

DOSSIER D'APPROBATION

ORIENTATIONS

D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal de la commune déléguée de Brain-sur-Longuenée

en date du 8 juillet 2019

approuvant la Modification Simplifiée n°1 du PLU.

Le Maire délégué de Brain-sur-Longuenée,

Hervé DUBOSCLARD

Conformément aux articles L.151-6 et 7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1/ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2/ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3/ Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4/ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5/ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6/ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ».

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (document n°2 du PLU). **Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers, c'est-à-dire à tout projet d'aménagement prévus sur les secteurs, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de « conformité ». Toutefois, afin de leur donner plus de poids, certaines d'entre elles, notamment celles concernant l'insertion paysagère du site, sont traduites dans le règlement écrit et deviennent applicables « à la lettre ».**

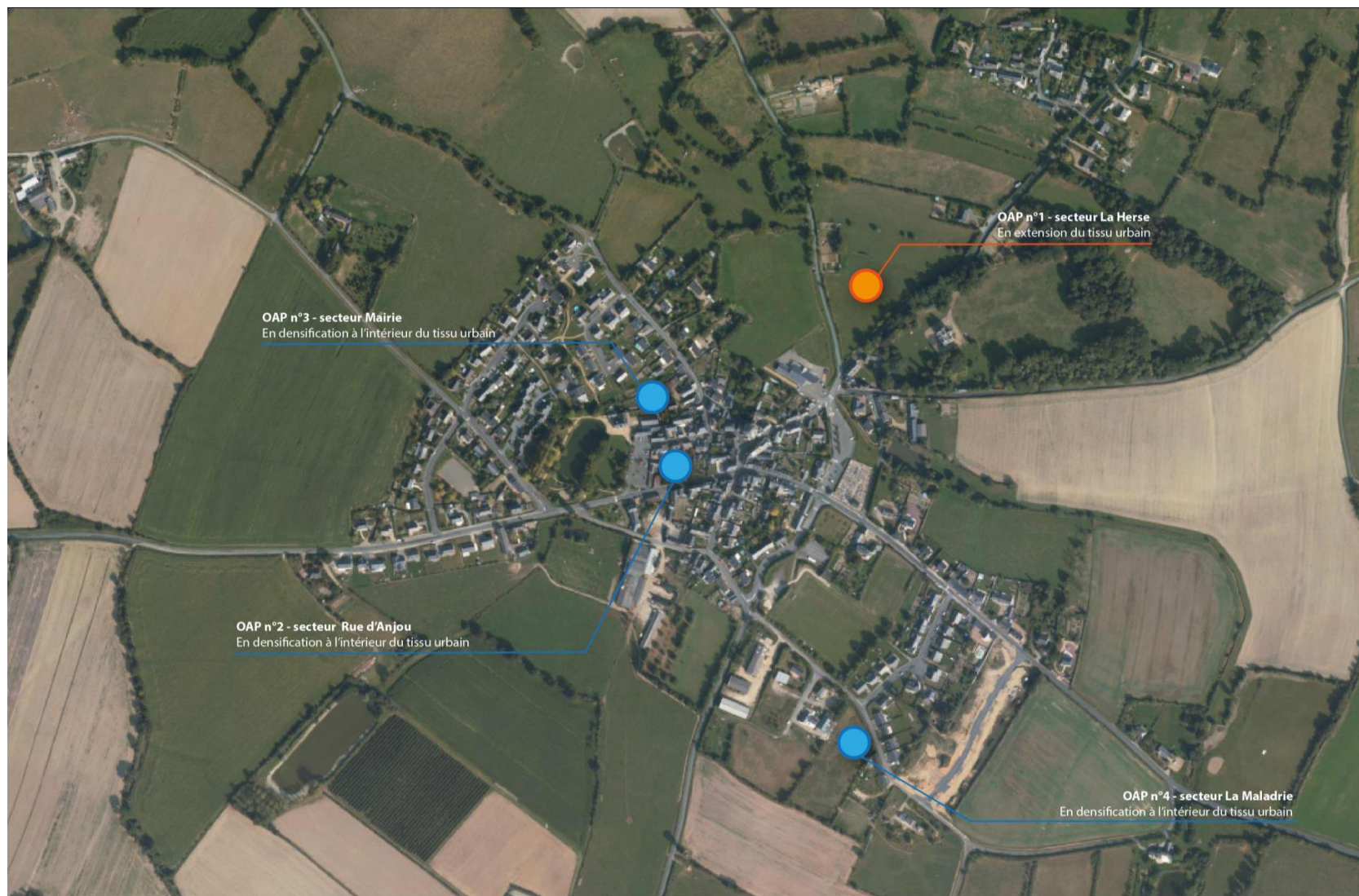
PRINCIPES D'APPLICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces schémas figurent des opérations potentiellement réalisables : ils ne constituent pas nécessairement une intention de la collectivité d'aménager ou de construire sur ces terrains, pour une majorité d'entre eux privés. Il s'agit plutôt de définir, à travers ces orientations, un cadre et des conditions à respecter en cas de projet d'aménagement envisagé. La collectivité précise ainsi dans ce document les principes qu'elles jugent nécessaires de voir respecter pour garantir un aménagement cohérent de son territoire.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer des orientations et des principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des futurs projets d'aménagement. L'implantation et la nature des constructions sont précisées dès à présent (ordre de grandeur) pour une meilleure approche technique et foncière de l'opération. Concrètement, cela signifie que les projets ne pourront pas être contraires à ce qui est prévu sur chacun des secteurs concernés par une orientation d'aménagement et de programmation, mais pourront toutefois prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou littérale, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet (maîtrise d'œuvre).

Information complémentaire : il relève de la responsabilité de la personne morale prenant en charge l'aménagement des îlots de s'assurer de l'application ou non de prescriptions particulières en matière d'urbanisme, ou de toute autre législation annexe (étude loi sur l'Eau, étude d'impact, etc.) pour assurer la qualité des projets. Une vérification sur les documents graphiques de zonage est recommandée.

LES 4 SECTEURS D'URBANISATION



5

PHASAGE DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteur ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

DENSITE GLOBALE DE LOGEMENTS A L'HECTARE A RESPECTER

Conformément à l'objectif du SCOT de l'Anjou Bleu, approuvé le 18 octobre 2017, la densité de logements à l'hectare ne doit pas être inférieure à :

- 15 logements à l'hectare pour les secteurs en extension des parties actuellement agglomérées
- 15 logements à l'hectare pour les secteurs en densification ou renouvellement, situés à l'intérieur du tissu urbain et présentant une superficie supérieure à 2000 m².

