

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME
COMMUNE DE BRASSAC LES MINES

LOTISSEMENT
"LA COTE DE L'AIR 2"

NOTE DE PRESENTATION

GEOVAL

S.e.l.a.r.l. de Géomètres-Experts
3 rue Yves Lamourdedieu
63500 ISSOIRE
Tel : 04 73 89 15 75/ Fax: 04 73 89 04 82

JP Louis Dubreuil

Paysagiste/Sycomore
62 Av. Edouard Michelin
63100 Clermont-Ferrand
Tel : 04 73 92 44 88

Commune de Brassac-Les-Mines

Maître d'ouvrage
Rue du docteur Soulignoux
63570 Brassac-Les-Mines
Tel : 04 73 54 30 88

Piece n° 5

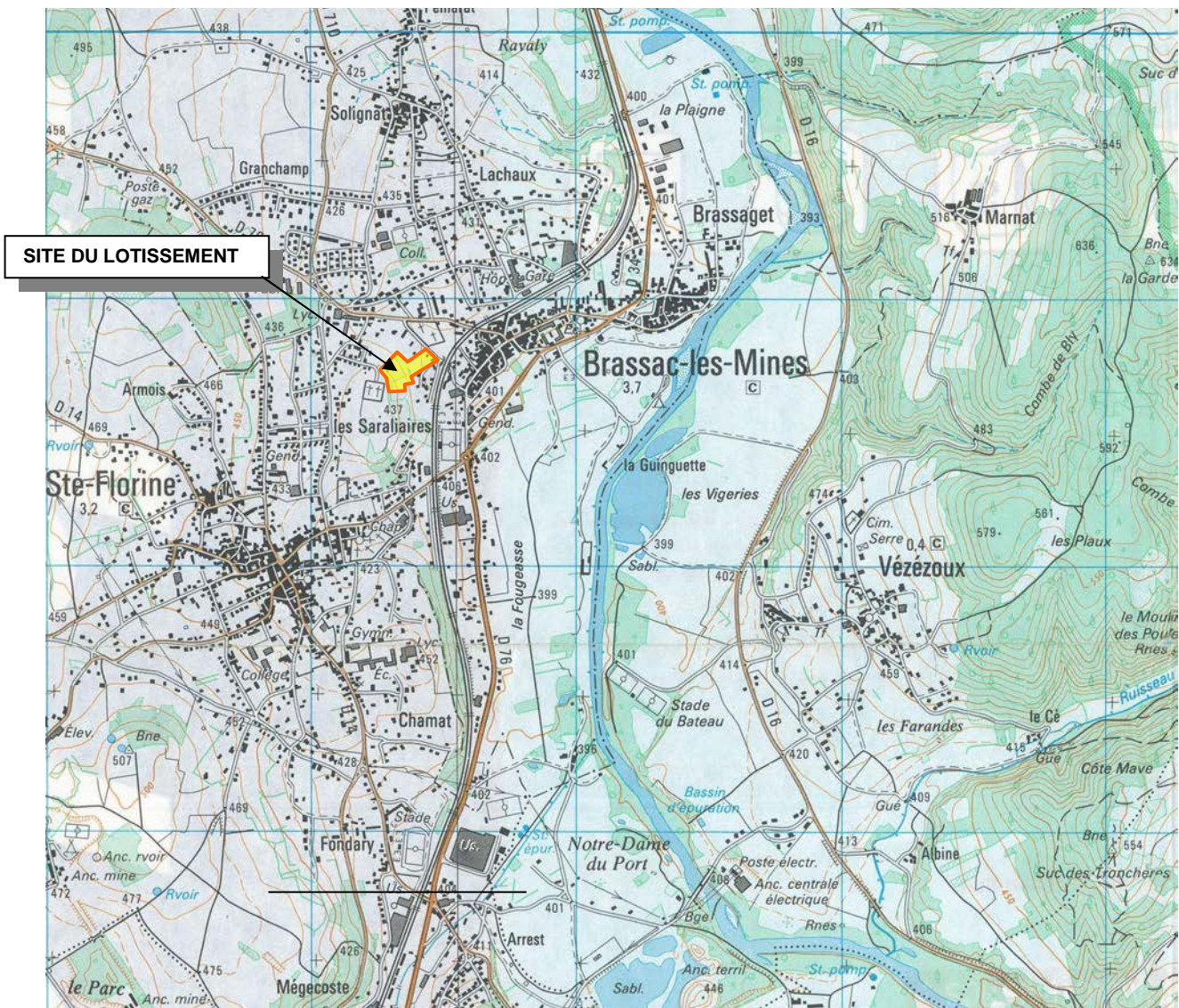
COMMUNE DE BRASSAC LES MINES (PUY DE DOME)

