

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
Commune de GOUVILLE-SUR-MER



Plan Local d'Urbanisme

3- Orientations d'Aménagement et de Programmation



210, rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO

☎ 02.33.75.63.52
☎ 02.33.75.62.47
email contact@planis.fr

DOSSIER D'APPROBATION

**Révision du P.O.S. et
Transformation en P.L.U**

**Vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal
en date du 23 juillet 2014**

DEPARTEMENT DE LA MANCHE
Commune de Gouville-sur-Mer



SIEGE

210 rue Alexis de Tocqueville
50000 SAINT-LO
50000 SAINT LO

Téléphone 33 75 62 40
Télécopie: 02 33 75 62 47
Email: contact@planis.fr
Site Internet : www.cdhat.fr

Orientations d'aménagement et de programmation

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation 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.

Pour la commune de Gouville-sur-Mer elles prendront la forme de **schémas d'aménagement de principe** des futures zones à urbaniser. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations devront être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en œuvre opérationnelle des projets.

Toutefois, pour les secteur dits « à enjeux », sont présentés dans le présent document des esquisses d'aménagement qui montrent une traduction possible du schéma d'aménagement. Ceux-ci sont donc présentés à titre d'exemple et n'ont aucune valeur d'opposabilité.

Les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire que leurs prescriptions doivent être respectées « dans l'esprit ».

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.

L'ouverture à la constructibilité de ces zones est conditionnée par la cohérence de leur aménagement définie par le PADD et les orientations d'aménagement par secteurs qui peuvent préciser :

- les accès de principe depuis les axes de desserte et les aménagements de sécurité routière à prévoir ;
- le tracé de principe et les caractéristiques des voies de desserte interne ;
- les liaisons piétonnes à assurer ;
- le traitement paysager à réaliser ;
- les exigences de qualité paysagère d'ensemble à rechercher ;
- les conditions d'ouverture à l'urbanisation liées à la réalisation de réseaux (AEP, assainissement ...).
- la programmation des logements

Les constructions seront autorisées sur les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation:

- soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par ces schémas.

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

Localisation des différents secteurs
faisant l'objet d'orientations d'aménagement

{ 4 }

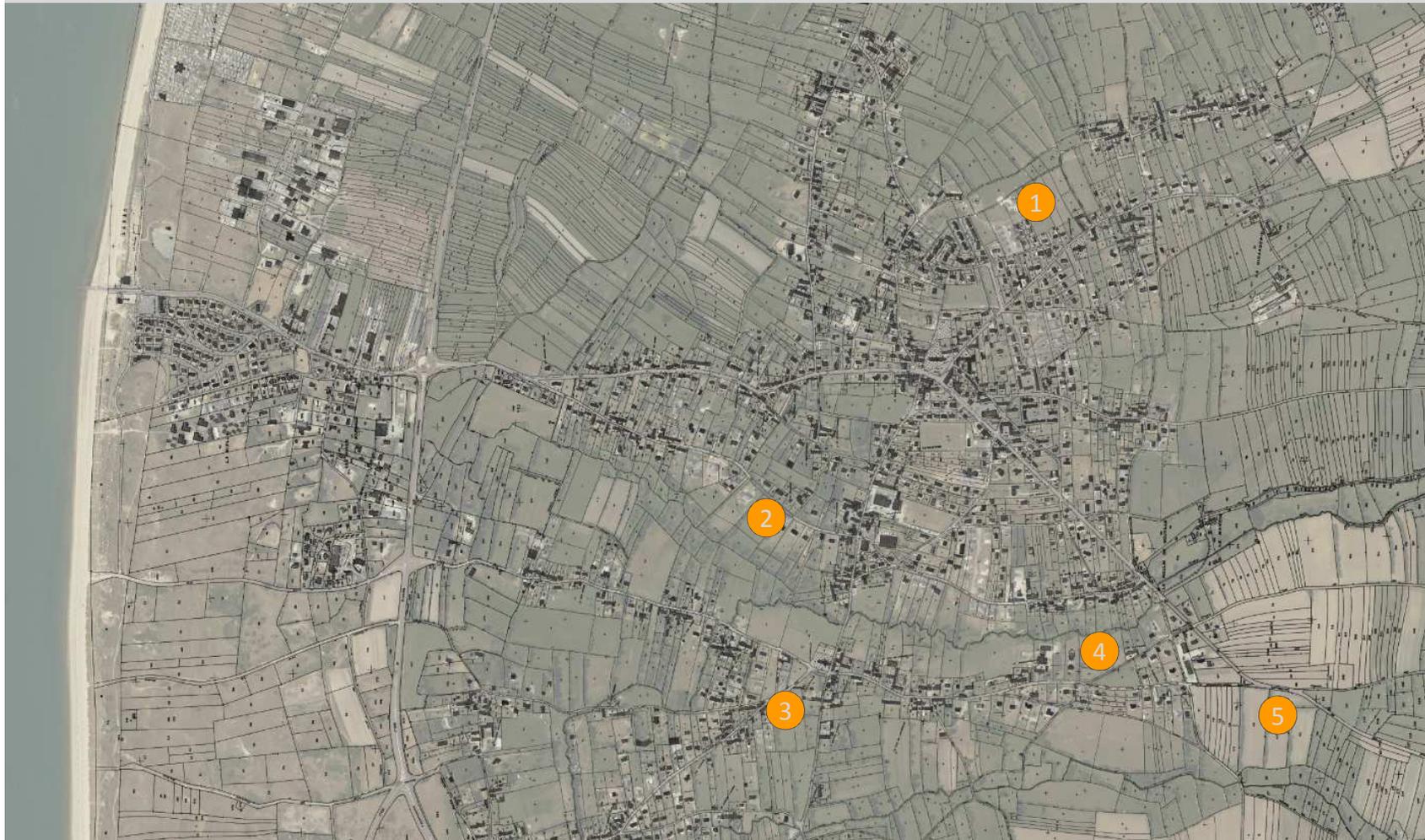
Tous les secteurs faisant l'objet d'une orientation d'aménagement sont situés à proximité du bourg ou des villages de Montcarville et Linverville.

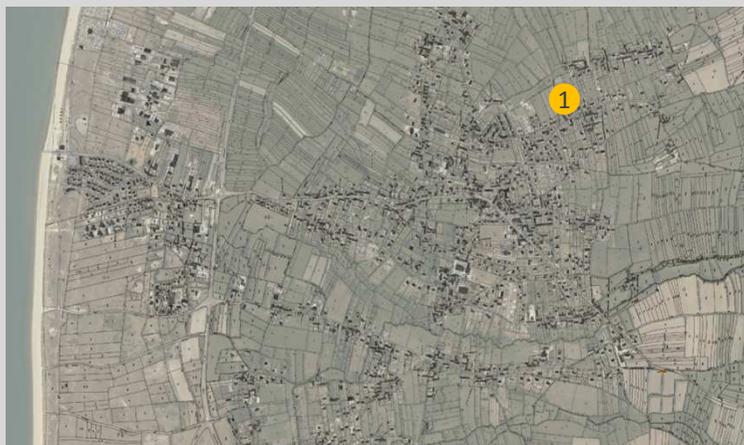
Les secteurs 1, 2, 3 et 4 sont classés en zones 1AU.

