



Commune de **BREM-SUR-MER**

Elaboration du **Plan Local d'Urbanisme**

2. P.A.D.D.
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme

A+B
Urbanisme
&
environnement

A+B Urbanisme & Environnement
Bel Air - Route du Temple - 44270 Saint-Même-le-Tenu
Tel: 02 40 78 56 65 / Fax: 02 40 02 29 85

janvier 2015



Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement



Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement - Préambule

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la *loi Solidarité et Renouvellement Urbains*, la *loi Urbanisme & Habitat*, la *loi littoral*, la *loi d'orientation agricole*, la *loi sur l'eau*, la *loi Paysage*, le "*Grenelle de l'Environnement (1 et 2)*", la *loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové...*,
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Brem-sur-Mer répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés ci-après :

Intégration de la population et accès aux logements pour tous :

Le territoire de Brem s'inscrit dans la bande d'attractivité du littoral vendéen, ses dynamiques démographiques et de constructions en témoignent. Un cinquième de la population a moins de 10 ans de vécu sur la commune, accompagné d'un renforcement sensible du tissu associatif communal (*+ 22 associations entre 2001 et 2011*).

Ce fort excédent migratoire des années '2000' se traduit par une représentation croissante des classes d'âges de plus de 45 ans. L'accroissement numérique des jeunes – surtout des moins de 20 ans - ne peut pas occulter la difficulté qu'ils rencontrent à rester ou à s'installer sur la commune, face aux pressions foncières et immobilières.

L'évolution du profil démographique communal soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale, à la mise en adéquation du parc de logements, au maintien et à l'adaptation des équipements d'intérêt collectif.

Rappel de diagnostic et des enjeux d'aménagement - Préambule

Développement et préservation de l'identité communale :

Au sein de la bande littorale, Brem-sur-Mer doit favoriser son développement en profitant de sa complémentarité avec les collectivités environnantes pour afficher sa singularité : commune d'accueil pour une population résidente permanente et pour des visiteurs animant la belle saison, voulant profiter de la proximité de l'océan et de la qualité du cadre de vie littoral, tout en préservant les identités du bourg, du quartier St Nicolas-de-Brem, du village de pêcheurs de la Gachère et de hameaux hérités de la tradition agricole et viticole.

La commune est donc confrontée aux enjeux suivants :

Comment cultiver l'attractivité communale et conserver ou même valoriser les qualités paysagères, patrimoniales, naturelles qui forgent l'identité de Brem-sur-Mer ?

Cette réflexion doit tout naturellement intégrer les enjeux de préservation de zones humides et de secteurs à risques, notamment d'inondation ou de submersion.

Gestion économe du développement :

Entre 2000 et 2010, environ 42 ha de terrains ont été urbanisés, pour satisfaire :

- . en priorité la construction d'environ 430 logements, sur 36 ha, dont un peu plus de 8 ha en dehors du bourg,
- . l'accueil d'activités économiques (3,3 ha) et touristiques (camping : 2,4 ha),
- . l'implantation d'équipements d'intérêt collectif (un peu moins de 1 ha).

L'enveloppe du bourg, des villages et de hameaux intègre encore aujourd'hui des espaces non bâtis et des secteurs plutôt délaissés appelant à une (re)valorisation. Le P.A.D.D. doit répondre à cette problématique.

Comment assurer le développement notamment urbain, mais aussi économique, tout en préservant le capital agricole, viticole de Brem-sur-Mer et lutter contre l'étalement urbain se réalisant au détriment d'espaces agricoles, viticoles ou de terrains délaissés face aux pressions foncières ?



P.A.D.D.

Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme



Avant propos

Orientations générales d'aménagement écrites et illustrations graphiques indicatives du rapport de présentation

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées dans le rapport de présentation du présent P.L.U., par une représentation graphique à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales *(cf. Titre 2 – chapitre 1 relatif à la présentation et à la justification des choix du P.A.D.D.)*.

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des orientations générales du P.A.D.D.