NOTICE PAYSAGERE POUR LE LOTISSEMENT DE LA COTE DE L'AIR

PRESENTATION DU CONTEXTE PAYSAGER

La commune de Brassac les Mines est située en bordure de la rivière Allier, en aval du bassin de Brioude, en limite sud du département du Puy de Dôme. Elle fait partie avec Ste Florine et Frugères les Mines du bassin minier autrefois siège d'une exploitation de houille par les HBA.

Le site de Brassac les Mines est constitué d'un coteau qui domine la vallée alluviale de l'Allier d'une trentaine de mètres. Le noyau ancien de la commune s'est développé en bas du coteau, le long de l'axe constitué par les routes départementales 34 et 76 et présente une urbanisation assez dense. Les extensions se sont faites pour partie le long de cet axe routier et, de façon plus étendue, sur le haut du coteau et sur le plateau, à l'ouest. Le tissu pavillonnaire qui en résulte est en continuité avec les extensions de même nature de la commune voisine de Ste Florine.



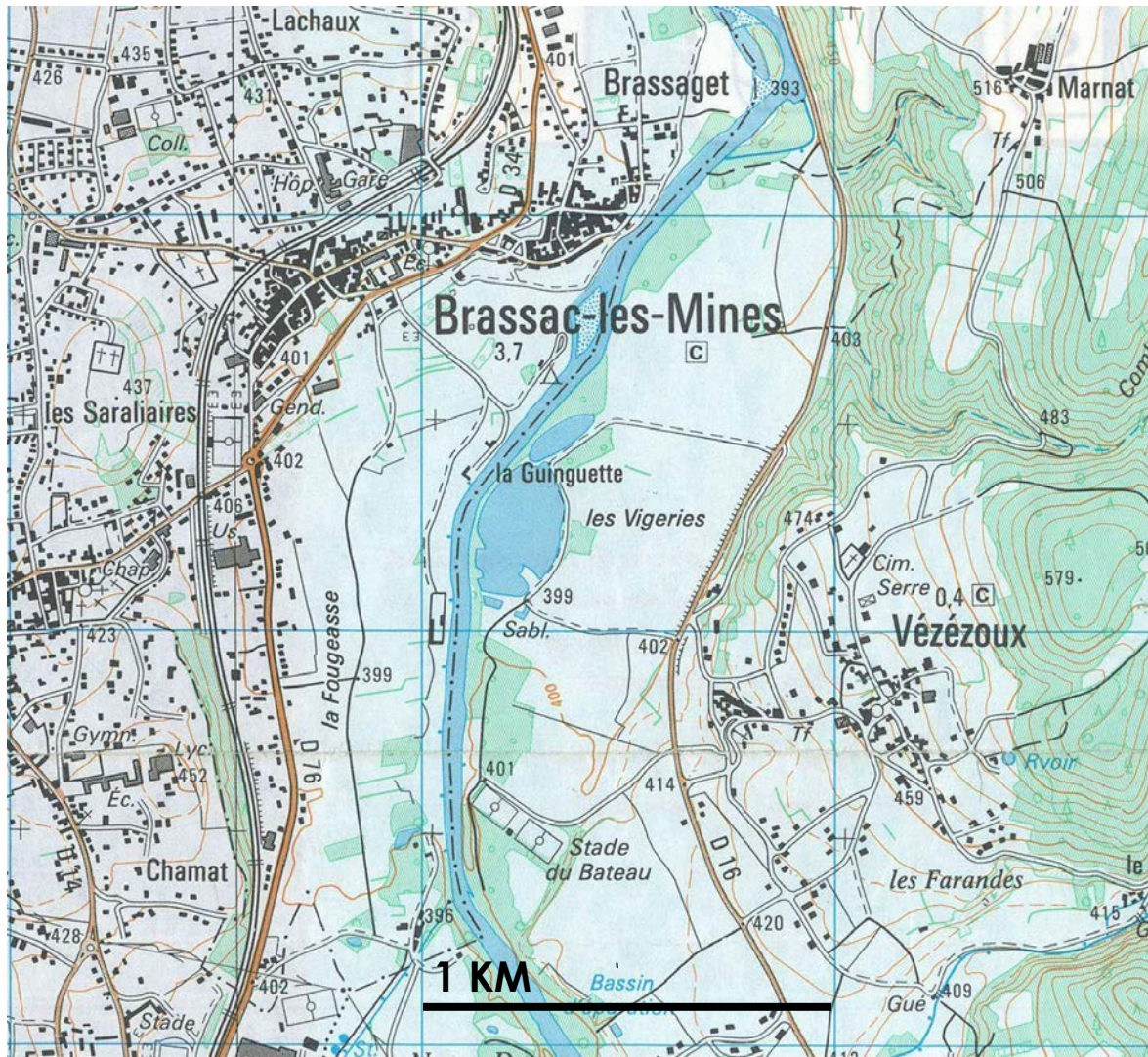
La voie ferrée, située au pied du coteau, constitue une frontière naturelle entre la partie ancienne et les extensions récentes, avec un fort effet de coupure.

