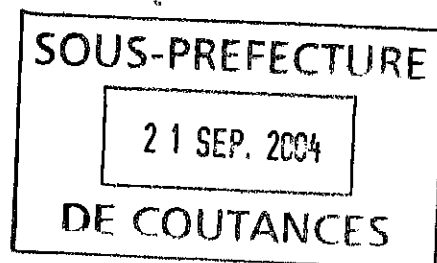


COMMUNE DE HAUTEVILLE s/MER  
DÉPARTEMENT DE LA MANCHE

POS initial approuvé le ..... 25.09/1979  
RÉVISION N° 1 approuvée le ..... 19.10/1990  
Modification n° 1 ..... 22.02/1995  
Modification n° 2 ..... 16.10/1995



**RÉVISION 2 -P.L.U.  
APPROBATION**

vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal

en date du : *27 août 2004*



2a- Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**AGENCE  
SCHNEIDER**

**architectes  
urbanistes**

42, AVENUE DU 6 JUIN  
14000 CAEN  
TEL 02 31 35 49 60  
FAX 02 31 35 49 61  
florent.schneider@wanadoo.fr

---

# ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMÉNAGEMENT

---

## LES ENJEUX

### Des surfaces constructibles limitées

Structurer l'urbanisation est un enjeu majeur pour optimiser les surfaces restant disponibles pour la construction (dans le respect de la Loi Littoral, et de la protection du patrimoine naturel et agricole de la commune) et ainsi préserver les capacités de développement de la commune tout en assurant une urbanisation économe en espace et en réseaux.

L'ensemble de la franche littorale est aujourd'hui urbanisé, ainsi que l'essentiel des terrains constructibles à l'arrière du cordon dunaire.

Si l'urbanisation de La Plage s'est organisée à partir d'un réseau viaire cohérent, l'urbanisation récente, plus diffuse, le long de la RD 356 et du chemin de Fondants mérite d'être structurée, d'une part pour éviter la création de cœurs d'îlots vides et donc une inutile et coûteuse sur-consommation de l'espace, et d'autre part pour prendre en compte la circulation automobile entre la Plage et la RD20.

Le développement de l'urbanisation autour du Village d'Hauteville est limité par l'importance des enjeux paysagers, l'étroitesse des voies, et la présence d'exploitations agricoles.

### Une zone humide à ne pas imperméabiliser

Le diagnostic a permis de souligner l'intérêt de la préservation de la zone naturelle qui prolonge le Havre de Régneville, tant pour son rôle « d'éponge » dans le fonctionnement hydrologique des terrains situés à l'arrière du cordon dunaire, que pour son intérêt paysager.

### Un voisinage des différentes activités et de l'habitat à organiser

Organiser une judicieuse répartition des occupations dans l'espace est indispensable :

- pour éviter les conflits de voisinage entre les activités et l'habitat entre les exploitations conchylicoles (dont le leur rythme de travail est peu compatible avec la quiétude recherché par les résidents) ou les entreprises de transformation et l'habitat.
- pour pérenniser les sièges d'exploitation agricole en évitant un voisinage trop rapproché avec l'habitat et des atteintes au paysage littoral.

## LES ORIENTATIONS : Un développement modéré, équilibré et maîtrisé

Le parti d'aménagement articule le développement futur à partir des trois pôles d'urbanisation que sont le village, les hameaux du sud et La Plage ; il inscrit des coupures vertes (zones naturelles ou agricoles) qui donnent à chacun un environnement de qualité.

→ FICHE 1  
→ FICHE 2

# Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural et urbanistique

## Un ensemble architectural remarquable : le village ...

Dès le précédent document d'urbanisme, l'intérêt architectural du village a été souligné et des dispositions prises pour assurer sa préservation et son homogénéité.

Ces mesures seront reconduites.

On prévoira de plus :

- la préservation des cœurs d'îlots ,
- les principes d'aménagement à appliquer aux extensions,
- et la mise en place de coupures vertes

## ...un lotissement modèle à sa création : « le lotissement de la mer »

Il a été conçu à l'origine avec une structure urbaine régulière faite d'avenues plantées, qui organise harmonieusement les îlots de constructions et les espaces publics.

