



Département de l'*Hérault*

Commune de *Brissac*

Élaboration du *Plan Local d'Urbanisme*

plu



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté - Septembre 2016

Sommaire :

Le cadre législatif	page 4
Situation des secteurs d'OAP	page 5
Les partis d'aménagement	page 6
- Orientations d'Aménagement à l'échelle de la plaine	page 6
- Orientations d'Aménagement des zones A Urbaniser	page 8
La programmation	page 11

Le cadre législatif

> L.151-6 (Code de l'Urbanisme) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

> L.151-6 (Code de l'Urbanisme) :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

> Le principe de compatibilité

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité. En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

NB : Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent en revanche s'inscrire dans un rapport de conformité avec règlement et ses documents graphiques.

Situation des secteurs d'OAP

Au travers de son projet de PLU, la commune de Brissac a fait le choix d'accueillir de nouveaux habitants.

Pour accueillir les nouveaux habitants attendus, le PLU définit des objectifs de développement du parc de résidences principales en faveur d'une plus grande diversité de l'offre de logement.

Il s'agit de proposer des types de logements plus adaptés à la demande susceptible de s'exprimer sur la commune.

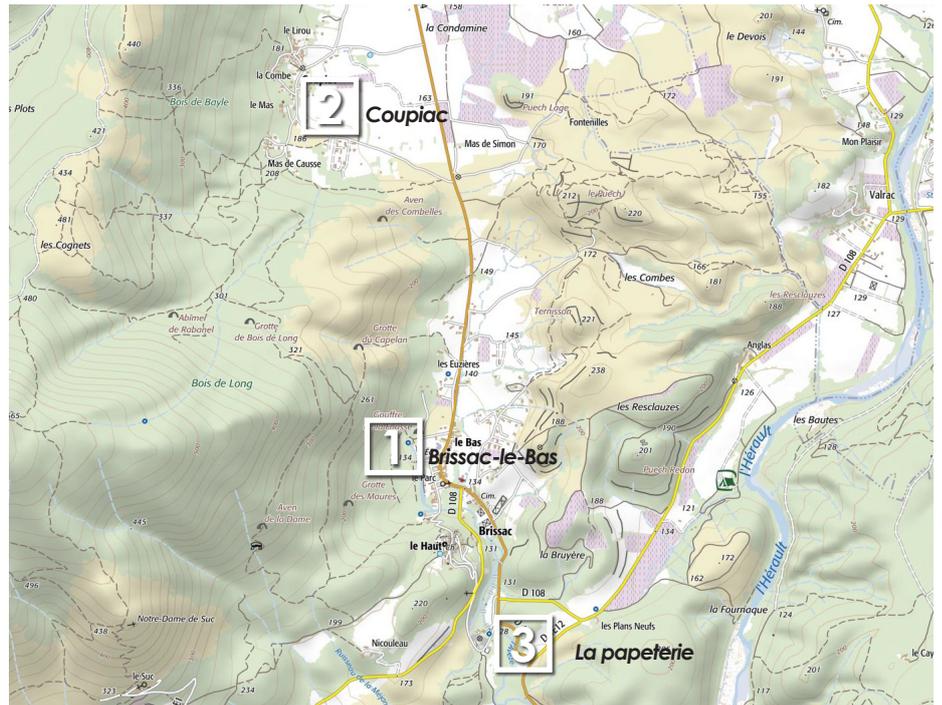
Il s'agit notamment de :

- Poursuivre l'accession à la propriété, mode d'habiter le plus attractif sur le territoire ;
- Proposer de nouveaux logements locatifs ;
- Développer le parc de logements « aidés » et à loyers modérés ;
- Programmer une structure d'hébergement adaptée aux personnes âgées ;
- Proposer des typologies d'habitat variées, etc.

Dans le même temps, le PLU se fixe pour objectif d'Adapter la construction à l'identité du territoire.

Or, pour réussir le projet de territoire de Brissac, un équilibre doit être recherché entre développement urbain et préservation de l'authenticité des cellules villageoises anciennes, notamment par la maîtrise des extensions urbaines.

Le projet prévoit ainsi de ne pas étendre plus le village de Brissac-le-Haut, dont



le caractère du site doit être préservé dans son état actuel. Le projet prévoit en outre de conforter les autres entités bâties de la commune et en premier lieu le village de Brissac-le-Bas.