Ce chiffre constitue un seuil minimal, qui peut être majoré. Le calcul de la densité inclut les espaces dédiés aux voiries et aux équipements de gestion des eaux pluviales, aux espaces verts, aux espaces publics et services. La composition des orientations d'aménagement et de programmation module la densité en fonction de la situation et des enjeux sur chacun des secteurs identifiés par la collectivité et susceptibles de connaître une évolution significative ces prochaines années.

ACTIONS EN MATIERE D'HABITAT

La commune n'est pas concernée par des obligations légales en matière de production sociale de logements. Toutefois, et pour être dans la continuité du SCOT de l'Anjou Bleu, des exigences en matière d'intégration de logements locatifs sociaux, aidés ou encadrés sont prévues dans certains secteurs soumis à orientation d'aménagement et de programmation.

PRINCIPES COMMUNS APPLICABLES A TOUT LE TERRITOIRE COMMUNAL : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT « THEMATIQUES »

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces recommandations dans leur projet.

OPTIMISER LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE LIEES A L'AMENAGEMENT

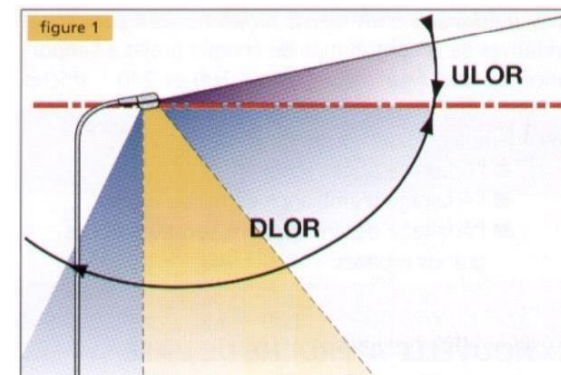
Installer un éclairage public économe en énergie.

- Le flux lumineux des dispositifs d'éclairage extérieur doit être dirigé en-dessous de l'horizontale pour des raisons de protection du ciel et des espèces nocturnes et de la sécurité des usagers des voies publiques. L'angle du flux lumineux émis doit être au minimum de 20 degrés sous l'horizontale de la lumière. (ULOR le plus faible possible).
- Privilégier l'éclairage des voies douces et des intersections, à l'éclairage continu des voies routières.

Recourir aux techniques et matériaux d'aménagement les moins consommateurs d'énergie

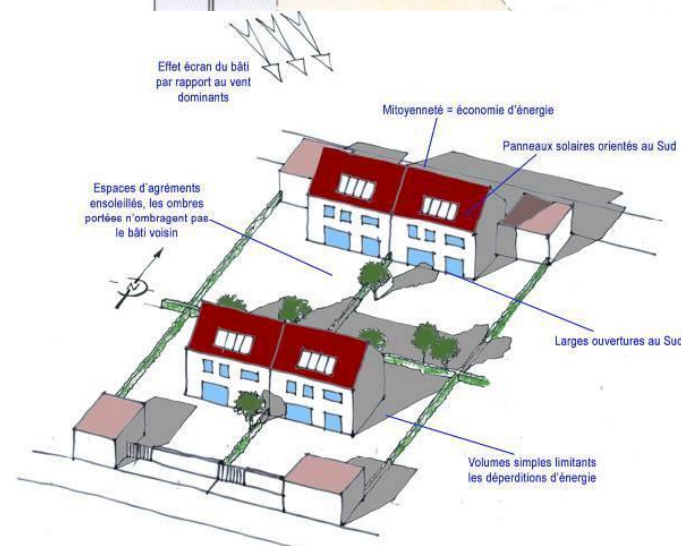
Les opérations d'aménagement soumises à orientation d'aménagement doivent a minima respecter l'une des trois orientations suivantes :

- Valoriser les déblais sur site (traitement du sol en place par exemple),
- Ou recourir à un matériau local (remblais ou revêtement par exemple),
- Ou mettre en œuvre un matériau à faible énergie grise, compte-tenu du comparatif entre différents matériaux d'un même usage fourni par le maître d'œuvre.



OPTIMISER LES PERFORMANCES ENERGETIQUES DES LOGEMENTS

- L'implantation du bâti et le tracé des voies de desserte doivent être réfléchis de sorte à optimiser la production ou les économies d'énergie : orientation par rapport au soleil et aux vents dominants, positionnement des ouvertures principales vers le sud, étude des ombres portées des constructions voisines, possibilité de mitoyennetés, etc.
- Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur. Les ouvertures principales sont autant que possible positionnées au sud / sud-ouest / sud-est.
- Des dispositifs de production d'énergie renouvelable peuvent être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration par rapport à l'environnement (panneaux à énergie solaire, pompes à chaleur, etc.).

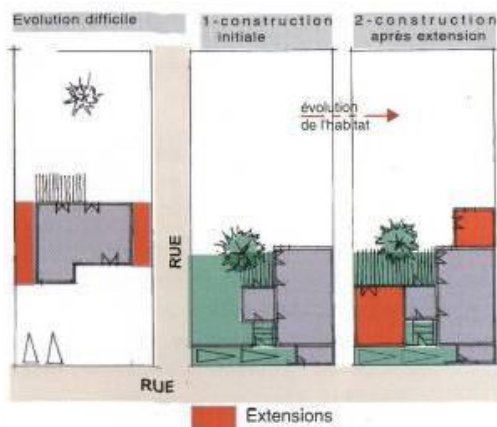


PRIVILEGIER UNE IMPLANTATION AUTORISANT LES EXTENSIONS FUTURES

Une implantation autorisant les extensions futures

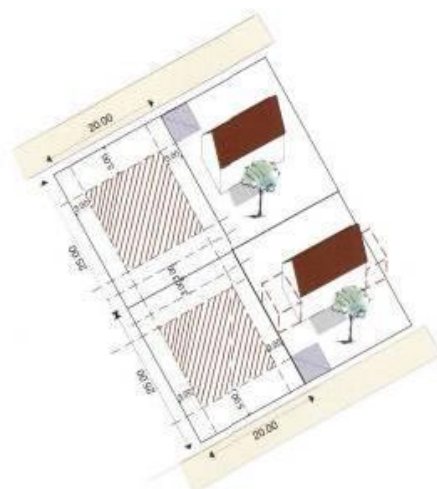
Pour un projet réajustement évolutif

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir **évoluer en même temps que les besoins de la famille**.



Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des **volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps**. La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.

