Département de

LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de

SAINT BREVIN LES PINS

ELABORATION DU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

	Prescrit le	Arrêté le	Approuvé le
Révision et élaboration du PLU	29.01.2009	05.02.2013	28.04.2014
Déclaration de projet	26.05.2016		16.02.2017
Révisions allégées n°1 et 2	18.10.2018		28.11.2019
Modification simplifiée n°7	07.04.2021		17.11.2022
Modification n°9	16.06.2022		20.04.2023

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce n°4

PREAMBULE

CADRE JURIDIQUE

Article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

> *« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables,* ***des orientations d'aménagement et de programmation****, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».*

Article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

> *« 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****. »*

PRINCIPE GENERAL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement. Les secteurs de « projet de village » et de « projet de hameau » selon le SCOT font l'objet d'une déclinaison spécifique et illustrée.

Pour les autres secteurs considérés : les zones AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation se déclinent selon trois axes :

- Les objectifs en matière de mixité sociale de l'habitat ;
- Les contraintes en matière d'accès vis-à-vis des Routes Départementales ;
- Les dispositions en matière d'intégration et de préservation des composantes majeures de l'environnement.

SECTEURS CONCERNES

Dans le cas de la commune de SAINT BREVIN LES PINS, l'ensemble des zones d'extension future (zones AU) font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces zones ont été numérotées (de 1 à 15), et sont repérées dans le tableau et sur l'extrait cadastral ci-après.

Numéro de zone	Typologie	Secteur	Vocation	Mode de développement	Superficie En AU	Densité en logts/ha	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux 20% mini
Zone 1	Uc et 2AUh	La Grand-Ville	Habitat	Extension du village et dents creuses	16.68+0.78	18	314	69
Zone 2	Ah1	La Corbinais	Hameau	Projet de village				
Zone 3	Ah1	La Vallée	*Hameau*	Projet de village (SCOT)				
Zone 4	Ah1	La NonLuce	*Hameau*	Projet de village (SCOT)				
Zone 5	Nh1	Rue de la Cathelinière	*Hameau*	Projet de village (SCOT)				
Zone 6	2AUh	Le Grand Ruau	Habitat	Espace résiduel	1.14	20	22	6
Zone 7	2AUh	La Bresse	Habitat	Espace résiduel	3.54	25	88	18
Zone 8	2AUh	Chemin du Fief (à coté du camping)	Habitat	Espace résiduel	1.42	20	28	6
Zone 9	1AUh	La Guerche (nord-est)	Habitat	Extension de l'agglomération	8.37	25 - 40	115	50 %
Zone 10	2AUf	La Guerche (est)	Activité					
Zone 11	2AUL	La Guerche (centre)	Equipements					
Zone 12	2AUf	La Guerche (ouest)- Le Quarteron	Activité					
Zone 13	2AUh	La Fouilleuse	Habitat	Espace résiduel	2.89	20	58	12
Zone 14	2AUh	Le Pas du Gu	Habitat	Espace résiduel	1.96	20	39	8
Zone 15	UL	Grand Ruau	Equipements (EPHADà	Espace résiduel	1			
Zone 16	Ubb	La route Bleue	Habitat	Renouvellement urbain et densification		30	18	4
Zone 17	Ua	Rue de Pornic	Mixte (habitat-commerce)	Renouvellement urbain et densification		30	6	3
Zone 18	Ua	Rue de l'Église	Mixte (habitat-	Renouvellement urbain et		20	5	3

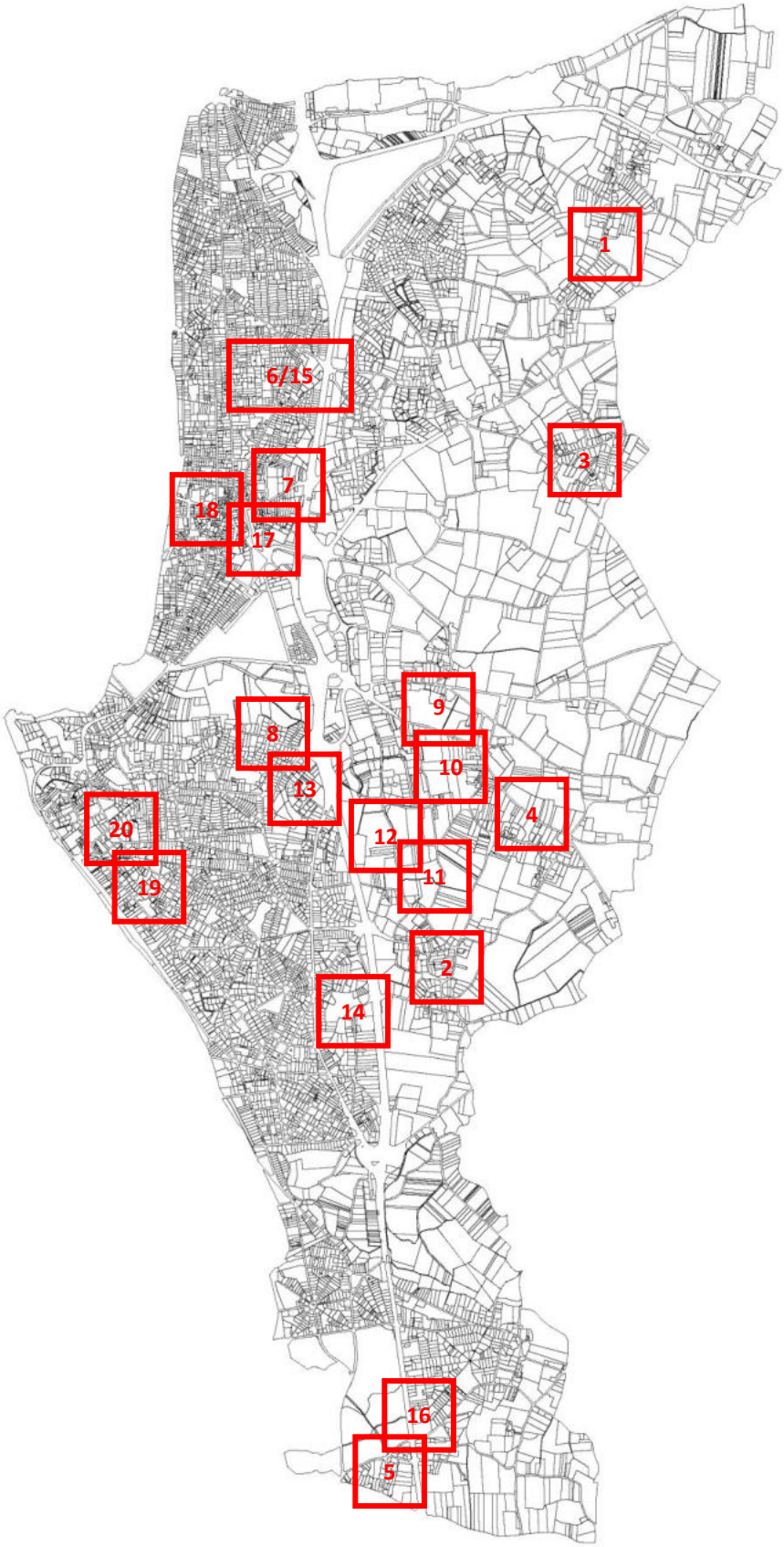
			commerce)	densification				
Zone 19	Ua / Ub	Ilot de la Superette	Mixte (habitat-commerce)	Renouvellement urbain et densification		18	9	2
Zone 20	Ua	Allée de la Brevinière	Mixte (tourisme-espace public)	Renouvellement urbain et densification		18	6	1

Les zones à urbaniser font l'objet d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme : « Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

Numéro de zone	**Typologie**	**Secteur**	**Vocation**	**Niveau de priorité**
Zone 9	1AUh	La Guerche (nord-est)	Habitat	Priorité 1
Zone 7	2AUh	La Bresse	Habitat	Priorité 2
Zone 1	2AUh	La Grand-Ville	Habitat	Priorité 3
Zone 6	2AUh	Le Grand Ruau	Habitat	Priorité 3
Zone 8	2AUh	Chemin du Fief (à côté du camping)	Habitat	Priorité 3
Zone 10	2AUf	La Guerche (est)	Activité	Priorité 3
Zone 11	2AUL	La Guerche (centre)	Equipements	Priorité 3
Zone 12	2AUf	La Guerche (ouest) – Le Quarteron	Activité	Priorité 3
Zone 13	2AUh	La Fouilleuse	Habitat	Priorité 3
Zone 14	2AUh	Le Pas du Gu	Habitat	Priorité 3

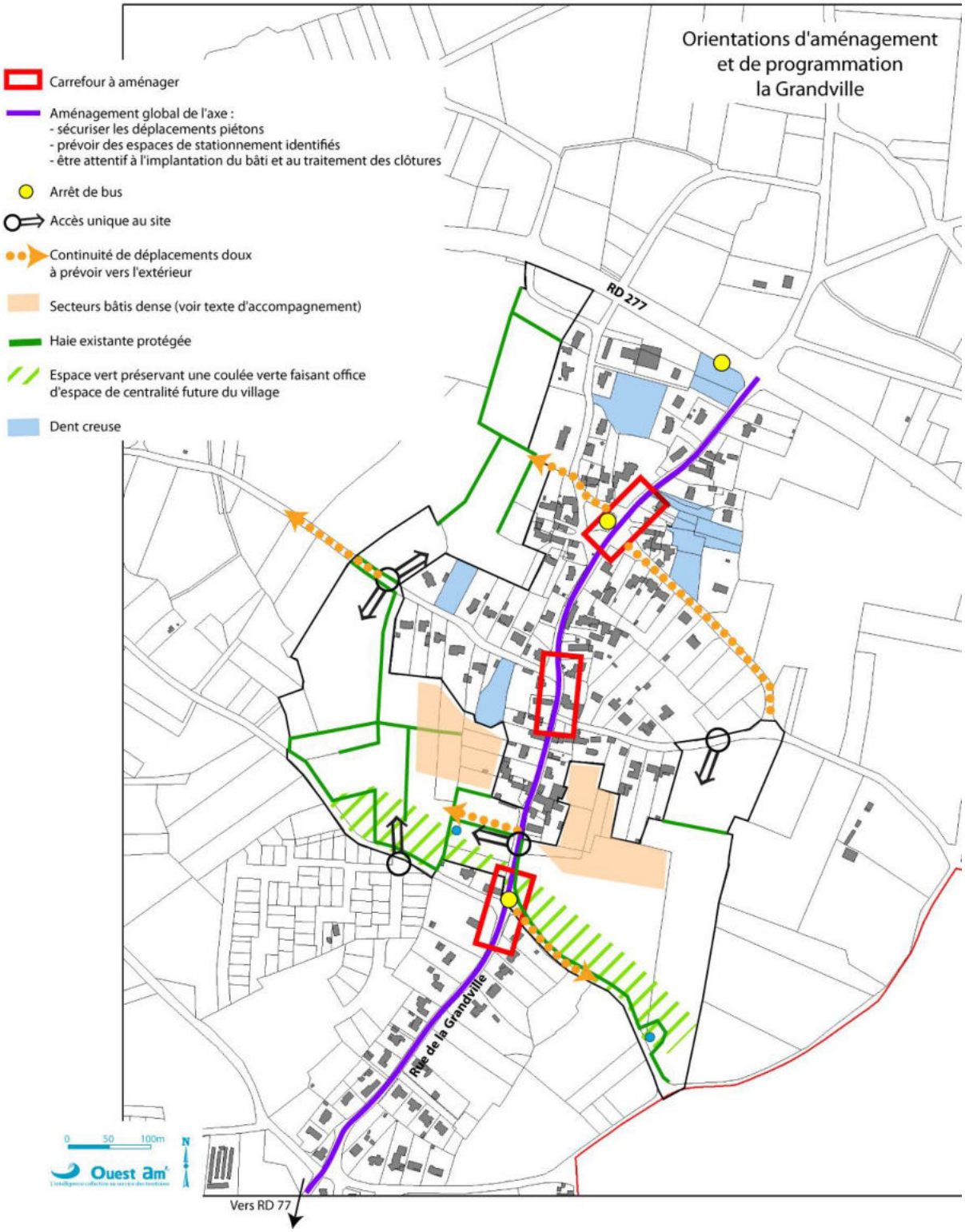
Localisation des secteurs concernés par des OAP :



