

Communauté de
communes Terroir de Caux



Communauté de Communes

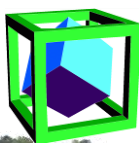
Commune de

Quiberville

Orientations d'aménagement
et de programmation

Approuvé par le conseil communautaire le 24 septembre 2020

chargé
d'études



Perspectives

Gauvain ALEXANDRE Urbaniste
5, Impasse du Coquetier
76116 Martainville-Epreville



PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation sont l'une des pièces obligatoires du PLU ; leur contenu est défini par les articles L151-6 à L151-7 et R151-6 à R151-8 du code de l'urbanisme.

Elles précisent le projet communal sur les zones à urbaniser, en définissant les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrivent ces zones, notamment en entrée de ville.

Elles comprennent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

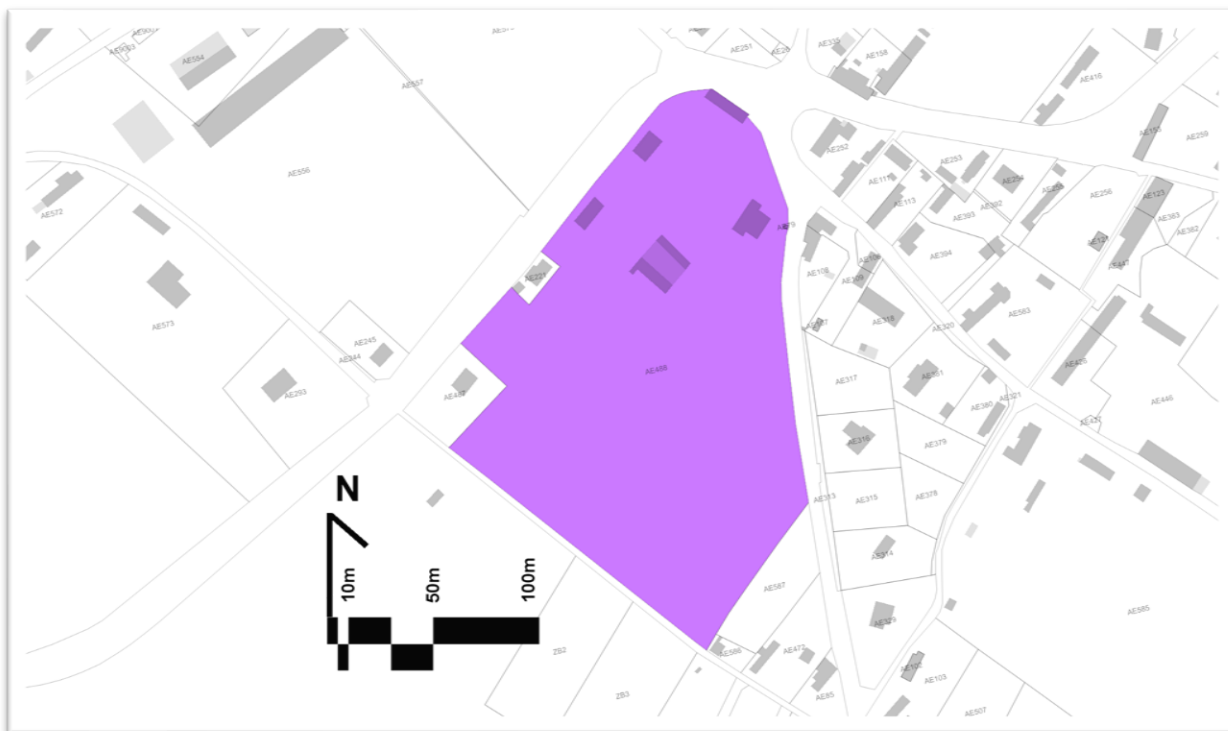
Les orientations d'aménagement et de programmation se superposent avec les règles édictées dans le règlement. Orientations d'aménagement et règles sont ainsi utilisées de manière complémentaire pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

<i>I. Ancienne ferme du bourg (AUc1).....</i>	<i>3</i>
<i>II. Rue de l'Eglise (AUc2).....</i>	<i>10</i>
<i>III. OAP patrimoniale (secteurs Up).....</i>	<i>15</i>
<i>IV. Restructuration des outils touristiques (Ut3 et AUt).....</i>	<i>18</i>
<i>V. Stationnement et circulations douces à Quiberville-sur-Mer (OAP transversale).....</i>	<i>27</i>

I. ANCIENNE FERME DU BOURG (AUC1)

Situation : La présente orientation s'applique sur l'emprise de la zone AUC1 délimitée par la rue des Champs, la rue des Cent Acres et la rue du Vieux Puits (zone délimitée en violet) :



1. Iconographie



Vues sur les anciens bâtiments de la ferme



Vue depuis la place de la mairie



Rue des Cent Acres



Vue depuis l'entrée du village par la rue des Champs

2. Principe général de l'urbanisation de la zone

L'aménagement de la zone devra être réalisé :

- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone.
- Soit dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives, portant sur des sous-ensembles cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

Dans ce cas, la réalisation de chaque opération d'aménagement devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous, afin d'aboutir, au final, à un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.



3. Schéma d'aménagement

Voir page suivante.



4. Programmation de la zone

La zone est destinée à la construction de logements avec mixité, c'est-à-dire qu'au moins 20% des logements créés sur la zone seront de type locatif. Une opération intergénérationnelle est encouragée.



Les logements (locatifs, en accessions, ...) seront installés sur la partie colorée en orange.



La surface verte devra être aménagée en conservant son caractère de « cour de ferme », afin de conserver l'empreinte de ce lieu emblématique au cœur du village.

