

Plan Local d'Urbanisme de Brette les Pins

Dossier d'approbation – Octobre 2015



Rapport de présentation

*Projet d'Aménagement et
de développement durable*

***Orientations d'aménagement
et de programmation***

Règlement

Liste des emplacements réservés

Servitudes d'utilité publiques

Annexes



Vu pour être annexé à la délibération du

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs ou quartiers qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Les O.A.P. sont obligatoires dans les zones à urbaniser (AU) et facultatives dans les autres.

Article L 123-1-4 du Code de l'urbanisme

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3.

Dans ce contexte réglementaire et au regard des enjeux du territoire, la commune a identifié plusieurs secteurs.



Sommaire

Rappel orientations du SCOT du Pays du Mans (DOO) : document approuvé depuis le 29 janvier 2014 et exécutoire depuis le 12 avril 2014	4
I. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1	6
1. Présentation du site	6
2. Principes d'aménagement	6
II. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2	9
1. Présentation du site	9
2. Principes d'aménagement	9
III. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3	12
1. Présentation du site	12
2. Principes d'aménagement	12



Rappel orientations du SCOT du Pays du Mans (DOO) : document approuvé depuis le 29 janvier 2014 et exécutoire depuis le 12 avril 2014

Axe 4 : Organiser un développement urbain raisonné et équilibré

L'armature urbaine du SCOT identifie Brette-les-Pins comme pôle de proximité, dont les prescriptions suivantes doivent être respectées dans le projet de PLU, et plus particulièrement les OAP :

- ➔ Diversifier l'offre en logements pour répondre aux besoins des différents types de ménages :
 - 20% minimum de logements économes en espace,
 - et un nombre minimum de 32 logements économes en espace à réaliser d'ici 2030.
- ➔ Produire des logements aidés :
 - 10% de logements aidés d'ici 2030, avec minimum de 16 réalisés
- ➔ Densifier le parc de logements pour économiser l'espace :
 - principe de densité de 12 logements à l'hectare
- ➔ Maîtriser les extensions urbaines :
 - Potentiel maximum de surface à urbaniser destiné à un développement mixte regroupant habitat, commerces de proximité, équipements, services et développement économique d'intérêt local sur la période 2013 / 2030 de 13.5 hectares.

Ces objectifs du SCOT (% de logements économe en espace, % de logements aidés, densité minimum) sont opposables aux opérations foncières et d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher.



Rappel des objectifs de développement fixés par la commune :

La commune de Brette-les-Pins souhaite limiter le rythme de la croissance démographique et de développement urbain par rapport à la tendance observée entre 1999 et 2012.

Le développement de Brette-les-Pins dans les 10 prochaines années se traduira par un objectif de croissance démographique de 9.4% soit 200 nouveaux habitants. La création de 8 à 9 nouveaux logements par an doit permettre de soutenir cette dynamique.

Le risque de rétention foncière au regard de la faisabilité à court terme des opérations d'aménagement est estimé à environ 18%. C'est la raison pour laquelle le nombre de logements programmés dans le présent document est supérieur aux objectifs de production liés aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.

Scénario s'approchant des objectifs du SCOT

				Prescriptions SCOT : PLU réalise environ les 2/3 des objectifs fixés à 2030	
				20% logements économes (20 logt/ha mini)	10% logements aidés
Secteurs AUh	surface (ha)	Densité logt / ha	total logements	21	11
2 : zone AUh	2,00	15	30	3	3
3 : zone AUh	3,83	15	57	11	6
TOTAL Auh	5,83		87	14	9

Secteur renouvellement urbain	surface (ha)	Densité logt / ha	total logements		
1 : zone Ub	0,46	24	11	10	5
TOTAL Auh et Ub	6,29		98	24	14

 nb minimum de logements à réaliser rapportés à l'échéance du PLU

Les objectifs du SCOT (% de logements économes en espace, % de logements aidés et densité minimum) sont opposables aux opérations foncières et d'aménagement de plus de 5000 m² de surface de plancher.

I. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 1

1. Présentation du site

1. Situation locale

Le site correspond à un îlot non bâti au cœur du bourg et des quartiers pavillonnaires.

D'une emprise de 4 600 m², le périmètre du secteur est bordé par des maisons individuelles organisées le long de la rue des Pins et de la rue des Tulipes.



2. Caractéristique du site

L'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une démarche de densification du bourg et d'optimisation du foncier. Il constitue le principal vecteur de renforcement de la centralité de Brette-les-Pins.

