

Commune de **Brissac**

> Elaboration du **PLU**



> Réunion publique N°4 - **Zonage / Règlement**

28 juillet 2016

Sommaire de la présentation

- > Rappel de la procédure (PLU)
- > Rappel des objectifs du PADD
- > Les principes retenus pour le zonage et le règlement

> Rappel de la **procédure**



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les fondements :

- > Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 (+ lois UH, ENE, ALUR, LAAF) définissent de nouvelles modalités pour l'établissement des documents d'urbanisme.
- > Les PLU se substituent aux POS pour fixer les règles d'utilisation et d'occupation des sols.
 - > POS : une logique de zonage
 - > PLU : une logique de projet
- > Le PLU est fondé sur l'élaboration d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui fixe les grandes orientations du développement communal pour les 10 à 15 ans à venir.

Les documents de portée supérieure

Loi Montagne

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Liste non exhaustive

Principe de compatibilité

Rappel de la procédure **PLU**



Evalue les atouts, les faiblesses, les opportunités du territoire communal : dégage les enjeux.

Définit le projet communal sur 10 à 15 ans.

Spatialise le projet, définit règlementairement les modes d'occupation et d'utilisation des sols

Permet d'apporter au document les derniers ajustements

Contenu du **PLU**

PLAN LOCAL D'URBANISME



RAPPORT DE PRÉSENTATION



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



RÈGLEMENT ET DOCUMENTS GRAPHIQUES



ANNEXES INFORMATIVES

> Rappel des objectifs du PADD



Les orientations retenues pour le PADD

Les 6 grands objectifs du PADD :

1. Mettre en valeur les sites, les paysages et le patrimoine
2. Protéger l'environnement et la biodiversité
3. Accueillir de nouveaux habitants et dynamiser la vie communale
4. Maîtriser le développement urbain, modérer la consommation foncière
5. Conforter l'activité économique sur l'ensemble du territoire et favoriser la mixité fonctionnelle des ensembles bâtis
6. Organiser les déplacements et développer les communications

Les **objectifs** fondamentaux

Population :

+ 310 habitants

Il s'agit de porter la population communale à 990 habitants permanents à échéance de 2030.

Logement :

+ 125 logements

L'accueil de 310 habitants va nécessiter la création de 125 nouvelles résidences principales.

Consommation d'espace :

- 50 %

Il s'agit limiter la consommation à environ 0,8 ha/an en moyenne, soit une consommation totale de 16,7 ha sur la période 2010-2030

> Les principes retenus pour
le zonage et le règlement



Le zonage



Communauté
de Communes
du BRISSAC
Département de l'Ille-et-Vilaine
Commune de BRISSAC



Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

Plan de zonage général -
ech: 1/12 500 - Plan d'ensemble

Document provisoire
établi le 04/07/2016

Agence
Robin
&
Carbonneau

BONIN & CARBONNEAU architectes & urbanistes • Y. STRANDEIRA • environnement
8 rue Frédéric Bazille - 34 000 Montpellier - contact@robin-carbonneau.fr

Zonage du PLU

Zones urbaines

UA

UD

Zones à urbaniser

1AU

2AU

2AUhc

Zones agricoles

A

Ac

Ap

Apc

Zones naturelles

N

Nc

Nhc

Nhgc

Nl

Np

Prescriptions se superposant au zonage

..... Alignements d'arbres à protéger

..... Façades à protéger

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI)

Espace Boisé Classé (EBC)

Emplacement réservé

Bâtiment en zone agricole susceptible de
changer de destination

Secteur de Taille et de Capacité Limitée
(STECAL)



