



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

5.1 : OAP sectorielles

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Version pour approbation

Elaboration du PLUi approuvée le 11/12/2024

Modification simplifiée n°1 du PLUi prescrite le 20/05/2025 et approuvée le 17/02/2026

Modification de droit commun du PLUi prescrite le 20/05/2025 et approuvée le 28/09/2026

INTRODUCTION	4
PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE PROJETS	6
Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet.	6
PRINCIPE 1 : L'intégration dans le paysage des futures opérations d'aménagement.....	7
PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes principaux.....	10
PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables.....	12
PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain.....	14
PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements	16
PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales	18
PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS	20
ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION	21
LES SECTEURS OAP À VOCATION HABITAT.....	22
Introduction des secteurs OAP	23
ABLON.....	24
Secteur des Écoles	25
Secteur des Hortensias	29
BERVILLE-SUR-MER.....	32
Secteur de la Côte Cousin	33
Secteur de l'Estuaire	37

Secteur de la Pannerie	40
BEUZEVILLE.....	43
Secteur de la Blotière.....	44
Secteur du Calvaire	48
Secteur de la Cour de l'Hôtel de la Poste.....	52
Secteur des Coutances.....	56
BOULLEVILLE	60
Secteur de la Ravangerie	61
Secteur route d'Honfleur	64
CONTEVILLE.....	67
Secteur de l'Estuaire	68
Secteur de la Judée	71
Secteur des Pierres	74
Secteur du Pressoir	77
ÉQUEMAUVILLE.....	80
Secteur des Droulis	81
Secteur des Noisettes	84
Secteur Les Onglets.....	87
FATOUVILLE-GRESTAIN	90
Secteur du Pré d'Auge	91
GENNEVILLE	94
Secteur du Commerce	95
Secteur Saint-Benoît	98

GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR	101
Secteur du Boviduc	102
HONFLEUR	105
Secteur du Bassin du Centre	106
Secteur Jacques Cartier	109
Secteur du Labrador	112
Secteur de la Terre Neuve	115
MANNEVILLE-LA-RAOULT	119
Secteur du Puits Grémond	120
LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR	123
Secteur de la Desmellerie	124
Secteur de la Scierie Bouvier	127
Secteur Saint-Clair	130
SAINT-MACLOU	133
Secteur du Val Durand	134
Secteur du Pont Audemer	137
SAINT-PIERRE-DU-VAL	140
Secteur de la Bigrerie	141
SAINT-SULPICE-DE-GRIMBOUVILLE	144
Secteur de l'Estuaire	145
Les SECTEURS OAP à vocation économique.....	148
BEUZEVILLE	149
Secteur Route de Saint-Maclou	150

Secteur de la Paix.....	153
HONFLEUR.....	156
Secteur à vocation économique La Fosse Nord.....	157
Secteur à vocation économique La Fosse SDIS.....	160
SECTEUR SPECIFIQUE A L'ENTREE DE VILLE EST DE HONFLEUR	163

INTRODUCTION



Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définissent des intentions et des orientations d'aménagement qualitatives sur des zones à urbaniser directement ouvertes à l'urbanisation. Ces conditions d'aménagement concernent les qualités architecturales, urbaines, et paysagères d'un secteur donné.

Portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme non pas en termes de conformité mais en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont à mettre en parallèle avec le règlement écrit et graphique.

La Communauté de communes Honfleur-Beuzeville a retenu 38 Orientations d'aménagement et de programmation.

Article L.151-6 et L.151-7 et du Code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), 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 ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schéma de principes 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation

PRINCIPES GÉNÉRAUX D'AMÉNAGEMENT DES SECTEURS DE PROJETS

Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont composées de principes généraux d'aménagement permettant d'introduire des préconisations d'aménagement globales à l'échelle de l'intercommunalité et ainsi de proposer des intentions d'aménagement cohérentes et homogénéisées à l'échelle du territoire du PLUi.

Les principes généraux d'aménagement ont une valeur indicative mais doivent permettre aux acteurs de l'aménagement (concepteurs, aménageurs, municipalités, etc.) de suivre un fil rouge au cours des projets qu'ils entreprennent et d'inclure leur démarche en compatibilité avec les orientations inscrites dans le PADD.

Les grands principes d'aménagement s'appliquent aux domaines du paysage, de l'urbanisme et de l'architecture. Ils se présenteront ici selon des enjeux en lien avec le territoire.

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le grand paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales

PRINCIPE 1 : L'intégration dans le paysage des futures opérations d'aménagement

Assurer le maintien des cônes de vue identifiés sur le territoire

Les cônes de vue sont des sites qui offrent des vues sur des éléments patrimoniaux servant de repères (églises, châteaux...). Ils peuvent être étroits (à la faveur d'une ruelle) ou plus larges. Ils peuvent se situer dans le bourg lui-même ou à proximité.

Les cônes de vue seront pris en compte le plus en amont possible des projets afin de les protéger voire de les valoriser au sein du projet urbain. S'il s'avère pertinent, les cônes de vue pourront être signalés aux usagers par la mise en place d'un panneau explicatif par exemple.

Les constructions, installations et aménagements situés dans ces cônes de vue devront prioritairement être réalisés de manière à préserver la percée ou la transparence visuelle sur l'élément paysager ou patrimonial visé. Ils pourront également permettre sa mise en valeur.

Une attention particulière sera apportée au mobilier urbain et à la mise en place de dispositifs d'affichages publicitaires et d'enseignes dont l'accumulation déprécie la qualité des cônes de vue. La hauteur, le gabarit, l'implantation et les teintes des constructions, installations et aménagements seront réalisés dans le cadre d'une insertion paysagère forte intégrant plantations, morphologies bâties et aspects cohérents avec l'élément paysager visé.

Sur le territoire de la Communauté de communes de Honfleur-Beuzeville, l'aménagement de certains secteurs devra se faire de manière à préserver notamment les perspectives sur le Pont de Normandie.



Perspective paysagère depuis un des secteurs OAP de la Rivière-Saint-Sauveur sur le Pont de Normandie @googlestreetview

Assurer des lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain

Les lisières urbaines ou fronts urbains représentent l'épaisseur du contour de l'enveloppe urbaine en interface avec les espaces ouverts, agricoles ou naturels. Ces lisières urbaines représentent les transitions, plus ou moins douces, entre le tissu urbain et les espaces agricoles et naturels. Les nouvelles constructions constituent autant de risques possibles de dégrader ces lisières urbaines, c'est à dire ces transitions entre espaces naturels et agricoles et le tissu urbain.

Les fronts urbains pourront être gérés dans l'espace public ou l'espace privés. Les haies et boisements d'essences locales déjà existants seront à préserver. La végétalisation implantée pourra être arbustive et/ou arborée. Notamment, en fond de parcelle, des haies multispécifiques (regroupant plusieurs essences végétales), pouvant être doublées par des murets de qualité et d'une hauteur limitée, assureront la transition paysagère avec les parcelles agricoles ou naturelles à proximité. Les clôtures de type plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée sont interdites, ainsi que les haies monospécifiques. Les extensions urbaines intégreront des aménagements permettant l'intégration paysagère des constructions : merlons paysagers, talus plantés, etc.

Dans la mesure du possible, des perméabilités entre les espaces naturels (boisements, cours d'eau) et le front bâti seront mis en place. Un soin au traitement paysager et végétal des espaces publics et / ou des fonds de parcelles sera favorisé ainsi que la création de percées visuelles vers l'espace agricole et naturel.

Le traitement des lisières urbaines prendra en compte et respectera l'existant au travers différents critères pouvant varier suivant les caractéristiques du site (limiter le vis-à-vis, marge de recul plus importante, traitement paysager des limites, qualité architecturale, homogénéité des formes urbaines, etc.). Les nouvelles opérations et quartiers devront se « greffer » de manière homogène avec le tissu existant en s'inspirant des formes urbaines anciennes, en particulier concernant les façades à l'alignement ou côté voirie. L'aménagement des liaisons piétonnes, rues, places des nouvelles opérations devra rechercher un lien et une porosité avec le tissu existant.

Préserver les fronts bâtis

Le front bâti désigne l'alignement des façades principales des éléments bâtis donnant sur l'espace public.

Les nouvelles constructions situées à l'intérieur ou en continuité des fronts bâtis devront respecter les caractéristiques architecturales normandes de l'existant (toitures en ardoise ou en chaume, façades à pans-de-bois, maçonneries de pierres et de briques, ...). De la même manière, l'implantation du bâti vis-à-vis des limites séparatives et de la voirie et la volumétrie de celui-ci sera choisi dans la continuité de l'existant.

Un traitement paysager adapté sera effectué sur les espaces libres en bord de voirie :

- Les clôtures devront être de teinte sobre. L'utilisation de matériaux naturels et locaux sont encouragés ;
- Les haies pourront être constituées d'éléments arborés et arbustifs. Les haies monospécifiques sont interdites. Les haies d'essences locales déjà existantes seront à conserver.



Front bâti à l'alignement de la voirie existante sur le port d'Honfleur



Front bâti en retrait de la voirie existante à Beuzeville

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes principaux

Veiller à la bonne qualité architecturale des entrées de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions et espaces publics le long des axes principaux d'entrée de ville :

- Les matériaux utilisés pour les constructions devront s'harmoniser avec l'architecture traditionnelle des bâtis en centre-bourg (toitures en ardoise, en chaume, murs à colombages, ...) ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.

Concernant les espaces publics :

- Le mobilier urbain (notamment les candélabres) utilisé devra être similaire à celui déjà implanté et ne devra pas empêcher la bonne lisibilité de l'horizon de l'entrée de ville ;
- L'implantation des dispositifs d'affichage publicitaire pouvant être source de « pollution visuelle » devra être limitée et strictement encadrée. Les enseignes devront être implantées de manière à s'intégrer dans le paysage et l'environnement bâti (teintes sobres, densité de dispositifs limitée, etc.). Elles devront respecter les façades architecturales sur lesquelles elles s'implantent.

Préserver et conforter la végétalisation des principaux axes d'entrée de ville et de bourg

Les éléments végétalisés (haies, boisements, alignements d'arbres, parterres végétaux, etc.) implantés le long des axes de circulation et participant à la qualité paysagère des séquences d'entrée de ville devront être préservés.

Les aménagements futurs de ces axes principaux de circulation seront végétalisés sans qu'ils soient nécessairement arborés. Les aménagements paysagers devront renforcer l'identité urbaine de ces axes et participer à l'amélioration esthétique du tissu urbain. Le choix des essences végétales s'appuiera sur quatre critères :

1. S'inscrire dans les principes de gestion différenciée ?
2. Limiter les besoins en eau ;
3. Limiter la production de déchets verts ;
4. Limiter les risques allergisants.

Favoriser l'aménagement de cheminements doux

Ces axes principaux d'entrée de ville seront autant que possible accompagnés de pistes cyclables et de cheminements doux piétons. Ces voies cyclables et piétonnes seront préférentiellement en propre, séparées du réseau viaire par des aménagements végétalisés afin de garantir la sécurité des usagers.

Le choix du revêtement et la taille des voies seront adaptés à la fréquentation et aux usages de celles-ci.

Améliorer l'intégration des zones économiques et commerciales en entrée de ville et de bourg

Un soin qualitatif sera porté au traitement architectural et paysager des constructions industrielles ou commerciales :

- Une réflexion sur les volumes et les couleurs utilisées en façade devra être menée ;
- Les espaces de stationnement et zones de dépôt/stockage devront être implantés préférentiellement à l'arrière du bâti ;
- Les espaces à l'interface entre le bâti et la voirie seront végétalisés avec des essences locales ;
- Les clôtures utilisées devront être de couleur sobre. L'utilisation de matériaux naturels (clôtures en bois, murets en pierre) sera encouragée.



Entrée de ville d'Équemauville

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptables

Garantir une urbanisation raisonnée

La communauté de communes du pays de Honfleur-Beuzeville affirme dans son PADD sa volonté de modération de la consommation d'espace (*Partie B : Mettre en place les conditions d'accueil de la population sur l'ensemble de l'intercommunalité /orientation 4 : Promouvoir des pratiques urbaines et rurales plus sobres et miser sur les espaces déjà artificialisés*) et encourage ainsi le développement de l'urbanisation au sein du tissu urbain existant.

Dans la continuité de cet esprit, le PLUi encourage des formes urbaines plus compactes. Il fixe ainsi un objectif de densité résidentielle pour les secteurs en renouvellement urbain et en extension (un objectif minimal de densité est proposé en fonction du contexte géographique et urbain de chaque secteur faisant l'objet d'une OAP).

Il s'agit d'une densité brute en logements par hectare (nombre de logements construits au regard de l'ensemble de l'unité foncière concernée, intégrant les voiries et espaces publics liés à l'opération). Le document d'OAP précise la densité minimale à atteindre sur les secteurs stratégiques de projet. Certains, du fait de leurs configurations (proximité du centre-bourg, etc.), ont vocation à accueillir une densité de construction plus élevée que sur des secteurs pavillonnaires classiques.

Renforcer la qualité des formes urbaines

Une attention particulière devra être portée à la qualité et à la diversité des formes urbaines proposées en lien avec l'environnement paysager immédiat s'il est qualitatif ou en lien avec les principes architecturaux et paysagers historiques.



Exemple d'une opération de densification à Honfleur

Préserver l'intimité du voisinage

Les formes bâties dans la mesure du possible devront alignées sur l'axe de desserte et/ou alignées par rapport aux constructions existantes. Les jardins seront préférentiellement implantés à l'arrière du bâti pour permettre une intimité vis-à-vis de l'axe de desserte. Les implantations des constructions seront aménagées de manière à créer des espaces d'intimité et à limiter le vis-à-vis avec le voisinage par des décalages et des décrochés dans les volumes.

Proposer une offre diversifiée de logements sociaux

Avec les OAP sectorielles, il sera recherché de diversifier l'offre et la programmation de logements de la communauté de communes, notamment en termes de logements sociaux. Ainsi, des pourcentages de production de logements sociaux sont définis dans les communes pôles et rappelés dans les OAP sectorielles concernées.

En plus des objectifs de création de logements sociaux, il sera recherché de diversifier leur typologie, entre des logements aidés et des logements en accession à la propriété.

Cet objectif est conforme à celui défini dans le Plan Local de l'Habitat de la communauté de communes. La répartition attendue est définie ci-contre.

Commune pôle	Logements aidés sur 6 ans du PLH	Accession aidée à la propriété sur les 6 ans du PLH
Ablon	10	
Beuzeville	94	94
Boulleville	13	13
Equemauville	14	14
Gonneville-sur-Honfleur	10	
Honfleur	91	91
Saint-Maclou	3 à 5	3 à 5
La Rivière-Saint-Sauveur	17 en potentiel foncier + 34 (European Homes)	17
Total communes pôles	Environ 290	Environ 230

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

Les **espaces naturels d'agrément** sont des **aires de « respiration » paysagères** publiques ou privées, situées dans le tissu urbain.

Dans les espaces publics, les habitants et les visiteurs bénéficieront d'équipements favorisant la détente, le loisir et la promenade.

Dans les espaces privés, il sera attendu le maintien et la montée en qualité des ambiances paysagères perçues depuis l'espace public. Ces espaces devront maintenir une perméabilité forte des sols de façon à favoriser la végétalisation et la plantation d'arbres.

Entretenir le caractère naturel des espaces d'agrément

Les essences locales, ornementales et adaptées aux nouvelles conditions climatiques permettront de lutter contre le **phénomène d'îlot de chaleur** en maintenant des zones plus fraîches. Ils jouent un rôle d'espace tampon entre les secteurs denses et moins denses.

Les plantations existantes seront à préserver autant que possible. Les espaces d'agrément situés à proximité immédiate d'un cours d'eau devront être en cohérence avec le maintien voire le renforcement des fonctionnalités écologiques de la trame bleue.

Ces espaces naturels d'agrément seront aménagés en appui d'équipements légers, poreux et réversibles. Ils devront privilégier l'usage de matériaux naturels, locaux et biosourcés. Les revêtements des chemins et voies prioriseront autant que possible et selon leur usage et leur fréquentation, une perméabilité de façon à assurer l'infiltration des eaux. Des jointures pourront ainsi être enherbées.



Espace public d'agrément à Ablon



Aménagement qualitatif à Beuzeville

Renforcer la nature dans les bourgs

La gestion de ces espaces devra s'appuyer sur les principes de gestion différenciée : limiter voire supprimer les intrants phytosanitaires et les bâches plastiques, valoriser les déchets verts, économiser les apports en eau... Des parcours pédagogiques et des expositions pourront être créés notamment en lien avec les équipements publics.

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, sera encouragé pour l'embellissement des communes.



Fleurissement privé à Beuzeville

Les éléments végétaux et patrimoniaux constituent des habitats potentiels pour la faune et la flore et participent au maintien et à la qualité des paysages.

À ce titre, les éléments végétaux et patrimoniaux d'intérêt (murets, arbres remarquables ou isolés dans l'espace public ou privé, haies, talus, cours d'eau, berges, zones humides, chemins ruraux...) seront maintenus le plus possible dans les projets d'aménagements lors de rénovations, extensions et constructions. La plantation d'arbres est encouragée dans les espaces urbains diffus.



Mur d'intérêt patrimonial à Conteville

Les aires de stationnement publiques et privées, les trottoirs et les toits sont des lieux stratégiques de végétalisation (haies arbustives) et seront réalisés autant que possible avec des revêtements perméables.

Les cheminements doux bénéficieront également d'un traitement plus perméable aux abords de noues ou fossés de manière à drainer plus facilement les écoulements lors d'épisode pluvieux.

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

Le bioclimatisme a pour principe de tirer parti des effets bénéfiques du climat et des caractéristiques d'un site d'implantation pour la réalisation de projets durables et cohérents avec leur environnement. Il prend en compte différents éléments du contexte environnemental : relief, contexte urbain, type de terrain, risques, vent, bruits, végétation existante, ensoleillement, etc.

L'objectif principal est d'obtenir le confort le plus naturel possible dans les bâtiments en utilisant les moyens architecturaux et les énergies renouvelables disponibles.

Inscrire le projet d'aménagement dans son contexte local

Les nouvelles constructions et installations devront utiliser préférentiellement des matériaux de construction locaux afin de s'inscrire dans l'existant.

De la même manière, la végétation ornementale, et surtout les haies en limites parcellaires devront être composées d'essences locales, adaptées au site.

La nouvelle construction ou installation devra s'adapter aux caractéristiques physiques du site et non l'inverse (notamment au niveau de la variation du relief).

L'objectif étant d'intégrer le plus possible les caractéristiques des habitations traditionnelles qui répondaient bien souvent à des contraintes propres à leur site d'implantation.

Optimiser l'implantation du projet d'aménagement sur ses parcelles

Afin de bénéficier au maximum des apports de chaleur et de lumière des rayons solaires, les nouvelles constructions devront dans la mesure du possible exposer leur façade principale et les ouvertures sur une orientation sud préférentiellement, est ou ouest.

De la végétation judicieusement positionnée pourra protéger l'habitation des vents dominants.