P.A.D.D. - Orientations générales

Favoriser un développement économe et durable

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain
(FICHES 1 À 3)

Assurer des formes d'urbanisation économes et durables
(FICHES 4 À 6)

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques locales
(FICHES 7 À 9)

Offrir aux brémois un développement social et convivial

Favoriser l'accès au logement par la diversité et l'adaptation de l'offre
(FICHES 10 À 11)

Aménager et conserver des espaces adaptés aux besoins d'intérêt collectif
(FICHE 12)

Rechercher la convivialité du bourg et des espaces d'intérêt collectif
(FICHES 13 ET 14)

Respecter l'environnement et l'identité brémoise

Préserver et valoriser le patrimoine paysager, bâti et culturel : des quartiers du bourg aux villages, hameaux et lieux-dits
(FICHES 15 ET 16)

Préserver l'environnement, Prendre en compte les risques
(FICHE 17)

Préserver et valoriser les milieux naturels et agricoles
(FICHES 18 ET 19)

Assurer un
Développement économique et durable

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain

FICHE 1

Favoriser le renouvellement démographique en soutien de la vitalité locale et en adéquation avec les capacités d'accueil du territoire

Favoriser l'accroissement démographique et l'apport de nouveaux résidents :

- . Afin de maintenir la vitalité locale, le tissu associatif et le fonctionnement des équipements publics (en particulier de ses écoles),
- . Afin de préserver voire d'étoffer le tissu commercial et l'offre en équipements sur la commune.

Eu égard à la dynamique des années '2000', la réalisation de logements doit être maîtrisée de telle manière que la population communale résidente avoisine le seuil des 3 200 habitants à l'horizon 2020 et 3400 à 3500 habitants à l'horizon 2025.

Echelonner dans le temps cette croissance pour respecter un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et préserver la cohésion sociale de la commune.

Un rythme trop rapide de constructions nouvelles sur la commune risque de rendre difficile l'intégration des nouveaux habitants et de fragiliser la cohésion sociale de la population, de perturber trop brutalement l'architecture du territoire, le cadre de vie de ses habitants. La commune souhaite donc procéder par étape et maîtriser son développement.

Les choix proposés dans l'offre de logements (cf. [fiche 3](#)) et dans la localisation des principales opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain créatrices de logements (cf. *illustrations graphiques dans le rapport de présentation*) sont aussi déterminantes pour satisfaire la volonté de renforcer la vitalité du centre-bourg et de manière générale pour limiter la consommation d'espace agricole et préserver l'identité de la commune (cf. [fiche 19](#)).

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain

FICHE 2

Satisfaire les besoins en logements par renouvellement urbain et par des extensions urbaines devant rester limitées

Tabler sur la production d'environ 55 à 60 logements par an pour escompter l'apport annuel d'au moins 35 résidences principales de manière à répondre à l'orientation démographique.

Ce besoin estimé en logements prend notamment en compte le desserrement des ménages, la part de logements pouvant être destinée à des résidences secondaires ou à contrario de résidences secondaires pouvant être reprises à titre de logement principal.

Inciter au renouvellement urbain ou à une densification urbaine adaptée à son contexte, pour accueillir de nouveaux ménages, à savoir par :

- Des possibilités de densification urbaine en centre-bourg et le long de certaines artères urbaines (cf. fiche 4) ;
- La reconquête - même à long terme - d'îlots bâtis délaissés ou de friches urbaines (anciens sites d'activités...) ;
- La valorisation d'entités végétales intégrées au tissu urbain du bourg et des hameaux ;
- Des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural, y compris en campagne, sous réserve de ne pas compromettre le fonctionnement et le développement d'exploitations agricoles et viticoles.

NOTA.

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale, le caractère et l'identité de quartiers et la préservation d'îlots "verts" d'intérêt paysager ou identitaire (cf. O.A.P. et documents réglementaires du P.L.U.)

Programmer des extensions urbaines limitées du bourg (cf. fiche 3) pour compléter l'offre en logements, et de manière secondaire des villages de La Gachère (en lien avec l'extension du bourg), de La Corde et de La Raffinière (à plus long terme).

Favoriser et maîtriser le renouvellement démographique et urbain

FICHE 3

Réserver une vingtaine d'hectares de terrains destinés à des extensions urbaines à vocation principale d'habitat

Couvrir au moins la moitié des besoins en logements par un potentiel d'extensions urbaines du bourg.

Echelonner dans le temps et maîtriser les ouvertures à l'urbanisation de ces secteurs en fonction des besoins annuels définis (cf. fiche 2) et du potentiel de production de logements réalisés au sein des enveloppes urbaines du bourg, des villages et des hameaux.

Limiter les extensions urbaines pour :

- assurer une gestion économe de l'espace à travers les surfaces destinées à la réalisation de logements, pouvant varier selon leur localisation et leur typologie (cf. fiche 19),
- maîtriser au mieux le rythme d'apports de nouveaux ménages et donner à la commune les moyens de promouvoir un développement urbain qualitatif.

