

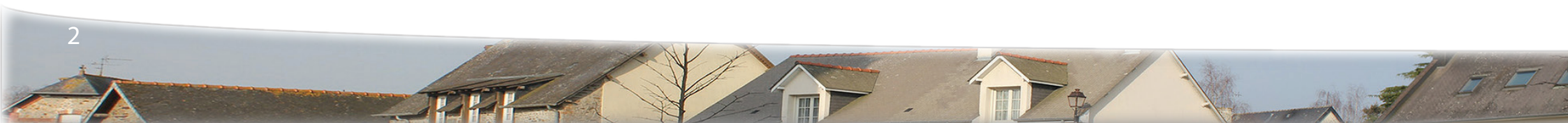
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRIE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables
Approbation en date du 16 octobre 2023



SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.4
LES ENJEUX DE BRIE	p.5
1. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE BRIEN	p.6
2. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET DURABLE	p.8
3. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES	p.10
4. CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE	p.12



AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de BRIE en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer l'ambition de la politique communale dans ces domaines pour la décennie à venir et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A BRIE, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en termes de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Briens, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Préserver la qualité du cadre de vie Brien
2. Permettre un développement urbain cohérent et durable
3. Protéger l'environnement et les paysages
4. Conforter le tissu économique

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

Cadre de vie

Urbanisation

Environnement

Économie



1. PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE BRIEN

RAPPEL DU CONTEXTE :

Commune rurale située à proximité immédiate du pôle structurant de Janzé, le bourg de BRIE bénéficie d'un cadre de vie agréable marqué par la présence de l'Ise, de sa vallée et d'un étang.

La commune possède également de multiples équipements collectifs (école, restaurant scolaire, centre de loisirs, médiathèque, salle multifonction, espace enfance...). Cependant, elle se doit de prévoir les conditions favorables à leur attractivité, en prenant en compte l'évolution des besoins des utilisateurs.

En termes de déplacements, malgré la proximité de Janzé, la voiture individuelle reste, aujourd'hui, le moyen de locomotion le plus utilisé. De nombreux aménagements pour les circulations douces (piétons, cycles) ont été réalisés mais il n'existe pas toujours de maillage permettant de desservir différents secteurs du bourg.

La réalisation de nouvelles liaisons douces sécurisées est primordiale afin d'encourager des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle et de renforcer les liaisons entre les quartiers.

OBJECTIF N°1 : POURSUIVRE LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

BIRE possède de multiples équipements dans son bourg. De telles structures sont essentielles à l'échelle d'une commune, dans le sens où elles constituent des lieux d'échanges et de rencontres entre la population. Les activités associatives qui y sont liées sont souvent le vecteur de liens sociaux entre les habitants de diffé-

rents quartiers.

Afin de répondre aux besoins accrus de la population en matière d'équipements et de renforcer le dialogue entre habitants, la commune souhaite conforter les structures existantes mais également :

- réaménager l'espace d'accueil du terrain de foot (réhabilitation des vestiaires, de la buvette et mise en sécurité du parking et de ses accès).
- définir un espace pour une extension de la station d'épuration.
- réserver l'espace central situé entre les rues du Stade et du Prieuré pour la réalisation d'équipements d'intérêt collectif.
- envisager la réalisation de halles dans le centre bourg.

OBJECTIF N°2 : FACILITER LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS SUR LA COMMUNE

La commune de BRIE se doit de faire des déplacements un enjeu majeur.

Plusieurs enjeux ont été définis sur la commune :

- repérer les tronçons non aménagés et manquants pour assurer des continuités piétonnes.
- relier les sentiers de randonnée de la commune à ceux des communes limitrophes.
- proposer de nouveaux sentiers à aménager.
- sécuriser le réseau viaire et la pratique de la marche.
- garantir l'accessibilité de l'espace public aux personnes à mobilité réduite.

Ainsi, les cheminements piétons existants au sein du tissu bâti devront être confortés. L'effort en la matière sera prolongé dans les futures opérations d'urbanisation : il s'agira d'optimiser les liaisons entre les secteurs résidentiels, les équipements et services en assurant la

mise en place de « voies partagées » et de liaisons piétonnes sécurisées.

Les entrées de ville ouest et sud feront l'objet de réflexions pour favoriser leur mise en sécurité.

Un emplacement sera conforté dans la ZA du Bois de Teillay pour la réalisation d'une éventuelle halte ferroviaire.

