



Commune de **Brem-sur-Mer**

Département de la Vendée

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme valant révision du Plan d'Occupation des Sols

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Sommaire

	<i>Pages</i>
<i>Rappel réglementaire</i>	3
I. Orientations d'aménagement et de programmation générales (cadre général des objectifs)	5
II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à des secteurs à enjeux urbains (OA1 à OA29)	14

Rappel réglementaire

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement mentionnées et avec leurs documents graphiques.

Avertissement

NOTA.

Seules font office d'orientations d'aménagement avec lesquelles devront être compatibles tous travaux ou les opérations :

- les dispositions insérées dans un cadre, accompagné du sigle **OA**
- les dispositions précisées en partie **II** précisant les orientations d'aménagement et de programmation relative aux secteurs à enjeux urbains.

I. Dispositions générales des orientations d'aménagement et de programmation

Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement

Préserver et savoir valoriser la qualité du cadre de vie paysager, agricole et naturel de la commune

- **Favoriser un tourisme "vert"** qui valorise l'environnement de Brem-sur-Mer, sous réserve que son développement soit suffisamment canalisé et encadré pour respecter les pratiques et activités agricoles (et viticoles) présentes sur le territoire, la sensibilité et la singularité de la faune et de la flore locales :
 - ◊ Soutenir autant que ce peut des projets de structures d'accueil touristique valorisant en priorité le patrimoine bâti local, à condition d'être réalisés dans le respect des activités agricoles et de l'environnement (respect des marais et des zones humides, du site Natura 2000 et des zones naturelles d'intérêt écologique inventoriées...) : à titre d'exemple, la Commune soutient toute opportunité de valorisation du site de la Crulière, présentant un intérêt patrimonial et paysager.
 - ◊ Poursuivre des efforts de valorisation touristique à travers l'extension des circuits "découvertes" ou la création de nouveaux circuits pédagogiques (sentiers d'interprétation), notamment liés espaces littoraux (plages, dunes), aux espaces naturels proches du bourg (marais, vallon du Brandeau, vallon du ruisseau de la Rigordière...), aux qualités et traditions agricoles et viticoles de la commune, à la présence de monuments historiques, d'anciens villages ou hameaux ayant conservé leur caractère ancien...
- Informer la population de leur rôle déterminant dans les écosystèmes et de leur richesse en favorisant la mise en place de sentiers de découverte et d'information autour de zones humides,
- Développer de manière régulière une information de sensibilisation auprès des brémois, pour leur rappeler les nécessités de bien gérer les rejets à l'environnement afin d'éviter les risques de dégradation de la ressource en eau.
- Inciter à la résorption d'anciens sites d'activités et à leur requalification en adéquation avec l'environnement et leur usage futur, en particulier :
 - . les anciens sites d'activités de la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny (cf. OA5 et OA6),
 - . le site de la carrière (cf. OA26),
 - . d'anciens bâtiment agricoles ou viticoles aujourd'hui délaissés.

OA Maintenir et valoriser une ceinture "verte" du bourg (cf. plan de la 'trame verte' du bourg) faisant office de :

- Continuité écologique autour de l'agglomération, assurant des connexions entre différents espaces naturels que sont les marais de l'Auzance au Sud, le vallon du ruisseau du Brandeau à l'Ouest poursuivi des espaces dunaires et boisés au Sud-Ouest, le vallon du ruisseau de la Rigordière à l'Est du bourg.
- Au Nord du bourg, la relation 'naturelle' entre les vallons du Brandeau et de la Rigordière doit être assurée :
 - . ou bien par le maintien et la préservation d'espaces naturels d'intérêt agricole et notamment viticole (AOC),
 - . ou bien par des aménagements naturels et paysagers inscrits dans le cadre du plan de "trame verte" de l'agglomération adoptée par la Commune, devant être intégrés aux différents projets de développement urbain concernés (cf. OAP des secteurs à enjeux urbains : OA20, OA21 et OA25) : ces aménagements doivent permettre de restaurer des liaisons écologiques et fonctionnelles entre ces espaces.

Conserver et aménager des espaces de détente sur l'agglomération, facilement accessibles des habitants :

- Aménager le Parc des Genêts au cœur du bourg, en lien avec la Maison des Terroirs et l'îlot de la Poste, de manière à conserver un vaste espace de respiration et d'animation urbaines : Permettre l'aménagement d'espaces verts et le cas échéant l'implantation de bâtiments répondant à un intérêt collectif (sous maîtrise d'ouvrage publique), à condition de respecter la trame boisée du site et sa dominante végétale. Préserver des continuités de cheminements "doux" traversant le site, facilitant son accès par les quartiers d'habitat environnants et surtout assurant les liaisons entre le secteur d'équipements scolaires / maison de retraite à l'Ouest, l'îlot de la Poste et le centre-bourg ancien à l'Est.
- Conserver et prévoir de nouveaux cheminements "doux" assurant les relations entre le bourg et les villages, entre l'agglomération et les vallons du Brandeau / Ecours et les plages (cf. OA relatives aux déplacements)..

Préserver plus particulièrement la ressource en eau

- Veiller à une sauvegarde du patrimoine naturel, boisé existant notamment autour des cours d'eau, (garant de la préservation de la qualité de la ressource en eau)
- Préserver les zones humides présentant des fonctionnalités et intérêts écologiques majeurs, en particulier les marais, celles liées à des couloirs d'écoulement d'eau pluvial,
- Préserver et le cas échéant valoriser par des traitements paysagers, hydrauliques, adaptés à la fonctionnalité de ces milieux, des zones humides résiduelles intégrées au tissu urbain.

Orientations relatives à l'aménagement

Actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les paysages, les entrées de ville et le patrimoine

OA

Préserver et le cas échéant mettre en valeur certains cônes de vue et des grands panoramas sur le littoral (l'océan, les marais...), en particulier :

- depuis le secteur de la Crulière et ses abords, bénéficiant de cônes de vue embrassant la côte jusqu'au pays des Olonnes : cf. intention communale de mise en valeur du patrimoine de la Crulière énoncée précédemment.
- depuis la rue du fief Quatier, en entrée Nord d'agglomération (cf. **partie II. - Orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à enjeux urbains - OA20**) : cône de vue sur le littoral à intégrer autant que ce peut dans la structuration urbaine du secteur destiné à l'urbanisation.

Soigner plus particulièrement l'aménagement des secteurs destinés à l'urbanisation, situés à proximité de sites d'intérêt patrimonial que sont le village de la Gachère, le quartier ancien de St Nicolas-de-Brem (autour de son église) - cf. **partie II. - Orientations d'aménagement relatifs aux secteurs à enjeux urbains - OA11 et OA12 près de l'église, OA 17 et OA18 près de la Gachère.**

Préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti du "petit" patrimoine communal constitutifs de l'identité et de la qualité des paysages de Brem-sur-Mer (cf. inventaire d'éléments patrimoniaux - plans des éléments d'intérêt paysager et patrimonial).

Réfléchir les extensions urbaines en favorisant leur greffe harmonieuse 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).

Assurer la requalification urbaine et l'insertion de nouveaux projets urbains dans le centre-bourg de Saint-Martin-de-Brem - cf. **partie II. - Orientations d'aménagement relatifs aux secteurs à enjeux urbains - OA1 et OA1bis** - tout en veillant à préserver la perception du caractère ancien du centre et le repérage visuel de l'église de Brem depuis la rue du Chaponnet.

Actions et opérations nécessaires pour permettre le renouvellement urbain : quartiers ou secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer

Les secteurs concernés par des opérations de renouvellement urbain - comprenant des bâtiments existants - et soumis à des **orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à enjeux urbains** (cf. fin de document) sont :

- Le secteur du centre-bourg entre la rue de l'Océan et la rue du Chaponnet (cf. OA 1 et OA1bis),
- Le secteur de requalification urbaine de l'îlot de la Poste, rue de l'Océan (cf. OA2),
- Le secteur entre la rue du Moulin et la rue des Alouettes, abritant notamment d'anciens hangars (cf. OA4),
- Les anciens sites d'activités, de la rue de Lattre de Tassigny et de la rue Jeanne d'Arc (cf. OA5 et OA6),
- Le secteur de la rue du Chaponnet / rue des Sables (cf. OA 9),
- Le site de l'ancien four à chaux (cf. OA10),
- Le site de la rue des Hirondelles / colonie des Hirondelles (cf. OA11),
- L'îlot inséré entre la rue de l'Océan, la rue des Hirondelles et la rue du Grand Fos-sé, pouvant aussi admettre une certaine densification urbaine par élévation du bâti côté rue de l'Océan (cf. OA12),
- Le site de la rue du Brandais, près de la carrière (cf. OA13),
- Un site sur le hameau de la Frémière, sur lequel l'autorisation de construire passera au préalable par la déconstruction d'un ancien hangar afin de requalifier le site et d'en améliorer la qualité paysagère.

Orientations relatives à l'habitat

Programmation quantitative de logements

Rappel réglementaire :

En ce qui concerne l'habitat, les orientations définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

La Commune de Brem-sur-Mer escompte la réalisation d'environ 550 à 600 nouveaux logements sur une dizaine d'années (horizon 2025), pour satisfaire ses besoins et répondre à ses orientations démographiques (en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale en cours de réalisation).

En cohérence avec le Grenelle 2 de l'environnement et prenant en compte des objectifs de modération de la consommation d'espace, les besoins en logements devront être couverts de la manière suivante :

- **Environ 90 % de la création de nouveaux logements sur l'agglomération**, dans le respect des orientations d'aménagement définies sur des îlots urbains (voir Partie II - orientations d'aménagement), dont :
 - **Près de 40 %** par densification urbaine, par requalification d'îlots urbains, reprise de "dents creuses" et de logements vacants,
 - **Entre 60 et 70 %** par extensions de l'enveloppe urbaine du bourg, échelonnées dans le temps (sur une dizaine d'années) ;
- **de manière limitée, en dehors du bourg** par :
 - .. des possibilités de création de logements sur le village de la Corde (en respectant des objectifs de renforcement de sa structure villageoise embryonnaire), sur le village de la Raffinière et sur les hameaux de la Frémière et de la Mignotière,
 - .. des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural en campagne (à condition de ne pas gêner les exploitations agricoles et viticoles et de ne pas amplifier le mitage de l'espace).

Diversité de la typologie de logements pour une mixité sociale et générationnelle

La Commune de Brem-sur-Mer souhaite :

OA 1/ **Favoriser une offre en terrains constructibles et en logements suffisamment diversifiée** pour rester accessibles à tout type de ménages et pour favoriser la mixité sociale, cette diversité se traduisant par :

- **la mixité de la typologie de nouveaux logements** (logements individuels, intermédiaires voire semi-collectifs en opérations menées en centre-bourg / en accession et en location) :

- . Les logements intermédiaires voire collectifs devront être privilégiés en centre-bourg, en cohérence avec les formes urbaines anciennes présentes (cf. partie II. O.A.P. des secteurs à enjeux urbains).

- . Les opérations d'aménagement devront soutenir l'offre en logements sociaux ou en logements aidés, en permettant notamment la réalisation d'au moins **10 % de logements locatifs sociaux** (à l'échelle communale).

Ces logements adaptés à l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées seront en priorité localisés au sein ou à proximité du centre-bourg (cf. opération engagée près de la mairie, place des Anciens Combattants et voir partie II. - O.A.P. des secteurs à enjeux urbains).

Orientations relatives à l'habitat

Diversité de la typologie de logements pour une mixité sociale et générationnelle

OA

- **la diversité de formes urbaines et de terrains à bâtir**

◇ L'adaptation de la taille des logements en centre-bourg : en conséquence, la création de logements dans le centre-bourg ciblera pour l'essentiel de jeunes ménages ou de jeunes familles et des séniors et personnes âgées recherchant la proximité des services et commerces de centre-bourg : les logements proposés offriront un panel privilégiant toutefois des logements de taille minimale T3.

◇ la variation des surfaces réservées à la construction d'un logement, notamment liée à leur localisation (en centre-bourg ou en extension urbaine) et à leur typologie (logements locatifs / accession à la propriété ; petits collectifs / maisons mitoyennes / individuelles),

Les futures opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain devront offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace agricole et prévoir des formes urbaines variées et plus denses, notamment en centre-bourg, à travers la réalisation de petits immeubles semi-collectifs de type R+1 ou de logements intermédiaires (petites maisons en bande...);

- **la localisation des secteurs ou des îlots adaptés à la production de nouveaux logements**

La production de logements nouveaux sera répartie sur différents secteurs :

- ◇ au sein du bourg : dans le cadre de projet de requalification urbaine (reprise d'îlots bâtis existants) ou de densification urbaine (urbanisation de terrains - 'dents creuses' - situés au sein du bourg, densification par surélévation du bâti, pour l'essentiel en façade Nord de la rue de l'Océan),
- ◇ sur le bourg, en extension de l'enveloppe urbaine existante,
- ◇ en extension du bourg et du village de la Gachère,
- ◇ de manière limitée sur le village de la Corde (et le cas échéant, à très long terme, sur celui de la Raffinière),

OA

◇ en campagne sur des hameaux ou lieux-dits, par comblement de dents creuses (en dehors de hameaux visés par des sites d'exploitation agricole) et à travers des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial ou architectural (7 dénombrés à ce jour - en janvier 2015).

2/ Favoriser l'accueil de ménages en priorité sur des secteurs qui demeurent en relation avec les cœurs de vie du bourg, avec le centre-bourg (services, commerces...), avec les équipements publics en particulier les écoles, de manière à favoriser la participation de la population résidente à la vie locale (commerces, vie associative...) et à faciliter la fréquentation des cœurs de vie du bourg sans avoir systématiquement recours à son véhicule.

OA

3/ Favoriser la création de formes urbaines qualitatives adaptées aux conditions de vie des habitants (cf. **partie II. - orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à enjeux urbains**), l'ambition étant d'offrir à chaque habitant des conditions d'accès au logement séduisantes et un logement capable d'avoir une durée de vie intéressante, offrant des capacités de reprise à plus long terme.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent rompre avec l'image classique du lotissement, en évitant des découpages (formes, taille) trop uniformes des lots et en veillant à conférer une identité du quartier à créer, en cohérence avec l'environnement du secteur.

Chaque opération permettant la réalisation d'au moins 2 logements doit répondre aux critères et objectifs de l'approche environnementale de l'urbanisme (A.E.U.), en adaptant les choix urbanistiques et environnementaux au contexte de l'opération.

4/ Permettre l'accueil temporaire de visiteurs, gens du voyage et des camping-cars (cf. projet de réalisation d'une aire de stationnement adaptée aux camping-cars au Nord du bourg - OA 25).

Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Rappel réglementaire :

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les orientations définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Les objectifs des orientations

Les orientations relatives aux transports et aux déplacements, exposées par la suite, doivent satisfaire les objectifs suivants :

1. *faciliter et sécuriser les conditions de circulation des véhicules, des piétons et des cycles, notamment au sein du bourg et en traversée d'agglomération,*
2. *contribuer à améliorer les conditions de déplacement pour les piétons, les cycles et personnes à mobilité réduite afin de à créer des ambiances conviviales et agréables pour rendre ces modes de déplacement attractifs et pour offrir une alternative intéressante au véhicule,*
3. *favoriser et sécuriser autant que ce peut les liaisons "douces" (piétons, cycles) :*
 - *entre les villages (la Corde, la Raffinière, la Gachère) et les cœurs de vie du bourg,*
 - *entre les principaux secteurs d'habitat et de camping et les plages et autres secteurs récréatifs et de promenade situés sur le bourg ou autour du bourg, de telle manière que tout habitant puisse bénéficier d'un accès rapide à un espace de détente ou de promenade.*
4. *réduire autant que ce peut les risques de nuisances (notamment sonores) liées au trafic routier que peuvent ressentir les habitants.*

Pour répondre à ces objectifs, les orientations déclinées ci-après, prennent en compte le projet de réalisation de la **voie de contournement à l'Est du bourg, porté par le Département.**

Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Amélioration des conditions de circulation routière
et des autres modes de déplacement

OA Poursuivre* le retraitement des principales entrées de bourg et sécuriser la traversée de l'agglomération.

Ces actions doivent porter sur les principales artères de circulation du bourg en premier lieu :

- ◇ La rue de l'Océan et la rue du Général de Gaulle,
- ◇ La rue du Calvaire et dans la continuité la rue des Onizières (jusqu'à la rue des Noues),
- ◇ La rue du Fief du Quartier, à hauteur des secteurs au Nord du bourg destinés à l'urbanisation.
- ◇ La rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Georges Clémenceau.

cf. repérage cartographique à caractère illustratif et indicatif ci-contre

* Le retraitement de la rue du Moulin, en entrée Nord d'agglomération, vient d'être réalisé, mais pourra être complété dans le cadre du développement de l'urbanisation au Nord du bourg (projet d'extensions urbaines pour développer l'habitat et assurer la mise en place d'une zone d'activités intégrant un Centre de secours au Nord du bourg, de part et d'autre de la RD40).

