DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

commune de :

BRASSAC les MINES

1.1

modif. n°2

SCP D'ARCHITECTURE DESCOEUR F&C
DEA D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
49 rue des Salins
63 000 Clermont-Ferrand
TEl: 04-73-35-16-26
Fax: 04-73-34-26-65
E-Mail: SCP.DESCOEUR@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

Reçu à la Sous-Préfecture d'Issoire, le
- 7 SEP. 2009
SOUS-PREFECTURE D'ISSOIRE P. de D.

- Prescription
Délibération du conseil municipal du : 7 juillet 2000

- Arrêt du projet
Délibération du conseil municipal du : 29 janvier 2004

- Approbation
Délibération du conseil municipal du : 24 août 2004

MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1 Révision simplifiée n°1 app. par délib. CM du 15 avril 2008
2 Révision simplifiée n°2 app. par délib. CM du 15 avril 2008
3 Modification n°1 app. par délib. CM du 15 avril 2008
4
5
6

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

****

RAPPORT DE PRESENTATION

****

LE CONTEXTE

La commune de Brassac les Mines dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 août 2004, qui a déjà fait l'objet de 2 révisions simplifiées et d'une modification.

La commune souhaite apporter une seconde modification à son document afin de tenir compte d'une situation existante.

Cette modification concerne quatre points :

- Suppression de l'emplacement réservé n°4
- Modification de l'emplacement réservé n°3
- Transformation d'une zone AU en Ug, lieu-dit « les Fesses ».
- Modifications réglementaires

Elle est détaillée dans les pages suivantes.

Elle n'est pas de nature à remettre en cause les intentions et objectifs affichés dans le P.L.U, et en particulier, ne modifie pas les grands équilibres du territoire communal, notamment celui entre les zones naturelles et les zones d'urbanisation.

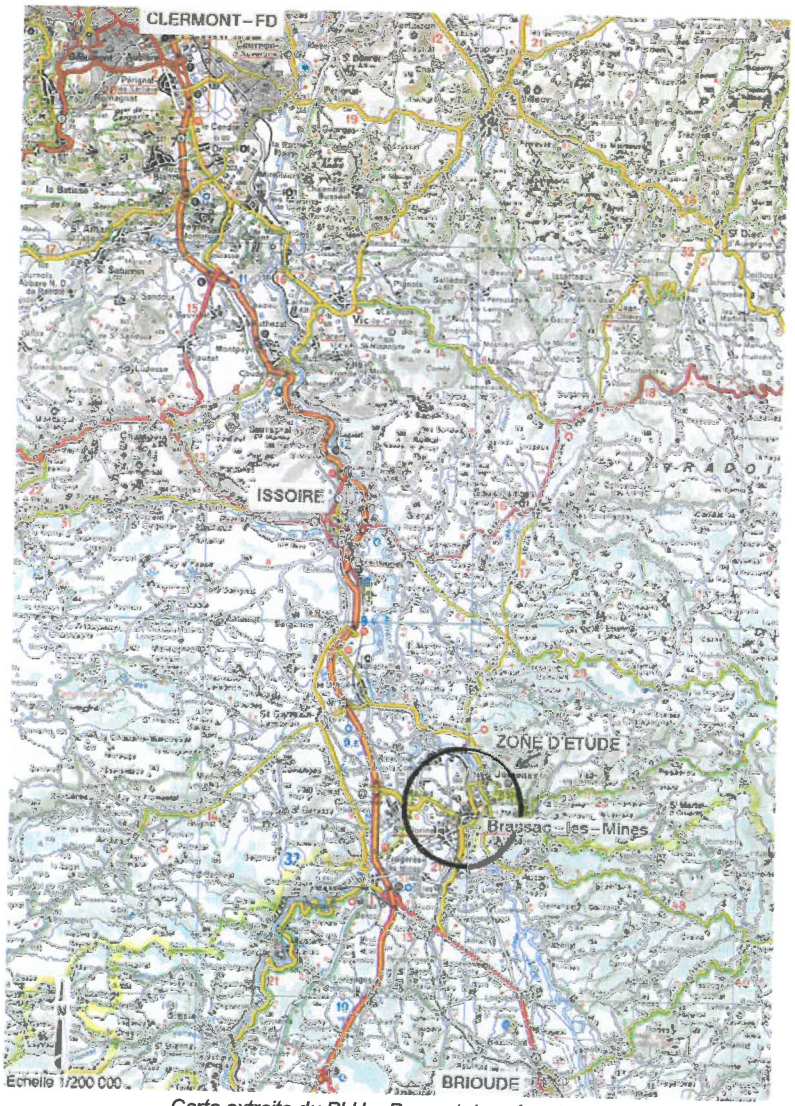
L'augmentation de la superficie des zones constructibles reste mineure. Le tableau des superficies de chaque zone a été modifié en conséquence.

Le principe de gestion économique des sols n'est pas remis en cause et il n'est porté atteinte ni à l'agriculture, ni à l'intérêt des sites et des paysages.

Cette modification du document d'urbanisme s'inscrit également dans le cadre de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000; elle en respecte les dispositions.

PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BRASSAC LES MINES

D'une superficie de 720 hectares, la commune de Brassac les Mines est située au sud du département du Puy-de-Dôme, en limite administrative avec le département de la Haute-Loire.
Cette commune est distante de 3 kilomètres de son chef-lieu de canton Jumeaux, d'une vingtaine de kilomètres d'Issoire et d'une soixantaine de kilomètres de Clermont-Ferrand.
Elle fait partie du canton de Jumeaux et de l'arrondissement d'Issoire.



Carte extraite du PLU – Rapport de présentation

La commune se développe à une altitude comprise entre 390 mètres et 495 mètres. Elle s'étend sur une zone de plateau occupant la zone de confluence de deux rivières : l'Alagnon et l'Allier. Situé en bordure d'une faille de la Limagne, le plateau est parsemé de buttes volcaniques.

La commune de Brassac les Mines se compose d'un bourg agglomérée en continuité avec la ville de Sainte Florine et de quelques hameaux : Solignat, Peillarat et Bayard.
Une urbanisation diffuse se formalise le long des axes ou en des points privilégiés du cadre naturel (lieu dit « Resonde »).

POINT N°1

Suppression de l'emplacement réservé n°4

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément aux dispositions de l'article L123.13 du code de l'urbanisme, cette modification :

« a/ ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (…),

b/ ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c/ ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4 ».

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Sur le plan paysager, la modification ne concerne pas de secteurs à enjeu. Il s'agit uniquement de supprimer l'emplacement réservé n°4 devenu inutile car prévu à l'origine pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales. Un dispositif similaire ayant été réalisé à l'occasion de la construction du centre commercial situé sur la parcelle concernée.
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

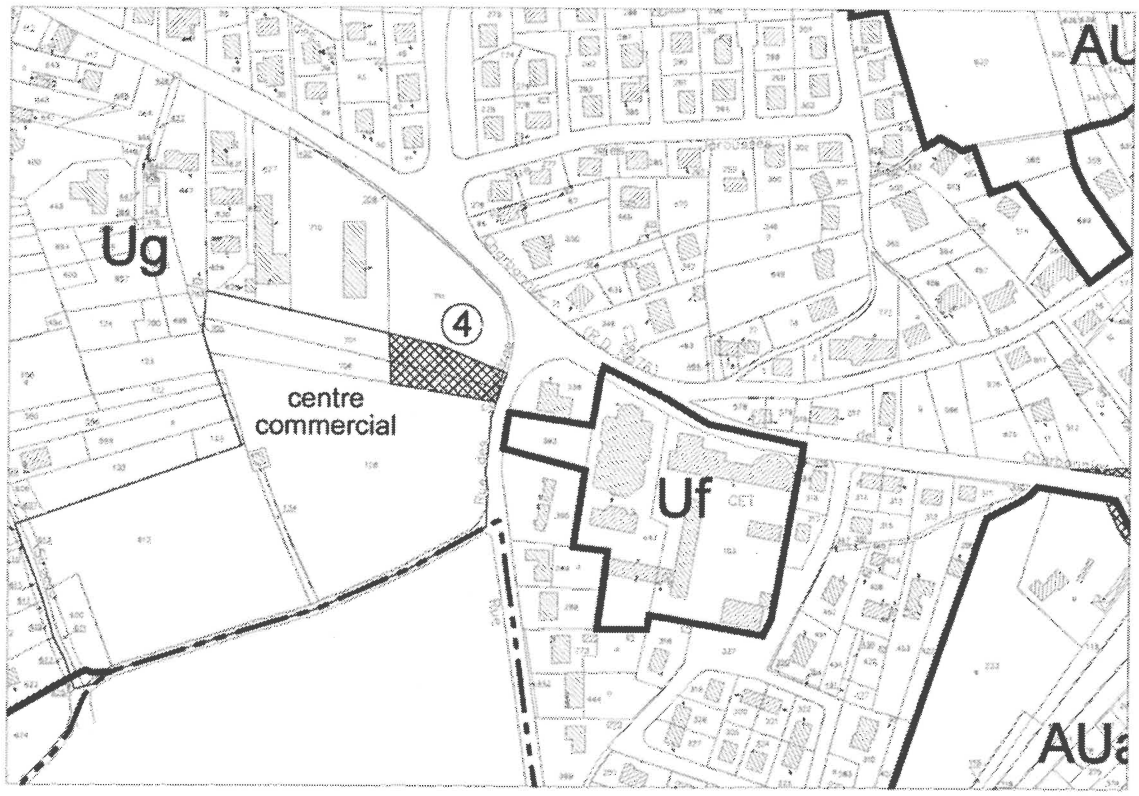
⇨ La commune de Brassac les Mines n'est incluse dans aucun schéma directeur d'aménagement.

⇨ Elle n'est pas soumise aux dispositions de la loi montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme).

