

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

PARTIE 6 : Justification des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

6.1 INTRODUCTION

Le PADD est construit autour de quatre orientations principales :

- 1. Organiser l'urbanisation autour de cinq axes de développement :**
 - Faire du bourg un pôle dynamique d'accueil de l'habitat et des activités en s'appuyant sur sa position stratégique au centre de la commune et en le restructurant pour améliorer sa lisibilité et son fonctionnement;
 - Développer les hameaux « satellites » du bourg situés à faible distance de celui-ci et desservis par des axes de communication permettant de le rejoindre aisément
 - Développer les hameaux ayant déjà fait l'objet d'une urbanisation récente situés le long de la RD 90 ou à proximité de celle-ci en profitant du rôle de communication intra et extra communale qu'elle exerce et de la bonne desserte par les réseaux d'eau et d'électricité ;
 - Densifier de manière modérée, dans le respect de leur morphologie bâtie et des limites du bâti existant, les hameaux constitués situés aux abords de la Forêt de Brotonne bénéficiant d'un cadre de vie rural et paysager de grand intérêt ;
 - Assurer une cohérence dans les politiques d'aménagement entre les communes limitrophes afin d'aboutir à un développement harmonieux à l'échelle intercommunale
- 2. Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager communal et en faire les moteurs du développement de l'activité touristique**
- 3. Se prémunir des risques et des nuisances dans la stratégie de développement communal**
- 4. Placer les Hauvillais au coeur du développement**

Le PADD traduit le projet communal.

Il découle : du diagnostic de la commune décrit dans le présent rapport de présentation ainsi que de la volonté politique du conseil municipal

Il encadre : le zonage, le règlement ainsi que les orientations d'aménagement relatives aux zones à urbaniser.

6.2 Orientation n°1 : *Organiser l'urbanisation autour de cinq axes de développement*

a- Constat établi dans le diagnostic

La commune est constituée :

- d'un bourg assez développé¹, occupant une position stratégique, au centre du village et sur la RD 90, principale voie de communication permettant de rejoindre Routot à l'Ouest et le Landin à l'Est ;
- de nombreux hameaux et groupes bâtis distribués selon trois principales logiques :
 - la ceinture périphérique du bourg ;
 - les abords de la RD 90 ;
 - les abords de la Forêt de Brotonne.

Les autres hameaux et groupes bâtis sont éparpillés sur le plateau agricole. Ils sont desservis par des voies assez étroites.

L'urbanisation s'est réalisée au coup par coup de manière dispersée et sans cohérence, en l'absence de politique globale d'aménagement. Le développement de l'habitat en linéaire le long des voies ou en dehors de la trame bocagère qui marque les limites naturelles des hameaux crée des atmosphères périurbaines qui banalisent le paysage communal. Si les hameaux et petits groupes bâtis « saupoudrés » sur le plateau agricole n'ont connu que des épisodes de constructions marginaux, ceux établis le long de la RD 90 ou bénéficiant de facilités de desserte permettant de la rejoindre rapidement ont été densifiés et étendus massivement. Quant aux hameaux situés en lisière de Forêt de Brotonne, ils se sont développés dans les limites du bâti existant, de manière modérée, ce qui

¹ accompagné de hameaux périphériques

leur permet de conserver pour la plupart les motifs identitaires qui font le charme des groupes bâtis du Roumois (parcellaire lâche, aération par des cours fruitières, trame bocagère d'essences régionales, ...).

b- Les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic – explicitation des actions choisies :

- Maîtriser la pression immobilière ;
- Lutter contre le mitage de l'habitat et contre l'urbanisation linéaire diffuse le long des axes de communication qui porte atteinte aux paysages et qui est fortement consommatrice d'espaces agricoles ;
- Raisonner le développement en tenant compte des dynamiques actuelles et des atouts et contraintes de chaque entité bâtie constituée.

Les 5 axes de développement retenus par la municipalité sont les suivants :

- Développer le bourg, améliorer sa structure et sa lisibilité, notamment en renforçant les liaisons entre le centre ancien et la zone pavillonnaire (cheminements piétons, établissement de zones de développement de l'urbanisation interstitielles) ;
- Développer la ceinture périphérique du bourg, à savoir les hameaux dits « satellites » : il s'agit de la Valade, la Rue Adam, le Cormier, la Ferganterie : ils sont situés dans un cercle de 1 km de rayon centré sur le bourg et sont facilement accessibles ;
- Développer les hameaux situés le long de la RD 90 ou à proximité de celle-ci afin de bénéficier du rôle de desserte de cet axe : le Parc Leroy - la Mare Mande, la Fontenaye, la Valade, les Bons et la Mare Billon. Ils sont facilement accessibles, ont connu des épisodes d'urbanisation récente importants et jouissent d'une bonne desserte par les réseaux ;
- Densifier de manière modérée, dans le respect de leur morphologie bâtie, les hameaux situés en lisière de Forêt de Brotonne : la Grande Houssaye, le Bourdonné, Bellemare, les Rousselins, le Bosc Lambert, le Mont Gignard, la Mare Ferrand et les Bons, afin de bénéficier de leur cadre paysager préservé et des vues qu'ils offrent aux habitants sur la Forêt.

- Etablir une cohérence avec les documents d'urbanisme des communes limitrophes en développant les hameaux de la Mare d'Enfer et de la Mare Ferrand, situés à cheval respectivement avec les communes de Routot et du Landin où des zones constructibles ont été établies (Nh au futur PLU de Routot et NB au POS du Landin).

Tous les autres hameaux ou groupes bâtis qui ne font pas partie de cette liste et qui, par conséquent, ne répondent pas aux 5 axes de développement sus décrits, ne seront plus urbanisés, ce qui permet d'enrayer le mitage observé.

6.3 Orientation n°2 : Protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et paysager communal et en faire les moteurs du développement de l'activité touristique

a- Constat établi dans le diagnostic

La commune dispose d'un **cadre bâti** et **paysager** de **grande qualité** : les motifs paysagers identitaires du Roumois sont encore bien présents dans certains secteurs de la commune (trame bocagère enserrant les hameaux, cours fruitières, mares, parcellaire lâche, ...) ; le bâti traditionnel, pour sa part, varié, est richement représenté par les chaumières, les maisons de maître, les manoirs en pans de bois, et plusieurs constructions de grande valeur patrimoniale identifiées dans le diagnostic.

Quant à l'**activité agricole**, encore très dynamique sur la commune, il faut la concevoir, au-delà du rôle économique qu'elle exerce, comme l'instrument incontournable du maintien des paysages et d'une vie rurale authentique. Il convient donc de la protéger en conséquence.

Le Moulin de pierre et la lisière de Forêt de Brotonne apparaissent comme les principales richesses du patrimoine de la commune. L'équipe municipale souhaite profiter de ces nombreux atouts pour développer l'activité touristique sur son territoire. L'accueil de l'habitat, pour sa part, s'effectuera dans le respect du cadre paysager et rural qui fait l'attractivité de la commune.

b- Les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic – explicitation des actions choisies :

- Préserver les motifs de la structure paysagère identitaire de la commune ;
- Préserver les éléments du bâti patrimonial ;
- Protéger l'activité agricole, encore très dynamique sur le territoire ;
- Renforcer l'attractivité de la commune pour développer une vocation touristique.

Les principales actions qui concrétisent cette orientation sont les suivantes :

- Protéger le vallon du Suret, la lisière de la Forêt de Brotonne et le plateau agricole d'un développement de l'urbanisation ;
- Assurer un maintien et un développement de l'activité agricole respectueuse de l'environnement, notamment en évitant l'implantation de nouvelles habitations aux abords des corps de ferme (périmètres de réciprocité) ;
- Conserver la structure et la lisibilité des paysages bâtis et être particulièrement vigilant sur l'intégration paysagère des nouveaux quartiers, par le maintien de toutes les coupures d'urbanisation encore visibles (entre les hameaux et entre le bourg et les hameaux), par un soin apporté aux entrées de ville et par la mise en place de **franges arbustives d'essences régionales** en périphérie des zones bâties ;
- Préserver le patrimoine bâti traditionnel et les éléments qui font la renommée et l'attractivité touristique de la commune : le Moulin de pierre en tête, en préservant de larges vues et en évitant toute extension de l'urbanisation à l'Ouest du hameau de la Mare Billon, le château de Saint-Paul, le manoir de la rue Bénard, le hameau de la Mare Patin, la Haule et le secteur Est de la Ferganterie ;
- Garantir le maintien de l'authenticité des groupes bâtis traditionnels non altérés par la nouvelle urbanisation (le Mont Gignard, la Ferganterie, la Mare d'Enfer, la Mare Ferrand et une partie du Bosc Lambert)
- Renforcer l'attractivité touristique de la commune par la mise en place de chemins de randonnées, la préservation de la Mare du Grand Nord et de ses abords et le développement de l'accueil touristique à travers les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes.

6.4 Orientation n°3 : *Se prémunir des risques et des nuisances dans la stratégie de développement communal*

a- Constat établi dans le diagnostic

La commune de Hauville est confrontée à de nombreux **risques** et **nuisances** qui frappent son territoire :

- les cavités souterraines ;
- les ruissellements ;
- la sécurité routière ;
- les risques technologiques ;
- les nuisances liées aux activités, agricoles notamment.

b- Les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic – explicitation des actions choisies :

- Prendre toutes les dispositions nécessaires pour tenir compte de risques et des nuisances sur le territoire ;
- Adapter l'urbanisation aux risques et aux contraintes qui s'appliquent sur les groupes bâtis.

La municipalité a fait le choix de développer l'urbanisation en prenant soin de ne pas aggraver les risques et nuisances existants. En ce qui concerne l'activité agricole précisément, elle a tâché de préserver dans la mesure du possible les corps de ferme recensés sur la commune par la Chambre d'Agriculture.

Le principe de précaution est ainsi au centre des préoccupations de la municipalité :

- Anticiper les risques d'effondrements par l'établissement de périmètres de sécurité autour de chaque cavité souterraine avérée ;
- Gérer et/ou ne pas aggraver les risques de ruissellements, notamment en ne développant pas les hameaux qui y sont sujets, en proscrivant toute urbanisation sur les lignes de ruissellements, en prévoyant des ouvrages hydrauliques et en ne permettant pas la réhabilitation des bâtiments susceptibles d'être inondés ou l'ayant déjà été ;
- Prendre en compte les risques et les nuisances liés aux voies à grande circulation : la RD 313 et la RD 144. La municipalité a choisi de ne pas développer l'habitat à leurs abords, à la fois pour éviter les nuisances sonores, mais aussi pour ne pas créer de nouveaux accès sur ces voies. La VC 71, sujets aux ruissellements et particulièrement étroite n'est pas adaptée à un développement de l'habitat à ses abords ; c'est l'une des raisons pour laquelle l'urbanisation du hameau de la Rue Adam sera rigoureusement encadrée ;
- Prévenir les accidents liés aux risques technologiques : en particulier, éviter de développer l'urbanisation aux abords de l'entreprise le 8^{ème} Art ;
- S'adapter aux contraintes liées aux activités économiques : d'une manière générale, les seules activités autorisées sur le territoire, sont celles qui sont compatibles avec l'habitat. Celles qui existent déjà seront cantonnées aux parcelles concernées. Enfin, pour ce qui est de l'activité agricole, la municipalité a veillé à ne pas développer l'habitat aux abords des exploitations.

6.5 Orientation n°4 : *Placer les Hauvillais au coeur du développement*

a- Constat établi dans le diagnostic

Un développement harmonieux de la commune ne peut s'effectuer sans avoir pris en compte les capacités d'accueil du village : il faut pouvoir répondre aux besoins actuels des Hauvillais en termes d'équipements, de commerces et de services mais aussi à ceux des nouveaux habitants. C'est un équilibre qu'il faut instaurer, qui s'inscrit intimement dans la politique de Développement Durable qui doit accompagner l'élaboration de tout document d'urbanisme.

Par ailleurs, la présence et la suffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité ont profondément guidé la municipalité dans les choix d'aménagement retenus. Etant donnés les coûts en extensions et renforcements de réseaux souvent difficiles à supporter pour une commune rurale telle que Hauville, il est apparu judicieux de développer en priorité les hameaux convenablement desservis.

b- Les enjeux mis en évidence à l'issue du diagnostic – explicitation des actions choisies :

- Adapter le développement de l'habitat aux besoins des habitants en terme d'équipements, de commerces, de services, d'associations, ... ;
- Limiter les dépenses en terme d'extensions et de renforcement des réseaux.

La question des ressources communales et des équipements est donc en particulier au centre de cette orientation :

- Favoriser l'implantation de nouvelles constructions et diversifier le programme d'habitat pour assurer le renouvellement de sa population et maintenir les équipements existants (150 à 250 habitants supplémentaires). La municipalité a également identifié un secteur susceptible d'accueillir de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif (Est du bourg, le long de l'ex RD 101);

- Favoriser les économies d'énergie et adapter le budget communal aux ambitions de développement **en phasant l'urbanisation**, en évitant les renforcements et les extensions des réseaux, l'aménagement des voiries communales et en s'assurant des ressources financières par la mise en valeur des terrains communaux, éventuellement par un programme d'habitat ;
- Vitaliser les activités économiques et les services de proximité par l'accueil d'une nouvelle population résidente, en premier lieu dans le bourg ou à proximité, et par la mise en place de cheminements piétons convergeant vers le centre bourg.

6.6 Traduction du PADD en zonage

Le plan de zonage comporte :

- 5 types de zones Urbanisables (U):
 - zone UA, zone du bourg à vocation d'habitat, de commerces et de services et à l'habitat majoritairement traditionnel dont :
 - √ secteur UAa, secteur du centre bourg marqué par un front bâti traditionnel et par quelques commerces de proximité ;
 - √ secteur UAb, qui correspond à la zone pavillonnaire du secteur Ouest du bourg ;
 - √ secteur UAc, qui correspond à un secteur presque exclusivement traditionnel du bourg.
 - zone UB, zone de hameaux ayant déjà connu des épisodes d'urbanisation récente plus ou moins massifs ;
 - zone Uz qui est la zone réservée à l'évolution d'activités artisanales existantes.
- 3 types de zones A Urbaniser (AU) :
 - zone AU destinée à être ouverte à l'urbanisation après modification du PLU : **il s'agit d'une zone de réserve foncière, qui n'est pas urbanisable immédiatement, afin d'éviter un accroissement brutal de la population et effectuer des dépenses excessives que le budget communal ne saurait supporter** ;
 - zone AUa, destinée à être urbanisée à court terme conformément à un plan d'aménagement d'ensemble ;
 - zone AUe : zone mixte pouvant accueillir des activités sportives et de loisirs, des équipements et des activités du tertiaire non nuisantes pour l'habitat puis, éventuellement, après révision simplifiée du PLU, un programme d'habitat ... s'il s'avère que la première destination de la zone mène à une impasse.
- 1 zone Agricole (A), réservée exclusivement à l'activité agricole

- 5 types de zones Naturelles (N) :
 - zone N, mise en place en vue de protéger les espaces naturels reconnus pour leur grand intérêt paysager et écologique (vallon du Suret et lisière de la Forêt de Brotonne) ;
 - zone Nr, au sein de laquelle seule l'évolution, la réhabilitation, la transformation du bâti existant est permise ;
 - zone Nh, zone naturelle constructible avec une faible densité du bâti ;
 - zone Nha, qui diffère de la précédente par une plus forte exigence sur la qualité architecturale des futures constructions ;
 - zone Np, zone de haute protection paysagère pour préserver les vues sur les monuments emblématiques de la commune.

6.7 Traduction du PADD en orientations particulières d'aménagement (voir la pièce n°2)

L'objet des orientations particulières est de proposer, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, un certain nombre de **principes d'urbanisation** sur chaque zone à urbaniser à court terme ou moyen terme (respectivement AUa et AU sur le plan de zonage). Il s'agit de prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour valoriser l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine et assurer le développement de la commune.

Elles prennent la forme de schémas d'aménagement et précisent les principales caractéristiques des voies et espaces publics. La municipalité a souhaité qu'une certaine liberté de mise en œuvre de ces principes soit laissée - sous réserve que leur respect soit à la base de la démarche d'aménagement - afin de ne pas décourager les initiatives d'urbanisation.

Chaque orientation particulière d'aménagement s'attache donc à véhiculer les principes forts du PADD :

- la **préservation des vues sur l'Eglise** : pour ce faire, des espaces *non aedificandi* ont été ménagés le long des axes visuels : pour certaines zones AU et AUa, il est même préconisé, chaque fois que possible, que les voiries ou cheminements piétons soient tracés dans l'axe visuel de l'Eglise ;
- les orientations d'aménagement font la part belle aux **cheminements piétons** afin de renforcer les circulations douces en direction du bourg : ces orientations vont dans le sens du PADD qui prévoit de dynamiser les commerces et services du centre bourg, de faciliter les déplacements des habitants et de travailler sur les liaisons alternatives aux axes routiers ; les cheminements piétons préconisés se raccorderont à ceux qui existent déjà.
- la **sécurité routière**, à laquelle s'intéresse de près le PADD est également prise en compte dans les orientations particulières : un accès unique est préconisé pour chaque zone ; il est interdit de créer de nouveaux accès directs sur les routes à grande circulation ou dangereuses (RD 90, VC 71) ;
- le **traitement paysager**, « cheval de bataille » de la municipalité fait l'objet d'une grande partie des orientations particulières : elles répondent au souci du PADD de préserver l'harmonie du cadre de vie rural : l'insertion paysagère des constructions sera assurée par des haies d'essences régionales plantées sur le pourtour des zones AU et AUa ; l'implantation des constructions s'effectuera en retrait de ces mêmes haies, afin de

limiter leur impact ; le long des voies passantes, il est prévu également un retrait important des constructions (RD 90, VC 101, notamment), ce que précise le règlement écrit (*lire pages suivantes*) ainsi qu'une composition paysagère, aux entrées de ville (entrée Est, le long de la VC 101).

- Enfin, afin d'assurer la mixité du bâti, la zone AUa du Sud du bourg encourage la réalisation de constructions jumelées sur une partie de sa superficie.

PARTIE 7 : Prise en compte de lois spécifiques

7.1 La loi paysage

Cette loi impose notamment la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution au sein du P.L.U. qui doit identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique. Cette loi va donc permettre à la commune de préserver les grandes structures paysagères du territoire communal ainsi que la trame bocagère (Article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme)...

a- Les bois

Situés essentiellement au Nord de la commune, en lisière de Forêt de Brotonne, les bois jouent un rôle écologique dans cet écosystème, où ils protègent de l'érosion et contribuent à l'absorption des eaux de ruissellement provenant du plateau. Ils assurent également la diversité paysagère sur le territoire de Hauville, qui en fait un nouvel atout touristique.

La commune souhaite donc préserver ses espaces boisés. Le Plan Local d'Urbanisme identifie ainsi toutes les parcelles boisées en espaces boisés non classés, ce qui engendrera un régime de déclaration et d'autorisation pour les défrichements.

b- La ZNIEFF

Les abords de la Forêt de Brotonne sont classés en Z.N.I.E.F.F. de type II. Elément de diversité régionale et zone de refuge pour la flore et la faune, cette ZNIEFF a, de plus, un rôle de régulation des facteurs climatiques et de protection contre l'érosion. Elle abrite également de nombreuses espèces végétales et animales, rares et protégées. Les abords de la Forêt de Brotonne sont donc classés en zone Naturelle, zone de protection stricte au PLU.

c- Les haies, talus, vergers, ...

De nombreuses haies, alignements d'arbres, cours fruitières et talus parsèment le territoire communal. Situés en particulier aux abords des groupes d'habitations, hameaux et lieux-dits ou en lisière de Forêt de Brotonne, ces éléments structurants du patrimoine végétal contribuent à l'insertion paysagère des constructions.

La commune souhaite que ces éléments soient recensés au titre de l'article L 123-1- alinéa 7 du Code de l'Urbanisme. Ils sont donc répertoriés au plan de zonage (pièce n°4) et dans toutes les zones où ils se situent, le règlement (pièce n°3) mentionne ce classement et la nécessaire déclaration au titre des travaux et installations divers en cas de travaux les touchant.

d- Les zones d'habitat traditionnel

Certains groupes d'habitations étaient déjà existants sur le Plan Napoléonien. Aujourd'hui, ces vieilles constructions, corps de ferme déprisés, symboles d'une architecture passée, redonnent à certains secteurs un caractère traditionnel lorsqu'elles sont réhabilitées. La commune, consciente que la rénovation de tels ensembles est importante pour la préservation du patrimoine bâti local, a instauré plusieurs secteurs Nr dans lesquels seules les rénovations, réhabilitations, restaurations de bâtiments, ainsi que les extensions et les constructions d'annexes, sont possibles. Ce classement concerne notamment des groupes d'habitat dans lesquels des constructions de qualité ont été repérées. Si les constructions ne sont pas réhabilitées, elles risquent de tomber en ruine, ...

e- Les châteaux et manoirs

Hauville se caractérise par la présence de quelques châteaux et manoirs.

Le Château de Saint-Paul, le manoir de la Rue Bénard et leurs abords, font l'objet d'un classement en zone Nr, dans laquelle il est seulement autorisé l'évolution du bâti et, notamment, la réhabilitation. Les allées, alignements et parcs paysagers attenants à ces

châteaux sont également compris dans cette zone. Ce classement permet ainsi de les rénover et de préserver le site environnant de toute forme d'urbanisation.

f- Le Moulin de pierre

Le Moulin de Pierre est traité de la même façon que les manoirs sus listés : c'est un classement en zone Nr qui lui est appliqué et il n'est permis à ses abords aucun développement de l'urbanisation.

g- Les vues intéressantes et remarquables

Les vues sur les édifices cités ci-dessus doivent être préservées afin d'assurer la mise en valeur de ces éléments du patrimoine communal, sources d'attraction touristique. Des zones Np, dénuées de toutes constructions, sont ainsi mises en place à leur abords afin qu'aucune construction « parasite » ne vienne masquer l'édifice ou en dévaluer l'intérêt. Une attention toute particulière est portée sur le Moulin de pierre, élément emblématique et identitaire de la commune.

Par ailleurs, les vues sur la Forêt de Brotonne sont maintenues grâce à un classement en zone N et en évitant le développement des hameaux en direction de ce massif forestier.

7.2 La loi sur l'eau

« L'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. »

a- Les principes de cette loi

- la protection accrue de la ressource ;
- le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques des zones humides et de leur richesse spécifique ;
- l'adéquation de toute opération ou projet dans le domaine de l'eau avec l'ensemble des éléments de la ressource, mais aussi l'accumulation des effets des activités humaines ;
- l'implication plus grande de l'Etat et des collectivités territoriales dans la gestion de l'Eau.

b- Obligations pour les communes

La loi sur l'eau fait obligation aux communes de délimiter :

- les zones d'assainissement collectif ;
- les zones d'assainissement individuel ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et des écoulements des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où la collecte, le stockage et le traitement éventuel des eaux pluviales et de ruissellement sont nécessaires.

c- La prise en compte de cette loi à Hauville

A Hauville, la prise en compte de cette loi a conduit la municipalité à réaliser un schéma directeur d'assainissement, dont l'interface avec le zonage constitue la pièce n°6-1 du dossier de PLU. Elle permet d'informer les pétitionnaires sur les futurs travaux en matière d'assainissement. La pièce n°6-2 leur permet de connaître l'aptitude du sol à l'assainissement autonome. Ils peuvent en déduire le dispositif d'assainissement autonome le mieux adapté à leur terrain, bien que cela n'exclue pas la nécessité de réaliser des études à la parcelle dans certains cas.

A priori, aucune extension du réseau d'assainissement collectif n'est prévue dans un premier temps.

En ce qui concerne les eaux pluviales, une étude a été réalisée à l'échelle du Bassin Versant par le cabinet SETEGUE. Suite aux remarques et préconisations portées dans l'étude, des mesures vont être prises, notamment la création de noues, fossés, lagunes et bassins de rétention en priorité aux hameaux du Cormier et des Janviers. Les bassins, destinés à recevoir les eaux de ruissellement, doivent réguler leur écoulement, pour limiter les risques d'inondation. Des emplacements réservés sont prévus à cet effet. Par ailleurs, **le risque d'inondation du fait des ruissellements et les points de désordre hydraulique avéré ont été reportés sur le plan de zonage.**

7.3 Le mitage de l'habitat

A la lecture des articles L.110, L.121-1, L.111-1-2 et R.111-14-1 alinéa a du Code de l'urbanisme, il est possible de définir le mitage comme le fait de construire des unités d'habitations dans toutes les parties de la commune, sans aucune logique urbaine. Ainsi, le mitage peut entraîner des frais importants en termes de réseaux ou de ramassage d'ordures ménagères par exemple.

Les articles du Code de l'urbanisme précités incitent donc à la limitation du mitage. Il faut que les nombreuses constructions de Hauville, qui témoignent d'un mitage important, soient limitées dans leur implantation grâce à la politique menée *via* le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, la municipalité a choisi d'offrir des possibilités de développement dans les hameaux les plus constitués et les mieux desservis en réseaux. Toute implantation marginale en dehors de ces zones définies sera proscrite.

7.4 La Loi Barnier

L'article 52 de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un nouvel article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme visant à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes. L'objectif de cette décision est d'inciter les communes à engager une réflexion préalable à tout projet de développement sur les conditions d'aménagement des abords principaux des principaux axes routiers, principalement dans les entrées de ville.

Cet article dispose qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation, sous réserve de quelques exceptions limitativement énumérées (réfection de bâtiments existants, construction de bâtiments agricoles, ...).

La commune de Hauville est traversée par la RD 313, sur l'extrémité Est de son territoire.

Toutefois, les dispositions précédentes ne s'appliquent pas dans les communes dotées d'un PLU dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, a été réalisée et que les prescriptions réglementaires nécessaires à l'obtention d'une urbanisation harmonieuse découlant de l'étude sont inscrites dans le PLU. La municipalité n'a pas jugé nécessaire ni judicieux d'urbaniser les abords de la RD 313.

7.5 Les risques de cavités souterraines, de ruissellements et les risques technologiques

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs a énoncé en son article 22, le principe suivant lequel les documents d'urbanisme devaient prendre en considération l'existence de risques sur un territoire.

Les Plans Locaux d'Urbanisme doivent respecter les principes énoncés à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme ; il y est notamment stipulé que les documents d'urbanisme doivent déterminer les conditions d'assurer « une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et nuisances de toute nature. »

Conformément à l'article R123-11, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

En application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme, si une marnière se révèle dans une zone constructible ou si une ligne de ruissellements traverse une zone constructible, seule une étude réalisée par un organisme qualifié permettra :

- Dans le premier cas de déterminer l'existence ou non d'un risque d'effondrement pour les biens et les personnes et, par conséquence, statuera sur la constructibilité ou non du terrain ;
- Dans le deuxième cas, de préciser le risque de ruissellements et de proposer des mesures pour y remédier.

Tant que le risque n'est pas écarté, le terrain ou la portion de terrain touché(e) par le risque demeure inconstructible, quel que soit son classement, à l'exception des extensions et annexes aux constructions existantes. Il en est de même pour le risque technologique : tant que l'entreprise existe et que les périmètres définis n'ont pas été revus, le risque demeure et conduit à une inconstructibilité des terrains.

Devant l'importance du phénomène, les cavités souterraines et les ruissellements ont été pris en considération dans le plan de zonage et dans le règlement. Pour une meilleure information des pétitionnaires, le plan et les fiches analytiques de chaque cavité sont intégrés au dossier de PLU (pièces n° 0-1a et 0-1b).

a- Dans le plan de zonage

Un **périmètre de risque d'un rayon de 105 mètres** a été mis en place autour de nombreux indices, présentant un risque réel d'effondrement. Ces périmètres figurent sur le plan de zonage par des cercles rouges hachurés de pointillés dont le centre est supposé correspondre à l'œil de marnière.

b- Dans le règlement écrit

Les cavités souterraines, les secteurs de désordre hydraulique, les lignes de ruissellements et le danger pyrotechnique sont pris en compte de la manière suivante :

« Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain. »

« Dans les secteurs de risques technologiques repérés au plan de zonage par une trame spécifique, **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. »

7.6 La loi d'orientation agricole (1999 – 2006)





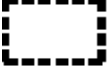

Les tenants et les aboutissants de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 et de ses ajustements de 2006 ont été développés dans le diagnostic (*Chapitre 2 du rapport de présentation*), dans la partie consacrée aux activités sur la commune. Le but est d'établir une « zone tampon » entre les bâtiments d'activités agricoles et les zones d'habitat afin d'éviter au maximum les risques de conflits entre les agriculteurs et les riverains et de préserver des possibilités de développement pour l'agriculteur.

La commune a privilégié une démarche de cohérence avec la Loi d'Orientation Agricole et a veillé à assurer la pérennité de l'ensemble des activités agricoles de son territoire.




Ainsi, au sein des périmètres de réciprocité recensés dans la pièce n°0-7 du dossier de PLU (figurant en mauve et entourant, à une distance de 50 ou 100 mètres, les corps de ferme repérés par des hachures de « briques »), toute construction nouvelle ou changement de destination d'une construction existante non liés à une activité agricole sont interdits ; seule l'extension des constructions existantes et leur rénovation sont autorisées, ce, quel que soit le zonage appliqué.

