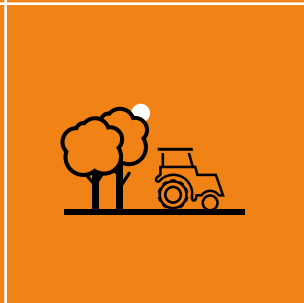


3.2.2

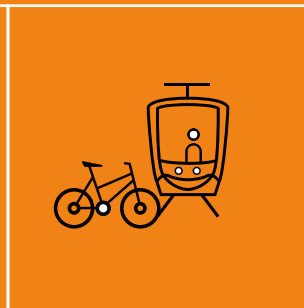
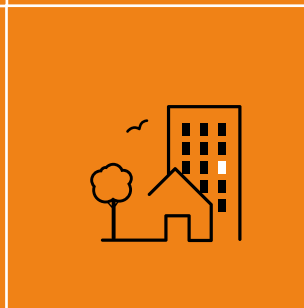
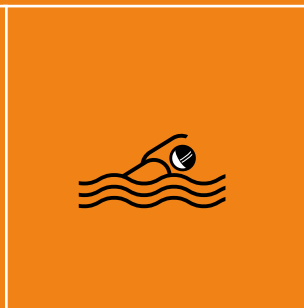
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

SECTORIELLES

> **BRAINS**
Sud-Ouest



DOCUMENT
RÉGLEMENTAIRE





>>>> Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP) peuvent, dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- 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 ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant, le cas échéant, 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Nantes Métropole et la commune ont ainsi inscrit dans le PLUm des Orientations d'Aménagement et de Programmation spatialisées définissant les conditions de mutation de secteurs ou de quartiers de la commune. Ces OAP sectorielles exposent la manière dont les deux collectivités souhaitent mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ces secteurs ou ces quartiers en cohérence avec les orientations du PADD.

Plus précisément ces OAP sectorielles définissent :

- Les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, environnementales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur considéré ;

- Les éléments de programmation essentiels. Pour les logements, il est précisé que la programmation de m² de surface de plancher constitue, sauf exception, un objectif minimal à réaliser et devra favoriser la mixité sociale c'est-à-dire comporter une part de logements locatifs sociaux et/ou de logements abordables en accession ou en location. En outre, le nombre de logements affiché est mentionné à titre indicatif. La part de logements locatifs sociaux ou de logements abordables à réaliser sera calculée sur la base du nombre de logements, ou de la surface de plancher selon les cas, faisant l'objet de l'autorisation du droit des sols.

Dans le cas où l'OAP prévoit une application mutualisée de certaines des orientations d'aménagement qu'elle définit, les principes d'aménagement correspondants s'appliqueront à l'échelle du périmètre indiqué dans l'OAP et non à l'échelle du terrain d'assiette de chaque projet compris dans l'OAP.

Le périmètre des OAP sectorielles est délimité au règlement graphique du PLUm (pièces n°4-2-2) et présenté dans un plan de localisation spécifique (pièce n°3-2-1).

Pour faciliter la lecture, les OAP sectorielles sont toutes structurées et présentées de façon homogène avec :

- Les caractéristiques du site;
- Les objectifs d'aménagement;
- Les principes d'aménagement traduisant, selon les cas, tout ou partie des grandes orientations du PADD;
- Les éléments de programmation;
- Et les éléments de phasage si nécessaire.

Conformément à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, toute opération de construction ou d'aménagement réalisée dans un secteur couvert par une OAP sectorielle devra être *compatible* avec les orientations définies ci-après et *conforme* aux dispositions du règlement du PLUm, et des annexes du PLUm.

