

# LONGEVILLE - S U R - M E R

Plan Local d'Urbanisme

Révision du POS en PLU prescrite le .....

## Orientations d'Aménagement & de Programmation

DOSSIER APPROUVÉ

Le .....

Vu pour être annexé à la délibération du

.....,

Monsieur le Maire :



atelierurbanova – Eric ENON – Eve LAGLEYZE – BGC – CRER – EAU-MEGA

## Liste des Orientations d'Aménagement & de Programmation :

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT RELATIVES A DES QUARTIERS RESIDENTIELS .....p 2

- N°1 : Entrée Sud-Ouest du Bourg .....p 3
- N°2 : Entrée Sud du Bourg .....p 6
- N°3 : Au lieu-dit « les Mottes » .....p 9
- N°4 : Entrée Est du Bourg .....p 12
- N°5 : AFU des Tulipes – Les Conches .....p 15

### ORIENTATION D'AMENAGEMENT RELATIVE A DES QUARTIERS D'ACTIVITES .....p 18

- N°6 : Extension de la zone d'activités de l'Avenir.....p 19

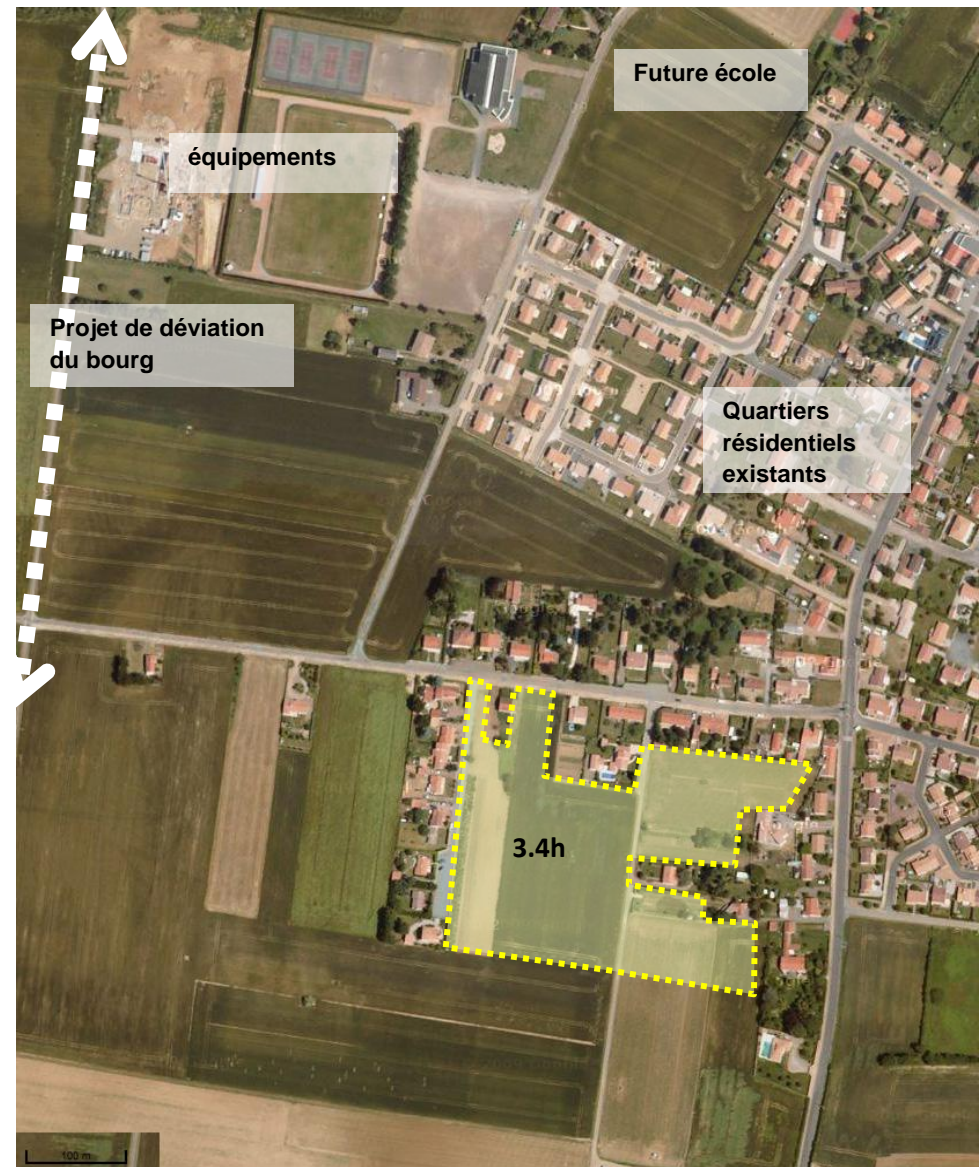
## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION RELATIVES A DES QUARTIERS RESIDENTIELS

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 – ENTREE SUD-OUEST DU BOURG – *urbanisation à court/moyen terme***

**État actuel du site**











**ATTENTION** : à noter que cette zone est située dans le périmètre de la ZPPAU de Longeville-sur-Mer (périmètre paysager à caractère urbain).