Rappelons enfin que dans le but de limiter les déplacements et de réduire les gaz à effet de serre, l'urbanisation future de BRIE sera privilégiée le plus proche possible des équipements, commerces et services.



OBJECTIF N°3 : METTRE EN VALEUR LES BORDS DE L'ISE

Participant pleinement à la richesse patrimoniale qui contribue à définir l'identité Brienne, l'Ise et sa vallée méritent d'être valorisées et confortées.

Ainsi, un espace situé entre le bourg historique, l'Ise et La Moustière pourra faire l'objet d'aménagements légers (liaisons douces...), de mesures de protection (préservation des arbres les plus remarquables, réhabilitation des zones humides et du cours d'eau), et d'équipements de loisirs (jeux pour enfants ...), participant ainsi à sa mise en valeur.

OBJECTIF N°4 : CONFORTER L'ÉTANG

BRIE s'inscrit dans une politique touristique locale. Son attractivité tient à la présence de son étang et de sa plage surveillée.

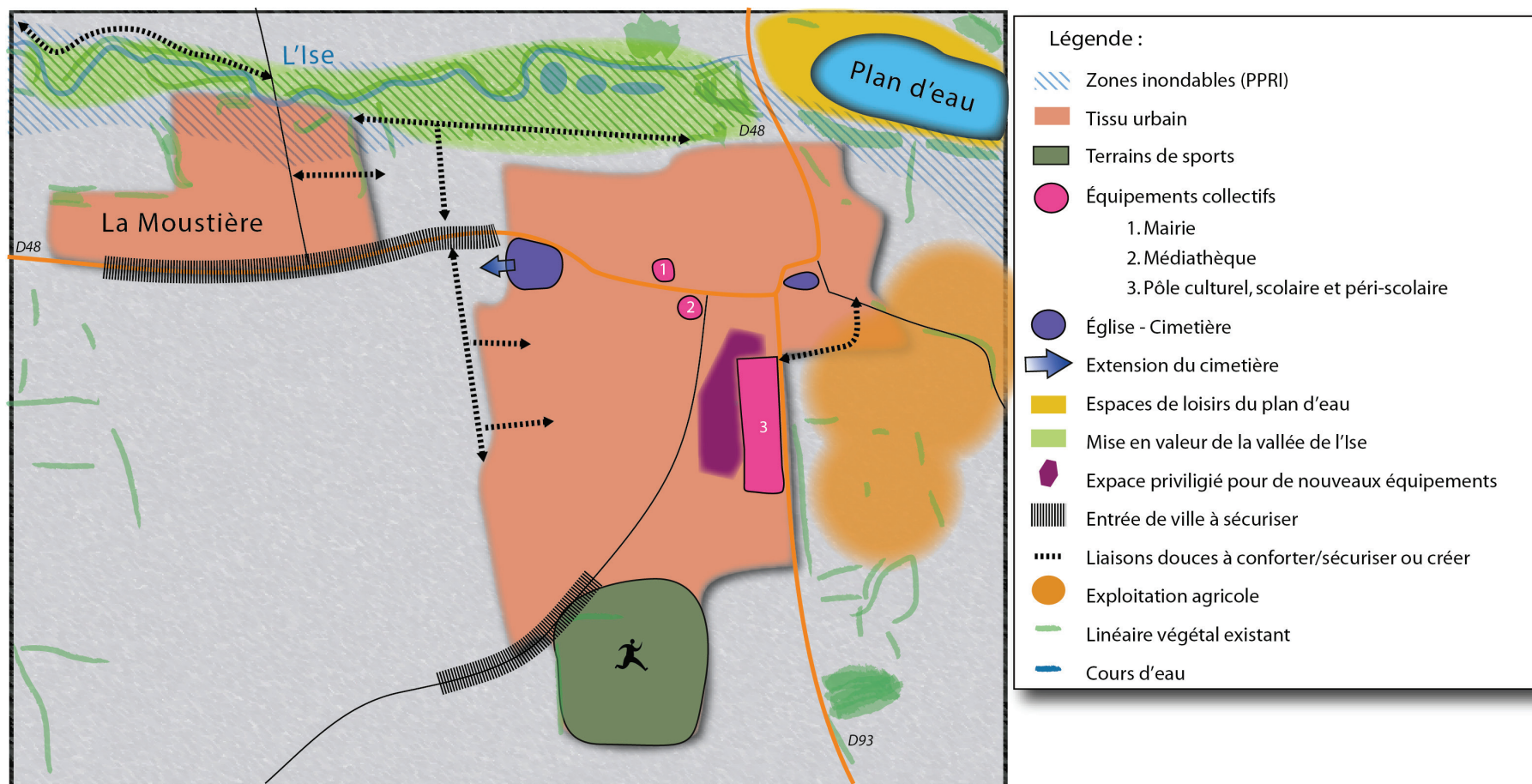
Ainsi, la commune souhaite conforter la vocation de loisirs de ce site.