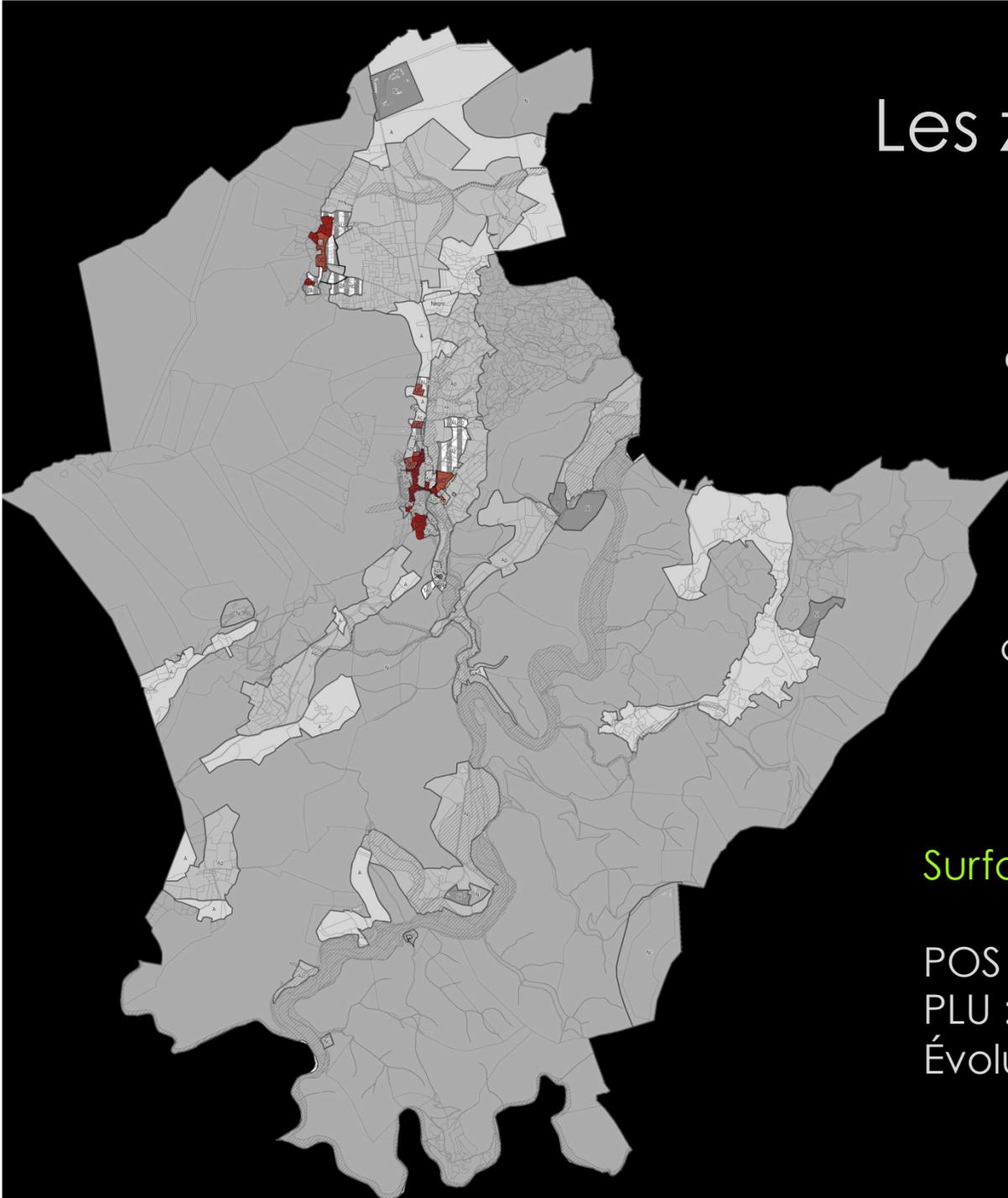
500 250 0 500 Mètres

Les zones Urbaines

Les zones U recouvrent des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Surfaces des zones urbaines :

POS :	12,3 ha
PLU :	13,7 ha
Évolution :	+1,4 ha



Les zones Urbaines



Les zones urbaines comportent deux « sous-zones » :

> UA

bâti dense et continu + intérêt patrimonial

- Règles en faveur de la mixité fonctionnelle,
- Préservation des morphologies bâties,
- Règles architecturales précises concernant les aspects extérieurs.

> UD

Bâti peu dense, habitat prédominant

- Règles autorisant la diversification des fonctions urbaines + densification.
- Règles moins contraignantes concernant les aspects extérieurs.

