

**COMPTE-RENDU**  
**ATELIER DE CONCERTATION « HABITAT ET FORMES URBAINES »**  
**ZAC DONVILLE-LES-BAINS**

**Le mardi 25 octobre 2011 à 14h30**

---

**Personnes présentes :**

M. Launay, maire de Donville-les Bains  
M. Bitu, adjoint au maire  
M. Di Mascio, conseiller municipal  
M. Manoury, conseiller municipal  
M. Lecuir, conseiller municipal  
M. Gautier, conseiller municipal  
M. Juin, Syndicat Mixte d'Assainissement de l'Agglomération Granvillaise  
M. Roussel, association Donville Environnement  
Mme Vuillermoz, architecte  
M. Costard, agent immobilier  
Mme Renault, DDTM  
M. Regnault, chargé de mission aménagement, DDTM  
Mme Guérin, chargée de mission habitat, DDTM  
Mlle Gautier, agent pour l'urbanisme, Donville-les Bains  
Mme Pannier, paysagiste, bureau d'études PLANIS  
Mlle Leclerc, urbaniste, bureau d'études PLANIS  
M. Hue, directeur, bureau d'études PLANIS

**Objet de la réunion :** Il s'agit du premier atelier de concertation concernant le projet de ZAC de la Herberdière. L'objectif de cette rencontre est de faire échanger les personnes invitées, sur le thème « Habitat et formes urbaines ».

**1. Démographie et logements**

Les éléments de constat :

- Baisse globale de la population depuis 1975, un solde naturel aujourd'hui négatif ;
- Vieillesse sensible de la population (44% de la population à plus de 55 ans) ;
- La taille des ménages baisse fortement et de manière régulière (3 personnes par ménage dans les années 1970 contre 2 aujourd'hui) ;
- Augmentation régulière de la part de résidences secondaires ;
- Activité de la construction à la baisse dans un contexte de pression foncière sur les communes littorales ;
- Une part de locatifs sociaux qui palie quelque peu le manque de locatifs privés ;
- Forte demande insatisfaite de logements locatifs ;
- La densité n'est pas un obstacle aux projets d'installation ;

- La proximité des commerces est un atout d'importance.

#### Les enjeux mis en évidence :

- Inverser la tendance démographique
- Maintenir la vie des équipements, notamment l'école.
- Diversifier la population communale.
- Aller à l'encontre du vieillissement de la population et équilibrer la pyramide des âges.

*D'après M. Launay, c'est notamment le foncier cher qui fait fuir les jeunes ménages. De plus, Donville se sent enclavé géographiquement dû à une mauvaise desserte et l'absence d'une 2\*2 voies entre Avranches et Granville.*

*M. Hue fait le constat de changements de comportements des nouvelles générations avec l'apparition des « rurbains ». À ce constat se greffe un phénomène d'éloignement des centres urbains des ménages les plus pauvres ; pour cause de foncier cher à proximité des villes.*

## **2. Programmation des logements**

#### Les enjeux en termes de logements :

- Construire de nouveaux logements pour répondre à la demande
- Diversifier le parc de logements en créant du locatif avec des loyers modérés et permettre notamment l'installation de jeunes ménages
- Contenir le phénomène de balnéarisation
- Proposer des formes urbaines et des tailles de logements attractives et accessibles aux jeunes ménages et aux personnes âgées.

La construction de 250 à 300 logements, selon la densité, permettra notamment de contraindre le développement de résidences secondaires. Avec un objectif de 300 logements, en voulant lisser l'actuelle typologie, la répartition entre les types de logements pourrait envisager la répartition suivante : 50% de logements en accession, 25% de logements locatifs privés et 25% de logements locatifs sociaux.

*M. Hue rappelle que le risque à Donville serait que ne viennent s'installer sur les zones à urbaniser des résidents secondaires et des retraités ayant d'importantes capacités financières. Il souligne l'importance d'avoir une programmation qui associe accession, locatif privé et locatif social.*

#### La programmation des logements locatifs

Pour atteindre les objectifs de la commune, la question de la taille de logements, notamment locatifs, est abordée. L'offre de locatif permet de répondre à la demande des jeunes démarrant dans la vie active, des personnes âgées, des jeunes ménages actifs, des familles recomposées,...

En donnant une plus large place aux jeunes et aux décohabitants, la commune privilégiera la construction de logements 1, 2 et 3 pièces. Si en revanche l'objectif est d'accueillir des jeunes couples, la commune privilégiera la construction de logements de 3 et 4 pièces.

*Mme Guérin de la DDTM interroge la commission sur l'existence d'une analyse de la demande de logements. M. Bitu explique qu'il y a sur Donville une forte demande en T3. Ce dernier estime que cette demande concerne souvent des ménages qui auraient plutôt besoin d'un T4 mais se replie sur des T3 compte-tenu du marché locatif sur le secteur.*

### La programmation des logements en accession :

Parmi les 150 logements en accession à la propriété envisagés :

- plus de 60% seraient des lots avec des parcelles libres constructeurs, à prix raisonnable, destinés notamment aux jeunes familles.
- 25% des logements pourraient être de gamme intermédiaire, voire de plus haut « standing ».
- Près des 15% restant concerneraient la location-accession.