Les espaces libres seront dans la mesure du possible orientés vers le sud.

Les logements traversants seront privilégiés afin de bénéficier d'un apport lumineux maximal.

Encourager les formes urbaines bas-carbones

Afin de lutter contre les déperditions d'énergie au sein du bâti, celui-ci devra présenter une forme compacte. La mitoyenneté des nouvelles constructions est à favoriser. Les matériaux de constructions devront préférentiellement avoir des propriétés d'inertie thermique.

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes est encouragée en tant qu'élément isolant naturel et favorisant la limitation des consommations énergétiques du bâti.

Promouvoir une production d'énergies renouvelables respectueuse du cadre bâti et paysager

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont encouragés. Ils devront s'insérer dans l'environnement paysager et bâti. La conception des nouvelles constructions devra permettre l'intégration des dispositifs de production d'énergie, notamment de panneaux solaires photovoltaïques et thermiques.

L'utilisation d'énergies renouvelables dans les équipements à vocation collective, dans les projets d'habitat groupé, pour les activités économique ou encore industrielle est particulièrement encouragée (bâtiments publics, stations d'épurations, piscines, campings, etc.).

Les panneaux solaires en toiture sont encouragés et seront installés de manière à s'insérer à l'architecture du bâti. Ils pourront par exemple recouvrir préférentiellement la totalité d'un versant de toiture, s'intégrer aux teintes ardoisées de la toiture, être conçus comme des éléments architecturaux à part entière (appentis, pan entier d'abri de jardin, de garage, de véranda, etc.).

Le développement du photovoltaïque est privilégié sur les toitures des bâtiments des zones industrielles et commerciales, ainsi que dans les espaces de friches dans un objectif de reconversion de site.

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales sera effectuée par la mise en œuvre de compensations face au phénomène d'imperméabilisation des sols causé par l'urbanisation nouvelle.

Transformer le moindre espace minéral en espaces de nature en ville

Le fleurissement privé, c'est-à-dire à l'initiative des particuliers, peut s'avérer intéressant pour l'embellissement des communes. En pied de murs et de façade, cette végétation qui participe à un espace public agréable et de qualité, sera favorisée.

Sont également encouragés la « débétonisation » de certains espaces minéralisés (parkings, trottoirs, friches...) en vue d'encourager l'appropriation de ces espaces par les habitants et leur végétalisation (jardinage, ornementation, activités de loisirs...).

Les toits, les aires de stationnements, les murs, les bords de routes, les jardins, les cours... sont autant d'espaces potentiellement minéraux qu'il est nécessaire de questionner en vue de favoriser et renforcer la nature en ville en lien avec la perméabilisation des sols.

La végétalisation des toitures terrasses et à faibles pentes constitue un levier important visant à renforcer la biodiversité en milieu urbain et pourra donc être favorisée.

Les aires de stationnement publiques et privées constituent souvent de vastes espaces minéraux. Il s'agit de renforcer à la fois leur végétalisation et leur perméabilisation. Pour cela, les aires de stationnement pourront être rendues perméables avec des revêtements adéquats à la fréquentation et l'usage de celles-ci.

Par ailleurs, les aires de stationnement pourront être végétalisées avec des haies arbustives et/ou arborées. Les entrées de garage dans les tissus pavillonnaires pourront également être perméabilisées avec des revêtements adéquats.



Places de stationnement désimperméabilisées à Honfleur

Limiter l'imperméabilisation du territoire

L'augmentation de l'imperméabilisation des terres, surtout en milieu urbain empêche la bonne infiltration des eaux pluviales dans les sols. Le ruissellement ainsi provoqué ou la stagnation importante de ces eaux peut conduire à l'exposition des populations à des risques d'inondation et/ou à la destruction de biens matériels.

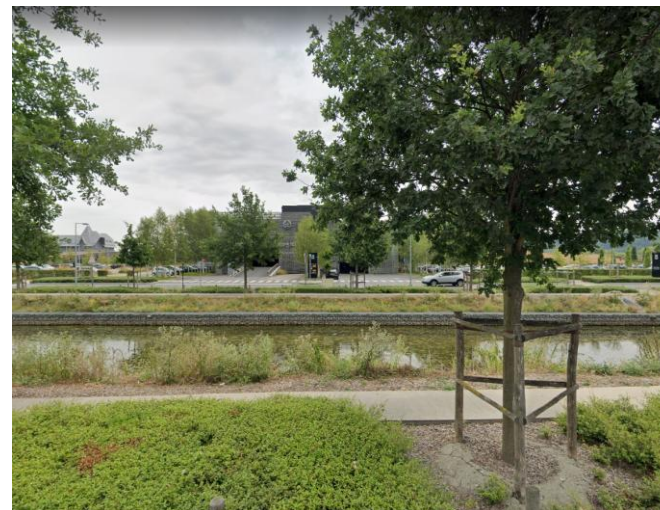
Lors de la mise en place de nouveaux aménagements, une réflexion sur les matériaux utilisés devra être menée afin de favoriser la perméabilité de ceux-ci. Cette réflexion se fera particulièrement sur les espaces de stationnement qui constituent d'importantes surfaces minéralisées, ou encore sur les pistes cyclables et cheminements doux.

Favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Les nouvelles opérations d'aménagement devront permettre la gestion des eaux pluviales sur site en prévoyant l'implantation de noues, de fossés, de bassins de rétention et de puits d'infiltration.

Ces aménagements devront faire l'objet de traitements paysagers soignés de manière qu'ils participent également à la bonne qualité du cadre de vie des habitants.

La proportion des surfaces minérales devra être limitée notamment par l'emploi de matériaux drainants pour la réalisation de cheminements doux, des aires de stationnement... Les projets d'aménagement devront favoriser une gestion à la parcelle ou à l'opération des eaux pluviales.



Aménagement paysager d'un bassin d'orage qualitatif à Honfleur

PRINCIPES DE DENSIFICATION DES ESPACES BÂTIS

L'objectif poursuivi par ce principe d'aménagement s'appliquant à l'ensemble du territoire est de maîtriser l'urbanisation de gisements fonciers. Ces gisements fonciers doivent présenter une superficie conséquente et être considérés comme stratégiques par le fait qu'il est possible d'y envisager plus d'une construction.

À noter que ces principes s'appliquent aux projets de constructions de logements neufs au sein des zones urbaines autorisant sans conditions les constructions à destination de logements.

Principes urbanistiques

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Honfleur Beuzeville dispose d'un potentiel avéré en comblement du tissu existant.

Afin d'exploiter et de maîtriser au mieux ce potentiel, sur l'ensemble des unités foncières contiguës libérant une superficie de :

- De plus de 1 500 m² située :
 - Dans les zones UA et UB et dans les secteurs UCa : l'objectif de densité à respecter est de 13 logements / hectare minimum.
 - Dans le reste de la zone UC : l'objectif de densité sera compris entre 13 logements hectare minimum et 30 logements hectare maximum.

- De plus de 2500m² située en zone UD et UDb : l'objectif de densité sera compris entre 8 logements hectare minimum et 10 logements hectare maximum.

Le principe édicté ci-avant n'est pas applicable aux secteurs Uda et Ucj.

L'appréciation précise de ces objectifs pourra être en fonction des caractéristiques et de la configuration des terrains (géométrie de la parcelle, risques, éléments végétaux à protéger, conditions d'accès...).

Principe d'accès et de desserte

Dans la mesure du possible, et pour les secteurs qui ne possèdent pas un accès direct sur la voirie, les accès devront être mutualisés.

Pour les autres secteurs, dans la mesure du possible, les accès devront être mutualisés avec ceux déjà existants, mise à part pour les futures constructions qui prendront directement accès sur une voirie existante.

Principes paysagers et environnementaux

Une attention particulière devra être portée à l'intégration des futures constructions ou opérations d'ensemble réalisées au sein de ces secteurs. Celles-ci se situant en renouvellement urbain, il sera nécessaire de veiller à préserver l'intimité des parcelles riveraines et à maîtriser les vis-à-vis.

Les principes généraux d'aménagement définis précédemment s'appliqueront également à ces gisements fonciers dédiés à la densification.

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Le présent échéancier prévisionnel a pour objet de préciser les échéances d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs à urbaniser identifiés dans le PLUi. L'objectif étant de garantir une urbanisation progressive et espacée dans le temps de l'ensemble des secteurs à urbaniser prévus sur la durée du PLUi.

Les fiches de chaque secteur d'OAP expriment cette répartition dans le temps selon trois pas de temps distincts et équivalents, répartis sur les dix années d'application du PLUi.

Court terme : Les secteurs 1AU dont l'échéance est à court terme peuvent être ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLUi, avec une ouverture ciblée sur les trois premières années du document d'urbanisme, à savoir entre l'année 2024 et 2027.

Moyen terme : Les secteurs 1AU dont l'échéance est à moyen terme ne peuvent faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation avant l'année 2027, la période ciblée étant entre 2027 et 2030.

Long terme : Les secteurs 1AU dont l'échéance est à long terme feront l'objet d'une ouverture à l'urbanisation après l'année 2031.



LES SECTEURS OAP À VOCATION HABITAT



Introduction des secteurs OAP

Afin de faciliter la lecture, les communes de la Communauté de Communes Honfleur-Beuzeville disposant de secteurs OAP sur leur territoire sont classées par ordre alphabétique. Au sein de chaque commune, les secteurs sont eux-mêmes classés par ordre alphabétique.

Les OAP à vocation d'habitat sont classées dans la première partie.

Les OAP à vocation économique sont classées dans la seconde partie

Chaque fiche OAP est divisée en 5 parties :

- **Description du site** : cette description permet de localiser le secteur dans son environnement avec quelques éléments significatifs (présence d'équipements scolaires, sportifs à proximité, passage d'un axe important, ...).

Sous cette description, les principes décrits précédemment pouvant s'appliquer au site étudié sont cités à titre indicatif.

- **Programmation** : ce tableau permet d'identifier l'OAP à travers sa surface, sa densité, sa capacité à accueillir différents types d'habitat, son échéancier.
- **Principes d'accès, de desserte** : ces principes introduisent la manière dont l'accès et les voies de desserte sur site peuvent être pensés.
- **Principes urbanistiques et architecturaux** : ces principes permettent de garantir une cohérence dans les futures opérations d'aménagement envisagées avec leur environnement proche.
- **Principes paysagers et environnementaux** : ces principes permettent de protéger certains éléments paysagers présents sur le site (haies, arbres remarquables) et de préserver la limite entre l'espace agricole et urbanisé grâce à des franges paysagères.

Un schéma opposable illustre ensuite les propos.

ABLON



ABLON

Secteur des Écoles

1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg d'Ablon, à proximité des équipements publics (école, mairie), le secteur couvre une surface de 2,3 ha. Au nord de la zone, des habitats pavillonnaires bordent la rue des Tilleuls. Le site est accessible par la rue des Écoles mais également par la route à l'ouest du secteur.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	2,3 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	48 logements minimum
Dont logements sociaux	35% minimum

3/ Principes d'accès, de desserte

- L'accès principal se fera depuis la route à l'ouest du secteur.
- Le secteur bénéficiera d'un accès piéton au niveau de la rue des Écoles. Un accès automobile pourra être envisagé, celui-ci sera réservé uniquement aux riverains de l'opération d'aménagement.
- À l'intérieur du site, la voie de desserte sera en impasse, avec une aire de retournement à l'extrémité de la zone.
- Une liaison douce sera à prévoir à l'est de la zone pour faciliter l'accès au centre-bourg d'Ablon et aux équipements (scolaires notamment).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La proximité du centre-bourg d'Ablon et de l'équipement structurant de l'école permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur avec des logements collectifs et ou intermédiaires.
- Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.

5/ Principes paysagers et environnementaux

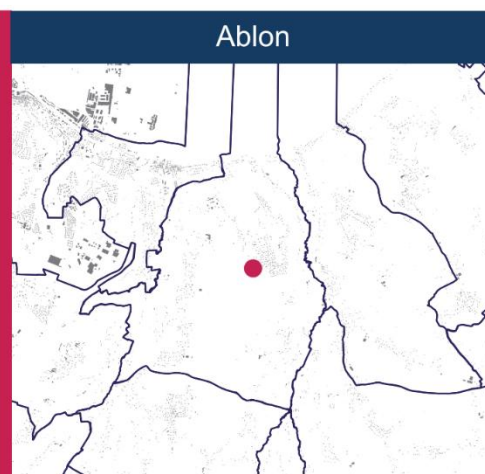
- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être

altérées uniquement pour permettre la création d'accès au secteur.

- Des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- Des espaces publics pourront aussi être aménagés au vu de la proximité avec l'école.
- La mare au nord-est du secteur sera préservée. Les constructions seront implantées à une distance suffisante du thalweg traversant le secteur à l'ouest du site.
- La création d'une frange paysagère à l'ouest permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.



Secteur des Ecoles



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement
- Mare protégée
- Thalweg

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



ABLON

Secteur des Hortensias

1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg d'Ablon, le long de la rue des Hortensias, le secteur couvre une surface de 0,6 ha. Le site est entouré par des habitations pavillonnaires.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	0,6 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	12 logements minimum

3/ Principes d'accès, de desserte

- Le secteur est accessible par la rue des Hortensias.
- Une voie de desserte à l'est du secteur laissera la possibilité de construire des logements individuels en front de rue.
- Une attention particulière sera portée à l'accès des piétons sur la rue des Hortensias.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La proximité du centre-bourg d'Ablon permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur avec des formes urbaines portées sur l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire.
- Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et arbres existants seront intégrés dans l'aménagement dans la mesure du possible. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur.



Secteur des Hortensias



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement

Citadia Conseil
 Juin 2023
 IGN BD Ortho 2020
 Cadastre PCI 2021



BERVILLE-SUR-MER



BERVILLE-SUR-MER

Secteur de la Côte Cousin

1/ Description du site

Situé dans le centre de Berville-sur-Mer, à proximité du pôle d'équipements publics, le site couvre une surface de 1,2 ha sur un secteur très peu dense, en extension.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie. Il est entouré par des maisons pavillonnaires et par un espace boisé classé à l'ouest. À l'est de la parcelle une opération d'aménagement est en cours.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

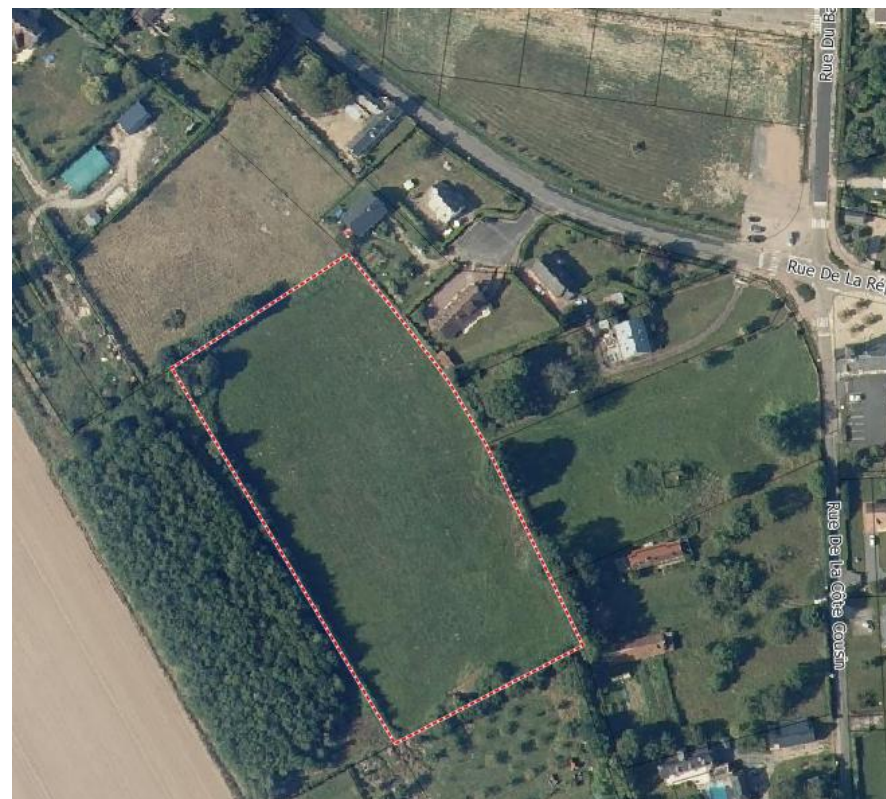
PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Moyen terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	1,2 ha
Densité	13 lgts/ha minimum 15 lgts/ha maximum
Nombre de logements envisagé	16 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- Le site sera desservi par la rue de la côte Cousin dans le prolongement de la voie de desserte issue de la nouvelle opération d'aménagement à l'est du secteur.
- Une amorce de voirie devra être prévue pour désenclaver la parcelle au nord du terrain.
- Une liaison douce sera à créer pour rejoindre facilement et de manière sécurisée la mairie, et l'école maternelle.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D105).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- L'implantation des constructions le long du bois à l'ouest se fera à une distance de 20 mètres minimum de celui-ci en avant de la parcelle pour protéger les futures constructions de potentiels feux de forêts.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre l'accès au secteur.
- Des espaces verts et des aménagements paysagers pourront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- Une frange paysagère boisée sera maintenue à l'ouest du site.
- Un espace boisé classé borde le site, à l'ouest, celui-ci devra être pris en compte dans l'aménagement futur du secteur.

- Pour une meilleure insertion du projet dans son environnement et pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, les places de stationnement seront perméables.
- Une noue végétalisée sera implantée au point bas du secteur afin de récolter et de gérer les eaux de pluie. Ce secteur pourra également être aménagé comme un petit espace vert pour les futurs habitants.



BERVILLE-SUR-MER

Secteur de l'Estuaire

1/ Description du site

Situé à l'ouest du centre de Berville-sur-Mer, le site est une grande dent creuse qui couvre une surface de 1,5 ha au cœur du centre-bourg de Berville-sur-Mer.

Le terrain est actuellement occupé par des herbages, en légère pente orientée vers la Seine au Nord.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Moyen terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat intermédiaire
Programmation	
Superficie	1,5 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	20 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- Deux accès au site sont possibles : l'un par la rue du Bac à l'ouest (RD105) et l'autre par la rue des Chaumières via une impasse étroite dite rue de l'Estuaire.
- L'accès au secteur par la rue du Bac sera à sens unique, uniquement en entrée.
- Une voie de desserte interne permettra de desservir l'ensemble de la zone.
- Une liaison piétonne sera assurée pour rejoindre facilement la mairie, et l'école maternelle en passant par la rue du Bac.
- Une liaison piétonne à l'intérieur de la zone permettra de relier facilement les parties ouest et est.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D105).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.
- Les nouvelles constructions seront de préférence de forme urbaine intermédiaire.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrées dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Un espace vert sera à prévoir au cœur du site.



BERVILLE-SUR-MER

Secteur de la Pannerie

1/ Description du site

Situé à proximité du pôle d'équipements publics de Berville-sur-Mer (mairie, école), le site couvre une surface de 0,7 ha sur un secteur peu dense entouré par des maisons individuelles. Ce secteur est une dent creuse au sein du bourg.