Dans le respect de la loi Montagne, le PLU prévoit donc une urbanisation en continuité des bourgs et hameaux existants (cf. carte ci-dessus) :

1. Brissac-le-Bas
2. Coupiac
3. La papeterie

Si le développement urbain va porter en premier lieu sur le bourg principal de Brissac-le-Bas, le PLU doit contribuer à organiser la mobilité des habitants des bourgs secondaires (Brissac-

le-Haut, Coupiac, La Papeterie) vers le bourg centre qui concentre les principaux équipements publics, commerces et services.

La présente notice expose les orientations d'emménagement et de programmation définies sur chacun des secteurs autorisant l'extension urbaine de ces quatre ensembles bâtis à conforter.

Elle définit des principes de densité et de traitement par végétalisation des franges urbaines futures.

Surtout, elle définit à l'échelle de la plaine, des principes d'articulation viaire (principes de voies douces) destinés à mettre en relation les différentes polarités du territoire.

Les partis d'aménagement

. Orientations d'Aménagement à l'échelle de la plaine

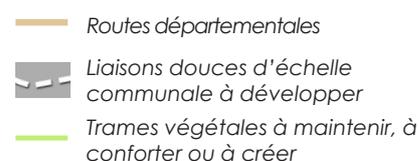
Compte tenu du risque inondation qui limite les possibilités d'extension de l'urbanisation dans la plaine, et de la sensibilité des sites et du paysage, qui interdit un développement sur les reliefs, l'accueil des nouveaux habitants programmé par le PLU ne peut s'opérer uniquement sur le bourg principal, bien qu'il présente l'avantage de rassembler les principaux espaces et équipements publics, ainsi que les quelques commerces et services. C'est pourquoi, compte tenu aussi des contraintes inhérentes à la loi Montagne, le PLU répartit le développement urbain en confortement des trois polarités bâties que sont Brissac (le-Bas, principalement), Coupiac et la papeterie.

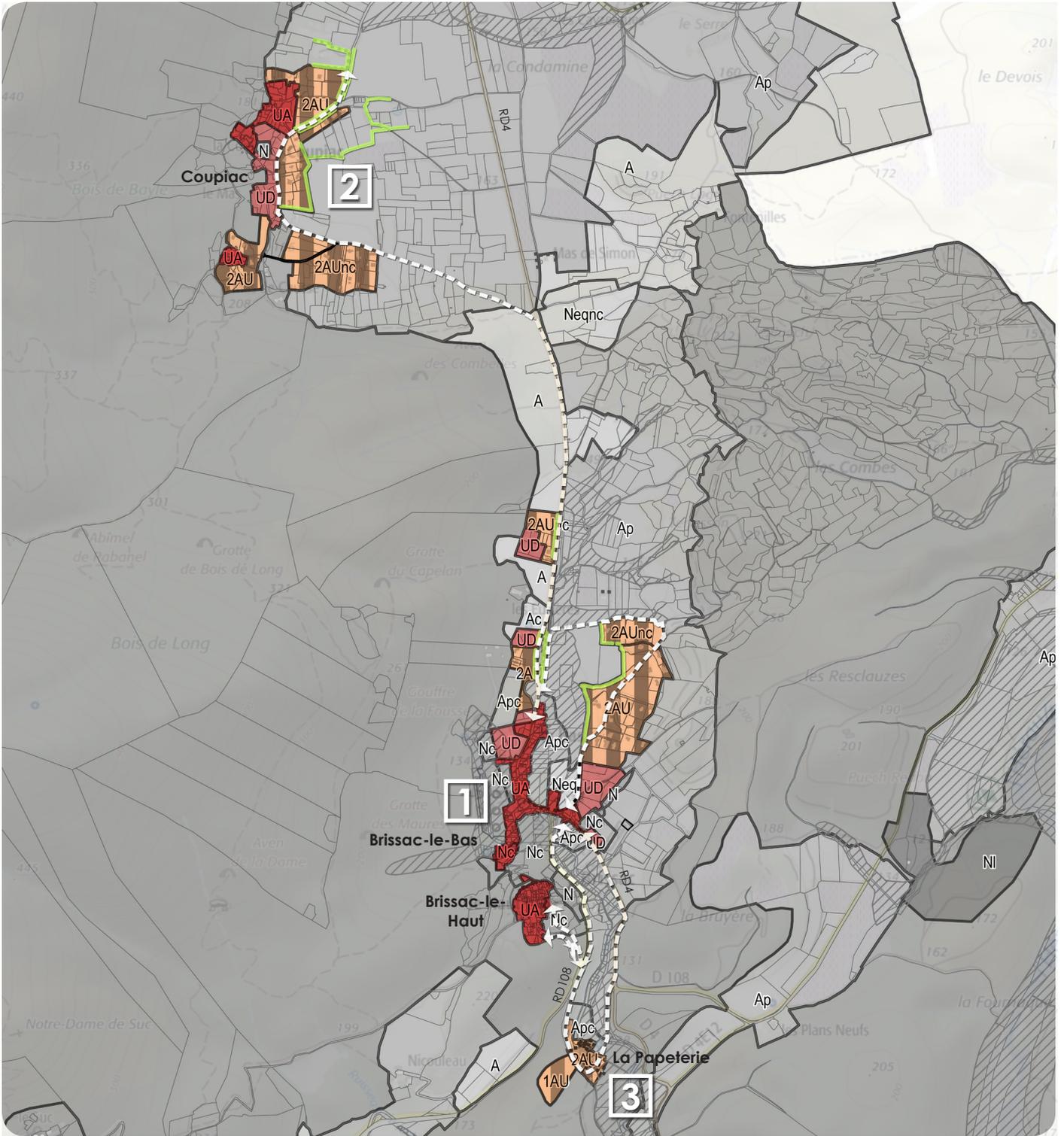
Même si le PLU autorise un développement de la mixité fonctionnelle de l'ensemble des espaces habités (Coupiac, La papeterie, qui appelle à recevoir aussi une résidence seniors), c'est bien Brissac-le-Bas qui va continuer à constituer le coeur de la dynamique villageoise, de sa vie sociale, etc.