Evolution difficile



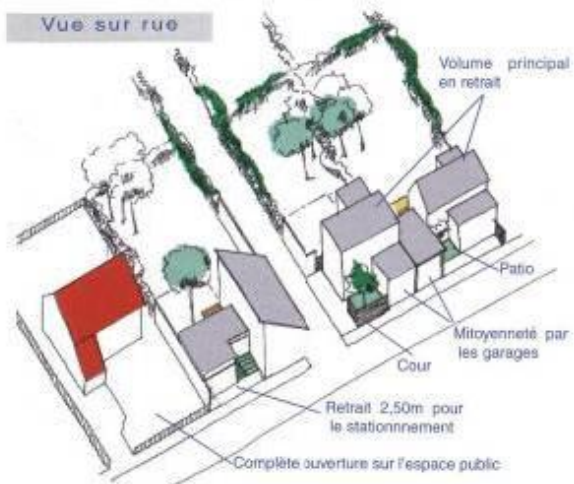
Des extensions envisageables



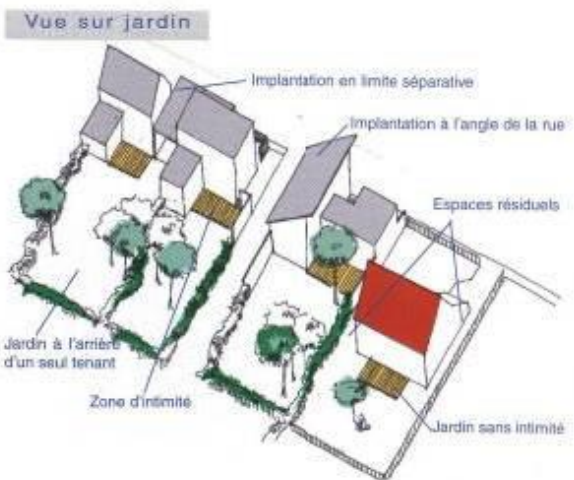
GERER LES VUES DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC ET LE VOISINAGE ET PRESERVER L'INTIMITE

Une organisation du bâti visant à préserver l'intimité

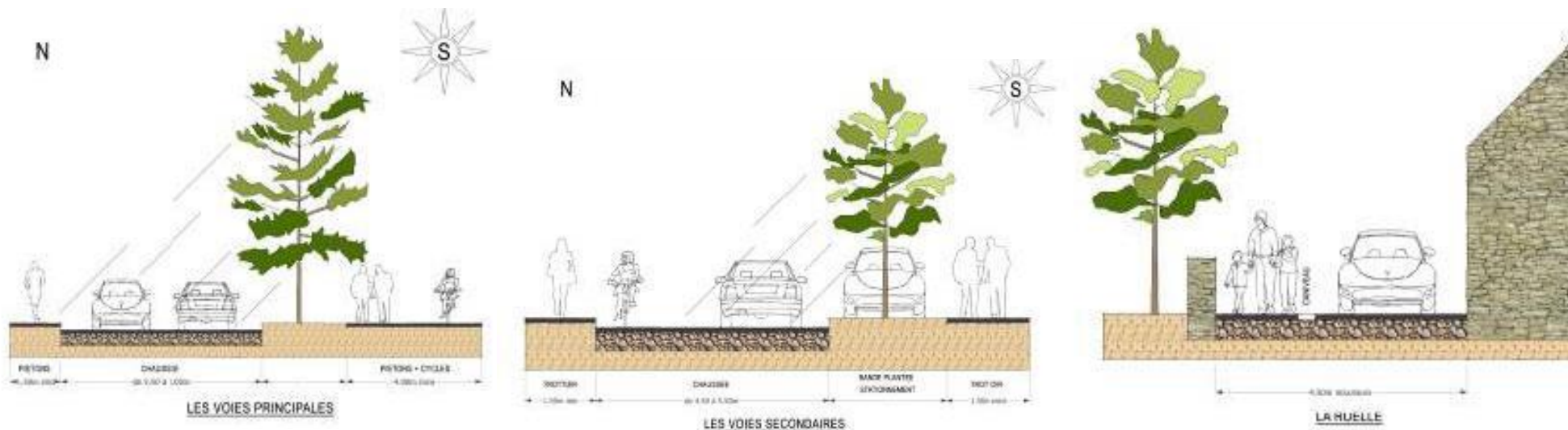
Contrairement à la maison implantée en milieu de parcelle où aucun élément construit ne fait barrage au regard des passants, l'habitation implantée en front de rue préserve l'intimité.



La transition espace public/espace privé peut se faire par un système de cours ou de patios, lieux intermédiaires entre la maison et la rue. Il protège l'intimité des propriétés, du "chez soi"



ADAPTER LE TRAITEMENT DES VOIES A LEURS USAGES



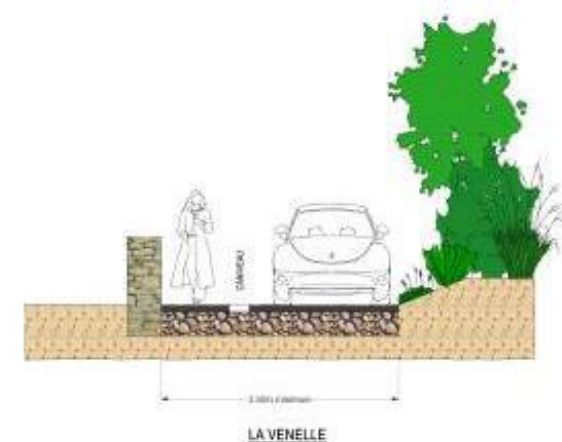
Les voies principales

- Eviter les accès individuels directs.
- Sécuriser les circulations piétonnes et cyclistes en les séparant de la chaussée.
- Adopter un traitement paysagé adapté à son importance et veiller à ce que les ombres portées des plantations évitent d'ombrager les jardins

10

Les voies secondaires : rôle de desserte d'un quartier

- Marquer une différence de traitement de la voie pour indiquer sa moindre importance par rapport aux voies principales (chaussée plus étroite, stationnement longitudinal,...).
- Eviter les voies sans issue pour faciliter les liaisons et ne pas segmenter les quartiers (ou débouche par des chemins / venelles formant une liaison).



Les voies de desserte (ruelle, venelle, cour) : rôle de desserte de quelques habitations

- Possibilités de circulation conjointe des piétons, cycles et automobiles.
- Accès individuels des logements.
- Emprise plus étroite.
- Privilégier des traitements en cour, placette, venelle où la vitesse est très réduite.
- Les placettes doivent pouvoir se poursuivre par des liaisons piétonnes vers les autres quartiers.