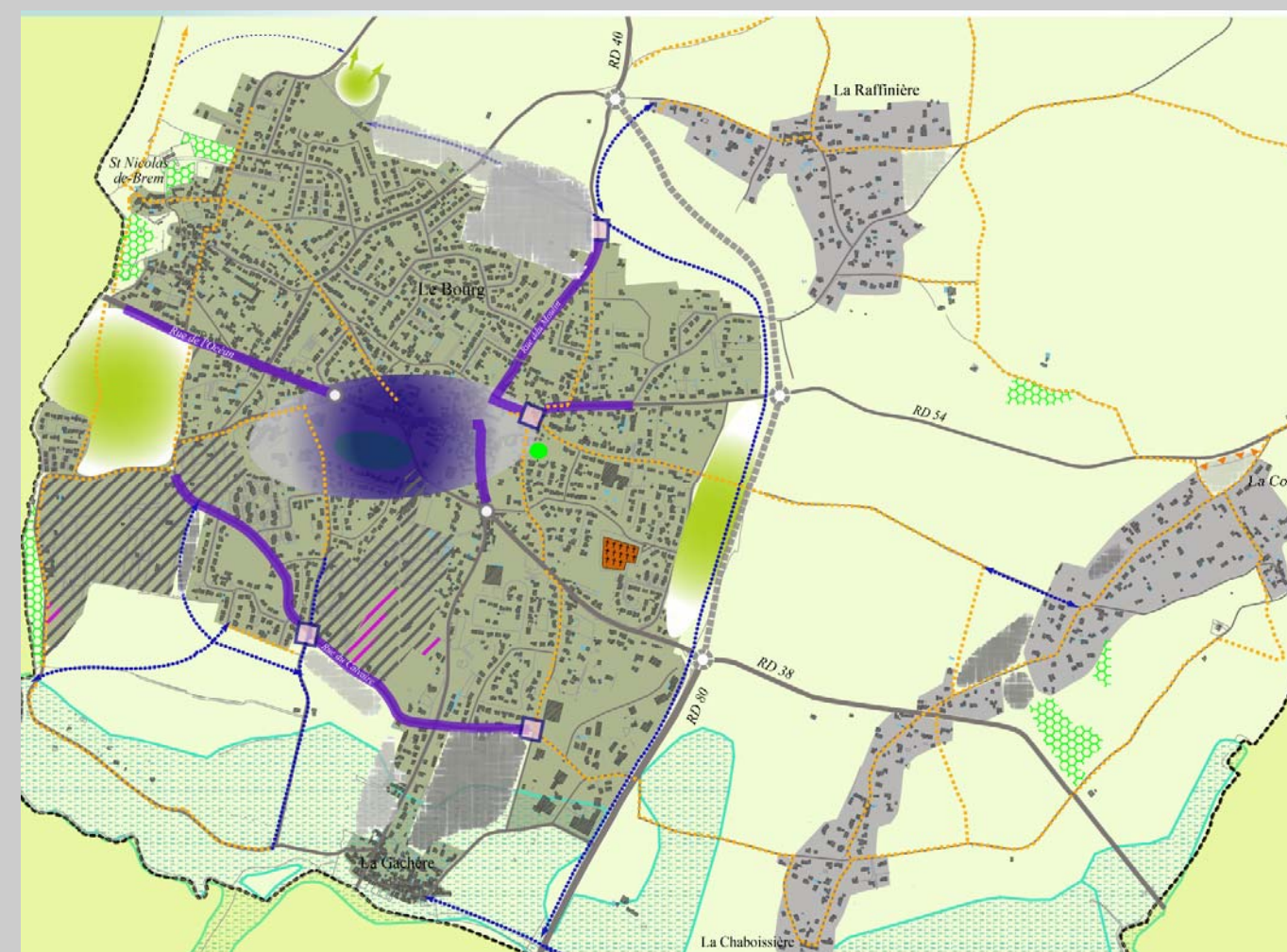
Recommandations :

Ces retraitements de voirie pourront se traduire par :

- la mise en place d'ouvrages de sécurisation des différents modes de déplacements en entrée de bourg et dans le centre-bourg à hauteur d'intersections routières,
- l'élargissement autant que ce peut, en fonction des gabarits de voirie, des espaces dévolus aux piétons, de manière à assurer, au moins sur un côté de la chaussée, des emprises suffisantes pour les piétons et les personnes à mobilité réduite,
- l'attention accordée à la sécurité et aux continuités de circulation pour les cycles,
- le renforcement du caractère convivial et serein des voies desservant les cœurs de vie en centre-bourg, à savoir à hauteur des secteurs de commerces, de l'église de Saint-Martin-de-Brem et du secteur de l'îlot de la Poste / la maison du Terroir / le Parc des Genêts : évolution de voies routières de traversée de bourg à des voies offrant plus de place et une priorité aux déplacements "doux" tout en maintenant des capacités en stationnement pour faciliter les accès aux commerces et services de ces cœurs de vie.

Rappel :

La conception des retraitements de voirie susceptibles d'être opérés en traversée d'agglomération sera fonction des possibilités ou non de délester ces voies des flux de transit en véhicules lourds.



- Principales voiries à retraiter
- - - Voie de contournement à réaliser
- - - Cheminements "doux" (piétons, cycles) existants / à créer
- Carrefours à sécuriser (provisoire / réflexion en cours)

Cartographie à caractère illustratif
et à valeur indicative

Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Favoriser les modes de déplacements "doux"
(plus économes et écologiques)

Tout en facilitant la circulation routière, amener les habitants et les visiteurs en tant que piétons ou cyclistes, à fréquenter le bourg et à se rendre vers les espaces de détente, c'est véhiculer un nouvel état d'esprit et une image encore plus conviviale de Brem-sur-Mer.

C'est pourquoi, les orientations suivantes sont portées par la Commune pour rendre agréables et sûrs les déplacements piétonniers et cyclables au sein de l'agglomération et encourager au recours à ces modes de déplacements plus économes, plus écologiques.

OA Maintenir et entretenir le réseau de venelles ou voies à faible gabarit assimilées à des voies "partagées" desservant les anciens villages de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère

Périmètres d'application de cette orientation : villages de Saint-Nicolas-de-Brem et de la Gachère, tels qu'ils sont délimités dans la *charte architecturale et paysagère* annexée au règlement du PLU de Brem-sur-Mer.

Ces quartiers anciens doivent conserver un réseau de venelles à faible trafic routier, sur lesquelles, en l'absence de trottoirs, les piétons et les cycles se partagent la chaussée avec les automobilistes devant faire preuve de prudence.

Recommandations :

Systematiser des zones "trente" sur ces voies de desserte de quartiers anciens.

Si retraitement envisagée des voies intégrées aux villages, traiter ces voies "partagées", outre par une absence de trottoirs, par l'insertion de matériaux (par exemple pavés, résines, bétons...) soulignant le caractère semi-piétonnier du secteur.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les tronçons de la rue des Hirondelles et de la rue des Sables, insérés dans le périmètre des villages.

OA Favoriser les liaisons adaptées aux piétons, aux cycles et aux personnes à mobilité réduite :

- Assurer autant que ce peut les liaisons "douces" inter-quartiers sur l'agglomération, en particulier lors de la réalisation de nouvelles opérations.
- Améliorer les liaisons "douces" entre quartiers d'habitat du bourg et principaux cœurs de vie ou espaces de détente que sont :
 - ◇ Le centre-bourg et ses commerces et services,
 - ◇ Le cœur du village de Saint-Nicolas-de-Brem et ses espaces récréatifs et de promenade situés dans la vallée du ruisseau de l'Ecours (jardins, potagers, espaces publics sur les abords du cours d'eau, chemin de randonnée),
 - ◇ Le secteur de vie gravitant autour du Parc des Genêts et de l'îlot de la Poste (intégrant les écoles),
 - ◇ Les autres secteurs d'équipements publics existants ou envisagés,
 - ◇ Les plages (hors commune) et les grands circuits de promenade.

Chaque quartier d'habitat doit pouvoir accéder rapidement et facilement à un cœur de vie, un secteur de promenade et de détente.

Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs à urbaniser ou à requalifier s'inscrivent dans ces logiques. (cf. **Partie II . orientations d'aménagement relatifs aux secteurs à enjeux urbains**)

- Affirmer les liaisons "douces" entre le bourg et les villages de la Gachère, de la Raffinière, de la Corde et le secteur de la Chaboissière.

En ce sens, il convient en particulier d'améliorer ou de recréer les conditions satisfaisantes de liaisons "douces" :

- le long de la rue du Calvaire et de la rue des Onizières,
- entre la rue du calvaire et la rue des Gabelous (vers les plages),
- sur le pourtour de l'agglomération, en s'appuyant sur la "ceinture verte" du bourg (cf. étude du Plan Vert),
- entre le bourg et d'une part le village de la Raffinière, d'autre part l'ensemble urbain de la Corde / la Chaboissière, en identifiant un cheminement "doux" en fonction du projet de contournement routier Est du Département.

Cette liste d'actions à mener est indicative et non exhaustive.

Orientations relatives aux transports et aux déplacements

Favoriser une accessibilité satisfaisante aux cœurs de vie et d'activités du bourg par les capacités de stationnement

L'accessibilité au centre-bourg, notamment à ses commerces, services et équipements publics (mairie, écoles) doit être facilitée par le maintien des capacités de stationnement en centre-bourg.

En conséquence :

- Les opérations de requalification urbaine réalisées sur l'îlot de la Poste et en centre-bourg, entre la rue de l'Océan et la rue du Général de Gaulle, devront satisfaire des capacités de stationnement répondant aux besoins de l'opération et public.
- Les secteurs destinés à des équipements et/ou aménagements d'intérêt collectif doivent engager une réflexion en lien avec la collectivité pour apprécier les besoins en stationnement à usage collectif.

Doit aussi être prévu le stationnement des deux roues aux abords des équipements publics et dans le cadre de l'aménagement de quartiers et de projets d'intérêt collectif.

Un espace de stationnement à usage mutualisé doit être réalisé dans le cadre de l'aménagement du secteur d'activités au Nord du bourg, devant notamment satisfaire les besoins en aire de co-voiturage et en terrain d'accueil des gens de passage (adapté à l'accueil de camping-cars).

II. Orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs à enjeux urbains

Présentation générale des orientations d'aménagement (OA) définies sur des secteurs à enjeux urbains

Les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le territoire de Brem-sur-Mer concernent :

- 22 secteurs à enjeux urbains (numérotés de 1 à 22), destinés à la réalisation d'opérations d'aménagement à dominante d'habitat, localisés sur le bourg (OA1 à OA21) ;
- 4 secteurs (numérotés de 22 à 24) destinés au complément du tissu urbain du village de La Corde (OA22 à OA24) ;
- un secteur destiné à l'accueil d'activités économiques et d'intérêt collectif (espace d'activités située à l'entrée Nord du bourg), repéré en tant que orientation d'aménagement n° 25 (OA25) ;
- un secteur de requalification de la carrière, destiné à des activités d'intérêt collectif de type culturelles, sportives, récréatives ou de loisirs, repéré en tant que orientation d'aménagement n° 26 (OA26) ;

Le plan de repérage en page suivante illustre la localisation de chacun de ces secteurs (OA1 à OA28).

Ces secteurs correspondent à :

Identification / localisation des secteurs soumis à des orientations d'aménagement (OA)	Localisation globale (cf. plan de repérage suivant)	Surface approximative du périmètre d'étude concerné par les OAP
OA1 : secteur Ua du centre-bourg, requalification urbaine et reliquat de terrains non bâtis	Entre les rue de Gaulle, rue de l'Océan, rue du Chaponnet	environ 1,9 ha
OA2 : secteur Ub dit "îlot de la Poste", face à la Maison des Terroirs	Site de La Poste entre la rue de l'Océan et la rue des Ecoles	environ 0,5 ha
OA3 : secteur Ub, terrain intégré à une unité foncière bâtie, de plus de 8000 m ²	Rue de Saint-Nicolas, proche du centre-bourg	environ 0,4 ha
OA4 : secteur Ub, "dent creuse" avec bâti, entre la rue du Moulin et la rue des Alouettes	Entre la rue du Moulin et la rue des Alouettes	environ 0,5 ha
OA5 : secteur Ub, anciens bâtiments d'activités et logements côté rue	Entre la rue de Lattre de Tassigny et la rue Jeanne d'Arc	environ 0,5 ha
OA6 : secteur Ub, ancien site d'activités (avec anciens bâtiments)	Entre la rue Jeanne d'Arc et la rue des Remelières	environ 0,7 ha
OA7 : secteur Ub, îlot d'espaces verts et arrières de parcelles à l'Est du bourg	Rue Beauséjour, rue Jeanne d'Arc au Sud	environ 0,5 ha
OA8 : secteur Ub, îlot d'espaces verts et une propriété bâtie, près du cimetière	Entre la rue des Libertins, la rue du 8 mai et le cimetière	environ 1,1 ha
OA9 : secteur Ub, près du centre-bourg, terrain en attente d'urbanisation et îlot bâti	Entre la rue du Chaponnet et la route des Sables	environ 0,5 ha
OA10 : sect. Ub, site de l'ancien four à chaux, route des Sables (Sud du bourg)	Entre la route des Sables et la rue du Bourrelier	environ 1,2 ha
OA11 : sect. Ub, îlot de la colonie des Hirondelles, partiellement bâti (Ouest bourg)	Entre la rue des Hirondelles (à l'Ouest) et la rue des Goélands à l'Est	environ 1,3 ha
OA12 : "Triangle" comprenant un espace végétal et des habitations (rue de l'Océan)	Entre les rues de l'Océan, rue des Hirondelles, rue du Grand Fossé	environ 0,5 ha
OA13 : sect. Ub, une "dent creuse" et un ancien îlot bâti au Sud de la carrière	Entre la rue de la Carrière et la rue du Brandais	environ 0,5 ha
OA14 : sect. Ub, entité végétale au sein du tissu urbain, rue du Calvaire	Rue du Calvaire (Sud-Ouest du bourg)	environ 1,1 ha
OA15 : sect. 1AU5, îlot végétal entre bourg, terrain de camping et espace agricole	Rue du Calvaire (Sud-Ouest du bourg)	environ 0,9 ha
OA16 : sect. 2AU, conglomérat de prés, petite peupleraie, friche végétale	Rue du Calvaire au Sud du bourg, rue de la 'Auzance à l'Ouest	environ 2,6 ha

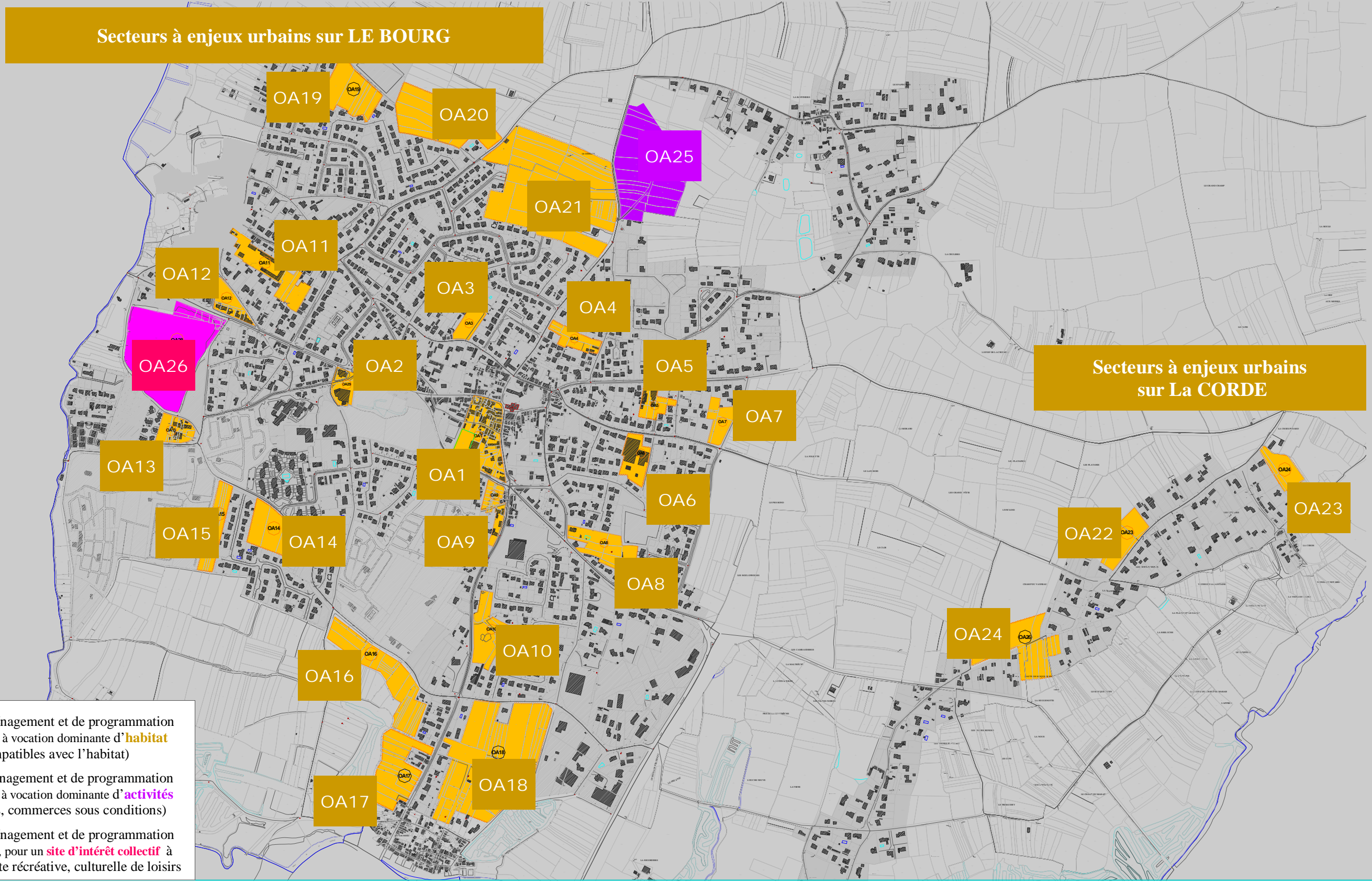
Présentation générale des orientations d'aménagement (OA)
définies sur des secteurs à enjeux urbains