Le site du lotissement de la Côte de l'Air se trouve sur le coteau, à l'ouest de la voie ferrée. A cet endroit le terrain s'étage entre la cote 410 et la cote 435 NGF. La pente est tournée vers l'est. Au sommet du coteau se trouve le nouveau cimetière de Brassac. Au pied du coteau se trouve l'ancien cimetière.

Du côté sud du terrain prévu pour le lotissement se trouve un lotissement récent en cours de finition dont la voirie sera raccordée au nouveau lotissement, ce dernier pouvant être considéré comme une seconde tranche de ce premier lotissement.

LES VUES SUR LE SITE

La morphologie particulière du site de Brassac fait que les points de vue sur le terrain du lotissement sont surtout situés à l'extérieur de la commune, sur le territoire de Vézézoux, du côté est de la vallée de l'Allier. Ces points de vue sont situés sur le coteau, dans les secteurs de Marnat et de Vézézoux (photos 1 et 2). Ces vues sont dominantes car les points de vue sont situés plus haut que le lotissement. La partie basse de Vézézoux permet aussi des vues sur le lotissement, dans le secteur de la RD 16 (photo 4). Ce sont dans ce cas des vues plus horizontales, souvent masquées par les rideaux d'arbres assez hauts qui bordent l'Allier.