DEVELOPPER LE RESEAU DE LIAISONS DOUCES

Toute opération justifie d'un réseau viaire doux garantissant :

- La continuité des déplacements piétons et cycles avec les quartiers environnants existants.
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Des distances égales ou plus courtes à parcourir qu'en voiture.

Un réseau de liaisons douces peut être composé :

- *De chemins dédiés : trottoirs, pistes cyclables dissociées des voiries, venelle, sentiers :*



- De voies partagées : emprise de chaussée limitée, signalétique adaptée :



AMENAGER DES ESPACES DE RENCONTRE ET DE CONVIVIALITE DANS LES QUARTIERS

Afin de valoriser les espaces verts à créer dans les nouvelles opérations d'aménagement et de favoriser leur usage par les habitants, les aménagements devront justifier des dispositions prises pour accueillir au moins deux activités parmi celles listées ci-dessous :

- Espace de jeux pour enfants de 0 à 3 ans (bac à sable, balancelle, toboggan, modelés de terrains pour développer la motricité...).
- Espace de jeux pour enfants de plus de 3 ans (figures dessinées au sol : jeu de marelle, jeu de l'oie, échiquiers, parcours de billes, limites de terrain de foot, etc. ; mobilier : toboggan, balançoire...).
- Espace de rencontre et de convivialité : bancs sous arbre, barbecue...
- Espace de loisirs : terrain aplani et revêtu de matériaux stabilisés permettant de jouer aux boules, carrés potagers ou à fleurir à disposition des habitants, mobiliers de détente, banc, méridienne...
- Espace de services collectifs : local de regroupement des conteneurs à déchets, composteurs collectifs, abris de jardin regroupés...

Les propositions d'aménagement devront tenir compte :

- de la complémentarité aux aménagements existants dans l'environnement proche,
- de l'avis de la municipalité **et** si possible, des besoins exprimés par les futurs acquéreurs.

COMPOSER DES ESPACES VERTS PROPICES A LA BIODIVERSITE

Prescriptions

Créer des milieux diversifiés :

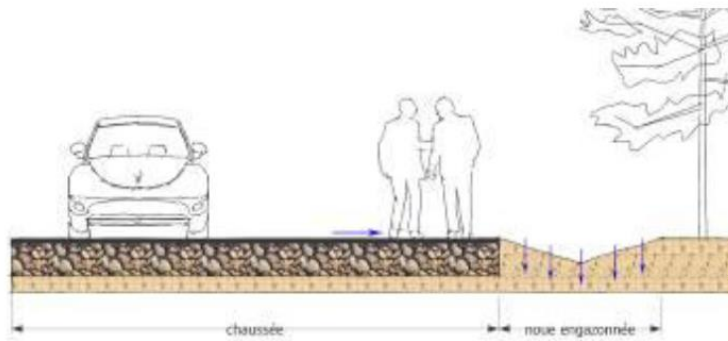
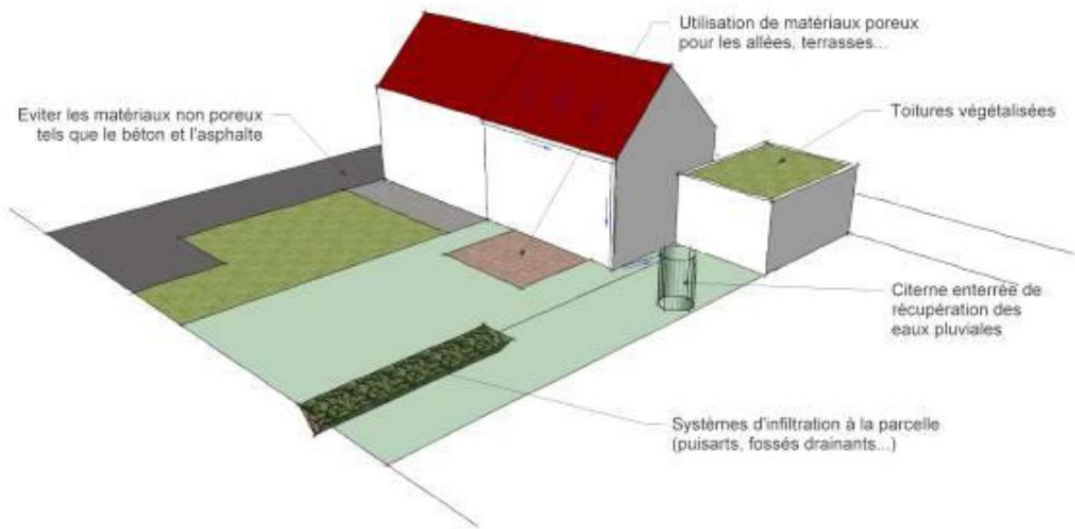
- Espaces ouverts type pelouse ou prairies, de préférence fleuries.
- Espaces semi-ouverts à fermés: développer différentes strates de végétation en choisissant des associations d'espèces en fonction :
 - ⇒ de la stratification verticale de la végétation : buissons, arbustes, arbres et lianes où chaque niveau de végétation offre des conditions pouvant être spécifiques à une espèce,
 - ⇒ de l'étalement de la floraison et de la fructification tout au long de l'année comme ressources pour la faune par un choix varié d'essences,
 - ⇒ de la conservation, dans la mesure du possible, des arbres morts sur pied ou au sol.
- Orner les tonnelles, pergolas de plantes grimpantes : lierre, vigne, jasmin, chèvrefeuille, clématite...
- Réserver des espaces « refuge » pour la faune : oiseaux, insectes, reptiles, mammifères : alvéoles dans les murs et murets, nichoirs, abris, murs en pierre sèche, tas de brique...
- Privilégier les espèces non horticoles pour l'aménagement des espaces verts
- Privilégier des espèces à fleurs et à fruits : tournesol, cosmos, aster, noisetier, hêtre, aubépine, sureau, charme, prunellier, viorne boule-de-neige, groseillier, buisson ardent, pommiers sauvages, sorbier, houx...

Recommandations

- Mettre en œuvre des modes d'entretien adapté à la fréquentation des lieux : privilégier les fauches annuelles ou bisannuelles pour les espaces de prairies moins fréquentés.
- Réduire l'emploi des pesticides : les composés non absorbés sont rejetés par ruissellement dans les cours d'eau et par infiltration dans les nappes phréatiques.

13 INTEGRER LA GESTION DES EAUX DANS LA COMPOSITION DE L'OPERATION.

- Adapter le système de gestion des eaux pluviales à la nature du terrain.
- Privilégier les techniques de rétention et d'infiltration par des noues, fossés et bassins lorsque le sol le permet **et** mener les études de sols spécifiques.



