

COMMUNE DE BRANDÉRION ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 avril 2013 et modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 24 janvier 2014.

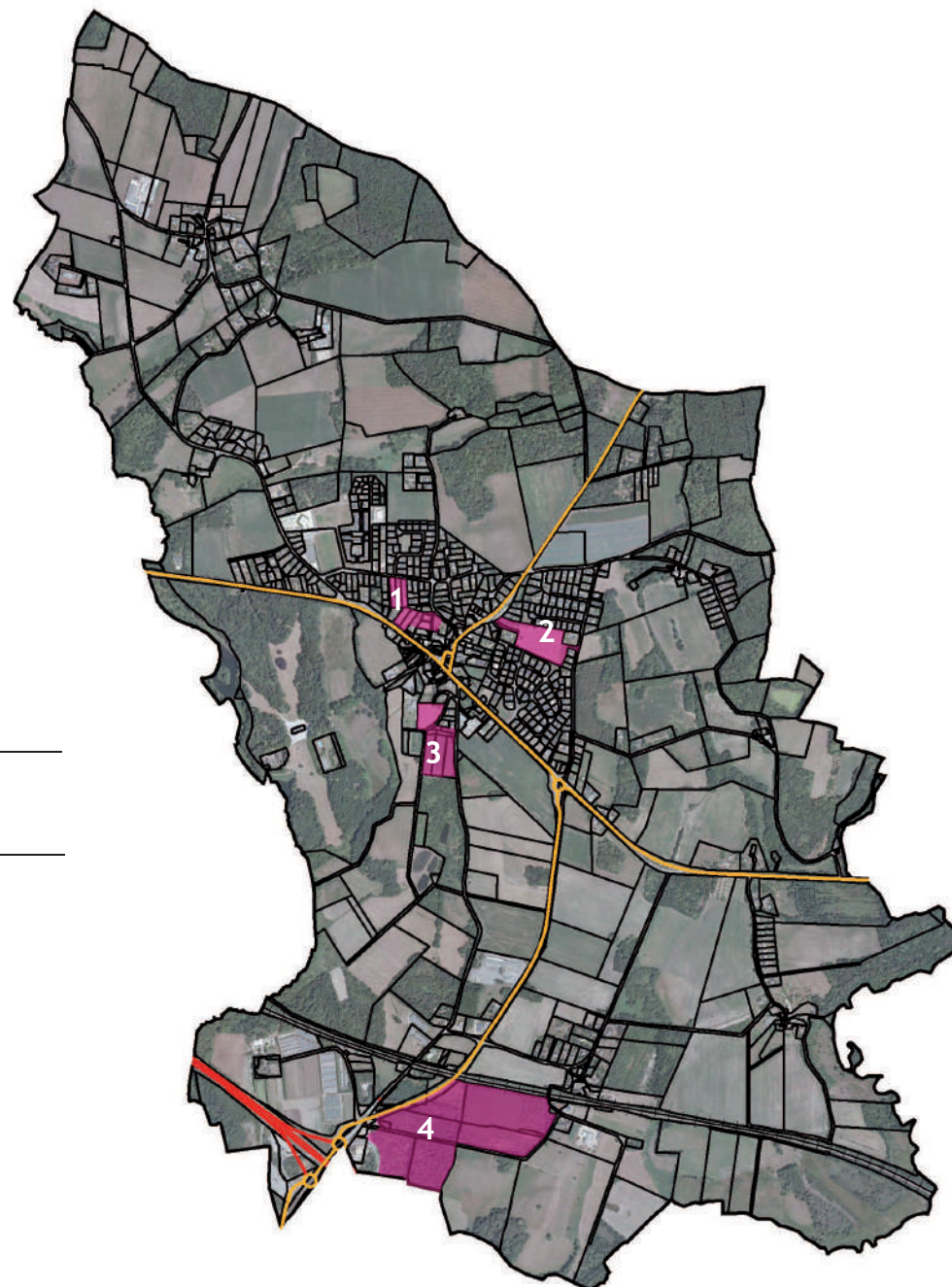
SOMMAIRE

Localisation des secteurs de développement	3
Les orientations d'aménagement et de programmation	4
Prescriptions générales	5
Les futurs quartiers d'habitat :	
- La chapelle : 1,2 ha	6
- La scierie : 1,6 ha	8
- Les écoles : 1,93 ha	10
Une nouvelle offre économique :	
- Boul Sapin : 10,96 ha	12

