

Plan Local d'Urbanisme

1



Doc n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 6 février 2017 approuvant le PLU de la commune déléguée de Brain sur Longuenée

Le Maire d'Erdre en Anjou

Laurent Todeschini

R é m i H E R S A N T Architecte d.p.l.g. - Urbaniste
63, boulevard Oyon - 72100 Le Mans - Tél : 02 43 86 09 42 - Fax : 02 43 85 02 40 - e-mail : architour@wanadoo.fr

Architecture - Urbanisme - Patrimoine

PREAMBULE

Orientations générales de l'aménagement de Brain-sur-Longuenée

- Contenir l'urbanisation sur le bourg en assurant un développement urbain maîtrisé et équilibré
- Organiser le regroupement des équipements scolaires et périscolaires et favoriser les liens de fonctionnalités
- Assurer une capacité des structures d'épuration des effluents pour limiter les impacts néfastes sur le milieu récepteur
- Favoriser les économies d'énergie dans la réalisation et la gestion des équipements communaux

Les politiques urbaines de Brain-sur-Longuenée

- Proposer des produits de logements diversifiés pour faciliter le parcours résidentiel sur la commune
- Valoriser les déplacements de proximité
- Favoriser la convergence des liaisons douces vers les équipements à créer
- Sécuriser et valoriser les entrées de ville « porte d'entrée » communale
- Créer des espaces publics multifonctionnels en milieu urbain
- Répondre aux exigences de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite
- Redistribuer le stationnement des véhicules
- Maintenir un axe commerçant dynamique et accessible sur la rue d'Anjou
- Assurer le développement des communications numériques
- Protéger et valoriser durablement l'espace agricole
- Prévoir l'accueil de nouveaux artisans sur la zone artisanale du Grand Moulin
- Développer une offre de loisirs pour les populations jeunes

Orientations générales environnementales

- Identifier, restaurer et préserver les trames vertes et bleues qui assurent des connexions écologiques fonctionnelles avec les territoires voisins
- Préserver les secteurs à forte valeur écologique de la commune
- Intégrer en amont des projets urbains la notion de risque et ses incidences probables pour les populations exposées
- Rationaliser et gérer durablement la ressource en eau

Orientations générales de valorisation du patrimoine bâti et paysager

- Affirmer le patrimoine vernaculaire et mettre en avant une stratégie de tourisme vert et culturel aux portes de l'agglomération angevine

Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Annexes : le nouveau cadre législatif des PLU

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'un des documents constituant le Plan Local d'Urbanisme. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la clé de voute du document d'urbanisme. Il définit une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, en exposant les intentions et les projets à horizon 2024.

Le PLU comporte différentes pièces :

- **Le rapport de présentation** pose le diagnostic, formule les enjeux et justifie les choix mis en œuvre dans l'ensemble du dossier.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables** énonce les orientations politiques de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** précisent les aménagements exigés dans les zones présentant des enjeux spécifiques (zones à urbaniser notamment, etc.).
- **Les plans de zonage** (règlement graphique) déterminent les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés.
- **Les annexes**, comprenant notamment les servitudes d'utilité publique.

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une étape nécessaire pour articuler et mettre en cohérence toutes les orientations politiques retenues pour l'organisation du territoire communal. Introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, cette nouvelle pièce constitue la clé de voute du document d'urbanisme.

Destiné à l'ensemble des citoyens, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a pas à être technique, ni complexe. Il doit donner une information claire à la population qui souhaiterait s'informer sur le projet communal. Les orientations générales sont soumises à un débat en Conseil Municipal et son élaboration est une phase active de la concertation.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'inscrit dans une double évolution :

- Celle marquée par la promulgation, le 12 juillet 2010 de la Loi 2010-788 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite Loi « Grenelle II », qui modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU et, en particulier, du PADD (cf. annexe) et la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche.
- Celle de l'inscription de la commune au sein du SCoT du Pays Segréen, approuvé en avril 2013, et dont le rôle est de coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat, d'environnement, etc., à l'échelle d'un bassin de vie.

Par ailleurs, il est important de rappeler que la construction de ce projet de territoire a été réalisée en cohérence avec les dispositions des documents de portée supérieure suivants : SCoT du Pays Segréen, SDAGE Loire-Bretagne, SAGE Oudon et Mayenne.

Le présent projet et notamment ses thèmes de réflexion ont été définis dans le cadre de ces nouvelles lois, dans une perspective de développement durable et de prise en compte de l'environnement comme élément essentiel de l'attractivité de la commune à long terme.



ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE L'AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEMENT ET URBANISME

- **CONTENIR L'URBANISATION SUR LE BOURG EN ASSURANT UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET ÉQUILIBRÉ**
 - **Une croissance mesurée : vers les 1 080 habitants en 2024**

L'objectif de croissance a été défini conformément aux projections retenues au SCoT du Pays Segréen pour tendre à un développement harmonieux des territoires.

La commune entend mettre en place les conditions d'un développement démographique suffisant pour permettre un renouvellement continu et régulier de la population¹. Une progression maîtrisée doit permettre à la collectivité de maintenir une haute qualité de vie sur son territoire, et d'assurer l'accueil de nouvelles populations dans de bonnes conditions.

Le renouvellement de la population doit pouvoir s'opérer à travers l'accueil de nouveaux habitants, mais aussi en offrant à chaque brainois la possibilité d'accéder à un logement correspondant à ses besoins et ses attentes sur la commune.

La projection établie pour 2024 est de 1 080 habitants, soit la réalisation d'environ 5 logements par an, en moyenne. Ce rythme d'urbanisation, marque une rupture assez nette avec la dynamique démographique que l'on a pu observer sur la dernière décennie (+0.7%/an pour la période 2014 à 2024 contre près de 2.0% sur la période 1990 à 2010) et répond à une demande communale visant à maîtriser l'arrivée de nouvelles populations, en privilégiant le confort et l'optimisation des équipements publics existants.

Près de 5% du parc de logements étant vacant en 2011 sur la commune. Ce chiffre traduit une bonne vitalité du marché immobilier et ne permet pas le dégagement important de logements par réinsertion. Le potentiel est ainsi estimé à 5 logements.

- ✓ Le nombre de logements à édifier s'élève à 45 si l'on soustrait les logements vacants que l'on pourrait remettre en location ou en vente dans les 10 ans.

La conversion des résidences secondaires en résidences principales est quant à elle faible à nulle. Le taux de résidences secondaires a atteint un seuil que l'on pourrait qualifier d'incompressible, à 2.4% du parc de logements.

- ✓ Le développement futur devra s'opérer de manière progressive selon une succession d'opérations de construction de logements maîtrisée par la collectivité et être concordant avec les projections en termes d'effectifs scolaires, de capacité des réseaux techniques et infrastructures.

¹ Ces « conditions » sont établies à l'échelle administrative de la commune, et sont susceptibles d'être parasitées par des évolutions macro-économiques : renchérissement du coût de l'énergie, actions politiques, etc.

▪ **Une centralité urbaine du bourg de Brain-sur-Longuenée à renforcer**

Le bourg de Brain-sur-Longuenée sera consolidé en tant que « cœur de village », apportant ainsi une réponse forte au maintien des équilibres agricoles et naturels. Les enveloppes constructibles sont situées à l'intérieur des parties actuellement urbanisées ou sur des secteurs en périphérie immédiate, sans disconnexion avec les limites urbaines actuelles.

Ce recentrage de l'urbanisation sur le bourg répond à plusieurs logiques :

- ☞ Concrétiser la notion de gestion économe de l'espace, en évitant de consommer de façon irrémédiable des terres agricoles ou naturelles, qui constituent les espaces de production alimentaire et énergétique pour les générations futures.
- ☞ Créer des espaces publics communs de qualité et de convivialité en y faisant converger le réseau de liaison douces.
- ☞ Réduire les surcoûts induits par la dispersion de l'habitat (ordures ménagères, transport scolaires, etc.).
- ☞ Rentabiliser les infrastructures techniques en place : voies, réseaux publics d'éclairage, d'eau, etc., etc.