3. Fonctionnement urbain

Le site est desservi par la rue des Tulipes à l'Est et par la rue des Pins à l'Ouest. Il est également traversé par l'allée des Pensées. Il est facilement relié au cœur du bourg par la rue des Mimosas.

2. Principes d'aménagement

1. Objectif d'aménagement

Ce secteur est défini comme le premier site à aménager dans le cadre du présent PLU. Il a vocation à mettre en œuvre une mixité urbaine sur une surface contrainte.

- 40 à 50% de la surface du site, d'un seul tenant, sera dédiée à la création de locaux commerciaux et au stationnement associé à ces activités.
- Le reste de l'emprise du site sera dédié à l'accueil de logements de petite taille, destinés notamment à accueillir des jeunes ménages ou des personnes âgées.



Au regard de l'objectif de croissance et des capacités d'accueil définies dans le cadre du PLU, le secteur fera l'objet d'un aménagement d'une densité minimum de 24 logements à l'hectare, soit 10 à 11 logements au total.

Il accueillera 100% de logements économes en espace (correspondant à une densité minimum de 20 logements à l'hectare), soit 10 ou 11 logements.

50% des logements programmés seront également des logements aidés (relevant du parc locatif social ou du secteur de l'accession sociale), soit 5 à 6 logements.

2. Parti d'aménagement

Les principes suivants ont guidé l'élaboration du parti d'urbanisme et d'aménagement :

- L'allée des Pensées comme élément structurant la composition urbaine du secteur,
- Favoriser les circulations douces et assurer leur connexion avec les pistes cyclables ou liaisons douces existantes et les quartiers voisins,
- Sobriété et efficacité énergétique des constructions,
- Autoriser la création de rez-de-chaussée commerciaux,
- Adapter l'offre de stationnement aux besoins des activités commerciales attendues,
- Sur les parcelles privatives, l'imperméabilisation des surfaces ne devra pas dépasser 20% de la surface du terrain non bâti.

3. Système de desserte

Le site est traversé par l'allée des Pensées, elle-même raccordée aux rues des Tulipes et des Pins.

Un maillage de cheminements piétonniers, en accompagnement des chaussées ou dotés de tracés spécifiques et indépendants, permettra de compléter le système de desserte du secteur et de relier le bourg à ce nouveau secteur.

L'ensemble des réseaux desservent d'ores et déjà le site.

4. Forme urbaine

Le parti d'aménagement s'appuie sur des formes urbaines et des densités plus élevées que les autres secteurs d'urbanisation : logements individuels groupés, voire petits collectifs, ne dépassant pas R+2+C.

5. Capacité d'accueil

La mise en application du parti d'aménagement, sur la base des densités précédemment décrites, conduit à prévoir la création de 10 à 11 logements sur le secteur 1.



Carte de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1



II. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 2

1. Présentation du site

1. Situation locale

Le site se situe à l'Ouest du bourg, en continuité du tissu existant. Au contact des quartiers pavillonnaires organisés le long de la rue des Pins. Le lieu-dit Le Poirier matérialise la limite de cette extension urbaine avec la zone agricole.

D'une emprise de 1.54 ha, le périmètre du secteur est bordé par des maisons individuelles au Nord, à l'Est et au Sud. La lisière Ouest ouvre sur la vallée du ruisseau des Bondes et les prairies associées.



2. Caractéristique du site

L'urbanisation de ce secteur est une seconde voie de développement urbain pour Brette-les-Pins pour venir matérialiser les limites de la ville. Situé à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune, il bénéficie également d'une orientation idéale au regard de l'ensoleillement du site et de la topographique.

L'aménagement du secteur 2, situé à proximité immédiate, permettra aux habitants de ce secteur de bénéficier des commerces et services associés.

3. Fonctionnement urbain

Le site est desservi par la rue des Pins au Nord-Est et par l'impasse du Poirier à l'Est.

2. Principes d'aménagement

1. Objectif d'aménagement

Ce secteur est défini comme le deuxième site à aménager dans le cadre du présent PLU.

Au regard de l'objectif de croissance et des capacités d'accueil définies dans le cadre du PLU, le secteur devra faire l'objet d'un aménagement d'une densité minimum de 15 logements à l'hectare, soit environ 23 logements au total.

Il accueillera 10% de logements économes en espace (correspondant à une densité minimum de 20 logements à l'hectare), soit 3 logements.

10% des logements programmés seront également des logements aidés (relevant du parc locatif social ou du secteur de l'accession sociale), soit 3 logements.