PARTIE 8 : Justification du règlement graphique (zonage) du PLU **(pièce n°4)**







ZONES URBANISABLES

	UA	Zone centrale à vocation principale d'habitat et de services
	UAa	Secteur traditionnel du centre bourg à forte densité du bâti
	UAb	Extension pavillonnaire du bourg
	UAc	Secteur traditionnel du bourg dont il convient de préserver l'authenticité
	UB	Zone de développement des hameaux
	UZ	Zone réservée à l'évolution des activités artisanales existantes

ZONES NATURELLES A URBANISER

	AUE	Zone mixte pouvant accueillir des activités sportives et de loisirs et des activités du tertiaire
	AUa	Secteur à caractère naturel destiné à être urbanisé à court ou moyen terme conformément à un plan d'aménagement d'ensemble
	AU	Secteur à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation après renforcement des réseaux et modification du PLU

ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

	A	Zone réservée à l'activité agricole
	N	Zone de protection des espaces naturels (vallon du Suret, lisière de la Forêt de Brotonne)
	Nr	Zone de protection et de réhabilitation du bâti existant
	Nh	Zone naturelle constructible à faible densité du bâti
	Nha	Zone naturelle constructible au bâti traditionnel authentique à faible densité du bâti
	Np	Zone de haute protection paysagère



8.1 Le bourg : les zones UA, AU, AUa et Nr

Les dispositions réglementaires du PLU ont été établies en application du projet communal exprimé à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le bourg a ainsi été divisé en plusieurs zones : la zone UA elle-même présentant 3 types de secteurs : UAa, UAb et UAc, les zones AU et AUa et une zone Nr. Cette diversité dans le zonage traduit fidèlement les orientations établies pour le bourg par le PADD :

- « Recentrer le développement du bourg autour du pôle bâti ancien, notamment en densifiant le pôle bâti ancien et en respectant les caractéristiques architecturales » : c'est l'objet de la différenciation en secteurs UAa et UAc ;
- « Etablir des zones d'extension du bourg autour du pôle bâti ancien » : c'est l'objet des zones AU et AUa ;
- **Phaser l'urbanisation** : deux types de zones à urbaniser ont été mises en place : une zone AUa urbanisable immédiatement sous certaines conditions d'aménagement et d'équipement et une zone AU stricte, c'est à dire urbanisable seulement après modification du PLU ;
- « Préserver ou renforcer les **cônes de vue remarquables** sur l'Eglise » : cette action se concrétise à travers les orientations particulières d'aménagement développées dans la pièce n°2 du dossier de PLU ;
- « Permettre l'accueil de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif à proximité de ceux existant en périphérie Est du bourg, le long de la VC 101 » : c'est l'objet de la zone AUe. De plus, le PADD prévoit une « zone tampon » à ménager avec l'habitat du bourg afin de limiter les nuisances sonores consécutives au développement des équipements, c'est pourquoi une zone Nr a été mise en place.

8.1.1 LA ZONE UA

a- Caractère de la zone

La zone UA comprend les espaces bâtis du bourg. Il est prévu de densifier cette zone en permettant l'implantation de nouvelles habitations, commerces et activités non nuisantes pour les personnes sur les terrains encore libres.

La zone UA comprend :

- **un secteur UAa**, qui englobe le noyau central du bourg, c'est-à-dire les parcelles longeant la place de l'Eglise ainsi que l'Eglise elle-même. Le secteur est marqué par un bâti traditionnel implanté en majeure partie à l'alignement et en front continu ou semi-continu. L'objectif est de faciliter l'évolution, la rénovation de ce secteur dans le respect de ses caractéristiques intrinsèques ;
- Un secteur UAb marqué par une urbanisation pavillonnaire relativement récente par voie d'opérations groupées. Le bâti ne présente guère de qualités architecturales, le règlement se veut donc moins contraignant que dans le secteur précédent ;
- Un secteur UAc : comme pour le secteur UAa, le bâti est entièrement traditionnel et d'une qualité certaine. Par contre, les caractéristiques d'implantation diffèrent de la zone UAa : le règlement est donc adapté en conséquence et s'attache essentiellement à encadrer l'aspect extérieur des constructions.

Ce noyau central ne s'applique que sur des parcelles bâties ou partiellement bâties. Aucune extension le long des axes de communication et, en particulier de la RD 90, n'est concédée, ce, conformément au parti d'aménagement.

b- Délimitation de la zone

En limite sud, la zone UA se limite strictement aux parcelles déjà bâties. Au niveau de la VC 101, la zone UA ne s'étend pas au-delà du « coude » dessiné avec la VC 13 car une exploitation agricole s'étend côté Sud de la VC 101. Celle-ci est donc tout logiquement classée en zone A.

A l'Est, c'est la VC 15 qui fait office de limite à la zone UA. Côté Est de la VC 15, se sont déjà implantés quelques équipements publics prémices à la zone AUe, en particulier un parc à boules.

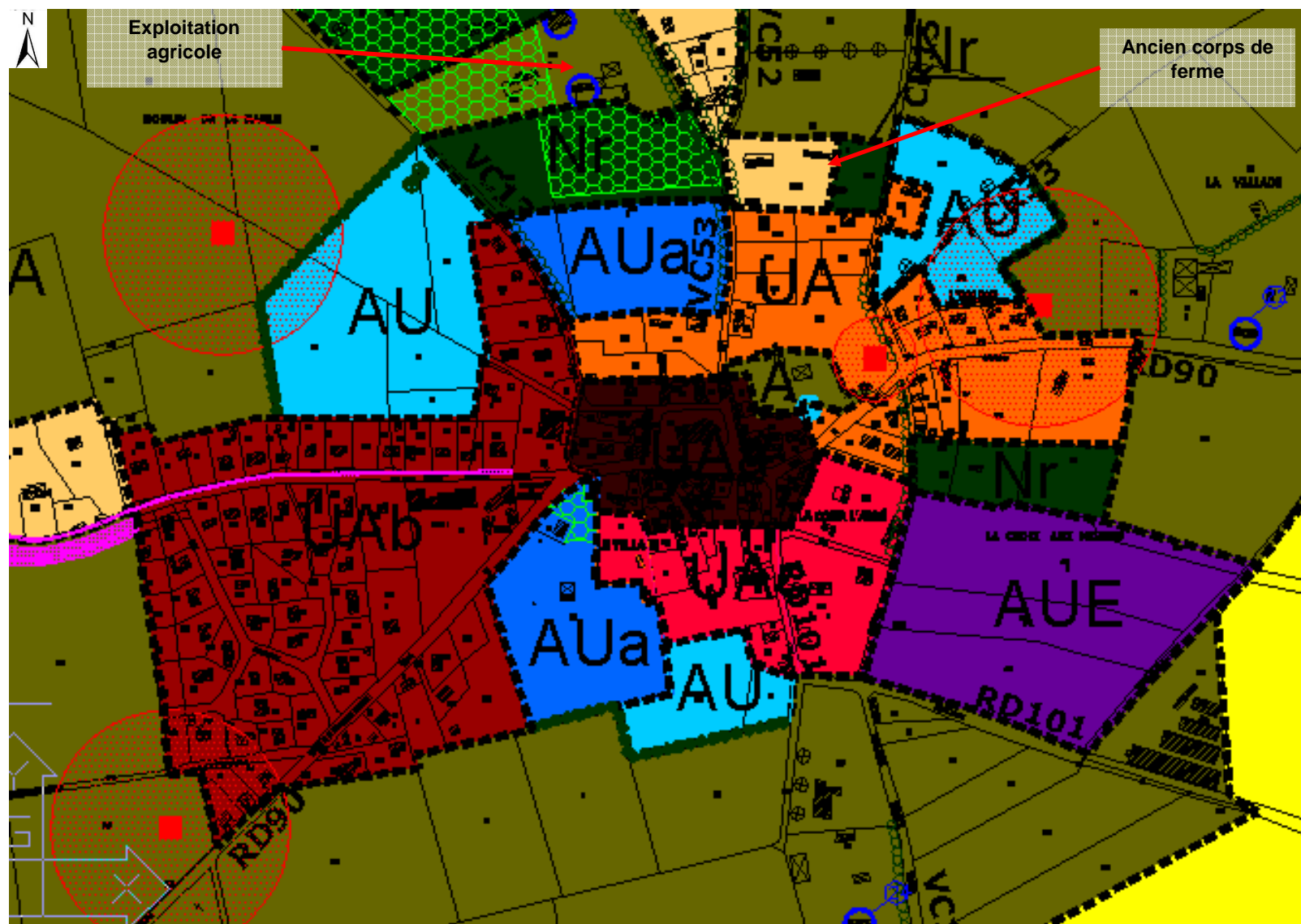
Le long de la RD 90, là encore la zone UA n'englobe que le bâti existant. Aucune extension le long de la RD 90 n'est réalisée. Un peu plus à l'Est les constructions font partie d'une exploitation agricole et sont donc classées en zone A. Même principe le long du CR 33 où, de surcroît, le chemin n'est plus carrossable au-delà des 50 premiers mètres et les réseaux sont absents. Ces derniers sont également absents le long du CR 15, au-delà des dernières habitations du bourg. Plus au Nord, l'habitat devient clairsemé et se rapporte plus volontiers au hameau de la Rue Adam, même si plus aucune coupure d'urbanisation ne permet de certifier la distinction entre le hameau et le bourg. Cependant, les parcelles 67 et 66 (section AB) sont occupées par un ancien corps de ferme qui contraste avec l'identité de bâti dense du centre bourg.

Au Nord, c'est encore la limite entre parcelles bâties et herbages qui détermine celle de la zone UA. Le même principe est adopté à l'Ouest où le bâti est récent. Il s'agit d'une zone pavillonnaire datant des années 70. La zone UA porte l'indice b, pour faire la distinction entre secteur ancien et secteur plus récent. La différence se traduira à travers l'article 11 du règlement écrit. (*lire les explications page suivante*). Au-delà d'un petit manoir, à l'Ouest, le bâti devient moins dense et n'est développé qu'au Nord de la VC 12, alors que de vastes espaces agricoles s'ouvrent au Sud (labours). L'ambiance et l'identité « bourg » n'est alors plus tangible et la zone UAb laisse place à une zone UB (*lire les justifications portant sur les hameaux*).

La zone UA évite scrupuleusement en son sein une exploitation agricole identifiée par la Chambre d'Agriculture : un classement en zone A est le seul garant de sa pérennité. Cette zone A ne concerne que la parcelle elle-même ; étant donné que l'environnement est déjà densément bâti, il serait malvenu de contrarier le développement du bourg. Un périmètre de réciprocité de 50 mètres est toutefois établi autour du bâtiment agricole.

Le secteur UAa englobe les parcelles très densément bâties du centre du bourg. Elles donnent en vis à vis sur la place de l'Eglise. L'objectif est de préserver l'authenticité de l'« âme » du village.

Le secteur UAc est appliqué sur le Sud du bourg, constitué exclusivement de constructions traditionnelles et dont le grand intérêt a été mis en évidence dans le diagnostic. L'objectif est de conserver le cachet du village de Hauville sans généraliser des règles trop contraignantes sur l'aspect extérieur du bâti à l'ensemble du bourg ancien, de sorte de préserver la mixité sociale : il s'agit là d'un bon compromis.



Zonage appliqué sur le bourg

8.1.2 LES ZONES AU ET AUa

a- Caractères des zones

L'établissement des zones AU et AUa découle de la mise en œuvre des orientations générales du PADD (renforcement du bourg, création de secteurs d'urbanisation nouvelle,...) et des orientations d'aménagement particulières (localisation et limites des zones AU, principes d'aménagement). Ce sont des zones à caractère naturel, sur lesquelles les constructions existantes sont assez anecdotiques.

Les 5 zones de réserve foncière pour une urbanisation future permettront de gérer de manière rationnelle la pression immobilière et de phaser l'urbanisation:

- les nouvelles constructions seront implantées dans les secteurs se prêtant le mieux à l'urbanisation, c'est-à-dire, hormis la zone AUa du hameau de la Fontenaye, en périphérie du bourg, dans des espaces enclavés entre les axes de communication et qui sont difficilement exploitables pour l'agriculture ;
- l'aménagement des zones devra respecter un certain nombre de principes visant à assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans leur environnement.

La zone AU est une zone de réserve foncière stricte qui ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision simplifiée du PLU et renforcement des réseaux situés à proximité. Sont concernés par un classement en zone AU strict les espaces naturels où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans leur ensemble (Article R 123-6 du Code de l'urbanisme).

La zone AUa, pour sa part, est une zone urbanisable à court terme dès que les travaux d'extension de réseaux et/ou de voiries auront été réalisés et à condition que les orientations particulières d'aménagement décrites dans la pièce n°2 du dossier de PLU soient respectées. Dans une zone AUa, les réseaux existent à proximité et sont suffisants pour desservir l'ensemble des constructions projetées.

b- Délimitation des zones

Zones AU et AUa du Sud du bourg

Au **Sud du bourg**, les deux zones AU et AUa permettent de combler des espaces interstitiels entre les axes de communication difficilement exploitables pour l'agriculture. Elles permettent en outre de renforcer les liens entre le secteur ancien et le secteur pavillonnaire récent du bourg, permettant par là même d'aboutir à un ensemble plus cohérent et plus lisible. Ces zones portent sur les 3 parcelles cadastrées section AB n°39, n°123 et n°11.

La parcelle AB39 est accessible par la RD90. Les réseaux d'eau potable et d'électricité passent à proximité et ont une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter. Elle est donc classée en zone AUa, conformément à la définition donnée ci-dessus.

Les parcelles AB11 et AB123 sont, pour leur part, classées en zone AU, le chemin de desserte n'étant pas carrossable. Il est prévu la recréation d'une frange arborée en limite périphérique de la zone, afin d'assurer une intégration optimale des constructions au sein d'un paysage foncièrement ouvert.

Zone AU du Nord-Ouest du bourg

La zone AU du Nord-Ouest du bourg comprend des labours et des herbages enclavés entre le bâti implanté de manière linéaire le long de la rue de la Haye-Aubrée et le long de la VC13. Elle s'étend jusqu'à un périmètre de cavité souterraine. Cette zone bâtie est située dans la continuité du pôle ancien du bourg. Elle est reliée à ce dernier par un chemin rural situé dans la perspective de l'église et répond logiquement à l'orientation du PADD qui prévoit de développer le bourg en liaison directe avec le pôle bâti ancien. Elle permet d'améliorer la perception de l'entrée du bourg, qui est actuellement altérée par des haies de conifères marquant une rupture brutale entre le bourg et les labours. Les orientations particulières d'aménagement prévoient notamment la réalisation d'une haie bocagère et le maintien d'un alignement d'arbres.

Les terrains ont été classés en zone AU car les canalisations d'eau potable et d'électricité situées à proximité (le long de la VC13) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions à implanter dans la zone. Les gestionnaires réseaux ont proposé :

- d'étendre le réseau d'eau potable depuis la rue de la Haye-Aubrée avec une canalisation de 100 millimètres qui passerait par le terrain d'assiette de la salle des fêtes jusqu'à la zone AU, où un poteau incendie pourra être planté ;
- de renforcer le réseau électrique existant le long de la VC13 (afin d'en faire bénéficier également les habitations situées en zone UA) ou d'étendre le réseau électrique depuis la rue de la La Haye-Aubrée en passant également par la salle des fêtes.

Zone AU du Nord-est du bourg

Les terrains classés en zone AU sont situés dans un secteur enclavé entre des espaces bâtis, mais difficilement accessibles parce que le CR33 n'est pas carrossable. Le projet consiste donc à mieux relier cet ensemble à l'espace bâti du bourg. La densification de la périphérie Est du bourg sera ainsi poursuivie, toujours en liaison avec le pôle bâti ancien, conformément au PADD.

La zone AU englobe des espaces naturels situés à l'Est de la VC15. Au Nord, côté Ouest du CR33, la limite de zone est marquée par une haie de têtards qui constitue une limite physique forte. Côté Est du CR33, la limite est fixée à la même hauteur que l'alignement de têtards avant d'observer un décroché jusqu'à la dernière parcelle bâtie le long de la RD90.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU nécessitera des travaux de réseaux et voirie importants :

- aménagement du CR33 pour le rendre carrossable ;
- en ce qui concerne l'électricité, une extension du réseau électrique et un léger renforcement aérien seront nécessaires ;
- en ce qui concerne l'eau potable, il faudra soit étendre la canalisation existante (diamètre de 63 millimètres), soit effectuer une extension avec piquage sur la canalisation de 200 millimètres située sur la RD 90.

Zone AUa du Nord du bourg

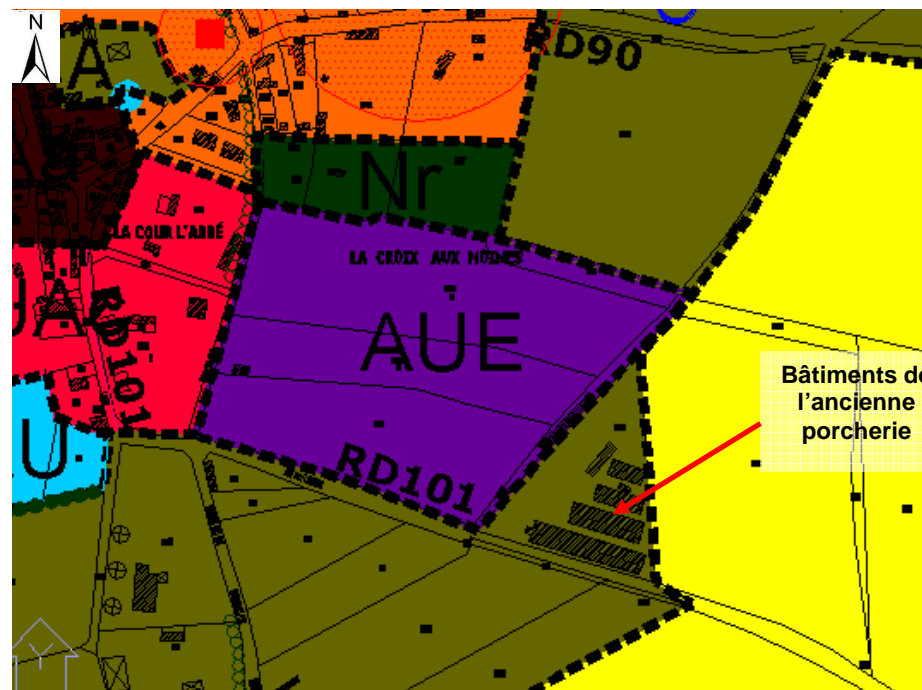
Cette zone est enclavée entre la VC 13 et la VC 71 et entre les dernières habitations du pôle ancien du bourg et le verger d'une exploitation agricole. Il s'agit d'un herbage tout à fait propice à l'urbanisation. La zone ne s'étend pas au Nord où une exploitation agricole génère toujours un périmètre de protection de 50 mètres. La limite s'aligne sur celle des dernières parcelles bâties du bourg, le long des VC 13 et VC 71, le tout permet d'octroyer une meilleure cohérence et une meilleure lisibilité au bourg et de lutter contre le développement linéaire amorcé le long des axes de communication.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa ne devrait pas nécessiter de travaux importants en terme de réseaux ni de voiries, outre les aménagements internes. Les réseaux existent en effet à la fois le long de la VC 13 et de la VC 71.

8.1.3 LA ZONE AUE

La zone AUE est une zone destinée uniquement à accueillir des équipements qui pourraient prendre la forme d'une garderie, d'une crèche, ... ou des services de proximité. Elle comprend l'aire de jeux et un terrain libre, situé dans une « dent creuse » entre le bourg et les anciennes porcheries. Au Sud, la VC 101 marque la limite de la zone ; au Nord ce sont les premiers terrains bâtis du bourg qui délimitent tout naturellement la zone. La zone AUE est entièrement la propriété de la municipalité. Cette dernière ne mûrit pas actuellement de projet précis de développement pour ce secteur, mais elle a opté pour un classement en zone AUE afin d'éviter dans l'immédiat l'implantation d'habitations à proximité de l'aire de jeux. Toutefois, elle se laisse la possibilité de faire évoluer, dans un deuxième temps, c'est-à-dire après révision simplifiée du PLU par exemple, cette zone à travers un programme d'habitat afin de s'assurer de nouvelles ressources financières au cas où le projet d'accueil de services de proximité (cabinet médical, crèche, maison de retraite, ...) se révélait infructueux ...

Cette zone d'équipements est mentionnée dans le PADD et permet de répondre aux besoins d'une nouvelle population résidente.



Délimitation de la zone AUE de l'entrée Est du bourg

8.1.4 LA ZONE NR

Il s'agit d'une « zone tampon » établie entre la zone UA et la zone AUe, prévue pour accueillir des équipements sportifs qui pourraient créer diverses nuisances sonores avec les habitations existantes ou à venir. Elle englobe des terrains où quelques constructions informelles type garages et chalets en bois ont été implantées.

8.2 Les hameaux classés en zones UB et Nr

Les hameaux répondant aux orientations du PADD qui prévoit de développer les hameaux de la couronne périphérique du bourg ainsi que ceux situés sur l'axe principal de communication (RD 90) - ou à très faible distance - ont été classés en zone UB ; certains ne le sont que pour partie en raison de contraintes liées aux risques, aux nuisances (sonores, visuelles, ...) ou aux difficultés d'accessibilité, notamment, qui ne permettent pas un classement global en zone UB.

8.2.1 CARACTERES DES ZONES

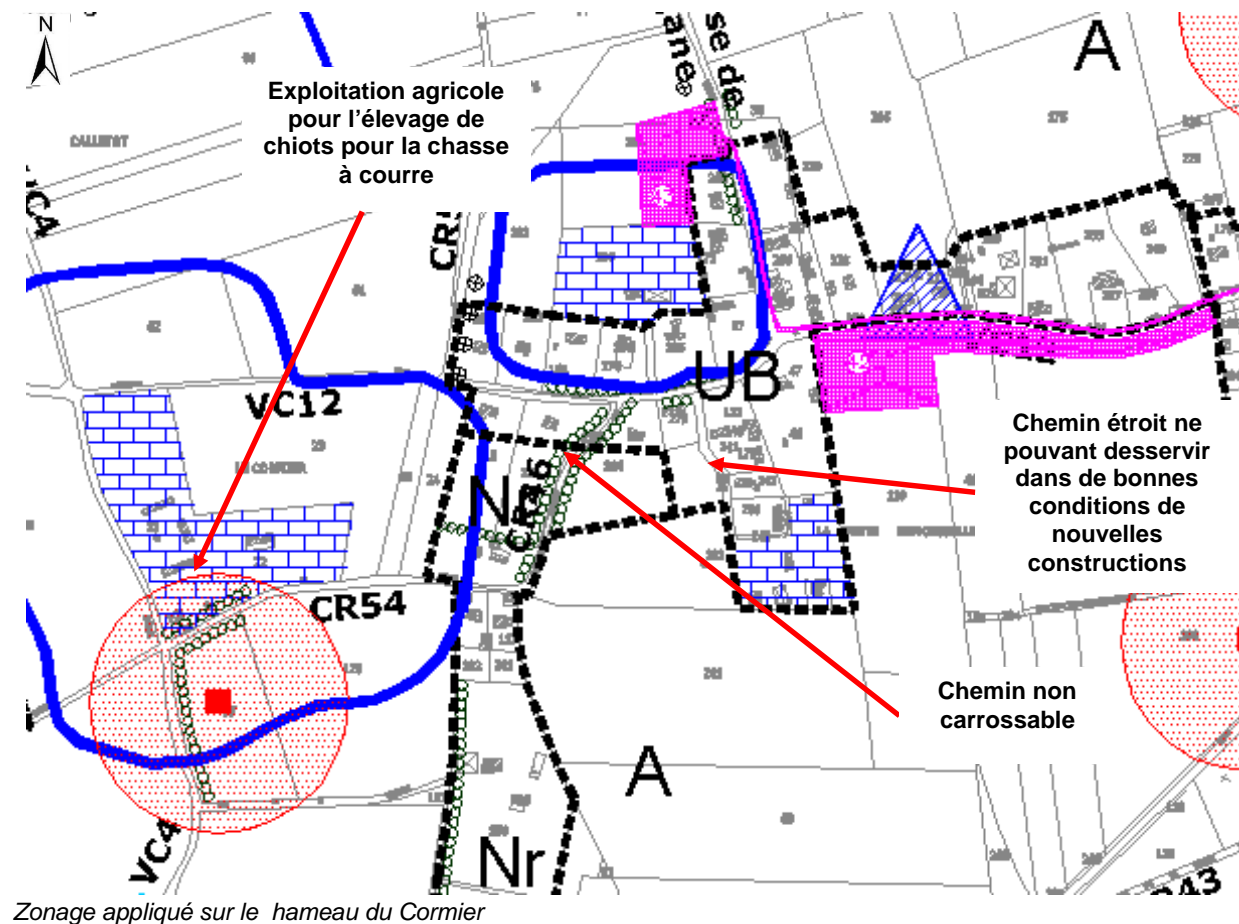
La zone UB comprend les hameaux où la commune souhaite autoriser des constructions à destination d'habitation, tout en édictant des dispositions spécifiques nécessaires à l'intégration du bâti dans le paysage rural. Il est prévu également de favoriser une mixité des fonctions urbaines afin de faciliter le développement d'activités économiques non nuisantes.

