PIÈCE N°3

VERSION APPROUVÉE DU 12/02/2026

Orientations d'aménagement et de programmation

VOLUME 3

OAP THÉMATIQUE PROJETS DE QUALITÉ

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE

Sommaire

Introduction 7

Comment lire l'OAP ? 9

Implantation et volumétrie 11

Insertion urbaine et rapport au voisinage
Qualité architecturale, façades et toitures
Gestion de la topographie
Patrimoine bâti et végétal

Confort des logements 21

Orientation et confort thermique
Prolongements extérieurs
Qualité des parties communes
Adaptabilité et évolutivité

Caractéristiques techniques 27

Intégration des éléments techniques en façade
Gestion des déchets et locaux communs
Production d'énergie solaire
Réseaux et maintenance

Organisation des accès et de la desserte 33

Accès sur le domaine public
Voiries internes
Maillage et mobilités douces
Qualités paysagères

Intégration du stationnement 39

Implantation et mutualisation
Stationnement intégré au bâti
Traitement des espaces aériens
Confort, dimensionnement et évolutivité

Traitement des espaces extérieurs 45

Patrimoine végétal et biodiversité
Usages et interfaces public / privé
Gestion des eaux pluviales

Traitement des limites séparatives **51**

Matérialité et aspect général
Composition et intégration technique
Entretien et rénovation

S'agrandir, annexes et extensions **55**

Relation avec le bâtiment existant
Implantation et volumétrie
Toitures

Annexes **59**

Introduction

Au-delà de la simple définition des droits à bâtir, le PLUi Le Havre Seine Métropole porte l'ambition de construire un cadre de vie pérenne, respectueux de son environnement et agréable pour ses habitants. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Projets de qualité » incarne cette volonté d'excellence ordinaire. Elle ne vise pas à uniformiser l'architecture ni à brider la création, mais à garantir que chaque nouvelle construction, de la maison individuelle au grand ensemble collectif, contribue positivement au paysage commun.

Le territoire est riche d'une histoire mêlant l'identité forte du Pays de Caux aux influences littorales. Les formes urbaines, bâtiments remarquables et ordinaires, petits et grands paysages sont l'héritage de cette histoire. Construire ici, c'est accepter la responsabilité de s'inscrire dans cette continuité géographique et bâtie. C'est comprendre que la qualité d'un projet ne s'arrête pas à ses limites parcellaires, mais se mesure à la politesse qu'il entretient avec la rue, avec ses voisins et avec le grand paysage.

Cette OAP place également au cœur de ses préoccupations les défis contemporains que sont le changement climatique et l'évolution des modes d'habiter. Elle défend une approche où le confort des logements, la place de la nature en ville et la sobriété foncière ne sont pas des options, mais des fondements. Elle invite les concepteurs et les porteurs de projets à dépasser la stricte application réglementaire pour rechercher la justesse de l'implantation, la pérennité des matériaux et la générosité des espaces de vie.

Comment lire l'OAP ?

Cette orientation d'aménagement et de programmation a été conçue comme un outil de dialogue privilégié entre la collectivité, les services instructeurs et les porteurs de projets. **Elle s'applique à l'ensemble des opérations de logement sur le territoire**, qu'il s'agisse de constructions neuves, d'extensions ou de réhabilitations **et dans l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD, UE et AU** avec une exigence proportionnée à la nature et à l'ampleur des travaux envisagés.

Pièce à part entière du PLUi, cette orientation d'aménagement et de programmation doit être lue en complément des dispositions du règlement écrit, notamment les éléments précisés dans les titres 2 à 7, concernant les dispositions applicables à l'ensemble du territoire et sur les différentes zones du règlement graphique ainsi que des autres orientations d'aménagement et de programmation thématiques.

Conformément au Code de l'urbanisme, **les autorisations de construire délivrées sur le territoire doivent être compatibles avec les dispositions de cette OAP**. Toutefois, conscients que la qualité architecturale ne peut se résumer à une équation mathématique, nous avons fait le choix d'une structure à deux niveaux pour offrir la souplesse nécessaire à l'innovation et à l'adaptation aux contextes locaux.

DES ORIENTATIONS POUR GARANTIR L'INTÉGRATION URBAINE

Le premier niveau de lecture regroupe les orientations prescriptives. Identifiables graphiquement dans le document par leur fond rosé, elles fixent des obligations de résultats concernant l'implantation, la volumétrie ou encore l'aspect extérieur des constructions. **Ces dispositions sont opposables : le projet doit les respecter pour garantir son insertion harmonieuse dans le site. Si le pétitionnaire souhaite proposer une solution architecturale différente de celle énoncée, il devra démontrer que son projet permet d'atteindre un niveau de qualité au moins équivalent aux objectifs fixés**.

DES RECOMMANDATIONS POUR FAVORISER LA QUALITÉ D'USAGE

Le second niveau de lecture rassemble les recommandations. Ces dispositions, qui concernent notamment l'agencement intérieur, le confort des logements ou certains choix techniques, ont une valeur incitative et pédagogique. Elles ne constituent pas des motifs de refus d'autorisation mais définissent le standard de qualité attendu par la collectivité. Elles servent de base à la négociation pour optimiser les projets et encourager les maîtres d'ouvrage à produire un habitat durable et désirable.

Ces éléments sont accompagnés de schémas illustratifs qui précisent certaines orientations. **Ces derniers ne sont ni exhaustifs, ni prescriptifs**.

Implantation et volumétrie

La réussite d'un projet immobilier ne se mesure pas uniquement à son architecture intrinsèque, mais à la justesse de son inscription dans son environnement. Ce premier chapitre définit les principes fondamentaux pour que toute nouvelle construction dialogue respectueusement avec le site qui l'accueille. Il s'agit ici de comprendre la géométrie des parcelles, de s'insérer dans les séquences urbaines existantes et de composer avec la topographie pour éviter les ruptures d'échelle brutales. L'objectif est de garantir une urbanisation harmonieuse, où chaque bâtiment trouve sa juste place par rapport à la rue et à ses voisins.

Insertion urbaine et rapport au voisinage

PRESCRIPTIONS

Constructions en limites séparatives

Pour assurer une insertion harmonieuse dans le paysage bâti et limiter l'impact visuel des murs aveugles, les constructions situées en limites séparatives choisiront l'une des formules suivantes :

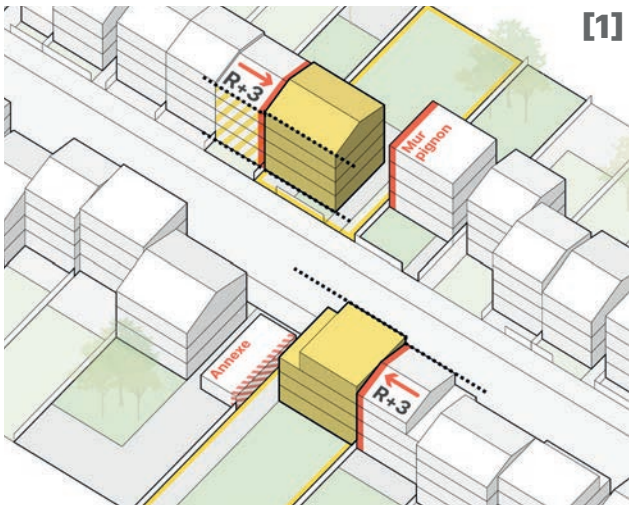
- S'il existe un mur pignon d'un bâtiment mitoyen (hors annexes), la nouvelle construction cherchera à s'y adosser **[1][2]** ;
- Lorsque la parcelle est insérée entre deux murs pignons non alignés, la nouvelle construction doit rechercher, si ses dimensions le permettent, une articulation volumétrique permettant de gérer la transition entre les deux existants. À défaut, elle assure la continuité avec au moins l'un des deux **[3]**.

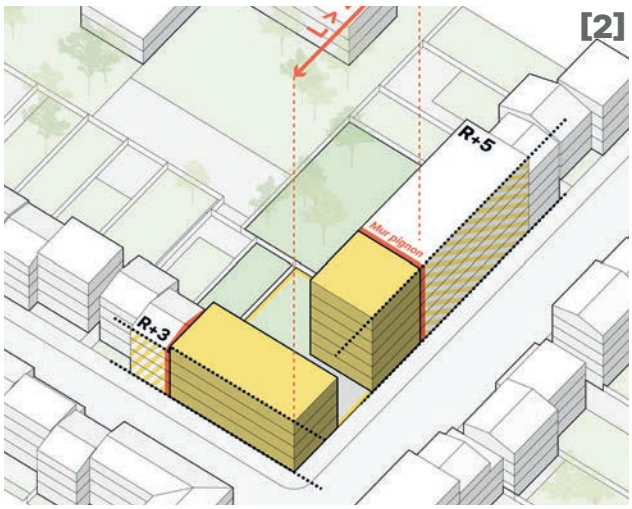
Hauteur(s) en limites séparatives

En cas de construction implantée en limites séparatives, le projet doit assurer une transition douce avec les hauteurs des constructions voisines. Lorsque la différence de hauteur est importante (supérieure à 2 niveaux), un principe d'épannelage (gradins, retraits successifs) doit être mis en œuvre pour adoucir la rupture de gabarit **[2][4]**.

