

Plan Local d'Urbanisme de Brette les Pins

Dossier d'approbation – Octobre 2015



Rapport de présentation

Projet d'Aménagement et de développement durable

*Orientations d'aménagement et de
programmation*

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publique

Annexes



Vu pour être annexé à la délibération du

Sommaire

I.	Objectif de croissance retenu	3
II.	Les orientations générales des politiques urbaines	4
	Thème 1 : Accueillir de nouveaux habitants	4
	<i>Objectif 1 : Préserver la diversité de l'offre d'habitat et permettre l'accueil de toutes les catégories sociales</i>	4
	<i>Objectif 2 : Renforcer la densité du bourg</i>	4
	Thème 2 : Améliorer le cadre de vie	4
	<i>Objectif 1 : Les équipements sportifs et espaces publics</i>	4
	<i>Objectif 2 : Cheminements dans le bourg et périphérie du bourg</i>	4
	<i>Objectif 3 : Le développement des communications numériques</i>	5
	<i>Objectif 4 : Favoriser une démarche se rapprochant de l'éco-urbanisme</i>	5
III.	Les orientations générales des politiques de développement durable	6
	Thème 2 : Préserver les milieux naturels	6
	<i>Objectif 1 : Préserver les sites naturels</i>	6
	<i>Objectif 2 : Assurer une continuité écologique entre la vallée du Narais et les bois de Mulsanne en préservant les espaces boisés longeant la RD 142</i>	6
	<i>Objectif 3 : Préserver les zones humides</i>	6
IV.	Les orientations générales des politiques de développement économique	7
	Thème 3 : Préserver l'activité agricole et le paysage rural	7
	<i>Objectif 1 : Faciliter la circulation des engins agricoles sur la commune</i>	7
	<i>Objectif 2 : Permettre des activités complémentaires pour les agriculteurs</i>	7
	<i>Objectif 3 : Préserver l'espace agricole</i>	7
	<i>Objectif 4 : Préserver le paysage rural (haie –patrimoine bâti)</i>	7
	Thème 4 : Permettre le développement des activités économiques	8
	<i>Objectif 1 : Permettre le développement des circuits court</i>	8
	<i>Objectif 2 : Favoriser le maintien et le développement des commerces</i>	8
	<i>Objectif 3 : Permettre l'installation d'un artisan dans un ancien corps de ferme</i>	8
	<i>Objectif 4 : Favoriser le développement des sentiers équestres sur la commune pour renforcer l'activité équestre</i>	8
V.	Objectif de modération de la consommation des espaces	9
VI.	Carte de synthèse	10

I. Objectif de croissance retenu

Lors des 40 dernières années la commune a connu une croissance constante et continue de sa population, avec une forte progression entre 1999 et 2009. La construction de logements a suivi la même courbe. L'attractivité de Brette-les-Pins s'explique par la proximité de l'agglomération mancelle, mais également par la présence d'entreprises et de commerces sur la commune et sur la commune voisine de Parigné l'Evêque.

Au cours des 10 dernières années, la commune a enregistré la construction d'un peu plus de 180 nouveaux logements.

Les élus souhaitent réduire le rythme, avec environ 85 à 90 nouveaux logements pour les dix prochaines années, ce qui équivaut à environ 200 habitants de plus sur la commune.

La station d'épuration de la commune a une capacité de 2235 Équivalents Habitants. Actuellement, 1 400 habitants sont raccordés à l'assainissement, selon les prévisions, près de 1 600 habitants seront raccordés à l'assainissement, ce qui reste en dessous de la capacité de la station d'épuration.



II. Les orientations générales des politiques urbaines

Thème 1 : Accueillir de nouveaux habitants

Objectif 1 : Préserver la diversité de l'offre d'habitat et permettre l'accueil de toutes les catégories sociales

Aujourd'hui, la structure sociale est équilibrée sur la commune de Brette-les-Pins, avec toutes les catégories sociales présentes. Le P.L.U devra permettre d'offrir des possibilités à chacune des catégories socioprofessionnelles de s'implanter à Brette-les-Pins, avec ses exigences particulières dans le domaine de l'habitat (taille des parcelles et des habitations, accession à la propriété ou location, etc.).

Les élus souhaitent pallier au manque de petits logements sur la commune, ainsi que de logements locatifs. L'objectif est de favoriser l'accueil de jeunes et de personnes âgées au sein du bourg.