LOCALISATION DES SECTEURS DE DEVELOPPEMENT

Tableau récapitulatif des surfaces

	Densification	Extension	TOTAL
Habitat	3,41 ha	0,88 ha	4,29 ha
Développement économique	0 ha	10,96 ha	10,96 ha



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- sectorisées ou non, sont établies dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU ;
- précisent le développement communal, notamment sur les thématiques de l'aménagement, l'habitat comme les transports et déplacements ;
- fixent des principes avec lesquels les permis de construire devront être compatibles lors de leur instruction sur la base du règlement (écrit et graphique) ;
- éclairent sur la maîtrise du développement en adéquation avec le niveau d'équipement débouchant ainsi sur un échéancier de réalisation et une politique foncière.

Globalement, le projet urbain préserve les espaces naturels (agricoles, naturels et boisés) optant pour l'accueil de nouveaux habitants dans le centre-bourg (3 secteurs opérationnels situés dans un rayon de 300 mètres) et d'entreprises sur le futur parc d'activités communautaire et sur la future zone artisanale communale desservi par l'échangeur de l'A 82.

Les prévisions de croissance démographique tablent sur une production d'environ 10 logements par an. Le Programme Local de l'Habitat fixe pour Brandérion la densité plancher à 35 logements par hectare. La consommation foncière serait d'environ 1 ha tous les trois ans.

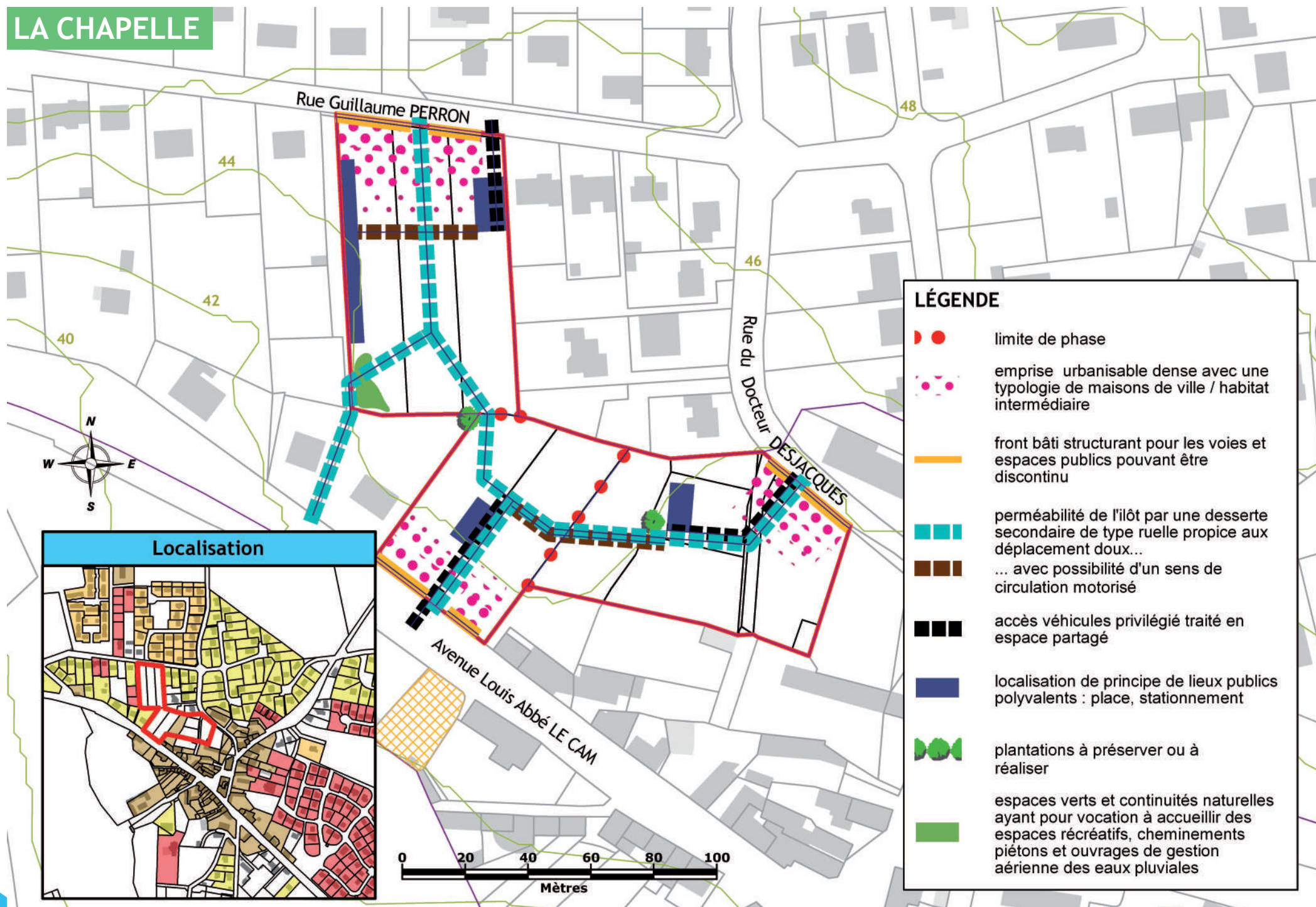
Le document d'OAP concerne deux types de zones :