Constructions en cœur d'îlot

L'implantation des bâtiments doit garantir un espacement suffisant pour limiter les ombres portées excessives et préserver l'intimité des logements voisins. En cœur d'îlot, les gabarits doivent s'harmoniser avec l'échelle du bâti environnant pour éviter les ruptures d'échelles brutales.





[1][2]

Les projets s'implantent en mitoyenneté des constructions existantes.
Dans l'exemple [1] le projet au nord de la rue peut choisir une implantation sur l'une ou l'autre des deux constructions voisines. Le projet au sud privilégie la mitoyenneté avec le bâtiment principal en R+3.

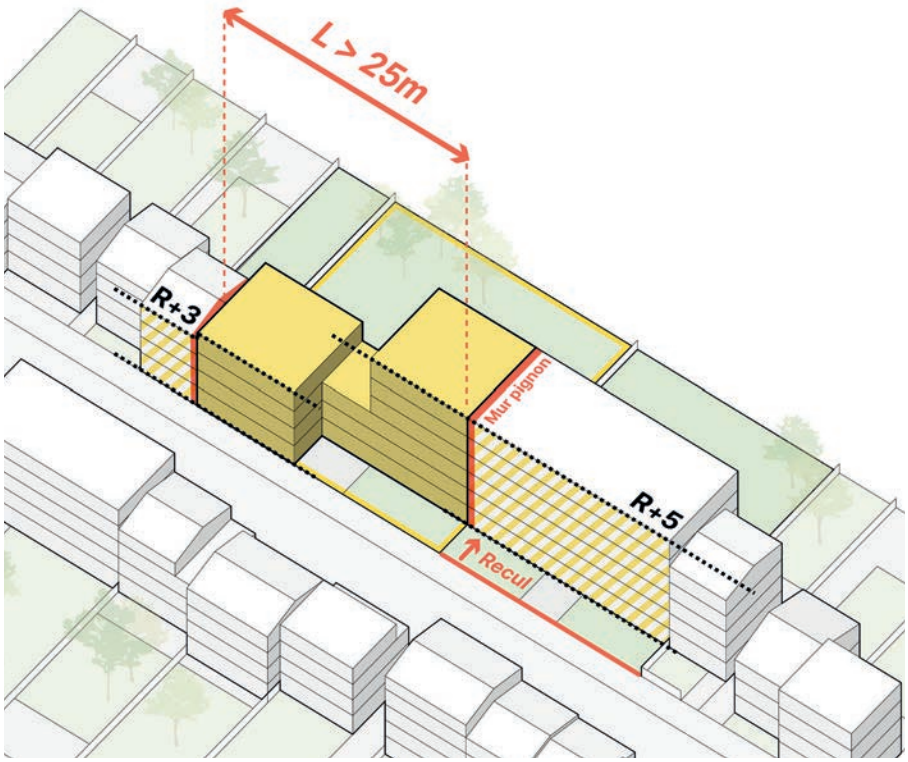
RECOMMANDATION(S)

Principe d'implantation général
Afin de respecter la trame parcellaire et le rapport à la voie existants, les nouvelles constructions doivent s'implanter en recherchant une cohérence géométrique (parallèle ou perpendiculaire) avec au moins une limite séparative et/ou l'alignement sur rue.

Sobriété volumétrique
Il est recommandé de privilégier des volumes simples et rectilignes, gages de maîtrise des coûts et de pérennité technique.

Épaisseur du bâti
Pour les logements collectifs et intermédiaires, une épaisseur de corps de bâtiment comprise entre 10 et 12 mètres est à privilégier (hors RDC) afin de faciliter la réalisation de logements traversants ou bi-orientés.

Épannelage
Dans une logique d'harmonie, il est recommandé de caler la hauteur de l'égout ou de l'acrotère de la nouvelle construction à ± 1 étage par rapport au bâtiment mitoyen.



[3]
Les constructions voisines du projet ne partagent pas le même alignement. Celui-ci compose avec cette donnée et propose deux alignements mitoyens. Cette disposition évite les murs aveugles et permet l'insertion harmonieuse de la construction dans le paysage urbain.

Qualité architecturale, façades et toitures

PRESCRIPTIONS

Composition des façades

Les façades visibles depuis l'espace public doivent présenter une composition structurée et soignée. Le projet veillera à traiter de manière qualitative les trois séquences du bâtiment :

- Le rapport au sol (soubassement ou rez-de-chaussée) ;
- Le corps du bâtiment (étages courants) ;
- Le couronnement (attique ou toiture).

Linéaires de façade

Afin d'éviter l'effet de « barre » et la monotonie urbaine, tout linéaire de façade important doit être rythmé. Le projet doit proposer un découpage vertical ou des variations volumétriques (failles, retraits, jeux de hauteur) permettant de rompre l'uniformité visuelle et de distinguer les différentes séquences du bâtiment **[5]**.

Ordonnancement des ouvertures

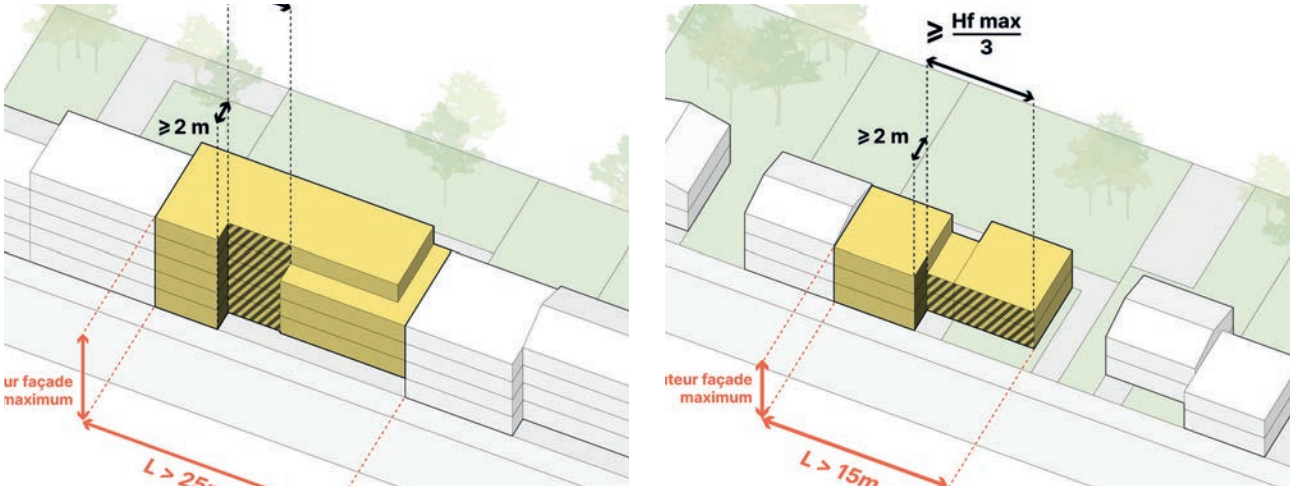
La création d'ouvertures doit suivre une logique de composition d'ensemble. Dans le cas d'extensions ou de dents creuses, une cohérence avec les lignes de force des bâtiments existants ou voisins (alignement des linteaux, rythmes verticaux) doit être recherchée **[6]**.