SITUATION

Le site de La Herse est localisé en rive droite du ruisseau du Thiberge. Les terrains concernés forment un vaste triangle s'étirant depuis l'école publique et le franchissement du ruisseau, en partie basse, pour remonter en direction du hameau « La Quenouillère ». La façade orientale du terrain à projet longe la RD101 (route du Lion d'Angers) et la propriété privée du Domaine de La Maison Blanche.

Le site repose sur le versant nord du Thiberge, et propose de fait des perspectives de qualité sur le bourg-ancien de Brain-sur-Longuenée. Ce projet d'urbanisme en extension des parties actuellement urbanisées va nécessairement modifier les paysages du site et le rapport de ce terrain avec le centre bourg. La prise en compte du site et de ses potentialités (trame végétale existante, point haut, etc.) doit être au coeur de la réflexion qui aboutira à l'émergence d'une opération d'aménagement d'ensemble exigeante et exemplaire, en référence aux objectifs de développement durable.

Ce futur **quartier** doit être considéré comme une extension naturelle du bourg ancien, et ne peut être réalisé de façon isolée, sans lien avec la trame urbaine et environnementale existante de l'autre côté de la vallée. A terme, le bourg pourra être renforcé par des équipements, des logements et des services à l'échelle des besoins pressentis pour la commune, dans le cadre de la mixité des fonctions urbaines.

Il est à préciser que l'ensemble de la zone est concerné par la présence d'un risque lié au radon générant de potentielle apparition de cancers du poumon. Bien qu'il n'existe pas à ce jour de normes officielles applicables aux constructions, il est vivement conseillé d'intégrer à la conception du bâti, les mesures ad hoc pour limiter le risque radon. Dans un contexte géologique pouvant faciliter la migration du gaz depuis la roche jusqu'à la surface, et ainsi augmenter la probabilité de concentration élevée dans les bâtiments, l'accent doit être mis sur une ventilation efficace des locaux tout en insistant sur l'étanchéité des parties enterrées de ces constructions (cave, sous-sol...) en contact avec le sol.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Inscription de la totalité du périmètre à l'intérieur du périmètre de l'Eglise paroissiale Saint-Didier, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (AC1, document n°5 du PLU).

ENJEUX

- **Paysagers et environnementaux :**

- ⇒ Préserver la qualité des vues sur l'église depuis la zone 1AU.
- ⇒ Préserver les éléments végétaux constitutifs de la trame paysagère existante.
- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales adéquate, prenant en compte la pente du terrain et intégrée aux aménagements paysagers de l'opération.
- ⇒ Effacer, dans la mesure du possible, les réseaux électriques traversant actuellement le terrain.
- ⇒ Intégrer les espaces de stationnement à l'aide de la végétation ou des éléments bâtis.

⇒ Soigner la transition paysagère entre le quartier d'habitations et le ruisseau du Thiberge à l'ouest du site.

- **Architecture et intégration du bâti :**

⇒ Intégrer le bâti au relief de façon à adoucir la perception lointaine sur le nouveau quartier, veiller à une orientation judicieuse des constructions, de façon à garantir la qualité et l'harmonie d'ensemble du quartier

⇒ Proposer une architecture s'intégrant au site et respectueuse de l'identité locale

- **Urbains et énergétiques :**

⇒ Assurer une desserte sécurisée à la zone 1AU, pour tous modes de déplacements (automobile, cycles, piétons).

⇒ Ralentir la circulation automobile en entrée nord du bourg et sécuriser les cheminements piétons entre la Quenouillère et le bourg.

⇒ Prendre en compte les circulations d'engins agricoles.

⇒ Proposer un traitement adapté des voies internes à l'opération de façon à assurer une circulation automobile au pas.

⇒ Faciliter les déplacements piétons dans le quartier par des parcours piétons multiples.

⇒ Réaménager le carrefour en partie basse de la zone 1AU pour sécuriser les circulations et « rapprocher » les nouveaux équipements publics du centre bourg.

⇒ Proposer des orientations des logements favorisant un bon ensoleillement pour offrir un cadre d'habitat agréable et faciliter les économies d'énergie.

- **Programme :**

⇒ Proposer une diversité de types de logements.

⇒ Atteindre un objectif minimum de densité minimum pour économiser l'espace.

⇒ Rassembler les logements par petits îlots pour atténuer l'effet de masse et favoriser la vie de quartier.

⇒ Prévoir un espace réservé pour des équipements publics en partie basse de la zone 1AU

⇒ Intégrer des espaces publics ouverts dans le quartier, accessibles pour les habitants et les usagers des équipements publics.

16

OBJECTIFS

- **Paysagers et environnementaux**

⇒ Préserver un cône de vue sur l'église depuis le quartier, et notamment depuis ses espaces publics.

⇒ Requalifier la haie existante le long de la RD101, en privilégiant des essences bocagères.

- ⇒ Prévoir un accompagnement végétal au nord de l'opération, entre la rue du Thiberge et la RD101, pour une meilleure intégration depuis les voies publiques et pour réduire les déperditions liées à l'orientation nord (vents froids et secs).
- ⇒ Préserver au maximum les grands arbres présents sur le terrain et notamment les chênes, en les intégrant aux espaces publics de l'opération.
- ⇒ Proposer autant que possible des matériaux poreux, notamment sur les espaces de stationnement et les espaces publics.
- ⇒ Intégrer les aménagements de régulation des eaux pluviales en fonction des contraintes topographiques.
- ⇒ Pour les transformateurs électriques nécessaires dans le cadre des aménagements, on recherchera une implantation autant que possible éloignée des habitations pour éviter l'exposition des personnes aux champs électromagnétiques

- **Architecture et intégration du bâti :**

- ⇒ Limiter la hauteur des constructions.
- ⇒ Pour prendre en compte le relief, les îlots formeront des plateaux habités à niveaux dégressifs.
- ⇒ Définir des orientations des façades majoritairement parallèles aux voies, pouvant aussi être perpendiculaires à la voie en fonction de la configuration du projet, de la topographie et de manière à rechercher un meilleur ensoleillement.
- ⇒ Pour les habitations, on privilégiera une toiture ardoise. On évitera les enduits aux tons clairs qui risquent de créer des contrastes forts dans le paysage
- ⇒ Pour les garages, abris de jardin et carports, on devra proposer une homogénéité de traitement des façades. Un type de construction peut être imposé dans le cahier des charges de l'opération.
- ⇒ Sur le secteur d'accueil des équipements publics, la façade des équipements côté sud devra être soignée et être traitée de façon à bien matérialiser le carrefour de l'école, parallèle aux axes de la route du Thiberge et de la RD101. Ces alignements doivent participer à structurer le carrefour au bas de la Herse pour mettre en scène l'arboretum, à l'articulation entre le nouveau quartier et le centre bourg.