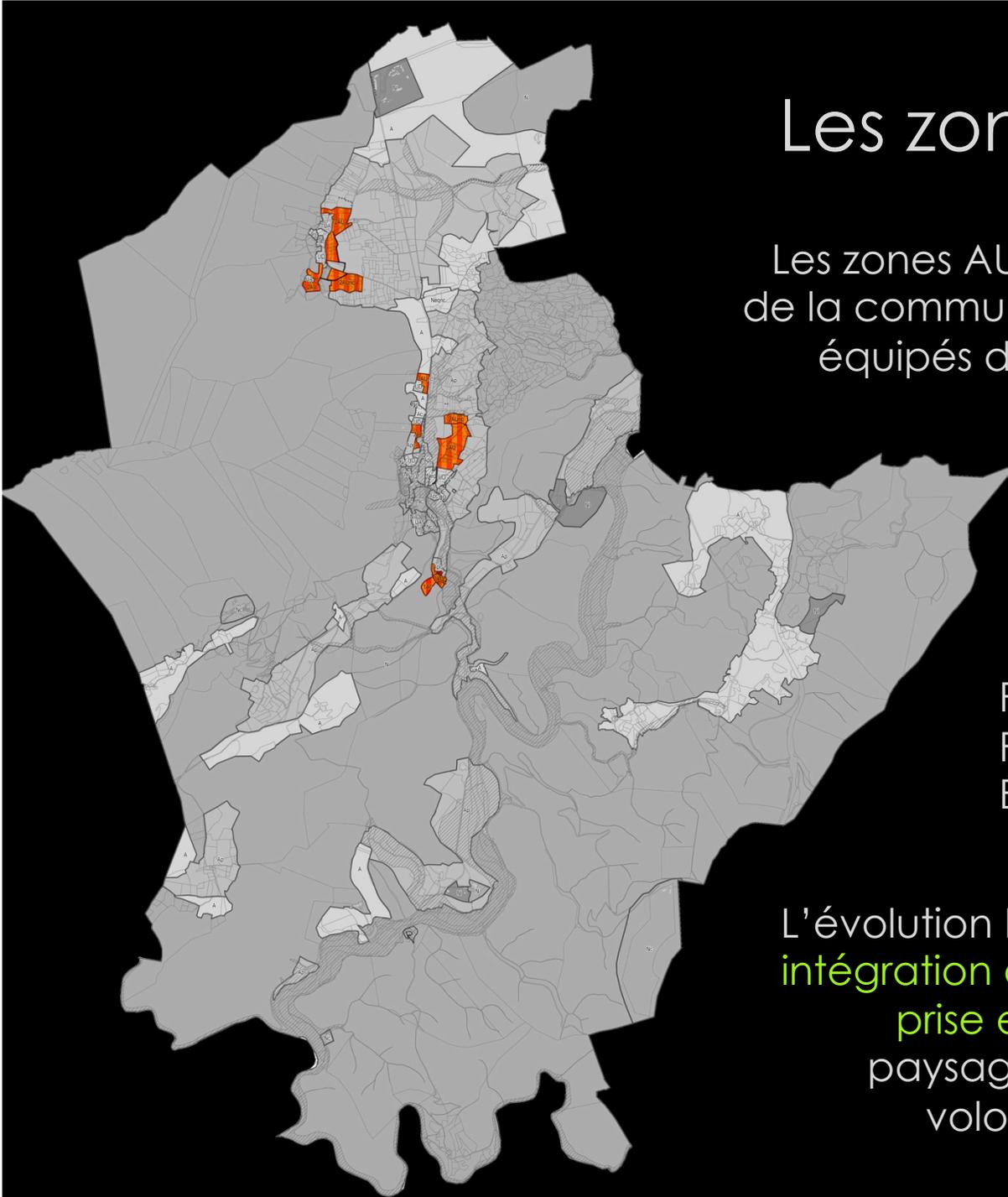
Les zones A Urbaniser

Les zones AU recouvrent des espaces de la commune pas ou insuffisamment équipés destinés à être urbanisés à court ou moyen terme.

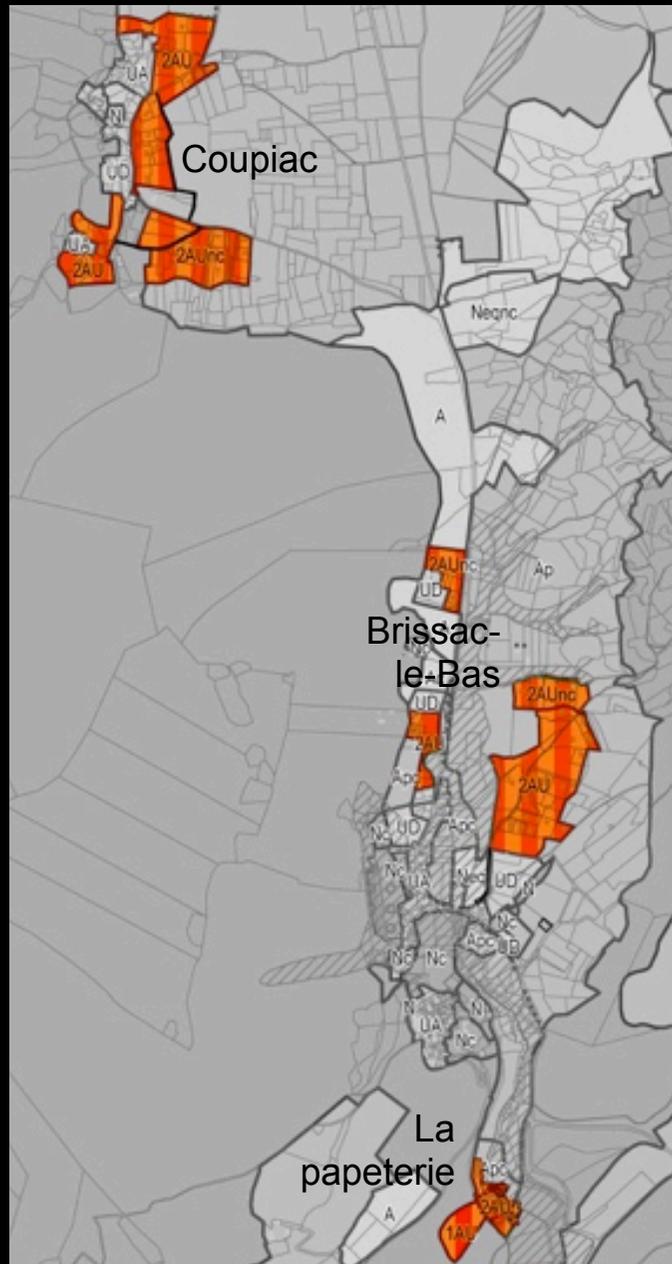
Surfaces des zones à urbaniser :