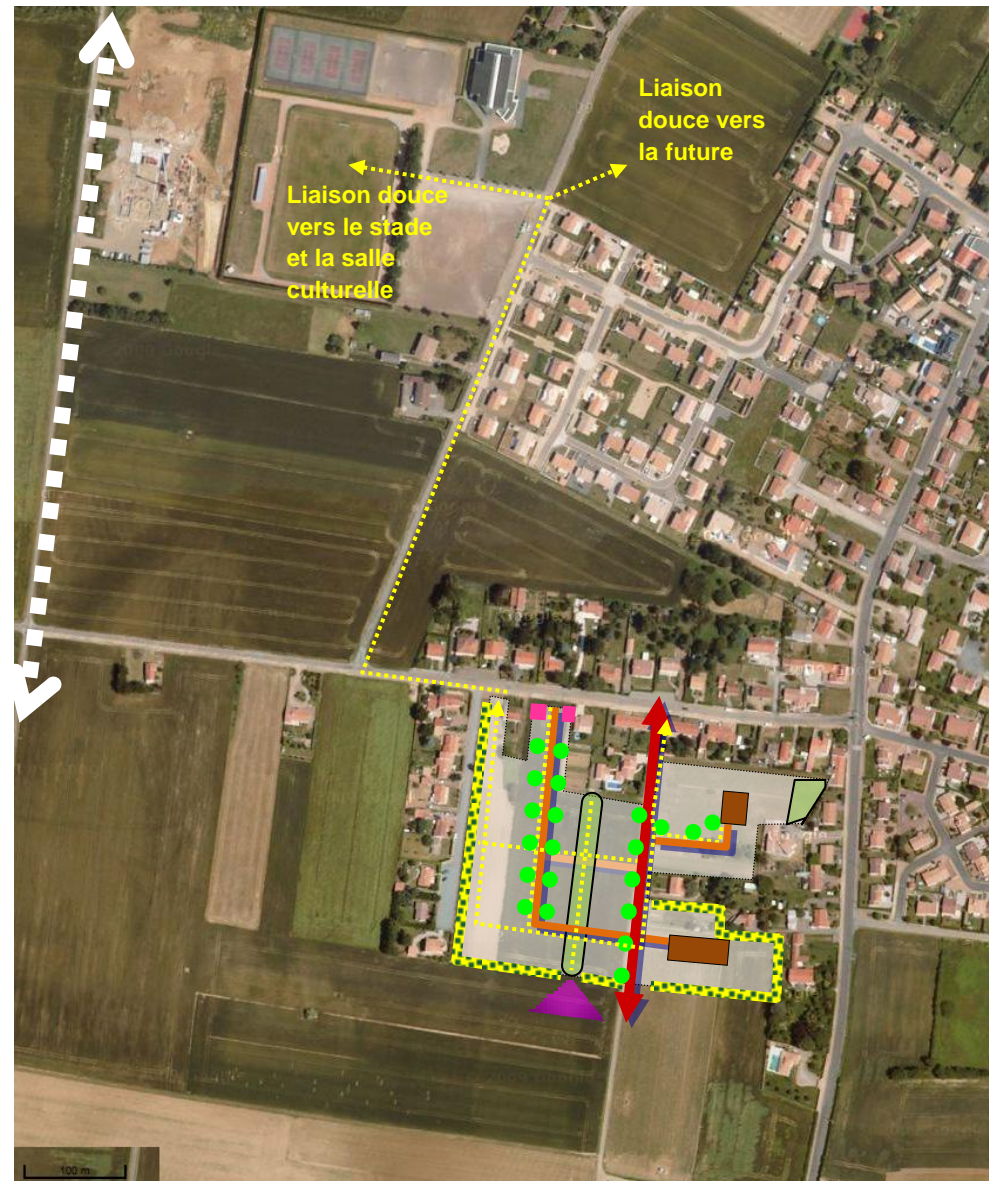
L'ensemble des permis de construire sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 – ENTREE SUD-OUEST DU BOURG - *urbanisation à court/moyen terme***

**Principes d'aménagement**

	Principe de haies à prévoir (essences locales) pour un traitement qualitatif de la frange urbaine
	Principe de voie principale
	Principe de voie secondaire
	Principe de liaison douce
	Principe d'alignement d'arbres accompagnant la voie structurante
	Principe d'espace public central ouvert en perspective au sud sur le Grand Paysage (peut servir au recueillement des eaux pluviales)
	Principe d'espace vert public
	Principe de valorisation des vues et perspectives vers le Grand Paysage
	Création de front bâti sur la rue du Menhir (effet de rue + marquage de l'entrée de bourg) et encadrement de certaines placettes de quartier.
	Principe de placettes de quartier, desservant plusieurs constructions (espace public à l'échelle d'un îlot)



Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit au niveau de l'entrée Sud Ouest du bourg.

**Ce site est localisé dans le « périmètre paysager à caractère urbain » de la ZPPAU de Longeville-sur-Mer. C'est pourquoi, le règlement de la ZPAU s'applique, en plus du règlement de PLU, sur cette zone et l'ensemble des permis de construire doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

**Au niveau de ce secteur, l'aménagement proposé devra tendre vers une densité minimale de l'ordre de 15 à 20 logements/hectare.**

Cette nouvelle zone permet de venir « recoudre » le tissu existant en proposant une urbanisation en « arrière-plan » de l'existant, tout en créant également un front urbain, le long de la rue du Menhir. Cette urbanisation vient valoriser l'entrée de bourg Sud-Ouest, qui se trouve, de plus, en contact direct avec le Grand Paysage.

Du point de vue de sa localisation et de sa valeur patrimoniale, la question de l'intégration du bâti est primordiale sur ce site. Les franges urbaines de ce site seront plantées de haies d'essences locales, pour une meilleure intégration et cohabitation avec les constructions existantes. Les voies structurantes seront également accompagnées d'alignement d'arbres.

Au centre de ce nouveau quartier, un principe de coulée verte sera prévu et pourra permettre le recueillement des eaux pluviales. Cette coulée verte crée une perspective vers le sud et une ouverture visuelle sur le Paysage environnant. Une liaison douce serpente cette coulée verte.