- les zones de densification situées à l'intérieur de la zone urbanisée : la Chapelle, la Scierie, et une partie du secteur des écoles,
- les zones d'extension d'urbanisation : toutes les zones 1AU (la 2ème partie du secteur des écoles et la zone d'activités d'intérêt communautaire de Boul Sapin).

PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

TRAME VERTE ET BLEUE	DEPLACEMENTS, ACCES, SECURITE ET NUISANCES	QUALITE DES CONSTRUCTIONS ET DU CADRE DE VIE
Les composantes naturelles sont en soi révélatrices de l'identité d'un lieu. Il convient lors d'aménagements de s'harmoniser avec les échelles de ce territoire : du grand paysage pour les cours d'eau, la trame bocagère avec la spécificité des murets rehaussés de chênes à la proximité avec la sauvegarde d'un élément patrimonial comme un arbre. La préservation des zones humides et leur intégration dans notre cadre de vie quotidien s'inscrivent non seulement dans le respect du milieu présent mais contribuent de proche en proche à la biodiversité de tout un système. La gestion des eaux superficielles pourra tout à la fois conduire à leur infiltration sur site comme à leur écoulement vers un exutoire naturel. Il convient de rechercher à terme la continuité des espaces verts y compris avec les terrains sportifs afin de constituer de potentiels corridors.	La libre circulation des personnes et des marchandises se télescope parfois avec l'usage local. L'aménagement du domaine public et le développement urbain constituent des opportunités pour : • revisiter le statut de certaines voies : zoom sur les trafics interrégionaux compatibles avec un abaissement de la vitesse, le bénéfice du concours des routes départementales en plein cœur du bourg ; • diversifier les futures emprises : de la rue à l'espace partagé, de la venelle aux déplacements doux notamment. En clair, adapter gabarits et traitement aux contextes. Enrichir la trame viaire conduit aussi à apporter des réponses en matière de lisibilité des accès et d'amélioration de la sécurité. Une étape permettant d'anticiper les extensions à long terme. Face aux obligations d'isolement acoustique le long des infrastructures bruyantes, édifier un front bâti constitue une réponse possible.	L'accueil de nouveaux habitants est lié au niveau d'équipement de la commune. Pour assurer la maîtrise de son développement, la collectivité peut agir : • sur la programmation des secteurs à urbaniser répondant à des objectifs de mixités sociale et fonctionnelle ; • ainsi que sur son phasage réglementaire tout en conduisant une politique foncière. Guidés par un parti d'aménagement, les plans d'ensemble doivent intégrer les questions de topographie, d'orientation, de nuisances et d'intimité afin d'éviter le recours à des artifices non intégrés. La perméabilité des opérations doit être recherchée. Le travail sur la forme urbaine et l'organisation d'espaces urbains de qualité peuvent produire de la densité parce qu'à proximité des axes desservis par les transports collectifs ou ayant vocation à l'être, limite les consommations énergétiques, voire préfigure le vivre ensemble. Les choix de matériaux, couleurs, intégration de nouveaux dispositifs techniques, traitement des clôtures complètent ce dispositif.