OBJECTIF N°5 : AMÉLIORER LES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES DES CONSTRUCTIONS

La commune souhaite favoriser des formes d'habitat moins énergivores et encourager les énergies renouvelables. La volonté communale est aussi de faciliter de nouveaux procédés de construction et de limiter les contraintes architecturales.

OBJECTIF N°6 : DÉVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES ET RESEAUX D'ÉNERGIE

Le projet de PLU, en centralisant au maximum le développement des activités et de l'habitat, permettra de favoriser le développement des communications numériques. Afin d'œuvrer pour la transition énergétique, les réseaux d'énergie seront étudiés pour alimenter les équipements collectifs lorsque les conditions le permettent.



2. PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN COHÉRENT ET DURABLE

RAPPEL DU CONTEXTE :

Lors de la dernière décennie, à l'échelle intercommunale, la population a augmenté deux fois plus rapidement qu'à l'échelle départementale. On y dénombre aujourd'hui quasiment 6 000 habitants supplémentaires par rapport au début des années 2000, soit un taux de croissance annuelle d'environ 2%.

BRIE suit également cette tendance : entre 2013 et 2019, la commune a accueilli 156 nouveaux Briens, passant de 850 à 1 006 habitants (soit une croissance annuelle de 2,8 %). Il convient de noter que cette croissance est de plus en plus marquée (+1,7% entre 2006 et 2011). En 2021, la population communale est estimée à 1 050 habitants. Cette croissance toujours plus marquée (2,9% entre 2017 et 2019) s'explique par la densification du bourg et la réalisation de lotissements, dont les lots ont été vendus en quelques mois.

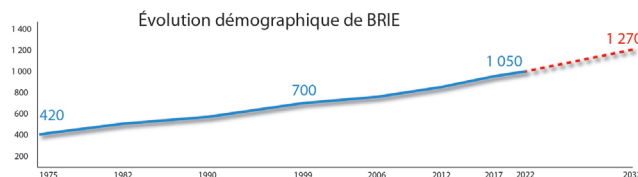
La commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants, garants d'un renouvellement de la population et du dynamisme Brien.

Cependant, face à une demande qui ne cesse de croître depuis la mise en 2x2 voies de la RD 41, le PADD du PLU entend proposer un développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil de son territoire et dans un souci de préservation de la ressource foncière pour les générations futures.

Dans cette logique, le projet urbain proposé vise à conforter le bourg, valoriser le tissu urbain existant et limiter dans la mesure du possible les extensions urbaines nouvelles.

OBJECTIF N°1 : APPORTER UNE RÉPONSE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN LOGEMENTS

La commune s'est fixée un objectif de croissance démographique annuelle de 1,9%, afin d'atteindre d'ici une dizaine d'années environ 1 270 habitants.



Ces projections, conformes aux orientations du PLH, sont établies sur la base d'une moyenne de huit à neuf logements neufs par an (environ 95 au total).

OBJECTIF N°2 : PRÉVENIR LE RISQUE D'INONDATION DE L'ISE

Afin de limiter l'exposition de la population aux risques engendrés par les inondations, les projets de constructions situés dans la zone d'expansion de crue de l'Isère devront se référer au PPRI de la Seiche et de l'Isère.

OBJECTIF N°3 : CENTRALISER L'URBANISATION FUTURE

Dans le but de protéger au maximum les zones naturelles, les zones agricoles et les ressources, la réalisation de logements nouveaux se fera :

- en valorisant l'enveloppe urbaine actuelle, à savoir sur des secteurs de densification ou en dents creuses,

même si ces capacités de densification sont très limitées.

- en procédant au comblement d'un secteur situé entre le bourg et le hameau de la Moustière (réhabilitation d'une friche agricole).

