

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
DE BRISSAC-QUINCE

(PLU approuvé le 03 octobre 2011
Révision simplifiée n°1 du PLU approuvée le 24 février 2014)



**URBAN'ism - Agence d'Urbanisme,
Architecture & Paysages**
9 rue du Picard – 37140 BOURGUEIL
tél : 02 47 95 57 06
fax : 02 47 95 57 16
mail : urban-ism@wanadoo.fr

Pièce n°2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

APPROBATION
FEVRIER 2014

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du

24 février 2014

approuvant la modification n°1 du PLU.

Le Maire,

Sylvie GUINEBERTEAU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) exprime les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune.
Le P.A.D.D. constitue l'une des pièces obligatoires du P.L.U. mais n'a pas de caractère opposable.

1. Promouvoir un développement démographique en adéquation avec le statut de « polarité » attribué à BRISSAC-QUINCE dans le SCOT

- ☒ Accélérer le rythme d'évolution démographique en passant de 1.52% / an entre 1999-2007 à 2.3% / an entre 2009-2020, afin de gagner 900 habitants d'ici 2020 et asseoir ainsi le statut de « polarité » de la seconde couronne angevine.
Population estimée en 2008 : 2840 habitants / Population espérée en 2020 : 3730 habitants.
- ☒ Prévoir le foncier nécessaire pour répondre à cet objectif de croissance démographique, en intégrant les besoins en logements dits non démographiques (70 logements d'ici 2020) mais tout en tenant compte à l'inverse des opérations non prises en compte dans le chiffre de population de 2008 (157 logements autorisés entre 2006 et 2008), soit une production nécessaire d'environ 450 logements entre 2009 et 2020.

2. Favoriser une diversification du parc de logement pour une meilleure mixité sociale et faciliter le renouvellement démographique sur le moyen terme

- ☒ Respecter dans les opérations structurantes (site SHOPI, site CAPL / salles de l'Aubance, site de la Maison Neuve, site des Moulins) l'objectif minimal du SCOT pour les « polarités » en matière de logement locatif social : 20% de la production de logements.

3. Promouvoir un développement urbain moins consommateur d'espace et privilégiant les opérations de renouvellement urbain et de densification du tissu urbain, afin de tenir compte des contraintes du territoire de Brissac et de limiter les besoins de déplacement

- ☒ Affirmer la bipolarité de l'agglomération brissacoise en engageant une politique volontariste de renouvellement urbain aux abords de la Place des Frères Montgolfier répondant à 1/3 des besoins en logements (potentiel de 150 logements environ) et à un objectif de mixité fonctionnelle :
 - en programmant une opération d'une trentaine de logements en petit collectif avec activités en rez-de-chaussée (commerces, services, professions libérales ...) et préservation d'un potentiel pour l'extension du pôle petite enfance, en lieu et place de l'ancien SHOPI ;
 - en programmant une opération mixte d'une centaine de logements environ (petit collectif, habitat intermédiaire, individuel groupé) avec activités possibles en rez-de-chaussée des collectifs (commerces, services, professions libérales ...), équipements (ex. : espace culturel à la place de l'ancien grenier à grains) et espaces publics qualitatifs en lieu et place du site CAPL, des salles de l'Aubance et des activités situées en frange sud de cet espace.

- ⊗ Définir des Orientations d'Aménagement et un cadre réglementaire précis pour optimiser, en termes de production de logements, les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle, afin de pouvoir répondre aux objectifs du SCOT en matière de confortement du statut de polarité de Brissac-Quincé dans un contexte territorial fort contraint (limites au développement urbain constituées par le Parc du Château, la déviation, la topographie, les limites administratives, les AOC) :
 - Appuyer l'émergence de la centralité de Quincé et la structuration du quartier en valorisant les espaces non bâtis ou à reconvertir au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle :
 - site ancienne station-service rue L. Moron (potentiel d'environ 20 logements) ;
 - site Place R. Lecuit (potentiel d'environ 20 logements) ;
 - site rue Gayet / rue Lecuit (potentiel d'environ 8 logements) ;
 - site rue Lecuit (potentiel d'environ 10 logements).
 - Favoriser également l'apport d'une nouvelle population à proximité du centre-ville de Brissac en valorisant les espaces non bâtis ou à reconvertir au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle :
 - site route de St Mathurin / rue Cottenceau (potentiel de 5 logements environ) ;
 - site rue du 19 mars 1962 (potentiel de 8 logements environ) ;
 - site du coteau au nord de la rue de l'Aubance (potentiel de 25 logements environ).
- ⊗ Appuyer l'émergence de la centralité de Quincé en poursuivant le développement urbain sur la frange sud de l'agglomération avec des opérations d'habitat mêlant les typologies (habitat intermédiaire, habitat individuel groupé et habitat individuel pur) afin d'atteindre une densité minimale de 20 logements à l'hectare :
 - site de la Maison Neuve (3.8 ha) ;
 - site des Moulins (2.8 ha).