ZONE 1 / LA GRANDVILLE (33.19 ha)

Portée générale des OAP	**Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :**
1. Objectif de densification et d'optimisation	• Les dispositions du règlement font en sortent de permettre l'optimisation des parcelles. ▪ La zone 2AUh est identifiée comme « secteur bâti dense » : un objectif de densité moyenne de 18 logements par hectare lui est affecté.
2. Structuration de la trame viaire, notamment au niveau de la gestion des entrées	<u>Accès :</u> ▪ La rue de la Grandville constitue l'axe principal de desserte de l'ensemble du village y compris la Lambrossais au sud. Elle relie les deux départementales : RD 277 au nord et la RD 77 au sud : elle doit à terme faire l'objet d'un traitement en voie de desserte de quartier sécurisée et donc intégrer des emprises pour les déplacements doux. <u>Voiries :</u> ▪ Continuité de voirie entre la Route de la Grandville et le Chemin de Derrière la Grandville (secteur « est ») ▪ Continuité de voirie entre la Route de la Grandville et le Chemin des Roches Plates (secteur « ouest ») ▪ Continuité de voirie entre la RD277 et le Chemin des Roches Plates (secteur « ouest »)
3. Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux	▪ Aménagement des voiries selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement. ▪ Hiérarchisation des voiries entre « voie de desserte de quartier » et « voie de desserte d'îlot » ▪ Valorisation des chemins ruraux existants comme itinéraires de déplacement doux et greffe du village sur ces chemins.
4. Gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti	▪ Protection des haies existantes (voire renforcement par le renouvellement des arbres de haut jet si nécessaire) pour des raisons de biodiversité ▪ Valorisation d'une coulée verte à l'échelle du village sur la zone 2AUh, au niveau de la partie qui présente des potentialités sur le plan des milieux naturels en particulier selon un axe est-ouest de part et d'autre du Chemin de la Grandville (continuums naturels entre les coupures d'urbanisation au titre de la loi Littoral situées à l'est et à l'ouest de la Grandville) : maintenir une transparence écologique fonctionnelle, afin d'éviter d'aboutir à un « rempart urbain » ▪ Les espèces à planter doivent être des espèces de type bocager
5. Cohérence du parcellaire et des formes bâties	▪ Pour obtenir, une forme bâtie qui s'insère et valorise le tissu existant, on utilisera notamment les mitoyennetés et des alignements de faîtage, c'est-à-dire des volumétries équivalentes à celles constatées sur les secteurs déjà urbanisés de La Grandville
6. Espaces collectifs, leurs fonctions	▪ Le traitement des « voies de dessertes de quartier » et du carrefour avec le Chemin de la Grandville génèrent un espace public fort, destiné d'une part à affirmer la nécessité pour la voiture de partager l'espace et d'autre part pour les usagers de s'approprier cet espace *via* une continuité

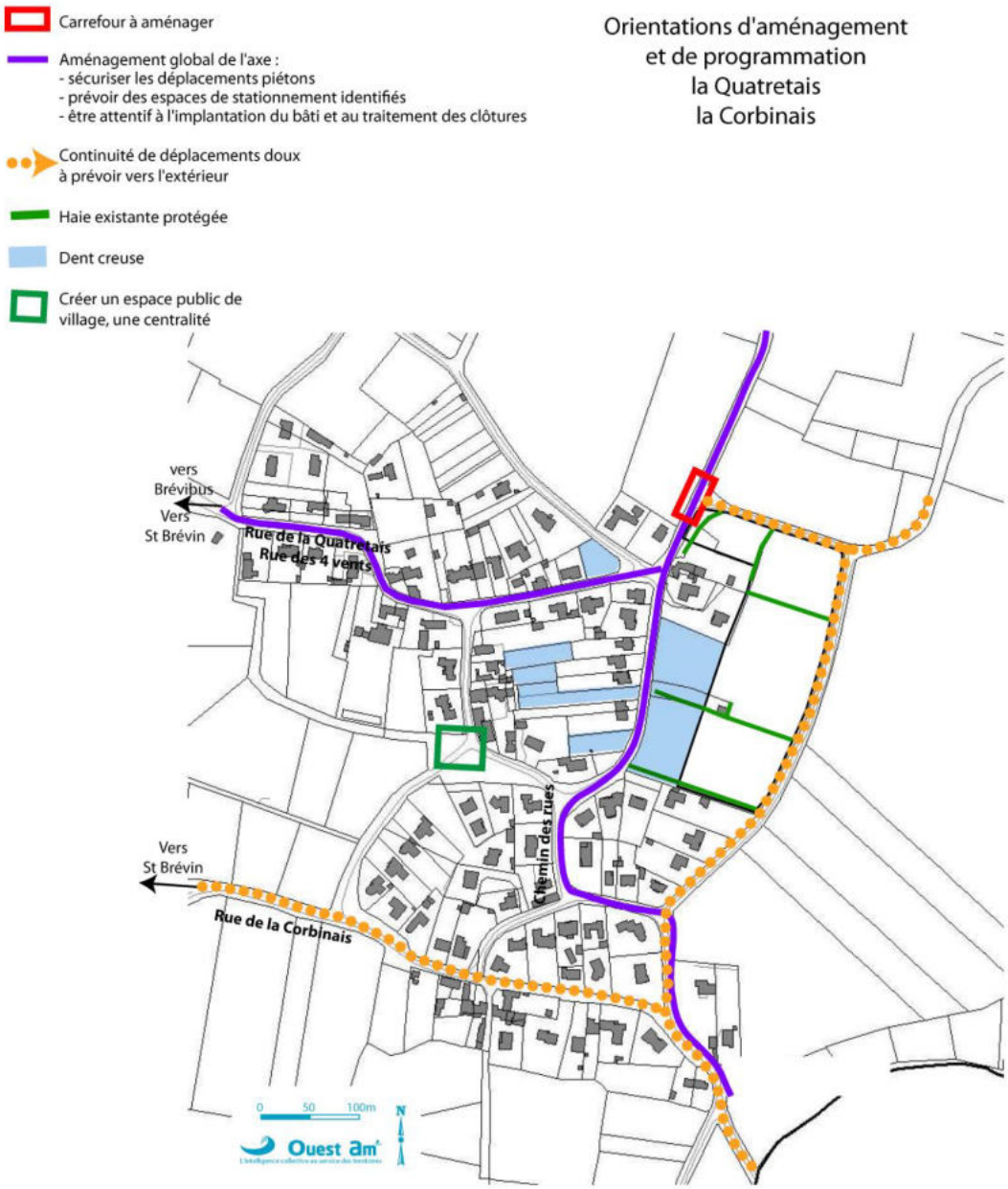
	piétonne
7. Possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements	La mixité du logement à l'échelle du village est assurée : ▪ Par la possibilité dans les dents creuses de réaliser du pavillonnaire en accession ; ▪ Par la réalisation de logements abordables dans la zone 2AUh ; ▪ En outre, dans la zone 2AUh, au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux
8. Pérennisation des activités agricoles	▪ Une exploitation agricole se trouve encore sur le site, sur le secteur localisé à l'ouest du Chemin de la Grandville ▪ La cessation de l'activité agricole sur ce site est un préalable à l'ouverture à l'urbanisation du secteur situé à l'ouest du Chemin de la Grandville ▪ La circulation des engins agricoles restera possible, sans nécessiter leur passage par les nouvelles voies réalisées lors de l'aménagement de la zone 2AUh
9. Gestion du cycle de l'eau	▪ Le village sera raccordé à termes au réseau collectif d'assainissement ; les dispositions transitoires doivent permettre un raccordement ultérieur. ▪ La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et/ou à l'échelle de l'opération, limitation de l'imperméabilisation des sols.
10. Déchets	▪ L'identification d'un espace public est l'occasion d'organiser au moins un point tri fonctionnel et inséré dans le paysage urbain.
11. Economie d'énergie et production d'énergies renouvelables	▪ Le choix du terrain, l'implantation des constructions optimise les économies d'énergie et les apports solaires. ▪ La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante est un régulateur climatique : les haies existantes de qualité jouent notamment un rôle coupe-vent. Les constructions s'implanteront à proximité de ces haies, lorsque ces dernières se trouvent au nord, au nord-est ou à l'ouest des constructions. Néanmoins une distance suffisante doit être prévue afin de garantir la pérennité de la haie. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable doivent être conçus de façon à s'insérer sur le plan architectural. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable veilleront à ne pas générer de nuisances pour les riverains notamment des nuisances sonores. ▪ La limitation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public sera recherchée.


Orientations d'aménagement
et de programmation
la Grandville
Carrefour à aménager
Aménagement global de l'axe :
- sécuriser les déplacements piétons
- prévoir des espaces de stationnement identifiés
- être attentif à l'implantation du bâti et au traitement des clôtures
Arrêt de bus
Accès unique au site
Continuité de déplacements doux
à prévoir vers l'extérieur
Secteurs bâtis dense (voir texte d'accompagnement)
Haie existante protégée
Espace vert préservant une coulée verte faisant office
d'espace de centralité future du village
Dent creuse
RD 277
Rue de la Grandville
Vers RD 77
0 50 100m
N
Ouest am'

ZONE 2 / LA QUATRETAIS / LA CORBINAIS (15.15 ha)

Portée générale des OAP	Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :
1. Objectif de densification et d'optimisation	• Les dispositions du règlement font en sortent de permettre l'optimisation des parcelles. ▪ Les dents creuses situées chemin des Rues constituent une opportunité d'une opération d'ensemble cohérente : la présente OAP porte plus spécifiquement sur l'ensemble du foncier libre.
2. Structuration de la trame viaire, notamment au niveau de la gestion des entrées	<u>Accès :</u> ▪ La rue de la Quatretais constitue l'axe de desserte principale et une desserte interquartier : elle permet de rejoindre l'avenue du 11 Novembre (Saint Brévin l'Océan) par un passage sous la RD 213. ▪ compte tenu de la vocation interquartier de l'itinéraire Chemin des Rues-rue de la Quatretais, ce carrefour constitue une entrée majeure du hameau. <u>Voiries :</u> ▪ La rue de la Quatretais est une voie partagée.
3. Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux	▪ Aménagement des voiries selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement. ▪ Hiérarchisation des voiries entre « voie de desserte de quartier » : rue de la Quatretais et « voie de desserte d'îlot » ▪ Valorisation des chemins ruraux existants comme itinéraires de déplacement doux et greffe du hameau sur ces chemins.
4. Gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti	▪ Protection des haies existantes (voire renforcement par le renouvellement des arbres de haut jet si nécessaire) pour des raisons de biodiversité ▪ Les espèces à planter doivent être des espèces de type bocager
5. Cohérence du parcellaire et des formes bâties	▪ Pour obtenir, une forme bâtie qui s'insère et valorise le tissu existant, on utilisera notamment les mitoyennetés et des alignements de faîtage,
6. Espaces collectifs, leurs fonctions	▪ L'aménagement d'une extension urbaine de qualité à l'est du chemin des Rues est une opportunité pour créer un espace public à l'échelle du hameau à vocation de centralité et identitaire pour la Corbinais.
7. Possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements	La mixité du logement à l'échelle du hameau est assurée : ▪ Par la possibilité dans les dents creuses de réaliser du pavillonnaire en accession ;
8. Pérennisation des activités agricoles	▪ La circulation des engins agricoles restera possible
9. Gestion du cycle de l'eau	▪ L'assainissement individuel reste le mode de traitement des eaux usées du site. ▪ La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation des sols.
10. Déchets	▪ L'identification d'un espace public est l'occasion d'organiser au moins un point tri fonctionnel et inséré dans le paysage urbain.