Le secteur 5 est classé en zone 1AUx, secteur ayant vocation à être aménagé pour l'accueil d'activités.

Le secteur 3 présente de forts enjeux paysagers du fait de la qualité de son environnement avec le cœur du village de Linverville.

Les orientations d'aménagement de ce secteur fera l'objet d'une traduction poussée.





Secteur n°1:
« La Jeannerie »

FICHE D'IDENTITE:

Superficie: 3,8 ha

Prairie entre quartier pavillonnaire et hameaux anciens

Faible pente vers le Nord.

Dénivelé important avec les routes et chemins.





Les accès potentiels du côté des secteurs urbanisés:

- 1, depuis la rue de Montsurvent
- 2, depuis la rue de Montsurvent
- 3, depuis la rue Croûte d'Aval

Rue de la Jeannerie,
longeant l'Est du site



Rue de la Jeannerie,
longeant le Nord du site



Chemin creux au cœur
du site





Vue vers l'Ouest du site



Vues vers le Sud du site



Schéma d'aménagement de principe



- Secteur d'étude
- Accès des véhicules *Emplacement à titre indicatif*
- Accès à sens unique *Emplacement et sens à titre indicatif*
- Jonction à prévoir (extension à long terme).
Emplacement à titre indicatif
- Aménagement sécurisé
- Liaison douce
Emplacement et tracé à titre indicatif
- Programme dense
- Mur à conserver
- Espace vert/ Espace public/
Mise en valeur de la zone humide et des chemins
- Haie à conserver ou à créer

Situation et contexte:

Entre quartiers pavillonnaires et les hameaux anciens de la Jeannerie et de Montsurvent, la zone est desservie:

- À l'Est, par la rue de la Jeannerie
- Au Nord, par le chemin/ rue de la Jeannerie
- À l'Ouest par la rue de la Chantelourie
- Au Sud par la rue de Montsurvent et la rue de Croûte d'Aval

Accès et voirie projetés:

- Un accès-véhicules à double sens depuis la rue de la Jeannerie longeant la zone à l'Est
- Un accès-véhicules à double sens depuis la rue de la rue de la Chantoulerie
- Un accès à sens unique (sens à déterminer), depuis la rue Croûte d'Aval puis en double sens quand l'aménagement du carrefour rue de Montsurvent/ rue de la Croûte d'Aval sera fait.
- L'aménagement de la zone devra laisser des possibilités d'accès pour l'urbanisation éventuelle des terrains cadastrés AL207a (Sud), AL110, AL111, AL221, AL227, AL222, AL228, AL223 (futurs dents creuses)
- Des liaisons piétonnes transversales de la rue de la Chantelourie à la rue de la Jeannerie (longeant la zone à l'Est); de la rue Croûte d'Aval au chemin de la Jeannerie (longeant la zone au Nord). Le chemin rural non reconnu est conservé/ réhabilité afin de relier de la rue/ chemin de la Jeannerie (longeant le site au Nord) à la rue de Montsurvent.

Paysage projeté:

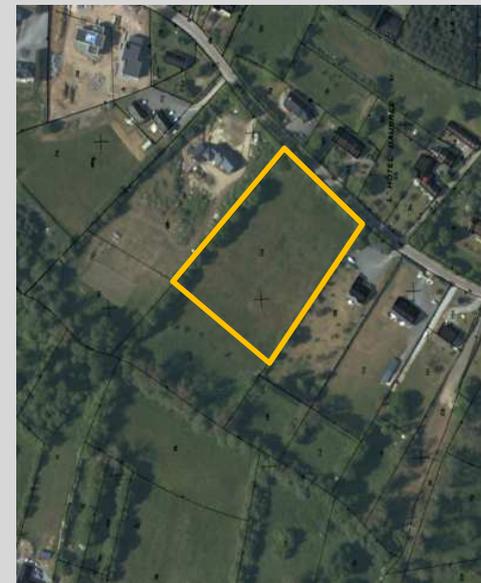
- La haie existante au Nord Ouest du site est conservée et régénérée.
- Une haie est plantée le long de l'accès Est de façon à traiter la limite entre l'ancien hameau et le nouveau quartier.
- Un espace vert se dessine autour de la zone humide (dans le respect de celle-ci)
- Les murs existants sur la zone et le long de la zone sont conservés.
- Un espace public se dessine au cœur de la zone à la croisée du chemin « Chantelourie/ Jeannerie » et du chemin rural non reconnu réhabilité, et ce, le long du mur Nord de la propriété longeant la rue de Montsurvent.

Programmation urbaine projetée:

- Densité minimale: 15 logements par hectare
- Les entrées Est et Nord-Est accueilleront des programmes d'ensemble à la densité affirmée.
- La mixité des typologies bâties est encouragée
- L'urbanisation se fera par phase et prioritairement depuis l'Ouest de la zone, vers l'Est.

Réseaux projetés:

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur la canalisation existante la plus adaptée
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues et fossés) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public.



Secteur n° 2:
Le long de la rue du Sud

FICHE D'IDENTITE :

