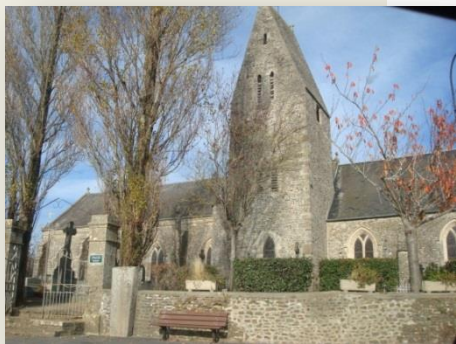


DEPARTEMENT DE LA MANCHE
COMMUNE DE DENNEVILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
PIÈCE 3 O.A.P

DOSSIER D'APPROBATION

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

Le Maire,
Mme Marie-Josèphe HAIZE



SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

www.planis.fr

Sommaire

Préambule	3
Secteur du bourg - Généralités	4
Secteur du bourg 1 –Le château	11
Secteur du bourg 2 –L'école.....	22
Secteur du bourg 3 –L'entrée du bourg.....	37
Secteur de la plage	47
Secteurs classés 1AU, 1AUt et 1AUI.....	48
Secteur 1AUC.....	66
Secteur Ut.....	78
Phasage de l'urbanisation liée à l'habitat.....	87



Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies en application des articles L.123-1-4 et R.123-3-1 du Code de l'urbanisme.

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) peuvent, en cohérence avec le **P.A.D.D** prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour assurer le développement de la commune.

L'intégralité des O.A.P doivent être respectées « dans l'esprit ». Leurs prescriptions sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité; pour la commune de Denneville, elles prennent la forme d'un schéma accompagné d'une traduction écrite.

Le zonage et le règlement doivent être **élaborés en cohérence** avec ces orientations.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour ambition de préciser les modalités d'aménagement futur de la commune dans un souci de développement durable.



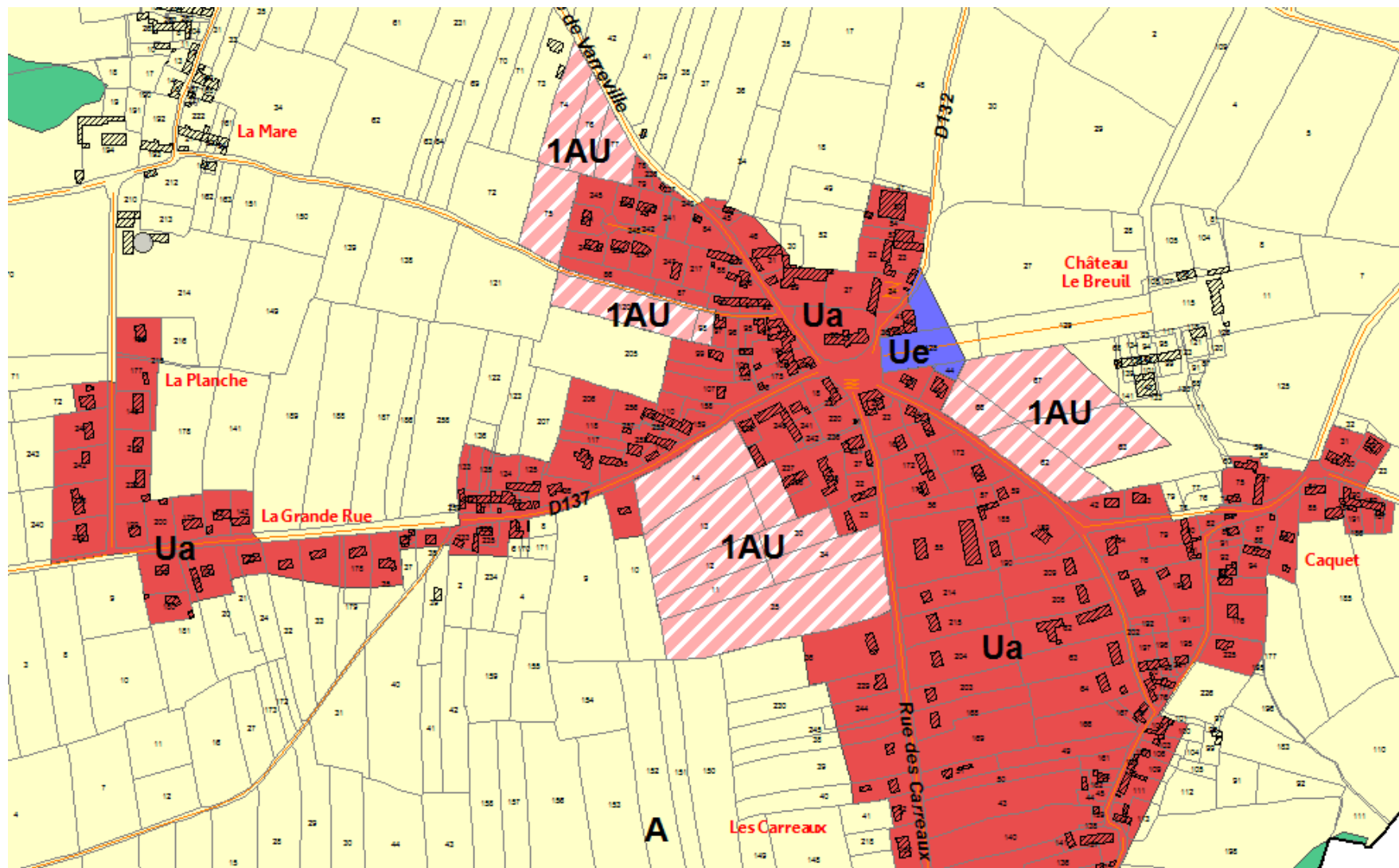
1. Généralités LE BOURG

SECTEURS D'ETUDE

Le bourg



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE:



LES FORMES URBAINES ANCIENNES:



Une grande variété en termes d'implantation sur un même îlot bâti:
Maisons jumelées avec courettes en transition avec la rue; extension alignée sur la rue; implantation en pignon sur rue. Hauteurs et volumes bâtis différents sur un même îlot qui confèrent un bel aspect d'ensemble...comme un enchevêtrement...

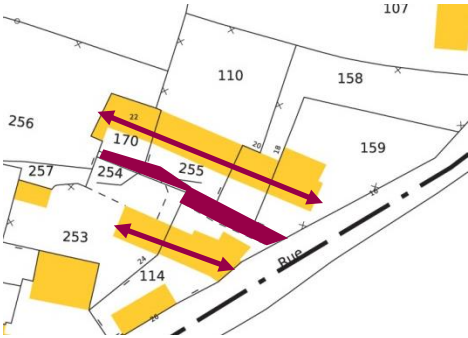


...comme un enchevêtrement des toitures et volumes



Alignement bâti et courettes/jardinets en transition avec la voie

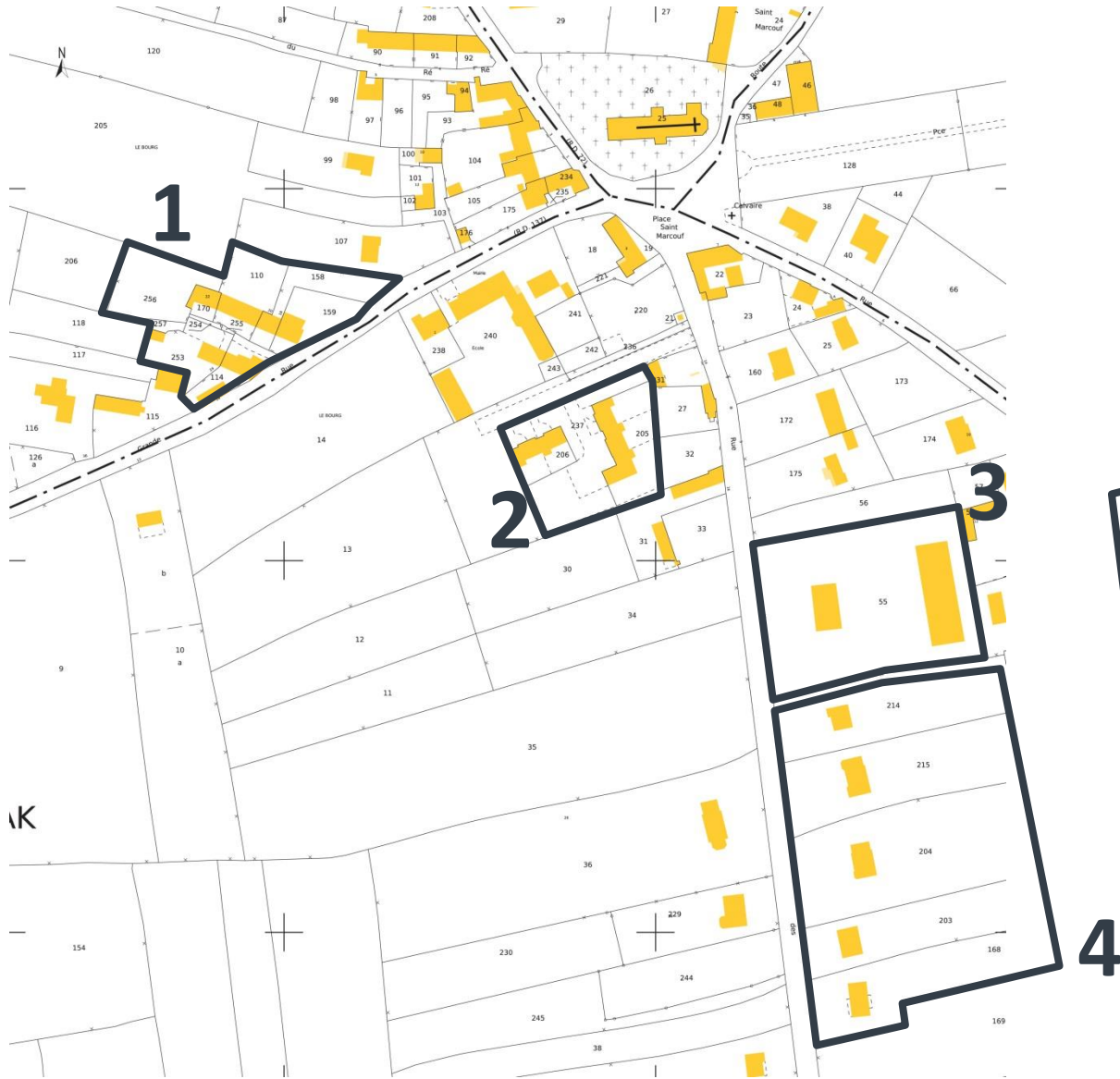
LES FORMES URBAINES ANCIENNES:



Une implantation identitaire du bourg: alignement bâti implanté le long d'un chemin ou venelle de desserte donnant sur rue. Le pignon de l'ensemble donne ainsi sur la voie principale.