les vues sur le futur lotissement

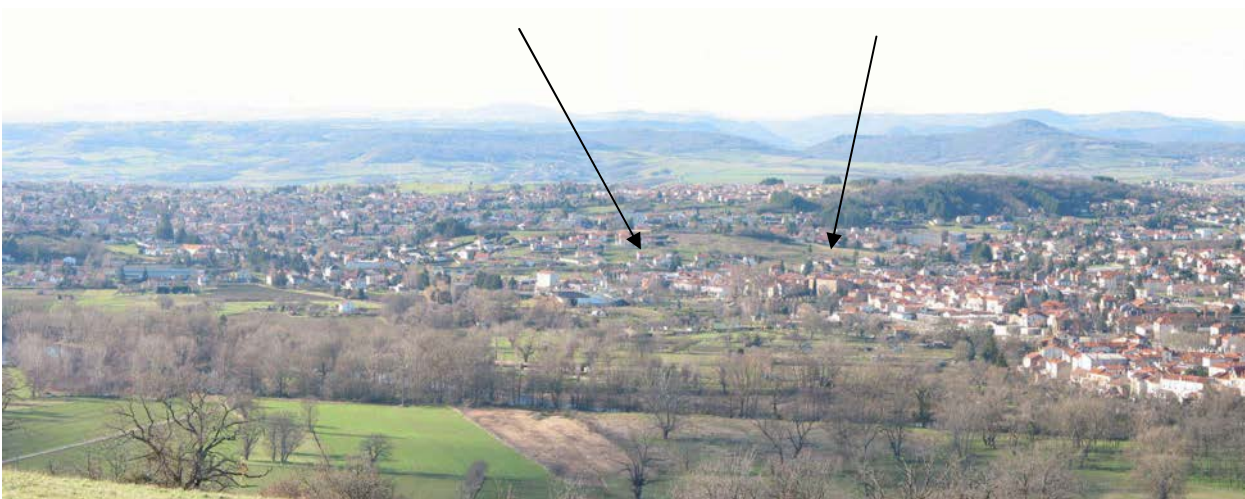
Depuis la partie basse de Brassac, le long de la RD 76, au sud du bourg, on a des vues sur le lotissement existant, mais pas sur le site du nouveau lotissement (photos 5 et 6). Les seuls points de vue sur le terrain à construire se situent dans le secteur du vieux cimetière. Ce sont des vues par en dessous (photos 7 et 8).



vue depuis MARNAT (1)



vue depuis la route de MARNAT D16 (2)



vue depuis VEZEZOUX D16 (3)



vue depuis VEZEZOUX D 16 (4)



vue depuis BRASSAC D 76 LOTISSEMENT EXISTANT (5)



vue depuis BRASSAC D 76 LOTISSEMENT EXISTANT (6)



vue depuis BRASSAC LE TERRAIN DU FUTUR LOTISSEMENT DERRIERE L'ANCIEN CIMETIERE (7)



*vue depuis BRASSAC LE TERRAIN DU FUTUR LOTISSEMENT DEPUIS LE BAS DU TERRAIN
(8)*

LE TERRAIN DU LOTISSEMENT

PLAN TOPOGRAPHIQUE DU LOTISSEMENT

Le terrain choisi pour le lotissement est situé à flanc de colline. La différence d'altitude entre le haut et le bas du terrain est de 27 m. La pente moyenne est de 13,5 %. La pente maximum est de 33 %. Elle correspond à un talus parallèle aux courbes de niveau qui partage le terrain à mi-pente. Au dessus de ce talus la pente des terrains est en moyenne de 18,8 %. En dessous elle est de 7,6 %.

Une partie (environ 40%) des terrains est couverte de broussailles correspondant à un abandon de toute pratique agricole depuis plusieurs dizaines d'années (vieux arbres fruitiers, aubépine, buissons de prunelliers...), l'autre partie est en pâturages. Une partie de ces végétaux se retrouvera dans les espaces verts du lotissement, une autre sera incluse dans les parcelles vendues. Les acheteurs pourront conserver les arbustes et les arbres qu'ils souhaitent.



photo aérienne du site du lotissement, au sud du terrain le lotissement actuel



Le terrain, vu de la partie haute vers le bas de la pente, les broussailles sont visibles

