

COMPTE-RENDU DE REUNION 09

Ph.1 Diag.			Ph.2 PADD				Ph.3 Règlement			Ph.4 Arrêt		Ph.5 Appro
01	02	03	04	05	06	07	08	09	10	11	12	13

Date : 28/01/2016

Brissac, Mairie – 9h30

INTERVENANTS :

Commune de Brissac :

- > Gilbert CAUSSE, Secrétaire général
- > Jean-Louis CAUSSE, Adjoint à l'urbanisme
- > Francis CUBERES, Adjoint
- > Sylve DE CHABANEIX, Adjointe
- > Jean-François NAUD, Conseiller
- > Constant RIEUSSET, Conseiller
- > Jean-Claude RODRIGUEZ, Maire
- > Nathalie SAVALOIS, Éleveuse

Chargés d'études PLU :

- > Benoit ROBIN, Architecte urbaniste, R&C

OBJET DE LA REUNION :

Réunion de travail sur le règlement et le zonage.

DEROULEMENT DE LA REUNION :

La réunion débute à 9h45.

Il s'agit principalement de travailler sur les adaptations à apporter au plan de zonage.

B. Robin indique que, consécutivement au travail en agence, notamment au regard des échanges entretenus avec les Personnes Publiques Associées (lors de la présentation du PADD entre autre), des ajustements sont suggérés :

Brissac le haut :

B. Robin rappelle que le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP, devenu UDAP depuis 2016) n'était pas favorable à l'extension de l'urbanisation au niveau de Brissac le Haut, menaçant la silhouette du village au niveau du site inscrit, aux abords du château.

B. Robin suggère que les zones prévues initialement pour l'urbanisation future autour de la zone UA (les zones NA du POS / AU du PLU), soient reclassées pour partie en zone agricole (A), et pour partie en zone naturelle (N), de manière à circonscrire le développement de l'habitat dans cet espace sensible. Il s'agit de ne maintenir que la zone UA.

Cet ajustement est approuvé.

Brissac le Bas :

Pour la réalisation d'un espace d'accueil du public et d'interprétation de l'environnement, il convient de s'assurer que l'espace actuellement situé en zone naturelle (N) pourra recevoir des installations légères ou des abris destinés à l'accueil du public. Le cas échéant, un sous-secteur indicé assorti de règles spécifiques pourrait être défini.

La commune adressera aux urbanistes le relevé parcellaire précis du secteur concerné.

Route de Ganges :

Les deux groupes d'habitations existants à l'ouest de la voie, entre Brissac le Bas et Coupiac, seront reclassés en zone urbaine (UD). Un indice doit être prévu pour tenir compte de la

desserte par les réseaux : UDnc au nord (assainissement non collectif) et UD au sud (assainissement collectif).

Coupiac :

Plusieurs arbitrages sont discutés : il est entendu que l'emprise de la zone AU sera étendue au nord (parcelles 106, 155, 167, 226 et 232 -en partie), et au sud (parcelle 28 -en partie).

En revanche l'emprise de la zone AU sera réduite au sud de la Condamine, le long de la route départementale (parcelle 291 -en partie), pour tenir compte de l'écoulement pluvial.

Pour les mêmes raisons, la zone Agricole située dans le secteur affecté par les problèmes d'écoulements pluviaux sera reclassée en zone naturelle (inconstructible).

Pour bien tenir compte du zonage pluvial, M. Nicolas Albert, de MEDIAE, pourra mettre à disposition les couches informatiques nécessaires (emprise des périmètres d'écoulement des eaux et des ouvrages hydrauliques prévus).

M. le maire indique que l'ensemble du hameau de Coupiac disposera de l'assainissement collectif d'ici à l'approbation du PLU. Par précaution, le règlement de la zone AU précisera que la délivrance des autorisations d'urbanisme sera conditionnée à la présence des réseaux d'assainissement et d'eau potable et à la suffisance des capacités des ouvrages d'épuration et à la suffisance des capacités de distribution d'eau potable.

Changement de destination en zone agricole/naturelle :

B. Robin rappelle que le changement de destination est possible en zone naturelle ou agricole (pour autoriser des surfaces d'habitation par exemple, notamment pour développer de l'hébergement touristique en complément des activités agricoles existantes).

Cela impose toutefois de délimiter précisément les bâtiments pour lesquels un tel changement de destination peut être autorisé.

La mairie adressera aux urbanistes la liste (repérage sur cadastre) des constructions qu'elle souhaite pouvoir autoriser à changer de destination. Les urbanistes étudieront chacun des cas pour donner un avis concernant l'opportunité d'une telle disposition.

Extension du camping d'Anglas :

Pour le développement de l'offre d'hébergement sur le territoire communal, la commune souhaiterait autoriser l'extension du camping d'Anglas (au-delà de la zone VNA du POS).

Il est convenu que la commune s'entretiendra avec les propriétaires pour discuter du projet et en faire part, ensuite, aux urbanistes. Une réunion spécifique pourrait aussi se tenir en mairie à ce sujet.

Site de la papèterie :

Le zonage sera adapté pour distinguer d'une part une zone à urbaniser (AU) comprenant l'ensemble des bâtiments de la papèterie (le règlement devra prévoir le maintien du bâti patrimonial existant et autoriser les destinations mixtes : habitat, activités, équipements, etc.) et, d'autre part, une zone à urbaniser bloquée (OAU), destinée à recevoir un projet de lotissement communal. L'emprise de cette dernière zone sera un peu étendue à l'ouest.

Autres principes retenus :

Il est entendu que le zonage sera affiné pour tenir compte des risques et des enjeux environnementaux et paysagers. Notamment, le zonage des zones agricoles (A) et naturelles (N) sera revu pour inclure des zones protégées, où toute forme de nouvelle construction pourra être interdite (zones inondables, crêtes des reliefs, vue de valeurs, etc.).

La réunion s'achève à 12h10.

Fait à Montpellier le 08/02/2016.

Rédacteur : Agence Robin & Carbonneau