La composition des nouveaux quartiers, l'implantation des habitations sur leur parcelle devront être réfléchi de sorte à économiser l'espace, tout en s'attachant à soigner la qualité et l'intimité des espaces privatifs dans les cours ou jardins. L'implantation du bâti sur sa parcelle devra permettre une évolution lors d'extensions ultérieures et ne pas compromettre les objectifs de performance énergétique.

- ✓ Les réserves foncières pour l'urbanisation devront correspondre aux besoins d'accueil de logements, calculés à un horizon de 10 ans.
- ✓ Les outils de maîtrise foncière devront être mobilisés par la collectivité pour mener une politique active d'acquisition-aménagement.

La collectivité a poursuivi une démarche de remplissage de « dents creuses », lorsque celles-ci présentent des conditions d'accès et d'aménagement satisfaisantes. La priorité est ainsi donnée à la valorisation et à la réaffectation des espaces vides ou sous-occupés du bourg.

- ✓ 1/3e des potentiels fonciers à construire sont localisés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg. Ces terrains stratégiques pour la commune seront aménagés par densification ou par renouvellement du tissu urbain.
- ✓ Les 2/3e restant correspondent à des terrains nus, de valorisation agricole ou naturelle.

- **Une intensité urbaine à retrouver, dans un souci de gestion économe de l'espace et de préservation du cadre de vie**

La densité urbaine est aujourd'hui l'un des leviers principal pour lutter contre la régression de l'espace agricole et la perte de biodiversité. Cette densité ne pourra être acceptée que si elle ne porte pas préjudice au maintien du cadre de vie existant.

- ✓ En réponse aux préconisations du SCoT de l'Anjou Bleu Segréen, une densité minimum de 15 logements par hectare devra être retrouvée dans les schémas d'aménagement des futures opérations urbaines en extension. Pour les opérations en cœur de bourg, la densité de logements devra être majorée au regard de la trame urbaine existante, sans être inférieure à 20 logements à l'hectare.

Sur la base de ces niveaux de densité, les besoins en surfaces à urbaniser sont définis de la façon suivante :

- 1/3 des besoins en logements, soit environ 20 logements en densification dans le tissu urbain existant et par transformation de constructions existantes dans la zone agricole.
- 2/3 des besoins en logements, soit environ 25 logements en extension urbaine suivant une densité minimale de 15 logements /ha.

Les besoins fonciers bruts en extension urbaine s'élèvent donc à 25 logements x 15log/ha = **environ 2 ha de zone à urbaniser**.

De nombreux îlots végétaux, cultivés ou arborés ponctuent le tissu urbain de Brain-sur-Longuenée. Généralement retranchés à l'arrière des fronts bâtis, ils sont pour la plupart d'entre eux invisibles depuis le domaine public. Pour autant, ils constituent des espaces de respiration importants et peuvent être le support de continuités écologiques². Mais la richesse de ces îlots est à rechercher dans l'image qu'il renvoie, reflétant des modes de vie traditionnels.

- ✓ Les îlots verts les plus intéressants d'un point de vue esthétique, historique et/ou écologique seront repérés et protégés de toute urbanisation, quels que soient les équipements qui les desservent (L 123-1-5-III-2°).

- **Maîtriser l'étalement urbain et la dispersion de l'habitat sur le territoire**

Les autres entités urbaines disséminées sur le territoire communal³ n'évolueront qu'à travers de projets d'extensions maîtrisées et de création d'annexes dissociées, sans création de logement supplémentaire. On parlera alors de confort du bâti existant.

Le changement de destination sera également autorisé s'il n'induit pas une contrainte à l'exercice des exploitations agricoles pouvant être situées à proximité et si la capacité des réseaux est suffisante en l'état, sans renforcement. La qualité patrimoniale et/ou architecturale du bâti faisant l'objet d'un projet de changement de destination devra également être démontrée.

- ✓ Une coupure verte sera néanmoins maintenue au PLU entre le bourg et le hameau de la Quenouillère. Elle permettra le maintien de relations faune/flore sur le secteur bocager du Thiberge, selon un axe ouest/est.
- ✓ Le hameau de La Quenouillère ne sera conforté qu'à l'intérieur de son enveloppe urbanisée

² On pourrait également parler de « nature en ville ».

³ Plus de soixante écarts et hameaux sur le territoire communal

ÉQUIPEMENTS

▪ ORGANISER LE REGROUPEMENT DES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES ET PÉRISCOLAIRES ET FAVORISER LES LIENS DE FONCTIONNALITÉS

- **Affirmer le site de l'école publique comme le cœur d'une nouvelle centralité dédiée aux équipements éducatifs et culturels en menant stratégie active de développement et de modernisation**

La commune de Brain-sur-Longuenée présente des effectifs d'élèves scolarisés en hausse constante depuis la fin des années 1990. Au regard des dernières évolutions démographiques, il ressort que le nombre d'élèves augmentera jusqu'en 2015 environ. La collectivité souffre aujourd'hui d'une saturation et d'une exigüité de ses locaux scolaires, qui ne permettent plus d'assurer des conditions d'accueil et de sécurité suffisantes et répondant aux normes règlementaires. Par ailleurs la dispersion des équipements scolaires et périscolaires sur le bourg (écoles, garderie, cantine) est une contrainte importante sur le plan organisationnel et financier.

- **Concentrer une nouvelle offre en équipements et en logements, dans une démarche globalisante et environnementale, sur le secteur de La Herse, en franchissant le Thiberge**

La création d'un nouveau quartier au-delà du Thiberge constitue une priorité forte pour la collectivité qui privilégie le choix de la proximité et de la praticité urbaine. Effectivement, l'examen des contraintes environnementales et patrimoniales permet d'envisager une extension urbaine sur un secteur stratégique à l'interface entre l'école publique, les quartiers d'habitations existants et le hameau structuré de la Quenouillère. Cette démarche s'inscrit sur le moyen à long terme et confère des potentialités non négligeables pour l'attractivité résidentielle et l'image de la commune à l'avenir.

Toutefois, la qualité d'intégration des constructions au sein de leur environnement sera fondamentale. L'exemplarité du projet sera ainsi déterminée par sa capacité à assimiler les déclivités du site et à gérer qualitativement les fenêtres visuelles directes avec des édifices bâtis inventoriés aux monuments historiques⁴.

En contrepartie, une coulée verte sera conservée le long des méandres du Thiberge⁵, qui longe les anciens murs de soutènement de la ville, offrant l'un des derniers regards esthétiques sur l'enveloppe urbaine.

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Herse est conditionnée à la réalisation d'un schéma d'aménagement d'ensemble. Un travail a été mené sur l'articulation entre le bourg ancien et le versant du Thiberge. L'absorption du relief sur le site représentera l'enjeu le plus important pour la réussite du projet.

⁴ Domaine de la Maison Blanche et église qui se singularise par sa situation « perchée » sur son éperon.

⁵ Entre la rue du Puits Hervé et la rue du Thiberge.

- **Conserver, conforter et « soigner » les espaces publics au sein des quartiers et répondre aux demandes exprimées**

Les espaces publics communs sont le socle des relations entre les générations des différents quartiers du bourg. Il s'avère que la plupart des espaces publics sont régulièrement occupés à des fins diverses et demeurent des lieux de convivialité et de détente importants. Des aires de jeux ont été placées sur certains espaces verts publics, comme celui de la mairie.