La zone Nr comprend les espaces bâtis qui ne sont pas prévus pour l'accueil de constructions nouvelles pour l'habitat, le développement se limitant principalement à la réhabilitation et à la transformation du bâti existant et à l'accueil d'activités liées à la mise en valeur et à l'exploitation des espaces naturels et agricoles

8.2.2 DELIMITATION DES ZONES

a- Le Cormier

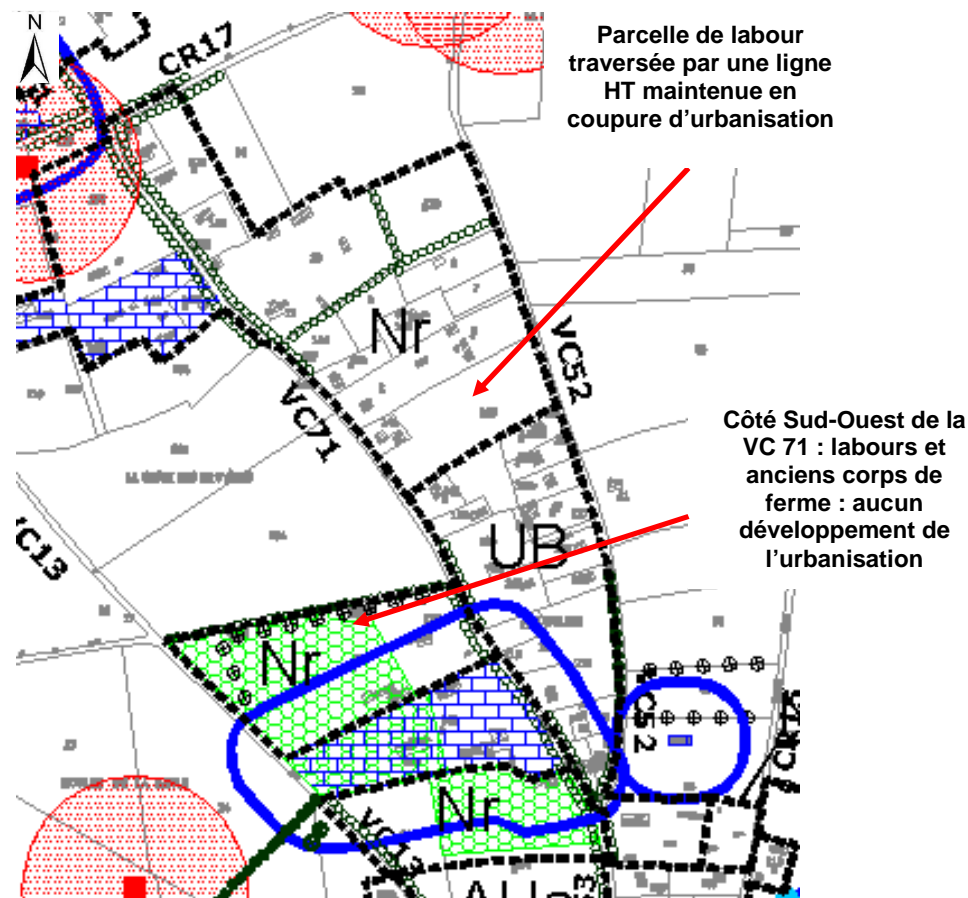
Au **Cormier**, la zone UB se borne strictement aux parcelles bâties existantes. Aucune extension n'est tolérée, ni sur le plateau agricole marqué par de vastes parcelles de labours qu'il serait malvenu de déstructurer, ni le long de la VC 12 afin d'enrayer le développement linéaire amorcé. Les parcelles déjà bâties incluses dans le périmètre de corps de fermes sont également classées en zone UB. En effet, dans la mesure où elles ne disposent plus guère de capacité de densification, elles peuvent naturellement être incorporées à la zone de hameau. Une zone Nr est appliquée



sur des parcelles qui ne sont pas accessibles depuis la VC 12. Le petit chemin qui les traverse n'est pas carrossable. Elles sont desservies par le CR 54, plutôt étroit, dans un secteur a fortiori à vocation agricole qui ne se prête donc pas à l'urbanisation. Au Sud, l'ancien poney club est classé en zone Nr. A l'Ouest, le périmètre de protection agricole de 100 mètres porte sur un élevage de chiots pour la chasse à courre. Une zone A s'impose et contrecarre ainsi toute velléité de développement linéaire du hameau le long de la VC 12.

b- La Rue Adam

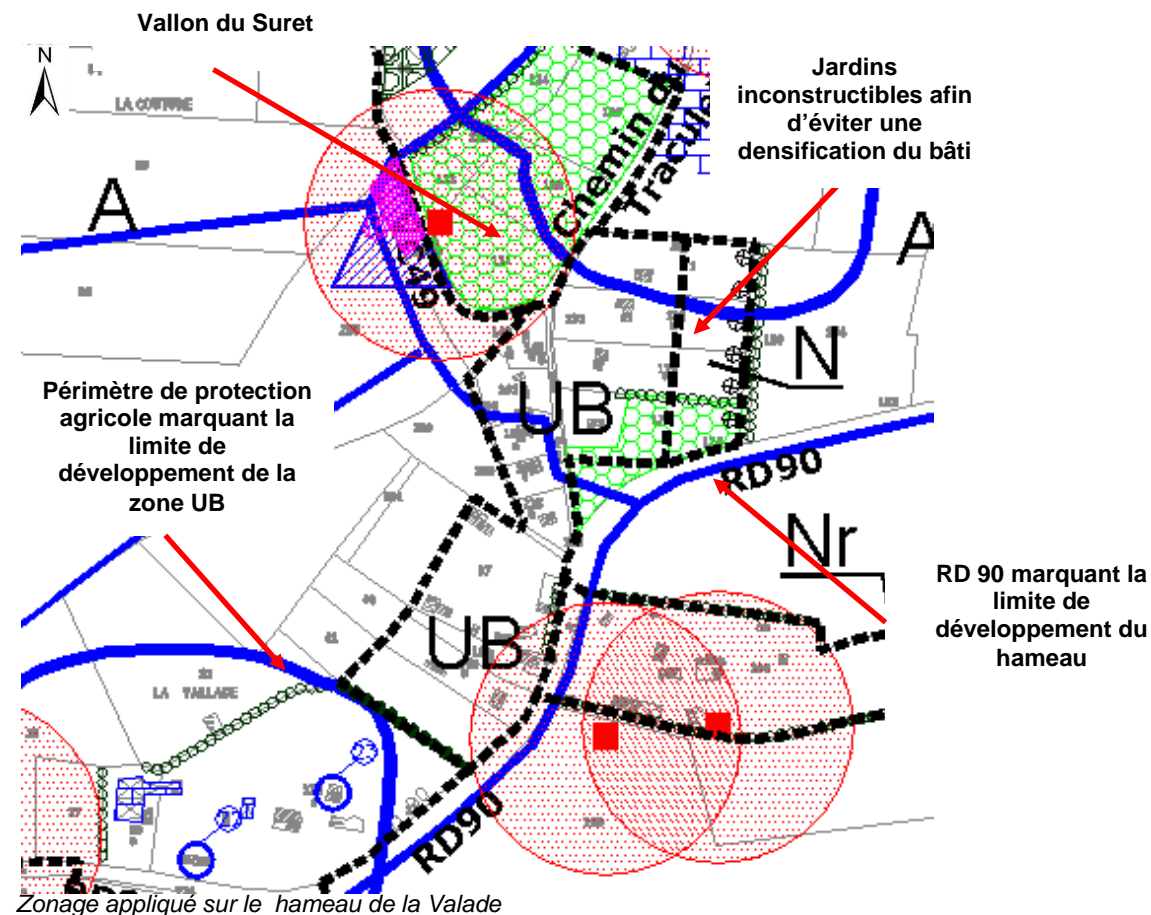
Le hameau de la **rue Adam** est partagé entre une zone UB et une zone Nr. Le PADD prévoit, d'une part, d'éviter la formation d'un cordon d'habitat linéaire, dommageable pour le paysage et, d'autre part, d'éviter d'augmenter le trafic le long de la VC 71, étroite et sujette aux ruissellements. La parcelle en labour traversée par des lignes de haute tension est maintenue en « fenêtre paysagère » ou « coupure d'urbanisation ». Au Nord, le parcellaire est plus lâche et, à l'exclusion de deux pavillons des années 70, le bâti est demeuré entièrement traditionnel. Le classement en zone Nr apparaît le plus approprié. De plus, la faiblesse du réseau électrique ne permet pas d'envisager un développement de l'urbanisation dans ce secteur du hameau. Au Sud, la zone UB se limite strictement au bâti existant, offrant encore l'opportunité de combler quelques « dents creuses ». Au Sud-ouest de la VC 71, les seules constructions existantes appartiennent à des corps de ferme, encore exploités ou non. Elles sont toutes traditionnelles. Les parcelles sont classées en zone A ou Nr. Un peu plus au Nord s'étendent de vastes terres de labours sur lesquelles il n'est pas question de développer l'habitat. Les VC 71 et VC 52 constituent deux limites fortes au développement de l'habitat ;



le PLU prend le parti de se « caller » sur ces deux limites tangibles.

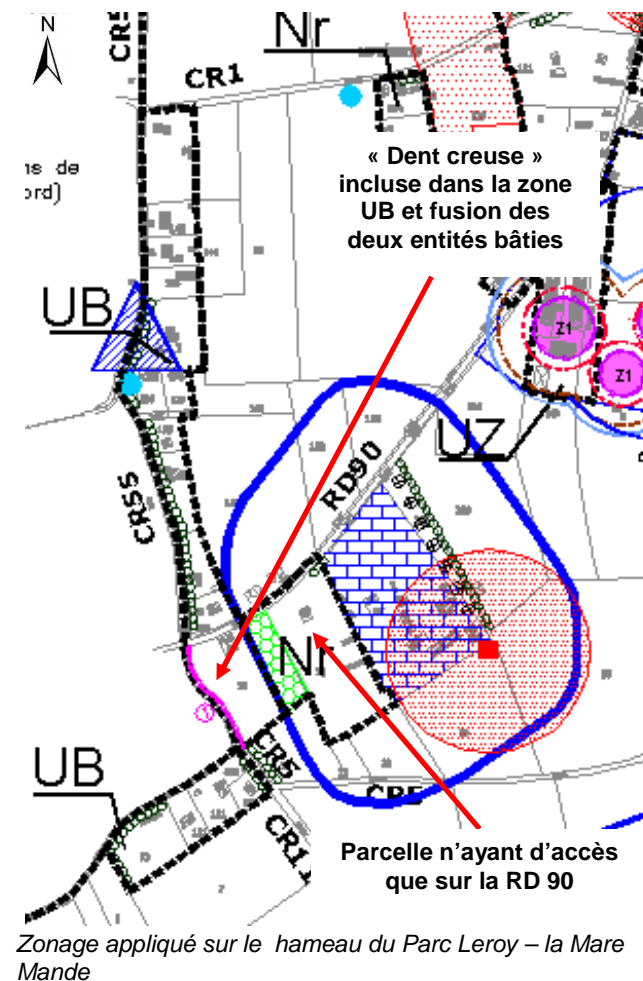
c- La Valade

Le hameau de la **Valade** peut accueillir encore de nouvelles habitations. Le PADD prévoit de concentrer l'urbanisation au Nord de la RD 90, le Sud de la RD 90 étant très peu urbanisé. En effet, seul un ancien corps de ferme aux constructions traditionnelles s'y est développé. Il lui est logiquement appliqué une zone Nr. Au Sud-ouest, la zone UB s'étend jusqu'aux limites du périmètre de protection d'un corps de ferme. Au Nord, le hameau ne peut se développer aux abords du vallon du Suret car celui-ci est protégé dans les orientations du PADD. Il bénéficie à cet effet d'un classement en zone N. Un petit « triangle », au virage de la RD 90, est retiré de la zone UB : il est classé en zone A en raison de la présence d'un effondrement et de la dangerosité du virage sur lequel il serait malvenu de créer un nouvel accès. A l'Est, enfin, il n'a pas été jugé judicieux de densifier les parcelles existantes qui sont relativement vastes. Elles sont donc partagées équitablement entre une zone UB et une zone N, la limite de la zone bâtie étant clairement matérialisée par un alignement d'arbres têtards. Elles bénéficient toutes les quatre du même traitement même si l'une d'entre elles est concernée par le périmètre de réciprocité d'une exploitation. Son propriétaire ne dispose pas, en tout état de cause, d'une réelle possibilité de densification.



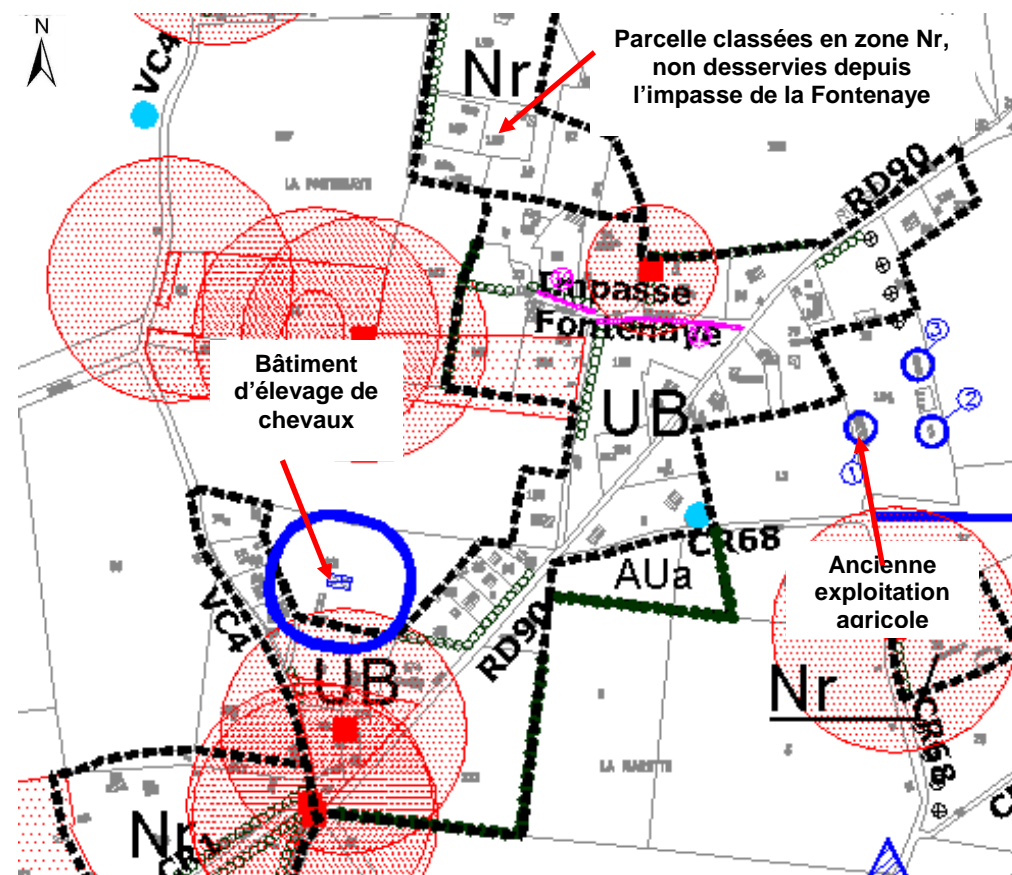
d- La Mare Mande – Le Parc Leroy

Ces hameaux ne sont développés qu’au sein des limites strictes du bâti existant, c’est-à-dire par comblement des dernières « dents creuses » encore disponibles ; le développement linéaire le long du CR 55 est enrayé. La zone UB se limite aux parcelles bénéficiant d’une desserte alternative à la RD 90 (CR 5, CR 55, VC 5). Au Nord-est, le long de la RD 90, les parcelles bâties sont occupées par deux corps de ferme, l’un en activité, l’autre plus. Pour le premier, c’est une zone A qui est appliquée ; pour le second, une zone Nr, les constructions étant incluses dans le périmètre de réciprocity généré par le premier qui le jouxte. De plus, elles ne sont desservies que par la RD 90 ; or, le Conseil Général mène une politique stricte dans ce domaine en interdisant tout nouvel accès privatif sur les Départementales très fréquentées, en dehors des zones agglomérées. L’inclusion de la parcelle 23 (section ZD) à la zone UB, permet de créer un ensemble bâti plus cohérent entre l’entité ‘Parc Leroy’ au Sud et l’entité ‘Mare Mande’ au Nord, en achevant la fusion amorcée. De plus, ce classement s’inscrit en cohérence avec le développement de l’urbanisation enregistré sur la commune limitrophe de Rougemontier, avec de nouveaux pavillons côté Nord de la VC 5, ce qui s’inscrit en cohérence avec une autre orientation du PADD : « assurer une cohérence dans les politiques d’aménagement d’une commune à l’autre »



e- La Fontenaye

Il s'agit du deuxième pôle d'habitat après le bourg. Il est donc développé de manière assez ambitieuse en privilégiant la profondeur, c'est à dire l'urbanisation le long des voies adjacentes à la RD 90 afin de rompre avec l'effet de développement linéaire. Au Nord-est, la parcelle cadastrée section ZE n°104 est retirée de la zone UB : il s'agit d'une ancienne exploitation agricole qui a gardé son caractère. Il n'est pas judicieux de l'inclure dans la zone bâtie, ce qui risquerait d'empiéter fortement sur le plateau agricole et de déséquilibrer le hameau. C'est donc une restauration des bâtiments qui est privilégiée. Toujours à l'Est de la RD 90, la zone UB « longue » ensuite les parcelles déjà bâties jusqu'au CR 68 où l'opportunité de rompre avec le développement linéaire et d'étendre latéralement le hameau est saisie. C'est une zone AUa qui est choisie pour ce faire. En effet, l'absence de réseaux ne permet pas le classement en zone UB. La limite est fixée dans la stricte continuité de la limite de la zone UB, elle-même se superposant avec des parcelles déjà bâties. Cette zone AUa se limite donc à une petite bande de labour, assez étroite, afin de ne pas empiéter « outrageusement » sur le plateau agricole. Les zones AUa et UB ne s'étendent pas à l'Est où la topographie rendrait, pour ce qui est du côté Sud du CR 58, l'intégration paysagère des constructions périlleuse et, pour ce qui est du côté Nord, la gestion des eaux de ruissellement, sur une parcelle en cuvette, particulièrement malaisée.



Zonage appliqué sur le hameau de la Fontenaye

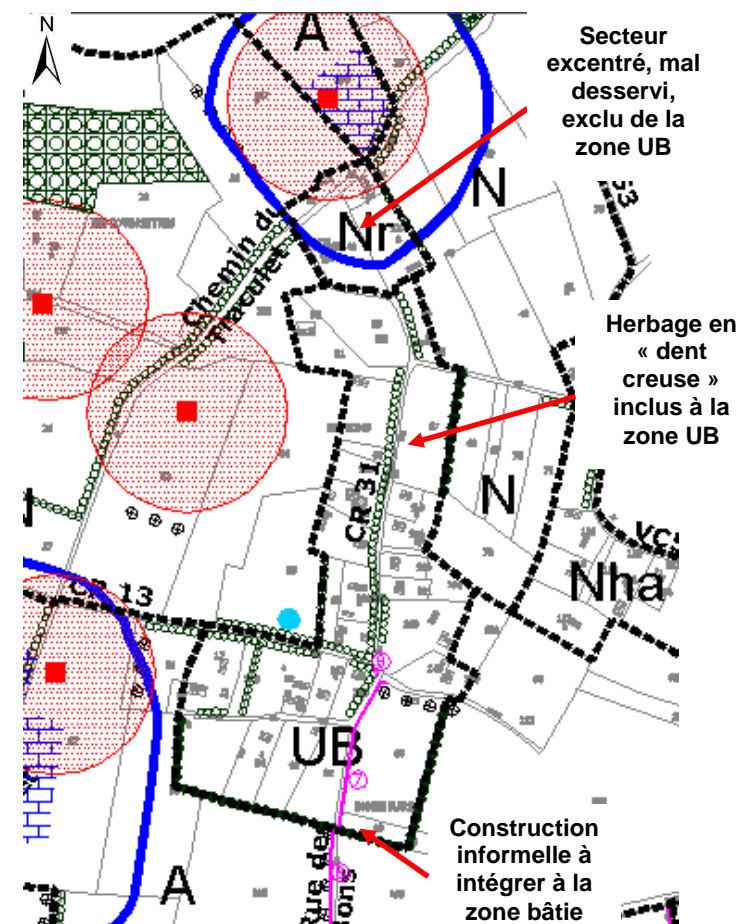
Un peu plus au Sud, la desserte de la parcelle 132 (section ZE), située en vis à vis avec des parcelles déjà bâties et dans la continuité du bâti existant permet de rééquilibrer l'urbanisation du hameau. Tout accès privé nouveau sur la RD 90, en dehors des parties agglomérées, est toujours interdit. La desserte sera assurée par une voie interne qui débouchera sur la VC 4. Au-delà du carrefour entre la RD 90, la VC 4 et le CR 1, le parcellaire devient plus lâche. Le bâti est majoritairement traditionnel. De plus, le principe de précaution pousse la municipalité à ne pas urbaniser aux abords de l'entreprise le 8^{ème} Art. Par conséquent, une zone Nr apparaît tout à fait appropriée. Côté Nord/Nord-ouest de la RD 90 et des voies adjacentes, la zone UB se limite strictement au bâti existant. La présence d'un bâtiment d'élevage de chevaux sur la parcelle cadastrée section ZH n°92 ainsi que son caractère foncièrement agricole ne permettent pas son inclusion à la zone UB. Un périmètre de réciprocité de 50 mètres est appliqué autour du bâtiment. Enfin, à l'extrémité Nord, la différenciation entre zone Nr et zone UB a été établie en fonction de la desserte par la voirie. Celles accessibles par la VC 4 sont classées en zone Nr, à l'instar de leurs « consoeurs » du hameau du Cormier (*relire précédemment*). Celles, accessibles depuis l'impasse de la Fontenaye, adoptent un classement en zone UB : elles se rapportent en effet visuellement à l'entité 'hameau de la Fontenaye'.

f- Les Bons

Les Bons : ce hameau a connu un épisode d'urbanisation récente massive : il est classé en zone UB. L'extension opérée au Sud s'accompagnera de la création d'une frange arborée d'essences locales. De plus, elle permet d'incorporer une habitation informelle accompagnée de thuyas à fort développement ... Le reste de la zone longe les parcelles déjà bâties.

La disparition effective de la coupure d'urbanisation avec le petit secteur bâti excentré au Nord du CR 31, le long du chemin du Traculet du fait de l'implantation récente de plusieurs pavillons (côté Ouest de la rue des Bons) ainsi que la volonté du PADD de rentabiliser les réseaux existants ont conduit la municipalité à intégrer la parcelle 67 (section ZO) à la zone UB. L'urbanisation de ce terrain aura un impact limité sur le paysage ; les constructions ne seront en effet visibles qu'en contrebas, depuis la VC 53. A l'extrémité Nord, le long du chemin du Traculet, la zone UB se cantonne aux parcelles déjà bâties, facilement accessibles jusqu'à ce que la topographie, l'état des chemins, l'insuffisance des réseaux et la présence d'une activité agricole rendent l'urbanisation impossible. Le classement en zone Nr s'impose alors. Les vallons, les abords de la Forêt de Brotonne et la coupure d'urbanisation avec le hameau de la Mare Ferrand sont pour leur part classés en zone N.

A l'Ouest, la limite se fixe sur le bâti existant : l'urbanisation ne peut en effet pas se poursuivre le long du CR 13, en raison de la proximité d'une exploitation agricole et d'une cavité souterraine avérée. Surtout, la parcelle cadastrée section ZO n°56 n'est desservie par aucune voie carrossable. Fidèle à ses principes d'économie d'investissement, la municipalité ne souhaite pas investir sur un prolongement de l'impasse des Bons.

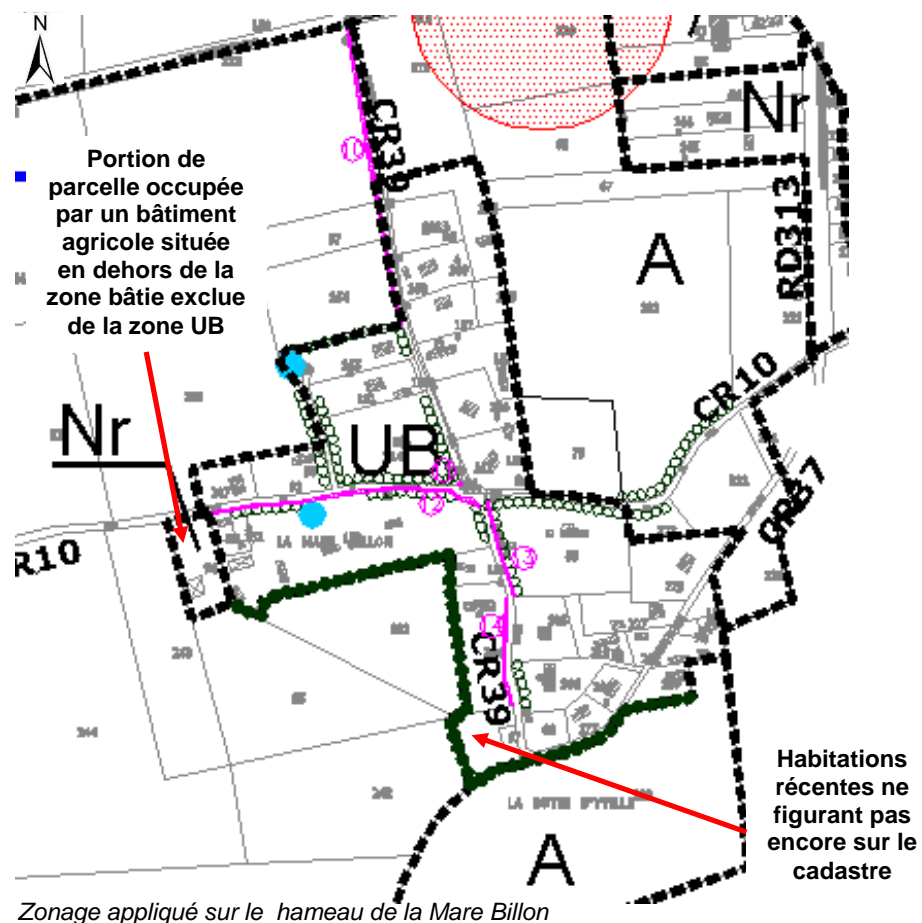


Zonage appliqué sur le hameau des Bons

g- La Mare Billon

La Mare Billon : le développement de ce hameau est rigoureusement encadré. En particulier, il est important d'insister sur le fait qu'aucune extension à l'Ouest ni au Sud n'est tolérée en raison du **risque fort de covisibilité avec le Moulin de pierre**, édifice emblématique de la commune et que le PADD prévoit de protéger et de mettre en valeur et afin de ne pas empiéter sur le plateau agricole. De ce fait, la périphérie Ouest du hameau devra être spécialement soignée et bénéficier d'une frange arborée d'essences locales. De plus, le hameau ne pourra pas s'étendre à l'Est afin de respecter une autre orientation du PADD qui prévoit d'**éviter de rapprocher les habitations de la RD 313**, source de nuisances sonores. L'urbanisation s'effectuera par simple densification, notamment à travers la division d'un ancien corps de ferme (parcelle cadastrée section ZA n°152). A l'extrémité Ouest, un bâtiment agricole de stockage, établi sur une portion des parcelles occupées par l'ancien corps de ferme, est classé en zone Nr afin d'éviter qu'une habitation neuve ne vienne s'inscrire « brutalement » en dehors des limites bâties nettes du hameau ; l'impact paysager serait en effet particulièrement dommageable. Autour du château d'eau, la zone UB tient compte des récentes opérations d'urbanisation réalisées mais qui ne figurent pas encore sur le cadastre.

Une zone Nr est établie sur les terrains qui longent la RD 313 : ce classement répond au souci du PADD de ne pas bâtir à proximité des voies classées à grande circulation et de n'y pas créer de nouveaux accès.



8.3 Les hameaux classés en zones Nh, Nha et Nr

8.3.1 CARACTERE DES ZONES

Ces hameaux répondent à l'objectif du PADD, d'une part :

- de développer avec parcimonie les hameaux situés en lisière de Forêt de Brotonne ;
- de s'inscrire en cohérence avec les principes d'aménagement des POS des communes limitrophes ;
- de développer les hameaux de la couronne périphérique du bourg, ...

... d'autre part, de préserver le cachet des hameaux qui gardent un cadre de vie agréable et attractif, parce qu'ils ont conservé un bâti traditionnel authentique et/ ou une atmosphère champêtre.

Deux types de zones ont à cet effet été différenciées. La **zone Nh** comprend les secteurs bâtis situés en lisière de Forêt de Brotonne constitués principalement d'un habitat de type traditionnel mais dont la morphologie a été modifiée par des épisodes ponctuels d'urbanisation récente. Le tissu morphologique du paysage est caractérisé par un bâti de faible densité, un parcellaire assez lâche et une trame bocagère préservée de manière inégale. Il s'agit donc d'une zone à dominante naturelle dont il convient d'accompagner l'évolution en permettant une urbanisation modérée, essentiellement par comblement des dernières « dents creuses ».

La **zone Nha** comprend les secteurs bâtis constitués, à quelques exceptions près, d'un **habitat** exclusivement **traditionnel**. Le tissu morphologique du paysage est caractérisé par un bâti d'architecture traditionnelle locale de faible densité, un parcellaire lâche, une trame bocagère étoffée et des cours plantées de fruitiers hautes tiges : il est demeuré particulièrement authentique. Il s'agit donc d'une zone dont l'objectif est de reproduire les caractéristiques morphologiques existantes afin de conserver son caractère naturel.

A noter que pour l'une ou l'autre de ces 2 zones, l'urbanisation ne pourra s'effectuer qu'à condition de la présence et de la suffisance des réseaux d'eau potable et d'électricité, ce qui signifie que la municipalité n'est pas tenue d'investir sur ces hameaux. Autrement dit, leur urbanisation ne sera pas de nature à créer des dépenses supplémentaires, ce qui répond à la logique d'économie d'investissement prônée par le PADD.

La zone Nr comprend les espaces bâtis qui ne sont pas prévus pour l'accueil de constructions nouvelles pour l'habitat, le développement se limitant principalement à la réhabilitation et à la transformation du bâti existant et à l'accueil d'activités liées à la mise en valeur et à l'exploitation des espaces naturels et agricoles. Elle est appliquée essentiellement sur des secteurs de très grande valeur patrimoniale.

8.3.2 DELIMITATION DES ZONES NHA, NH ET NR

a- La Grande Houssaye et le Bourdonné

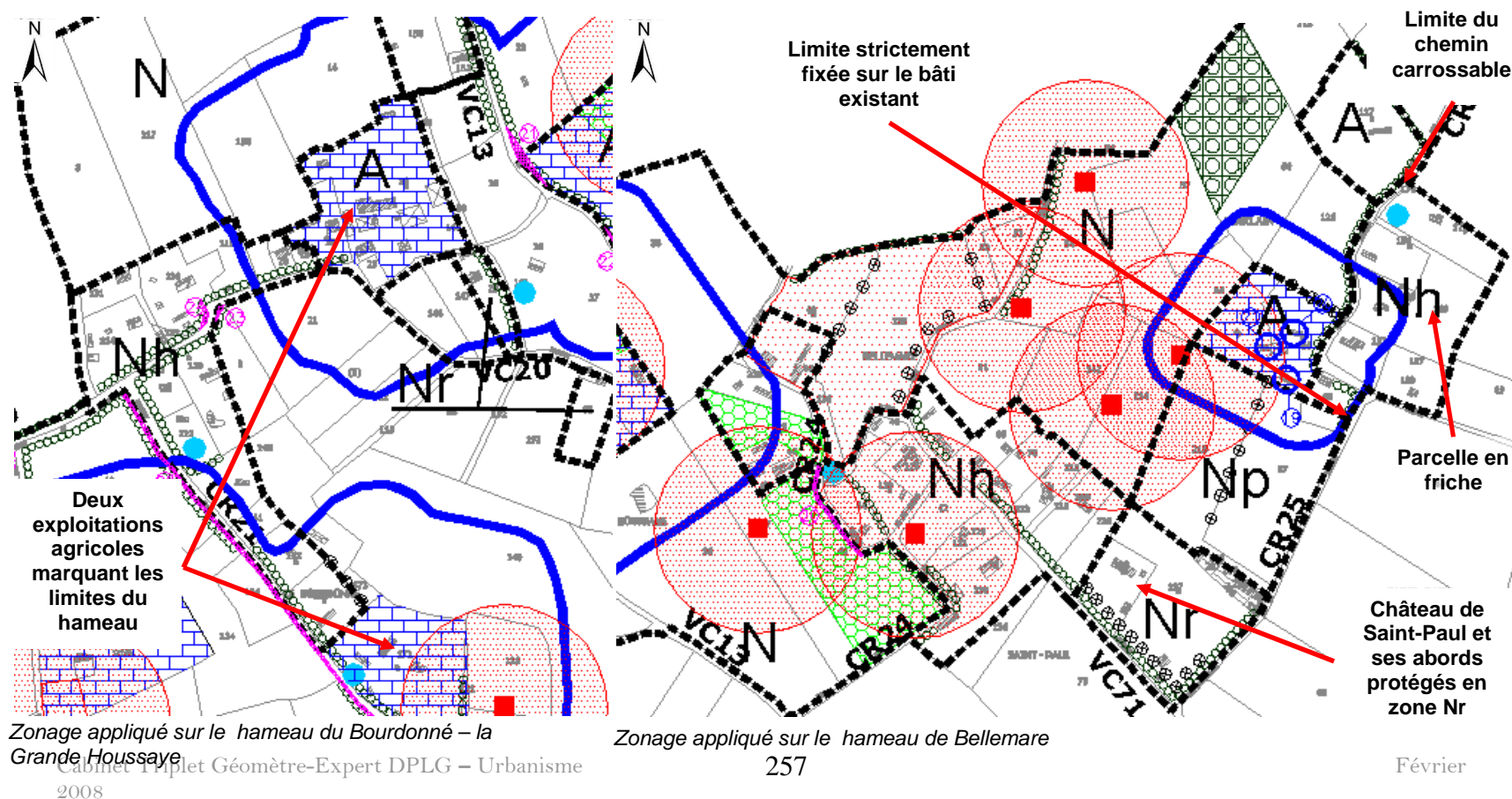
La Grande Houssaye et le Bourdonné. Le développement de ces hameaux s'effectue dans la limite stricte du bâti existant. Ils sont classés en zone Nh car le bâti traditionnel est mélangé à plusieurs pavillons récents. Le secteur bâti est encadré par deux exploitations agricoles, il n'est donc pas possible d'en poursuivre le développement le long du CR 21 ni de la VC 20. Les parcelles classées en zone Nh et incluses dans les périmètres de protection sont déjà bâties. Les règles du COS et de l'emprise au sol ne permettent pas d'envisager leur densification (*voir explications du règlement*). C'est le même principe que celui appliqué au Cormier. Aucune extension n'est concédée sur le plateau agricole ou en lisière de Forêt de Brotonne afin de ne pas altérer l'intérêt paysager du secteur.

b- Bellemare et les Rousselins

Bellemare et les Rousselins : ces hameaux bénéficient du même traitement que les précédents : une zone Nh fixée sur les limites du bâti existant. Aucune extension, ni en direction du plateau agricole, ni en direction de la lisière de la Forêt de Brotonne n'est permise. Le château de Saint-Paul et ses abords occupés simplement par quelques bâtiments agricoles traditionnels sont protégés par une zone Nr, en application des dispositions du PADD, ce qui permettra l'évolution du bâti existant mais pas la construction de nouvelles habitations qui risqueraient de dénaturer l'intérêt du secteur. Au Nord-ouest, les parcelles sont déjà bâties et sont tout logiquement classées en zone Nh.