Il importe dès lors que les différents pôles habités puissent être mis en relation les uns avec les autres et avec le village centre, et pas uniquement en termes de déplacements motorisés que le PLU cherche par ailleurs à modérer. C'est pourquoi, à l'échelle de la plaine, les OAP définissent des principes de liaisons douces à conforter, utilisant le plus souvent la structure des voies et chemins existants.

Il s'agit ainsi de mettre en relation :

- Coupiac avec Brissac-le-Bas, via les rues de la Condamine, de la Croix de Lavit et la RD4,
- Les habitations du chemin de Terriesson avec Brissac-le-Bas, via ledit chemin, vers le sud, mais aussi par le nord, via la RD4,
- Brissac-le-Haut et Brissac-le-Bas, via la Grand Rue et via la RD108,
- La papeterie et Brissac-le-Bas, via la RD4,
- La papeterie et Brissac-le-Haut, via la RD108.





Orientations d'aménagement
La plaine

. Orientations d'Aménagement des zones à urbaniser

Brissac-le-Bas

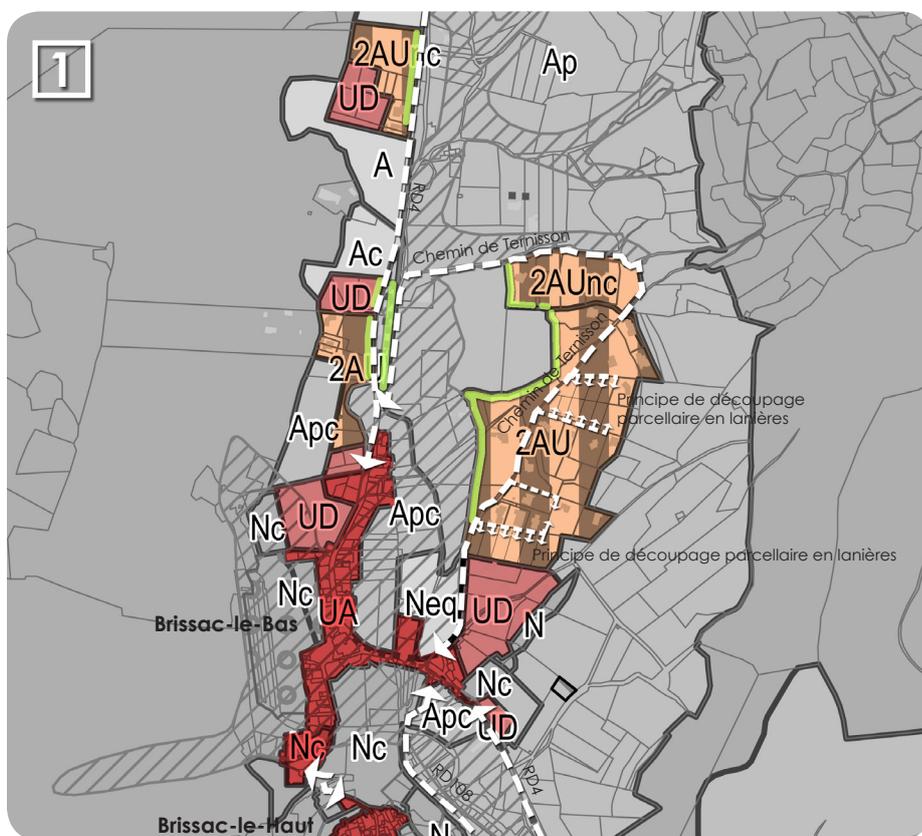
Le projet consiste principalement à densifier le tissu des extensions pavillonnaires périphériques du centre, notamment au niveau du chemin de Ternisson. La densification passe notamment par le comblement des dents creuses à investir principalement au moyen d'un redécoupage parcellaire en lanières, qui autorisera les mitoyennetés, et favorisera l'orientation des jardins au sud.