Superficie: 0,8ha

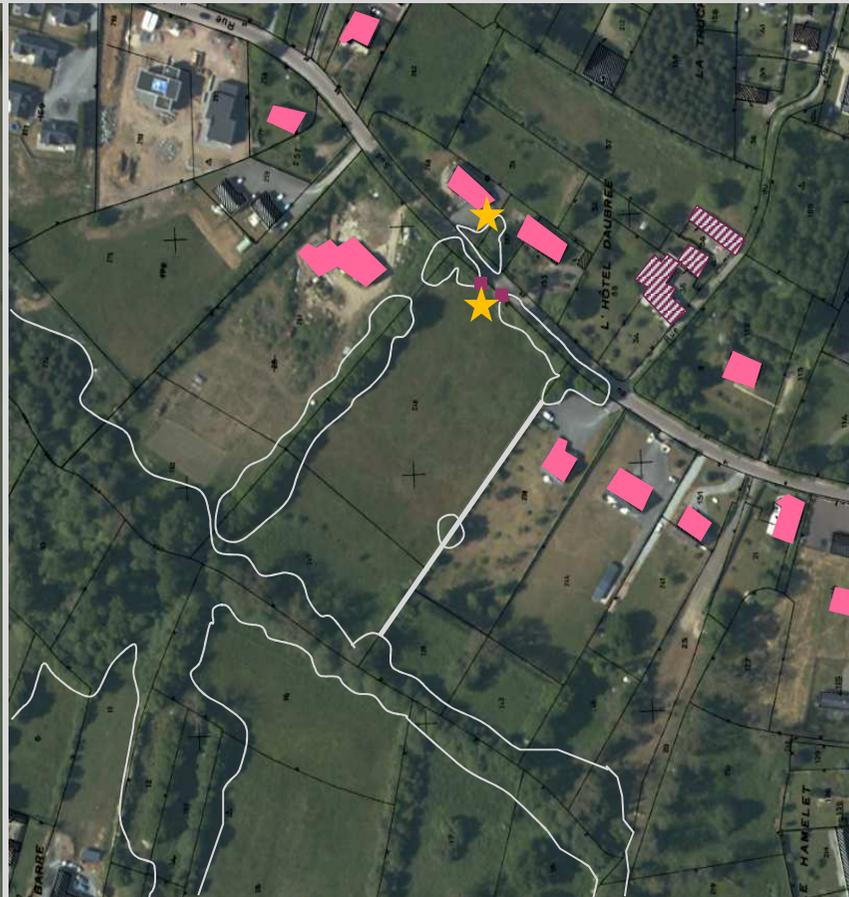
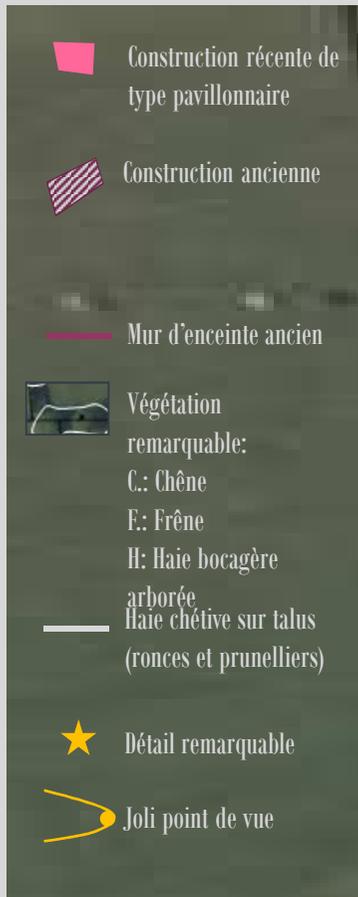
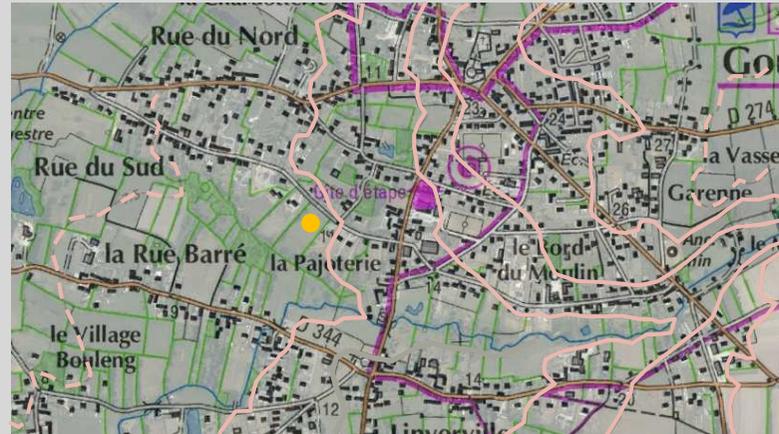
Prairie cernée de haies bocagères

Faible pente

Début d'enfrichement au Sud Est de la parcelle

Dans un environnement très planté (rue du Sud parcs et bosquets) au bâti lâche

Présence de piliers typiques

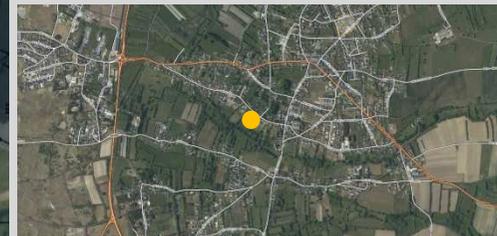


SITUATION ET DESSERTES

Située au Sud du bourg

Desservie au Nord par la rue du Sud

Visibilité OK sur tout le linéaire de voirie concerné par la parcelle



Haie chétive

Maison au loin

Belle haie bocagère (frênes et chênes dominants)



Parcelle d'étude

Bel accord planté en entrée de parcelle



Détail sur les « piliers » d'entrée de champ

Deux schémas d'aménagement sont envisageables pour ce secteur:



- | | | | | | |
|---|---|---|---|---|--|
|  | Secteur d'étude |  | Zone non aedificandi
(bande de 3,00m) pour
protéger les haies (peut
éventuellement faire lieu de
passage de fossés) |  | Plantation d'arbres à conserver/
régénérer ou à créer |
|  | Desserte des véhicules à double
sens avec cour de retournement
<i>Tracé à titre indicatif</i> |  | Espace vert
<i>Emprise à titre indicatif</i> |  | Piliers existants à conserver sur
l'espace public |
|  | Desserte des véhicules à sens
unique. <i>Tracé à titre indicatif</i> | | | | |
|  | Jonction à prévoir (entretien du
champ + extension à long terme)
<i>Emplacement à titre indicatif</i> | | | | |

Situation et contexte:

Dans un environnement bâti (de type pavillonnaire) très planté, la zone de 0,8 hectare s'étend sur une prairie relativement plane cernée au Nord et à l'Ouest par des haies bocagères remarquables.

La barrière du champ est quant à elle fixée par une « pierre percée », typique du Cotentin.

La zone, desservie au Nord par la rue du Sud, se situe à 650m du bourg et des écoles.

Accès et voirie projeté:

- Deux types d'accès sont envisageables pour ce secteur:
 - Une desserte à sens unique avec une entrée et une sortie sur la rue du Sud
 - Ou une desserte à double sens avec un seul accès depuis la rue du Sud et un espace de retournement sur la parcelle
- Des accès au fond de la parcelle non urbanisable (pour l'entretien) et des accès aux parcelles jouxtant la zone sont à prévoir

Paysage projeté:

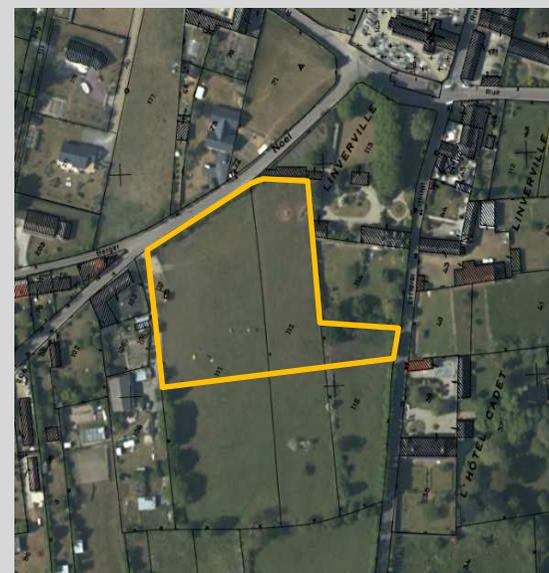
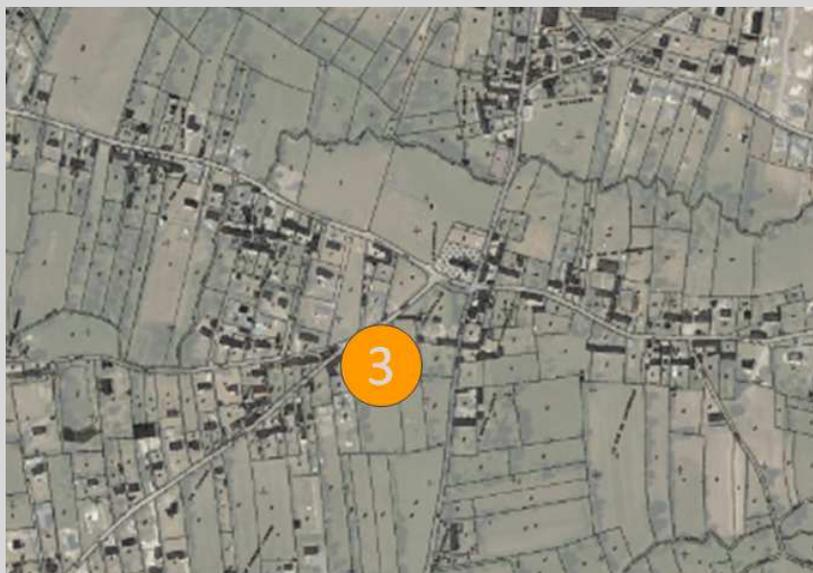
- Les haies existantes à l'Ouest et au Nord de la parcelle sont conservées.
- Une bande non aedificandi est mise en place le long de ces haies pour leur sauvegarde et entretien
- Une haie bocagère comprenant des arbres de haut-jet est plantée en limite Sud de la zone
- L'aménagement du ou des accès sera particulièrement soigné avec l'accompagnement d'arbres de haut jet.
- Le pilier et sa pierre de taille seront conservés. Ils pourront faire appui aux accès.

Programmation urbaine projetée:

- Densité minimale: 10 logements par hectare (soit entre 8 et 10 logements)

Réseaux projetés:

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur la canalisation existante la plus adaptée.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues et fossés) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public.



**Secteur n°3:
Linerville**

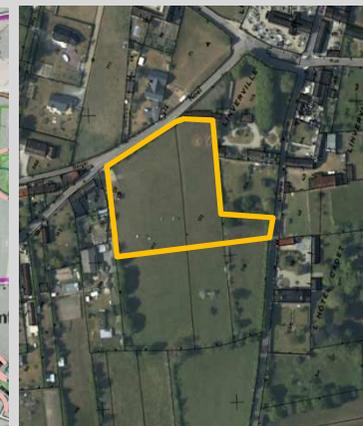
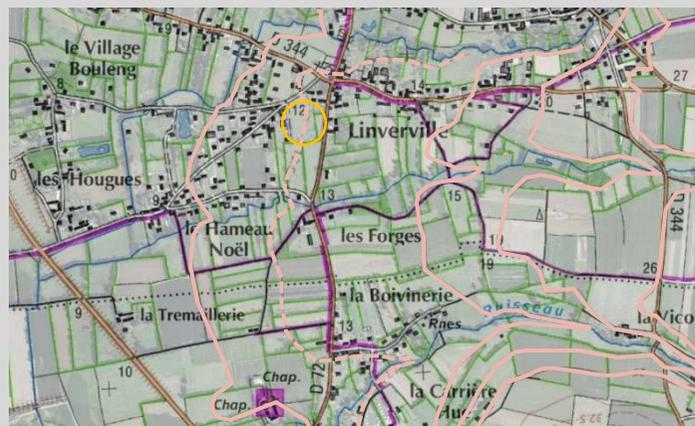
FICHE D'IDENTITE :

Superficie: 0,7ha

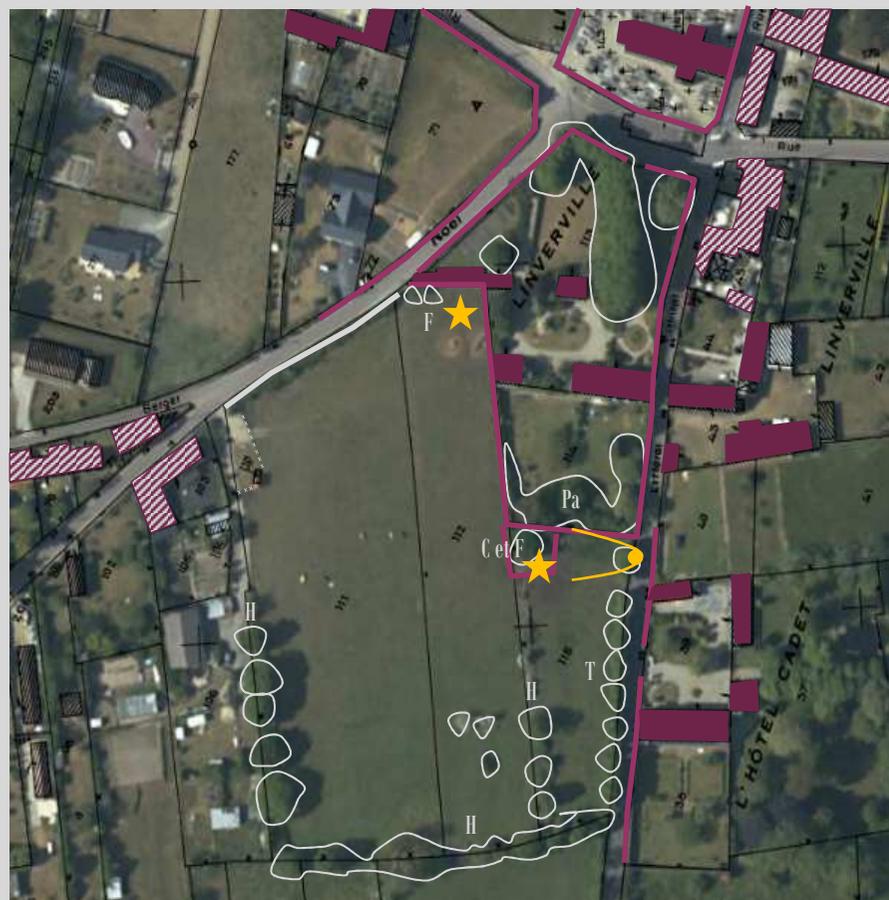
Prairie en limite du village ancien de Linverville

Présence de murs en limites de parcelle

Faible pente



-  Construction ancienne de belle architecture
-  Construction ancienne intéressante au regard de son implantation
-  Mur d'enceinte ancien
-  Végétation remarquable:
C.: Chêne
E.: Frêne
T.: Tilleuls
H: Haie bocagère arborée
Pa: Végétation de parc
-  Haie chétive sur talus (ronces et prunelliers)
-  Détail remarquable
-  Joli point de vue



