

Commune de Longueville



► Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

DOSSIER D'ARRÊT

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du

25 Septembre 2018

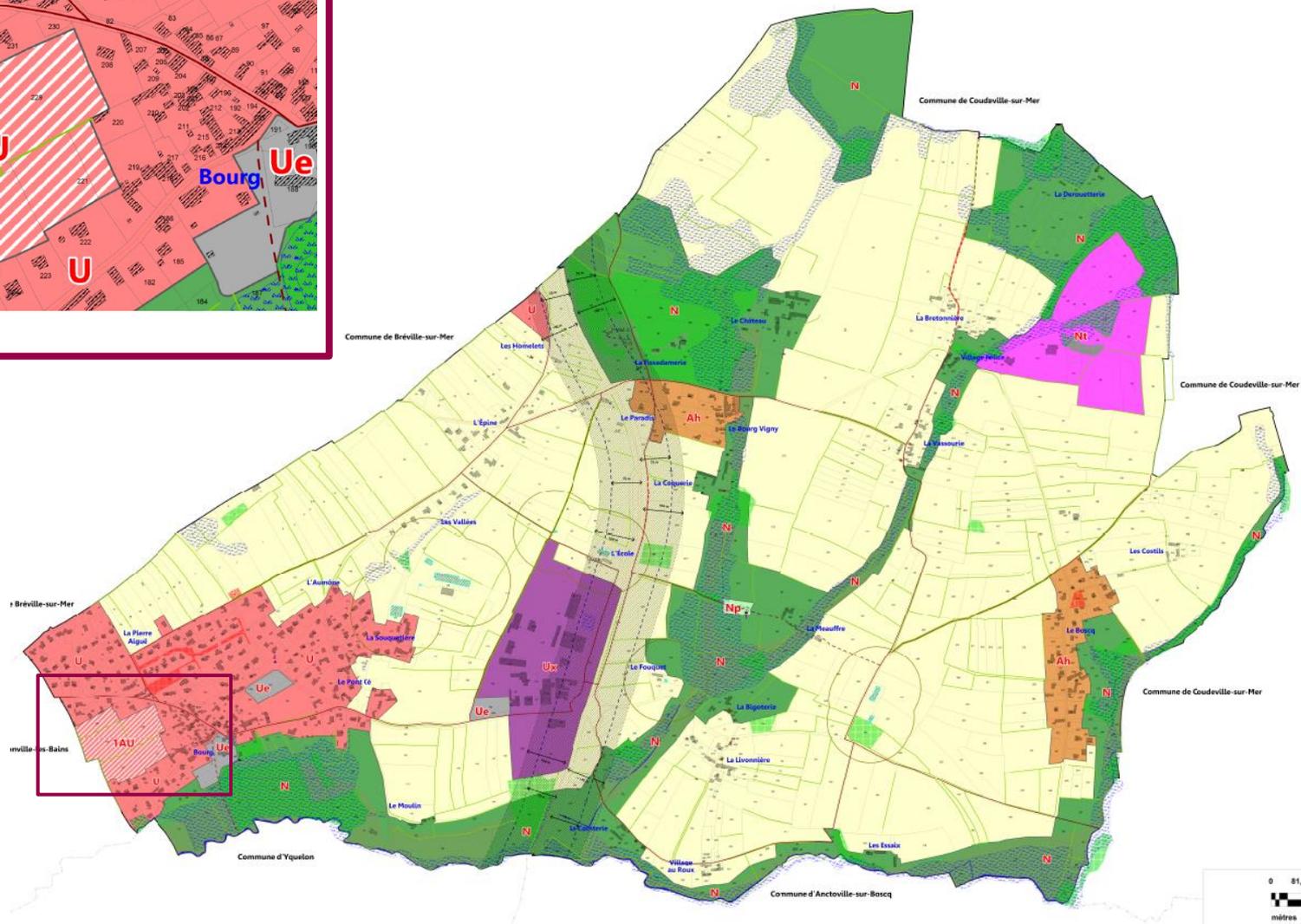
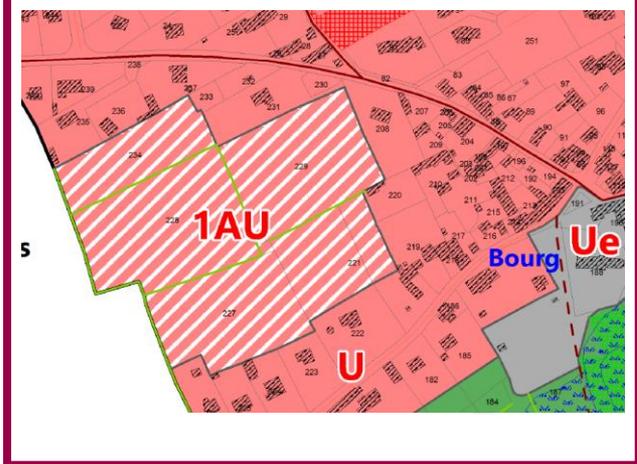
Orientation d'aménagement et de programmation