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 12 logements par hectare est souhaitée (à mesurer en moyenne, à l'échelle de l'ensemble de la zone, hors surface verte de la « cour de ferme »).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

5. Desserte de la zone

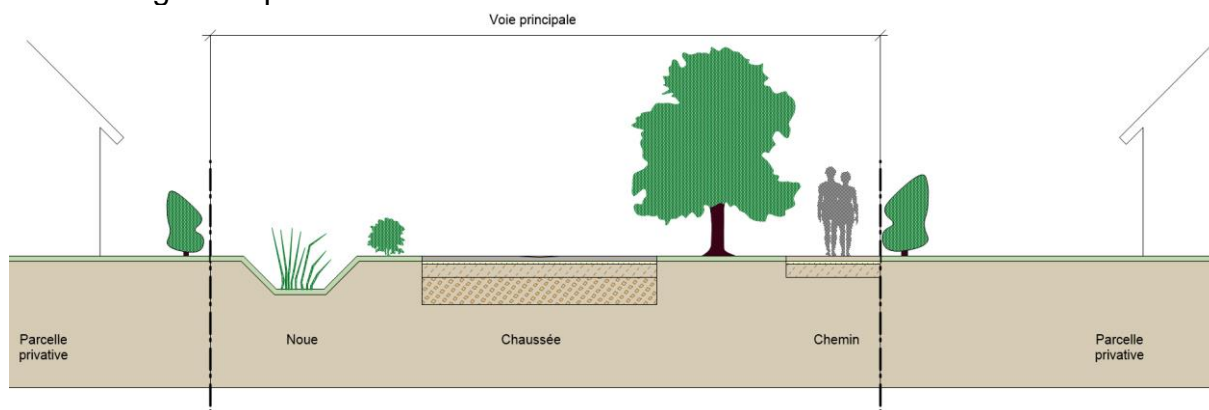
La desserte de la zone sera assurée par une nouvelle voie traversante, connectée à la rue des Champs et à la rue des Cent Acres.



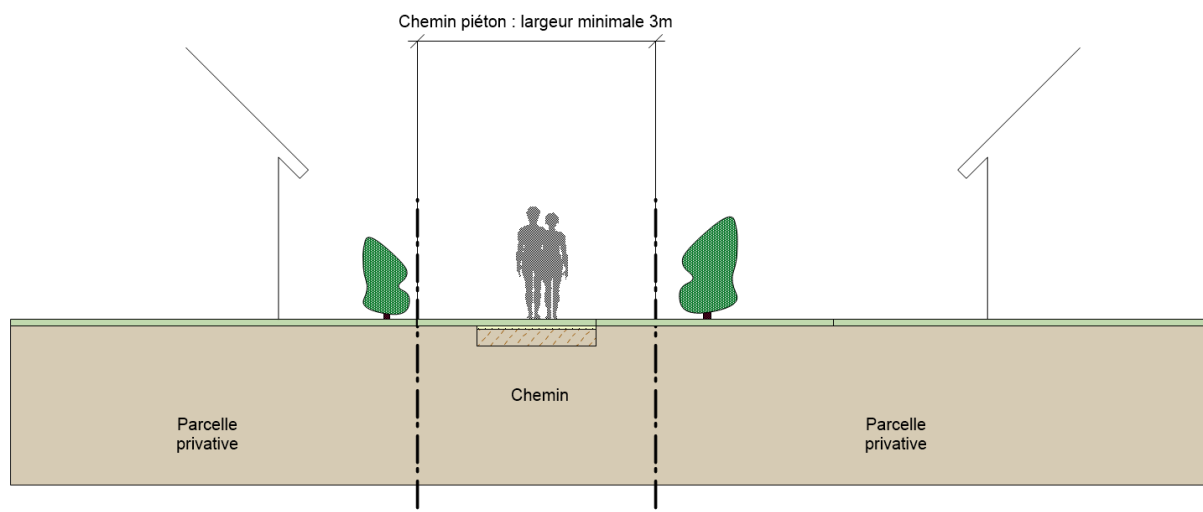
Le traitement de cette voie devra induire une différenciation nette avec la rue des Champs et la rue des Cent Acres, dans un rapport hiérarchique voie – voie de desserte (revêtement, largeur, différence de niveau, tracé, éclairage, ...).

La voie principale respectera un profil du type (cf. schéma ci-dessous) :

- Noue enherbée
- Chaussée d'emprise modérée, strictement adaptée au besoin de la zone
- Banquette en herbe plantée d'un alignement d'arbres
- Large voie piétonne



Un cheminement piéton sera créé entre la rue des Cent Acres / place de la Mairie et la rue du Vieux Puits. Là où il est isolé (c'est-à-dire qu'il ne borde pas une voie ouverte aux véhicules), ce cheminement piéton respectera un profil du type suivant :



6. Espaces publics

Un espace public sera aménagé au cœur de l'opération, afin de créer un lieu d'articulation urbaine.



Cet espace sera paysagé par des plantations arbustives et buissonnantes composées d'espèces locales, et agrémenté de mobilier favorisant l'appropriation du lieu par les habitants (par exemple : banc, abri, jeux pour enfants, etc. ...).

7. Stationnement

En plus des stationnements exigés sur les parcelles privées (cf. règlement), des emplacements de stationnement collectif seront créés pour le stationnement des visiteurs, à hauteur de 0,5 place par logement.

Ces emplacements seront réalisés avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...).

8. Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

D'une manière générale, le tracé des voiries internes, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

Toutefois, le long de la rue des Champs et la rue des Cent Acres, les constructions devront s'aligner parallèlement aux voies pour former des fronts bâtis (avec un recul de 15m).

La diversification des parcelles, en termes de surface et de forme, sera privilégiée afin d'éviter un aspect monotone de la zone. En particulier, la surface de la plus grande parcelle affectée au logement en accession à la propriété devra être au moins supérieure à 1,5 fois la surface de la plus petite.

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

9. Orientations relatives aux constructions

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.



Le grand hangar situé au centre de la parcelle devra être démoli, afin de permettre une recomposition complète de l'îlot.



Les constructions anciennes de qualité présentes dans la « cour de ferme » (partie verte) seront réhabilitées et mises en valeur.

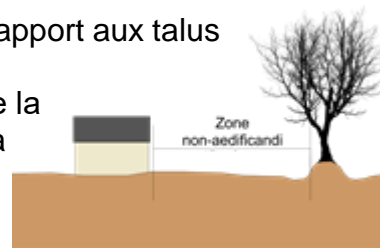
10. Végétalisation de la zone

Les talus plantés existants en périphérie de la zone seront conservés, et au besoin confortés (arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement).

Un nouveau talus sera planté d'arbres d'essences locales de moyen ou de grand développement entre la « cour de ferme » (en vert) et le secteur de logements (en orange).

Les nouveaux logements devront respecter un recul par rapport aux talus plantés existants ou à créer :

- 15m de recul, mesuré par rapport à l'alignement de la rue des Cent Acres, de la rue des Champs et de la rue du Vieux Puits
- 15m de recul mesuré par rapport à l'axe du talus délimitant la « cour de ferme »



Au moins 10% de la surface de la zone (soit 2 720 m²) sera traité en espaces verts (les aménagements d'hydraulique douce sont considérés comme des espaces verts). Les essences des végétaux composant ces espaces verts des opérations d'aménagement devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

11. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

Les projets devront respecter les prescriptions édictées par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur sur Quiberville.