Ce nouveau quartier ne doit pas être « refermé sur lui-même », mais en connexion avec les quartiers voisins. C'est pourquoi, les voies internes au quartier viendront se raccorder sur le réseau viaire existant.

Les haies bocagères existantes sur le site sont préservées.

La hiérarchie de ces voies est clairement identifiable (en termes de gabarit, de traitement, ...). C'est pourquoi, une voie en particulier est traitée comme la voie principale. Il s'agit d'un large mail planté d'alignements d'arbres. Des voies secondaires viennent ensuite desservir le site dans son épaisseur, aboutissant sur des sortes de placettes de quartier, véritables espaces publics à l'échelle d'un groupement de constructions.

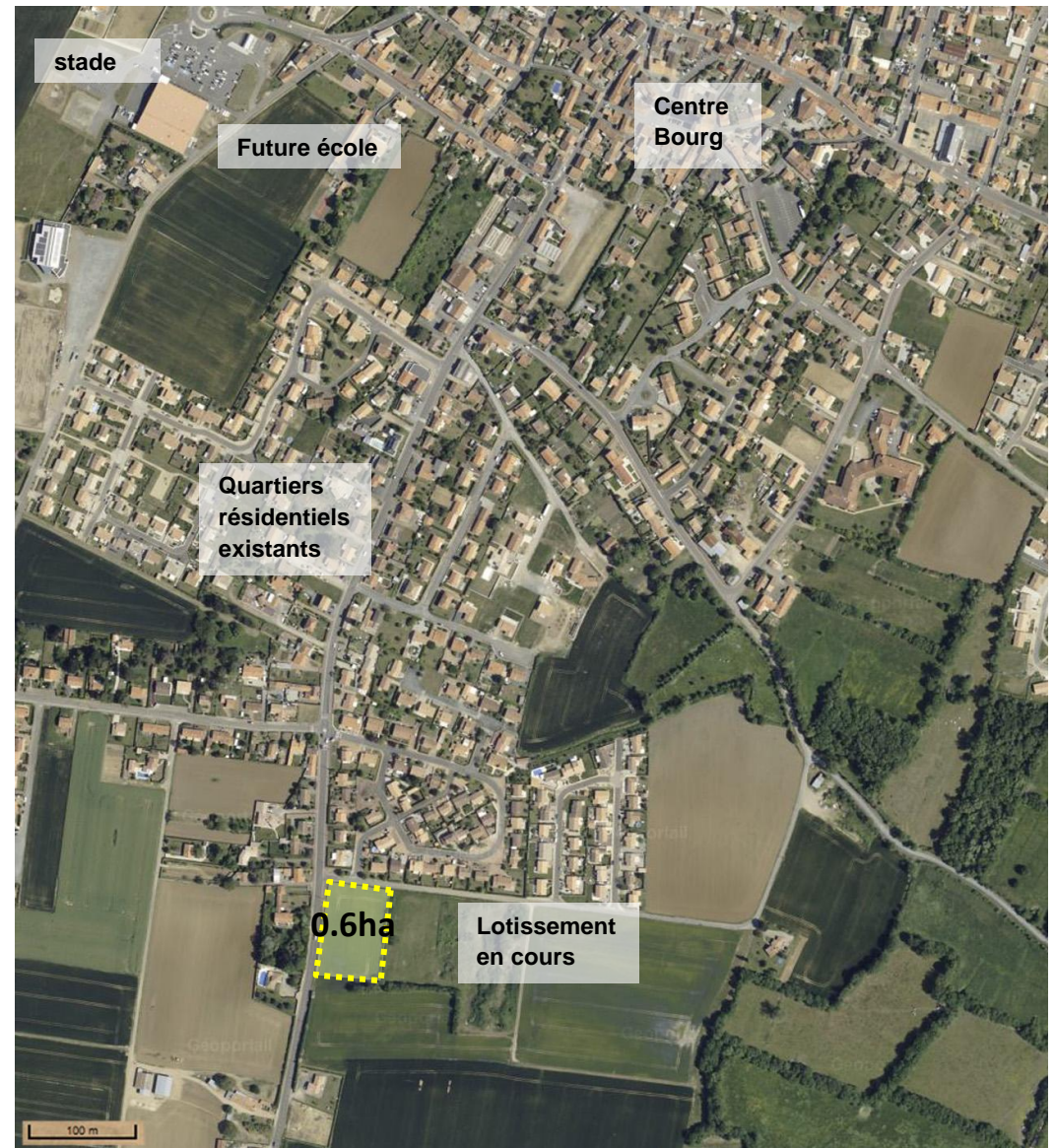
Le site est parcouru par un réseau de voies piétonnes qui l'irrigue et le connecte aux quartiers voisins, aux équipements publics du centre bourg ... . Ce dernier permet de rejoindre rapidement les principaux équipements publics du centre bourg sans avoir à utiliser de véhicule.

L'implantation des maisons favorisera des expositions au Sud et encouragera la mitoyenneté.

La gestion des eaux pluviales se fera, tant que faire se peut, à ciel ouvert (par l'intermédiaire de noues), afin d'éviter le recours au « tout-tuyau ».








