

Avant propos

Les orientations d'aménagement et de programmation détaillées dans le présent document constituent le volet opposable du projet d'aménagement et de développement durable.

Elles portent sur les zones à urbaniser (AU) suivantes :

- Abords de l'église
- Hameau Joyeux

Ces orientations sont opposables, c'est-à-dire que tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra respecter les indications, et ne jamais compromettre la réalisation de ce projet à long terme.

Les schémas comportent certaines indications graphiques qu'il faudra impérativement respecter selon les prescriptions suivantes :

Programmes

Densité minimale

Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité moyenne de 14 logements à l'hectare.

Emprise de l'orientation d'aménagement

L'orientation d'aménagement s'applique à l'intérieur des zones AU.

Zone où l'épandage souterrain est interdit (tracé fixe)

La parcelle 449 située au hameau Joyeux n'est apte à recevoir des épandages souterrains que dans la partie la plus haute, aussi, dans la partie basse, la réalisation de ce type d'ouvrage n'est pas permis.

Phasage

Sur les parcelles concernées par un phasage, la phase 1 peut être urbanisée immédiatement. La partie de terrain située en phase 2 ne peut être construite que lorsque ces deux conditions sont réunies :

- au moins six années se sont écoulées depuis la date d'approbation du PLU
- il n'y a plus d'emprise disponible à la construction sur la partie de terrain située en phase 1.

Espaces publics

Voie automobile à créer (tracé fixe)

Les tracés fixer indique l'emplacement de l'axe des voies automobiles à créer. Le gabarit de ces voies doit permettre une circulation de tout type de véhicule dans les deux sens et être bordée de trottoirs.

Lorsque deux voies à créer se font face, leurs axes respectifs doivent être parfaitement dirigés l'un vers l'autre.

Aire de retournement à créer (tracé de principe)

Les voies en impasses doivent être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement permettant à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Voie piétonne à créer (tracé fixe)

Ce tracé indique l'emplacement précis où doit être aménagé une circulation pour les piétons. Il n'y a pas d'emprise minimale à prévoir.

Espace public à créer (tracé fixe)

Le projet d'aménagement doit prévoir un espace public permettant de préserver un cône de vue vers l'église. Il peut s'agir par exemple d'un espace engazonné, d'un parking, d'une extension du cimetière, etc.

Aménagements paysagers

Haie à préserver (tracé fixe)

Il s'agit, dans la mesure du possible, de préserver les haies bocagères existantes avec leurs talus et leurs plantations. Cette protection n'empêche pas de détruire une partie de la haie si cela est justifié par le passage d'une voie, ou d'un accès à une parcelle par exemple. L'entretien normal des haies est également permis.

Haie à créer (tracé fixe)

Il s'agit d'une zone d'au moins 2 mètres d'épaisseur dans laquelle il est obligatoire de créer des plantations d'essences locales destinées à former un écran végétal dense.

Zone non aedificandi (tracé fixe)

Une zone inconstructible est instaurée pour la partie de la parcelle n° 454 située dans l'axe de vue vers l'église. Dans cette zone, il est interdit d'édifier des constructions.

Mur à préserver

Le mur de maçonnerie bordant la zone à urbaniser sera conservé, sauf dans le cas de création d'accès.

Architecture

Orientation des faîtes

L'orientation des faîtes principaux est imposée en cohérence avec l'environnement bâti et la trame bocagère.