Le **hameau des Rousselins** est traité de la même manière. La zone Nh apparaît la mieux appropriée en raison du caractère mixte de l'architecture du bâti.

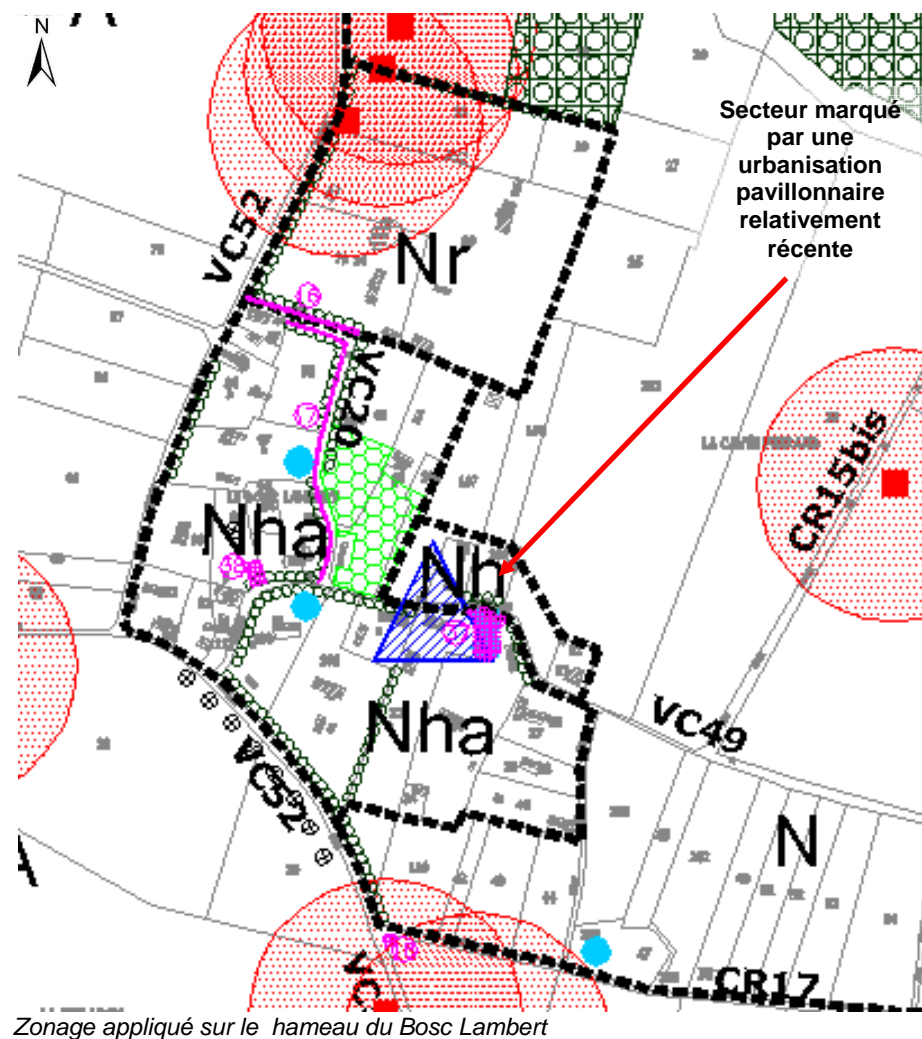
Au Sud, le long du CR 25, la limite est tracée sur le bâti existant ; une portion de la parcelle cadastrée section ZL n°65 est ainsi retirée afin d'éviter qu'une habitation neuve ne vienne s'implanter en dehors des limites du bâti existant, dans un secteur particulièrement sensible d'un point de vue paysager. Cette même politique a été menée au hameau de la Mare Billon. Au Nord, au-delà des parcelles déjà bâties les réseaux sont absents et le chemin n'est plus carrossable. De plus, les espaces s'ouvrent vers la Forêt de Brotonne : la zone Nh n'opère donc aucune extension. Elle permet simplement d'intégrer une parcelle en friche incluse entre deux parcelles bâties (parcelle cadastrée section ZL n°189).



c- Le Bosc Lambert

Le Bosc Lambert se partage entre trois types de zones :

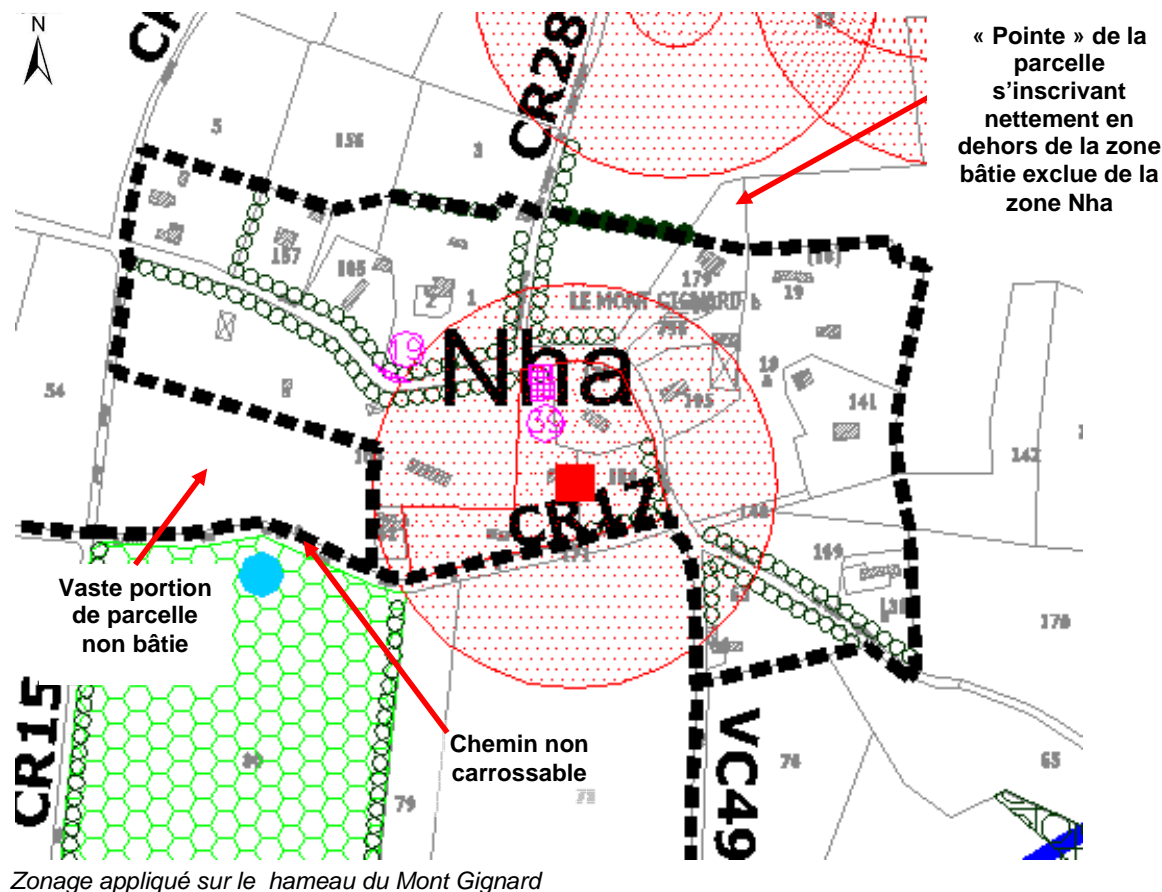
- une zone Nr, appliquée sur la ferme de la Haule, afin d'en préserver l'intérêt, conformément à ce que prévoit le PADD ;
- une zone Nh, appliquée sur les parcelles occupées par des constructions des années 70, au Nord de la VC 49. La limite sur les « dents creuses » est fixée en continuité des limites des parcelles déjà bâties, n'accordant qu'une très faible profondeur afin de ne pas empiéter sur les espaces naturels de la lisière de la Forêt de Brotonne.
- une zone Nha, appliquée sur le secteur demeuré traditionnel et authentique : A l'Ouest et au Sud, la VC 52 constitue une limite forte d'expansion du bâti ; c'est donc tout naturellement sur celle-ci que se fixe la zone Nha ; au Nord,



elle englobe toutes les parcelles déjà bâties et se limite ensuite à la VC 49 ; au Nord de cet axe, les constructions ne sont en effet pas traditionnelles et un classement en zone Nha serait « abusif ». A l'Est, la zone Nha se limite également au bâti existant, c'est-à-dire à la Rue des Saules, n'accordant de fait aucune extension de l'urbanisation, conformément aux objectifs du PADD. Ainsi, la coupure d'urbanisation avec le Mont Gignard n'est aucunement altérée. De plus, **cette politique volontariste permet de préserver les vues sur la Forêt de Brotonne qui s'offrent depuis la mare du Grand Nord.**

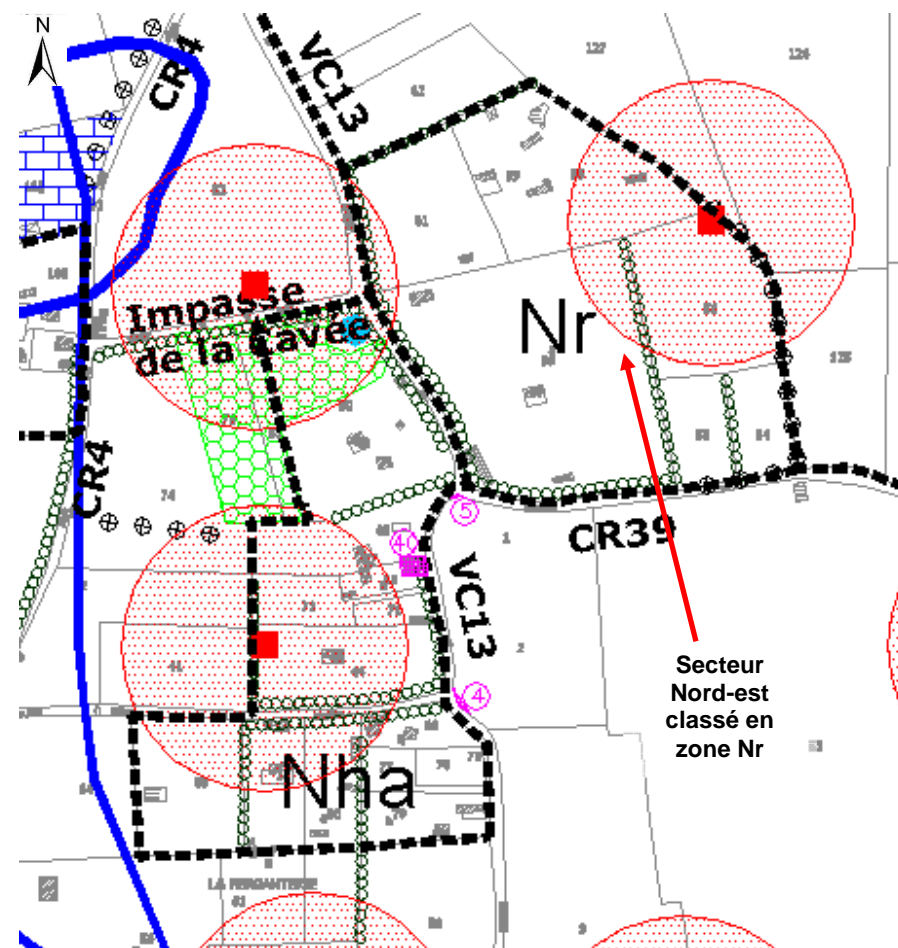
d- Le Mont Gignard

Le Mont Gignard : le développement de ce hameau s'effectuera en deçà des limites du bâti existantes. De plus, les caractéristiques morphologiques du hameau (parcellaire, architecture, densité, ...) non altérées par la nouvelle urbanisation ont conduit la municipalité à opter pour une zone Nha. Celle-ci suit scrupuleusement le parcellaire déjà bâti. Au niveau de la parcelle cadastrée section ZO n°185, au vu de sa grande superficie, elle n'est pas incluse en totalité dans la zone Nha ; seule la portion longeant la VC 4 est concernée par la zone naturelle constructible ; l'autre partie n'est desservie ni par les réseaux ni par la voirie ; elle est classée en zone N. Quant à la parcelle cadastrée section ZO n°179, elle n'est pas non plus incluse en totalité dans la zone Nha. En effet, au vu de sa configuration – la parcelle « descend » en direction de la Forêt de Brotonne – une habitation apparaîtrait excentrée et aurait un impact non négligeable sur le paysage.



e- La Ferganterie

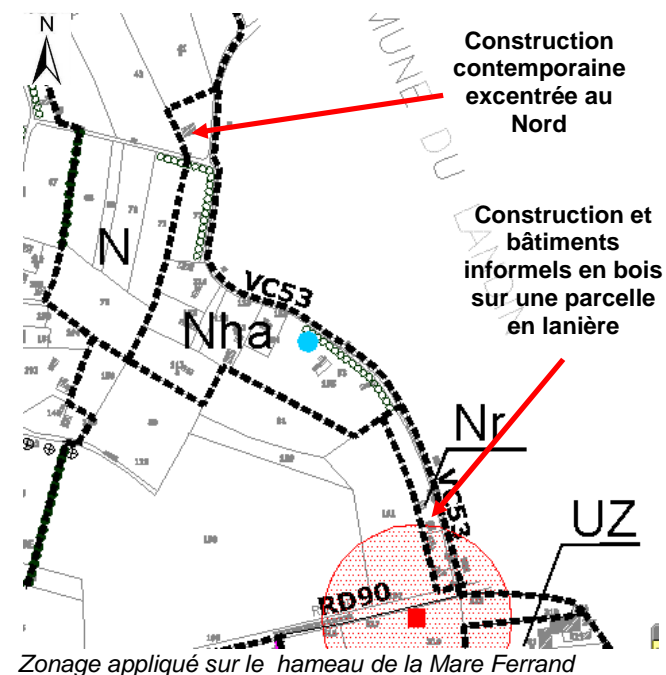
Le zonage du hameau de la **Ferganterie** répond à deux objectifs du PADD : développement des hameaux situés dans la couronne périphérique du bourg et respect des caractéristiques morphologiques du bâti traditionnel : c'est donc une zone Nha qui est appliquée. Elle se fixe strictement sur les parcelles déjà bâties ne permettant un développement que par une **densification modérée**. Le secteur situé côté Est de la VC 13 et Nord du CR 39 que le PADD prévoit de protéger pour la grande valeur patrimoniale des constructions est classé en zone Nr.



Zonage appliqué sur le hameau de la Ferganterie

f- La Mare Ferrand

Le hameau de la Mare Ferrand est constitué de constructions traditionnelles, à une exception près ; pour en conserver le cachet, c'est une zone Nha qui lui est appliquée. La zone se limite strictement au bâti existant. Elle englobe l'habitation contemporaine excentrée au Nord pour permettre son intégration à une zone bâtie cohérente. De plus, cette démarche prend en compte un projet de lotissement de 3 habitations, prévu dans la « dent creuse ». Le long de la VC 53, au Sud, existe une habitation accompagnée de plusieurs bâtiments informels. La parcelle, en lanière, est classée en zone Nr, afin d'éviter la formation d'un cordon d'habitat linéaire à la conséquence fâcheuse sur l'intérêt paysager du secteur.



g- La Mare d'Enfer



Zonage appliqué sur le hameau de la Mare d'Enfer

Ce hameau est développé dans les limites strictes du bâti existant, « faisant le pendant » de la zone Nh établie sur la commune de Routot. De plus, en raison de la grande homogénéité et de la grande authenticité du bâti, c'est une zone Nha qui est appliquée. La zone Nha est tracée de sorte qu'aucun développement de l'habitat sur le plateau agricole ne puisse s'effectuer. Le hameau est inséré dans une trame bocagère étoffée qui permet l'intégration du bâti.

8.4 Les zones UZ

8.4.1 CARACTERE DES ZONES UZ

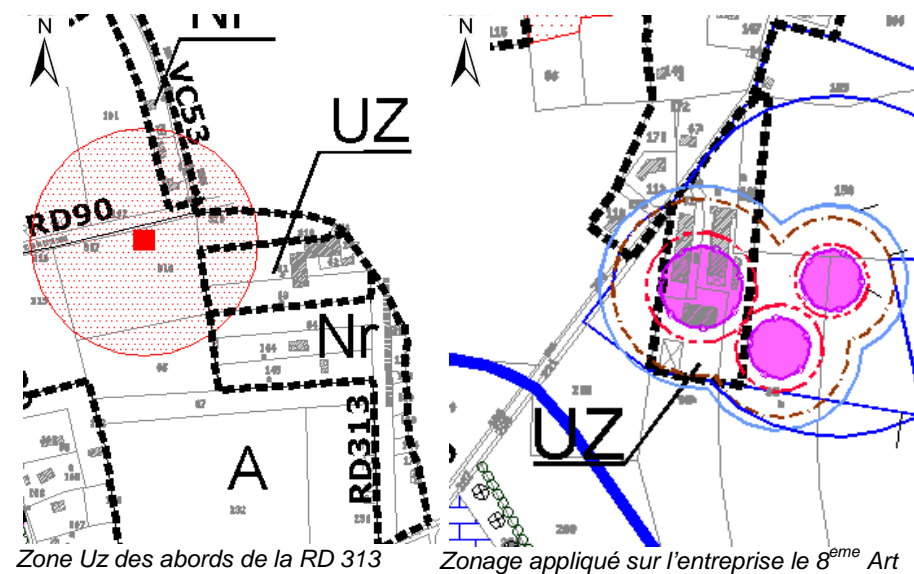
L'établissement des deux zones UZ répond à l'objectif du PADD de permettre le maintien et l'évolution des activités économiques isolées sur la commune. Leur mode de délimitation répond pour sa part à l'objectif de ne pas les étendre, tandis que chaque secteur de la zone UA concourt à la mixité des fonctions urbaines en permettant l'implantation d'activités non nuisantes pour l'habitat. Le Schéma Directeur du Roumois ne prévoit pas sur Hauville le développement d'une zone d'activités. Le PADD et le zonage qui en découlent sont donc dressés en conséquence.

La zone UZ a vocation à accueillir des entreprises artisanales et de services, la superficie des zones étant réduite (un peu moins de 9000 m² pour l'une et un peu plus de 12 000 m² pour l'autre) et le règlement stipulant que les éventuelles nuisances doivent être compatibles avec un environnement d'habitat.

8.4.2 DELIMITATION DES ZONES UZ

Les deux emplacements n'ont pas vocation à faire concurrence aux zones d'activités d'intérêt communautaire du canton :

- Aux abords du Landin, le long de la RD 313, une zone UZ est établie sur les parcelles des anciens bureaux de l'entreprise « Le 8^{ème} art ». Ils peuvent tout à fait être rachetés par une nouvelle entreprise. C'est pour en faciliter l'évolution que le classement en zone UZ est apparu le plus approprié. Aucune extension sur le plateau agricole n'est concédée ;



- **Au hameau de la Fontenaye où se situe le siège de l'entreprise phare de la commune, « le 8^{ème} art », la zone UZ porte sur les parcelles occupées par les bâtiments d'activités. Là encore, il n'est permis aucune extension sur le plateau agricole environnant. A noter le report des périmètres de dangers définis par la DRIRE dans l'arrêté préfectoral de juillet 2006.**

8.5 Les hameaux et petits groupes bâtis classés exclusivement en zone Nr

8.5.1 CARACTERE DES ZONES NR

Le PADD prévoit de ne pas développer les hameaux qui ne répondent pas au parti d'aménagement afin de les préserver d'une urbanisation récente susceptible de les dénaturer et afin de ne pas accentuer le mitage de l'habitat.

Y sont autorisées la transformation du bâti existant, la création d'annexes et l'implantation de constructions nécessaires à la mise en valeur des espaces naturels et ruraux existants, à condition que celles-ci ne soient pas source de nuisances pour les zones d'habitat. Les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites.

Les espaces classés en zone Nr sont :

- **Certains hameaux ou parties de hameaux présentant de trop fortes contraintes d'urbanisation**, liées au paysage, aux risques, aux contraintes agricoles, à l'insécurité routière, à la difficulté d'accès, ... conformément aux orientations du PADD.
- **Les anciennes exploitations agricoles qui n'ont pas été prises en compte par la Chambre d'Agriculture**: l'exploitant a cessé son activité ou il ne souhaite pas la poursuivre. Le classement en zone Nr permettra la réhabilitation des anciens bâtiments ou, éventuellement, le maintien d'une petite activité agricole.
- **Les espaces d'urbanisation diffuse** pour lesquels le projet exprimé dans le PADD, prévoit d'enrayer le développement.
- Les petits groupes bâtis peu constitués, non situés sur les axes de développement listés par le PADD
- Les groupes bâtis présentant un bâti traditionnel homogène de grande qualité dont il convient de préserver l'intérêt patrimonial.

8.5.2 DELIMITATION DES ZONES Nr

La délimitation des portions de hameaux répondant au parti d'aménagement mais classées en zone Nr a été justifiée dans les chapitres précédents. Les autres zones Nr concernent les groupes bâtis constitués ou non qui ne répondent pas aux objectifs du PADD: du Nord au Sud, sont concernés les lieux-dits suivants :

- La Savallerie ;
- La Grande Houssaye Nord ;
- Les abords du Landin ;
- La Rue Adam Nord ;
- Les Janviers ;
- La Mare Jouas ;
- Les Janviers Est ;
- Le Moulin de la Cauchure ;
- Calletot ;
- Le Cormier Est ;
- La Rue Bénard ;
- Le Moulin de pierre et son annexe ;
- Les Cauchies ;
- Saint-Paix ;
- Thibouville ;
- La Mare Patin ;
- Les Bénards ;
- La Fontenaye Sud ;
- Le Moulin de Thibouville ;

- La Barillière ;
- La Neuville ;
- Les abords de la RD 144.

8.6 La zone A

8.6.1 CARACTERE ET DELIMITATION DE LA ZONE A

Le PADD prévoit de protéger le plateau agricole, les exploitations et bâtiments d'activités agricoles. C'est pourquoi l'ensemble des terres agricoles a été classé en zone A, sauf celles qui sont insérées dans des zones bâties, ou qui sont prévues pour permettre l'extension du bourg (zones AU).

Le règlement de la zone A privilégie les occupations et utilisations du sol qui sont liées et nécessaires à l'activité agricole.

8.6.2 LES BATIMENTS AGRICOLES SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION

En vertu de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme introduit par la loi Urbanisme et Habitat de 2003, « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, **en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial**, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que **ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole**. » C'est ce que la municipalité s'est attachée à faire en recensant les huit bâtiments figurant sur les pages suivantes.

Ces dispositions ont pour objet de permettre la transformation de bâtiments agricoles en bâtiments à usage d'habitation. Toutefois, ce changement est subordonné à des conditions strictes de fond et de forme :

- Tout d'abord il ne peut concerner que des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial : les bâtiments recensés sont constitués de matériaux traditionnels : briques, torchis, colombages. Toutefois, ces matériaux traditionnels ont parfois été remplacés ou consolidés par des matériaux de faible valeur architecturale (tôle, ardoises fibro), ce qui est le lot habituel des anciens bâtiments agricoles. Malgré tout, les caractéristiques essentielles du bâti traditionnel haut normand ont été respectées : gabarit et volume, proportion et nombre des ouvertures, pente des toitures, gabarit des queues de geai : il serait dans ce contexte dommage de les voir disparaître. **Leur réhabilitation devra s'effectuer dans le strict respect de leur logique vernaculaire** : réhabilitation dans le volume existant, conservation et maintien des queues de geai dans leur gabarit, aucun rehaussement, utilisation de menuiseries en bois avec fenêtres à petits carreaux plus hautes que larges, dans le respect des proportions de l'existant, emploi d'ardoises pour la toiture, préservation

des soubassements dans leur cachet. Les ouvertures de toit devront être particulièrement discrètes et implantées sur un seul rang, dans le plan du toit.

- Ensuite, ces bâtiments doivent être désaffectés puisque le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole, ce qui est le cas pour l'ancienne exploitation située aux abords du hameau de la Fontenaye (bâtiments n°1, 2 et 3). L'activité agricole n'y a plus cours. Pour les autres, le changement de destination ne pourra avoir lieu que :
 - lorsque l'activité agricole aura disparu ;
 - si le bâtiment désigné respecte le principe de réciprocité, c'est-à-dire qu'il est situé à une distance de 50 ou 100 mètres d'un autre bâtiment agricole en activité ;

Pour tous, la restauration devra s'effectuer dans le strict respect du caractère traditionnel du bâtiment. Les bâtiments situés dans des exploitations agricoles d'élevage bovin bénéficiant d'un périmètre de 100 mètres n'ont pas été recensés, les vocations résidentielles et d'habitat n'étant pas compatibles avec des activités d'élevage.

Bâtiments agricoles pouvant changer de destination



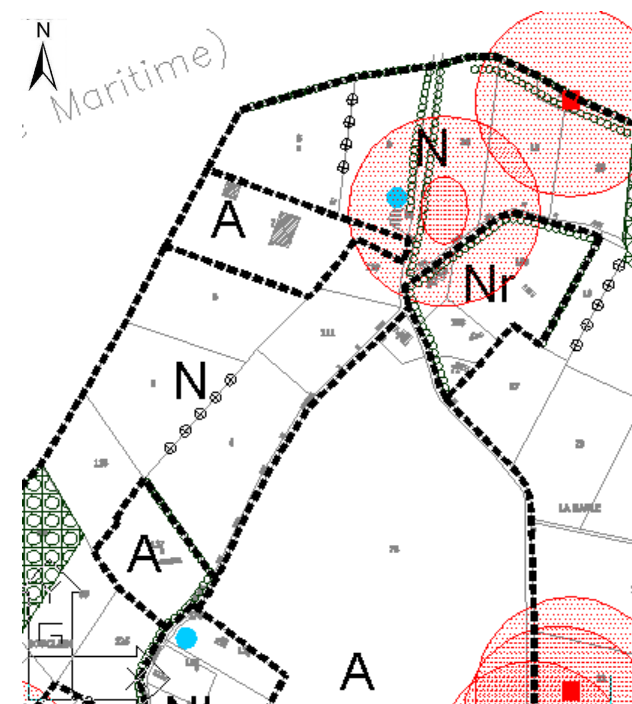


8.7 La zone N

8.7.1 CARACTERE ET DELIMITATION DE LA ZONE N

La zone N correspond à une zone non équipée ou très faiblement équipée qui répond à l'objectif du PADD de préserver les espaces naturels en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment le bocage situé en lisière de la forêt de Brotonne et les espaces boisés. Le zonage permet la préservation de ces sites dans leur état actuel, tout en admettant l'évolution du bâti et des constructions à usage agricole à condition que celles-ci s'insèrent harmonieusement dans le paysage

La zone N est établie sur les espaces situés au Nord de la commune délimités au Sud par les hameaux ou par les axes de communication : VC 20, CR 24, CR 25, VC 52, CR 17, VC 49 et CR 13. Elle comprend également le vallon du Suret. Au Sud de cette limite, les espaces se rapportent au plateau agricole dont l'intérêt paysager est moindre et ne justifie donc pas un classement en zone N ; c'est un classement en zone A qui est préféré. A noter que dans le secteur N délimité ci-contre sont exclus les corps de ferme identifiés par la Chambre d'Agriculture afin de ne pas pénaliser leur développement.