4. Accompagner le développement urbain de la commune par une amélioration du niveau d'équipements, des déplacements et du cadre de vie

- ⊗ Prévoir à moyen terme l'évolution du groupe scolaire public et de l'accueil périscolaire sur le site actuel ;
- ⊗ Prévoir une possibilité d'extension à court terme du Pôle Petite Enfance sur le site actuel ;
- ⊗ Conforter le pôle d'équipements sportifs du Marin en intégrant le transfert des salles de sport de l'Aubance (salles pour le judo, la gymnastique et la musculation) et l'implantation d'une salle polyvalente d'une capacité d'environ 350 places encastrée dans le coteau sud, et améliorer ses conditions de desserte avec la création d'une sortie depuis la déviation en provenance d'Angers ;
- ⊗ Identifier le site du centre pour autistes actuellement en cours de construction à La Belle Etoile afin de permettre d'éventuelles évolutions à l'avenir ;
- ⊗ Améliorer l'accessibilité à l'agglomération brissacoise depuis la déviation en créant un accès au pont de St Mathurin depuis le futur échangeur de Ste-Anne et en créant un accès au sud du complexe du Marin en venant d'Angers ;
- ⊗ Envisager une amélioration à long terme de la sortie du complexe du Marin en maintenant la possibilité d'une bretelle d'accès à la déviation (direction Angers) depuis la route de Charcé ;
- ⊗ Envisager le point d'arrêt de la desserte transport en commun de la polarité de Brissac, avec le parking-relais associé, au long de la RD748 ;
- ⊗ Etudier les possibilités d'amélioration de la desserte de la ZA des Martignolles sur Vauchrézien, afin que le transit des poids lourds par la rue Louis Moron soit réduit, tout en minimisant les atteintes paysagères générées par de nouveaux projets routiers ;

- ⊗ Créer un bouclage de voirie entre la rue Lecuit et la rue St Blaise dans le cadre de l'extension urbaine du Clos du Moulin, afin de permettre une meilleure répartition des flux et une accessibilité aisée à la centralité de Quincé ;
- ⊗ Créer un parc public sur le coteau de la rue de l'Aubance à partir du boisement existant, et permettre ainsi une continuité de cheminement depuis la Place De Gaulle jusqu'aux quartiers récents de la frange Est de Quincé (les Rennières, les Mûriers), via ce parc, les jardins au long de l'Aubance et le pôle d'équipements sportifs ;
- ⊗ Sécuriser les déplacements doux, notamment vélos, au sein de l'agglomération :
 - En aménageant des itinéraires en site propre pour la desserte du complexe du Marin : depuis la rue du Vivier en cœur d'îlot jusqu'à rejoindre la rue de la Vallière, depuis le coteau de la rue de l'Aubance, et au niveau de la rue des Charrons ;
 - En aménageant des itinéraires en site propre au long de 2 axes structurants dont l'emprise le permet : portions sud des rues Louis Moron et Raphaël Lecuit ;
 - En aménageant un parcours en site propre pour accéder au Parc d'Activités des Fontenelles depuis la route de Charcé ;
 - En aménageant un partage de voirie sur les portions plus contraintes des rues Louis Moron et Raphaël Lecuit, afin d'assurer une continuité d'itinéraire, ainsi qu'au début de la rue du Vivier ;
 - En aménageant un itinéraire en site propre pour assurer un bouclage au sud de l'agglomération, au sein des futures extensions urbaines du Clos du Moulin et de La Maison Neuve, entre les liaisons périphériques déjà existantes.