LE TERRAIN DU LOTISSEMENT

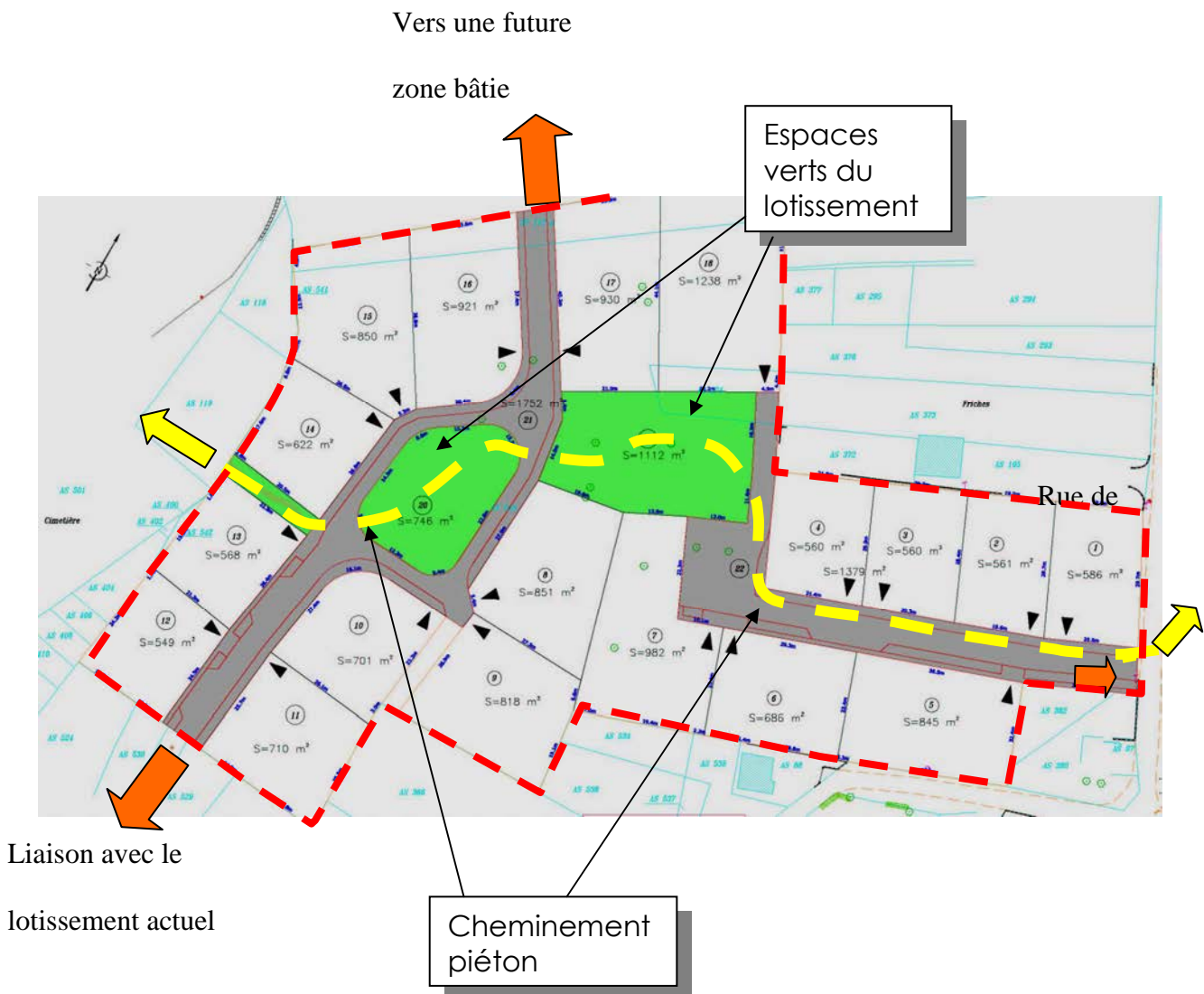


PLAN TOPOGRAPHIQUE DU LOTISSEMENT

LE PLAN MASSE DU LOTISSEMENT

L'établissement du plan du lotissement a tenu compte de plusieurs facteurs :