Orienter les principales extensions urbaines sur les marges nord à nord-ouest du bourg et de manière limitée à l'Est et au Sud du bourg.

Les extensions urbaines sont définies en prenant en compte :

- les dispositions réglementaires en vigueur (loi SRU, loi Littoral, Grenelles de l'environnement, loi ALUR ...),
- la volonté de limiter la consommation d'espace notamment agricole et de préserver les espaces d'intérêt viticole,
- les espaces naturels à préserver, les zones humides et les "coulées vertes" à prendre en compte,
- la volonté d'assurer aux ménages des conditions d'accessibilité aisées et économes aux cœurs de vie du bourg, notamment aux écoles, équipements publics, aux secteurs de commerces et services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes,
- le zonage d'assainissement.

Privilégier des formes d'urbanisation économes et durables

FICHE 4

Définir des densités et des formes urbaines de secteurs en rapport avec les centralités urbaines et en cohérence avec leur environnement

Respecter une densité moyenne pour les nouvelles opérations d'urbanisation, densité pouvant être ventilée de manière différentielle selon les secteurs :

- . Densités urbaines supérieures en centre-bourg et le long de certaines artères de communication (cf. ci-après) ;
- . Densités minimales exigées par les **orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)** relatives à des secteurs à enjeux urbains ;
- . Densités inférieures admises sur les villages et les hameaux en cohérence avec le paysage rural environnant.

Admettre des possibilités de densification urbaine supérieures en centre-bourg et le long des artères de communication urbaine :

- . Soumettre les opérations et projets de constructions réalisés sur ces secteurs à des orientations d'aménagement particulières définissant des densités minimales de logements ou de constructions à dominante de logements (**cf. O.A.P.**) ;
- . Mettre en adéquation les dispositions réglementaires du P.L.U. pour faciliter le renouvellement urbain et une densification urbaine sur les secteurs concernés.

Adapter en conséquence les formes urbaines en rapport avec leur environnement – (**cf. O.A.P.**)

- . Penser la typologie de logements (collectifs, intermédiaires, individuels) en rapport avec leur contexte urbain ;
- . Assurer une production de logements collectifs ou intermédiaires en secteurs de densification urbaine.

Savoir maintenir des espaces d'aération urbaine (espaces récréatifs, espaces verts, espaces publics de convivialité...)

- . Préserver et pouvoir valoriser la "trame verte" en tant qu'espaces d'intérêt collectif ou d'intérêt paysager ou identitaire (Parc des Genêts, îlots de jardins potagers, espaces verts de quartiers...) ;
- . Penser 'équilibre entre densité urbaine et espaces d'aération urbaine '(espaces extérieurs de détente, espaces verts, récréatifs ou d'intérêt collectif) dans le cadre des opérations d'urbanisation ou de renouvellement urbain – **cf. O.A.P.**

Privilégier des formes d'urbanisation économes et durables

FICHE 5

Placer l'environnement au cœur des projets dans une logique de qualité du cadre de vie et d'économie

Inscrire les projets d'aménagement dans le cadre d'une ambition territoriale de qualité environnementale et de développement durable. Cette ambition doit se traduire par :

- une intégration des problématiques environnementales en amont des études d'urbanisme,
- la prise en compte des 10 thématiques définies ci-après dans le cadre de l'ensemble des phases d'études :

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - La mixité urbaine et sociale, - L'impact sur les équipements publics, - Le paysage et la biodiversité, - L'environnement climatique, - Le contexte sonore, | <ul style="list-style-type: none"> - Les choix énergétiques, - La gestion des déplacements, - La gestion des déchets - La gestion de l'eau - Le choix de matériaux écologiques |
|--|---|

Cette ambition doit être poursuivie par la collectivité dans ses propres projets et par les orientations d'aménagement applicables à certains secteurs à enjeux sur le bourg (cf. O.A.P.).

Favoriser des projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain économes en énergie, en déplacement et soigneux de la qualité du cadre de vie proposée aux habitants

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent : il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).

Favoriser notamment la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales, notamment sous la forme de noues ou de bassins paysagers participant à la qualité de vie des futurs quartiers.

Privilégier des formes d'urbanisation économes et durables

FICHE 6

Repenser l'image et l'économie d'espace des secteurs d'activités économiques

Requalifier le secteur d'activités existant le long de la RD 38, en entrée sud du bourg :

- . Améliorer la qualité des espaces publics,
- . Inciter au retraitement de l'interface des parcelles d'activités avec les voies publiques ou avec des habitations riveraines.