>>>> Sommaire

OAP sectorielles de Brains

Cartrons Ouest ¹ _____ p. 8

Caserne _____ p. 10

Les Courtils _____ p. 12

¹ OAP modifiée par la procédure de modification n°1 approuvée en conseil métropolitain du 16 décembre 2022

Caractéristiques du site



Le site est positionné en continuité de l'urbanisation constituée par des logements individuels, à l'écart du centre bourg historique. Il est délimité à l'ouest par la rue du Bois Joli et au Sud par la rue du Vieux Moulin. Au Nord, le secteur est ouvert sur un paysage naturel de prairies et de bocages. À l'est, la zone d'urbanisation future des Cartrons permettra à terme de finaliser l'urbanisation en partie nord, de la centralité de Brains.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation et a pour vocation l'accueil de programmes d'habitat qui doivent s'inscrire dans une logique de complément d'urbanisation. En connexion directe avec les équipements communaux sportifs, il est proposé d'accompagner la dynamique urbaine dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire afin de renforcer l'attractivité du bourg et de favoriser le développement des équipements, services et commerces;
- Diversifier l'offre de logements afin de maintenir une offre en accession abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Créer un nouveau quartier d'habitation en continuité du centre historique de Brains;
- Créer un nouvel espace public structuré, attenant aux terrains de sport, ayant une fonction de convivialité multifonction à l'échelle du nouveau quartier mais aussi de l'ensemble de la commune;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et créer une desserte est-ouest au caractère plus urbain;

- Créer des liaisons douces structurantes vers le centre bourg;
- Marquer la fin de l'urbanisation au Nord par l'implantation d'espaces paysagers pouvant accueillir des bassins d'orages;
- Préserver les perspectives sur les espaces ruraux au nord;
- Créer une entrée de bourg qualifiée avec une valorisation et un traitement qualitatif des façades sur la rue du Bois Joli;
- Préserver l'accès dans l'hypothèse d'une poursuite de l'urbanisation à l'est.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Préserver et mettre en valeur les éléments naturels (boisements, milieux humides, ...);
- Protéger et conserver les boisements présents au nord-ouest du site pour accueillir des cheminements piétons.
- Respecter les objectifs du PCAET en favorisant au maximum la production d'énergies renouvelables locales, en recherchant une maîtrise optimale de la consommation d'énergie et en encourageant l'utilisation de matériaux biosourcés pour la construction.

D - Mutualisation des places de stationnement et du CBS entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement;
- L'objectif de CBS à atteindre pour les projets de constructions neuves est 0.4 sur l'ensemble du périmètre de l'OAP, compte tenu du maintien de l'espace boisé au sein du périmètre de l'OAP.