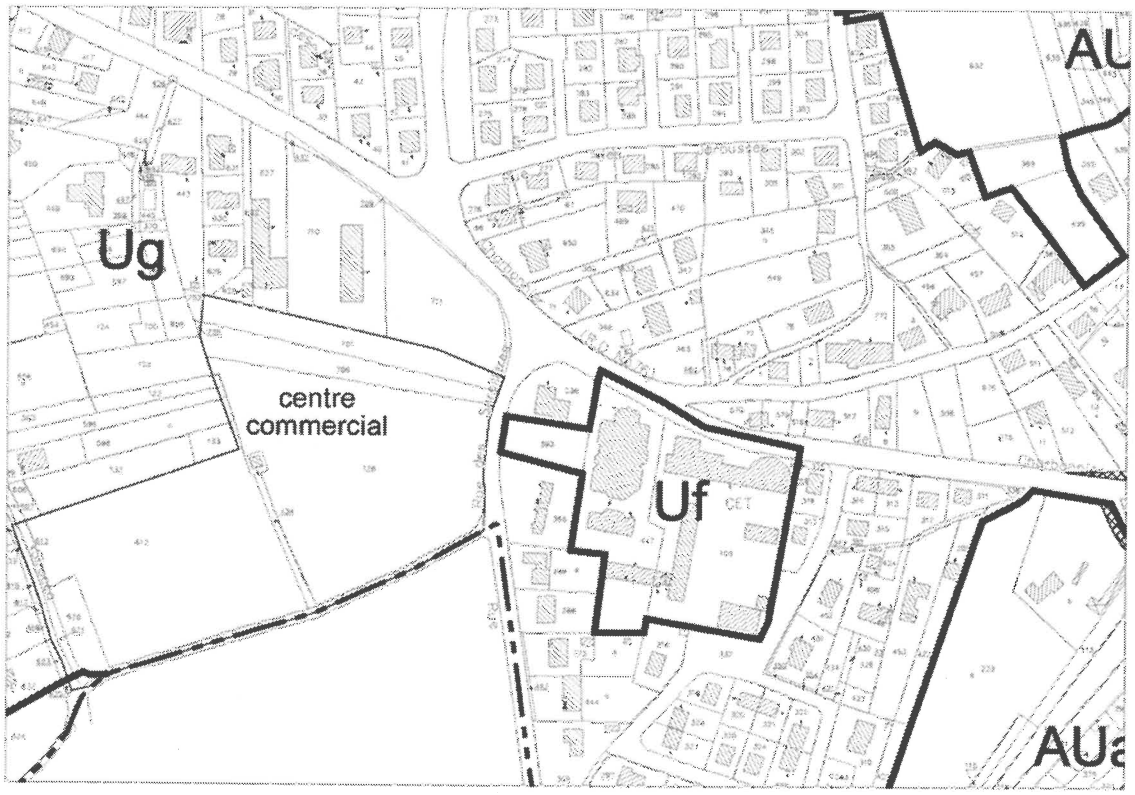
⇨ Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté (adaptation de zonages urbains).

⇨ Respect des servitudes d'utilité publique : aucune servitude d'utilité publique ne concerne le secteur objet de la présente modification.

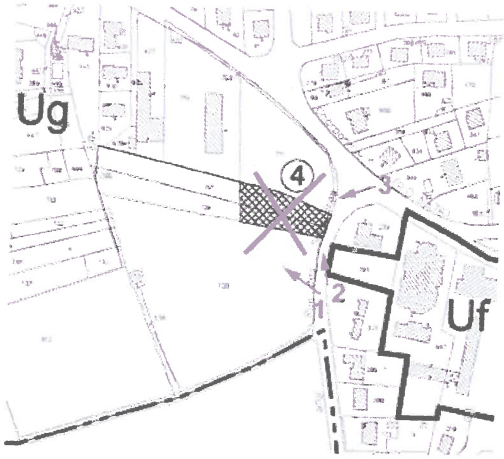
EXTRAIT DU P.L.U. (2004)



EXTRAIT DU P.L.U. MODIFIE



REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



1

2

3

POINT N°2

Modification de l'emplacement réservé n°3

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément aux dispositions des articles L123.4 et R123.34 du code de l'urbanisme, cette modification "n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classé et ne comporte pas de gros risques de nuisances".

Elle est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 (articles L123.4 et R123.34 du code de l'urbanisme). Elle respecte également les conditions posées par cette nouvelle loi (nouvel article L123.13 du code de l'urbanisme). Notamment, elle ne concerne pas les zones naturelles NC ou ND.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Sur le plan paysager, la modification ne concerne pas de secteurs à enjeu. Il s'agit uniquement de modifier l'emplacement réservé n°3 prévu à l'origine pour la création d'une nouvelle voie de desserte du centre ancien.
La liste des emplacements réservés est modifiée en conséquence.

JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

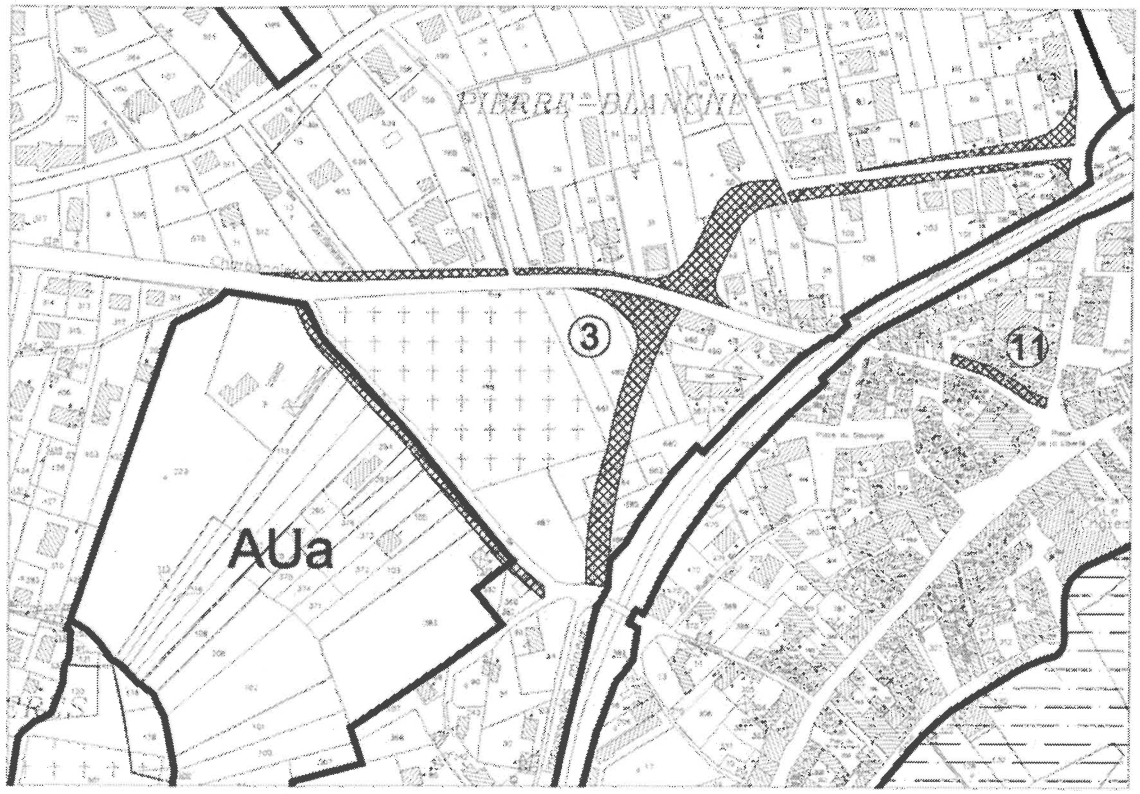
⇨ La commune de Brassac les Mines n'est incluse dans aucun schéma directeur d'aménagement.

⇨ Elle n'est pas soumise aux dispositions de la loi montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme).

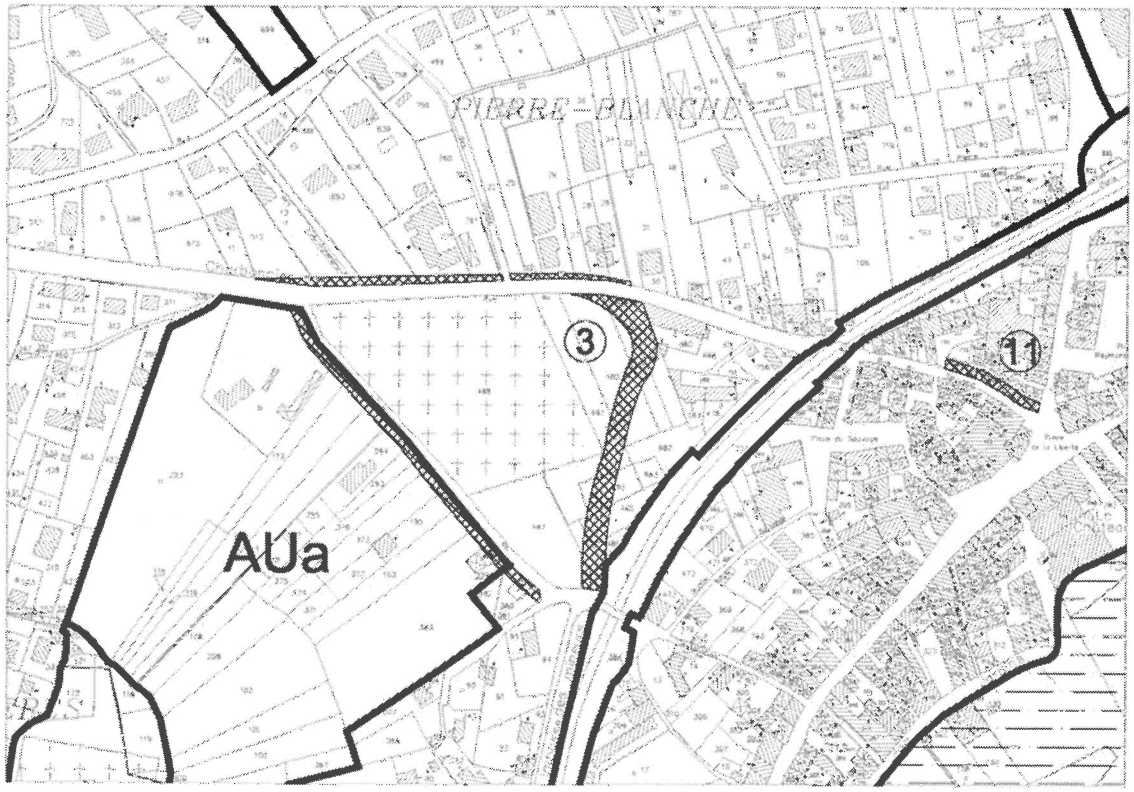
⇨ Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté (adaptation de zonages urbains).

