

Commune d'Héauville

Plan Local d'Urbanisme



3 - Orientation d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

Orientations d'Aménagement et de Programmation

1 - Contexte législatif

Les articles L 151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme stipulent que « les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

Il est à noter que les orientations d'aménagement sont opposables au tiers dans un rapport de compatibilité laissant dans ce sens une marge d'interprétation dans sa mise en œuvre.

2 - Contexte du projet

Héauville est une commune littorale, située au Nord du Cotentin, à 10 km des Pieux et 20 km de Cherbourg. Elle bénéficie ainsi d'une situation privilégiée pour l'accueil de nouveaux habitants.

La municipalité souhaite favoriser l'installation de nouvelles familles en concentrant l'urbanisation uniquement dans le bourg.

Le bourg se caractérise actuellement par plusieurs entités relativement indépendantes les unes des autres :

- Un cœur de bourg ancien, composé d'un bâti traditionnel en pierre aligné sur la rue. Ce secteur comporte l'église du bourg, la nouvelle salle communale, et s'articule autour d'une place faisant office de parking.



- Une urbanisation récente au Nord du bourg, sous forme pavillonnaire, avec le bâti au milieu de la parcelle. Ce secteur est relativement déconnecté du reste du bourg, par sa morphologie, mais aussi par son manque de liaison avec le reste du tissu bâti.

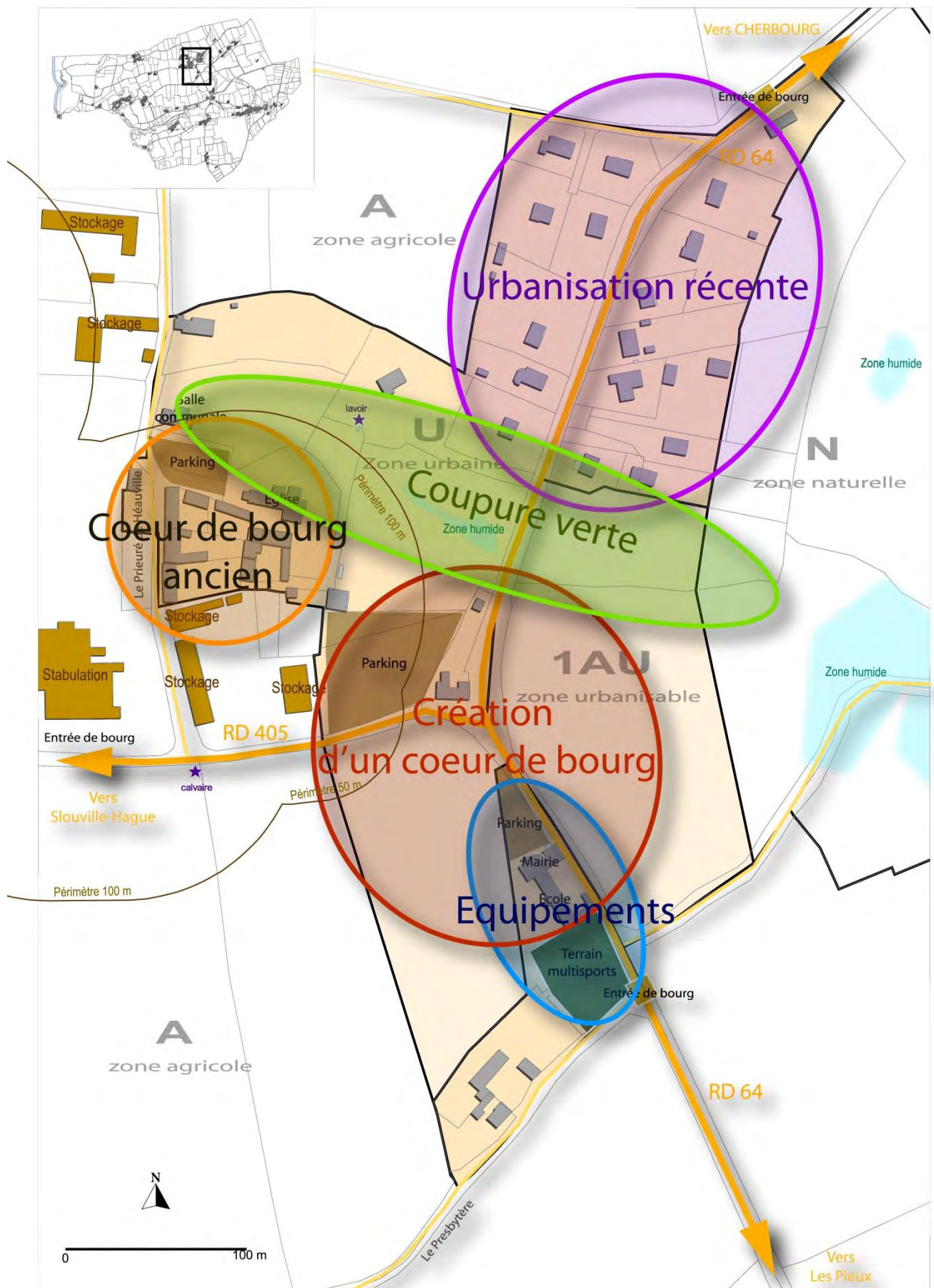
Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Les équipements publics de la commune, à savoir la mairie, l'école et le terrain multisports se situent au Sud du bourg et forment une troisième entité indépendante. Il y a ainsi peu de déplacements à pied dans le bourg.



Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une seule zone a été identifiée, au Sud du bourg et autour de la Maire, sur deux parcelles, pour une **surface brute de 4,1 ha**. La surface de constructibilité de cette zone sera **impactée par des aménagements divers** (Aménagements paysagers et équipements divers (bassin d'orage, aire de jeux...), emprise de nouvelles voiries et sentes piétonnes).

Cette zone 1AU offre par sa situation de nombreux avantages, notamment une **densification du bourg** et une **desserte par les réseaux** déjà présente.

Au sein d'un patrimoine bâti et naturel de qualité, la commune souhaite promouvoir un développement durable sur son territoire en privilégiant les connexions avec le tissu urbain existant et en proposant un projet favorisant le respect de l'environnement et la qualité de vie à travers la création d'espaces publics.

3 - Atouts du projet

La commune de Héauville a connu une forte augmentation de sa population liée à un solde migratoire positif. Ainsi, celle-ci souhaite poursuivre la tendance en offrant un nouvel espace constructible, tout en préservant son patrimoine paysager et les espaces voués à l'agriculture.

Le choix de la zone à urbaniser s'est réalisé suite à l'analyse d'un certain nombre de facteurs. La zone de développement présente dans ce sens un certain nombre d'atouts justifiant son aménagement :

- La situation de la commune à proximité des Pieux et de Cherbourg qui lui confère une attractivité importante se traduisant par une demande de logements à laquelle la municipalité souhaite répondre favorablement
- le secteur retenu, en cœur de bourg, permet d'engager un **projet global et cohérent**, à proximité des réseaux
- Le choix d'un développement raisonné ainsi que **le respect des densités mentionnées dans le SCOT** permettant de concilier développement urbain, préservation des espaces agricoles et naturels en limitant leur consommation
- La commune bénéficie d'un certain nombre d'équipements actuels et futurs au sein du bourg permettant dans ce sens de développer les **déplacements doux** sur la commune.
- Les sites de développement demeurent éloignés de toute zone sensible ou à risques.

4 – Principes d'aménagement

Le PLU permet la réalisation d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) précisant, à une échelle plus fine que celle du document graphique, les modalités d'urbanisation d'espaces préalablement délimités.

La concrétisation des objectifs de la commune appelle donc la définition de différents principes d'aménagement garantissant une intégration harmonieuse du projet dans son territoire. Ces grands principes régissant l'urbanisation de la zone 1AU sera à préciser dans le cadre de la réalisation de l'opération.

1. UNE URBANISATION MOINS CONSOMMATRICE D'ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

L'offre foncière sera **concentrée dans le bourg**. En effet, la commune souhaite privilégier la densification de son bourg, en urbanisant des parcelles insérées dans le tissu bâti existant.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le SCoT préconise pour les bourgs ruraux une densité de 14 à 16 logements à l'hectare. Cependant, étant donné que la commune ne dispose pas d'un assainissement collectif, cet objectif de densité pourrait être adapté et devra d'avantage avoisiner **une densité minimale de 10 à 12 logements à l'hectare** selon les contraintes des sols.

La diversité des logements devra faire l'objet d'une réflexion approfondie permettant de répondre à la demande par une **offre adaptée** notamment aux besoins des jeunes ménages et des personnes âgées.

Afin de préserver un cadre de vie de qualité, un travail approfondi devra être réalisé sur **la forme urbaine proposée**.