- ✓ L'évolution « naturelle » du bourg devra valoriser et adapter les espaces publics, source d'une cohésion sociale entre les populations. Une trame de protection (éléments de paysage) pourra être appliquée sur les principaux espaces publics afin de les préserver de toute densification, dans l'esprit d'une conservation du cadre de vie (espace public situé sur la rue de la Mitonnerie par exemple).
- ✓ La qualité des espaces publics devra être conservée par un traitement homogène et une cohérence d'ensemble des façades sur rue et des clôtures.

- **ASSURER UNE CAPACITÉ DES STRUCTURES D'ÉPURATION DES EFFLUENTS POUR LIMITER LES IMPACTS NÉFASTES SUR LE MILIEU RÉCEPTEUR**

- **Une nouvelle station d'épuration compatible avec l'évolution des charges hydrauliques et organiques**

L'assainissement collectif est assuré sur l'ensemble du bourg et une partie du hameau de la Quenouillère. La nouvelle station d'épuration de Brain-sur-Longuenée permet de répondre aux exigences sanitaires.

- ✓ Un espace tampon inconstructible sera maintenu autour de la station d'épuration pour des raisons sanitaires.

Sur le reste de la commune, toutes les entités urbaines seront équipées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux normes réglementaires en vigueur.

- **FAVORISER LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE DANS LA RÉALISATION ET LA GESTION DES ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX**

Dans une perspective de développement durable, pour réaliser des économies d'énergie à terme dans le coût de gestion, et afin de ne pas hypothéquer les capacités futures de répondre à la demande énergétique, une attention particulière sera apportée aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

- ✓ La centralisation des équipements publics scolaires et périscolaires sur un site commun (Le Bourg/La Herse) permet d'envisager sérieusement le développement d'une filière d'énergie courte, comme une chaufferie bois par exemple.

LES POLITIQUES URBAINES DE BRAIN-SUR-LONGUENÉE

HABITAT

- **PROPOSER DES PRODUITS DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉS POUR FACILITER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL SUR LA COMMUNE**

- **Mener une politique résidentielle correspondant aux objectifs démographiques et répondant aux besoins des résidents**

L'offre en logements doit gagner en diversité pour proposer une réponse adaptée aux différents besoins. Le parc de logements doit offrir la possibilité d'un parcours résidentiel complet sur la commune, et participer ainsi à la diversité sociale et générationnelle de la population. Une famille pourra ainsi changer de logement en fonction de ses besoins, tout en ayant la possibilité de rester sur le territoire.

Il est apparu nécessaire de proposer à la fois de logements en accession (libre ou sociale), en locatif privé ou en locatif social. La poursuite d'un développement résidentiel uniquement basé sur l'accession libre à la propriété comporte un risque d'uniformisation des profils sociologiques des ménages sur la commune et poserait des difficultés grandissantes pour le renouvellement naturel de la population à long terme.

Il est également indispensable de proposer une diversité des tailles de logements. La proportion de logements de taille intermédiaire (T2 et T3) continue de diminuer d'année en année (12.2% en 2007), alors que la taille des ménages diminue et qu'il existe des besoins pour loger les populations spécifiques (personnes âgées, célibataires, famille monoparentale, etc.).

- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation préciseront sur chaque secteur d'accueil potentiel de nouveaux logements la nature du programme à réaliser, dans un objectif de réponse aux besoins actuels et futurs.

La ventilation de logements a été prévue au regard de la situation géographique communale, située à mi-chemin entre Le Lion d'Angers et l'agglomération angevine. Le choix de la collectivité s'est arrêté sur des formes urbaines moins consommatrice d'espace, avec des unités foncières par logement plus petites en superficie selon le type de logements à édifier, et un équilibre maîtrisé.

LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

La question des transports et des déplacements représente un enjeu de fonctionnement apaisé de la ville qui conditionne le développement de son attractivité tant résidentielle que touristique. Dans cette optique plusieurs objectifs concourent à faciliter de nouvelles formes de mobilité :

▪ **VALORISER LES DÉPLACEMENTS DE PROXIMITÉ**

▪ **Encourager le développement d'une ville de proximité, à l'échelle des déplacements piétons**

Les équipements, commerces et services de proximité sont aujourd'hui rassemblés dans le centre-bourg de Brain-sur-Longuenée. Cette localisation permet d'offrir un cœur de village animée, lieu de convivialité et de cohésion sociale à l'échelle de la commune. Cette proximité permet un accès aisé à un ensemble de commodités pour les habitants.

Le renforcement du bourg traduit une recherche de nouvelles formes de mobilité axées sur les déplacements de proximité en modes doux. Les aménagements réalisés visent donc à redonner confort et espace à ces modes de déplacements.

- ✓ Réfléchir à la mise en œuvre d'espace public partagé où toutes les mobilités (voitures, vélos, piétons, etc.) se rencontrent et cohabitent.

▪ **FAVORISER LA CONVERGENCE DES LIAISONS DOUCES VERS LES ÉQUIPEMENTS A CRÉER**

Le déplacement des élèves nécessite une surveillance accrue et s'avère être une source de dangers potentiels (intersections, traversée de route, etc.). La dispersion des équipements exacerbe les risques en augmentant les temps de déplacements.

Dans un souci de rationalisation des déplacements, la collectivité envisage de créer plusieurs sections piétonnes, les plus directes possibles. Celles-ci seront sécurisées, valorisées et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- ✓ Création d'une liaison douce depuis le hameau de la Quenouillère jusqu'au centre bourg de Brain-sur-Longuenée, adossée à la haie côté ouest.
- ✓ Création d'une liaison douce depuis la rue du Thiberge jusqu'à la rue du Puits Hervé
- ✓ Création d'une liaison douce depuis la rue du Pot de Fer jusqu'à la rue du stade, en traversant les installations sportives.

- **SÉCURISER ET VALORISER LES ENTRÉES DE VILLE « PORTE D'ENTRÉE » COMMUNALE**

- **Repenser le traitement de l'entrée de ville par la route du Lion d'Angers, dans le cadre de l'aménagement du site de la Herse**

La perspective d'un aménagement des terrains situés entre le bourg et le hameau de la Quenouillère sur le versant opposé et donc « exposé » du Thiberge doit amener à s'interroger sur les conditions de perception et de sécurisation de cette entrée de ville, actuellement inadaptées.

- ✓ Une réflexion globale sera menée par la collectivité pour apprécier les conditions d'aménagement et la nature des ouvrages à prévoir pour améliorer, sécuriser et agrémenter l'ensemble des linéaires de voies. La collaboration du gestionnaire des routes départementales est recommandée.

- **CRÉER DES ESPACES PUBLICS MULTIFONCTIONNELS EN MILIEU URBAIN**

Les espaces publics seront positionnés au plus près des petites parcelles pour servir d'agrément aux ménages qui seront locataires ou propriétaires d'espaces privatifs plus réduits. Ils seront intégrés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Ces espaces seront implantés en cœur d'opérations, et non sur des délaissés pour valoriser l'espace public et agrémenter la vie des habitants. Ils assureront des fonctions de jeux, de rencontre, de promenade, indispensable au maintien d'une qualité de vie.

- ✓ Les espaces publics seront à articuler entre eux par des liaisons douces créant ainsi des parcours non motorisés et sécurisés dans le bourg.
- ✓ Redonner des espaces aux piétons et aux cycles.
- ✓ Le tamponnage des eaux pluviales, le cas échéant, ne devront pas être de simples « trous » grillagés, mais être intégrés en tant qu'élément de composition paysagère des nouveaux quartiers. Le principe de noue végétale sera à privilégier.

Le contour des zones bâties devra être traité avec soin. Des aménagements végétaux seront proposés et devront garantir l'intégration des nouveaux quartiers dans les paysages.