Créer un espace d'activités de qualité paysagère, en entrée nord du bourg, profitant de la RD 40 et de la future voie de contournement Est du bourg.

- . Mettre en valeur l'effet "vitrine" de ce nouveau parc d'activités :
 - travailler l'architecture et l'insertion paysagère des bâtiments tels qu'ils pourront être perçus depuis la RD 40 et depuis la future voie de contournement,
 - soigner le traitement des abords du parc d'activités, en particulier ceux exposés côté voies publiques ou ceux traités en espace tampon par rapport aux habitations avoisinantes ;
- . Intégrer les problématiques environnementales à la conception de ce parc d'activités, (cf. O.A.P.)
- . Assurer une gestion économe de l'espace d'activités, éviter les consommations abusives d'espace gelé par une activité,
- . Inciter à la mutualisation d'aires de stationnement, limiter ainsi la multiplicité d'ouvrages de traitement des eaux de ruissellement.

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

FICHE 7

Favoriser et encadrer le développement et l'accueil d'activités économiques et touristiques

- Soutenir le tissu économique local existant :
 - Ses activités artisanales et tertiaires, qu'elles soient situées sur la zone d'activités et sur des sites particuliers sous réserve qu'elles restent compatibles avec l'habitat avoisinant et l'environnement,
 - Ses activités touristiques (cf. fiche 7b),
 - Ses exploitations agricoles et viticoles (cf. fiche 8),
 - Ses commerces et services de proximité, en priorité ceux localisés au cœur du bourg (cf. fiche 9).
- Renforcer le tissu économique local et accroître l'offre d'emplois de proximité :
 - Développer au Nord du bourg, un nouvel espace d'intérêt intercommunal adapté à l'accueil et au développement d'activités artisanales, tertiaires, tirant parti des conditions de desserte existante et future du secteur (RD 40 et proximité de la future voie de contournement Est du bourg) :
ce secteur devra accueillir en priorité des activités de type artisanales ou tertiaires, des activités dites "de proximité" ou de préférence complémentaires des activités présentes sur les parcs d'activités existants au sein de la structure intercommunale ;
 - Permettre l'accueil d'équipements d'intérêt collectif (notamment le centre de secours) sur cet espace d'activités, le cas échéant des équipements ou services liés aux activités économiques implantées sur ce site ou à proximité ;
 - Favoriser et encadrer le développement de structures d'accueil, d'activités ou d'équipements liés au tourisme sur la commune, dans les conditions précisées en fiche 7b suivante.
- Optimiser les conditions de bon fonctionnement et garantir des perspectives de développement des activités économiques :
 - Maintenir des espaces tampons entre des espaces d'habitat et des secteurs recevant des activités susceptibles d'être peu compatibles avec l'habitat, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage avec des riverains ;
 - Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques ;
 - Optimiser les conditions de desserte et d'accessibilité des zones d'activités économiques (cf. fiche 10 - déplacements).

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

FICHE 7b

Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

- Encadrer le développement des terrains de camping et des parcs résidentiels de loisirs
 - Exclure la création de nouveaux terrains de camping et de parcs résidentiels de loisirs ,
 - Circonscrire le développement des terrains de camping existants à leurs possibilités d'extension déjà admis dans le cadre du document d'urbanisme en vigueur et sous réserve du respect de la réglementation et de l'environnement. Aucune autre extension n'est à prévoir.
- Favoriser le développement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux par la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural, à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et viticoles et avec souci d'une bonne intégration dans le paysage et dans la vie communale.
- Etoffer le réseau de cheminements de promenade et de randonnée sur la commune (cf. déplacements),
- Encadrer l'accueil des camping- caristes.

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

FICHE 8

Favoriser le maintien et le développement des exploitations agricoles et viticoles : prise en compte de l'espace et de l'économie agricoles et viticoles

- Exclure toute amplification du mitage de l'espace agricole (et viticole) par des constructions dispersées et isolées,
- Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles et viticoles (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles et viticoles) par l'interdiction d'implanter de nouveaux tiers dans les périmètres de protection (entourant les principaux bâtiments de l'exploitation agricole à savoir bâtiments d'élevage, hangars à fourrage et autour des chais et installations assimilées...), en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole,
- Avoir un souci constant d'économie des terres nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations agricoles et viticoles existantes (cf. fiche 19), qui se traduit par une maîtrise du développement urbain (cf. fiches 1 à 3) et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles et viticoles localisées en périphérie du bourg et en campagne,
- Limiter sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg,
- Encadrer les possibilités de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial en zone agricole (cf. fiche 5), ces possibilités d'accueil de tiers en dehors du bourg prenant en considération les périmètres de protection réglementaires définis autour des exploitations agricoles et viticoles ;
- Admettre les potentialités de diversification des activités agricoles et viticoles permettant de soutenir ces exploitations, notamment à travers des initiatives de valorisation touristique dans les conditions fixées au PADD (cf. fiche 7) et au règlement, ou à travers les possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles de caractère (pour réalisation de gîtes, chambres d'hôtes...), dans le respect des règles en vigueur.

