

MODIFICATION N°1 DU PLU DE VERNOU-SUR-BRENNE (37)

02



Orientations d'Aménagement et de Programmation

PIECE N°3



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 22 février 2018 approuvant la modification n°1 du PLU de Vernou-sur-Brenne.

Le Président,

Pierre DOURTHE



SOMMAIRE

I. Site de renouvellement urbain de Quincampoix	3
1. Objectifs et programme.....	3
2. Parti d'aménagement.....	3
II. Site de renouvellement urbain du Moulin de Vernou	6
1. Objectifs.....	6
2. Programme.....	6
3. Contraintes à prendre en compte	6
4. Parti d'aménagement.....	6
III. L'urbanisation traditionnelle de coteau	10

I. SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DE QUINCAMPOIX

1. Objectifs et programme

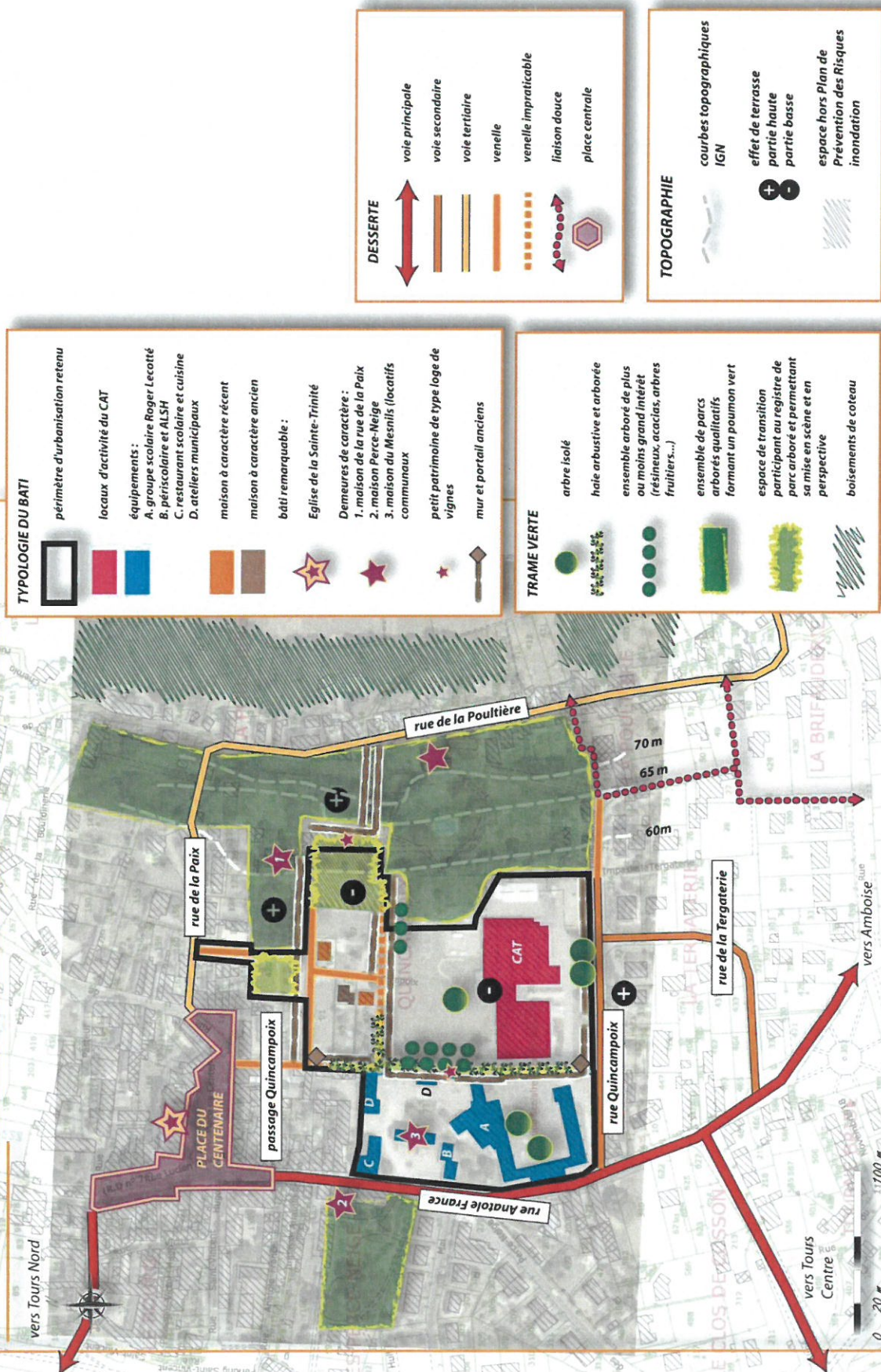
- ➔ Organiser une opération de renouvellement urbain à vocation dominante d'habitat de l'ordre de 2.4 ha dans le clos du Centre d'Aide par le Travail devant être délocalisé à plus ou moins court terme sur une autre commune.
- ➔ Un nouveau quartier à inventer au cœur du centre-ancien et à deux pas de la place commerçante du Centenaire en s'inspirant du registre du clos, de la place et des venelles : une greffe urbaine à réussir.
- ➔ Un nouveau quartier intergénérationnel devant favoriser la mixité sociale et les premières accessions à la propriété pour les jeunes ménages avec au moins 55 logements à réaliser selon une densité à rechercher de l'ordre de 23 logements/ha. Au moins 70% du programme total de logements devra ainsi comporter des logements aidés (logement locatif à caractère social, location-accession, accession sociale à la propriété).
- ➔ Un patrimoine architectural et paysager à valoriser, notamment par une réhabilitation de la maison du Mesnil et un changement de destination de la cantine en logements.
- ➔ Prendre en compte le risque inondation par la création de logements devant comporter un premier niveau de plancher à 0.50 m au moins au-dessus du niveau du terrain naturel et un étage habitable au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues doté d'ouverture suffisantes pour permettre l'évacuation par l'extérieur des habitants en cas d'inondation.