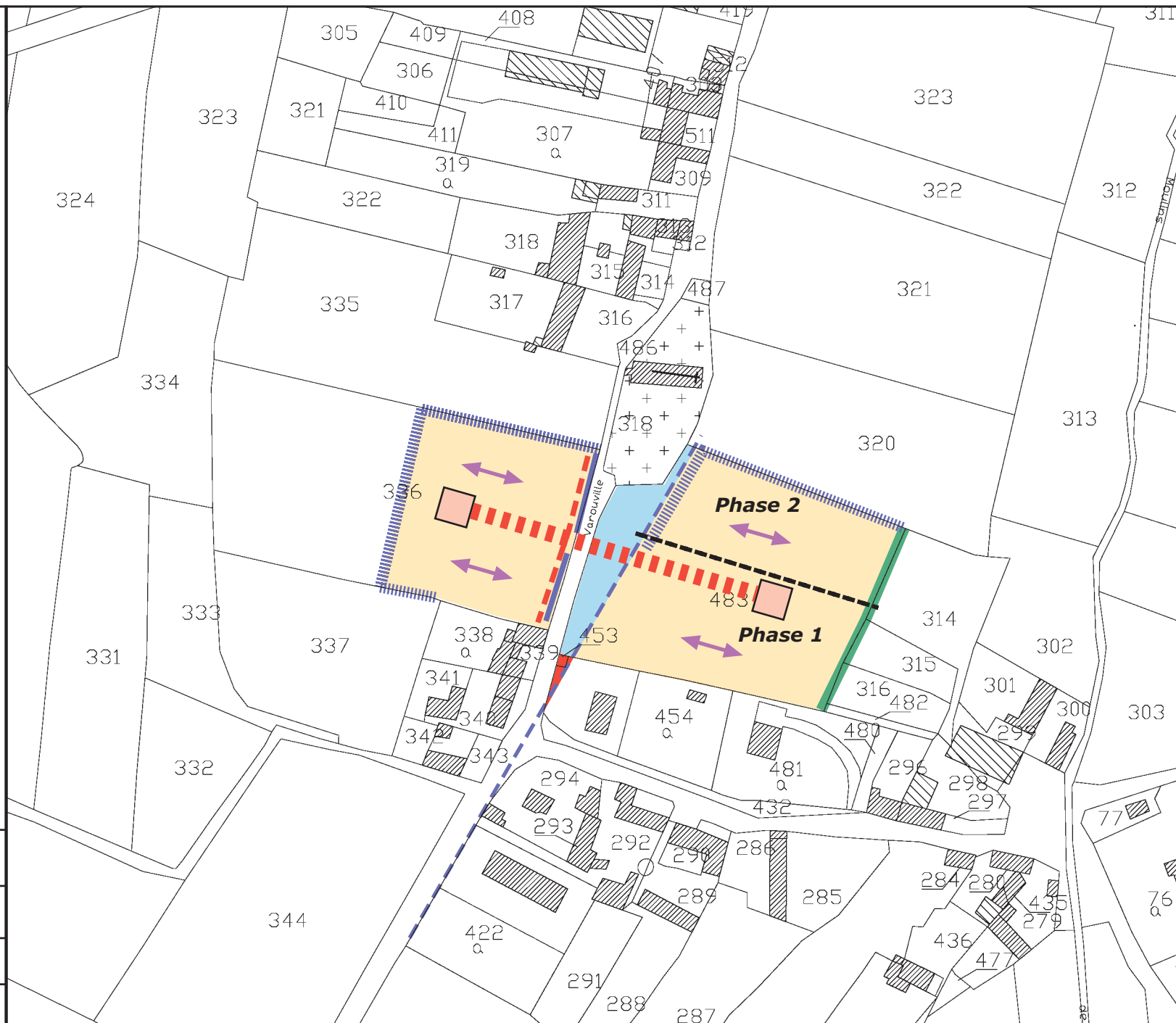
Coloris

Les toitures auront un couleur proche de celle de l'ardoise ou de la tuile orange.

Les façades seront de couleur grise, voisine de celle de la pierre de pays.

L'église

-  Emprise de l'OAP
-  Voie auto à créer (tracé fixe)
-  Voie piétonne à créer (tracé fixe)
-  Aire de retournement à créer
-  Espace public à créer
-  Haie à conserver
-  Haie à créer (tracé fixe)
-  Zone non aedificandi
-  Mur à conserver
-  Orientation des faitages