Le terrain est actuellement occupé par un herbage avec de jeunes arbres. Une partie du secteur est dédiée aux équipements publics, notamment à l'extension de l'école maternelle Jacques Rueff. Ce secteur est stratégique, par sa proximité avec les équipements publics et permet de répondre aux besoins de logements. Le site est accessible par la rue de la Pannerie.

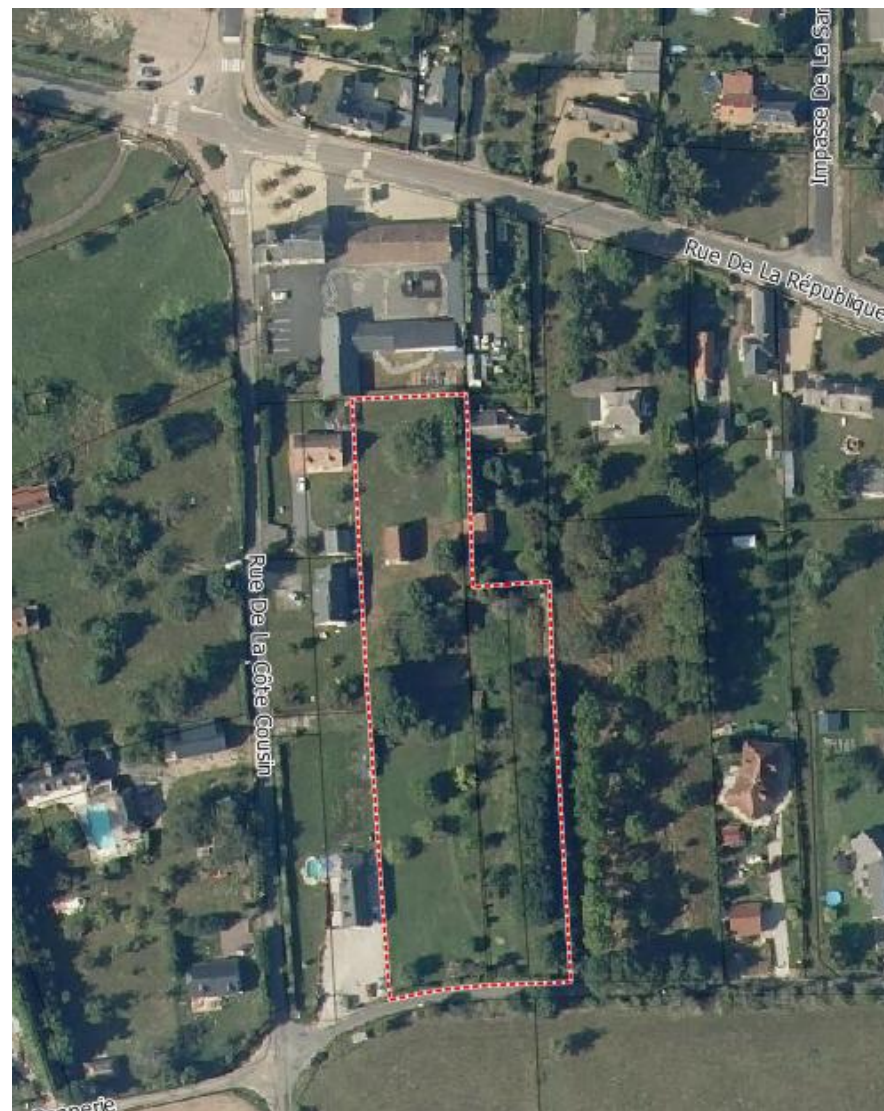
Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Moyen terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat intermédiaire
Programmation	
Superficie	0,7 ha
Densité	13 lgts/ha minimum 15 lgts/ha maximum
Nombre de logements envisagé	7 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la rue de la Pannerie. L'accès sera mutualisé pour tout le secteur afin d'éviter les sorties individuelles sur la rue.
- À l'intérieur du site, le sens de la circulation sera à double sens, en impasse, avec une aire de retournement à l'extrémité de la zone.
- La voirie sera aménagée de manière à permettre une circulation sécurisée des piétons.
- La route sera aménagée sur la partie est du secteur afin de préserver le linéaire d'arbres.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les constructions s'implanteront à l'ouest de la zone, le long de la future voie de desserte locale.
- La partie nord du secteur sera dédiée à l'extension de l'école.
- Les nouvelles constructions seront de préférence de forme urbaine intermédiaire.
- Il sera recherché d'implanter les constructions à 6 m de distance des arbres de haut jet.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères, haies existantes et les jeunes arbres seront intégrés dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur.



BEUZEVILLE



BEUZEVILLE

Secteur de la Blotière

1/ Description du site

Situé au sud-ouest de Beuzeville, le secteur couvre une surface de 6,3 ha à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies. Il est entouré par des habitations et par un magasin de grande surface.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	6,3 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	132 logements minimum
Dont logements sociaux	50% minimum

3/ Principes d'accès, de desserte

- Les accès se feront depuis la rue de la Libération et par la rue des Franches Terres.
- La zone est traversée par le chemin des Franches Terres, voie de circulation principale de la zone. Ce chemin sera maintenu sous la forme d'un cheminement doux afin d'assurer la continuité avec le pôle commercial et le centre-bourg.
- Des connexions seront prévues entre la rue de la Libération et la rue des Franches Terres.
- La zone sera aménagée par des voiries avec des tracés courbes s'inspirant de celles existantes dans les environs.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Au vu de la superficie du secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires).
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.
- Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrés dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles

pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.

- Des espaces interstitiels à travers les haies laisseront la possibilité de développer des liaisons douces.
- Des espaces verts de respiration seront à prévoir dans l'aménagement du secteur.



BEUZEVILLE

Secteur du Calvaire

1/ Description du site

Situé à l'est de Beuzeville, le secteur couvre une surface de 9,17 ha. Le secteur est situé à proximité de la rue Louis Gillain, en direction de Saint-Maclou au sud et de l'allée du Fleuriste desservant quelques habitations, à l'est. Au nord, de la zone, un accès sera possible depuis la rue du Calvaire pour les liaisons douces. Un club de sport Attitude Fitness borde la zone au sud.

Le terrain est actuellement occupé par des terres cultivées (colza) et des prairies.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Première phase à court terme (1AU)
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	9,17 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	193 logements minimum
Dont logements sociaux	50% minimum

3/ Principes d'accès, de desserte

- La zone bénéficiera d'un accès depuis la rue Louis Gillain (plusieurs accès sont possibles)
- La voie de desserte à l'intérieur de la zone sera à double sens.
- Toute sortie routière sur l'allée du fleuriste sera évitée pour ne pas surcharger cette voie de desserte locale.
- Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au centre-ville de Beuzeville.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour les accès débouchant sur le domaine public départemental (D675).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

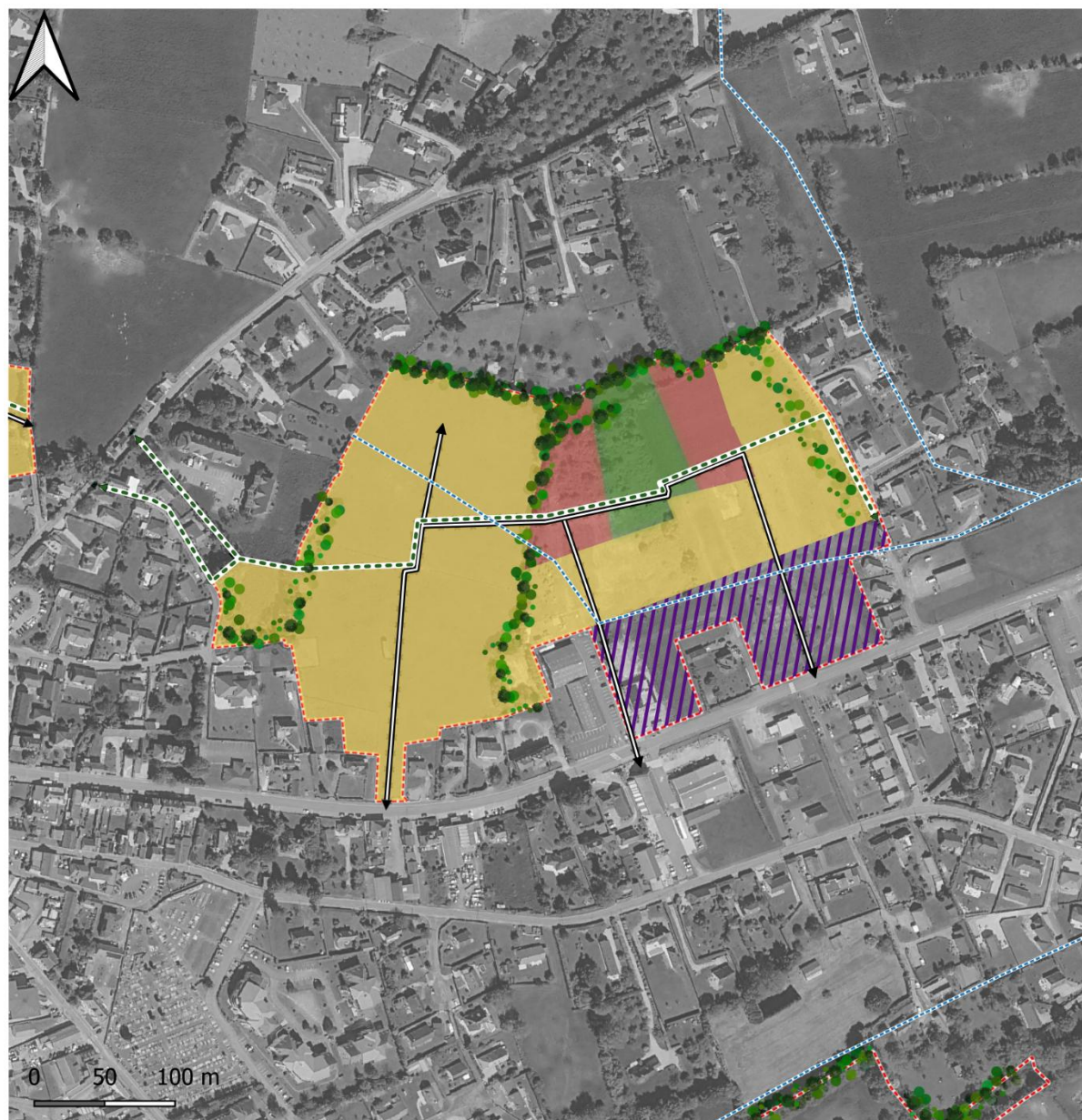
- Au vu de la superficie du secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires). Des petits commerces et/ou des activités de services (ou autre activités économiques compatibles avec de l'habitat) pourront s'implanter au sud du secteur.
- Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.

5/ Principes paysagers et environnementaux

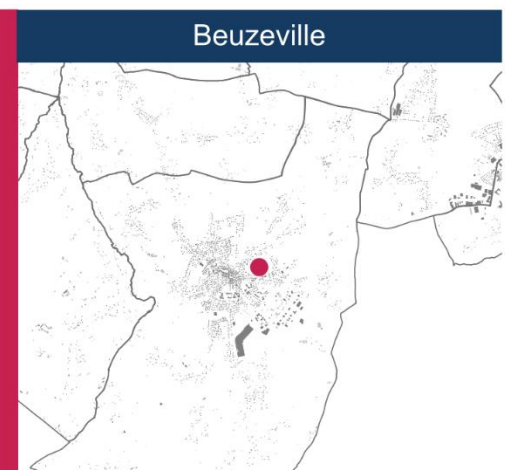
- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrés dans l'aménagement dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles

pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.

- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines. Des espaces interstitiels à travers les haies laisseront la possibilité de développer des liaisons douces.
- Des espaces verts de respiration seront à prévoir dans l'aménagement du secteur.
- Les constructions seront implantées à une distance suffisante des thalwegs traversant le secteur.



Secteur du Calvaire



- Périimètre de l'OAP
- Habitat
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Secteur de mixité fonctionnelle
- Espace de respiration
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



BEUZEVILLE

Secteur de la Cour de l'Hôtel de la Poste

1/ Description du site

Situé à proximité immédiate du centre-bourg de Beuzeville, le secteur couvre une surface de 0,5 ha. Le secteur s'intègre dans un tissu dense entre la rue de la Bertinière et la rue Constant Fouché. Le terrain est au cœur d'un îlot et est actuellement occupé par des jardins privés.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	0,5 ha
Densité	Entre 21 lgts/ha et 60 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	Entre 10 et 30 logements

3/ Principes d'accès, de desserte

- La zone bénéficiera d'un accès depuis la rue de la Bertinière. Des accès sont possibles depuis les cours implantées en arrière du front bâti, rue Constant Fouché.
- Un itinéraire piéton sera créé et aménagé entre la rue de la Bertinière et la rue Constant Fouché.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D109).

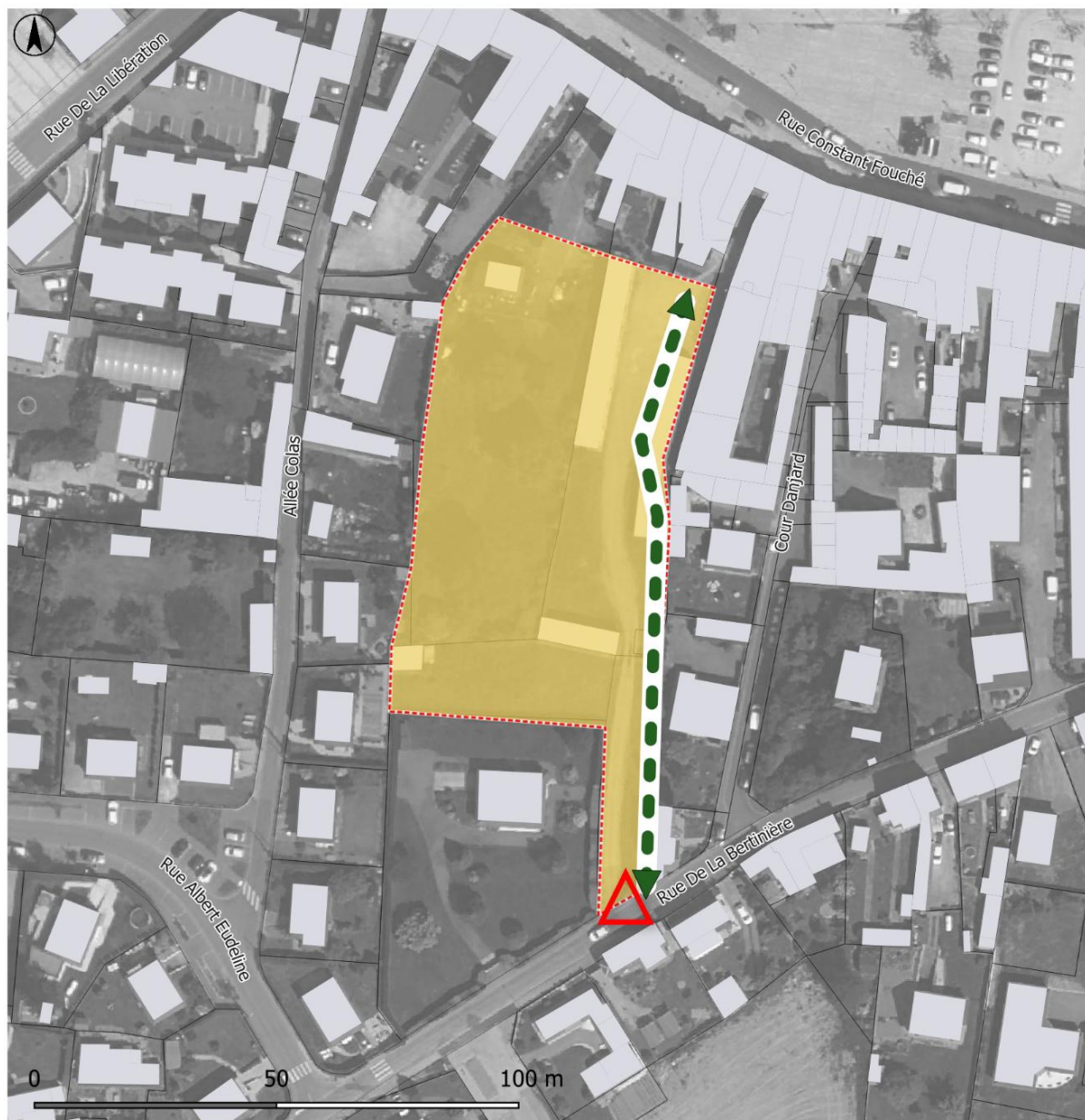
4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Au vu de la superficie du secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires).
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage et à garantir des espaces d'intimité. Une distance minimale devra être respectée par rapport aux limites séparatives (Hauteur du bâtiment/2).
- Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.

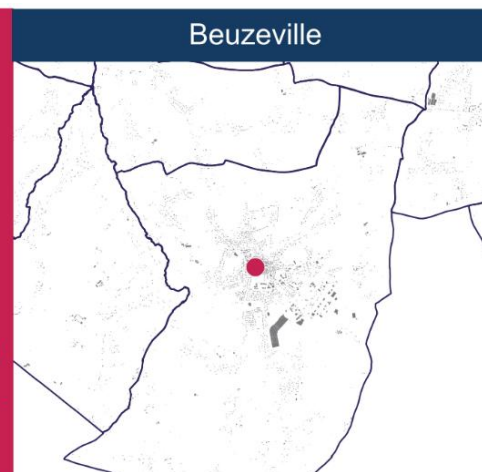
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrés dans l'aménagement dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.

- Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.
- Dans la mesure du possible, il importera de préserver 50% d'espaces verts privatifs ou communs.



Secteur de la Cour de l'Hotel de la Poste



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Mode doux structurant
- △ Accès principal

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



BEUZEVILLE

Secteur des Coutances

1/ Description du site

Situé au nord de Beuzeville, le site couvre une surface de 1,8 ha dans un secteur peu dense, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies permanentes. Il est entouré par quelques habitations pavillonnaires.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Échéancier	Moyen terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	1,8 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	38 logements minimum
Dont logements sociaux	50% minimum

3/Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera depuis la rue des Coutances. Un carrefour sera à aménager.
- Des cheminements doux seront à prévoir sur le secteur pour le raccorder au centre-ville, notamment en empruntant la rue du Lion.

4/Principes urbanistiques et architecturaux

- Au vu de la proximité du secteur avec le centre-ville, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires).
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.
- Les constructions (permis de construire ou permis de construire groupé) ne pourront être délivrés qu'après mise aux normes des systèmes d'assainissement collectifs. Néanmoins par anticipation, dès lors qu'un acte administratif acte la réalisation de travaux de mise en conformité du système d'assainissement dans un délais donné, la collectivité en charge des actes d'urbanisme pourra autoriser les permis d'aménager.