OAP de type « secteur d'aménagement » se référant à l'article R151-8

PROJET DE ZONAGE

Secteur d'étude (2,99 ha)

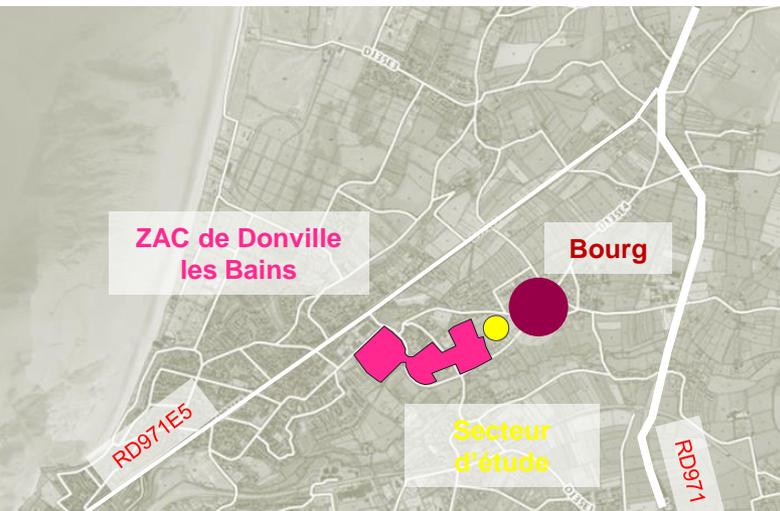
Densité du SCOT: 15 logts/ha



0 81,0

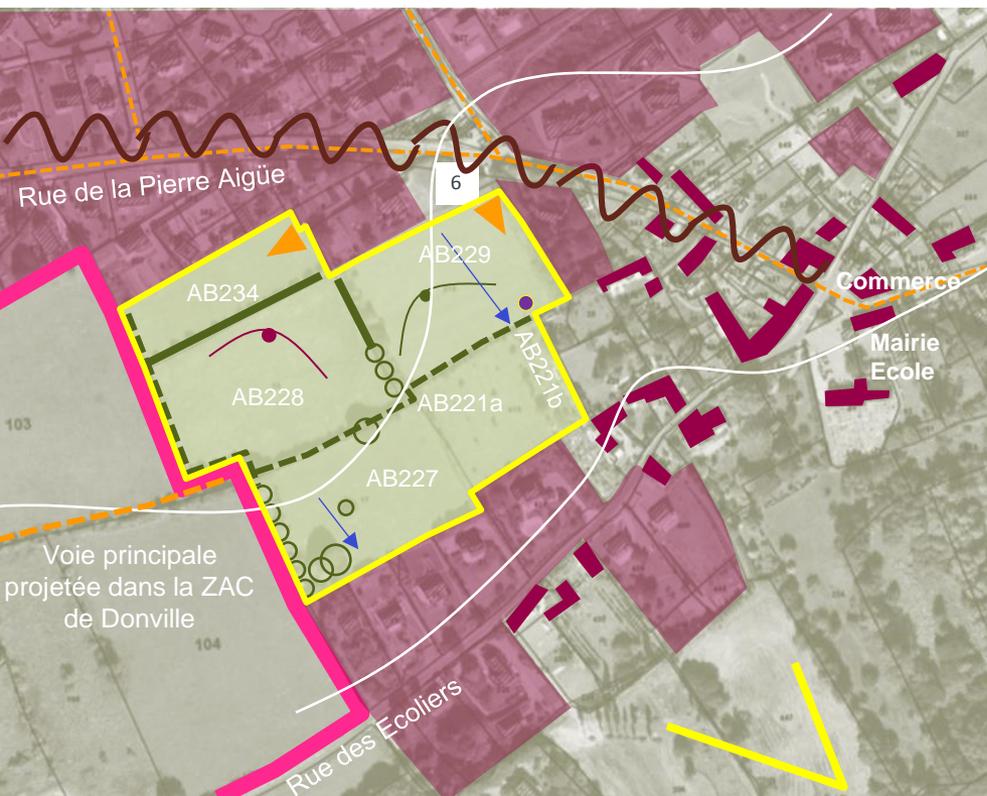
mètres

USAGES ET PAYSAGE DU SITE



Le secteur d'étude jouxte la ZAC de Donville-les-Bains. Des relations sont à envisager avec cette future zone d'habitat en termes de déplacements notamment.

NB: le site est visible depuis le « Chemin du Latéral », et depuis la rue des Goélettes, sur la commune d'Yquelon



Secteur d'étude (3 ha)

Périmètre de la ZAC de Donville les Bains

OCCUPATION DU SOL:



Prairie

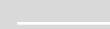


Zone pavillonnaire

TOPOGRAPHIE/ HYDROGRAPHIE:



Sens de l'écoulement des eaux
Pente estimée de 4 à 6%



Courbes de niveau (source Géoportail)

PAYSAGE:



Haie bocagère (petits arbres)



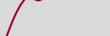
Bâti traditionnel et son organisation



Vue sur le grand paysage



Vue sur l'agglomération granvillaise



Ligne haute tension (enfouissement prévu à moyen terme)

CIRCULATION/ DEPLACEMENTS:



Vitesse et fréquentation importante constatée

6

Parking et capacité



Accès aux champs



Chemin de randonnée/
Promenade existante ou projetée

LE PROJET DE ZAC DE DONVILLE LES BAINS



Secteur d'étude



Connexion
voirie/ réseaux
(à déplacer
dans le projet
de ZAC)

Connexion
promenade

Connexion
voirie/ réseaux

LE PAYSAGE

- Des parcelles insérées entre zones pavillonnaires, rue identitaire du bourg ancien de Longueville et le projet de ZAC de Donville les Bains