2. Parti d'aménagement

Les principes suivants ont guidé l'élaboration du parti d'urbanisme et d'aménagement :

- Favoriser les circulations douces et assurer leur connexion avec les pistes cyclables ou liaisons douces existantes et les quartiers voisins,
- Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions à plus ou moins 45°,
- Traiter la lisière urbaine au Sud-Ouest du site au contact avec la zone agricole afin de limiter l'impact paysager du secteur,
- Privilégier les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales et les intégrer à la conception paysagère du projet d'aménagement,
- Sobriété et efficacité énergétique des constructions,
- Inciter au recours des énergies renouvelables, et en particulier l'énergie solaire,
- Intégrer des continuités écologiques dès la conception du projet de manière à favoriser le développement de la biodiversité au cœur de l'opération,
- Sur les parcelles privatives, l'imperméabilisation des surfaces ne devra pas dépasser 20% de la surface du terrain non bâti.

3. Système de desserte

Le site sera desservi depuis l'impasse du Poirier et la rue des Pins.

Un maillage de cheminements piétonniers, en accompagnement des chaussées ou dotés de tracés spécifiques et indépendants, permettra de compléter le système de desserte du secteur et de relier le bourg à ce nouveau quartier.

4. Forme urbaine

Le parti d'aménagement décline différentes formes urbaines et des densités adaptées à leur environnement direct :

- Un tissu urbain plus dense (10% du programme de logements).
- Un tissu urbain composé d'habitat individuel.

5. Capacité d'accueil

La mise en application du parti d'aménagement, sur la base des densités précédemment décrites, conduit à prévoir la création d'environ 23 logements sur le secteur 2.



Carte de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 2



Source : AFB Urbanisme



III. Orientation d'aménagement et de programmation du secteur 3

1. Présentation du site

1. Situation locale

Le site se situe au Nord du bourg, en continuité du tissu existant.

Ce secteur se compose de deux zones, une zone Auh à urbaniser à court terme et une réserve foncière, qui sera aménagée une fois les zones Auh urbanisées.

D'une emprise de 3,38 ha, le périmètre du secteur Auh est bordé par des maisons individuelles au Sud et par l'école et des équipements sportifs à l'ouest. Les lisières Nord et Est ouvrent sur des terres agricoles et des espaces boisés.



2. Caractéristique du site

L'urbanisation de ce secteur est une voie de développement urbain pour Brette-les-Pins. Situé à proximité immédiate des équipements sportifs de la commune et des services (Mairie), il bénéficie également d'une orientation idéale au regard de l'ensoleillement du site et de la topographie.

L'aménagement de ce secteur permettra aux habitants de bénéficier des commerces et services associés.

3. Fonctionnement urbain

Le site est desservi par la rue des Ecureuils au sud-ouest et par la rue des Faisans à l'est.

2. Principes d'aménagement

1. Objectif d'aménagement

Ce secteur est défini comme le troisième site à aménager dans le cadre du présent PLU.

Au regard de l'objectif de croissance et des capacités d'accueil définies dans le cadre du PLU, la zone Auh devra faire l'objet d'un aménagement d'une densité minimum de 15 logements à l'hectare, soit 57 logements minimum.

Il accueillera 20% de logements économes en espace (correspondant à une densité minimum de 20 logements à l'hectare), soit 11 logements.

10% des logements programmés seront également des logements aidés (relevant du parc locatif social ou du secteur de l'accession sociale), soit 6 logements.



2. Parti d'aménagement

Les principes suivants ont guidé l'élaboration du parti d'urbanisme et d'aménagement :

- Favoriser les circulations douces et assurer leur connexion avec les pistes cyclables ou liaisons douces existantes et les quartiers voisins,
- Favoriser une orientation sud des façades principales des constructions à plus ou moins 45°,
- Traiter la lisière urbaine au Nord-Est du site au contact avec la zone agricole afin de limiter l'impact paysager du secteur,
- Privilégier les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales et les intégrer à la conception paysagère du projet d'aménagement,
- Sobriété et efficacité énergétique des constructions,
- Inciter au recours des énergies renouvelables, et en particulier l'énergie solaire,
- Intégrer des continuités écologiques dès la conception du projet de manière à favoriser le développement de la biodiversité au cœur de l'opération,
- Sur les parcelles privatives, l'imperméabilisation des surfaces ne devra pas dépasser 20% de la surface du terrain non bâti,
- La gestion des eaux de pluies sur le domaine public se fera par le biais de noues.

3. Système de desserte

Le site sera desservi depuis la rue des Ecureuils et la rue des Faisans.