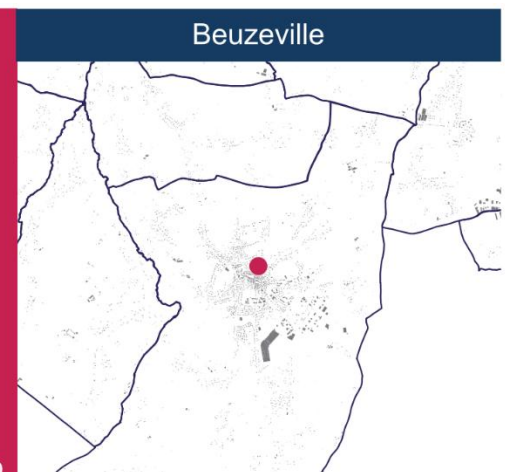
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères, les arbres et haies seront intégrés dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.

- Des haies basses viendront border la zone en limite séparative des propriétés voisines.



Secteur des Coutances



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement
- Carrefour à aménager

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



BOULLEVILLE



BOULLEVILLE

Secteur de la Ravangerie

1/ Description du site

Situé à l'ouest de l'échangeur, le site couvre une surface de 3,6 ha sur un secteur très peu dense.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	3,6 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	47 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- Les accès principaux se feront à l'ouest et à l'est, depuis la rue de la Bruyère, le lotissement de la Fontaine et depuis la rue de la Ravangerie.
- À l'intérieur du site, la voie de desserte traversera la zone de l'ouest à l'est, et desservira le sud du secteur.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La forme urbaine privilégiée sera l'habitat individuel.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

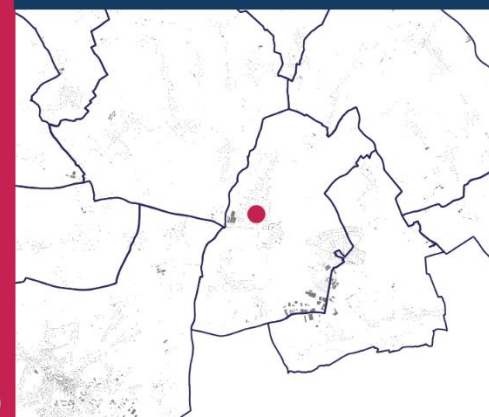
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.



Secteur de la Ravangerie

Bouleville



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement
- Thalweg
- Mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



BOULLEVILLE

Secteur route d'Honfleur

1/ Description du site

Situé à l'est de Bouleville, le site couvre une surface de 1,7 ha sur un secteur peu dense, au sein de l'enveloppe urbaine. Le terrain est entouré par des habitations et par une chaudronnerie (entreprise Dorsner) et d'un espace de stationnement associé.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	1,7 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	36 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- Le site est accessible depuis la route de Beuzeville puis par le chemin du Seigneur.
- Une voie de desserte locale rejoindra les deux accès du chemin du Seigneur.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La forme urbaine privilégiée sera l'habitat individuel.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

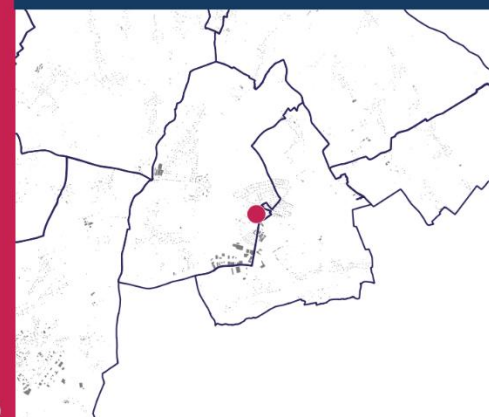
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrées dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- La mare située à côté du bâtiment au sud du secteur sera préservée dans la mesure du possible.



Secteur route d'Honfleur

Boulleville



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Thalweg
-  Mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



CONTEVILLE



CONTEVILLE

Secteur de l'Estuaire

1/ Description du site

Situé sur un des axes principaux de Conteville, le site couvre une surface de 0,2 ha. Le terrain est actuellement occupé par une prairie à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

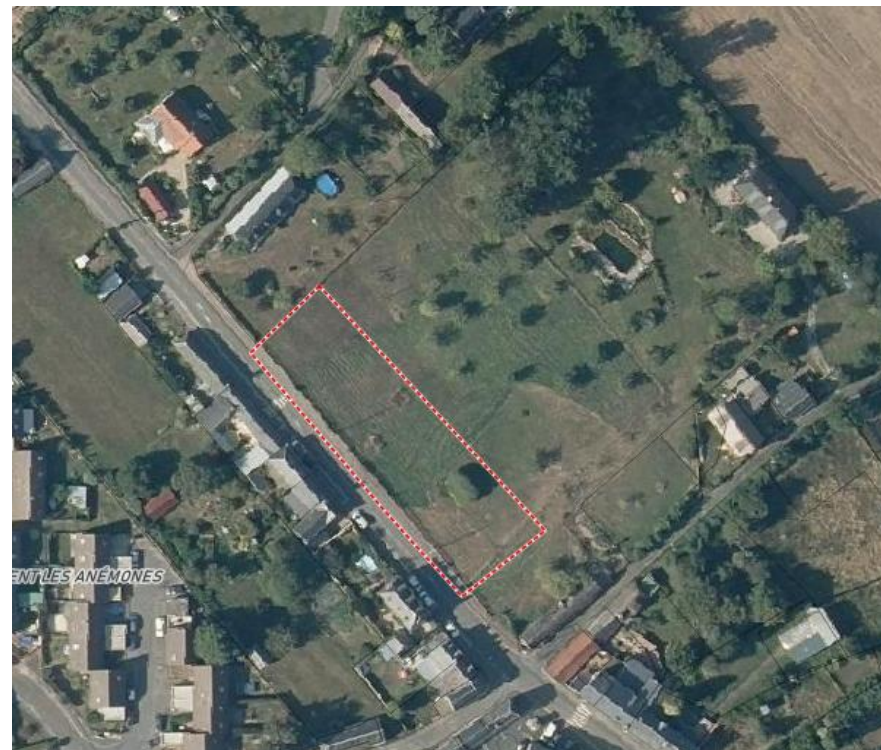
Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Logements intermédiaires
Programmation	
Superficie	0,2 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	3 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la rue de l'Estuaire.
- Chaque lot créera son propre accès.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D312).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les implantations des constructions se feront en front de rue pour assurer la continuité du linéaire bâti du centre-bourg de Conteville.
- Dans la mesure du possible, une ou plusieurs percées visuelles permettront de maintenir des vues sur la vallée de la Risle.
- Pour préserver les perspectives paysagères sur la vallée de la Risle, les blocs de logements devront être espacés au minimum de 10 mètres les uns des autres.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Les nouvelles essences plantées, notamment sur la frange naturelle paysagère devront être assez basse pour conserver la vue sur la vallée de la Risle.
- Une percée visuelle se fera autour du thalweg afin de le préserver des constructions.



CONTEVILLE

Secteur de la Judée

1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg de Conteville, le site est accolé au cimetière et à proximité de l'école primaire Francis Mouchet. Le site couvre une surface de 0,7 ha.

Le site est actuellement occupé par une activité économique.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel et habitat groupé
Programmation	
Superficie	0,7 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	9 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la route de la Judée et par la rue de la Brigade Piron.
- Les accès devront être placés de manière à assurer la sécurité près du carrefour entre la route de la Judée et la rue de la Brigade Piron.
- Un cheminement doux pourra être aménagé pour joindre le secteur d'aménagement des « Pierres ».

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les implantations des constructions seront aménagées de manière à créer des espaces d'intimité et à limiter le vis-à-vis avec le voisinage par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Le bâtiment au centre de la zone sera déconstruit.
- Un front urbain bâti est attendu le long de la route de la Judée pour marquer l'entrée dans la centralité. Celui-ci pourra être à l'alignement ou en retrait de la voie.
- La statue et son cabanon situés au nord-est du site, sont des éléments du petit patrimoine et seront maintenus.
- Les formes urbaines privilégiées sur le secteur seront de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat groupé.

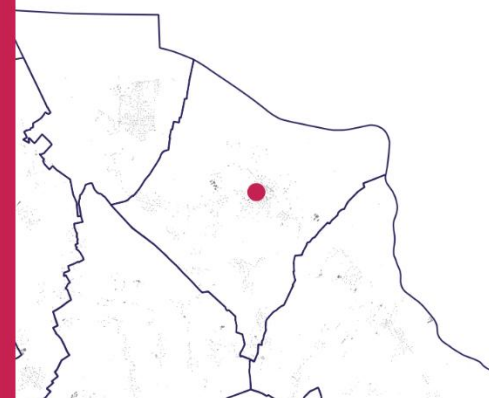
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et jeunes arbres seront intégrés dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Ils pourront être complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur.



Secteur de la Judée

Conteville



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Mutualisation des entrées
- Mare protégée (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



CONTEVILLE

Secteur des Pierres

1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg de Conteville, le site est à proximité du cimetière, de l'école primaire Francis Mouchet. Le site couvre une surface de 1,9 ha.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme au nord et long terme au sud
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	1,9 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	25 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la rue de la Forge et par la route de la Judée, une voie de desserte locale reliera ces deux accès.
- Un carrefour sera aménagé au nord de la zone.
- Une liaison douce reliera le site au chemin du cimetière.
- Un cheminement doux pourra être aménagé au nord-est afin de relier le secteur de la Judée.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D102).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Ce site permet d'accueillir des programmes de logements individuels pavillonnaires et/ou groupés.
- Les implantations des constructions seront aménagées de manière à créer des espaces d'intimité et à limiter le vis-à-vis avec le voisinage par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Le nouveau secteur sera aménagé en continuité du lotissement des Pierres existant. Des coutures urbaines seront prévues pour une meilleure insertion du projet.
- Le bâtiment au centre de la zone sera déconstruit.

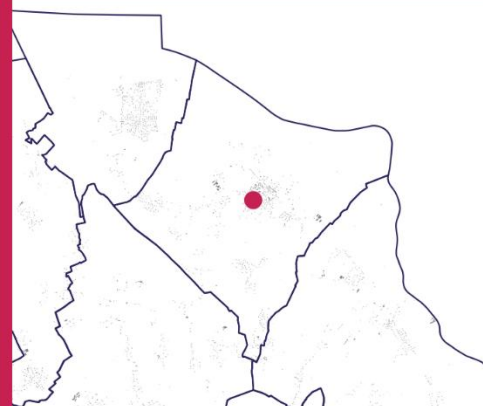
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et jeunes arbres seront intégrés dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Ils pourront être complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Il sera recherché de préserver la vue sur la vallée et les boisements au sud-est. Pour cela, un espace paysager pourra être intégré dans le projet en s'inspirant de l'ancien verger présent à cet endroit.



Secteur des Pierres

Conteville



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Carrefour à aménager
- Mutualisation des entrées
- Perspective paysagère à valoriser
- Mare protégée (art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



CONTEVILLE

Secteur du Pressoir

1/ Description du site

Situé au sud de la commune, en entrée de ville, le long de la rue du Pressoir, le site couvre une surface de 0,3 ha.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Moyen terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	0,3 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	4 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès au site se fera par la rue du Pressoir.
- Les accès seront mutualisés. Un accès permettra de desservir deux habitations.
- Le carrefour au sud du secteur sera retravaillé si besoin pour assurer la sécurité des usagers.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Ce site permet d'accueillir des programmes de logements individuels pavillonnaires et/ou groupés.
- Les implantations des constructions seront aménagées de manière à créer des espaces d'intimité et à limiter le vis-à-vis avec le voisinage par des décalages et des décrochés dans les volumes.
- Certaines constructions se feront en front de rue et les autres à l'arrière du secteur.
- Les nouvelles constructions respecteront le relief du site. Ainsi les affouillements et les exhaussements du sol seront limités pour respecter la pente naturelle du site.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères devront être intégrées dans l'aménagement. Ils pourront être complétés par de nouvelles essences. Ils pourront être altérés uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.
- Les constructions seront implantées à une distance suffisante du thalweg situé au sud du secteur.



ÉQUEMAUVILLE



ÉQUEMAUVILLE

Secteur des Droulis

1/ Description du site

Situé au nord d'Équemauville, le secteur couvre une surface de 5 ha.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies permanentes. Des habitations sont présentes en face de la zone, le long de la route de la Croix Rouge. Une propriété bâtie est présente sur le terrain.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme au nord et long terme au sud
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	5 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	105 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera par le chemin de la Croix Rouge puis par le Clos des Barbelottes et dans une moindre mesure, par le chemin des Droulis.
- La voie de desserte du chemin des Droulis pourra être restructurée.
- Des cheminements doux seront à prévoir sur la zone pour rejoindre le chemin de la Croix Rouge.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D62).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Au vu de la densité prévue sur le secteur, une mixité des formes urbaines est attendue.
- Les implantations des constructions se feront en priorité le long de la rue de la Croix Rouge pour préserver le linéaire bâti déjà existant.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrées dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.
- Un espace de respiration est prévu au cœur de la zone, permettant d'instaurer des limites entre les différentes implantations des futures constructions.



ÉQUEMAUVILLE

Secteur des Noisettes

1/ Description du site

Situé à l'est de la commune, le secteur couvre une surface de 0,6 ha et est accolé à l'avenue Le Jumel, rue principale traversant le bourg d'Équemauville (RD 579A).

Le terrain est actuellement occupé par une prairie. Des habitations sont présentes autour de la zone.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	0,6 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	13 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

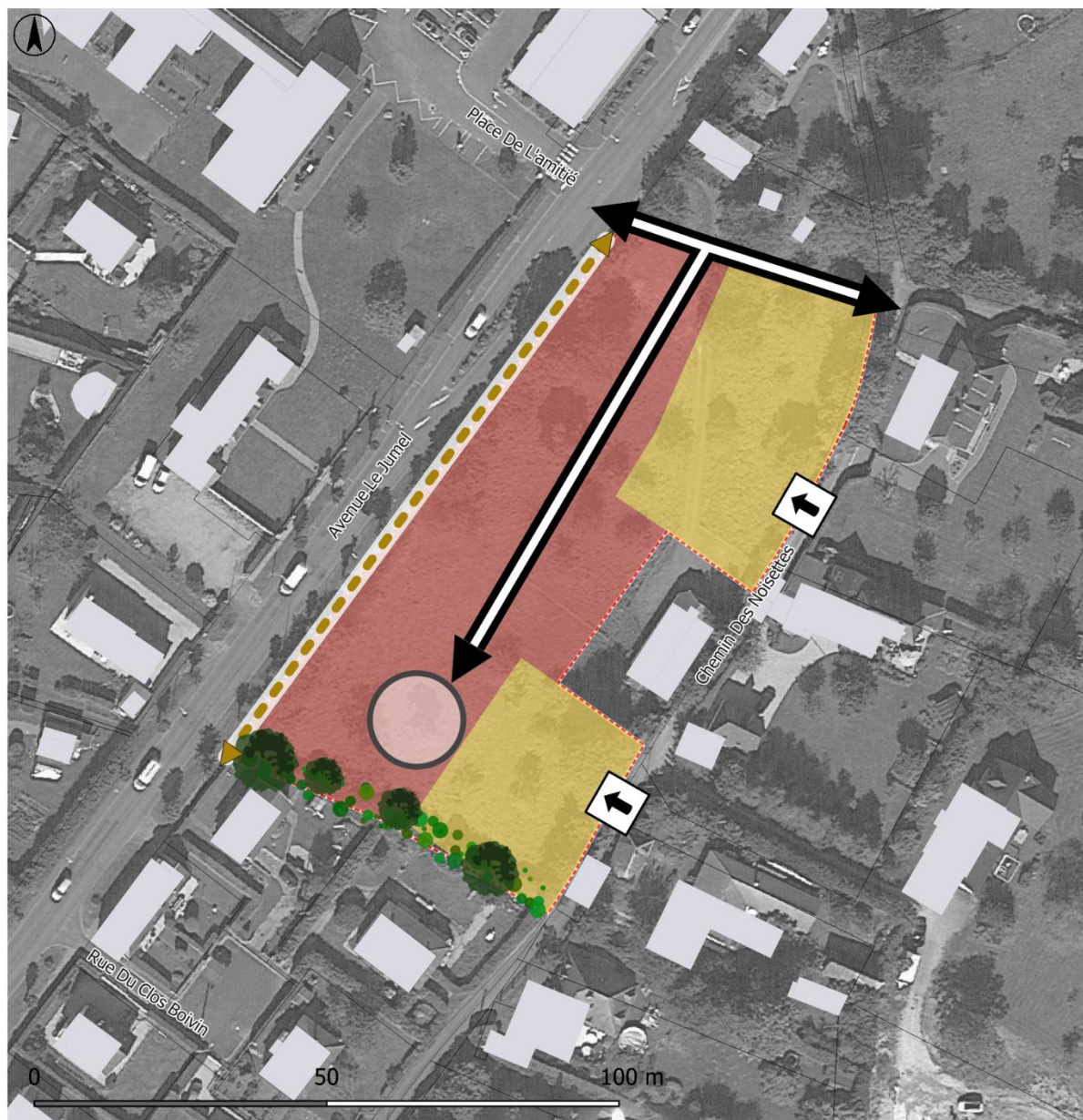
- Au vu de la faible superficie du secteur, un accès se fera depuis le nord du secteur.
- La liaison douce le long de l'avenue Le Jumel sera conservée.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D579A).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

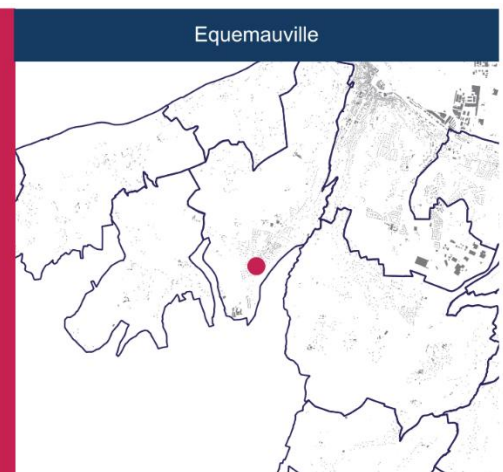
- La localisation du secteur sur un des principaux axes de la circulation permet d'envisager la réalisation de logements collectifs en front de rue et des lots individuels le long du chemin des Noisettes.
- Au vu de la densité prévue sur le secteur, une mixité des formes urbaines est attendue. Des logements individuels groupés, intermédiaires voire des petits collectifs sont attendus.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Dans la mesure du possible, les arbres présents sur le site seront préservés.