5. Poursuivre les actions en faveur du développement de l'activité économique afin d'accompagner le développement démographique et de conforter le rayonnement de la polarité de Brissac

- ⊗ Maintenir la vitalité commerciale du centre-ville de Brissac en favorisant l'apport de population à proximité immédiate dans le cadre d'opérations d'optimisation du foncier, en entamant une réflexion sur l'évolution des espaces publics centraux dans une perspective d'amélioration du cadre de vie, en identifiant un secteur commercial à protéger au niveau de la Place Clémenceau pour encadrer le changement de destination des locaux commerciaux et artisanaux ;
- ⊗ Développer la vocation commerciale, de services et d'accueil d'activités de professions libérales ou de bureaux au niveau de la centralité de Quincé à affirmer à partir de la Place des Frères Montgolfier (pour laquelle un secteur commercial à protéger est également identifié) dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain structurante ;
- ⊗ Contribuer au confortement de la ZA Les Fontenelles (activités commerciales, artisanales, industrielles) sur le territoire de Brissac pour une surface d'environ 8 ha ;
- ⊗ Conforter la vocation touristique et de loisirs de la commune :
 - En préservant et en valorisant les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune qui sont à l'origine de son attractivité (cf. point 6 ci-après) ;
 - En identifiant clairement la vocation touristique et de loisirs du Domaine de l'Etang, dont une partie se situe sur le territoire de Brissac, ainsi que la vocation piscicole du site de Montayer, afin de permettre l'évolution de ces activités ;
 - En sécurisant au sein de l'agglomération les déplacements vélos sur un certain nombre d'itinéraires structurants, afin d'assurer une continuité d'itinéraires par rapport aux parcours développés par d'autres collectivités (sentiers de randonnée de la Communauté de Communes Loire-Aubance, boucle vélo-tourisme dite du Layon-Aubance portée par le Conseil Général) ;
 - En maintenant la possibilité de création de gîtes et de chambres d'hôtes dans le cadre d'opérations de changement de destination de bâtiments existants.

- ⊗ Assurer la protection de l'espace agricole :
 - En limitant la consommation d'espace pour le développement urbain, du fait d'une politique volontariste d'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe urbanisée actuelle : malgré un objectif ambitieux de 450 logements à construire, 6.6 ha seulement en extension urbaine au sud de l'agglomération, intégrant l'aménagement d'espaces tampon pour tenir compte de la présence de vignes en frange sud du site du Clos du Moulin ;
 - En remettant en cause le caractère urbanisable du secteur de Bablut au nord de l'agglomération (classement en NAu au POS précédent), afin de préserver une entité viticole pérenne aux portes de la ville et afficher ainsi l'identité viticole de la commune ;
 - En préservant de petites poches viticoles en façade sur la déviation (rue de l'Aubance et coteau des Renneries), ainsi qu'au niveau du rond-point des Fontenelles, pour afficher ainsi l'identité viticole de la commune, tout en permettant la valorisation à d'autres fins des terrains contigus, qui bien que classés en AOC ne sont plus exploités aujourd'hui du fait de leur faible surface et des difficultés d'accessibilité pour les engins agricoles compte tenu d'une localisation au cœur de l'urbanisation ;
 - En identifiant spécifiquement au sein de la zone agricole protégée les terroirs en AOC, afin de les protéger plus strictement ;
 - En interdisant, en campagne, toute construction nouvelle participant au mitage et en ne retenant pas de hameaux constructibles.

6. Assurer la protection et la mise en valeur des milieux naturels, des espaces boisés, des sites et des paysages de qualité, et tenir compte des risques naturels et des sources de nuisance

