

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. A l'est, la zone d'urbanisation future des Cartrons est 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.

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 : 4 800 m²

Nombre indicatif de logements : 70 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 d'habitat diversifié à dominante de logements collectifs
 - 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