- Des ouvertures sur le grand paysage au Sud du site: vue sur la zone agglomérée au Sud-Ouest et vue sur la campagne au Sud-Est
- Une pente relative (4 à 6% estimés selon carte IGN) avec un point bas au Sud Est du site
- Un secteur non visible depuis les voies de circulation de la commune
- Des haies, pour la plupart chétives, avec quelques beaux arbres

LES USAGES

- Vitesse et fréquentation notables sur la rue de la Pierre Aigüe (rue étroite) et sur la rue des Ecoliers
- Deux accès possibles (dont un à sens unique) sur la rue de la Pierre Aigüe
- Une liaison sécurisée pour rejoindre le bourg sur la rue de la Pierre Aigüe
- Absence de liaison douce sécurisée sur la rue des Ecoliers
- Proximité du site de l'école et des commerces
- Des connexions piétonnes (voir principale) et véhicules possibles avec la ZAC

LE PAYSAGE : LES PARCELLES D'ÉTUDE



Parcelle cadastrée AB234



Parcelle cadastrée AB227



Parcelle cadastrée AB229



Parcelle cadastrée AB221a

LE PAYSAGE : LES ACCÈS POSSIBLES



Accès au champ de la parcelle cadastrée AB229 et parking existant en limite de cet accès



*Accès au champ de la parcelle cadastrée AB234: seul un sens unique entrant est envisageable ici (au regard du manque de visibilité) donnant sur la rue de la Pierre Aigüe.
Emprise du chemin: 4,00m.*



LE PAYSAGE : LE VÉGÉTAL



*Sur les parcelles d'études, haies de ronciers ou de petits arbres (avec quelques rares beaux sujets).
A droite, les parcelles AB221a et AB221b, plantées de nombreux arbres (fruitiers et ornement)*



Aux abords du site des parcelles construites souvent arborées.