**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 – ENTREE SUD DU BOURG - *urbanisation à court/moyen terme***

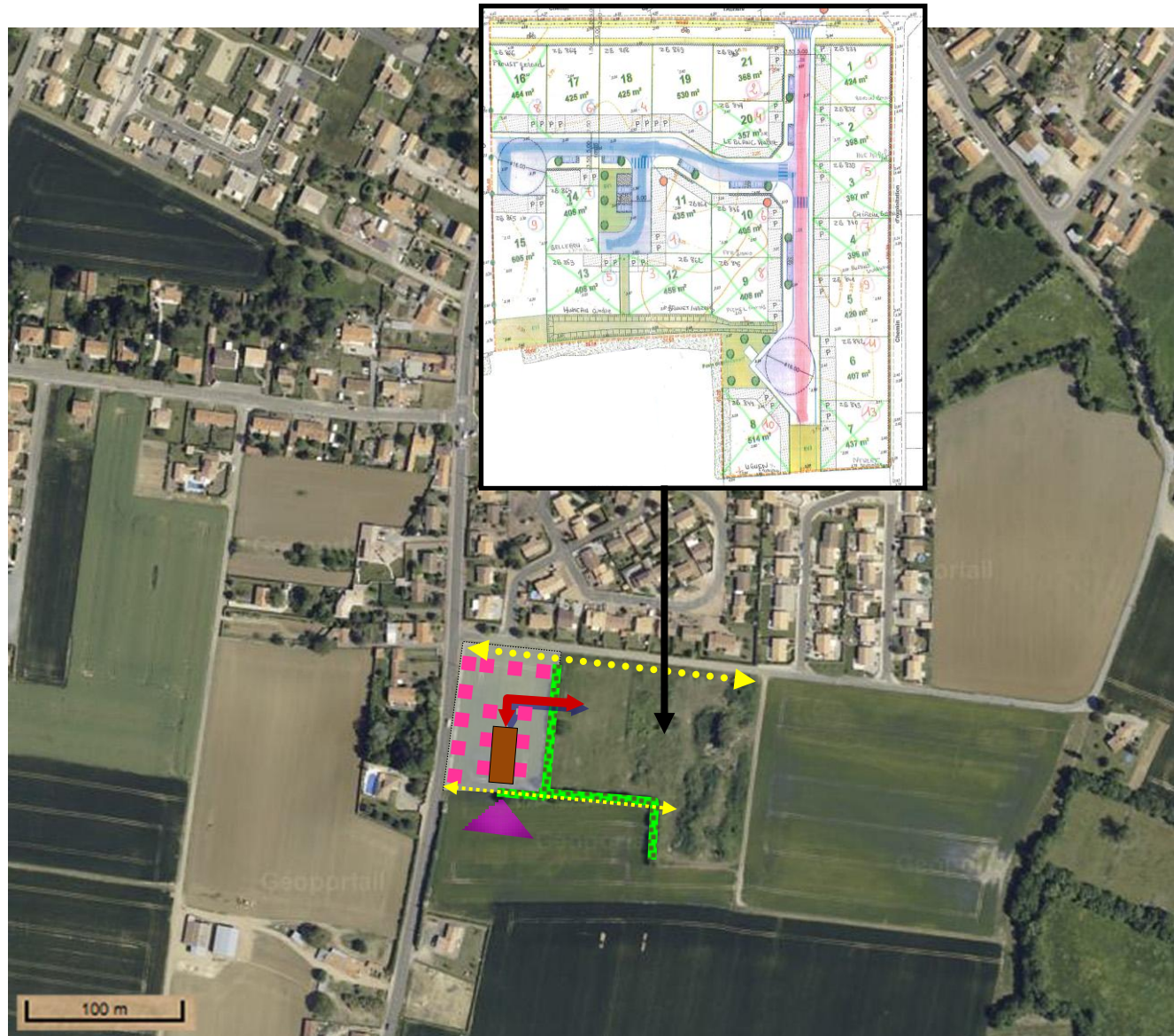
**État actuel du site**



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 – ENTREE SUD DU BOURG - **urbanisation à court/moyen terme****

**Principes d'aménagement**

	Haies existantes à conserver
	Principe de voie principale (jonction avec le quartier en cours à l'est)
	Principe de liaison douce
	Principe de continuité piste cyclable
	Création de front bâti pour recréer un effet de rue (entrée de bourg sud et interne au quartier)
	Principe de placettes de quartier
	Principe de valorisation des vues et perspectives vers le Grand Paysage





Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit au niveau de l'entrée Sud du bourg.

**Au niveau de ce secteur, l'aménagement proposé devra tendre vers une densité minimale de l'ordre de 15 à 20 logements/hectare.**

Cette nouvelle zone vient s'intégrer entre une urbanisation linéaire, à l'ouest de la rue de l'Océan et à l'est, un lotissement en cours (au moment de l'arrêt du PLU) : « Le Clos de l'Aurière ».

Cette orientation d'aménagement et de programmation respecte donc les continuités d'accès, de liaisons ... amorcées au niveau du Clos de l'Aurière (continuité de la voie cyclable, des liaisons douces, les voies internes, continuité verte).

Le long de la rue de l'Océan, un front bâti est recrée pour une entrée sud de bourg assez « urbaine ».

Les haies bocagères existantes sur le site sont préservées et marquent, en quelques sortes, la transition entre ce nouveau quartier et le Clos de l'Aurière, même si ces quartiers sont reliés entre eux.

Un principe de coulée verte traverse le quartier d'ouest en est (et se poursuit au niveau du Clos de l'Aurière) et est accompagné d'une liaison douce. Elle englobe une des haies existantes sur le site.

L'implantation des maisons favorisera des expositions au Sud et encouragera la mitoyenneté.

La gestion des eaux pluviales se fera, tant que faire se peut, à ciel ouvert (par l'intermédiaire de noues), afin d'éviter le recours au « tout-tuyau ».