Secteur des Noisettes



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Voie de desserte locale
- Mode doux secondaire
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement
- Mutualisation des entrées
- Modes actifs existants

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



ÉQUEMAUVILLE

Secteur Les Onglets

1/ Description du site

Situé à l'ouest de la commune, le secteur couvre une surface de 1,8 ha.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies permanentes. Des habitations sont présentes autour de la zone. Des arbres et des haies seront à conserver.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	1,8 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	38 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera au nord de la zone, en aménageant un carrefour au croisement de la voie de desserte Les Onglets.
- Une voie de desserte sera aménagée sur la zone.
- Des cheminements doux seront à prévoir sur la zone.
- Une liaison douce pourra être envisagée à l'est de la zone pour, à terme, rejoindre facilement le bourg d'Équemauville.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

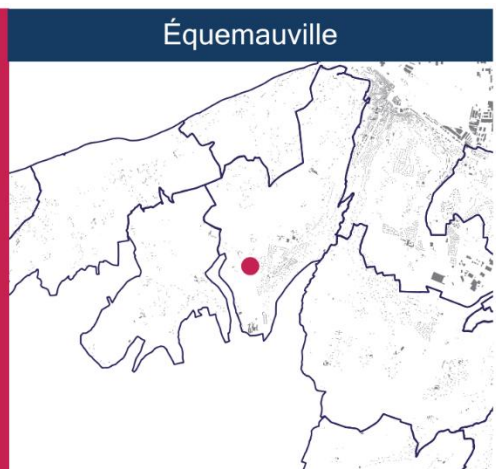
- Au vu de la densité attendue sur le secteur, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectifs et/ou intermédiaires).
- L'urbanisation du secteur se fera sous la forme d'une opération d'aménagement portant sur l'intégralité du périmètre de l'OAP et devra être réalisée d'un seul tenant.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Un espace public vert de respiration sera aménagé sur ce secteur.



Secteur des Onglets



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Habitat intermédiaire ou collectif
- Espace de respiration
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



FATOUVILLE-GRESTAIN



FATOUVILLE-GRESTAIN

Secteur du Pré d'Auge

1/ Description du site

Situé au sud-ouest de Fatouville-Grestain, en extension urbaine, le site couvre une surface de 0,94ha.

Le terrain est actuellement une prairie.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	0,94 ha dont
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé minimum	12 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès principal se fera par le Clos du Pré d'Auge.
- Une voie de desserte interne permettra de desservir le secteur du nord au sud et d'est en ouest.
- Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au centre-bourg.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre les habitations et la salle des fêtes à l'ouest du secteur.
- Le nord du secteur, limitrophe de l'OAP sera préservé de l'urbanisation. Les essences végétales présentes ainsi que les mares seront maintenues. Il constituera un naturel, de respiration au sein du nouveau secteur d'habitat.



GENNEVILLE



GENNEVILLE

Secteur du Commerce

1/ Description du site

Situé à l'ouest du centre-bourg de Genneville, dans un secteur peu dense, le site couvre une surface de 0,8 ha.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie et par des arbres répartis de manière diffuse.

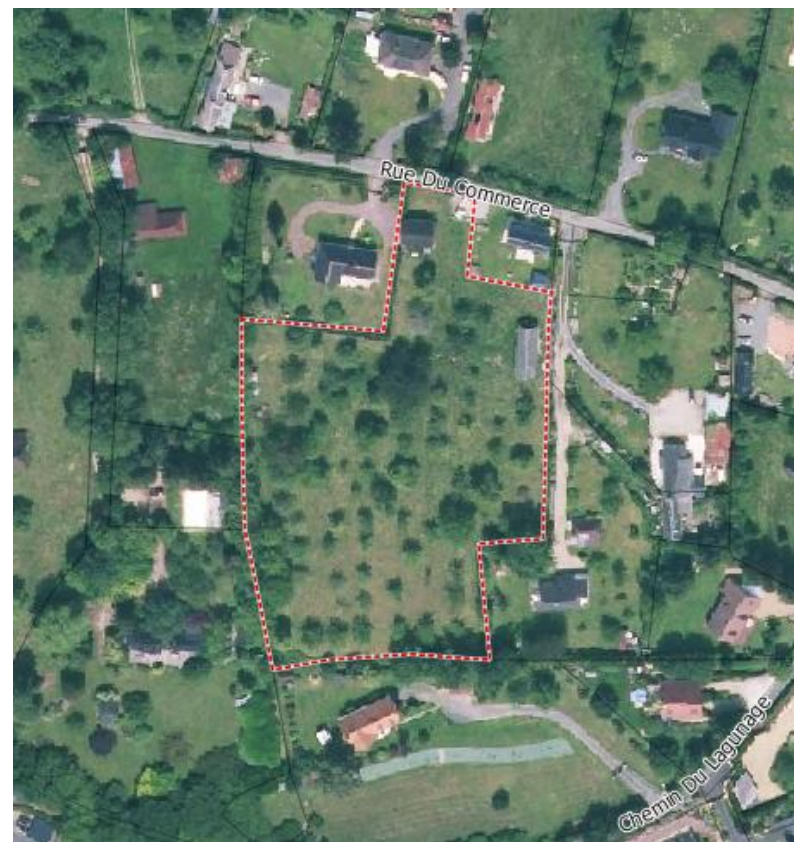
Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	0,8 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	10 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

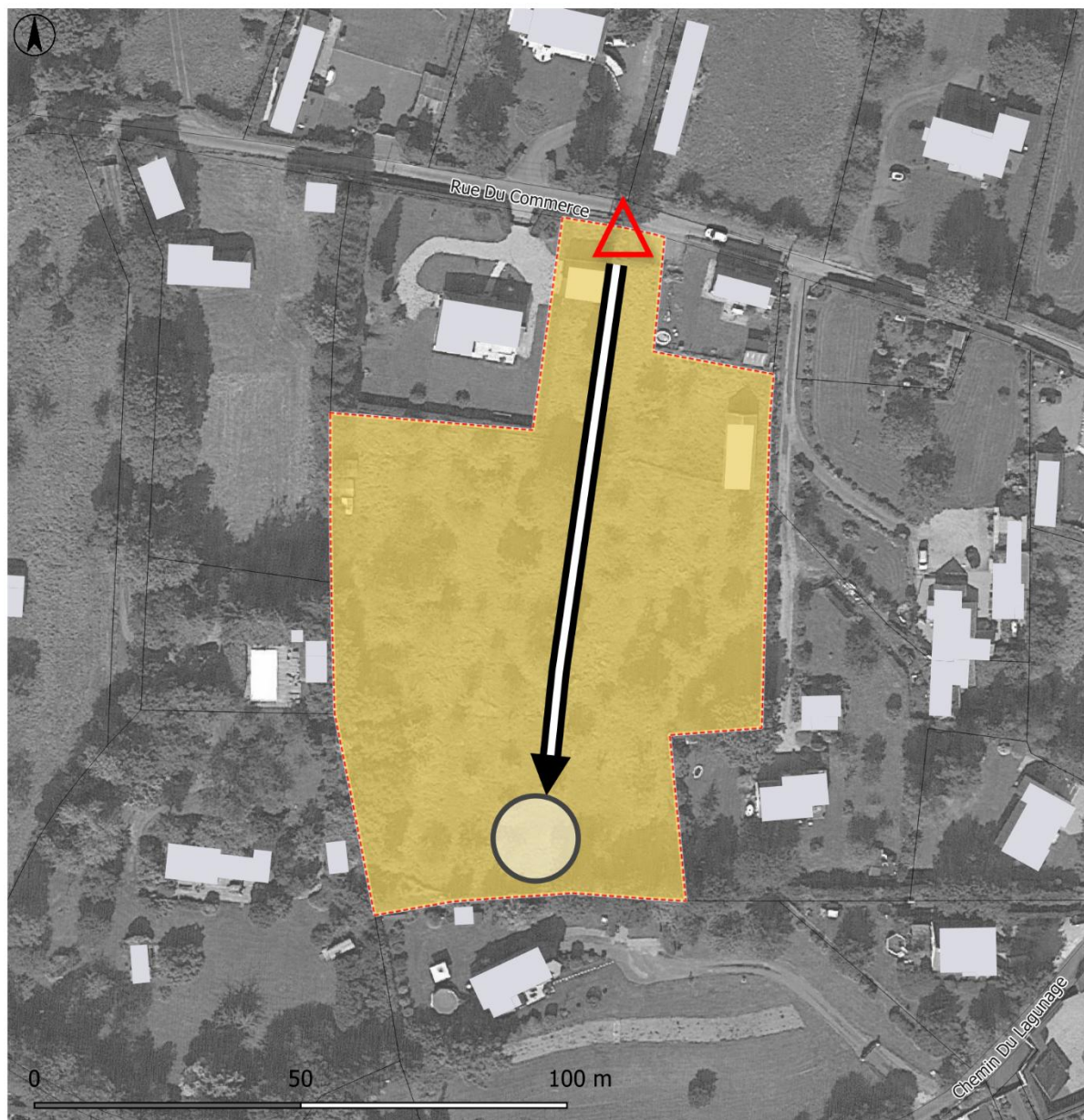
- L'accès principal se fait par la rue du commerce.
- Une voie de desserte locale en impasse pourra desservir les futures habitations.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

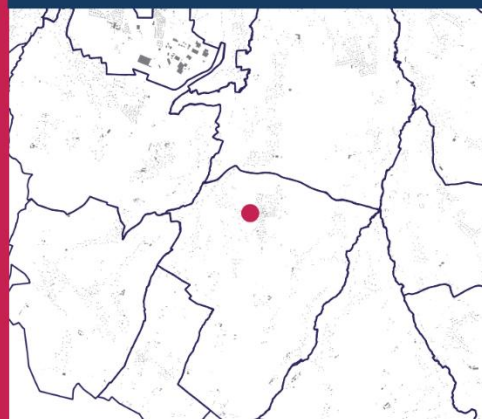
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Dans la mesure du possible, les arbres existants seront préservés.
- Des haies pourront être plantées le long des extrémités du secteur pour assurer la transition avec le voisinage.



Secteur du Commerce

Genneville



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Aire de retournement
- △ Accès principal

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



GENNEVILLE

Secteur Saint-Benoît

1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg de la commune, le secteur destiné à l'habitat couvre une surface de 1,8 ha. Deux bâtiments sont présents au cœur de la zone.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies permanentes. Des habitations sont présentes autour de la zone. Des arbres et des haies seront à conserver.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	1,8 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	23 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- Les deux accès principaux se feront au nord de la zone par la rue Saint-Benoît et au sud au niveau du chemin de l'Eglise.
- À l'intérieur du site, le sens de la circulation sera à double sens.
- Des liaisons douces seront à prévoir sur la zone pour relier le secteur au cheminement piéton en site propre de la route de Saint-Benoît.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D140).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

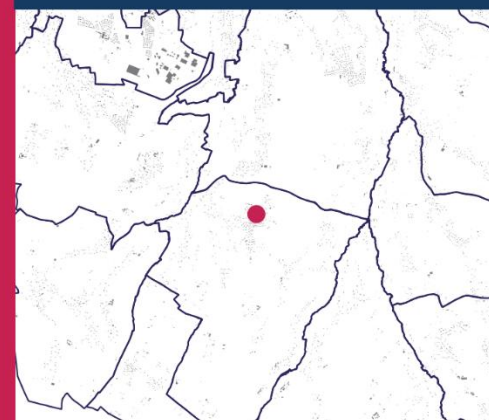
5/ Principes paysagers et environnementaux

- -Dans la mesure du possible les éléments végétaux existants seront à maintenir, notamment ceux au sud de la zone.
- Des aménagements paysagers pourront être réalisés sur le secteur.



Secteur Saint-Benoît

Genneville



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Carrefour à aménager
-  Mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR



GONNEVILLE-SUR-HONFLEUR

Secteur du Boviduc

1/ Description du site

Situé près du centre-bourg ; à proximité de la route départementale RD 579, de la mairie et de l'école primaire, le secteur couvre une surface de 1,5 ha. Quelques habitations entourent la zone.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie permanente et par un jardin d'une propriété privée.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	1,5 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	32 logements minimum
Dont logements sociaux	25% minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- La zone bénéficiera d'un accès au niveau du chemin actuel du Bouviduc.
- Une liaison douce à l'ouest du site sera prévue pour faciliter l'accès au centre-bourg de Gonnevill-sur-Honfleur.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Au vu de la densité prévue sur le secteur, une mixité des formes urbaines est attendue. Des logements individuels groupés, intermédiaires voire des petits collectifs sont attendus.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrées dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.
- Les zones humides identifiées seront protégées. La mare au sud du secteur sera préservée.
- Dans la marge de recul de l'axe RD 579, un aménagement paysager avec des places de stationnement pourra être créé.





HONFLEUR



/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Long terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	2,6 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	Environ 100 logements
Dont logements sociaux	30 % au minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'aménagement de ce secteur se fera sur la base des voies de desserte déjà existantes quai Lepaulmier, quai de la Tour.
- La voirie le long du bassin sera réservée aux mobilités actives.
- Un espace de stationnement conséquent sera prévu à proximité de ce secteur.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Au vu de la superficie du secteur et de sa proximité avec le centre-ville, une plus grande mixité de formes urbaines est attendue (logements collectif, maisons de villes, ...).
- Des activités économiques et équipements publics pourront s'installer en rez-de-chaussée (comme des commerces, services, artisans, ...).
- Un équipement en lien avec l'activité de la pêche pourra également prendre place près du bassin.
- Les nouvelles constructions le long du bassin du Centre devront s'intégrer de manière harmonieuse et respecter les caractéristiques architecturales du centre-ville d'Honfleur.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- Une attention sera portée à l'aménagement paysager le long du bassin du Centre.
- Pour prendre en compte les risques d'inondation et de submersion marine, des mesures seront prises dès la construction des nouvelles habitations (prévoir une zone de refuge aux étages, surélever le premier plancher, ...).



Secteur du Bassin du Centre

Honfleur



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Pièce d'eau
- Mode doux structurant
- Front bâti avec activité en RDC
- P Aire de stationnement public

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



Secteur Jacques Cartier

1/ Description du site

Situé au sud de Honfleur, le long de l'avenue Jacques Cartier, le secteur couvre une surface 2 ha.

Actuellement, le terrain est occupé par une exploitation agricole.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	2 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	42 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 50 et 60 %

3/ Principes d'accès et de desserte

- La zone bénéficiera de deux accès au niveau de l'avenue Jacques Cartier.
- Des liaisons seront prévues pour rejoindre les cheminements doux de l'autre côté de l'avenue Jacques Cartier.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Au vu de la densité prévue sur le secteur, une mixité des formes urbaines est attendue. Cette mixité des formes pourra prendre la forme de logements pavillonnaires individuels et groupés, intermédiaires voire des petits collectifs.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

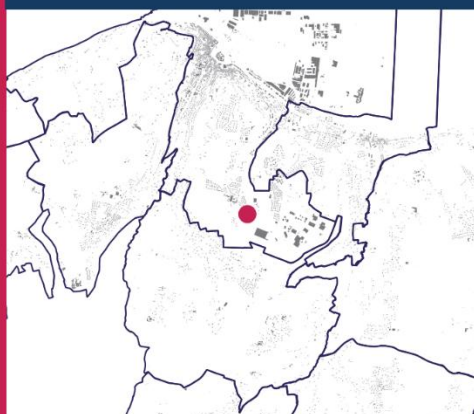
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères, arbres et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.



Secteur Jacques Cartier

Honfleur



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Accès principal
-  Thalweg
-  Mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



HONFLEUR

Secteur du Labrador

1/ Description du site

Situé au sud de Honfleur, le long de l'avenue du Labrador, le secteur couvre une surface 2,6 ha et borde le lycée polyvalent Albert Sorel. Des habitations en face de la zone bordent l'avenue. Ces habitations ne sont pas visibles depuis celle-ci puisqu'elles sont entourées par des haies.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Long terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	2,6 ha
Densité	30 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	70 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 50 et 60 %

3/ Principes d'accès et de desserte

- La zone bénéficiera de deux accès au niveau de l'avenue du Labrador.
- Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au lycée Albert Sorel et au collège Alphonse Allais.
- Chaque nouveau logement construit bénéficiera d'1,5 places de stationnement. Dans la mesure du possible, les places seront perméables.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La proximité de l'équipement structurant du lycée et du collège permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur notamment avec des logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.
- D'un point de vue architectural, les façades rappelleront le style normand. L'utilisation de matériaux biosourcés est encouragée.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.
- Des noues paysagères pourront être aménagées.



HONFLEUR

Secteur de la Terre Neuve

1/ Description du site

Situé au sud de Honfleur, le site borde l'avenue de Terre Neuve et assure la jonction entre deux espaces déjà urbanisés. Le secteur couvre une surface de 4,1 ha.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Moyen terme
Forme urbaine privilégiée	Equipement avec une part de logements
Programmation	
Superficie	4,1 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	15 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 50 et 60 %

3/ Principes d'accès et de desserte

- Le secteur sera accessible par l'avenue de Terre Neuve. L'entrée de l'OAP se fera par le sud ouest du secteur, et la sortie par le nord ouest.
- Des cheminements doux seront à prévoir vers les quartiers limitrophes, vers le collège Alphonse Allais, les équipements sportifs, et vers le manoir du désert et le site de régie maraîchère.
- Les places de stationnement seront perméables et végétalisées. Elles permettront l'infiltration des eaux pluviales.
- Près des voies d'accès, les fossés seront enherbés.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Des équipements compatibles avec de l'habitat pourront s'installer dans ce secteur, notamment des équipements scolaires et une cuisine municipale. Des équipements de loisirs, sportifs pourront s'implanter à proximité de ces équipements scolaires avec des espaces de stationnement adaptés.
- La proximité de l'équipement structurant du collège permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur notamment avec des logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs.
- Les bâtiments ne pourront dépasser la hauteur de R+C.
- Les teintes et matériaux choisis devront s'intégrer avec l'environnement du secteur. Des toitures à pentes ou toitures végétalisées seront encouragées notamment sur les équipements publics.
- Les bâtiments construits respecteront les principes du bioclimatisme. L'utilisation de matériaux biosourcés est par conséquent encouragée.

- Les implantations des constructions seront aménagées de manière à créer des espaces d'intimité et à limiter le vis-à-vis avec le voisinage par des décalages et des décrochés dans les volumes.

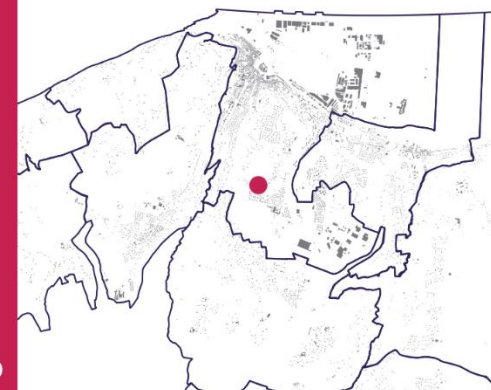
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrées dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Un reboisement autour des haies ouest et nord, d'une épaisseur d'au moins 20 mètres sera réalisé. Différentes strates pourront être réparties sur cette longueur (arborée, arbustive, buissonnante, herbacée).
- Les cours des équipements scolaires seront végétalisés (50% minimum).
- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.