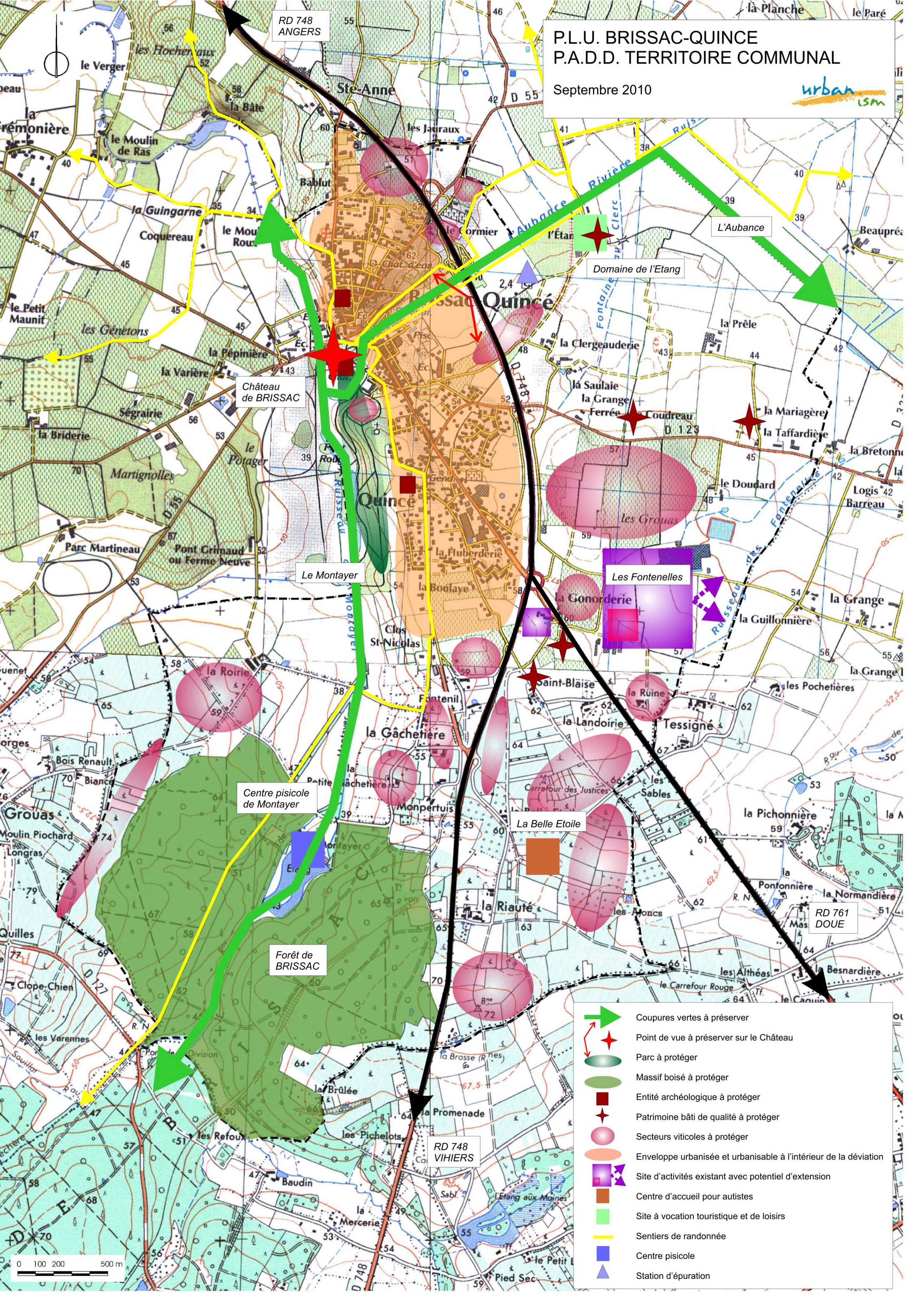
- ⊗ Préserver et valoriser les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune qui sont à l'origine de son attractivité :
 - Préservation de l'identité architecturale du bâti ancien de Brissac-Quincé grâce à un encadrement réglementaire précis ;
 - Préservation de l'intégrité du Parc du Château ;
 - Préservation et mise en valeur de la fenêtre sur le Château et la ville depuis la déviation ;
 - Préservation de l'entité de jardins au bord de l'Aubance ;
 - Devenir des coteaux dotés d'une très forte sensibilité paysagère très strictement encadré : protection stricte du coteau à l'arrière de la maison de retraite, intégration à la topographie de la future salle polyvalente, préservation du parc arboré du coteau de la rue de l'Aubance et définition d'orientations d'aménagement pour cadrer l'urbanisation sur le reste de ce coteau ;
 - Réflexion initiée avec le CAUE sur la requalification des espaces publics centraux ;
 - Protection de la Forêt de Brissac pour son intérêt écologique et paysager (ZNIEFF) et des coupures vertes constituées par l'Aubance et le Montayer, qui sont également caractérisées par la présence de zones humides ;
- ⊗ Protéger les édifices remarquables à l'écart de l'agglomération à travers la mise en place d'un permis de démolir (au sein de l'agglomération les périmètres de protection des différents Monuments Historiques protégés générant de fait la mise en place de cet outil) ;
- ⊗ Attirer l'attention sur la présence d'entités archéologiques à travers une identification aux documents graphiques du PLU (Château de Brissac-Quincé, Place du Marché, Eglise St-Vincent-de-Paul, Eglise St-Alman, Clos de la Pierre Couchée, Fontenil, La Gonorderie) ;
- ⊗ Ne pas envisager de développement à vocation d'habitat à proximité de la RD 748 et de la RD761 afin de tenir compte des nuisances sonores générées par ces axes, de leur qualification de voie soumise au risque de transport de matières dangereuses et, pour la RD 748 de la présence d'une canalisation de transport de gaz ;
- ⊗ Ne pas envisager de développement de l'habitat à proximité de la station d'épuration, afin de tenir compte des nuisances générées par ce type d'installation, et permettre son extension à l'avenir afin de







répondre aux besoins générés par la croissance démographique envisagée et le développement de la ZA des Fontenelles ;