- **RÉPONDRE AUX EXIGENCES DE L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITÉ REDUITE**

L'ensemble des équipements et des aménagements réalisés prendra en compte les exigences d'accessibilités pour les personnes à mobilité réduite. Le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics sera poursuivi sur l'armature urbaine existante.

▪ REDISTRIBUER LE STATIONNEMENT DES VÉHICULES

La gestion des espaces de stationnement sera élaborée de sorte à mutualiser les espaces de stationnement. Ce travail sera garant d'une présence moindre des véhicules motorisés sur l'espace public, au niveau du plancher. Les emprises au sol seront d'autant limitées. Par ailleurs les nouveaux espaces à aménager prévoiront des stationnements externalisés dès que possible pour affirmer l'espace du piéton et conduire à des lieux communs mieux sécurisés.

Une signalétique adaptée pourra être prévue sur les espaces de stationnement présumés à l'usage courant du covoiturage (parking de la mairie et/ou du cimetière).

ÉQUIPEMENT COMMERCIAL

Le commerce brainois bénéficiera essentiellement du développement envisagé de la population et des activités, par le renforcement des zones de chalandise.

Aucun pôle commercial ne sera créé. Au contraire les orientations de la commune portent sur une valorisation des structures existantes.

LES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

▪ ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'objectif est de favoriser l'installation du haut débit pour toute la commune et de réaliser des actions visant à devenir une « cybercité ». Cette question est essentielle pour le développement économique (entreprises, activités exercées à domicile, etc.) mais également pour l'accès aux différents services à la population. Les actions à prévoir sont de deux ordres :

▪ Infrastructure de réseau

Il s'agit pour la commune, en lien avec les opérateurs, de prévoir les équipements d'infrastructures nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et la plus adaptée.

- ✓ Le projet prévoit un développement de l'urbanisation sur des zones desservies par la technologie ADSL. Le débit maximum serait de 2 000 Kbit/s.
- ✓ Des fourreaux seront installés dès lors que des travaux seront engagés (voirie, urbanisme, etc.) pour engager la mutation numérique.

▪ Services numériques

Il s'agit pour la commune de développer ses services notamment sur son site internet. Plus largement, il s'agit d'accompagner l'évolution des usages numériques. On peut citer comme exemples de services à la population : les formalités en ligne, la dématérialisation des marchés, les forums de covoiturage, les forums d'échanges et de services, de mise en lien des personnes âgées, informations touristiques en ligne, etc.

- ✓ La mairie de Brain-sur-Longuenée dispose d'un portail internet, régulièrement actualisé. Le service en ligne pourra être amendé compte-tenu des points soulevés ci-dessus pour constituer une plate-forme numérique de diffusion d'actualités et de projets de la commune.

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ET LES LOISIRS

▪ PROTÉGER ET VALORISER DURABLEMENT L'ESPACE AGRICOLE

▪ Préserver de grandes unités agricoles de production et interdire la dissémination des constructions

L'essentiel des terres de la commune sont affectées à la polyculture. Les prairies et l'élevage sont retrouvés sur les fonds de vallées, tandis que l'exploitation céréalière prédomine sur les plateaux. Ce foncier agricole est l'outil de base des exploitations agricoles de la commune ou situées hors commune. Peu fragmenté par les constructions nouvelles, l'espace agricole sera préservé et maintenu dans ses fonctions de production de ressources alimentaires et de matières premières d'origine végétale.

Si la dispersion des entités urbaines renvoie fortement à l'identité agricole segréenne, celles-ci doivent être contenues dans leur développement pour garantir le maintien des ressources agricoles et éviter toute dénaturation de structures bâties à forte valeur patrimoniale.

- ✓ L'espace agricole doit être préservé de tout mitage du territoire par des habitations neuves non agricole.
- ✓ La pression sur les terres exploitées où présentant un potentiel agronomique intéressant doit être maîtrisée.
- ✓ Les itinéraires de transit des engins agricoles seront à prendre en compte dans les projets d'aménagement de voirie.
- ✓ Les carrières et les fermes solaires sur les terres agricoles seront interdites.

▪ Soutenir les exploitants agricoles dans leur démarche de développement et maintenir les sites présentant un potentiel de reprise en zone agricole

Tous les sites d'exploitation en activité ont été recensés sur la commune (23 sites en activité en 2014).

▪ Valoriser les outils de production agricole

Les agriculteurs doivent pouvoir conserver leurs outils de travail : sites d'exploitation (bâtiments) et terres de production. Le développement de l'habitat devra veiller à ne pas occasionner de gênes pour la pérennité et le développement des activités agricoles.

- ✓ Seules les constructions nouvelles nécessaires aux activités agricoles pourront être admises en secteur agricole. Les constructions à vocation résidentielle pourront évoluer de façon limitée et encadrée.
- ✓ Le règlement d'urbanisme devra prévoir des dispositions destinées à protéger les sites d'exploitation :
 - interdire ou limiter les possibilités de transformation de bâtiments agricoles
 - limiter les possibilités de construction de nouvelles habitations sur les sites agricoles, sauf lorsque c'est une nécessité pour l'activité.
 - Implanter les logements de fonction agricole à proximité des sites d'exploitation pour éviter les reventes dissociées habitation / bâtiments d'exploitation.

- **Envisager à moyen terme la reconversion en site d'habitat du site d'exploitation du Haut Bourg**

Le poulailler du Haut Bourg constitue un cas particulier, sa localisation au sein d'espaces urbanisés engage à terme sa disparition et des extensions urbaines sont envisageables à terme sur ce site proche du centre bourg et de ses équipements. Cette mutation du site, déjà amorcée, pourra être envisagée dès la fin de l'activité.

- **Permettre la diversification des activités agricoles et la reprise du bâti de qualité patrimoniale**

La protection des activités agricoles et précisément de la vocation des bâtiments agricoles ne doit pas éluder la dimension patrimoniale.

- ✓ Des possibilités de transformation de bâtiments agricoles (en hébergement de tourisme par exemple) sur des bâtiments identifiés à forte valeur patrimoniale, mais non utilisés par l'exploitant seront autorisées. Ces éventuelles transformations ne devront pas compromettre les activités agricoles en place ou générer des besoins en nouvelles infrastructures (réseaux, eaux, électricité, etc.).
- ✓ La logique de spéculation immobilière sera combattue pour protéger l'intérêt général de la filière agricole.

- **Encourager la meilleure intégration possible des bâtiments agricoles dans leur environnement et les grands paysages de la commune**

Par leur hauteur et leur volume potentiels, l'édification des bâtiments agricoles peut générer un impact direct sur la perception des grandes unités paysagères. C'est également l'activité économique la mieux représentée actuellement sur la commune. Ce constat est renforcé par le vallonnement de la commune et le dégagement de plusieurs lignes de crêtes.

- ✓ Fixer un cadre de référence comportant un certain nombre de préconisations afin d'accompagner chaque exploitant dans sa démarche de projet : lieu d'implantation (en tenant compte des contraintes d'exploitation), vents dominants, exposition, pertinence des couleurs et des matériaux au regard de l'environnement proche, etc.

- **PRÉVOIR L'ACCUEIL DE NOUVEAUX ARTISANS SUR LA ZONE ARTISANALE DU GRAND MOULIN**

Prévue au POS, la zone d'activité artisanale du Grand Moulin accueille aujourd'hui quelques entreprises artisanales. Les orientations du SCoT de l'Anjou Bleu Segréen et la structuration de l'offre économique foncière sur le territoire intercommunal n'est pas favorable au maintien des réserves foncières prévues au POS.

S'agissant de la zone artisanale du Grand Moulin, les réserves foncières non bâties seront réaffectées à un usage agricole. Le périmètre d'exploitation économique s'appuiera sur les lots commerciaux identifiés. La limite sud de la zone étant fixée par un linéaire végétale existant, à préserver pour ses qualités d'intégration paysagère.