Exploitations agricoles au sein de la zone N

8.8 Les zones Np

8.8.1 CARACTERE DES ZONES Np

La zone Np est une zone de protection paysagère très forte destinée à préserver les vues remarquables sur des sites et constructions emblématiques de la commune (Moulin de pierre, manoir de la Rue Bénard, Château de Saint-Paul, Forêt de Brotonne). Au sein de cette zone, les possibilités de construire sont limitées à la portion congrue. Aucun bâtiment, à quelque destination que ce soit, n'est toléré.

8.8.2 DELIMITATION DES ZONES Np

Trois zones Np ont été mises en place :

- A la Rue Bénard, pour préserver un cône de vue sur le manoir : celui-ci est tout particulièrement visible depuis la VC 12 et le CR 18 : un cône de vue compris entre la limite communale, la VC 12 et le CR 58 est ainsi tracé ;
- La coupure d'urbanisation entre le hameau de Bellemare et celui des Rousselins présente également un réel enjeu dans la stratégie de préservation de la municipalité : les vues sur la Forêt de Brotonne et le Château de Saint-Paul y sont des plus remarquables : il s'agit d'éviter toute construction pour les conserver. La zone Np est établie en conséquence. Elle est limitée à l'Est par le CR 25 ; à l'Ouest, la limite est tracée sur la limite de la parcelle cadastrée section ZL n°215 en joignant les limites des parcelles déjà bâties : Au-delà, les parcelles « versent » dans le vallon et les éventuelles constructions marqueront moins sensiblement le paysage ;
- Les abords du **Moulin de pierre** : l'enjeu fort de covisibilité qui pèse sur le monument a été mis en évidence dans le diagnostic : **les vues depuis le Moulin doivent être préservées autant que les vues sur le Moulin.** Du fait de l'ouverture du paysage, celles-ci portent loin. La zone Np est donc délimitée en conséquence.
 - A l'Est, la zone Np s'étend jusqu'au hameau de la Mare Billon où les nouvelles constructions heurtent déjà dommageablement le regard depuis le Moulin, même si le Château d'eau a été abattu: il ne s'agit donc pas d'accentuer la dégradation du paysage.

- Au Sud, les anciens corps de ferme de Thibouville et de la Mare Patin, bénéficient d'un accompagnement arboré riche : la zone Np s'étend donc jusqu'à leurs abords ; au-delà, le paysage se ferme et les enjeux de covisibilité disparaissent.
- A l'Ouest, la zone s'étend jusqu'aux extensions du bourg, et, notamment, aux anciens poulaillers.
- Au Nord, la covisibilité s'exerce jusqu'à la RD 90, la voie la plus fréquentée sur la commune et qui, à ce titre, constitue une sorte de « vitrine » : il apparaît indispensable, à cet effet, de préserver les vues sur le Moulin. Plus au Nord, l'impact d'un éventuel bâtiment n'aura plus d'incidence sur le monument. L'ancien corps de ferme situé au hameau de la Valade, côté Sud de la RD 90, provoque une fermeture du paysage par la présence d'une haie libre d'essences régionales : les vues sur le Moulin sont masquées, c'est la raison pour laquelle la zone Np ne concerne pas les terrains situés entre la RD 90 et la parcelle de l'ancien corps de ferme.



Vue sur la périphérie du hameau de la Mare Billon depuis le Moulin de pierre



Vue sur le Moulin de pierre depuis la RD 90

8.9 Les éléments particuliers du plan de zonage

La préservation des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L123.1.7° : sont repérés sur le plan de zonage les talus, haies bocagères, arbres remarquables, vergers et mares que la commune souhaite préserver. Cette protection oblige les pétitionnaires à effectuer une déclaration en mairie pour tous travaux touchant ces éléments du paysage. Elle permet de contrôler qu'ils n'ont pas pour effet de les détruire entièrement. Le règlement prévoit qu'ils doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

La création de talus plantés en limite de zone : un talus planté d'arbustes d'essences locales devra être créé sur les limites sensibles de certaines zones UB, afin de marquer plus fortement la fin des espaces bâtis, d'intégrer les futures constructions et de renforcer la trame bocagère.

Les risques de **cavités souterraines** : sont repérés au plan de zonage les marnières avérées, localisées avec plus ou moins de précision, et leur périmètre de protection au sein duquel **toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée.** Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions mesurées et les annexes. Il en est de même des risques de ruissellements, des secteurs de désordres hydrauliques et des périmètres de danger pyrotechnique identifiés au plan de zonage.

Les risques liés aux **ruissellements** et les **risques technologiques** déjà décrits dans le chapitre intitulé « Lois spécifiques ».

PARTIE 9 : Justification du règlement écrit du PLU

9.1 Explicitation des règles applicables à toutes les zones

A Hauville, le principe retenu est la mise en place de règles qui ont un rôle de « garde-fou ». Le but n'est pas d'interdire des projets, mais de les encadrer. Suite à l'analyse du bâti et à la présentation des caractéristiques de l'urbanisation de chaque zone, il a été choisi de réaliser un règlement où les prescriptions édictées permettent de conserver la structure existante de l'urbanisation.

Certaines règles sont communes à toutes les zones du PLU :

a- Article 1

Dans l'ensemble des zones du PLU, les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs sont interdits. Le stationnement isolé de caravanes constitue, aux yeux de la municipalité, une nuisance visuelle qui participe à la dégradation du paysage communal. Il est également interdit.

L'ouverture de carrières est également pros crit. Enfin, le règlement liste un ensemble d'occupations du sol susceptibles de nuire au paysage, à la sécurité et à la salubrité publiques : « *les dépôts de ferrailles, d'épaves, de matériaux, de déchets, de combustibles solides ou liquides, les entreprises de cassage de voitures et de transformation de matériaux de récupération* »

b- Article 2

D'une manière générale, les constructions admises à l'article 2 le sont sous réserve d'être non nuisantes pour l'environnement et compatibles avec l'habitat.

Le règlement stipule que, dans le cas des ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux, ainsi que dans le cas des constructions à destination d'équipement collectif, il est possible de déroger aux articles 3 à 13 du règlement du PLU. En effet, pour des raisons techniques, il se peut que les règles édictées soient trop contraignantes ; afin de ne pas contrarier la mise en place d'équipements d'intérêt public ou collectif, la municipalité a jugé bon d'ajouter cette règle dans son PLU (excepté dans la zone Np).

Les garages collectifs de caravanes doivent être clos sur quatre côtés afin que les caravanes ne puissent pas être visibles de l'extérieur, en particulier de la voie publique.

Les aires de stationnement sont en général autorisées, sous réserve d'un aménagement paysager (excepté dans les zones naturelles et agricoles où elles sont interdites).

Les affouillements et exhaussements du sol sont en général autorisés. Toutefois, afin qu'ils ne contribuent pas à créer ou aggraver des désordres hydrauliques, déjà très prononcés sur la commune, ils devront être réalisés avec discernement. Aussi, les précautions suivantes ont-elles été prises :

- être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- ne pas compromettre la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;
- ne pas porter atteinte au caractère paysager du site. En effet, un exhaussement trop important pourrait être de nature à heurter le regard et à altérer le paysage.

c- Article 3

Dans toutes les zones, il est rappelé certaines dispositions du Code Civil ou du Code de l'urbanisme qui continuent de s'appliquer ainsi que certaines règles qui relèvent du bon sens :

- « *Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil* » ;
- « *Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile* » ;

- « Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique » ;
- « Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation ».

Dans toutes les zones, les accès doivent respecter un recul obligatoire de 5 mètres en retrait de la limite d'emprise des voies. Cette règle facilitera la circulation et le croisement de deux véhicules sur les voies étroites de la commune et permettra à deux voitures de stationner dans l'entrée de la propriété, sans déborder sur le domaine public, ce qui évitera son encombrement et le risque d'accident qui s'en suit. En outre, cette règle permet d'améliorer la sécurité des usagers en leur assurant une meilleure visibilité.

Dans toutes les zones traversées par la RD 90, il est aussi indiqué que tout accès direct privatif sur cet axe est interdit **en dehors de la zone agglomérée**. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées : il s'agit d'une exigence du Conseil Général, qui est simplement restituée dans le cadre du PLU.

d- Article 4

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, sauf impossibilité technique : cette règle permet de limiter l'impact visuel des réseaux aériens, assez peu esthétiques...

Le règlement s'intéresse au cas où l'assainissement collectif est présent et à celui où il est absent. Ces deux cas de figure ne se présentent que dans les zones UA, UB, AU et AUa. Dans toutes les autres zones, l'assainissement est individuel.

La règle principale retenue est le respect des prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement : en cas d'assainissement collectif, les habitations doivent s'y raccorder impérativement. Un ajournement peut éventuellement être toléré en cas d'impossibilité technique ou lorsque ce dernier n'a pas encore été réalisé ; cette règle permet à la commune de poursuivre son développement de manière harmonieuse ; une règle trop stricte pourrait contrarier l'urbanisation du bourg, en particulier, et entraîner pour la commune des frais disproportionnés par rapport à ses ressources. De plus, **il est à noter que la station d'épuration arrive à saturation**. Aussi, dans un premier temps, tant qu'un nouvel ouvrage n'aura pas été reprogrammé et redimensionné, les nouvelles constructions autorisées adopteront nécessairement un système d'assainissement autonome.

En cas d'assainissement individuel strict, le règlement stipule que les intéressés doivent s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement afin de mettre en place les dispositifs adaptés à l'opération et conformes aux prescriptions du Syndicat d'Assainissement non collectif du canton de Routot. Les pétitionnaires pourront également consulter la pièce n°6-2 du dossier de PLU qui présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents sans prétraitement dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite : cette règle s'inscrit dans la logique de la loi sur l'eau qui prévoit la préservation de cette ressource et interdit toute tentative de pollution.

Le territoire est dénué d'un réseau d'eaux pluviales conforme. La question de la gestion des eaux pluviales et des ruissellements est particulièrement préoccupante sur la commune (*relire le diagnostic*). Par conséquent, elle fait l'objet d'un traitement exhaustif afin de sensibiliser le pétitionnaire et de le guider dans son projet de construction.

Plusieurs cas de figures sont décrits. Les principes fondamentaux de la **loi sur l'eau** sont également rappelés :

« Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel. Les eaux ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation après régulation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;*
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les*

eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2l/s) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité. Cet entretien est également à la charge du propriétaire du dispositif.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2l/s);*
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval.*

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes et privatives).*
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;*
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2l/s/ha ;*
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;*
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :*
 - espaces imperméabilisés : 1*
 - espaces verts : 0.3*
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à 1×10^{-6} m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.*

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage. »

Le PLU ne pouvant remédier à l'existant, une plus grande souplesse est accordée pour le bâti existant : *« Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. »*

La municipalité consciente des **enjeux en terme d'économie d'eau potable**, conseille également au pétitionnaire de prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau potable. Toutefois, il est entendu que ces ouvrages ne permettront pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Dans les zones A, N et Nr, constructibles de manière très marginale, les règles fixées à l'article 4 en terme de gestion des eaux pluviales sont moins détaillées : elles sont synthétisées de la manière suivante :

« Les aménagements nécessaires à la rétention et/ ou à l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain et à la limitation des débits évacués de la propriété sur le domaine public ou sur la propriété d'un tiers sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser dans sa propriété les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain et se conformer aux articles 640 et 641 du Code civil.

*L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le **débit de fuite généré par le terrain après son aménagement soit inférieur ou égal au débit de fuite généré par le terrain avant son aménagement.** Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place. »*

Pour les zones AU et Np strictement inconstructibles, l'article 4 n'est pas réglementé pour les eaux pluviales.

Les autres règles relèvent du sens civique et assurent le maintien de la qualité des eaux superficielles et des nappes souterraines, dans le respect de la loi sur l'eau :

- *« Les rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration »* (ne concerne pas les zones AU ou Np);
- *« En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet » ;*
- *« L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents. »*

e- Article 5

Cet article n'est pas renseigné car, en vertu de l'article R 123-9, aucun des deux motifs pouvant justifier une superficie minimale des terrains constructibles ne peut être invoqué sur Hauville :

- des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif : elles varient en fonction de la nature des sols ; la pièce n°6-2 permet de choisir le dispositif le mieux approprié ; la superficie des terrains est ensuite adaptée au cas par cas ;
- une volonté de préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone non altérée par l'urbanisation nouvelle : les terrains doivent dans ce cas présenter une grande homogénéité dans leur découpage, ne doivent pas avoir été morcelés, ... etc : ce n'est pas (ou plus) le cas à Hauville ...

f- Article 6

Les distances d'implantation des constructions varient en fonction de l'axe de communication : pour **les voies les plus fréquentées et présentant le plus de risques** (RD 90, RD 313, RD 144), il est recommandé que les constructions s'implantent à **au moins 20 mètres** de distance afin d'assurer à la fois une bonne visibilité pour les automobilistes, une sécurité pour les futurs habitants et une bonne insertion paysagère des constructions : une construction éloignée de l'axe de communication en limite l'impact, *a fortiori* lorsque l'espace situé entre la dite construction et la voie publique est traité en espaces verts (plantation de fruitiers, par exemple)

Pour les autres voies existantes ou à créer, la distance est ramenée à **8 mètres minimum**, les problèmes liés à la sécurité routière et les enjeux liés à l'insertion paysagère étant moindres. Une distance d'implantation trop importante impose un surcoût en terme de raccordement aux réseaux. Le but est d'assurer le meilleur compromis entre principe de précaution et économie d'investissement pour le pétitionnaire.

Ces règles ne s'appliquent pas pour l'extension, le changement de destination, la construction d'annexe et la reconstruction après sinistre car le PLU ne peut remédier à l'existant et il serait regrettable de pénaliser les projets de pétitionnaires dont la construction ne respecte pas les règles précédentes.

g- Article 7

La municipalité a souhaité maintenir la règle de l'article R 111-18 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que « *La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres* » (sauf dans le secteur UAa). Elle permet une aération du bâti et une préservation de l'intimité des individus. C'est pourquoi et contrairement à l'article R 111-18, les constructions ne pourront pas s'implanter en limite séparative.

Comme à l'article 6 et pour les mêmes raisons, la règle ne s'applique pas en cas d'extension, de changement de destination, de construction d'annexe et de reconstruction après sinistre.

h- Article 8

La règle applicable **dans toutes les zones à vocation d'habitat** (à l'exception donc des zones Uz et AUe), prévoit une distance de **8 mètres minimum entre deux constructions à destination d'habitation**. Celles-ci ne devront pas posséder de vues droites en vis à vis ; là encore, l'objectif clairement affiché est de préserver l'intimité de chaque individu.

A l'instar des deux articles précédents, la règle est assouplie pour les constructions existantes qui ne la respectent pas.

i- Article 9

Dans l'ensemble des zones, à l'exception des secteurs UAa et UAb et de la zone Uz ainsi que des zones de protection (A , N, Nr et Np), **l'emprise au sol des constructions est fixée à 20% de la superficie du terrain**, ce qui permet de conserver une certaine aération du bâti et de réserver un large espace pour l'aménagement paysager des parcelles.

En cas d'**extension mesurée**, de réhabilitation, de transformation des bâtiments existants et de reconstruction après sinistre la règle des 20% ne s'applique pas, afin de ne pas porter préjudice aux propriétaires de terrains de trop faible superficie pour permettre l'évolution de leurs constructions. Dans le dernier cas en particulier, il serait fort fâcheux d'empêcher un pétitionnaire qui a vu son habitation détruite par un sinistre de la reconstruire s'il ne possède pas la superficie de terrain suffisante. Attirons l'attention du lecteur sur le fait que seule **l'extension mesurée** est exemptée d'application de l'emprise au sol, c'est-à-dire les extensions n'excédant pas **25% de la superficie originelle de la construction**. Pour des extensions de plus grande ampleur, l'emprise au sol s'applique afin d'éviter tout abus et densification mal contrôlée.

j- Article 10

Dans toutes les zones, à l'exception de la zone UA, la hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à **deux niveaux, soit R+C (combles aménageables)**. Les autres constructions sont limitées à une hauteur de **9 mètres au faîtage**. Cette règle a été édictée dans un souci de préservation du paysage, qui est parfois très ouvert. Limiter la hauteur de la construction, permet d'assurer son insertion dans le paysage et de limiter son impact.

« Dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure », ceci, afin de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle mais permettre au pétitionnaire, malgré tout, de faire évoluer son bâtiment.

k- Article 11

De nombreuses règles sont communes à l'ensemble des zones. Le but est de ne pas être trop contraignant dans les zones dont le bâti est mixte et ne présente pas un intérêt patrimonial marqué, afin d'accepter divers projets et d'avoir une certaine richesse architecturale, tout en conservant des règles qui permettent d'éviter de nuire à l'environnement existant par l'implantation d'une construction « farfelue ». A l'inverse, les secteurs au bâti traditionnel authentique doivent être préservés : l'édiction de règles sur l'aspect extérieur de constructions doit en être le garant. Les généralités sont communes à toutes les zones :

- *« Les constructions doivent faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants »* : ce doit être un « garde fou » contre toute sorte d'extravagances architecturales ;
- *« En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé »* : afin de ne pas dénaturer le bâti existant, les transformations doivent être tout particulièrement soignées et s'effectuer dans la logique vernaculaire des bâtiments ;
- *« Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mûs provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées »* : Hauville étant une commune typique de Haute Normandie, il s'agit d'éviter de voir se développer un habitat dont l'architecture s'inscrit en rupture totale d'identité avec le paysage bâti de la commune. Néanmoins, la règle se veut ouverte aux constructions en bois, écologiques et de plus en plus répandues, sauf dans les zones de bâti traditionnel authentique (secteurs UAa et UAc ; zone Nha).
- *« Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie »* : souvent d'une piètre esthétique, ces ouvrages heurtent le regard et dégradent le paysage : il s'agit de prendre les mesures adéquates pour les cacher de la vue de promeneurs et habitants.
- *« Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume »* : cette règle permet d'éviter qu'un pétitionnaire ne construise une annexe qui pourrait altérer l'intérêt de la construction principale et « dissoner » avec l'environnement bâti, du fait d'un volume ou d'une hauteur disproportionnés, de couleurs contrastées, ...

- « Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux » : il s'agit d'éviter une inondation du sous-sol et des désagréments pour les pétitionnaires... dans une commune où, de surcroît, les problèmes de ruissellements sont légion.

Les règles sont ensuite déclinées par thématiques : en général, **il s'agit de règles relativement souples qui correspondent au caractère du bâti de Hauville assez hétérogène, en dehors des zones UAa, UAc et Nha où le bâti est presque exclusivement traditionnel et où le règlement se montre plus contraignant.**

- **l'aspect et les façades :**

- « Les volumes des constructions doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en 'L' sont autorisées » : la règle laisse une marge de liberté au pétitionnaire afin de ne pas aboutir à un urbanisme standardisé. Néanmoins, elle permet d'éviter des volumes insolites tels que les cylindres, les hexagones, ... dont l'insertion paysagère serait difficile.
- Le règlement liste les matériaux autorisés en proposant un large panel² afin de ne pas se montrer discriminatoire : c'est l'objet de la mention « matériaux similaires d'aspects et de modules » ; il s'agit néanmoins de ne pas permettre l'usage de matériaux disgracieux ; les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne doivent pas être laissés nus, toujours pour des motifs d'esthétique. La règle est plus contraignante dans les zones Nha, UAa et UAc pour ne pas dénaturer la grande authenticité du bâti existant.
- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés, c'est-à-dire non structurels et donc participer à la réalisation de pastiches. Cette pratique est assez répandue et la municipalité ne souhaite pas s'y opposer. Néanmoins, il s'agit que ce pastiche soit « réalisé dans les règles de l'art », c'est ce que prévoit le règlement en précisant que « la brique et le pan de bois doivent présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale », afin d'éviter tout agencement ou coloris grotesques. Ces règles ne s'appliquent pas dans les zones UAa, UAc et Nha ;

² outre les matériaux traditionnels (bauge, torchis, brique, pierre de taille, silex taillé/jointoyé, bois,...), le règlement permet également les matériaux plus contemporains, tels que les briques creuses, les parpaings, ...

- « *L'aspect naturel du bois doit être conservé pour la charpente* », dans un souci d'esthétique et d'authenticité des constructions à préserver ;
- « *Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètres* » : le but est d'éviter les maisons aux soubassements trop hauts qui heurtent le regard ; la brique, le silex et la pierre sont les seuls matériaux employés pour les soubassements de maisons normandes : il s'agit d'une des caractéristiques qui fait la spécificité de l'architecture locale qu'il convient donc de conserver ;
- « *Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits* » : le blanc pur tout comme les matériaux brillants, sont repérables à distance car ils reflètent les rayons du soleil, ce qui rend la construction qui en est dotée beaucoup plus visible et, par conséquent, son intégration à l'environnement bâti est plus difficile.
- « *Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite* » : cette règle complète la précédente et a également pour objectif d'aboutir à une certaine homogénéité, une harmonie dans le paysage bâti.
- « *Les menuiseries, huisseries, volets, ... ainsi que les pans de bois, qu'ils soient structurels ou de parement, devront être peints ou imprégnés, soit de teintes naturelles rappelant les matériaux traditionnellement employés dans la région (bois, ...), soit de teintes colorées pastels diversifiant l'aspect de la construction et typiques de l'habitat local (bleu normand, vert d'eau, brun-rouge). Toute couleur criarde, ayant un fort éclat, est interdite. La teinte des menuiseries extérieures devra se faire en harmonie avec celle des volets.* » Cette règle permet d'apporter une certaine touche de diversité dans le bâti, afin d'éviter toute standardisation, ... une diversité toute mesurée puisque la gamme de couleurs élargie s'inspire des coloris locaux rencontrés sur les constructions traditionnelles et ne concerne que des éléments de faible surface.

○ **Les toitures**

- « *Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35°* » ; en effet, les constructions locales, pour des raisons liées au climat particulièrement pluvieux, étaient traditionnellement coiffées de toits à forte pente. Afin que le bâti neuf s'insère correctement dans son environnement, la commune souhaite que les toits respectent une inclinaison minimale sans que celle-ci ne soit trop contraignante pour les commodités de la vie moderne. Par ailleurs, les toitures devront compter **2 ou 4 versants**, afin de reproduire les caractéristiques de la quasi-totalité des toitures des constructions sur la commune. Ainsi, celles qui sont exotiques, « extravagantes » sont interdites (toitures à la Mansart, en particulier). Quant aux toitures terrasses qui sont rares sur la commune, le règlement les autorise simplement en éléments de liaison.
- Tout comme les matériaux de façade, les matériaux autorisés pour les toitures sont assez variés³ ; sont exclus ceux qui sont particulièrement disgracieux tels que le shingle, la tôle, ... Il est proposé un choix assez vaste, tant que la texture et le coloris se marient convenablement avec l'environnement bâti (cas du zinc et du bac acier par exemple). En ce qui concerne la tuile, en particulier, le règlement n'autorise que la petite tuile à pureau plat, c'est-à-dire la tuile employée localement jusqu'au XIX^{ème} siècle : sont ainsi exclues les tuiles mécaniques apportées dans la région au début du XX^{ème} siècle et jugées assez grossières et les tuiles canal qui ne sont pas locales ; le règlement fixe en outre une densité minimale des tuiles plates: 24 au m² afin d'éviter l'emploi de tuiles trop larges et disgracieuses.
- Les **lucarnes** seules autorisées sont les lucarnes de typologie locale, à savoir les lucarnes jacobines, capucines, normandes et rampantes. Quant aux fenêtres de toit, le règlement précise simplement qu'elles doivent rester discrètes, implantées dans le plan du toit, pour éviter les dysharmonies et limiter leur impact visuel.
- Les ouvertures de toit trop imposantes et ostentatoires telles que les verrières, sont jugées disgracieuses et, à cet effet, sont interdites.

³ Ardoise, bac acier de teinte ardoise, zinc anthracite, chaume, roseau, tuile plate

- Les **annexes** : Dans l'ensemble des zones où les annexes aux constructions existantes sont autorisées, il est stipulé qu'elles devront s'accorder avec la construction principale. *« Il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale »*. En effet, il faut accorder une certaine souplesse, notamment dans l'inclinaison de la toiture, cette dernière étant tributaire de l'usage fait de l'annexe. De même, *« les extensions et les annexes vitrées (vérandas), devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couvertures. »*
- Les **énergies renouvelables** : *« L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction »* : cette règle permet de développer sur la commune l'usage d'énergies renouvelables, sans que les panneaux solaires ne portent atteinte à la qualité des constructions. De plus, la municipalité a émis le souhait d'ajouter un alinéa sur la **conception bioclimatique** de la construction, ce, dans une logique de développement durable et afin d'inciter les pétitionnaires à réaliser le projet d'habitat le plus rationnel possible : *« La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif). »*
- Les **clôtures** : la hauteur et la nature des clôtures sont réglementées afin d'une part de ne pas gêner la visibilité sur la voie publique et, d'autre part, pour éviter de masquer les constructions derrière des clôtures de hauteur importante qui pourraient nuire au voisinage et au passage de certains réseaux en aérien. Par ailleurs, plus les clôtures sont hautes, plus leur entretien est difficile qu'elles soient pleines ou végétales. La hauteur est fixée à 2 mètres pour les végétaux et à 1m50 pour les murs. Les matériaux disgracieux et/ou qui renvoient à une atmosphère périurbaine sont interdits : la palplanche béton et la brique flammée tout particulièrement. Enfin, les murs sont interdits le long de la voie publique à moins qu'ils ne soient constitués de pierres calcaires, de silex, de briques ou de torchis, c'est-à-dire à moins qu'ils n'adoptent une typologie locale. Toujours pour des motifs de sécurité routière, *« les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes ; au niveau des intersections, les baies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie. »*
- Les **paraboles et récepteurs** : chaque fois que cela est possible, ils seront placés sur des façades non visibles depuis la voie publique : ceci a pour but de limiter leur impact sur le paysage bâti.

- **Les constructions d'architecture innovante** : « Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE », cette règle permet de rester ouvert à l'originalité, la création, l'inventivité, laisser libre court à l'expression personnelle, pour éviter l'écueil de la standardisation du bâti ; néanmoins, le règlement insiste sur la nécessité que l'intégration paysagère de ce genre de constructions soit particulièrement soignée, afin d'éviter toute dérive... De plus, la construction devra répondre aux normes HQE : cette préconisation s'inscrit dans la philosophie de l'article L 123-1 alinéa 14 du Code de l'Urbanisme : *« le PLU peut recommander l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. »* Cet écart aux règles précédentes ne figure pas dans les secteurs UAa et UAc ni dans la zone Nha dont l'authenticité du bâti ne doit souffrir aucune exception.

1- Article 12

Dans toutes les zones, il est simplement stipulé que le stationnement des véhicules doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques et répondre aux besoins des constructions, ce qui relève du bon sens.

m- Article 13

Ce paragraphe diffère suivant les zones, mais on retrouve de manière systématique la protection des talus, des haies, des alignements d'arbres des cours fruitières et des mares au titre de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme. Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.

Il est également précisé que les haies nouvelles doivent être composées d'essences locales afin de ne pas dénaturer le paysage existant et que les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager afin de réduire leur impact sur le paysage.

9.2 Règles propres à certaines zones en particulier

Ce qui différencie les règlements de chaque zone, ce sont essentiellement les **articles 1 et 2** qui, en définissant l'affectation du sol, détermine la vocation de la zone. Toutefois, certains alinéas sont récurrents à l'ensemble des zones, à l'exception du secteur NP où tout est interdit pour préserver les vues sur les édifices emblématiques.

9.2.1 ZONE UA

Analyse du bâti : Conformément à la division de la zone UA en secteurs particuliers, trois morphologies urbaines composent cette zone :

- dans le centre-bourg, les constructions sont implantées en ordre continu ou semi-continu, à l'alignement ou en retrait. Ce type d'urbanisation a permis la réalisation d'un front urbain autour de la place de l'Eglise, qu'il faut préserver. Bien que cet ensemble ne présente pas de caractère architectural particulier, leur implantation doit être poursuivie et préservée, pour marquer fortement la présence de ce bourg. Les parcelles sont de petites superficies et occupées à 80 % de leur capacité.
- Dans les secteurs UAb et UAc, le bâti se caractérise par une grande homogénéité, l'habitat pavillonnaire faisant légion dans le premier et l'habitat traditionnel dans le second
- dans le reste de la zone, le bâti se caractérise par une grande mixité, puisque cette zone est actuellement en mutation. Du bâti pavillonnaire vient combler les zones interstitielles du « vieux » bourg, où se trouvent des maisons de caractère normand, en colombages ou en briques. Les clôtures sont variées et souvent doublées de végétation. Les constructions nouvelles sont en général constituées de deux niveaux.