⇨ Respect des servitudes d'utilité publique : aucune servitude d'utilité publique ne concerne le secteur objet de la présente modification.

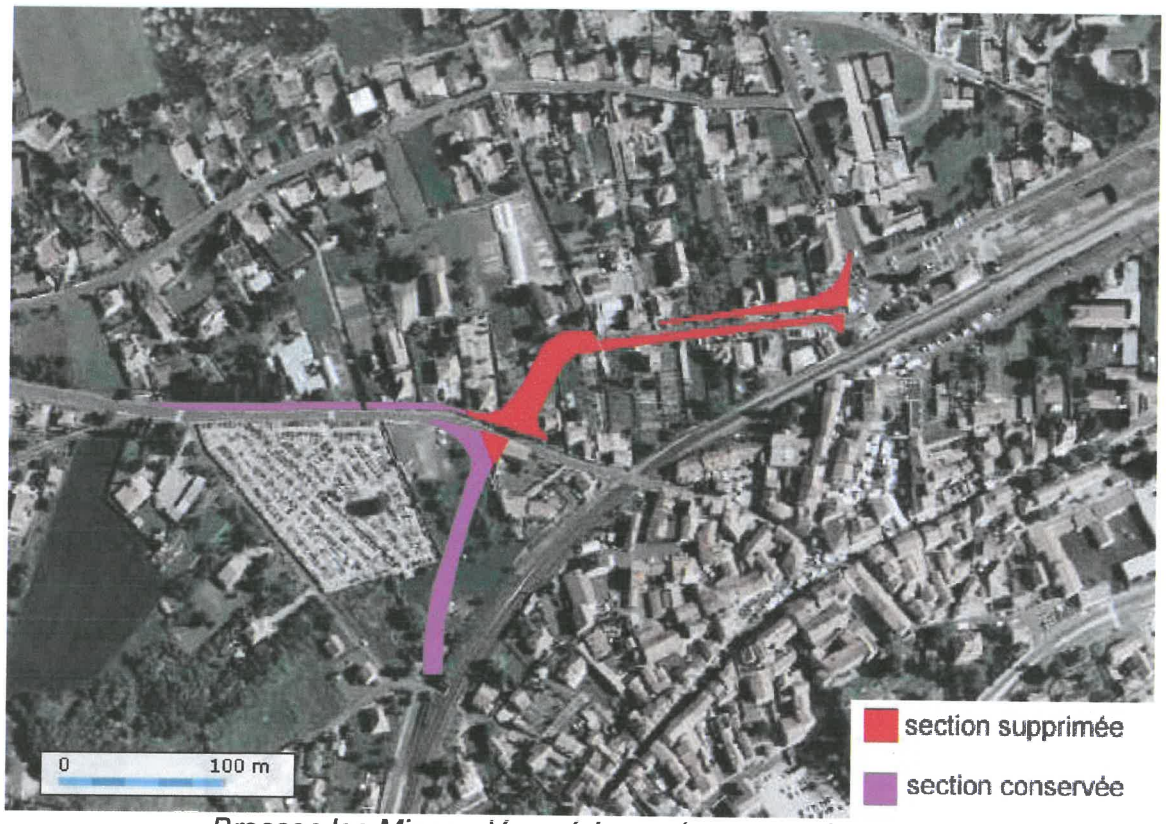
EXTRAIT DU P.L.U. (2004)



EXTRAIT DU P.L.U. MODIFIE



REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



Brassac les Mines - Vue aérienne (source : géoportail)

1

POINT N°3

Transformation d'une zone AU en Ug

JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE UTILISEE

Conformément aux dispositions des articles L123.4 et R123.34 du code de l'urbanisme, cette modification "n'a pas pour effet de porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols, ne concerne pas les espaces boisés classé et ne comporte pas de gros risques de nuisances".

Elle est conforme aux dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure à la loi S.R.U. du 13 décembre 2000 (articles L123.4 et R123.34 du code de l'urbanisme). Elle respecte également les conditions posées par cette nouvelle loi (nouvel article L123.13 du code de l'urbanisme). Notamment, elle ne concerne pas les zones naturelles NC ou ND.

PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Sur le plan paysager, la modification ne concerne pas de secteurs à enjeu. Il s'agit de transformer une zone AU située lieu-dit « les Fesses » en zone Ug. Actuellement, cette zone présente un niveau d'équipement suffisant pour permettre son ouverture à l'urbanisation.