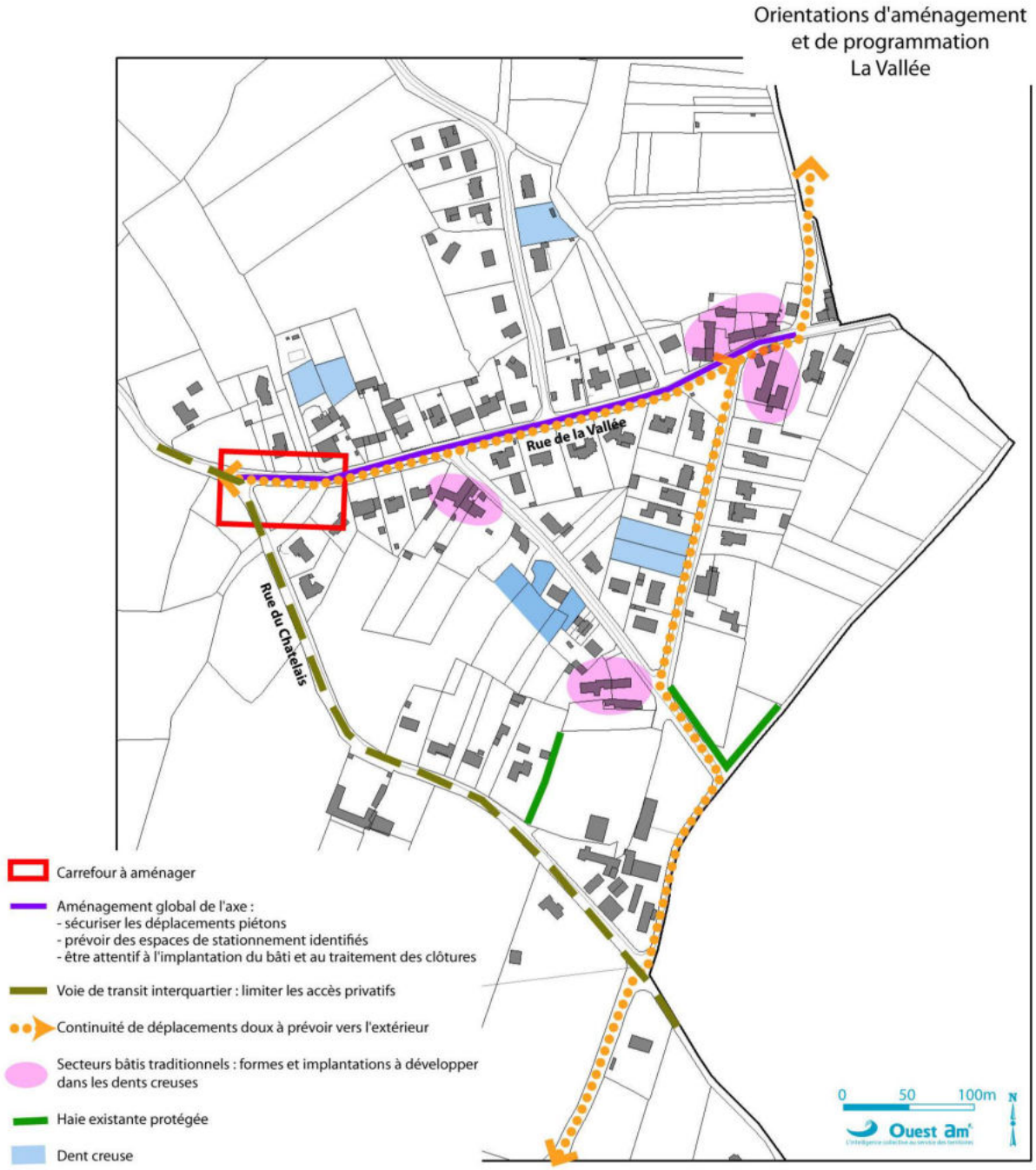
11. Economie d'énergie et production d'énergies renouvelables	▪ Le choix du terrain, l'implantation des constructions optimise les économies d'énergie et les apports solaires. ▪ La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante est un régulateur climatique : les haies existantes de qualité jouent notamment un rôle coupe-vent. Les constructions s'implanteront à proximité de ces haies, lorsque ces dernières se trouvent au nord, au nord-est ou à l'ouest des constructions. Néanmoins une distance suffisante doit être prévue afin de garantir la pérennité de la haie. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable doivent être conçus de façon à s'insérer sur le plan architectural. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable veilleront à ne pas générer de nuisances pour les riverains notamment des nuisances sonores. ▪ La limitation des consommations d'énergie liées à l'éclairage public sera recherchée.



ZONE 3 / LA VALLEE (11.11 ha)

Portée générale des OAP	Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :
1. Objectif de densification et d'optimisation	• Les dispositions du règlement font en sortent de permettre l'optimisation des parcelles.
2. Structuration de la trame viaire, notamment au niveau de la gestion des entrées	<u>Accès :</u> ▪ La rue du Chatelais constitue l'axe principal de circulation de transit en périphérie du secteur urbanisé. Elle relie la RD 77 au nord et la RD 96 au sud. Les accès privatifs sur cette rue doivent être limités. <u>Voiries :</u> ▪ Il n'est pas prévu de création de voirie nouvelle : les voies existantes (en dehors de la rue du Châtelais) et plus particulièrement la rue de la Vallée doivent être conçues de manière à partager l'espace entre tous les modes de déplacement.
3. Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux	▪ Aménagement des voiries selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement. ▪ Valorisation des chemins ruraux existants comme itinéraires de déplacement doux et greffe du hameau sur ces chemins, notamment pour permettre la liaison entre les tronçons de GR situés à l'est et à l'ouest du site.
4. Gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti	▪ Protection des bois en EBC au nord de la Vallée. ▪ Les espèces à planter doivent être des espèces de type bocager
5. Cohérence du parcellaire et des formes bâties	▪ Pour obtenir, une forme bâtie qui s'insère et valorise le tissu existant, on utilisera notamment les mitoyennetés et des alignements de faîtage, c'est-à-dire des volumétries équivalentes à celles constatées sur les secteurs bâtis traditionnels du secteur.
6. Espaces collectifs, leurs fonctions	▪ Le traitement des voies et du carrefour avec la rue du Châtelais génèrent un espace public fort, destiné d'une part à affirmer la nécessité pour la voiture de partager l'espace et d'autre part pour les usagers de s'approprier cet espace *via* une continuité piétonne rue de la Vallée.
7. Possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements	La mixité du logement à l'échelle du hameau est assurée : ▪ Par la possibilité dans les dents creuses d'optimiser le foncier pour y créer du bâti diversifié.
8. Pérennisation des activités agricoles	▪ Une exploitation agricole se trouve au sud au Châtelais : les haies existantes en limite de zone Ah1 sont préservées en vue de faciliter l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de matérialiser la vocation des différents espaces. ▪ La circulation des engins agricoles devra rester possible sur les voies qui traverse le site.
9. Gestion du cycle de l'eau	▪ L'assainissement individuel reste le mode de traitement des eaux usées du site. ▪ La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation des sols.
10. Economie d'énergie et production d'énergies renouvelables	▪ Le choix du terrain, l'implantation des constructions optimise les économies d'énergie et les apports solaires. ▪ La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante est un régulateur climatique : les

	haies existantes de qualité jouent notamment un rôle coupe-vent. Les constructions s'implanteront à proximité de ces haies, lorsque ces dernières se trouvent au nord, au nord-est ou à l'ouest des constructions. Néanmoins une distance suffisante doit être prévue afin de garantir la pérennité de la haie. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable doivent être conçus de façon à s'insérer sur le plan architectural. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable veilleront à ne pas générer de nuisances pour les riverains notamment des nuisances sonores.



ZONE 4 / LA NONLUCE (14.37 ha)