Les OAP fixent également comme principe d'affirmer un réseau de liaisons douces inter-quartiers :

- Le long de la RD4,
- Le long du chemin de Ternisson,
- Entre Brissac-le-Haut et Brissac-le-Bas,
- Le long de des RD4 et 108, en direction de la papeterie.

Les OAP fixent des principes d'implantation de maintien des alignements d'arbres situés de part et d'autre de la RD4.

Elles fixent aussi des principes d'implantation de création ou de confortement de trames végétales, à l'interface entre les espaces à urbaniser / densifier et les espaces agricoles de la plaine agricole inondable, de manière à constituer un premier plan paysager destiné à fondre plus subtilement les ensembles bâtis contemporains dans le paysage naturel.



Orientations d'aménagement
Brissac Le Bas

- Zones urbaines (UA)
- Zones urbaines (UD)
- Zones à urbaniser (AU)
- Espaces agricoles et naturels

- Liaisons douces inter-quartiers à développer
- Trames végétales à maintenir, à conforter ou à créer



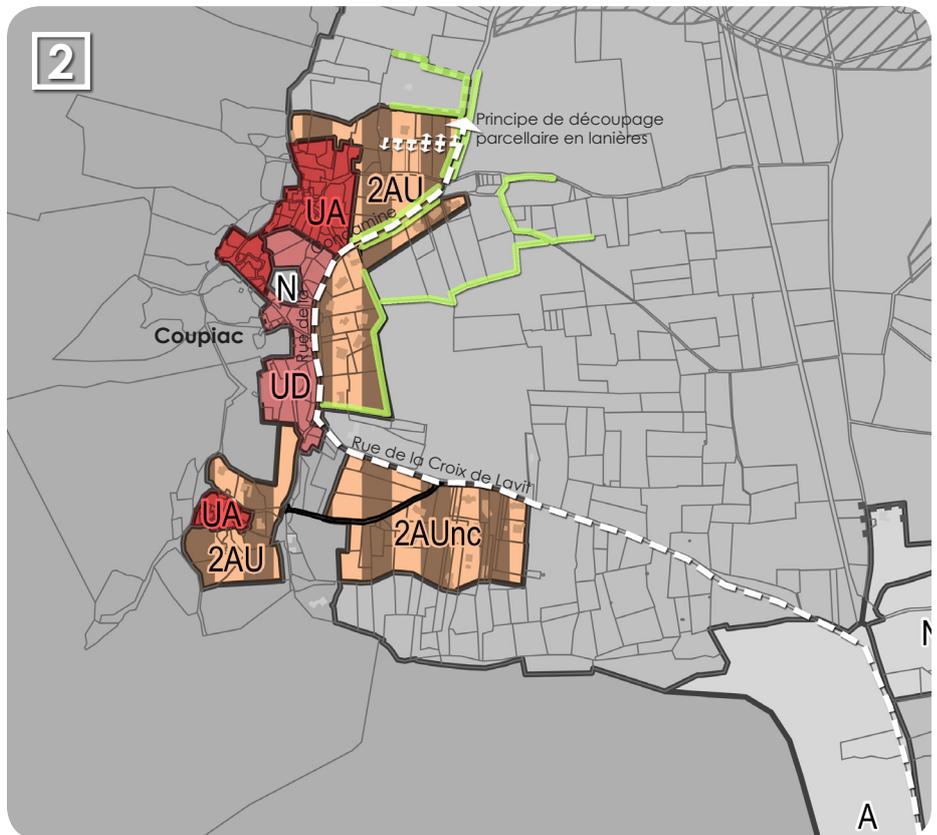
Photos ci-contre :
exemples de découpages
parcellaires en
lanières.
Objectif : Favoriser
les mitoyennetés
et l'orientation des
jardins au sud
Source : AR 357,
Europarc 10.

Coupiac

Le projet consiste principalement à densifier le tissu pavillonnaire constitué du hameau.

