



PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PRESQU'ILE HEROUVILLAISE

DOSSIER DE CREATION DE ZAC

Rapport de présentation

SOMMAIRE

Table des matières

Préambule	3
1. Objet et justification de la Zone d'Aménagement Concerté.....	4
1.1 Un projet qui s'inscrit dans une démarche globale.....	4
1.2 Présentation et objet de l'opération d'aménagement Presqu'île hérouvillaise	6
2. Description de l'état du site et de son environnement	10
2.1 Milieu physique	10
2.2 Milieu naturel et biodiversité	11
2.3 Patrimoine culturel.....	12
2.4 Activités humaines	13
2.5 Cadre de vie.....	13
3. Programme global prévisionnel des constructions	14
4. Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu.....	16
4.1 Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables	16
4.1.1 Le SCOT	16
4.1.2 Le PLU	16
4.1.3 Les servitudes d'utilité publique	17
4.1.4 La DTA de l'estuaire de la Seine	17
4.2 Un projet qui participe à la reconquête de la Presqu'île dans l'esprit d'un éco-territoire ...	18
4.3 Les principales orientations d'aménagement retenues pour la ZAC Presqu'île hérouvillaise.....	20

Préambule

Le présent dossier de création est réalisé conformément à l'article R.311-2 du Code de l'Urbanisme.

Le dossier de création comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre ;
- L'étude d'impact ;
- Le régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.

La définition d'une ZAC :

Une Zone d'Aménagement Concerté est une procédure d'aménagement opérationnel, initiée par une personne publique, adaptée à la réalisation d'un projet urbain complexe de grande ampleur, qu'il s'agisse de nouvelle urbanisation ou de reconversion de friches.

Elle permet de produire, sur une zone délimitée, du foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement des terrains et des espaces publics.

Il s'agit donc d'un territoire à l'intérieur duquel la collectivité publique décide d'aménager et d'équiper des terrains en vue de la réalisation de constructions et d'aménagements publics (équipements, voies et espaces publics) et privés, des équipements (logements, commerces, bureaux) financés pour tout ou partie par les constructeurs au prorata des besoins des futurs habitants et usagers de la ZAC.

1. Objet et justification de la Zone d'Aménagement Concerté

1.1 Un projet qui s'inscrit dans une démarche globale

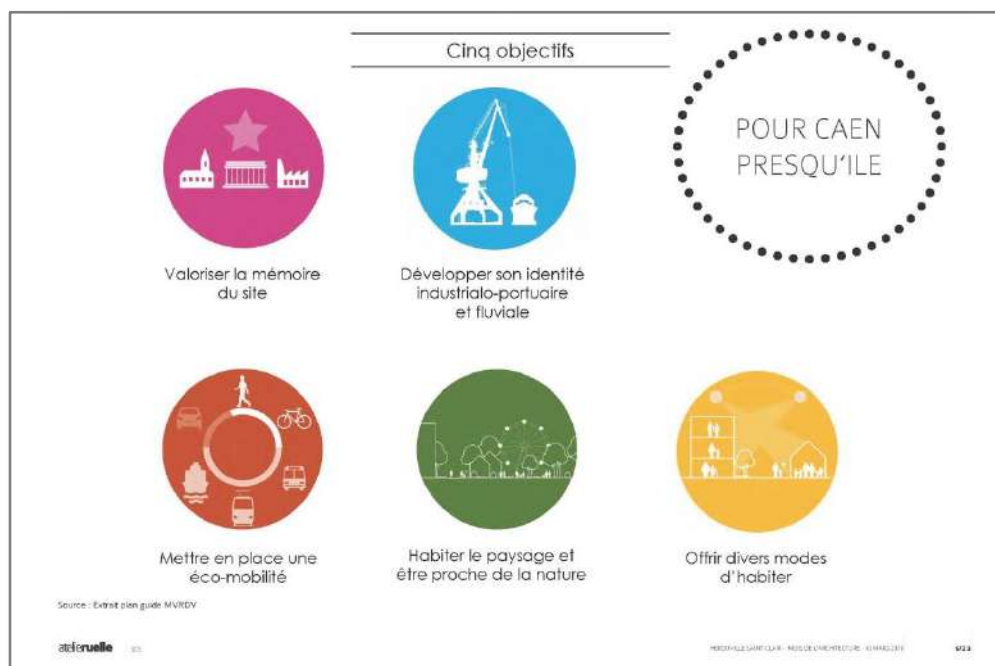
Une géographie et une identité particulière :

La Presqu'île constitue un territoire qui s'étend du centre-ville de Caen jusqu'à la mer. Cet espace bordé par l'Orne et le Canal lui confère une identité particulière de par sa géographie et son paysage, son histoire et ses activités. Le renouvellement urbain de ce site si particulier en fait un enjeu stratégique à l'échelle de l'agglomération.