- enfin sur un secteur d'extension urbaine, celui-ci étant situées en continuité de la zone urbaine et à proximité des équipements, afin de ne pas éloigner les futurs habitants des commerces et services.

Les élus de BRIE ont pour objectif de tendre vers une densité moyenne de 19 logements par hectare dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, alors que l'analyse de la consommation d'espaces de la dernière décennie fait apparaître une densité de 13 logements par hectare.

Ce nouveau parti d'aménagement s'inspire directement des principes d'un urbanisme durable qui vise à :

- répondre aux besoins diversifiés, notamment en logement, tout en limitant au maximum la consommation de l'espace.
- préserver les zones naturelles et les milieux écologiques sensibles.
- protéger les terres agricoles afin de favoriser le maintien de l'agriculture.
- faire en sorte que les nouveaux habitants ne soient pas éloignés des équipements et des services afin de ne pas multiplier les déplacements de véhicules.

Ainsi, les secteurs d'extension et de comblement représenteront une superficie totale inférieure à 4 ha.



OBJECTIF N°4 : FAVORISER LA MIXITÉ URBAINE ET SOCIALE

Dans les futures opérations à vocation d'habitat de BRIE, une réflexion particulière sera menée quant à la mise en œuvre d'une mixité :

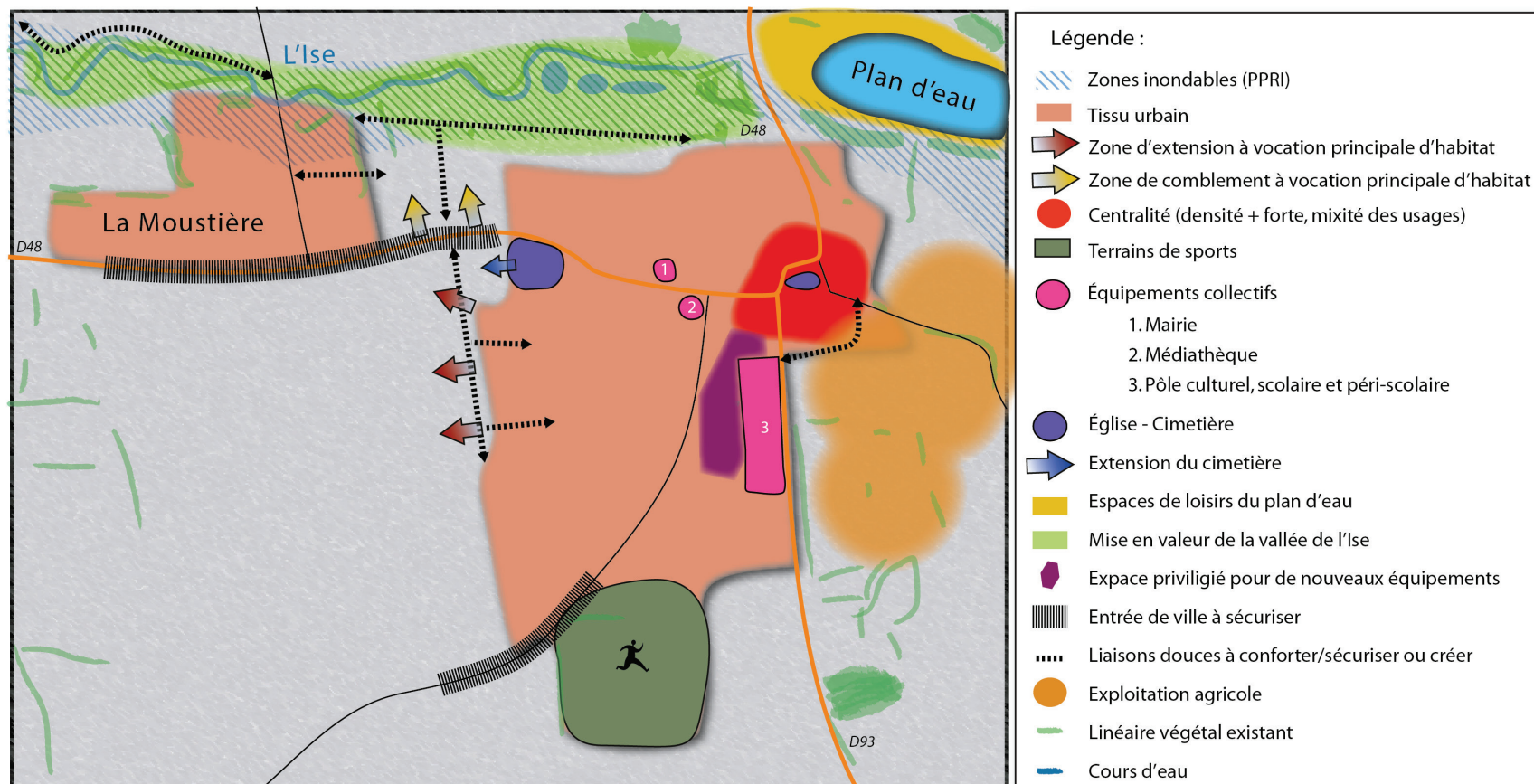
- des types d'habitat.
- de la population (en mêlant les populations de milieux divers permettant les rencontres intergénérationnelles).
- des fonctions urbaines (en facilitant l'implantation d'habitats, de services, commerces ou d'équipements).

