

## COMPTE-RENDU DE REUNION 08

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 : 15/12/2015

Brissac, Salle communale – 9h30

### INTERVENANTS :

#### Commune de Brissac :

- > Gilbert CAUSSE, Secrétaire général
- > Jean-Louis CAUSSE, Adjoint à l'urbanisme
- > Jean-Claude RODRIGUEZ, Maire

#### Chargés d'études PLU :

- > Nicolas MAZARD, 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.

L'objectif de cette réunion est de commencer à esquisser un projet de règlement et de zonage.

Monsieur MAZARD présente le projet de règlement sous la forme d'un tableau précisant les principales règles qui seront en vigueur dans les différentes zones. Il rappelle les dénominations des zones du PLU : U, AU, A et N venant remplacer les anciennes dénominations du POS (U, NA, NC et ND).

Le bureau d'études a fait évoluer le zonage issu du POS pour traduire les objectifs déclinés dans le PADD, notamment préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

#### Le règlement :

La zone UA représente les zones urbaines historiques de la commune, leurs délimitations restent dans la même emprise que le POS. Une attention particulière sera portée à l'aspect extérieur des constructions. Ces zones présentent un caractère patrimonial qu'il convient de préserver. C'est une zone comprenant de l'habitat mais aussi des services et activités.

La zone UD reprend dans les grandes lignes, le périmètre de la zone UD du POS et n'amène pas de remarques particulières. Il s'agit de zones urbaines moins denses de type « pavillonnaires » où des constructions plus récentes sont édifiées.

Les zones NA deviennent dans leur grande majorité des zones à urbaniser AU. Ce sont des zones non équipées destinées essentiellement à l'habitat et aux services et activités diverses. Monsieur MAZARD rappelle que ces zones étaient très nombreuses et très étendues dans le POS et que pour des considérations de risques inondations et de limitation des surfaces urbanisées, ces zones dites « A urbaniser » sont réduites. La plupart des anciennes zones NA non retenues en AU seront rendues soit à la zone agricole, soit à la zone naturelle. Le règlement de ces zones AU devrait fortement se rapprocher du règlement de la zone UD en notamment terme de forme urbaine. Les futures zones AU seront immédiatement urbanisables ou le seront à plus long terme en fonction des filières d'assainissement retenues et de leurs réalisations.

La zone agricole (A) reprend la totalité des zones NC du POS plus certaines parcelles des zones NA non retenues pour la zone AU. La constructibilité y sera limitée (extension possible de 30% comme dans le POS). Monsieur MAZARD précise que le règlement de la zone pourrait permettre la reconstruction de ruines sous conditions, elles devront être identifiées sur le document graphique. Ce travail d'identification devra s'effectuer avec l'équipe municipale.

La zone N reprend la totalité des zones NC du POS plus certaines parcelles des zones NA non retenues pour la zone AU. Là aussi la reconstruction de ruines à l'identique et le changement de destination seront rendus possibles par le règlement. Les extensions seront limitées et l'aspect extérieur des constructions sera rédigé dans un souci de préservation de la qualité patrimoniale et architecturale de ces édifices.

La zone N comprend 3 sous-secteurs qui auront quelques spécificités :

- Le secteur Nc qui autorisera les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'activité de carrière
- Le secteur Neq qui autorisera la construction et l'installation d'équipements publics (Parking et zone stock-cars)
- Le secteur Nl qui autorisera la construction et l'installation nécessaires aux activités de loisirs (Campings et Kartings)

#### Le Zonage :

Les principaux secteurs urbanisés de la commune sont passés en revue. L'équipe municipale est appelée à se prononcer sur certains choix. En effet, Monsieur MAZARD précise que c'est un document provisoire amené à être modifié.

#### *Coupiac*

Monsieur MAZARD demande où en sont les travaux concernant l'assainissement collectif sur le hameau. Monsieur le Maire répond que les travaux vont commencer et seront vraisemblablement terminés pour l'approbation du PLU prévu. Monsieur CAUSSE G. ne partage pas l'optimisme de Monsieur RODRIGUEZ et ne pense pas que ceux-ci seront terminés à temps... Monsieur CAUSSE G. précise que le secteur « des olivettes » restera en assainissement autonome.