Principe : L'idée est de préserver les caractéristiques principales du centre du bourg autour de la place de l'Eglise et de combler les espaces interstitiels dans le pôle ancien par un habitat varié et harmonieux. Les grands espaces pourront être urbanisés par le biais d'opérations d'ensemble.

a- Article 1

Sont interdites les constructions susceptibles de créer des nuisances et pollutions pour l'environnement d'habitat (activités industrielles, agricoles, camping, carrières). Les entrepôts sont interdits en zone UAa car ils sont incompatibles avec un secteur préservé et authentique tel que le centre ancien du bourg.

b- Article 2

Les constructions autorisées le sont sous réserve d'une compatibilité avec l'environnement d'habitat. Il s'agit d'assurer la mixité des fonctions urbaines mais de ne pas créer de nuisances pour les habitants (activités commerciales, artisanales et de services, les entrepôts en dehors du secteur UAa). La reconstruction après sinistre est autorisée, sous réserve de respecter les règles de la zone. Cette règle permet de préciser la position de la municipalité au regard de l'Article L 111-3 du Code de l'urbanisme : « *La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié* ».

c- Article 6

Dans le secteur UAa, caractérisé par un **front bâti** et des constructions pour la plupart à l'alignement, ce qui participe à l'identité du centre bourg, l'objectif est de conserver cette caractéristique. C'est pourquoi la règle est la suivante : « *Le long des alignements figurant au plan de zonage, c'est-à-dire là où les immeubles sont implantés à l'alignement, les constructions seront implantées avec un retrait similaire à celui des constructions avoisinantes, afin de préserver la structure de front urbain. Toutefois, il est possible d'implanter une annexe à une construction en arrière du front bâti existant, de manière à ne pas être visible depuis la voie publique, de sorte que la règle ne soit pas trop contraignante pour les futurs habitants. En dehors de l'alignement de triangles du plan de zonage, le retrait est fixé à 5 mètres, afin de conserver l'aspect de bâti dense, propre au centre bourg.* »

d- Article 7

Dans le secteur UAa, le **long des alignements figurant au plan de zonage**, les constructions devront être accolées aux constructions existantes, en **ordre continu ou semi-continu**, c'est-à-dire en limite d'un côté et en retrait de l'autre, la distance observée ne pouvant être inférieure à 3 mètres dans le but toujours de respecter l'harmonie du front de constructions existant et les caractéristiques du centre bourg. En dehors de l'alignement de triangles c'est la règle générale décrite précédemment qui s'applique.

e- Article 9

La règle d'emprise au sol de 20% ne s'applique pas dans les secteurs UAa et UAb caractérisés par de très petites parcelles et un bâti dense.

f- Article 10

Dans le secteur UAa, la **hauteur des constructions devra rester comprise entre R+C et R+1+C** afin de conserver le cachet du secteur et une certaine harmonie entre les constructions voisines ; en effet ; il serait préjudiciable au paysage bâti qu'une construction de plain-pied s'implante à côté d'une construction R+1+C, par exemple, c'est précisément pour éviter un tel « artefact » que cette règle a été instaurée. C'est encore dans cette même logique qu'est ajouté l'alinéa suivant :

« Dans le secteur UAa, en cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur supérieure à R+1+C, l'extension projetée ne pourra pas être plus haute que l'existant. En cas d'extension de bâtiments existants d'une hauteur inférieure à R+C, l'extension projetée sera au moins aussi haute que l'existant. »

g- Article 11

Dans les secteurs UAa et UAc, caractérisés par un bâti traditionnel authentique, le règlement est plus contraignant sur l'aspect extérieur des constructions : ainsi, seuls les matériaux traditionnels authentiques sont autorisés : bauge, torchis, pierre calcaire, silex, brique cuite pleine, bois organisé en colombages ou en essentages, essentage d'ardoises (naturelles). De plus, l'emploi de pans de bois en habillage est interdit : afin de conserver l'authenticité des secteurs, il est nécessaire qu'ils soient structurels ; le pastiche est donc exclu. Les constructions en bois sont également interdites.

L'article 11 prévoit aussi que les fenêtres des diverses menuiseries, lors de la réhabilitation, la rénovation, l'extension des constructions existantes devront respecter les proportions des ouvertures existantes et devront être plus hautes que larges ; toutefois, afin de ne pas nuire aux commerces ou locaux professionnels qui peuvent requérir d'autres types d'ouvertures en façade afin de mettre en évidence leurs produits, il leur est permis de déroger à cette règle.

Pour les toitures, il est imposé une inclinaison d'au moins 45° pour respecter scrupuleusement les modèles traditionnels. Les matériaux seuls autorisés sont les matériaux traditionnels locaux : tuiles plates avec la même densité que décrite précédemment, l'ardoise et le chaume ou le roseau.

Toujours dans le but de conserver l'authenticité du secteur, seules les lucarnes de typologie locale (jacobines, normandes, capucines et rampantes) sont admises. **Autour de la place de l'église, les ouvertures de toit, visibles de la rue, seront des lucarnes à demi-croupe, dites normandes, implantées de manière harmonieuse au bas du toit et sur un seul rang, afin de véhiculer l'image de Normandie d'Epinal la plus authentique possible.**

Les fenêtres de toit sous forme de châssis vitré répondent à la même réglementation que précédemment ; autour de la place de l'Eglise, elles sont interdites sur le versant visible depuis la rue, afin de ne pas « jurer » avec l'environnement bâti.

Les **entrepôts** font l'objet d'un traitement particulier. Leur autorisation dans le bourg est particulièrement encadrée : *« Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise. Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés. »* Ces règles visent à faciliter l'insertion à l'environnement bâti de ces constructions à l'esthétique en général plutôt médiocre.

h- Article 13

Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde.

Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent. Cette règle permet de conserver les caractéristiques paysagères locales traditionnelles et participe à une bonne insertion des constructions. Elle permet de compléter les règles d'emprise au sol et de retrait des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Toutefois, dans certains cas, la faible superficie de la parcelle ne permet pas de l'appliquer (c'est le cas des secteurs UAa et UAb).

i- Article 14

Devant répondre aux exigences de l'assainissement autonome et à celles du traitement des eaux pluviales, les terrains à bâtir doivent présenter une plus grande superficie, qui garantit également un bâti aéré et de meilleures relations de voisinage... Il a donc été décidé d'instaurer un **coefficient d'occupation des sols**, à l'article 14, en complément de l'emprise au sol, qui permet d'avoir de grands terrains pour des grandes constructions et des petits terrains pour des constructions plus modestes. Ce rapport de **0,08** entre droit à bâtir et surface de terrain convient à la municipalité en assurant une densité modérée tout en permettant à chacun de construire, puisque sur 1500m², il est envisageable de créer 120 m² de SHON et, selon si la construction est de plein pied ou non, 180 m² environ de bâtiments annexes non constitutifs de SHON tels qu'un garage, une piscine couverte ou un abri de jardin...

Afin que cette règle ne puisse être « détournée » et aboutisse à une surdensité, non compatible avec la capacité actuelle des réseaux et de la voirie, les élus ont souhaité la renforcer par l'application de l'**article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme**. Ainsi, lorsqu'une construction a été édifiée sur un terrain, le propriétaire ou ses ayants droit ne peuvent réaliser sur les parties non bâties de ce terrain que des constructions correspondant aux possibilités de construire résiduelles au regard des possibilités offertes par l'application du coefficient d'occupation du sol au terrain considéré. Au bout de 10 ans, le COS est automatiquement régénéré. Devant la pression foncière, les élus souhaitent maîtriser l'urbanisation et par conséquent les équipements qui l'accompagnent...

Néanmoins, dans les secteurs UAa et UAb, au vu de la densité du bâti existant, cette règle n'est pas appropriée. Il en est de même pour la reconstruction après sinistre afin de ne pas pénaliser le pétitionnaire.

Pour venir compléter ces dispositions, encadrer le développement de l'urbanisation, et, par voie de conséquence, l'augmentation de la population sur le territoire, la municipalité s'est appuyée sur l'**article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme** de janvier 2007 qui prévoit que « *dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose* ». Rappelons qu'un terrain peut compter plusieurs parcelles : la parcelle fait référence aux unités cadastrales permettant une désignation précise renvoyant aux plans et à la matrice. Ce terme relève du régime fiscal et n'a en principe aucun effet vis-à-vis de l'occupation du sol. Le terrain, pour sa part, correspond au **bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire**. Les droits à construire sont calculés sur le terrain et non sur la parcelle (*le COS et l'emprise au sol, y compris*). Il en est de même des distances d'implantation (fixées à l'article 7 en particulier). Il résulte donc de l'article R123-10-1 précité, qu'en l'absence de dispositions spécifiques applicables en matière de lotissement ou de permis de construire valant division, les règles d'urbanisme du PLU seront applicables à l'assiette globale de cette opération. Cette législation laisse une large marge de manœuvre à l'aménageur dans l'organisation interne du projet mais ouvre la voie à une certaine densification qui, *a priori*, n'est pas le souhait de la municipalité (*ni de la population*). Aussi, a-t-elle estimé que ces dispositions ne répondaient pas convenablement à ses préoccupations, et a décidé de **préciser dans le règlement que les règles du PLU seront applicables à chacun des terrains d'assiette de la construction issus de la division** (article 6 des dispositions générales).

9.2.2 ZONE UB

Analyse du bâti : Les terrains de cette partie du territoire communal ont une surface variable, pour la plupart supérieure ou égale à 1500 m². Les constructions y sont indifféremment de type traditionnel, ou de type contemporain.

Il ne s'agit pas d'être trop contraignant d'autant plus que de nombreux pavillons d'architecture « standard » se sont déjà implantés dans ces zones.

L'emprise au sol des constructions est faible et les clôtures sont souvent végétales composées d'essences locales ou de conifères.

Principe : Dans cette zone où l'habitat est moins dense que dans le bourg, l'urbanisation doit être réalisée de manière modérée, selon des règles plus strictes, en terme de densité, que celles des zones UA du bourg, afin d'assurer le cachet et l'harmonie de ces parties du territoire.

a- Article 1

Dans la zone UB, sont interdites toutes les constructions incompatibles avec un environnement bâti, c'est-à-dire les mêmes que pour la zone UA, y compris les constructions agricoles.

b- Article 2

Les règles sont identiques à celles de la zone UA.

c- Article 11

« Les façades des constructions à destination d'entrepôt seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise » ; ces règles permettent de faciliter l'insertion de constructions souvent volumineuses et peu esthétiques à l'environnement bâti tout en ne remettant pas en cause leur fonctionnalité. La règle sur les toitures s'inscrit dans le même objectif : sont interdits les matériaux particulièrement disgracieux : « Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés ».

d- Article 13

« En limite des zones A ou N, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées » : ces linéaires sont inscrits sur le plan de zonage : ils sont destinés à assurer l'insertion des constructions aux abords du plateau agricole ou de la Forêt de Brotonne. Ils répondent à l'objectif défendu dans le PADD qui consiste à recréer les franges arborées en limite de zone bâtie.

Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent. Cette règle permet de favoriser l'insertion des constructions au paysage, de recréer les caractéristiques et l'atmosphère propres aux hameaux du Roumois.

Le long de la VC13 et de la VC71, les haies situées à moins de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1m80. Ces rues sont particulièrement étroites ; cette règle permet de conserver une certaine visibilité pour les automobilistes.

e- Article 14

Le Coefficient d’Occupation des Sols est fixé à 0,08 pour les mêmes raisons que la zone UA. Comme pour la zone UA, l’**article L 123-1-1 du Code de l’urbanisme** a été « activé ».

9.2.3 ZONE UZ

Analyse du bâti : Les activités situées dans cette zone sont diverses, mais essentiellement à caractère artisanal. Les caractéristiques du bâti diffèrent d'une construction à l'autre.

Principes : Le règlement de cette zone doit permettre le développement des activités existantes en s'assurant d'en limiter les impacts et les nuisances.

a- Article 1

Outre les interdictions générales, les **hébergements hôteliers** ne sont pas les bienvenus en zone Uz : la municipalité juge en effet qu'il serait plutôt insolite d'implanter un hôtel à proximité de bâtiments artisanaux qui peuvent générer des nuisances visuelles, notamment, mais aussi des risques (stockage de poudres !). Elle préfère que l'image de la commune reflétée aux touristes fasse la part belle au caractère rural et champêtre.

Il est en outre rappelé que « *dans les zones de dangers pyrotechniques identifiées au plan de zonage, seules les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées directement à l'activité de l'entreprise générant ces périmètres de risques sont autorisées* », ce par application du principe de précaution.

b- Article 2

La zone étant réservée à l'activité (industrie, artisanat, commerce, services), ce sont des **règles restrictives à l'égard de l'habitat qui sont mises en place**. Ainsi, « *les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone* », afin de ne pas créer une mixité et des conflits de voisinage ...

Certains bâtiments assez vastes pourraient être réemployés pour l'agriculture en cas de cessation de l'activité. C'est pourquoi le règlement autorise « *l'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, la construction de leurs annexes ainsi que*

leur changement de destination en faveur d'activités économiques - y compris les activités agricoles - sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des nuisances pour le voisinage et des risques pour les personnes et les biens ».

Les autres règles sont des généralités communes à toutes les autres zones.

c- Article 4

Il est rappelé que « *sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.* »

d- Article 8

« La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une **distance au moins égale à 3 mètres** ». La règle dans cette zone est moins contraignante que la règle générale afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des activités économiques, d'autant qu'il ne leur est laissé aucune possibilité d'extension hors de leur terrain actuel.

e- Article 9

Un aménagement optimisé et fonctionnel des terrains pour l'activité répond à la **règle des tiers** :

- 33% pour les constructions (emprise au sol) ;
- 33% pour les parkings et la voirie (accès, desserte, aires de manœuvre, ...) ;
- 33% pour les espaces verts.

L'expérience montre que, au-delà de 50% d'emprise au sol, des dysfonctionnements apparaissent. En fixant l'emprise au sol maximale à 50%, la municipalité permet d'éviter tout « débordement » et un développement anarchique de sa zone... tout en se montrant suffisamment souple pour ne pas décourager les investissements...

f- Article 10

Des entreprises industrielles ou artisanales peuvent requérir des bâtiments particulièrement hauts et volumineux pour le bon déroulement de leur activité. Afin de ne pas les entraver, le règlement doit s'adapter aux contraintes techniques. C'est pourquoi les règles de l'article 10 sont ainsi édictées : les habitations sont logiquement « frappées » des mêmes règles que les autres zones ; par contre *« la hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **12 mètres à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère)**. Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer pour des raisons techniques. Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions. »*

g- Article 11

L'aspect extérieur des constructions à destination d'habitation est réglementé de la même manière que dans les autres zones.

Par contre, la zone étant vouée à l'activité et afin de ne pas décourager l'installation d'entrepreneurs par des règles trop strictes, trop coûteuses et difficiles à mettre en œuvre, voire incompatibles avec un bon fonctionnement de l'activité, les règles sont beaucoup plus « indulgentes » pour les autres constructions : *« Pour les constructions nouvelles de toute nature, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus. L'enduit employé sera de teinte sombre, appartenant à la palette de couleurs locales. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise. »*

*« Pour les toitures des **constructions nouvelles autres que celles à destination d'habitation**, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre. »*

Il s'agit simplement d'éviter les « verrues paysagères », les matériaux indigents et les comportements irrespectueux du cadre rural de la commune.

Le même principe est appliqué aux clôtures : « *Il peut être dérogé aux règles générales décrites au 7-1 dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, sous réserve d'un traitement architectural adapté* »

h- Article 12

Pour assurer un bon fonctionnement des activités présentes sur le territoire, la municipalité a souhaité préciser cet article par la mention suivante : « *L'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aux aires de retournement doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain à bâtir.* » Cette règle permet :

- d'éviter une utilisation de la voie publique pour le stationnement des véhicules ;
- d'assurer une desserte des entreprises dans des conditions de sécurité satisfaisantes (passage véhicules incendies, notamment pour l'entreprise « Le 8^{ème} Art ») ;
- d'assurer des possibilités de retournement et de manœuvres pour les poids lourds éventuels.

i- Article 14

Cet article n'est pas réglementé afin de ne pas se montrer trop « astreignant » et décourager l'implantation d'entrepreneurs.

9.2.4 ZONE AUa

Les règles de la zone AUa reproduisent celles de la zone UA (hors secteurs UAa, UAb et UAc), à quelques exceptions près, afin que ces zones nouvelles zones d'habitat viennent « épouser » harmonieusement le bourg existant.

a- Article 2

Sont admises toutes les occupations et utilisations du sol admises en zone UA, **soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone** du respect des **conditions d'aménagements** définies dans la pièce n°3 relative aux orientations particulières d'aménagement.

b- Article 7

Afin de permettre une mixité du bâti et l'implantation de maisons jumelées prévues dans les orientations d'aménagement, l'article 7 est rédigé de la manière suivante :

*« La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. Les règles fixées précédemment pourront ne pas être respectées **en cas d'opération d'aménagement d'ensemble, y compris d'habitat groupé**, en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété. »*

c- Article 13

L'article 13 prévoit, en limite avec la zone A, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, la création d'un **écran végétal** constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions aux abords du plateau agricole sensible. Cette règle est conforme aux orientations d'aménagement définies pour chaque zone AUa.

« Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent. » Cette règle permet de favoriser l'insertion des constructions au paysage, de recréer les caractéristiques et l'atmosphère propres aux hameaux du Roumois.

9.2.5 ZONE AU

La zone AU est une zone « gelée », de réserve foncière. En cette qualité, il ne doit y être permis aucune construction, sauf exceptions limitativement énumérées à l'article 2. Dans ces conditions, seuls les articles devant obligatoirement être renseignés le sont, à savoir les articles 6 et 7.

a- Article 2

Les seules constructions et travaux autorisés sont les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement ainsi que les affouillements et exhaussements, soumis ou non à déclaration de travaux, autrement dit les travaux nécessaires à l'aménagement et au développement futur de la zone.

b- Article 13

L'article 13 prévoit la constitution, en limite avec la zone A, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, la création d'un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions aux abords du plateau agricole sensible. Cette règle est conforme aux orientations d'aménagement définies pour chaque zone AU.

9.2.6 ZONE AUE

Analyse du bâti: La zone AUE est un espace très peu bâti sur lequel existent déjà quelques équipements de loisir, pour la plupart en bois.

Principes : Les règles doivent permettre l'implantation d'équipements et de bâtiments de service à la personne dans des conditions optimales ; elles ne devront donc pas avoir pour effet de décourager les investisseurs. Néanmoins, la proximité avec l'habitat et le rôle d'entrée de bourg que la zone va jouer lui procure certaines « responsabilités » que le règlement doit prendre en charge (aspect des constructions, retrait, emprise au sol, ...).

a- Article 1

Aux interdictions habituelles s'ajoutent les activités industrielles, les activités agricoles et artisanales. En effet, **cette zone AUE ne prétend pas se présenter comme une zone d'activités plurifonctionnelle : il s'agit d'une zone à la vocation clairement identifiée et encadrée, en cohérence avec les dispositions du Schéma Directeur du Roumois.**

b- Article 2

« Les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif à vocation sportive ou de loisirs, sont autorisés sous réserve qu'elles soient autres qu'un club-house, qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; en cas d'impossibilité technique, certaines prescriptions édictées dans les articles 3 à 14 du présent règlement de zone peuvent ne pas leur être imposées. » Cette liste répond à la vocation de la zone ; toutefois, la proximité avec l'habitat a incité la municipalité à interdire les discothèques, génératrices de bruit.

Les habitations ne sont évidemment pas les bienvenues dans cette zone AUE ; toutefois, comme pour la zone UZ, il convient de permettre celles qui sont nécessaires au bon déroulement ou à la surveillance des activités : « Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence

permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des équipements ou bureaux existants et projetés sur la zone. »

Les constructions à destination de bureaux, d'activités commerciales ou de services de proximité telles que les professions libérales (médecins, banques, assurances, cabinets d'architecture, ...) sont autorisées sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté ; cette condition s'impose en raison de l'environnement d'habitat et de la position en entrée de ville de la zone.

Le règlement prévoit également de tolérer les constructions à destination exclusive d'entrepôts sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux ateliers communaux ou à un équipement présent dans la zone et qu'elles ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage bâti.

Les autres autorisations sont communes aux autres zones U, aux mêmes conditions (aire de stationnement, ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des réseaux et de la voirie, reconstruction après sinistre).

c- Article 8

« La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 3 mètres ». Il s'agit de la même règle que pour la zone UZ dans le but de ne pas se montrer trop restrictif et ne pas compromettre l'installation des services et petites activités commerciales.

d- Article 9

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation et de bureaux est la même que dans les autres zones, à savoir 20% de la superficie des terrains. **Cependant, la règle prévoit une dérogation jusqu'à 40% de la superficie de terrain pour les constructions de toute autre nature, les équipements en l'occurrence, afin que leur implantation puisse se réaliser dans les meilleures conditions possibles et d'éviter une surconsommation d'espace.**

e- Article 10

La règle générale est appliquée. Néanmoins, pour le cas des équipements collectifs tels que les gymnases par exemple, certains éléments peuvent allégrement dépasser les 9 mètres autorisés : une règle trop contraignante pourrait empêcher la construction d'un tel bâtiment. C'est pourquoi, le règlement prévoit que *« la règle des 9 mètres pourra ne pas être appliquée aux éléments techniques particuliers liés aux activités envisagées dans les bâtiments (gymnase, vestiaires...). Toutefois, dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions »*.

f- Article 11

Des règles plus « magnanimes » sont instaurées pour les équipements collectifs, les entrepôts, toujours dans le but de faciliter leur installation. Toutefois, cette « clémence » ne doit pas se faire au détriment de l'insertion paysagère :

- « Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre identique ou analogue à celui employé dans la région. Toute composition polychrome est à proscrire. »
- « Seules les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide, le fibro ciment et le shingle sont interdits. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre. »
- « Les pentes de toiture doivent être d'au moins 35°. Toutefois, pour des raisons techniques uniquement, la construction pourra déroger à cette règle à condition que son intégration au paysage bâti environnant soit rigoureusement soignée. »

g- Article 13

L'aménagement paysager de la zone se doit d'être soigné, en lien avec les enjeux d'entrée de bourg : c'est l'objet des règles suivantes qui, en outre, sont reprises dans les orientations particulières d'aménagement :

- « En limite de la zone A, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales variées destiné à assurer l'insertion des constructions aux abords du site sensible du fait du paysage ouvert » ;
- « Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. »

h- Article 14

Le COS est seulement fixé pour les constructions à destination d'habitation et de bureaux (0,08).

9.2.7 ZONE A

Analyse du bâti : L'urbanisation, limitée, diffère suivant les endroits de la commune. La hauteur des constructions à destination d'habitation est assez faible alors que celle des constructions à destination agricole est variable, selon le type de l'activité.

Principes : Le but du règlement de cette zone est de permettre aux activités agricoles de s'adapter aux nouvelles contraintes techniques tout en tenant compte des problèmes de paysage.

a- Article 1

Au vu de la vocation de la zone strictement restreinte à l'activité agricole, conformément à la définition de l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme, il va de soit que l'interdiction des constructions est généralisée, à l'exception de celles limitativement énumérées à l'article 2.

b- Article 2

Les autorisations fixées à l'article 2 le sont toutes sous réserve de la présence et de la suffisance des réseaux. En effet, la zone A n'est pas une zone sur laquelle la municipalité souhaite investir.

« *Sont autorisées les utilisations et occupations du sol liées directement à l'exploitation agricole, y compris les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole* » : cette règle répond fidèlement à la définition donnée à la zone A dans le Code de l'Urbanisme. Toutefois, sont ajoutées les installations annexes, la municipalité jugeant qu'un agriculteur peut souhaiter construire une piscine ou un abri de jardin, par exemple, et qu'il serait injuste de le lui refuser. Les annexes sont ainsi autorisées « *sous réserve d'être situées à moins de 20 mètres de l'habitation existante et d'avoir une surface hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés* ». Le caractère compatible avec l'activité agricole des annexes devra être surveillé ; c'est en particulier le but de la limitation de SHOB.

Par ailleurs, la municipalité a souhaité bénéficier des dispositions de l'article L 123-3-1 du code de l'Urbanisme : ainsi, la règle suivante est ajoutée à l'article 2 : sont autorisées « **les réhabilitations et restaurations de bâtiments référencés au plan de zonage en qualité de bâtiments intéressants d'un point de vue architectural et/ou patrimonial avec changement d'affectation, à condition que la destination prévue du bâtiment soit habitation ou activités ne comportant pas de nuisances incompatibles avec l'environnement, sous réserve que :**

- **ce changement d'affectation ne compromette pas l'activité agricole et, notamment que le principe de réciprocité soit respecté ;**
- **que la desserte existante du projet soit suffisante ;**
- **que le caractère traditionnel du bâtiment soit rigoureusement respecté ;**
- **que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée. Seule une extension mesurée par bâtiment sera tolérée. »**

Chacune de ces réserves est une préconisation de la Chambre d'Agriculture. En effet, elles permettent d'assurer un respect de l'environnement et, surtout, de ne pas créer des incompatibilités entre activité agricole et habitat. Il semble qu'il s'agisse là du meilleur compromis pour éviter un appauvrissement du patrimoine bâti (relire aussi à cet effet les préconisations architecturales en terme de restauration des ces bâtiments, décrites au chapitre 8-6 consacré à la zone A).

Les bâtiments ont été identifiés sur le plan de zonage par un chiffre qui renvoie à l'une des photos du chapitre 8-6 consacré à la zone A.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est permise mais elle doit se faire **sur place et à des dimensions équivalentes** ; de plus, ladite reconstruction doit avoir pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone. Cette règle propose le meilleur compromis : elle permet de préserver l'activité agricole, d'une part, et de ne pas sanctionner, d'autre part, un pétitionnaire dont la maison, par exemple, située en zone A, serait détruite par accident.

Enfin, les affouillements et exhaussements sont seulement autorisés s'ils sont nécessaires à l'activité agricole et sous les réserves listées dans le chapitre consacré aux règles d'ordre général.

c- Article 4

L'assainissement autonome est la règle dans la zone, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite, afin de ne pas surcharger le réseau public et de ne pas créer de pollution.

d- Article 9

Cet article n'est pas renseigné. Les enjeux dans cette zone ne le nécessitent pas.

e- Article 10

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à R+C, comme dans les autres zones, afin de limiter l'impact d'éventuelles constructions sur le paysage, singulièrement ouvert dans cette zone.

Par contre pour les constructions liées à l'activité agricole, la hauteur est limitée à **12 mètres au faîtage** afin de laisser une bonne marge de manœuvre à l'exploitant et la possibilité de s'adapter aux contraintes de l'agriculture moderne.

f- Article 11

Pour les constructions à destination d'habitation, les règles sont similaires à celles édictées dans les zones UB.

Pour les constructions à destination d'activité agricole, les règles sont peu contraignantes mais s'attachent à assurer une bonne insertion dans le paysage (*même principe que pour les activités de la zone UZ, en fait*) :

- « Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre identique ou analogue à celui employé dans la région. »
- « Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction. »

g- Article 14

Il n'est pas renseigné, les enjeux liés à la densité des constructions ne concernant pas la zone.

9.2.7 ZONE N

Analyse du bâti : Les constructions sont très rares dans la zone N et sont de typologie traditionnelle.

Principes : Le but du règlement de cette zone est donc de préserver le paysage de toute forme nouvelle d'urbanisation à l'exception de l'évolution normale du bâti existant.

a- Article 1

Toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 sont interdites car il s'agit d'une zone de protection paysagère forte.

b- Article 2

Les rares constructions existantes dans la zone pourront être aménagées, réhabilitées, améliorées et étendues sous réserve que les travaux ne créent pas de nuisances incompatibles avec l'environnement ou avec le voisinage ni des risques pour les personnes et les biens. De plus, elles pourront changer de destination sous les mêmes réserves. Toutefois, **l'extension devra demeurer mesurée**, c'est l'une des conditions à un maintien du caractère naturel de la zone (idem dans les zones Nr, Nh et Nha).

Sont autorisées ensuite les constructions liées à la destination du milieu toujours sous réserve que leur insertion dans le paysage soit des plus soignées : le secteur est voué à l'agriculture, essentiellement à l'élevage et à la découverte de la Forêt, grâce à sa position en lisière de Forêt de Brotonne. C'est pourquoi, le règlement prend le parti d'autoriser les abris pour animaux et les bâtiments de stockage sous réserve de n'être clos que sur 3 côtés, afin de prévenir tout biais d'usage ultérieur...

Il est également prévu de permettre « *les bâtiments et installations pour les activités d'entretien et de découverte du milieu liés à la destination de la zone (c'est-à-dire des activités en lien avec la forêt, la faune, la flore...)* sous réserve que leur localisation, leur volume et leur aspect ne dénaturent pas le caractère naturel des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que leur Surface Hors Œuvre Brute soit au plus égale à 20 m² », autrement dit, il s'agira de bâtiments de faible superficie, plutôt discrets, qui ne heurteront pas le regard.

La reconstruction après sinistre est autorisée mais devra se faire sur place et à des dimensions équivalentes. La destination des locaux devra être identique à la précédente ou être analogue à celle(s) autorisée(s) dans la zone.

c- Article 4

L'assainissement autonome est la règle dans la zone, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

d- Article 8

Cet article n'est pas renseigné : vu la liste très restreinte de constructions autorisées dans la zone, il n'y a pas lieu de la faire.

e- Articles 9 et 14

« L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10%** de la superficie du terrain ». Etant donné que sont permis la construction d'abris pour animaux et bâtiments de stockage, ainsi que des extensions mesurées des constructions existantes, il apparaît important de réglementer l'emprise au sol afin d'éviter une densification du secteur impropre avec le caractère de la zone.