A ce titre, le PADD identifie un secteur de centralité dans lequel est souhaité une mixité des usages plus forte et une densité plus forte.

OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER LE CARACTÈRE DES HAMEAUX

Les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation.

Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que l'extension, le changement de destination ou encore la rénovation dans le respect de l'activité agricole avoisinante.



Cadre de vie

Urbanisation

Environnement

Économie



3. PROTÉGER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES

RAPPEL DU CONTEXTE :

L'observation du contexte géomorphologique de BRIE montre que la commune occupe une partie relativement calme du territoire en termes de relief. L'animation principale est constituée par la vallée de l'Ise qui traverse la commune d'est en ouest.

De rares milieux favorables d'un point de vue environnemental existent sur la commune : cours d'eau, zones humides et boisements.

D'autre part, la géomorphologie, ainsi que les interactions entre les structures du territoire, permettent d'identifier des entités paysagères singulières, répondant chacune à des problématiques propres : les plaines, les vallées et vallons et les composantes urbaines. Ces unités permettent la lecture, la compréhension et la caractérisation du territoire.

Quant au patrimoine historique, il est surtout représenté par un petit patrimoine rural constitué de puits, fours à pain ou soues à cochons, qui participe pleinement à l'identité communale.

OBJECTIF N°1 : PROTÉGER, METTRE EN VALEUR ET ASSURER LA CONTINUITÉ DES MILIEUX NATURELS

Les 8 ha de boisements et 6 ha de plans d'eau attestent de la rareté des espaces naturels sur le territoire Brien. La préservation de ces rares espaces naturels est donc un axe fort pour les élus et constitue un engagement à assurer le développement durable du territoire com-

munal.

Ce souci de préservation, affiché dans le PADD, induit un certain nombre de prescriptions réglementaires concernant la constructibilité de ces espaces.

Il s'agit en l'occurrence :

- de préserver les zones humides en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.
- de préserver la ressource en eau et les écosystèmes aquatiques (cours d'eau et plans d'eau).
- de remettre en état et renforcer les continuités écologiques (trames bleues et trames vertes) définies aux échelles communales et supracommunales.
- de préserver le réservoir de biodiversité de la Corbette.
- de limiter l'extension urbaine vers les milieux naturels en respectant les fronts urbains définis.

OBJECTIF N°2 : REDÉFINIR LES BOISEMENTS REMARQUABLES

Le maillage bocager, peu dense (50ml/ha contre 67 ml/ha en Bretagne), présente malgré tout un intérêt écologique : fonctions de régulation hydraulique, lutte contre l'érosion et les vents dominants, protection des écosystèmes...

Il mérite ainsi d'être protégé, au même titre que les boisements et la ripisylve (gaine boisée accompagnant les cours d'eau). En conséquence, les outils réglementaires seront mis en œuvre pour traduire la volonté communale de développer son territoire en préservant ses atouts paysagers et environnementaux (détermination des haies, coulées vertes et boisements qu'il sera judicieux de préserver).

OBJECTIF N°3 : SAUVEGARDER LE PAYSAGE BRIEN

Il s'agit avant tout de conserver l'identité paysagère Brienne, propre à la commune.