Un défi urbain majeur

Depuis 2010, les communes de Caen, Mondeville et Hérouville Saint-Clair, la Communauté urbaine Caen la mer, la Région Normandie et le syndicat mixte des Ports Normands Associés sont à l'initiative d'un projet ambitieux pour la Presqu'île.

A l'heure de l'étalement urbain et de la périurbanisation, ce secteur de 600 hectares en cœur d'agglomération permet de reconstruire la ville sur elle-même, de valoriser une friche industrielle et d'offrir un cadre de vie qualitatif entre terre et mer. Cette ambition de reconquête urbaine se concrétise par l'élaboration et la validation en 2015 du plan guide « La Grande Mosaïque » réalisé par l'équipe de l'agence d'urbanisme et d'architecture internationale MVRDV qui définit la philosophie et les ambitions du projet sur l'ensemble de la Presqu'île pour les 30 ans à venir.



Les grands enjeux du projet Caen Presqu'île :

- Reconquérir un espace de friche industrielle en plein cœur d'agglomération et ainsi lutter contre l'étalement urbain ;
- Organiser une production architecturale variée, mixte, confortable, à destination de l'ensemble de la population ;
- Proposer des quartiers qui organisent la primauté des mobilités douces et la reconquête des espaces publics par les usagers ;
- Répondre à l'attente de la population d'une nature très présente dans la ville ;
- Accueillir des activités de loisirs, touristiques et économiques, notamment en lien avec la présence du canal ;
- Construire un territoire durable, innovant et résilient ;
- Valoriser le patrimoine industriel, architectural, naturel, paysager, maritime et fluvial de la Presqu'île ;
- Rendre cet espace central aux habitants, aux usagers du territoire, en concevant un projet en concertation avec l'ensemble des acteurs.

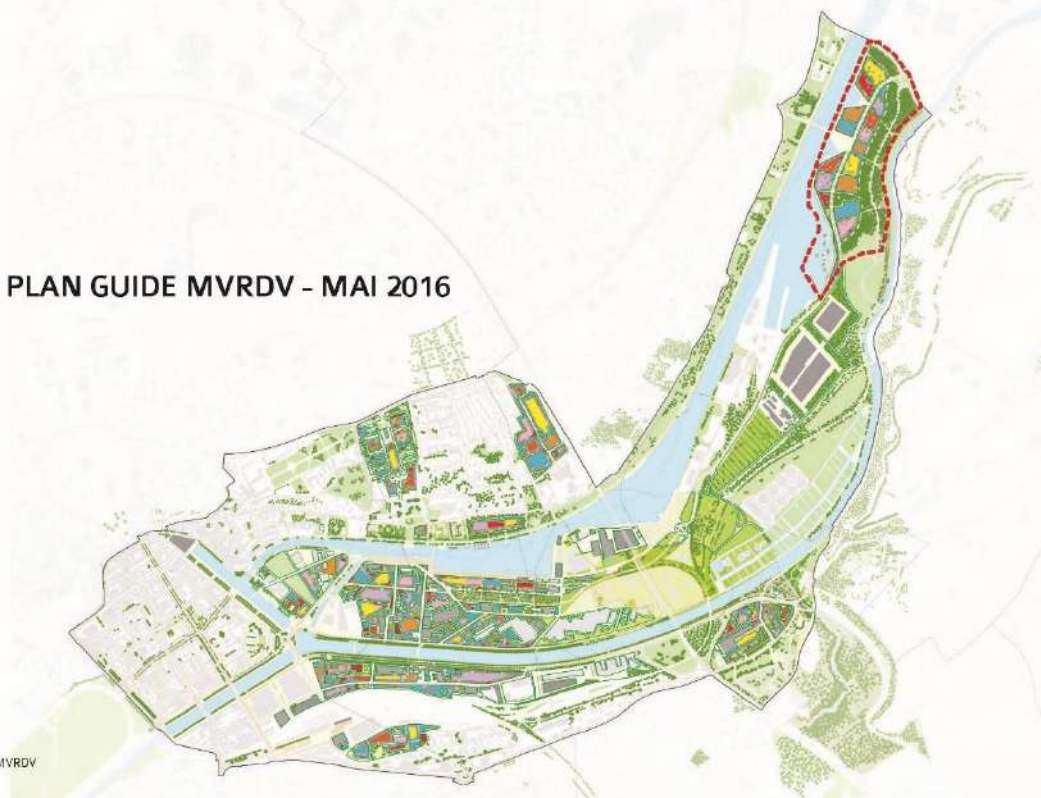
Des outils pour organiser la coordination et fixer les ambitions du projet

Les caractéristiques et les enjeux de la Presqu'île en font un territoire d'atouts pour l'espace métropolitain caennais, l'attractivité et le rayonnement de l'agglomération et de la Région Normandie.