Comme dans les autres zones, cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

L'article 14 régit la SHON. Or, les rares constructions autorisées ne sont pas constitutives de SHON. De fait, il n'est pas nécessaire de réglementer cet article.

f- Article 11

Les règles ne portent que sur l'évolution du bâti existant et les seules constructions autorisées à l'article 2.

Au sujet précisément des **constructions à destination d'abri pour animaux**, de stockage ou d'activité d'entretien et de découverte des milieux, il est prévu des règles ambitieuses pour une parfaite insertion à l'environnement naturel : au vu de la localisation de la zone, le bois apparaît le matériau le plus adapté pour une intégration optimale ; en outre tous les matériaux modernes et/ou disgracieux sont interdits afin de conserver une certaine authenticité :

- « Les façades seront impérativement recouvertes d'un bardage en bois de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise » ;
- « Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, ainsi que le shingle et le fibro ciment. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés. »

9.2.8 ZONE Nh

Analyse du bâti : Le parcellaire des terrains bâtis est en général assez lâche même s'il a connu une densification récente plus ou moins modérée. Les constructions y sont majoritairement traditionnelles mais du bâti récent est venu s'y « mêler ».

Principe : Les règles du PLU doivent respecter le caractère naturel du secteur tout en tenant compte de la mixité du bâti. Les règles sur l'aspect extérieur ne peuvent pas, à cet effet, être trop contraignantes.

a- Article 1

Dans la zone Nh, sont interdites toutes les constructions incompatibles avec un environnement naturel et/ou bâti, à savoir, en plus des interdictions générales décrites au chapitre précédent :

- Les activités industrielles et les entrepôts ;
- Les bureaux ;
- Les hébergements hôteliers ;
- Les équipements de superstructure dont l'impact sur le milieu pourrait être dommageable, notamment en raison du volume ...

b- Article 2

A l'article 2, les conditions d'implantation de constructions portent sur **la présence et la suffisance des réseaux, sur la capacité à s'inscrire dans l'environnement naturel et bâti et sur l'absence de risque pour les personnes et les biens** :

- Les habitations ;
- Les constructions à destination d'activité commerciale, d'artisanat ou de services ;
- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension **mesurée** des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités artisanales, commerciales ou de services ;
- Les abris pour animaux sous réserve de leur parfaite insertion à l'environnement bâti et sous réserve de ne pas excéder 20 m² de SHOB comme dans les autres zones naturelles.

Les autres constructions autorisées le sont en règle générale (aire de stationnement, garage collectif de caravanes, ouvrages liés à l'implantation des réseaux, ...).

La reconstruction d'un bâtiment après sinistre s'effectuera sur place et à l'identique ; la destination des locaux devra être identique à la précédente ou bien être autorisée par l'article 2 du règlement.

c- Article 4

L'assainissement autonome est la règle dans la zone, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

d- Article 11

Les règles portant sur l'aspect extérieur sont les mêmes que les règles générales du fait de la grande diversité du bâti. Pour les constructions à destination d'abri pour animaux ou de hangar de stockage, *« leurs façades seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise »* ; en ce qui concerne les toitures, *« sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, ainsi que le shingle et le fibro ciment. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti »* : ces règles permettent de faciliter l'insertion de constructions souvent volumineuses et peu esthétiques à l'environnement bâti tout en ne remettant pas en cause la fonctionnalité des constructions.

e- Article 13

« En limite de la zone N, sur les secteurs repérés sur le plan de zonage par des cercles pleins, il sera impérativement créé un écran végétal constitué d'essences locales » : ces linéaires sont inscrits sur le plan de zonage : ils sont destinés à assurer l'insertion des constructions aux abords du plateau agricole ou de la Forêt de Brotonne. Ils répondent à l'objectif défendu dans le PADD qui consiste à recréer les franges arborées en limite de zone bâtie

« Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent. » Cette règle permet de favoriser l'insertion des constructions au paysage, de recréer les caractéristiques et l'atmosphère propres aux hameaux du Roumois.

f- Article 14

Le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,08. Ainsi, une certaine aération du bâti est assurée, ce qui permet aux hameaux de Hauville de conserver leur caractère rural. Comme pour la zone UA, l'**article L 123-1-1 du Code de l'urbanisme** a été « activé ».

9.2.9 ZONE Nha

Analyse du bâti : La zone Nha comprend les secteurs bâtis constitués, à quelques exceptions près, d'un habitat exclusivement traditionnel. Le tissu morphologique du paysage est caractérisé par un bâti d'architecture traditionnelle locale de faible densité, un parcellaire lâche, une trame bocagère étoffée et des cours plantées de fruitiers hautes tiges : il est demeuré particulièrement authentique.

Principes : Il s'agit d'une zone à dominante naturelle dont le règlement devra s'attacher à assurer la préservation de l'intimité et de l'attractivité du cadre de vie en reproduisant les caractéristiques morphologiques du bâti traditionnel.

Les règles sont les mêmes que pour la zone Nh. Seul l'article 11 est plus restrictif afin d'assurer une grande qualité des nouvelles constructions et leur parfaite insertion au paysage :

- Les constructions en bois sont interdites ;
- « *Les constructions doivent avoir un volume rectangulaire respectant au moins le rapport suivant : la longueur égale à deux fois la largeur de la construction* », ce qui correspond aux proportions de l'habitat traditionnel local tout en tenant compte des obligations liées aux commodités de la vie moderne ;
- Les matériaux de façades devront être des matériaux traditionnels (torchis, bauge, brique, pierre calcaire, silex, bois traité, essentage en ardoises naturelles) ;
- « *Pour toute construction nouvelle et lors de toute extension, réhabilitation ou rénovation de constructions existantes, les fenêtres des diverses menuiseries doivent être plus hautes que larges* », conformément aux modèles traditionnels ;
- « *Les toitures doivent être inclinées d'au moins 45° et compter 2 ou 4 versants* ». Cette règle assez contraignante est assouplie pour les extensions et réhabilitations : « *Toutefois, dans le cadre d'extension, de changement de destination ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant* » ;
- les matériaux de toiture seuls autorisés sont les matériaux traditionnels locaux : tuile, ardoise, chaume ou roseau ; en ce qui concerne les ouvertures de toit, si ce sont des lucarnes, elle doivent être conformes aux modèles traditionnels locaux (lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes) ; si ce sont des fenêtres de toit, elle doivent être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Elles seront implantées

sur le versant non visible depuis la voie publique chaque fois que cela sera possible, dans le but d'éviter de dénaturer le cachet des constructions.

En ce qui concerne le cas particulier des constructions à destination d'abri pour animaux, « *leurs façades seront obligatoirement revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre* », ce qui permettra de les insérer au mieux au paysage bâti de qualité. La règle portant sur la toiture vise le même effet en interdisant les matériaux disgracieux ou inadaptés au caractère naturel traditionnel du secteur: « *Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, ainsi que le shingle, le fibro ciment et le bac acier. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et s'intègrent harmonieusement avec l'environnement bâti* ».

La règle portant sur les annexes assure enfin une bonne harmonie avec la construction principale ; néanmoins, pour celles de faible superficie, il s'agit de se montrer relativement souple : « *Les annexes de toute nature doivent respecter les règles précédemment édictées, à l'exception des annexes présentant une surface inférieure ou égale à 20 m². Dans ce cas, il pourra être autorisé une pente de toiture différente sans pour autant être inférieure à 15° et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.* »

9.2.10 ZONE Nr

Analyse du bâti : La zone Nr présente un bâti particulièrement varié : si certains secteurs sont entièrement traditionnels et sont classés précisément pour cette raison en zone Nr, d'autres sont pavillonnaires et exclus de la zone constructible pour enrayer le mitage de l'habitat. L'implantation est très variée. Le bâti est peu dense, en général.

Principes : Le règlement doit accompagner l'évolution du bâti dans les meilleures conditions en tenant compte des cas de figure très diverses qu'englobe la zone.

a- Article 1

La zone Nr est une zone à caractère naturel ; à ce titre, les interdictions sont généralisées ; seules les constructions listées à l'article 2 sont autorisées.

b- Article 2

Cette zone est réservée à l'évolution du bâti existant; ainsi, les constructions nouvelles sont très limitées :

- « *L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou d'activités commerciales ou artisanales sous réserve de ne pas porter préjudice à l'activité agricole et lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens.* »
- « *La construction d'annexes aux constructions existantes sous réserve de leur harmonie avec la construction principale et de leur insertion dans l'environnement proche* » ;

- « *Les constructions à destination d'abris pour animaux sous réserve de ne pas créer de nuisances incompatibles avec l'environnement bâti et sous réserve de ne pas excéder 20 m² de SHOB* » : en effet, une petite activité agricole non professionnelle peut subsister dans les anciens corps de ferme classés en zone Nr ; elle participe au maintien du cadre rural de la commune et à son dynamisme ; c'est la raison pour laquelle, les abris pour animaux sont autorisés dans cette zone, avec néanmoins, une souplesse moindre que dans la zone A.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée sur place et **à des dimensions équivalentes** sous réserve que ladite reconstruction ait pour objet la réalisation de locaux ayant une destination identique à celle antérieure ou autorisée par le règlement de la zone

Les autres autorisations sont communes aux autres zones (aires de stationnement, ouvrages pour les réseaux et voiries, affouillements et exhaussements pour la gestion des eaux pluviales)

c- Article 4

L'assainissement autonome est la règle dans la zone, conformément au Schéma Directeur d'Assainissement.

d- Article 8

Le règlement n'autorise que l'évolution des constructions existantes et l'édification d'annexes ... Autrement dit, il n'y a pas lieu de renseigner cet article, les enjeux liés aux distances d'implantation entre deux constructions étant dérisoires.

e- Article 9

« L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **10%** de la superficie du terrain. »

« Cette prescription n'est pas applicable à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre. »

Ce sont les mêmes règles que pour la zone N et, ce, pour les mêmes raisons.

f- Article 11

Ce sont les règles générales qui sont appliquées, au vu de la grande diversité du bâti de cette zone ; c'est le même principe que pour la zone UB. Néanmoins, le règlement insiste sur la nécessité de respecter la logique vernaculaire des bâtiments d'origine afin de ne pas les dénaturer dans le cas de la rénovation d'un bâti traditionnel de qualité.

Pour les constructions d'abris pour animaux, le règlement se montre plus souple, toujours dans la même politique que celle menée sur les autres zones bâties à vocation principale d'habitat :

- « Les façades des constructions à destination d'activité agricole seront revêtues d'un bardage bois ou d'un enduit de teinte sombre. A défaut, elles pourront être éventuellement recouvertes d'un bardage métallique à condition que celui-ci soit de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise. »
- « Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Le zinc anthracite et le bac acier de teinte ardoise sont autorisés. »

g- Article 13

« Le long de la VC13 et de la **VC71**, les haies situées à moins de 5 mètres de la limite d’emprise de la voie ne pourront pas avoir une hauteur supérieure à 1m80 » : c’est la même règle que pour la zone UB : elle intéresse essentiellement le hameau de la Rue Adam. Il a été démontré dans le diagnostic l’étroitesse de ces voies et la difficulté de circulation des automobilistes. Cette règle a pour but de ne pas aggraver les problèmes de visibilité.

h- Article 14

Même principe que pour la zone N : aucune prescription pour cet article.

9.2.11 ZONE Np

a- Article 1

Toutes les constructions autres que celles mentionnées à l'article 2 sont interdites car il s'agit d'une zone de protection paysagère forte.

b- Article 2

Les constructions admises sont rares et encadrées de sorte que leur impact sur le paysage soit très faible car **la zone Np est prévue pour protéger des vues ou des édifices de toute construction parasite**. Le règlement indique que : « sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- « Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries **dès lors qu'il ne s'agit pas d'un bâtiment**, c'est-à-dire d'un édifice présentant un espace intérieur utilisable et que toute disposition est prévue pour leur insertion dans le paysage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site ;
- Les clôtures agricoles sous réserve de leur insertion dans le paysage. »

... autrement dit des ouvrages et constructions dont l'impact visuel est très restreint mais qui ne peuvent être interdites car elles servent l'intérêt général.

Dans la mesure où quasiment toutes les constructions sont interdites, les autres articles de la zone ne sont pas renseignés, ou que très succinctement : les articles 6 et 7 sont complétés, en particulier, conformément aux exigences du Code de l'urbanisme :

- « Toute construction devra être implantée avec un retrait d'au moins 8 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou à créer » ;
- « La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres. »

9.4 Permis de démolir, droit de préemption urbain et réglementation sur les clôtures

9.4.1 LES CLOTURES

Article R 421-12 du Code de l'urbanisme :

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

[...]

d) dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

Les élus ont souhaité appliquer cet article sur l'ensemble de leur territoire afin que les règles qu'ils ont édictées sur les clôtures à l'article 11 soient convenablement respectées. **La clôture constitue le premier contact visuel entre le promeneur ou l'automobiliste et l'espace privatif d'un particulier.** Elle se doit donc d'être soignée et respectueuse du cadre bâti ou naturel. C'est pourquoi il est nécessaire d'assurer le suivi nécessaire pour éviter toute dégradation du paysage ou toute atteinte à la sécurité publique.

9.4.2 LE PERMIS DE DEMOLIR

« Les constructions situées dans les zones UAa, UAc, Nha et Nr du PLU sont soumises au permis de démolir conformément aux dispositions de l'article R 421-27 du Code de l'urbanisme. Sur le reste du territoire communal, les seules démolitions mentionnées à l'article R. 421-28 sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29 du Code de l'urbanisme. »

La municipalité décide de mettre en oeuvre le permis de démolir sur certaines zones du PLU qui présentent un cachet particulier : les secteurs UAa et UAc du bourg caractérisés par un bâti traditionnel de valeur, la zone Nha des hameaux de lisière de Forêt de Brotonne qui se distinguent par une homogénéité et une authenticité de leur bâti et la zone Nr où seule la réhabilitation du bâti existant est autorisée. Dans ce dernier cas, les groupes bâtis sont de manière générale majoritairement constitués d'habitat traditionnel.

Dans ces zones, toute destruction d'un bâtiment sera soumise à autorisation à déposer en mairie. Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment : « les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir » (*Article L421-3 du Code de l'urbanisme*). Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi de ce permis quand elles sont imposées par un acte administratif ou judiciaire: démolitions effectuées sur un bâtiment menaçant de ruine ou sur un immeuble insalubre, démolitions résultant d'une décision de justice devenue définitive... »

Le but affiché est de **lutter contre l'appauvrissement du patrimoine bâti** en favorisant la restauration plutôt que la destruction. En particulier dans la zone Nr – dont certaines enferment les constructions de grande valeur identifiées dans le diagnostic (manoir de la Rue Bénard, ensemble bâti traditionnel de la Haule, de la Ferganterie, ...) - , la municipalité souhaite sensibiliser les pétitionnaires en les incitant à restaurer leur bâti plutôt que de le démolir. Elle dispose ainsi d'un **outil de suivi de l'évolution du bâti**.

9.4.3 LE DROIT DE PREEMPTION URBAIN

En vertu de l'article L 211-1 du Code de l'urbanisme, « les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public [...] peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan (U et NA), [...]. »

Dans le ou les périmètres définis, la commune sera informée **en priorité de chaque transaction**. Elle pourra, si elle le désire, acquérir les terrains concernés par cette transaction.

Tout comme l'emplacement réservé, le but de la procédure de préemption est de réaliser des opérations d'intérêt général. Cependant, contrairement aux emplacements réservés, les **terrains concernés par le DPU ne sont pas gelés**.

9.5 Les emplacements réservés

Afin d'accompagner le développement communal, la municipalité a instauré 49 emplacements. Ceux-ci sont pour la plupart établis afin d'améliorer la **visibilité de certains carrefours dangereux, d'élargir des voies trop étroites** afin de les adapter à la nouvelle urbanisation.

En effet, les voies actuelles qui desservent les hameaux sont particulièrement étroites. Or, dans la mesure où la municipalité prend le parti de les développer, même modérément, il faut adapter la voirie à l'urbanisation. Les problèmes de circulation sont avérés (impossibilité pour deux véhicules de se croiser). De plus, il est nécessaire d'adapter les voies aux engins agricoles modernes (plus larges que leurs « ancêtres »). L'équipe municipale a identifié plusieurs voies d'emprise critique :

- Le CR 21 qui dessert le hameau du Bourdonné ;
- Certains virages de la VC 13 à la Grande Houssaye ;
- Le CR 24 à Bellemare ;
- La VC 20 au Bosc Lambert ;
- Un virage de la VC 49 au Mont Gignard ;
- La Rue des Bons ;
- Les CR 10 et CR 39 à la Mare Billon ;
- Des virages et carrefours dangereux de la VC 13 à la Ferganterie ;
- La VC 17 à la Neuville ;
- Le CR 5 au Parc Leroy ;
- L'impasse de la Fontenaye.

Elargir certaines voies n'aura qu'un impact très modéré sur le paysage (le CR 5 notamment). Pour d'autres, par contre, notamment pour les hameaux de la lisière de Forêt de Brotonne pour lesquels la trame bocagère est encore très riche, l'élargissement des voies risque de leur faire perdre leur caractère champêtre et leur spécificité. Les emplacements réservés ont été chaque fois que possible mis en place sur le côté de la route dénué de haies bocagères ou d'alignements d'arbres. Dans le cas où les travaux conduiront à l'arrachage de haies ou à l'arasement de talus, la municipalité s'appliquera les règles édictées dans le PLU. En effet, **dans**

la mesure où les linéaires ont été recensés, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales (article 13 du règlement de chaque zone du PLU).

Pour le reste, les emplacements réservés répondent aux prescriptions de la communauté de communes en matière de **gestion des eaux de ruissellements** : les terrains sont gelés afin de permettre la réalisation d'ouvrages hydrauliques (notamment à la Valade, au Cormier et aux Janviers).

En effet, conformément à l'article L. 2212-2, 5^e alinéa du Code général des collectivités territoriales, les réserves d'eau relèvent de la **compétence du maire**. Lorsque de nouveaux bâtiments ou logements sont construits, conformément à des permis de construire, la réalisation de nouveaux moyens de défense contre les incendies s'impose pour se mettre en conformité avec les normes en vigueur. Concrètement, il doit exister **à moins de 200 mètres** des futures habitations, **par les voies carrossables**, une réserve d'eau capable de délivrer **60m³ d'eau par heure⁴ pendant deux heures** sous une **pression dynamique de 1 bar**. Il peut s'agir d'une borne incendie, d'un bassin de rétention bâché ou d'une citerne enterrée, le coût pour ces deux derniers passant du simple au double (20 000 € à près de 40 000 €). Une **mare** peut aussi constituer une réserve incendie, à condition qu'elle soit remplie d'au moins 120 000 L d'eau **toute l'année durant** et qu'elle ait été identifiée et validée comme telle par les services de secours. Dans ce contexte, la commune souhaite doter les hameaux qu'elle développe d'une défense incendie convenable. Elle a donc consulté les services de secours pour connaître les besoins en la matière. Il en résulte que les hameaux du Mont Gignard, du Bosc Lambert, de la Neuville et de la Ferganterie nécessitent des aménagements en la matière.

Techniquement, l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales nécessite une emprise de :

- 100 m² pour le bassin à proprement parler ;
- 50 m² autour du bassin pour l'aménagement paysager et les clôtures ;
- (8x4=) 32 m² pour l'aire de pompage stabilisée des services de secours.

... soit la mise en place d'un emplacement réservé de **200 m²** environ ...

⁴ Ce volume est défini de façon empirique pour éteindre l'incendie d'une maison dont la durée moyenne est de 2h.

PARTIE 10 : Articulation du plan avec les documents d'urbanisme supra communaux

10.1 La DTA de l'estuaire de la Seine

La commune de Hauville est concernée par la DTA sans que celle-ci n'ait défini d'enjeux majeurs sur son territoire. Ceux-ci se regroupent autour des thèmes suivants :

a- Organiser l'urbanisation

Sur l'espace rural, l'Etat souhaite promouvoir une politique foncière adaptée au milieu rural et appuyer la création d'une offre d'hébergement de bonne qualité.

Le PLU de Hauville souscrit, à l'échelle locale, à cette orientation puisqu'il offre de nouveaux terrains constructibles en **réponse à la pression foncière grandissante**, d'une manière mesurée et diversifiée, puisque plusieurs secteurs de la commune ont été retenus (village, hameaux, en lisière de bois ou sur le plateau), afin d'assurer une plus grande diversité et une meilleure réponse à la demande... De plus, le zonage établi permet de **phaser l'urbanisation à venir et les investissements communaux**. Il ne bouleverse pas la structure morphologique de la commune qui conserve d'une manière générale son caractère rural, puisque les zones de protection concernent plus de 90% de la surface du territoire communal.

b- Sauvegarde des éléments paysagers caractéristiques

La DTA affirme la nécessité de sauvegarder les éléments paysagers caractéristiques. Il s'agit pour la commune de Hauville située sur le plateau du Roumois de la **trame bocagère** (haies constituées d'essences locales entourant les parcelles), qui peut être élargie aux herbages et vergers associés qui composent également les paysages de la commune.

Pour ce faire, le PLU s'est attaché à recenser les éléments remarquables du paysage au titre de l'article **L.123.1 alinéa 7** du Code de l'urbanisme afin d'encadrer leur évolution et assurer leur préservation : les éléments identifiés sont les haies libres d'essences régionales, les alignements d'arbres de haut jet et d'arbres têtards, les cours fruitières, les mares, les talus enherbés et les espaces boisés.

c- Maintien d'une activité agricole durable

Elle conditionne l'entretien du patrimoine naturel, la protection des paysages et, dans une certaine mesure, la mise en œuvre de moyens de gestion efficaces pour juguler les phénomènes de ruissellement. Ainsi, le maintien des activités agricoles doit être au cœur des différentes stratégies d'aménagement et de protection.

Les activités agricoles ainsi que les espaces nécessaires à leur développement ont été préservés par l'instauration d'un zonage particulier (A, *ndlr*) qui vise à **préserver les sièges d'exploitation et autres corps de ferme dynamiques** et le plateau de culture en évitant de le morceler par un développement excessif de l'urbanisation ou en accentuant le mitage de l'habitat.

d- Prévenir les risques

En ce qui concerne les risques d'inondation, la DTA précise la nécessité de prendre en compte ce type de risque par bassin versant afin d'avoir une politique globale de prévention.

Face aux risques liés aux **effondrements** et marnières, la DTA préconise la mise en place et l'exploitation d'une base de données recensant, à l'échelle départementale, les indices répertoriés et localisés, de manière à ce qu'ils soient pris en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme par l'établissement de périmètres de sécurité.

Des secteurs de protection contre les risques et les nuisances ont été identifiés sur le plan de zonage en vertu de l'article **R 123-11b**, dans lesquels des dispositions spécifiques ont été édictées dans le règlement afin que le risque soit pris en compte dans tout projet de construction, en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Rappelons que le PLU ne doit pas être directement compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement dans la mesure où il existe des documents d'urbanisme intermédiaires...

10.2 Le Schéma Directeur du Roumois

a- Répondre à la demande croissante en logements locatifs

La municipalité prévoit dans ce domaine la conduite d'un programme d'habitat locatif après révision simplifiée du PLU sur les terrains communaux de la zone AUe. Par ailleurs, elle souhaite encourager la réhabilitation du bâti ancien, notamment à travers la mise en place de zones de protection (Nr, en particulier) et l'instauration d'un permis de démolir sur les secteurs du territoire présentant un bâti de qualité.

b- Développement économique

La commune est peu concernée par la question dans la mesure où le schéma directeur ne prévoit aucune zone d'activités sur son territoire. Elle s'est conformée à cette orientation en cantonnant les activités existantes sur le territoire aux parcelles déjà bâties et en favorisant une mixité dans le bourg et ses extensions entre habitat et activités économiques non nuisantes.

c- Infrastructures de transport

Suite à l'abandon du projet de doublement de la RD 313, là encore, la commune apparaît peu concernée par la problématique. Toutefois, la politique affichée dans le PADD qui vise à développer en priorité les hameaux directement desservis par la RD 90 s'inscrit dans la logique de faciliter les liaisons avec les pôles d'emplois locaux.

d- Equipements

Le bourg de Hauville est considéré dans le Schéma Directeur comme un pôle de services. Aussi, la municipalité a-t-elle choisi de définir une zone en entrée Est, par la VC 101, réservée à des services à la personne, équipements publics et d'intérêt collectif, s'inscrivant en parfaite cohérence avec les objectifs du Schéma Directeur.

e- Développement touristique

Une orientation du PADD est consacrée à ce domaine :

« Les orientations [...] qui oeuvrent pour une préservation et une mise en valeur des éléments du patrimoine bâti sont à la base de la démarche communale de développement de l'activité touristique. Celle-ci se concrétise également à travers les actions suivantes :

- *Mettre en place un **grand axe touristique⁵ de randonnée** faisant le lien entre les principales richesses du bâti et des paysages de la commune : le Moulin de pierre en tête, le pôle bâti ancien du bourg, le château de Saint-Paul et la Forêt de Brotonne (voir tracé sur la carte du projet).*
- *Maintenir les **cheminements piétons** existants permettant de relier les hameaux au bourg et invitant les touristes à découvrir les espaces remarquables de la commune (la Ferganterie, en particulier)*
- *Préserver l'intérêt paysager et récréatif de la **Mare du Grand Nord** à la fois en empêchant le développement de l'urbanisation le long de ses berges et en intégrant l'espace à l'axe touristique de randonnée à mettre en place.*
- *Développer l'**accueil touristique** à travers les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes. »*

Toutes ces orientations sont traduites de manière réglementaire : les cheminements piétons à préserver figurent sur la carte de spatialisation du PADD.

La zone Nha du hameau du Bosc Lambert est limitée strictement au bâti existant afin d'éviter tout rapprochement vis à vis de la Mare du Grand Nord qui doit être scrupuleusement préservée.

⁵ Rappelons que les mesures en matière de développement touristique sont de la compétence de la Communauté de communes.

Le Moulin de Pierre bénéficie d'une zone Np sur ses abords afin de protéger les vues sur l'édifice et depuis l'édifice. En particulier, aucune extension du hameau de la Mare Billon n'est autorisée en direction du Moulin.

Sans compter l'ensemble des mesures prises pour protéger le patrimoine bâti : zones Nr pour le Château de Saint-Paul, le manoir de la Rue Bénard et l'ensemble de la Haule, instauration d'un permis de démolir sur les secteurs de bâti remarquable, ...

Enfin, la création de gîtes et chambres d'hôtes est encouragée à travers la règle suivante ajoutée à l'article 2 du règlement de la zone A :

[Sont autorisées] « les constructions, installations, aménagements et équipements liés à des activités de diversification (notamment les activités d'accueil touristique). Ces activités doivent être dans le prolongement de l'acte de production et avoir pour support l'exploitation agricole et en demeurer l'accessoire. »

f- Maintien du tissu agricole et conservation du patrimoine bocager

Cette orientation s'établit dans la stricte continuité de celle de la DTA. Le PLU de Hauville la respecte et la traduit même de manière réglementaire.

g- Environnement

En ce qui concerne les **ruissellements**, une étude a été réalisée par le SETEGUE. Au vu des forts enjeux sur le territoire dans ce domaine, toutes les dispositions ont été prises pour se prémunir contre le risque : classement en zone non constructible des hameaux les plus sensibles, identification des lignes de ruissellements et des secteurs de désordres hydrauliques sur le plan de zonage, renseignement précis et exhaustif de l'article 4 du règlement de chaque zone.

Les éléments du paysage ont été recensés et protégés à travers la règle suivante figurant à l'article 13 du règlement de chaque zone : « *Les éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Les mares ne doivent pas être comblées.* »

La création d'une « **ceinture végétale** » autour des ensembles bâtis est encouragée : les linéaires figurent sur le plan de zonage et sont repris dans les orientations particulières d'aménagement mis en place pour les zones AUa

En ce qui concerne la **maîtrise de l'urbanisation**, hormis le bourg et le hameau de la Fontenaye, le **développement s'effectue en deçà des limites actuelles du bâti**. Aucune extension n'est concédée aux dépens du plateau agricole. **Les coupures d'urbanisation sont toutes conservées et aucune nouvelle zone bâtie n'est créée.**

Pour ce qui est de l'intégration des constructions, le règlement a défini le style de clôtures acceptables, a imposé le recours aux essences régionales dans la plantation des haies, et la plantation d'un minimum d'arbres à la parcelle. Enfin, les enduits devront se limiter à la palette de couleurs locales :

- « Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille » ;
- « Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m » ;
- « Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et dans la mesure du possible, variées » ;
- « Il est exigé pour les constructions de toute nature, de traiter en espace vert (ou espace vert + stationnement) les parties de propriété situées entre la façade et la limite de la voie publique ou privée qui les borde. Les cours seront plantées d'au moins 3 fruitiers hautes tiges, chaque fois que la configuration et la superficie du terrain le permettent » ;
- « Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région. »

Pour les bâtiments agricoles, enfin, le Schéma Directeur prévoit de « veiller à intégrer des règles au PLU concernant leur intégration paysagère » : c'est ce qui est fait à travers les règles suivantes :

- « Les façades seront recouvertes d'un bardage bois ou métallique de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise ou d'un enduit de teinte sombre, dans la palette de couleurs locales. »
- « Pour la toiture, sont interdits les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux. Tout autre type de toiture (zinc, bac acier, ...) pourra être admis à condition qu'elle soit de teinte sombre et que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction. »

Chacune des orientations du Schéma Directeur est donc rigoureusement restituée dans le PLU de Hauville ; la compatibilité est fidèlement respectée.