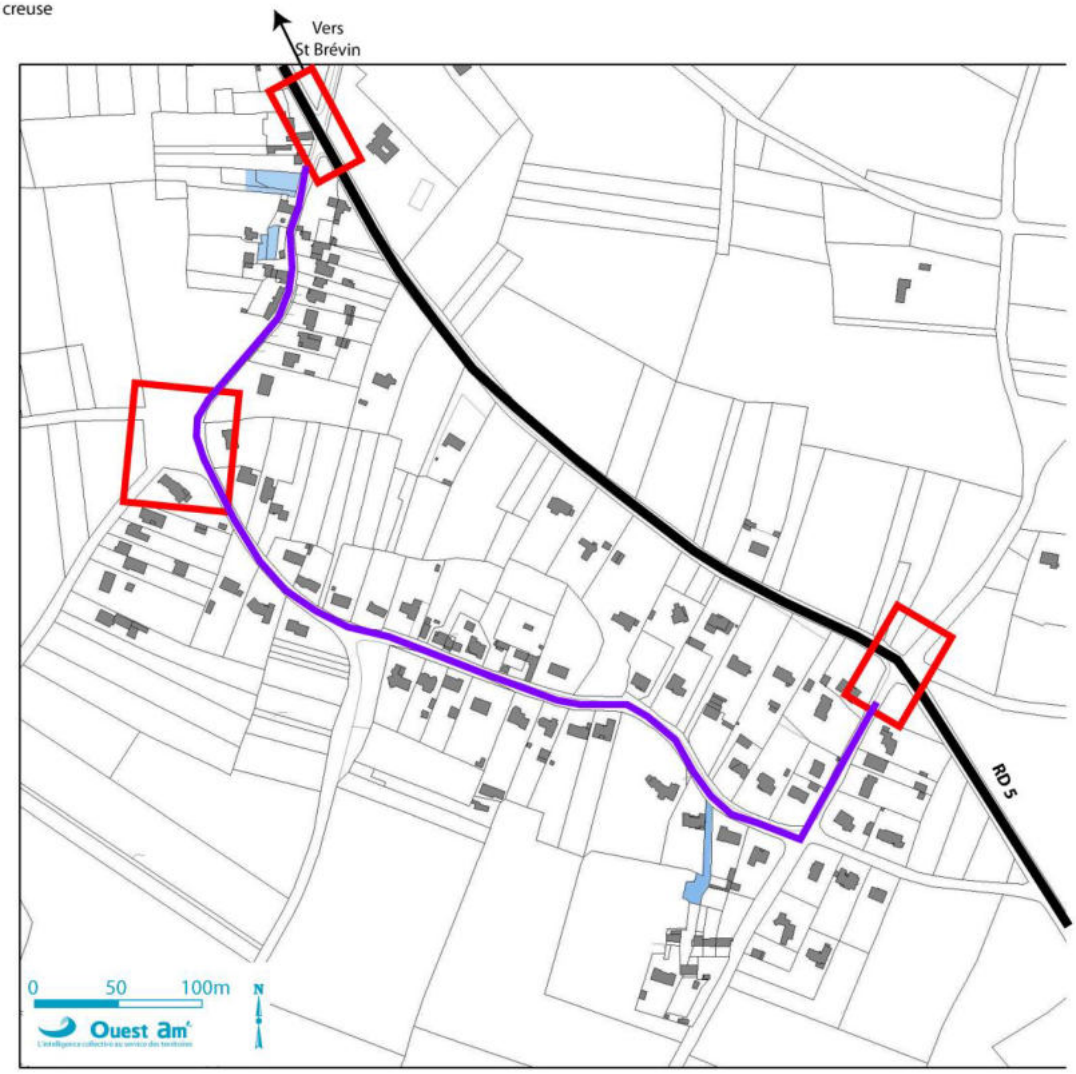
Portée générale des OAP	Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :
1. Objectif de densification et d'optimisation	• Les dispositions du règlement font en sortent de permettre l'optimisation des parcelles et notamment des dents creuses.
2. Structuration de la trame viaire, notamment au niveau de la gestion des entrées	<u>Accès :</u> ▪ La RD 5 constitue un axe de transit interurbain dont il convient de préserver la vocation et de sécuriser le fonctionnement : les accès privatifs nouveaux se font rue de la Non Luce. <u>Voiries :</u> ▪ Il n'est pas prévu de création de voirie nouvelle : la rue de la NonLuce doit être conçue de manière à partager l'espace entre tous les modes de déplacement.
3. Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux	▪ Les carrefours RD 5/rue de la NonLuce devront à terme faire l'objet d'un aménagement urbain, paysager et de sécurité : il s'agit de l'une des entrées futures de l'agglomération brévinoise et notamment de la zone commerciale de la Guerche.
4. Gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti	▪ Une zone tampon entre la partie habitat Ah1 et la zone économique (2AUf) sera mise en œuvre au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUf.
5. Cohérence du parcellaire et des formes bâties	▪ La forme urbaine dominante est de type pavillonnaire : le règlement maintient ce type de paysage urbain.
6. Espaces collectifs, leurs fonctions	▪ Le traitement des carrefours avec RD 5 génèrent des espaces publics destinés d'une part à affirmer la nécessité pour la voiture de partager l'espace et d'autre part pour les usagers de s'approprier cet espace *via* une continuité piétonne rue de la NonLuce vers les équipements de la Guerche.
7. Possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements	La mixité du logement à l'échelle du hameau est assurée : ▪ Par la possibilité dans les dents creuses d'optimiser le foncier pour y créer du bâti diversifié.
8. Gestion du cycle de l'eau	▪ L'assainissement individuel reste le mode de traitement des eaux usées du site excepté au sud, rue de la Pierre Levée. ▪ La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation des sols.
9. Economie d'énergie et production d'énergies renouvelables	▪ Le choix du terrain, l'implantation des constructions optimise les économies d'énergie et les apports solaires. ▪ La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante est un régulateur climatique : les haies existantes de qualité jouent notamment un rôle coupe-vent. Les constructions s'implanteront à proximité de ces haies, lorsque ces dernières se trouvent au nord, au nord-est ou à l'ouest des constructions. Néanmoins une distance suffisante doit être prévue afin de garantir la pérennité de la haie. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable doivent être conçus de façon à s'insérer sur le plan architectural. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable veilleront à ne pas générer de nuisances pour les riverains notamment des nuisances sonores.

Orientations d'aménagement
et de programmation
La Nomluce

Carrefour à aménager

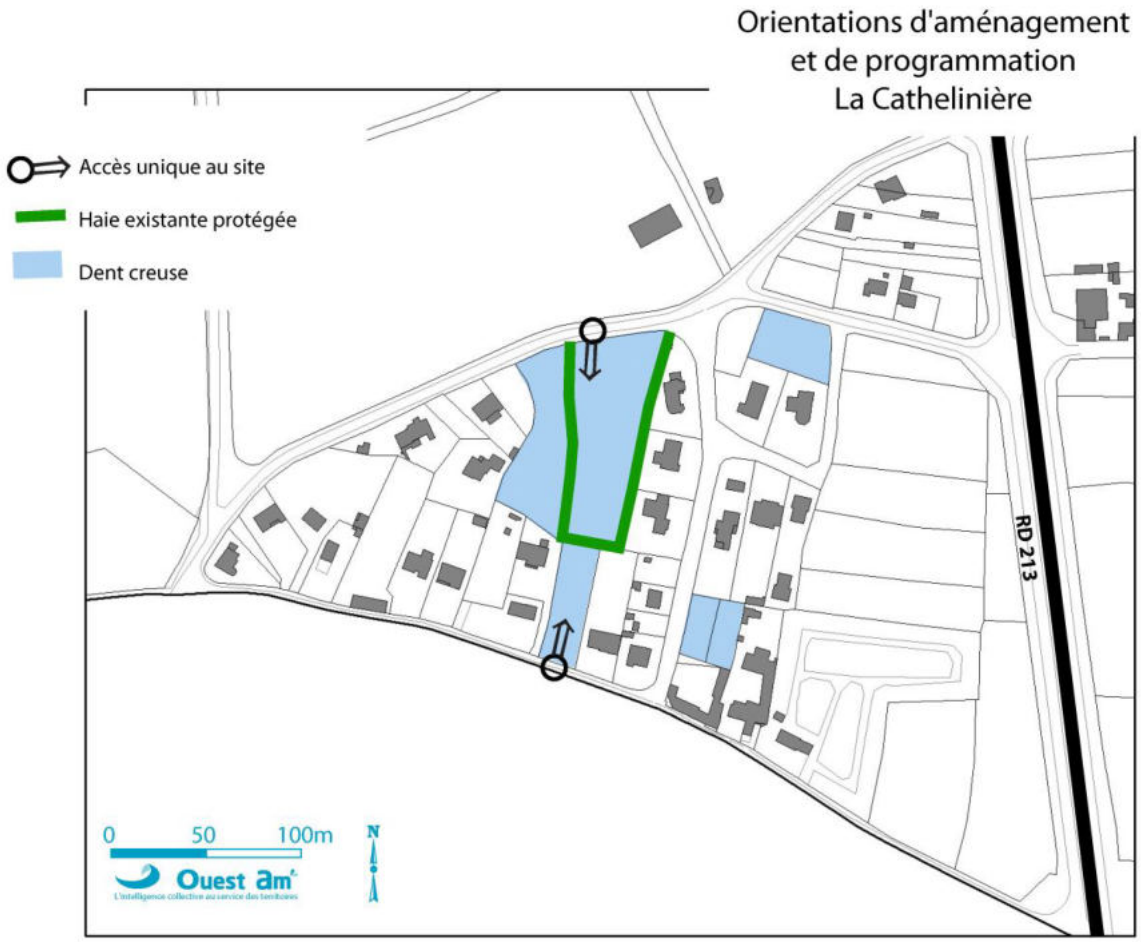
Aménagement global de l'axe :
- sécuriser les déplacements piétons
- prévoir des espaces de stationnement identifiés
- être attentif à l'implantation du bâti et au traitement des clôtures

Dent creuse



ZONE 5 / RUE DE LA CATHELINIERE (5.55 ha)

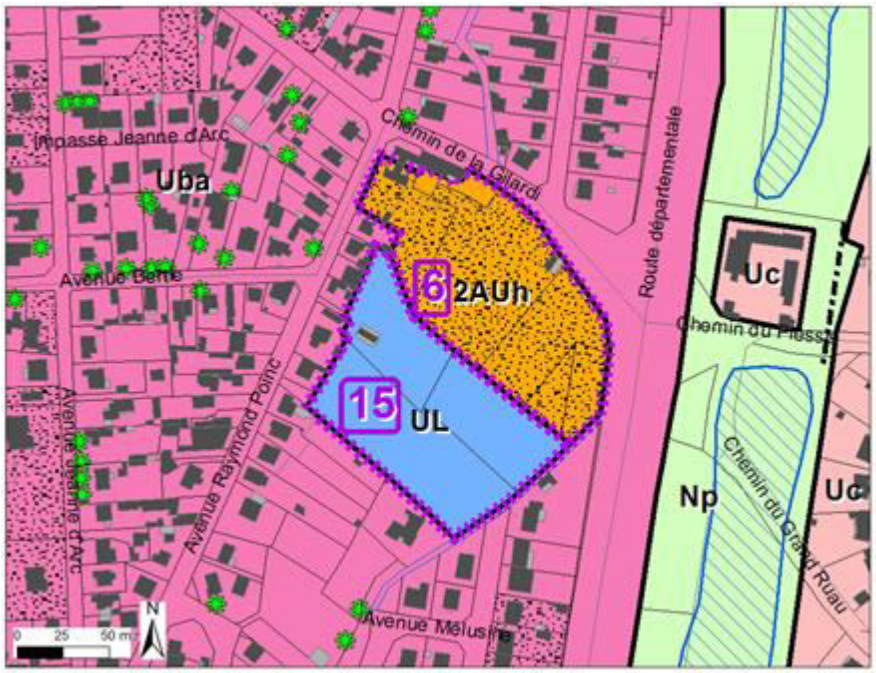
Portée générale des OAP	Traduction pour le site – mise en compatibilité des projets d'aménagement et des constructions avec les principes qui suivent :
1. Objectif de densification et d'optimisation	• Les dispositions du règlement font en sortent de permettre l'optimisation des parcelles tout en respectant la trame végétale protégée au titre de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme.
2. Structuration de la trame viaire, notamment au niveau de la gestion des entrées	<u>Voiries :</u> ▪ Il n'est pas prévu de création de voirie de desserte de quartier nouvelle : les dessertes de quartiers du site rue de la Cathelinière et rue de la Pierre Levée supportent un trafic limité même si il est plus important en été ▪ L'optimisation du foncier en dent creuse implique cependant une desserte nouvelle pour permettre des constructions en profondeur.
3. Apaisement des vitesses, organisation du stationnement, développement et sécurisation des modes doux	▪ Si un aménagement des voiries est prévu celui-ci devra être mené selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement : le site s'inscrit dans un environnement favorable à la promenade : Bois et Menhir de la Pierre Attelée.
4. Gestion des interfaces avec le milieu environnant végétal et bâti	▪ Protection des bois en EBC au nord et en L123-1-5-7° sur le périmètre du site. ▪ Les espèces à planter doivent être des espèces en rapport avec l'identité boisée de la commune.
5. Cohérence du parcellaire et des formes bâties	▪ La densité bâtie sera renforcée dans la dent creuse via la création d'une voie interne.
6. Espaces collectifs, leurs fonctions	▪ Il n'est pas prévu d'espace collectif nouveau compte tenu de la proximité d'espaces naturels et de la mer.
7. Possibilités de construction, réhabilitation et renouvellement urbain, en privilégiant la mixité des logements	La mixité du logement à l'échelle du site est assurée : ▪ Par la possibilité dans les dents creuses d'optimiser le foncier pour y créer du bâti diversifié.
8. Gestion du cycle de l'eau	▪ L'assainissement individuel reste le mode de traitement des eaux usées du site. ▪ La gestion de l'eau : récupération des eaux pluviales à la parcelle et limitation de l'imperméabilisation des sols.
9. Economie d'énergie et production d'énergies renouvelables	▪ Le choix du terrain, l'implantation des constructions optimise les économies d'énergie et les apports solaires. ▪ La conservation et la mise en valeur de la trame paysagère et bocagère existante est un régulateur climatique : les haies existantes de qualité jouent notamment un rôle coupe-vent. Les constructions s'implanteront à proximité de ces haies, lorsque ces dernières se trouvent au nord, au nord-est ou à l'ouest des constructions. Néanmoins une distance suffisante doit être prévue afin de garantir la pérennité de la haie. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable doivent être conçus de façon à s'insérer sur le plan architectural. ▪ Les modes de production d'énergie renouvelable veilleront à ne pas générer de nuisances pour les riverains notamment des nuisances sonores.