POS (NA) :	60,4 ha
PLU (AU) :	25,0 ha
Évolution :	-35,4 ha

L'évolution POS/PLU se fonde sur une **intégration du risque** inondation, une **prise en compte des sites** et du paysage (Brissac-le-Haut) et une volonté **d'économie foncière**



Les zones A Urbaniser



Les zones à urbaniser comportent deux « sous-zones » :

> 1AU

Zone mixte bloquée, destinée à recevoir principalement de l'habitat (y compris résidence senior)

- Zone bloquée

> 2AU

Zone mixte, destinée à recevoir principalement de l'habitat, au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.

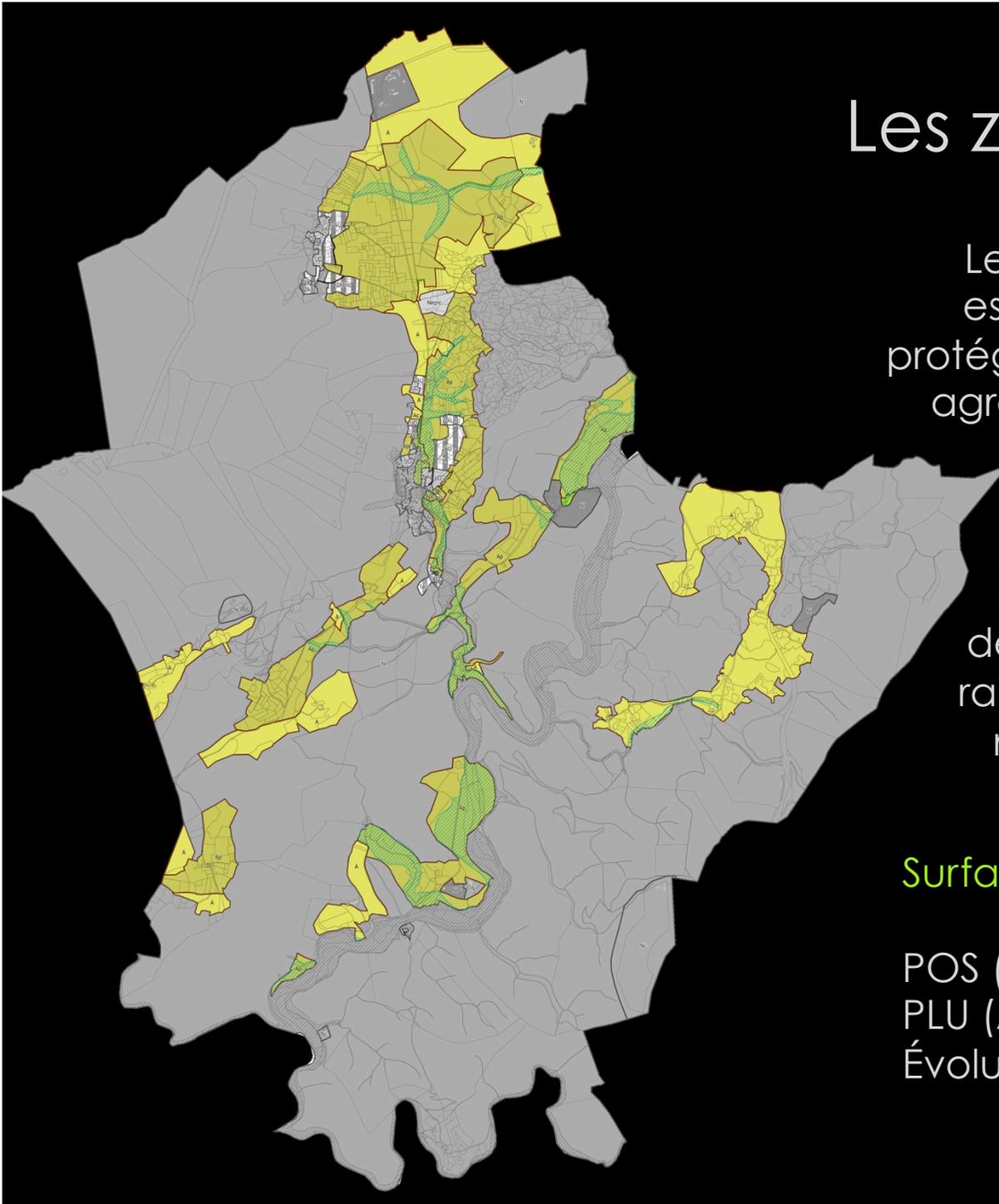
- Règles autorisant la diversification des fonctions urbaines + densification.
- Règles peu contraignantes concernant les aspects extérieurs (à l'exception de la papeterie dont les façades doivent être maintenues en l'état).