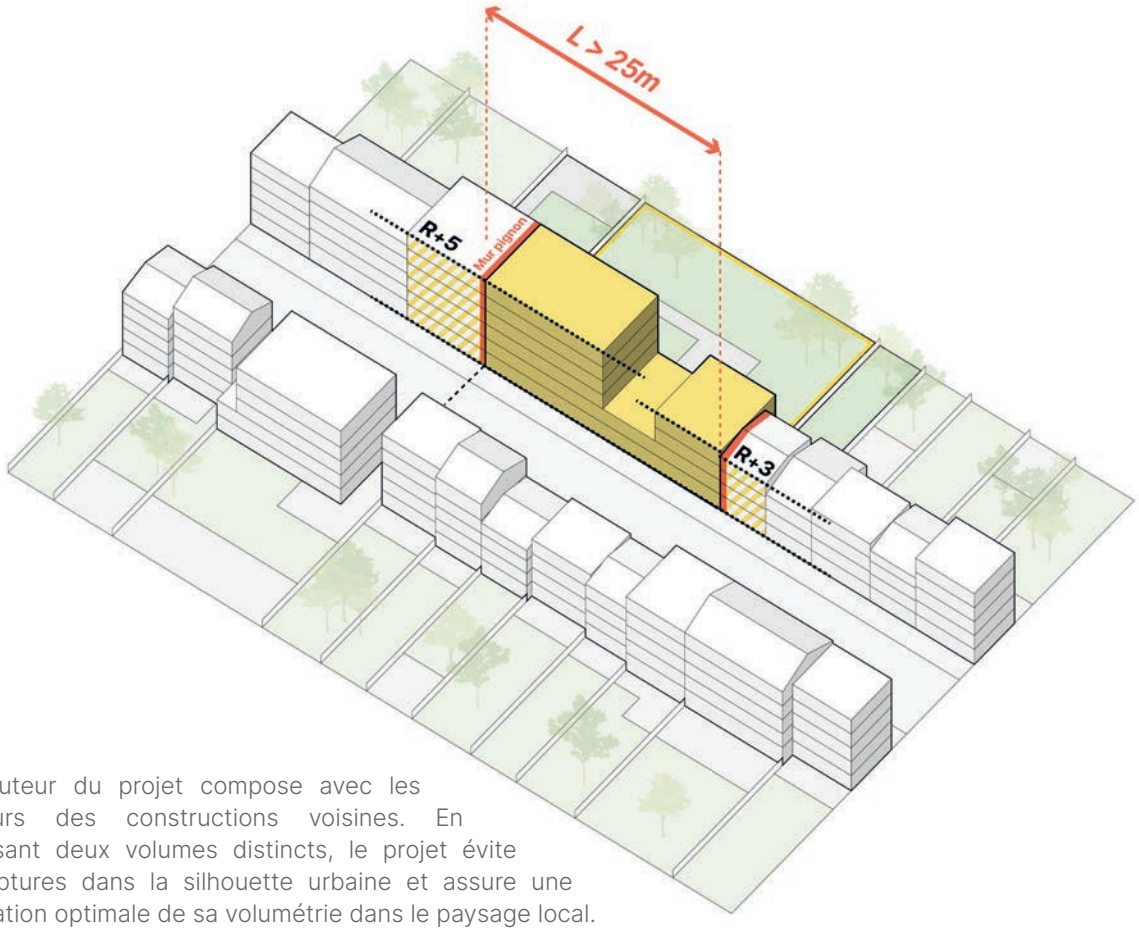
Cohérence des toitures

La volumétrie et la matérialité des toitures doivent s'inscrire en cohérence avec le contexte bâti environnant. Les toitures terrasses, lorsqu'elles sont visibles depuis les surplombs ou les immeubles voisins, doivent faire l'objet d'un traitement soigné (végétalisation et/ou accessibilité).

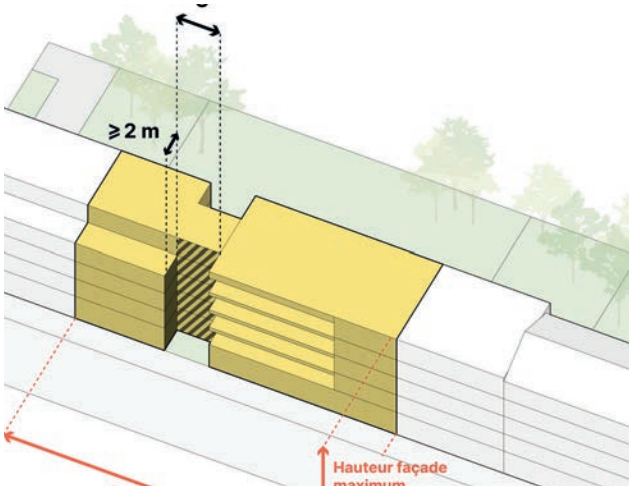
[5]

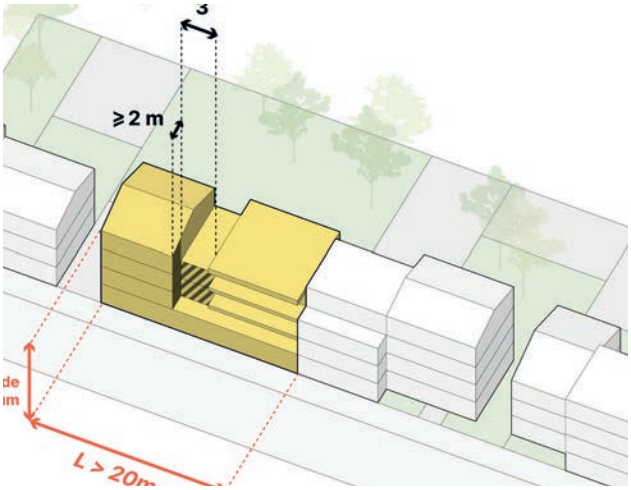
Variation(s) des façades





[4]
La hauteur du projet compose avec les hauteurs des constructions voisines. En proposant deux volumes distincts, le projet évite les ruptures dans la silhouette urbaine et assure une intégration optimale de sa volumétrie dans le paysage local.





RECOMMANDATION(S)

Rythme des façades
Pour les linéaires supérieurs à 25 mètres, il est conseillé de créer des césures visuelles franches (failles d'une largeur significative, retraits de plans) **[5]**.

Hauteur des planchers en limites séparatives
En mitoyenneté, l'alignement des hauteurs de planchers (niveaux des dalles) avec les voisins est une bonne pratique pour harmoniser les façades.

Pentes de toiture
Pour les toitures en pente traditionnelles, des inclinaisons comprises entre 35° et 60° sont recommandées pour assurer une cohérence avec le bâti vernaculaire du Pays de Caux.

Débords de toiture
La mise en œuvre de débords de toiture est conseillée pour protéger les façades du ruissellement.

Végétalisation
En cas de toiture végétalisée, une épaisseur de substrat supérieure à 25 cm est souhaitée pour garantir la pérennité des végétaux.

[6]

Les ouvertures des projets sont ordonnées entre-elles et, idéalement, avec les ouvertures des constructions voisines

Gestion de la topographie

PRESCRIPTIONS

S'adapter à la pente
Les nouvelles constructions doivent épouser la topographie naturelle du terrain afin de limiter l'impact paysager. L'encastrement des volumes dans la pente doit être recherché **[7]**.

Gestion des mouvements de terre
En dehors des volumes générés par l'encastrement dans la pente, les projets doivent minimiser les apports et les évacuations de terres. La conception du projet doit tendre vers un équilibre des déblais/remblais géré in situ ou à proximité immédiate.

Murs de soubassement
Afin de garantir une qualité esthétique depuis l'espace public et les parcelles voisines, la création de murs de soubassement aveugles de grande hauteur doit être évitée ou faire l'objet d'un traitement paysager ou architectural qualitatif (habillage, végétalisation).

RECOMMANDATION(S)

Traitement des talus
Pour assurer leur stabilité et leur végétalisation, il est conseillé de maintenir la déclivité des talus créés en dessous de 50 %, sauf avis géotechnique contraire.

Murets de soutènement
Sur les pentes moyennes à fortes, le fractionnement de la pente par des murets de soutènement étagés est préférable à un grand talus unique.

Patrimoine bâti et végétal

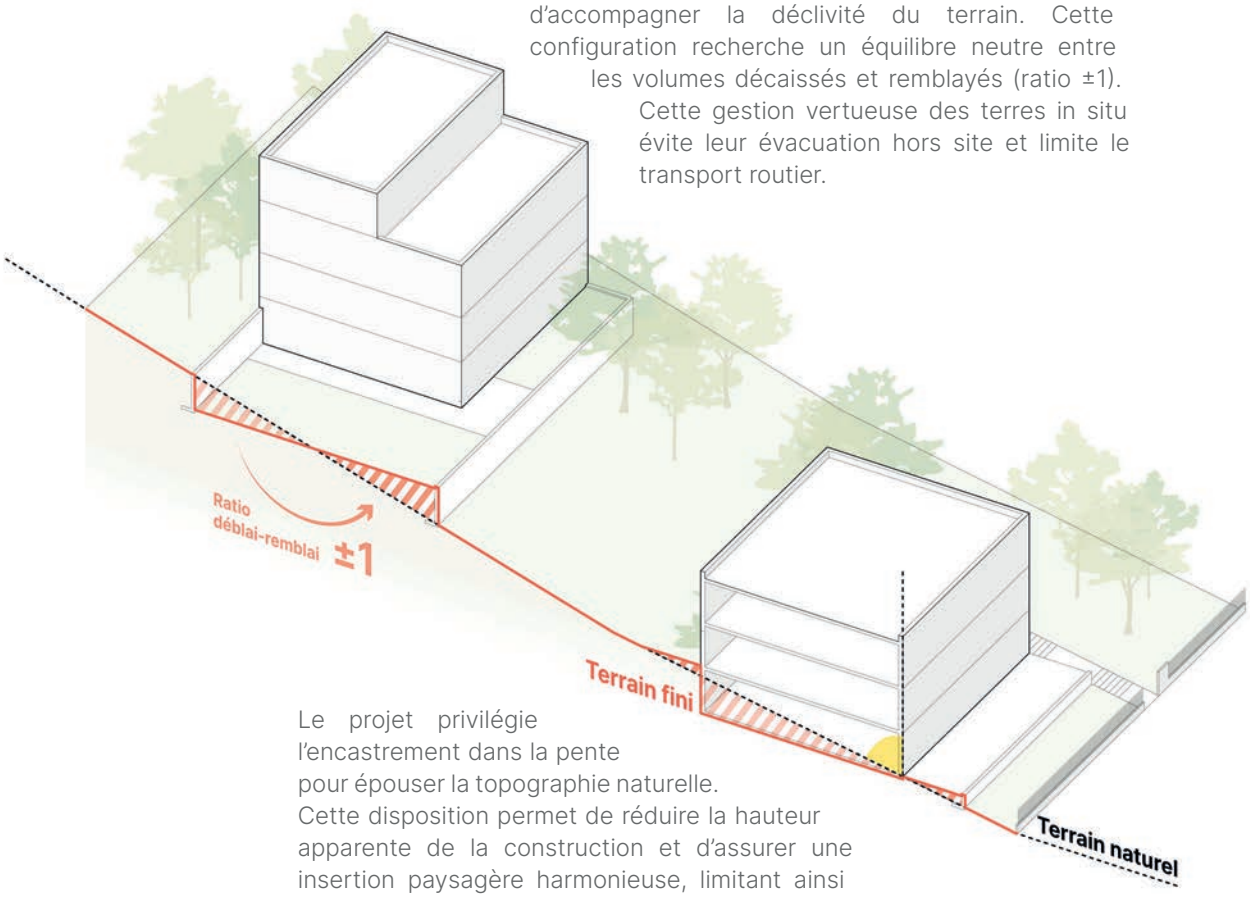
PRESCRIPTIONS

Préservation de l'existant
Les éléments bâtis présentant un intérêt patrimonial ou architectural, ainsi que les éléments paysager de qualité (arbres de haute tige, haies bocagères), doivent être conservés et intégrés au projet dans la mesure du possible.