2. Parti d'aménagement

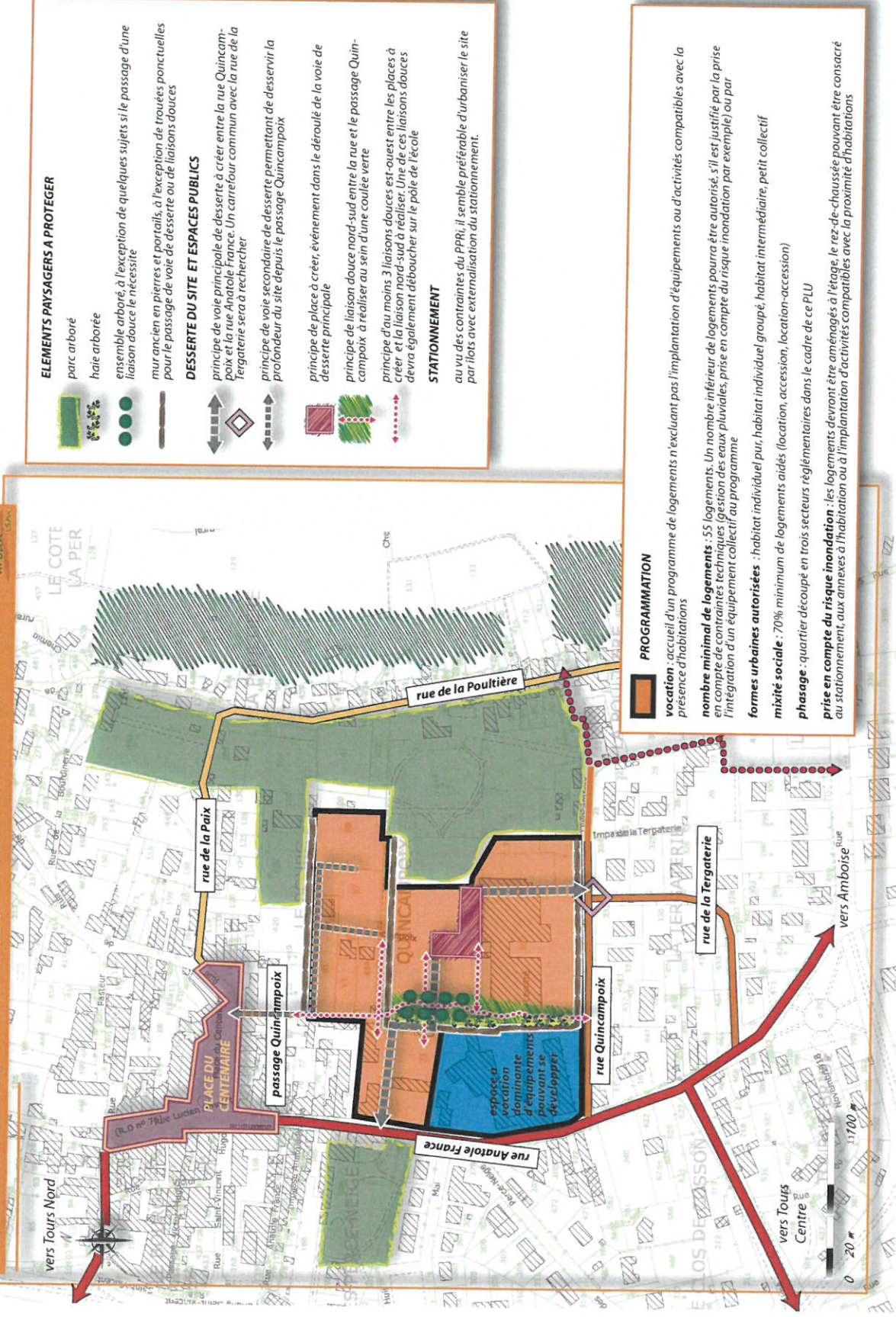
De par son caractère stratégique pour l'accueil de jeunes ménages dans le bourg et le maintien des effectifs scolaires, ce site a fait l'objet d'une étude de faisabilité avec une première esquisse d'aménagement dans le cadre de l'élaboration du PLU, à la fin 2012. La commune ayant eu l'opportunité de préempter le terrain, un partenariat avec un bailleur a été conclu et le projet fait l'objet d'une demande de permis groupé, en cours au printemps 2014.