Les zones **Agricoles**

Les zones A recouvrent des espaces de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

Surfaces des zones agricoles :

POS (NC) :	747,5 ha
PLU (A) :	812,9 ha
Évolution :	+65,4 ha



Les zones Agricoles

- Règles générales d'autorisation des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (+ diversification).

Les zones agricoles comportent 2 secteurs :

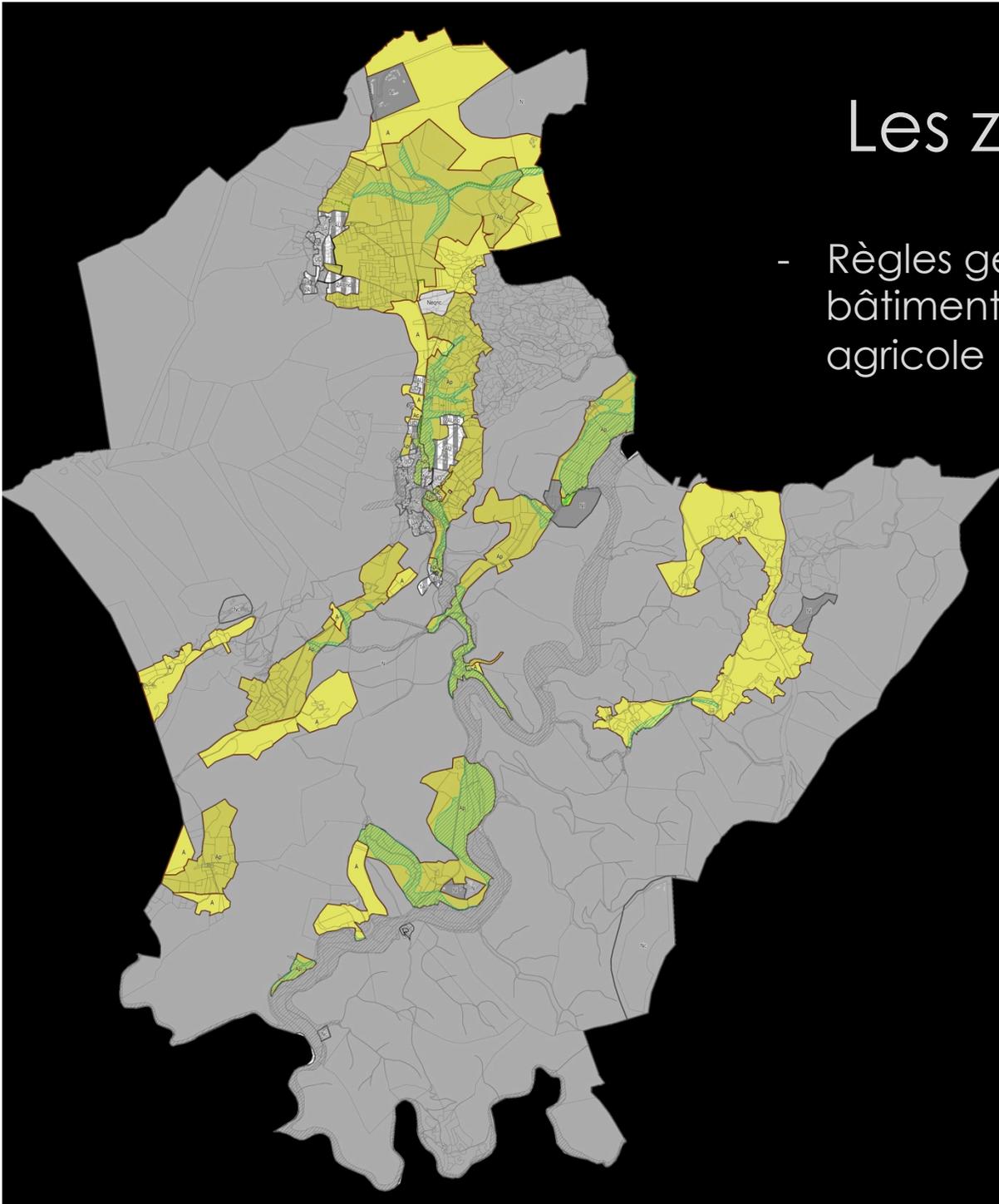
> Ac

Secteur de raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

> Ap

Secteur agricole protégé (en raison des risques, de la valeur des sols ou du paysage)