(suite)

Identification / localisation des secteurs soumis à des orientations d'aménagement (OA)	Localisation globale (cf. plan de repérage suivant)	Surface approximative du périmètre d'étude concerné par les OAP
OA17 : sect. 1AU2, en extension du bourg et du village de la Gachère, près du marais	Rue des Sables, au Sud du bourg, au Nord de la Gachère	environ 2 ha (dont 0,4 ha inconstructible)
OA18 : sect. 1AU1, entre le bourg et le village de la Gachère (urbanisation en cours)	Rue des Onizières, rue de la Noue, Nord de la Gachère	environ 6,3 ha
OA19 : sect. 1AU4, au Nord-Ouest du bourg, au Sud des terrains de sport	Entre les rue de la Chaize, et la rue des Roses	environ 1,5 ha
OA20 : sect. 2AU, au Nord-Ouest du bourg (à l'arrière des terrains de sports)	Entre les terrains de sports (rue de la Chaize) et la rue du Fief Quartier	environ 2,5 ha
OA21 : sect. 1AU3 et 2AU en extension Nord du bourg	Entre la rue du Fief Quartier et la rue du Moulin (RD40)	environ 6,4 ha (= 4,2 ha + 3,2 ha)
OA22 : sect. Ub, entité végétale en "dent creuse" au sein du village de La Corde	Village de la Corde (centre), Rue de la Croix Pénard	environ 0,8 ha
OA23 : sect. Ub, entité végétale en "dent creuse" au Nord du village de La Corde	Village de la Corde (Nord), Rue de la Croix Pénard	environ 0,5 ha
OA24 : sect. 1AU6 et 1AU7 au centre du village de La Corde (vers La Touche)	Village de la Corde (centre), Rue de la Croix Pénard	environ 2,1 ha (= 1,2 ha + 0,9 ha)
OA25 : sect. 1AUe : création d'un site d'activité en extension nord du bourg	Rue du Moulin (RD 40) : entre cette voie et la voie de contournement projetée	environ 4 ha
OA26 : secteur N ^l , la carrière, à l'Ouest du bourg	Entre la rue de l'Océan, le chemin de la carrière, la rue du Brandais	environ 4,2 ha

(cf. plan de repérage des secteurs en page suivante)

Plan de repérage général des secteurs concernés par des orientations d'aménagement (OA)



- OAxx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**habitat** (et d'activités compatibles avec l'habitat)
- OAxx Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'**activités** (artisanat, services, commerces sous conditions)
- OAxx Orientation d'aménagement et de programmation relative à la carrière, pour un **site d'intérêt collectif** à vocation dominante récréative, culturelle de loisirs

Principes d'application des orientations d'aménagement (OA) spécifiques aux secteurs à enjeux urbains

Les orientations d'aménagement sont définies de manière écrite, les documents graphiques faisant office d'éléments d'illustration et de compréhension de certaines de ces orientations écrites.

Il est à rappeler que les futurs travaux ou opérations d'aménagement susceptibles d'être réalisés sur ces secteurs doivent être **compatibles** avec ces orientations d'aménagement ainsi mentionnées. Les représentations graphiques restent en ce sens illustratives et indicatives, afin de faciliter la compréhension des orientations écrites d'aménagement.

Les orientations d'aménagement n° 1 à 24 concernent des secteurs localisés au sein du tissu urbain ou en extension urbaine, qui classés en secteurs Ua, Ub, 1AU ou 2AU ont pour vocation dominante, l'habitat (création de logements).

Ces secteurs peuvent toutefois recevoir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat (commerces, services, petit artisanat de proximité et de services à la population), comme cela est admis par le règlement du P.L.U.

C'est pourquoi, les orientations d'aménagement 1 à 24 prévoient pour ces secteurs des obligations de réalisation d'un nombre minimal de logements, au regard de la superficie du secteur concerné. **En cas d'urbanisation partielle du secteur dédiée à l'habitat, le nombre minimum de logements à réaliser est estimé au prorata de la surface utilisée, en adoptant la valeur par défaut (sauf dispositions contraires précisées pour certains secteurs par des orientations écrites).**

Ce nombre reste un minimum.

Ces orientations ne s'opposent toutefois pas à la possibilité d'accueillir de manière secondaire des activités compatibles avec l'habitat. Le caractère secondaire est laissé à l'appréciation de l'instructeur, mais sera notamment perçu à travers la superficie de terrain réservée aux activités par rapport à celle destinée à l'habitat.

Dans ce cas (mixité de vocation activités / habitat), la partie du secteur dédiée aux activités sera dispensée de l'obligation de créer des logements (ce qui n'en interdit toutefois pas la possibilité). Le nombre de logements minimal à réaliser sur le restant du secteur sera estimé au prorata de la surface résiduelle consacrée à l'habitat.

Ces orientations précisent également des principes d'accès aux secteurs ou de desserte des secteurs étudiés, avec lesquels les futures opérations doivent être compatibles : les flèches représentées sur les documents graphiques, illustrent ces principes, mais la localisation précise des possibilités d'accès aux sites et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur.

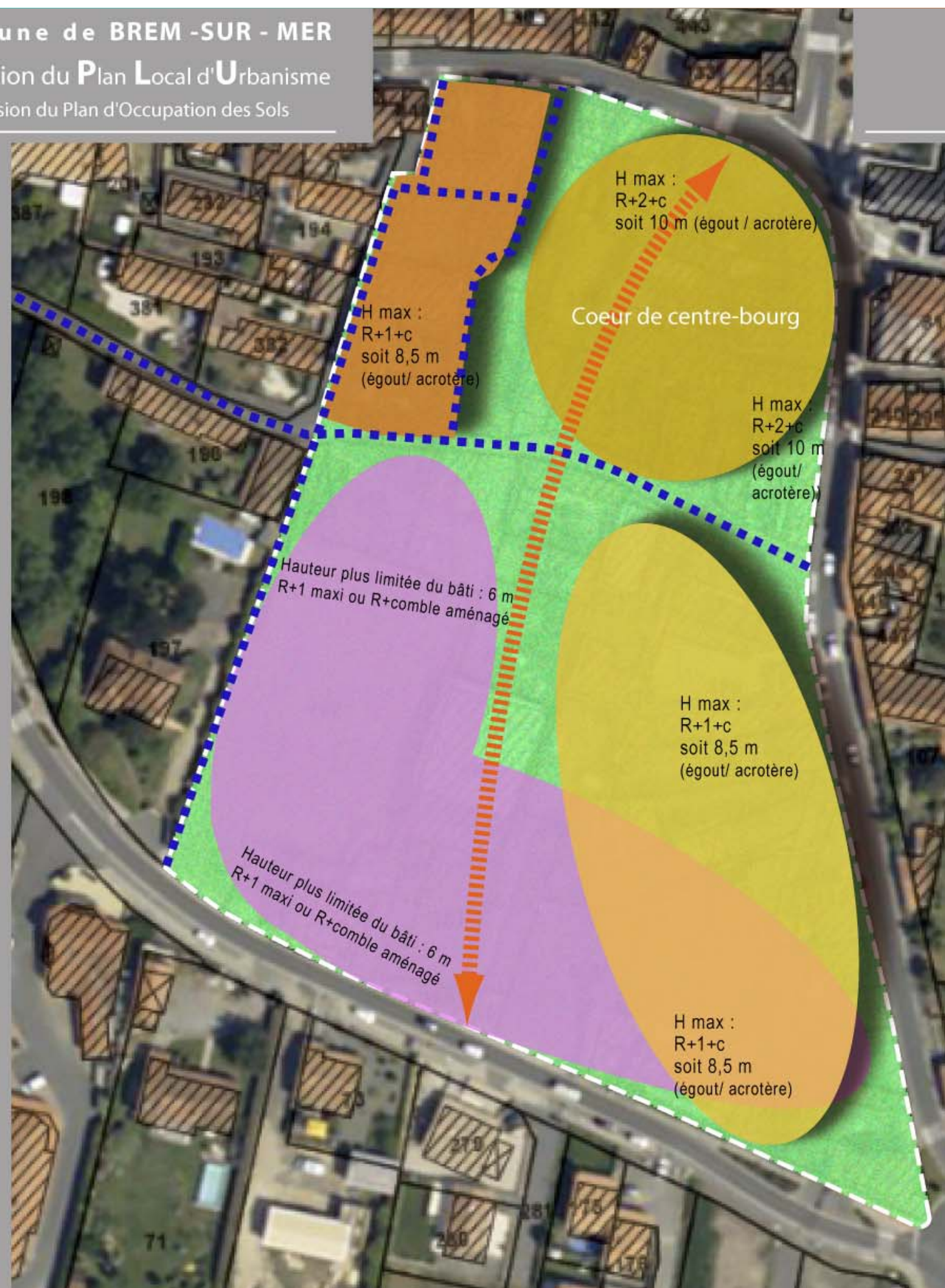
Ces conditions d'accès et de desserte devront être établies en veillant notamment à satisfaire aux conditions de sécurité des différents modes de déplacements.

OA 1 - Secteur de renouvellement urbain du centre-bourg
entre la rue de l'Océan, la rue du Chaponnet et la rue du Général de Gaulle



Commune de BREM-SUR-MER
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Principes de recomposition urbaine du Secteur du centre-bourg Orientations d'aménagement



Assurer renouvellement urbain et recomposition urbaine du périmètre d'étude tout en respectant le patrimoine urbain existant

Engager des actions de renouvellement urbain en ayant pour objectif d'affirmer des identités propres à chacun des îlots identifiés ci-après (cf. illustration graphique) :

- Coeur de centre-bourg (en continuité de l'espace église, mairie, place des Anciens Combattants)
- Front urbain d'entrée de centre-bourg perçu depuis la rue du Général de Gaulle
- Secteur urbain de perception du centre-bourg depuis la rue du Chaponnet
- Ilot à valeur patrimoniale à préserver (avec possibilité de valorisation respectant le caractère des bâtiments et les formes urbaines existantes)

Chacun des îlots devra respecter les orientations écrites précisées en page suivante

Maintenir le réseau de venelles existantes caractéristiques de la trame urbaine ancienne du centre-bourg, en particulier :

- - - - - voies à conserver en l'état pour des cheminements "doux" (piétonniers / cyclables) voire en tant que voies "partagées" (véhicules motorisés pouvant être admis)

- - - - - Principe de perméabilité de l'îlot à assurer : liaison entre le coeur du centre-bourg et la partie sud de l'îlot jusqu'à la rue du Chaponnet à réaliser



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 1/1500
(au format A4)



janvier 2015



Ilot de coeur de centre-bourg

AMENAGEMENT

Récréer ou régénérer un véritable lieu de vie et de convivialité marquant ce coeur de bourg :

ce lieu de vie peut ou bien s'appuyer sur l'espace public existant face à l'église, rue de l'Océan ou bien être recréer au sein de l'ilot "coeur de centre-bourg", ce lieu de convivialité pouvant prendre la forme d'une place publique, d'un espace collectif de jardins, d'un parc, pouvant aussi recevoir un bâtiment d'usage collectif : la définition de ce lieu de vie restant à l'appréciation de l'aménageur.

Assurer l'émergence de formes urbaines en accord avec l'image escomptée d'un coeur de centre-bourg, à savoir :

Permettre une densification urbaine de l'ilot élevant davantage la hauteur des constructions par rapport à l'existant, le long de la rue de l'Océan et de la rue du général de Gaulle :

Hauteur (H) maximale admise : 3 niveaux + comble aménageable ou attique, soit 10 m à l'égout ou à l'acrotère (en cas de toiture-terrasses), sous réserve du respect d'un retrait supplémentaire par rapport à la limite d'emprise actuelle des voies concernées pour éviter de créer une ambiance un peu étouffante de ces rues.

Privilégier des hauteurs maximales légèrement inférieures en descendant vers la rue du Frère Henri Papin (cf. illustration graphique - planche 1)

Maintenir une harmonie dans l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et par rapport aux limites séparatives, représentative des formes urbaines traditionnelles du centre-bourg, à savoir :

- . respecter des plans d'alignement des façades principales des constructions les unes par rapport aux autres et par rapport à la voie publique, en privilégiant des implantations à l'alignement de la voie ou en respectant un faible recul (moins de 5 m),
- . respecter une continuité des constructions les unes par rapport aux autres le long des voies, l'implantation en limite séparative devant rester la règle prioritaire.

Reconstituer la trame urbaine de cet îlot tout en favorisant autant que ce peut la valorisation des expositions visuelles en direction du littoral et les capacités de valorisation des apports solaires.

HABITAT

Favoriser à travers les opérations de renouvellement urbain, la densification urbaine de l'ilot, tout en veillant à préserver des espaces de vie collectifs, des lieux de respiration urbaine au sein de l'ilot ou sur sa proche périphérie (cf. lieu de convivialité énoncé précédemment).

Au sein de l'ilot, respecter:

- . une densité minimale moyenne de l'ordre de 50 logements / ha,
- . une réalisation minimale de 20% de logements locatifs sociaux.

A défaut d'opération menée sur l'ensemble de l'ilot, permettant de répartir librement la réalisation de logements sociaux ou de concevoir des densités différentes d'un site à l'autre au sein de l'ilot, ces obligations s'imposeront à chacune des opérations engagées sur l'ilot.

DEPLACEMENT

Assurer une certaine perméabilité de l'ilot depuis les rues principales en prévoyant au minimum des liaisons "douces" (par venelles pouvant être utilisées en tant que voies "partagées") reliant les voies principales (rue de l'Océan, rue du Général de Gaulle), à la rue Henri Papin au Sud ou à la rue de la Pipe à l'Ouest.

Prévoir des places de stationnement, permettant de couvrir les besoins de chaque logement, à raison d'un minimum de 1 place par logement + 1 place pour 2 logements, pouvant être réalisées en stationnement mutualisé (cf règlement).



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes de composition urbaine du
Secteur de centre-bourg, entre la rue du Chaponnet et la rue du Frère Henri Papin
Orientations d'aménagement**Orientations relatives à l'aménagement du secteur situé entre la rue du Chaponnet et la rue du Frère Henri Papin**

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre d'étude ci-contre ou par étape (au fur et à mesure de l'équipement du site) sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

L'urbanisation du site pourra aussi s'inscrire dans un périmètre d'opération d'aménagement d'ensemble plus large que le présent périmètre d'étude. Elle devra dans ce cas, veiller à respecter les orientations définies, à l'échelle du secteur de requalification urbaine du centre-bourg (cf. OA1).


Orientations d'aménagement**Implantation des constructions**

Concevoir un îlot d'habitat dont l'organisation et les formes urbaines soient en cohérence avec celles du centre-bourg (cf. implantation des constructions, hauteur de bâti ... entre la rue de l'Océan et la rue du Frère Henri Papin), à savoir :

- . implanter et orienter les constructions vers le sud ou le sud-ouest, en harmonie avec les orientations dominantes des constructions anciennes existantes autour du site et afin de valoriser les apports solaires,
- . assurer une continuité urbaine sur rue (desserte interne du site) soit par :
 - l'implantation des constructions à l'alignement * ou bien à faible recul (moins de 3 m) de la voie publique les desservant, un recul supérieur pouvant par ailleurs être admis par rapport à la rue du Chaponnet,

* l'implantation à l'alignement pouvant être réalisée par la façade principale ou par un pignon de la construction,

- la réalisation de murs ou murets de pierres en clôtures, dans la continuité des façades de constructions donnant sur la voie,
- . desservir le site par une ou des venelles (pouvant être traitées en voie partagée) - cf. déplacements - dans la continuité et en relation avec la rue Henri Papin.


 Maintenir la perception du clocher de l'église depuis la partie basse du site, au niveau de la rue du Chaponnet. Adapter en conséquence les implantations et/ou les hauteurs des constructions (cf. hauteur maximale des constructions ci-après).

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Ilot B à l'Est : l'aménagement de cet îlot doit viser à la déconstruction de l'ancien bâtiment (hangar) existant, afin de requalifier le site et d'en améliorer la qualité paysagère et urbaine.

L'obtention du permis d'aménager sur cet îlot sera pour le moins subordonnée à la démolition du hangar existant.

Assure une harmonie et continuité urbaine d'un îlot à l'autre, **en prenant soin d'y créer un espace de convivialité à usage collectif, de type place ou placette.**

 Assurer une liaison "douce" (au moins piétonnière) entre chacun des îlots.



Périmètre global du secteur d'étude :
Ilot A d'une superficie estimée à 2320 m²
Ilot B d'une superficie estimée à 2580 m²



Maintenir un minimum d'environ 25% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

Clôtures et image du quartier


Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.


Orientations relatives à l'habitat :**Densité urbaine**

Assurer la réalisation d'au moins 16 logements sur le secteur ou Ilot A : 8 logements et Ilot B : 8 logements soit une densité minimale de 34 logements / ha (pour chacun des îlots).