SITUATION ET DESSERTE:

Entre la rue du Hameau Noël et du Littoral (RD70)

Rues étroites

Mauvaise visibilité à droite en carrefour en venant de la rue du Littoral





Parcs et prairies



Vue sur la parcelle depuis le Nord



Alignement de tilleuls en limite de parcelle et le long de la rue du littoral

Vestige d'une annexe du « château » sur la parcelle et chêne et frêne en son sein





- Secteur d'étude
- Desserte des véhicules à sens unique (*sens et tracé à titre indicatif*)
- Liaison douce (*tracé à titre indicatif*)
- Mise en valeur de la porte et du portail de la maison de maître
- Jonction à prévoir (entretien du champ + extension à long terme) (emplacement à titre indicatif)
- Bande bâtie implantée sur rue
- Marge de recul maximale d'implantation du bâti (4m)
- Zone non aedificandi
- Espace public
- Arbres isolés et alignement d'arbre existants à conserver/régénérer ou à créer
- Murs existants à conserver

Situation et contexte:

- Situé dans le cœur du village de Linverville, le secteur de 0,7 hectares s'étend sur une prairie. Le site présente des murs (enceinte d'une maison de maître et vestige d'une annexe de cette même maison) sur ses limites Est et Nord-Ouest.
- Aussi, depuis la rue du Littoral, longée d'une allée de tilleuls, le promeneur a une jolie vue sur cette prairie
- Le hameau de Linverville est très riche en paysage: entre parcs et prairies, l'implantation du bâti confère de belles ambiances au village
- Le secteur est desservi au Nord par la rue du hameau Noël et est longé au Sud Est par la rue du Littoral
- La rue du hameau Noël est une petite rue communale.
- La rue du Littoral est une petite voie départementale très circulée. Aussi, la mauvaise visibilité actuelle pour un automobiliste qui aborde le carrefour du cœur du village sera corrigée par un élargissement de ce carrefour pris sur la parcelle AZ 71

Accès et voirie projetés:

- Une desserte à sens unique avec entrée et sortie sur la rue du hameau Noël
- Aucun accès véhicule (sauf pour l'exploitation ou l'entretien du champ annexe à la zone) sur la rue du Littoral
- Une liaison piétonne reliant le quartier à la rue du Littoral

Paysage projeté:

- Une partie du pied de mur (notamment au Nord Est et au Sud Est) est traitée en espace vert
- Une allée de tilleuls est plantée en limite Sud du secteur. Celle-ci intègre l'opération depuis la rue du Littoral et accompagne le chemin piétonnier reliant la rue du Littoral
- Une zone non aedificandi au Sud du secteur participe à l'intégration paysagère du quartier depuis la rue du Littoral

Programmation urbaine projetée:

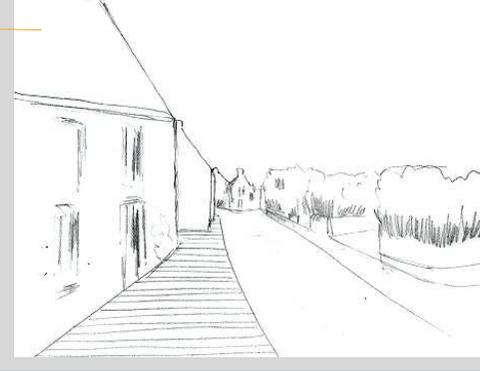
- Densité minimale: 20 logements par hectare hors bande non aedificandi (11 logements)
- La frange en limite de la rue du Hameau Noël est traitée en front de rue bâti. Une marge de recul de 4m maximum est exigée

Réseaux projetés:

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur la canalisation existante la plus adaptée.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues et fossés) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public.

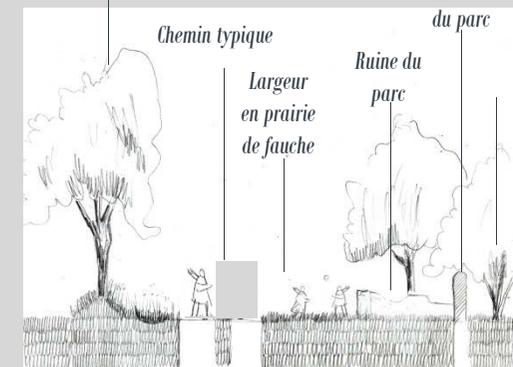


Maisons alignées sur rue et seuil



Allée de tilleuls à planter sur talus

Mur d'enceinte du parc

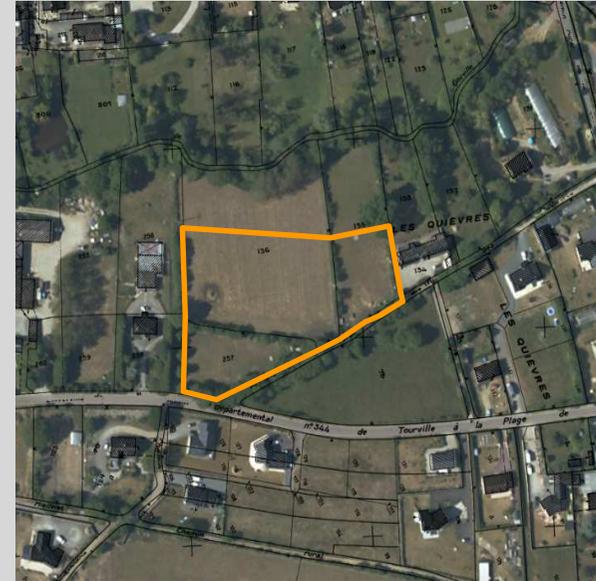


Liaison entre le quartier et la rue du Littoral

La place arborée (vue d'artiste)



- Maison d'habitation
- Jardin
- Espace public
- Liaison douce



Secteur n° 4:
Chemin des Quièvres

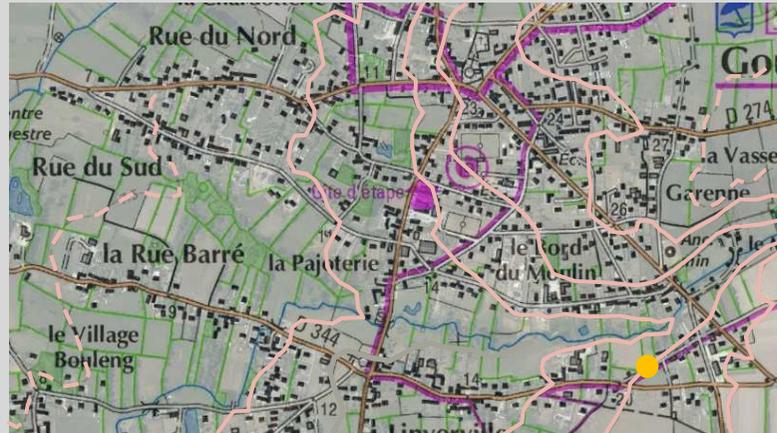
FICHE D'IDENTITE PAYSAGERE:

Superficie: 1,2ha

Prairie de fauche limitée au Nord par la ripisylve de la rivière du Moulin de Gouville

Pente existante. Supérieure à 5 % en partie Nord du site

Dans un environnement très arboré (chênes et frênes) avec quelques vestiges en pierre (murs, piliers)

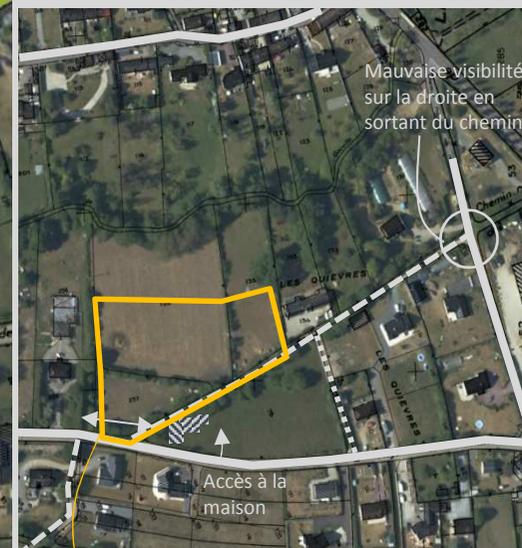
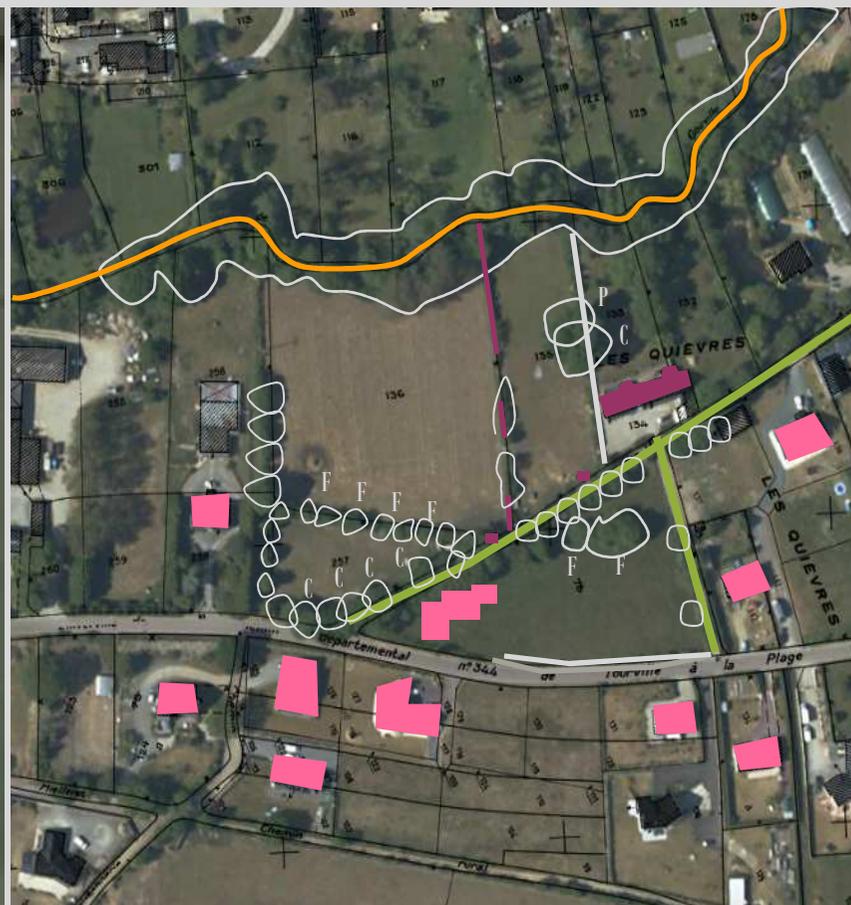


SITUATION ET DESSERTES

Situé à proximité de la route de Coutances et la future zone d'activité, dans le village de Linverville