Au regard de l'avancement du projet, ce quartier fait donc l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation simple faisant la synthèse entre la première esquisse d'aménagement de fin 2012 revue lors du permis déposé au printemps 2014. Elle est présentée sous forme d'un schéma légendé, pages suivantes.

Elaboration du PLU de Vernou-sur-Brenne - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Quincampoix - Etat initial de l'environnement - juin 2014



Elaboration du PLU de Vernou-sur-Brenne - Orientations d'Aménagement et de Programmation - Quincampoix - Modification n° 1 - octobre 2017



ELEMENTS PAYSAGERS A PROTEGER

- parc arboré
- haie arborée
- ensemble arboré, à l'exception de quelques sujets si le passage d'une liaison douce le nécessite
- mur ancien en pierres et portails, à l'exception de trouées ponctuelles pour le passage de voie de desserte ou de liaisons douces

DESSERTE DU SITE ET ESPACES PUBLICS

- principe de voie principale de desserte à créer entre la rue Quincampoix et la rue Anatole France. Un carrefour commun avec la rue de la Tergaterie sera à rechercher
- principe de voie secondaire de desserte permettant de desservir la profondeur du site depuis le passage Quincampoix

STATIONNEMENT

- principe de place à créer, événement dans le déroulé de la voie de desserte principale
 - principe de liaison douce nord-sud entre la rue et le passage Quincampoix à réaliser au sein d'une coulée verte
 - principe d'au moins 3 liaisons douces est-ouest entre les places à créer et la liaison nord-sud à réaliser. Une de ces liaisons douces devra également déboucher sur le pôle de l'école
- STATIONNEMENT**
au vu des contraintes du PPRi, il semble préférable d'urbaniser le site par lots avec externalisation du stationnement.

PROGRAMMATION

- vocation** : accueil d'un programme de logements n'excluant pas l'implantation d'équipements ou d'activités compatibles avec la présence d'habitations
- nombre minimal de logements** : 55 logements. Un nombre inférieur de logements pourra être autorisé, s'il est justifié par la prise en compte de contraintes techniques (gestion des eaux pluviales, prise en compte du risque inondation par exemple) ou par l'intégration d'un équipement collectif au programme
- formes urbaines autorisées** : habitat individuel pur, habitat individuel groupé, habitat intermédiaire, petit collectif
- mixité sociale** : 70% minimum de logements aidés (location, accession, location-accession)
- phasage** : quartier découpé en trois secteurs réglementaires dans le cadre de ce PLU
- prise en compte du risque inondation** : les logements devront être aménagés à l'étage, le rez-de-chaussée pouvant être consacré au stationnement, aux annexes à l'habitation ou à l'implantation d'activités compatibles avec la proximité d'habitations

II. SITE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU MOULIN DE VERNOU

1. Objectifs

Organiser une opération de renouvellement urbain à vocation dominante d'habitat sur une superficie de l'ordre de 5600 m² en lieu et place d'une ancienne industrie, aux portes du centre-ancien et dans l'écrin vert de la vallée de la Brenne et de son coteau arboré.

2. Programme

Au moins 10 logements sont à réaliser, selon une densité à rechercher de 20 logements/ha. Cet espace comportera des logements individuels purs ou individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire ou du petit collectif.

3. Contraintes à prendre en compte

Le Moulin de Vernou a hébergé diverses activités, dont certaines ayant de manière avérée pollué les sols. L'urbanisation du site ne pourra donc s'effectuer qu'à condition d'une démolition du bâti existant réalisée dans les règles de l'art, suivie d'une dépollution du sol adéquate.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale du site réalisée dans le cadre de ce PLU, fait apparaître une suspicion de présence de chauves-souris. Il est donc impératif que le porteur de projet fasse vérifier la présence et la nature de ces chiroptères avant démolition du bâti et s'il s'agit de colonies hivernantes de demander une dérogation à la protection des espèces à la DREAL.