Hauteur maximale des constructions


Assurer un étagement des hauteurs de constructions du sud vers le nord, de manière à faciliter la valorisation de points de vue sur le clocher de l'église et les maisons du centre-bourg situées au devant du clocher. En conséquence, la hauteur (H) maximale des constructions respectera les principes suivants :

 Partie haute du site : H max : R+1 + comble aménageable ou 7 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses) - **délimitation graphique approximative, indicative**

 Partie basse du site : H max : R + 1 étage dont la surface doit rester inférieure ou égale à 50 % de la surface au sol de la construction - **délimitation graphique indicative**

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives aux déplacements :

 Assurer la desserte interne de chacun des îlots par aménagement de venelle(s) traitée(s) en voie(s) partagée(s), desservant le site, raccordée à la rue du Chaponnet.

Assurer le stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 2 places de stationnement par logement : le garage équivaut à 1 place de stationnement

Recommandation : prévoir une aire de stationnement mutualisé répondant aux besoins de l'îlot aménagé, afin d'éviter d'encombrer le site de véhicules (notamment sur la venelle).

Préserver le chemin existant en limite ouest du secteur.

janvier 2015

OA 2 - Secteur de recomposition urbaine de l'îlot de la Poste dans le centre-bourg, rue de l'Océan




Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de l'îlot de la Poste

Toute opération, tout aménagement, toute construction réalisée sur ce site doivent contribuer à sa requalification urbaine, à savoir :

- . une requalification des espaces libres qui ne sont pas liés aux bâtiments existants,
- . une requalification souhaitée mais facultative de la trame bâtie existante (cf. périmètre ) en respectant les principes énoncés ci-après.

Vocation de l'îlot (correspondant au périmètre d'étude)

Cet îlot doit recevoir un programme à vocation mixte de logements et de commerces et/ou de services dits "de proximité", devant s'accompagner de l'aménagement d'espace(s) de stationnement devant satisfaire les besoins de l'opération et l'accueil de public.

Sont aussi admis sur le secteur des constructions ou équipements d'intérêt collectif.

Orientations relatives à la requalification des espaces bâtis existants au sein de l'îlot


Le bâtiment technique (poste transformation) devrait au minimum faire l'objet d'un retraitement de façades afin d'en améliorer l'intégration paysagère, en accord avec son propriétaire et gestionnaire.


Suggestion : ce bâtiment pourrait à l'occasion servir de support pour la mise en place d'informations.

Le bâtiment de l'ancienne gare accueillant la Poste représente un élément de patrimoine local, qu'il conviendrait dans la mesure du possible de conserver, sauf si cette préservation s'avère incompatible avec l'harmonie urbaine et architecturale devant être recherchée sur le secteur.

Orientations relatives aux déplacements :

Limiter le nombre d'accès routiers à créer sur la rue de l'Océan pour desservir le cœur de l'îlot par rapport à la situation existante. Des accès directs sont néanmoins admis sur ces rues, pouvant renforcer le caractère très urbain (centre-bourg) de l'îlot.

Assurer au minimum la réalisation de liaisons "douces" (piétons, cycles) à travers l'îlot, entre la rue des Ecoles et la rue de l'Océan () et de manière transversale vers la rue des Quarante Sillons.

Soigner la continuité de cheminement "doux" du site avec le Parc des Genêts et la maison du Terroir ()

Principes de composition urbaine de
L'îlot de la Poste (face à la maison du Terroir)

Orientations d'aménagement

Hauteur des constructions et principes d'implantation

Les constructions établies côté rue de l'Océan devront être édifiées au minimum sur deux niveaux (R+1) et au maximum sur trois niveaux (R+2) avec attique ou comble aménageable, la hauteur de la construction étant limitée à 10 m à l'égout ou à l'acrotère (en cas de toitures-terrasses ou à très faible pente).

- . au rez-de-chaussée des locaux commerciaux ou de services,
- . à l'étage des logements et/ou des commerces et services.

Les constructions à deux niveaux (+ attique ou comble aménageable) pourront être implantées librement à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 3 m des voies publiques.

Les constructions d'une hauteur supérieure à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère devront respecter un recul minimal de 6 m par rapport à limite d'emprise de la rue de l'Océan (à peu près équivalent au recul des bâtiments existants sur l'îlot) et par rapport aux autres voies publiques bordant l'îlot.

Elles seront librement implantées à l'alignement ou en recul par rapport aux voies ou places publiques pouvant être aménagées au sein de l'îlot.

Orientation des constructions (recommandation)

Favoriser la valorisation des apports solaires et la performance énergétique des bâtiments à travers leur orientation (exposition dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Conservation et aménagement d'espaces libres, limitation de l'imperméabilisation et gestion des eaux pluviales

Soigner le traitement paysager des espaces d'intérêt collectif, en particulier le traitement de la relation fonctionnelle (piétonnière), urbaine et paysagère entre l'îlot et le secteur du Parc des Genêts et de la Maison du Terroir situé de l'autre côté de la rue de l'Océan.

Maintenir au minimum 30% de surfaces non imperméabilisées au sein de l'îlot **et/ou** prévoir des dispositifs de traitement et de rétention des eaux de ruissellement, devant être particulièrement bien intégrés au site voire participer directement au traitement paysager du secteur.

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m



janvier 2015

OA 3 - Secteur de recomposition urbaine, rue Saint-Nicolas dans le centre-bourg



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols


Orientations relatives à l'aménagement du secteur rue de Saint-Nicolas

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :


Assurer la réalisation d'au moins 6 logements au sein du périmètre d'étude.


Hauteur maximale des constructions :

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ comble aménageable sur le restant du secteur, tout en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative nord, afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.


Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

 Accès indicatif sur la rue St Nicolas pour desservir le secteur (cet accès peut être repositionné selon les besoins de l'aménageur)

 Accès indicatif à l'habitation existante à conserver (pouvant être repositionné selon les accords entre propriétaire de l'habitation et l'aménageur)

Des accès directs des constructions à réaliser sur la rue St Nicolas sont admis (et préconisés) à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement interne du secteur, la réalisation des objectifs minima de logements définis ci-dessus et la desserte de l'habitation existante

 Principe de liaison piétonne / cyclable à maintenir



périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement (superficie estimée du site d'étude : environ 3980 m²)

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :


0 25 50 m



Principes de composition urbaine du Secteur de la rue de Saint-Nicolas

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement

 Le quartier devra à minima comprendre des constructions implantées côté rue St Nicolas, de préférence dans l'alignement des constructions des terrains riverains.

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Assurer la mise en place d'espaces verts privés et/ou collectifs, devant représenter au minimum 10 % de la surface du secteur d'étude.

Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

En conséquence,

- . les clôtures sur rue, seront constituées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,2 m (de préférence sans grillage).
- . les clôtures en limite séparative seront composées d'une haie végétale pouvant être accompagnée d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.



janvier 2015

OA 4 - Secteur de recomposition urbaine, entre la rue du Moulin et la rue des Alouettes dans le centre-bourg



Commune de BREM-SUR-MER
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Principes de composition urbaine du
Secteur entre la rue du Moulin et la rue des Alouettes
Orientations d'aménagement


Orientations relatives à l'aménagement du secteur rue du Moulin / rue des Alouettes


L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer une mixité sociale à travers l'offre en logements.
Assurer la réalisation d'au moins :
10 logements sur l'ensemble du secteur, devant comprendre au minimum 4 logements aidés ou 4 logements locatifs sociaux


Hauteur maximale des constructions :

 H max : R+1 + comble aménageable ou 9 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses) : Permettre côté rue du Moulin et côté rue des Alouettes, la construction de bâtiments pouvant atteindre deux niveaux + comble aménageable ou attique.

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ comble aménageable sur le restant du secteur, tout en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative nord, afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.


Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

 Accès possible pour la desserte routière du secteur


 Desserte routière du terrain riverain à ménager

Les accès directs sur les voies publiques (r. du Moulin et des Alouettes) sont admis, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement interne du secteur et la réalisation des objectifs minima de logements définis ci-dessus.

 Liaison piétonne / cyclable à réaliser d'une rue à l'autre


A+B
Urbanisme
&
Environnement




 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 0,5 ha

Echelle :
0 25 50 m

Orientations relatives à l'aménagement

 Le quartier devra comprendre des constructions implantées à l'alignement de la rue du Moulin et de la rue des Alouettes, ou en respectant un recul ne devant pas dépasser celui des constructions riveraines afin de compléter les façades urbaines perçues depuis ces voies.

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

 Assurer la mise en place d'espaces verts privés et/ou collectifs, devant représenter au minimum 10 % de la surface du secteur d'étude, Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

En conséquence,

. les clôtures sur rue, seront constituées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,2 m (de préférence sans grillage).

. les clôtures en limite séparative seront composées d'une haie végétale pouvant être accompagnée d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Bâtiment à démolir

Bâtiment pouvant évoluer ou être démoli



janvier 2015

Janvier 2015

OA 5 - Secteur de renouvellement urbain, de l'ancien site d'activités entre la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny et la rue Jeanne d'Arc



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes de requalification urbaine des
secteurs entre la rue de Lattre de Tassigny et la rue des Remelières
Orientations d'aménagement**Orientations relatives à l'aménagement du
secteur rue du Maréchal de Lattre de Tassigny**

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du site sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements.

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins :

10 logements, devant comprendre au minimum
2 logements aidés (en accession ou location)

(Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur.
La valeur par défaut doit être prise)

Prise en compte des habitations riveraines

Maintenir un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux habitations riveraines existantes ce recul ne pouvant être inférieur à 15 m pour les façades des constructions implantées en vis-à-vis immédiat des ouvertures principales des pièces de vie de l'habitation visée sur le document graphique ()

Hauteur maximale des constructions :

H max : R+1 + comble aménageable ou 9 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses)

H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère :
Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ comble aménageable sur le restant du secteur)

Privilégier un étagement des hauteurs de constructions du nord vers le sud, de manière à faciliter la valorisation de points de vue sur l'horizon pour tout ou partie des habitations

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

**Orientations relatives à l'aménagement**

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments () annexes existants dénués d'intérêt patrimonial et le cas échéant à la remise en état préalable de site (et dépollution) en adéquation avec la vocation future du site.

● Maintenir ou recréer un espace convivial au coeur de cet îlot d'habitat, type cour, allée semi-piétonne... distribuant les habitations concernées

● Assurer le maintien et/ou la mise en place d'espaces verts privés et/ou collectifs (vergers, jardins...), Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

- ➡ Accès possible pour la desserte routière du secteur
- ➡ Desserte routière facultative du secteur depuis la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Faciliter, pour les habitants du secteur, les liaisons par mode de déplacement "doux" (piéton et/ou cyclable) à la rue Jeanne d'Arc à la rue du Maréchal de Lattre de Tassigny

Assurer la stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 3 places de stationnement par logement (dont 1 pour visiteur) : le garage équivaut à 1 place de stationnement
Stationnement à réaliser sur parcelle privative et/ou pouvant être mutualisé

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 0 25 50 m

version : janvier 2015



OA 6 - Secteur de renouvellement urbain, d'un ancien site d'activités
entre la rue de la Remelière et la rue Jeanne d'Arc



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Principes de requalification urbaine des secteurs entre la rue de Lattre de Tassigny et la rue des Remelières

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur des rue Jeanne d'Arc / rue des Remelières

L'urbanisation du secteur sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du site sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :

Favoriser une mixité sociale à travers l'offre en logements.

Densité urbaine

Assurer la réalisation d'au moins :

15 logements, devant comprendre au minimum 2 logements aidés ou sociaux (en accession ou location) (Calcul au prorata de la surface utilisée en cas de réalisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur. La valeur par défaut doit être prise)

Prise en compte des habitations riveraines

Maintenir un recul des constructions d'au moins 10 m par rapport aux habitations riveraines existantes

Exclure l'implantation des constructions en vis-à-vis immédiat (moins de 20 m) des ouvertures principales des pièces de vie de l'habitation visée sur le document graphique

Hauteur maximale des constructions :

H max : R+1 + comble aménageable ou 9 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses)

H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ comble aménageable sur le restant du secteur)

Privilégier un étagement des hauteurs de constructions du nord vers le sud, épousant la topographie du secteur, de manière à faciliter la valorisation de points de vue sur l'horizon tout ou partie des habitations

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud voire orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

A+B
Urbanisme
&
Environnement



Echelle : 0 25 50 m

version janvier 2015



Orientations relatives à l'aménagement

L'autorisation d'urbaniser et de construire sur le secteur est subordonnée à la démolition des bâtiments (□) annexes existants dénués d'intérêt patrimonial et le cas échéant à la remise en état préalable de site (et dépollution) en adéquation avec la vocation future du site.

Conservet et mettre en valeur autant que ce peut des cônes de vue d'intérêt général sur le rivage et la mer

Créer un espace convivial au coeur du site jouant avec la topographie (exemple : terrasse(s) à usage collectif ...)

Assurer le maintien et/ou la mise en place d'espaces verts privés et/ou collectifs (vergers, jardins...), favorisant la gestion des eaux de ruissellement (—) et la greffe du quartier créé par rapport aux riverains

Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

En conséquence,

- . les clôtures sur rue, seront constituées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,2 m (de préférence sans grillage).
- . les clôtures en limite séparative seront composées d'une haie végétale pouvant être accompagnée d'un grillage,

Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

- Accès possible pour la desserte de la partie haute du secteur
- Accès à sens unique pour desservir la partie basse du secteur depuis la rue Jeanne d'Arc, sortie rue des Remelières.
- Principe de liaison piétonne / cyclable à réaliser d'une rue à l'autre

Assurer la stationnement des véhicules au sein du secteur, à raison de 3 places de stationnement par logement (dont 1 pour visiteur) : le garage équivaut à 1 place de stationnement. Stationnement à réaliser sur parcelle privée et/ou de préférence à organiser sur un espace mutualisé.

OA 7 - Secteur de complément d'urbanisation en partie Est du bourg
Rue Beauséjour



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations relatives à l'aménagement du secteur rue de Beauséjour / rue Jeanne d'Arc

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur *, sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.


* L'urbanisation du secteur pourra être réalisée par tranche successive suivant le parcellaire existant. Mais en tout état de cause, l'aménagement de la parcelle 104 devra ménager des possibilités d'accès aux parcelles riveraines situées plus à l'ouest, sauf à définir d'autres conditions de desserte de ces parcelles dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble défini en concertation avec le ou les propriétaires concernées par le périmètre d'étude.


Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'**au moins 8** logements sur l'ensemble du périmètre d'étude.

Dans le cas d'une urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le nombre **minimal** de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Hauteur maximale des constructions :

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère :
Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ comble aménageable sur le restant du secteur).


 Dans ces bandes de recul définies par rapport à certaines limites séparatives, ne pouvant être inférieures à 3 m :

. Exclure la construction OU

. Limiter leur hauteur maximale à 3,2 m à l'égout de toiture en cas d'implantation en limite séparative

afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.



 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 5580 m²

Principes de composition urbaine du Secteur rue de Beauséjour / rue Jeanne d'Arc Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement

Le quartier devra comprendre des constructions implantées le long de la rue de Beauséjour, tout en respectant un recul minimal de 5 m et/ou défini dans l'alignement des constructions avoisinantes par rapport à sur cette rue.

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).






Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

-  Accès requis pour la desserte routière du secteur
-  Accès facultatif pour la desserte d'ensemble du secteur
-  Desserte routière des terrains riverains à ménager
-  Les accès directs sur les voies publiques (r. de Beauséjour et rue Jeanne d'Arc) sont admis, à condition qu'ils ne compromettent pas l'aménagement cohérent d'ensemble du secteur et la réalisation des objectifs minima de logements définis ci-dessus (localisation purement indicative des accès cartographiés).
Ces accès devront respecter un minimum de recul par rapport à l'intersection entre les rues de Beauséjour et Jeanne d'Arc afin de préserver les conditions de sécurité de la circulation et des accès / sorties des futurs habitants du secteur.
-  Desserte interne du secteur par cheminement piéton / cyclable à réaliser



OA 8 - Secteur de complément d'urbanisation près du cimetière
rue des Libertins / rue du 8 mai



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes de composition urbaine du
Secteur de la rue des Libertins / rue du 8 mai
Orientations d'aménagement**Orientations relatives à l'aménagement du secteur
rue des Libertins / rue du 8 mai**

Assurer l'aménagement du secteur d'étude, sa viabilisation, son traitement paysager et son urbanisation, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.


Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins 20 logements sur l'ensemble du secteur (outre l'existant).

Superficie estimée du périmètre d'étude : 1,1 ha
(avec l'habitation existante)


Dans le cas d'une urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le nombre **minimal** de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut) ou de telle manière qu'il respecte une densité minimale de 20 logements / ha.

Hauteur maximale des constructions :

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère :
Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ attique ou comble aménageable sur le restant du secteur).






Orientations relatives à l'aménagement

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

 Maintenir des espaces faisant office d'espace tampon par rapport au cimetière et aux habitations riveraines comme cela est indiqué au document graphique : la construction principale y est interdite, y sont notamment admis les annexes, n des voiries ou des aménagements légers (cheminements "doux").