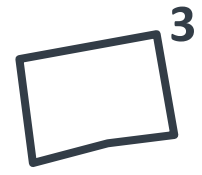
PETITES NOTIONS DE DENSITE



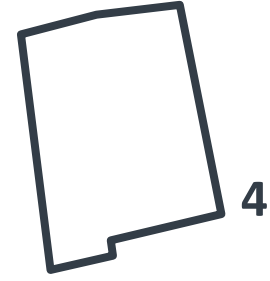
1
6 logts pour 4 000m²
Soit 15 logts/ha



2
5 logts pour 2 500m²
Soit 20 logts/ha



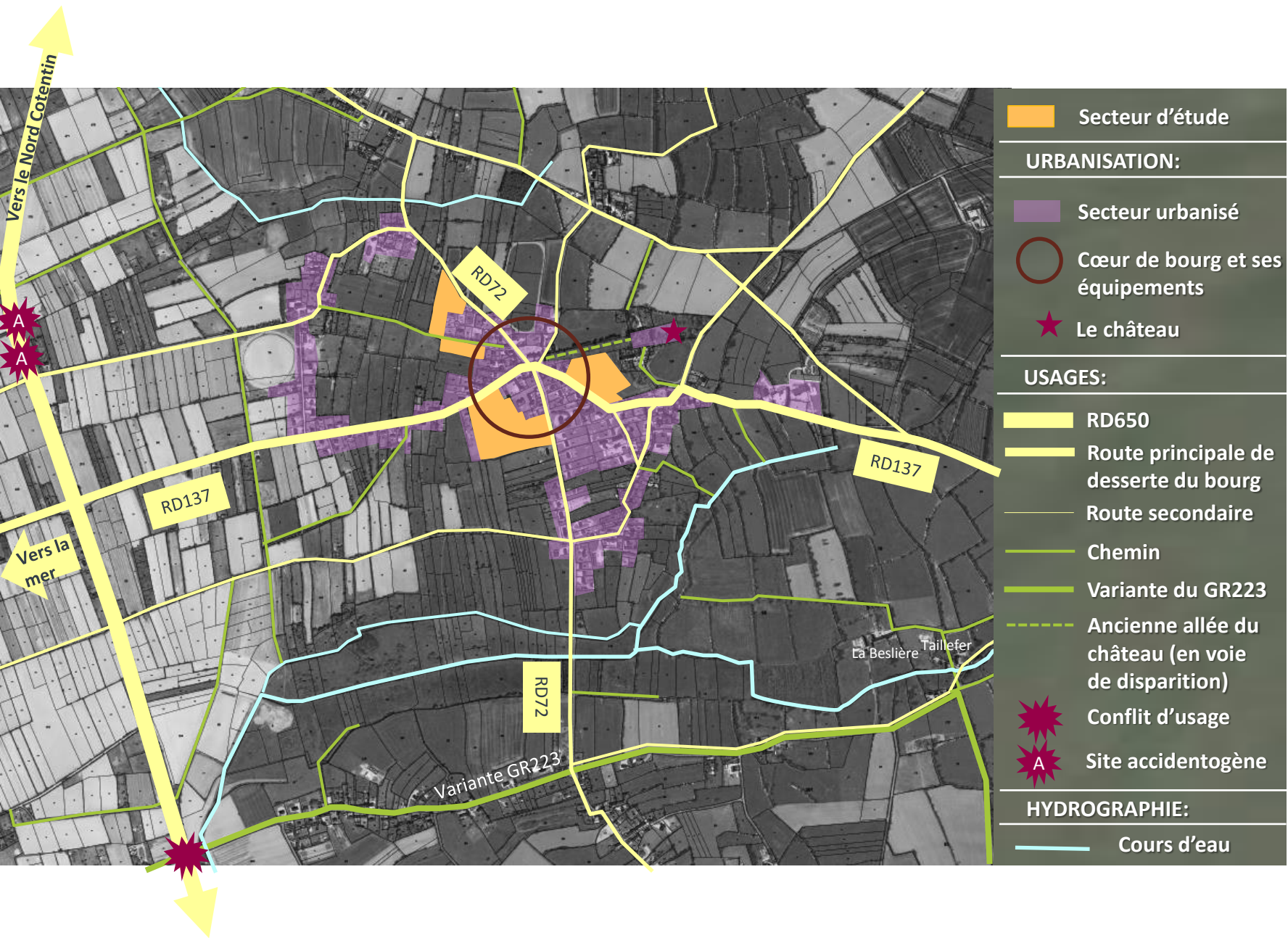
3
1 logt pour 5 200m²
Soit 1,9 logts/ha



4
5 logts pour 13 450m²
Soit 3,7 logts/ha

RAPPEL: Le SCOT préconise
14 à 16 logts/ha

LES USAGES A L'ECHELLE DU BOURG:



- Secteur d'étude
-
- URBANISATION:**
- Secteur urbanisé
 - Cœur de bourg et ses équipements
 - ★ Le château
-
- USAGES:**
- RD650
 - Route principale de desserte du bourg
 - Route secondaire
 - Chemin
 - Variante du GR223
 - Ancienne allée du château (en voie de disparition)
 - ★ Conflit d'usage
 - ★
A Site accidentogène
-
- HYDROGRAPHIE:**
- Cours d'eau



Secteur du bourg 1, le château

PAYSAGE ET USAGES:



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- Zone urbanisée
- Prairie
- Terrain en friche
- Terrain déblayé (aujourd'hui parking pour la salle communale et réserve pour une éventuelle extension de celle-ci)

USAGES:

- Voie de desserte principale du site
- Chemin ou ancien chemin
Emprise offrant une bonne visibilité sur la RD137
- Parking de la salle communale
- Equipements communaux et commerces

HYDROGRAPHIE:

- Fossé
- Zone humide de qualité paysagère

PAYSAGE:

- Haie de type rétro-littoral
- Végétation remarquable
- Frange « fragile » du site
- Vue sur le château
- « Verrues » dans le paysage
- Architecture remarquable ou vervue?

LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude



LE SITE EN PHOTOS – Le château du Breuil

Le château « caché »: Depuis l'ancienne (?) allée; depuis le secteur d'étude; depuis la RD 137...



Une belle vue sur le château depuis le Nord Ouest de la parcelle d'étude



LE SITE EN PHOTOS – L'allée du château du Breuil

L'ancienne entrée du château, son mur et ses tilleuls majestueux... une belle mise en scène du cœur de bourg prometteuse mais un espace décevant en remplacement de l'ancienne allée (vaste espace déblayé...)



L'allée du château, les haies bocagères et les bosquets: un ensemble végétal autrefois très généreux

L'allée de tilleuls morts (?) depuis le secteur d'étude



Toponymie
« BREUIL »:
petit bois clos,
servant de
retraite au
gibier; pré
établi sur un
ancien bois
marécageux`



LE SITE EN PHOTOS – L'entrée de bourg



Un site à enjeux en entrée de bourg et sa vue sur le clocher. Notons l'intérêt de la haie sur talus et de l'arbuste qui viennent cacher les pavillons lumineux en avant plan de l'église

LE SITE EN PHOTOS – Le végétal



Une belle zone humide cerne le secteur d'étude et longe le chemin du Breuil



Le chemin du Breuil et son ouverture sur le secteur d'étude via la zone humide de qualité

LE SITE EN PHOTOS – Les limites urbaines



Une belle transition entre la parcelle et un secteur urbanisé: Limite végétale en épaisseur et présentant différentes hauteurs et typologies végétales



Une transition tranchée entre la parcelle et une zone pavillonnaire: une haie basse taillée et une construction prégnante dans le paysage













Secteur du bourg -Le château

OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**, notamment dans une optique d'aménagement qualitatif en entrée de bourg et de qualité des limites avec le château...
- Maîtriser **les franges rurales**
- Conserver la **vue sur le château** depuis le site
- Offrir un accès aux équipements (école, commerces...) aisé pour les habitants du site
- Améliorer le réseau de cheminement doux, notamment vers la campagne
- Phaser l'opération dans une logique de proximité du cœur de bourg

SCHÉMA D'ORIENTATION - prescriptions graphiques



-  Périmètre d'étude
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat (1^{ère} phase)
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat (2^{ème} phase)
-  Cône de vue sur le château à conserver
-  Equipement et château
-  Accès-véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Liaison douce principale de promenade Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Emplacement réservé (liaison piétonne et passage des réseaux)
-  Aménagement sécurisé en carrefour
-  Haie bocagère à créer/ régénérer
-  Arbre remarquable à conserver/régénérer
-  Zone humide à préserver au titre de la loi sur l'eau.

SCHEMA D'ORIENTATION– prescriptions écrites

Programmation

- Ce secteur sera urbanisé prioritairement dans le bourg (avant les secteurs n°2 «l'école» et n°3 «entrée du bourg».)
- 2 phases d'urbanisation:
 - une première phase sur la moitié Nord qui s'accroche au bourg via le parking de la salle des fêtes et la RD 137
 - Une deuxième phase sur la moitié Sud accrochée à la RD137 et au chemin du Breuil qui relie la campagne. La 2^{ème} phase pourra démarrer lorsque le nombre de logements réalisés sur la 1^{ère} phase atteindra environ 80% des objectifs de logements dévolus à cette 1^{ere} phase.
- La densité sera de 14 à 16 logements par hectare

Aménagement et intégration paysagère

- Depuis l'espace public, une ou des vues seront conservées vers le château.
- La zone humide sera mise en valeur et traversée par une promenade
- Des haies bocagères cerneront la zone. Une haie bocagère sera plantée en limite des deux phases pour une meilleure transition du programme avec l'espace agricole

Accès - voirie










- Secteur en phase 1: Un accès-véhicules sera aménagé via la rue du Breuil (RD137)
- Secteur en phase 2: Un accès-véhicules sera aménagé via la rue du Breuil (RD137)
- Une liaison piétonne sera aménagée entre les deux secteurs
- Une promenade aménagée permettra de relier le parking de la salle communale (et par là même le bourg) au chemin du Breuil via la zone humide préservée
- Le stationnement sera organisé de manière à ne pas nuire à la perspective sur le château.

Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif



-  Bâti
-  Jardins
-  Espaces publics et pouvant accueillir les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
-  Voirie
-  Cheminement
-  Haie bocagère
-  Arbre remarquable à conserver
-  Zone à urbaniser (2^{ème} phase)
-  Zone humide à préserver au titre de la Loi sur l'eau

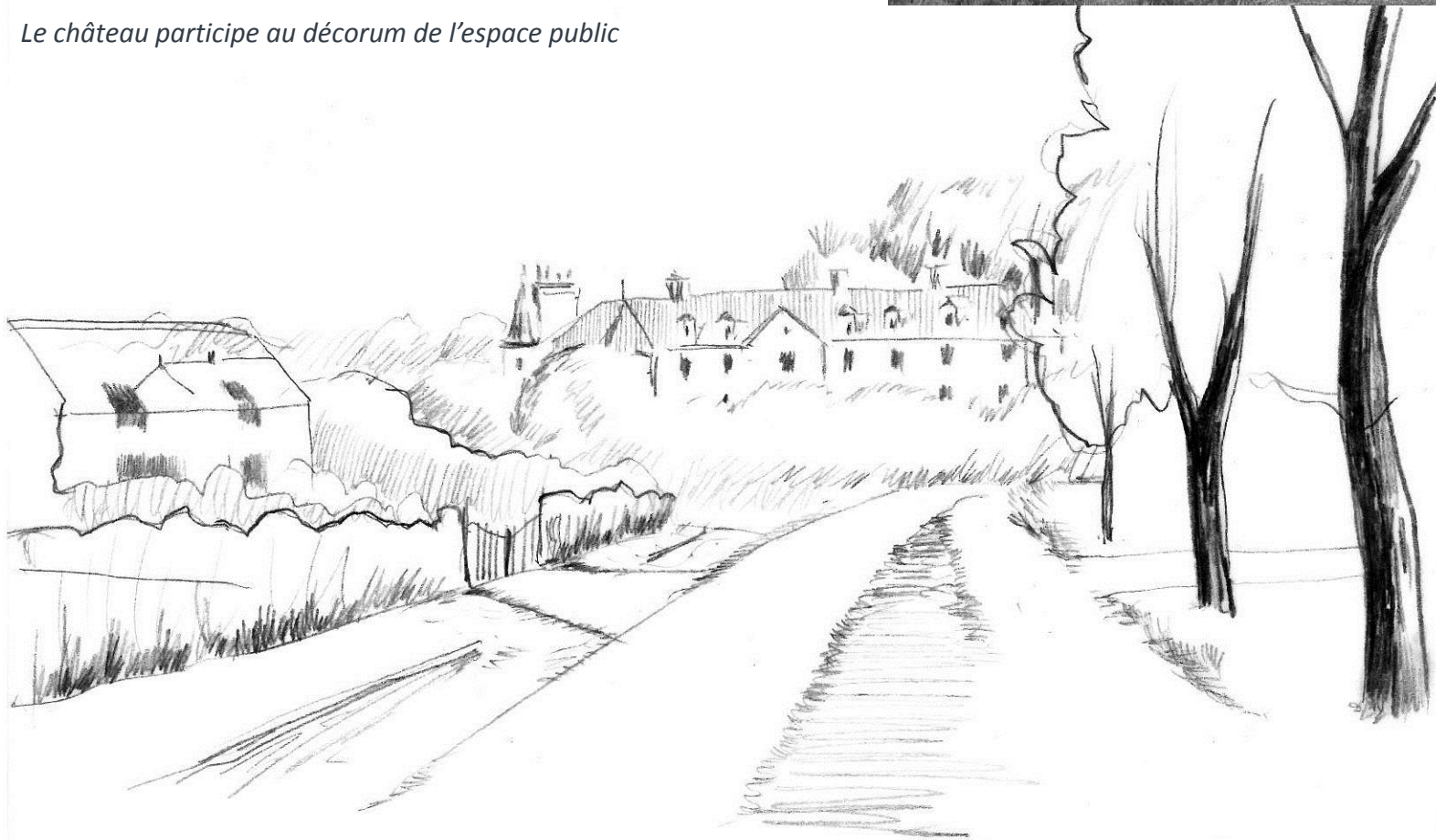
Sur cet exemple 13 logements sont dessinés, soit 14 logements par hectare

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif

Etat initial



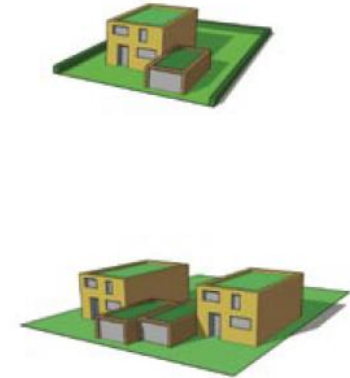
Le château participe au décorum de l'espace public



Etat projeté

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif

De l'habitat individuel dense: qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble...



Voir de l'habitat intermédiaire...



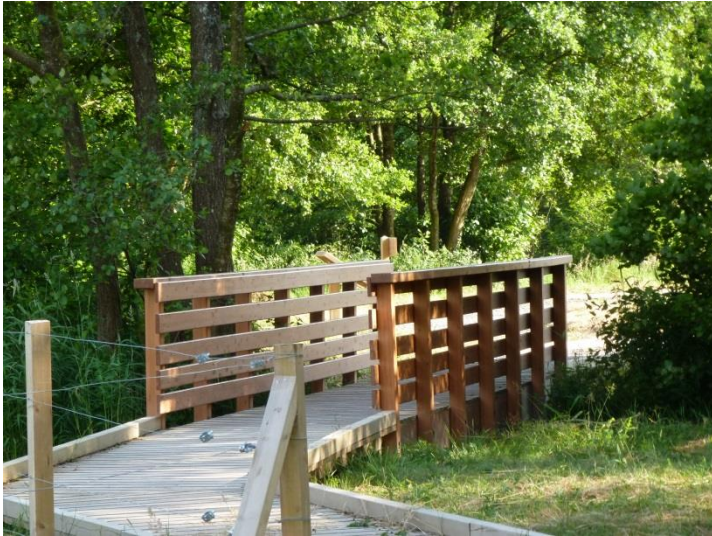
Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur maximale de R+3



Des projets généreux architecturalement et très végétalisés pourraient trouver leur place sur ce secteur d'étude...

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif

Aménager une zone humide dans le cadre d'une revalorisation

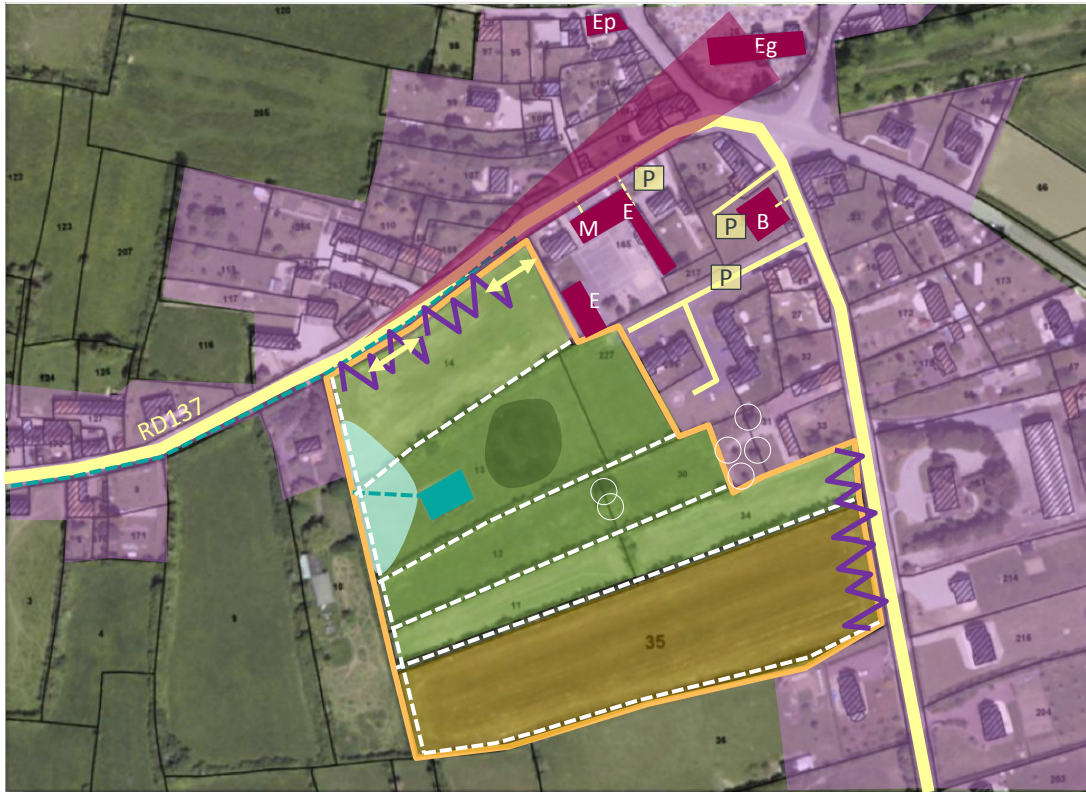


Réalisation PLANIS, 2013



Secteur du bourg 2, l'école

PAYSAGE ET USAGES :



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- Zone urbanisée
- Pâture
- Parcelle en cours d'enrichissement
- Parcelle cultivée

USAGES:

- Voie de desserte du site
- Desserte des équipements
- Emprise offrant une bonne visibilité sur la RD137
- Parking
- Equipements communaux et commerces: E: Ecole; M: Mairie; B: Boulangerie; Ep: Epicerie; Eg: Eglise

HYDROGRAPHIE:

- Fossé
- Ancienne installation d'assainissement
- Zone humide

PAYSAGE:

- Haie chétive de type rétro-littoral
- Végétation remarquable
- Frange « fragile » du site
- Vue sur l'église

LE SITE EN PHOTOS, les parcelles d'étude



LE SITE EN PHOTOS

La végétation



Haies chétives d'aubépines
en rétro-littoral



Arbres de haut-jet sur la parcelle 30,
limitrophe du site



Zone humide sur la parcelle 13

Deux frênes remarquables: les deux
seuls arbres qui se démarquent dans
le site



UN SITE A URBANISER DANS LE TABLEAU D'ENTREE DE BOURG (Depuis la rue Grande Rue, RD137)



Entre hameau et bourg:

Un site à enjeux en entrée de bourg et sa vue sur l'église. A droite, les groupes de maisons en abord du site

UN SITE A URBANISER DANS LE TABLEAU D'ENTREE DE BOURG (Depuis la rue des Carreaux, RD72)



Entre bourg et campagne:
Un élément qui se répète: des murets de
toute sorte en transition avec la rue

Secteur du bourg 1 -L'école

OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**, notamment dans une optique d'aménagement « **d'entrées de bourg** »
- Maîtriser **les franges rurales**
- Offrir un accès aux équipements (école, commerces...) aisé pour les habitants du site
- Améliorer le réseau de cheminement doux
- Phaser l'opération dans une logique de proximité du cœur de bourg

SCHÉMA D'ORIENTATION - prescriptions graphiques



-  Périumètre d'étude
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat (1^{ère} phase)
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat (2^{ème} phase)
-  Urbanisation maîtrisée dans une optique de qualité d'entrée de bourg (front bâti, courettes de transition...)
-  Elément identitaire de type muret
-  Equipement et commerce
-  Aménagement d'une nouvelle entrée d'école
-  Parking mutualisé (école et commerces) (Emplacement à titre indicatif)
-  Accès-véhicules à double sens (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Accès-véhicules à sens unique (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Emplacement réservé notamment pour le passage du bus
-  Accès à prévoir à très long terme (emplacement à titre indicatif)
-  Liaison douce Emplacement et tracé à titre indicatif
-  Aménagement sécurisé en carrefour
-  Haie bocagère à régénérer/créer (pour une maîtrise des franges rurales)
-  Arbre remarquable à conserver et à mettre en valeur au sein d'un espace public
-  Espace public de rencontre à aménager (Emplacement et emprise à titre indicatif)
-  Zone humide à préserver au titre de la loi sur l'eau.

