

1. Recul

- Les constructions à usage d'habitation seront implantées dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement.

Pour des motifs patrimoniaux et urbains, les extensions des bâtiments d'habitation seront implantées dans le prolongement des constructions existantes ou à l'arrière du bâtiment.

Dans le cas de vérandas, celles-ci seront obligatoirement construites à l'arrière de l'habitation.

- Les constructions autres que celles liées aux habitations, auront un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

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.

2 - Nivellement

Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel du futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou future de la voie.

⇒ **ARTICLE Um 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation ont impérativement une façade en limite séparative, de façon à respecter la typologie architecturale existante : maisons mitoyennes.

A titre exceptionnel, parcelle isolée, 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. ($H/2 \geq 5$ mètres).

Autres constructions : À 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. ($H/2 \geq 5$ mètres).

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 sur les limites séparatives ou avec un recul de 1,5 mètre minimum.

⇒ **ARTICLE Um 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

⇒ **ARTICLE Um 9 - EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

⇒ **ARTICLE Um 10 – 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.

Construction à usage d'habitation

La hauteur de tout point de la construction ne peut excéder une hauteur correspondant à un rez-de-chaussée surélevé + étage + toiture (R+1 surélevé); une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des éléments comme la cheminée.

Les garages ou autres annexes à l'habitation ne dépasseront pas une hauteur supérieure à un rez-de-chaussée

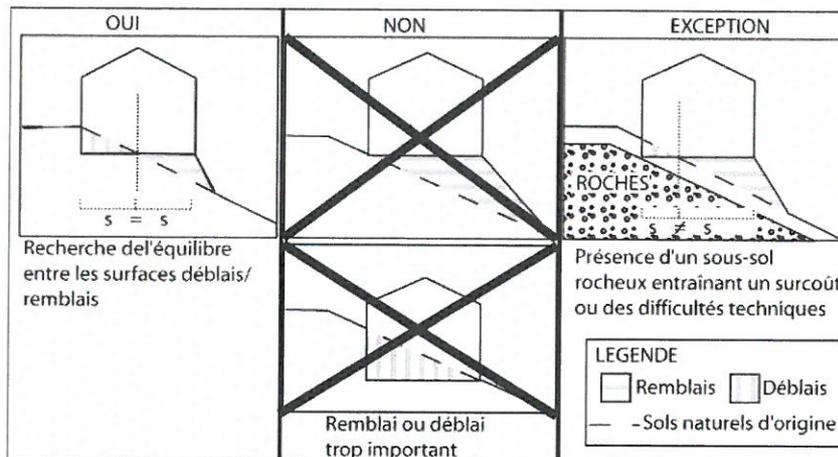
Autres constructions

Pour les bâtiments et installations existants, la hauteur maximale ne dépassera pas la hauteur effective.
Pour les nouvelles constructions, la hauteur n'excédera pas 10 mètres.

⇒ **ARTICLE Um 11 - ASPECT EXTÉRIEUR – ARCHITECTURE - CLÔTURES**

Règles générales :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Les constructions s'adapteront à la pente naturelle du terrain en cherchant un équilibre (volume et/ou surface) entre les déblais et remblais, dans la mesure des possibilités techniques (exemple : roches ou présence de réseaux en sous-sol).



- Cependant, pour les terrains dont la pente est supérieure à 5%, les remblais sont interdits.
- Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.
- Les choix en matière d'implantation, de volumes et d'aspect des constructions à réaliser ou à modifier devront être faits en tenant compte de l'environnement bâti ou naturel.

Règles particulières :

Toitures et couvertures

- Les couvertures seront en tuiles mécaniques ou à emboîtement, ou matériaux d'aspect identique, rouges (teinte unie)
- l'utilisation du zinc (ou matériaux identiques) sera autorisé pour les constructions et installations techniques nécessaires au service public ou d'intérêt collectif
- Les terrasses sont interdites ainsi que les chiens-assis.
- sont autorisés l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales sur une surface maximum de 30 % de la toiture
- est autorisée l'utilisation des matériaux autres que la tuile rouge pour la construction de vérandas réalisées en adjonction au bâtiment.

Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, elles seront superposées dans le cas d'étage. En cas d'extension ou de modification de façade, les dimensions des fenêtres seront conformes aux fenêtres existantes sur la construction.
- Les volets seront soit :
Des volets en bois plein à barres avec ou sans écharpes, ou matériaux d'aspect identique,
Des persiennes métalliques, ou matériaux d'aspect identique.
- Les volets roulants blancs sont interdits.
- Les menuiseries seront peintes de tons discrets ou traitées avec un produit fongicide, les vernis sont interdits sur les bois exotiques. La couleur blanche est autorisée pour les menuiseries des fenêtres.

Maçonneries

- Les enduits, les rejointoiements des pierres et les crépis seront réalisés au mortier de chaux blanche teintée ou matériaux d'aspect identique.
- Le blanc est proscrit.
- Les couleurs seront en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Clôtures

Pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures sont obligatoires.
Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,45 et 0,80 mètre de hauteur, surmonté d'un grillage, d'une ferronnerie, de lisses bois.
La hauteur maximale de la clôture est 1,60 mètre.

⇒ **ARTICLE Um 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule sur une aire collective est de 25 m², y compris les accès.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions notamment celles à usage de bureaux, commerces et activités, il est exigé 1 place pour 50 m² de surface de plancher.

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, ne sont pas soumises à cette règle.

⇒ **ARTICLE Um 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un arbre à feuilles caduques pour 2 places de stationnement.

5.3.3. SECTION 3 - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

⇒ **ARTICLE Um 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.