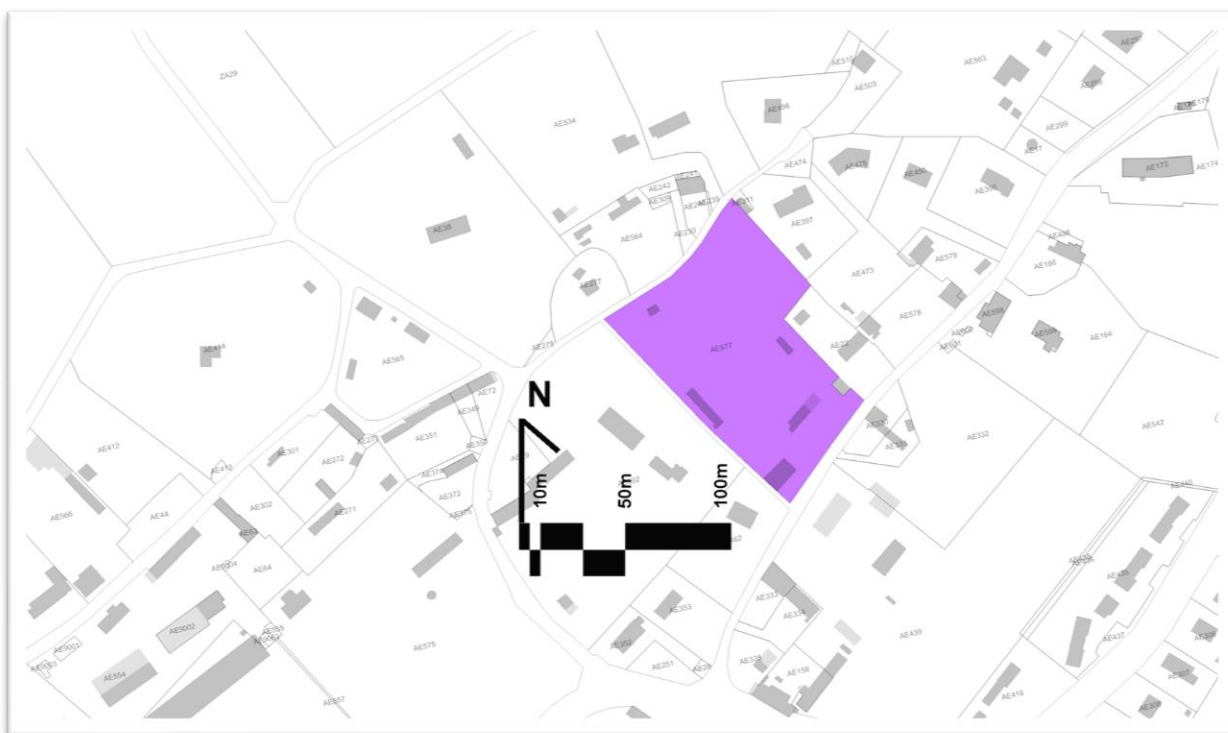
12. Communications numériques

Si le réseau de fibre optique a été mis en service sur la commune avant l'aménagement de la zone, alors le déploiement jusqu'aux nouveaux logements (Fiber To The Home – FTTH) est obligatoire.

Dans le cas contraire, l'aménagement de la zone devra faciliter le déploiement ultérieur jusqu'aux logements lorsque le réseau sera installé (passage de fourreaux « fibre »).

II. RUE DE L'EGLISE (AUC2)

Situation : La présente orientation s'applique sur l'emprise de la zone AUc3 située entre la rue de l'Eglise et l'impasse de la Mare (zone délimitée en violet) :



1. Iconographie



Vue depuis la rue de l'église



Sente piétonne

2. Principe général de l'urbanisation de la zone

L'aménagement de la zone devra être réalisé :

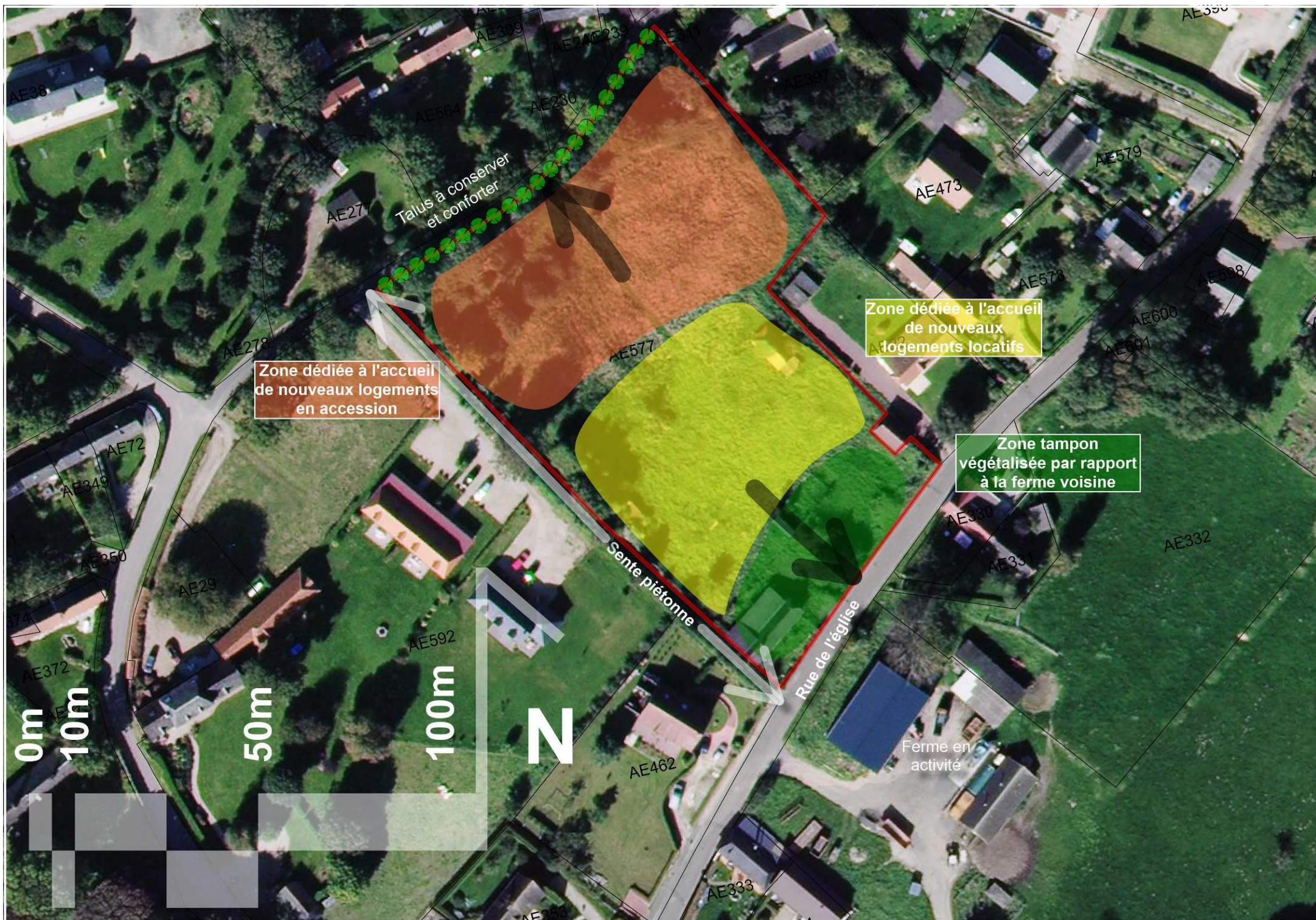
- Soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur l'intégralité de la zone.
- Soit dans le cadre de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble successives, portant sur des sous-ensembles cohérents au regard de l'organisation générale de la zone.