SCHEMA D'ORIENTATION– prescriptions écrites

Programmation

- Ce secteur sera urbanisé après le secteur n°2 « le château » mais avant le n°3 « entrée du bourg ».
- 2 phases d'urbanisation:
 - une première phase sur la moitié Nord qui s'accroche au bourg via l'école et la rue Grande rue (RD 137)
 - une deuxième phase sur la moitié Sud accrochée à la RD72. La 2^{ème} phase pourra démarrer lorsque le nombre de logements réalisés sur la 1^{ère} phase atteindra environ 80% des objectifs de logements dévolus à cette 1^{ère} phase.
- La densité sera de 16 logements/ ha sur la phase 1 et de 14 à 16 logements/ ha sur la phase 2

Aménagement et intégration paysagère

- Une image d'entrée de bourg mise en valeur avec des programmes maîtrisés en frange de la rue Grande Rue (RD137) et la RD72. De plus le long de cette dernière voie un muret sera aménagé pour s'inscrire dans la continuité des limites existantes.
- Des haies bocagères seront créées entre les deux zones et en transition avec l'espace agricole
- Les deux frênes implantée sur le secteur défini en phase 2, seront conservés. Un espace public sera organisé autour de ces arbres majestueux
- La zone humide repérée à l'Ouest du secteur d'étude sera préservée au titre de la loi sur l'Eau.

Accès - voirie

- Secteur en phase 1: Un accès-véhicules sera aménagé via la rue Grande Rue. Deux accès secondaires pourront être aménagés via l'école et le lotissement HLM du bourg.
- Secteur en phase 2: Un accès-véhicules sera aménagé via la RD72
- Des accès seront prévus à très long terme pour une éventuelle urbanisation future
- Des liaison douces reliant le quartier aux équipements et au travers du quartier

Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif



- Bâti
- Jardins
- Espaces publics et pouvant accueillir les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
- Voirie
- Cheminement
- Haie bocagère
- Arbre remarquable à conserver
- Zone à urbaniser (2^{ème} phase)
- Muret

Sur cet exemple 20 maisons sont dessinées soit 16 logements par hectare

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif

*Les habitations construites en front de rue cadrent l'arrivée sur l'église.
Le seuil assure la sécurité pour le piéton et, avec des poches plantées par exemple, permettrait un embellissement de l'entrée de bourg...*

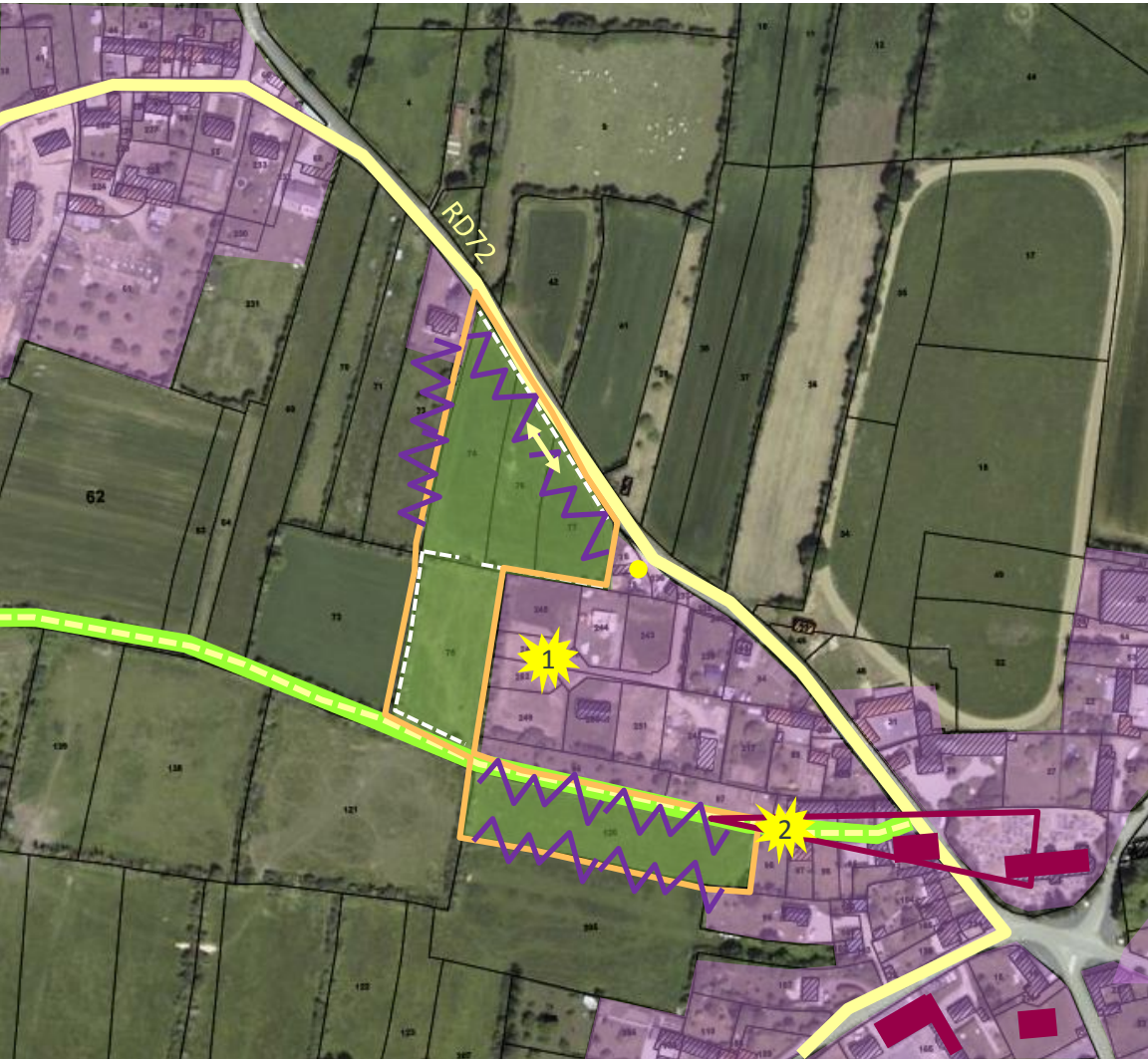


Etat projeté




Secteur du bourg 3, entrée de bourg

PAYSAGE ET USAGES:








 Périmètre d'étude






OCCUPATION DU SOL:

 Zone urbanisée
 Prairie

USAGES:

-  Voie de desserte principale du site
-  Chemin de desserte du site
-  Conflit d'usage (1: absence de continuité avec le secteur d'étude; 2: Ruelle/ chemin en impasse sans retournement possible)
-  Equipements communaux et commerces E: Epicerie, Ec.: Ecole, B: Boulangerie
-  Emprise offrant une bonne visibilité sur la RD72

PAYSAGE:

-  Haie de type rétro-littoral
-  Vue sur le clocher
-  Frange « fragile » du site
-  Beau chemin
-  « Verrues » dans le paysage

LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude



LE SITE EN PHOTOS – Le chemin

Chemin typique du paysage rétro-littoral: la Chasse du Ré menant du bourg à la rue la Mare



La Chasse du Ré se fait venelle construite en son extrémité Est



Vue sur le clocher depuis la Chasse du Ré



LE SITE EN PHOTOS – Les limites



En haut ci-dessus: haie chétive typique en transition avec la RD72.

An bas, une transition franche entre la parcelle et un pavillon



Limite fragile: ouverture du secteur d'étude sur le paysage rural.












Secteur du bourg -Entrée de bourg

OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**, notamment dans une optique d'aménagement qualitatif du chemin avec sa vue sur l'église
- Maîtriser **les franges rurales**
- Offrir un accès aux équipements (école, commerces...) aisé pour les habitants du site
- Offrir du stationnement et un retournement possible aux résidents de l'extrémité Est de la Chasse du Ré
- Améliorer/valoriser le réseau de cheminement doux, notamment vers la campagne

SCHÉMA D'ORIENTATION – prescriptions graphiques



-  Périmètre d'étude
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  Urbanisation maîtrisée dans une optique de qualité des abords du chemin, de la vue sur l'église et la desserte des véhicules techniques (ramassage des déchets, pompiers...)
-  Cône de vue sur le clocher à mettre en valeur
-  Equipement et commerce
-  Accès-véhicules à double sens (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Sens unique (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Aménagement sécurisé en carrefour
-  Parking commun
-  Aménagement de qualité sur le chemin
-  Haie bocagère à créer/ régénérer

SCHEMA D'ORIENTATION— prescriptions écrites

Programmation

- Ce secteur n°3 «entrée du bourg» sera urbanisé après l'urbanisation des secteurs n°1 «le château» et n°2 « l'école».
- La densité sera de 14 à 16 logements par hectare.

Aménagement et intégration paysagère

- La Chasse du Ré sera aménagée de telle sorte qu'elle fasse une belle transition entre la campagne et le bourg. Elle pourra par exemple être revêtue de pavés (pour un esprit de ruelle) ou bien garder son caractère bucolique avec ses accotements et sa bande centrale enherbés. D'autres solutions qualitatives pourront être mises en place.
- La vue sur le clocher depuis la Chasse du Ré sera mise en valeur. Pour cela le chemin-rue sera longé d'un programme d'habitat qualitatif.
- Des haies bocagères seront plantées sur le pourtour de la zone

Accès - voirie








- Sur la Chasse du Ré: En extrémité Est du chemin, depuis le carrefour avec la rue de Varreville, l'accès-véhicules se fera à double sens (afin de desservir les garages des maisons existantes). Par la suite, le long des futures urbanisations, la circulation se fera à sens unique. Le chemin sera justement dimensionné à ces fins.
- Au Nord du site, un accès-véhicules à double sens sera aménagé via la rue de Varreville RD72
- La circulation principale sur la partie Nord du site (comprise entre la Chasse du Ré et la rue de Varreville) se fera à double sens. La relation avec de ce même secteur avec la Chasse du Ré se fera à sens unique.

Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif



-  Bâti
-  Jardins
-  Espaces publics pouvant accueillir les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
-  Voirie
-  Circulation à double sens
-  Circulation sens unique
-  Haie bocagère

Sur cet exemple 19 logements sont dessinés, soit 14 logements par hectare

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif

Le chemin conserve son esprit bucolique avec un traitement au sol simple (berme et bande centrale en herbe, stabilisé sur les parties circulées) et avec de petits jardinets en transition avec le groupe d'habitations