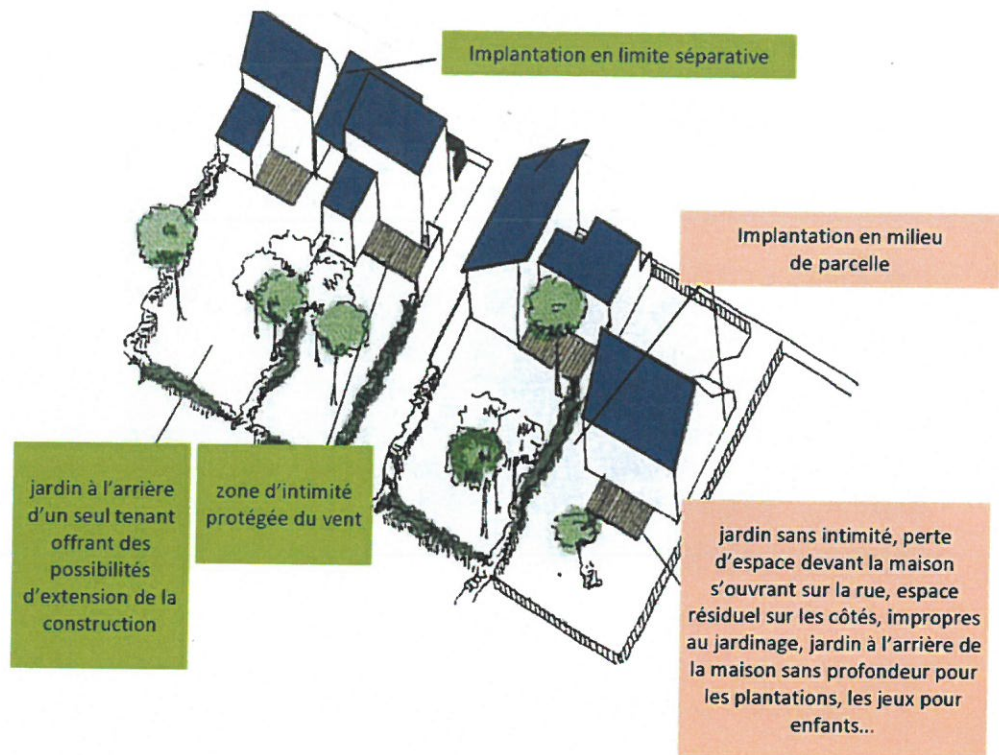
4. Parti d'aménagement

Cf. schéma page suivante. La desserte du site s'effectuera depuis la rue de la République, offrant les meilleures conditions de visibilité, grâce à une venelle interne permettant de desservir la profondeur du site. Un bouclage est possible avec la rue de la Thierrière. Quelques parcelles pourront éventuellement être desservies directement depuis la rue de la République ou la rue de la Thierrière si la sécurité routière n'est pas remise en cause. Une desserte automobile depuis la rue de la Réveillerie semble à exclure de par son étroitesse et son implantation sur le coteau.

