

DEPARTEMENT DE L'EURE

COMMUNE DE HAUVILLE

# PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations particulières d'aménagement

Pièce n°2



GEOMETRE-EXPERT D.P.L.G.  
D.E.S.S. URBANISME  
57/59 route de Lisieux  
B.P. 302 SAINT-GERMAIN VILLAGE  
27503 PONT AUDEMER CEDEX  
TEL : 02.32.41.12.23  
FAX : 02.32.42.13.66

Prescrit le : 26.04.04

Arrêté le : 15.05.07

Approuvé le : 11/02/2008

CACHET DE LA MAIRIE

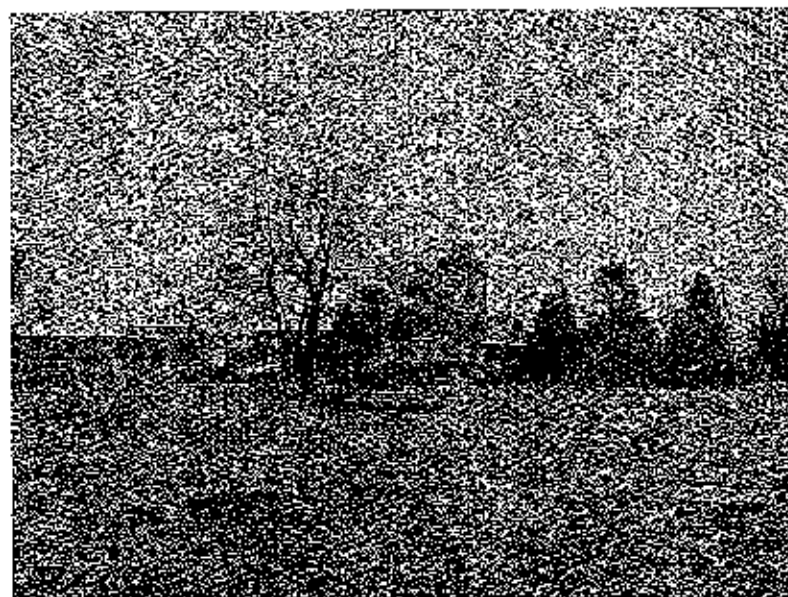


*[Signature]*



## *Plan Local d'Urbanisme de HAUVILLE*

### *Orientations particulières d'aménagement*



*La préservation des vues sur l'Eglise: l'axe fort des orientations particulières d'aménagement*



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 (AU « souple » et « stricte » 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. Il est laissé à l'aménageur une certaine liberté de mise en oeuvre de ces principes, sous réserve que leur respect soit à la base de sa démarche d'aménagement.



Pour chaque orientation particulière d'aménagement, les principes généraux suivants sont retenus :

1. d'un point de vue paysager :

- ⇒ Instaurer des franges arborées d'essences régionales en limite de zone bâtie afin de limiter l'impact de futures constructions en périphérie du bourg et recréer une ambiance champêtre, végétalisée, propre aux bourg du Roumois
- ⇒ Réhabiliter les secteurs de haute sensibilité paysagère, « vitrine » de la commune (entrées du bourg, abords de la RD 90, en particulier) en les « habillant » par des haies libres d'essences régionales.

2. d'un point de vue patrimonial :

- ⇒ Préserver les axes visuels sur l'Eglise.

3. d'un point de vue de la sécurité et des nuisances :

- ⇒ Limiter et sécuriser les accès sur la RD 90, la VC 101 et les voies étroites ;
- ⇒ Ménager des cheminements piétons sécurisés ;
- ⇒ Assurer un retrait des constructions par rapport aux axes de communication fréquentés (RD 90, VC 101, ...)

4. d'un point de vue de la qualité urbaine :

- ⇒ Proscrire l'urbanisation linéaire et l'implantation standardisée le long des axes de communication ;
- ⇒ Assurer une continuité des aménagements existants ;
- ⇒ Raccorder les chemins piétons.

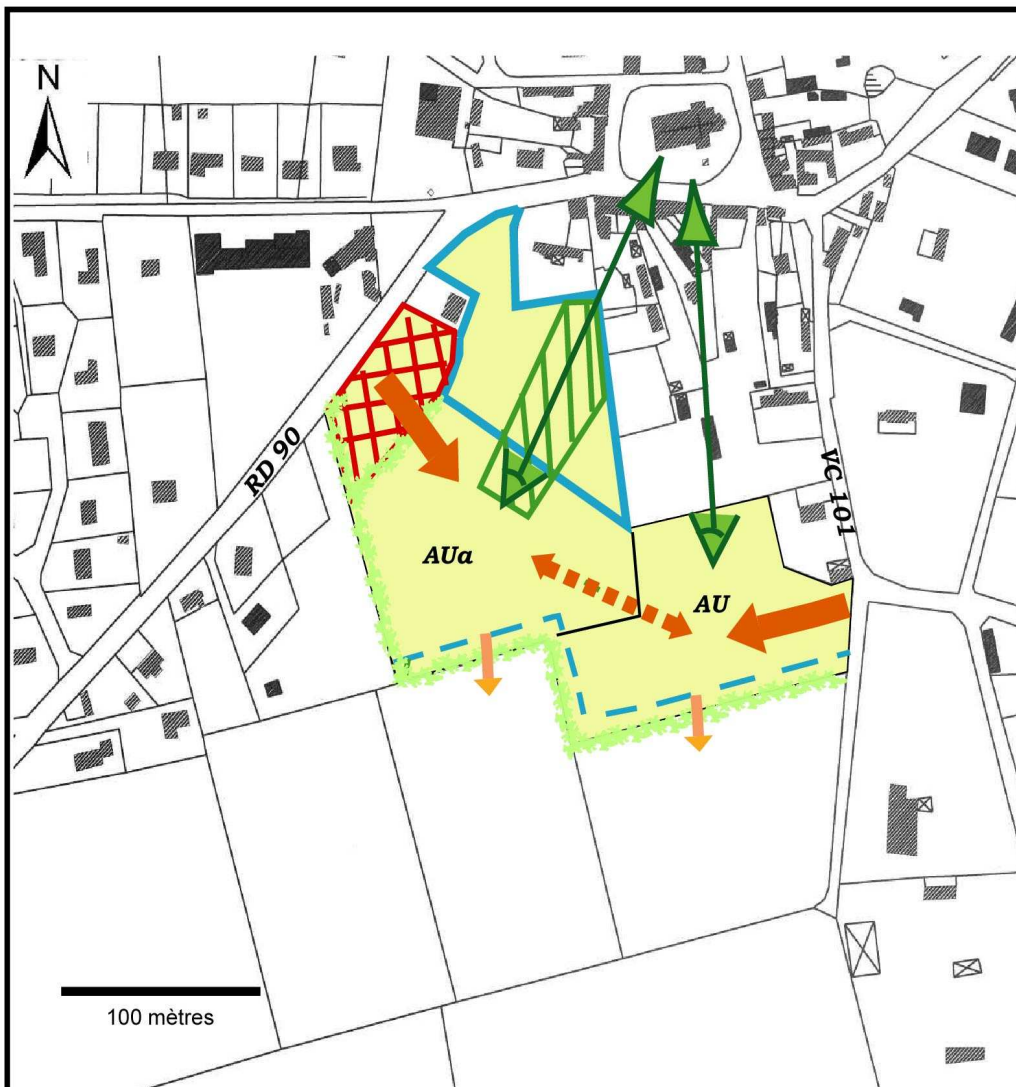
Les schémas suivants sont des schémas de principe d'aménagement et des études complémentaires seront nécessaires pour préciser l'aménagement de la zone.



## SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 – CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE D'HABITAT AU SUD DU BOURG.....                                      | 5  |
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 – EXTENSION DU BOURG AU NORD-OUEST.....  | 7  |
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°3 – EXTENSION DU BOURG AU NORD.....  | 9  |
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°4 – EXTENSION DU BOURG AU NORD-EST.....  | 10 |
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°5 – DEVELOPPEMENT LATERAL DU HAMEAU DE LA FONTENAYE.....   | 11 |
| ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°6 – DEVELOPPEMENT LA ZONE AUE, DESTINE A L'ACCUEIL D'EQUIPEMENTS ET D'ACTIVITES DU<br>TERTIAIRE..... | 12 |

# ORIENTATION 1 : CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE D'HABITAT AU SUD DU BOURG



## L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- ➡ Extension de l'urbanisation dans la continuité du noyau central du bourg
- ➡ Vitrine paysagère et architecturale du bourg de la commune

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le développement de l'habitat devra s'effectuer en harmonie et en cohérence sur les deux zones. Il pourra prendre la forme d'une opération d'ensemble. Il est subordonné aux 6 principes suivants:

- 1) Un raccordement au réseau d'eau potable présent le long de la RD 90 et une extension du réseau d'électricité
- 2) La desserte de chaque zone par un accès unique issu de la VC 101 pour la zone AU et de la RD 90 pour la zone AUa
- 3) La création de voies internes, qui devront impérativement être reliées par des cheminements piétons assurant le déplacement de la population entre les divers équipements communaux (mairie, école, terrains communaux)
- 4) La préservation d'emprises, en limite de zone, nécessaires au passage d'une future voirie pour permettre le développement ultérieur des parcelles voisines
- 5) La réservation d'un espace, aux abords de la RD 90 pour l'aménagement d'une aire de stationnement paysagée, à soigner tout particulièrement, que ce soit en terme de végétalisation de ses abords ou des matériaux employés. De fait, les constructions projetées ne devront présenter aucun accès direct sur la RD 90
- 6) La création d'une haie bocagère d'essences régionales sur le périmètre extérieur de la zone, duquel les constructions devront être implantées avec un large retrait, le tout dans le but d'assurer une intégration paysagère optimale
- 6) La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

NB: L'aménageur veillera à s'inspirer des caractéristiques du bâti situé en arrière du bourg pour développer une urbanisation de qualité, soucieuse de son environnement: attention toute particulière portée aux toitures dont l'aspect devra s'harmoniser avec l'ensemble de toits en ardoises du bourg, conservation d'une certaine densité et perspective sur l'Eglise soulignée par l'implantation de maisons jumelées qui pourront créer un nouveau front bâti.

## ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT

- ➡ Accès obligatoires à la zone dont la localisation reste indicative
- ⬅ ➡ Sente piétonne à créer assurant la liaison entre les deux zones
- 📏 Espace réservé pour la création d'un parc de stationnement, face à l'école et la mairie, en complément de celui existant devant la salle communale
- ⬇ Emprises à préserver en périphérie Sud de la zone pour assurer la desserte automobile des parcelles riveraines sur le long terme (localisation) indicative

## PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

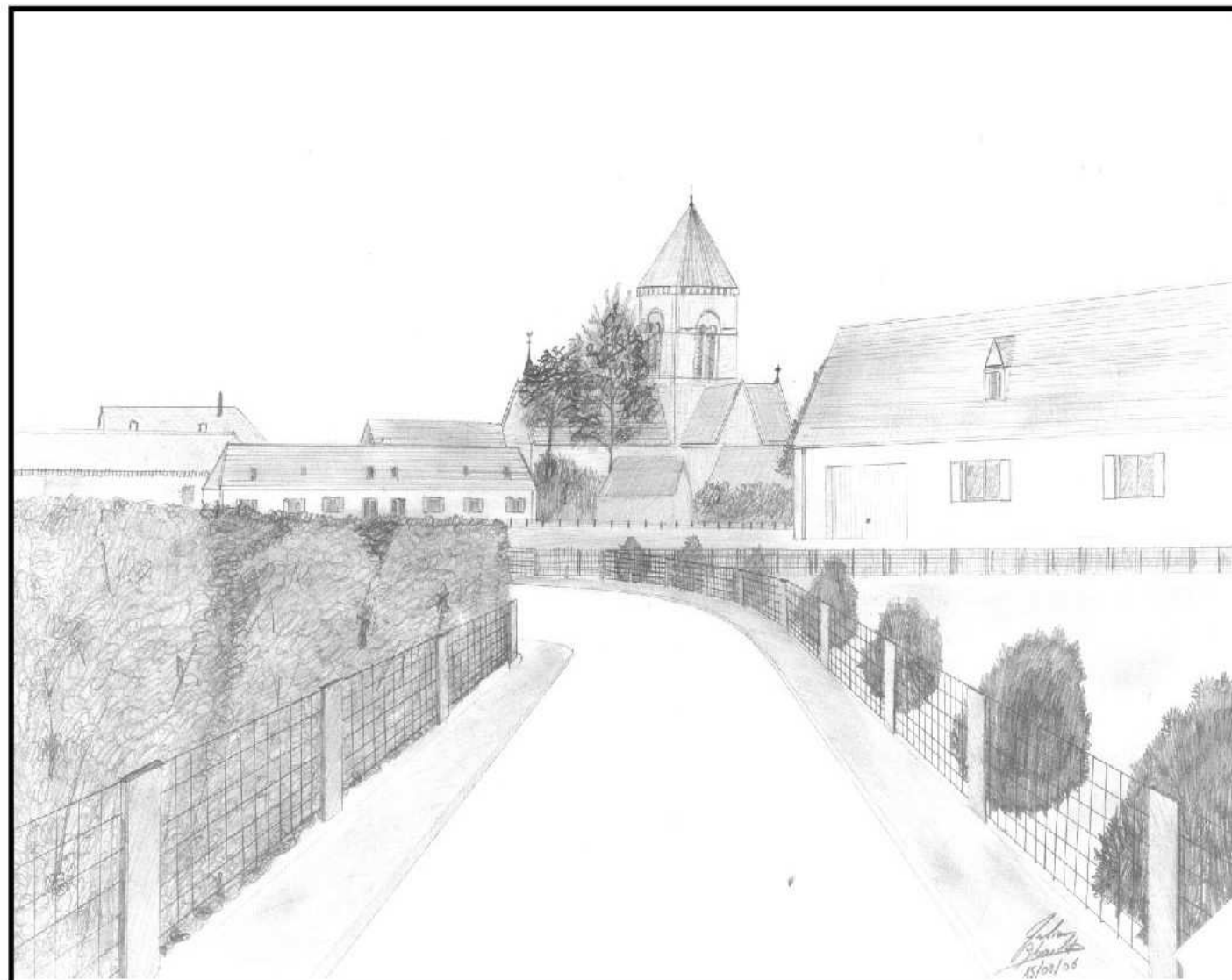
- 📏 Bande non aedificandi d'une largeur d'au moins 15 mètres à conserver afin de préserver les vues sur l'église dans laquelle pourront être uniquement envisagés les voies de desserte interne et les jardins privés
- 🌿 Haies bocagères d'essences régionales à créer

## URBANISME

- ⬇ Retrait des constructions le long des abords de la zone pour permettre le développement d'une haie bocagère étoffée et limiter leur impact
- 📏 Favoriser la mixité du bâti en réservant une zone où des habitations jumelées pourront être implantées à l'alignement de la limite de la zone non aedificandi pour souligner davantage la perspective qui se dégage sur l'Eglise



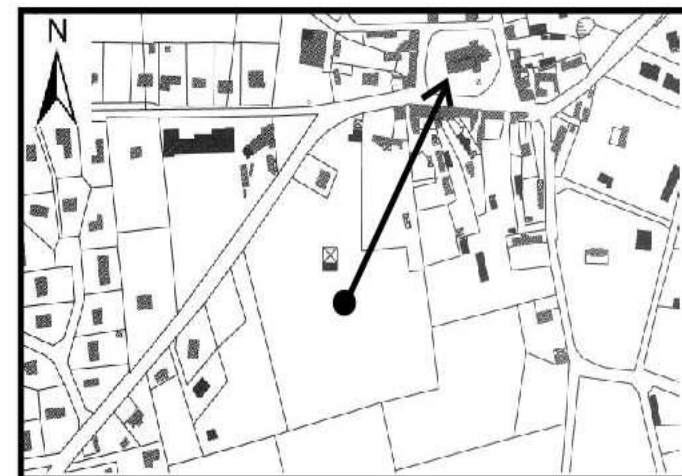
# ORIENTATION 1 : CREATION D'UNE NOUVELLE ZONE D'HABITAT AU SUD DU BOURG (suite)



**Les vues sur l'église valorisent le cadre de vie des habitants et contribuent à l'intégration de la nouvelle zone d'habitat au bourg existant. Une bande non aedificandi doit être conservée pour instaurer des vues suffisamment dégagées.**

**Un petit secteur bâti pourra se développer sur les arrières du centre du bourg avec l'implantation de maisons jumelées, agrémentées de cours fruitières, si possible. La typologie de ces constructions devra s'inspirer des caractéristiques du bâti situé sur les arrières du bourg en termes de forme, de couleur, d'implantation, ...**

*Cette illustration n'a pas de valeur prescriptive et n'a de prétention que d'aider l'aménageur et les habitants à visualiser le développement de la zone*