JUSTIFICATION AU REGARD DES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

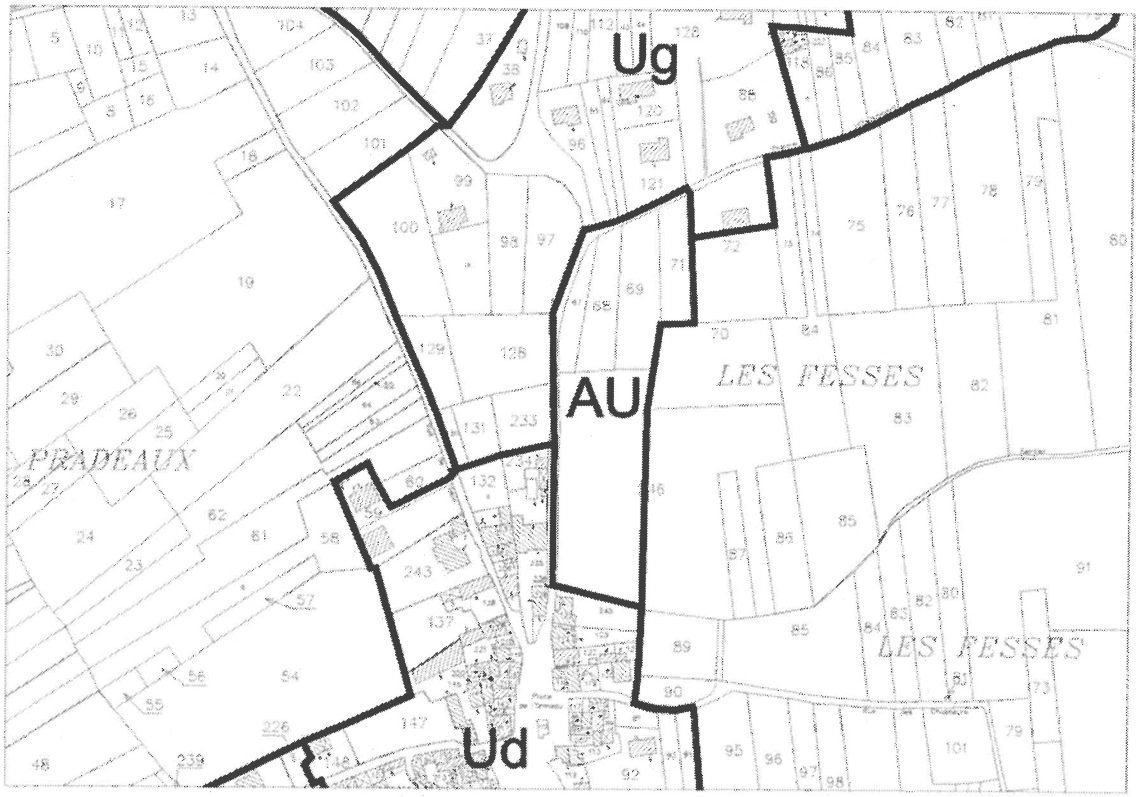
⇨ La commune de Brassac les Mines n'est incluse dans aucun schéma directeur d'aménagement.

⇨ Elle n'est pas soumise aux dispositions de la loi montagne (article L145.3.II du code de l'urbanisme).

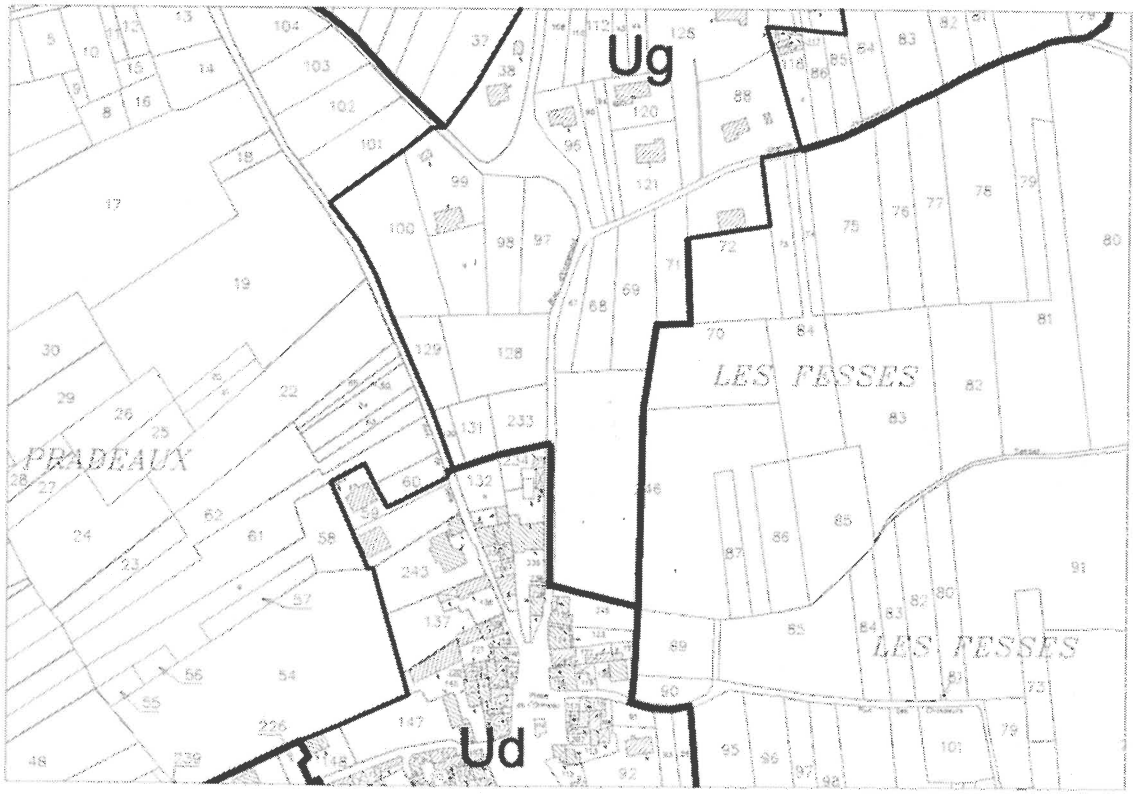
⇨ Le grand principe d'équilibre énoncé dans l'article L121.1 du code de l'urbanisme est respecté (adaptation de zonages urbains).