2. UNE MIXITE SOCIALE

Mettre en œuvre le principe de mixité sociale consiste essentiellement sur le territoire communal à rendre plus hétérogène la population résidente. Ainsi, il conviendra de favoriser la mixité en proposant une **offre de logements adaptée** :

- Des logements de taille variable, notamment pour favoriser la mixité générationnelle, l'installation de personnes à mobilité réduite; et répondre à une plus ample demande (jeunes couples sans enfants, familles monoparentales, ménages avec enfants, personnes vivant seules). Des logements de plus petite taille sont donc à prévoir.
- Des modes d'occupations pluriels (accession à la propriété, locatif, voire locatif aidé), afin de rompre avec le statut prédominant de propriétaires dans la commune et de favoriser le parcours résidentiel des habitants.

3. CONNEXIONS ET DEPLACEMENTS

Le secteur du Bourg, traversé par la RD 64, est dangereux et mérite qu'un soin particulier soit apporté à la **sécurisation de la voirie**. Ainsi, afin de sécuriser la traversée du bourg, la commune souhaite aménager la voirie, en entrée Sud de bourg par la mise en place d'un dispositif de modération de la vitesse en amont du carrefour de la route du Presbytère et de la RD64, et au Nord de la zone 1AU, pour faire ralentir de manière efficace les automobilistes. La commune prévoit aussi la création d'un passage piétonnier sur la RD 64 entre le parking de la mairie et la zone 1AU.

Les trottoirs nécessitent un élargissement afin de faciliter l'accessibilité piétonne le long de la RD64 (le long de la zone 1AU et la portion entre la Mairie et le terrain multisports).



Entrée Sud du Bourg (croisement de la route du Presbytère et de la RD64)



RD64 traversant le bourg

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Afin d'intégrer l'opération au tissu urbain existant et futur, une attention particulière devra être portée aux connexions. Ainsi la zone 1AU bénéficiera de **trois accès** : un accès sur la route du Presbytère, un accès par le biais de la route de la Chasse Fleurie qui devra d'ailleurs faire l'objet d'un aménagement afin de pouvoir supporter la circulation automobile interne de la zone, et enfin un accès en cœur de bourg sur la RD64.

Les accès Sud des deux secteurs urbanisables débouchent sur des voies étroites nécessitant un élargissement. En effet, ce sont des voies à caractère rural, avec des accotements herbés. Elles doivent être requalifiées en rue, avec des trottoirs pour sécuriser les déplacements piétons.



Route du Presbytère, desservant la partie Ouest de la zone 1AU



Chemin rural desservant la partie Est de la zone 1AU

Le projet reposera sur une hiérarchisation de la voirie et traitement différencié de la chaussée adaptés aux flux de circulation. La trame viaire ne devra pas être uniformément rectiligne, mais prendre davantage la forme de courbes afin de respecter la trame urbaine existante, notamment concernant la partie Est de la zone 1AU, afin de mieux garantir la sécurité de la circulation. Les voies nouvelles doivent permettre, en toute sécurité, les circulations piétonnes. Un double accès à la partie Est de la zone 1AU sera réalisé afin de faciliter la desserte des usagers. La voirie traversante de la zone sera à sens unique pour économiser l'espace et sécuriser les déplacements, et des places de stationnements seront créées pour les visiteurs. Le reste des besoins en stationnement devra se faire au sein des parcelles. Les délaissés de voirie pourront être végétalisés pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Au-delà des principales voies internes, le projet d'urbanisation doit favoriser les **déplacements doux** : ainsi, le schéma d'aménagement prévoit que soit créées plusieurs sentes piétonnes permettant de relier les futures constructions au tissu urbain existant et aux équipements (Mairie, école, terrain multisports, salle communale, église, parking...). Une sente piétonne est donc prévue sur la partie Ouest de la zone 1AU afin de relier le terrain multisports (prolongement du trottoir entre la Mairie et le terrain multisports), la Mairie/Ecole (via l'aménagement d'un escalier) et le cœur ancien du bourg (Eglise, salle communale). Une autre sente piétonne est prévue sur la partie Est de la zone 1AU, selon un axe Est/Ouest, venant rejoindre le projet d'aménagement piétonnier le long de la RD64 (attention à garder au minimum une distance de 50 mètres entre la traversée piétonne et le virage de la RD64), afin de créer une connexion entre le futur lotissement et les constructions récentes au Nord du Bourg.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. UN SOIN PORTE A L'INTEGRATION PAYSAGERE

L'intégration paysagère des futures constructions doit être traitée avec soin. La situation du projet au cœur d'une zone déjà urbanisée impose une réflexion sur **l'intégration des nouvelles constructions avec le tissu urbain existant**. Ainsi :