**Orientations relatives aux déplacements :**

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

-  Accès requis pour la desserte routière du secteur
-  Accès facultatif pour la desserte d'ensemble du secteur
-  Accès direct sur la rue du 8 mai pouvant être admis (localisation purement indicative de l'accès cartographié) à condition que soit prévue et assurée la desserte interne de l'ensemble du secteur .
-  Principe de desserte interne du secteur par cheminement "doux" (piéton / cyclable) à réaliser et/ou à ménager
-  Principe de cheminement "doux" reliant le secteur à la rue du 8 mai facultatif.

 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 1,1 ha (habitation incluse)

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
0 25 50 m



version : janvier 2015

OA 9 - Secteur de complément d'urbanisation proche du centre-bourg
rue du Chaponnet / rue des Sables





Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes de composition urbaine du
Secteur entre la rue du Chaponnet et la rue des Sables
Orientations d'aménagement**Orientations relatives à l'aménagement du secteur rue du Chaponnet / rue des Sables**

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou d'une opération par site, dans la mesure où sont différenciés les sites suivants :

-  site 1 rue du Chaponnet
-  site 2 de requalification urbaine, côté rue des Sables


Orientations relatives à l'habitat :


Assurer une mixité sociale à travers l'offre en logements.


Assurer la réalisation d'au moins :

- 15 logements sur le **site 1**, devant comprendre au minimum 5 logements locatifs sociaux,
- 10 logements sur le **site 2**, devant comprendre au moins 4 logements aidés ou 4 logements locatifs sociaux.

Hauteur maximale des constructions :



 H max : R+2 ou 9,5 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses) : Permettre côté rue du Chaponnet et en façade sur rue côté rue des Sables, la construction de bâtiments pouvant atteindre trois niveaux ou deux niveaux + comble aménageable ou attique (R+2).

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) sur le restant du secteur, sauf à proximité des limites séparatives des sites comme cela est indiqué au document graphique, afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.


 H max : R (plain-pied) ou 4 m maxi à l'égout


Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

-  Voie de desserte routière à reprendre mais dont le tracé ou le gabarit peut être légèrement réadapté
-  Cheminement "doux" à conserver.

**Orientations relatives à l'aménagement**

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil). Les constructions devront être implantées en respectant les possibilités d'orientations dominantes du faitage indiquées au document graphique ().

 Maintenir des espaces faisant office d'espace tampon par rapport aux habitations riveraines comme cela est indiqué au document graphique (seules y sont admises les annexes) et conserver en particulier des espaces verts d'aération urbaine privés ou collectifs au sein des sites.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

En conséquence,

- . les clôtures sur rue, seront constituées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,2 m (de préférence sans grillage).
- . les clôtures en limite séparative seront composées d'une haie végétale pouvant être accompagnée d'un grillage, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

version : janvier 2015

Echelle : 1/4000
(au format A4)A+B
Urbanisme
&
Environnement

OA 10 - Secteur de recomposition urbaine du site de l'ancien four à chaux
rue des Sables



Commune de BREM -SUR - MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de l'ancien four à chaux - route des Sables

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins 25 logements au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique (respectant une densité minimale moyenne de 20 logements / ha)

Dans le cas d'une urbanisation au fur et à mesure de l'équipement de la zone, le nombre **minimal** de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut) ou de telle manière qu'il respecte une densité minimale de 23 logements / ha et de préférence de 25 logements / ha.

Hauteur maximale des constructions :

/// H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou 7m à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions principales à deux niveaux maximum + comble aménageable ou attique

Orientations relatives à l'implantation des constructions et à leurs performances énergétiques

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'orientation des constructions en privilégiant des expositions sud-ouest à sud-est.

Admettre des orientations est-ouest (profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à l'aménagement du site

Permettre l'arasement de l'ancien four à chaux si cette suppression est justifiée par un aménagement cohérent de l'espace ou par l'implantation des constructions

OU

Favoriser une revalorisation de l'ancien four à chaux ou de l'espace qu'il occupe par un projet d'intérêt collectif tirant parti des vestiges de cet édifice, tout en s'assurant des conditions de sécurité



perimètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 1,2 ha

Principes de composition urbaine du
Secteur de la route des Sables - site de l'ancien four à chaux

Orientations d'aménagement

Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude (que ce soit en surfaces privées et/ou publiques), afin de limiter les débits en eaux de ruissellement ET/OU prévoir une régulation des eaux de ruissellement.

Dans le cas d'une urbanisation par tranche ou au fur et à mesure de l'équipement de la zone, cette part d'espaces non imperméabilisés sera exigée sur la partie aménagée.

Gérer les eaux de ruissellement sur le secteur, intégrer, s'il y a lieu, les ouvrages de régulation des eaux pluviales à l'aménagement paysager du secteur.

Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

■ ■ ■ ■ Principe d'accès admis depuis les voies publiques concernées (route des Sables et rue du Four à Chaux) pour desservir le secteur : le positionnement précis des accès reste à la discrétion de l'aménageur ou du constructeur, en fonction de ses besoins sous réserve de remplir toutes conditions de sécurité dans leur raccordement à la voie publique existante

Les accès directs sont admis depuis la route des Sables, à condition qu'ils ne compromettent pas les conditions de desserte et d'aménagement d'ensemble du secteur d'étude.

— — — — Cheminement "doux" (piéton / cycle) existant à conserver

— — — — Principe de continuité "douce" piétonne / cyclable à réaliser, afin d'ouvrir le secteur sur l'extérieur (raccordement au cheminement existant rue des Sables et raccordement à la rue du Bourrellier)

— — — — Accès piéton et/ou cyclable **facultatif** depuis la rue du Four à Chaux.

— — — — Principe d'accès routier (véhicules) pour desservir le secteur depuis la rue du Bourrellier, cet accès restant **facultatif**

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m

version : janvier 2015

OA 11 - Secteur de recomposition urbaine
rue des Hirondelles / rue du Moulin Viaud



Commune de BREM-SUR-MER
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations relatives à l'aménagement du secteur de la rue des Hirondelles

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.


Orientations relatives à l'habitat


Assurer : 1°. la réalisation de l'ordre de 29 ou 30 logements au minimum au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique (respectant une densité minimale moyenne de 27 logements / ha)


et/ou 2°. la réalisation de logements saisonniers.

Dans le cas d'une urbanisation par tranche ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements du secteur, le nombre de logements minimum à réaliser dans le 1er cas sera estimé par défaut, au prorata de la surface urbanisée (de manière à respecter une densité minimale de 27 logements / ha)

Hauteur maximale des constructions :


 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum, le deuxième niveau devant être limité à une surface de 50 % par rapport à l'emprise au sol de la construction afin de limiter les impacts visuels sur les propriétés riveraines situées au nord.

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) avec comble aménageable ou attique en partie sud du secteur et côté rue des Hirondelle où la hauteur à l'égout ou à l'acrotère des constructions devra être globalement similaire à celle des constructions riveraines

 Espace dans lequel la construction à deux niveaux doit respecter par rapport aux limites séparatives communes avec les habitations existantes, un recul minimal équivalent à sa hauteur à l'égout divisé par deux. ($L = H/2$).

La construction en limite est admise à condition de respecter la hauteur à l'égout de la construction principale riveraine



 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 1,2 ha


A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
0 25 50 m

Principes de composition urbaine du Secteur de rue des Hirondelles ("la colonie des Hirondelles")

Orientations d'aménagement


Orientations relatives à l'implantation des constructions

 Principe d'orientation dominante des lignes de faîtage principal des constructions :

favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations : imperméabilisation, espaces verts, gestion de l'eau

Maintenir au minimum environ 30 à 40% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

 Préserver autant que ce peut les principaux éléments arborés identifiés au coeur du site et/ou reconstituer une trame verte au sein du site, à base de cyprès, pins, voire de chênes verts permettant de structurer l'espace

Gérer les eaux de ruissellement sur le secteur, intégrer les ouvrages de gestion et de rétention des eaux pluviales à l'aménagement paysager du secteur : s'orienter vers des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales adaptées au contexte urbain (tranchées drainantes, chaussée réservoir, parkings végétalisés, rétention sur parcelles privées...).

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

(cf. règlement).

version : janvier 2015



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes de composition urbaine du
Secteur de rue des Hirondelles ("la colonie des Hirondelles")

Orientations d'aménagement

Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

■ ■ ■ ■ ■ Principe d'accès requis pour desservir le secteur, depuis la rue des Hirondelles et la rue du Moulin Viaud

— — — — — Principe d'accès facultatif depuis la rue du Moulin Viaud pour participer à la desserte du secteur

⋯⋯⋯ Assurer au minimum la relation "douce" depuis la rue des Hirondelles avec une liaison possible à assurer avec la rue du Moulin Viaud par l'un des accès indiqués comme ceci (— — — —).



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m



périmètre de secteur d'étude
soumis à des orientations d'aménagement

version : janvier 2015

OA 12 - Secteur de complément d'urbanisation
rue des Hirondelles / rue du Grand Fossé



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols


Principes de composition urbaine du
Secteur entre les rue de l'Océan, rue des Hirondelles et rue du Grand Fossé

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur à urbaniser proche du stade


L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou de manière progressive, au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations d'aménagement.

Définition de deux îlots de formes urbaines différentes :

 **îlot A**, d'une surface de 0,28 ha, espace aujourd'hui végétal destiné à une urbanisation à densité urbaine plus limitée :

Hauteur maximale des constructions : R+1+ ou 6 m maxi à l'égout ou 7 m à l'acrotère, permettant la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) avec comble aménageable ou attique.

Les constructions principales qui seraient établies à plus de 15 m de profondeur de la rue des Hirondelles ou de la rue du Grand Fossé devront respecter un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative sud de l'îlot.

 **îlot B**, d'une surface de 0,24 ha, espace bâti, favorable à une densification urbaine par élévation du bâti (surélévation de l'existant ou déconstruction / construction admises).

Hauteur maximale des constructions : R+2+ ou 10 m maxi à l'égout ou à l'acrotère, permettant la réalisation de constructions à trois niveaux maximum, avec comble aménageable ou attique.

Toutefois, ces constructions devront respecter une distance de recul inconstructible par rapport à la limite nord de l'îlot, ne pouvant être inférieure à la hauteur de la construction mesurée au sommet de l'égout de toiture ou de l'acrotère afin de limiter les impacts (ombres portées notamment) sur les propriétés riveraines situées au nord. Ce recul peut être supprimé pour toute construction dont la hauteur maximale est inférieure à égale à 3,2 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère ou en cas de construction venant s'appuyer sur un bâtiment riverain de hauteur supérieure ou égale, établi ou s'établissant en limite séparative sur la propriété riveraine.


En cas d'une opération d'aménagement d'ensemble du secteur (îlots A et B), il peut être admis une libre répartition sur le secteur des densités et des bâtiments respectant au maximum 3 niveaux.

A+B
Urbanisme
&
Environnement


Echelle :

0 25 50 m



 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement (comprenant les îlots A et B)
superficie estimée du site d'étude : environ 0,5 ha

Orientations relatives à l'implantation des constructions

 Espace tampon indicatif, à créer en fonction des implantations des constructions (cf. voir ci-dessus) et à traiter de manière paysagère.

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à l'imperméabilisation du secteur et à la gestion de l'eau

Limitier et gérer les eaux de ruissellement sur le secteur, intégrer les éventuels ouvrages de gestion et de régulation des eaux pluviales à l'aménagement paysager du secteur.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Le règlement précise les types de clôtures admis.

Orientations relatives à l'habitat

Assurer la réalisation de l'ordre de 6 logements au minimum au sein de l'îlot A identifié sur le document graphique (respectant une densité minimale moyenne de 20 logements / ha).

L'îlot B devra conserver un minimum de 6 logements, une densification supérieure y est escomptée.

En cas d'une opération aménagement de l'ensemble du secteur, il conviendra d'assurer la réalisation d'au moins 12 logements, (pouvant être librement répartis sur le secteur).

version : janvier 2015



Commune de BREM -SUR - MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes de composition urbaine du
Secteur entre les rue de l'Océan, rue des Hirondelles et rue du Grand Fossé
Orientations d'aménagement**Orientations relatives aux déplacements :**

Privilégier des accès aux constructions depuis la rue du Grand Fossé et depuis la rue des Hirondelles.

Admettre la reprise des accès directs existants depuis la rue de l'Océan, si possible les limiter en privilégiant des accès jumelés aux constructions dans le cadre d'une requalification de l'ilot ou d'un aménagement de l'ensemble du secteur (îlots A et B).

←-----→ Assurer de préférence la relation "douce"(piétonnière / cyclable) entre la rue des Hirondelles et la rue du Grand Fossé.



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m



périmètre de secteur d'étude
soumis à des orientations d'aménagement

version : 1 janvier 2015



OA 13 - Secteur de complément d'urbanisation près de la carrière
rue du Brandais



Commune de BREM - SUR - MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme


valant révision du Plan d'Occupation des Sols


Orientations relatives à l'aménagement du secteur rue du Brandais, près de la carrière


L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.


Surface du secteur concerné par l'orientation d'aménagement : 5570 m² environ


Distinction de deux îlots au sein du secteur, requérant des possibilités et conditions d'aménagement différentes

 **îlot A**, d'une surface d'environ 0,19 ha, espace aujourd'hui végétal destiné à une urbanisation à densité urbaine plus limitée, devant assurer une transition et harmonie urbaine avec le secteur bâti riverain. Hauteur maximale des constructions : 6 m maxi à l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère, permettant la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) avec comble aménageable ou attique.

 **îlot B**, d'une surface de 0,37 ha, espace bâti, favorable à une requalification urbaine en suivant les conditions suivantes :

 Bâtiments existants (comprenant des habitations existantes) pouvant être conservés et/ou déconstruits pour recevoir de nouvelles constructions.

 Partie d'annexes (ancien bâtiment partiellement en pierres) pouvant être repris ou démolis dans le cadre d'un permis

 Ensemble de bâtiments annexes dont la déconstruction est requise pour faciliter l'intégration de nouveaux logements sur l'îlot et favoriser une requalification urbaine et paysagère du secteur

Hauteur maximale des constructions sur cet îlot :

H max : 6 m maxi à l'égout de toiture ou 7 m au sommet de l'acrotère, permettant la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ attique ou comble aménageable).

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :
0 25 50 m



Principes de composition urbaine du Secteur de la rue du Brandais / près de la carrière

Orientations d'aménagement


Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation au sein de **l'îlot A d'au moins :**

4 logements identifié sur le document graphique.

L'îlot B devra :


· conserver au moins 2 logements sur la partie de bâtiments existants abritant déjà des habitations, une densification supérieure y est escomptée.


· permettre la réalisation d'au moins 5 logements sur la partie sud de l'îlot (à savoir en dehors de la partie bâtie recevant les habitations), passant par la déconstruction d'au moins 80 % des bâtiments annexes existants ().

En cas d'une opération aménagement de l'ensemble de l'îlot B, celle-ci devra permettre l'accueil d'au moins **7 logements**, (pouvant être librement répartis sur l'îlot).

En cas d'une opération aménagement de l'ensemble de du secteur (îlots A et B inclus), celle-ci devra permettre l'accueil d'au moins **11 logements**, (pouvant être librement répartis sur le secteur).

Orientations relatives aux déplacements :

 Eviter la création d'accès à moins de 15 m de l'axe du giratoire pour desservir l'îlot B.

 Assurer de préférence une liaison piétonnière et/ou cyclable entre la rue du Brandais et la rue de la carrière à travers l'îlot A et/ou l'îlot B.



version : janvier 2015

OA 14 - Secteur de complément d'urbanisation
rue du Calvaire



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations relatives à l'aménagement du secteur rue du Calvaire à hauteur du quartier des Tamaris



L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer la réalisation d'au moins 25 logements au sein du périmètre d'étude, devant comprendre au minimum 20 % de logements aidés (accession et/ou locatifs).


Orientations relatives à l'aménagement

L'aménagement devra permettre d'assurer une perception de densité urbaine, à travers la hauteur des constructions ou leur densité au sol, telle qu'elle pourra être perçue le long de la rue du Calvaire et/ou en coeur de quartier comme cela est schématiquement illustré :


-  Ilot à densité urbaine supérieure
-  Ilot à densité urbaine moindre

La densité moyenne requise au sein du secteur est fixée à 22 logements / ha.

Hauteur maximale des constructions :

 H max : R+2 ou R+1+c ou 9 m maxi à l'égout ou à l'acrotère :

Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum + comble aménageable en facade nord du secteur (dans une bande de 30 m par rapport à la rue du Calvaire) et en coeur de quartier.

 H max : R+1 ou R+c à l'égout ou à l'acrotère

A moins de 30 m des limites séparatives du secteur par rapport au lotissement riverain, limiter la hauteur des constructions à un maximum de 6 m à l'égout ou à l'acrotère de manière à respecter des niveaux R (rez de chaussée) +1 étage ou R+ comble aménageable

afin de respecter une harmonie urbaine avec les quartiers existants, afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des habitants.



Principes de composition urbaine du Secteur de la rue du Calvaire à hauteur du lotissement des Tamaris

Orientations d'aménagement du site

Orientations relatives à l'aménagement

Suggestion : il est suggéré un aménagement de quartier privilégiant les cheminements "doux" (piétons, cycles) à l'instar du lotissement des Tamaris situé en vis-à-vis, au Nord de la rue du Calvaire (cf. schéma indicatif reporté en rapport de présentation).

Une emprise viaire de 4 m minimale (type voie partagée) reste néanmoins exigée pour assurer la desserte des secours et la desserte par les réseaux au sein du quartier.