Afin de relever ce défi urbain majeur, les communes de Caen, Mondeville et Hérouville Saint-Clair, la Communauté urbaine Caen la mer, la Région Normandie et le syndicat mixte des Ports Normands Associés se sont regroupés pour créer et mandater la SPLA (Société Publique Locale d'Aménagement) Caen Presqu'île pour suivre le projet. Les 6 collectivités composent ainsi le groupement de commandes et l'actionnariat de la SPLA. Elles assurent la gouvernance et fixent les ambitions et objectifs du projet.

Au-delà de ces aspects de coordination assurés par la SPLA, la mise en œuvre du projet va se concrétiser via un PIM (Projet d'Intérêt Majeur), en cours d'élaboration et dont la signature est programmée pour début 2019. Un PIM est un nouvel outil de contractualisation créé par la loi ALUR, à dimension partenariale entre acteurs publics de l'aménagement du territoire. Concernant le projet Presqu'île, il réunit les membres de la SPLA, ainsi que l'Etat, l'EPF (Etablissement Public Foncier) Normandie et le Département du Calvados. Ses objectifs principaux sont de garantir une coordination maximale dans le temps, favoriser l'opérationnalité du projet, rationaliser les investissements publics, favoriser la visibilité du projet.

LE PLAN GUIDE MVRDV - MAI 2016

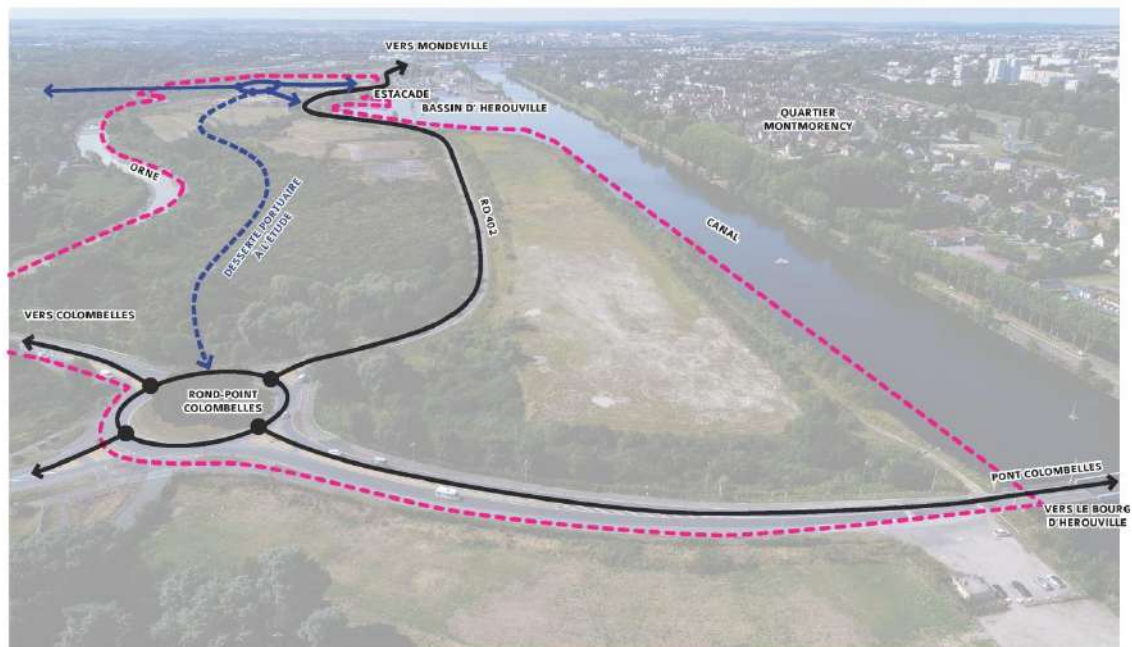


1.2 Présentation et objet de l'opération d'aménagement Presqu'île hérouvillaise

A l'issue de la définition du plan guide « La Grande Mosaïque » en 2015, des premiers secteurs opérationnels ont été déterminés sur les 3 communes de Caen, Mondeville et Hérouville Saint-Clair. Ce découpage opérationnel a été réalisé selon plusieurs critères : le caractère spécifique du secteur, l'usage futur, la libérabilité foncière, et la localisation stratégique. Le projet de ZAC faisant l'objet du présent dossier de création s'inscrit dans cette dynamique.