LE PAYSAGE : LES VUES



Depuis le site, regard porté au Sud Ouest: vue sur l'agglomération de Granville



Depuis le site, regard porté au Sud Est: vue sur la campagne



Depuis la rue des Goélettes à Yquelon, vue sur le site

- **Assurer la sécurité d'accès à la parcelle et la sécurité de ses abords**
- **Maîtriser les franges d'urbanisation avec la ZAC de Donville-Les-Bains**
- Fluidifier les échanges piétonniers
- **Offrir un parking d'appoint et des équipements**
- **Intégrer l'opération dans le grand paysage**
- Encourager la **mixité urbaine**

Orientation d'aménagement

Schéma opposable

A – Desserte et mobilité



Accès à double sens à aménager

Tracé et emplacement à titre indicatif



Accès à sens unique à aménager

Tracé et emplacement à titre indicatif



Accès aux parcelles adjacentes au site à anticiper

Emplacement à titre indicatif



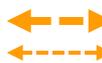
Carrefour et voie à sécuriser

Emprise et emplacement à titre indicatif



Parking public d'une dizaine de places à créer en compensation de la suppression du parking existant le long de la rue de la Pierre Aigüe

Emprise et emplacement à titre indicatif



Principe de liaisons douces à créer

Tracé et emplacement à titre indicatif



Parcours de randonnée et/ou liaison douce existante



Desserte des réseaux à prévoir (eaux pluviales, assainissement)

Tracé et emplacement à titre indicatif

B – Mixité des fonctions



Zone d'habitat intégrant 20% de logements locatifs aidés (densité min: 15 logts/ha)



Zone d'équipements (stationnement, aire de jeux, terrain de tennis...)

C – Paysage et environnement



Cordon vert (*emprise à titre indicatif; cet espace sera accessible pour l'entretien*)