Éléments de programmation et de phasage

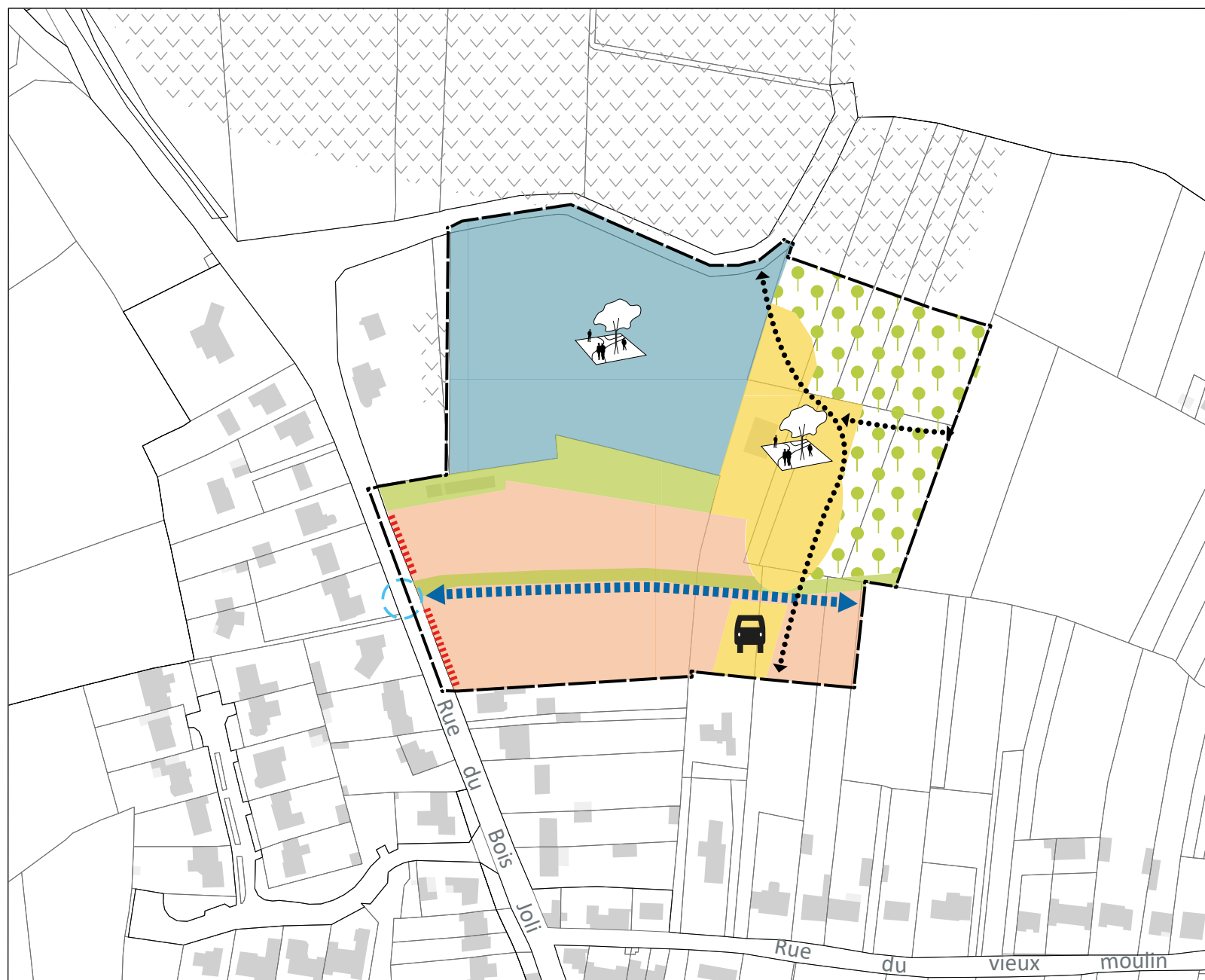
Surface du site: 4 hectares

Programme:

Surface de plancher minimum: 3 500 m²

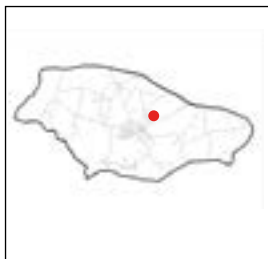
Nombre indicatif de logements: 50 logements environ

Sur l'ensemble de l'opération, au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
-  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
-  Secteur à vocation d'équipement
-  Activité de loisirs
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
-  Carrefour à requalifier/créer
-  Espaces à usage public à structurer/conforter /créer
-  Stationnement
-  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- Les formes urbaines et le rapport aux espaces publics**
-  Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
-  Boisement à protéger





Caractéristiques du site

Le site se situe, en entrée de bourg, dans les limites paysagères du centre de Brains, dit l'«écrin vert». Il vient en couture entre les secteurs ruraux et les espaces urbanisés. Il répond au futur projet des Courtils situé au Sud de la départementale 64, axe important de la commune.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être ouvert à la mixité fonctionnelle: à proximité des équipements communaux (école et mairie) et des commerces et services, notamment du pôle médical, il est proposé de poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Prévoir l'installation d'un équipement communal (s'installant à la place du SDIS en cas de départ de ce dernier);
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire en entrée de bourg afin de renforcer son attractivité et de favoriser le développement des équipements, services et commerces;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Qualifier l'entrée de bourg en créant un espace public de qualité qui assurera le lien entre l'équipement public créé et le pôle médical existant;
- À l'est du site, conforter la limite urbaine par la mise en œuvre d'un espace paysager (par exemple: noue paysagée) qui assurera la transition entre les nouvelles constructions et l'espace naturel en frange constitué de prairies humides accompagnant le ruisseau «de la Bernerie» au premier plan, puis d'une zone agricole en arrière-plan;
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant des aménagements existants;
- Déplacer l'aire de covoiturage;
- Créer des liaisons douces structurantes vers le centre bourg;
- Préserver l'accès au Nord Ouest de la zone dans l'hypothèse d'une poursuite de l'urbanisation à très long terme.

C - Garantir la qualité environnementale

- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Garantir la préservation des zones humides existantes, le cas échéant au regard de leur étendue précisée au stade de projet.