Orientations d'aménagement
et de programmation
La Cathelinière
Accès unique au site
Haie existante protégée
Dent creuse
RD 213
0
50
100m
N
Ouest am'

ZONE 6 / LE GRAND RUAU / 2AUh (1.14 ha)

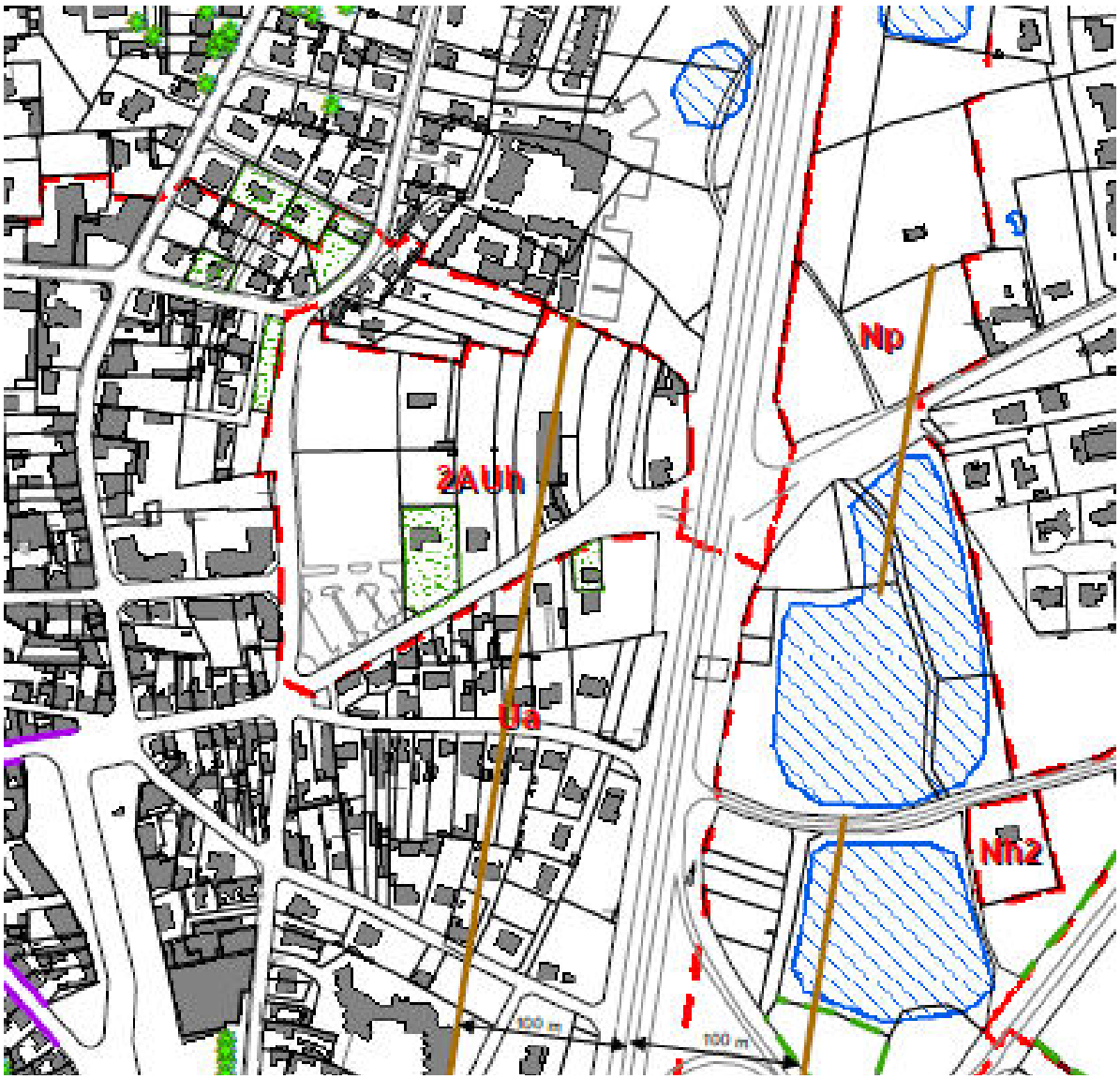
Numéro de zone	Typologie	Secteur	Vocation	Mode de développement	Superficie En AU	Densité en logts/ha	Nombre de logements	Nombre de logements sociaux 20% mini
Zone 6	2AUh	Le Grand Ruau	Habitat	Espace résiduel	**1.14**	20	**22**	**6**

Objectifs de mixité sociale	Intégration des composantes environnementales	**Contraintes spécifiques**
Au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux	Préservation du boisement le long du chemin de la Gilardière et des habitats naturels humides situés en partie « sud » du site	Interdiction d'accès direct sur la RD213 (Route Bleue)



ZONE 7 / LA BRESSE / 2AUh (3.54 ha)

Objectifs de mixité sociale	Intégration des composantes environnementales	Contraintes d'accès aux Routes Départementales
Au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux	Mise en œuvre d'une protection phonique vis-à-vis de la route bleue lors de l'ouverture à l'urbanisation	Interdiction d'accès direct sur la RD213 (Route Bleue)



ZONE 8 / CHEMIN DU FIEF / 2AUh (1.42 ha)

Objectifs de mixité sociale	Intégration des composantes environnementales	Contraintes d'accès aux Routes Départementales
Au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux	Espace de transition au niveau de la limite « est », vis-à-vis des secteurs de zone humide : pas d'imperméabilisation, haies végétales	Sans objet
Risque de submersion marine	Le PPRL Côte de Jade réglemente l'urbanisation par la doctrine du 3 août 2013	Tout développement urbain devra se faire dans le respect de la doctrine : pour les parcelles ayant une altimétrie comprise entre 3.20 et 4.20 m NGF, la création d'un espace refuge ou d'un étage est obligatoire

ZONE 9 / 1AUh (8.37 ha)

OAP La Guerche Nord-Est
Le chemin de l'eau

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

① Une gestion des eaux intégrée au principe d'aménagement, privilégiant des dispositifs perméables : préservation de fossés existants, aménagement de noues paysagères, etc.
(implantation dictée par la pente et l'écoulement des eaux).
② Une zone humide* comme espace semi-privatif pour les logements (jardins).
③ Les établissements médico-sociaux indépendants du périmètre de l'opération.
④ Une implantation dense tournée vers la D5 qui renforce l'image d'entrée de ville.
⑤ La voirie et le stationnement hors volume construit seront conçus afin d'éviter l'imperméabilisation du sol. La voirie sera partagée entre les différents modes. Les places de stationnement hors volume construit seront regroupées voire mutualisées.

** Sans obérer les études et les résultats antérieurs, le porteur devra se conformer à la réglementation liée à l'autorisation environnementale et notamment au seuil de compensation du SDAGE.*

PROGRAMMATION DE L'OPÉRATION D'ENSEMBLE

Surface de l'opération d'ensemble	**4,6 ha** dont 2 ha à densité* supérieure (40 lgt/ha minimum) et 1,2 ha de densité* moindre (30 lgt/ha minimum)
Logements	**115 logements** dont environ 80 lgt collectifs et environ 35 lgt individuels
Production à vocation sociale	**50%** dont 30% en locatif et 20% en accession

** densité nette : rapport entre le nombre de logements produits et la surface propre à l'opération, excluant donc les voies et espaces publics*

VOCATION DOMINANTE DES ESPACES

- Logement (individuel, mitoyen)
- Zone d'implantation pour résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- Logement dense (intermédiaire ou collectif)
- Espace naturel à préserver
- Etablissement médico-social

ORIENTATIONS LIÉES A L'IMPLANTATION ET A LA FORME URBAINE

- Forme urbaine en lanière organisée de manière à libérer la circulation de l'eau et des liaisons piétonnes

ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Trame bocagère à maintenir et renforcer par la plantation de strates diversifiées (herbacée, arbustive et arborée): Les percements pour circulation devront assurer la continuité du chemin de l'eau.
La conception des espaces extérieurs de l'opération cherchera la préservation des haies et arbres remarquables existants.
- Fossé à préserver
- Zone humide potentielle (périmètre à préciser)
- Mare à préserver
- Lisière à soigner vis-à-vis des espaces naturels structurants
- Continuité écologique nord-sud à préserver en lisière du site.

ORIENTATIONS LIEES À LA DESSERTE ET AUX ACCÈS

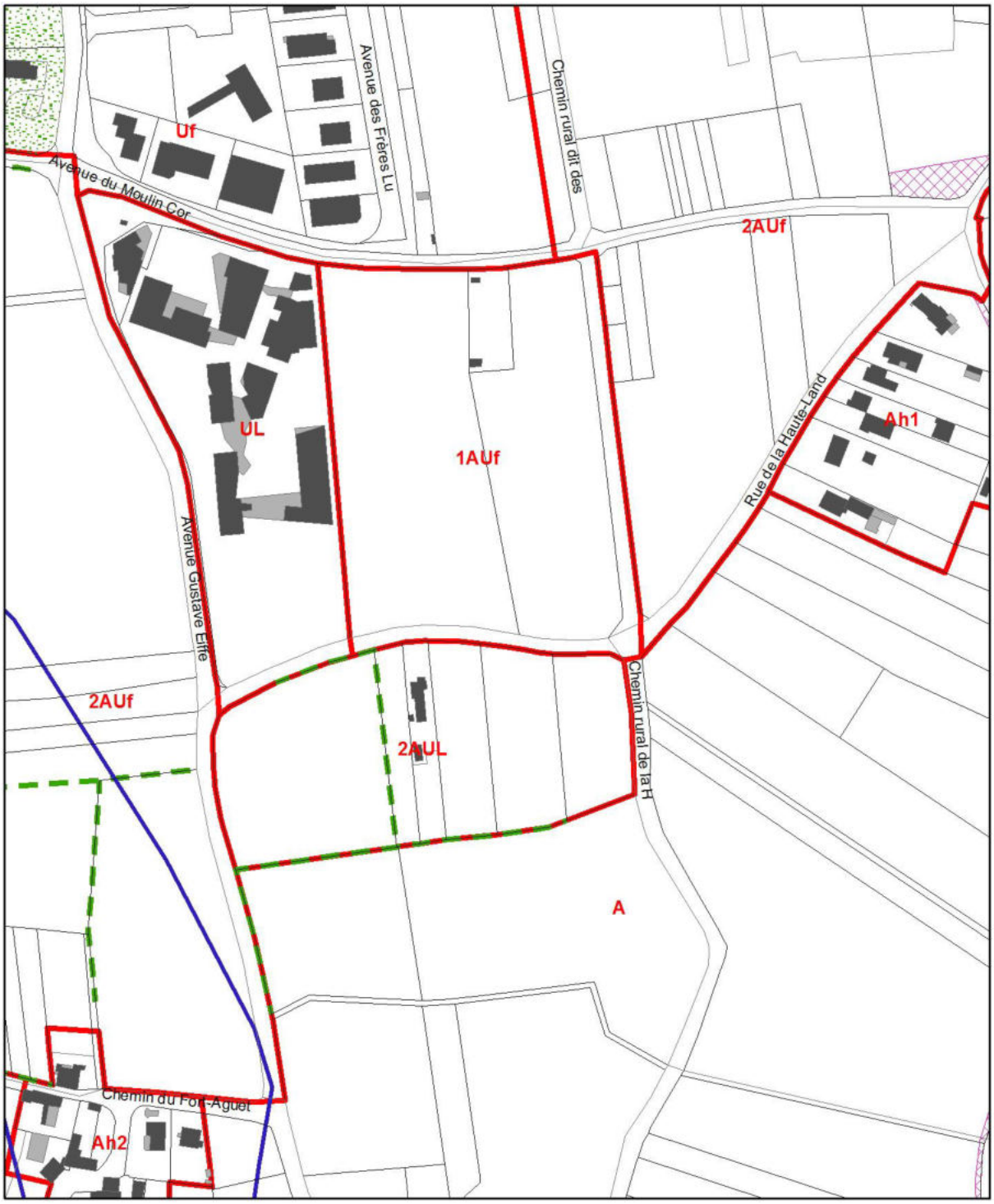
- Voirie routière structurante à créer (position indicative)
- Liaison douce structurante
- Accès à créer (traitement des abords, visibilité, sécurité viaire...)
- Voie existante à requalifier pour permettre l'accès aux différentes mobilités