Compensation et réemploi
En cas de suppression nécessaire d'éléments paysagers, le projet doit prévoir une reconstitution qualitative des strates végétales (arbres, haies) visant à restaurer les fonctionnalités écologiques perdues. Le réemploi des matériaux issus des démolitions (pierre, brique, silex) est encouragé pour l'aménagement des espaces extérieurs ou les nouvelles constructions.

[7]

Une implantation en « terrasse » permet d'accompagner la déclivité du terrain. Cette configuration recherche un équilibre neutre entre les volumes décaissés et remblayés (ratio ±1). Cette gestion vertueuse des terres in situ évite leur évacuation hors site et limite le transport routier.



Le projet privilégie l'encastrement dans la pente pour épouser la topographie naturelle. Cette disposition permet de réduire la hauteur apparente de la construction et d'assurer une insertion paysagère harmonieuse, limitant ainsi l'impact visuel depuis l'espace public

Confort des logements

Au-delà de l'acte de construire, l'ambition de cette OAP est de promouvoir le « bien-habiter ». La qualité d'usage et le confort intérieur sont des composantes essentielles de l'attractivité de notre territoire. Ce chapitre invite les concepteurs à dépasser les standards minimaux pour privilégier la lumière naturelle, la ventilation traversante et la fonctionnalité des espaces. Il met l'accent sur l'importance des prolongements extérieurs et la qualité des parties communes, considérant que le logement doit être avant tout un lieu de vie sain, agréable et adapté aux besoins de tous.

Orientation et confort thermique

RECOMMANDATION(S)

Orientation des logements

Afin de favoriser la lumière naturelle, les vues et la ventilation traversante (essentielle pour le confort d'été), la conception des logements devrait éviter la mono-orientation, particulièrement au nord.

Dans les opérations de logements collectifs, il est recommandé de maximiser la part de logements traversants ou bénéficiant d'une double orientation (angle), quelle que soit la taille de l'opération.

Conception bioclimatique

L'organisation intérieure gagnera à suivre une logique bioclimatique :

- Les pièces de vie (séjour, cuisine) et leurs prolongements extérieurs s'ouvriront prioritairement au sud et à l'ouest.
- Les pièces techniques (sanitaires, circulations) ou de nuit seront préférentiellement placées au nord ou à l'est.

Protection solaire

Les larges surfaces vitrées exposées au soleil sont encouragées pour les apports calorifiques en hiver, à condition d'être associées à des dispositifs d'occultation efficaces (débords de toiture, brise-soleil fixes ou mobiles, volets persiennés) pour prévenir la surchauffe estivale.

Prolongements extérieurs

RECOMMANDATION(S)

Un espace extérieur appropriable pour tous

La présence d'un espace extérieur (balcon, loggia, terrasse ou jardin) privatif est souhaitée pour chaque logement. Pour être réellement appropriable et permettre l'installation d'une table et de chaises, il est conseillé que cet espace extérieur présente une profondeur utile confortable (une profondeur minimale de 1,50 mètre est une bonne référence d'usage).

Espaces partagés

Dans les opérations denses ou lorsque la création d'extérieurs privatifs est techniquement contrainte, la création d'espaces extérieurs communs de qualité (toiture-terrasse accessible, jardin partagé en cœur d'îlot) constitue une alternative pertinente pour offrir des lieux de respiration aux résidents.

Qualité des parties communes

RECOMMANDATION(S)

Séquence d'entrée

L'entrée de l'immeuble ou du logement est un espace de transition important. Il est recommandé de soigner cette interface en prévoyant un éclairage adéquat et une protection efficace contre les intempéries (auvent, porche, renfoncement de façade) pour le confort des usagers.

Traitement des circulations

Il est recommandé de privilégier l'éclairage naturel des couloirs et cages d'escaliers pour en améliorer l'agrément et réduire les consommations électriques.

Organisation des paliers

Pour favoriser la convivialité et éviter l'effet « couloir d'hôtel », il est préférable de limiter le nombre de portes palières par étage. En cas de distribution par coursive extérieure, une attention particulière doit être portée au traitement de l'intimité des logements (dispositifs pare-vue, éloignement du passage par rapport aux fenêtres) **[8]**.

Adaptabilité et évolutivité

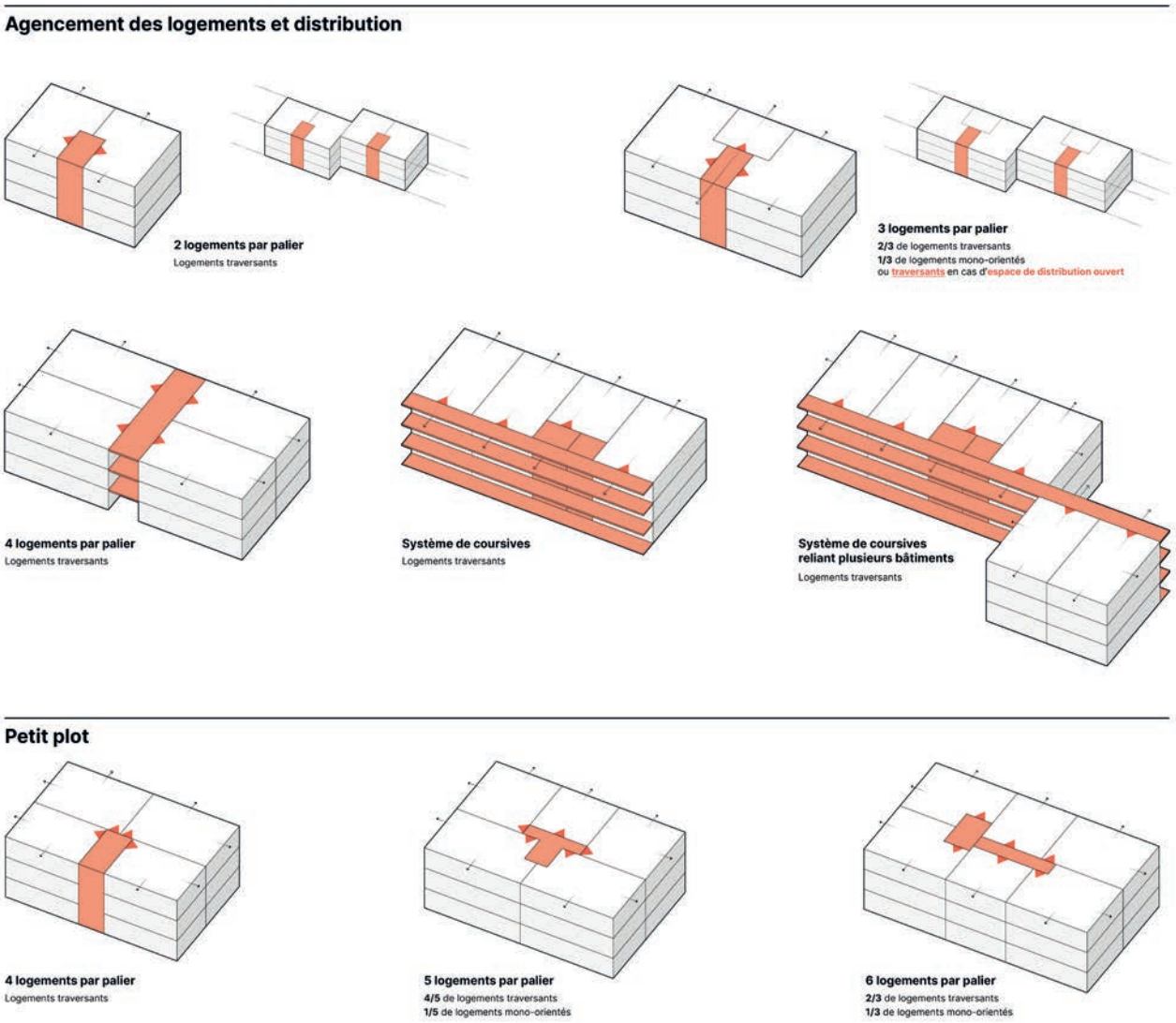
RECOMMANDATION(S)

Mise en accessibilité ultérieure

Afin de garantir la pérennité du bâtiment et le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite, il est vivement conseillé, pour les immeubles collectifs ne disposant pas d'ascenseur à la construction, de réserver techniquement l'espace (trémie, volume disponible) permettant son installation future sans toucher à la structure porteuse.