Etat initial



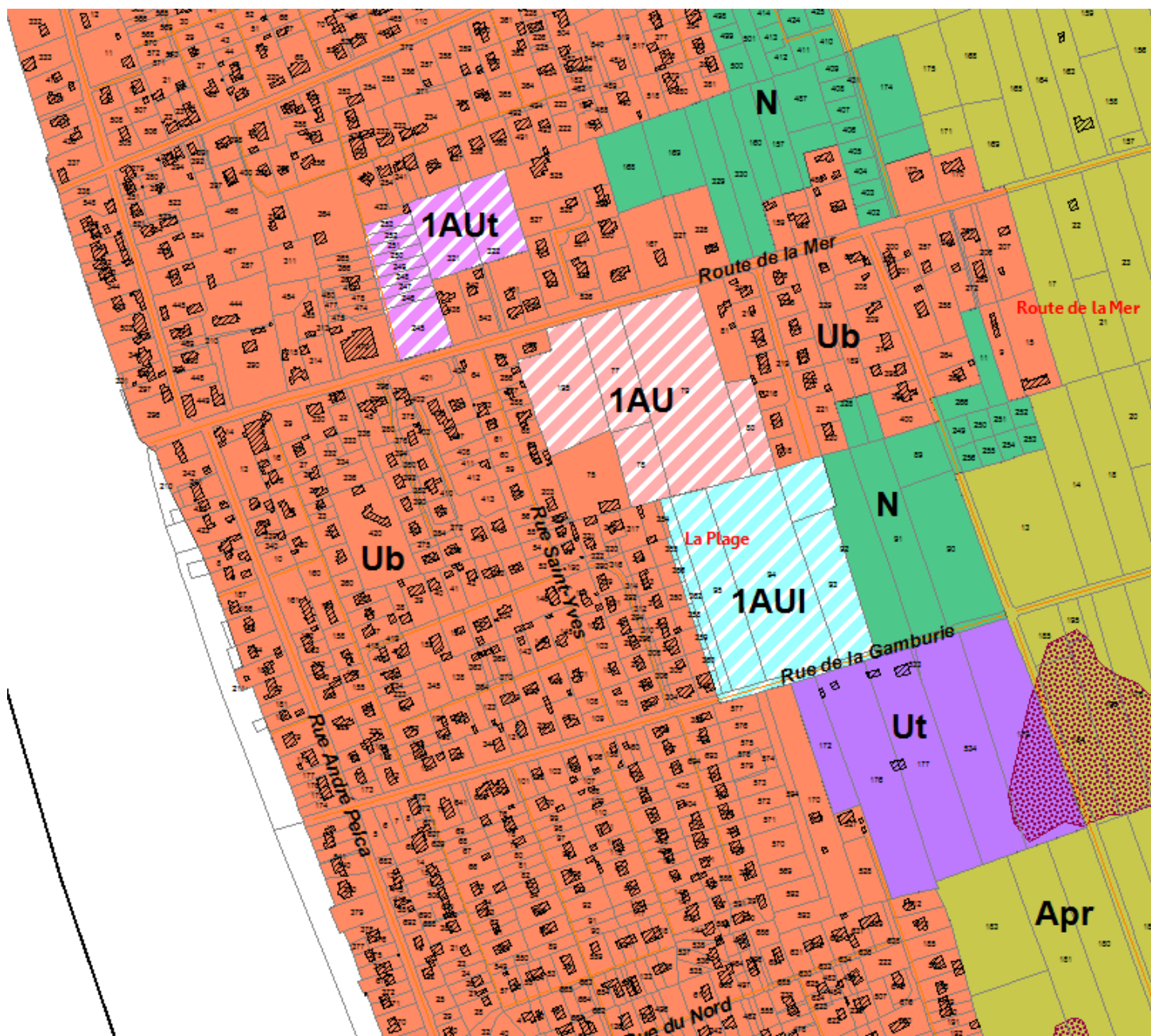
Etat projeté

2. LA PLAGES



Secteur de la plage, secteurs classés 1AU, 1AUt et 1AUI

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE:



PAYSAGE ET USAGES:



Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:

- Zone en friche
- Zone récemment défrichée
- Prairie
- Cultures

USAGES:

- Voie de desserte aux abords du site
- Chemin de desserte du site
- Equipements de loisirs: T: Tennis; C: Camping; HR: Hôtel/Restaurant; EM: Commerces/Médiathèque; J: Aire de jeux

TOPOGRAPHIE:

- Dépression plantée
- Zone de remblai (report graphique à titre indicatif)
- Talus important

PAYSAGE:

- Haie de type rétro-littoral
- Arbre remarquable
- Bosquet de conifères
- Haie d'ajoncs
- Vue sur les peupliers remarquables
- Frange « fragile » du site
- « Verrues » dans le paysage

LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude



LE SITE EN PHOTOS – La végétation



Parcelle récemment défrichée:
pins noirs et peupliers subsistent
aux extrémités de la parcelle



La zone de remblais en friche à
différents stades: la lande
herbacée, la lande arbustive et la
lande arborée



Prairie bordée par la zone de
remblai avec des haies d'ajoncs
pour transition



Quelques arbres remarquables
aux abords du site avec
notamment une ligne de
peupliers blancs très présente
dans le paysage et le peuplier
(noir) majestueux de l'hôtel

LE SITE EN PHOTOS – La route de la mer, quelle identité?



LE SITE EN PHOTOS – La route de la mer, quelle identité?



LE SITE EN PHOTOS – Un enjeu paysager sur la route de la mer

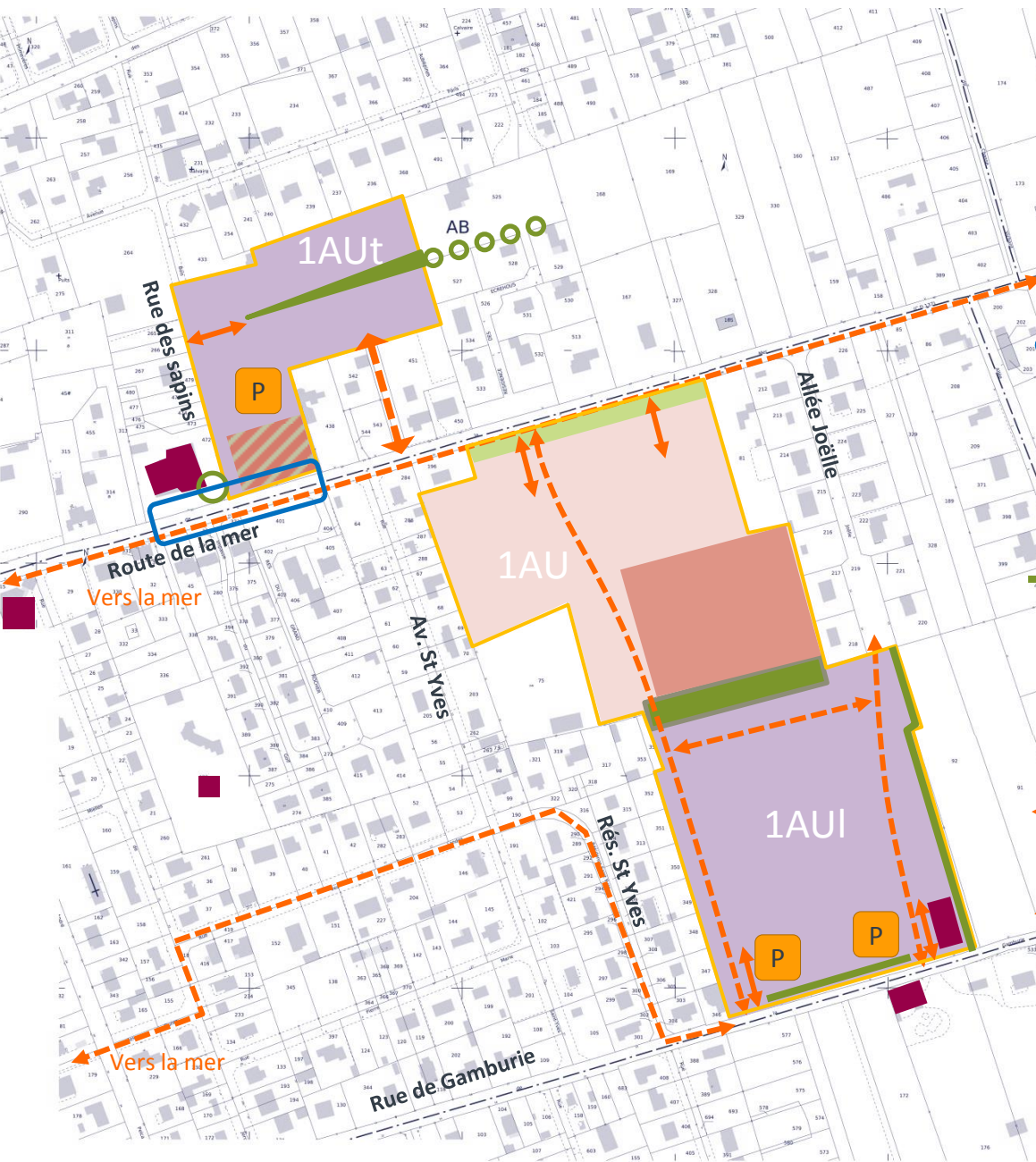


















Secteur de la plage

OBJECTIFS DE PROJET :

- Maîtriser **les franges d'urbanisation**, notamment dans une optique d'aménagement qualitatif de la Route de la mer
- Maîtriser **les franges rurales**
- Offrir du stationnement groupé et paysager pour les opérations touristiques
- Améliorer/valoriser le réseau de cheminement doux, notamment vers la plage et à plus long terme vers le bourg

SCHÉMA D'ORIENTATION - prescriptions graphiques



-  Périmètre d'étude
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat
-  Zone à urbaniser à vocation d'habitat (phase 2)
-  Zone à vocation touristique
-  Aménagement et/ou construction qualitatifs dans une optique de continuité urbaine avec l'hôtel et de requalification de la route de la mer (emprise à titre indicatif).
-  Aménagement urbain qualitatif: lieu de rencontre (type placette) en lien avec les équipements
-  Cordon boisé affirmant une identité des rues (emprise à titre indicatif)
-  Transition végétale (emprise à titre indicatif)
-  Haie bocagère à conserver, régénérer ou à créer
-  Arbre remarquable à conserver
-  Fenêtre(s) à ménager vers les peupliers blancs
-  Equipements existants (commerces, tourisme, loisirs...)
-  Accès-véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif) avec mise en place éventuelle d'un sens unique
-  Liaison douce (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Liaison conditionnée (cf prescriptions écrites)
-  Parking commun en entrée de site non visible depuis les rues de Gamburie, route de la mer et rue des sapins(Emplacement et tracé à titre indicatif)

SCHEMA D'ORIENTATION– prescriptions écrites

Programmation

- La densité sera de 14 à 16 logements par hectare
- La 2^{ème} phase de la zone 1AU pourra démarrer lorsque le nombre de logements réalisés sur la 1^{ère} phase atteindra environ 80% des objectifs de logements dévolus à cette 1^{ère} phase.

Aménagement et intégration paysagère

- Pour la zone 1AU: Un cordon boisé comprenant des arbres de haut jet (pins noirs, peupliers blancs...) et d'une épaisseur de 10 mètres jouera transition entre la Route de la Mer et le quartier.
- Pour la zone 1AU: Un aménagement et/ou une construction qualitatifs s'inscriront dans la continuité de l'hôtel/restaurant et en abord de la route de la Mer
- Pour la zone 1AU: Un haie jouera la transition entre la rue Gamberie et le quartier.

Si possible, le PRL s'inscrira sur le remblai/massif dunaire existant remodelé légèrement à cet effet et l'ambiance végétale sera conservée.

- Entre la zone 1AUL et 1AU une transition végétale sera réalisée (haie, bosquet, parc, jardins...).

Accès - voirie

- Pour la zone 1AU: Le ou les accès principaux (avec 2 accès maximum) se feront via la route de la Mer
- Pour la zone 1AUt: L'accès principal se fera via la rue des Sapins. Un accès véhicule est envisageable depuis la route de la Mer via la bande d'accès à la parcelle 322, à la seule condition que le phasage de l'opération empêche un accès par ailleurs (via la rue des Sapins). Toutefois, un accès piéton sera aménagé sur cette même bande de façon à relier le secteur 1AUt au secteur 1AU et 1AUL.
- Pour la zone 1AUL: Le ou les accès principaux (avec 2 accès maximum) se feront via la rue de Gamberie. Les voies ne devront pas être en impasse. Il n'y aura pas de liaison motorisée entre la zone 1AUL et l'Allée Joëlle.