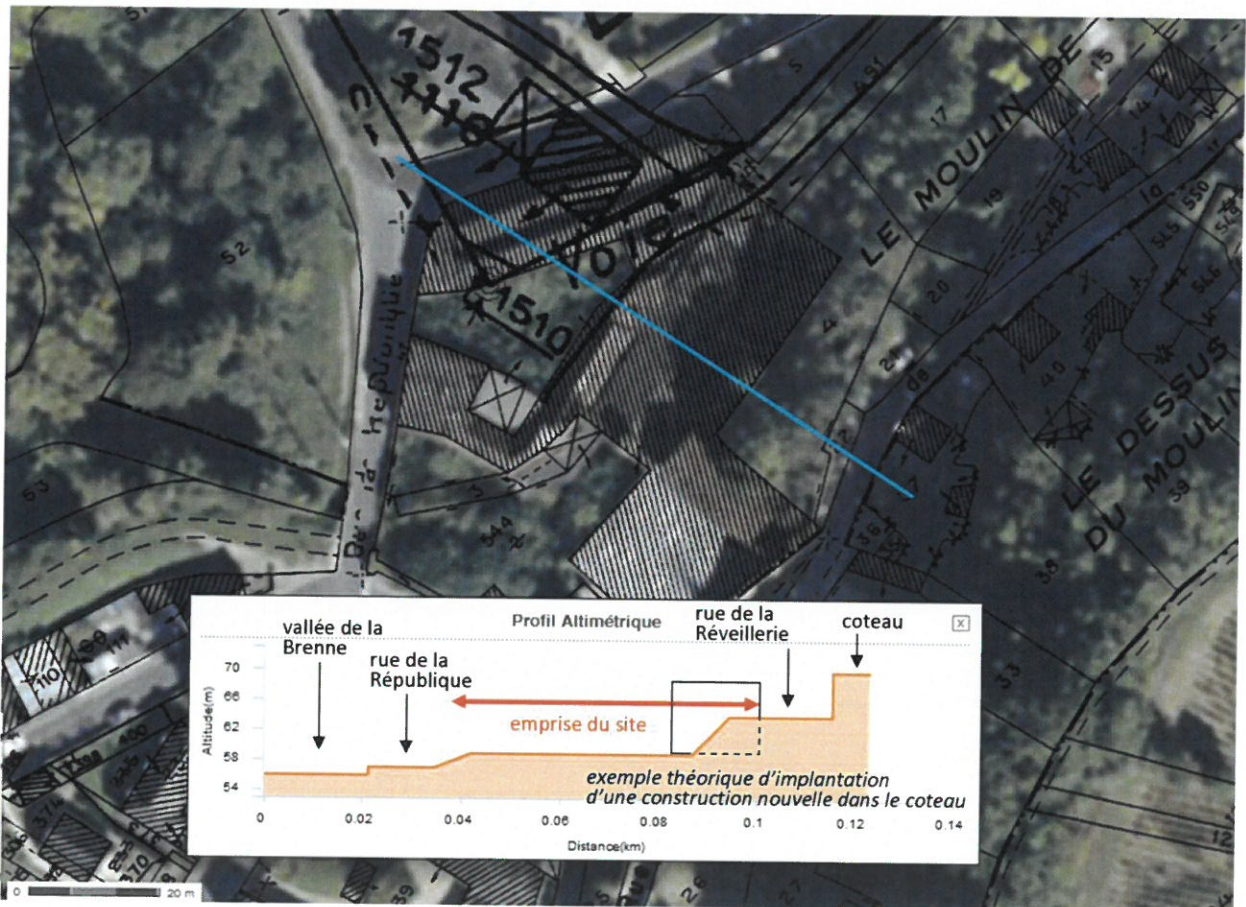
L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples ci-dessous) et afin de s'intégrer au mieux dans le coteau qui longe la frange Est du site. Ainsi :

- un front bâti sera reconstitué au long de la rue de la Thierrière et de la République, les constructions devant présenter au moins un élément à l'alignement de ces rues. Afin de bénéficier des apports gratuits du soleil, une orientation est-ouest de la façade principale semble ainsi à rechercher ;
- en cas d'urbanisation de la profondeur du site, côté coteau, sauf contraintes techniques ou fragilisation du coteau, il semble avantageux de s'inspirer de l'urbanisation traditionnelle de ce coteau, par une implantation de la façade principale dans le sens est-ouest, en appui sur le coteau et en limite séparative nord des parcelles, afin de bénéficier d'une façade au sud et d'une cour la plus grande possible. Il peut même être envisageable d'avoir un étage accessible ou de l'habitat intermédiaire depuis la rue de la Réveillerie (cf. schéma théorique et illustratif d'implantation, ci-dessous) ;
- si la desserte du site s'effectue en impasse, celle-ci devra se terminer par une courée structurée par des accroches bâties. Afin d'optimiser la taille des parcelles, une externalisation du stationnement partielle ou non pourra s'effectuer sur cette courée.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Sources : CAUE du Morbihan



Sources du profil altimétrique : géoportail.fr (les résultats donnés à titre de mesure sont des estimations, n'ayant aucune valeur légale)