La pression foncière et les mutations successives font craindre une sur-densification des parcelles, la perte de cohérence des alignements d'origine et un « bétonnage » du front de mer.

Aussi, le projet prévoit-il le maintien de la structure actuelle et fixe l'alignement des constructions le long de la mer ou des avenues perpendiculaires.

## Organiser l'évolution du réseau de voies :

### La RD20 : un axe structurant à aménager

Profiter des perspectives de développement de l'urbanisation dans les hameaux de la Verguie et des Carrières, ainsi que de l'aménagement prévu de la RD20 pour résoudre le problème de sécurité posé par le carrefour avec la RD 365.

Prévoir l'aménagement d'une circulation piétonnière et cyclable le long de la RD20, afin de faciliter et de sécuriser les échanges entre HAUTEVILLE et MONTMARTIN.

### Développement du réseau viaire

Le projet d'aménagement et le développement de l'urbanisation s'appuient sur la hiérarchisation et la réorganisation du réseau viaire :

- aménagement et prolongement de la rue des Fondants ; Son élargissement et son aménagement sont prévus du fait du développement de l'urbanisation de part et d'autre, afin qu'il ait à terme un profil adapté à la circulation qu'il drainera.
- création d'un nouveau carrefour sur la RD20 , qui décharge le carrefour-sud, potentiellement accidentogène.
- Désignation des voies nécessaires à la bonne irrigation du tissu dans les secteurs à développer

## ...et en particulier des cheminements piétonniers et cyclables

Pour assurer les liaisons entre ses différents quartiers de la commune et les différents équipements collectifs (qu'ils soient plutôt à destination des résidents ou des estivants) le projet prévoit la mise en réseaux des cheminements piétonniers existants, leur prolongement lorsque nécessaires et la création d'une piste cyclable le long de la RD20 (qui pourra se situer partiellement dans l'emprise actuelle de celle-ci).

## Reclassement de la voirie communale

1° - Ce nouveau projet d'aménagement communal est l'occasion d'adapter le classement administratif des voies à leur utilisation actuelle ou prévue.

Ceci, tant dans un souci de bonne gestion qu'afin de se doter des outils administratifs permettant leur aménagement, si nécessaire.

Chemins ruraux à reclasser en voie communale :

- chemin rural des fondants,
- chemin rural du chemin creux,
- chemin rural des carrières dans sa traversée du hameau du même nom,
- chemin rural de la Cour dans sa traversée du hameau des carrières,

2° - La municipalité souhaite faire aboutir la démarche juridique entreprise depuis de nombreuses années : Régulariser l'intégration des voies privées des lotissements de la Plage, dans la voirie communale, la commune en assurant l'entretien.

## Planifier la création de nouveaux équipements collectifs :

Extension du cimetière.

Extension du groupe scolaire sur son site.

Extension des équipements collectifs sur la place des Robans.

## Préserver le patrimoine naturel, agricole ou paysager

Les secteurs naturels présentant un intérêt écologique sont préservés du développement de l'urbanisation, que ce soit la zone arrière-littorale ou les secteurs humides qui bordent la limite communale sud.

La partie EST du territoire communal est exclusivement vouée à l'agriculture (et occupée aujourd'hui par des labours) et ne contient aucune urbanisation diffuse. Cet espace sera donc protégé de tout développement de l'urbanisation afin qu'il conserve sa vocation agricole actuelle.

Pour conserver à chacun des trois quartiers de la commune leur cadre paysager, des coupures vertes sont fixées : à l'ouest du bourg, entre le bourg et les hameaux de la Verguie et la Vaulière

Le point de vue existant au nord du bourg est préservé.