D - Mutualisation des places de stationnement entre les projets autorisés postérieurement à l'approbation du PLUm

- L'objectif à atteindre sur l'ensemble du périmètre de l'OAP correspond à la norme de stationnement définie par le règlement.

Éléments de programmation et de phasage

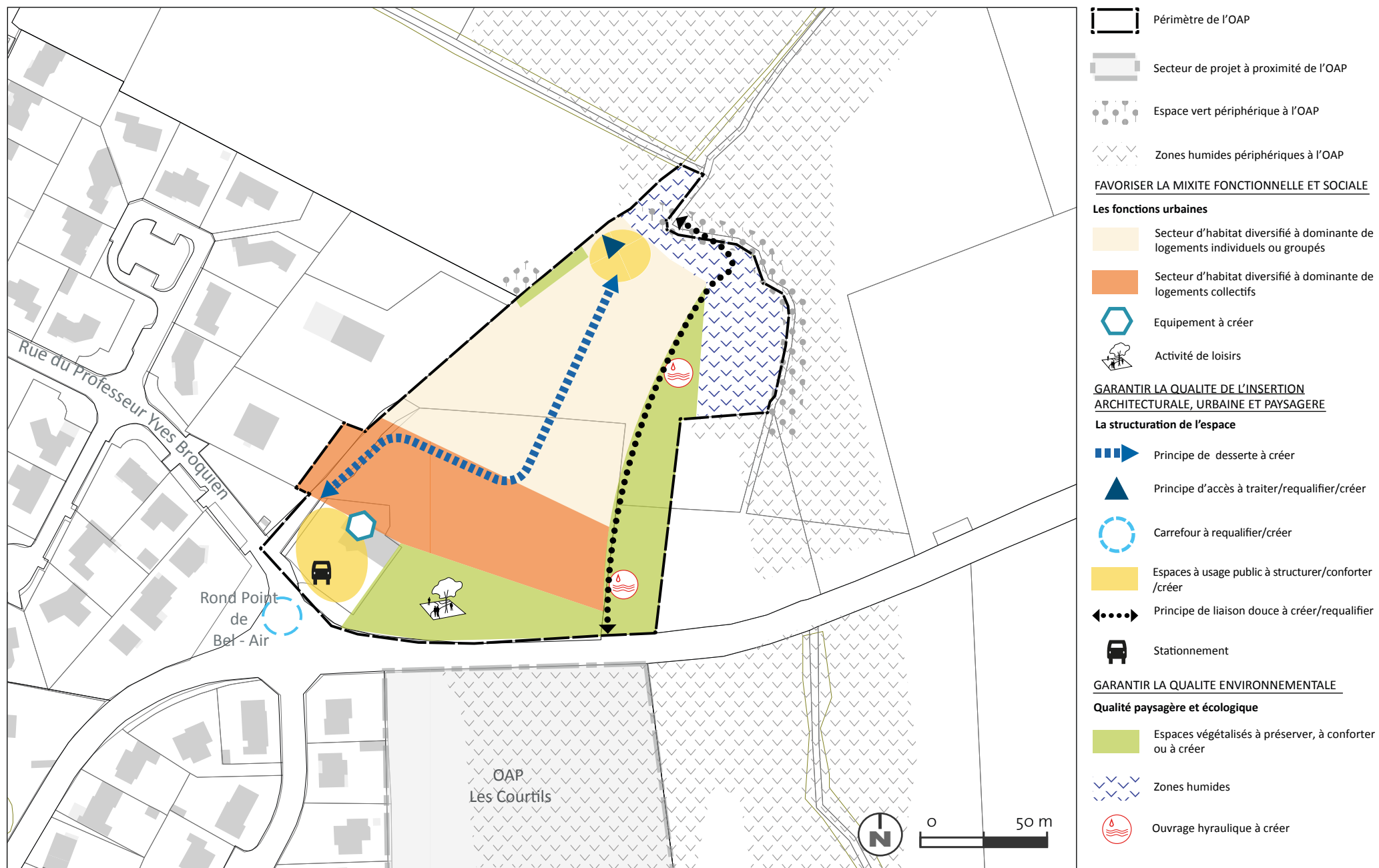
Surface du site: 2,2 hectares (dont 1,6 hectares aménageables)

Programme:

Surface de plancher minimum: 2800 m²

Nombre indicatif de logements: 40 logements environ

Objectifs de mixité sociale pour toutes opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations: au moins 35 % du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15 % aux logements en accession abordable.