Stationnement

- Les parkings seront intégrés au quartier et à l'espace public existant. Pour les zones touristiques 1AUt et 1AUL, les parkings seront groupés (si possible en entrée de quartier) et « cachés » de l'espace public existant. Cela permettra une appropriation des quartiers par les piétons et ajoutera à la qualité du cadre de vie. Pour la zone 1AU, des parkings visiteurs seront groupés et intégrés au site.

Liaisons piétonnes

- Une liaison douce (piéton **et** cycliste) sera aménagée le long de la Route de la Mer.
- Les zones 1AU et AUL seront reliées par une liaison piétonne aménagée entre la Route de la Mer à la rue Gamberie.
- La zone 1AUt sera reliée aux autres zones par une liaison piétonne suivant la bande de terrain cadastrée AB322.
- L' Allée Joëlle sera connectée au quartier uniquement via le réseau piétonnier.

Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : les constructions devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.
- Déchets : la collecte se fera au porte à porte et les voies devront avoir un gabarit permettant le passage de véhicules de collecte.

ESQUISSE D'AMENAGEMENT (à titre illustratif)



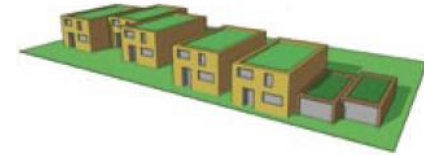
- Bâti
- Jardins
- Espaces publics pouvant notamment accueillir les ouvrages de tamponnement des eaux pluviales
- Voirie
- Cheminement
- Haie bocagère
- Arbre remarquable à conserver
- Zone à urbaniser (2^{ème} phase)
- Muret

Sur cet exemple 47 logements sont dessinés, soit 16 logements par hectare

IMAGES DE REFERENCE-

Habitat individuel dense

Tout ensemble de logements qui ne se superposent pas mais qui forment un groupement urbain, continu ou fractionné, et qui s'inscrit dans une logique de conception d'ensemble.



IMAGES DE REFERENCE-

Habitat intermédiaire

Trois critères essentiels : posséder à la fois un accès individuel, un espace extérieur privatif et une hauteur maximale de R+3.



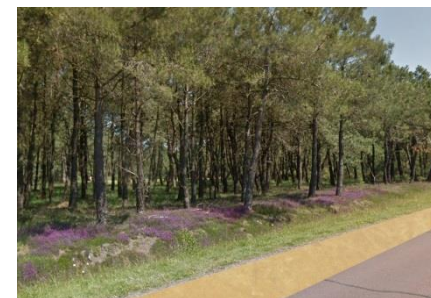
ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif

La Route de la mer, un cordon boisé joue transition entre le quartier et la rue.

NB: Les jeunes pins de la friche pourraient être replantés sur cette zone boisée.



Etat initial



Etat projeté

ESQUISSE D'UN AMENAGEMENT QUALITATIF – à titre illustratif

La zone touristique annexée à l'hôtel existant: le long de la route de la mer, un cordon boisé fait filtre et conforte l'identité de l'Avenue de la mer



Etat initial



Etat projeté

ESQUISSE D'UN AMENAGEMENT QUALITATIF – à titre illustratif

La zone touristique annexée à l'hôtel existant: un bâtiment touristique d'architecture qualitative est implanté le long de la Route de la mer afin de conforter la présence d'un pôle touristique



Etat projeté

ESQUISSE D'AMENAGEMENT – à titre illustratif



Le PRL, pourrait s'appuyer sur le terrain remodelé où serait conserver l'ambiance dunaire

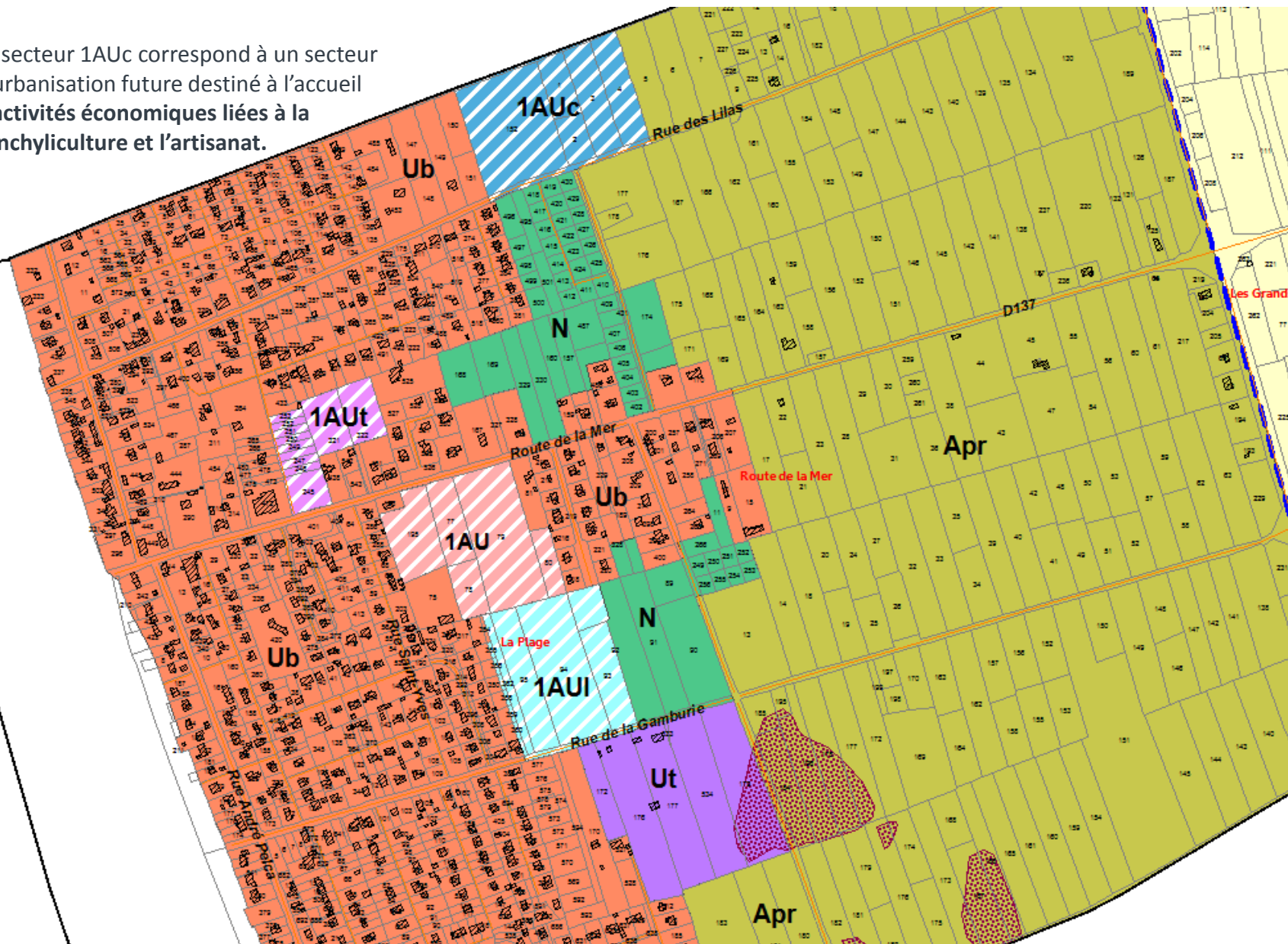




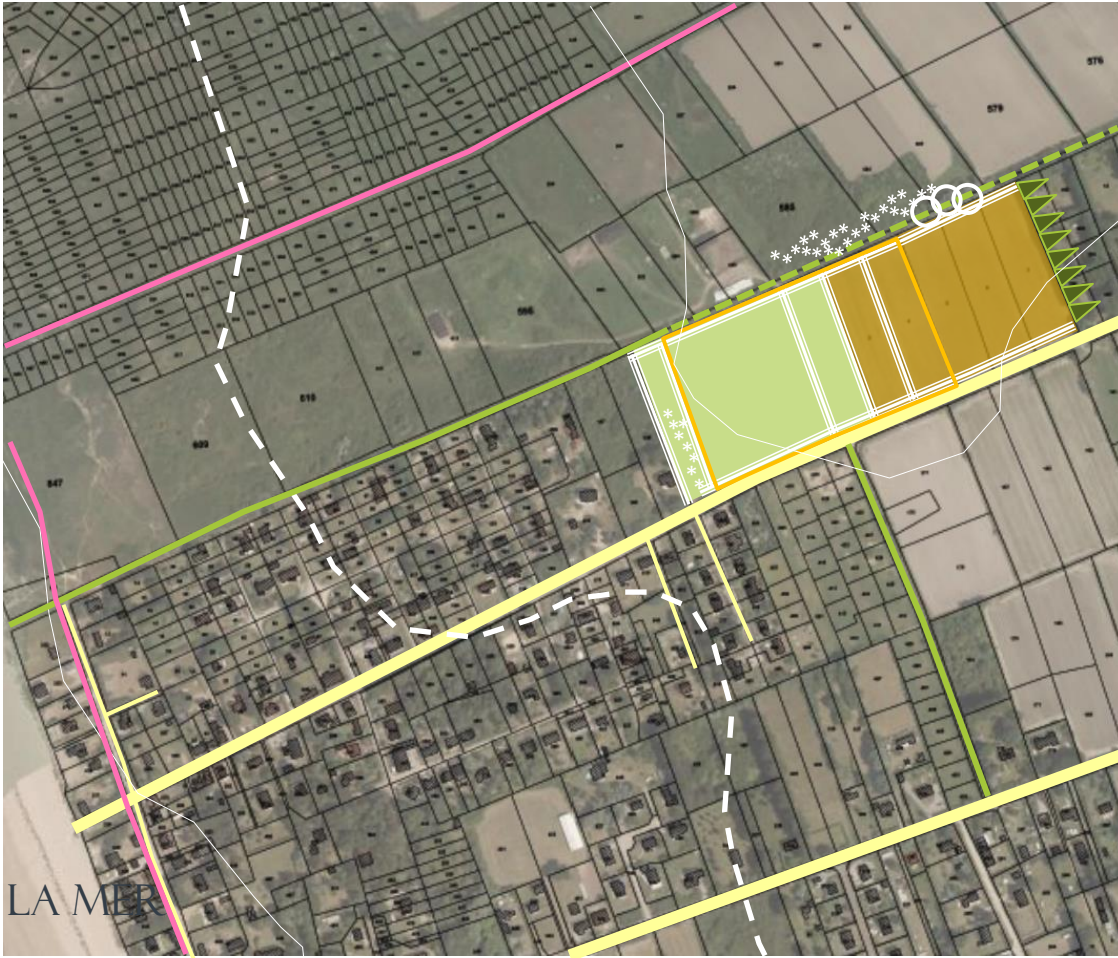
Secteur de la plage, secteur classé 1AUc
Développement économique lié à la conchyliculture

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE:

Le secteur 1AUc correspond à un secteur d'urbanisation future destiné à l'accueil d'activités économiques liées à la conchyliculture et l'artisanat.