Objectif 2 : Renforcer la densité du bourg

Les élus souhaitent une croissance raisonnée de la commune et ne souhaitent pas de nouvelles constructions pour l'habitation dans les hameaux.

Ce choix est motivé par :

- Une nécessité d'accueillir de nouveaux habitants en limitant les investissements
- Une volonté de renforcer la vie dans le centre bourg
- Une volonté de limiter l'interface entre le monde agricole et les tiers.

Thème 2 : Améliorer le cadre de vie

Objectif 1 : Les équipements sportifs et espaces publics

La commune dispose de nombreux équipements sportifs mais également d'espaces publics.

Au regard des perspectives de croissance de population, la commune compte continuer sa politique de développement d'équipements et d'espaces publics afin de répondre aux demandes à venir de la population de la commune. Ce développement se fera par extension des zones d'équipements publics.

Objectif 2 : Cheminements dans le bourg et périphérie du bourg

La municipalité a travaillé au cours des dernières années sur le cheminement piéton entre le bourg et sa périphérie.



Les élus souhaitent poursuivre cette politique de déplacement doux sur la commune, et plus particulièrement sur les zones d'extension du bourg. Ainsi les élus souhaitent que les nouveaux secteurs d'extensions urbaines soient reliés par des cheminements piétons au bourg et notamment aux commerces de proximité.

Le développement de ces liaisons douces permettra de renforcer la sécurité et le confort des déplacements tout en intégrant des solutions alternatives à la voiture.

Objectif 3 : Le développement des communications numériques

Les extensions futures seront pourvu de fourreaux afin d'accueillir la fibre optique quand celle-ci arrivera sur la commune.

Objectif 4 : Favoriser une démarche se rapprochant de l'éco-urbanisme

Par contre pour faciliter le respect de la Réglementation Thermique 2012 obligatoire depuis janvier 2013 (toutes les constructions neuves devront avoir une consommation moyenne, d'énergie primaire (avant transformation et transport) inférieure à 50 kWh/m²/an contre 150 kWh/m²/an environ avec la RT2005), **une exposition majoritairement Sud du bâti devra être envisagée.**

De plus, quelques principes seront appliqués tels que la création de liaisons douces, inciter des orientations Sud pour les habitations, limiter la place de la voiture, autoriser les énergies renouvelables, etc.



III. Les orientations générales des politiques de développement durable

Thème 2 : Préserver les milieux naturels

Objectif 1 : Préserver les sites naturels

La commune abrite sur son territoire une ZNIEFF, qui a par le passé a accueilli quelques constructions. Le PLU devra stopper le mitage de cet espace naturel particulier, par un règlement ne permettant plus de nouvelles constructions.

Objectif 2 : Assurer une continuité écologique entre la vallée du Narais et les bois de Mulsanne en préservant les espaces boisés longeant la RD 142



La continuité écologique identifiée dans le SCOT du Pays du Mans et dans le Schéma régional de cohérence écologique des Pays de la Loire, qui traverse la commune du Sud Est au Nord-Est en passant au Nord du bourg, sera protégée de toutes nouvelles constructions. Le règlement ne devra permettre de nouvelles constructions. Néanmoins, pour les constructions déjà existantes dans ce corridor, des extensions mesurées (limitées à 30% de l'existant) seront permises.

Objectif 3 : Préserver les zones humides

Les zones humides seront préservées. Une étude pédologique sera effectuée sur les surfaces à urbaniser afin de ne pas donner la possibilité d'extension du bourg sur une zone humide.

En campagne, les zones humides pré-localisées par la DREAL seront reportées sur le plan de zonage du PLU, et les constructions seront soumises à étude de sol.

IV. Les orientations générales des politiques de développement économique

Thème 3 : Préserver l'activité agricole et le paysage rural

Objectif 1 : Faciliter la circulation des engins agricoles sur la commune

Le développement et les aménagements futurs de la commune ne devront pas nuire à l'activité agricole. L'extension urbaine devra être mesurée et de préférence sur des parcelles d'une moindre valeur agricole.

La circulation des engins agricoles ne devra pas être entravée par des aménagements urbains non adaptés (écluses, terre-plein central, etc.).

Objectif 2 : Permettre des activités complémentaires pour les agriculteurs

Le règlement devra permettre le changement d'affectation de certains bâtiments à proximité des sièges d'exploitation pour la création de chambre d'hôtes, d'accueil à la ferme ou de gîtes. La vente directe est également permise, et toute construction liée à cette activité, activité faisant partie de l'activité agricole, et non comme activité complémentaire.