**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3 – AU LIEU-DIT « LES MOTTES » - urbanisation à court/moyen terme**

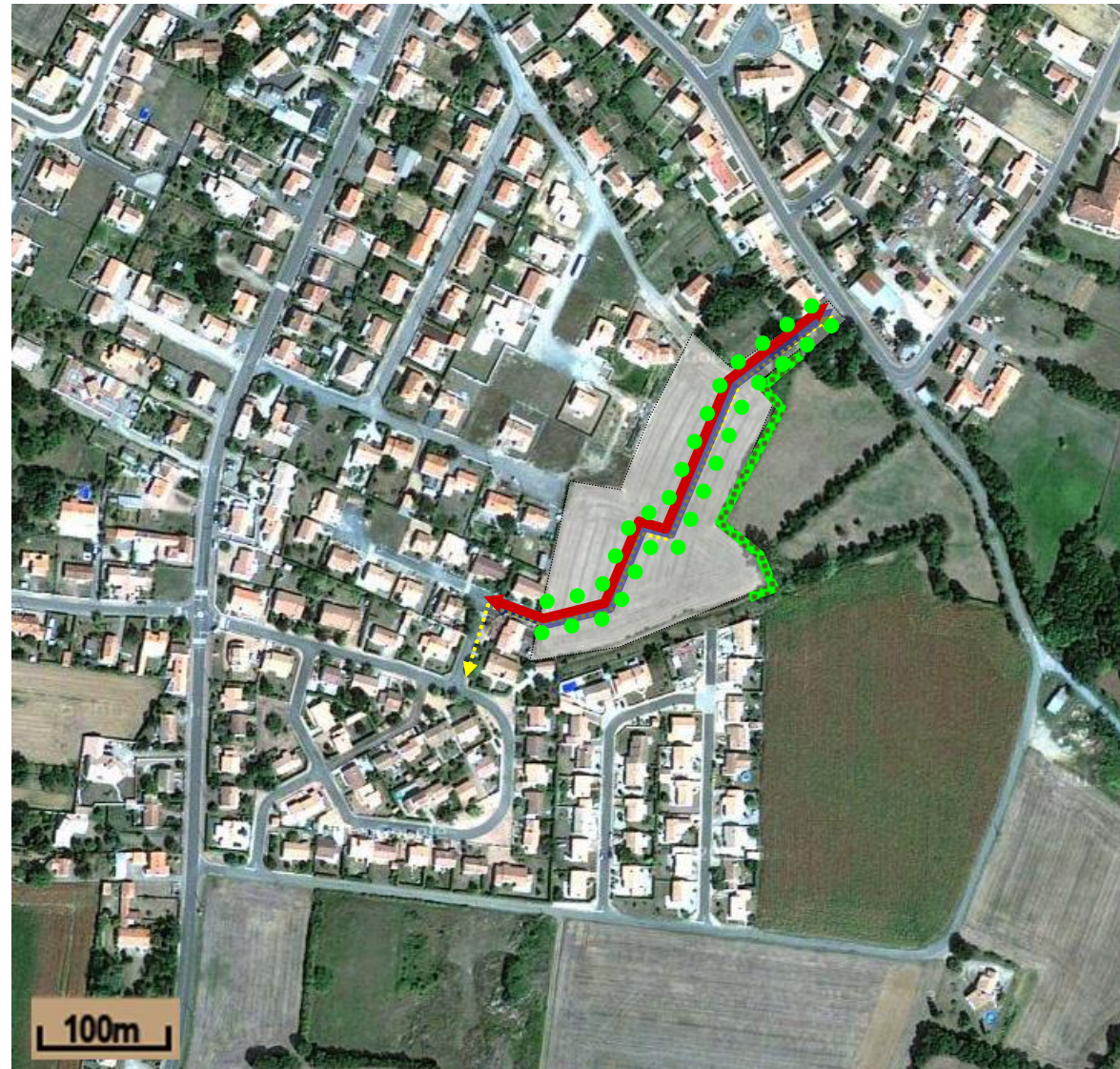
État actuel du site



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3 – AU LIEU-DIT « LES MOTTES » - urbanisation à court/moyen terme**

**Principes d'aménagement**

	Haies existantes à conserver
	Principe de haies à prévoir (essences locales) pour le traitement des franges
	Principe d'alignement d'arbres accompagnant les voies
	Principe de voie principale
	Principe de voie secondaire
	Principe de liaison douce
	Principe de création de front bâti le long des voies internes au quartier



Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit en continuité des quartiers résidentiels existants au sud-Est du Bourg de Longeville-sur-Mer.

**Au niveau de ce secteur, l'aménagement proposé devra tendre vers une densité minimale de l'ordre de 15 à 20 logements/hectare.**

Les accès d'ores et déjà existants sur les quartiers voisins se poursuivent au niveau de cette nouvelle opération.

Les haies bocagères existantes sur le site sont préservées et peuvent permettre une bonne intégration du bâti. Des haies d'essences locales sont également à prévoir afin de soigner les franges urbaines de ce nouveau quartier et d'assurer une transition douce vers la zone de Marais, située plus à l'Est.

Une voie structurante traverse le site du Nord au Sud, accompagnée d'alignements d'arbres et de liaisons douces. De part et d'autre de cette « colonne vertébrale » s'implantent les constructions, en favorisant les expositions au sud.

La gestion des eaux pluviales se fera, tant que faire se peut, à ciel ouvert (par l'intermédiaire de noues), afin d'éviter le recours au « tout-tuyau ».