Les OAP fixent également comme principe d'affirmer une liaison douce traversante du hameau, à concrétiser à travers une requalification des rues de la Condamine et de la Croix de Lavit.

Les OAP fixent des principes d'implantation de création ou de confortement de trames végétales, à l'interface entre les espaces à urbaniser / densifier et les espaces agricoles de la plaine, de manière à constituer un premier plan destiné à amoindrir l'impact paysager des extensions.



Orientations d'aménagement
Coupiac

- Zones urbaines (UA)
- Zones urbaines (UD)
- Zones à urbaniser (AU)
- Espaces agricoles et naturels
- Liaisons douces inter-quartiers à développer
- Trames végétales à maintenir, à conforter ou à créer

Photos ci-contre : exemples de traitement des trames végétales à créer, à conforter ou à maintenir.
Objectif : créer une interface paysagère entre espaces bâtis et espaces agricoles.

Référence : mutation du site de la filature de Laroque (34)



La papeterie

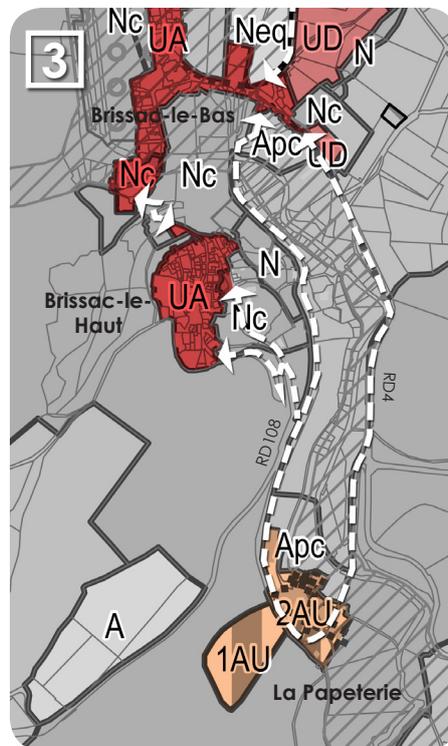
Le projet entend développer une nouvelle polarité d'habitat et éventuellement d'activités sur le site de l'ancienne papeterie (zone 2AU). Il s'agit d'opérer la mutation du bâti de la papeterie en en conservant l'enveloppe qui représente un grand intérêt patrimonial.

Plus au sud, la zone 1AU appelle à recevoir un lotissement communal et une résidence serniors.

Les OAP ne définissent pas d'exigences particulières pour l'aménagement de cette zone bloquée. Elles seront précisées lors de l'ouverture effective de la zone à l'urbanisation.

Le projet prévoit aussi la création de liaisons douces vers le coeur de village de Brissac, via les RD108 et RD4.

Orientations d'aménagement
La papeterie



Référence : mutation du site des manufactures royales de Villeneuve (34)

- Zones urbaines (UA)
- Zones urbaines (UD)
- Zones à urbaniser (AU)
- Espaces agricoles et naturels

- Liaisons douces inter-quartiers à développer

La programmation

Brissac-le-Bas

Surfaces des zones 2AU couvertes par les OAP :	10,6 ha en renouvellement urbain / densification
Densité avant mise en oeuvre du PLU :	2,5 logements/ha
Nombre de logements à édifier à terme :	40 logements en densification
Densité à atteindre à terme :	6,5 logements/ha

Coupiac

Surfaces des zones 2AU couvertes par les OAP :	12 ha en renouvellement urbain / densification
Densité avant mise en oeuvre du PLU :	2,5 logements/ha
Nombre de logements à édifier à terme :	80 logements en densification
Densité à atteindre à terme :	9 logements/ha

La papeterie

Surfaces des zones 2AU couvertes par les OAP :	1,2 ha en renouvellement urbain / mutation
Densité avant mise en oeuvre du PLU :	0 logement/ha
Nombre de logements à édifier à terme :	de 0 à 25 logements en mutation
Densité à atteindre à terme :	0 à 21 logements/ha

Surfaces de la zone 1AU couverte par les OAP :	1,1 ha en extension urbaine
Nombre de logements à édifier à terme :	25 logements en extension urbaine
Densité des extensions urbaines à terme :	22,5 logements/ha

Total Commune

Surfaces des zones AU couvertes par les OAP :	24,9 ha (partiellement urbanisés, à étendre ou à densifier)
Densité des zones 2AU avant mise en oeuvre du PLU :	2,5 logements/ha
Nombre de logements à édifier à terme :	130 à 150 logements en extension urbaine
Densité moyenne des extensions urbaines :	8 à 9 logements/ha