PAYSAGE ET USAGES:

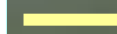





 Périimètre d'étude



OCCUPATION DU SOL:

-  Prairie
-  Cultures maraîchères





USAGES:

-  Voie de desserte aux abords du site
-  Sentier
-  Sentier en friche
-  Itinéraire de randonnée

TOPOGRAPHIE:

-  Courbes de niveau (selon carte IGN)
Pente inférieure à 1%
-  Talus (1,50m environ)

PAYSAGE:

-  Haie de type rétro-littoral
-  Arbre remarquable
-  Haie de conifères
-  Zone en friche

LE SITE EN PHOTOS – Les parcelles d'étude



Parcelle cadastrée AB152



Parcelle cadastrée AC1 et AC2



Parcelle cadastrée AC3



Parcelle cadastrée AC4

LE SITE EN PHOTOS – La végétation



Végétation typique observée sur le site et ses abords: Ajoncs, Peuplier blancs, Peupliers trembles, Aubépines, Prunelliers, Troène, Sureau, Ronces. Les parcelles d'études sont délimitées par des talus plantés de basse strate, motif identitaire du paysage maraîcher



En fond de tableau, à l'Est du secteur d'étude et à une centaine de mètres de celui-ci: Une haie dense et sombre de conifères arrête le regard dans le paysage. Cette même haie participe à l'intégration paysagère du site depuis la RD650.



Les parcelles cadastrées AC 150 et 151 avec leur limite Est largement végétalisée intéressante au regard écologique et également pour sa transition paysagère avec la zone d'activités projetée.

LE SITE EN PHOTOS – L'approche du site



DEPUIS LE LOINTAIN:
Depuis la RD650, les quelques haies successives ne donnent pas à voir le secteur d'étude.
On aperçoit dans le lointain la haie de conifères bordant l'Est du site.



DEPUIS LA RUE DES LILAS:
La petite route longe le site.
Un talus de 1,50 isole partiellement l'utilisateur de la route du site.

DEPUIS LES CHEMINS DE PROMENADE:
La végétation épaisse isole les regards du site



LE SITE EN PHOTOS –

La rue des Lilas, quelle identité?



Le long du site, la rue des Lilas a un profil très végétalisé:

Cernée de talus et de bermes en herbe de 2,00m chacune, la chaussée mesure quant à elle 3,00m



Un peu plus loin, des aménagements simples permettent les sorties des engins agricoles et servent également de zones de croisement.

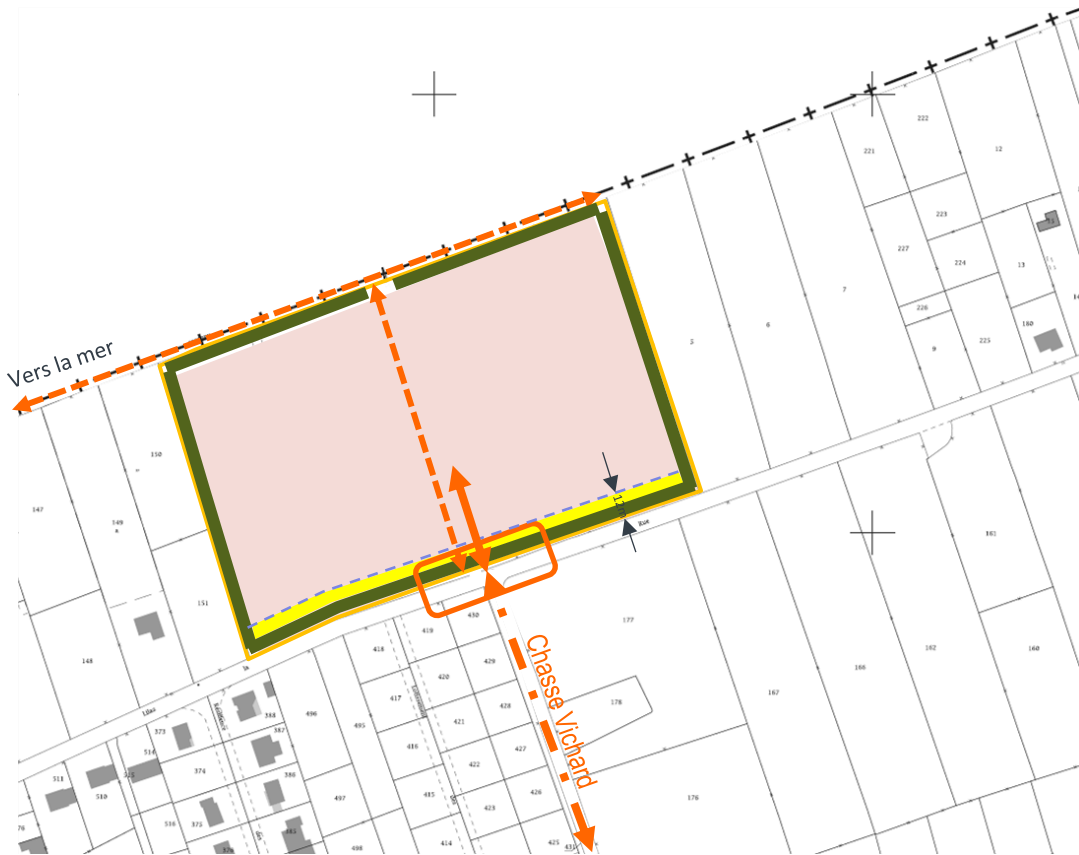
Un aménagement intégré au paysage de la rue des Lilas dont on pourrait s'inspirer pour les accès à la zone d'activités.










Secteur de la plage

OBJECTIFS DE PROJET :

- Développer l'économie lié à l'artisanat et la conchyliculture
- Maîtriser **les franges d'urbanisation**
- Maîtriser **les franges rurales**
- Ne pas dénaturer la rue des Lilas

SCHÉMA D'ORIENTATION - prescriptions graphiques



-  Périmètre d'étude
-  Zone à urbaniser destinée à l'accueil d'activités économiques liées à la conchyliculture et l'artisanat.
-  Zone non aedificandi (bande de 12m comprenant le talus et la haie)
-  Limite d'implantation des bâtiments
-  Haie sur talus à créer (*Peuplier blanc, Peuplier tremble, Aubépine, Prunelliers, Troëne, Sureau, Ajonc d'Europe, Ronce, Lierre, ...*)
-  Accès principal des véhicules (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Liaison douce existantes ou à créer (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Aménagement sécurisé en carrefour
-  Parcours d'accès à la zone depuis la mer pour les véhicules d'ostréiculteurs et pêcheurs

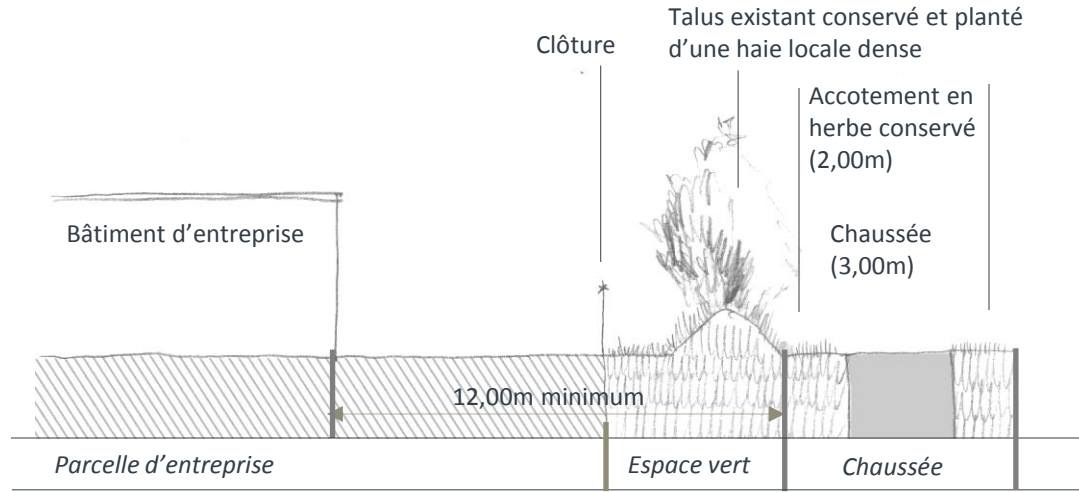
TRANSITION ENTRE LA RUE ET LA ZONE D'ACTIVITES— à titre illustratif

Une haie dense sur talus sépare la rue des Lilas de la zone d'activité.

Les bâtiments d'entreprise sont implantés à 12m minimum de la limite parcellaire



Images de référence



Le carrefour pourra être aménagé simplement à l'instar des quelques sorties de champs qui présentent une simple sur-largeur d'enrobé. Cette sur-largeur pourra également servir de zone de croisement sur la petite route



SCHEMA D'ORIENTATION– prescriptions écrites

Programmation

La zone est réservée à l'accueil d'activités économiques liées à la conchyliculture, la pêche et l'artisanat.

Aménagement et intégration paysagère

- Le talus existant le long de la rue des Lilas sera conservé et planté d'une haie dense typique du secteur.
- Les bâtiments d'entreprise seront implantés à 12 mètres minimum de la limite parcellaire. Cette bande de 12 mètres non constructible est appelée « zone non aedificandi »
- Le pourtour de la zone sera planté de haie sur talus. Ces haies isoleront la zone des habitations et du chemin piéton la longeant au Nord.

Accès - voirie

- L'accès principal et unique pour les véhicules se fera par la rue des Lilas.
- Le carrefour d'accès sera sécurisé et sera, si possible, aménagé « dans l'esprit » de la rue des Lilas
- Les véhicules des ostréiculteurs et pêcheurs emprunteront la rue de la mer et la Chasse Vichard afin d'éviter les nuisances sur la rue des Lilas

Liaisons piétonnes

- Une liaison douce située en limite Nord du site (en partie existante mais aujourd'hui en friche) permettra de relier la zone à la mer.