Maintenir un potentiel de développement des activités économiques

FICHE 9

Soutenir les commerces et services de proximité

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée. Cependant, plusieurs orientations peuvent aider à soutenir le dynamisme des commerces et services de proximité rencontrés sur Brem-sur-Mer.

- Favoriser l'accueil et le maintien d'une possible clientèle des commerces et des services du bourg, notamment du centre-bourg : privilégier l'apport d'habitants sur le bourg, notamment dans le centre-bourg.
cf. FICHES 1 et 2 (cf. orientations relatives au renouvellement urbain et aux possibilités de densification urbaine) :
- Privilégier l'accueil de commerces ou de services complémentaires dans le centre-bourg afin d'en renforcer le tissu commercial : intégrer notamment aux opérations de renouvellement urbain réalisées en centre-bourg la possibilité d'accueillir des commerces de proximité ;
- Eviter la disparition ou le changement de destination de locaux commerciaux au sein du centre-bourg ;
- Soutenir tout projet de requalification de l'îlot bâti rue de la Fontaine / rue du Sablais, permettant de valoriser ou de dynamiser le tissu commercial existant ;
- Poursuivre les efforts de retraitement d'espaces publics facilitant l'accès aux locaux commerciaux et améliorant l'attractivité des secteurs commerciaux par une recherche de convivialité :

Améliorer les conditions de déplacement (pour les véhicules, les cycles et les piétons), de stationnement, de traitement de l'espace public.

cf. FICHES 12 (cf. orientations relatives à la convivialité du bourg et des espaces d'intérêt collectif)

**Offrir aux brémois
un développement social et convivial**

Favoriser l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée

FICHE 10

Créer une offre diversifiée et adaptée en logements ou en terrains à bâtir

Favoriser la mixité de la typologie de nouveaux logements :

logements individuels, intermédiaires, collectifs / en accession et en location, devant comprendre une part de logements aidés. Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir - cf. FICHES 4 et 5

Favoriser la mise en place de logements de grande taille dans le cadre de la réalisation de programmes neufs de logements collectifs pour encourager l'implantation d'une population permanente.

Offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole. L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, mais doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages ou de ménages aux ressources limitées.

Favoriser une mixité de localisation des logements nouveaux :

Les opérations de renouvellement urbain, de densification urbaine ou d'extension urbaine et les possibilités de construction de "dents creuses" doivent offrir des possibilités de se loger :

- . en centre-bourg ou sur le bourg,
- . sur de nouveaux quartiers créés en extension du bourg,
- . de manière plus limitée au sein de l'enveloppe urbaine des villages et des hameaux les plus consistants,
- . voire en campagne par reprise d'anciens bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (cf. ci-dessous).

Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants : adapter notamment les règles du P.L.U. pour faciliter l'évolution du confort et les mises aux normes de logements anciens, l'amélioration de leurs performances énergétiques.

Permettre l'aménagement de logements par changement de destination d'anciens bâtiments d'activités : en zone agricole, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial et sous réserve qu'il ne gêne pas le fonctionnement et le développement d'une exploitation agricole ou viticole.

Prévoir la possibilité de desservir les logements par la fibre optique au moins pour les futures opérations d'aménagement.

Favoriser l'accès au logement par une offre diversifiée et adaptée

FICHE 11

Susciter une offre en logements adaptés à l'accueil de jeunes ménages, de personnes à mobilité réduite et au maintien de séniors et de personnes âgées au sein du bourg

Inciter à l'implantation de jeunes ménages et favoriser leur maintien sur la commune par des initiatives communales (vente de lots par la commune, favoriser la mise en place de programmes de logements locatifs et de logements aidés ...)

Favoriser une offre de logements adaptés aux personnes âgées et aux personnes à mobilité réduite (que ce soit en accession ou en locatif), en particulier au sein du centre-bourg, à proximité des commerces et services.