Cette orientation s'inscrit dans le sens d'une démarche communautaire, privilégiant les installations groupées sur des sites strictement dédiés à cet effet. Ce cas de figure est notamment valable pour un artisan dont l'activité serait, en termes de nuisances émises, préjudiciable avec le voisinage d'habitation.

- ✓ Imposer l'intégration du logement de fonction de l'artisan à l'intérieur du volume de l'activité pour éviter les reventes à un tiers en cas d'arrêt de l'activité.

Par ailleurs, les artisans installés actuellement en campagne devront pouvoir poursuivre leurs activités. Toutefois, si des extensions mesurées de leurs installations ou dès lors qu'un développement plus important est envisagé, une orientation vers la zone artisanale du Grand Moulin ou les zones d'activité communautaires sera proposée.

▪ DÉVELOPPER UNE OFFRE DE LOISIRS POUR LES POPULATIONS JEUNES

- **Envisager la création d'un nouvel équipement public à proximité du complexe sportif**

Une carence en offre de loisirs est identifiée par les élus pour les populations les plus jeunes. Aucune attente particulière n'a été signalée par ces populations. La collectivité souhaiterait créer un espace jeunesse pour amener les adolescents vers des activités intellectuelles et culturelles complémentaires à l'offre sportive déjà proposée. Cette offre est actuellement carencée sur la commune.

- **Renforcer les itinéraires de circulation douce à l'échelle de la commune, pour favoriser d'autres modes de découverte du territoire**

Pour assurer un caractère pratique aux déplacements doux, ceux-ci devront être envisagés sous forme de réseaux continus, accessibles et lisibles.

ORIENTATIONS GENERALES ENVIRONNEMENTALES

PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET FORESTIERS

- **IDENTIFIER, RESTAURER ET PRESERVER LES TRAMES VERTES ET BLEUES QUI ASSURENT DES CONNEXIONS ECOLOGIQUES FONCTIONNELLES AVEC LES TERRITOIRES VOISINS**

- **Une continuité écologique « bleue » à préserver : la vallée du Thiberge**

La vallée du Thiberge est sans conteste l'une **continuité écologique structurante**⁶ sur la commune de Brain-sur-Longuenée, à protéger, y compris au-delà des limites communales. Corridor linéaire, elle permet les échanges faunistiques et floristiques entre la forêt historique de Longuenée et la vallée de la Mayenne, située quelques kilomètres plus loin à l'aval. Faiblement artificialisé, quoique canalisé au passage du bourg de Brain-sur-Longuenée, le Thiberge est jalonné d'une végétation rivulaire présentant un intérêt en terme de maintien des berges et de régulation des écoulements des eaux. Une trame herbacée, formée par l'ensemble des prairies présentes en fond de vallée accroît la qualité environnementale de la continuité.

- ✓ La vallée du Thiberge ainsi que les autres ruisseaux des bassins versants de la Mayenne et de l'Oudon seront inventoriés et préservés par un zonage suffisamment protecteur. Les abords des cours d'eau devront demeurer inconstructibles. Cette démarche est complémentaire à la réglementation sur les bandes enherbées et répond à l'objectif de qualité des eaux superficielles fixées au Sdage Loire Bretagne⁷.
- ✓ La continuité écologique du Thiberge dans son parcours urbain, via le plan d'eau de la Mairie, sera confortée par l'aménagement du site de la Herse.

- **La forêt domaniale de Longuenée : une zone refuge à protéger et à valoriser**

La forêt de Longuenée est intéressante à plusieurs titres. Zone de sensibilité écologique avérée (ZNIEFF⁸), elle constitue par sa surface boisée, l'une des plus conséquentes du nord Anjou et un lieu de prédilection pour les sorties « nature » des citoyens, le temps d'une journée ou d'un week-end. C'est également un espace d'exploitation économique géré par l'Office National des Forêts (ONF) et une ressource renouvelable de biomasse pour l'énergie (chauffage bois), la construction (charpente, maison à ossature bois), l'industrie d'ameublement et la papeterie.

⁶ Les continuités ou corridors écologiques assurent des liaisons fonctionnelles entre les « cœurs de nature »⁶, en mettant les espaces en communication les uns avec les autres. Constituées par un milieu ou un réseau de milieux, elles répondent à des besoins fondamentaux des êtres vivants : se déplacer (pour les animaux) ou se propager (pour les plantes), de façon à pouvoir se nourrir ou se reproduire. En identifiant les réseaux écologiques, on ne protège pas telle espèce ou tel territoire, mais on permet aux écosystèmes de fonctionner dans leur globalité. Cet aspect est éminemment important dans un contexte de modification rapide des habitats et de changement climatique.

⁷ Les bandes enherbées présentent de multiples intérêts : elles interceptent les eaux de ruissellement qui subsistent du fait de l'état du sol, du passage des engins agricoles dans les cultures ou encore de l'intensité des pluies et captent une partie des produits phytosanitaires et des éléments fertilisants. Dès la largeur de 6 mètres, la bande enherbée produit des effets positifs. Ces espaces constituent également des milieux propices au développement des auxiliaires et à la nidification.

⁸ Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

Enfin, la forêt est un réservoir d'habitat et une **trame verte importante relevée au SCoT de l'Anjou Bleu**. Une zone de circulation de la faune est identifiée vers la vallée de la Mayenne, à l'est de la commune.

- ✓ Des mesures de protection seront proposées pour protéger durablement le couvert forestier et ses fonctions touristiques, de loisirs, économiques et écologiques.

- **Des corridors végétaux en cœur de bourg : des ambiances vertes et reposantes importantes pour la préservation de la qualité de vie en secteur aggloméré.**

Le bourg de Brain-sur-Longuenée est marqué par des continuités végétales importantes, en avant desquelles on peut citer le parc de la mairie et de la Maison Blanche, composés d'arbres de haute tige.

Au-delà de **l'image de verdure** qu'ils procurent, ces espaces arborés participent d'une bonne intégration paysagère de l'enveloppe bâtie du bourg et de l'agrément des entrées de ville. Ils apportent également un camouflage vis-à-vis des constructions nouvelles et se révèlent être des zones d'ombrage et de régulation thermique appréciées en période estivale.

Si l'on ajoute les propriétés privées plantées et la végétation spontanée en façade ou le long des clôtures, on assiste à une ambiance verte tout à fait intéressante.

- ✓ Les couloirs de verdure identifiés à l'intérieur du bourg devront servir de support à la composition des futurs projets urbains, en tant qu'acquis végétal représentatif. Des mesures de protection adaptées pourront être appliquées et étendues, lorsque cela se justifie aux espaces verts publics et aux fonds de jardins privés pour préserver l'intégrité physique de ces espaces arborés de ville.

- **Une protection raisonnée et pragmatique des espaces boisés de la commune**

La fonction des espaces boisés est hétérogène. La masse boisée la plus importante correspond à la forêt de Longuenée, qui s'étend au-delà des limites communales. Son exploitation économique répond à un cahier des charges établi par un organisme public, l'Office national des forêts (ONF), garant de fait d'une gestion sylvicole durable et globale. L'arrêté préfectoral de défrichement s'applique par ailleurs sur l'ensemble du massif forestier.

La couverture boisée sur le reste de la commune est rare, généralement constituée de bois épars ou de haies.

- ✓ Les espaces boisés bénéficieront de mesures de protection adaptées aux sensibilités de chaque élément

BIODIVERSITÉ

▪ PRÉSERVER LES SECTEURS A FORTE VALEUR ÉCOLOGIQUE

A l'exception de la forêt de Longuenée repérée par une trame d'inventaire, aucun autre site de biodiversité n'est reconnu sur la commune. Toutefois l'environnement est une notion bien plus vaste, et ne saurait se résumer à l'énumération des milieux les plus remarquables. Le patrimoine « ordinaire » façonné de manière séculaire par les pratiques humaines et vecteur de lien social et culturel représente un enjeu de premier ordre dans la quête d'une préservation durable des spécificités brainoises.