Monsieur le Maire demande que dans l'extrême Nord de la zone de Coupiac, la zone constructible soit très légèrement augmentée. Le bureau d'études intégrera la demande.

Monsieur le Maire demande à ce que les parcelles 156 et une partie de la 214 soient rajoutées à la zone AU contrairement à la précédente demande de la mairie.

Les élus demande que la zone AU soit étirée jusqu'à la zone UC depuis le secteur du Mas de Causse. Monsieur CAUSSE JL. fait valoir que l'extension de la zone ne doit pas être trop large car le haut de ce secteur (chemin du mas de cause) étant arboré et rocailleux est donc moins propice à l'urbanisation.

Concernant l'aire d'atterrissage des parapentes située sur la parcelle 70, Monsieur le Maire estime qu'étant donné que les pratiquants de ce sport ne demandent pas d'autorisations et n'ont pas de revendications ou de demandes officielles, aucune action ne sera intenté dans le cadre du PLU.

Un emplacement réservé est à placé sur la parcelle 323 pour réaliser un bassin de rétention dans le cadre de l'assainissement pluvial.

Le secteur du karting, anciennement IVNA, aujourd'hui NL dans le projet de zonage sera augmenté de 24 000 m<sup>2</sup> conformément à la demande du propriétaire (cf. courrier du 20 Mai 2014 du propriétaire à la mairie). En effet, il existe un projet de création de centre

international de formation en tennis de table qu'il serait dommageable d'entraver d'après les élus. Il apparaît que le projet proposé par le bureau d'études englobait déjà ces 24 000 m<sup>2</sup>.

Une autre zone Neq devrait être créée en lien avec un projet de complexe sportif. Il existe déjà certains équipements sportifs comme le circuit de « stock-cars » (parcelle 3) et le lieu dédié aux chasseurs (parcelle 129). Cette zone comprendrait les parcelles 2/3/4/5/6/7/8/9//26/100/101/126/541/542. Cette zone représenterait environ 5 ha et pourrait accueillir à terme d'autres équipements comme un stade par exemple. Monsieur MAZARD ne voit pas d'objections à intégrer la demande.

### ***Brissac (haut et bas)***

Monsieur MAZARD explique que les zones inondables de l'ancienne zone IINA ont été retiré et rendu à la zone A par rapport au POS.

Monsieur le Maire annonce que la zone derrière le cimetière (1AUhn) est abandonnée. Monsieur MAZARD précise que son urbanisation aurait nécessité un « Hameau Nouveau Intégré à l'Environnement » du fait de l'absence de continuité urbaine au titre de la loi Montagne.

La zone AU de « Ternisson » sera réduite, il sera rendu à la zone A les parcelles 140, 38 et une partie de la 17.

Les élus souhaitent que la zone Neq soit étendue sur les parcelles 123, 124, et 175.

Les élus souhaitent également que la zone 2AU en bordure de RD4 soit étirée vers le Sud jusqu'à la zone UA de Brissac le Bas (parcelles 6, 8, 166, 167 et 168). Monsieur MAZARD met en garde la commune contre une trop grande ouverture à l'urbanisation en terme de surfaces, en effet les services de l'état seront très attentifs à l'adéquation avec les projections démographiques issues du PADD. Monsieur le Maire précise que l'on pourrait réduire la zone au Nord en retirant les parcelles déjà construites 77/78 et 79.

La zone 2AU plus au Nord (ancienne zone NB) pourrait également être modifiée en rajoutant la parcelle 14. Là aussi pourrait être retirés les parcelles déjà construites 62/63/66/67/69/86 et 85.

La zone du lotissement communal (2 à 3 hectares) sera mitoyenne du site de la papeterie. Monsieur CAUSSE transmet au bureau d'études un exemple d'aménagement de la zone afin de la localiser plus finement.

La zone AU en contre bas de Brissac le Haut pourrait être supprimée d'après Monsieur CAUSSE G. pour des considérations de vues du village depuis le cimetière. Monsieur le Maire, préfère garder la zone 2AU pour l'instant.

Le Bureau d'études et la commune s'accordent sur l'intégration des modifications esquissées ce jour.