⇨ Respect des servitudes d'utilité publique : aucune servitude d'utilité publique ne concerne le secteur objet de la présente modification.

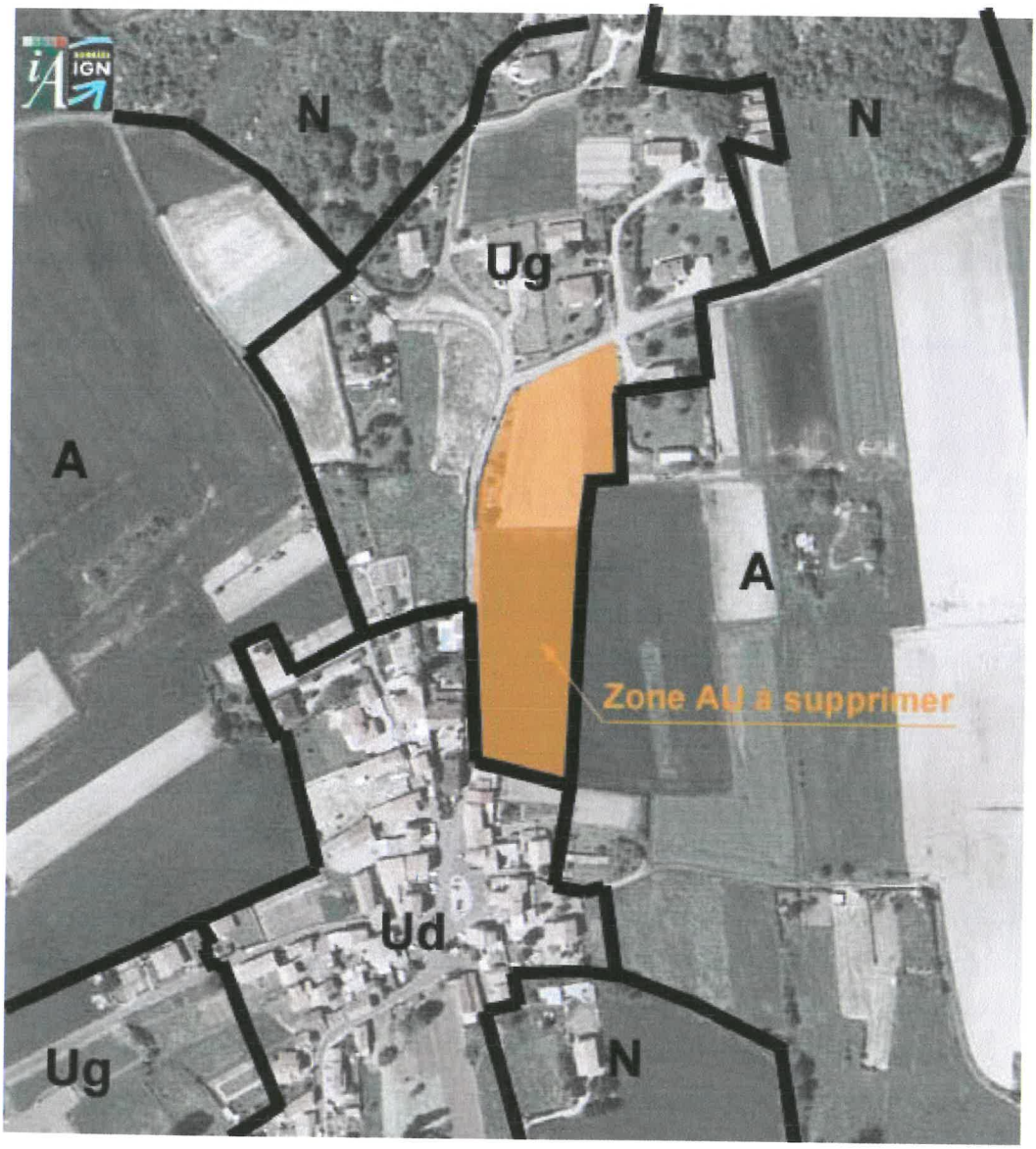
EXTRAIT DU P.L.U. (2004)



EXTRAIT DU P.L.U. MODIFIE



REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE



POINT N°4

Modifications réglementaires

Zones Ud

L'article 11 du règlement –ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURE– est modifié comme suit:

Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, elles seront superposées dans le cas d'étage.
~~- La couleur blanche est autorisée pour les menuiseries des fenêtres.~~
- Le blanc est proscrit, sauf pour les menuiseries des fenêtres, des volets et des portes

Les autres points du règlement d'urbanisme restent inchangés.