Caractéristiques du site



Le secteur des Courtils se situe à proximité immédiate du centre bourg en continuité du tissu existant au sein de l'«écran vert». Il est bordé au Nord par la VM 64 et un espace boisé classé, à l'est, par une zone agricole et le ruisseau «de la Bernerie» et à l'ouest par le cœur du bourg. Des vues s'y dégagent sur le clocher.

Objectifs d'aménagement

Le secteur est destiné à être urbanisé. À proximité immédiate des équipements communaux (école et mairie) des commerces et services, il est proposé de poursuivre et compléter le développement de l'habitat à proximité de la centralité dans une logique d'optimisation des emprises foncières afin de permettre à la fois l'accueil de logements et/ou le confortement des équipements.

Principes d'aménagement

A - Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale

- Proposer une offre de logements diversifiée afin de favoriser le parcours résidentiel et la mixité sociale;
- Développer du logement collectif et/ou intermédiaire en entrée de bourg afin de renforcer son attractivité et de favoriser le développement des équipements, services et commerces;
- Diversifier l'offre de logements individuels par des maisons groupées et des lots à bâtir sur des parcelles plus réduites, afin de maintenir une offre en accession abordable.

B - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Renforcer le centre bourg;
- Qualifier l'entrée de bourg en créant un espace public de qualité;
- Préserver l'identité du bâti existant du bourg;
- Prendre en compte la proximité de l'usage agricole (en prenant en compte le périmètre de réciprocité avec l'exploitation rue de la Bauche);
- Organiser les accès automobiles en rapport avec les caractéristiques de la voirie et profitant les aménagements existants;
- Mettre en œuvre une voie de desserte connectant la rue des Courtils et la rue des Courtils du Bois;
- Créer des liaisons douces structurantes vers le centre bourg, notamment en lien avec la future opération de la place de la Forge.