## Prendre en compte les risques naturels

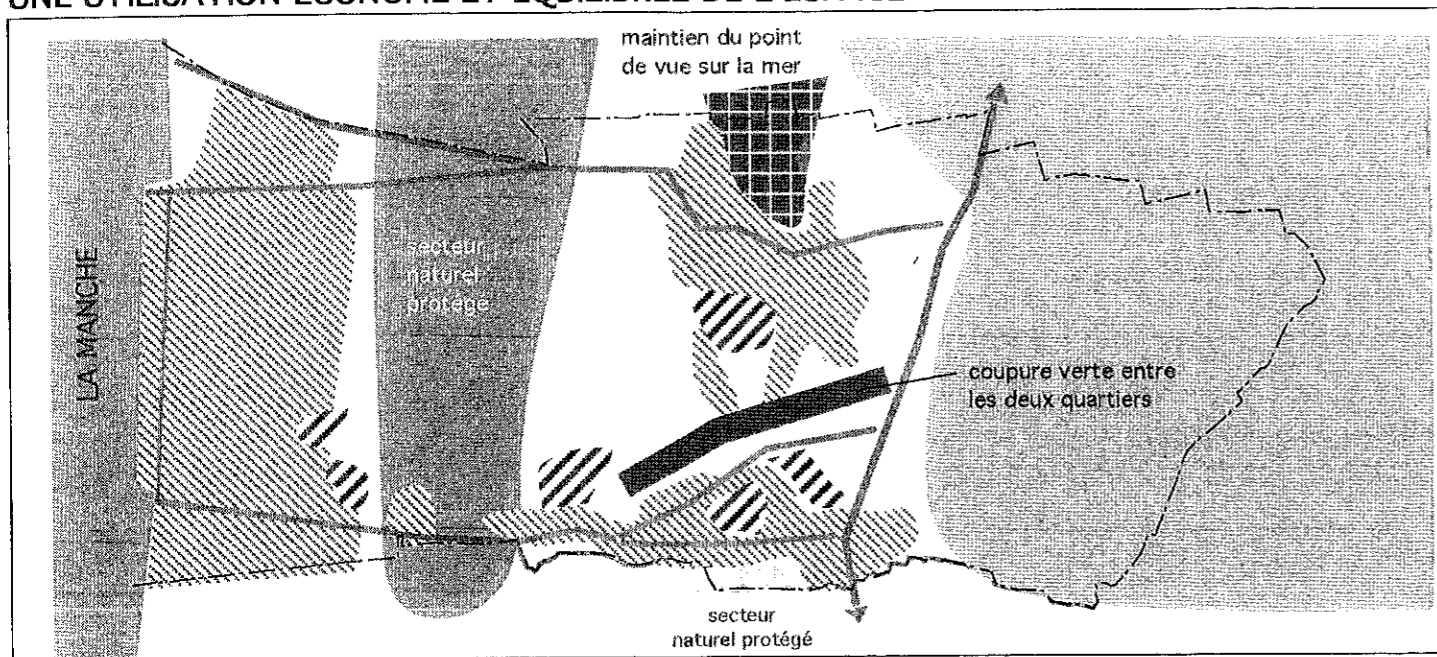
### Submersion marine :

Le cordon dunaire est à ce jour entièrement construit. Il est protégé par la digue. Des travaux sur le domaine maritime doivent permettre de lutter contre la disparition de la plage et de limiter les risques lors de grandes marées. Le risque, bien qu'exceptionnel sera désigné sur les plans.

### Inondation :

La zone basse située de part et d'autre du canal du Passevin, dans le prolongement du havre de Règneville sera protégée de toute imperméabilisation, afin qu'elle conserve son rôle d'« éponge » lors des périodes hivernales ou lorsque la nappe est haute à la suite de longues périodes de pluies.