Desservie au Sud par la RD344 et traversée par le chemin des Quièvres

Bonne visibilité sur tout le linéaire de voirie concerné par la parcelle



Accès envisageables au secteur



Urbanisation récente en pierre



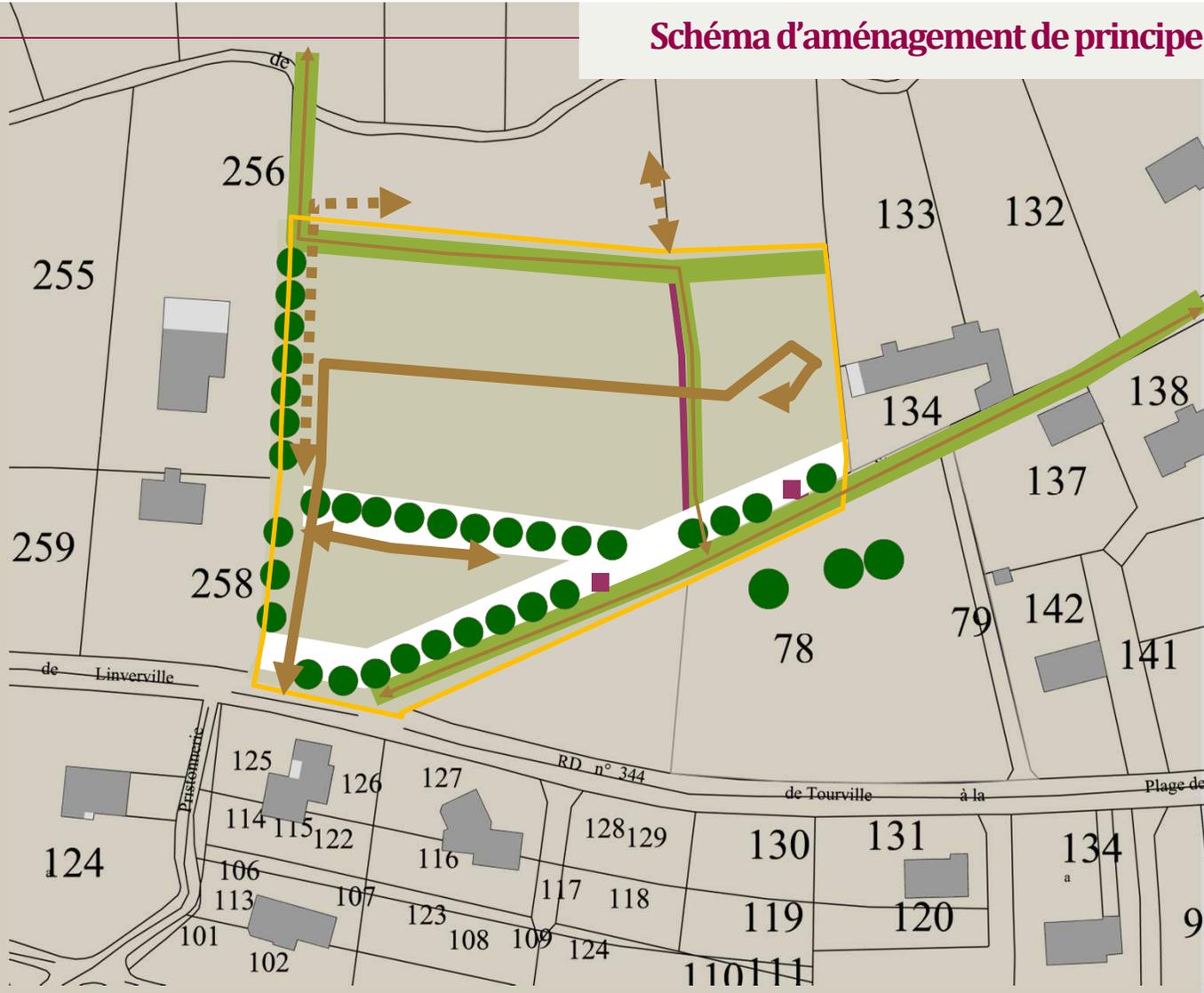
Piliers et système typique



Jolie demeure jouxtant le site et ses murets



Schéma d'aménagement de principe



- Secteur d'étude
- Zone non aedificandi (bande de 3,00m) pour protéger les haies (peut éventuellement faire lieu de passage de fossés)
- Espace vert et chemin
- Arbres et haies bocagères à conserver/ régénérer ou à créer
- Petit patrimoine construit à conserver
- Desserte des véhicules à double sens avec retournement. *Tracé à titre indicatif*
- Jonction à prévoir (entretien du champ) (emplacement à titre indicatif)
- Jonction piétonne

Situation et contexte:

À quelques centaines de mètres de la rue de Coutances et du village ancien de Linverville, cette zone de 0,8 hectare est constituée de prairies

Elle est desservie au Sud par la rue de Linverville (sur une vingtaine de mètres) et par le chemin des Quièvres (sur une centaine de mètres)

Elle est longée au Nord (à une vingtaine de mètres) par la rivière du Moulin de Gouville

La zone comporte des vestiges de murs, murets et piliers. Ici, encore se trouve une pierre « percée », élément typique du Cotentin.

Accès et voirie projetés:

- Un accès-véhicules unique à double sens depuis la rue de Linverville
- Le chemin des Quièvres est conservé en l'état et destiné uniquement aux circulations douces
- Une liaison douce longera le mur ancien situé en cœur de zone
- Des accès aux terrains jouxtant le site seront conservés afin d'entretenir ou d'exploiter ceux-ci

Paysage projeté:

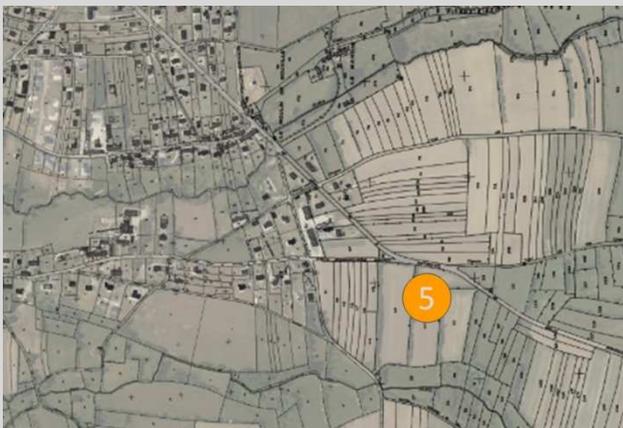
- Les haies et alignement d'arbres sont conservés/ régénérés
- Le petit patrimoine construit est conservé (piliers, murs et murets)
- Les frênes présents sur la parcelle cadastrée 78 sur le plan ci-joint seront conservés

Programmation urbaine projetée:

- Densité: 15 logements par hectares

Réseaux projetés:

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur la canalisation existante la plus adaptée.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture se fera à la parcelle. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues et fossés) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public.



Secteur n°5:
Zone 1AUx

FICHE D'IDENTITE PAYSAGERE:

Superficie: 4,7ha

Terres de culture (maraîchage et céréales) et petite prairie à l'Est

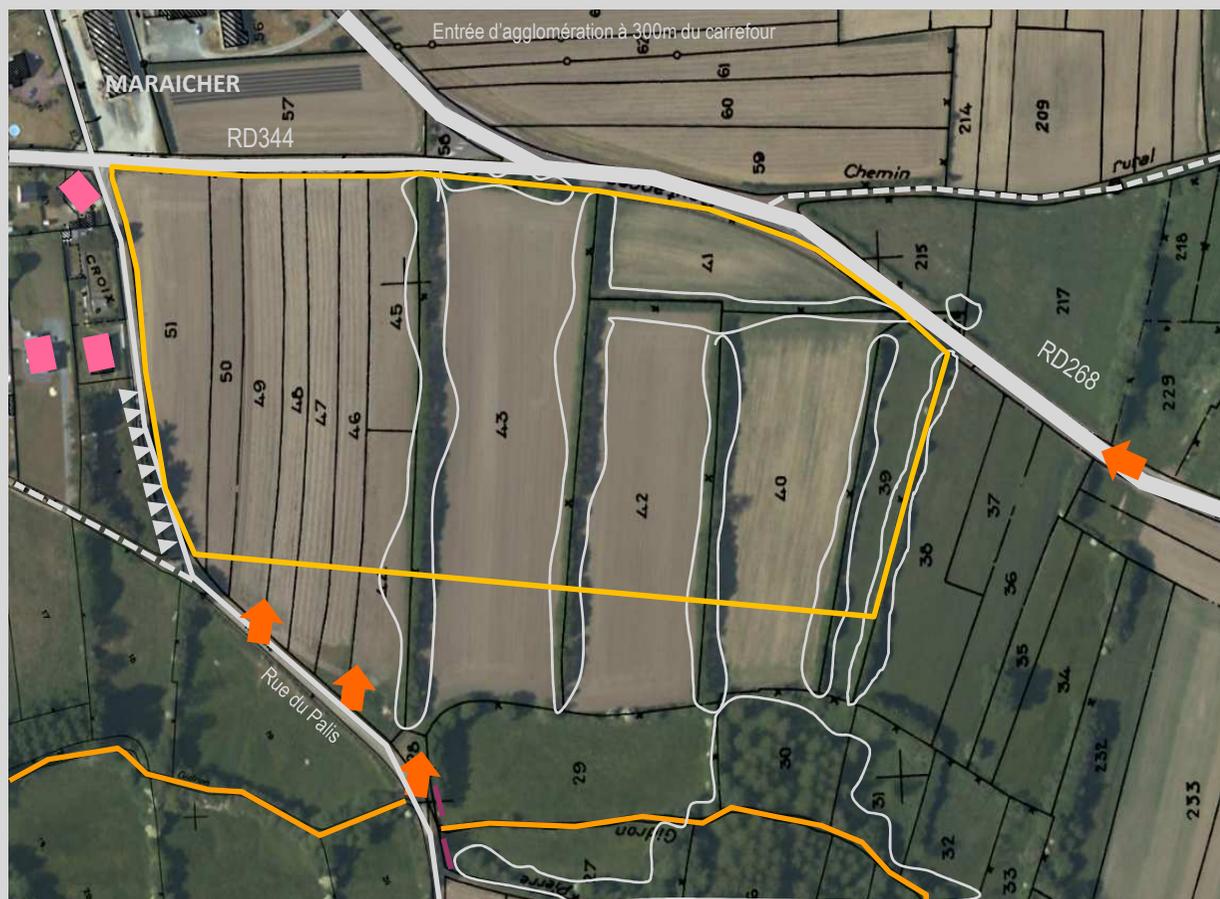
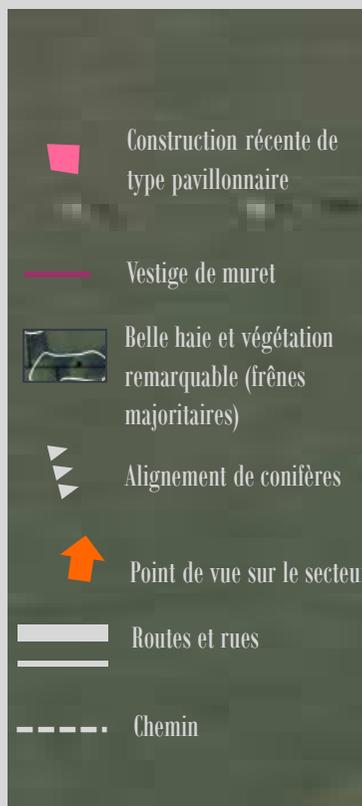
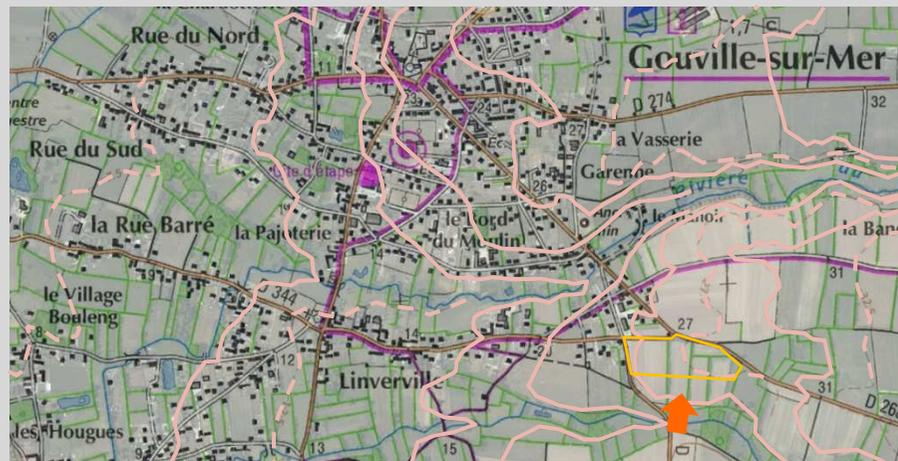
Sur le versant Nord de la vallée du ruisseau de Gidron.

Légère pente vers le Sud

Un système de haie généreusement arborées cadrant les parcelles en lanières.

En entrée de ville

Attention aux vues sur le site depuis la rue de Coutances et les arrières Sud du site (rue du Palis)



Parcelles 44,45,46,47,48,49,50,51 en maraichage et maïs



Parcelle 40



Parcelle 299



Vestige de muret sur le Gidron



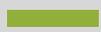
Jeune haie de frênes en fond de parcelle



Une haie de conifères isole une parcelle urbanisée





-  Secteur d'étude
-  Accès unique de la zone d'activités depuis réseau viaire existant. *Emplacement à titre indicatif*
-  Aménagement routier de sécurité et traversée piétonne. *Emprise à titre indicatif*
-  Liaison douce. *Tracé à titre indicatif*
-  Entreprise « vitrine » (qualité paysagère, architecturale et environnementale, insertion paysagère des parkings, éventuelle aire de stockage cachée depuis l'espace public...)
-  Aménagement paysager le long de la RD344 et en carrefour. *Emprise à titre indicatif*
-  Haie bocagère à conserver/régénérer ou à créer
-  Bosquet à conserver

Situation et contexte:

Le secteur est composé de terres cultivées (maraîchage et céréales) et de petites prairies .

Il est situé sur le versant Nord de la Vallée du Gidron et épouse une légère pente vers le Sud. De ce fait, il est visible depuis le lointain.

Situé en amont de l'entrée d'agglomération Sud (à 300m), le secteur est desservi au Nord par la rue de Coutances (RD268) et la rue de Linverville (RD344E1); à l'Ouest et au Sud par la rue du chemin de Guerre (RD344)

Le carrefour entre la RD268 et la RD344E1 forme une patte d'oie. Ces deux voies sont très circulées et plus spécialement la RD268, route de Coutances, reliant Gouville à l'intérieur des terres.

Le site est très riche en haies arborées.

Accès et voirie projetés:

- Le seul accès véhicules se fera au niveau de la patte d'oie RD268/ RD344E1. Celui-ci sera réaménagé en « véritable » carrefour sécurisé.
- Cet accès unique permettra de desservir l'intégralité de la zone d'activités
- Une liaison piétonne reliera le sus-dit carrefour à la rue de Linverville (RD344).
- Une liaison piétonne reliera le chemin des Miellerets au chemin des Longs Buts (chemin à restaurer) via le carrefour RD268/RD144E1

Paysage projeté:

- Les haies bocagères seront conservées/ régénérées
- Des haies bocagères (constituées des mêmes essences que les haies présentes sur le site) seront plantées en limite Ouest et Sud du secteur. Celles-ci auront pour rôle d'isoler les habitations des éventuelles nuisances sonores et visuelles et intégreront la zone d'activités depuis les voies de circulation longeant le site.
- La haie bocagère située en amont et sur le versant Sud du ruisseau du Gidron sera régénérée et complétée afin d'assurer l'intégration du projet depuis le lointain.
- La parcelle 299, longeant la RD268 et limitée par de belles haies de frênes accueillera une entreprise (ou équipement) « vitrine » qui présentera des qualités tant en termes d'architecture, d'environnement que de paysage.

Réseaux projetés:

- Assainissement : toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.
- Eau potable : le raccordement se fera sur la canalisation existante la plus proche et la plus adaptée.
- Eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales des eaux de toiture et espaces imperméabilisés se fera à la parcelle. Des systèmes de gestion douce des eaux pluviales (noues et fossés) seront aménagés dans la zone afin de tamponner les eaux de l'espace public.