

Brain-sur-l'Authion, commune déléguée de Loire-Authion  
ZAC Gantières et Buissons-Belles

Présentation du projet et Travaux de viabilisation des  
secteurs « Zone d'Activités La Lande Valin »  
et « Buissons-Belles Tranche 1 »



Juin 2021



## 1) LE SITE

Ambitionné comme un tout et non comme un agrégat de lotissements discontinus, le quartier Gantières et Buissons-Belles se situe sur la commune déléguée de Brain-sur-l'Authion à Loire-Authion.

La réalisation du projet a été confiée à Alter Public, par Loire-Authion, par traité de concession d'aménagement en date du 14 avril 2016. Cette opération de restructuration urbaine s'étend sur une superficie de 25 hectares environ.

Scindé en trois secteurs distincts (Buissons-Belles, Gantières et Lande Valin), le projet urbain entend répondre à des objectifs multiples aussi bien au niveau environnemental, économique, qu'en termes d'accessibilité, de mixité des formes urbaines et de mixité sociale.

Actuellement le site se présente de façon hétéroclite :

- le secteur nord des Gantières (avec à l'Ouest le sous-secteur dénommé la Lande Valin) est composé majoritairement de culture de foin et de pâturage. A l'extrémité Nord-Est le terrain est en friche témoignant d'anciennes activités horticoles.
- le secteur Sud des Buissons-Belles témoigne d'une ancienne activité agricole.
- le secteur central composé majoritairement de pâturages et de friches.




Le site est marqué par une palette riche de haies bocagères et d'arbres isolés remarquables. Une partie est également en friche avec de nombreux ronciers. Le secteur à aménager est coupé par une vaste zone naturelle à préserver et que le nouveau projet s'est approprié. Cet espace naturel est traversé par un fossé du Nord au Sud-Est. On relève la présence dans cette zone d'une zone en eau (eau stagnante) et d'une zone humide importante.

Le site est ceinturé par un tissu pavillonnaire lâche sur les franges Ouest, Sud et Est ce qui ferme les vues lointaines. On perçoit en partie Sud le clocher du bourg en perspective. Côté Nord le site est ouvert sur la RD4 avec des vues plus lointaines sur de grandes parcelles horticoles en lanières.

## 2) UN FUTUR QUARTIER AUX MULTIPLES ASPECTS

Conçu par le cabinet d'urbaniste Lionel Vié à la suite du concours départemental « Habiter Autrement pour un urbanisme durable » en 2014 en partenariat avec le CAUE, ce grand quartier vient faire la couture urbaine entre le centre-bourg de Brain-sur-l'Authion, ses lotissements périphériques et des espaces pour certains libres, pour d'autres délaissés de l'agriculture et de l'horticulture environnantes. Sur le plan urbain l'un des enjeux majeurs de ce projet est de rendre cohérente et harmonieuse la



composition des deux secteurs des Gantières et des Buissons-Belles, avec l'espace naturel central comme armature paysagère « fusionnelle », fédératrice d'échanges, d'activités et de parcours mutualisés, tout en permettant un lien fort avec le centre-bourg tout proche.

Il vient par ailleurs s'inscrire dans l'enveloppe urbaine de la ville entre la rue des Buissons-Belles à l'Ouest, la route de l'Ardoise (RD4) au Nord, la rue de la Croix de Bois au Sud et le secteur de la Croix Combeau à l'Est. Ce quartier aux multiples aspects est imaginé selon plusieurs principes majeurs :

- Proposer un habitat pour tous.
- Dessiner un paysage urbain de qualité et structuré par le végétal.
- Assurer la couture urbaine entre le secteur des Gantières et des Buissons-Belles.
- Promouvoir la conception d'un quartier accessible et relié au centre-bourg.
- Prendre en compte les grandes thématiques environnementales.
- Assurer un aménagement de qualité pour la zone artisanale en entrée de ville.

## **1- Une recherche de densité**

Afin de respecter les objectifs des documents d'urbanisme et éviter de s'étendre plus en avant sur les terres agricoles, le projet prévoit une densité de 21 logements par hectares ce qui oblige donc à une certaine verticalité des logements et à une diminution des espaces privés. Afin d'atténuer cet effet de masse, des intentions urbaines sont mises en place. Maisons en front de rue discontinues, maisons en peignes, maisons groupées en petites séquences, maisons patio afin de casser l'effet rue, petits intermédiaires, tout est pensé pour éviter la monotonie d'un nouveau lotissement classique.

L'accueil de toutes les catégories de ménages se verra ainsi favorisé dans un souci de mixité sociale et de diversité des classes d'âges, par la variété de types de logements en termes de surface (du petit au grand logement) comme des financements (locatif social, accession sociale, accession libre...). La commune entend répondre aux objectifs de logements locatifs sociaux attendus au sein d'Angers Loire Métropole en passant à 30%.