Évolutivité des logements

La structure du bâtiment devrait permettre une certaine flexibilité d'aménagement. Il est recommandé de privilégier des systèmes porteurs (poteaux-dalles ou refends larges) qui libèrent les plateaux et permettent de modifier le cloisonnement intérieur ou de modifier des lots au cours de la vie du bâtiment.



[8]
Organisation(s) des paliers

Caractéristiques techniques

Les détails techniques, lorsqu'ils sont négligés, peuvent altérer durablement l'esthétique d'une façade ou la qualité d'un espace public. Ce chapitre vise à maîtriser tout ce qui relève de la «logistique» du bâtiment : la gestion des déchets, l'intégration des coffrets réseaux ou encore l'installation de dispositifs de production d'énergie. L'enjeu est de faire disparaître les nuisances visuelles pour ne laisser voir que l'architecture, tout en accompagnant la nécessaire transition énergétique du parc immobilier par une intégration soignée des panneaux solaires.

Intégration des éléments techniques en façade

PRESCRIPTIONS

Intégration des coffrets et occultations
Afin de préserver l'esthétique des façades, les coffrets de volets roulants, stores ou brise-soleil doivent être intégrés dans l'épaisseur de la maçonnerie (linteaux) ou masqués par des lambrequins menuisés. Pour les constructions neuves, la pose de coffrets en saillie (apparente) à l'extérieur de la façade est interdite.

Éléments techniques divers
Les descentes d'eaux pluviales, les ventouses et autres émergences techniques doivent être positionnées de manière discrète et, si possible, intégrées à la composition architecturale (teinte identique à la façade ou masquage).

Gestion des déchets et locaux communs

PRESCRIPTIONS

Intégration des locaux ordures ménagères
Afin de limiter les nuisances visuelles et olfactives sur l'espace public, le stockage des déchets doit être traité avec soin. Pour ce faire, le local doit être prioritairement intégré au volume du bâtiment principal et accessible directement depuis les parties communes. Si l'intégration au volume principal est techniquement impossible, le local extérieur doit être traité comme une annexe bâtie qualitative (matériaux et teintes identiques ou harmonieux avec la construction principale). À défaut de local bâti, les conteneurs doivent être masqués dans des abris intégrés (claire-voie bois, maçonnerie, végétalisation dense) empêchant toute visibilité directe sur les bacs depuis la rue et les logements. Quel que soit le dispositif retenu, il doit être dimensionné pour accueillir la totalité des flux de déchets et être conçu pour empêcher l'intrusion de nuisibles (rats, goélands, etc.) et la dispersion des déchets par le vent.

RECOMMANDATION(S)

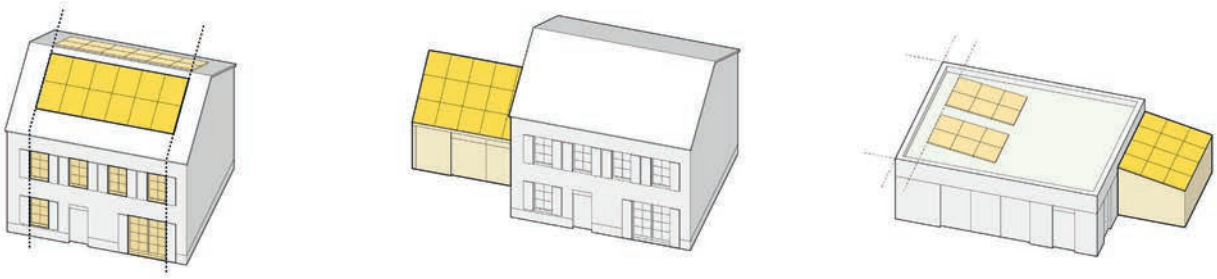
Locaux d'entretien
Pour les logements collectifs, la prévision d'un local d'entretien (ménage, point d'eau) accessible depuis les parties communes est une bonne pratique pour garantir la pérennité et la propreté de la résidence.

Production d'énergie solaire

PRESCRIPTIONS

Intégration architecturale des dispositifs photovoltaïque / thermique
L'installation de panneaux solaires est encouragée pour favoriser la production d'énergie renouvelable, mais doit garantir une insertion qualitative **[9]** :

- Sur toiture en pente : L'implantation doit être parallèle au plan de toiture (surimposition ou intégration).
- Sur toiture-terrasse : Les panneaux doivent être implantés en retrait des acrotères afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public (sauf s'ils participent à une composition de brise-soleil ou de pergola).
- En façade ou brise-soleil : L'implantation des modules doit être pensée en cohérence avec le rythme des façades. Ils doivent chercher, par leurs dimensions et leur positionnement, à s'aligner avec les travées d'ouvertures (fenêtres, balcons) pour participer à l'esthétique générale du bâtiment.



[9]
L'intégration des panneaux photovoltaïques se fait en tenant compte de l'ordonnancement des ouvertures de la façade. Pour les petites extension, la présence de panneaux sur l'intégralité de la toiture permet une meilleure intégration au bâti. En toiture terrasse, les panneaux sont placé en retrait, invisible depuis le terrain naturel.

RECOMMANDATION(S)

Optimisation énergétique
L'installation des panneaux devrait se faire prioritairement sur les surfaces exposées au sud, sud-est ou sud-ouest, libres de tout ombrage porté (végétation, bâtiments voisins, cheminées), afin de maximiser le rendement.

Réseaux et maintenance

RECOMMANDATION(S)

Regroupement des réseaux

Pour faciliter l'entretien et limiter l'impact visuel, il est recommandé de mutualiser les réseaux (eau, électricité, télécoms) dans des tranchées techniques communes, recouvertes d'un revêtement amovible (sable stabilisé, dalles), en évitant de les positionner sous des plantations pérennes.

Maintenance interne

La conception des logements devrait faciliter l'intervention technique. Il est conseillé de regrouper les organes de coupure (eau, gaz, électricité) dans des gaines ou placards techniques aisément accessibles pour l'occupant.

Organisation des accès et de la desserte

La manière dont on accède à son logement conditionne le sentiment de sécurité et la convivialité des lieux. Ce chapitre traite de l'articulation entre l'espace public et la sphère privée. Il encourage une réflexion sur l'apaisement des circulations, en limitant la place de la voiture au profit des mobilités douces et piétonnes. L'objectif est de concevoir des voiries internes qui ne soient pas de simples «tuyaux» à voitures, mais de véritables espaces partagés, favorisant le maillage du tissu urbain et les rencontres entre résidents.

Accès sur le domaine public

PRESCRIPTIONS

Limitation des accès
Afin de garantir la sécurité des véhicules et des piétons, le nombre d'accès véhicules créés sur le domaine public doit être limité au strict nécessaire. La mutualisation d'un accès unique pour desservir plusieurs logements ou lots est requise dès que la configuration parcellaire le permet.

Sécurité et visibilité
Tout nouvel accès doit être implanté de manière à garantir la sécurité des usagers. La position de l'accès doit offrir une visibilité suffisante en fonction de la vitesse autorisée sur la voie desservie.

RECOMMANDATION(S)

Sécurité et visibilité
Le traitement de l'accès pourra proposer un aménagement et/ou l'utilisation d'un revêtement au sol spécifique de manière à alerter le conducteur de la présence d'une intersection.

Voiries internes

PRESCRIPTIONS

Zone de rencontre
La desserte interne des opérations (lotissements, groupements d'habitation) doit être conçue pour modérer la vitesse des véhicules et sécuriser les modes doux. Le principe de la « Zone de rencontre » (priorité piéton, vitesse limitée) doit être privilégié pour la conception des voies secondaires résidentielles.

Dimensionnement fonctionnel
Les largeurs de voiries doivent être adaptées à la fréquentation attendue et au sens de circulation (unique ou double). La chaussée doit permettre :

- La circulation sans encombre des véhicules de sécurité et de gestion des déchets ;
- Le croisement sécurisé des véhicules (pour les voies à double sens).

Voies en impasse
Pour toute voie en impasse d'une longueur supérieure à 30 mètres, une aire de retournement (raquette, placette en T ou en L) dimensionnée pour les véhicules de collecte des déchets et de secours est obligatoire.

RECOMMANDATION(S)

Gabarits de référence

Pour garantir la fonctionnalité attendue, les profils suivants sont recommandés à titre indicatif **[10]** :

- Voie à sens unique : largeur roulable d'au moins 3,50 mètres ;
- Voie à double sens : largeur roulable d'au moins 5,50 mètres ;
- Zone partagée (sans trottoir distinct) : Une largeur de 4 mètres (sens unique) à 7 mètres (double sens avec stationnement ponctuel) offre un confort d'usage optimal.