- La pente : le lotissement est divisé en deux parties qui correspondent aux deux secteurs de pente décrits dans le paragraphe précédent.
- Les accès automobiles : la partie haute du lotissement est reliée à la voirie en attente du lotissement actuel et elle laisse elle-même en attente une antenne de voirie pour un accès futur à un autre groupement d'habitation situé du côté nord. Tant que cette liaison n'est pas faite, le demi-tour des véhicules se fera en tournant autour d'un vaste espace vert. La partie basse du lotissement est desservie par une voie en impasse branchée sur la rue de l'Installation qui passe derrière le vieux cimetière. Les deux voies ne sont pas connectées pour éviter trop de circulation rue de l'Installation qui est très étroite.
- Les continuités piétonnes : la circulation des piétons est possible entre le bas et le haut du lotissement, la continuité se faisant par un chemin qui traverse l'espace vert central qui fait la jonction entre les deux parties du terrain. De la même façon un passage piéton est créé pour accéder au sommet de la colline où se trouve le nouveau cimetière et une autre zone d'habitation.



INSERTION PAYSAGERE DU LOTISSEMENT

Le lotissement se trouve en continuité immédiate avec le lotissement voisin. Les règles de composition et de construction de celui-ci ont produit un ensemble qui est satisfaisant tant sur le plan des vues lointaines (voir photos 1 à 3) que sur le plan des vues plus rapprochées (photos 5 et 6). Il semble donc logique de reconduire les règles existantes du premier lotissement.

Pour éviter un certain désordre des constructions, le plan de composition fixe les orientations des façades selon une direction principale qui est parallèle aux courbes de niveau. De cette manière on générera un groupement d'habitations qui aura de l'extérieur une certaine cohérence visuelle, reliée à la logique du terrain et en continuité avec le lotissement voisin.

Les bâtiments devront s'adapter à la pente par leur architecture, les mouvements de terrains en déblai/remblai étant remplacés par des solutions architecturales ou des soutènements.

Pour accentuer cet effet de cohérence un accent particulier est mis dans le règlement sur les toits. En effet c'est visuellement l'élément le plus fort d'une construction et c'est en général, s'il est mal traité, le facteur d'impact visuel le plus négatif des lotissements (trop grande diversité de formes, de pentes et de couleurs). Dans le cas présent le règlement impose l'utilisation de la tuile canal (mécanique « romanisée », ou traditionnelle) sur des pentes de 45 % maximum. La couleur sera rouge, avec interdiction des couleurs mélangées faussement rustiques ou « provençales ». C'est le principal facteur d'intégration du lotissement au « pays ». Les toits seront à deux pans par volume bâti.

Les couleurs des bâtiments sont à rechercher dans la gamme locale : beiges, ocres clairs, terres. Le blanc pur est interdit et les couleurs trop claires ne sont pas souhaitables.

<i>À titre d'exemples des couleurs prises dans un catalogue de fabricant (Veber et Broutin)</i>			
202	Cendre beige foncé	268	Cendre vert
203	Cendre beige clair	270	Cendre chaud
215	Ocre rompu	315	Rouge foncé
240	Marron moyen	316	Rouge brun foncé
241	Marron rose	327	Rouge territe
227	Cendre rose clair	341	Terre sombre
262	Gris de rose	345	Terre marron
265	Rose refroidi	349	Brun rouge

Extrait des préconisations de la charte architecturale et paysagère du Bassin Minier Montagne (2003)

En matière de soutènement les enrochements massifs sont proscrits : leur impact paysager est trop fort et souvent leur mise en œuvre hasardeuse est un facteur de risque pour les biens et les personnes situés en dessous.