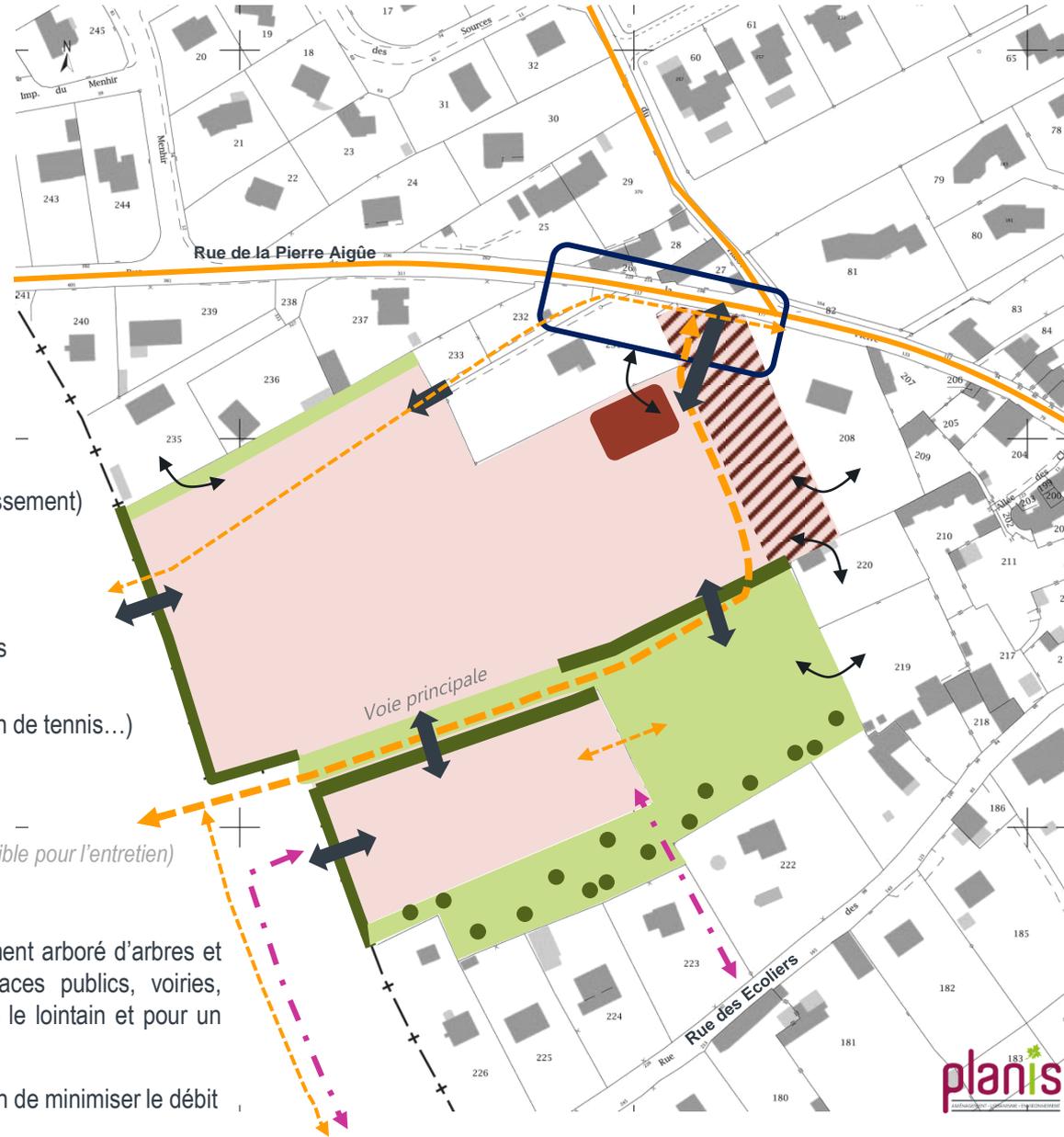


Haie bocagère à créer/conforter/régénérer



Le projet d'aménagement du quartier sera généreusement arboré d'arbres et arbustes d'essences locales (parcelles privées, espaces publics, voiries, haies...) pour une bonne inscription du quartier depuis le lointain et pour un meilleur cadre de vie. *Tracé et emplacement à titre indicatif*

Les eaux pluviales seront tamponnées régulièrement afin de minimiser le débit de fuite de l'ouvrage final.



1 – La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

L'IMAGE EN ENTRÉE DE SITE

Une zone d'équipements publics sera aménagée en entrée de site. Elle assurera une maîtrise de la qualité des aménagements en entrée de quartier.

L'INTÉGRATION DEPUIS LE LOINTAIN

Pour une bonne intégration depuis le lointain, une trame végétale sera mise en place avec:

- une haie en accompagnement de la voie principale qui sera conservée et confortée
- un cordon vert arboré qui sera planté en pied de quartier
- des haies bocagères qui assureront la transition avec l'espace rural situé à l'Ouest du site. Ces haies seront à terme la limite entre deux entités bâties auxquelles elle ne devra pas faire ombre.

En ce qui concerne le bâti, la teinte des façades devra s'accorder avec l'environnement. Les volumétries seront mesurées avec:

- Pour les habitations, une hauteur maximale de 8m est imposée, sauf en cas de toiture terrasse qui ne devra pas dépasser 7m au sommet de l'acrotère.
- Pour les annexes, une hauteur maximale de 5m, et de 3,50m pour les constructions à toiture-terrasse

Les rues créées ne devront pas faire « tranchées » dans le paysage (éviter les voies strictement perpendiculaires aux courbes de niveau). Dans le cas contraire, elle devront être accompagnées d'arbres d'alignement.

LE PAYSAGE URBAIN À L'ÉCHELLE DU QUARTIER

Lorsqu'une parcelle est desservie par une voie située au Nord ou à l'Est, la construction d'habitation principale devra être implantée à l'alignement de la voie ou à une distance maximale de 5m de cette même voie.

Pour optimiser l'ensoleillement de l'habitation et du jardin, cette règle pourra varier:

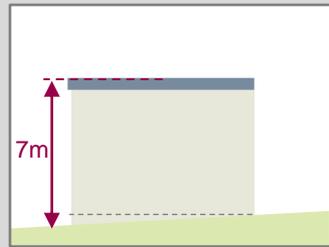
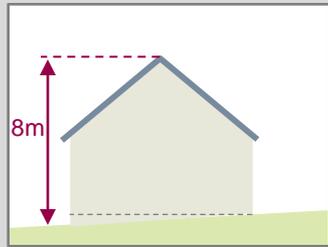
- Lorsqu'une parcelle est desservie par une voie située au Sud ou à l'Ouest,
- Dans le cas d'une construction déconnectée de la voie de desserte (parcelle en drapeau...).

Toutefois les maisons devront ici respecter un certain alignement (avec des « décalages » possibles) afin de limiter ou d'éviter les ombres portées d'une maison à l'autre.

Les coloris et matériaux du bâtiment principal et le coloris de ses annexes et clôtures seront assortis. Les clôtures sur rue et limites séparatives doivent être conçues de façon à s'harmoniser avec celles du même alignement dans la rue. Elle seront de préférence végétales (cf. . liste page suivante).