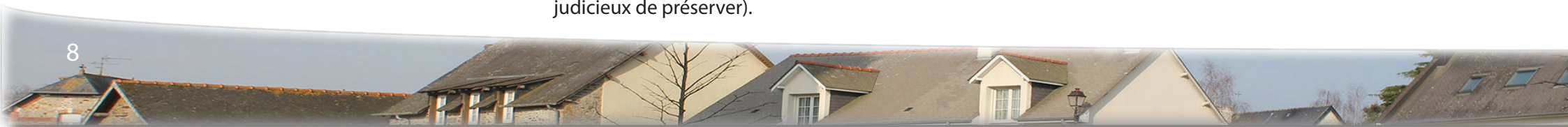
Plusieurs enjeux ont été définis :

- préserver les diverses scènes fluviales et agraires de la vallée de l'Ise en amont et en aval du bourg.
- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- intégrer la vallée de l'Ise à un réseau de liaisons douces.
- préserver de toute urbanisation nouvelle le coteau et son balcon situé au nord du bourg.
- stopper l'extension sud du bourg qui coupe la ligne de paysage sur le coteau.
- traiter les franges urbaines afin de limiter les confrontations brutales entre le bâti et les espaces ouverts limitrophes.

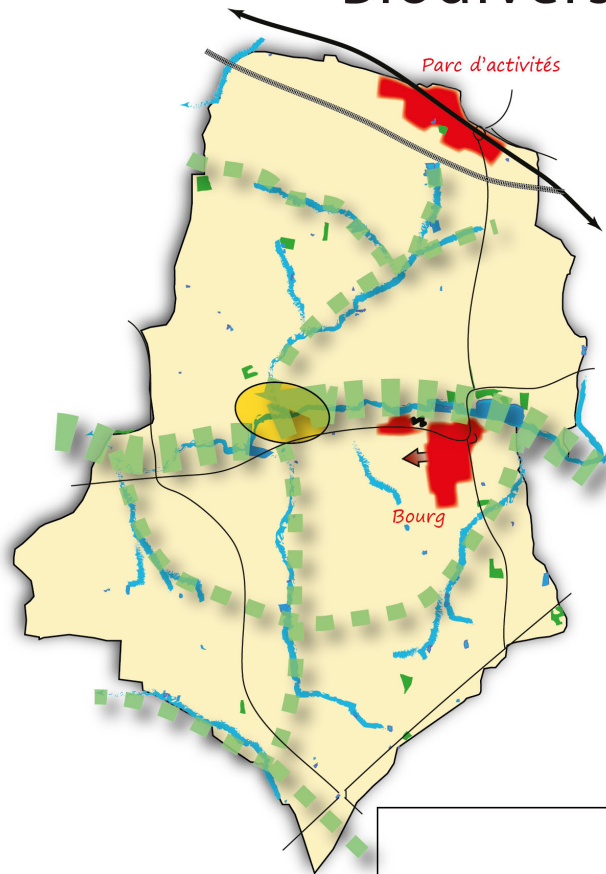


OBJECTIF N°4 : FAIRE CONNAÎTRE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

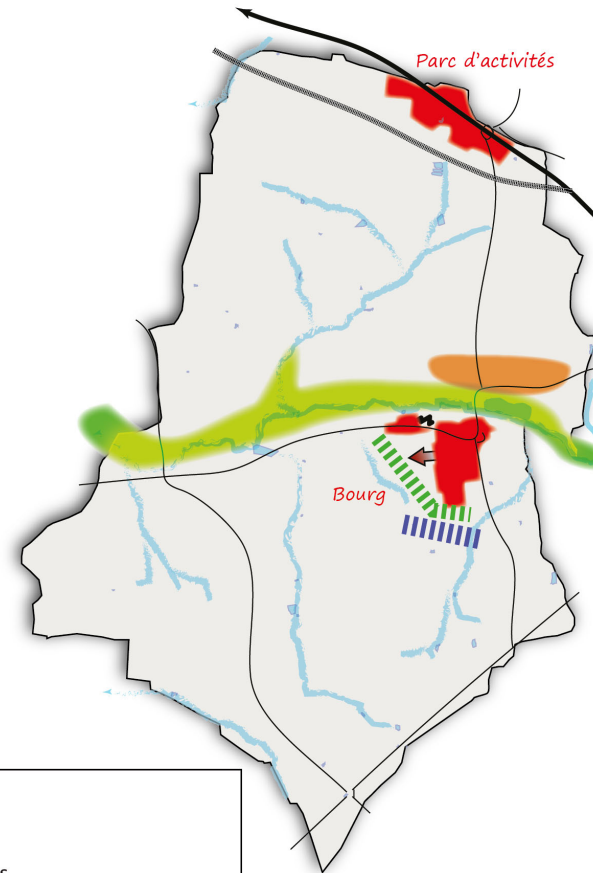
Les éléments identitaires du patrimoine bâti local (puits, fours à pain...), seront protégés réglementairement.