La programmation est désormais la suivante :

- 30% de logements locatifs sociaux
- 20% de logements en accession sociale
- 50 % de parcelles en accession libre

La construction des logements sera réalisée en trois à quatre tranches opérationnelles afin de maîtriser l'urbanisation de la commune sur le moyen terme.

A terme, environ 300 logements sont prévus sur l'ensemble de la ZAC.

## **2- Le Végétal au cœur du quartier**

La densité urbaine est aussi contrebalancée par la création d'un large espace naturel central, à la fois espace de préservation des écosystèmes, de gestion des eaux pluviales, mais aussi espaces récréatifs et pédagogiques (écopaturages) dont le positionnement permet aux logements d'avoir un espace végétalisé dans le prolongement de leurs habitations. Dans la poursuite de cet espace naturel central, des lanières vertes et trames bocagères sont insérées dans le tissu urbain. Ces interstices verts couplés aux fossés présents sur le site servent de cadre au projet urbain. Ils aident aussi aux déplacements doux et relient ainsi le cœur de la commune au quartier.

### 3- Une zone d'activités et des équipements publics en entrée de ville

Volontairement placée à l'entrée Nord-Ouest du site, en articulation avec l'espace horticole au nord, la zone d'activités de la Lande Valin forme un ensemble de surfaces cessibles réparties en environ 11 parcelles à destination d'activités artisanales et une parcelle pour l'implantation d'un équipement public ; étant précisé que les terrains de la Zone d'Activités La Lande Valin sont proposés en découpage à la demande.

La Zone d'Activités La Lande Valin sera accessible à partir d'un giratoire qui sera réalisé sur la RD4 dite Route de l'Ardoise. Ce secteur recevra le nouveau centre de secours des sapeurs pompiers.

### 4- Un quartier attentif à la préservation des ressources et de son environnement

De grands principes notamment axés sur l'environnement et le climat seront mis en place dans le cadre de l'urbanisation du site.

Sur le volet environnement, le projet prévoit la conservation des trames bocagères existantes, des prairies, des mares et de la zone humide, avec un objectif de protection de la biodiversité et des écosystèmes. **La zone naturelle centrale de 8,8 ha** ne sera pas urbanisée. Elle sera traitée de manière naturelle afin d'en conserver l'aspect champêtre.

Les corridors écologiques seront renforcés à travers l'obligation demandée aux futurs acquéreurs de planter au minimum 1 ou 2 arbres sur leur parcelles permettant ainsi d'étendre au maximum ces corridors de l'espace public à l'espace privé.

Sur le volet énergie, le projet prévoit une gestion optimale des espaces et une recherche systématique de la meilleure orientation possible des logements, afin de privilégier les **apports solaires passifs, qui permettront de réduire les consommations énergétiques et valoriser les énergies renouvelables**. Sur chaque terrain à bâtir, une fiche de lot sera élaborée avec une attention particulière sur l'ensoleillement des logements (orientations, brise vues...)

Enfin, afin de réduire les îlots de chaleur urbain, les revêtements de type enrobé seront limités aux espaces circulés. Le reste des espaces publics sera traité en matériaux perméables ou semi-perméables. Il sera également demandé aux futurs acquéreurs de privilégier des revêtements perméables ou semi-perméables dans la conception de leurs projets.

## 3) LA PREMIERE TRANCHE LANCÉE

La viabilisation du site comprend la réalisation de l'ensemble des travaux de voirie, réseaux, bassins de rétention, d'espaces verts et installations diverses à réaliser pour répondre aux besoins des futurs habitants et futures entreprises à l'intérieur du nouveau quartier.

Une première phase correspondant à la pose de l'ensemble des réseaux et d'une voirie provisoire est engagée le 7 juin 2021 sur les secteurs Buissons-Belles Tranche 1 et ZA La Lande Valin. Une seconde phase interviendra après la réalisation des constructions et comprendra la pose des bordures et des candélabres, les revêtements définitifs des chaussées et des trottoirs, et l'aménagement définitif des espaces verts.

Planning global des travaux : à partir du 7 juin 2021 et jusqu'à juillet 2022 environ (soit 13 à 14 mois environ)