Intégration du retournement

L'aire de retournement ne doit pas être une simple surface bitumée résiduelle. Il est conseillé de l'intégrer dans un aménagement global qualitatif qui lui permette d'assurer un rôle de « petit espace public » pour les riverains.

[10]
Profil(s) de voirie

Maillage et mobilités douces

PRESCRIPTIONS

Porosité des continuités piétonnes
La conception du plan masse doit rechercher la continuité des cheminements doux. Les circulations piétonnes et cyclables du projet doivent, lorsque la topographie et le parcellaire le permettent, se connecter aux réseaux existants (trottoirs, sentiers, parcs, équipements) pour éviter les effets d'enclave et raccourcir les trajets.

Voies en impasse
En cas d'impasse pour les véhicules (voirie en cul-de-sac), une continuité piétonne/cyclable débouchante vers l'espace public ou les voies voisines doit être recherchée en extrémité de voie, lorsque la topographie et le parcellaire le permettent.

RECOMMANDATION(S)

Trajet direct
Les cheminements piétons bénéficieraient de suivre les « lignes de désir » des usagers en reliant de manière la plus directe et lisible les halls d'entrée aux accès sur rue, aux locaux vélos et aux espaces de stationnement, sans détours inutiles imposés par le dessin de voirie.

Qualités paysagères

PRESCRIPTIONS

Accompagnement paysager
Dans les opérations d'ensemble nécessitant la création de voies nouvelles, la voirie ne doit pas être un simple « tuyau » technique. Elle doit faire l'objet d'une réflexion paysagère cohérente avec le contexte d'implantation et, si possible, une gestion intégrée des eaux pluviales (noues, fossés drainants en bordure).

Revêtements
Pour marquer le caractère privé ou apaisé des voies internes, l'utilisation de revêtements différenciés de ceux de la voirie publique (béton désactivé, pavés, enrobé clair) est requise, notamment aux niveau des espaces réservés aux piétons / cyclistes et/ou zones de rencontre.

RECOMMANDATION(S)

Stationnement sur les terrains en pente
Sur les terrains en pente, pour éviter les rampes d'accès dangereuses ou les mouvements de terre excessifs, il est recommandé de positionner les aires de stationnement ou les garages au plus près de la voie publique (en limite de propriété).

Intégration du stationnement

Le stationnement des véhicules constitue souvent le point d'achoppement de la qualité paysagère des opérations. Ce chapitre propose des solutions pour que la voiture, bien que nécessaire, ne dicte pas le dessin du projet. Qu'il soit en sous-sol, en surface ou intégré au bâti, le stationnement doit être traité avec soin pour limiter son impact visuel et l'imperméabilisation des sols. Il s'agit de trouver le juste équilibre pour offrir des capacités de stationnement fonctionnelles sans sacrifier les espaces paysagers ni l'animation des rez-de-chaussée sur rue.

Implantation et mutualisation

PRESCRIPTIONS

Principe d'implantation
Le stationnement doit être organisé de manière à réduire l'impact de la voiture sur la qualité des espaces libres et les circulations piétonnes. Le stationnement en sous-sol ou intégré au volume bâti doit être privilégié par rapport au stationnement aérien. Lorsqu'il est maintenu en surface, le stationnement s'implantera préférentiellement en recul (second rideau) ou sur les côtés des constructions, masqué depuis l'espace public par le bâti ou un filtre végétal dense **[11]**.

Rationalisation
La mutualisation des aires de stationnement (poches communes plutôt que places individuelles devant chaque logement) doit être recherchée pour optimiser l'espace et limiter l'imperméabilisation des sols.

Stationnement intégré au bâti

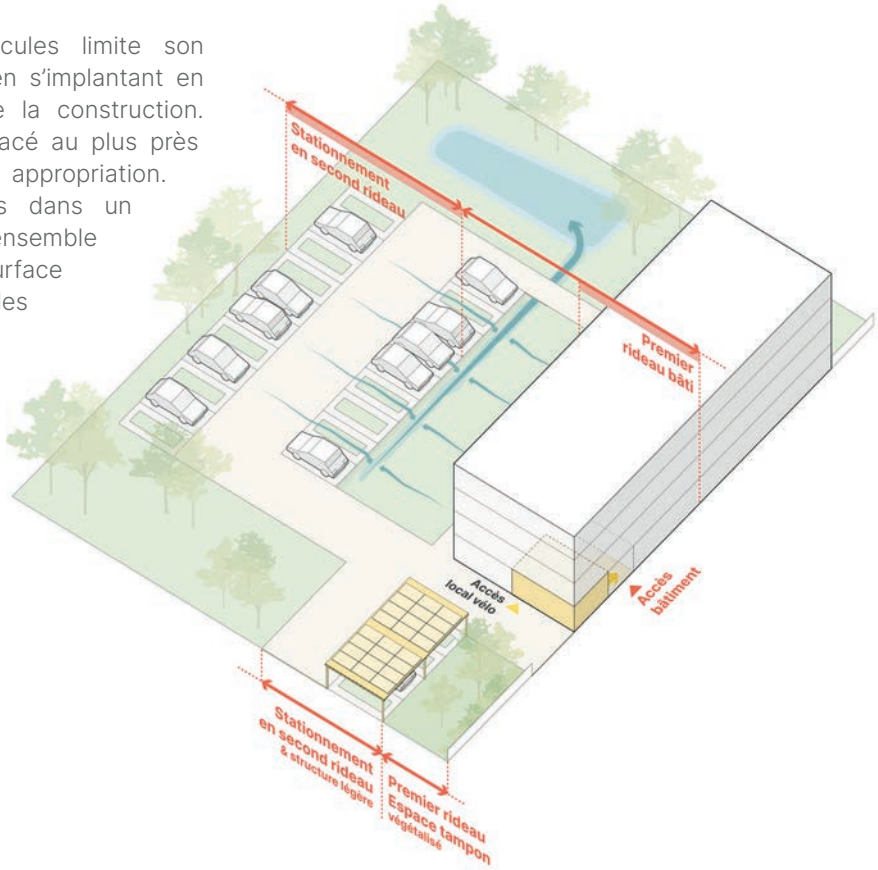
PRESCRIPTIONS

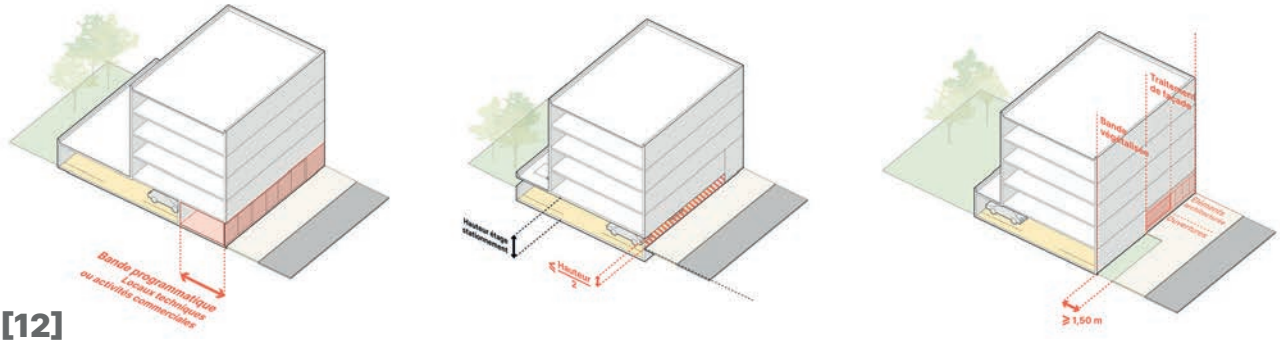
Gestion du front de rue
L'intégration du stationnement en rez-de-chaussée doit éviter de générer des « façades mortes » sur l'espace public. Pour ce faire, le stationnement doit être repoussé autant que possible en cœur d'îlot pour libérer le linéaire de façade sur rue au profit d'usages actifs (halls d'entrée, locaux vélos, commerces, ou logements si la surélévation le permet). Si le stationnement est visible en façade (faute d'alternative), la paroi ne doit pas être traitée comme un mur aveugle ou une grille technique brute. Elle doit faire l'objet d'une composition architecturale soignée (matériaux, rythme, serrurerie qualitative) en continuité avec les étages supérieurs, afin d'éviter tout effet de « socle monolithique » déconnecté du reste du bâtiment **[12]**.

Semi-enterré
Pour les parkings semi-enterrés, la partie émergeante visible depuis la rue doit rester mesurée (idéalement inférieure à la moitié de la hauteur du niveau) et être accompagnée d'un traitement paysager (talus planté) ou architectural de qualité.

[11]

Le stationnement des véhicules limite son impact visuel depuis la rue en s'implantant en second rideau, à l'arrière de la construction. Le stationnement vélo est placé au plus près de l'entrée pour faciliter son appropriation. Ces éléments sont intégrés dans un aménagement paysager d'ensemble permettant de limiter la surface imperméabilisée et de gérer les eaux pluviales





[12]

Le stationnement s'insère au rez-de-chaussée des projets sans compromettre l'animation de la rue. Dans le premier cas, il se place en retrait, laissant la possibilité d'aménager des cellules commerciales en front de rue. Dans les second et troisième cas, la façade s'organise pour éviter un long mur aveugle et donne à voir, totalement ou partiellement, le stationnement aménagé en rez-de-chaussée.