Dans ce cas, la réalisation de chaque opération d'aménagement devra obligatoirement suivre, dans un rapport de comptabilité, le schéma d'ensemble et les prescriptions ci-dessous, afin d'aboutir, au final, à un aménagement d'ensemble cohérent de la zone.

3. Schéma d'aménagement

Voir page suivante.





4. Programmation de la zone

La zone est destinée à la construction de logements avec mixité, c'est-à-dire qu'au moins 50% des logements créés sur la zone seront de type locatif. Une opération intergénérationnelle est encouragée.



Les logements locatifs seront installés en priorité sur l'emprise figurée en jaune, en façade de la rue de l'église, afin de bénéficier d'un accès direct aux équipements communaux.



La partie orange est destinée en priorité à la construction de logements en accession à la priorité.

Afin de participer à l'effort de modération de la consommation de l'espace et de limitation de l'étalement urbain, une densité d'au moins 12 logements par hectare est souhaitée (à mesurer en moyenne, à l'échelle de l'ensemble de la zone).

Cette vocation principale de logements n'exclut pas que puissent s'implanter quelques activités économiques dans une logique de diversification des fonctions urbaines, à condition de ne pas créer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

5. Desserte de la zone

La desserte de la partie locative (en jaune) sera assurée par un unique accès sur la rue de l'église.



Un ou plusieurs accès à l'impasse de la Mare pourront être pratiqués pour assurer la desserte des logements en accession (en orange).



La sente piétonne située à l'ouest de la zone sera conservée.



6. Aménagement de la zone tampon sur la rue de l'église

Un espace tampon sera aménagé le long de la rue de l'église (en vert). Cet espace accueillera au minimum :



- Un verger conservatoire, traité à l'image des vergers traditionnels normands, en incluant des variétés anciennes du Pays de Caux, avec au minimum trois rangées d'arbres plantés en quinconce.
- Un parking vert, adapté au stationnement des résidents des logements locatifs, en ajoutant également quelques emplacements pour les visiteurs (familles, services médicaux, portage de repas, boulanger, etc. ...).
Ce parking sera réalisé avec des matériaux perméables et végétalisés (dalles alvéolaires engazonnées, pavés à engazonnement, mélange terre-pierre engazonné, etc. ...). Il sera recoupé par des haies vives traditionnelles délimitant des groupes de trois emplacements de stationnement (essences locales à feuillage persistant ou marcescent : houx, hêtre, charme).

7. Orientations relatives au parcellaire et à l'implantation des constructions

D'une manière générale, le tracé des accès et des voiries, le découpage en lots et l'implantation des façades devront être conçus pour optimiser les apports solaires des constructions (architecture bioclimatique).

Sur les petites parcelles, il est conseillé de privilégier les implantations des constructions optimisant les espaces libres privatifs : implantation sur limite, voire jumelage de deux maisons mitoyennes. A contrario, l'implantation de la maison au milieu de la parcelle minimise les surfaces de jardin et introduit des vis-à-vis rapprochés entre voisins (alors qu'une façade sur bornes est obligatoirement aveugle).

8. Orientations relatives aux constructions

Les projets devront intégrer en amont les enjeux d'insertion bioclimatique des constructions, de confort d'été, de limitation des consommations d'énergie primaire, la capacité de recourir aux énergies renouvelables et à des systèmes productifs mutualisés (ex : chaufferie bois). Il est rappelé que les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

9. Végétalisation de la zone

Au moins 10% de la surface de la zone (soit 800 m²) sera traité en espaces verts (les aménagements d'hydraulique douce sont considérés comme des espaces verts).

Les essences des végétaux composant ces espaces verts des opérations d'aménagement devront contribuer à la diversité biologique (par exemple en employant des espèces végétales conservatoires).

Une conception différenciée sera adoptée, afin de réduire les besoins en entretien : pas plus d'un ou deux fauchages annuels, pas de traitement chimique, etc. ...

10. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fera par des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...), qui pourront avantageusement être intégrées aux espaces verts collectifs.

Les projets devront respecter les prescriptions édictées par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur sur Quiberville.

11. Communications numériques

Si le réseau de fibre optique a été mis en service sur la commune avant l'aménagement de la zone, alors le déploiement jusqu'aux nouveaux logements (Fiber To The Home – FTTH) est obligatoire.

Dans le cas contraire, l'aménagement de la zone devra faciliter le déploiement ultérieur jusqu'aux logements lorsque le réseau sera installé (passage de fourreaux « fibre »).

III. OAP PATRIMONIALE (SECTEURS UP)

Situation : La présente orientation s'applique sur l'emprise des secteurs Up, correspondant aux châteaux et manoir à préserver :



1. Iconographie





1. Principe général de l'urbanisation de la zone

Les travaux réalisés à l'intérieur ces zones protégées devront être réalisés dans le respect des prescriptions ci-dessous, destinées à conserver l'intégrité et la qualité de ces espaces de grande valeur patrimoniale.

2. Schéma d'aménagement

Voir page suivante.

3. Desserte de la zone

Aucun nouvel accès aux secteurs Up ne sera toléré ; les accès existants à chaque secteur seront réutilisés en cas de nouvelle construction.