Biodiversité



Paysage



Biodiversité

- Trame bleue
- Cours d'eau
- Plans d'eau / Zones humides
- Trame verte
- Boisements
- Corridors
- Réservoir de biodiversité
- Corridors écologiques

Paysages

- Vallées et vallons de l'Ise
- Coteau nord
- Franges urbaines à traiter
- Coupure d'urbanisation

Urbanisation

Cadre de vie

Environnement

Économie

4. CONFORTER LE TISSU ÉCONOMIQUE

RAPPEL DU CONTEXTE :

La surface agricole Brienne couvre environ 1 200 hectares, soit 88% du territoire communal. Les principales activités de la vingtaine d'exploitations sont la production de lait, de céréales et l'élevage de volailles.

Malgré une diminution du nombre de sièges d'exploitations ces dernières années, l'agriculture demeure une composante importante de l'économie locale et la bonne tenue des parcelles participe à la valorisation du territoire.

La proximité de l'agglomération rennaise couplée à la présence d'un échangeur sur la RD 41 ont dynamisé l'activité artisanale et industrielle présente au sein de la ZA du Bois de Teillay. Cette zone joue un rôle primordial pour la commune.

Enfin, BRIE possède un bar-restaurant dans le bourg.

Conforter l'attractivité de la commune en protégeant l'activité agricole et en soutenant le dynamisme entrepreneurial, tels sont les enjeux fixés par le PADD de BRIE.

OBJECTIF N°1 : CONFORTER L'AGRICULTURE

Près de 88% de la superficie communale possèdent un caractère agricole. L'agriculture demeure ainsi une composante essentielle de l'équilibre du territoire et joue un rôle important dans l'entretien et l'identité communale.

Il s'agit donc de garantir la continuité de ces exploitations agricoles. A cette fin, seront définies des zones

agricoles dans lesquelles l'activité agricole pourra se développer. A l'intérieur de ces zones, les sièges et bâtiments d'exploitation seront protégés et la création de nouveaux projets et sites agricoles autorisée. Il convient de rappeler que le mitage en milieu agricole sera interdit.

OBJECTIF N°2 : ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DE LA ZA DU BOIS DE TEILLAY

Fort de son dynamisme économique, Roche aux Fées Communauté, et plus précisément la commune de BRIE, se doivent de continuer à attirer des emplois.

Cet objectif majeur passe par la mise en place de leviers et d'outils règlementaires permettant de répondre à deux enjeux :

- accueillir de nouvelles entreprises.
- satisfaire les besoins de développement des entreprises déjà présentes sur la commune.

Accueillir des entreprises :

Pour accompagner le développement économique de la Communauté de Communes, BRIE doit être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises. Ainsi, il semble particulièrement important d'anticiper les besoins de foncier d'activité en quantité suffisante pour les entreprises qui souhaiteront s'y implanter.

A ce titre, le règlement du PLU favorisera la densification de la ZA du Bois de Teillay.

Satisfaire les besoins de développement des entreprises :

Il est également important d'anticiper les besoins de

foncier d'activité pour les entreprises actuelles désireuses de s'agrandir et d'évoluer. Le règlement du PLU favorisera les possibilités d'extensions des entreprises.



OBJECTIF N°3 : FAVORISER L'OFFRE ET LA DIVERSITÉ COMMERCIALE DU BOURG

Le bourg de BRIE comporte peu de commerces et services de proximité. Ces établissements apparaissent comme essentiels pour les habitants et, en particulier, pour ceux dont les possibilités de déplacements sont réduites (jeunes, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...).

A ce titre, les élus souhaitent inciter au maintien et à la création de commerces.

Ainsi, le commerce existant sera préservé et pourra faire l'objet d'extensions pour assurer sa pérennité.

De plus, le PLU offrira la possibilité d'installation de commerces et de services de proximité dans le bourg. Cette localisation sera privilégiée de telle manière que ces activités nouvelles puissent capter les habitants de BRIE mais également ceux traversant le territoire communal.

Urbanisation

Cadre de vie

Environnement

Économie





SARL L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE