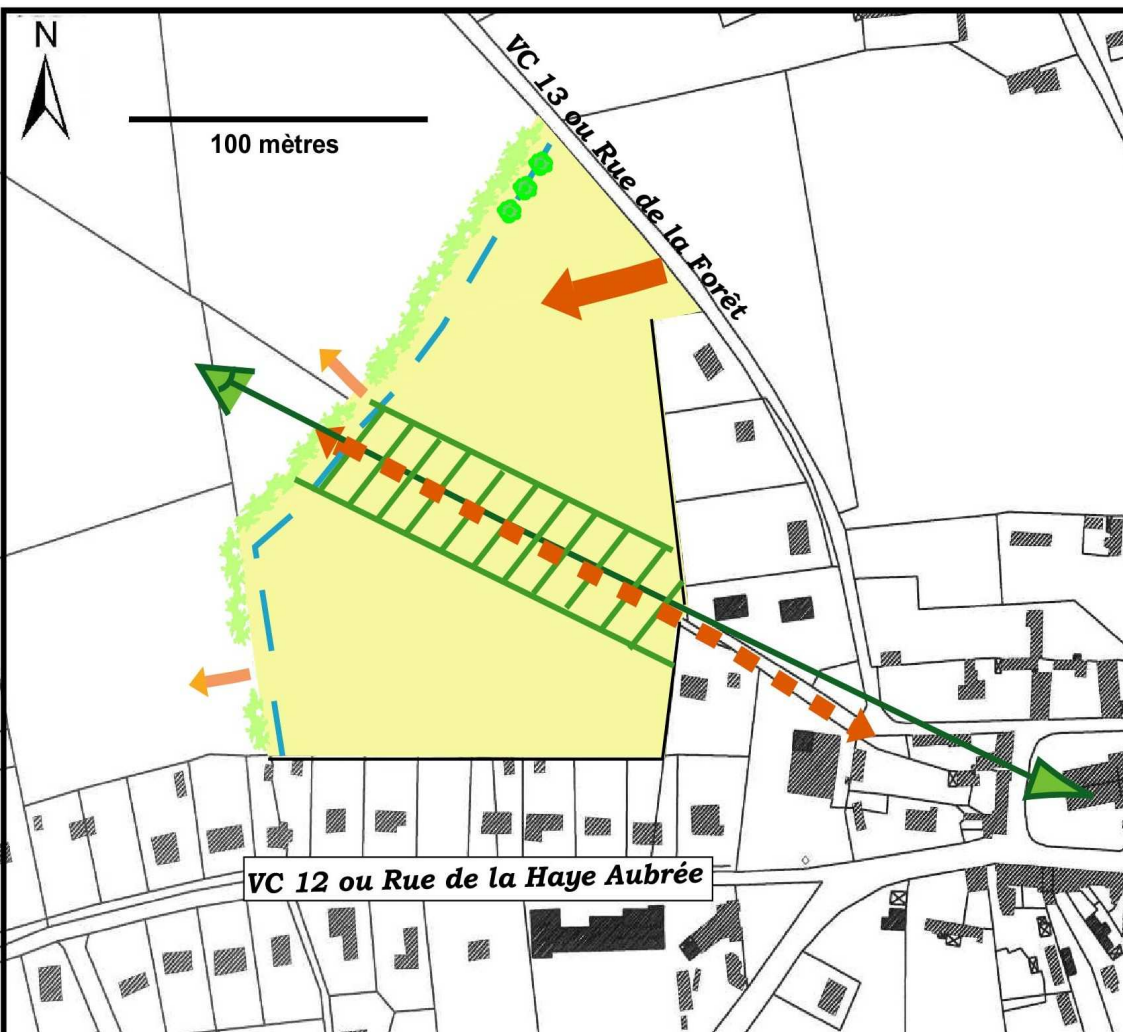
Plan de situation



Etat actuel du site



# ORIENTATION 2 : EXTENSION DU BOURG AU NORD-OUEST



## L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- ➔ L'extension du bourg sur une "dent creuse" entre les zones bâties situées le long de la VC13 et de la rue de la Haye-Aubrée
- ➔ L'amélioration de l'esthétique et de la lisibilité d'une entrée du bourg

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le développement de l'habitat pourra s'effectuer au coup par coup ou par le biais d'une opération d'ensemble. Il est subordonné aux 6 principes suivants:

- 1) L'extension et le renforcement des réseaux d'eau potable et d'électricité situés à proximité et qui ne présentent pas une capacité suffisante pour desservir l'ensemble des constructions projetées dans la zone
- 2) La création d'un accès unique à la zone par la VC 13, seule voie carrossable située à proximité
- 3) La création d'une sente piétonne, dans le prolongement d'un chemin rural existant, actuellement en impasse, conformément au projet communal qui consiste à étoffer la trame piétonnière et recentrer le développement sur la partie ancienne du bourg. Cette sente s'inscrit dans l'axe visuel de l'Eglise, il s'agit là de l'orientation majeure commune aux zones d'extension du bourg.
- 4) La plantation de haies libres d'essences régionales sur les limites de zone dans le cadre d'une réflexion sur la qualité du paysage des entrées du bourg. A proximité de la VC13, un alignement d'arbres existant annoncera l'arrivée dans le bourg. Les constructions devront être implantées 20 mètres en retrait de la limite de zone, en arrière de la haie bocagère afin de limiter leur impact et de permettre le développement d'une frange arborée étoffée
- 5) La préservation d'emprises, en limite de zone, nécessaires au passage d'une future voirie pour conserver un accès routier en cas d'extension de la zone.
- 4) La gestion des eaux pluviales à la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT

- ➔ Accès obligatoire à la zone dont la localisation reste indicative
- ➔ Sente piétonne à créer permettant aux habitants de la zone de rejoindre facilement le bourg, ses services et ses commerces
- ➔ Emprises à préserver en périphérie Ouest de la zone pour assurer la desserte automobile des parcelles riveraines sur le long terme (localisation) indicative

## URBANISME

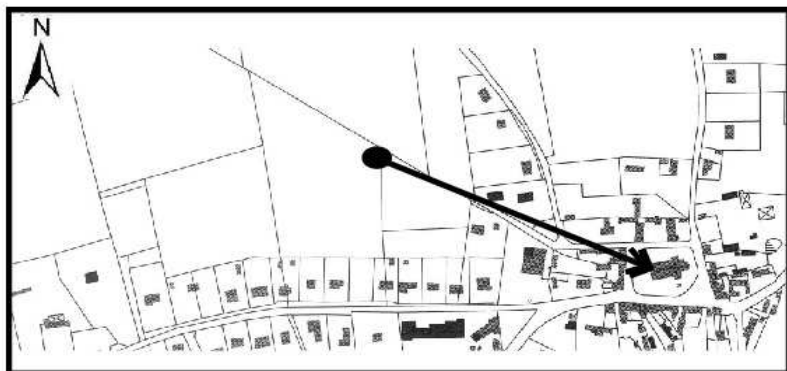
- Retrait des constructions le long du pourtour de la zone pour permettre le développement d'une haie bocagère étoffée

## PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

- ▨ Bande non aedificandi d'une largeur d'au moins 10 mètres à instaurer de part et d'autre de la sente piétonne afin de préserver les vues sur l'église dans laquelle pourront être uniquement envisagés un cheminement piéton, les jardins privatifs et les axes de desserte transversaux
- ➔ Cône de vue sur l'Eglise à préserver
- ✱ Haies bocagères d'essences régionales à créer
- Alignement d'arbres existant à conserver



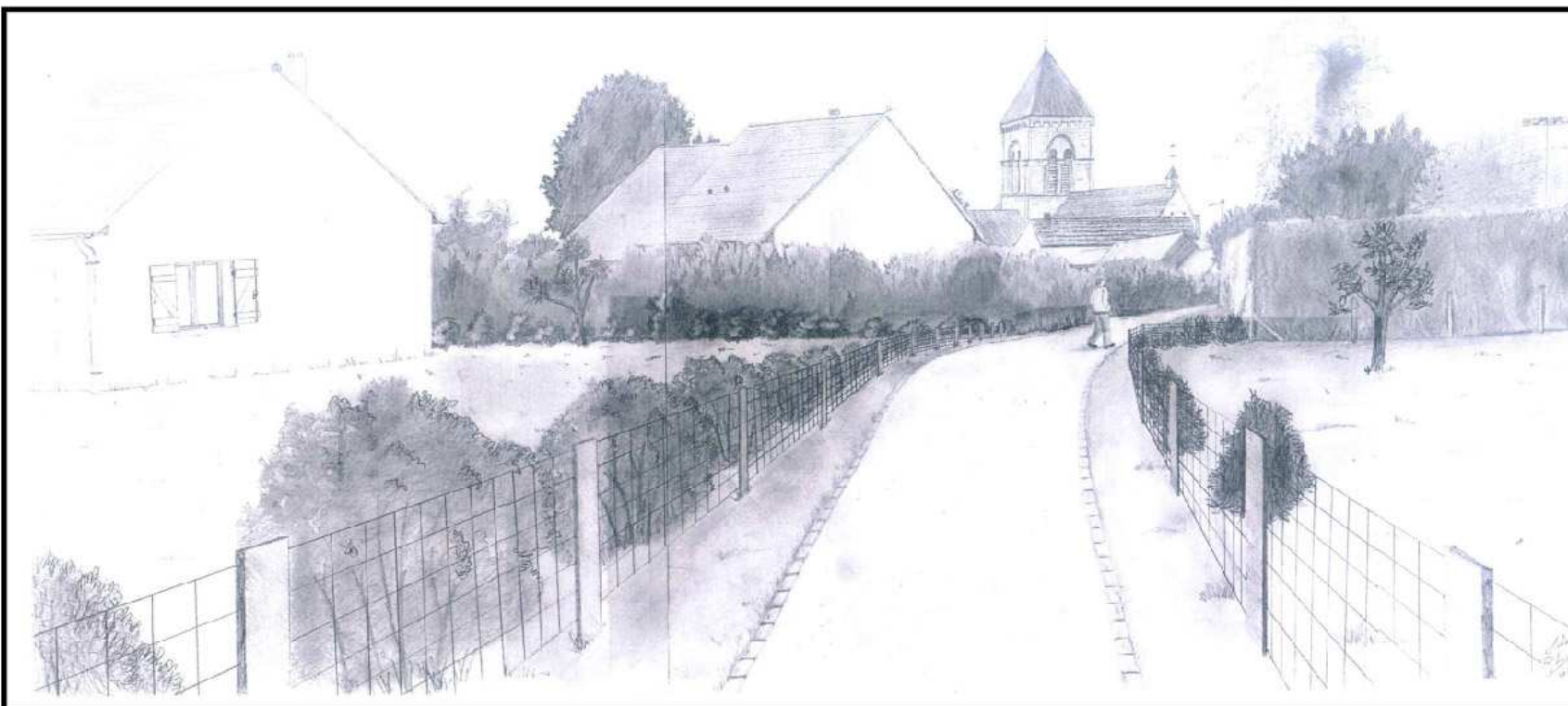
## ORIENTATION 2 : EXTENSION DU BOURG AU NORD-OUEST (suite)



Plan de situation



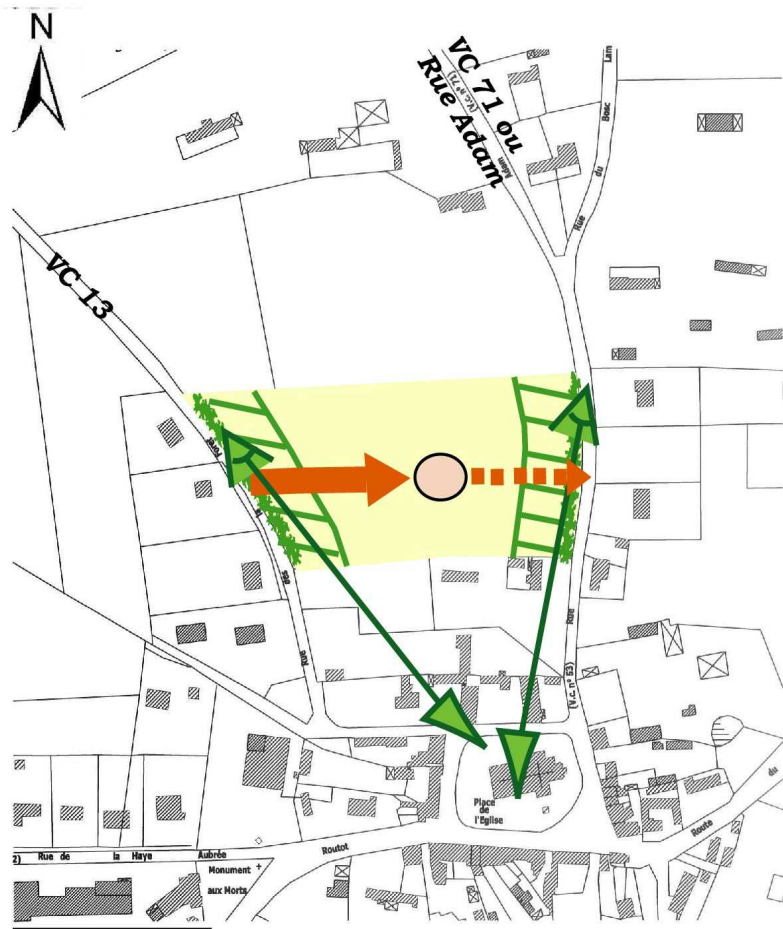
Etat actuel du site



**La sente piétonne permet de relier la nouvelle zone d'habitat au noyau central du bourg, permettant par là même aux futurs habitants de rejoindre facilement les commerces et équipements. La préservation de la vue sur l'église réaffirme l'édifice en qualité de point d'appel fort du regard dans le bourg.**

*Cette illustration n'a pas de valeur prescriptive et n'a de prétention que d'aider l'aménageur et les habitants à visualiser le développement de la zone*

# ORIENTATION 3 : EXTENSION DU BOURG AU NORD



100 mètres

## L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- ➔ Une continuité architecturale et visuelle avec le noyau ancien du bourg
- ➔ Comblement de l'espace interstitiel entre la VC 13 et la VC 71, enclavé entre les espaces bâtis du bourg ancien et l'habitat épars du hameau de la Rue Adam

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT:

Le développement de l'habitat pourra s'effectuer au coup par coup ou par le biais d'une opération d'ensemble. Il est subordonné aux 4 principes suivants:

1) Le raccordement au réseau d'eau potable depuis la VC 13 (canalisation en acier de 150 mm de diamètre) et au réseau électrique depuis la VC 13 (à défaut la VC 71)

1) La création d'un accès unique depuis la VC 13 en raison de l'étroitesse de la VC 71 touchée fréquemment par des ruissellements; deux options sont proposées: soit une voie en impasse avec aire de retournement prolongée par un cheminement piéton permettant de rejoindre la Rue Adam, soit une voirie en sens unique opérant la liaison entre la VC 13 et la VC 71 (Rue Adam)

2) La préservation des vues qui s'offrent sur l'église depuis la VC13 et la VC71. Le projet d'aménagement s'établira en effet dans la continuité visuelle du noyau central du bourg. Une bande non aedificandi de 25 mètres de large sera ménagée le long des voies de sorte que les constructions futures ne masquent pas l'église.

4) La gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'ensemble. Le recul de 25 mètres minimum des constructions par rapport aux voies assure par ailleurs une faible densité qui doit faciliter le traitement des eaux pluviales à la parcelle.

NB: Une attention particulière devra être portée aux toitures des habitations, dont l'aspect devra s'harmoniser avec l'ensemble de toitures en ardoises du centre du bourg.

## ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT

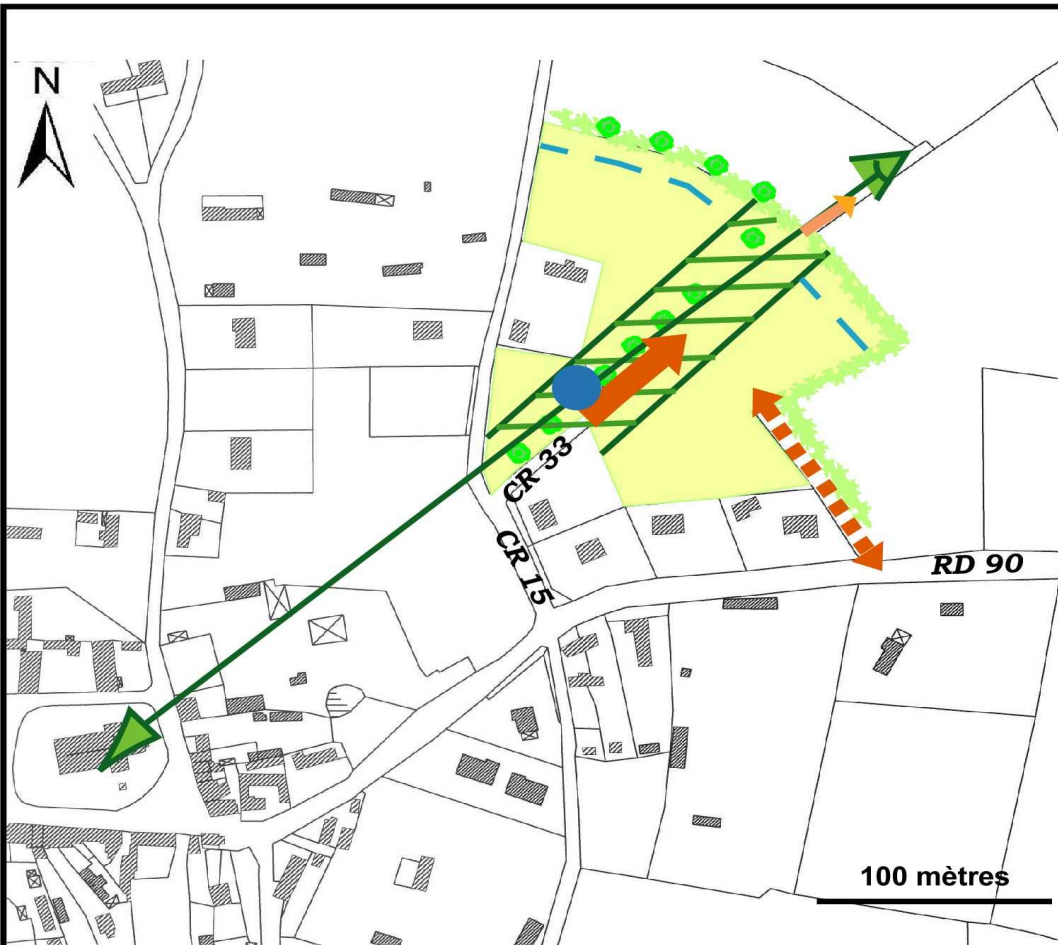
- ➔ Accès à la zone dont la localisation reste indicative; la zone sera desservie soit par une voie en impasse prolongée d'une sente piétonne jusqu'à la VC 71, soit par une voie en sens unique de la VC 13 à la VC 71
- Aire de retournement à créer
- ➔ Sente piétonne à créer entre l'aire de retournement et la VC 71, pouvant être substituée par une voirie à condition qu'un sens unique de circulation soit instauré

## PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

- ▨ Bande non aedificandi à instaurer afin de préserver les vues sur l'église dans laquelle pourront être uniquement envisagés la voirie interne et les jardins privés
- ➔ Cône de vue sur l'Eglise à préserver
- ➔ Haies bocagères d'essences régionales à créer



# ORIENTATION 4 : EXTENSION DU BOURG AU NORD-EST



## L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- ➡ L'intégration à l'ensemble bâti du bourg d'un secteur enclavé
- ➡ Une vitrine paysagère et architecturale du bourg de la commune

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

La ligne directrice de l'aménagement de la zone demeure, à l'instar des 3 autres zones de la périphérie du bourg, la mise en valeur de cônes de vue sur l'Eglise, élément fort de l'identité communale. Le développement de l'habitat pourra s'effectuer au coup par coup ou sur le biais d'une opération d'ensemble. Il est subordonné aux 7 principes suivants:

- 1) L'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité le long du CR 33 pour desservir les constructions futures
- 2) L'établissement d'une zone non aedificandi de part et d'autre du CR 33 qui sera par ailleurs aménagée afin de le rendre carrossable. En effet, il constituera le seul accès à la zone pour les automobilistes.
- 3) La préservation des éléments forts du patrimoine rural que sont les têtards, situés au Nord, et l'alignement d'arbres longeant le CR33 parce qu'ils contribuent à conserver au site sa spécificité et son caractère rural.
- 4) La plantation d'une haie bocagère d'essences locales sur le pourtour de la zone AUa car le site, situé en entrée de bourg, est particulièrement sensible. Pour une intégration optimale, les futures constructions devront observer un retrait par rapport à la haie afin de permettre également un développement optimal de celle-ci
- 5) La conservation d'une emprise afin de permettre un développement ultérieur de la zone sur les terres avoisinantes
- 6) La réalisation d'une sente piétonne qui fera la jonction entre le futur trottoir prévu le long de la RD90 et le CR33, permettant ainsi aux habitants de rejoindre facilement les commerces et services du bourg.
- 7) La gestion des eaux pluviales, à l'échelle de la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'ensemble, avec notamment, la conservation de la mare recensée.

## ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT

- ➡ Accès obligatoire à la zone dont la localisation reste indicative
- ➡ Sente piétonne à créer dans le cadre de l'aménagement des entrées du bourg permettant aux habitants de la zone de rejoindre facilement le bourg, ses services et ses commerces
- ➡ Emprises à préserver en périphérie Est de la zone pour assurer la desserte automobile des parcelles riveraines sur le long terme (localisation) indicative

## URBANISME

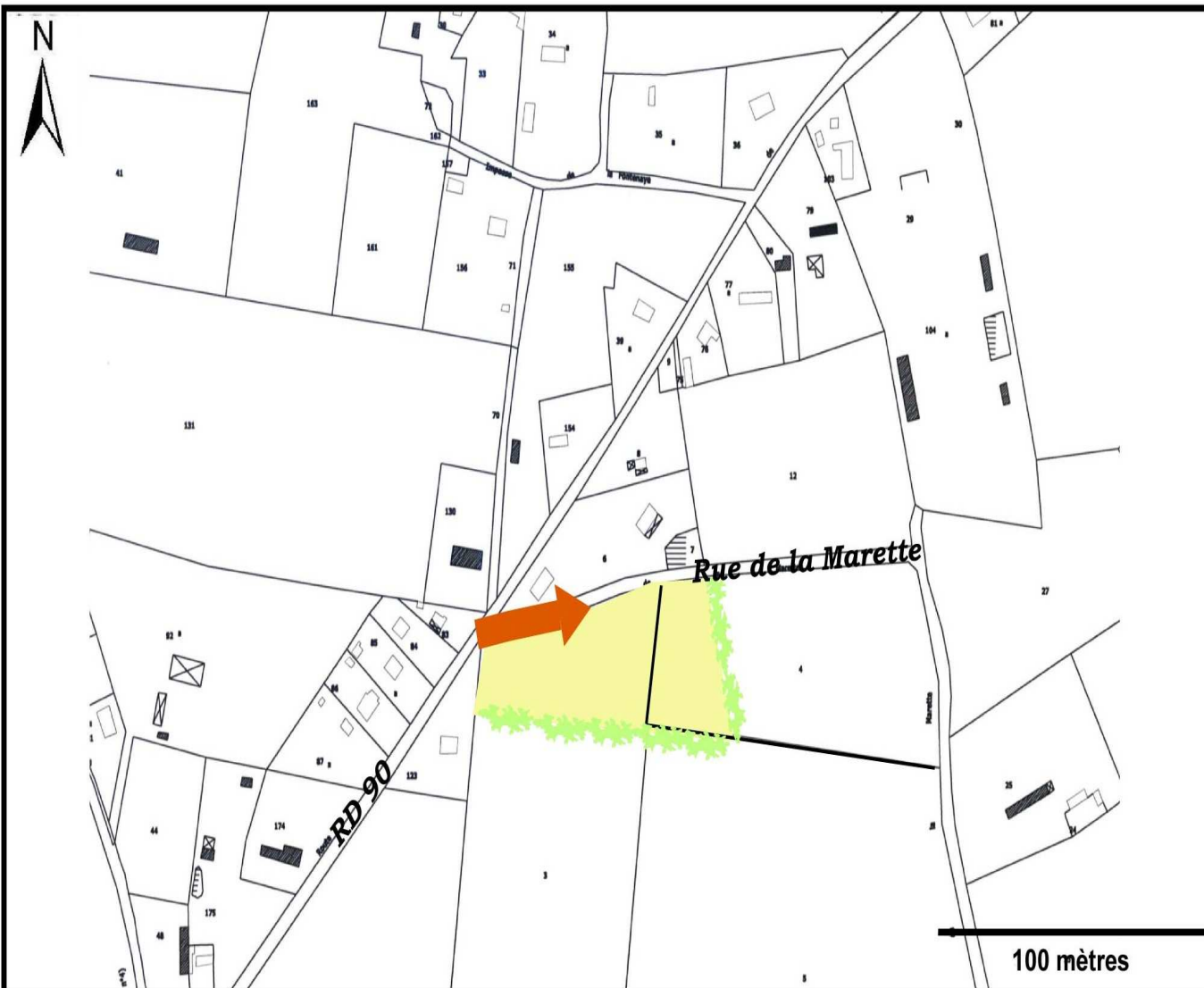
- ➡ Retrait des constructions le long du pourtour de la zone pour permettre le développement d'une haie bocagère étoffée

## PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

- ➡ Bande non aedificandi d'une largeur d'au moins 10 mètres à instaurer de part et d'autre du CR 33 et de son prolongement afin de préserver les vues sur l'église dans laquelle pourront être uniquement envisagés la voirie interne et les jardins privés
- ➡ Cône de vue sur l'Eglise à préserver
- ➡ Haies bocagères d'essences régionales à créer
- ➡ Alignement d'arbres existant à conserver
- ➡ Mare existante à préserver



# ORIENTATION 5 : Extension latérale du hameau de la Fontenaye



## PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT



Voie de laquelle seront issus les accès aux futures habitations : rue de la Marette; tout accès sur la RD 90 est à proscrire



Haies bocagères libres à créer en limite du secteur bâti

## L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

➔ *L'extension du hameau latéralement en cohérence avec le parti d'aménagement qui prévoit de "donner de l'épaisseur" aux hameaux et de lutter contre le développement linéaire le long de la RD 90*

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

*Il s'agit d'une petite zone AUa qui pourra se développer au coup par coup ou par le biais d'une opération d'aménagement d'ensemble. Les principaux enjeux se concentrent autour de l'intégration paysagère des futures habitations en confrontation directe avec le plateau agricole ouvert. Dans cet esprit, le développement de la zone est subordonné aux 4 principes suivants:*

- 1) L'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité qui seront apportés depuis la RD 90.*
- 2) La desserte obligatoire des futures constructions par la rue de la Marette: aucun nouvel accès direct sur la RD 90 ne pourra être réalisé.*
- 3) La création d'un haie libre d'essences régionales impérative en limite de la zone AUa.*
- 4) L'assainissement eaux pluviales devra être assuré à l'échelle de la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'ensemble.*

# ORIENTATION 6 : La zone AUE de l'entrée Est du bourg



## L'INSERTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT :

- ➔ Secteur excentré réservé à l'accueil d'équipements d'intérêt public ou collectif et de services de proximité
- ➔ Aménagement en continuité du bourg permettant de réhabiliter une entrée dégradée

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT

Le développement de l'habitat pourra s'effectuer au coup par coup ou par le biais d'une opération d'ensemble. Il est subordonné aux 6 principes suivants:

- 1) L'extension des réseaux d'eau potable et d'électricité qui seront amenés depuis la VC 101 ou la VC 15 (pour l'électricité) où un transformateur a récemment été implanté.
- 2) L'emploi de la VC 15 comme voie de desserte exclusive de la zone AUE, afin de ne pas créer de nouvel accès sur la VC 101, synonyme d'augmentation du risque d'insécurité routière.
- 3) La création d'une bande paysagée le long de la VC 101 incluant des fruitiers hautes tiges plantés aléatoirement et autres feuillus d'essences régionales ainsi qu'une haie basse taillée (houx, ifs, charmes, ...) valorisant l'entrée du bourg et donnant à voir les enseignes des services à la personne susceptibles de s'implanter dans la zone.
- 4) La création d'une sente piétonne bordée par la haie basse susdécrite qui permettra aux habitants d'investir facilement cette zone de services et d'équipements.
- 5) La plantation d'une haie d'essences régionales sur le reste de la périphérie de la zone afin de limiter l'impact des futures constructions. Ces dernières s'implanteront en retrait de la haie.
- 6) La gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou dans le cadre d'une opération d'ensemble.

## ACCES, DESSERTE, STATIONNEMENT

- ➔ Voie de laquelle seront issus les accès aux futures constructions; tout accès privatif direct sur la VC 101 est à proscrire (sens unique de circulation sur la VC 15 figurant sur le schéma)
- ➔ Sente piétonne à créer dans le cadre de l'aménagement des entrées du bourg permettant aux habitants de rejoindre facilement la zone AUE d'équipements publics et d'intérêt collectif

## URBANISME

- Retrait des constructions le long du pourtour de la zone pour permettre le développement d'une haie bocagère étoffée

## PAYSAGE, ENVIRONNEMENT

- Bande paysagée à instaurer le long de la VC 101 (largeur de 20 mètres)
- Haies bocagères d'essences régionales à créer

## Profil de la sente piétonne à aménager

Elle sera bordée côté VC 101 d'une haie basse taillée d'essences régionales et côté "équipements" d'arbres d'essences régionales, y compris fruitiers hautes tiges