LA CHAPELLE



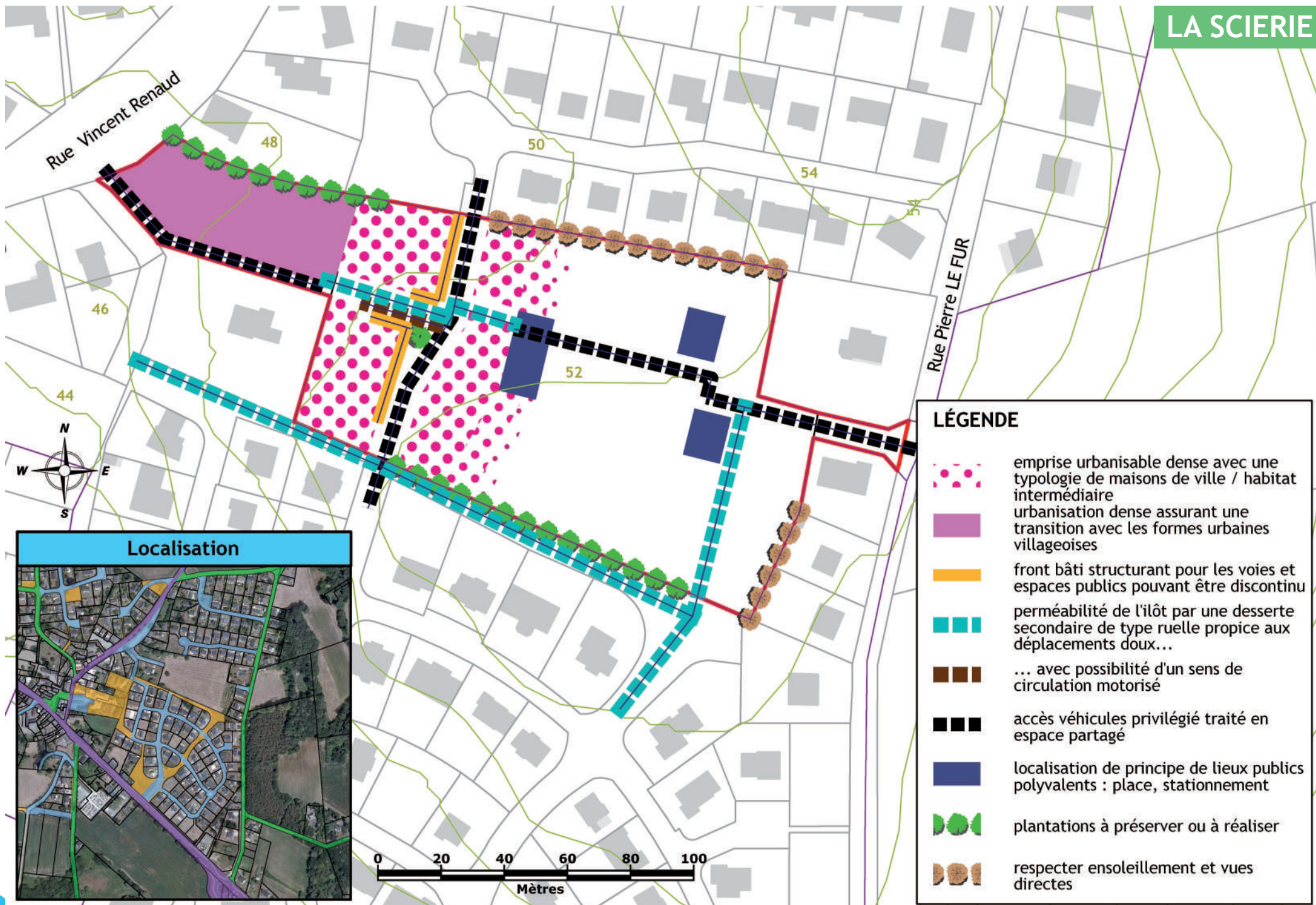
LE SECTEUR DE LA CHAPELLE

Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
Confortement du centre-bourg et de sa mixité fonctionnelle, notamment avenue Louis Abbé Le Cam. Au plus près des commerces et des services (lignes de bus), accueillir un public large allant du jeune en décohabitation, en passant par les jeunes couples avec ou sans enfants jusqu'à la personne âgée vivant seule. Proposer une gamme de logements diversifiés gage de mixité sociale. Adopter une posture architecturale en covisibilité de la chapelle du XIIIème remaniée, qui tienne également compte de la qualité paysagère du parc protégé du Domaine de Kerlivio. Assurer une continuité piétonne entre le centre-bourg et le secteur pavillonnaire des Blés d'Or. Contenir la place de la voiture. Favoriser le regroupement du stationnement.	Réinterpréter la rue villageoise pour la desserte reliant l'avenue Louis Abbé Le Cam à la rue du Docteur Desjacques en favorisant un alignement maçonné ponctué de constructions (R à R + 2 + C). La chaussée mixte sans trottoir et de faible gabarit est avant tout dédiée aux déplacements doux avec possibilité d'un sens de circulation motorisée. Affirmation d'un front bâti en appui des rues communales (Guillaume Perron, Docteur Desjacques) et faisant