Secteur de la Terre Neuve

Honfleur



- Périmètre de l'OAP
- Zone d'équipement avec une part de logements
- Reboisement
- Zone de stationnement
- Voie de desserte locale
- Mode doux structurant
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Accès principal

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



MANNEVILLE-LA-RAOULT



MANNEVILLE-LA-RAOULT

Secteur du Puits Grémond

1/ Description du site

Le lieu-dit du Puits Grémond se situe au cœur de la commune de Manneville-la-Raoult. Il est composé d'une trentaine de maisons pavillonnaires. C'est un espace peu dense, composé de nombreuses parcelles qui sont aujourd'hui de grands jardins enherbés. L'idée de ce secteur d'aménagement est de venir intensifier le bâti.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

SECTEUR	
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel mixte
Programmation	
Densité	8 logements hectare et 13 logements hectare

3/ Principes d'accès et de desserte

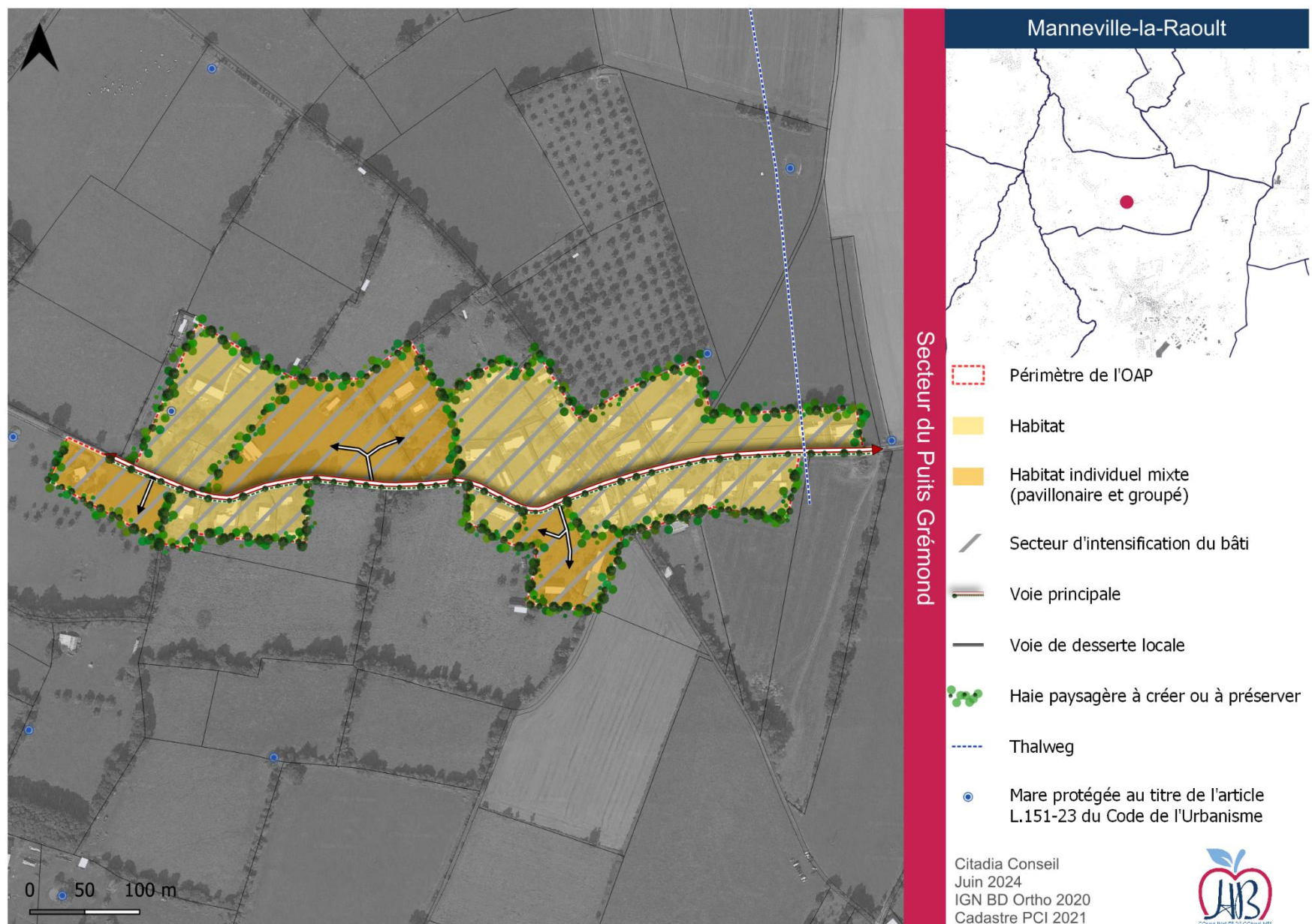
- Les accès se feront par la rue des Puits Gremond.
- Il sera recherché d'optimiser les accès existants pour desservir les nouvelles constructions. Les nouveaux accès créés seront à mutualiser.
- La rue des Puits Gremond pourra être restructurée pour permettre la desserte sécurisée de l'ensemble des nouvelles constructions.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les nouvelles constructions devront s'intégrer aux constructions existantes.
- Les implantations des constructions seront aménagées de manière à créer des espaces d'intimité et à limiter le vis-à-vis avec le voisinage par des décalages et des décrochés dans les volumes.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.



LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR



LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR

Secteur de la Desmellerie

1/ Description du site

Situé au centre de la commune, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine le long de l'allée de la Desmellerie à l'est et de la rue Saint Clair au nord, le secteur couvre une surface 1 ha. La zone est entourée par des maisons pavillonnaires et proche d'une surface commerciale.

Le terrain est actuellement occupé par un verger et borde une opération d'aménagement.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	1 ha
Densité	21 lgts/ha minimum 23 lgts/ha maximum
Nombre de logements envisagé	21 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 40 et 50 %

3/ Principes d'accès et de desserte

- La zone bénéficiera d'un accès au niveau de la rue Saint-Clair.
- La circulation se fera à double sens, avec une aire de retournement.
- Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au centre-ville de La Rivière-Saint-Sauveur.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D580A).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- L'implantation des constructions en front de rue se fera de manière soit parallèle, soit perpendiculaire à la rue Saint-Clair de manière à créer un front bâti en continuité avec l'existant.

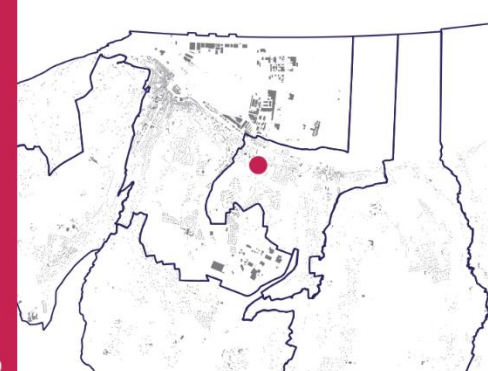
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Dans la mesure du possible, des haies seront créées le long de l'allée de la Desmellerie.



Secteur de la Desmellerie

La Rivière-Saint-Sauveur



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Aire de retournement

Citadia Conseil
Juin 2023
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR

Secteur de la Scierie Bouvier

1/ Description du site

Situé au nord de la commune, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine le long d'un axe majeur de la commune (la route départementale D 580), le secteur couvre une surface 1,4 ha pour l'habitat. Le secteur borde un hôtel à l'ouest et un verger au sud. Le site est légèrement surélevé par rapport à la RD 580.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	1,4 ha pour l'habitat
Densité	21 lgts/ha minimum 23 lgts/ha maximum
Nombre de logements envisagé	29 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 40 et 50 %

3/ Principes d'accès et de desserte

- La zone bénéficiera d'un accès au niveau de la rue Saint-Clair et sur la RD580. Une voie de desserte locale reliera ces deux extrémités.
- Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au centre-ville de La Rivière-Saint-Sauveur.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D580).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

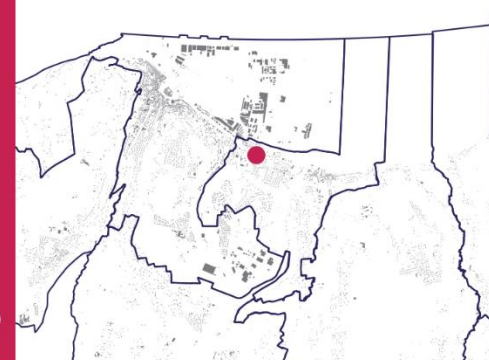
- La proximité du centre-bourg permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur notamment avec des logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs.
- En plus de l'habitat, d'autres activités compatibles pourront également s'installer (activités économiques et équipements).
- Une attention sera portée à l'intégration harmonieuse des constructions en front de rue.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner l'aménagement du secteur. Ces aménagements paysagers viseront la préservation de la qualité de l'entrée de ville du secteur.
- La zone humide à l'est du secteur sera préservée de l'urbanisation.



La Rivière-Saint-Sauveur



-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Zone humide
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Relief/talus à préserver
-  Zone humide identifiée

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



LA RIVIÈRE-SAINT-SAUVEUR

Secteur Saint-Clair

1/ Description du site

Situé au centre de la commune, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à proximité de la rue Saint Clair et le long de l'allée Maniclaire, le secteur couvre une surface 1,8 ha. La zone est entourée par des maisons pavillonnaires.

Le terrain est actuellement occupé en partie par une prairie permanente et un boisement.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	1,8 ha
Densité	21 lgts/ha minimum 23 lgts/ha maximum
Nombre de logements envisagé	38 logements minimum
Dont logements sociaux	Entre 40 et 50 %

3/ Principes d'accès et de desserte

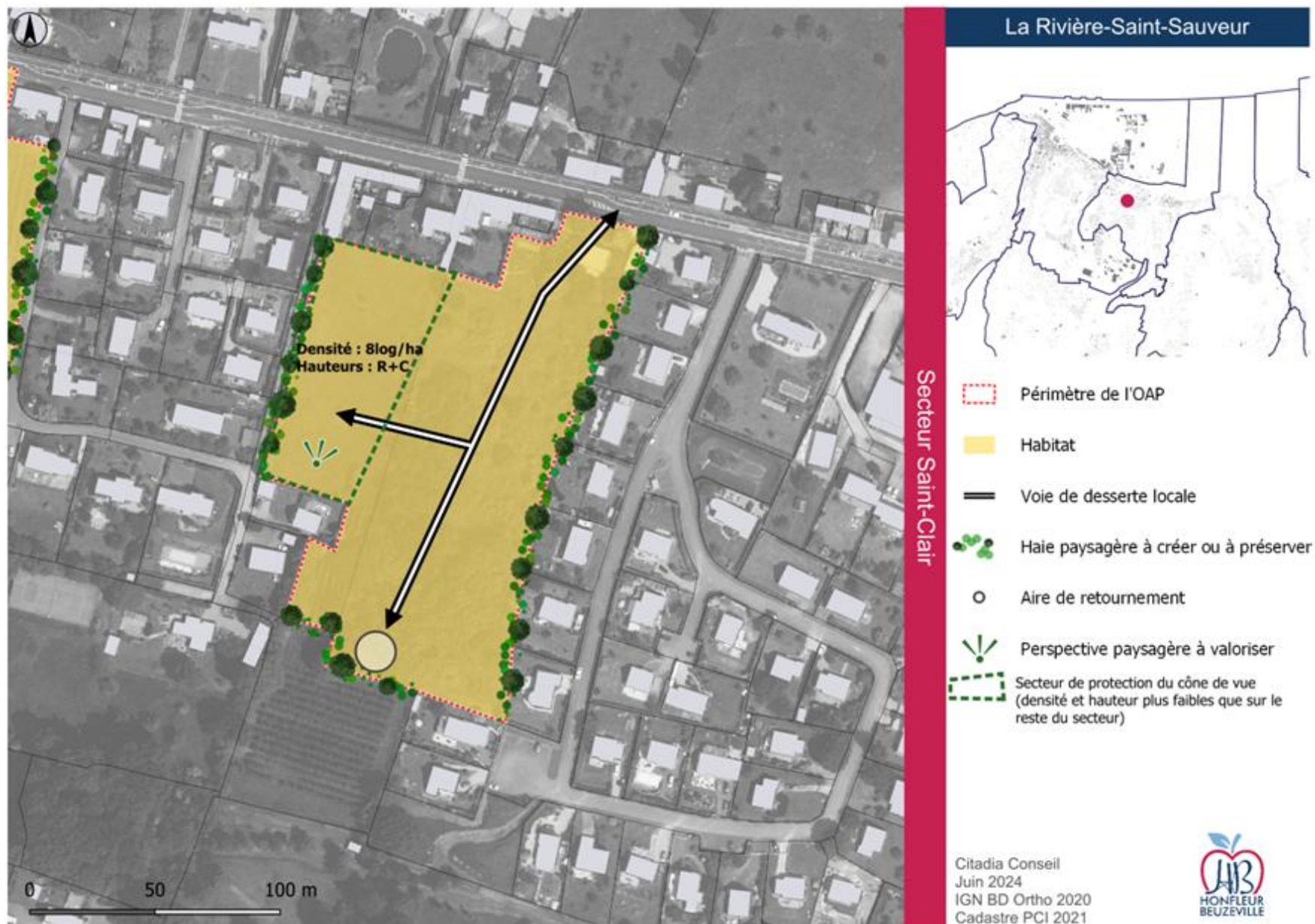
- La zone bénéficiera d'un accès au niveau de la rue Saint-Clair.
- Des cheminements doux seront à prévoir pour rejoindre la rue Saint Clair.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D580A).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La proximité du centre-bourg permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur notamment avec des logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.
- La densité et la hauteur des constructions à proximité de la perspective paysagère seront limitées afin de préserver la vue. Pour la hauteur, celle-ci sera limitée à R+combles.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes seront intégrées dans l'aménagement, dans la mesure du possible. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.



SAINT-MACLOU



SAINT-MACLOU

Secteur du Val Durand

1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg de Saint-Maclou, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le secteur couvre une surface 0,8 ha et borde le cimetière.

Le terrain est actuellement une prairie.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	0,8 ha
Densité	21 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	17 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- La zone bénéficiera d'accès mutualisés depuis le chemin du Val Durand et d'un accès au sud du secteur, route de Foulbec.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D90).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Un élément de petit patrimoine est à conserver (calvaire) au nord de la zone.
- Une densité plus importante de l'ordre de 30 logements à l'hectare sera à viser sur la partie sud du secteur avec des formes urbaines adaptées. Une densité moindre de l'ordre de 10 logements à l'hectare sera à prévoir sur la partie nord.
- Les constructions seront implantées de manière à limiter le vis-à-vis avec le voisinage.

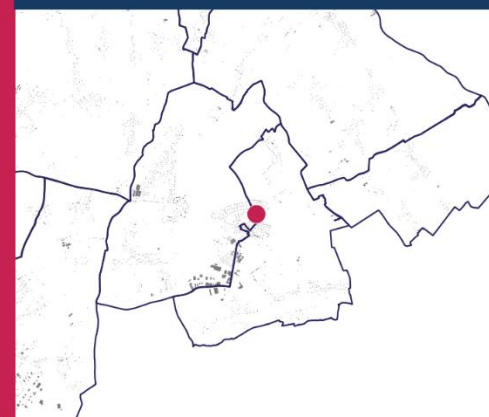
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.



Secteur du Val Durand

Saint-Maclou



- Périmètre de l'OAP
- Habitat
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Frange naturelle paysagère
- Elément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Mutualisation des entrées
- Thalweg

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



SAINT-MACLOU

Secteur du Pont Audemer

1/ Description du site

Situé dans le centre-bourg de Saint-Maclou, le secteur couvre une surface 0,4 ha. Des habitations sont autour au sud de la zone. Un arrêt de transports en commun est présent au sud de la zone.

Le terrain est actuellement occupé par un jardin.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat mixte
Programmation	
Superficie	0,4 ha
Densité	30 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	12 logements minimum
Dont logements sociaux	30% minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

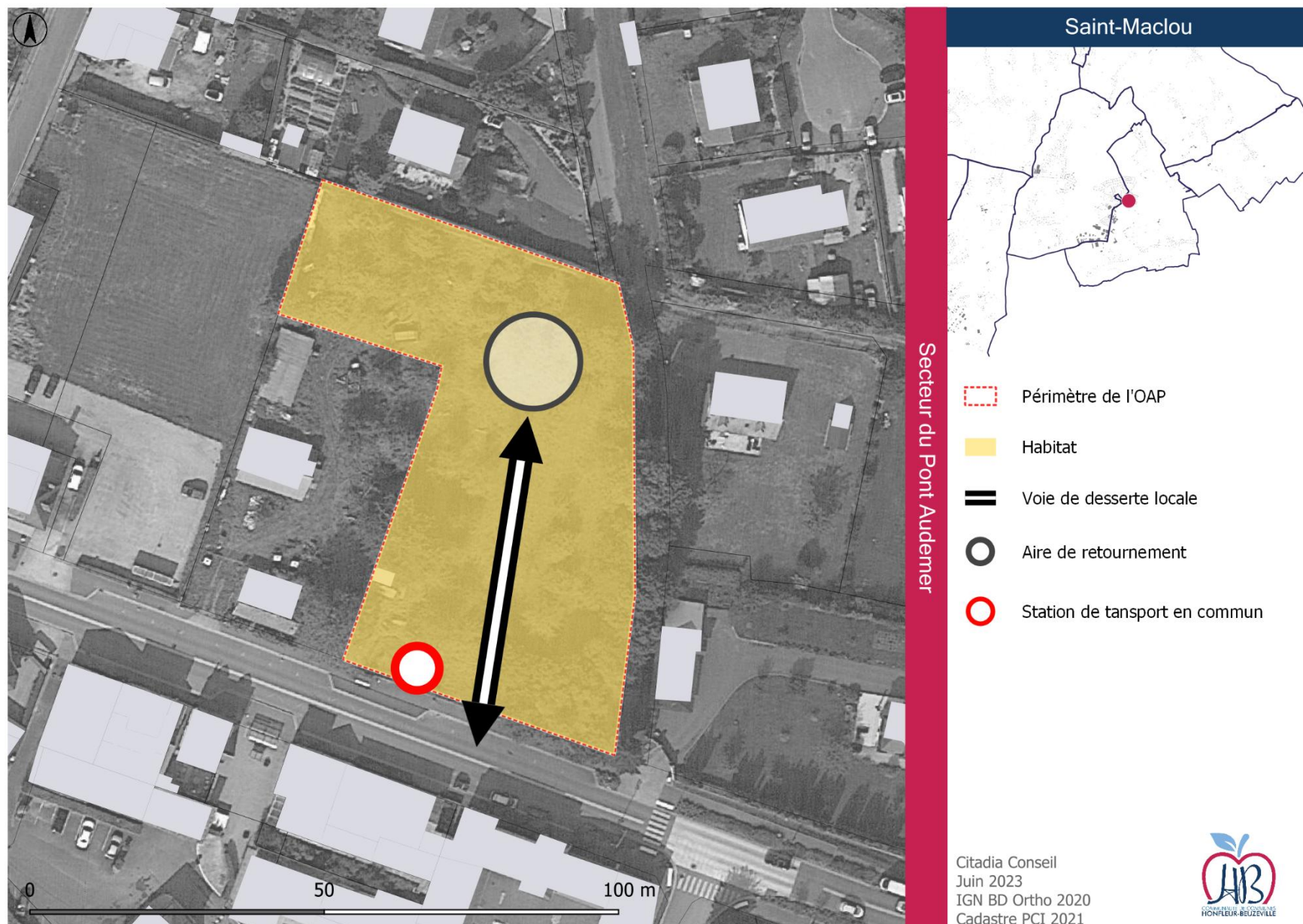
- La zone bénéficiera d'un accès au niveau de la route de Pont-Audemer.
- Le site bénéficiera d'une voie de desserte locale avec une aire de retournement dans la mesure du possible.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D675).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La proximité de l'équipement de l'école permet d'envisager une plus grande mixité de formes urbaines sur ce secteur notamment avec des logements individuels, intermédiaires et/ou collectifs.
- Une attention sera portée sur la qualité architecturale des constructions en front de rue.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères devront être intégrés dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.