4. Parcs

La végétation existante composant les parcs et les haies d'enceinte sera conservée. Les arbres morts ou malades seront remplacés par des arbres d'essences équivalentes.



5. Murets

Les murets existants seront conservés. En cas de reconstruction ou d'extension, on utilisera les mêmes matériaux (brique et silex).



6. Constructions nouvelles

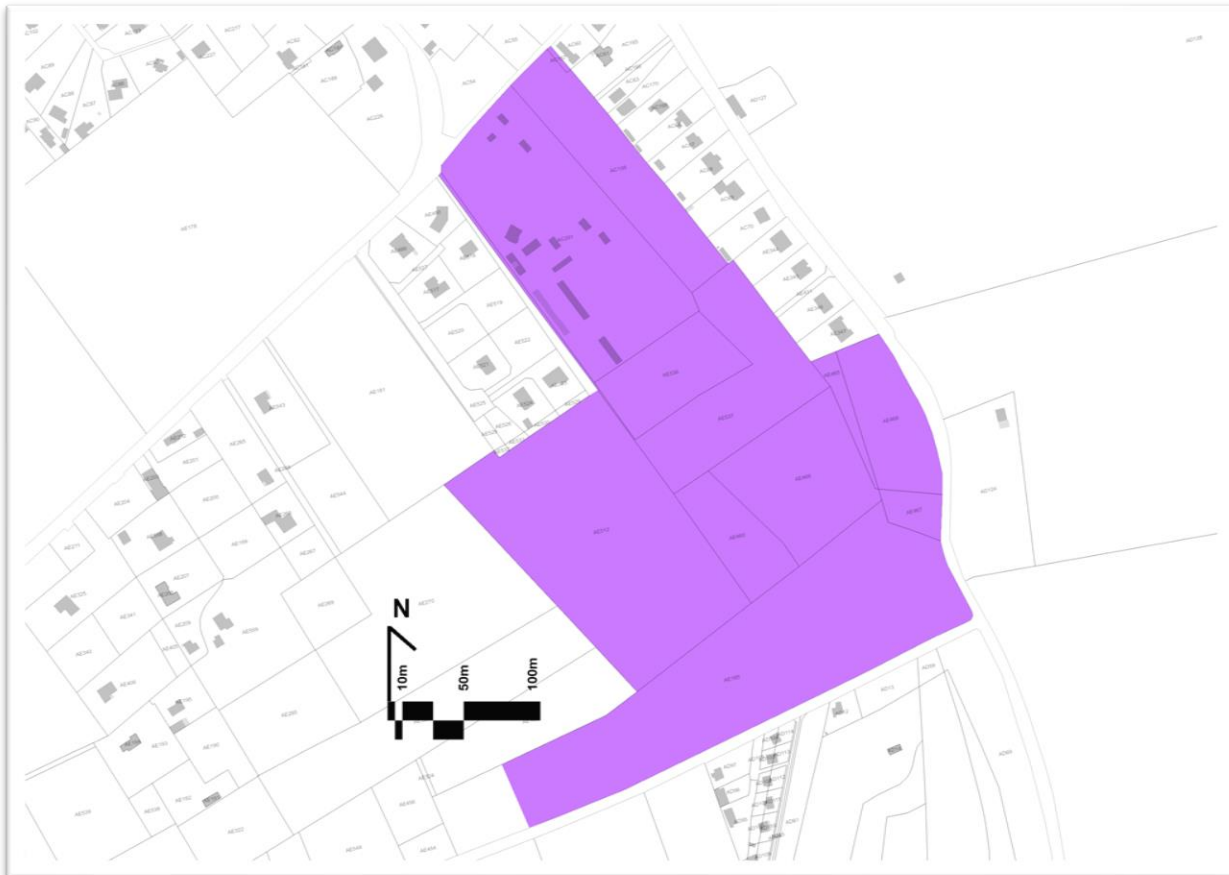
Les éventuelles constructions nouvelles seront implantées à l'écart de la végétation composant les parcs et les haies d'enceinte (recul minimal de 20m), et en dehors des cônes de vue.





IV. RESTRUCTURATION DES OUTILS TOURISTIQUES (Ut3 ET AUt)

Situation : La présente orientation s'applique sur l'emprise des zones Ut2 (camping existant, dit des Baguenadiers) et AUt (nouveau camping municipal) au pied de la vallée de la Saône (zone délimitée en violet) :

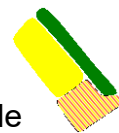


1. Portée de l'orientation d'aménagement

La présente orientation d'aménagement concerne les zones AUt et Ut2. Leurs conditions d'aménagement et d'équipement sont définies :

■ Pour le secteur Ut2

- ☐ Par le règlement, dans un rapport de conformité ;
- ☐ Et par la présente orientation d'aménagement et de programmation, dans un rapport de comptabilité.






■ Pour le secteur AUt

- ☐ Par la présente orientation d'aménagement et de programmation, dans un rapport de comptabilité
- ☐ Par le règlement, dans un rapport de conformité, pour 3 articles seulement :
 - Article « II. Prise en compte des risques naturels » du chapitre « Dispositions générales »
 - Article Uh.III.2.3. « Assainissement pluvial » applicable à la zone Uh



2. Principe général et vocation de la zone

Trois espaces ont été différenciés :

- La zone AUt est destinée à accueillir un camping moderne, attractif et valorisant pour l'image de la commune. Un soin particulier devra être porté à son aménagement, afin que ce nouvel équipement s'insère au mieux le grand paysage, participe aux continuités écologiques vallée / plateau, et tisse des liens serrés avec la ville, et la vallée. 
- La partie nord de la zone Ut2 correspond au camping existant dit des « Baguenaudier », dont le réaménagement est souhaité. 
- La partie sud de la zone Ut2, historiquement rattachée au camping des « Baguenaudier », est de ce fait susceptible d'être réaménagée avec le reste de la zone Ut2. Toutefois, ces terrains pourraient le cas échéant être aménagés en complément du nouvel outil touristique de la zone AUt, dans une logique d'interconnexion des offres touristiques. 

3. Schéma d'aménagement

Le schéma d'aménagement figurant à la page suivante précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.





4. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Composition générale du projet :

Le projet d'aménagement devra s'appuyer sur la pente naturelle du terrain (implantation des voiries, de la végétation et des constructions). Le relief pourra être adouci par un jeu de terrasses aménagées de manière à former des surfaces planes pour l'accueil des infrastructures et des superstructures touristiques.