Réseaux - collecte des déchets

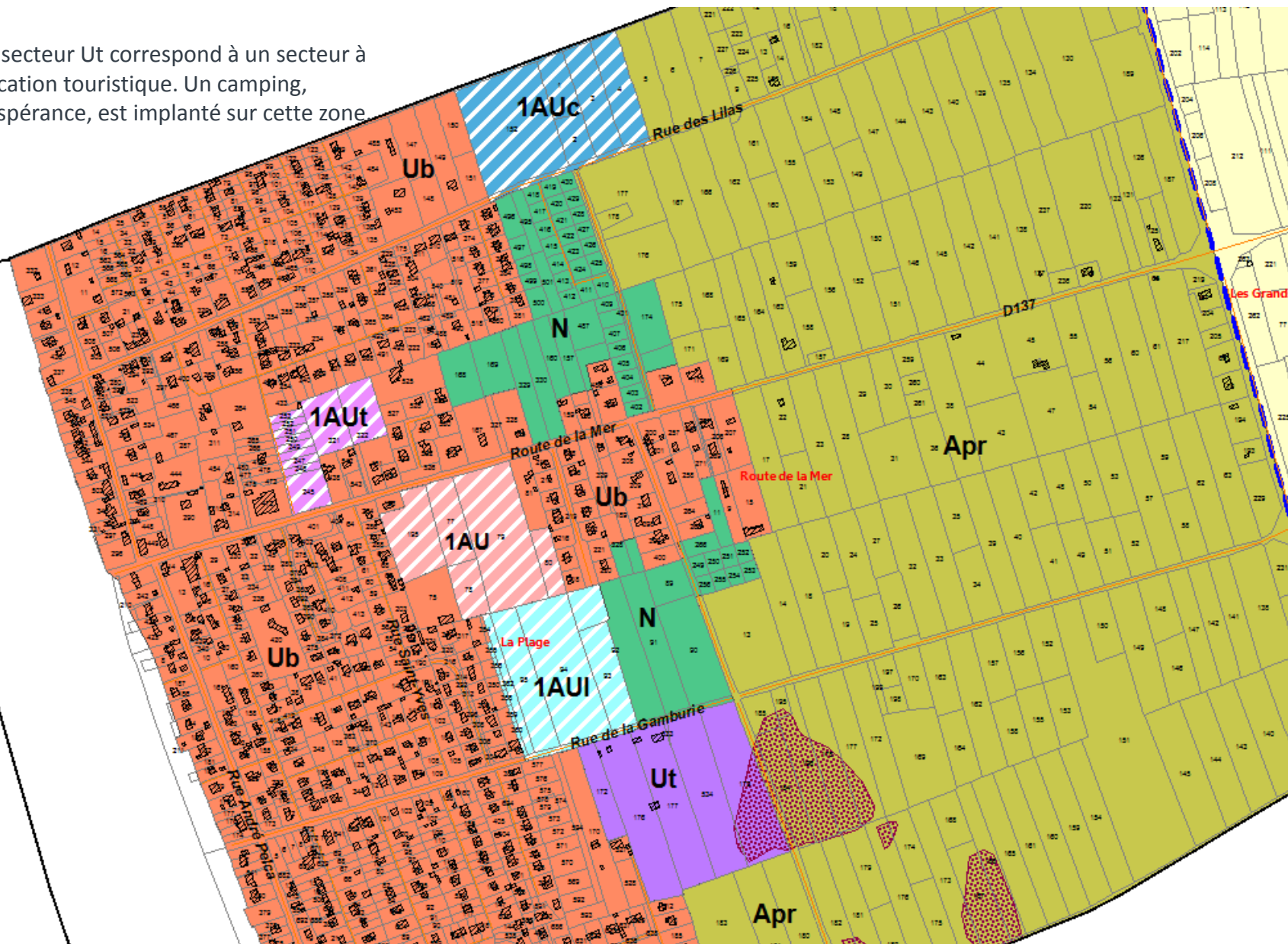
- Assainissement : les entreprises devront être raccordées au réseau d'assainissement collectif.



Secteur de la plage, secteur classé Ut,
Développement économique lié au tourisme

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE:

Le secteur Ut correspond à un secteur à vocation touristique. Un camping, l'Espérance, est implanté sur cette zone




PAYSAGE ET USAGES:




 Périmètre d'étude

OCCUPATION DU SOL:


 Zone en friche


 Culture


 Périmètre du camping

 Construction en dur au sein du secteur d'étude (hauteur maximale: 6m à l'égout)

USAGES:


 Accès principal du camping l'Espérance


 Voie de desserte aux abords du site

 Chasse (sentier)

PAYSAGE:

 Talus (1,30m à 1,50 environ)

 Haie de type rétro-littoral sur talus

 Frange « fragile » du site (covisibilité avec la rue de la Gamburie)

LE SITE EN PHOTOS – Le site en images



Rue de la Gamburie



Les parcelles cadastrées AN 176, 177, 534 et 533 occupées par le camping 'L'Espérance'



Depuis la rue de la Gamburie

A l'Ouest du site, la parcelle cadastrée AN 172, partiellement en friche



A l'Est du site, la parcelle cadastrée AN 179, depuis l'entrée Nord via la rue de la Gamburie et depuis l'entrée Sud via la chasse aux Rosiers

LE SITE EN PHOTOS – La végétation



Les talus cadrant la parcelle AN179, en partie plantés.



Dans la continuité du site, rue de Gamburie, les talus plantés d'ajoncs, aubépines, prunelliers, troènes, sureaux et ronces.



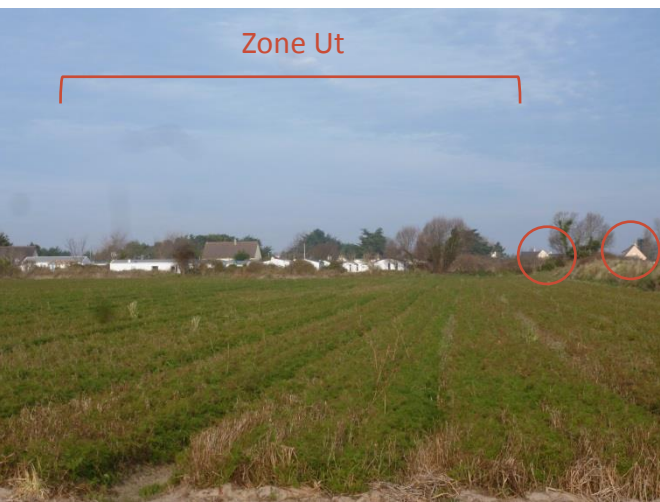
En entrée du camping, en limite de la rue de Gamburie, des peupliers blancs assoient le bâti implanté en arrière

LE SITE EN PHOTOS – L'approche du site



DEPUIS LA RUE DE GAMBURIE:

Le site s'inscrit en entrée de zone urbanisée. Talus nu, talus planté, haie de thuyas (ou cyprès), clôtures et friche se succèdent



DEPUIS LA CHASSE DES FAUX:

Le fond de la zone s'offre au regard ainsi que des pavillons situés plus au Nord










Secteur de la plage

OBJECTIFS DE PROJET :

- Développer l'économie liée aux activités touristiques.
- Maîtriser **les franges d'urbanisation**
- Maîtriser **les franges rurales**

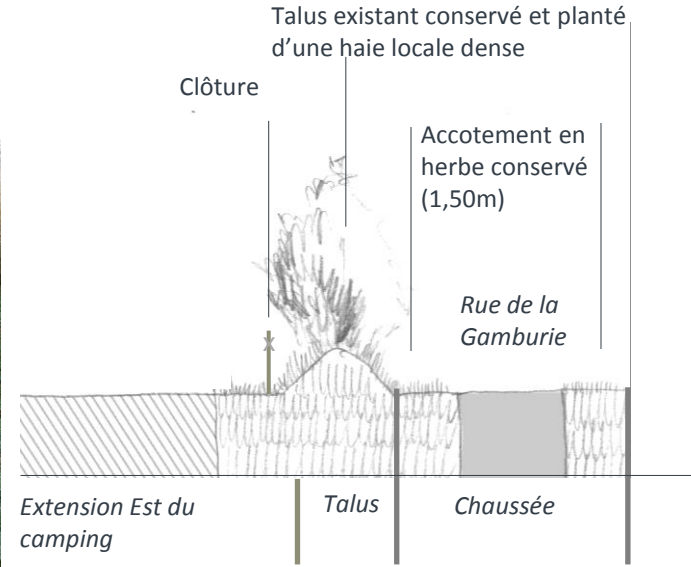
SCHÉMA D'ORIENTATION - prescriptions graphiques



-  Périmètre d'étude
-  Secteur touristique aux hauteurs de construction limitées à 4m
-  Secteur touristique aux hauteurs de construction limitées à 6,00m à l'égout
-  Talus et végétation sur talus à conserver/ régénérer
-  Haie à créer sur talus (*Sureau, Aubépine, Prunelliers, Troëne, Ajonc d'Europe,, ...*)
-  Haie à créer, *Sureau, Troëne, Ajonc d'Europe, Aubépine, Prunelliers,, ...*)
-  Accès
-  Jonction possible avec le camping existant (Emplacement et tracé à titre indicatif)
-  Sortie d'évacuation

TRANSITION ENTRE L'EXTENSION DU CAMPING ET LES RUE ET CHEMIN— à titre illustratif

EXTENSION EST: Une haie dense sur talus sépare la rue Gamburie et la chasse aux Rosiers de la partie Est du site, dans le prolongement des haies existantes. Les covisibilités entre le projet touristique (dont les constructions sont limitées à 4m) espace public sont ainsi limitées



Les clôtures périphériques de l'extension Est du camping seront installées, en pied de talus, à l'intérieur du terrain. Elles ne seront ainsi pas visibles depuis l'espace public.

En frange de la rue de la Gamburie, sur les parcelles cadastrées AN172, AN176 et AN177, et autour du bloc sanitaire existant, les hauteurs de constructions seront limitées à 6,00m à l'égout, à l'instar des constructions existantes sur cette zone.



Au cœur de la zone Ut, et en en partie Nord Est de celle-ci, la hauteur des constructions et installations est limitée à 4 m (terrasse ou plateforme comprise), à l'instar des mobil homes existants sur le camping l'Espérance



SCHEMA D'ORIENTATION– prescriptions écrites

Programmation

La zone a une vocation touristique.

La densité sera au minimum de 40 hébergements touristiques ou emplacements nus, par hectare

Aménagement et intégration paysagère

- Les talus existants le long des espaces publics (rue de la Gamburie et Chasse aux Rosiers) seront conservés et plantés/ régénérés d'une haie typique du secteur (*Sureau, Aubépine, Prunelliers, Troëne, Ajonc d'Europe,, ...*) pour intégrer au mieux le projet touristique depuis l'espace public.
- L'Est du secteur sera délimitée de la rue de la Gamburie par une haie typique du secteur (*Sureau, Aubépine, Prunelliers, Troëne, Ajonc d'Europe,, ...*) sur le talus existant.
- Pour une meilleure intégration du projet, la hauteur des constructions sera limitée de la façon suivante:
 - 6,00m à l'égout sur une première frange en limite de la rue de la Gamburie, sur les parcelles 172, 176 et 177 et autour du bloc sanitaire existant.
 - 4,00m au point le plus haut sur le reste du secteur
- Les talus existants et leur végétation au cœur du secteur seront conservés et participeront à l'intégration paysagère du projet.
- Le talus en fond Sud du site sera conservé et planté pour une meilleure intégration du projet depuis la Chasse des Faux.

Accès - voirie

- Un accès supplémentaire pourra se faire de la parcelle cadastrée 172 à la rue de la Gamburie
- Les accès se feront via les dessertes existantes à l'intérieur du terrain de camping
- Une sortie d'évacuation sera implantée en limite de la rue de la Gamburie. Cette sortie sera sécurisée par un portail d'aspect qualitatif, intégré au site.

Réseaux - collecte des déchets

- Assainissement : le projet d'extension devra être raccordé au réseau d'assainissement collectif (il est déjà existant sur le site du camping).

Phasage de l'urbanisation liée à l'habitat



L'ouverture à l'urbanisation est prévue en premier lieu sur les secteurs du château(1) et de la plage, puis secteur de l'école (2) et enfin secteur d'entrée de bourg (3).