**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4 – ENTREE EST DU BOURG - urbanisation à long terme**

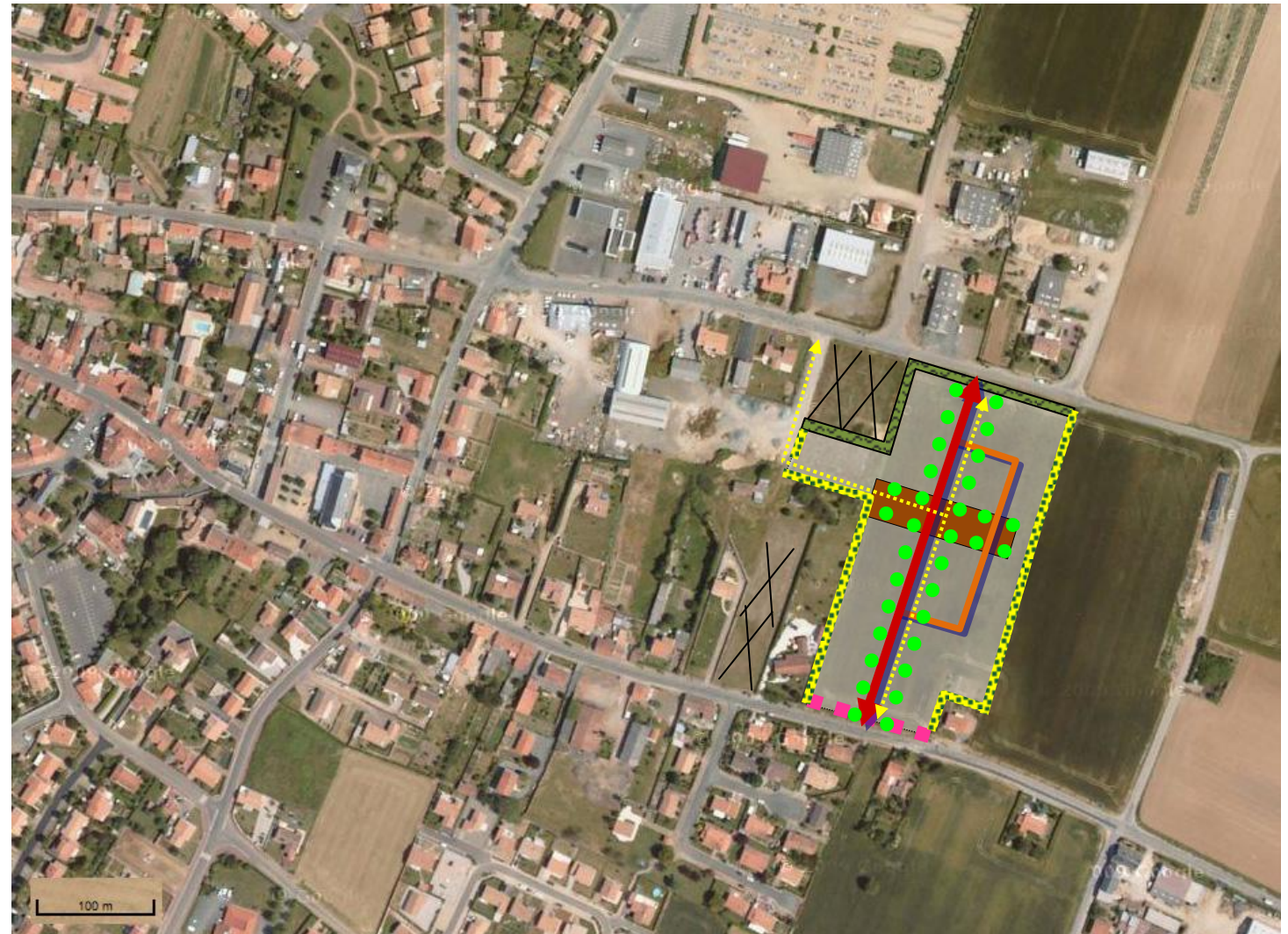
État actuel du site



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4 – ENTREE EST DU BOURG - *urbanisation à long terme***

**Principes d'aménagement**

	Principe d'aménagement d'un espace vert de transition entre la zone d'habitat et les activités
	Principe de haies à prévoir (essences locales) pour le traitement des franges
	Principe d'alignement d'arbres accompagnant la voie structurante
	Principe de voie principale
	Principe de voie secondaire
	Principe de liaison douce
	Création de front bâti pour recréer une rue (entrée de bourg)
	Principe de placettes de quartier
	Constructions existantes non représentées sur la photographie aérienne



Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit au niveau de l'entrée Est du bourg.

Cette nouvelle zone se localise au sud de la zone d'activités ce l'Avenir, en continuité directe avec la zone de « renouvellement Urbain » de cette zone d'activités.

Un des objectifs majeurs de cette orientation d'aménagement et de programmation est d'assurer une bonne cohabitation entre activités et habitat. C'est pourquoi, un principe d'espace vert de transition est prévu en limite entre les deux zones.

Un axe structurant dessert le quartier du nord au sud. Ce dernier se présente comme un large mail planté et offrant, en son centre, une placette de quartier, lieu de rencontre et de convivialité (gestion également de l'aspect fonctionnel : stationnement véhicules, cycles ...).

La présence importante d'arbres, ainsi que les plantations de haies d'essences locales eau niveau des franges du quartier, permettent de créer un contraste avec le côté très « minéral » de la zone d'activités. Ces aménagements paysagers permettent également de créer une transition douce vers le Grand paysage.