Un maillage de cheminements piétonniers, en accompagnement des chaussées ou dotés de tracés spécifiques et indépendants, permettra de compléter le système de desserte du secteur et de relier le bourg à ce nouveau quartier.

4. Forme urbaine

Le parti d'aménagement décline différentes formes urbaines et des densités adaptées à leur environnement direct :

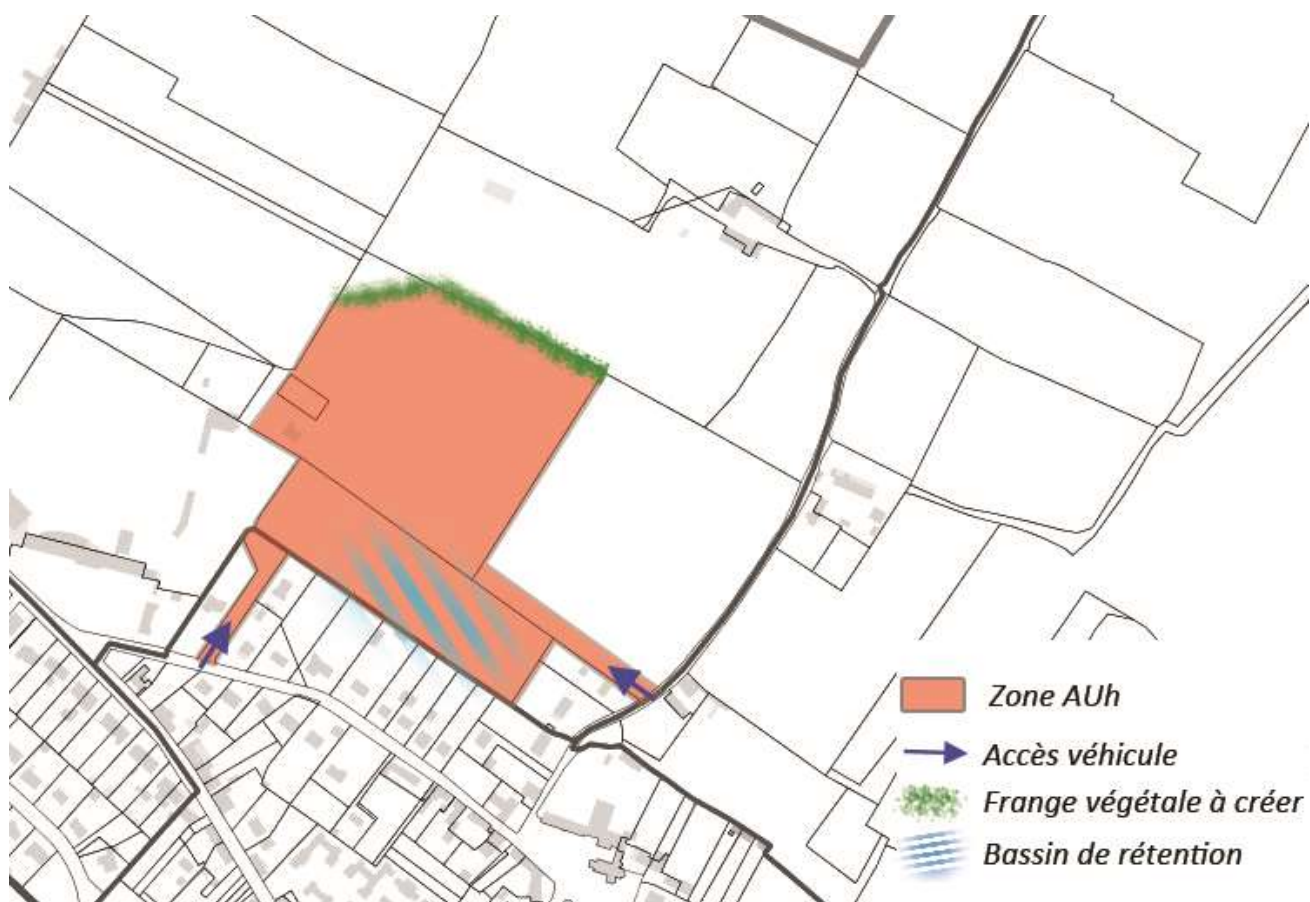
- Un tissu urbain plus dense (10% du programme de logements).
- Un tissu urbain composé d'habitat individuel.

5. Capacité d'accueil

La mise en application du parti d'aménagement, sur la base des densités précédemment décrites, conduit à prévoir la création d'environ 57 logements sur la zone Auh du secteur 3.



Carte de synthèse des orientations d'aménagement et de programmation du secteur 3



Source : AFB Urbanisme