Traitement des espaces aériens

PRESCRIPTIONS

Intégration paysagère et perméabilité
Les aires de stationnement extérieures ne doivent pas être de simples nappes d'enrobé. Elles doivent participer à la qualité paysagère et environnementale du site. L'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables (pavés enherbés, graviers stabilisés, béton drainant) est requise pour les places de stationnement afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales in situ. La plantation d'arbres et/ou d'arbustes doit être prévue pour rythmer les poches de stationnement et limiter les îlots de chaleur (ombrage).

RECOMMANDATION(S)

Couverture légère
L'aménagement de structures légères de type carports ou pergolas est encouragé. Ces structures gagnent à être végétalisées (plantes grimpantes) ou utilisées comme support de production d'énergie (ombrières photovoltaïques).

Confort, dimensionnement et évolutivité

RECOMMANDATION(S)

Dimensions des places
Pour garantir un confort de manœuvre, il est recommandé de privilégier des places de 2,50 mètres de largeur et de 5,00 mètres de longueur.

Sécurité des rampes
Pour garantir la sécurité et la fluidité, la conception des rampes d'accès aux sous-sols devrait suivre les principes suivants :

- Privilégier les tracés rectilignes ;
- Limiter la pente à 15 % (pour le confort d'usage et éviter les frottements de bas de caisse) ;
- Assurer une largeur confortable (3 mètres en sens unique, 5,50 mètres en double sens).

Réversibilité des stationnements
Dans une optique de développement durable et d'anticipation des mutations urbaines (réduction future de la place de la voiture), il est vivement conseillé de concevoir les niveaux de stationnement (notamment à RDC et R+1) avec une hauteur sous plafond de 2,70 mètres minimum. Cela facilitera leur transformation ultérieure en surfaces habitables ou d'activités sans démolition lourde.

Traitement des espaces extérieurs

Dans un contexte de changement climatique et d'érosion de la biodiversité, les espaces libres ne peuvent plus être des espaces résiduels. Ce chapitre replace le végétal et l'eau au cœur de la conception du projet. Il définit les règles pour créer des jardins fonctionnels, capables de gérer les eaux de pluie à la parcelle, de rafraîchir l'air et d'accueillir la faune locale. L'ambition est de passer d'une logique de «verdissement» décoratif à une véritable renaturation des espaces habités, bénéfique pour l'écologie comme pour l'agrément des habitants.

Patrimoine végétal et biodiversité

PRESCRIPTIONS

Fonctionnalité écologique
Les espaces végétalisés doivent constituer des réservoirs de biodiversité fonctionnels. Les surfaces de pleine terre doivent être aménagées, autant que possible, d'un seul tenant pour favoriser les continuités écologiques, sans ruptures imperméables injustifiées. Pour garantir le développement pérenne des plantations, les bandes plantées d'une largeur inférieure à 1 mètre sont interdites (à l'exception des pieds de façade ou jardinières maçonnées).

Diversification
La palette végétale doit favoriser la biodiversité locale. L'utilisation d'espèces invasives est strictement interdite. Les projets doivent proposer une diversification des strates végétales (mélange de couvre-sols, strate arbustive et strate arborée).

RECOMMANDATION(S)

Adaptation au changement climatique
Le choix des essences devrait anticiper l'évolution climatique de la Normandie (épisodes plus secs et chauds). Il est recommandé de privilégier des essences indigènes résistantes au stress hydrique, économes en arrosage et favorables aux pollinisateurs.

Murs végétalisés
En cas de végétalisation verticale, il est conseillé de privilégier des solutions « low-tech » (plantes grimpantes en pleine terre avec supports guidés) plutôt que des systèmes complexes (murs hydroponiques) coûteux en entretien et en eau.

Usages et interfaces public / privé

PRESCRIPTIONS

Traitement des retraits
Lorsque les constructions sont implantées en recul de l'alignement (plus de 5 mètres), l'espace de retrait entre la rue et le bâtiment ne doit pas être délaissé. Il doit idéalement être traité de façon majoritaire en pleine terre végétalisée.

Intimité des logements au rez-de-chaussée
Une « distance de courtoisie » doit être aménagée entre les espaces collectifs partagés (bancs, aires de jeux, cheminements) et les fenêtres des logements situés au rez-de-chaussée. Cette mise à distance doit préférentiellement être traitée par des plantations susceptibles de « faire écran » **[13]**.

RECOMMANDATION(S)

Mobilier urbain
Les espaces communs gagnent à être équipés de mobilier simple, robuste et facile d'entretien. La création de zones d'ombrage naturel (houppiers d'arbres) est préférable à l'installation de structures artificielles (voiles, pergolas) pour assurer le confort d'été.

Gestion des eaux pluviales

PRESCRIPTIONS

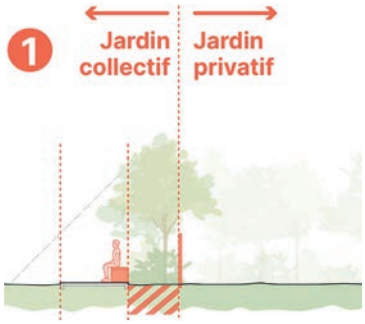
Intégration paysagère des ouvrages hydrauliques
La gestion des eaux pluviales doit se faire prioritairement à ciel ouvert et s'intégrer qualitativement au projet paysager. Les ouvrages de rétention (bassins, noues) doivent présenter un aspect naturel. Si une sécurisation est requise, elle doit être réalisée par des dispositifs paysagers (haies défensives, fascines, gradines). Les clôtures artificielles (grillages) visibles, créant des ruptures visuelles et écologiques, sont interdites autour des bassins, sauf impératif de sécurité publique dûment justifié **[13]**.

Résilience au ruissellement
Dans les secteurs identifiés comme soumis au risque ruissellement, les aménagements extérieurs doivent être conçus pour garantir la sécurité des biens et des personnes. Les cheminements principaux doivent rester praticables ou permettre une évacuation hors d'eau (surélévation, pas japonais) même en cas d'épisode pluvieux intense.

RECOMMANDATION(S)

Espaces multifonctionnels
Plutôt que de figer des espaces uniquement pour l'eau, il est recommandé de concevoir des espaces inondables temporaires (places, prairies, « jardins de pluie ») qui offrent des usages récréatifs en période sèche et stockent l'eau en période humide.

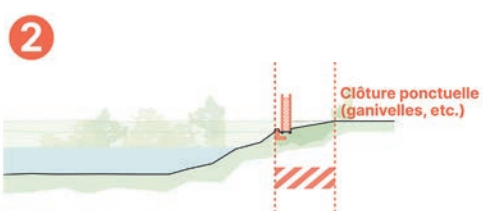
Infiltration
L'infiltration gravitaire à la parcelle (via des noues, tranchées drainantes) est la solution de référence à privilégier par rapport au rejet au réseau

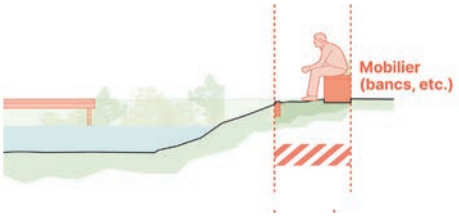


[13]

La transition entre les jardins privatifs et l'espace paysager public se fait à l'aide d'une haie arbustive mutistrate. Pour compléter ce dispositif, une clôture est installée du côté du jardin privatif. L'ensemble permet de délimiter les espaces privatifs tout en masquant la clôture dans le paysage local

Les abords de la mare sont délimités par des strates végétales et du mobilier urbain. Ces éléments permettent d'indiquer de façon élégante la limite entre l'espace praticable pour les usagers et l'espace réservé à la biodiversité. Ponctuellement, des ganivelles en bois bloquent l'accès aux espaces accidentogènes





Traitement des limites séparatives

Les clôtures et les murs sur rue constituent le premier plan du paysage urbain, celui que perçoit le piéton au quotidien. Ce chapitre s'attache à préserver l'identité des paysages de nos rues en encadrant la conception des limites séparatives. En valorisant les matériaux traditionnels comme la brique ou le silex et en soignant l'intégration des éléments techniques, nous garantissons une cohérence d'ensemble. La clôture n'est pas seulement une barrière, elle est l'élément qui couture l'espace public et l'espace privé.

Matérialité et aspect général

PRESCRIPTIONS

Harmonie architecturale
Les clôtures sur rue doivent participer à la qualité urbaine. Elles doivent être conçues en cohérence avec l'architecture de la construction principale qu'elles délimitent, notamment par le choix des matériaux et des teintes.

Palette de couleurs
En cas de réalisation de murs ou murets enduits, les teintes choisies doivent s'harmoniser avec le bâti environnant et éviter les couleurs vives ou dissonantes. Le projet doit respecter les tonalités définies dans la palette chromatique annexé à la présente OAP (ou s'en approcher au plus près).