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Assurer la mise en place d'espaces verts privés et/ou collectifs, devant représenter au minimum 10 % de la surface du secteur d'étude,


Maintenir au minimum environ 30% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.


Clôtures et image du quartier


Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier. cf. règlement du P.L.U.


Orientations relatives aux déplacements :

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

 Accès indicatifs (dans la limite de 2 accès sur la rue du Calvaire) pour desservir le secteur : ces accès peuvent être repositionnés selon les besoins de l'aménageur)

 Interdiction d'accès directs des constructions sur la rue du Calvaire pour des raisons de sécurité

 Accès routier facultatif (devant rester limité à la desserte de quelques habitations)

 Principe de liaison piétonne / cyclable à réaliser

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m



version : janvier 2015

OA 15 - Secteur de complément d'urbanisation
rue du Calvaire (à côté du terrain de camping)



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations relatives à l'aménagement du secteur rue du Calvaire près du camping

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :


Assurer la réalisation d'au moins 15 logements au sein du périmètre d'étude

Orientations relatives à l'aménagement

Privilégier un aménagement du secteur par îlot d'habitat desservi depuis les antennes viaires raccordées à la rue des Sabelles (cf. schéma indicatif)

Exclure un linéaire de voirie centrale directement raccordé à la rue du Calvaire

Hauteur maximale des constructions :

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1 ou R+ comble aménageable sur le restant du secteur, tout en respectant un recul minimum de 3 m par rapport à la limite séparative ouest

Principes de composition urbaine des Secteurs d'urbanisation future sis rue du Calvaire

Orientations d'aménagement du site

Orientations relatives à l'aménagement

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Assurer la mise en place d'espaces verts privatifs et/ou collectifs, devant représenter au minimum 20 % de la surface du secteur d'étude, Maintenir un minimum de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude dans le respect du règlement du P.L.U..


Si fermeture du secteur en limite Sud du site par une clôture, prévoir une plantation de haie végétale (commune avec les terrains naturels) - cf. clôtures.


Clôtures et image du quartier


Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier. cf. Règlement du P.L.U.

Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte interne du secteur par raccordement aux antennes viaires raccordées à la rue des Sabelles :

 Accès indicatif sur la rue des Sabelles pour desservir le secteur

 Exclure un linéaire de voirie centrale directement raccordé à la rue du Calvaire

 Principe de liaison piétonne / cyclable à créer



OA 16 - Secteur d'extension urbaine au Sud du bourg
rue du Calvaire
(aménagement à concevoir en cohérence avec l'OA 17)



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Orientations relatives à l'aménagement du secteur à urbaniser proche du stade

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat

Assurer la réalisation minimale de :


SITE A : 35 logements au minimum*

SITE B : 35 logements au minimum*


au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique (respectant une densité minimale moyenne de 22 logements / ha).


* Nombre minimal de logements estimé au prorata de la surface utilisée en cas d'urbanisation partielle ou au fur et à mesure de l'équipement du site.

Hauteur maximale des constructions


 H max : R+1 ou 7 m maxi à l'égout ou 7 m au bas de l'acrotère, permettant la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (R+1) avec comble aménageable ou attique

Au sein du SITE B, les constructions à usage d'habitation devront obligatoirement avoir leur premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence connue du risque d'inondation et/ou de submersion marine (cf. règlement - cote connue : 4,2 m NGF).

 H max : R+1 ou 6,5 m maximum au sommet de l'égout ou au bas de de l'acrotère.

 Espace tampon avec les secteurs naturels plus sensibles localisés, dans lequel la construction principale est interdite, seuls peuvent y être admis :

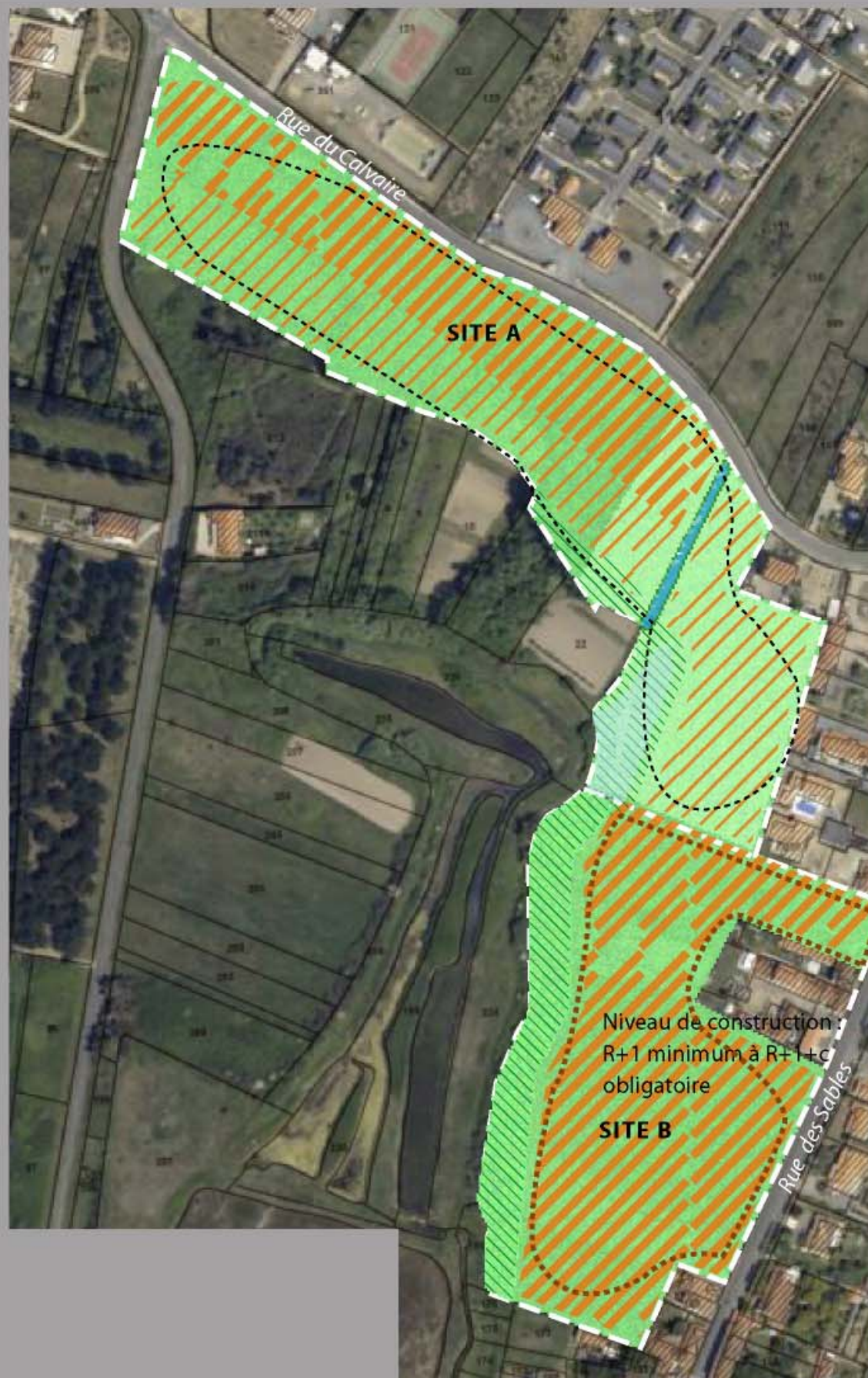
- . les abris de jardin structure en bois aisément démontable, l'abri de stockage de matériel pour l'entretien d'espaces verts collectifs,
- . les ouvrages de gestion des eau pluviale,
- . les installations d'observation des milieux naturels (à structure en bois aisément démontable).

 Préserver les zones humides dans le respect de la réglementation en vigueur.

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m

Principes de composition urbaine du
Secteur de rue du Calvaire à la rue des Sables

Orientations d'aménagement


Orientations relatives à l'implantation des constructions

Principe d'orientation dominante des lignes de faîtage principal des constructions :

favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations : imperméabilisation, espaces verts, gestion de l'eau

Maintenir au minimum environ 40% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude.

 Préserver autant que ce peut les principaux éléments arborés identifiés au coeur du site et/ou reconstituer une trame "verte" au sein du site, à base de cyprès, pins, voire de chênes verts permettant de structurer l'espace

Gérer les eaux de ruissellement sur le secteur, intégrer les ouvrages de gestion et de rétention des eaux pluviales à l'aménagement paysager du secteur.




Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier (cf. règlement).

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle en partie basse, au libre écoulement des eaux.

Recommandations :

- . les clôtures sur rue, seront constituées d'une haie végétale, clôtures basses en bois, ou de murets (pierres, enduits), d'une hauteur maximale de 1,2 m (de préférence sans grillage).
- . les clôtures en limite séparative seront composées d'une haie végétale pouvant être accompagnée d'un grillage ou d'un dispositif de clôture en bois, d'une hauteur maximale de 1,8 m.

-  périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
-  . Site A : environ 2,6 ha
-  . Site B : environ 2 ha

version : janvier 2015



Commune de BREM -SUR - MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes de composition urbaine du
Secteur de rue du Calvaire à la rue des Sables

Orientations d'aménagement

Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

Principe d'accès routier à respecter

Possibilité d'accès (pour voie de desserte ou accès direct) - facultatif

La desserte routière de la partie Sud-Est du site A par une voie desservant aussi le site B est possible.

Principe d'accès direct admis depuis les voies publiques concernées

Linéaire pour lequel tout accès direct sur la voie concernée est interdit

Principe de desserte par cheminement "doux" (piéton / cycle) devant être assurée au sein du site

Principe de liaison "douce" à réaliser entre les sites A et B

Remarque : les flèches représentées sur le document graphique, illustrent des principes, mais la localisation précise des possibilités d'accès aux sites et de desserte du secteur reste à la discrétion de l'aménageur.

Ces conditions d'accès et de desserte devront être établies en veillant notamment à satisfaire aux conditions de sécurité des différents modes de déplacements.

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m



périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
 Site A : environ 2,6 ha
 Site B : environ 2 ha

version : janvier 2015

OA 17 - Secteur de complément d'urbanisation / extension urbaine de la Gachère
rue des Sables
(cf. OA16 - aménagement à concevoir en cohérence avec l'OA 16)

cf. OA 16 - site B

OA 18 - Secteur d'extension urbaine du bourg et du village de la Gachère
rue des Sables / rue des Onizières



Créer plusieurs îlots de quartier au sein du lotissement, permettant au moins de distinguer :

- . L'extension du bourg
- . L'extension du village de la Gachère

Assurer une extension du village de la Gachère, en reprenant ses formes urbaines traditionnelles :

- . bâti à l'alignement dessinant la voie publique,
- . densité urbaine (bâti à R+1), constructions plutôt en continuité les unes par rapport aux autres
- . extension de la venelle pour desservir les constructions

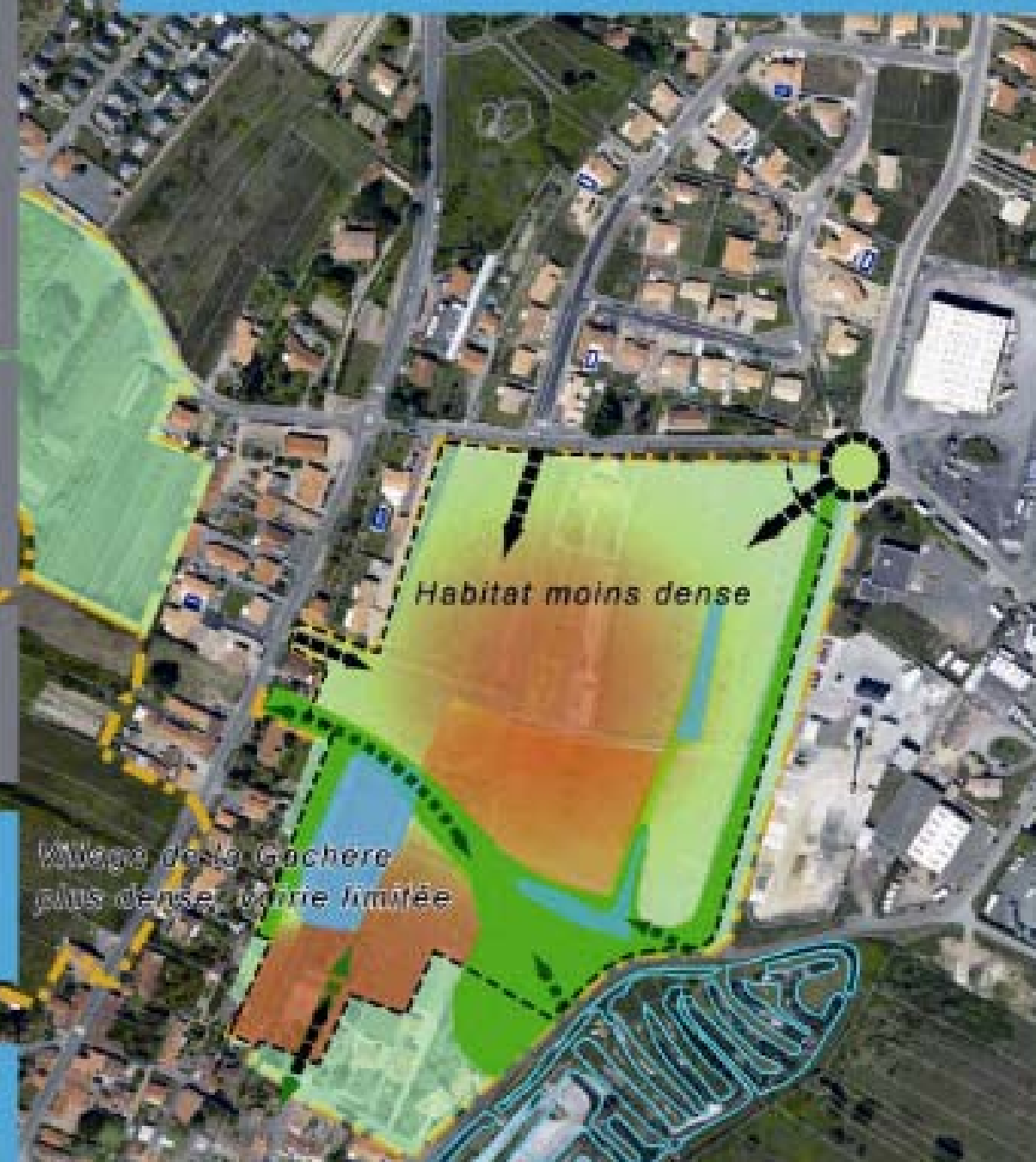
Permettre des formes urbaines plus variées en extension du bourg, avec possibilités de densifier davantage au contact de la "coulée verte" (coupure d'urbanisation)

Assurer la desserte routière de chacun des îlots, sans pour autant devoir les connecter l'un avec l'autre, si ce n'est par les cheminements "doux".

Prendre en compte les risques d'inondation et de submersion (bâti à R+1 en secteurs soumis aux risques : cf. DDTM)

Prendre en compte les zones humides : à préserver (en espace vert, privatif ou public ?)

Maintenir et mettre en valeur une coupure d'urbanisation entre le village ancien de la Gachère et les secteurs urbains (et d'activités) situés plus au Nord, de telle manière qu'elle soit bien perçue depuis la voie semi-rapide



OA 19 - Secteur de complément d'urbanisation au Nord-Ouest du bourg
au Sud du stade, rue de la Chaize / rue des Roses



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols


Orientations relatives à l'aménagement du secteur à urbaniser proche du stade

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

Orientations relatives à l'habitat :


Assurer la réalisation d'au moins 33 logements au sein du périmètre d'étude identifié sur le document graphique (respectant une densité minimale moyenne de 24 logements / ha)


Hauteur maximale des constructions :

 H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : Permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum + comble aménageable ou attique, une hauteur limitée à R+1 maximum étant requise sur la partie sud à sud-ouest du secteur (à l'approche des quartiers riverains) afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.


Orientations relatives aux déplacements :

Assurer la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :


 Principe d'accès requis pour desservir le secteur (cet accès peut être repositionné selon les besoins de l'aménageur)

 Principe d'accès facultatif depuis la rue des Roses pour desservir le secteur

Assurer au minimum la relation routière et par liaison "douce" entre la rue de la Chaize et la rue des Roses en reprenant le tracé de l'impasse des Marguerites

 Principe de continuité "douce" piétonne / cyclable à réaliser, en facilitant notamment les liaisons avec les équipements sportifs riverains.



 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 1,4 ha

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 25 50 m

Principes de composition urbaine du
Secteur de rue de la Chaize près du stade

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'implantation des constructions

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Sur la frange nord du secteur, côté terrains de sport, limiter l'exposition des constructions aux risques de gênes sonores liées aux activités sportives de plein air

Assurer la mise en place d'espaces verts privatifs et/ou collectifs, devant représenter au minimum 10 % de la surface du secteur d'étude,

Maintenir un minimum de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude en respectant les dispositions du règlement du P.L.U. pour limiter les eaux de ruissellement et assurer une respiration urbaine au quartier.