▪ Repérer et protéger les zones humides au sens du SDAGE Loire Bretagne et y associer une protection adéquate

La disposition 8A1 du SDAGE Loire Bretagne intégrée au programme d'actions 2010-2015 prévoit la préservation de la biodiversité et des milieux humides. Plusieurs inventaires de zones humides ont d'ores-et-déjà été réalisés sur la commune.

- ✓ Les zones humides relevées à l'intérieur des zones à urbaniser seront préférentiellement classées en zone de protection, pour en éviter tout impact irréversible. Sur le reste de la commune, les terrains propices à la rétention d'eau et donc à la présence de zones humides seront préservés de toute urbanisation. Toute intervention sur une zone humide est soumise à un avis préalable de la Police de l'eau, organe référent en matière de police des milieux hydrauliques.
- ✓ Les zones humides en bordure de la vallée du Thiberge seront préservées.

▪ Protéger un réseau de haies structurant sur la commune

Le bocage du pays Segréen est sans conteste l'une de ses caractéristiques identitaires les plus fortes. Les haies témoignent d'une valorisation agricole orientée vers l'activité d'élevage, qui continue de se perpétuer aujourd'hui.

Néanmoins, la densité du réseau bocager tend à s'amenuiser d'années en années sur la commune, malgré les aides ou les incitations à la replantation. C'est particulièrement le cas à l'ouest de la commune en direction de Vern d'Anjou et de la Membrolle-sur-Longuenée.

La collectivité souhaite maintenir une trame bocagère minimum.

- ✓ Les haies en entrée de ville, en bordure de chemins de randonnée, en fond de vallée, d'intégration paysagère (multi-strates), anti-érosive ou de biodiversité seront préservées d'un défrichement abusif par une protection réglementaire. La préservation des haies doit être conciliable avec les usages agricoles, anticiper l'évolution des pratiques d'exploitation tout en garantissant le maintien des caractéristiques paysagères.
- ✓ La « poche bocagère » au nord du bourg, en bordure du Thiberge constitue un reliquat d'un bocage dense, structuré, où petites parcelles et micro-paysages s'entremêlent harmonieusement. Cet espace devra être préservé et reconnu.

RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- **INTEGRER EN AMONT DES PROJETS URBAINS LA NOTION DE RISQUE ET SES INCIDENCES PROBABLES POUR LES POPULATIONS EXPOSÉES**

Les risques naturels présents sur le territoire sont principalement les inondations et les feux de forêts.

- **Protéger le champ d'expansion naturelle des crues du Thiberge**

Le risque inondation par débordement du cours d'eau du Thiberge n'a pas fait l'objet d'études spécifiques⁹. Les hauteurs d'eau de la dernière crue de référence ne sont pas connues avec précision. Seules les connaissances locales peuvent être utiles avant la définition du projet urbain.

- ✓ Aucune construction ne sera autorisée à proximité immédiate des cours d'eau et particulièrement du Thiberge qui se caractérise par un passage en secteur aggloméré.
- ✓ Les constructions et installations nouvelles seront interdites à l'intérieur et aux abords de la forêt de Longuenée, compte-tenu du risque d'incendie et de propagation associée. Seules les activités nécessaires à l'exploitation sylvicole de la forêt seront admises ainsi que les occupations de loisirs qui n'entraînent pas un hébergement ou une présence permanente sous couvert forestier.

- **Ne pas conforter les constructions aux abords de la canalisation de transport de gaz**

Située à quelques centaines de mètres du bourg, la canalisation de gaz représente un risque technologique important. Pour limiter l'exposition des biens et des personnes, aucune nouvelle construction à usage d'habitation ne sera acceptée dans les faisceaux de danger faisant l'objet d'une réglementation stricte. L'évolution des constructions existantes sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

- ✓ Les projets d'aménagement et d'urbanisme devront recevoir un accord préalable du gestionnaire de l'ouvrage, dans les zones de dangers matérialisées sur les plans graphiques.

⁹ Atlas de zones inondables (AZi) ou Plan de prévention des risques inondations (PPRni).

RESSOURCE EN EAU

▪ RATIONALISER ET GERER DURABLEMENT LA RESSOURCE EN EAU

▪ Maîtriser les écoulements pluviaux d'un site urbain implanté en accroche sur le versant du Thiberge

La gestion des eaux pluviales prend un sens particulièrement important sur le bourg de Brain-sur-Longuenée. L'augmentation prévisible des surfaces imperméabilisées ces prochaines années accentuera les débits de ruissellement pluvial vers le milieu récepteur. Le tamponnage des eaux de pluie doit être envisagé le plus en amont possible des aménagements urbains.

Le renvoi des eaux pluviales vers le réseau collecteur public ou le milieu naturel pourra être soumis à autorisation du gestionnaire.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DE VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER

PRESERVATION DU PATRIMOINE BATI ET DES PAYSAGES

- **AFFIRMER LE PATRIMOINE VERNACULAIRE ET METTRE EN AVANT UNE STRATEGIE DE TOURISME VERT ET CULTUREL AUX PORTES DE L'AGGLOMERATION ANGEVINE**

- **Reconnaitre et valoriser le patrimoine « ordinaire », témoin visible des coutumes et mœurs du passé**

Les éléments de constitution minérale sont nombreux sur la commune. Ils constituent des éléments structurants et identitaires du paysage communal et participent à la qualité de vie.

La qualité des paysages ruraux devra être préservée à travers la protection d'éléments de paysage ciblés : chapelle, puits, etc. Le repérage de ce petit patrimoine pourra trouver une déclinaison dans des projets de circuits thématiques de randonnée initiés à l'échelle communautaire.

- ✓ Une liste d'éléments de patrimoine à protéger sera établie au plan de zonage, avec application de règles particulières en termes de réhabilitation et de conservation (permis de démolir obligatoire)
- ✓ Sur les secteurs riches en patrimoine bâti ancien, les règles portant sur l'aspect extérieur des constructions seront plus précises (centre bourg, hameaux anciens) : respect des volumétries, des matériaux de couverture traditionnels, des pentes de toiture, des types d'ouvertures, des éléments de modénature, des clôtures.

L'inventaire du patrimoine sur le pays Segréen et la région du Lion d'Angers devra servir de référentiel à l'identification des éléments bâtis à préserver en priorité.

- **Concilier les exigences énergétiques et environnementales avec le patrimoine ancien dans les opérations futures**

Les opérations de constructions, individuelles ou groupées, devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité des sites urbains, la qualité des espaces publics et l'intimité sur les parties privatives.

- ✓ Des règles définiront le mode d'implantation du bâti sur son terrain : respect des alignements dans le centre bourg
- ✓ Les orientations d'aménagement préciseront les principes à respecter pour garantir l'intégration des nouvelles opérations dans les tissus urbains existants : continuités bâties à marquer, espaces publics à structurer par le bâti ou les clôtures, configuration des espaces privatifs, organisation du stationnement, de l'interface espace public / espace privé.

Les projets relevant d'une architecture contemporaine pourront être admis à condition que l'intégration soit de qualité. De même les projets relevant d'une démarche environnementale et énergétique poussée pourront être autorisés, à condition de respecter des critères bioclimatiques.

- ✓ Le règlement précisera les conditions dans lesquelles peuvent être admis des projets d'architecture contemporaine et/ou bioclimatique : compacité des volumes, forme et positionnement des ouvertures, performances d'isolation, matériaux recyclables ou peu productifs d'énergie grise (énergie nécessaire à la production, transport, usage et recyclage du produit), dispositifs de production d'énergie renouvelable, gestion des eaux de pluie.