écran acoustique le long de l'avenue Louis Abbé Le Cam. Typologie bâtie envisagée allant de l'individuel au petit collectif en passant par la maison de ville et l'habitat intermédiaire. Toiture à 2 pans obligatoire face à la chapelle. Mise en valeur d'arbres existants et plantations d'arbres fruitiers en ce lieu-dit «les Vergers». Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : coefficient d'imperméabilisation futur maximal de 55 % et des débits de fuite maximal de 3 litres/s/ha.	Secteur couvrant 1,2 ha aménageable en deux ou trois phases (matérialisés sur la carte) à long et moyen terme. Parcellaires multiples et morcelés nécessitant une réorganisation foncière. Quelque soit le phasage, obligation d'une densité de 40 logements à l'hectare, soit une réceptivité d'au moins 48 logements, y compris social avec : - 30 % de logements locatifs sociaux, - 20 % de logements à coût abordable. Offrir une gamme de logements s'approchant de la répartition suivante : 20 % T2, 35 % T3 et 45 % T4. Principes extensibles en direction de l'église. Opération de réhabilitation mixte à envisager sur l'emplacement de l'ex-activité rue Docteur Desjacques.

Tableau récapitulatif des surfaces

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable minimum	Densité à l'hectare
La Chapelle	11 981 m²	10 181 m²	40	12	8	40