Les plantations sur les parcelles et en particulier les haies, devront respecter le caractère rustique du secteur, en évitant les essences trop banales, en particulier pour les haies (thuyas, chamecyparis, troëne, laurier palme...). Pour les arbres sur les parcelles on privilégiera les essences fruitières. Le nombre d'arbres à planter par parcelle est de un arbre pour 120 m². Les

végétaux présents sur les parcelles devront, si c'est compatible avec l'implantation des constructions, être conservés (parties situées sur les talus, vieux arbres fruitiers..)

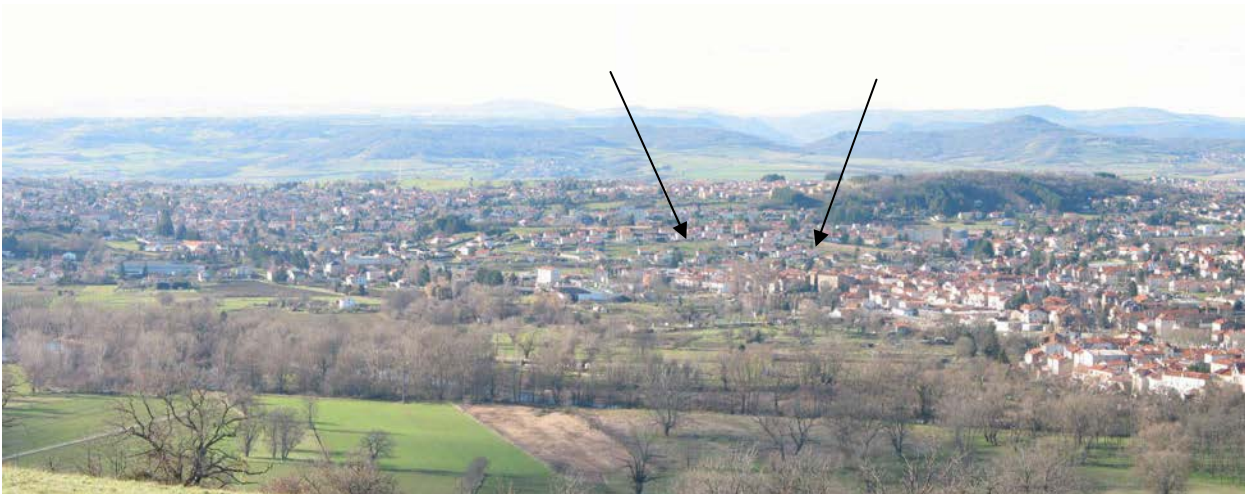
Les plantations sur le domaine public obéiront aux mêmes règles de rusticité :

- arbres d'alignement le long des voies : poiriers d'ornement (*pyrus calleryana* « chanticleer »), cerisiers du japon (*prunus serrulata* « kanzan »), noisetiers de Byzance (*corylus colurna*)
- plantations dans les espaces verts : arbres fruitiers variés, bosquets de lilas et de boule de neige (*viburnum opulus* « sterile »), iris et lavandes pour créer des massifs fleuris rustiques

Le point de vue choisi est un point de vue lointain haut situé sur l'autre versant de la vallée sur Vézézoux (point de vue 4, voir plan page 3)).