Gérer les eaux de ruissellement sur le secteur, intégrer les ouvrages de gestion et de rétention des eaux pluviales à l'aménagement paysager du secteur.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

cf. règlement du P.L.U.

version : janvier 2015 }

OA 20 - Secteur d'extension urbaine au Nord-Ouest du bourg
à l'Est du stade, rue du Fief Quartier



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes d'aménagement du secteur d'extension nord-ouest du bourg,
entre la rue du Fief Quartier et le stade
Orientations d'aménagement**Orientations relatives à l'aménagement du secteur entre la rue du Fief au Quartier et le stade**

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur.

Orientations relatives à l'habitat :**Densités urbaines**

Assurer la réalisation d'au moins 60 logements au sein du périmètre d'étude (superficie : 2,5 ha environ) : respecter une densité minimale moyenne de 24 logements / ha.

La densité et la hauteur des constructions devront être adaptées (plus limitées) au Sud du secteur, pour assurer une transition urbaine harmonieuse avec les espaces bâtis pavillonnaires riverains.

**Hauteur maximale des constructions :**

Adapter l'organisation urbaine du site, le cas échéant les hauteurs maximales des constructions, à la topographie du site, tout en prenant soin de maintenir et de valoriser des cônes de vue sur l'océan.

H max : R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou à l'acrotère : permettre la réalisation de constructions à deux niveaux maximum (avec possibilité de comble aménageable ou d'attique)

Echelle :
0 25 50 mpérimètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 2,5 ha**Orientations relatives à l'aménagement**

Assurer le traitement et le ressenti de l'entrée d'agglomération par la rue du Fief Quartier, de préférence en cohérence avec les aménagements réalisés en ce sens sur le secteur visé par l'OA 21

Intégrer à l'aménagement du secteur la continuité de la "ceinture verte" de l'agglomération, (en s'assurant de la continuité de son tracé avec le projet réalisé sur le secteur visé par l'OA21) : tracé à définir par l'aménageur

Recommandation forte : structurer l'aménagement urbain et paysager du secteur autour de la ceinture "verte" et/ou de ramifications "vertes" irriguant le quartier.

Favoriser autant que ce peut la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Respecter un recul d'au moins 3 m des constructions sur certaines parties du site, par rapport aux limites du site communes avec les espaces riverains : limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et préserver l'intimité de vie extérieure des habitants.

Clôtures et image du quartier

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Privilégier des clôtures comprenant des essences locales en harmonie avec les espaces riverains, surtout en limite nord du site.

Orientations relatives aux déplacements

Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :

Principe d'accès sur la rue du Fief Quartier pour desservir le secteur : cet accès peut être repositionné selon les besoins de l'aménageur.

Sécurisation à prévoir de l'intersection de la voie à créer avec la rue du Fief Quartier (y compris pour les déplacements piétonniers et/ou cyclables).

Principe d'accès indicatif pour desservir la partie ouest du secteur depuis la rue des Roses (pouvant être repositionné selon les accords entre propriétaire de l'habitation et l'aménageur) : adapter le gabarit de la voie et l'aménagement du secteur pour limiter les flux pouvant emprunter la rue des Roses.

Exclure toute possibilité de création d'accès directs des constructions sur la rue du Fief Quartier

Principe de liaison piétonne / cyclable à créer, en veillant plus particulièrement à assurer sa continuité avec le secteur des terrains de sport à l'ouest et avec le secteur OA21 à l'Est (dans le cadre de la réalisation de la "ceinture verte" de l'agglomération).

Prévoir en accompagnement un retraitement adapté de la rue du Fief Quartier pour assurer les liaisons "douces" entre le site le secteur visé par l'OA21.

version : janvier 2015

OA 21 - Secteur d'extension urbaine au Nord du bourg
entre la rue du Fief Quartier et la rue du Moulin (RD 40)



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols

Principes d'aménagement

Secteur d'extension nord du bourg - entre la rue du Fief Quartier et la rue du Moulin

Orientations d'aménagement

Orientations relatives à l'aménagement du secteur d'extension nord du bourg - entre la rue du Moulin et la rue du Fief Quartier

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une ou de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de respecter les présentes orientations écrites d'aménagement.

L'aménagement du secteur devra être conçu dans une optique d'"écoquartier" pouvant aller jusqu'à l'obtention du label.

Orientations relatives à l'aménagement

Concevoir différents îlots de quartier au sein du secteur, par des formes, densités urbaines et une typologie de logements, variées.

Affirmer des formes urbaines, architecturales et un traitement paysager des espaces collectifs soulignant la qualité et la dimension urbaine des entrées d'agglomération.

Le quartier devra comprendre des constructions principales implantées dont une façade au moins sera implantée à moins de 10 m de la rue du Fief Quartier et de la rue du Moulin (RD40) tout en respectant un recul minimal de 5 m.

Assurer des continuités "vertes" et de cheminements "doux" jusque vers la ZA projetée à l'Est et les terrains de sports à l'Ouest, dans le principe du "Plan Vert" de la Commune

Assurer la mise en place d'espaces verts privatifs et/ou collectifs, fonctionnels et/ou d'intérêt pour l'animation du quartier et "sa respiration", devant représenter au minimum 10 % de la surface du secteur d'étude.

Hauteur maximale des constructions :

H max : R+1 + comble aménageable ou 7 m maximum à l'égout ou 7 m au bas de l'acrotère (toitures-terrasses) jusqu'à 9 m maximum permettant la réalisation sur trois niveaux R+2 en coeur de site .

Traitement des interfaces avec les secteurs d'habitat riverains, clôtures et image du quartier

Soigner le traitement des interfaces avec les secteurs d'habitat riverains, éviter la création de vis-à-vis et maintenir des espaces de vie extérieure préservant l'intimité des conditions de vie.

Eviter la multiplicité des types de clôtures pouvant être admises, afin d'assurer une harmonie du quartier.

Orientations relatives à l'habitat

Assurer une mixité sociale à travers l'offre en logements.

Assurer la réalisation d'au moins :

. **105 logements** sur l'îlot A (cf. schéma) d'une superficie d'environ 4 ha

. **70 logements** sur l'îlot B (cf. schéma) d'une superficie d'environ 3 ha.

Chacun des îlots devant comprendre au minimum 20 % de logements locatifs sociaux

cf. schéma sites privilégiés pour accueillir des logements sociaux sur le secteur d'étude, notamment des petits collectifs en entrée d'agglomération et/ou en coeur d'îlots urbains.

Prévoir une typologie de logements variée, adaptée à l'accueil de jeunes ménages, de familles, de ménages aux revenus modestes (cf. logements locatifs sociaux et si possible autres logements aidés).

Orientations relatives à l'habitat (suite)

Les constructions principales doivent répondre aux exigences et normes des bâtiments à basse consommation.

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives à la gestion des eaux pluviales

Maintenir au minimum environ 50% de surfaces non imperméabilisées sur l'ensemble du secteur d'étude, cette limitation d'imperméabilisation des sols étant également requise à la parcelle mais pouvant être réglementée de manière différente par l'aménageur d'un îlot à l'autre (dans le respect du règlement de la zone 1AU et du zonage d'assainissement pluvial).



A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 50 100 200 m

— Périètre du secteur d'activités projeté concerné par les présentes orientations d'aménagement

— Autre secteur d'urbanisation future concerné par l'OA 20

— Périètre du secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités concerné par des orientations d'aménagement (cf. OA 25)

— Espace urbain aggloméré










Commune de BREM-SUR-MER

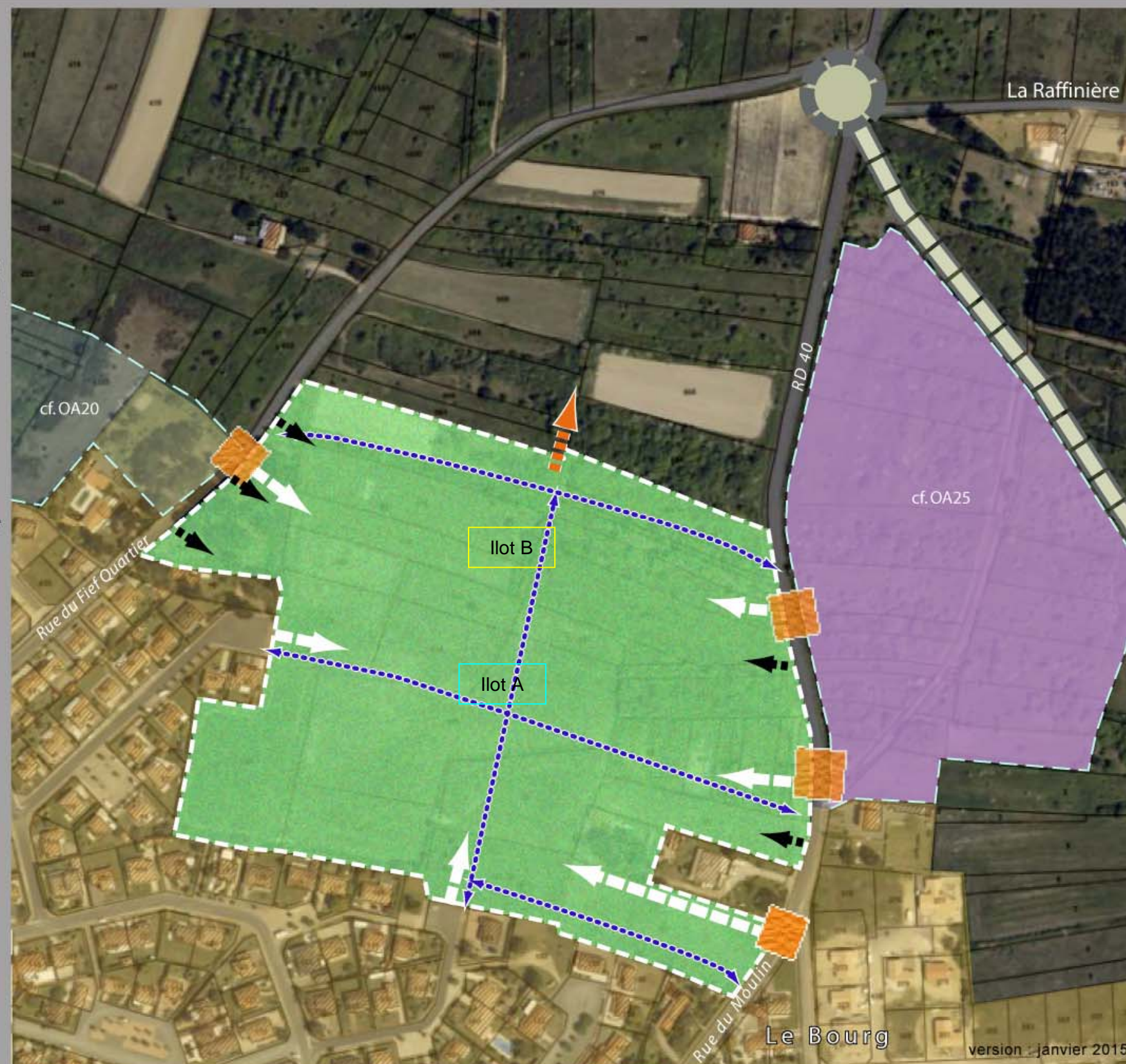
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes d'aménagement
Secteur d'extension nord du bourg - entre la rue du Fief Quartier et la rue du Moulin

Orientations d'aménagement

Orientations relatives aux déplacements :



Permettre la desserte interne du secteur par voie routière en reprenant les principes d'accès routiers portés au document graphique, conformément à la légende suivante :



-  Accès possible pour la desserte routière du secteur (flèches purement indicatives)
-  Sécurisation de l'intersection créée, à prévoir
-  Conserver au minimum une possibilité d'extension de la voie de desserte routière vers les terrains situés au Nord du secteur d'étude
-  Les accès directs sur les voies publiques (r. du Fief du quartier et rue du Moulin en entrée de bourg) peuvent être admis à condition :
 - . qu'ils ne compromettent pas l'aménagement interne du secteur et la réalisation des objectifs minima de logements définis ci-dessus (flèches purement indicatives),
 - . que les conditions de visibilité soient satisfaites et que ces accès ne portent pas préjudice aux conditions de sécurité de la circulation publique sur les rues concernées.
-  Principe de liaisons piétonnes / cyclables à réaliser (d'une rue ou d'un chemin à l'autre et à travers le quartier)


A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :



-  Périmètre du secteur d'activités projeté concerné par les présentes orientations d'aménagement
-  Autre secteur d'urbanisation future concerné par l'OA 20

-  Périmètre du secteur d'urbanisation future à vocation principale d'activités concerné par des orientations d'aménagement (cf. OA 25)
-  Espace urbain aggloméré



OA 22 - Secteur de complément d'urbanisation au sein du village de la Corde
rue de la Croix Pénard



**Orientations relatives à l'aménagement du site
localisé rue de la Croix Pénard,
près du chemin de la Jeanne d'Arc**

Superficie estimée du du secteur soumis aux orientations
d'aménagement : 0,87 ha

L'urbanisation de secteur devra permettre la réalisation **d'au moins 10 logements**, pouvant être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au gré des opportunités foncières.

Dans le cas d'une urbanisation au gré d'opportunités foncières ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur à urbaniser a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur concerné.

Hauteur maximale des constructions :

R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou 7 m au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses).

Implantations des constructions principales par rapport à la limite ouest du secteur

Les constructions principales devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport à la limite ouest du secteur.

Traitement de l'interface avec les espaces agricoles situés à l'ouest du secteur

La limite ouest du secteur devra faire l'objet d'un traitement en lien avec le contexte agricole environnant : il est préconisé la plantation d'une haie végétale (de préférence sur léger talus) et/ou la réalisation de clôture à dominante végétale, comprenant au minimum une plantation d'une haie composée d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement précisant les choix d'essences requis).

Orientations relatives aux déplacements :

Des accès directs pourront être créés depuis la rue de la Croix Pénard .

Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable devront être assurées le long de la rue de la Croix Pénard.



OA 23 - Secteur de complément d'urbanisation à l'est du village de la Corde
rue de la Croix Pénard



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes d'aménagement
Complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine à l'Est de La Corde
Orientations d'aménagement**Orientations relatives à l'aménagement du site
localisé à l'Entrée Est de La Corde - rue de la Croix Pénard**Superficie estimée du du secteur soumis aux orientations
d'aménagement : 0,57 haL'urbanisation de secteur devra permettre la réalisation **d'au moins 9 logements**, pouvant être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au gré des opportunités foncières.

Dans le cas d'une urbanisation au gré d'opportunités foncières ou au fur et à mesure de l'équipement du secteur, le nombre de constructions minimales ou de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée devra respecter un nombre minimal calculé au prorata de la surface utilisée (valeur prise par défaut).

Cette règle s'applique même si le quota de constructions minimales ou de logements à réaliser sur l'ensemble du secteur à urbaniser a été atteint dans le cadre d'opérations(s) d'aménagement ou de permis groupé portant sur une partie du secteur concerné.

Hauteur maximale des constructions :

R+1 ou 6 m maxi à l'égout ou 7 m au sommet de l'acrotère (toitures-terrasses).

Implantations des constructions principales par rapport à la limite ouest du secteur

Les constructions principales devront respecter un recul minimal de 5 m par rapport aux limites du secteur avec les zones agricole (A) et naturelle (N).

Traitement de l'interface avec les espaces agricoles et naturels situés à au Nord du secteur

Ces limites du secteur devront faire l'objet d'un traitement en lien avec le contexte agricole environnant : il est préconisé la plantation d'une haie végétale (de préférence sur léger talus) et/ou la réalisation de clôture à dominante végétale, comprenant au minimum une plantation d'une haie composée d'essences locales (cf. annexe 1 du règlement précisant les choix d'essences requis).

Orientations relatives aux déplacements :

Des accès directs pourront être créés depuis la rue de la Croix Pénard .

Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable devront être assurées le long de la rue de la Croix Pénard.

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle : 0 20 40 m

version : janvier 2015

OA 24 - Secteur de complément de la structure urbaine du village de la Corde
rue de la Croix Pénard



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

valant révision du Plan d'Occupation des Sols



Principes d'aménagement du
Secteur d'urbanisation de la rue de la Croix Pénard, près de La Touche
renforcement du coeur de village de La Corde

Orientations d'aménagement

**Orientations relatives à l'aménagement des sites
rue de la Croix Pénard**

Assurer l'aménagement du quartier, viabilisation, traitement paysager et constructions, sur la base d'un schéma d'aménagement d'ensemble, respectant les présentes orientations écrites.

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du secteur ou au fur et à mesure de l'équipement de chacun des sites, tout en respectant les présentes orientations, dans la mesure où sont différenciés les sites suivants :

-  site 1, au Sud de la rue de la Croix Pénard
-  site 2, au Nord de la rue de la Croix Pénard

La partie sud du site doit matérialiser une coupure d'urbanisation : la préserver de toute urbanisation ; seuls pourront y être admis les ouvrages de gestion d'eau pluviale ou des ouvrages d'intérêt général (réseaux...).

Orientations relatives à l'habitat :

Assurer une mixité urbaine à travers l'offre en logements.
Diversifier la taille des parcelles,
. prévoir des parcelles de taille plus réduite pour véhiculer l'image d'une structure urbaine de type ancienne et traditionnelle (type village ancien), telle qu'elle se présente sur le noyau de bâti ancien du village de La Corde,
. permettre l'insertion de parcelles de tailles plus conséquentes (plus de 500 m²) si la volonté est de conforter le caractère résidentiel du village de la Corde.