Zones Ug, AU, AUa, AUb, AUℓ, A, N, Nℓ

L'article 11 du règlement –ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURE– est modifié comme suit:

Règles particulières

- les toitures seront en tuiles, genre romane, ou matériaux d'aspect identique, de teinte rouge unie, sur des toitures à faible pente,
- Les tuiles plates sont autorisées uniquement dans le cas d'un remplacement à l'identique.
- les terrasses sont autorisées si elles sont de petites dimensions (annexes),
- l'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur respect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.
- Les enduits, les rejointoiements des pierres et les crépis seront réalisés au mortier de chaux blanche teintée ou matériaux d'aspect similaire.
~~- Le blanc est proscrit, sauf pour les menuiseries des fenêtres.~~
- Le blanc est proscrit, sauf pour les menuiseries des fenêtres, des volets et des portes.
- Les couleurs seront en harmonie avec l'environnement bâti existant.

Les autres points du règlement d'urbanisme restent inchangés.

Zones Uf

L'article 11 du règlement –ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURE– est modifié comme suit:

Règles particulières

- les toitures seront en tuiles, genre romane, ou matériaux d'aspect identique, de teinte rouge unie, sur des toitures à faible pente,
- Les tuiles plates sont autorisées uniquement dans le cas d'un remplacement à l'identique.
- les terrasses sont autorisées si elles sont de petites dimensions (annexes),
- l'emploi d'autres matériaux de couverture pourra être autorisé sous réserve qu'ils s'harmonisent par leur forme, leur respect et leur tonalité avec ceux des constructions environnantes.
- Les enduits, les rejointoiements des pierres et les crépis seront réalisés au mortier de chaux blanche teintée ou matériaux d'aspect similaire.

~~- Le blanc est proscrit, sauf pour les menuiseries des fenêtres.~~
- Le blanc est proscrit, sauf pour les menuiseries des fenêtres, des volets et des portes.
- Les couleurs seront en harmonie avec l'environnement bâti existant.

L'article Uf 14 du règlement- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL- est modifié comme suit:

~~Le C.O.S. applicable est égal à 0,50.~~
Sans objet.

Les autres points du règlement d'urbanisme restent inchangés.

Zones Um

L'article 11 du règlement –ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURE– est donc modifié comme suit:

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 sont interdits.~~
- 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.

Les autres points du règlement d'urbanisme restent inchangés.

Zones AUm

L'article 11 du règlement –ASPECT EXTERIEUR – ARCHITECTURE - CLOTURE– est donc modifié comme suit:

Ouvertures

- Les ouvertures seront plus hautes que larges, elles seront superposées dans le cas d'étage.
- Les volets seront :
  - 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 sont autorisés à condition que le coffre du volet soit à l'intérieur de la construction.~~
- 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. Le blanc est autorisé pour les menuiseries des fenêtres.

Les autres points du règlement d'urbanisme restent inchangés.

Zones N

L'article 6 du règlement –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES– est donc modifié comme suit:

~~*Les extensions des bâtiments existants seront réalisées dans le prolongement du bâtiment existant.*~~

Implantation libre.

MODIFICATION N°2 DU PLU

****

TABLEAU DES SURFACES

****

Zones		Superficie PLU actuel	Superficie PLU futur	Variation
Zones urbaines	Ud	28.15ha	28.15ha	0
	Uf	05.40ha	05.40ha	0
	Ug	138.82ha	139.86ha	+ 01.04
	Ul	05.40ha	05.40ha	0
	Uj	09.70ha	09.70ha	0
	Um	18.30ha	18.30ha	0
	Uv	00.40ha	00.40ha	0
	Ux	09.10ha	09.10ha	0
	Total	215.27ha	216.31ha	+ 01.04
Zones à urbaniser	AU	03.25ha	02.21ha	- 01.04
	AUa	36.56ha	36.56ha	0
	AUb	03.00ha	03.00ha	0
	AUl	02.10ha	02.10ha	0
	AUm	02.00ha	02.00ha	0
	AUv	00.59ha	00.59ha	0
	Total	47.50ha	46.46ha	- 01.04
Zones Naturelles	N	242.66ha	242.66ha	0
	Ni	26.80ha	26.80ha	0
	Nl	15.50ha	15.50ha	0
	Nli	25.00ha	25.00ha	0
	Total	309.96ha	309.96ha	0
Zone Agricole	A	147.27ha	147.27ha	0
	Total	147.27ha	147.27ha	0

Total superficie communale		720.00ha	720.00ha