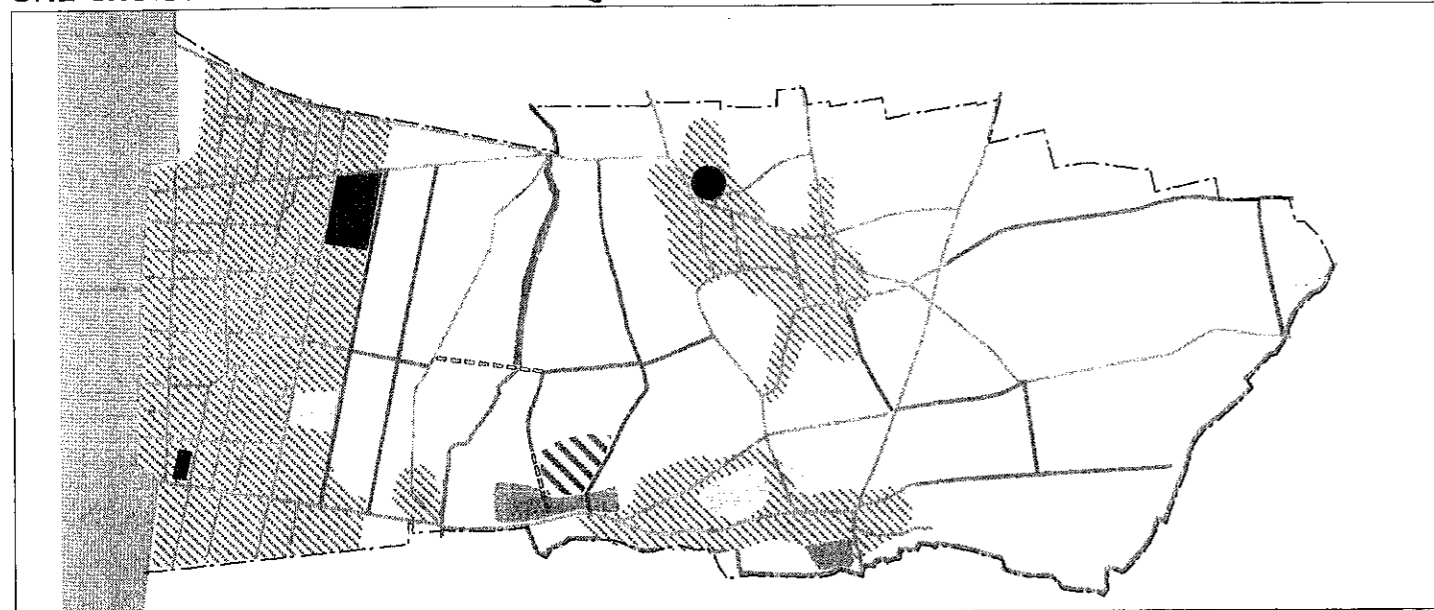
## UNE UTILISATION ÉCONOME ET ÉQUILIBRÉE DE L'ESPACE



### LÉGENDE

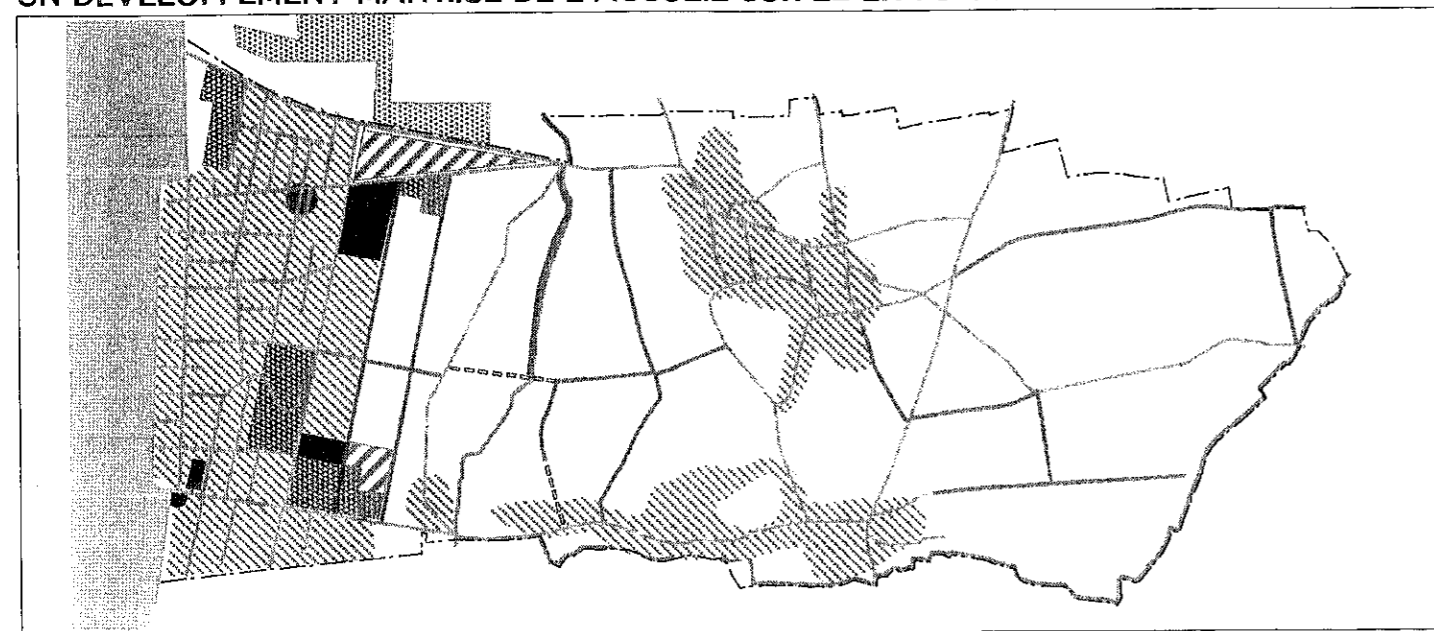
- zone arrière littoral à protéger
- zone agricole protégée
- secteur de point de vue -> à protéger
- coupure verte
- zones urbanisées
- zones de développement