Le végétal devra faire partie intégrante des aménagements : son utilisation permettra « d'englober » les futures constructions dans un couvert végétal de qualité, assurant une intégration soignée dans les grandes perspectives (entrée de village en venant de Longueil / versant opposé de la vallée à Saint-Marguerite-sur-Mer / front de mer). Il sera nécessaire de préserver de « belles vues » depuis l'intérieur du terrain vers la vallée, en adaptant l'implantation et la densité de la végétation (jeu des vides et des pleins), ainsi que la hauteur des strates végétales (arbustes, arbres de petit développement ou arbres de grand développement taillés en cépées).

Plantations prévues sur le schéma d'aménagement :

- La haie existante située au sud, le long de la route de la vallée, est composée d'arbres de haut-jet et d'arbustes de bourrage. Elle devra être conservée, avec peut-être quelques éclaircies et en fonction de l'état phytosanitaire  des arbres, et en fonction des tracés internes ;
- Lorsqu'elle n'existe pas, une haie devra être créée en limite avec la zone agricole (haies de haut-jet ou haie mixte) ;
Lorsqu'elle existe, la haie existante avec la zone agricole sera préservée et au besoin confortée ;
- Une haie sera plantée contre le lotissement de la rue du Levant, afin de marquer la limite avec la zone résidentielle, tout en préservant l'ensoleillement pour les jardins des maisons ;
- Des haies basses seront positionnées à l'intérieur du camping en s'appuyant sur les lignes de niveau du terrain.
Des arbres pourront être utilisés ponctuellement pour créer des ombrages. 

Les haies mixtes sont composées d'arbres de haut-jet entre lesquels se trouve un bourrage arbustif libre (arbustes, arbres de petit développement ou arbres de grand développement taillés en cépées). Il est possible de jouer sur la densité arborée pour adapter le rapport entre les vides et les pleins, et « habiller » la zone tout en préservant des vues de qualité à travers ces haies.



Espacement mini. entre les arbres : 3 m
Espacement mini. entre les arbustes : 1 m



Espacement mini. entre les arbres : 10 m
Espacement mini. entre les arbustes : 1 m

Illustration de la densité de la strate arborée (source CAUE 76)

A noter : les prescriptions liées à végétation pourront être adaptées en fonction des besoins de visibilité pour les accès routiers à la zone.

Choix des végétaux :

Les végétaux composant les haies seront choisis parmi les essences locales suivantes. Quelques espèces d'arbres ou d'arbustes horticoles ou non indigènes peuvent être tolérées en faible proportion, mais elles doivent toujours être associées à des essences locales (source CAUE76) :

Arbres de haut-jet	Arbres de petit développement (7 à 15 m)	Arbustes
Essences locales	Essences locales	
Bouleau pubescent - <i>Betula pubescens</i> Bouleau verruqueux - <i>Betula verrucosa</i> Charme commun - <i>Carpinus betulus</i> ** Châtaignier - <i>Castanea sativa</i> ** Chêne pédonculé - <i>Quercus robur</i> Chêne sessile - <i>Quercus petraea</i> Erable sycomore - <i>Acer pseudoplatanus</i> * Frêne élevé - <i>Fraxinus excelsior</i> * Hêtre commun - <i>Fagus sylvatica</i> ** Merisier - <i>Prunus avium</i> Peuplier tremble - <i>Populus tremula</i> * Tilleul à petites feuilles - <i>Tilia cordata</i>	Aubépine monogyne - <i>Crataegus monogyna</i> * Erable champêtre - <i>Acer campestre</i> Houx commun - <i>Ilex aquifolium</i> Cormier - <i>Sorbus domestica</i> Cerisier Sainte Lucie - <i>Prunus mahaleb</i> If - <i>Taxus baccata</i> (à planter de façon ponctuelle) Poirier sauvage - <i>Pyrus pyraster</i> Pommier sauvage - <i>Malus sylvestris</i> Prunellier - <i>Prunus spinosa</i> Prunier myrobolan - <i>Prunus ceracifera</i> Saule blanc - <i>Salix alba</i> * Saule marsault - <i>Salix caprea</i> *	Ajonc d'Europe - <i>Ulex europaeus</i> * Amélanchier vulgaire - <i>Amelanchier ovalis</i> Bourdaie - <i>Rhamnus frangula</i> / <i>Frangula alnus</i> Buis commun - <i>Buxus sempervirens</i> Cornouiller mâle - <i>Cornus mas</i> Cornouiller sanguin - <i>Cornus sanguinea</i> Fusain d'Europe - <i>Euonymus europaeus</i> ** Houx commun - <i>Ilex aquifolium</i> ** Néflier commun - <i>Mespilus germanica</i> Nerprun purgatif - <i>Rhamnus catharticus</i> Noisetier - <i>Corylus avellana</i> Osier rouge - <i>Salix triandra</i> * Poirier sauvage - <i>Pyrus pyraster</i> Prunellier - <i>Prunus spinosa</i> * Sureau noir - <i>Sambucus nigra</i> ** Troène commun - <i>Ligustrum vulgare</i> ** Viorne lantane - <i>Viburnum lantana</i> Viorne obier - <i>Viburnum opulus</i>
Essences non indigènes ou horticoles		Essences horticoles
Aulne de Corse - <i>Alnus cordata</i> * Peuplier blanc - <i>Populus alba</i> * Pin noir - <i>Pinus nigra</i> ** Pin maritime - <i>Pinus pinaster</i> ** Pin sylvestre - <i>Pinus sylvestris</i> **		Argousier - <i>Hippophae rhamnoides</i> * Chalef - <i>Elaeagnus x ebbengei</i> ou <i>Elaeagnus pungens</i> * Fusain du Japon - <i>Euonymus japonicus</i> * Tamaris à cinq étamines - <i>Tamaris pentandra</i> * Troène à feuilles ovales - <i>Ligustrum ovalifolium</i> *

* Végétaux les plus adaptés aux zones exposées directement aux vents de mer

** Végétaux les plus adaptés aux zones abritées

Il faut veiller à ne pas utiliser d'espèces exotiques considérées comme envahissantes car elles peuvent coloniser le milieu au détriment des espèces présentes : arbre à papillon (*Buddleia*), séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), ...

Création de premiers plans naturels :

La partie basse de la zone Ut2 sera conservée en espace vert. Elle constituera une zone tampon naturelle avec les habitations situées en dessous du terrain de camping.

La partie basse de la zone AUt, frappée par un risque d'inondation, sera conservée en espace vert. Elle formera un premier plan dont la qualité esthétique devra être particulièrement soignée, en tant qu'entrée de village et vitrine du nouveau camping et du tourisme quibervillais.