Favoriser la reprise de logements anciens par des jeunes ménages (notamment ceux libérés par des séniors ou des personnes âgées) : adapter notamment les règles du P.L.U. pour faciliter l'évolution du confort et les mises aux normes de logements anciens, l'amélioration de leurs performances énergétiques.

Permettre l'évolution des habitations existantes en dehors du bourg concourant à améliorer le confort et la qualité de vie des habitants, la prise en compte de l'environnement

Permettre l'extension des habitations implantées en campagne, à savoir :

- . L'extension mesurée des habitations implantées sur les villages et principales entités urbaines en campagne (La Gachère, La Raffinière, La Corde, La Chaboissière, la Touche),
- . L'extension limitée des habitations situées sur les hameaux et lieux-dits, sous réserve qu'elle ne s'accompagne pas de la création de logements nouveaux.

Encourager aux travaux améliorant les performances énergétiques des habitations et assurant la mise aux normes des dispositifs d'assainissement non collectif

Aménager et conserver des espaces d'intérêt collectif

FICHE 12

Conserver des disponibilités foncières pour anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

Affirmer et maintenir un vaste cœur de vie ancré entre le secteur de l'école publique et le centre-bourg :

Ce cœur de vie contribue à entretenir l'animation et la vitalité du bourg, s'appuyant entre autres sur les écoles et structures d'accueil périscolaires, le foyer logement, le Parc des Genêts et la maison du Terroir et le centre-bourg (autour de l'église et de la mairie intégrant le tissu de commerces).

Permettre l'intégration d'équipements publics ou d'intérêt collectif complémentaires en relation avec le Parc des Genêts (rue du Chaponnet), sous réserve d'une bonne intégration paysagère ;

Préserver des possibilités d'extension des écoles et des équipements périscolaires ;

Prévoir l'emplacement d'une 'salle des Familles' ;

Permettre l'extension du foyer logements ;

Affirmer et aménager un secteur d'intérêt collectif et de loisirs sur le secteur de la carrière en lien avec les équipements publics existants, avec les structures et résidences d'accueil touristique, en relation avec le secteur de loisirs et la "coulée verte" aménagés le long de la vallée du ruisseau de l'Ecours et de Brandeau ;

Conserver des possibilités de renforcement du pôle d'équipements publics sportifs ou récréatifs au Nord-Ouest du bourg (rue de la Chaize): intégrer ce pôle dans le *plan vert* ("trame verte") du bourg.

Définir le long de la voie de contournement Est du bourg, un secteur jugé d'intérêt collectif, offrant le cas échéant et à long terme, des possibilités d'aménagement d'espace public ou d'implantation d'équipements d'intérêt collectif et le cas échéant des capacités de création de logements. Ce secteur profite des conditions d'accessibilité intéressantes et de l'effet 'vitrine' le long de cette voie. Ce secteur doit être préservé de tout aménagement le temps d'études d'opportunité d'un aménagement du secteur et de définition précise d'un (éventuel) programme d'aménagement.

Rechercher la convivialité du bourg et des espaces d'intérêt collectif

FICHE 13

Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg et aux plages

Délester le bourg de flux de transit et gagner en convivialité

Il s'agit de soulager le bourg, notamment son centre, d'une partie du trafic routier de transit par :

- la réalisation de la voie de contournement est du bourg,
- une politique d'incitation aux modes de déplacements "doux" (cf. FICHE 14),
- la possibilité d'aménager à plus long terme des parkings en entrées d'agglomération (et le cas échéant pouvant être utilisés pour le co-voiturage).

Retraiter les entrées et traversées de bourg et sécuriser les déplacements (cf. O.A.P.)

Il convient de :

- . **Sur les principales artères routières du bourg** (rue de l'Océan, rue de Lattre de Tassigny...) : conférer plus d'aisance et de sécurité aux pratiques piétonnes et cyclables, faciliter les traversées de chaussée par les piétons et cycles, maintenir des espaces de circulation et de stationnement de manière à sécuriser les flux, notamment les déplacements piétonniers.
- . **Sur des venelles ou des petites voies de quartiers ou de centre-bourgs** : affirmer des cheminements "doux" ou concevoir des voies partagées donnant priorité aux pratiques "douces" par rapport aux véhicules.