- **Les alignements d'arbres devront être préservés au maximum** et être intégrés dans le projet d'aménagement lorsque cela est possible, notamment par le biais de création d'espaces verts ou espaces publics. L'insertion des projets d'aménagement dans le cadre environnant sera réfléchi de manière à maintenir l'équilibre paysager. La silhouette du village et la structure bocagère existante devront être maintenues afin d'instaurer un cadre de vie authentique et ne pas rompre avec l'identité rurale d'Héauville.
- **La plantation de haies d'essences locales** assurera l'interface entre l'espace urbanisé et les espaces naturels. Ces linéaires de haies participent à la réduction des conflits d'usage puisqu'ils limitent les nuisances sonores et visuelles ainsi que les pollutions de l'air liées notamment à l'activité agricole et au trafic routier.
- **Un aménagement paysager devra être réalisé au Nord de la zone 1AU (partie Est)** afin de maintenir une « coulée verte » au sein du tissu bâti et préserver les zones humides et la perception du vieux bourg avec son église. Un second aménagement paysager pourrait venir accompagner le projet de bassins d'orage prévu à l'Est de la zone 1AU, en zone N. Enfin, une zone tampon qui restera préservée de toute habitation est instaurée au Nord de la zone 1AU (côté Ouest) afin de respecter la distance de réciprocité qui s'applique autour des bâtiments agricoles à proximité. L'emprise de cette zone tampon est pas ailleurs plus étendue que le périmètre de réciprocité venant impactée la zone 1AU afin de garantir un éloignement suffisant entre l'activité agricole et les futurs constructions. Cette zone pourra prendre la forme d'un aménagement paysager et accueillir un bassin d'orage. Quelques équipements légers peuvent éventuellement être prévus (type aire de pique-nique, aire de jeux pour enfants...)

5. UNE CONCEPTION RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

Le fonctionnement de la zone urbaine ainsi que les constructions devront avoir un objectif de **développement durable**. Les implantations du bâti devront tenir compte de la topographie, de l'exposition au soleil, des vents dominants et de leur emplacement par rapport aux constructions voisines, afin de réaliser des constructions économes en énergie.



Exemple de noues paysagères

Une gestion raisonnée des eaux pluviales consiste essentiellement en la limitation des surfaces imperméabilisées. Elle se fera sur site afin de ne pas aggraver les écoulements du fait des aménagements.

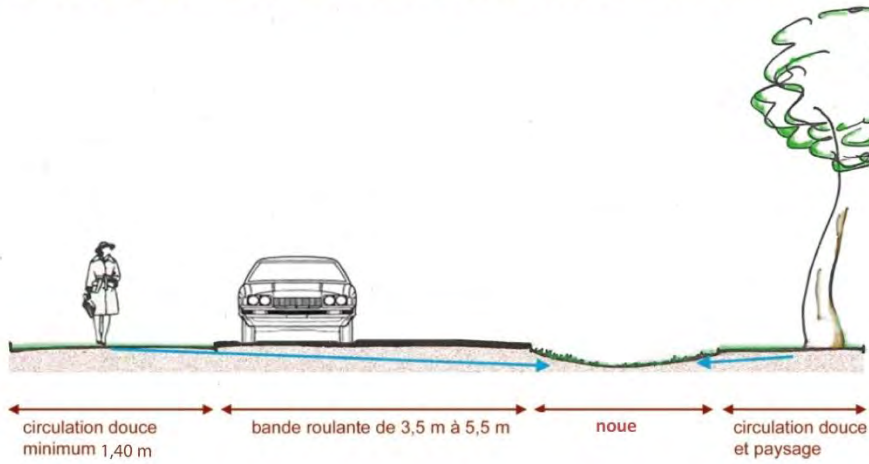
Les voies seront accompagnées de systèmes alternatifs de récupération des eaux pluviales (noues, fossés à ciel ouvert...).

L'utilisation de revêtements filtrants (pavés, gravier-gazon, dalles alvéolées) et la végétalisation des délaissés de voirie et des aires de stationnement participeront au libre écoulement des eaux pluviales.

De plus, il est prévu la création de bassins d'orage au Nord de la zone 1AU, en face du parking, et à l'Est de la zone 1AU, en zone N.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Principe d'aménagement de voie incluant la gestion douce des eaux pluviales



La noue accompagne les voies. Elle filtre, absorbe, retient, ralentit et guide les eaux pluviales et de ruissellement.

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientations d'Aménagement et de Programmation