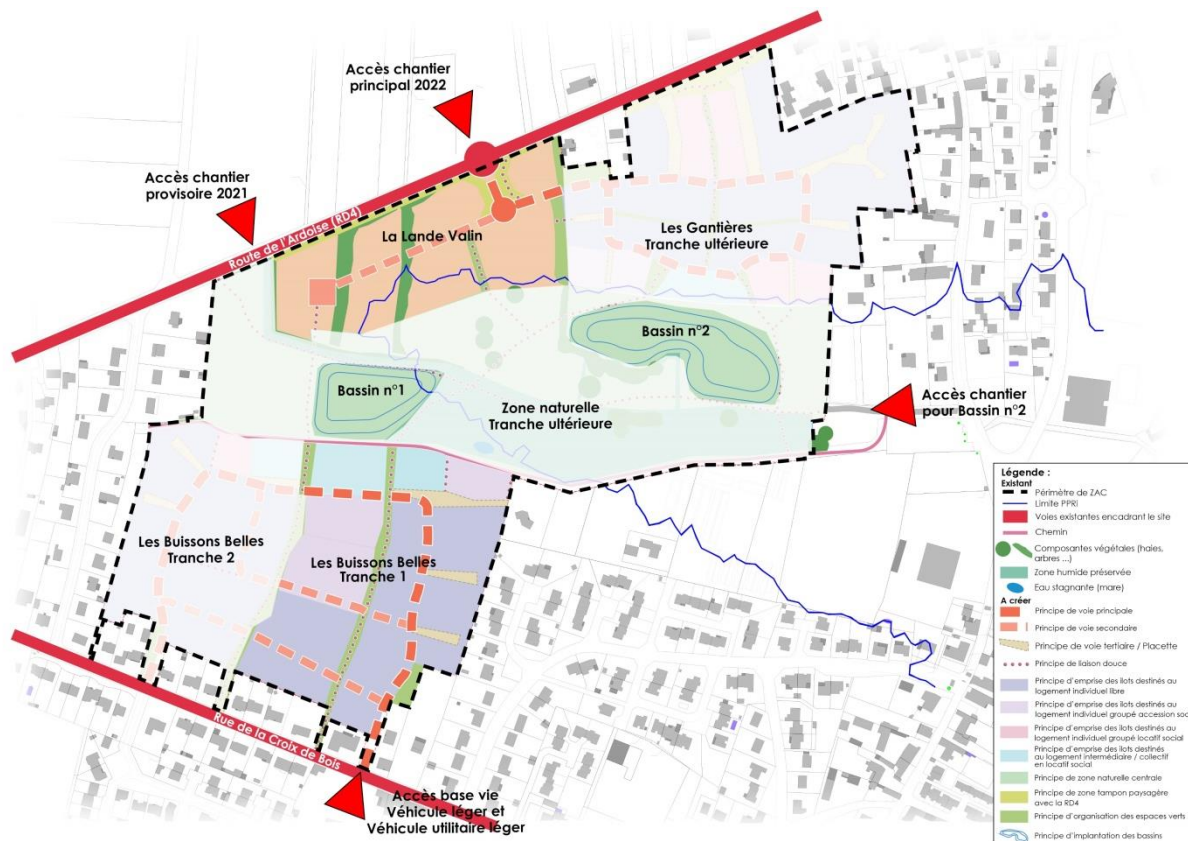
Intervenants travaux :

- Entreprises TPPL, INEO, CEGELEC, ID VERDE, TDF FIBRE
- Maitres d'œuvres : CABINET BUNEL, ATELIER AVENA et le SIEM (Syndicat d'Énergie du Maine-et-Loire)

Cette 1<sup>ère</sup> tranche sur le secteur Buissons-Belles prévoit la commercialisation d'environ 106 logements dont :

- 50 logements individuels libres de constructeurs
- Environ 56 logements sociaux en individuels groupés ou collectifs

La commercialisation des lots libres de constructeurs sur le secteur Buissons-Belles Tranche 1 débutera à la fin des travaux de viabilisation, soit en septembre 2022 (*planning donné sous réserve des conditions météorologiques et des mesures sanitaires gouvernementales*).





## 4) LES ACTEURS DU PROJET

### **Loire-Authion**

Dans le cadre de ses compétences, Loire-Authion organise l'évolution, le développement et le maintien des services offerts à la population (logement, bibliothèque, déplacements, crèche...) et des activités (commerces, entreprises...). Ainsi, dans le cadre de sa politique de la ville, la municipalité planifie puis engage de nouveaux projets d'aménagement permettant l'accueil de nouveaux habitants. Pour ce faire, la commune s'aide d'un aménageur capable de conduire le projet sous sa direction.

### **Alter Public**

Aménageur de la collectivité, Alter Public est le partenaire désigné par la commune pour concrétiser de manière opérationnelle les décisions politiques en matière d'urbanisme. Son rôle est de coordonner les études (technique, juridique, financière...) nécessaires à la viabilisation du projet d'aménagement. Par la suite, il orchestre, sous maîtrise d'ouvrage concédée par Loire-Authion, toutes les étapes jusqu'à la commercialisation des îlots et des lots. Au final, il aménage les espaces publics puis les remet à la commune une fois les travaux terminés.

### **L'Agence Lionel Vié et associés**

Suite à une consultation d'urbaniste, l'agence Lionel Vié et associés a été désignée pour assurer la conception des espaces publics. Les espaces paysagers sont imaginés et dessinés par l'Atelier Avena. Le cabinet Bunel assure la maîtrise d'œuvre voirie-assainissement et le SIEML la maîtrise d'œuvre réseaux souples.