C - Garantir la qualité environnementale

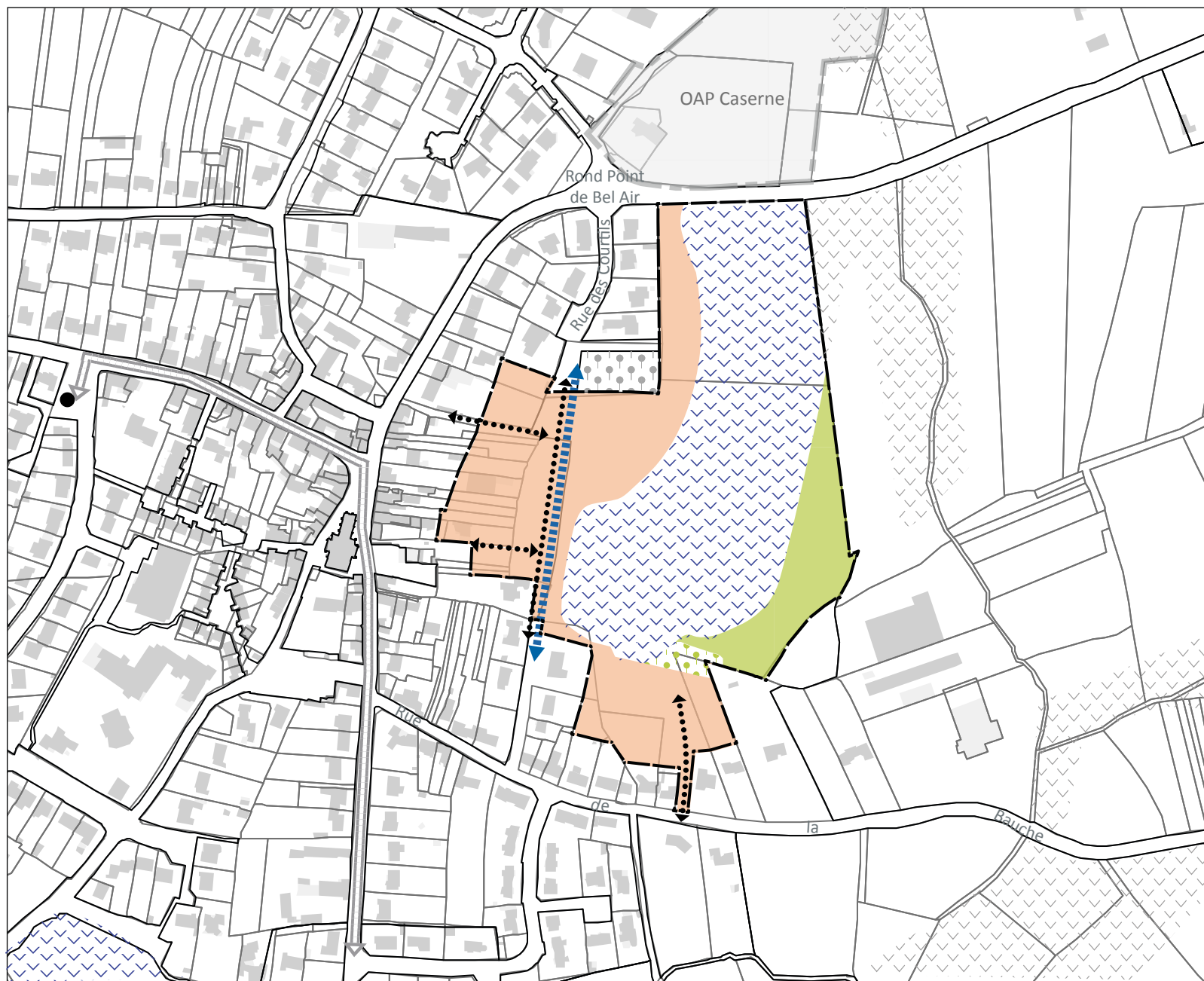
- Mettre en valeur les éléments naturels (boisements, milieux humides, mare...);
- Rechercher une végétalisation des espaces communs et limiter l'imperméabilisation des espaces non bâtis afin de favoriser la biodiversité;
- Rechercher une bonne implantation et conception du bâti, permettant de profiter des apports solaires (orientation bioclimatique des habitations) et préservant l'intimité des futurs habitants;
- Porter une attention particulière à la présence des zones humides en privilégiant l'évitement. Si le projet d'aménagement nécessite de porter atteinte à tout ou partie de ces zones humides, des mesures de compensation devront être à mettre en œuvre. Ainsi, des investigations complémentaires au stade du projet pourront être nécessaires pour réduire l'impact dans un premier temps, puis définir plus précisément l'étendue et la nature des aménagements à réaliser. Une évolution du document d'urbanisme pourra être nécessaire.

Éléments de programmation et de phasage

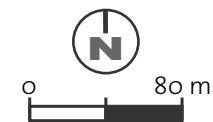
Surface du site: 6,8 hectares

Programme: densité minimale de 20 logements par hectare

Sur l'ensemble de l'opération, au moins 35% du nombre de logements réalisés seront destinés aux logements locatifs sociaux et 15% aux logements en accession abordable.



-  Périmètre de l'OAP
 -  Axe de transport en commun
 -  Arrêt de transport en commun
 -  Espace vert périphérique à l'OAP
 -  Secteur de projet à proximité de l'OAP
 -  Zones humides périphériques à l'OAP
- FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**
- Les fonctions urbaines**
-  Secteur d'habitat diversifié
- GARANTIR LA QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE**
- La structuration de l'espace**
-  Principe de desserte à créer
 -  Principe de liaison douce à créer/requalifier
- GARANTIR LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE**
- Qualité paysagère et écologique**
-  Espaces végétalisés à préserver, à conforter ou à créer
 -  Boisement à protéger
 -  Zones humides pouvant évoluer vers une destination d'habitat après application de la méthode ERC (éviter, réduire, compenser)





Siège de Nantes Métropole:

2, Cours du Champ de Mars - 44923 Nantes Cedex 9 - Tél. 02 40 99 48 48