Plus généralement, c'est l'ensemble de la frange bordant la route de la mer, dans le prolongement de l'espace vert précédent, qui devra être valorisée avec soin, car elle participe à l'image du camping et de l'entrée de ville, formant une transition entre les espaces naturels et agricoles et l'urbanisation du village.



Ces espaces / aménagements auront pour fonction d'intégrer les équipements touristiques dans le paysage de coteau.

Architecture des habitations légères de loisirs (HLL) et des résidences mobiles de loisirs (mobile home) :

Les habitations légères de loisirs (HLL) sont définies par l'article R111-37 du code de l'urbanisme comme des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (par exemple, les chalets).

Les résidences mobiles de loisirs (RML) sont définies par l'article R111-41 du code de l'urbanisme comme des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler (par exemple, les mobil-homes).

Elles présenteront un seul niveau habitable, avec une couverture à pente et/ou en terrasse. Elles seront réalisées avec des matériaux en lien avec le contexte paysager et architectural (bois, brique, grès, ardoise, etc. ...) ; le bois sera privilégié. Leur teinte sera sombre, afin de faciliter leur insertion discrète dans le futur cadre verdoyant du camping.

Les constructions pourront être surélevées sur pilotis, notamment lorsqu'elles sont situées dans des secteurs sensibles aux inondations.

Les coffrets techniques de raccordement devront être traités avec soin, en étant le plus possible regroupés et intégrés dans les éléments de conception du projet (haies, murets, etc. ...).

Architecture des bâtiments en dur :

Les bâtiments en dur présenteront une forme traditionnelle ou contemporaine, selon l'intention architecturale recherchée.

Dans le cas d'une architecture traditionnelle :

- La hauteur sera limitée à un rez-de-chaussée + comble, sans dépasser 4m à l'égout de toiture ;
- La toiture devra présenter deux pans supérieurs ou égaux à 40° sur horizontale, avec des débords de 30cm au minimum ;
- Les façades seront réalisées en briques locales (brique rouge de terre cuite et brique jaune silico-calcaire), en pierre (grès ou silex), en enduit (gamme des sables, des beiges ou des ocres), en colombage ou en clin de bois (laissé naturel ou peint de couleur sombre) ;
- Les bâtiments seront couverts en ardoises petit format, posées à pureau droit ou en tuiles de terre cuite petit format (maximum de 20 éléments minimum au m²), et éventuellement en chaume.

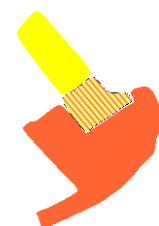
Dans le cas d'une architecture contemporaine :

- La hauteur sera limitée à 6m à l'acrotère ;
- Les façades seront réalisées en briques locales (brique rouge de terre cuite et brique jaune silico-calcaire), en pierre (grès ou silex), en enduit (gamme des sables, des beiges ou des ocres), en colombage ou en clin de bois (laissé naturel ou peint de couleur sombre) ;
- La couverture, susceptible d'être visible les vues en surplomb, devra être traitée avec attention (toiture végétalisée, revêtement de couleur ardoisée, ...). Un soin particulier devra être porté à l'intégration des émergences techniques, qui devront être regroupées pour en diminuer l'importance (antennes, cheminées, ...).

5. Mixité fonctionnelle et sociale

Trois espaces ont été différenciés :

- La zone AUt du nouveau camping moderne ;
- La partie nord de la zone Ut2 du camping existant dit des « Baguenaudier » ;
- Une zone mixte d'interconnexion des offres touristiques.



Les articles Ut2.I et AUt.I « Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité » précisent les travaux autorisés.

6. Qualité environnementale et la prévention des risques

Risque d'inondation par ruissellements :

La zone est concernée par un risque d'inondation par ruissellements (partie basse au carrefour de la route de la vallée et de la route de la mer), où il sera fait application de l'article « II. Prise en compte des risques naturels » du chapitre « Dispositions générales » du règlement.

La zone est concernée par le futur Plan de Prévention des Risques Naturels du bassin versant de la Saône et de la Vienne (le long de la route de la mer). Une fois le PPRn approuvé, celui-ci sera annexé en tant que servitude au PLU, et il conviendra de se reporter à son règlement.

Les projets devront respecter les prescriptions édictées par le Schéma de Gestion des Eaux Pluviales en vigueur sur Quiberville. En particulier :

- Les eaux de ruissellement seront contenues ou absorbées sur le terrain ;
- Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, citernes, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable ;
- Les ouvrages seront réalisés selon des techniques douces (noues, fossés sectionnés, mare paysagée, etc. ...).

Trame verte et bleue :

L'aménagement, par sa conception et le choix de ses espaces verts, devra maintenir des continuités écologiques transversales entre la vallée et le plateau :

- Positionnement de végétation en lanières suivant les lignes de niveaux du terrain, formant une succession de milieux fonctionnellement interconnectés, suffisamment étendus et rapprochés pour assurer le cycle de vie et les déplacements de la flore et de la faune entre le bas et le haut du terrain ;
- Choix d'essences végétales locales (cf. ci-dessus) ;
- Des espaces seront conservés en pelouse dans le prolongement des corridors calcicoles présents autour du site ;
- Une conception différenciée sera privilégiée, afin d'augmenter le potentiel environnemental des espaces verts et de réduire les besoins en entretien (limiter les besoins de tonte, de coupe et d'élagage, pas de traitement chimique, etc. ...).

Les surfaces vertes représenteront au moins 50% de la surface totale de la zone : espaces verts communs, espaces verts des parcelles de camping, ouvrages de gestion pluviale végétalisés (noues, fossés, ...), talus, etc. ...

Les clôtures pleines, les lames de soubassement et les grillages à mailles fines constituant des obstacles à la circulation de la petite faune sont interdits.

7. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules sera dimensionné selon les besoins du projet. En particulier, un parking « visiteurs » devra être prévu près de l'entrée.

8. Desserte par les transports en commun

Il n'existe pas de desserte en transport en commun sur le site.

Signalons toutefois le projet de voie douce le long de la route de la mer, à laquelle le camping devra se raccorder.

9. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Localisation des accès :

L'accès existant du camping des Baguenaudiers sera réutilisé dans le cadre de son réaménagement.

Pour le nouveau camping, l'accès principal sera ouvert sur la route de la mer. Il devra être fait attention aux distances de visibilité (par arasement du talus, déplacement de la limite d'agglomération ou positionnement en limite latérale du terrain, côté nord).