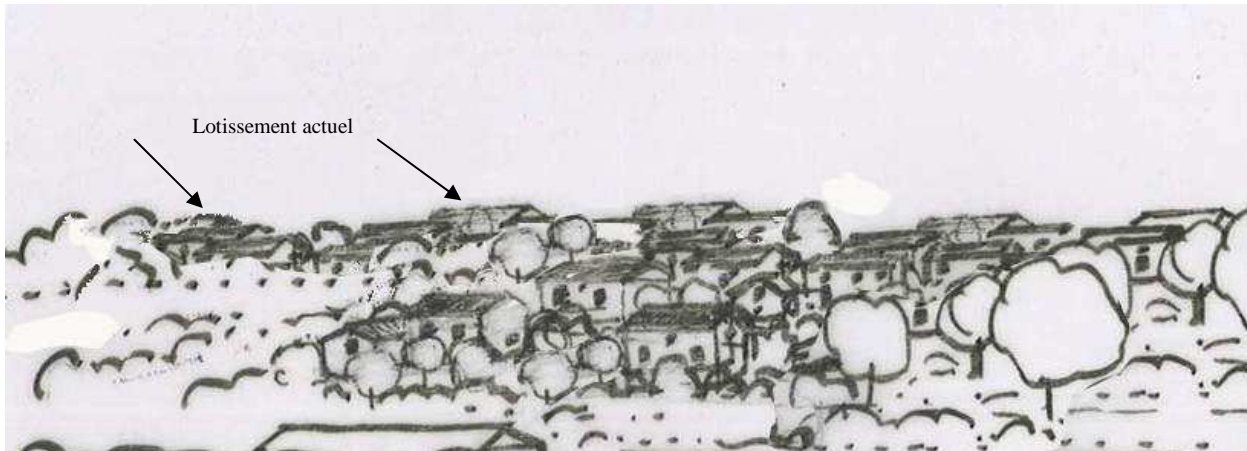
Vue actuelle



Vue avec simulation du lotissement

Les vues lointaines sur le site de Brassac et sur le lotissement montrent que ce dernier passera relativement inaperçu dans le paysage. En effet, le mode de composition retenu et les règles architecturales imposées feront que le lotissement viendra compléter le paysage bâti existant sans constituer un nouvel élément singulier étranger au paysage des coteaux de Brassac.

Les vues depuis le bas du coteau montreront le lotissement dans un environnement très « vert ». Les maisons dans le bas de la pente cacheront en partie les maisons situées en haut du coteau. La végétation interstitielle des parcelles et des espaces verts collectifs fondra les constructions dans un ensemble assez homogène.



Vue sur le lotissement depuis le bas du coteau dans le secteur de l'ancien cimetière (vue 7, plan page 3)

Equipements :

La rue de l'installation et le lotissement "la côte de l'air" comportent les réseaux nécessaires à la viabilité du secteur,

- France Télécom, EDF, GDF et éclairage public
- Adduction en Eau Potable

Les réseaux d'assainissement seront raccordés sur les réseaux rue de l'Installation.

Tous les lots sont desservis par les voiries internes au lotissement.

Les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 18 par la voirie qui débouche sur la rue de l'Installation et tous les autres lots par la voie qui prolonge la voirie du lotissement "Côte de l'air 1".

Programme de l'opération :

L'opération de lotissement sera réalisée en une seule tranche.

Le lotisseur réalisera :

- l'aménagement des voiries internes.
- Les réseaux souterrains internes et les branchements particuliers d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, d'alimentation en eau potable, d'électricité basse tension, de gaz, de téléphone, depuis les réseaux existants.
- Le réseau d'éclairage public et la pose des candélabres à l'intérieur du lotissement.

Généralités - servitudes :

La parcelle est divisée en 22 lots répartis comme suit :

- Les lots 1 à 18 constituent les lots à bâtir.
- Les lots 19 et 20 constituent les espaces verts.
- Les lots 21 et 22 constituent les voiries internes.

Le lot 8 sera grevé au profit du lot 9, d'une servitude de passage des canalisations (Ø 200mm) d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Le lot 10 sera grevé au profit du lot 11 d'une servitude de passage des canalisations (Ø 200mm) d'assainissement des eaux usées et pluviales.

Obligations :

Toutes les servitudes mentionnées ci-dessus seront reprises par actes authentiques.

P.L.U. – Occupation du sol :

Le règlement du lotissement confirme la vocation du P.L.U. Il reprend les mesures nécessaires à l'aboutissement d'un projet cohérent.

Notamment le COS applicable est de 30 %.