Finitions et Couronnement
Les murs de clôture maçonnés doivent présenter une finition soignée sur toutes leurs faces visibles (y compris depuis les parcelles voisines). Afin d'éviter les salissures et la dégradation prématurée des maçonneries, la réalisation d'un couronnement (couvre-mur) débordant et pentu est requise pour rejeter les eaux de pluie.

RECOMMANDATION(S)

Identité du Pays de Caux
Pour renforcer l'identité du territoire, l'utilisation de matériaux traditionnels locaux est vivement encouragée pour les murs sur rue : brique rouge ou sombre, silex taillé ou non, bois naturel.

Composition et intégration technique

PRESCRIPTIONS

Annonce des accès
Les entrées piétonnes et charretières doivent être lisibles depuis l'espace public. Le traitement de la clôture doit marquer ces seuils, par exemple via un épaississement de la maçonnerie (piliers), une variation de hauteur ou un changement de matérialité.

Intégration des coffrets techniques
Les éléments techniques (boîtes aux lettres, coffrets de gaz, électricité, niches ordures ménagères) ne doivent pas constituer des verrues visuelles. Ils doivent être encastrés dans l'épaisseur du mur de clôture ou dans un pilier dédié. Leur teinte doit s'harmoniser avec celle de la clôture (peinture des portes de coffrets recommandée). La pose en saillie (accroché devant le mur) ou sur des potelets isolés est interdite, sauf impossibilité technique démontrée.

Entretien et rénovation

RECOMMANDATION(S)

Restauration des murs traditionnels

Lors de la rénovation de clôtures anciennes en brique ou silex, il est essentiel de respecter la matérialité du mur pour garantir sa solidité. Ainsi, pour les enduits, on évitera de recouvrir les maçonneries nobles (briques/silex) par des enduits ciment étanches. Si un enduit existant est dégradé, son piquage (retrait) pour mettre en valeur les matériaux d'origine est encouragé. Pour le jointoiement, on privilégiera l'usage de mortiers à la chaux (aérienne ou hydraulique) plutôt que des mortiers ciment trop rigides et imperméables, qui causent à terme l'éclatement des briques ou des silex.

S’agrandir, annexes et extensions

L’évolution du bâti existant est un signe de vitalité du territoire, mais elle nécessite un cadre pour éviter de dénaturer le patrimoine. Ce dernier chapitre accompagne les porteurs de projets dans leurs démarches d’extension ou de construction d’annexes. Il propose des clés de lecture pour réussir le mariage entre l’ancien et le nouveau, que ce soit par une intégration mimétique respectueuse ou par un contraste architectural assumé et qualitatif. L’objectif est de permettre l’adaptation des logements aux nouveaux besoins tout en préservant l’harmonie volumétrique et architecturale des lieux.

Relation avec le bâtiment existant

PRESCRIPTIONS

Dialogue architectural
L'extension ou l'annexe ne doit pas être un élément rapporté sans lien avec l'existant. Elle doit entretenir un dialogue qualitatif avec la construction principale selon deux modalités possibles :

- Le mimétisme : l'extension reprend le vocabulaire architectural de l'existant (mêmes matériaux de façade, mêmes pentes de toit, mêmes teintes de menuiseries) pour se fondre dans le volume global ;
- Le Contraste assumé : l'extension se distingue par une écriture architecturale contemporaine et l'usage de matériaux nobles différents (ex: extension bois, zinc, verre sur bâti brique). Dans ce cas, le projet doit démontrer la qualité de la composition et l'harmonie des teintes entre l'ancien et le nouveau.

Cohérence des menuiseries
Quelle que soit l'option retenue, une cohérence d'ensemble doit être recherchée pour les menuiseries. Si les teintes diffèrent, elles doivent s'accorder (ex : menuiseries aluminium gris foncé sur l'extension s'accordant avec des menuiseries bois peint existantes).

Implantation et volumétrie

PRESCRIPTIONS

Lisibilité des volumes
L'extension doit respecter l'échelle de la construction d'origine. Elle ne doit pas « étouffer » le bâtiment principal ni brouiller sa lecture. Elle doit s'implanter soit dans la continuité des lignes de façades existantes, soit perpendiculairement pour créer une distinction claire des volumes. Les nouvelles ouvertures doivent présenter des proportions et un alignement (linteaux, rythmes verticaux) cohérents avec celles de la construction principale.

Toitures

PRESCRIPTIONS

Raccordement
Le raccordement de la toiture de l'extension avec l'existant doit être techniquement et esthétiquement soigné. Les noues complexes ou les situations générant des « poches » d'eau doivent être évitées.

RECOMMANDATION(S)

Choix des toitures

Le choix de la toiture de l'extension gagne à s'adapter à la typologie de l'existant :

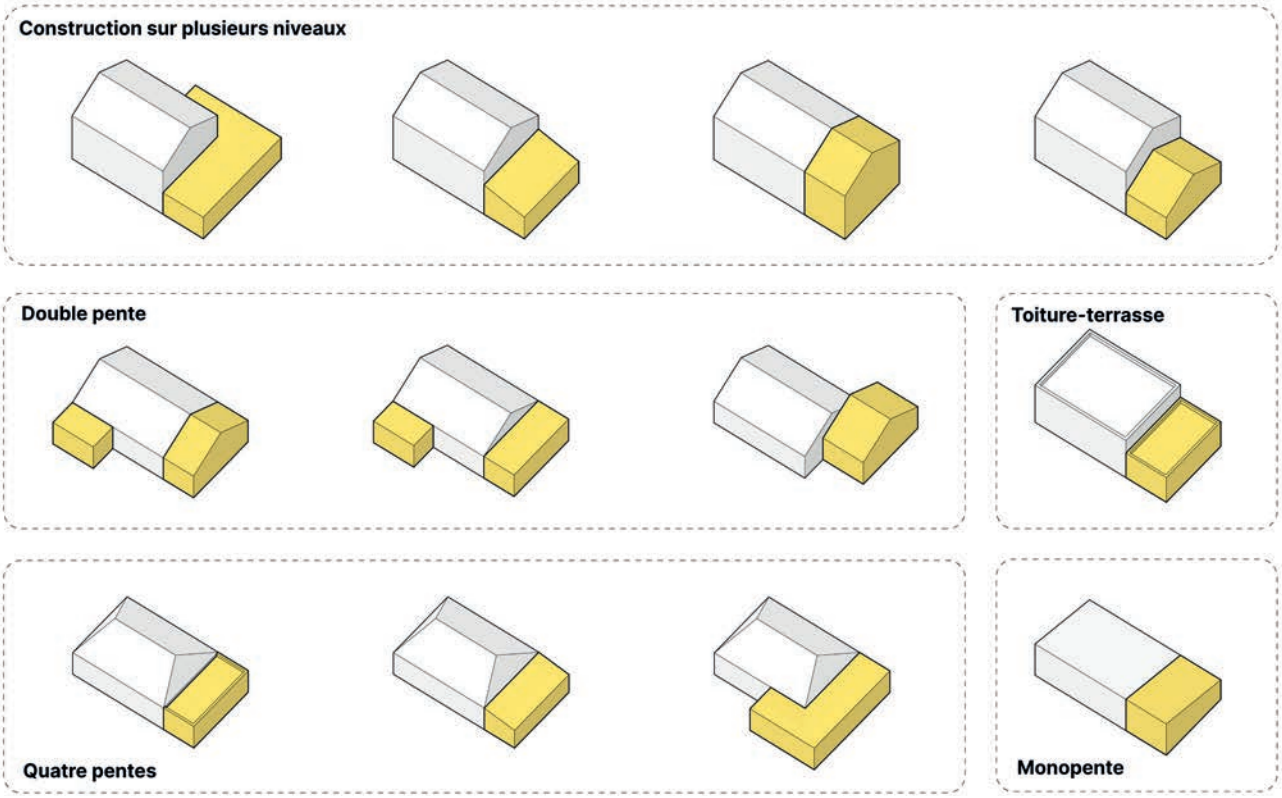
- Sur toiture simple (monopente, 2 pans, à la mansart), une extension reprenant la même pente et les mêmes matériaux est souvent la meilleure solution pour l'intégration ;
- Sur toiture complexe (croupes), il est conseillé de traiter l'extension en toiture terrasse, calée plus bas que la ligne d'égout (gouttière) du bâtiment principal pour éviter les raccordements disgracieux ;
- Sur toiture terrasse existante, on privilégiera la continuité de l'acrotère.

Petites extensions

Pour les extensions de surface modeste, le choix d'une toiture terrasse est souvent pertinent car il permet de limiter la hauteur de l'extension et de ne pas impacter la toiture principale.

[14]

Forme(s) d'extensions



Annexes

Annexe 1 – Pallette chromatique

Palette chromatique

Ces éléments sont tirés du guide de recommandation « Les clôtures pleines » réalisé par le CAUE76.

RAL 7038	RAL 7040	RAL 7042	RAL 7030	RAL 7034	RAL 7006
RAL 1015	RAL 1014	RAL 1001	RAL 1002	RAL 1019	RAL 8025

PLUi

Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Accueillir l'avenir, préserver l'espace

LE HAVRE SEINE MÉTROPOLE