- ⊗ Prendre en compte le risque naturel d'inondation lié à l'Aubance en ne permettant pas de développement urbain pour les secteurs concernés ;
- ⊗ Prendre en compte le risque de feux de forêt lié au Parc du Château et à la présence de la Forêt de Brissac au sud du territoire, en ne permettant pas de développement urbain à proximité ;
- ⊗ Informer la population à travers le rapport de présentation et le règlement du PLU sur la présence de phénomènes de mouvements différentiels de retrait-gonflement des argiles sur le territoire communal (aléa fort notamment sur la frange Est de Quincé, le Parc d'activités des Fontenelles et les abords de la route de Charcé (hors agglomération), afin de l'inviter à ce que les futurs projets soient précédés d'une étude géotechnique permettant de définir des dispositions constructives adaptées.

P.L.U. BRISSAC-QUINCE
P.A.D.D. TERRITOIRE COMMUNAL

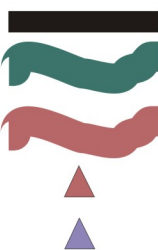
Septembre 2010



-  Coupures vertes à préserver
-  Point de vue à préserver sur le Château
-  Parc à protéger
-  Massif boisé à protéger
-  Entité archéologique à protéger
-  Patrimoine bâti de qualité à protéger
-  Secteurs viticoles à protéger
-  Enveloppe urbanisée et urbanisable à l'intérieur de la déviation
-  Site d'activités existant avec potentiel d'extension
-  Centre d'accueil pour artistes
-  Site à vocation touristique et de loisirs
-  Sentiers de randonnée
- Centre piscicole
- Station d'épuration

0 100 200 500 m

LES LIMITES AU DEVELOPPEMENT URBAIN



- Déviation
- Lisière du Parc
- Terrains viticoles à protéger
- Exploitations viticoles implantées à proximité de l'agglomération
- Station d'épuration

LES AXES DU DEVELOPPEMENT URBAIN



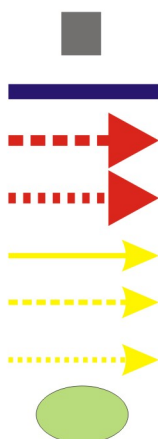
- Pôle de centralité existant
- Pôle de centralité à conforter
- Opération de renouvellement urbain stratégique à vocation mixte (habitat, commerces, services, équipements, espaces publics)
- Site identifié comme présentant un potentiel en logements intéressant dans une logique de densification et/ou de reconversion du tissu existant
- Extension urbaine à vocation d'habitat permettant de poursuivre le rééquilibrage entre Brissac et Quincé
- Equipements scolaires existants
- Confortement du complexe sportif intercommunal du Marin, notamment dans le cadre de la suppression des salles de l'Aubance
- Création d'une salle polyvalente
- Site à vocation d'activité touristique et de loisirs
- Espace à vocation d'accueil d'activités et d'équipements compatibles
- Zone d'activités communautaire mixte (présence d'un pôle commercial) avec un potentiel d'extension sur sa frange Est

LES ESPACES DE VALORISATION PAYSAGERE



- Château et son Parc
- Premier plan ouvert sur le Château et l'Aubance depuis la déviation
- Jardins familiaux au bord de l'Aubance
- Parcs à préserver et intégrer à la trame des espaces publics

L'AMELIORATION DES DEPLACEMENTS



- Point d'échange complet sur la déviation (existant ou prévu à court terme)
- Axes structurants de l'agglomération
- Création de nouveaux accès à l'agglomération depuis la déviation
- Maintien d'une possibilité de création à long terme d'une bretelle d'accès à la déviation depuis la route de Charcé
- Itinéraire existant en liaison douce
- Itinéraire à aménager en site propre (piste cyclable)
- Itinéraire à aménager en partage de voirie (bande cyclable)
- Implantation d'un parking-relais