- Règles interdisant les nouvelles constructions

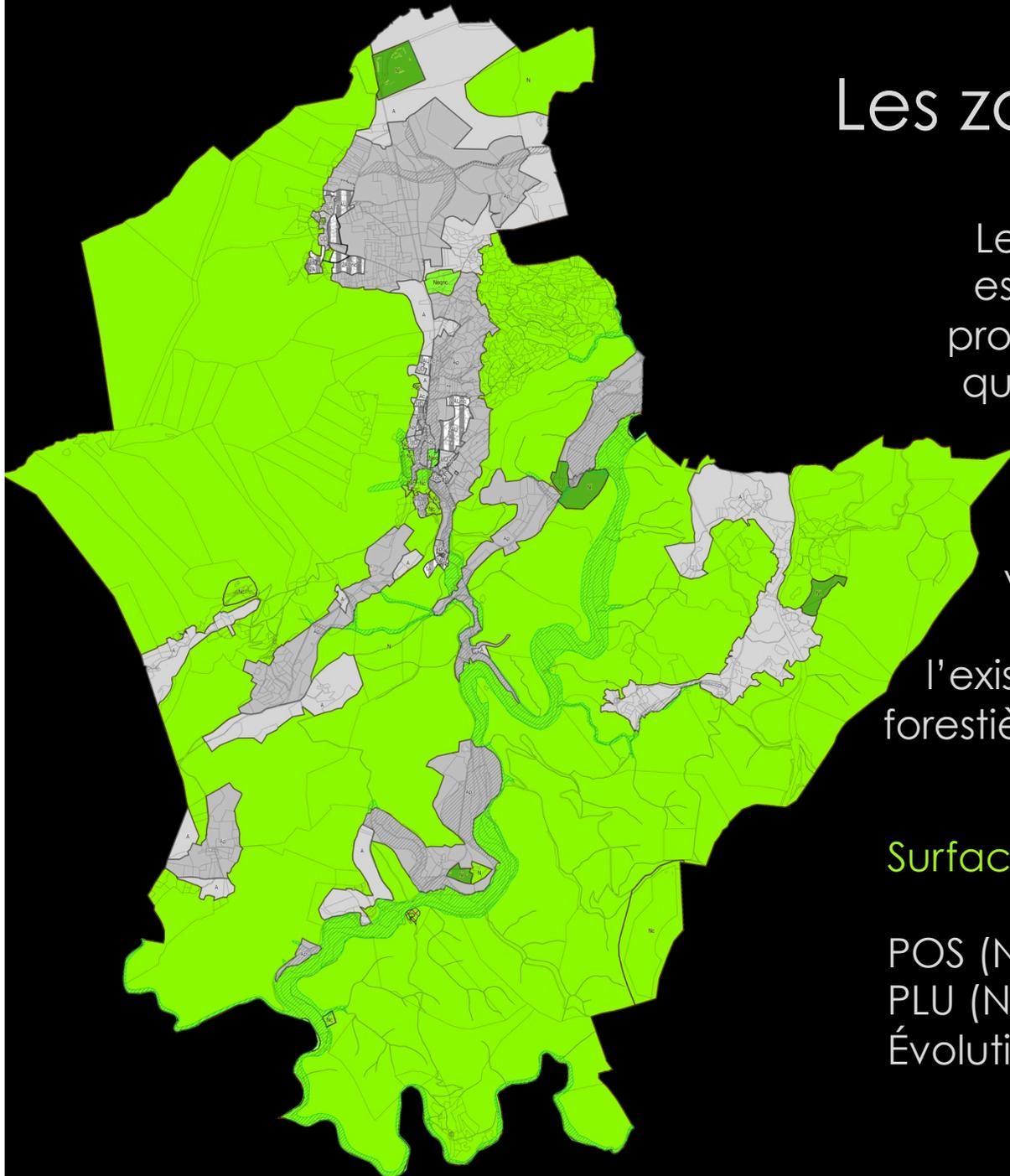


Les zones Naturelles

Les zones N recouvrent des espaces de la commune à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Surfaces des zones naturelles :

POS (NB+ND) :	3593,3 ha
PLU (N) :	3561,9 ha
Évolution :	-31,4 ha



Les zones Naturelles

- Principe général d'inconstructibilité / constructibilité limitée (aux équipements publics ou aux secteurs spécifiques à vocation touristique).