- **Urbains et énergétiques**

- ⇒ Aménager un accès principal sur la RD101, prenant en compte tous les modes de déplacements (piétons, cycles, automobiles)
- ⇒ Aménager un chemin piéton depuis la Quenouillère jusqu'au centre bourg le long de la RD 101
- ⇒ Aménager une voie principale d'axe est-ouest en partie nord du terrain. Rediriger le trafic en provenance de la route du Thiberge par une nouvelle voie interne à l'opération et raccordée sur le RD101. Prendre en compte la problématique d'un itinéraire pour les engins agricoles permettant d'assurer un parcours direct tout en assurant la sécurité des autres usagers de l'espace public (enfants notamment).
- ⇒ Envisager la possibilité de réaménager la route du Thiberge en liaison à dominante piétonne et cycliste.

- **Les voies secondaires doivent être traitées en zone de rencontre**

- ⇒ Créer des liaisons douces qui assurent des liens directs entre les principaux équipements et le quartier d'habitat
- ⇒ Aménager une continuité piétonne jusqu'au pôle d'équipements à créer et vers le centre bourg

- **Programme**

- ⇒ Offrir la possibilité d'intégrer un programme de logements sociaux (4 logements souhaités)
- ⇒ Respecter un objectif de densité minimum de l'ordre de 15 logements/ha soit 35 logements environ.
- ⇒ Réserver un espace pour des équipements publics en partie basse du terrain, espace qui pourra prendre une vocation de logements si la réalisation d'un équipement public n'est plus envisagée.
- ⇒ Anticiper la gestion de la collecte des ordures ménagères et du tri dans le plan de composition du futur quartier. Les installations réalisées devront être enterrées ou aériennes. Dans ce cas, elles devront être faire l'objet d'un traitement soigné (bardage bois, végétation, etc.).

| OAP n°1 | Condition d'aménagement | Surface globale | Surface réservée pour les équipements publics | Surface réservée pour l'habitat | Affectations | Potentiel de logements | Typologie des logements | Densité minimale de logements à l'hectare (compris VRD) |
|----------------------------|---|-----------------|---|---------------------------------|--|---|--|---|
| Secteur de La Herse | Zone 1AU Ouverture immédiate à l'urbanisation | 2.6 ha | Env. 0.2 ha | Env. 2.4 ha | Opération mixte Habitat, équipements publics | Objectif souhaité à environ 35 logements | 10% minimum des logements à réaliser sur l'opération devront être des logements aidés, sauf si une opération de logements aidés est réalisée sur le secteur de la Maladrie | Env. 15 log /ha |

Une étude a été réalisée par le CAUE sur ce secteur. Cette étude est portée en annexe du PLU. Elle est destinée à illustrer la façon dont peut être composée l'opération sur le secteur de la Herse.

SCHEMA ILLUSTRATIF DES PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER

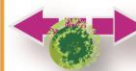
Modification du PLU de Brain-sur-Longuenée - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - La Herse - VERSION PROVISoire - octobre 2018



PRINCIPES D'AMENAGEMENT A RESPECTER



Site faisant l'objet d'une OAP



Principe de voie principale de desserte mixte à créer entre la rue de Thiberge et la RD101 avec qualification et sécurisation des carrefours créés. Elle prendra appui sur les sujets arborés préexistants en moitié nord du site qui seront les supports de dilations de la voie permettant de créer des événements et de ralentir la vitesse des véhicules, de sécuriser le raccordement d'une voie secondaire ou tertiaire, etc. Cette trame arborée existante devra être confortée par d'autres plantations afin de qualifier la voie et accompagner les constructions dans le paysage.



Principe de voie secondaire de desserte mixte à créer entre la voie principale et la RD101 avec qualification et sécurisation des carrefours créés. Un seul débouché sur la RD101 doit être prévu pour des raisons de sécurité routière. Une portion de la voie secondaire sera positionnée de manière à mettre en scène les vues sur l'église.



Principe de voie tertiaire de desserte à créer sous la forme de venelles/impasses dont les amorces sont figurées à titre indicatif



Principe de liaison douce à aménager entre le bourg et le hameau de la Quenouillère (le tracé hors site de la Herse fait l'objet d'un emplacement réservé)



Création d'accès automobiles directs pour les logements interdite au long de la RD101 pour des raisons de sécurité routière et de visibilité



Qualification du carrefour entre la rue de Thiberge et la RD101, intégrant notamment une sécurisation des liaisons douces



Localisation préférentielle pour l'aménagement d'un bassin de gestion des eaux pluviales qui devra prendre un aspect naturel et faire partie intégrante de la composition paysagère et urbaine du site.



Localisation préférentielle à proximité de l'école, dans l'hypothèse de l'établissement d'un équipement

Son implantation cherchera à faire écho au bâti ancien situé en face.



Trame végétale de type bocager à conserver et à conforter par de nouvelles plantations arbustives et arborées en lisière nord, sur une portion de la rue de Thiberge et le long de la RD101 (à l'exception de la création des accès des voies de desserte prévues dans l'OAP).

OAP n°2 – secteur de la rue d'Anjou

Situation

Le site à projet de la rue d'Anjou bénéficie d'un positionnement central à l'intérieur du bourg de Brain-sur-Longuenée. Les terrains à aménager s'étirent le long de la traversée de bourg sur environ 75 mètres, entre le parking de la Mairie et l'intersection avec le rue de la Forêt. Un autre terrain est situé de l'autre côté de la rue d'Anjou.

Ces terrains devraient profiter à terme du traitement de la rue d'Anjou.

Actuellement, des jardins privés cultivés et des bâtiments, sans valeur patrimoniale particulière occupent le secteur à projet. Les commerces, équipements et services à la personne sont accessibles à proximité immédiate.

Dispositions particulières

- Inscription de la totalité du périmètre à l'intérieur du périmètre de l'Eglise paroissiale Saint-Didier, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (AC1, document n°5 du PLU).