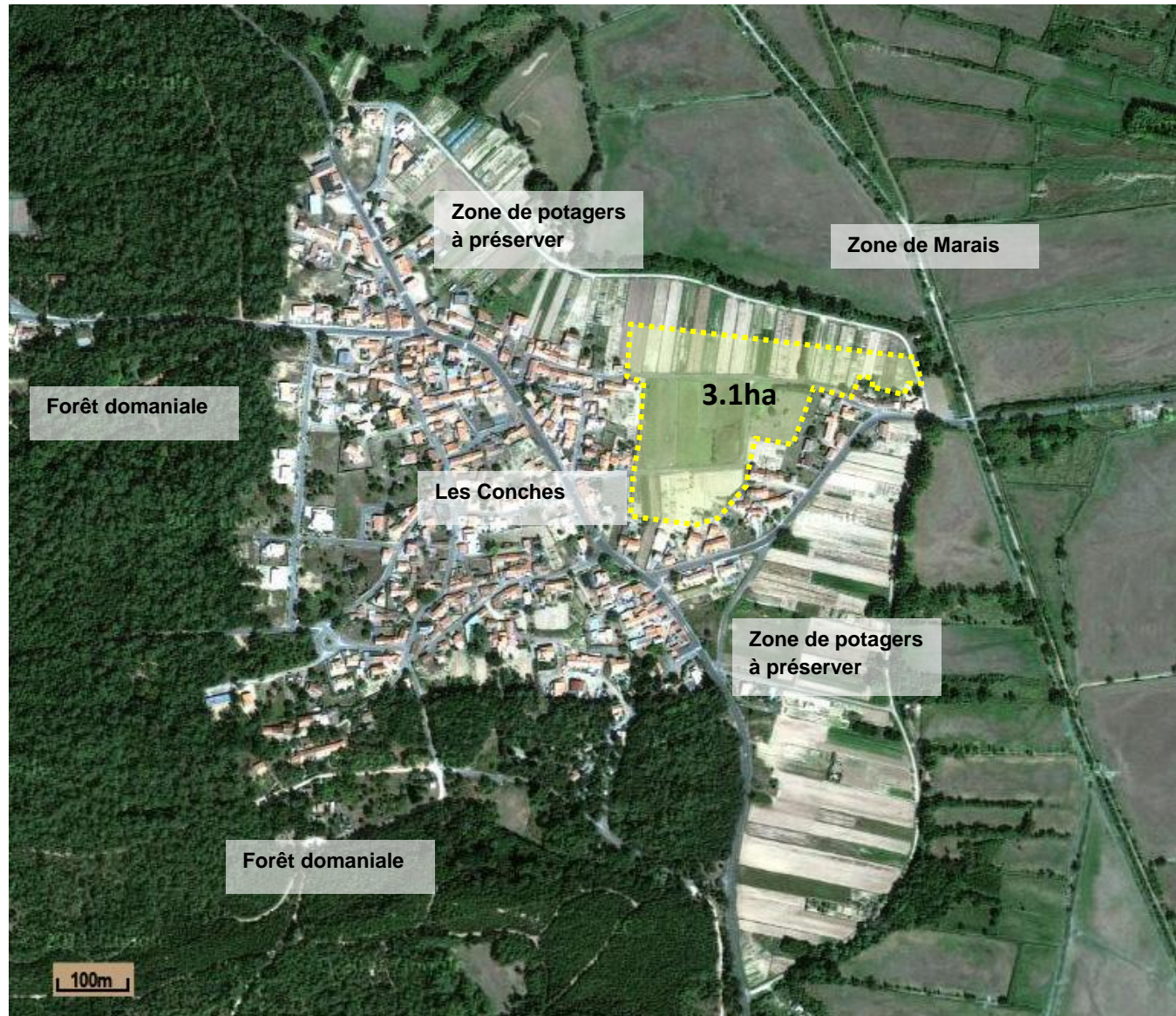
Un front bâti sera recréé au niveau de la rue de Tassigny, afin de marquer l'entrée dans l'agglomération.

L'implantation des maisons favorisera des expositions au Sud et encouragera la mitoyenneté.

La gestion des eaux pluviales se fera, tant que faire se peut, à ciel ouvert (par l'intermédiaire de noues), afin d'éviter le recours au « tout-tuyau ».

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°5 – AFU DES TULIPES \_ LES CONCHES - **urbanisation à court/moyen terme**