Objectif 3 : Préserver l'espace agricole

Les espaces agricoles seront préservés de toutes nouvelles constructions non liées à l'activité agricole. Les hameaux ne seront pas étendus, et les zones d'interface entre les zones agricoles et les zones urbaines devront être limitées dans leur extension, par un développement compact des nouvelles zones constructibles.

Objectif 4 : Préserver le paysage rural (haie –patrimoine bâti)

Le paysage rural devra être préservé. Les nouveaux bâtiments agricoles devront faire l'objet d'une intégration dans le paysage. Les bardages devront éviter les couleurs claires. Ces nouveaux bâtiments devront être entourés d'une haie de type bocager dans la mesure où celle-ci n'empêche pas une utilisation optimum du bâtiment.

Après avoir connu un mitage de l'espace agricole dans les années 70-90, les élus font le choix de stopper toutes extensions nouvelles de hameaux.

Les élus souhaitent également permettre une meilleure intégration des extensions futures dans le paysage, à l'image du centre bourg. Dans ce cadre, le volet paysager des extensions futures devra être largement travaillé, avec une préconisation d'utilisation d'essences indigènes, et une densité de végétaux.

Les anciennes stabulations ne pourront pas faire l'objet de changements d'affectation. A l'opposé, les vieilles granges en pierres pourront faire l'objet d'un changement d'affectation, mais seulement si celles-ci font partie de la même unité foncière que celle de la maison liée à l'activité agricole.



Les vieilles granges en pierres isolées pourront faire également l'objet d'un changement d'affectation si les réseaux passent à proximité et si cette grange a une valeur patrimoniale.

La création de gîtes ou logements pourra être acceptée si ceux-ci font partie de la même unité foncière que la maison liée à l'activité agricole.

Thème 4 : Permettre le développement des activités économiques

Objectif 1 : Permettre le développement des circuits court

Les élus souhaiteraient développer un circuit court, autrement-dit la vente directe des producteurs aux consommateurs. Un local dans le bourg pourrait être mis à disposition si il y avait une demande des agriculteurs de la commune ou des communes voisines.

Objectif 2 : Favoriser le maintien et le développement des commerces

Les élus ont conscience que dans ce domaine leur pouvoir est limité. Néanmoins ils souhaitent que les commerces du centre bourg se maintiennent.

Les élus envisagent de regrouper l'ensemble des commerces afin de favoriser leur maintien.

Objectif 3 : Permettre l'installation d'un artisan dans un ancien corps de ferme

Afin de préserver les anciens corps de ferme, ceux-ci pourraient trouver une « seconde vie » a accueillant des artisans qui n'auraient pas la possibilité d'intégrer une zone d'activité communale ou intercommunale.

Objectif 4 : Favoriser le développement des sentiers équestres sur la commune pour renforcer l'activité équestre

La commune abrite des activités équestres qui drainent des clients au-delà de la commune. Afin de permettre l'extension de cette activité, il est envisagé de mettre en valeur certains sentiers afin de favoriser la promenade équestre.



V. Objectif de modération de la consommation des espaces

Tableau de l'évolution urbaine de Brette les Pins depuis 1960

	Bourg			Campagne			Total surface urbanisée
	Nombre nouveaux logements	Nouvelles superficies urbanisées (ha)	Taille moyenne des parcelles	Nombre nouveaux logements	Nouvelles superficies urbanisées (ha)	Taille moyenne des parcelles	
Avant 1960	180	13,69	0,08	107	30,33	0,28	44,02
1960-1970	83	10,96	0,13	5	2,60	0,52	13,56
1970-1980	63	11,61	0,18	27	13,30	0,49	24,91
1980-1990	57	10,60	0,19	5	1,78	0,36	12,38
1990-2000	50	4,32	0,09	1	0,44	0,44	4,76
2000-2012	218	26,57	0,12	0	0,00	0,00	26,57
Total	651	77,75	0,12	145	48,45	0,33	126,20

