

Bénouville

2 secteurs d'OAP

BEN01 Rue du Beau Soleil

BEN02 Rue de l'Aiguille de Belval



Rue du Beau Soleil

BEN01



Bénouville • Rue du Beau Soleil

Le secteur se situe au cœur du bourg de Bénouville, à proximité des équipements communaux. Il s'agit d'un clos-masure dégradé identifié au recensement des clos-masures présentant une cour enherbée, ainsi que quelques anciens bâtiments agricoles et une mare. C'est un secteur à enjeux pour le développement de la commune de Bénouville qui souhaite encadrer la densification du site tout en respectant l'esprit de clos-masure inhérent au site.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Préserver l'esprit de clos-masure



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

8 402 m²

Occupation actuelle

1 logement*

1 logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Mare - L151-23 CU 
- Alignement boisé - L151-23 CU
Alignement boisé à préserver 

Eau

Paysage et patrimoine



- Opération grand site

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
STEP sous arrêté préfectoral

Emplacement réservé



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle, présentant une densité minimale nette de 6 logements / ha, soit 4 logements environ, y compris le logement existant.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1.

Afin de respecter l'esprit clos-masure, on demandera une implantation des nouvelles constructions en périphérie de la cour, dans des volumétries simples et avec des toitures à deux pans parallèles aux limites du secteur.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Desserte et organisation viaire

Les accès existants rue du Beau Soleil seront préservés. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera créé en partie centrale, à proximité de la mare identifiée. Cet espace, dépositaire de l'esprit clos-masure, pourra être aménagé au moyen de quelques éléments de mobilier et/ou la plantation d'un verger.

Les alignements boisés et la mare identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis des alignements boisés est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ⬇ Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Alignement boisé à préserver
- ⬆ Mare ou bassin à préserver

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

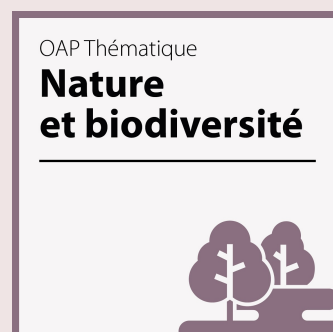
5.1 – Prescriptions associées aux mares, gabions, étangs et plans d'eau – **p.56**

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

► Intégrer les OAP thématiques



Rue de l'Aiguille de Belval

BEN02



Bénouville • Rue de l'Aiguille de Belval

Le secteur se situe au cœur du bourg de Bénouville, à proximité des équipements communaux. Il s'agit d'un logement individuel et d'une parcelle enherbée, en partie bordée par des alignements boisés et accueillant en partie sud un verger en mauvais état. C'est un secteur à enjeux pour le développement de la commune de Bénouville qui souhaite encadrer la densification du site afin qu'elle s'inscrive dans le paysage du centre-bourg.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Produire des formes urbaines cohérentes avec la localisation du site
- Préserver les éléments naturels remarquables



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Village

Surface

6 538 m²

Occupation actuelle

1 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Personne physique (1)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine



- Opération grand site
- Abords de monuments historiques
1 monument concerné
- Sites classés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