État actuel du site

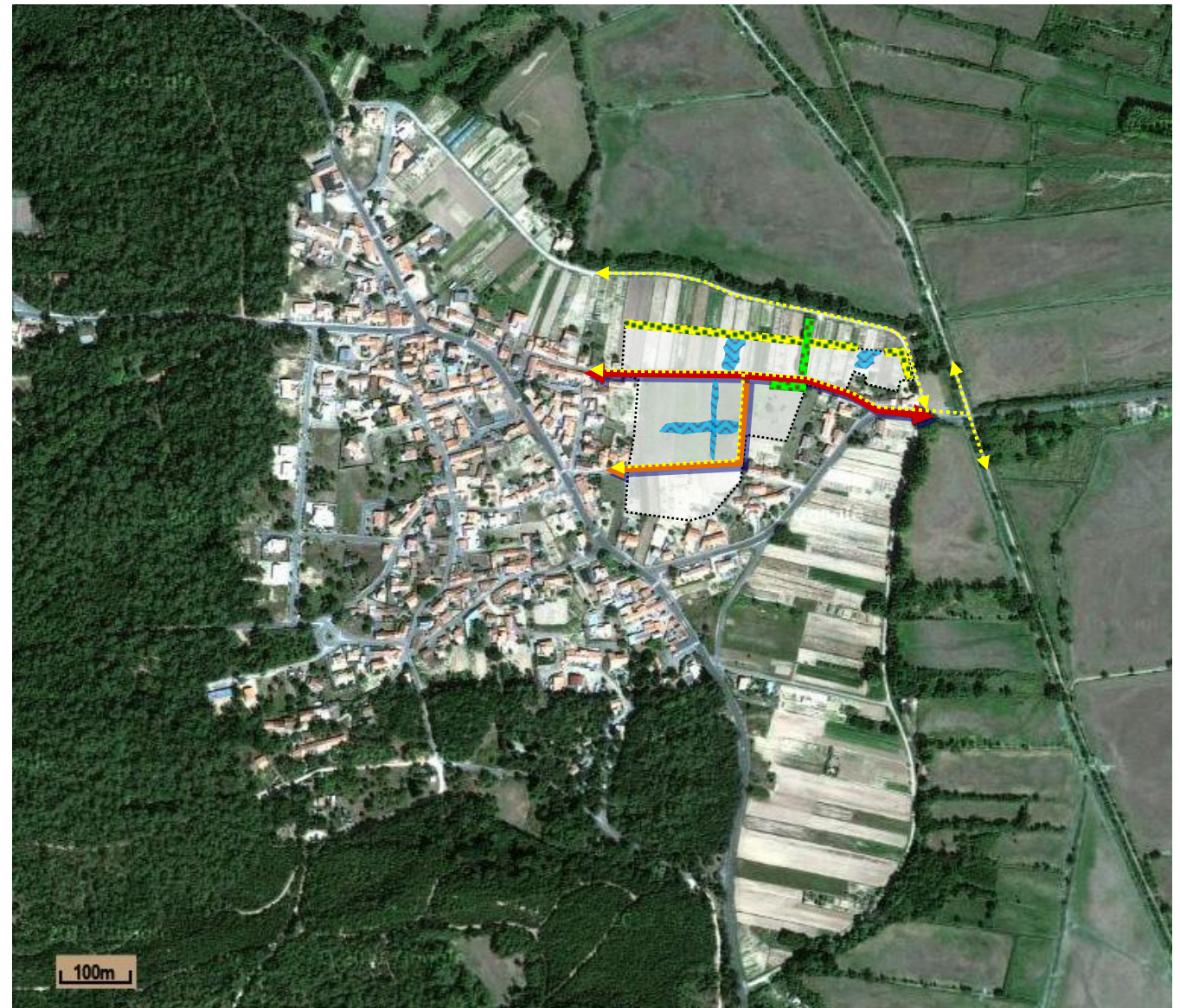




**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°5 – AFU DES TULIPES \_ LES CONCHES - **urbanisation à court/moyen terme****

**Principes d'aménagement**

	Haies existantes à conserver
	Principe de haies à prévoir (essences locales) pour le traitement des franges
	Principe de voie principale (structurante)
	Principe de voie secondaire
	Principe de liaison douce
	Principe de bassin d'infiltration



Cette orientation d'aménagement et de programmation concerne le projet « AFU des Tulipes », situé au niveau du village des Conches et dont le Permis d'Aménager a été accepté avant l'arrêt du PLU.

Les principes déclinés dans cette orientation d'aménagement et de programmation reprennent donc, de manière schématique, les principes d'aménagement définis dans le cadre du Permis d'Aménager.

Les accès à ce quartier se connectent aux voies déjà existantes au niveau du village.

La présence d'une zone inondable, en partie Nord du site est intégrée à l'aménagement (bassin d'infiltration).

Les haies existantes sont préservées. Des haies d'essences locales seront à prévoir, en limite du site (traitement des franges urbaines), pour une bonne intégration du quartier dans le paysage remarquable du Marais.

Les voies de desserte du quartier sont bordées de liaisons douces, permettent aux piétons de circuler librement dans le quartier et de relier les chemins du Marais.

L'implantation des maisons favorisera des expositions au Sud et encouragera la mitoyenneté.

**ORIENTATION D'AMENAGEMENT & DE PROGRAMMATION RELATIVE A DES  
QUARTIERS D'ACTIVITES**

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°6 – EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'AVENIR

État actuel du site



**ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°7 – EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE L'AVENIR**

**Principes d'aménagement**

	Principe de requalification de la voie existante : repenser la place du piéton, végétaliser les abords ...
	Haies à prévoir (essences locales)
	Principe de voie de desserte
	Principe continuité de la voie (à plus long terme)
	Principe de liaison douce
	Principe d'alignement d'arbres accompagnant la voie de desserte
	Principe d'aménagement du carrefour : requalification de l'entrée de la ZA
	Principe de placette de retournement provisoire en attendant une éventuelle future extension à l'est



Cette orientation d'aménagement et de programmation s'inscrit au niveau de l'entrée nord du bourg et correspond à une zone pour l'extension de la zone d'activités de l'Avenir (Tranche 1 du Permis d'Aménager), dont le Permis d'Aménager a été accepté avant l'arrêt du PLU (juillet 2011).

Les principes déclinés dans cette orientation d'aménagement et de programmation reprennent donc, de manière schématique, les principes d'aménagement définis dans le cadre du Permis d'Aménager.

L'urbanisation de cette zone sera l'occasion de requalifier l'entrée Nord du Bourg de manière plus qualitative et aussi de requalifier tout l'axe structurant de la zone, à savoir la rue des Orties (repenser la place du piéton, végétaliser les abords ...).

Un principe de voie de desserte vient s'appuyer sur un chemin existant. Des principes de continuités de voie sont indiqués, dans le cas éventuel d'extensions futures de la zone. La voie de desserte est accompagnée d'alignements d'arbres, afin de mieux l'intégrer à son environnement immédiat et de soigner sa perception visuelle depuis l'arrivée nord sur le bourg.

Un carrefour est à aménager pour marquer l'entrée dans la zone d'activités.

Au niveau de la partie est de cette zone d'extension de la ZA, une placette de retournement provisoire est à prévoir pour les accès à la zone, la défense incendie ...