## UNE CROISSANCE RÉSIDENIELLE ÉQUILIBRÉE



- développement résidentiel
- équipements publics
- secteurs d'activités
- zones de développement de l'activité
- zones urbanisées
- chemins existants
- liaisons de chemins à créer

## UN DÉVELOPPEMENT MAÎTRISÉ DE L'ACCUEIL SUR LE LITTORAL



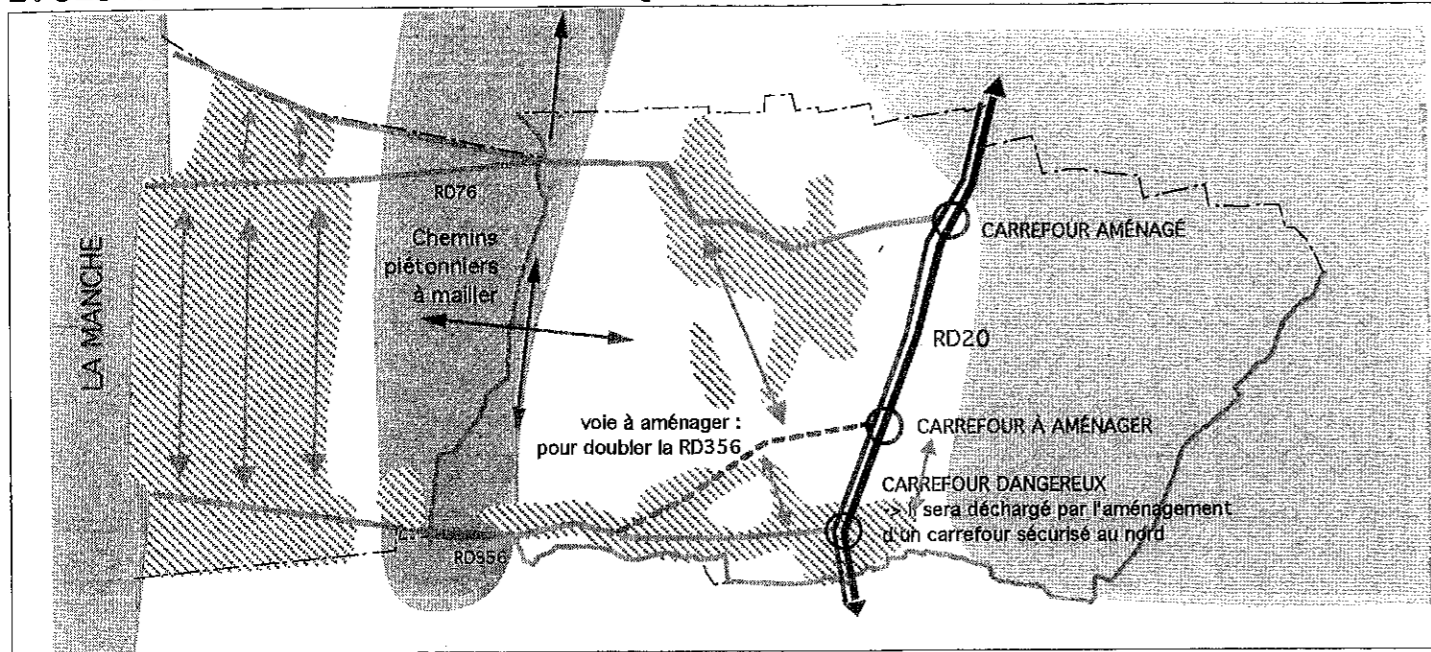
- hébergement de loisirs \_campings
- développements des zones de loisirs
- développements des installations à vocation sportives ou de loisirs
- équipements publics
- zones urbanisées
- chemins existants
- liaisons de chemins à créer