SAINT-PIERRE-DU-VAL



SAINT-PIERRE-DU-VAL

Secteur de la Bigrerie

1/ Description du site

Situé au sud de Saint-Pierre-du-Val, dans le village de la Bigrerie, le site couvre une surface de 1,2 ha.

Le terrain est actuellement occupé par une prairie permanente. Quelques habitations bordent la zone.

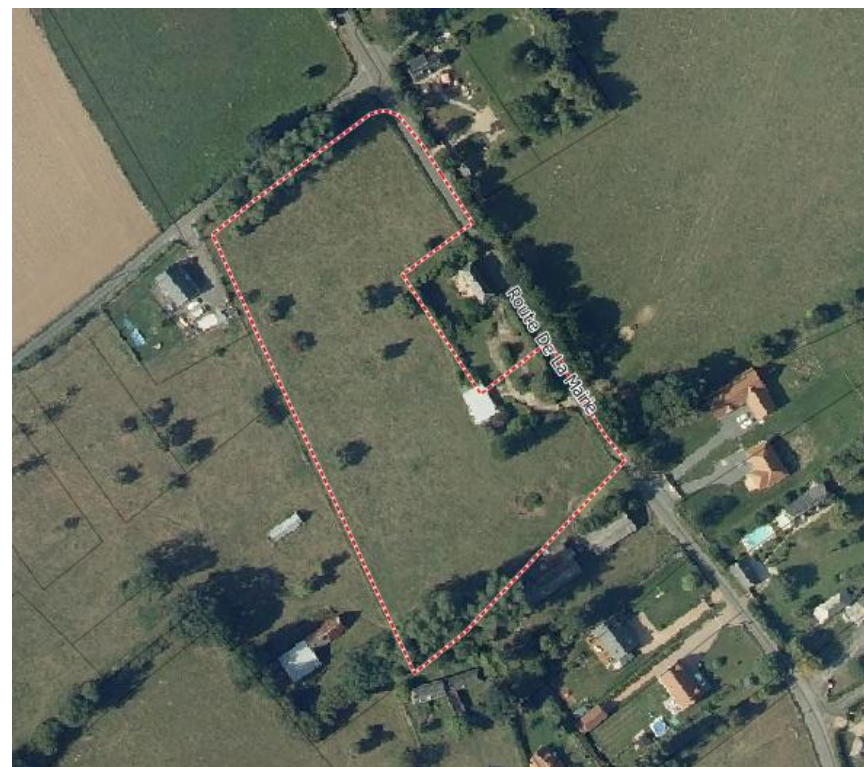
Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	1,2 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	16 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- Les deux accès principaux se feront depuis la route de la Mairie.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- Les implantations des constructions se feront de part et d'autre des voies de desserte.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.
- Les mares situées au sud du secteur seront préservées, des aménagements paysagers autour de celles-ci pourront être réalisés. Un espace de 10 m d'inconstructibilité autour des mares devra être respecté.
- Les constructions seront implantées à une distance suffisante du thalweg passant au nord du secteur afin de limiter les impacts sur celui-ci.
- Les constructions seront implantées à une distance minimale de 5 mètres des haies existantes afin de limiter les impacts sur celles-ci.
- Les clôtures des nouvelles constructions seront des clôtures perméables, de préférence végétales (sans soubassements), qui pourront éventuellement être doublées d'un grillage à grosse mailles, pour faciliter les déplacements de la faune locale.



SAINT-SULPICE-DE-GRIMBOUVILLE



SAINT-SULPICE DE GRIMBOUVILLE

Secteur de l'Estuaire

1/ Description du site

Situé proche du centre-bourg de Saint-Sulpice-de-Grimbouville, le site couvre une surface de 0,6 ha et borde la route départementale de l'Estuaire (D312).

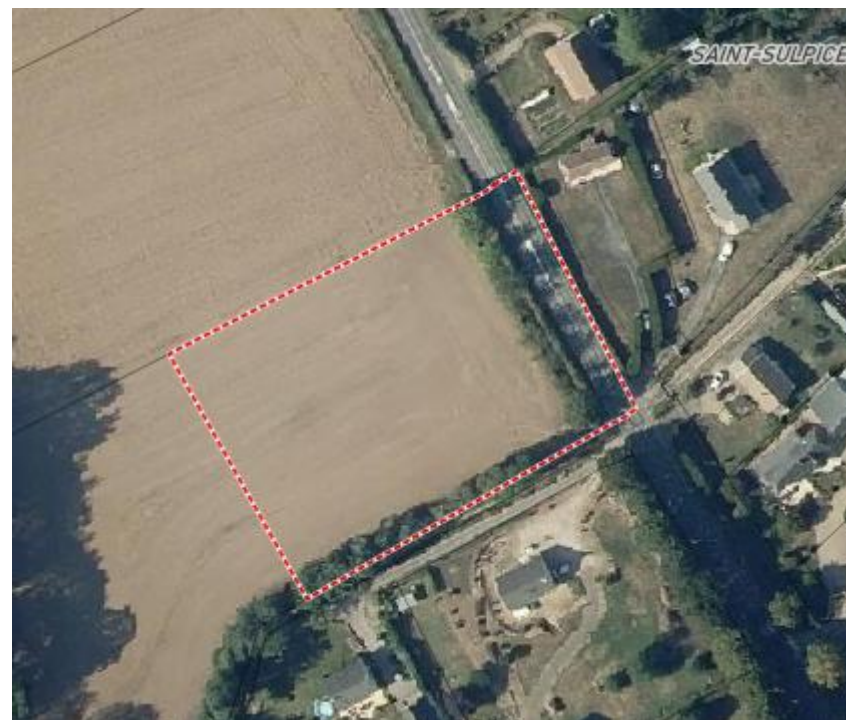
Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 3 : Promouvoir une densification par des formes urbaines acceptable

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Forme urbaine privilégiée	Habitat individuel
Programmation	
Superficie	0,6 ha
Densité	13 lgts/ha
Nombre de logements envisagé	8 logements minimum

3/ Principes d'accès et de desserte

- L'accès se fera pas l'accès existant au sud du secteur. Cet accès unique permettra de sécuriser les entrées/sorties sur la départementale et permettra de préserver l'alignement d'arbres.
- Une amorce de voirie pourra devra être aménagée à l'ouest du site dans une éventuelle perspective d'une urbanisation future.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D312).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La forme urbaine privilégiée sera l'habitat individuel. D'autres formes urbaines ne sont pas exclues.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.
- L'alignement arboré le long de la départementale sera préservé.



Saint-Sulpice-de-Grimbouville



Secteur de l'Estuaire

-  Périmètre de l'OAP
-  Habitat
-  Voie de desserte locale
-  Haie paysagère à créer ou à préserver
-  Frange naturelle paysagère

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastré PCI 2021



LES SECTEURS OAP A VOCATION ECONOMIQUE



BEUZEVILLE



BEUZEVILLE

Secteur Route de Saint-Maclou

1/ Description du site

Situé à l'est de Beuzeville, le site couvre une surface de 15 ha sur une terre agricole en extension urbaine.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Superficie	15 ha

3/Principes d'accès et de desserte

- L'accès à la zone se fera par le rond-point existant à l'intersection de la RD675 et de la bretelle d'accès à l'A13 par un système de voies en boucles à double sens suffisamment calibrées pour recevoir les flux de circulation
- Aucun accès ne sera autorisé le long de la RD 675 et de l'A13 par sécurité.
- Une connexion douce (piéton, cycles) permettra de relier facilement le centre-bourg avec cette future zone d'activités.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D675).

4/Principes urbanistiques et architecturaux

- Une bande de 15 mètres minimum sera inconstructible depuis l'axe de la RD675 et de l'A13. Cette bande prendra la forme d'un écran paysager composé d'arbres fruitiers afin d'assurer la continuité paysagère et écologique avec les sites environnants. Dans l'idéal, cette bande de terrain devra être aménagée par l'aménageur de la zone et son entretien pourrait, dans le cadre d'une convention être assuré par un exploitant cidricole.

- L'orientation des bâtiments se fera de manière soit parallèle, soit perpendiculaire à la RD675 et/ou à l'A13 de manière à créer un front bâti cohérent avec la trame viaire et bocagère existante.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin. Un talus ou merlon planté d'essences régionales sera planté le long de la zone agricole.



BEUZEVILLE

Secteur de la Paix

1/ Description du site

Situé au sud-est de Beuzeville, à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité d'une coopérative agricole, le secteur couvre une surface 4,4 ha. Quelques habitations entourent la zone.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Moyen / Long terme
Superficie	4,4 ha

3/ Principes d'accès, de desserte

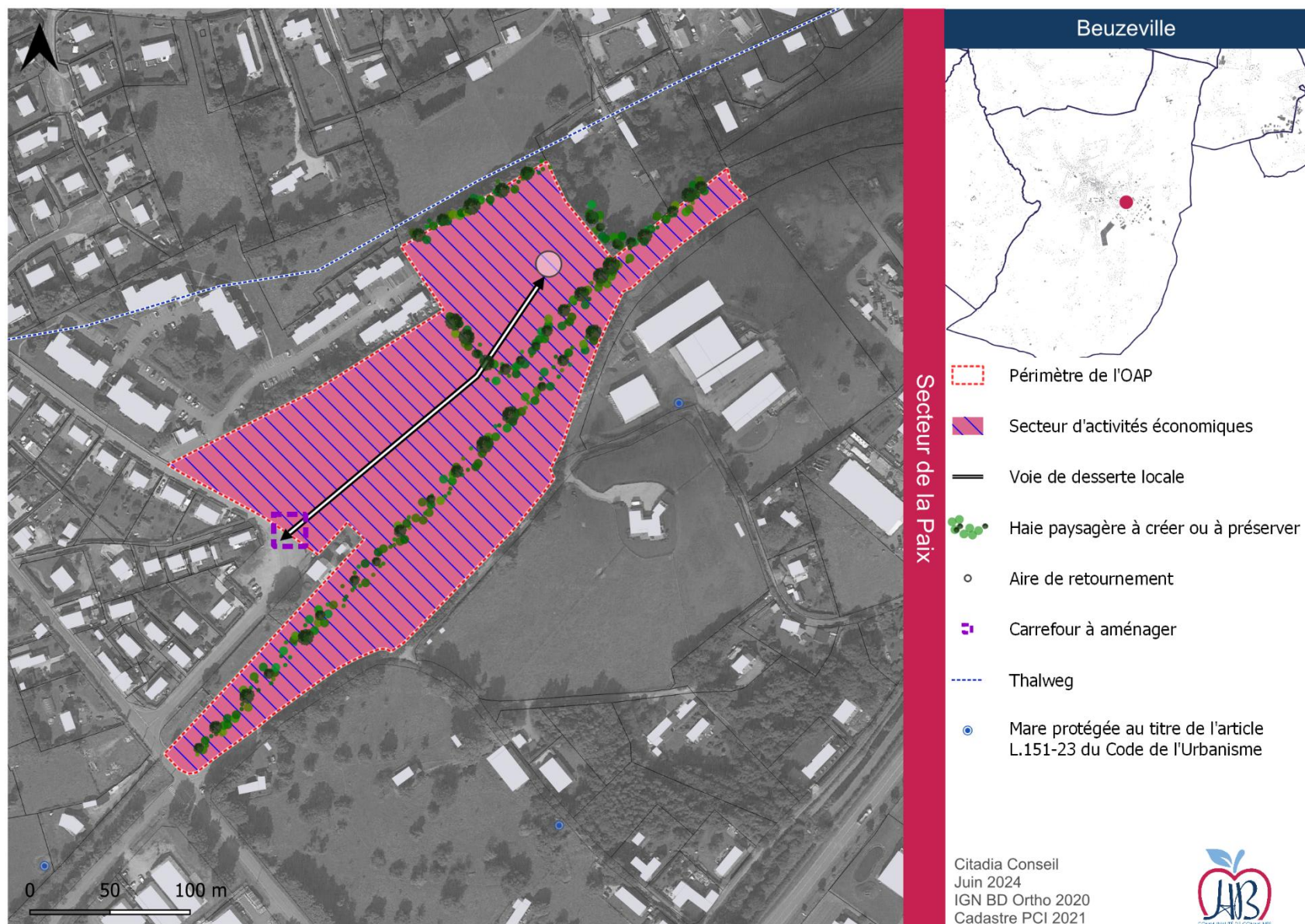
- La zone bénéficiera d'un accès au niveau de la rue de la gare puis de la rue Pierre Campion.
- Le carrefour devra être aménagé de manière à assurer la sécurité et la visibilité des automobilistes.
- À l'intérieur du site, le sens de la circulation sera à double sens, en impasse, avec une aire de retournement à l'extrémité de la zone.
- Des cheminements doux seront à prévoir pour faciliter l'accès au centre-ville de Beuzeville.

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La zone d'activités économiques pourra accueillir des activités artisanales et tertiaires.
- Les constructions seront implantées en recul de 15 mètres minimum pour garantir la limite de la zone de manière à préserver une zone « tampon » avec les zones habitées.
- L'aménagement du secteur devra permettre éventuellement l'aménagement d'un pôle gare.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Des espaces verts et des aménagements paysagers viendront accompagner les différentes dessertes et liaisons du site.
- Les constructions seront implantées de manière à préserver le thalweg au nord du secteur.





HONFLEUR



HONFLEUR

Secteur à vocation économique La Fossérie Nord

1/ Description du site

Situé au sud de la commune, le secteur couvre une surface de 6,5 ha le long de la RD 579. Le secteur borde la Zone d'Activités du Plateau. Il est bien desservi puisqu'il est proche d'une sortie 2 de l'autoroute A 29.

Le terrain est actuellement occupé par des prairies permanentes.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Long terme
Superficie	6,5 ha

3/ Principes d'accès et de desserte

- Les accès principaux se feront depuis la RD 579 et La Fosserie
- Une aire de retournement sur la zone permettra aux poids lourds d'opérer un demi-tour.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour l'accès débouchant sur le domaine public départemental (D579).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La zone est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles.

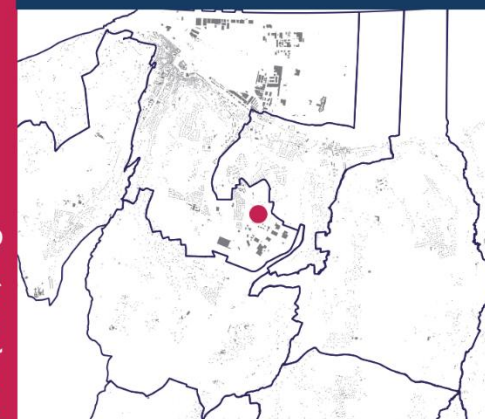
5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- Les constructions seront implantées de manière à préserver les mares situées au centre du secteur.



Secteur à vocation économique La Fosseirie Nord

Honfleur



- Périmètre de l'OAP
- Secteur d'activités économiques
- Voie de desserte locale
- Haie paysagère à créer ou à préserver
- Thalweg
- Mare protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Citadia Conseil
Juin 2024
IGN BD Ortho 2020
Cadastre PCI 2021



HONFLEUR

Secteur à vocation économique La Fossérie SDIS

1/ Description du site

Situé au sud de la commune, le secteur couvre une surface de 5,7hectares le long de la RD 579. Le secteur borde la Zone d'Activités du Plateau. Il est bien desservi puisqu'il est proche d'une sortie 2 de l'autoroute A 29.

Principes généraux d'aménagement des secteurs de projets à prendre en compte :

PRINCIPE 1 : L'intégration qualitative dans le paysage des futures opérations d'aménagement

PRINCIPE 2 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux

PRINCIPE 4 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain

PRINCIPE 5 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements

PRINCIPE 6 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales



2/ Programmation

	SECTEUR
Echéancier	Court terme
Superficie	5,7 ha

3/ Principes d'accès et de desserte

- Les accès principaux se feront depuis la RD 579 et La Fossérie
- Une aire de retournement sur la zone permettra aux poids lourds d'opérer un demi-tour.
- Un accord préalable du Département devra être accordé pour les accès débouchant sur le domaine public départemental (D144B et D579).

4/ Principes urbanistiques et architecturaux

- La zone est destinée à accueillir des activités artisanales et industrielles.

5/ Principes paysagers et environnementaux

- Les compositions paysagères et haies existantes devront être intégrées dans l'aménagement. Elles pourront être restaurées et/ou complétées par de nouvelles essences. Elles pourront être altérées uniquement pour permettre les accès au secteur.
- La création d'une frange paysagère permettra d'assurer une transition entre l'espace urbain et l'espace agricole voisin.



SECTEUR SPECIFIQUE A L'ENTREE DE VILLE EST DE HONFLEUR



Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Secteur : entrée de ville Est

Honfleur - La Rivière-Saint-Sauveur

Département du Calvados

Date 25 juillet 2023

Ind 0





graal

29 rue des Trois-Bornes
75011 Paris
contact@graalarchitecture.com

Sommaire

Préambule

1—Un contexte, des enjeux

2—Un site d'exception

3—Objectifs et invariants

4—Les grandes orientations

5—Le schéma d'orientation



Préambule

Le contexte législatif et réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des outils d'urbanisme encadrées par les articles 151-6 et 151-7 du code de l'urbanisme, et qui, intégrés dans les PLU, permettent de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire.

Elles permettent d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles suivant du code de l'urbanisme :

Article 151-6 :

«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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6.»

Article 151-7 :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé)
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales.
- 8° Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

1—Un contexte, des enjeux

Localisation

Le secteur “entrée de ville est” d’une superficie de 19,50 hectares bénéficie d’un emplacement privilégié à proximité immédiate du port de plaisance et du centre-ville de Honfleur.

La majeure partie du secteur à l’étude est située sur la commune de Honfleur tandis que l’extrémité sud se situe sur la commune de la Rivière-Saint-Sauveur.

Le site est délimité à l’ouest par un axe routier d’entrée de ville : le cours Jean de Vienne, au nord par le bassin Carnot et à l’est par le cour d’eau de la Morrelle. Ce dernier sépare le site de la zone industrielle voisine d’ARKEMA.