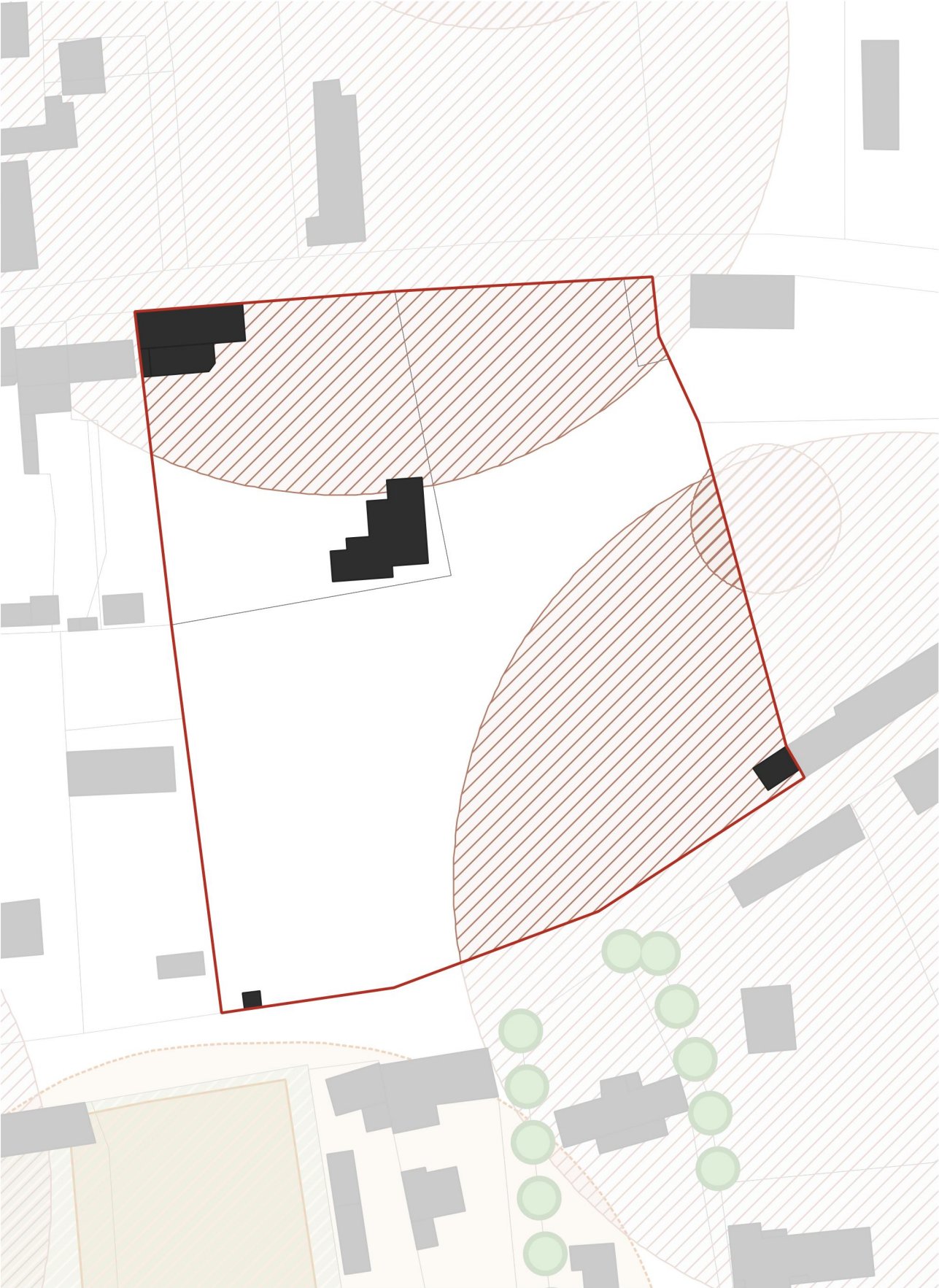


- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
STEP sous arrêté préfectoral

Emplacement réservé



Données extraites des Fichiers Fonciers et de la base LOVAC - Millésime 2022.



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle, présentant une densité minimale nette de 10 logements / ha, soit 6 logements environ, logement existant compris.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements individuels présentera une cohérence avec les gabarits existants du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C

Dans un souci d'intégration dans le paysage du centre-bourg, les logements situés à proximité de la rue de l'Église et de la rue de l'Aiguille de Belval s'implanteront de manière parallèle aux voiries citées en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de ces axes.

Les logements situés le long de la rue de l'Église s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue de l'Église et l'accès existant sur la rue de l'Aiguille de Belval sera maintenu. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu. Les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale de l'opération. Il accueillera un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage du centre-bourg.

La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères débouchant dans l'espace paysager aménagé en partie centrale de l'opération.

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Espace paysager à créer
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle des façades principales

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à préserver
- Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

De l'OAP aux autres pièces du PLUi...

► Rappel des dispositions réglementaires

Les dispositions générales du PLUi s'appliquent à l'ensemble du territoire intercommunal, y compris aux secteurs couverts par la présente OAP. Les dispositions spécifiques présentées ci-après concernent le périmètre de l'OAP.

Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

► Intégrer les OAP thématiques