Un accès secondaire sera prévu dans le prolongement de la rue du Levant, afin de disposer d'un accès non inondable, praticable même en cas de forte pluie. Un 2^{ème} accès secondaire pourra être envisagé sur la route de la Vallée.

Une voie d'interconnexion entre les deux campings pourra être réalisée.

Caractéristiques des accès :

L'entrée du nouveau camping devra intégrer :

- Une file spécifique « nouveaux arrivants », s'arrêtant à proximité de l'accueil ;
- Une file spécifique pour les campeurs déjà inscrits ;
- Un parking « visiteurs ».

Une aire de dépôt des déchets ménagers, intégrant le tri sélectif, sera aménagée de manière à être facilement accessible depuis l'espace public par les services de ramassages.

Caractéristiques des voies internes :

Les voies internes doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, ...

Les cheminements piétons privilégieront l'emploi du sable stabilisé ou d'un engravillonnement permettant de garder un aspect naturel au chemin. L'utilisation de matériaux « durs » sera toutefois nécessaire dans les secteurs sensibles aux ruissellements.

Caractéristiques des réseaux :

Le projet sera raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines (pour information, il existe une canalisation $\phi 63$ rue de la Saône et une canalisation $\phi 110$ route de la Vallée).

Une canalisation d'eau importante ($\phi 125$) traverse le terrain du sud au nord. Elle pourra être utilisée pour l'alimentation en eau potable. Par contre, la présence de cette canalisation obligera soit à concevoir le projet de manière à ne pas la « toucher », soit à la déplacer pour s'adapter au projet (déplacement à la charge de l'aménageur).

Le projet sera raccordé par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement (pour information, il existe une canalisation $\phi 200$ rue de la Saône et une canalisation $\phi 200$ route de la Vallée).

V. STATIONNEMENT ET CIRCULATIONS DOUCES A QUIBERVILLE-SUR-MER (OAP TRANSVERSALE)

Situation : La présente orientation s'applique à l'emprise délimitée en violet :



1. Iconographie



Le parking vert et le parking en dur

2. Principe général

Dans le cadre du projet territorial de la basse vallée de la Saône, le front de mer est appelé à être profondément remanié.

De nombreux emplacements de stationnement historiquement disponibles le long du front de mer devant disparaître, il est nécessaire de reconfigurer l'ensemble de l'offre de stationnement de la station balnéaire de Quiberville pour conserver un fonctionnement fluide et une bonne attractivité.

Cette reconfiguration de l'offre de stationnement doit être menée de front avec une politique de déplacements doux, en lien avec les équipements communaux et les points d'intérêt présents sur le territoire.

3. Parking en dur

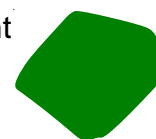
L'actuel parking pour camping-car sera transformé en parking pour les véhicules légers, en lien direct avec le front de mer (après traversée du parvis).



Ce parking pourra offrir entre 100 et 150 places de stationnement, régulièrement recoupées par des haies vives traditionnelles afin d'en limiter l'importance (essences locales à feuillage persistant ou marcescent : houx, hêtre, charme).

4. Parking vert

Le parking vert est une aire de stationnement naturelle existante, offrant une grande capacité d'accueil des véhicules dans un cadre évènementiel (quasiment un millier de véhicules).



Le parking vert devra conserver un aménagement de type naturel :

- Pas de terrassement modifiant le terrain naturel ;
- Pas de béton, enrobé ou autre revêtement imperméabilisé ;
- Signalétique en bois ;
- Utilisation d'essences végétales hygrophiles¹ :

Acer campestre	érable champêtre
Acer pseudoplatanus	sycomore
Alnus glutinosa	aulne glutineux, a. noir, verne
Betula pendula	bouleau verruqueux, b. blanc
Carpinus betulus	charme
Cornus sanguinea	cornouiller sanguin
Corylus avellana	noisetier, coudrier
Crataegus laevigata	épine blanche
Crataegus monogyna	aubépine à un style

¹ On désigne par le terme d'hygrophytes toutes les plantes qui poussent en milieux humides mais, selon leur niveau d'adaptation, celles-ci se distribuent selon des gradients d'humidité et/ou de salinité. En France, on distingue ainsi les hydrophytes, toujours immergées ou affleurant à la surface de l'eau (cératophylles, potamots, nénuphars, élodées, lentilles d'eau...) et les amphiphytes qui poussent à la limite terre-eau et sont adaptées aux deux environnements ; ce groupe inclut les héliophytes qui sont enracinées au fond de l'eau et dont les parties aériennes sont émergentes.

Euonymus europea	fusain d'Europe, bonnet de prêtre
Fraxinus excelsior	frêne élevé
Prunus avium	merisier
Prunus spinosa	prunellier, épine noire
Quercus robur	chêne pédonculé
Ribes rubrum	groseillier à grappes
Rosa canina	églantier
Salix alba	saule blanc
Salix caprea	saule marsault
Salix sp.	saules buissonnants divers
Sambucus nigra	sureau noir
Sorbus aucuparia	sorbier des oiseleurs
Tilia cordata	tilleul à petites feuilles
Tilia intermedia	tilleul commun
Ulmus minor	orme champêtre, cultivars résistants à la graphiose
Viburnum opulus	viorne obier, boule de neige

5. Parking camping-cars

Le secteur « ouest » du camping municipal de Quiberville sera réaménagé pour l'accueil de camping-cars à proximité du littoral (environ 25 emplacements conservés).



La partie « est » est vouée à être démantelée et à retrouver un caractère naturel dans le cadre du projet territorial de la basse vallée de la Saône.

6. Parvis

L'espace « parvis » est composé de l'actuel parvis du front de mer, des terrains de tennis et d'un espace libre engazonné.



Cet espace libre pourrait devenir un espace public paysager et urbain, ou à vocation sport / loisir / tourisme, dans le prolongement du parvis actuel, mais en conservant sa qualité de percée visuelle entre le front de mer et les terres.

7. Voies douces

La continuité de cheminement piéton à travers le parvis et la zone « parking en dur » doit être conservée.

Un nouveau cheminement piéton sera créé entre la rue de la Saône (en face de la sente des Baguenaudiers) et la rue du front de mer (à l'ouest du parc à huîtres). La conception et le choix des matériaux permettront la circulation des PMR, et l'ouvrage sera agrémenté de mobiliers et/ou de postes d'observation permettant la découverte touristique.

Remarque : ces projets devront être conçus de manière à être compatibles avec la prise en compte des risques naturels (notamment la submersion marine en front de mer).