Affirmer un réseau de liaisons piétonnes et cyclables (cf. O.A.P.) :

- . Qui assure l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg et aux différents secteurs d'équipements d'intérêt collectif depuis les quartiers du bourg, depuis la Gachère et les villages et hameaux les plus proches du bourg,
- . Qui desserve et intègre les futures opérations d'aménagement,
- . Qui soit réalisé autant que ce peut 'en site propre' ou conçu en 'voie partagée' dans le cadre d'aménagements de quartiers ou de requalification d'îlots urbains, tout en étant adapté aux personnes à mobilité réduite,
- . Qui assure la liaison entre les cheminements urbains avec le réseau développé en campagne et menant aux plages.

Rechercher la convivialité du bourg et des espaces d'intérêt collectif

FICHE 14

Préserver la qualité des conditions de vie des brémois

Proposer des espaces de détente, d'aération, de promenade à proximité des quartiers d'habitat :

Les brémois, y compris les personnes à mobilité réduite, doivent pouvoir bénéficier de conditions d'accès sûres et assez proches à des espaces de détente, tels que ceux référencés dans le "plan vert" du bourg, sans occulter les possibilités d'accès aux dunes et aux plages situées sur Brétignolles-sur-Mer.

(cf. réseau de cheminements "doux")

(cf. FICHES 4 ET 13)

Maintenir des espaces tampon autour des équipements d'intérêt collectif, des secteurs d'activités économiques afin de permettre de bonnes commodités de voisinage, garantissant :

- des conditions de vie agréables pour chaque habitant (contexte sonore),
- le déroulement de manifestations et d'activités liées à ces équipements sans risque de conflits.

Poursuivre la réflexion sur l'éclairage public de manière à concilier qualité des ambiances, sécurité des espaces et réduction de la consommation d'énergie.

Respecter
l'environnement et l'identité brémoise

Préserver et valoriser le patrimoine paysager, bâti et culturel

FICHE 15

Favoriser la préservation et la valorisation du cadre de vie paysager : paysages champêtres et littoraux, paysages urbains

Préserver et pouvoir valoriser les alignements d'arbres, haies de type bocager présentant un intérêt paysager et écologique - inventoriés sur les documents graphiques réglementaires du P.L.U. (cf. plans de zonage),
Conserver les talus constitutifs de paysage semi-bocager ;

Prendre en compte certains cônes de vue sur des points de repère forts du paysage (notamment des cônes de vue sur le littoral, sur le clocher de l'église) ou bien l'exposition visuelle de certains secteurs destinés à être urbanisés : ceci impose que l'urbanisation, lorsqu'elle est prévue, intègre à la conception d'aménagement du secteur concerné des couloirs visuels et des espaces verts favorisant l'intégration paysagère des futures constructions.
(cf. O.A.P. - orientations d'aménagement des secteurs à enjeux urbains)

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent :
il s'agit d'assurer une intégration des opérations d'aménagement à la fois dans le paysage, mais aussi dans la pratique des espaces aménagés (traitement paysager des voies routières, des cheminements piétonniers ou cyclables afin de susciter l'envie de les fréquenter).

Préserver et valoriser le patrimoine paysager, bâti et culturel

FICHE 16

Préserver et savoir valoriser le patrimoine bâti, culturel de la commune

Favoriser la préservation et la valorisation des ensembles architecturaux et du "petit patrimoine" de la commune, tels qu'ils ont été inventoriés au diagnostic :

- Préserver en particulier le caractère architectural du bâti existant, des rues et ruelles des quartiers St Nicolas, St Martin, du village de la Gachère (cf. charte paysagère) et des parties de hameaux et d'anciens lieux-dits agricoles ou viticoles ayant conservé leur valeur patrimoniale,
- Préserver les monuments historiques et leurs abords : église de St Nicolas-de-Brem, menhir de la Crulière,
- Préserver les murs ou murets en pierres en clôture et les éléments du "petit patrimoine" (anciens puits en pierres, fours...) pouvant impliquer la préservation de leur environnement paysager immédiat.

Cette préservation du patrimoine communal passe par l'application de règles d'urbanisme : instigation du permis de démolir, dispositions réglementaires relatives aux travaux réalisés sur des bâtiments anciens et de caractère identifiés sur le plan de zonage du P.L.U.

Cette préservation ne va pas à l'encontre de possibilités de valorisation du patrimoine local, sous réserve que celle-ci respecte bien les caractéristiques originelles de ces constructions ou éléments du patrimoine.

Leur valorisation est encadrée par la prise de compte des recommandations architecturales et paysagères, dont celles définies par la charte architecturale et paysagère applicable sur le quartier de St-Nicolas-de-Brem et sur le village de la Gachère (annexée au règlement du P.L.U.).