LE SECTEUR DE LA SCIERIE

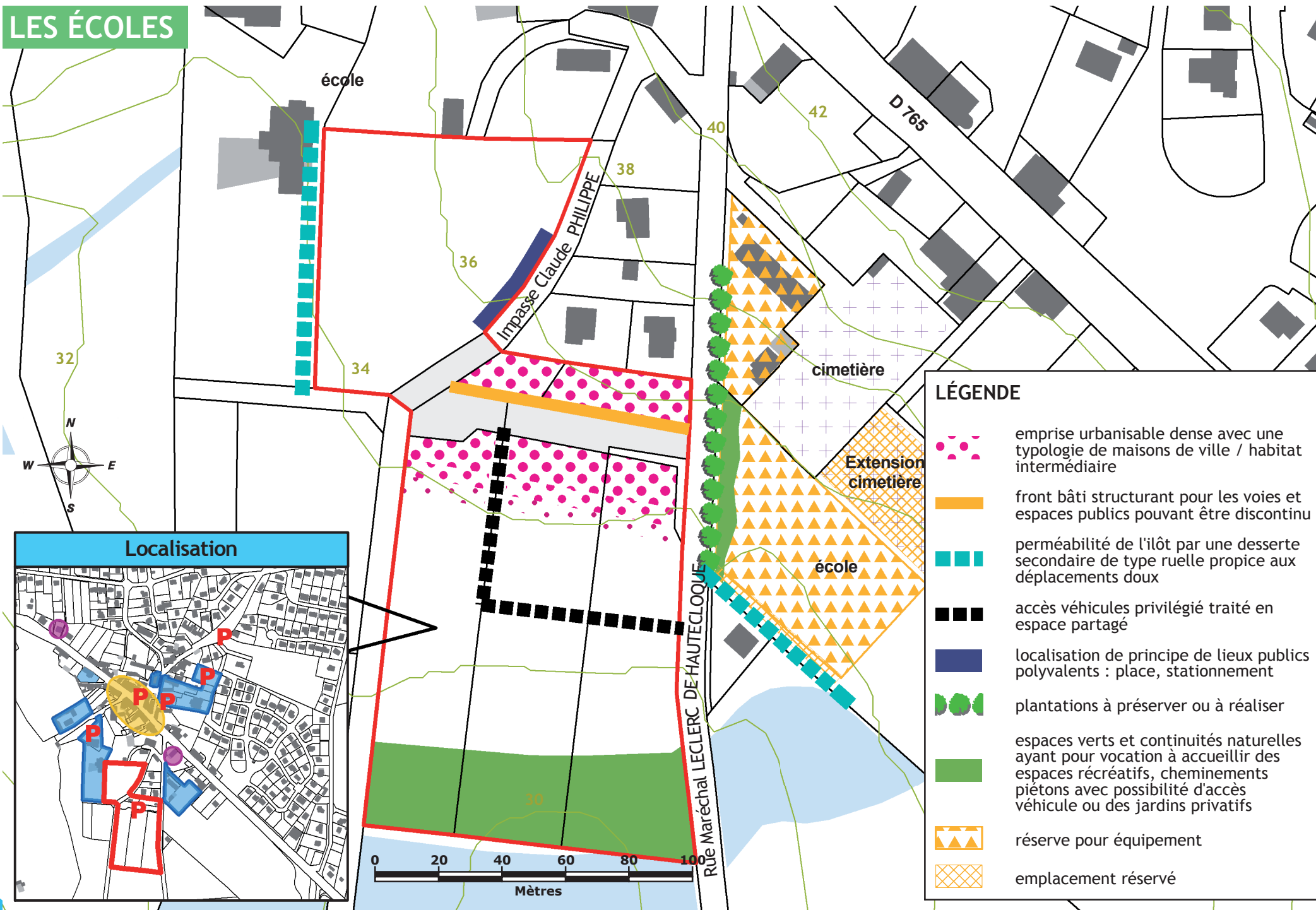
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
Confortement du centre-bourg terminant son développement oriental. Maîtrise de la consommation foncière alors qu'en contiguïté ont été construites deux maisons individuelles entre 2000 et 2006 suivies entre 2007 et 2010 de deux lotissements respectivement de 70 et 15 logements (densité d'environ 15 logements à l'ha). Assurer la liaison vers le centre-bourg par une allée dédiée aux déplacements doux privilégiant la qualité de vie face au tout voiture. Préserver le patrimoine végétal constitué d'arbres alignés.	Assurer une transition entre l'organisation serrée du centre village et l'extension pavillonnaire récente. D'ouest en est, travailler la forme urbaine en tenant compte de la topographie : • depuis la rue Vincent Renaud, recherche d'un mode de regroupement tenu ; • marquage d'une centralité bâtie le long de la voie reliant les deux lotissements de la saboterie ; • combinaison d'intermédiaire et d'habitat individuel. Qualifier les espaces de liaison : • rue nord-sud avec connotation placette au contact de la traversée piétonne est-ouest ; • création d'une allée «riveraine» à l'ouest ; • voie résidentielle à l'est partagée avec les piétons. Compléter les arbres existants et privilégier les clôtures végétalisées. Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : coefficient d'imperméabilisation futur maximal de 55 % et des débits de fuite maximal de 3 litres/s/ha.	Foncier d'un seul tenant Secteur couvrant 1,6 ha dont l'aménagement peut s'opérer en une à trois phases dès maintenant. Quelque soit le phasage, obligation d'une densité de 35 logements à l'hectare, soit une réceptivité d'au-moins 54 logements, y compris le social avec : - 30 % de logements locatifs sociaux, - 20 % de logements à coût abordable. Offrir une gamme de logements s'approchant de la répartition suivante : 10 % T2, 35 % T3, 45 % T4 et 10 % T5 et plus.

