

**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 Soils

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 d'une superficie d'environ 4 ha
- 70 logements sur l'îlot B d'une superficie d'environ 3 ha.

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

cf. 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 (ré. 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 IAU et du zonage d'assainissement pluvial).



Echelle

0 50 100 200 m



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



Commune de BREM-SUR-MER






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

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

Orientations d'aménagement

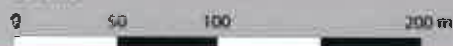
Orientations relatives aux déplacements :



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)



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