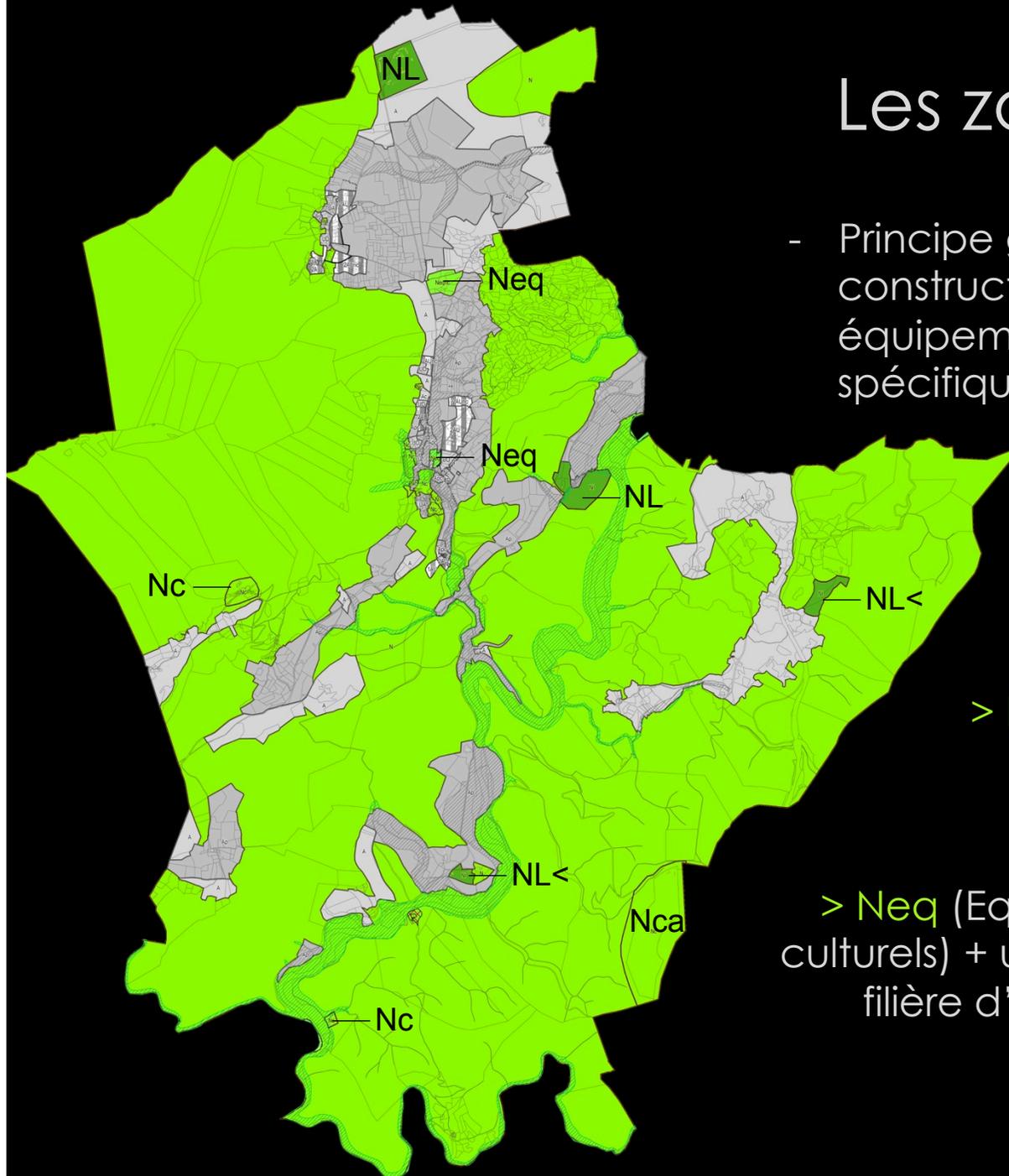
Les zones naturelles comportent 4 secteurs :

> Nc (assainissement collectif)

> Nca (Carrière)

> Neq (Equipements publics, sportif et culturels) + un sous secteur Neqnc avec filière d'assainissement non collectif

> NL (Loisirs)



La modération de la consommation d'espace

Evolution du zonage POS/PLU

	POS	PLU	évolution POS/PLU
Zones urbaines :	12,3 ha	13,7 ha	+ 1,4 ha
Zones à urbaniser :	60,4 ha	25,0 ha	-35,4 ha
Sous-total :	72,7 ha	38,7 ha	-34,0 ha
Zones agricoles :	747,5 ha	812,9 ha	+65,4 ha
Zones naturelles :	3593,3 ha	3561,9 ha	-31,4 ha
Sous-total :	4345,2 ha	4374,8 ha	+34,0 ha

Du POS au PLU, 34 ha sont restitués aux espaces agricoles, naturels ou forestiers.

La modération de la consommation d'espace

Objectifs :

Consommation d'espace :

- 50 %

Il s'agit limiter la consommation à environ 0,8 ha/an en moyenne, soit une consommation totale de 16,7 ha sur la période 2010-2030

Projet de PLU :

Le PLU autorise l'urbanisation de 9 ha en extension de tissu urbain mixte (équivalent à 6 ha pour l'habitat et 3 ha pour les activités économiques).

Sur la période 2010-2030, cela représente une consommation annuelle moyenne de l'ordre de 0,6 ha/an.

Le PLU permet de modérer la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers d'environ 65%.