Assurer la réalisation d'au moins :

14 logements sur le **site 1**

20 logements sur le **site 2**

Hauteur maximale des constructions :

R+1 ou 6,5 m maxi à l'égout ou à l'acrotère (toitures-terrasses), tout en veillant à limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines dans le cas de secteur à plus forte densité urbaine afin de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.

Orientations relatives à l'aménagement

Concevoir l'aménagement de chacun des sites de manière à matérialiser un coeur de quartier (coeur de village) que traduiront :
. un lieu de vie convivial (exemples : espace collectif de rencontre avec four, verger collectif, jardins familiaux, espace de jeux, local collectif ...),
. un espace de plus forte densité urbaine, matérialisant une structure urbaine traditionnelle inspirée des formes urbaines anciennes rencontrées localement (notamment sur La Corde) et pouvant conserver des espaces verts privés et/ou collectifs.

Favoriser la valorisation des apports solaires à travers l'exposition des constructions (orientation dominante sud ou bien orientation est-ouest profitant de la course du soleil).

Orientations relatives aux déplacements :

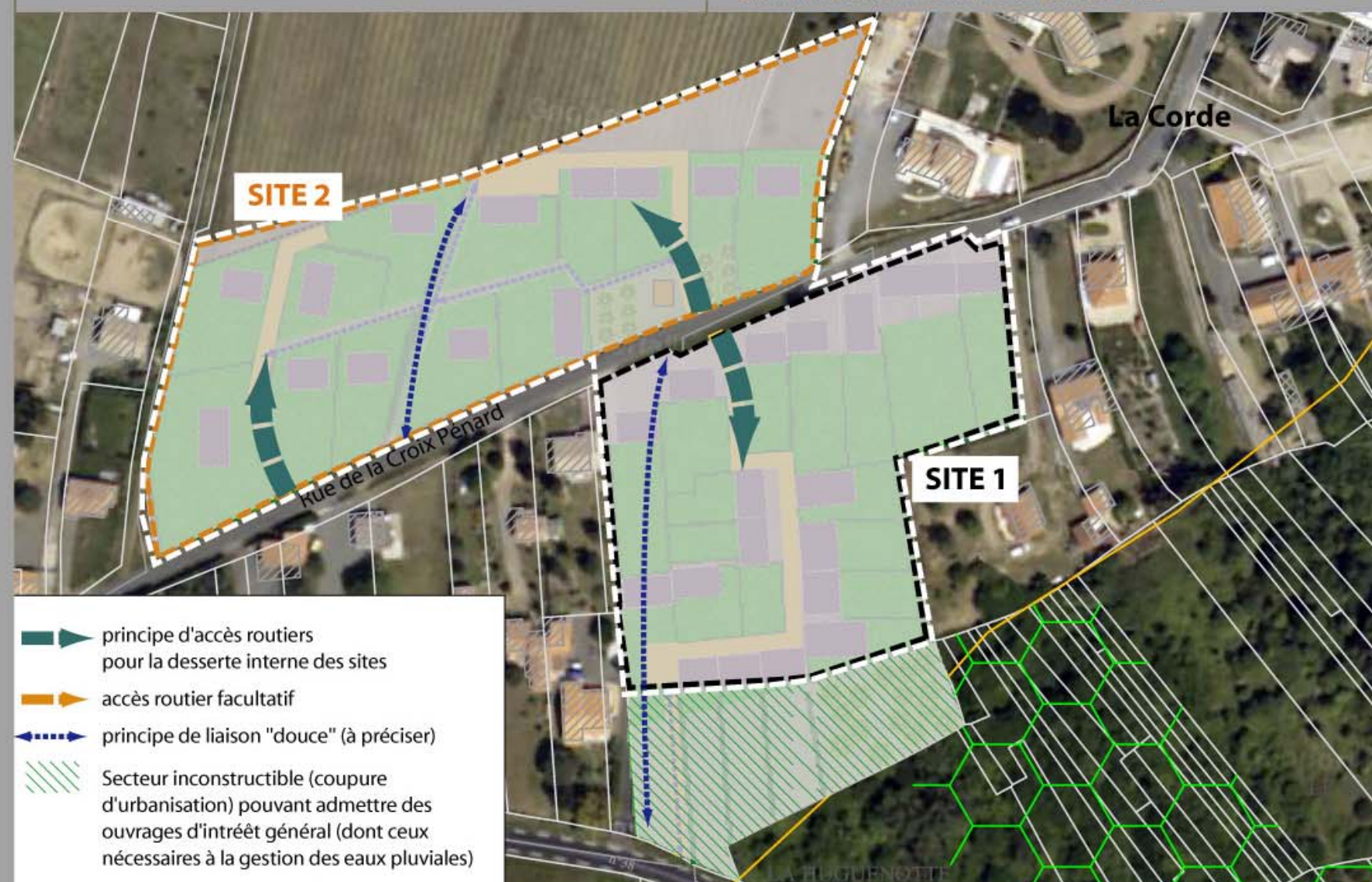
Des accès directs pourront être créés depuis la rue de la Croix Pénard pour chacun des sites, à condition qu'ils n'entravent pas les possibilités de desserte interne et d'aménagement d'ensemble des sites.





Permettre la desserte interne de chacun des sites par création d'une voie de faible gabarit (environ 4,5 m à 5 m de largeur de chaussée à double sens de circulation).


Les voies seront raccordées à la rue de la Croix Pénard.

Un raccordement sur la RD 38 pourra être admis.

Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable devront être assurées au sein du secteur, tout en permettant des liaisons avec les cheminements communaux extérieurs aux sites.



-  principe d'accès routiers pour la desserte interne des sites
-  accès routier facultatif
-  principe de liaison "douce" (à préciser)
-  Secteur inconstructible (coupure d'urbanisation) pouvant admettre des ouvrages d'intérêt général (dont ceux nécessaires à la gestion des eaux pluviales)

 périmètre de secteur d'étude soumis à des orientations d'aménagement
superficie estimée du site d'étude : environ 2,2 ha comprenant le site 1 (0,9ha) et le site 2 (1,3 ha)

OA 25 - Secteur d'activités économiques et d'intérêt collectif
en extension urbaine au Nord du bourg (RD 40)



Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes d'aménagement du
Secteur d'activités en extension nord de l'agglomération
Orientations d'aménagement**Orientations relatives à l'aménagement
du secteur d'activités au Nord de l'agglomération**

Assurer l'aménagement du secteur (environ 3,7 ha) de manière à favoriser l'accueil :

- . d'activités artisanales, tertiaires et commerciales, à l'exclusion de commerces alimentaires de détail, ainsi que :
- . des équipements d'intérêt collectif liés aux activités accueillies sur le secteur,
- . le projet de centre de secours d'intérêt intercommunal, sur la partie sud du secteur (●),

Reserver un espace à l'aménagement d'une aire de stationnement à usage mutualisé, adapté à l'accueil de camping-cars et pouvant être utilisé en aire de co-voiturage.

L'urbanisation du quartier sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la mise en place des équipements du secteur

Soigner l'image, la perception du secteur d'activités, tel qu'il peut être perçu depuis la RD 40 et tel qu'il pourrait être perçu depuis la future voie de contournement (—) envisagée à l'Est du secteur.

Dans cette logique, il convient de :

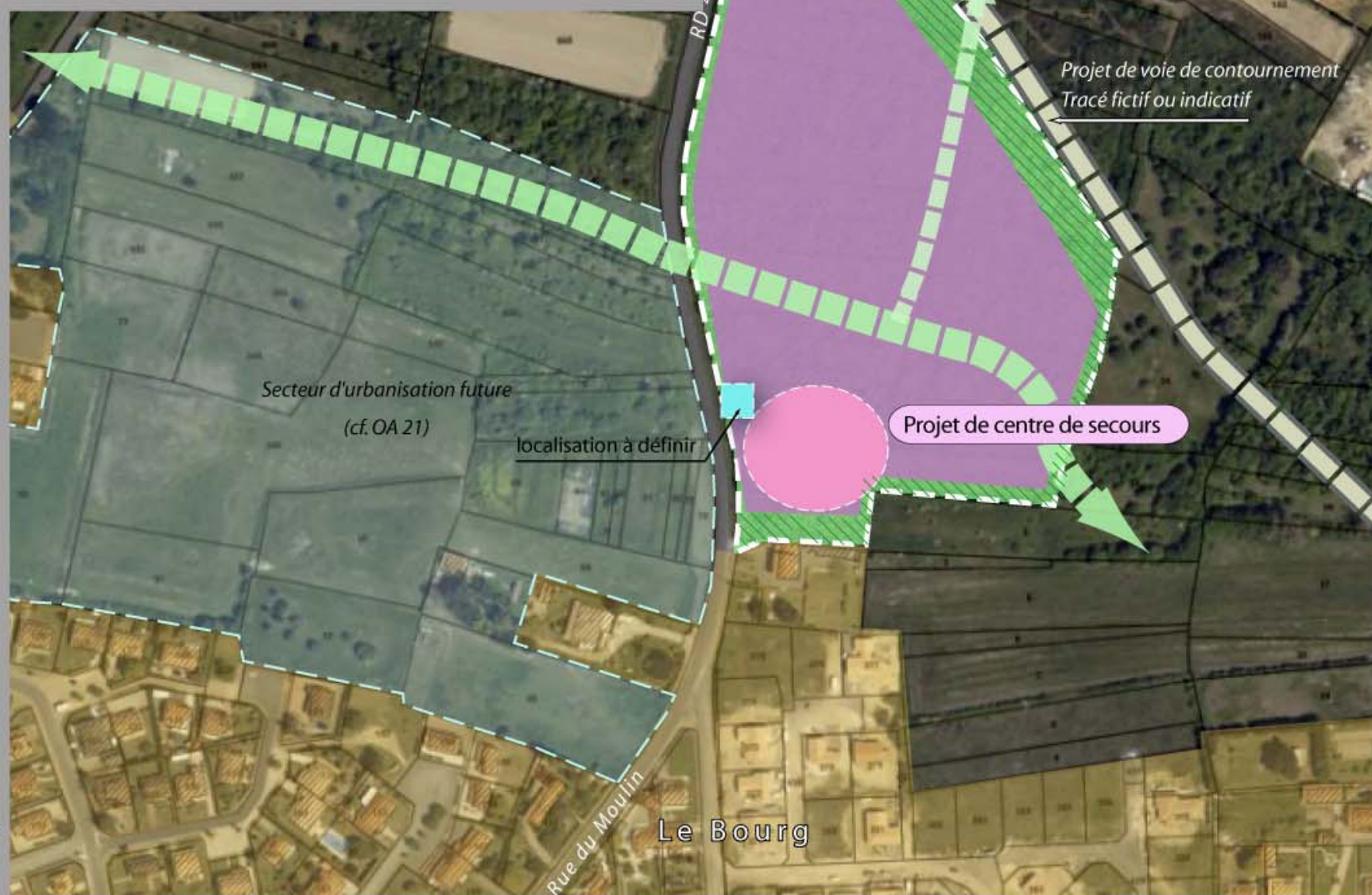
- privilégier l'ouverture des bâtiments principaux côté RD 40, à défaut, éviter les arrières de façades et exclure les dépôts de matériaux et de matériels du côté de la RD 40.
- maintenir des marges de reculs inconstructibles (▨), dans le respect des dispositions du règlement de la zone, devant être traitées de manière paysagère (à dominante végétale), dans lesquelles sont interdits les dépôts de matériaux. Y sont admises les possibilités d'organiser le stationnement répondant aux besoins des activités et de mettre en place des ouvrages d'intérêt collectif, en particulier ceux liés à la gestion hydraulique (noues, bassins de rétention devant être paysagers), à condition que ces espaces bénéficient d'un traitement en assurant leur intégration paysagère, afin de garantir une qualité de l'espace "vitrine" perçu depuis la RD 40 ou depuis la future voie de contournement.

Prévoir l'intégration à l'aménagement du secteur, d'une "coulée végétale", assurant la continuité du projet de "ceinture verte" de l'agglomération (◀▶) en cohérence avec les **orientations d'aménagement et de programmation - Partie I** : cette "trame verte" doit être conçue de manière à participer aux continuités écologiques et au réseau de cheminements "doux" (cf. déplacements).

Orientations d'aménagement (suite)

Envisager dans la mesure du possible, une "antenne" de la "coulée verte" en direction du village de la Raffinière (◀▶), cette possibilité étant fonction du tracé et des ouvrages de traversée de la voie de contournement projetée.

Créer autant que possible une maille d'espaces verts et de continuités écologiques entre "coulées vertes" et espaces de recul paysagers inconstructibles, à travers notamment la gestion hydraulique et les choix d'essences végétales locales préconisées pour créer des biotopes d'intérêt écologique et si possible des espaces verts d'intérêt collectif (permettant des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable - cf. déplacements).



◀▶ Périmètre du secteur d'activités projeté concerné par les présentes orientations d'aménagement

▨ Périmètre du secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat soumis à orientations d'aménagement (cf. OA 21)

■ Espace urbain aggloméré

A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 50 100 200 m

janvier 2015




Commune de BREM-SUR-MER

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme
valant révision du Plan d'Occupation des SolsPrincipes d'aménagement du
Secteur d'activités en extension nord de l'agglomération

Orientations d'aménagement


Orientations relatives aux déplacements :

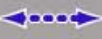
 La desserte interne du secteur sera réalisée depuis la RD 40, à partir d'un ou de plusieurs points d'accès devant faire l'objet d'un traitement sécurisé.

Les points d'accès figurant sur le document graphique ci-contre sont purement indicatifs, leur localisation reste à la discrétion du maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec le gestionnaire de la voirie.

Il est fortement recommandé de concevoir les accès au secteur d'activités en cohérence avec ceux pouvant être créés pour assurer la desserte du secteur d'urbanisation future situé à l'Ouest de la RD 40.

Aucun accès direct ne sera admis sur la voie de contournement envisagée.

 Conserver au Sud ou Sud-Est du secteur un espace pouvant le cas échéant permettre une extension de la voie de desserte du secteur d'activités vers les espaces périphériques (flèche indicative sur le document graphique).

 Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable devront être assurées au sein du secteur, en privilégiant notamment la liaison "douce" vers le bourg, vers le secteur d'urbanisation future situé à l'Ouest (cheminement intégré à la "ceinture verte") et dans la mesure du possible, une liaison avec le village de la Raffinière par la reprise du chemin piétonnier existant, indiqué sur le document graphique.


Cette liaison sera fonction du tracé et des possibilités de traversée de la voie de contournement envisagée et des conditions d'aménagement du secteur d'activités prenant en compte les besoins des activités.





A+B
Urbanisme
&
Environnement

Echelle :

0 50 100 200 m

 Périmètre du secteur d'activités projeté concerné par les présentes orientations d'aménagement

 Périmètre du secteur d'urbanisation future à vocation principale d'habitat soumis à orientations d'aménagement (cf. OA 21)

 Espace urbain aggloméré

janvier 2015

OA 26 - Secteur de reconversion et de requalification du site de la "carrière"
à des fins récréatives, culturelles et de loisirs



Orientations relatives à la requalification du site de "la carrière"

La requalification du site devra faire l'objet d'études préalables, permettant de préciser les objectifs et principes de son aménagement, en compatibilité avec les orientations d'aménagement suivantes.

Vocation dominante du site

La requalification du site doit affirmer et conforter la vocation dominante de d'activités culturelles, récréatives et de loisirs du secteur, en complément des équipements et activités existant autour du site (parc d'attraction, terrains de tennis, salle des fêtes...).

Elle sera fonction des caractéristiques du site, après cessation d'activité de la carrière le rendant disponible à l'étude de tout projet d'aménagement.

Elle doit viser à :

- valoriser les caractéristiques du site, en fonction de son état lors de sa mise à disposition de l'aménageur (par exemple : projet d'aménagement d'un site d'escalade valorisant les falaises existantes, projet culturel avec mise en valeur du site par un jeu d'éclairage ou par des spectacles de musique jouant sur l'acoustique particulier au sein du site...),
- renforcer la convivialité et la vie du secteur, afin d'en faire un espace attractif, ouvert au public.

Des possibilités d'accueil de structures d'hébergement, petits logements, de bureaux ou services peuvent être admis, s'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement et/ou à la vocation du site.

(cf. exemple de résidences d'artistes dans le cadre d'un projet de pôle culturel - illustration schématique ayant une simple valeur indicative et d'exemple, jointe ci-après).

Recommandation : action d'accompagnement :

Favoriser la mise en valeur et la perception du site depuis la rue de l'Océan



Orientations relatives aux déplacements

Adapter la desserte interne du secteur par voie routière en fonction des caractéristiques du site, après cessation d'activité liée à la carrière.

Certains principes d'accès routiers portés au document graphique, dev raient néanmoins être pris en compte :

Principe d'accès depuis la rue de l'Écours, à l'ouest

D'autres accès (facultatifs) peuvent être étudiés, notamment depuis la rue de la Carrière : ils seront fonction des caractéristiques du site, après cessation d'activité de la carrière le rendant disponible à l'étude de tout projet d'aménagement

Exclure toute possibilité de création d'accès directs sur la rue de l'Océan au Nord), sauf des accès par cheminements "doux" (piétons, cycles).

Principe de liaison piétonne / cyclable à créer,

Principe de liaison piétonne / cyclable facultatif

en veillant plus particulièrement à assurer la continuité entre le site et les autres sites périphériques d'activités récréatives et de loisirs, ouverts au public