10.3 La Charte du Parc Naturel Régional des Boucles de la Seine normande

La Charte d'un PNR est un contrat signé, après enquête publique, entre les communes, la Région et les départements du territoire ainsi que les partenaires socioprofessionnels et les associations et qui fixe les objectifs à atteindre sur le territoire ainsi que les mesures à mettre en oeuvre pour y parvenir.

A ce titre le PLU de Hauville doit être compatible avec les objectifs fixés dans la charte pour la commune : ceux ci se regroupent autour de 3 thématiques :

- la **protection des paysages et de l'environnement** encourage essentiellement le **maintien des structures paysagères** existantes et de ses motifs (haies libres d'essences régionales, mares, vergers, ...) : tous ces éléments sont protégés dans le PLU grâce à un inventaire exhaustif inscrit au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'urbanisme. Pour ce qui est des **abords des voies fréquentées (RD 90, RD 313, notamment)**, les schémas d'aménagement et le règlement prévoient notamment un retrait des constructions et une composition paysagère intégrant haies, talus et fruitiers hautes tiges, permettant de restituer un cadre champêtre au secteur. Enfin, les orientations particulières imposent la constitution de haies bocagères en périphérie des zones d'extension du bourg et des hameaux. S'agissant de l'«**évolution du patrimoine bâti**», la municipalité a repéré quelques ensembles traditionnels remarquables et a encadré leur évolution par la mise en place de zones UAa et UAc pour lez bourg, Nh et Nr pour les hameaux .
- un **développement économique encadré** : la charte envisage à ce sujet d'« identifier les enjeux de sécurité, de desserte socio économique locale et de nuisances » : à cet effet, la municipalité a prévu de **limiter les accès sur les départementales**, source d'accidents de la route. Ensuite, concernant le maintien et le développement des commerces et des services, la municipalité souhaite les soutenir en développant le bourg en particulier et en renforçant la trame piétonnière
- Une **vocation touristique à renforcer** : sur Haville, les enjeux dans ce domaine se regroupent autour du Moulin de Pierre et de la Forêt de Brotonne : le diagnostic a mis en évidence le fort potentiel touristique de la commune. Ces deux atouts sont rigoureusement protégés à travers la mise en place d'un règlement ambitieux (aucune

extension des hameaux situés aux abords de la Forêt, mise en place d'une zone Np de haute protection paysagère autour du Moulin.

Les objectifs de la charte sont correctement restitués à travers le PLU de Hauville. La municipalité a en effet traduit l'orientation du PADD « protéger le cadre rural et paysager » à travers de nombreuses actions concrètes.

LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES ENVISAGEES POUR REMEDIER A D'EVENTUELLES INCIDENCES NEGATIVES

Les étapes de l'évaluation :

- Les études ;
- Les réunions de travail avec le conseil municipal ;
- La consultation des personnes publiques ;
- La prise en compte des dispositions des documents supra-communaux ;
- La concertation avec la population.

PARTIE 11 : Etude de l'impact environnemental du PLU

Les impacts sur l'environnement du PLU sont principalement liés à l'établissement des zones urbanisables et à urbaniser.

10.1 Impact sur le paysage et l'agriculture

10.1.1 LE PLU PERMET DE REMEDIER A L'URBANISATION DISPERSEE ; LA DIMINUTION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES EST LIMITEE

L'application du PLU va permettre de remédier à l'urbanisation dispersée qui a pour conséquence une diminution rapide des espaces naturels et agricoles, notamment sur le plateau.

Le PLU a établi un nombre limité de secteurs où des opérations ponctuelles de constructions nouvelles à destination d'habitation ou d'activités pourront être réalisées, et qui seront principalement localisés dans le bourg et dans les hameaux les mieux constitués, les plus attractifs et les plus dynamiques. La commune peut ainsi faire face de manière rationnelle à la pression très forte qui s'exerce sur son territoire. L'arrêt de l'urbanisation dispersée permet notamment de gérer et d'enrayer l'érosion de la superficie agricole utilisée (SAU), qui est passée de 1153 hectares en 1979 à 934 hectares en 2000.

La délimitation des zones U et AU, permet ainsi d'adapter la demande en terrains à bâtir à l'offre, en prenant soin de ne pas entamer de manière irréversible le plateau agricole.

La diminution des espaces naturels et agricoles est principalement due à la mise en place des zones AU et AUa. En effet, les zones U, Nh et Nha sont en faible nombre et ont été établies pour une grande part à l'intérieur des limites naturelles des hameaux et du bourg. Dans ce contexte, le seul impact concerne l'implantation des constructions à destination d'habitation sur des terrains libres situés à l'intérieur des espaces bâtis.

Les zones AU et AUa sont établies sur des terrains occupés actuellement principalement par des herbages. Leur ouverture à l'urbanisation entraînera la disparition à plus ou moins long terme de près de 15 hectares de terres agricoles. L'impact sur l'activité agricole reste cependant mesuré : les grands ensembles agricoles du plateau sont maintenus en zone A. Les zones AU et AUa concernent en effet des terres agricoles situées à la périphérie des groupes bâtis, presque exclusivement du bourg, si l'on omet la petite extension du hameau de la Fontenaye, enclavées entre les extensions urbaines ; elles présentent une faible valeur agronomique (les herbages sont préférés aux labours) ou sont difficilement exploitables pour l'agriculture.

10.1.2 LES ESPACES NATURELS A PROTEGER ONT ETE IDENTIFIES ET LEUR PRESERVATION EST RENFORCEE

- **La lisière de la Forêt de Brotonne** : il s'agit d'un paysage sensible en raison de la richesse de la faune et de la flore, des vues qui se dégagent sur la Forêt et de la présence de nombreux cheminements piétons pour les randonneurs. Cette entité paysagère est en grande partie préservée puisqu'elle est classée en zone N. Les seules constructions autorisées sont celles qui permettent une mise en valeur du milieu, son entretien ou le développement d'activités liées à un tourisme vert, respectueux du cadre naturel. Le règlement se charge d'encadrer rigoureusement leur aspect.
- Les **éléments particuliers du paysage** sont également en grande partie protégés, à l'aide du recensement, en application de l'article L 123-1-7 du Code de l'urbanisme : haies libres d'essences régionales, talus enherbés, mares, cours fruitières, bois, sentiers piétons, ... :

C'est ainsi un peu plus de 90% du territoire communal qui est protégé par un classement en zone A ou N.

De plus, le PLU permet d'établir un règlement adapté aux spécificités des espaces à protéger : prospérité de l'activité agricole sur le plateau, protection forte des espaces remarquables, développement limité à l'évolution du bâti existant dans les hameaux protégés, ...

10.1.3 PEU D'INCIDENCES SUR LA TOPOGRAPHIE ET LA GEOLOGIE

Le PLU n'aura pas pour conséquence une modification de la topographie et de la géologie de la commune.

10.1.4 LE RENFORCEMENT DE L'IDENTITE BOCAGERE DE LA COMMUNE

- **Le recours à des essences végétales locales dans la composition des haies rendu obligatoire :** Afin de remédier à la prolifération des haies de conifères dans les zones urbanisables, le règlement du PLU (article 13 relatif aux espaces libres et plantations) rend obligatoire l'emploi d'essences végétales locales dans la réalisation des haies.
- **La recreation de haies bocagères :** en périphérie du bourg et du hameau de Bons, en particulier, les espaces bâtis ne sont délimités par aucune haie qui puisse camoufler le bâti. Les nouvelles constructions auront un impact visuel fort puisqu'elles seront situées en bordure du plateau agricole. C'est pourquoi il est prévu de créer des talus plantés d'essences locales.

NB : Les orientations particulières pour l'aménagement des zones AU et AUa ont été conçues dans le but de limiter au mieux l'incidence de l'urbanisation sur l'environnement

- Insertion des nouvelles zones bâties dans leur environnement naturel :
 - Préservation des haies bocagères et d'alignements d'arbres remarquables ;
 - Création de nouvelles haies ;
 - Implantation en retrait de la voie et création d'un aménagement paysager obligatoire entre les constructions et la voie.
- Insertion des nouvelles zones bâties dans leur environnement bâti :
 - Renforcement de la cohérence des espaces bâtis du bourg par la création de liaisons piétonnes entre les nouvelles zones d'habitat et le centre du bourg ;
 - Mise en valeur des cônes de vue sur l'église.

BILAN

Le projet de PLU permet de remédier à l'urbanisation dispersée sur le territoire communal. Cependant, il implique certaines incidences négatives, **qui restent principalement limitées aux zones urbanisables et à urbaniser.**

Dans ces zones, la commune a décidé de prendre un certain nombre de dispositions qui vont permettre de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement en établissant des limites nettes pour les zones bâties et en préservant les éléments remarquables du paysage communal.

10.2 Impact sur la ressource en eau

Il n'existe pas de cours d'eau sur la commune

Les mares sont des micro-écosystèmes fragiles qui peuvent disparaître soit par manque d'entretien soit par une action volontaire pour les combler. Elles sont protégées au titre de l'article L 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.

10.2.1 UNE AUGMENTATION DES BESOINS DE LA POPULATION EN EAU POTABLE

Le PLU prévoit une augmentation de la population communale de 350 habitants environ. Les besoins en eau potable augmenteront en conséquence. L'établissement des zones AU et AUa nécessitera des extensions et des renforcements du réseau d'eau potable, mais dont le coût sera rentabilisé en raison du nombre assez important de futures constructions à desservir. Sur les hameaux classés en zones UB, Nh et Nha, il n'est pas prévu de renforcement ni d'extension à court terme, l'urbanisation s'effectuant de manière très modérée.

10.2.2 UNE INCIDENCE PARTICULIEREMENT SURVEILLEE DE L'URBANISATION SUR LES EAUX DE RUISSELLEMENT

Le projet de PLU prend en compte les prescriptions de la communauté de communes du Roumois Nord qui a commandé une étude des ruissellements :

- les zones U et AU n'ont pas été établies à proximité des lignes de ruissellement ;
- les hameaux des Janviers et de la Neuville particulièrement vulnérables aux ruissellements sont classés en zone Nr ;
- les hameaux des Cormiers et de la Valade également touchés par des ruissellements sont développés très parcimonieusement, dans les limites strictes du bâti existant ;
- les problèmes d'inondations recensés sont situés dans des secteurs qui ont été classés en zones A, N ou Nr.

Les incidences du PLU sur les eaux de ruissellement se veulent donc limitées et vont faciliter la réalisation des travaux de sécurité envisagés par la communauté de communes. A cet effet, des emplacements réservés ont été délimités sur le plan de zonage afin de préparer la réalisation d'ouvrages hydrauliques prévus dans l'étude du Cabinet SETEGUE. Une bétairie a également été identifiée dans le bourg et un périmètre de sécurité de 50 mètres lui a été appliqué.

Néanmoins, la mise en œuvre du PLU présentera un certain nombre d'impacts négatifs dus à l'imperméabilisation des terrains urbanisables. Cette question est sensible sur les zones U, AU et AUa, dont l'ouverture à l'urbanisation va provoquer l'imperméabilisation d'une surface importante de terrain. Par conséquent, l'**article 4** du règlement du PLU, se montre particulièrement exigeant, en raison des forts enjeux qui s'exercent sur le territoire. Il est renseigné de manière exhaustive en précisant les aménagements à prévoir, les débits régulés, ... dans 3 cas de figure : cas d'une construction individuelle, cas d'une opération d'aménagement de 3 lots et plus sur moins d'un hectare et cas d'une opération de plus d'un hectare.

Par ailleurs, les articles 640 et 641 du Code Civil devront être respectés.

10.2.3 LA GESTION DES EAUX USEES

Le PLU prévoit un développement de l'habitat et des activités économiques, ce qui implique une augmentation des rejets en eaux usées. Ces dernières doivent pouvoir être traitées par des dispositifs adaptés. La pièce n°5-6 du dossier de PLU permet de guider le pétitionnaire dans le choix du dispositif le mieux adapté à mettre en place (dans les zones non desservies par l'assainissement collectif).

Par ailleurs, la faible densité du bâti assurée par les règles du COS et de l'emprise au sol (articles 14 et 9) permettent l'installation des constructions sur des terrains suffisamment amples pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

10.3 Le bâti patrimonial et traditionnel

La grande majorité des bâtiments patrimoniaux sont classés en zone Nr, ce qui facilite la préservation de leur environnement naturel et bâti mais n'empêche pas sa dégradation éventuelle : disparition des haies bocagères et des herbages, réhabilitation des constructions anciennes ou des bâtiments patrimoniaux peu respectueuse de leurs caractéristiques.

10.3.1 LES CONSTRUCTIONS EMBLEMATIQUES DE LA COMMUNE

Certaines constructions remarquables, comme l'Eglise, sont situées dans des zones urbanisables. L'impact négatif éventuel de nouvelles constructions implantées dans son environnement immédiat doit être relativisé : l'Eglise est située dans un secteur où l'environnement bâti est déjà très dense et où peu de nouvelles constructions pourront encore venir s'implanter.

Le **Moulin de pierre** pour sa part est isolé sur le plateau agricole. Les abords des édifices emblématiques de la commune sont protégés par des mesures draconiennes qui ont été prises pour en préserver l'intérêt afin qu'aucune construction « parasite » ne s'installe à proximité et ne vienne en dévaluer l'intérêt (Château de Saint-Paul, Manoir de la Rue Bénard et, surtout, le Moulin de pierre). La zone mise en place est une zone Np, de protection maximale où les constructions sont réduites à la portion congrue. Seules celles nécessaires au fonctionnement des services publics (réseaux, voirie) sont autorisées, à condition qu'il ne s'agisse pas d'un bâtiment.

Le PLU vient renforcer les protections existantes (qui se limitaient jusqu'à présent à la protection du Moulin de pierre et au contrôle de l'implantation des constructions dans un rayon de 500 mètres autour de ce bâtiment dans le cadre de la servitude AC 1) en élargissant le périmètre mis en place et en imposant des mesures plus « sévères ».

10.3.2 UN BATI ANCIEN EN GRANDE PARTIE PROTEGE

- Les **petits ensembles bâtis traditionnels** : ils participent à la richesse patrimoniale de la commune : pour en préserver l'authenticité, une zone Nr est mise en place afin d'éviter toute nouvelle construction d'une typologie différente de l'habitat traditionnel et afin que leur réhabilitation, leur transformation et éventuellement leur changement de destination soient encouragés, la principale menace qui pèse sur les bâtiments anciens étant l'abandon... Pour que cette réhabilitation soit conduite dans les « règles de l'art », le règlement précise que la logique vernaculaire des bâtiments devra être respectée (c'est le cas dans toutes les zones).
- Les **bâtiments agricoles** traditionnels intéressants situés en zone A ont été **identifiés au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme** ; ceci leur permet d'évoluer et de changer de destination.

10.3.3 L'IMPACT DES NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES URBANISABLES OU NON

URBANISABLES : un développement des hameaux et du bourg adapté et conforme aux caractéristiques du bâti existant ; une limitation de l'impact des constructions dans les zones de protection

Les nouvelles constructions (notamment les habitations) risquent de banaliser le paysage de certains hameaux et du bourg : typologie des nouvelles constructions standardisées, développement des haies de conifères et disparition des haies bocagères et des vergers, modification du parcellaire ancien. Le projet de PLU a privilégié un travail sur leur implantation et sur leur aspect extérieur, qui sont les principales conditions de leur bonne intégration dans le paysage.

- En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, la qualité architecturale est encadrée par le biais de l'article 11 du règlement : elle est adaptée en fonction de la diversité ou de l'authenticité du bâti existant ; en zones Nh et UB où le bâti est mixte, un parti contemporain peut être privilégié sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement naturel et bâti. Par contre, les **hameaux au bâti traditionnel répondant au parti d'aménagement** bénéficient d'un règlement ambitieux sur la qualité du bâti qui impose une typologie traditionnelle afin de conserver leur authenticité mais permet également leur développement (zone Nha) ;

- Les secteurs UAa et UAc du bourg, au bâti presque exclusivement traditionnel bénéficient également de règles strictes afin que l'authenticité du bâti existant ne soit pas dénaturée ;
- La **densité du bâti** dans le bourg et les hameaux demeurera identique à celle qui existe déjà (habitations sur des terrains de 1000 m² dans le bourg et 1500 m² dans les hameaux, en moyenne) ;
- Certaines occupations et utilisations du sol particulières ont un impact paysager en général malheureux. Un certain nombre de dispositions ont été établies pour y remédier :
 - Les **réseaux** : le règlement (article 4 relatif à la desserte par les réseaux) prévoit l'enterrement des réseaux dans les zones bâties, sauf impossibilité technique ;
 - Les **aires de stockage à l'air libre** : le règlement préconise un aménagement paysager destiné à réduire leur impact paysager ;
 - Les **paraboles et les récepteurs** devront être si possible implantés sur la façade qui ne donne pas sur la voie publique ;
 - Les **murs pleins** qui ne sont pas en pierres calcaires, en silex ou en torchis/bauge sont interdits. Leur hauteur est limitée à 1m50.
- Dans la zone A, des dispositions spécifiques sont prises en ce qui concerne les **bâtiments agricoles** ; il en est de même pour les **entrepôts** dans la plupart des zones et pour les **bâtiments d'activité** dans la zone Uz : une plus grande liberté est laissée au constructeur dans le choix de la forme et des matériaux de construction. Par contre, le respect d'un certain nombre de règles minimales est demandé : intégration à l'environnement naturel, interdiction de certains matériaux particuliers (tôle ondulée), emploi de certaines teintes, ...

Le but affiché de la municipalité est la préservation du patrimoine bâti et elle a usé de tous les outils à sa disposition pour servir sa politique.

10.4 Les déplacements

10.4.1 UNE MEILLEURE PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE ROUTIERE

Le PLU a été établi de manière à assurer une bonne desserte par la voirie des terrains urbanisables : N'ont été classés en zone U que les terrains faciles d'accès. Ceux qui sont desservis par des voies trop étroites et en impasse sont maintenus en zone A ou Nr. Il en est ainsi d'une partie du Cormier, de la Fontenaye ou des Bons, par exemple.

Dans les zones AU et AUa, les accès et la voirie interne seront réalisés au moment de l'aménagement de la zone. Chaque zone ne pourra compter qu'une seule voie d'accès, ce qui limite les nouvelles intersections et, donc, les risques d'accidents, notamment sur la VC 101 ou la RD 90.

Le développement de l'urbanisation est particulièrement limité le long des routes les plus dangereuses :

- **Le long de la RD 90 :** la zone UB est limitée aux espaces déjà urbanisés. **Tout nouvel accès privatif sur cet axe est interdit ;** seuls les accès existants pourront être réutilisés ou décalés si le déplacement permet d'améliorer substantiellement la visibilité. Le long de la VC 101, de la RD 144 et de la RD 313, le même principe que celui décrit ci-dessus est adopté.
- **Un recul des constructions par rapport aux principaux axes de communication :** Le projet communal consiste à remédier aux nombreux problèmes recensés le long de la RD90. L'implantation des constructions avec un retrait de 20 mètres participe à la sécurisation des automobilistes mais aussi des riverains ; le long des autres voies, le retrait est abaissé à 8 mètres, les enjeux de sécurité étant moindres ;
- L'habitat n'est pas développé le long de la RD 144 ni de la RD 313 ;
- Le flux de véhicules sur des carrefours non sécurisés de la RD 313 n'est pas notablement aggravé car le développement du hameau de la Mare Billon est fortement limité ;
- Les voies les plus étroites et dangereuses seront élargies : des emplacements réservés d'une largeur variant entre 2 et 3 mètres ont été prévus à cet effet ;

- Des dispositions spécifiques ont été prises afin de faciliter le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques et le croisement de deux véhicules sur des voies étroites : l'article 3 (accès et voirie) préconise un recul des entrées aux propriétés de 5 mètres, en retrait de la clôture, afin de permettre le stationnement d'un véhicule.

10.4.2 UNE AUGMENTATION DE LA CIRCULATION AUTOMOBILE

La commune de Hauville n'est pas desservie par les transports en commun, sauf pour le ramassage scolaire. Les habitants doivent donc utiliser leur véhicule personnel pour se déplacer dans la commune et à l'extérieur. Une augmentation de la population impliquera évidemment une augmentation de la circulation... Cependant, le PLU limite le développement des déplacements automobiles intra-communaux puisqu'il prévoit de renforcer le bourg. Les habitants du bourg, bien que dépendant fortement de la voiture comme tous ceux de la commune, peuvent effectuer certains déplacements à pied, notamment pour rejoindre les équipements ou les petits commerces du centre du bourg. En cas de développement des transports en commun, le bourg est également le pôle le plus susceptible d'être desservi.

10.4.3 UN RENFORCEMENT DU RESEAU PIETON

Les orientations particulières d'aménagement prévoient la réalisation de voies de circulation piétonne qui permettront de relier les nouvelles zones d'habitat et les équipements communaux. Les habitants du bourg seront incités à ne pas utiliser la voiture pour de menus trajets.

BILAN

Le projet de PLU ne permet pas une réelle prise en compte de la problématique des déplacements qui doit être abordée à une échelle supra communale. Cependant, le projet permet de limiter le développement des déplacements automobiles à l'intérieur du territoire communal en renforçant le bourg et en étoffant le réseau de chemins piétons.

Par ailleurs, l'élaboration du PLU a été l'occasion de mener une réflexion globale sur la sécurité routière et de formuler des propositions d'aménagement.

10.5 Les autres pollutions

10.5.1 LA POLLUTION DE L'AIR

La croissance de la population sur la commune aura pour effet une augmentation de la circulation automobile et un développement du chauffage domestique. Le développement centré ostentatoirement sur le bourg et le renforcement du réseau piéton permettent de limiter notablement l'emploi de la voiture personnelle ... Cette question a été traitée dans le chapitre consacré aux déplacements.

Pour ce qui est du chauffage, le règlement écrit reste souple dans le choix des matériaux de construction afin de favoriser le recours aux nouveaux matériaux assurant une **meilleure isolation des constructions** (brique creuse, par exemple). Il autorise également l'utilisation des panneaux destinés à capter l'énergie solaire, y compris dans les zones de bâti ancien, le conseil municipal ayant jugé que de tels équipements sont discrets et s'intègrent assez bien à l'architecture des constructions

10.5.1 LA POLLUTION SONORE

Le zonage du PLU a été établi de telle sorte que l'habitat ne se développe pas aux abords des routes à grande circulation (RD 144 et RD 313) : seules des zones Nr y ont été établies ; de plus, le hameau de la Mare Billon n'est développé que dans les limites du bâti existant : aucune extension en direction de la RD 313 n'est tolérée.

Enfin, le long de la RD 90, les constructions s'implanteront avec un large retrait (au moins 20 mètres).

10.5.1 LES DECHETS

L'accroissement de la population induit une augmentation des déchets produits ...

10.6 Une sensibilisation aux économies d'énergies et au recours aux énergies renouvelables

La municipalité a souhaité que son PLU encourage, présente et antiope sur ce qui sera, dans un avenir très proche, rendu obligatoire en terme d'économies d'énergie (orientation des maisons, utilisation de certaines techniques de constructions, ...). C'est pourquoi, les règles suivantes figurent dans le règlement :

- « *Le pétitionnaire est [...] vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable* » ;
- « *L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction* » ;
- « *La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel (habitat solaire passif).* »

BILAN

Le projet de PLU à l'échelle d'une commune telle que Hauville provoque un impact limité sur les pollutions de toute nature. Cette question doit être abordée et gérée à une échelle plus globale (la communauté de communes, par exemple. Cependant, le projet de PLU est sensible aux questions de Développement Durable en encourageant l'emploi d'énergies renouvelables et de matériaux écologiques ...

BILAN DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les superficies des zones sont-elles cohérentes avec le projet communal, en termes de protection des espaces agricoles et naturels, de développement de la population ?

Evaluation des surfaces par zones

	SURFACE DE LA ZONE	% PAR RAPPORT AU TERRITOIRE COMMUNAL (1469 ha)
<u>Zones à vocation d'habitat :</u>		
Zone UA	5,56 ha	0,38
Secteur UAa	2,30 ha	0,16
Secteur UAb	10,64 ha	0,72
Secteur UAc	3,05 ha	0,21
Zone UB	52,45 ha	3,57
Zone Nh	14,38 ha	0,98
Zone Nha	17,57 ha	1,20
		7,22
<u>Zones d'urbanisation future :</u>		
zone AU	6,02 ha	0,41
Zone AUa	4,33 ha	0,29
		0,70
<u>Zones à vocation d'activités :</u>		
zone Uz	2,15 ha	0,15
zone AUe	4,74 ha	0,32
Zone agricole (A)	906,62 ha	61,72
<u>Zones à vocation de protection :</u>		
Zone N	194,40 ha	13,24
zone Np	131,80 ha	8,97
zone Nr	112,97 ha	7,69
		29,90

Les superficies des zones du PLU sont cohérentes avec les orientations d'aménagement de la commune puisqu'un peu plus de 91 % du territoire communal est protégé par un classement en zone N ou A.

Les zones U représentent à peine 5% du territoire communal. Cette faible proportion s'explique par le nombre limité de hameaux qui ont été classés en zone urbanisable et par la volonté de l'équipe municipale de ne pas étendre les zones d'habitat aux dépens du plateau agricole. Le projet communal a appréhendé les zones bâties en fonction de leurs spécificités, notamment du point de vue du patrimoine bâti et des paysages et a sélectionné celles qui étaient les plus propices à une poursuite de l'accueil de l'habitat. Les autres zones d'accueil de l'habitat sont des zones naturelles dans lesquelles les constructions sont permises avec parcimonie ; il s'agit d'un bon compromis entre développement et préservation. Les zones Nh et Nha couvrent quelques 31,95 ha, soit un peu plus de 2% du territoire

Les zone AU permettent de constituer des zones de réserve foncière de 6,02 hectares et d'augmenter d'un peu moins du tiers la superficie du bourg. Elles ont été établies sur une superficie suffisante pour permettre à la commune de gérer la pression immobilière sur son territoire, sans pour autant réduire fortement la superficie des espaces naturels et agricoles puisque les zones AU ne représentent que 0,41% du territoire communal.

La zone A permet de protéger la plus grande partie du plateau et l'essentiel du plateau de culture. Elle occupe plus de 60% de la superficie totale de la commune. Cette protection est un enjeu d'autant plus fondamental que la pression immobilière est forte sur le plateau, où s'est développé l'habitat, dans de nombreux secteurs accentuant par là même le mitage.

La zone N permet de protéger les abords de la Forêt de Brotonne reconnus pour leur grand intérêt patrimonial et leur attractivité touristique. Elle couvre plus de 13% du territoire communal alors que les boisements à proprement parler occupent moins de 4 % de la superficie totale de la commune.

La protection la plus forte est concrétisée à travers la zone Np qui permet de préserver les abords des sites emblématiques de la commune, le moulin de pierre en tête. Les zones Nr permettent également une protection du patrimoine bâti en autorisant sa réhabilitation mais en empêchant toute construction neuve. L'ensemble des zones naturelles de protection couvre un peu plus du quart du territoire.

Bilan des capacités d'accueil (évaluation par densités)

ZONAGE	Superficie urbanisable (en ha)	Densité à l'ha	Nb de terrains	Nb d'habitants (2.7 pers / logt en 2004)
UA Secteurs UAa, UAb et UAc inclus	4,5	10 en UAa et UAc 5 en UAc	25	68
UB				
La Rue Adam	1	5	5	13
Le Cormier	0,8	5	4	11
La Fontenaye	3	5	15	40
La Valade	0.8	5	4	11
La Mare Billon	1.2	5	6	16
Les Bons	3.8	5	19	51
Le Parc Leroy – La Mare Mande	1.3	5	6,5	17
AUa				
Le bourg	3.6	5	18	49
La Fontenaye	0.76	5	4	11
AU				
Le bourg	6.2	5	31	84
Nh				
La Grande Houssaye	0.4	5	2	5
Bellemare	0.7	5	3.5	9
Les Rousselins	0.8	5	4	11
Nha				
Le Bosc Lambert	1.5	5	7.5	20
Le Mont Gignard	1.1	5	5.5	15
La Mare Ferrand	0.7	5	3.5	9
La Mare d'Enfer	0.8	5	4	11
La Ferganterie	0.8	5	4	11
TOTAL :	40.36	—	171	462

Le zonage établi au cours de l'élaboration du PLU a donc permis de dégager à long terme, environ 70 terrains constructibles, soit approximativement 7 constructions par an sur la commune et un apport théorique de 186 habitants environ (ce chiffre tient compte de la rétention du foncier). Ce rythme de développement est plus faible que celui actuellement enregistré. Compte-tenu de ces calculs, les choix d'urbanisation mis en place dans le cadre de l'élaboration du PLU sont cohérents avec les perspectives envisagées par la municipalité qui souhaite un développement mesuré et, surtout, sont conformes avec les objectifs chiffrés présentés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. L'objectif du PLU de maîtriser une urbanisation « galopante » est donc rempli.