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

LES OBJECTIFS CHIFFRÉS

- **Les besoins fonciers engendrés par le nouveau projet de territoire**

Pour le développement de l'habitat :

Le programme de développement et d'aménagement prévoit la réalisation de 45 nouveaux logements dans les dix prochaines années. Pour limiter l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces agricoles, une analyse des potentialités de densification a été réalisée. Certains terrains ont été retenus pour engager une démarche d'optimisation du foncier, par des opérations de densification/renouvellement.

Tous ces terrains sont situés à l'intérieur des parties actuellement urbanisées du bourg et sont desservis par les réseaux, les équipements et les commerces de proximité.

Le volume de logements a été calculé selon le référentiel établi au SCoT du Pays Segréen, qui lui-même reprend les objectifs de croissance fixés par le Plan Départemental de l'Habitat, approuvé en 2008 (0.7 à 0.8% de croissance annuelle). La réalisation de nouveaux programmes de logements, qu'ils soient menés en démarche groupée ou individuelle, répond donc à une logique cohérente, dans le prolongement des travaux réalisés aux échelles supra-communale.

La taille des unités foncières par logement, qui in fine, conditionne les densités d'urbanisation à l'hectare sont également calées sur les projections du SCoT. Une densité minimum de 15 log/ha est retenue, pouvant atteindre ou dépasser les 20 log/ha sur les secteurs à aménager en cœur de bourg. Ces valeurs trouveront une déclinaison dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Plusieurs logements vacants devront être réinsérés sur le marché immobilier. Ils sont directement comptabilisés au nombre total de logements à créer sur la commune. Cette orientation doit permettre d'engager les travaux sur des biens non occupés et poursuivre la vitalisation du bourg. Des outils adaptés (OPAH, PIG) seront utilement engagés pour mener à bien les objectifs de résorption de la vacance.

Environ 3,3 hectares de terrains réservés pour le développement urbain de la commune, à la fois en secteurs de densification et en secteurs d'extension. Cette enveloppe foncière doit permettre la réalisation de l'objectif démographique, mais également des équipements publics (cf. orientation page 8 du présent document).

Les secteurs en densification : 0,8 ha

- 1- Secteur en arrière de la Mairie (étoile jaune 3 sur la carte)
- 2- Secteur rue d'Anjou / Mairie (étoile jaune 4 sur la carte)
- 3- Secteur de la Maladrie (étoile jaune 5 sur la carte)
- 4- Secteur Rue du Puits Hervé (étoile jaune 6 sur la carte)
- 5- Secteur rue d'Anjou / Cimetière (étoile jaune 7 sur la carte)

Le secteur en extension : 2 ha (partie habitat uniquement)

- 1- Secteur de La Herse (étoile violette 2 sur la carte)

Pour le développement de l'activité économique :

Aucune zone d'activité nouvelle ne sera créée.

Pour le développement des équipements : 0,5 ha

Des équipements scolaires et périscolaires seront à terme créés, sur le secteur « La Herse ». L'emprise foncière nécessaire est évaluée à environ 0.3 hectare. La capacité de mutualisation des stationnements et le programme architectural du bâtiment auront une incidence forte sur les espaces à retenir. Un espace sera réservé rue d'Anjou pour l'implantation éventuelle d'un équipement communal (0,2 ha).

Pour le développement des loisirs, du tourisme et des déplacements :

Aucun foncier particulier n'est retenu pour un projet de développement du tourisme et de loisirs. Le projet de création d'une liaison douce entre « Le Quenouillère » et le bourg impactera de façon limitée l'espace agricole, le long de la RD n°101.

MOINS D'ESPACE CONSOMMÉ, MAIS UN ESPACE MIEUX CONSOMMÉ

▪ Des besoins fonciers calculés en cohérence avec le projet démographique

Les besoins fonciers sont calculés au plus près du projet de développement démographique souhaité. Il est important pour les exploitants agricoles d'être avertis de façon claire sur le devenir des terres agricoles. Ainsi, 4.3 hectares de réserves constructibles au POS, qui n'ont plus de justification à être maintenus, car ne correspondant plus aux modalités du projet de PLU, seront restitués à l'agriculture (3.1 ha. de zones NAd et 1.3 ha. de zones Naya).

▪ Une empreinte foncière par ménage installé en diminution

L'évaluation de l'efficacité foncière par nouveau ménage installée permet de juger de la pertinence de la politique de développement de l'habitat de la commune et du respect du principe d'économie d'espace :

- Période 2002/2012 : 60 logements commencés (SIT@DEL2) pour une consommation d'espace estimée à 4.9 ha. (photo-interprétation). L'empreinte foncière par nouveau ménage installé s'élevait donc à 815 m². Si l'on exclut les voies, réseaux et espaces verts (coefficient de 30%), la superficie du terrain « utile » pour le ménage s'abaisse à 571 m².
- Projet PLU, période 2014/2024 : 45 logements neufs à produire, sur une enveloppe foncière évaluée à 2.8 ha, selon une programmation diversifiée de logements. L'empreinte foncière par nouveau ménage installé s'élèvera donc en moyenne à 622 m². Si l'on exclut les voies, réseaux et espaces verts (coefficient de 30%), la superficie du terrain « utile » pour le ménage s'abaisse à 435 m².

Légende

- Aménagement d'entrée de ville (RD 101)
> Sécurisation à prévoir dans le cadre de l'opération sur le site de la Herse
- Principe de statu-quo de la ZA du Grand Moulin
- Fenêtre visuelle de qualité à maintenir
> Coïncidence importante sur des édifices classés au Monuments Historiques
- Route secondaire
- Route départementale
- Principe d'axe piéton à développer
- Principe de trame verte "nature en ville"
> Linière structurant
> Linière potentielle
- Ruisseau du Thiberge
- Principe de couloir verte entre le bourg et le hameau de La Quenouillère
- Principe de traitement paysager des franges urbaines
- Partie actuellement urbanisée du bourg y compris jardins préservés (marquée à titre indicatif, ne vaut pas obligation de zonage)
- Plan d'eau naturel et artificiel
- Terrain d'assiette de la future station d'épuration
- Espace vert public et privé structurant
- Zones humides Investiguées
- Secteur d'équipements publics et administrations
- Secteur envisagé de dépiétement urbain

Matrice verte

- 1 Retenue d'eau agricole et talweg associé
- 2 Mare et zone humide avérée
- 3 Plan d'eau arboré de la mairie
- 4 Jardins privés à caractère patrimonial
- 5 Arboretum de l'école publique
- 6 Parc du domaine de la Maison Blanche