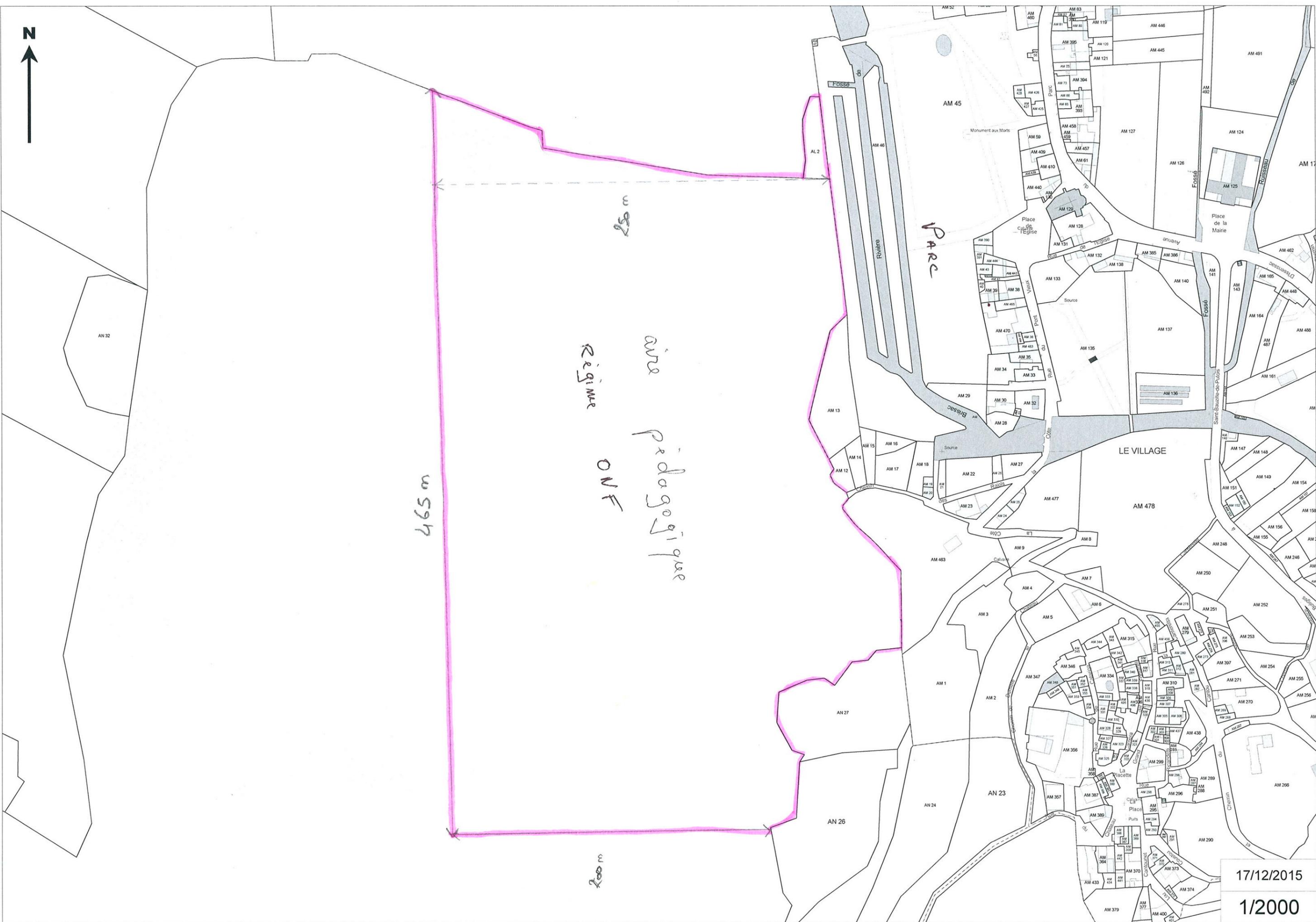
Une prochaine réunion sera programmée dans le courant du mois de Janvier 2016.

La réunion se finit à 12h30.

Des remarques formulées par téléphone par Monsieur le Maire seront intégrées au projet lors de la prochaine réunion.

Fait à Montpellier le 15/12/2015.

Rédacteur : Nicolas MAZARD



air  
régime  
NF  
pédagogique

465 m

257

200 m

17/12/2015

1/2000