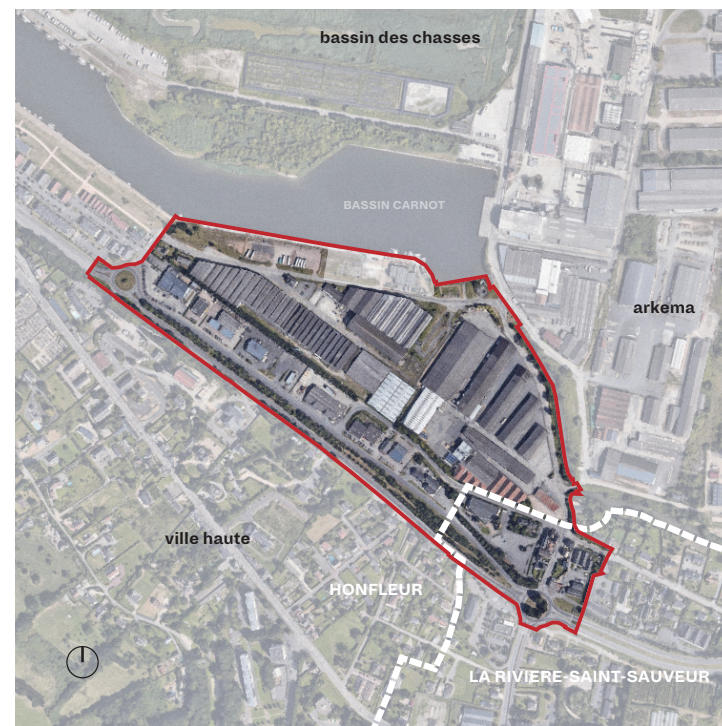
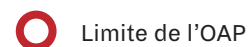
L’entrée de ville est se caractérise par une interaction entre différents types de limites naturelles et artificielles.

Le cours Jean de Vienne est l’accès principal vers le centre-ville de Honfleur depuis l’autoroute A29 et depuis les communes environnantes. Il s’organise à la manière d’un « strip » du sud-est vers le nord-ouest, créant une barrière d’usage très marquée tout en laissant deviner en arrière-plan la structure végétale caractérisée par un alignement de peupliers situés devant les bâtiments de l’usine Isoroy, aujourd’hui désaffectée.

Le cours constitue une frontière étanche entre le secteur à l’étude d’un côté et le coteau de l’autre sur lequel s’établit la ville haute.

Celle-ci s’organise le long de l’axe historique Emile Renouf et il n’existe aucune porosité avec le secteur à l’étude. Le coteau forme une fracture morphologique forte mais qualitative, offrant des points de vues sur le paysage lointain et sur le secteur à l’étude.

Le site est actuellement composé d’un grand nombre de bâtiments industriels parfois en friche et dont certains présentent de grandes qualités architecturales et patrimoniales.



La Rivière-Saint-Sauveur

Nombre d’habitants : 2551 (chiffre 2020)
Superficie : 5,39 km² (chiffre 2020)

Honfleur

Nombre d’habitants : 6742 (chiffre 2020)
Superficie : 13,7 km² (chiffre 2020)

Superficie du secteur de l’OAP : 19,5 ha

2—Un site d'exception



Vue depuis le quai Tostain
au bord du bassin Carnot en direction du sud-est



Vue côté bassin des chasses en direction du secteur d'étude,
la ville haute sur le coteau se dessine en arrière plan



Vue du côté du bassin des chasses en direction du quartier Carnot



Vue de l'ancienne scierie au coeur du secteur d'étude

3—Objectifs et invariants

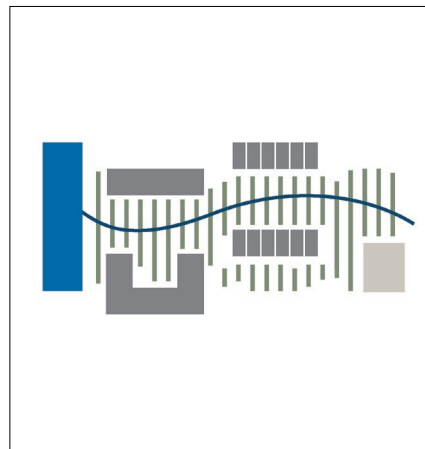
Objectifs

L'objectif principale du projet est la transformation de la friche industrielle située à l'entrée de ville est, en un quartier mixte d'habitat, de commerces et d'équipements qui anticipe les qualités d'habiter, de vivre et de se déplacer de demain sur la commune de Honfleur.

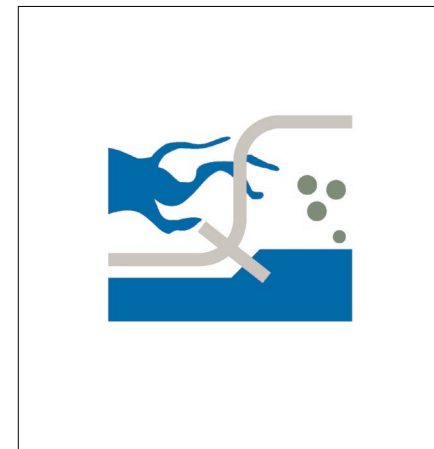
Ce nouveau quartier sera exemplaire et innovant tant sur les questions urbaines, architecturales, passagères et de mobilités dans une logique de développement durable.

Les objectifs de cette opération sur le secteur "entrée de ville est" sont multiples :

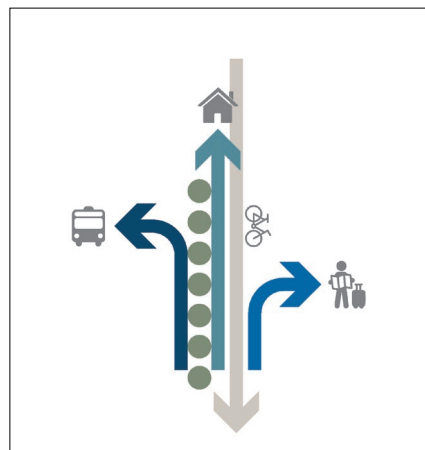
- > Envisager de nouvelles manières d'habiter en proposant diverses densités et une mixité programmatique tout en respectant l'identité de la commune de Honfleur.
- > Considérer le déjà-là et le patrimoine existant en friche comme une ressource de projet dans le but de conserver et de mettre en valeur des traces de ce passé dans le futur projet.
- > Préserver et mettre en valeur le paysage du site et ainsi créer une continuité paysagère entre la ville productive et les espaces naturels classés Natura 2000 comme le bassin des chasses.
- > Repenser les mobilités afin de créer un quartier perméable et connecté, d'anticiper une ville multimodale, de restructurer le stationnement afin de répondre à plusieurs temporalités et publics et de participer à la pacification du centre-ville.
- > Offrir un nouveau statut à l'entrée de ville de Honfleur en créant un lieu de destination plus que de passage.



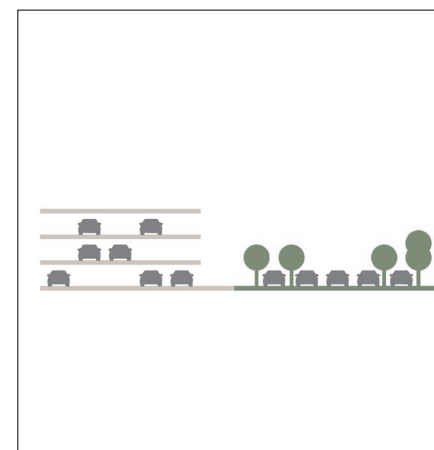
Habiter Honfleur 2050



Améliorer les qualités paysagères de la frange Est



Le cours Jean de Vienne :
de l'avenue périurbaine au boulevard
paysager



Reinterroger les stationnements pour
touristes et résidents

Invariants du projet urbain

- 1- **Créer des structures paysagères** poreuses qui ouvrent le nouveau quartier vers le bassin Carnot.
- 2- **Créer un nouveau boulevard urbain** arboré et commerçant au coeur du nouveau quartier.
- 3- **Aménager un espace public linéaire végétalisé** et appropriable par les habitants.
- 4- **Séparer les flux touristiques et les flux résidents** dès l'entrée de ville est dans le but de décongestionner le centre-ville de Honfleur.
- 5- **Transformer le cours Jean de Vienne** en axe organisé autour des nouvelles mobilités et du paysage.
- 6- **Diriger les flux touristiques vers des stationnements** situés à l'entrée de ville.
- 7- **Aménager des traversées piétonnes** qui accompagnent les résidents et les touristes vers le centre-ville.
- 8- **Ouvrir des vues vers le paysage lointain** : l'embouchure de la Seine, le bassin Carnot et le bassin des chasses.
- 9- **Aligner les fronts bâtis des futurs bâtiments** sur le nouveau boulevard urbain au coeur du quartier.
- 10- **Favoriser des traversées piétonnes** entre le nouveau quartier et le cours Jean de Vienne requalifié.
- 11- **Conserver et valoriser des bâtiments** existants dans le futur projet



4—Les grandes orientations

La programmation

Sur le secteur “entrée de ville est”, la destination principale des constructions est l’habitation avec des rez-de-chaussées composés d’activités de proximité compatibles avec l’habitat.

Les activités situées en RDC sont organisées principalement le long du nouveau boulevard urbain intérieur au nouveau quartier.

Le programme comportera **900 à 1200 logements environ** dont 30 % de logements sociaux minimum.

A partir du T2, chaque logement devra bénéficier d’un espace extérieur privatif : balcon, loggia, terrasse ou jardin pour les logements en RDC.

Il est envisagé, dans la mesure du possible, de conserver, de rénover et de requalifier les bâtiments repérés sur le schéma d’orientation ci-après.

Les règles de composition urbaines

Les principes d’implantations et d’alignements définis dans le schéma d’orientation, proposent de respecter un alignement de chaque côté du nouveau boulevard urbain situé au cœur du nouveau quartier ainsi que le long des structures paysagères poreuses.

Aussi, dans le but de faire dialoguer le nouveau quartier avec le paysage environnant, il est souhaité que les futures constructions situées à l’est du périmètre s’orientent en parallèle du bassin Carnot en respectant un alignement des fronts bâtis.

A l’inverse sur le cours Jean de Vienne, les coeurs d’ilots des constructions s’ouvriront largement sur ce nouvel axe routier apaisé, organisé autour des nouvelles mobilités et largement végétalisé.

De manière générale, les pignons aveugles et les bâtiments dont la longueur dépasse 25m sans décrochement de façade ou porosités sur toute la hauteur sont proscrits.

Les ilots devront être conçus de telle sorte qu’ils permettent des traversés piétonnes sur toute la profondeur du site (du cours Jean de Vienne au bassin Carnot).

Les constructions situées à proximité de la rue des Quatre Francs et le long du bassin Carnot auront des hauteurs inférieures au reste du secteur afin de s’intégrer pleinement dans le contexte bâti et paysagé environnant.

En revanche, les constructions situées à proximité du cours Jean de Vienne seront les plus haute de la zone. Des émergences plus hautes et ponctuelle pourront également être autorisées si elles interviennent de manière localisées, dans le respect du voisinage (afin de ne pas bloquer les points de vues depuis le coteau habité) et dans le respect de l’environnement.

La nouvelle trame viaire

L'actuelle rue des Quatre Francs ainsi que la rue du président Duchesne pourront être élargies dans le but de créer un axe de contournement qui permettra de diriger les flux touristiques vers le Môle et le nord de la commune.

Le cours Jean de Vienne sera requalifié avec comme objectif général de réduire les flux automobiles et surtout de limiter ceux entrant (en direction du centre-ville). La refonte du cours Jean de Vienne devra intégrer des espaces dédiés aux nouvelles mobilités (exemple : tram-train) et aux mobilités douces (exemple : vélo, piéton).

Le nouveau boulevard urbain situé au cœur du futur quartier, sera envisagé comme le nouvel axe entrant vers le centre-ville de Honfleur.

La largeur de ce nouvel axe sera conçue de manière à favoriser les piétons et les commerces situés à RDC.

Des porosités piétonnes devront être envisagées entre le nouveau quartier et le cours Jean de Vienne requalifié.

Le stationnement automobile dans le nouveau quartier devra prévoir au minimum :

- 1 place de stationnement par logement
- 0 place de stationnement pour les commerces et l'artisanat dont la surface est inférieure à 200 m².
- 1 place de stationnement par tranche de 50 m² d'activité dès lors que la surface dépasse les 200 m².

Les places de stationnement pourront être réalisées en sous-sol sur un niveau maximum ou en dehors de l'emprise de la construction à la condition qu'elles se situent dans un périmètre inférieur à 100 m autour des logements.

Qualité paysagère et environnementale

La conception du futur quartier devra intégrer la réalisation de structures paysagères poreuses est-ouest perpendiculaire au bassin Carnot et perpendiculaire au cours Jean de Vienne. Ces structures paysagères «humides» qui peuvent prendre différentes formes (noues plantées, creusement d'un canal, miroir d'eau) permettront de mettre en dialogue le futur quartier avec son paysage direct : le bassin Carnot et le bassin des chasses.

Les arbres situés le long du cours Jean de Vienne ainsi que l'alignement de peupliers au cœur du site devront être conservés. L'abattage d'arbres sera autorisé s'il est justifié par la nécessité de construire un bâtiment ou de réaliser un accès de circulation.

Un aménagement du type parc de proximité à destination des habitants devra être envisagé au cœur du nouveau quartier, il sera de préférence orienté vers l'embouchure de la Seine afin d'ouvrir des vues vers le paysage lointain (se référer au schéma d'orientation).

L'aménagement sur le quai Tostain devra être prolongé sur toute la longueur du bassin Carnot existant afin de créer une continuité piétonne depuis le nouveau quartier vers le centre-ville. Les plantations devront être basses afin de ne pas bloquer les vues vers le bassin des chasses.

Le projet cherchera à augmenter significativement la surface d'espaces perméables ainsi que les qualités environnementales du site (sols poreux, arbres de haute tige etc.)

5—Le schéma d'orientation



Périmètre de l'OAP



Porosités et percées visuelles à créer



Façades implantées à l'alignement



Façades où l'alignement n'est pas obligatoire



Porosités et traversées piétonnes



Principe de boulevard urbain intérieur le long duquel les commerces en RDC s'organisent en lien avec l'espace public



Rue des Quatre Francs à élargir pour permettre le passage des flux touristiques et résidents



Programme mixte logements / commerces / équipements
Dont une solution de stationnement collectif permettant de décongestionner le centre-ville ancien des véhicules, favoriser les modes doux et la vie urbaine



Envisager une solution (ou plusieurs) permettant une accessibilité collective et décarbonnée au centre-ville



Cour Jean de Vienne à requalifier : diminution des flux automobiles et valorisation de la mobilité douce (marche, vélo, tram-train)



Création de structures paysagères poreuses qui permettent d'apporter l'eau au coeur du site (noue plantées, canal, miroir d'eau...)



Envisager de conserver, rénover et requalifier les bâtiments remarquables repérés témoins du passé industriel du site



Créer une continuité paysagère et piétonne avec le quai Tostain existant vers le centre-ville de Honfleur



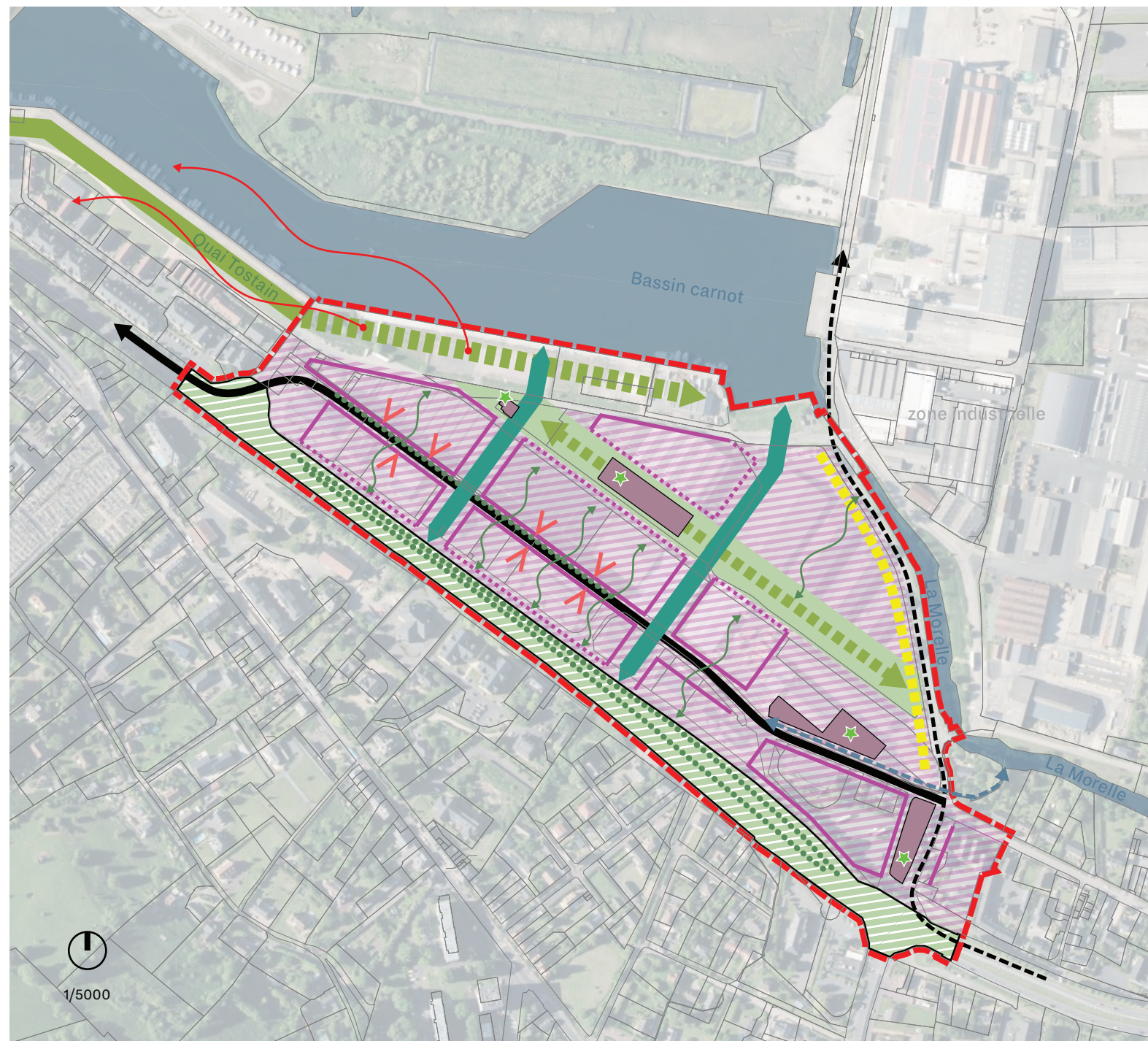
Créer un espace de convivialité public et végétalisé interquartier et situé au coeur du site



Maintenir et valoriser les alignements d'arbres existants



Mise à distance des logements avec la zone industrielle situé de l'autre côté de la Morelle



Maitrise d'oeuvre

GRAAL

29, rue des Trois-Bornes
75011 Paris, France
t +33 (0)1 43 55 85 74
contact@graalarchitecture.com

Maitrise d'ouvrage

Communauté de Communes Honfleur-Beuzeville

33 Cr des Fossés
14600 Honfleur