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE  
DÉVELOPPEMENT DURABLE






P.L.U. de HAUTEVILLE s/MER

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes

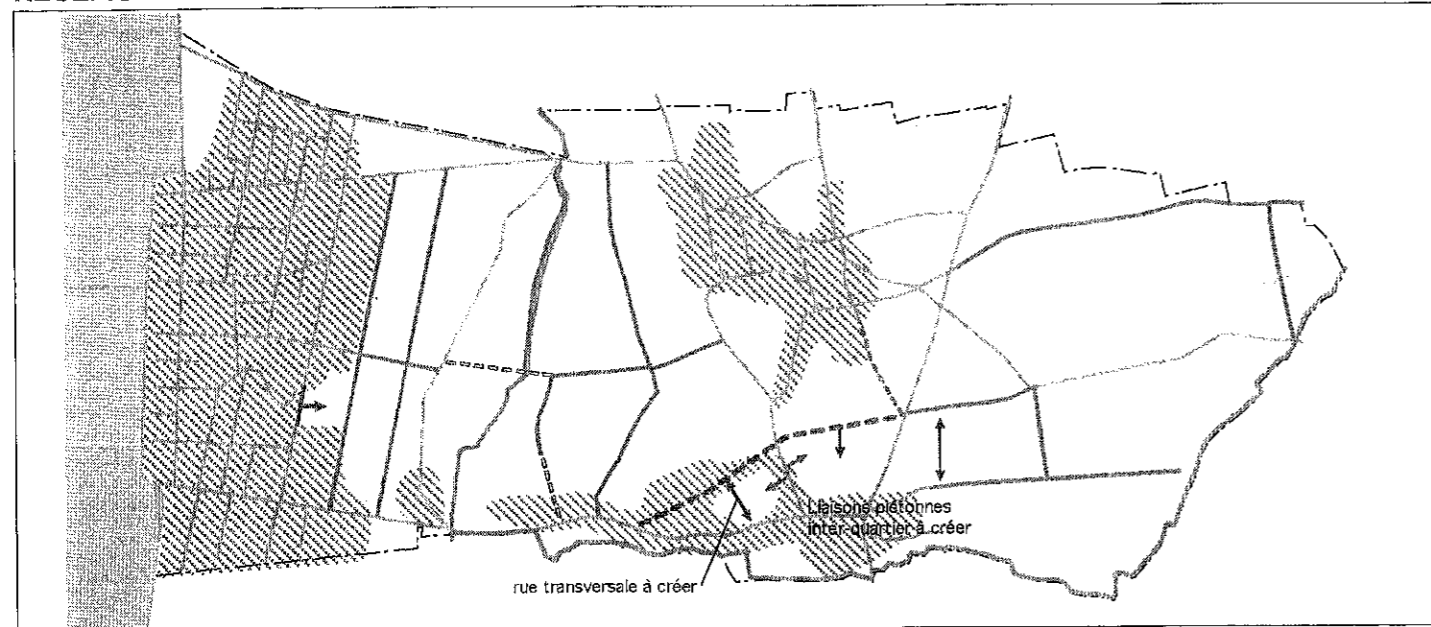
## ÉVOLUTION DE LA DESSERTE TOURISTIQUE DE LA COMMUNE