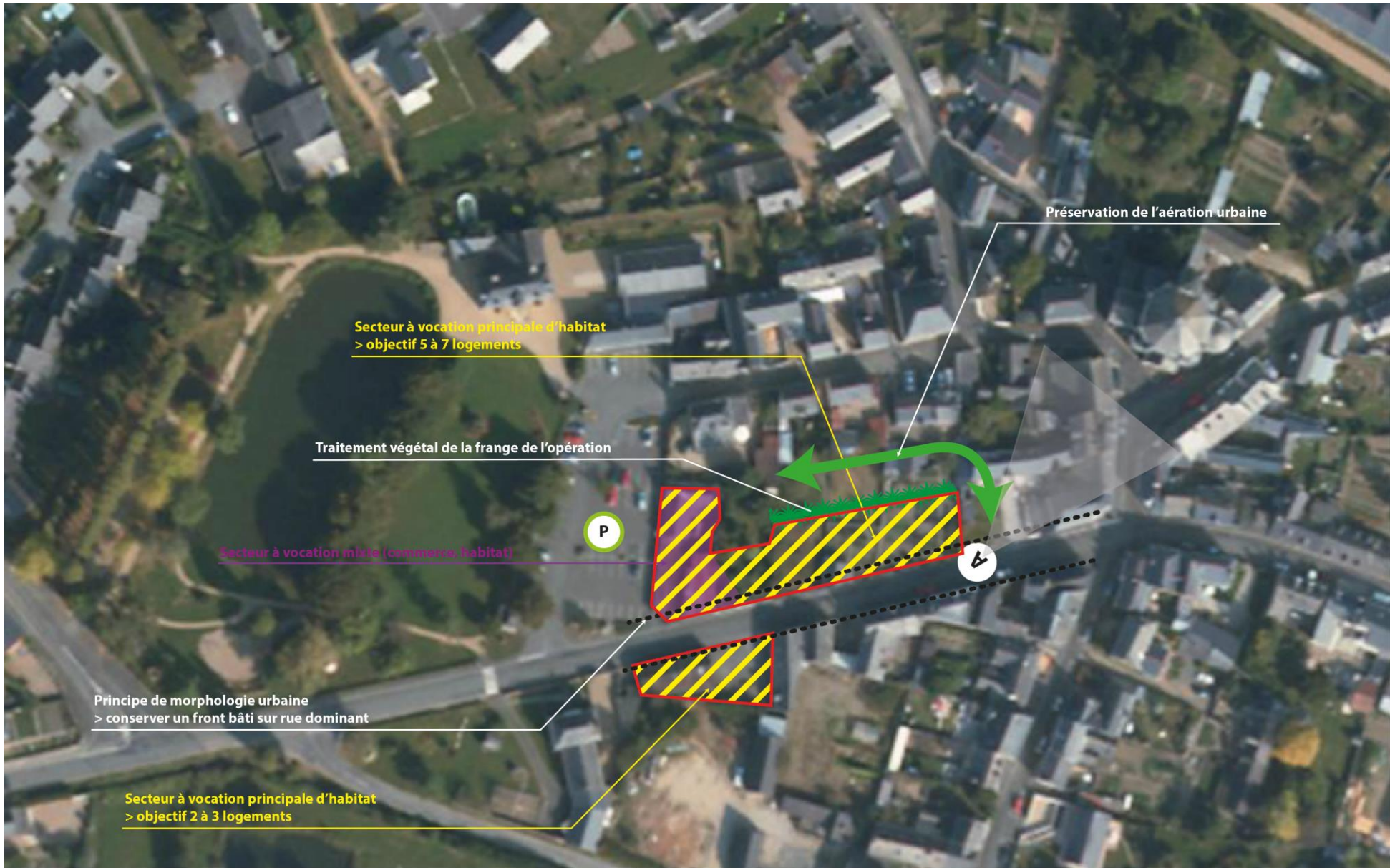
Enjeux

- Conserver une morphologie urbaine similaire à celle déjà existante sur la rue d'Anjou
- Encourager la création de commerces de proximité et de services sur la façade de l'îlot donnant sur le parking de la mairie, profitant ainsi d'une visibilité intéressante et d'un stationnement adapté pour la clientèle.
- Préserver le jardin et le mur de clos en partie est du secteur à aménager afin de maintenir la perspective sur l'église Saint-Didier.
- Maintenir des espaces d'agrément sur l'arrière du front bâti, s'appuyant ainsi sur les espaces cultivés des constructions voisines.
- Proposer des petits logements, à destination de personnes âgées, jeunes couples ou personnes seules.

Objectifs

- Conserver l'alignement dominant sur la rue et proposer des gabarits de constructions similaires à ceux existants (RDC + 1 niveau + combles)
- Prévoir un cheminement piéton sur l'arrière de l'opération, avec un accès sur le parking de la mairie et un autre sur la rue d'Anjou.
- Constituer une façade commerciale à l'angle de la rue d'Anjou et du parking de la mairie, avec possibilité de prévoir des logements si l'étude de marché relative à ces commerces n'apparaît pas favorable.
- Aménager un espace vert commun sur l'arrière des constructions pour renforcer le caractère végétal de l'îlot et éviter les effets d'ombre portée.
- Raccordement obligatoire de l'ensemble de l'opération au réseau d'assainissement collectif.
- Pour les transformateurs électriques nécessaires dans le cadre des aménagements, on recherchera une implantation autant que possible éloignée des habitations pour éviter l'exposition des personnes aux champs électromagnétiques

| OAP n°2 | Condition d'aménagement | Surface globale (ha) | Surface réservée pour l'habitat (ha) | Affectations | Potentiel de logements | Typologie des logements | Densité <u>minimale</u> de logements à l'hectare (compris VRD) |
|---------------------|---|----------------------|--------------------------------------|---|--|-------------------------|--|
| Secteur rue d'Anjou | Zone UA Zone urbaine d'habitat ancien. Constructible immédiatement | 0.17 | 0.17 | Opération mixte Habitat, commerces, services | 7 logements minimum Objectif souhaité à 10 logements | Petits logements | Env. 40 log. /ha. |



Secteur à vocation principale d'habitat
> objectif 5 à 7 logements

Traitement végétal de la frange de l'opération

Secteur à vocation mixte (commerce, habitat)

Principe de morphologie urbaine
> conserver un front bâti sur rue dominant

Secteur à vocation principale d'habitat
> objectif 2 à 3 logements

Préservation de l'aération urbaine

P

↳

OAP n°3 – secteur de la Mairie

Situation

Le site de la Mairie est localisé entre le plan d'eau communal et la rue du Puits Hervé. Cet espace au cœur du bourg, est actuellement utilisé en jardins potagers, avec un état de mise en valeur disparate.

La valeur ajoutée du site est certainement créée par l'ambiance végétale généreuse à proximité (liaison douce, plan d'eau de la Maire, aire de jeux pour les enfants, etc.) ainsi que par l'accessibilité aux commodités du bourg.

23

Dispositions particulières

- Inscription de la totalité du périmètre à l'intérieur du périmètre de l'Eglise paroissiale Saint-Didier, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (AC1, document n°5 du PLU).