Espaces verts privés d'intérêt patrimonial à préserver

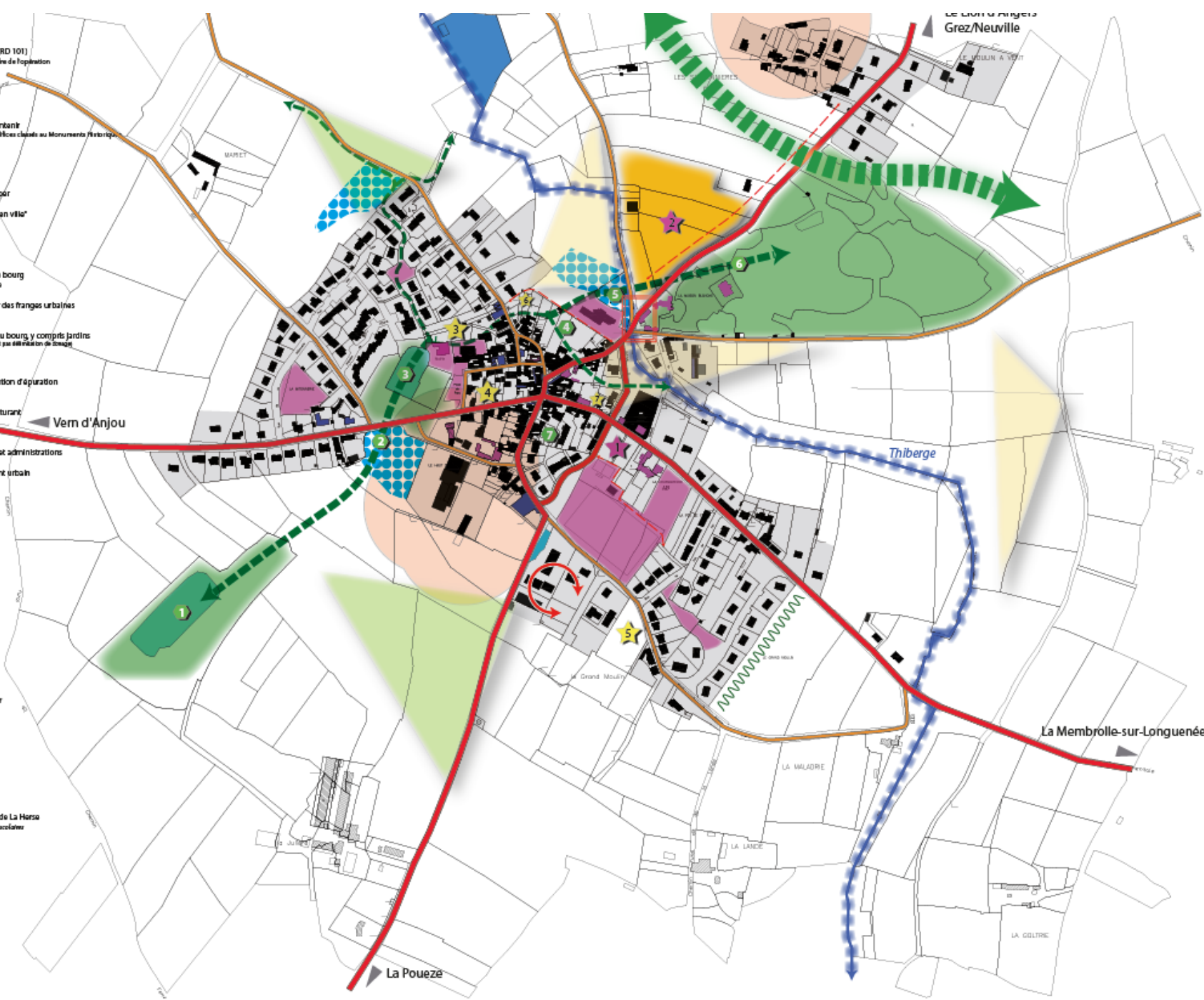
- 7 Ilot jardinier de la rue du Stade

Equipements & habitat

- ★ Aménagement d'un équipement public
- ★ Aménagement d'un quartier sur le secteur de La Herse
> Regroupement des équipements scolaires et périscolaires
> Logement commercial, services
> Démarche environnementale

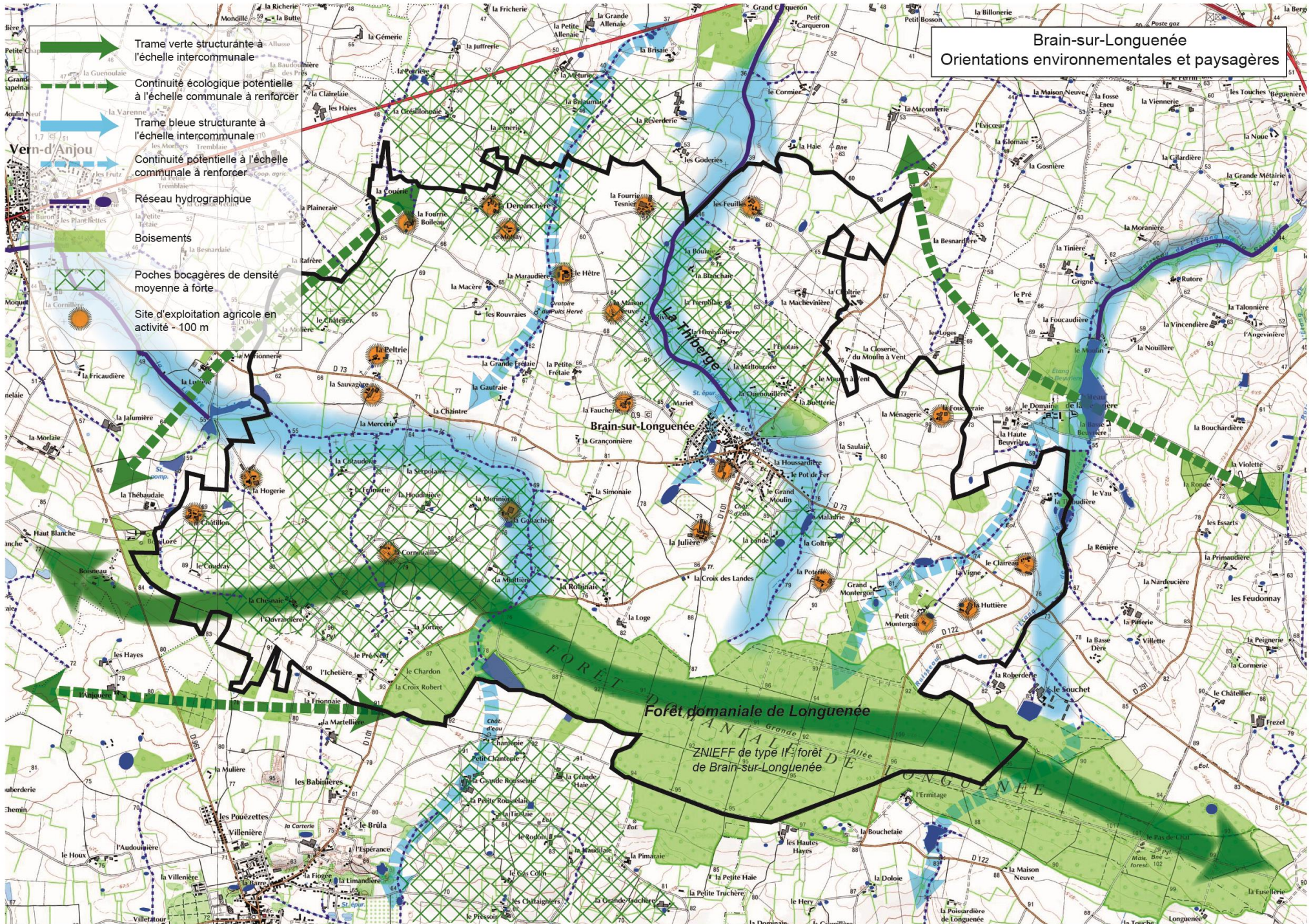
Gestion des dents creuses









- ★ Terrains sur l'antenne de la Mairie
- ★ Rue d'Anjou/ Mairie
- ★ La Maladrerie
- ★ Rue du Puits Hervé
- ★ Rue d'Anjou/ Cimetière



Brain-sur-Longuenée

Orientations environnementales et paysagères



-  Trame verte structurante à l'échelle intercommunale
-  Continuité écologique potentielle à l'échelle communale à renforcer
-  Trame bleue structurante à l'échelle intercommunale
-  Continuité potentielle à l'échelle communale à renforcer
-  Réseau hydrographique
-  Boisements
-  Poches bocagères de densité moyenne à forte
-  Site d'exploitation agricole en activité - 100 m

Vern-d'Anjou