Orientation d'aménagement

Haie accompagnant la voie principale



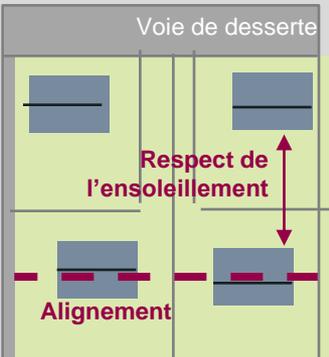
HAUTEUR MAX. DES HABITATIONS INDIVIDUELLES



IMPLANTATION DU BATI PRINCIPAL SELON LA SITUATION DE LA VOIE DE DESSERTE.

En haut, à gauche, la voie dessert les constructions au Nord ou à l'Est. En haut, à droite, la voie dessert les constructions au Sud ou à l'Est.

Ci-contre, cas de parcelles en drapeau.



2 – La mixité fonctionnelle et sociale

Le site d'étude correspondant à la zone 1AU comporte une zone d'habitat (de l'ordre de 2,2 ha soit environ 70 à 75 % de l'emprise du site), une zone d'équipement (entre 5 et 10 % de l'emprise du site) et une zone verte (terrain non bâti et non imperméabilisé représentant à minima 20% du site). La zone d'habitat aura une densité de 15 logements/ ha dont 20% d'opérations locatives aidées. Afin d'assurer une cohérence de cette opération locatives (ou ces opérations), la zone d'habitat fera l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble.

3 – La qualité environnementale et la prévention des risques

EXPOSITION DE LA MAISON D'HABITATION ET DU JARDIN

L'implantation des constructions à destination d'habitation prendra en compte:

- L'ensoleillement des constructions
- L'ensoleillement du jardin
- Les éventuelles ombres portées entre constructions voisines

MOUVEMENT DE TERRAIN

Les mouvements de terrain trop importants seront évités.

PLANTATION/ CONSERVATION DES HAIES

Le projet d'aménagement du quartier sera généreusement arboré d'arbres et arbustes d'essences locales (parcelles privées, espaces publics, voiries, haies...) pour une bonne inscription du quartier depuis le lointain et pour un meilleur cadre de vie.

Le talus et la haie accompagnant la voie principale ont un rôle antiérosif et hydraulique. Cette haie bocagère sera conservée ou reconstituée sur un linéaire de même valeur avec la haie et le talus perpendiculaire à la pente. Cette haie comprendra les trois strates de végétation.

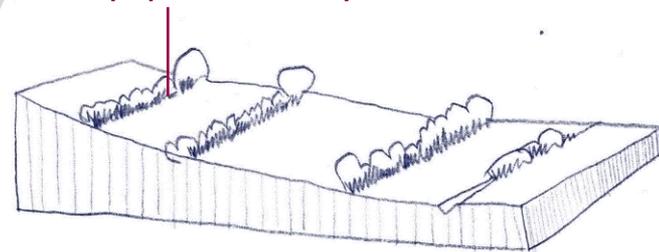
Des cordons verts rythmeront l'aménagement du quartier (gestion du pluvial, transition entre zones bâties...)

Orientation d'aménagement

ESTIMATION DE L'OMBRE PORTÉE DANS LE CAS LE PLUS DÉFAVORABLE



Haie perpendiculaire à la pente



RÔLES DE LA HAIE: Plus d'infiltration. Moins de risque d'inondation. Protection des sols contre l'érosion (baisse de la vitesse de l'eau en surface). Coupe-vent. Abri pour la faune.

LISTE DE VÉGÉTAUX POUR UNE HAIE BOCAGÈRE:

Frêne, orme, aubépine, érable champêtre, robinier, prunellier, sureau, chêne, noisetier, clématite, poirier, fusain, merisier, saule, ronce, lierre...

LISTE DE VÉGÉTAUX POUR HAIE BASSE OU TAILLÉE EN LIMITE SÉPARATIVE OU SUR RUE

Sureau, érable champêtre, aubépine, hêtre, noisetier, prunellier, saule, cornouiller, fusain d'Europe, violette obier, chèvrefeuille, genêt à balai, églantier...

ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales pour les lots privés, celle-ci devra prioritairement être réalisée sur le terrain du lot par le biais d'infiltration dans le sol. Des moyens de stockage (cuves enterrées...) pourront compléter le système d'infiltration, et le trop-plein de ce stockage sera dirigé vers le système d'infiltration. Dans l'hypothèse d'une impossibilité justifiée de procéder à l'infiltration des eaux pluviales dans le sol (sols peu perméables, présence d'une nappe phréatique, surface trop petite...), alors celles-ci devront être gérées par un ouvrage de rétention (noues, tranchée drainante, cuves enterrées...) qui évacuera le trop-plein, via un débit limité, vers la canalisation publique de collecte, si elle existe. Ces aménagements devront être conçus de façon à limiter l'impact sur les espaces publics.

Concernant la gestion des eaux pluviales sur les espaces publics, afin de limiter l'impact sur le milieu aquatique, les surfaces imperméabilisées sur l'espace public seront minimisées. En cas d'ouvrages de gestion aériens, ceux-ci devront être intégrés au paysage de l'espace public.

ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

Pour recevoir une construction qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées existant. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Dans tous les cas, le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec la réglementation et les prescriptions du service gestionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Les branchements privatifs doivent être réalisés en souterrain jusqu'en limite du domaine public. Les lignes électriques doivent être réalisées en souterrain dans des lotissements ou ensembles groupés.

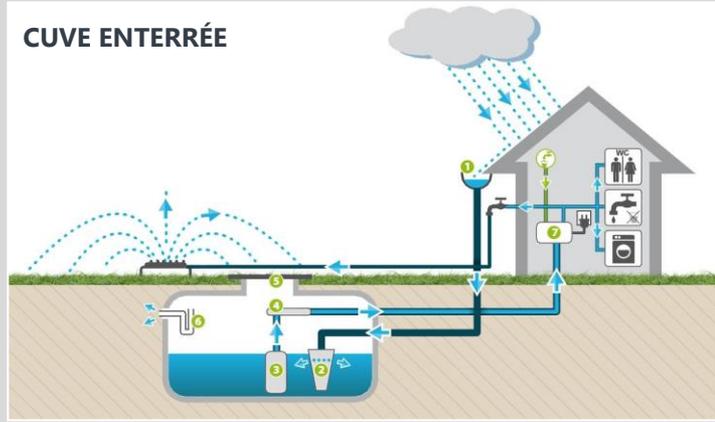
INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

Les constructions, travaux, installations et aménagements réalisés dans la zone devront permettre aux futures constructions qui y sont liées de bénéficier d'un raccordement aux infrastructures et réseaux de communications électroniques existants à proximité.

Orientation d'aménagement



QUAND LES ESPACES VERTS GÈRENT LES EAUX PLUVIALES



5 – Les besoins en matière de stationnement

LE STATIONNEMENT

Un stationnement groupé sera situé en entrée d'opération: il sera utilisé aussi bien par les usagers du nouveau quartier que par les usagers du quartier préexistant. Ce parking sera paysagé pour une bonne intégration dans le quartier et dans le grand paysage.

L'opération comprendra d'autres parkings regroupés afin de permettre le stationnement de véhicules visiteurs.

Deux places de stationnement pour véhicule motorisé seront prévues par logement et intégrées par lot privatif. Pour le locatif aidé, une place minimum par logement est imposée.

A proximité des équipements, du stationnement adapté aux vélocipèdes sera intégré.

Les surfaces imperméables dédiées au stationnement seront minimisées.

6 – La desserte par les transports en commun

- Deux arrêts de bus scolaires sont situés en cœur de bourg: pour le RPI sur la Place de l'église, et pour le collège à côté des terrains de tennis (à environ 300m de l'entrée du site).
- Un arrêt de bus urbain est situé à Donville, au niveau du château d'eau, à moins d'1km de l'entrée du site.

Des liaisons douces sécurisées assureront la jonction entre le nouveau quartier et ces arrêts de bus.

7 – La desserte des terrains par les voies

LES ACCÈS AU SITE

Depuis la rue de la Pierre Aigüe, il y aura un accès-véhicules principal à double sens (au sud de la parcelle cadastrée AB231) et un accès secondaire à sens unique (au nord de la parcelle cadastrée AB231). Les carrefours d'accès au site seront sécurisés.

Les relations-véhicules seront rendues possibles du quartier créé au quartier de la Herberdière à Donville-les-Bains.

Des liaisons douces relieront le quartier vers le cœur de bourg et vers la ZAC de la Herberdière. En continuité de celle-ci, la voir principale sera la colonne vertébrale du quartier.



**PARKING
PAYSAGER**

LA VOIE PRINCIPALE (exemples de profils simples)