Penser les futures opérations de recomposition urbaine voire d'extension urbaine en respectant les caractéristiques des quartiers présentant un intérêt patrimonial (cf. opérations en centre-bourg et sur La Gachère).

Il convient aussi de préserver le cachet de certains quartiers du bourg par une incitation au maintien d'une trame urbaine dont la densité doit rester mesurée en harmonie avec les quartiers existants (cf. O.A.P.).

Préserver de toute urbanisation nouvelle les lieux-dits situés en milieu agricole ayant conservé leur caractère architectural et paysager (exemple : La Crulière, La Primaudière, La Plançonnière...).

Préserver l'environnement

Prendre en compte les risques

FICHE 17

Préserver l'environnement et l'intégrer au développement

Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes, en particulier :

- . ceux et celles pouvant être conservés et participer au traitement paysager dans le cadre d'une opération d'aménagement,
- . ceux et celles présentant un intérêt écologique, paysager voire économique (filiale 'bois- énergie');

Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les zones humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale ;

Inciter et favoriser le recours aux énergies renouvelables, encourager des opérations d'aménagement adoptant une démarche respectueuse de l'environnement (cf. FICHE 5) ;

Limitier les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées :

- . Optimiser le traitement des eaux usées (cf. zonage d'assainissement de la commune) ;
- . Au sein de futurs secteurs à urbaniser, des dispositions pourront être imposées aux particuliers pour participer à la régulation des eaux de ruissellement, le cas échéant favoriser leur récupération pour des usages domestiques limités à l'arrosage d'espaces verts, et en tout état de cause préserver la qualité des milieux récepteurs.

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. FICHE N° 13 : convivialité liée aux déplacements), et participer à une maîtrise des émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Prendre en compte les risques :

Limitier la construction nouvelle dans les secteurs soumis aux risques d'inondation et de submersion, sauf en extension du village de la Gachère à condition de garantir la présence de niveaux d'habitation supérieurs aux cotes des aléas d'inondation ou de submersion marine (dans l'attente de la validation du Plan de Prévention aux Risques naturels Littoraux).

FICHE 18

Préserver et valoriser
les milieux naturels et agricoles**Préserver et savoir valoriser des espaces naturels et agricoles inscrits dans les continuités écologiques**

Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique de la commune ou représentant de possibles milieux naturels 'récepteurs' hors commune, notamment les zones humides, les vallons ou vallées de cours d'eau, les dunes, les espaces boisés les plus significatifs (loi Littoral), en particulier :

- . les marais d'Olonne et de la Gachère (Site Natura 2000 des Dunes, Forêt et Marais d'Olonne),
- . les vallées et coteaux de l'Auzance (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique, ZICO),
- . les cours d'eau et leurs vallées ou vallons (le Brandeau, l'Ecours, la Rigordière, la Crulière...) et leur cortège de zones humides,
- . les boisements et la trame bocagère, notamment le Bocage à chêne Tauzin,
- . les espaces naturels remarquables définis au titre de la loi Littoral (marais d'Olonne, espaces naturels autour du ruisseau de la Rigordière),

(cf. secteurs d'intérêt naturel, écologique et paysager illustrés dans le rapport de présentation).

Préserver de manière générale les espaces à valeur agricole ou espace viticole AOC, sauf exceptions sur les marges du bourg pour répondre aux besoins de développement urbain, ainsi que des espaces agricoles ou en friches étant à même de participer à des continuités écologiques.

Favoriser le maintien et le renforcement de continuités écologiques liées aux trames "verte" et "bleue" :

- . Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale.
- . Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressantes pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filiale 'bois- énergie');
- . Les valoriser le cas échéant par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel (sentiers d'interprétation);

Préserver ces espaces naturels et agricoles de tout mitage d'espace notamment par le camping ou le stationnement dispersé ou isolé de caravanes.

Préserver et valoriser les milieux naturels et agricoles

FICHE 19

Réduire la consommation de l'espace agricole et naturel destiné au développement urbain et maintenir les conditions d'un développement durable de Brem-sur-Mer

Avoir un souci constant d'économie des terres nécessaires au maintien et à la pérennisation des exploitations agricoles et viticoles, qui se traduisent par une maîtrise du développement urbain et un engagement vers le renouvellement urbain (cf. fiches 2 à 4 et 7), la limitation des extensions urbaines et la prise en compte des conditions de fonctionnement des exploitations agricoles localisées en périphérie du bourg et en campagne.

Réduire d'au moins 25 % la consommation d'espace agricole (et naturel) par le développement urbain : l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.