Varouville

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin
2012

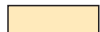







Nord

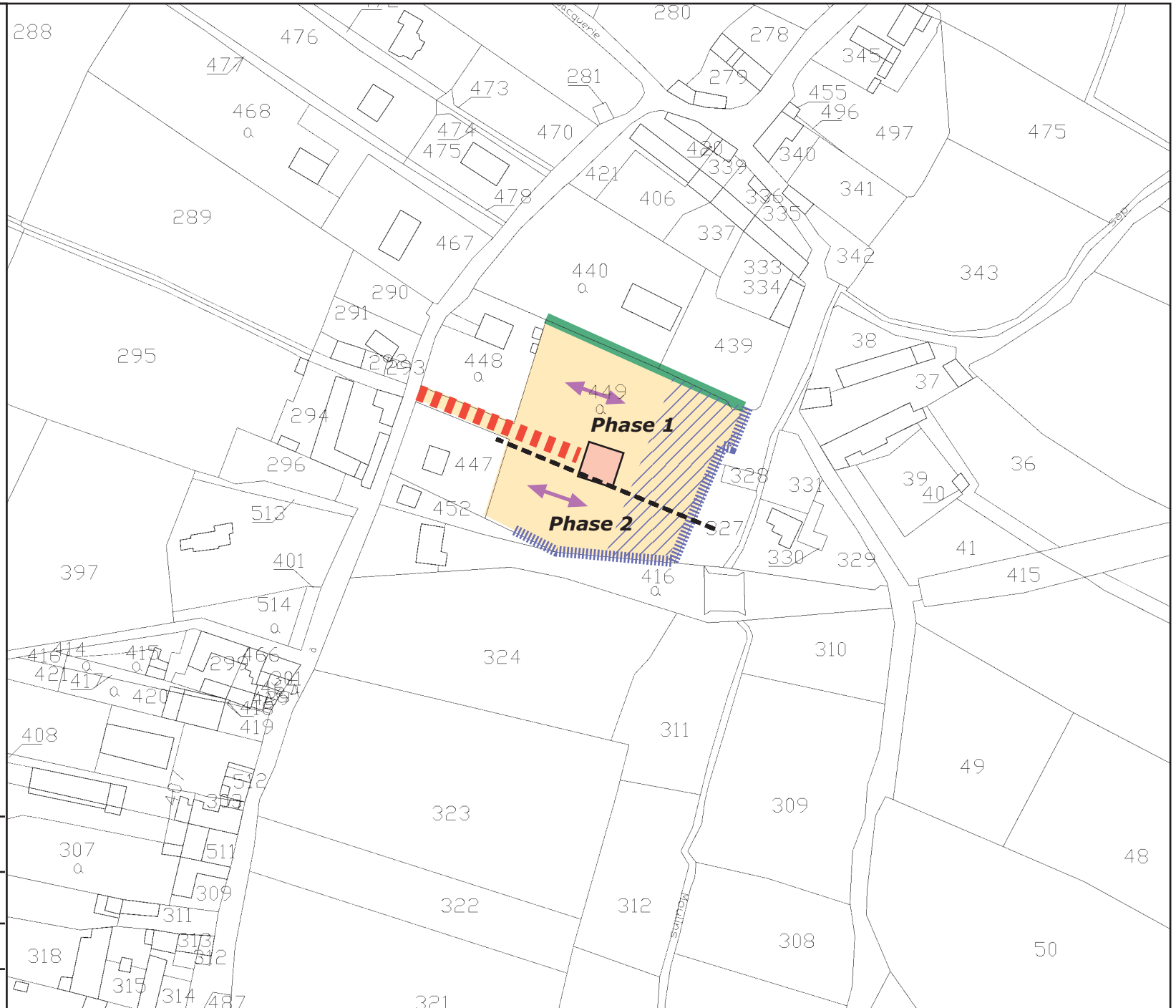


Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m

Hameau Joyeux

-  Emprise de l'OAP
-  Voie piéton à créer (tracé de principe)
-  Voie auto à créer (tracé fixe)
-  Aire de retournement à créer
-  Haie à conserver
-  Haie à créer (tracé fixe)
-  Zone où l'épandage souterrain est interdit
-  Orientation des façades



Varouville

Plan local d'urbanisme

Philippe Avice,
architecte-urbaniste

Juin
2012

Nord



Echelle : 1/2 000

0 50 m 100 m