Les zonages complémentaires



> EBC

L'EBC du parc de Brissac-le-Bas, existant au POS, est maintenu au PLU

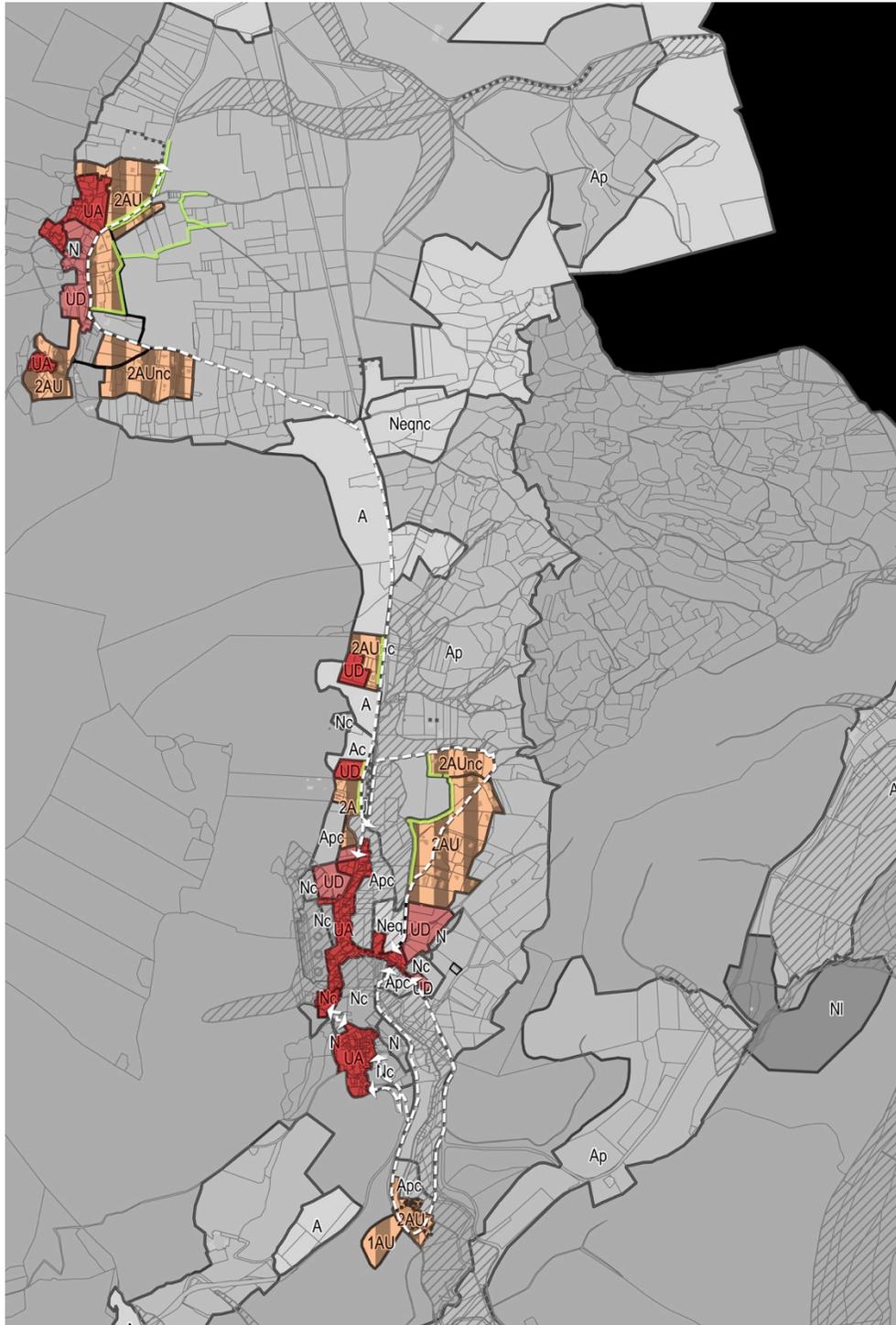
> L151.19

Les haies, alignements d'arbres et massifs significatifs sont protégés dans le PLU, ainsi que les éléments de patrimoine bâti remarquable (façades de la papeterie, calvaires, petit patrimoine, etc.)

> Emplacements réservés

Les réserves au bénéfice de la commune sont mises à jour. Il n'y a pas de réserve pour d'autres tiers.

Les OAP



> **Principes de liaisons douces**
Liaisons douces Coupiac –
Brissac – Ternisson - Papeterie

> **Principes de trames végétales**
Créer des premiers plans aux
extensions urbaines diffuses

> **Principes de densité**
Tendre vers 10 logements/ha
dans les secteurs pavillonnaires
peu denses à restructurer

> Merci de votre attention



agence
Robin &
Carbonneau
ARCHITECTURE / ENVIRONNEMENT / URBANISME

Entre Béton Et Nuages