*M. Roussel, de Donville Environnement, émet des craintes quant à une éventuelle concurrence entre des opérations similaires dans les communes alentours. D'après M. Launay les risques de concurrence sont faibles ; il rappelle que l'agglomération granvillaise est un pôle urbain très attractif. De plus, ce projet de ZAC s'inscrit dans les objectifs du Plan Local de l'Habitat en voie de concrétisation (280 logements en 6 ans). M. Launay rappelle également l'enjeu principal de cette ZAC qui est de réaliser un programme de logements accessible au plus grand nombre.*

*À Donville, il y a notamment une forte demande de la part des ménages primo-accédant.*

*En réponse au questionnement de Mme Guérin, le prix moyen des locations de maison sur Donville est d'environ 700€ indique M. Bitu, alors qu'un prix considéré comme « raisonnables » se situerait aux alentours de 500€.*

*Pour M. Costard, agent immobilier, la diminution de la taille des parcelles est une solution pour offrir des terrains à la vente moins chers et davantage en adéquation avec le budget des jeunes ménages. Ce dernier indique la nécessité d'une action publique afin de réguler l'action des promoteurs immobiliers.*

Tous les membres de la commission s'accordent sur l'intérêt d'avoir une offre locative relativement prépondérante sur le projet. Il faut faire en sorte que la ZAC puisse permettre d'ajouter au marché des logements et du foncier à des prix abordables.

### **3. Les formes urbaines**

#### Les constats des trames viaires pavillonnaires :

- La maison au milieu de terrain
- Des parcelles entre 500 et 1000m<sup>2</sup>
- Un manque de repère avec des rues identiques
- L'absence d'espace de rencontre
- Des quartiers dessinés pour la voiture
- Des voiries souvent linéaires incitant la vitesse des véhicules

#### Les caractéristiques des formes urbaines « modernes » :

- La maison peut être en limite de terrain
- Les parcelles sont plus petites et la densité plus importantes
- Mise en scène d'un front de rue
- Création d'espaces de rencontre et de liaisons piétonnes
- Gestion des circulations motorisées et du stationnement

*Mme Vuillermoz, architecte, insiste sur l'importance de la mixité sociale et de la diversité des formes urbaines. Une discussion s'engage avec Mme Vuillermoz sur la notion de maison de ville.*

#### **4. Le schéma directeur de la Herberdière**

Présentation par Mme Pannier, paysagiste, du schéma d'aménagement et plus précisément de la typologie et de l'organisation de l'habitat envisagés. Le schéma proposé s'appuie sur la notion de « couture urbaine » : le nouveau quartier devra s'insérer comme le prolongement urbain de la ville de Donville, tant en termes d'usages qu'en termes de paysage.

Le schéma de quartier présenté comprend plusieurs entités de densité et de typologie de logements différents : « petits collectifs », « maisons de ville », la « petite Herberdière » qui s'inspire des formes urbaines anciennes et « Le village jardiné », mêlant intimement espace public et privé.

Le projet proposé est ainsi composé de plusieurs quartiers aux fortes identités locales.

##### L'intégration du futur quartier :

*Pour Mme Vuillermoz, la morphologie du terrain, en pente et exposé Sud, en fait un site d'une grande qualité. Elle rappelle la nécessité de réfléchir à intégrer ce projet comme un véritable quartier de Donville à part entière. Par ailleurs, Mme Vuillermoz juge important de relier les éléments de proximité à ce futur quartier, « il faut créer des jonctions ». M. Hue pense que le schéma s'inscrit parfaitement dans cet enjeu ; Avoir une démarche de quartier répondant aux exigences nouvelles de densification, de qualité des aménagements et de qualité de vie pour le quartier. M. Hue fait référence à la volonté de réaliser une véritable « couture urbaine ».*

##### Les réseaux et l'assainissement :

*D'après M. Juin, le projet est très bien placé en termes d'assainissement puisque l'on tend à aller vers une solution où le linéaire de réseaux sera réduit au maximum du fait de la densité.*

*Mme. Renault, de la DDTM, explique que ce projet de ZAC, à l'instar de nombreux projets récents, sont plus favorables à l'infiltration d'eaux pluviales, comparé aux lotissements des années 1980-1990. M. Hue ajoute que le fait de réaliser des voiries moins lourdes, de buser moins, de privilégier les noues et l'infiltration sur place, font que les coûts d'aménagement sont moins élevés.*

La question de la mixité des fonctions est posée. Le prochain atelier de concertation ayant pour thème « Commerce et services » est prévu le 3 novembre.