ZONE 10 / LA GUERCHE (est) / 2AUf (14.10 ha)

Intégration des composantes environnementales	Contraintes d'accès aux Routes Départementales
Préservation le réseau bocager du site, en connexion avec la partie « est » . Mise en place d'une zone tampon avec la zone Ah1 riveraine en vue de la préservation du cadre de vie des riverains.	Possibilité de création de deux accès direct (maximum) sur la RD5. Dans ce cas, les accès se feront au même niveau que les accès direct vers la zone 2AUh située immédiatement au nord de la RD5 Interdiction d'accès privatif sur la RD5

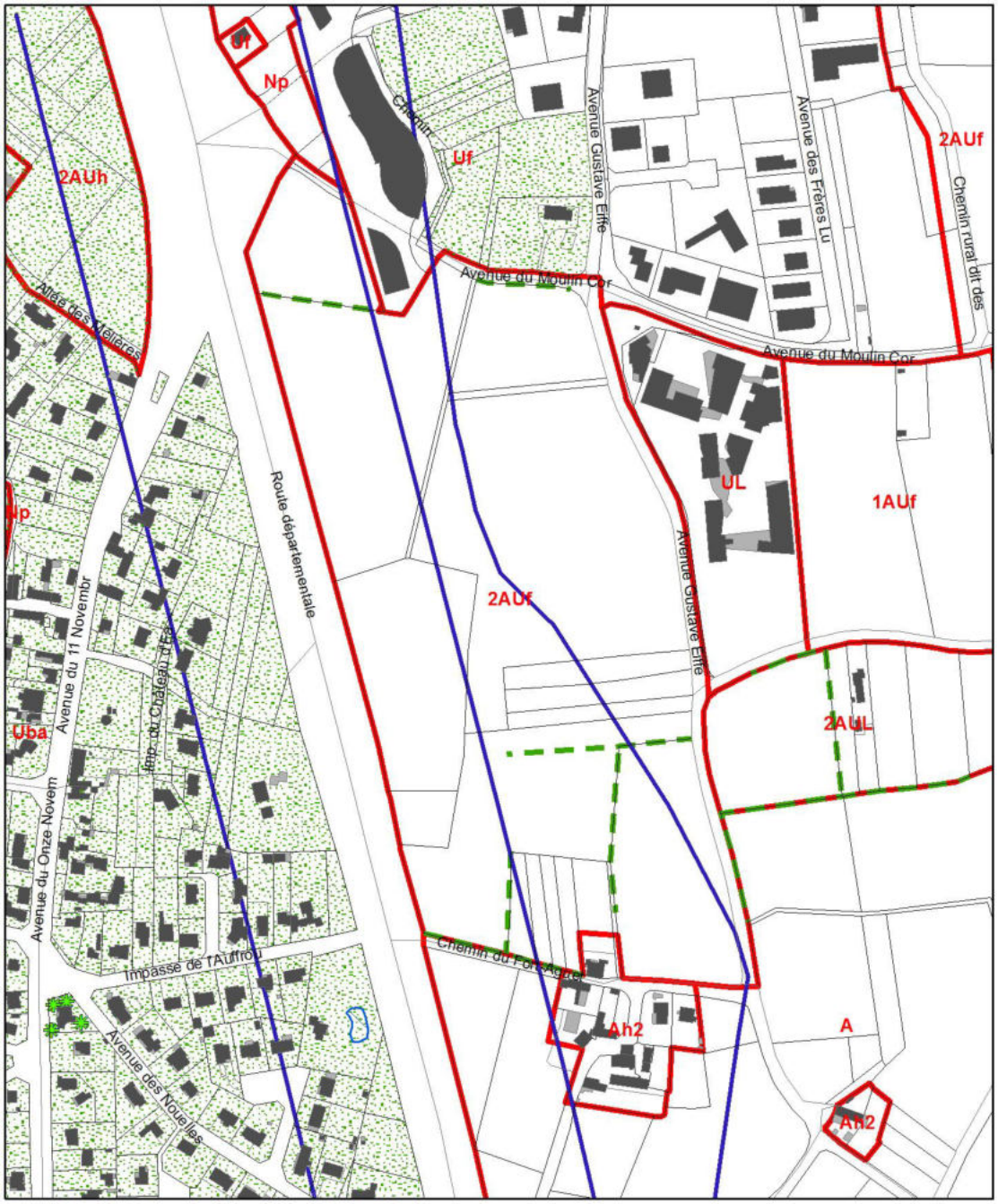
ZONE 11 / LA GUERCHE (centre) / 2AUL (2.30 ha)

Intégration des composantes environnementales	Contraintes d'accès aux Routes Départementales
Préservation des haies bocagères présentes en limites de site	SANS OBJET



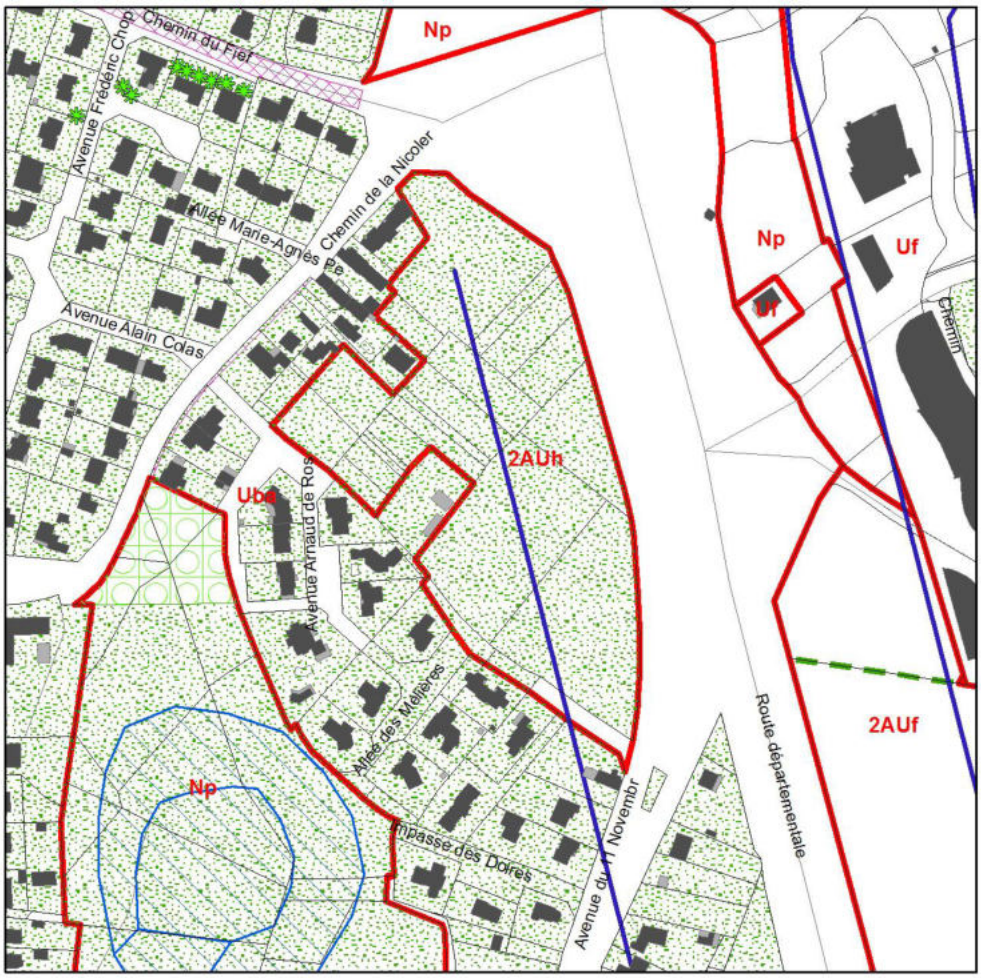
ZONE 12 / LA GUERCHE (ouest) – LE QUARTERON / 2AUf (13.32 ha)

Intégration des composantes environnementales	Contraintes d'accès aux Routes Départementales
Préservation des haies bocagères présentes sur le site et en limite de site Prise en compte de la loi Barnier au moment de l'ouverture à l'urbanisation	Interdiction d'accès direct sur la RD213 (Route Bleue)



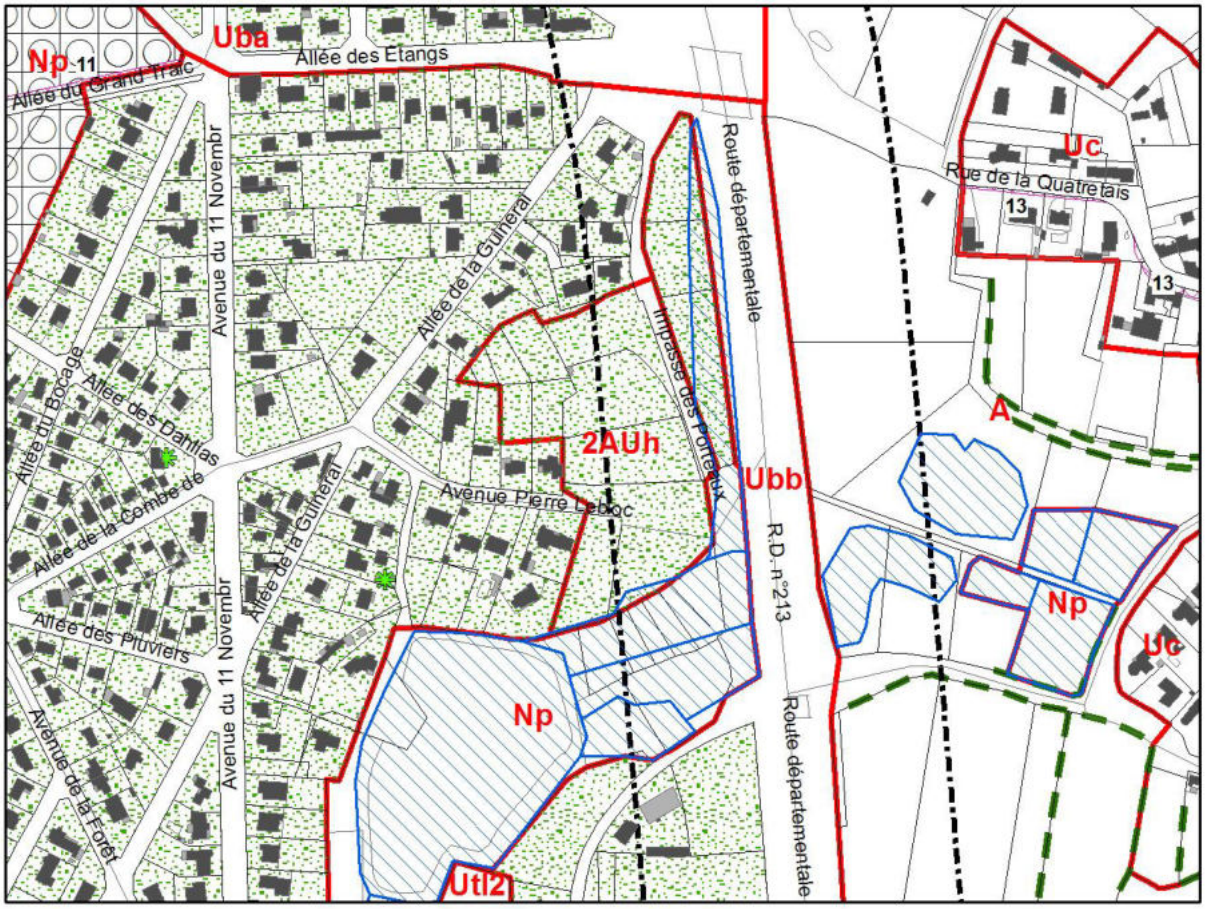
ZONE 13 / LA FOUILLEUSE / 2AUh (2.89 ha)