### LÉGENDE

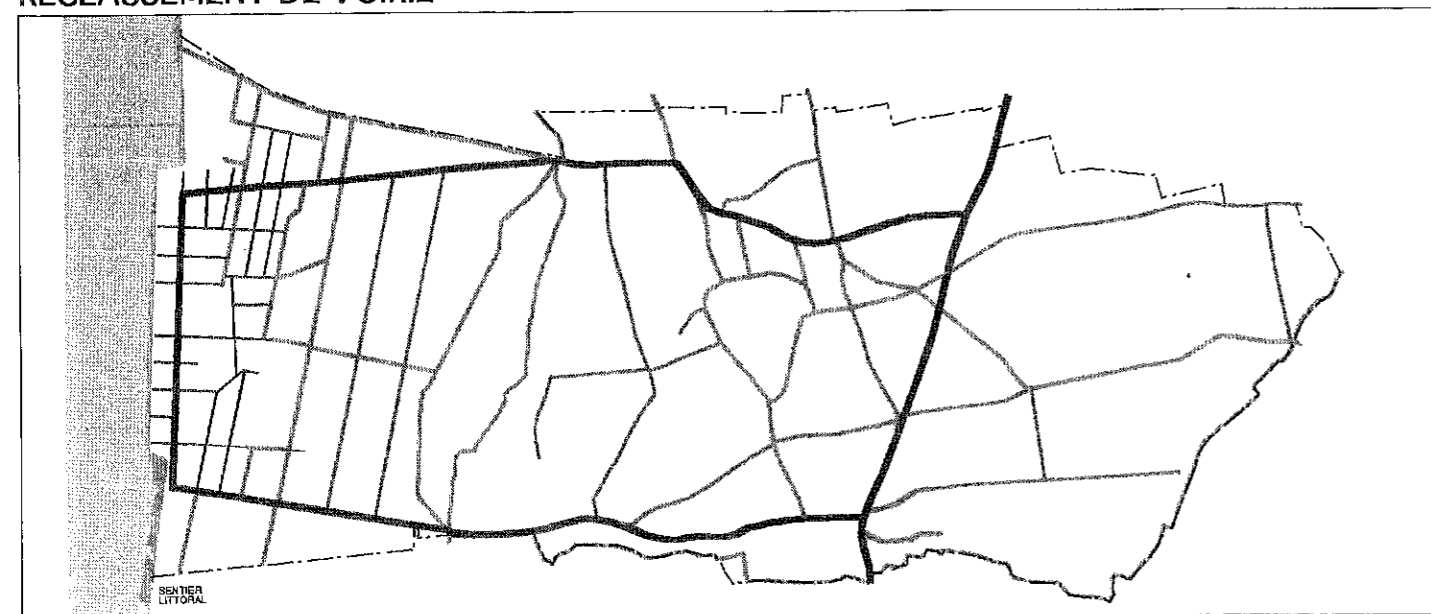
-  zone arrière littoral à protéger
-  zone agricole protégée
-  zones urbanisées
-  voiries existantes
-  liaison cyclable à aménager






## RÉSEAU VIAIRE À COMPLÉTER



-  zones urbanisées
-  chemins existants
-  liaisons de chemins à créer
-  voie existante à élargir et équiper
-  chemin rural à aménager
-  liaison de voirie à créer
-  desserte automobile ] à créer
-  desserte piétons ]

## RECLASSEMENT DE VOIRIE



-  route départementale
-  voie communale
-  chemin rural
-  voies privées à intégrer dans la voirie communale
-  proposition de reclassement de chemin rural en voie communale

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

ENJEUX DE VOIRIE

P.L.U. de HAUTEVILLE s/MER

AGENCE SCHNEIDER architectes urbanistes