Enjeux

- Densifier un espace à l'intérieur des parties actuellement urbanisées en tenant compte du cadre de vie.
- Prolonger la rue du Ruisseau pour desservir l'opération à aménager et « ouvrir » les terrains vers le parking de la mairie par l'intermédiaire d'une liaison douce.
- Epaissir la trame végétale à l'ouest de l'îlot en s'appuyant sur la liaison douce existante.
- Prévoir un point de collecte des ordures ménagères et du tri sélectif soit sur la placette existante de la rue du Ruisseau, soit sur le parking de la mairie. Le traitement de cet espace devra être soigné (bardage bois, accompagnement végétal, enfouissement, etc.).
- Prendre en compte l'ombre portée générée par le bâtiment de la mairie, dans l'agencement de l'opération.

Objectifs

- Conforter la coulée verte à l'ouest de l'opération.
- Mettre en œuvre une action d'externalisation du stationnement en profitant au maximum des potentiels offerts par le parking de la mairie.
- Densité minimale de logements à respecter : 20 log. /ha.
- Prioriser l'infiltration des eaux à la parcelle. Les excédents d'eau de pluie pourront être acheminés, après évaluation des volumes, vers le réseau collecteur à l'ouest de l'opération (fossé le long de la liaison douce).
- Raccordement obligatoire de l'ensemble de l'opération au réseau d'assainissement collectif.
- Pour les transformateurs électriques nécessaires dans le cadre des aménagements, on recherchera une implantation autant que possible éloignée des habitations pour éviter l'exposition des personnes aux champs électromagnétiques

| OAP n°3 | Condition d'aménagement | Surface globale (ha) | Affectation principale | Potentiel de logements | Typologie des logements | Densité <u>minimale</u> de logements à l'hectare (compris VRD) |
|----------------------|---|----------------------|---|---|-------------------------|--|
| Secteur de la Mairie | Zone UA Zone urbaine d'habitat ancien. Constructible immédiatement | 0.2 | Habitat Mixité fonctionnelle admise | 4 logements minimum Objectif souhaité à 6 logements | Aucun objectif imposé | Env. 20 log. /ha. |



OAP n°4 – secteur de la Maladrie

Situation

Le terrain de la Maladrie est situé entre la zone d'activité du Grand Moulin et le lotissement du Pot au Fer. Il est desservi par le chemin de la Maladrie. Cet espace est considéré comme la dernière « dent creuse » mobilisable sur le chemin de la Maladrie. Seule la partie haute du terrain, au plus près de la voie publique est concernée par un programme d'aménagement spécifique. La partie basse demeure en zone agricole.

26

Dispositions particulières

- Inscription de la totalité du périmètre à l'intérieur du périmètre de l'Eglise paroissiale Saint-Didier, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques (AC1, document n°5 du PLU).
- Présence d'un site pollué ou ayant probablement été pollué au sud du terrain (en zone agricole au PLU, cf. doc n°4) par le dépôt de matériaux et d'outillage non règlementé.

Enjeux

- Epaissir le tissu urbain le long du chemin de Maladrie
- Privilégier la poursuite d'un front bâti dominant, en cohérence avec les constructions existantes voisines.
- Préserver et améliorer la couture végétale du site.

Objectifs

- Préserver au maximum le linéaire de haie le long du chemin de la Maladrie, pour favoriser une meilleure intégration paysagère des constructions depuis l'espace public « donnant à voir »
- Prévoir un accompagnement paysager adapté sur la lisière sud au contact de l'espace agricole et en lisière ouest, au contact de la zone d'activité pour réduire l'impact visuel.
- Encourager un front bâti dominant sur rue.
- Imposer le raccordement de l'opération au réseau d'assainissement collectif.
- Favoriser l'infiltration pluviale sur le périmètre de l'opération.
- Pour les transformateurs électriques nécessaires dans le cadre des aménagements, on recherchera une implantation autant que possible éloignée des habitations pour éviter l'exposition des personnes aux champs électromagnétiques

| OAP n°4 | Condition d'aménagement | Surface globale (ha) | Affectation principale | Potentiel de logements | Typologie des logements | Densité <u>minimale</u> de logements à l'hectare (compris VRD) |
|------------------------|---|----------------------|---|---|--|--|
| Secteur de la Maladrie | Zone UB Zone urbaine d'habitat pavillonnaire. Constructible immédiatement | 0.24 | Habitat Mixité fonctionnelle admise | 3 logements minimum Objectif souhaité à 4 logements | Le programme pourra être constitué de lots libres de constructeurs, ou d'une opération de logements sociaux. | Env. 15 log. /ha. |



SYNTHESE DE LA PROGRAMMATION DE LOGEMENTS DANS LES OAP

| OAP | Condition d'aménagement | Surface globale (ha) | Surface réservée pour les équipements publics (ha) | Surface réservée pour l'habitat | Affectation principale | Potentiel de logements | Typologie des logements | Densité minimale de logements à l'hectare (compris VRD) |
|-----------------------------------|--|----------------------|--|---------------------------------|--|---|--|---|
| OAP n°1 Secteur de La Herse | Zone 1AU Ouverture immédiate à l'urbanisation | 2.6 | Env. 0.2 ha. | Env. 2.4 ha | Opération mixte Habitat, équipements publics | Objectif souhaité à environ 35 logements | 10% minimum des logements à réaliser sur l'opération devront être des logements aidés, sauf si une opération de logements aidés est réalisée sur le secteur de la Maladrie | Env. 15 log. /ha. |
| OAP n°2 Secteur rue d'Anjou | Zone UA Zone urbaine d'habitat ancien. Constructible immédiatement | 0.17 | / | 0.17 | Opération mixte Habitat, commerces, services. | 7 logements minimum Objectif souhaité à 10 logements | Petits logements | Env. 40 log. /ha. |
| OAP n°3 Secteur de la Mairie | Zone UA Zone urbaine d'habitat ancien. Constructible immédiatement | 0.2 | / | 0.2 | Habitat Mixité fonctionnelle admise | 4 logements minimum Objectif souhaité à 6 logements | Aucun objectif imposé | Env. 20 log. /ha. |
| OAP n°4 Secteur de la Maladrie | Zone UB Zone urbaine d'habitat pavillonnaire. Constructible immédiatement | 0.24 | / | 0.24 | Habitat Mixité fonctionnelle admise | 3 logements minimum Objectif souhaité : 6 à 7 logements | Possibilité de 6 à 7 logements aidés notamment si impossibilité de les réaliser à la Herse | Env. 15 log. /ha. |