Objectifs de mixité sociale	Intégration des composantes environnementales	Contraintes d'accès aux Routes Départementales
Au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux	La densité végétale est particulièrement importante sur ce secteur. De ce fait, lors des études portant sur l'aménagement de cette zone, des investigations naturalistes complémentaires permettront d'affiner les enjeux et de réaliser un aménagement cohérent sur un plan urbain, paysager et écologique. Mise en œuvre d'une protection phonique vis-à-vis de la route bleue lors de l'ouverture à l'urbanisation	Interdiction d'accès direct sur la RD213 (Route Bleue)



ZONE 14 / LE PAS DU GU / 2AUh (1.96 ha)

Objectifs de mixité sociale	Intégration des composantes environnementales	Contraintes d'accès aux Routes Départementales
Au moins 20% des logements seront des logements locatifs sociaux	Espace tampon sur la limite « est » du site (gestion de la proximité d'une zone humide inventoriée) La densité végétale est particulièrement importante sur ce secteur. De ce fait, lors des études portant sur l'aménagement de cette zone, des investigations naturalistes complémentaires permettront d'affiner les enjeux et de réaliser un aménagement cohérent sur un plan urbain, paysager et écologique. Mise en œuvre d'une protection phonique vis-à-vis de la route bleue lors de l'ouverture à l'urbanisation	Interdiction d'accès direct sur la RD213 (Route Bleue)
Risque de submersion marine	Le PPRL Côte de Jade réglemente l'urbanisation par la doctrine du 3 août 2013	Tout développement urbain devra se faire dans le respect de la doctrine : pour les parcelles ayant une altimétrie comprise entre 3.20 et 4.20 m NGF, la création d'un espace refuge ou d'un étage est obligatoire

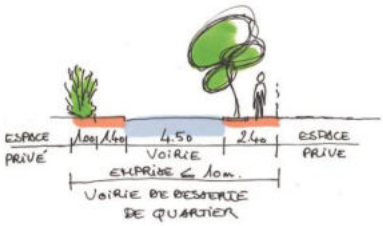

Uba
Np
11
Allée des Etangs
Allée du Grand Traic
Avenue du 11 Novembr
Allée de la Guineral
Route départementale
Uc
Rue de la Quatretais
13
13
Impasse des Porteaux
Allée du Bocage
Allée des Dantias
Allée de la Combe de
2AUh
Ubb
Avenue Pierre Leboc
R.D. n°213
A
Allée des Pluviers
Avenue de la Forêt
Np
Np
Uc
Utl2
Route départementale

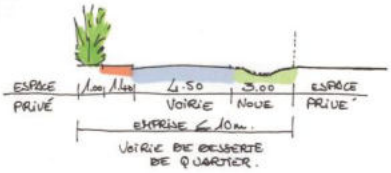
REFERENCES

Hiérarchisation des voies

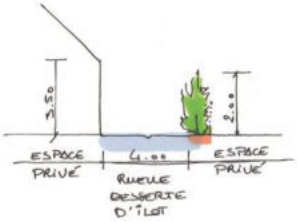
De manière générale, les voies créées dans le cadre de l'aménagement des différents quartiers d'habitation respecteront un principe de hiérarchisation, allant de la voie de desserte de quartier à la desserte d'îlot, ou encore la création de venelles…

Exemple de principes de hiérarchisation des voies internes aux zones AU de circulation automobiles (les distances sont données à titre indicatif).





Voie de desserte de quartier



Cour / placette

Voie de desserte d'îlot / ruelle / cour / placette

ZONE 15 / LE GRAND RUAU / Zone UL (créée par la procédure de déclaration de projet n°1 en date du 16/02/2017)

Description du site :

Le site de 1 ha constitue une enclave non bâtie dans un secteur urbanisé délimité par la Route Bleue à l'Est. Le site s'inscrit donc dans le périmètre de 250m déterminé par l'arrêté préfectoral qui prescrit l'isolement acoustique des constructions, en particulier des hébergements.

Il s'inscrit dans un quartier uniquement résidentiel (R+1+Combles), et est distant d'environ 800m du Centre-Ville. Il est marqué par la présence du végétal : pins maritimes en limite du site et parc arboré sur sa partie Nord, propice à l'accueil d'une faune diversifiée.

Il est situé sur un ancien marais remblayé avec du sable. Une petite zone humide a été identifiée dans sa moitié Sud Ouest pour une superficie de 96 m2 dont la conservation pourra être rendue difficile en raison des contraintes de fonctionnement et notamment de circulation inérants à un tel équipement.

Le site n'est pas accessible visuellement depuis les voies qui le bordent du fait de la continuité de l'urbanisation le long des voies (Av R Poincaré, Av J Cassard et rue des Chemin de la Gilardière-voir ci-contre) et de la présence du talus antibruit le long de la Route Bleue. Il s'inscrit donc dans une ambiance verte et intime, si ce n'est la proximité de la Route bleue au-delà du merlon antibruit.

Il est uniquement accessible à partir de l'avenue Jacques Cassard, traitée en impasse sur la limite du site.

Programme de l'opération :

Le programme prévoit l'accueil d'un EHPAD de 80 lits, correspondant au transfert d'installations situées à Mindin.

Orientations :

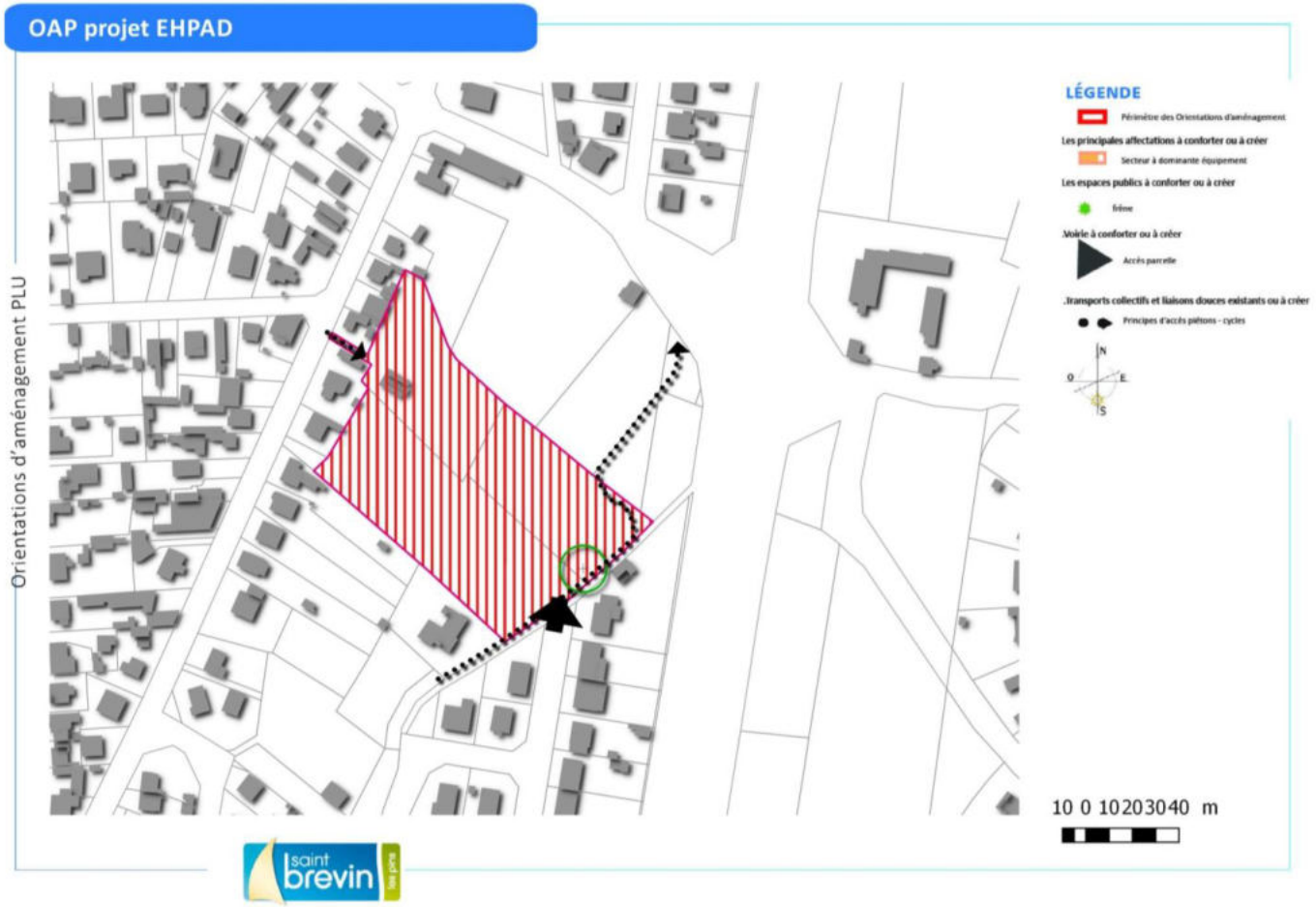
<u>Schéma d'orientation et d'aménagement :</u>

- L'accès motorisé au site se fera par l'avenue Jacques Cassard.
- Une continuité piétonne est prévue à terme permettant d'ouvrir l'équipement et notamment son parc vers l'extérieur, entre l'avenue Poincaré, le site et le chemin de la Gilardière.
- Dans la mesure du possible, la petite zone humide sera préservée de manière durable. Dès l'amont de la phase de conception, et en vue de préciser les modalités de sa conservation durable, le mode d'intervention à ses abords, le maintien de son alimentation en eau, les modes de gestion et d'entretien devront être définis en conséquence.

- Toutefois, si pour des impératifs de fonctionnement interne, elle devait être supprimée, la compensation de sa destruction devra être assurée par le projet. Cette compensation pourra être proposé sur le site ou à ses abords immédiats.
- La hauteur des constructions n'excèdera pas R+1. Toutefois, les installations techniques pourront déroger à cette disposition.

Autres principes d'aménagement :

- Les espaces extérieurs seront traités en parc paysager : ils pourront s'appuyer sur des arbres existants et sur le renouvellement de la végétation.
- L'abattage des arbres nécessités par le projet se fera en dehors des périodes de nidification.
- Les modalités de gestion des eaux pluviales veilleront à identifier précisément les éventuelles continuités de réseaux dans ou aux abords du site afin de les maintenir. Le projet devra s'assurer que les conditions d'évacuation de ses eaux pluviales sont compatibles avec la capacité du milieu récepteur.