PLANCHES PHOTOGRAPHIQUES
DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT DU SITE DU MOULIN DE VERNOU

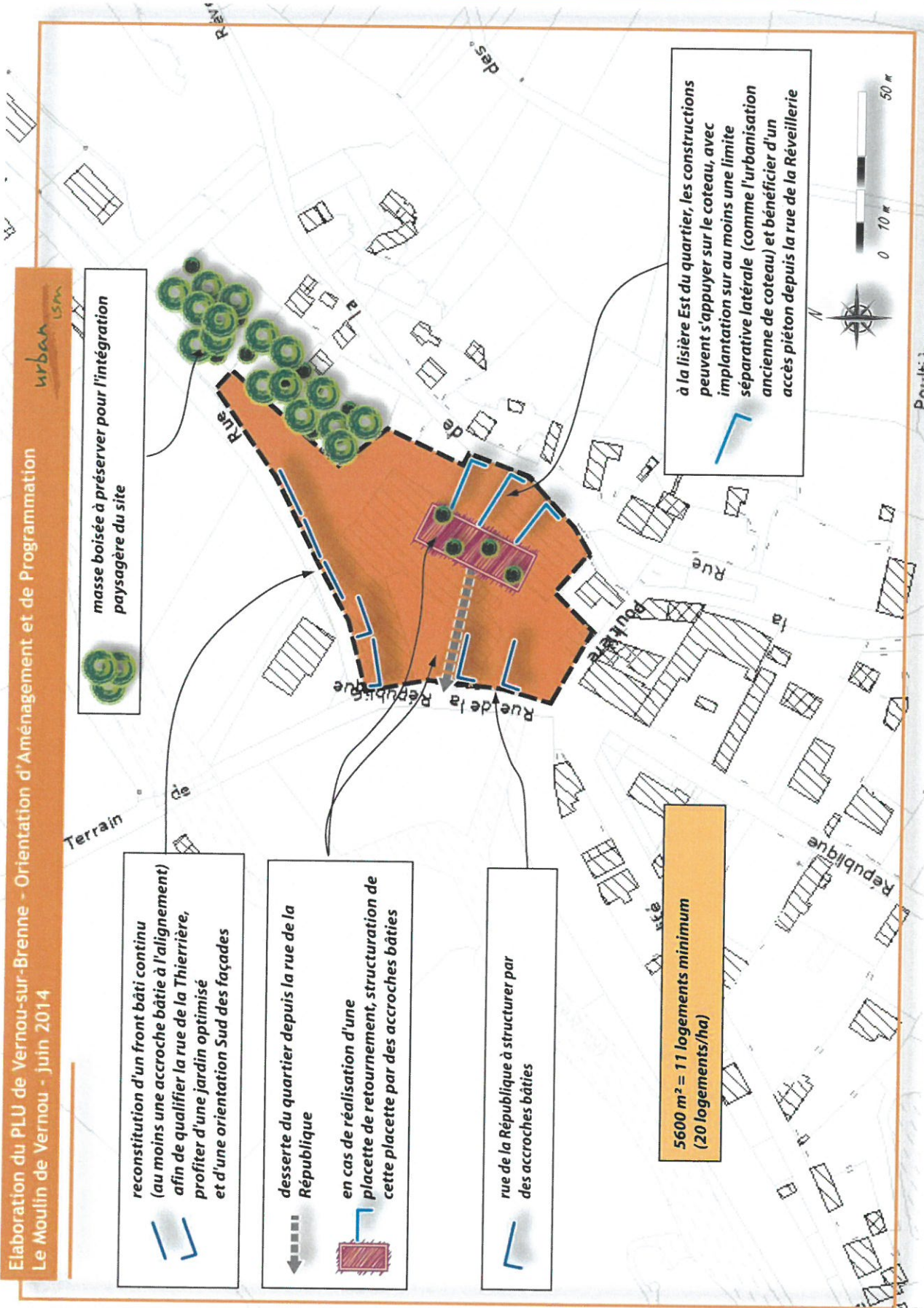


1/ Vue du site à l'intersection de la rue de la République avec la rue de la Thierrière

2/ Vue du site depuis la rue de la Thierrière : un alignement bâti structurant et une masse boisée permettant l'intégration paysagère du site depuis l'entrée nord du bourg



Elaboration du PLU de Vernou-sur-Brenne - Orientation d'Aménagement et de Programmation
Le Moulin de Vernou - Juin 2014



urbanism
masse boisée à préserver pour l'intégration paysagère du site

reconstitution d'un front bâti continu (au moins une accroche bâtie à l'alignement) afin de qualifier la rue de la Thierrière, profiter d'une jardin optimisé et d'une orientation Sud des façades

desserte du quartier depuis la rue de la République
en cas de réalisation d'une placette de retournement, structuration de cette placette par des accroches bâties

rue de la République à structurer par des accroches bâties

5600 m² = 11 logements minimum (20 logements/ha)

à la lisière Est du quartier, les constructions peuvent s'appuyer sur le coteau, avec implantation sur au moins une limite séparative latérale (comme l'urbanisation ancienne de coteau) et bénéficier d'un accès piéton depuis la rue de la Réveillerie

III. L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

Le centre-bourg ancien de Vernou-sur-Brenne, ainsi que les vallées habitées de Cousse et de Vaugondy abritent une urbanisation traditionnelle de coteau qui participe du charme et de la qualité urbaine et paysagère de la commune. L'implantation des constructions y est très spécifique, selon l'orientation géographique du coteau. L'objectif recherché des anciens était ainsi dans tous les cas de préserver une cour ouverte entre la rue et le coteau afin de disposer d'un troglodyte éclairé naturellement, de conserver des vues sur les vallées et de bénéficier d'un ensoleillement maximal.