Tableau récapitulatif des surfaces

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable minimum	Densité à l'hectare
La Scierie	16 287 m²	13 032 m²	45	14	9	35

LES ÉCOLES



LE SECTEUR DES ECOLES

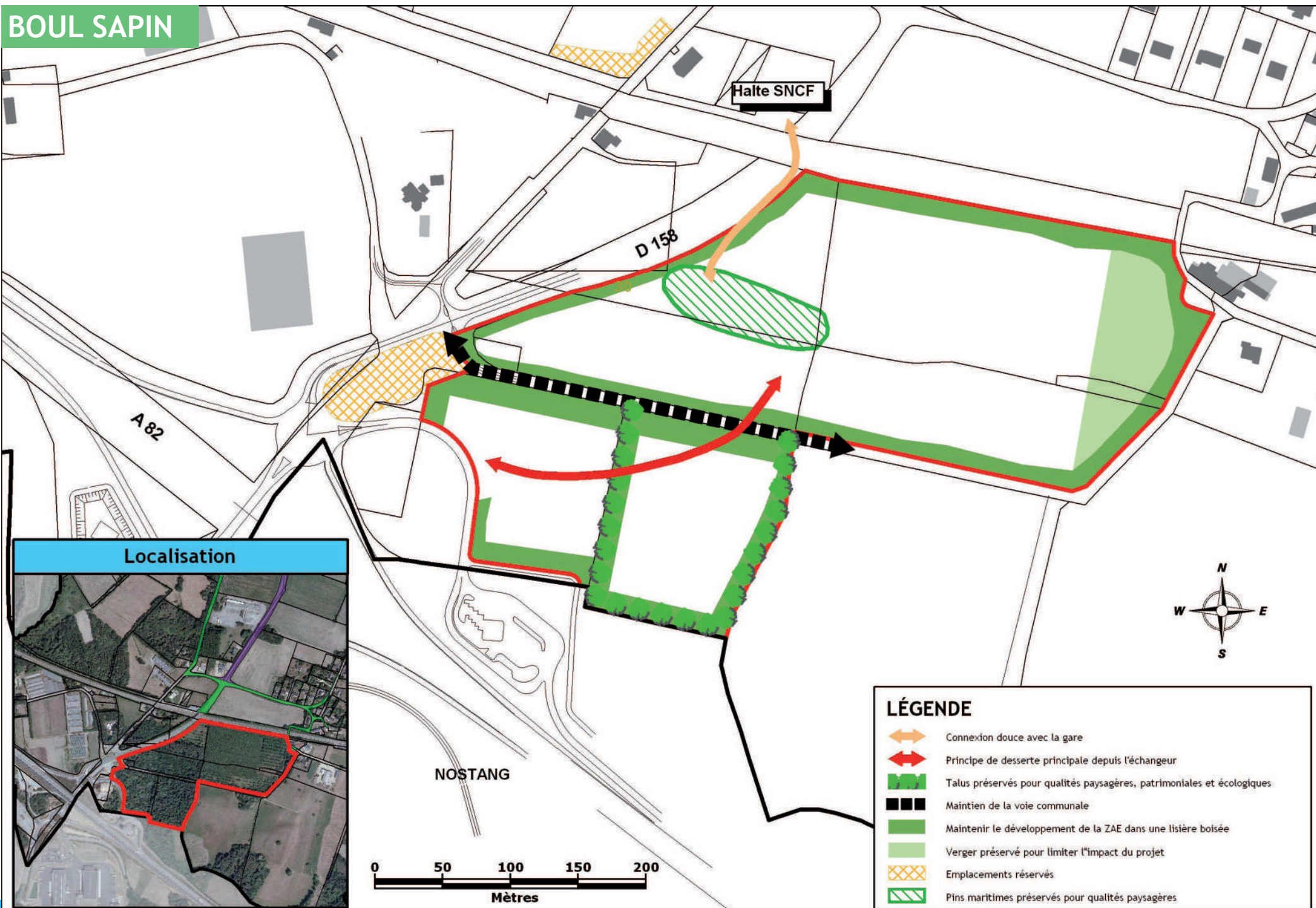
Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
Marquer la fin de l'urbanisation du sud centre-bourg. Repositionner rapidement l'école privée au sud de la D 765. Assurer la transition avec les espaces naturels humides, agricoles et boisés. Actions d'accompagnement ultérieures sur l'espace public et le bâti riverain : • accroche sur l'avenue Général de Gaulle, • amélioration des girations et bouclage de l'îlot «impasse Claude Philippe - rue Maréchal Leclerc de Hauteclocque» (emplacement réservé) Donner à cette dernière un statut de voie verte.	Proposer une double typologie : • villageoise au nord • résidentielle au sud accessible par une desserte interne de faible gabarit. Intégrer les places de stationnement du personnel dans l'emprise de la future école. Assurer la continuité d'arbres en limite orientale jusqu'au boisement du transformateur. Dans un gabarit de voie à sens unique, ménager un chemin piétons également technique le long du poste transformateur. Privilégier les clôtures végétalisées sur les limites orientales et occidentales. Par simple évolution du profil du parking (11,70 m) affirmation d'une rue avec un aménagement piéton (4,50 m) et bordée des deux côtés d'un stationnement longitudinal et d'un trottoir. Maîtriser le ruissellement des eaux pluviales et favoriser la perméabilisation des sols : coefficient d'imperméabilisation futur maximal de 55 % et des débits de fuite maximal de 3 litres/s/ha.	Secteur sur deux îlots totalisant 1,93 ha dont l'aménagement peut s'opérer en une à trois phases à court et moyen terme. Quelque soit le phasage, obligation d'une densité de 30 logements à l'hectare, soit une réceptivité d'au-moins 39 logements, y compris le social avec : - 30 % de logements locatifs sociaux, - 20 % de logements à coût abordable. Offrir une gamme de logements s'approchant de la répartition suivante : 15 % T2, 30 % T3, 40 % T4 et 15 % T5 et plus.