Prévision 2013-2023

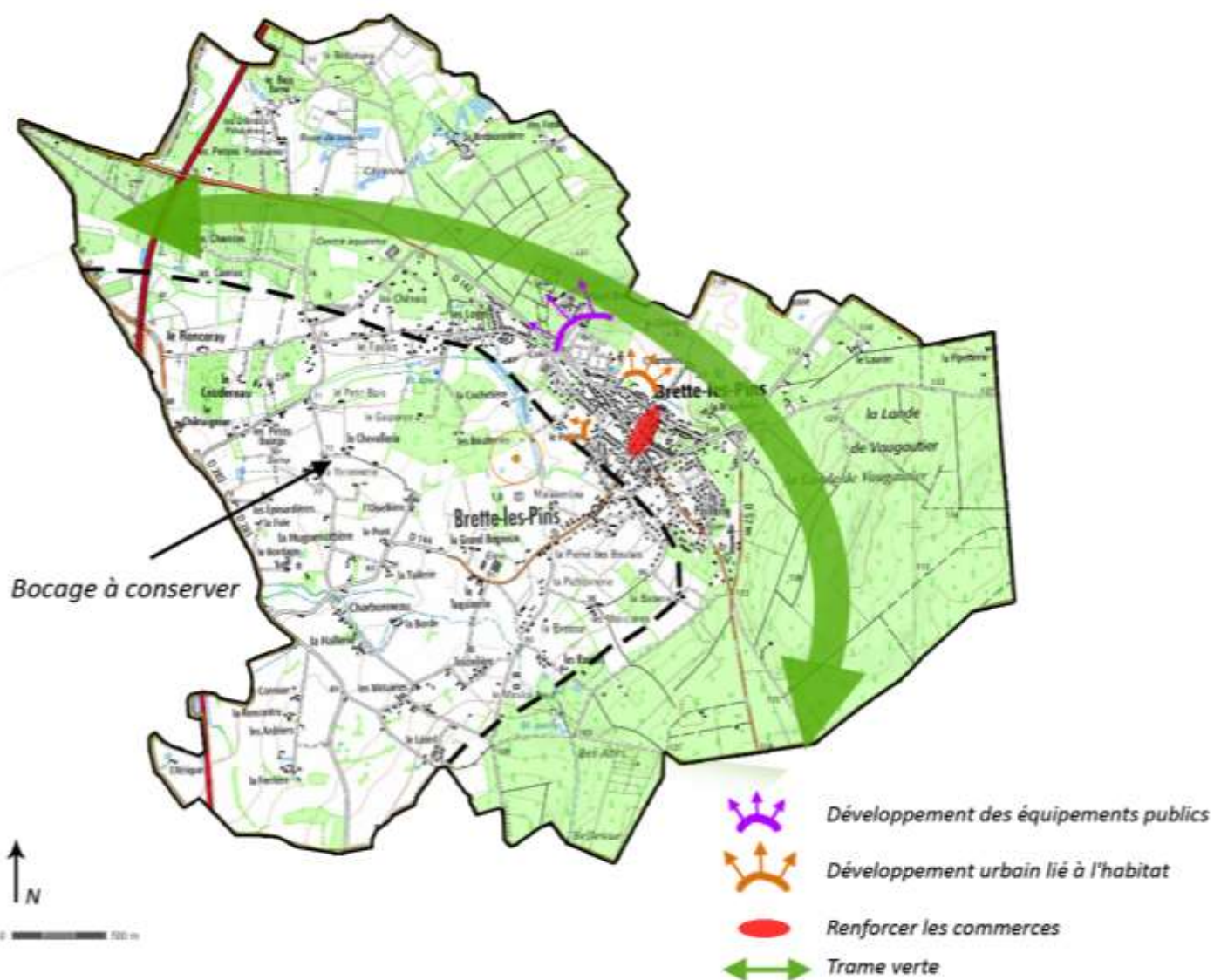
Hypothèse 12 log/ha	90	7,50	0,08	0	0,00	0	7,50
Hypothèse 14 log/ha	90	6,40	0,07	0	0,00	0	6,40

Sur les dix dernières années la consommation d'espace pour le logement a été importante, avec une consommation moyenne de 1218 m² par logement, soit une densité de 8,2 logements par hectare.

Pour les dix années à venir, les élus ont décidé d'avoir pour ambition, une densité moyenne minimum de 15 logements par hectare, soit un besoin de l'ordre de 6,4 à 7,5 ha.

De plus, la commune de Brette les Pins souhaite développer son urbanisation en continuité de la tâche urbaine existante afin de limiter les impacts sur l'environnement et optimiser ses réseaux et infrastructures publics.

VI. Carte de synthèse



Source : AFB Urbanisme