En cas de réalisation d'une construction nouvelle (habitation, extension, annexes...), une attention particulière devra donc être portée quant à son implantation sur la parcelle afin de se greffer au mieux dans ces ensembles urbanisés anciens identitaires. **Les fiches suivantes ont donc pour vocation de guider le pétitionnaire dans son projet en lui indiquant les caractéristiques urbaines des coteaux de manière en s'en inspirer le plus fidèlement possible**, tout en tenant compte d'éventuelles contraintes techniques ou de superficie.

FICHE DESCRIPTIVE
DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

1. Rue du coteau de la Poultière et de la Reveillerie, orientation nord-sud, coteau Est de la Brenne
==> valable également rue Neuve, dans son orientation nord-sud
et dans la vallée de Cousse, rue du Pouvray et rue Jean Jaurès



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
NOUVELLES A RECHERCHER

-  Implantation du bâti autour d'une petite cour s'ouvrant sur le flanc de coteau avec caves ou habitat troglodytique
-  Orientation Est-Ouest du bâti en limite séparative nord et/ou sud de la cour permettant de préserver l'accès aux caves et de bénéficier d'une ouverture au sud
-  Implantation du pignon à l'alignement de la rue rythmant et caractérisant le paysage urbain

1



2






- 1/ Implantation quasi systématique du pignon des façades principales à l'alignement
- 2/ Exemple d'implantation traditionnelle : façade principale exposée au sud avec cour délimitée par le bâti et le coteau

FICHE DESCRIPTIVE
DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

2. Route de Château-Renault, orientation nord-sud, coteau Ouest de la Brenne (coteau de Poupine)
=> valable également rue Neuve dans son orientation nord-sud



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A RECHERCHER

-  Implantation du bâti autour d'une petite cour s'ouvrant sur le flanc de coteau avec caves ou habitat troglodytique
-  Orientation Est-Ouest du bâti en limite séparative nord (annexes en limite sud) de la cour permettant de préserver l'accès aux caves et de bénéficier d'une exposition au sud
-  Implantation du pignon à l'alignement de la rue relayé par un mur ou mur-bahut préservant l'intimité et structurant la perception de la rue

DANS LE CAS DE LA PARCELLE n°84

Cette grande parcelle libre a été remblayée, le niveau du sol étant à environ 2 m au-dessus de celui de la route de Château-Renault. S'il n'est pas prévu de décaissement, planter des constructions avec pignon à l'alignement risque de générer un impact visuel fort. Dans ce cas, il semble préférable d'implanter les constructions en retrait de l'alignement et de les édifier en appui sur le coteau, en vers l'Ouest, comme c'est d'ailleurs parfois le cas au long de la route de Château-Renault.

1



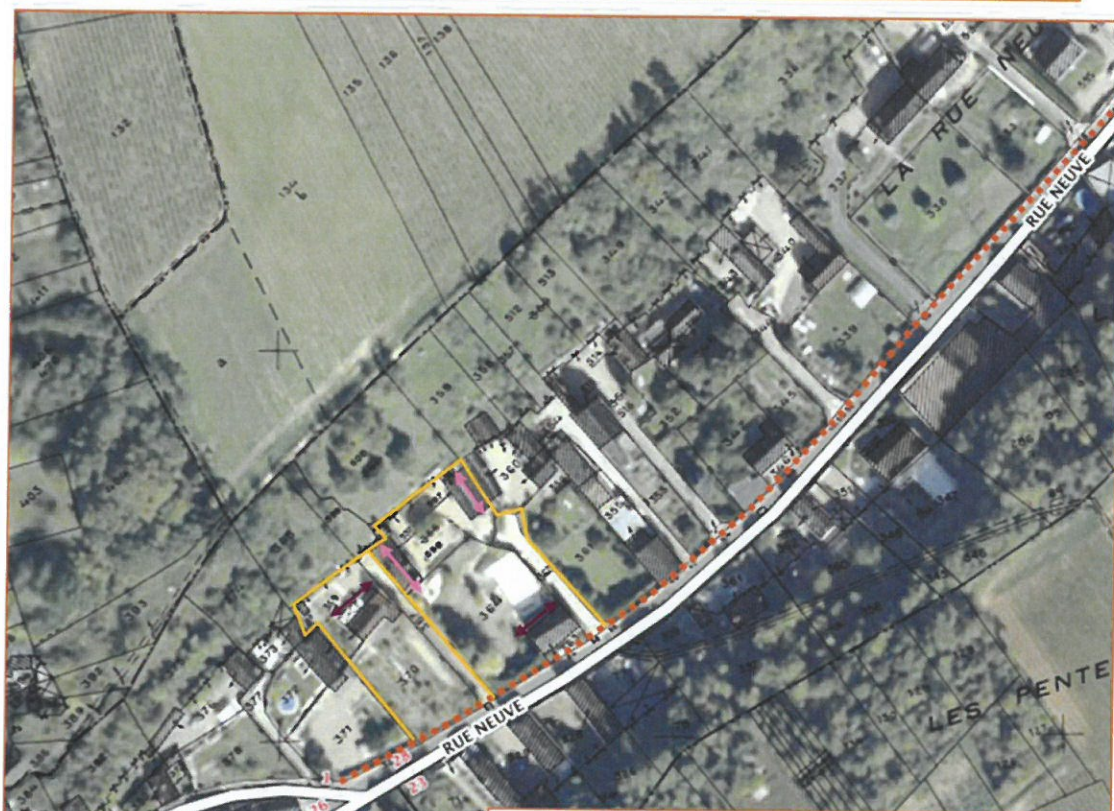
2



- 1/ Implantation traditionnelle à flanc de coteau ou le plus souvent avec pignon à l'alignement de la rue avec toujours une présence marquée des murs
- 2/ Mur de soutènements de la parcelle n°84

FICHE DESCRIPTIVE
DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

3. rue Neuve, orientation est-ouest, coteau nord de la vallée des Quarts



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES A RECHERCHER



Parcelle très profonde avec recul important des constructions permettant de dégager un grand jardin sud



Recul des constructions jusqu'au flan du coteau en orientation est-ouest ou nord-sud du bâti principal, les annexes étant souvent implantées à l'alignement de la rue Neuve

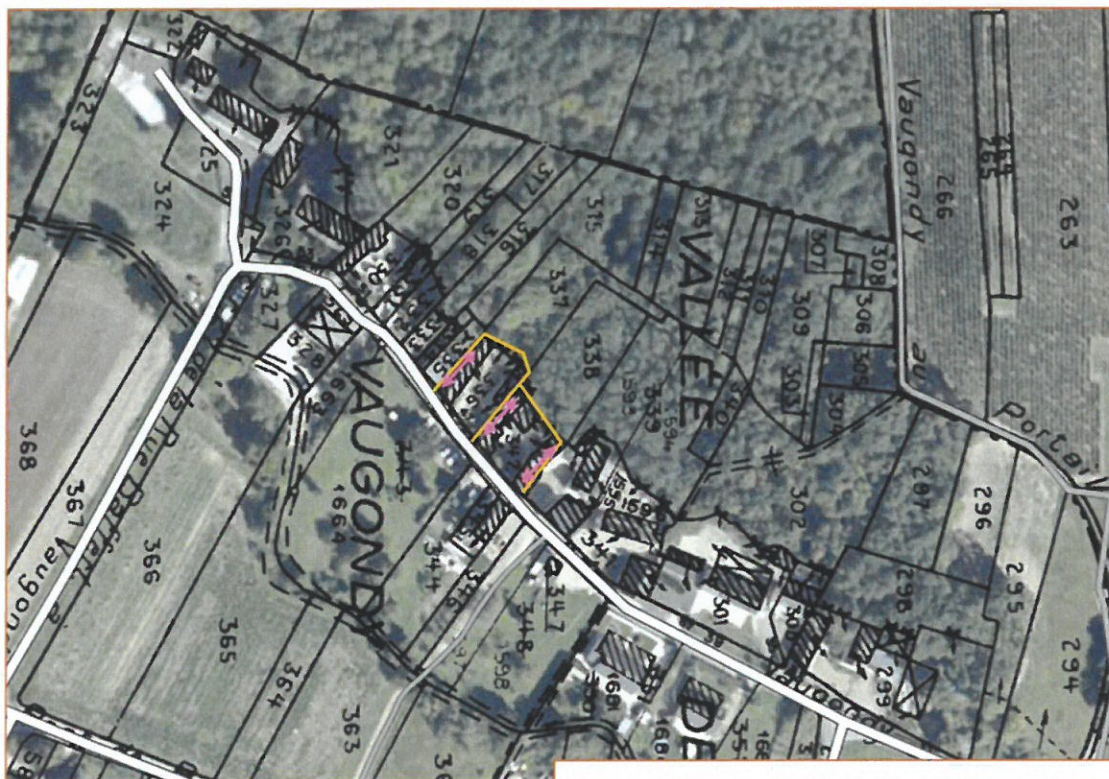


Jardin préservé des regards et rue Neuve structurée par des murs ou murets



FICHE DESCRIPTIVE
DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE DE COTEAU

4. Rue du Val de Vaugondy, orientation est-ouest, coteau nord de la vallée de Vaugondy
==> valable également pour Rocheron



PRINCIPES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS
NOUVELLES A RECHERCHER



Parcelles très étroites donnant peu de latitude
d'implantation pour les constructions...



qui s'implantent alors un limites séparatives latérales,
orientation nord-sud de la façade principale afin de
préserver le maximum de superficie de cour exposée au sud
et s'ouvrant sur les caves ou l'habitat troglodytique