Tableau récapitulatif des surfaces

Secteur	Surface aménageable	Surface d'opération	Nombre de logements minimum	Nombre de logements locatifs sociaux minimum	Nombre de logements à coût abordable minimum	Densité à l'hectare
Les écoles	19 297 m²	16 402 m²	39	12	8	30

BOUL SAPIN



LE SECTEUR DE BOUL SAPIN
Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 4

ENJEUX	CADRE DE VIE PROJETE	PROGRAMMATION
En compatibilité avec le SCOT, création d'une offre économique qui constitue l'entrée orientale communautaire. Calé sur les A82, D158 et voie ferrée, le périmètre opérationnel comprend essentiellement des bois préservant ainsi les Surfaces Agricoles Utiles (SAU). Sécurité des déplacements : • Accès unique depuis la voie conduisant à la station Total embranchée sur un giratoire, • Aménagement d'un chemin piétons sécurisé en direction de la gare de Brandérion. • Maintien de la voie communale sans vocation de desserte de la Zone d'Activités Economique (ZAE). Respect d'une zone humide située plus au sud, hors périmètre.	Préservation - et/ou - constitution d'une lisière boisée en périphérie d'opération qui pourrait remonter à l'ouest de la départementale jusqu'à un parc boisé. Pas d'effet vitrine le long de l'A82. Création d'un merlon planté en frange nord du site dont les dimensions respecteront les conclusions de la simulation acoustique réalisée dans le cadre des études d'avant-projet de la ZAC. La simulation acoustique déterminera sa longueur, son orientation, sa largeur et sa hauteur. L'épaisseur du merlon et de la bande boisée au nord ne pourra être inférieure à 10m. Maintien de l'ambiance «allée forestière» pour la voie de desserte communale. Les bandes boisées conservées le long de la voie communale ne pourront être inférieures à 10m pour chaque côté de la voie. Regroupement des accès aux parcelles ménageant des linéaires boisés. De même, conservation des talus plantés d'orientation nord-sud, situés au sud de la voie communale. Intégration dans ce contexte végétal d'une architecture ayant recours à des matériaux sains et de tonalité réfléchissant peu la lumière. Aire de covoiturage en limite d'opération (Conseil Général). Prise en compte de la question de la pollution lumineuse à la conception des espaces publics. Un juste équilibre en matière d'éclairage entre le besoin des entreprises et la préservation de l'environnement sera préconisé pour les projets d'implantation d'entreprises. Le quartier d'activités sera relié au lagunage communal conformément au plan de zonage eaux usées. Réinterprétation du fossé pour le recueil des eaux superficielles. Rechercher l'imperméabilisation minimale des sols (aires de circulation et de stationnement) et maîtriser les débits de fuite : coefficient d'imperméabilisation futur de 85%.	Viabilisation en une phase à partir de 2015. Offre foncière d'environ 80 000 m² cessibles sur un périmètre opérationnel de 10,96 ha, dont 1ha de verger conservatoire préservé. Découpage des lots au fur et à mesure de la commercialisation. Accueil d'activités qui requièrent une facilité d'accès à la voie rapide dont le process nécessite un traitement d'ensemble de plain-pied, en excluant les petites activités artisanales sur lot autonome.