OAP projet EHPAD
Orientations d'aménagement PLU
LÉGENDE
Périmètre des Orientations d'aménagement
Les principales affectations à conforter ou à créer
Secteur à dominante équipement
Les espaces publics à conforter ou à créer
frêne
.Voirie à conforter ou à créer
Accès parcelle
.Transports collectifs et liaisons douces existants ou à créer
Principes d'accès piétons - cycles
N
O
E
S
10 0 10203040 m
saint brevin les pins

ZONE 16 / Route Bleue (Propriété Saint-Cloud) / Zone Ubb (créée par la procédure de déclaration de projet n°1 en date du 16/02/2017)

AFFECTATIONS & VOCATIONS DES ESPACES

- Dominante résidentielle mixte / logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs
- Dominante naturelle ou paysagère
- Implantation préférentielle de logements intermédiaires et/ou collectifs

COMPOSITION & QUALITE URBAINE

- Frange et transition urbaine à conserver en l'état ou à aménager/requalifier afin de limiter les nuissances sonores
- Bâti à préserver ou réqualifier, ou création d'un ouvrage acoustique limitant les nuissances sonores

ACCESSIBILITE, MOBILITE & STATIONNEMENT

- Voie de desserte à conforter ou à créer
- Accès principal à créer
- Accès secondaire à créer
- Accès individuels possibles
- Liaison douce à créer ou à aménager avec cheminement interne libre
- Espace de stationnement à créer ou à aménager
- Interdiction d'accès sur voirie

QUALITE PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENTALE

- Boisement à maintenir
- Haie ou alignement d'arbres à maintenir ou à créer

N 0 50m

Futur Proche

- Le projet devra être réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble phasée ou non ne pouvant pas, dans tous les cas, traiter à part le bâtiment existant en frange Ouest.

- Le projet intègrera une programmation de logements avec notamment une part minimale de logements sociaux (20 % de PLUS-PLAI) et une densité minimale de 30 logements à l'hectare.

- Le projet aura vocation à prendre en considération les nuisances sonores actuellement présentes sur le site. Le résultat phonique sera, *a minima*, équivalent à ce qu'il est aujourd'hui.

- A cette fin, le bâtiment situé à l'Ouest sera : soit conservé (en l'état ou réhabilité), soit agrandi sans réduire la marge existante vis-à-vis de la voie, soit démoli à la condition qu'un ouvrage acoustique au moins aussi performant soit réalisé. Il ne devra pas être à usage de logement ou d'hébergement, et ne pourra être affecté qu'aux locaux accessoires aux constructions autorisées dans la zone concernée du PLU (garage, abri de jardin, stockage, local annexe, autres …)

- Dans le cas où le bâtiment à l'Ouest serait requalifié, ou remplacé par un ouvrage acoustique, le nouvel aménagement devra posséder au-delà des qualités techniques de traitement acoustique, une qualité architecture et paysagère et être intégré à son environnement.

- Un complément du traitement acoustique au Sud mais également au Nord de cette frange le long de la RD 213 est souhaitable : Il peut s'agit d'un dispositif mixte de type écran végétal doublé d'un dispositif de traitement acoustique bâti, ou encore de bâti venant compléter le bâti existant conservé (sans réduire la marge de recul

- Maintien de l'interdiction d'accès sur la RD213

- Les arbres seront maintenus, sous réserve de leur bon état phytosanitaire.

- Un ou deux accès principaux à la zone à partir de l'allée des Druides.

ZONE 17 / Rue de Pornic / Zone Ua (créée par la modification simplifiée n°7)

Limite du secteur d'OAP

Secteur à vocation mixte : Habitat + commerce en RDC

Villa répertoriée à conserver

Linéaire commercial

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Mur végétal

Principe d'accès

P Stationnements

Principe d'espace public à structurer

Emmarchement

Signal d'appel

- Cette OAP a pour objectif la revalorisation de cet îlot situé en centre-ville, avec le développement d'une offre nouvelle de logements et de commerces.

- Un unique accès sera créé depuis la rue de Pornic afin de desservir l'îlot et un nouvel espace public central permettant notamment de mutualiser les stationnements. Cet espace public central fera l'objet d'un traitement paysager avec la création d'un espace vert.

- L'implantation des bâtiments devra respecter le principe d'un front bâti face au parking du Pêcheur et à la place du marché, dans la continuité du bâti existant. Les nouvelles façades bénéficieront d'un traitement qualitatif. Un bâtiment jouant le rôle de « signal » sera érigé face au parking des pêcheurs.

- La création de cellules commerciales en rez-de-chaussée sera imposé sur le front bâti fera afin de prolonger le linéaire commercial.

- Un parvis à vocation commerciale sera créé sur le parking des pêcheurs, permettant l'installation de terrasses ou le déballage des commerces. Il fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

- Le projet intègrera une programmation de logements avec notamment une part minimale de 50% de logements locatifs sociaux (20 % en PLUS/PLAI et 30 % en PLUS ou PLS).

- Surface de l'OAP : 1900 m²

- Densité minimale moyenne : 30 logements / ha (minimum de 6 logements)

- Hauteur maximale des bâtiments : R+2+C/9 m

ZONE 18 / Rue de l'Eglise / Zone Ua (créée par la modification simplifiée n°7)

Limite du secteur d'OAP

Secteur à vocation mixte : Habitat + commerce en RDC

Office de tourisme

Linéaire commercial en retrait des façades supérieures

Valorisation des façades par un traitement qualitatif

Principe d'accès

P Stationnements (sous-sol interdit)

Parvis à vocation commerciale

Espace vert à conforter ou à créer

Principe d'une perméabilité visuelle à créer

- Le projet a pour objectif la revalorisation de cet îlot situé sur le front de mer, dans le cadre d'une opération mixte, habitat et commerces.

- Un unique accès sera créé depuis la rue de l'Eglise afin de desservir l'îlot et les places de stationnement situés en cœur d'îlot. Les stationnements en sous-sol sont interdits.

- Le rez-de-chaussée sera réservé à des cellules commerciales. Ce linéaire commercial sera implanté en retrait des façades supérieures. L'ensemble des façades bénéficieront d'un traitement qualitatif.

- Un parvis à vocation commerciale sera créé rue de l'Eglise, à l'angle du boulevard Padioleau, permettant l'installation de terrasses ou le déballage des commerces. Il fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

- L'implantation du bâti devra offrira une perméabilité visuelle en direction du front de mer, depuis le croisement de la rue de l'Eglise et de l'avenue Jules Verne.

- Le projet intègrera une programmation de logements avec notamment 50% de logements locatifs sociaux (20 % en PLUS/PLAI et 30 % en PLUS ou PLS).

- La surface de l'OAP : 2600m²

- Densité minimale moyenne : 20 logements / ha (minimum de 5 logements – référence d'un bâti en R+2+C pour le front de mer)

ZONE 19 / Ilot de la supérette / Zone Ua / UBb (créée par la modification simplifiée n°7) OAP Sans règlement (article R. 151-8 Code de l'urbanisme)

- Limite du secteur d'OAP
- Secteur à vocation mixte : Habitat + commerce en RDC
- Secteur à vocation d'habitat intégré à l'espace boisé
- Opération en cours
- Valorisation des façades par un traitement qualitatif
- Linéaire commercial en retrait des façades supérieures
- Principe d'accès
- P — Mail planté de stationnement et de liaison vers l'Avenue de la plage et l'Avenue de la Hautière
- Parvis à vocation commerciale
- Espace vert à conforter ou à créer
- Espace boise à maintenir suivant les études phytosanitaires et traitements
- Alignement par haie / végétaux
- Perméabilité végétale visuelle à conserver
- Limite du plateau piétonnier estival
- Liaison douce piéton et vélo

- L'objectif de cette OAP est la réhabilitation de l'îlot de la supérette. Il se trouve à l'interface entre deux ambiances distinctes, le front de mer dense, et les zones pavillonnaires en retrait. Elle doit permettre le développement d'une mixité fonctionnelle, intégrant commerces et habitat. Le secteur se situe à proximité du Centre de l'Océan, à proximité des transports en commun.
- L'OAP doit permettre la réorganisation du bâti sur le secteur ouest par la création d'un front bâti dont les façades seront valorisées par un traitement qualitatif. L'OAP devra intégrer l'opération en cours à l'angle de l'avenue de la Plage et de l'avenue du Président Roosevelt.
- Le rez-de-chaussée sera réservé aux cellules commerciales.
- L'angle de l'avenue de la Hautière et de l'avenue du Président Roosevelt fera l'objet d'un parvis à vocation commerciale, s'intégrant dans le plateau piétonnier estival.
- Un mail planté, proposant des places de stationnement, reliera l'avenue de la Hautière et l'avenue de la Plage.
- Sur la partie est de l'OAP, le développement de l'habitat sera limité et les espaces boisés seront conservés suivant le résultat des études phytosanitaires. Une perméabilité végétale devra être conservée entre l'avenue de la Hautière et l'avenue de la Plage.
- Certaines franges de l'OAP, situées hors du plateau piétonnier estival, feront l'objet d'un traitement par la plantation de haies, permettant de maintenir un alignement visuel. Les réseaux sont présents pour ce secteur.
- Les transports en commun sont présents au sein de la zone urbaine de Saint-Brévin-les-Pins, permettant une connexion de ce secteur.
- La programmation de logements devra comporter 20 % de logements sociaux locatifs.
- Surface de l'OAP : 5278 m²
- Densité minimale moyenne : 18 logements / ha (soit 9 logements minimum)
- Hauteur maximale des bâtiments : R+3

ZONE 20 / Allée de la Brevinière / Zone Ua (créée par la modification simplifiée n°7)

Limite du secteur d'OAP

Espace public / parvis à aménager

Résidence de tourisme ou d'habitat
- R+2 +C -
à intégrer dans un espace boisé de qualité

Maison existante à préserver et valoriser

Espace boisé de qualité à maintenir

Principe d'accès

P Stationnements

Portail et grille à préserver

- Située à l'angle de l'avenue du Président Roosevelt et de l'allée de la Brevinière, cette OAP concerne une parcelle aujourd'hui en friche, ainsi qu'une maison en son centre.
- L'OAP doit permettre le développement d'une offre de logements à vocation touristique ou d'habitat ainsi que d'un espace public.
- La maison existante devra être préservée et valorisée.
- Le parc aura pour vocation d'être public.
- Un espace public sera créé à l'angle de l'avenue du Président Roosevelt et de l'allée de la Brevinière.
- L'arrière de la parcelle sera destiné à la création d'une résidence de tourisme ou d'habitat, sous forme de petits bâtiments en bande (R+2+C) qui créent un fond discret et participent à la mise en valeur de la ville de la Brévinière existante à valoriser. Un bâtiment collectif sera construit en front de de l'avenue du Président Roosevelt.
- L'accès se fera depuis l'allée de la Brévinière, permettant de desservir les stationnements situés en cœur d'îlot.
- Sur l'ensemble de l'opération, les boisements existants et de qualité seront maintenus dans la mesure du possible.
- La grille et le portail existants seront préservés.

- La villa préexistante est à conserver en raison de ses qualités architecturales.
- La programmation de logements devra comporter 20 % de logements locatifs sociaux.
- Surface de l'OAP : 3331 m²
- Densité minimale moyenne : 18 logements / ha (soit 6 logements minimum)
- Hauteur maximale des bâtiments : R+2+C