Sur la commune d'Hérouville Sain-Clair, la presqu'île s'étend sur 46 hectares environ. Le site hérouvillais est celui situé le plus au Nord des trois. Ainsi, à l'Est, il est délimité par l'Orne, au Nord par le pont de Colombelles, à l'Ouest par le canal. Au Sud, sa limite descend dans le bassin d'Hérouville vers l'estacade. De par sa situation stratégique sur la Presqu'île, dans la continuité de l'aire urbaine existante, le site hérouvillais constitue un territoire d'évidence pour le projet Presqu'île et le développement d'un quartier résidentiel qualitatif et intégré à son environnement.

LE SITE ET LE PÉRIMÈTRE DU PROJET



albieruelle

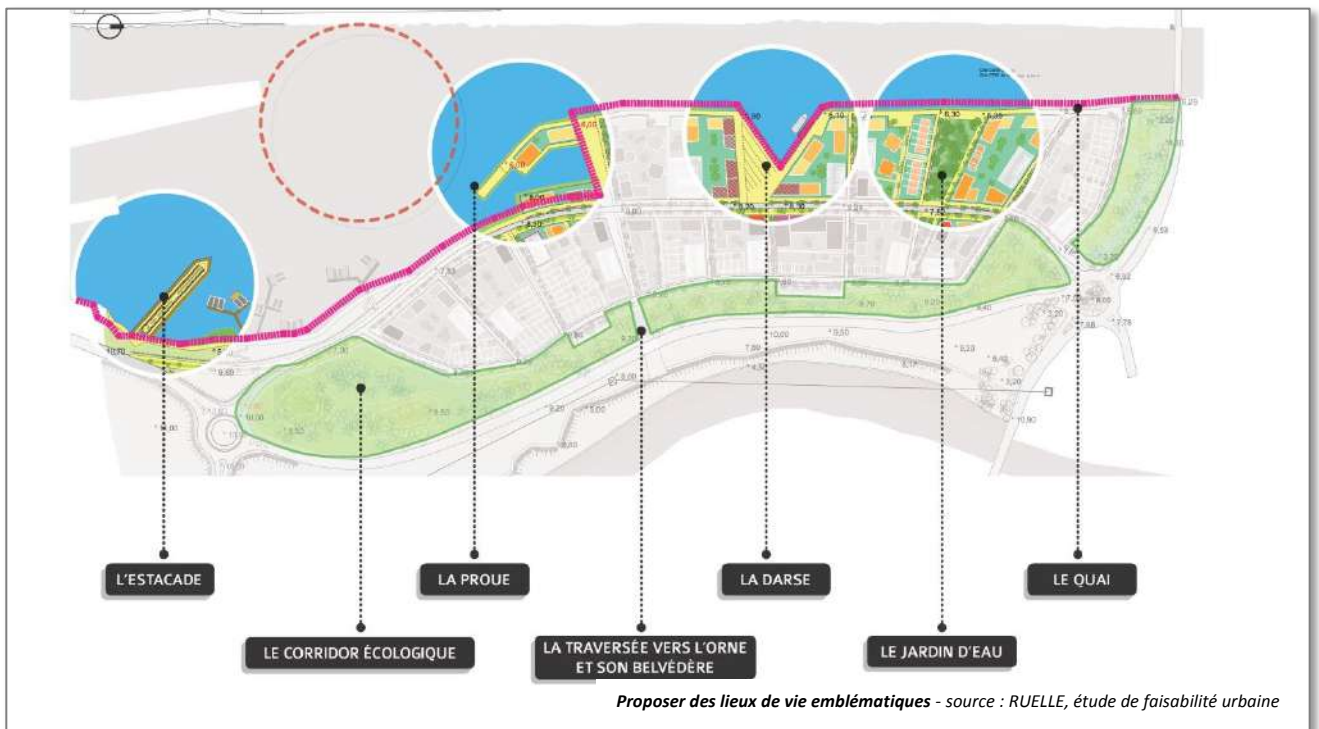
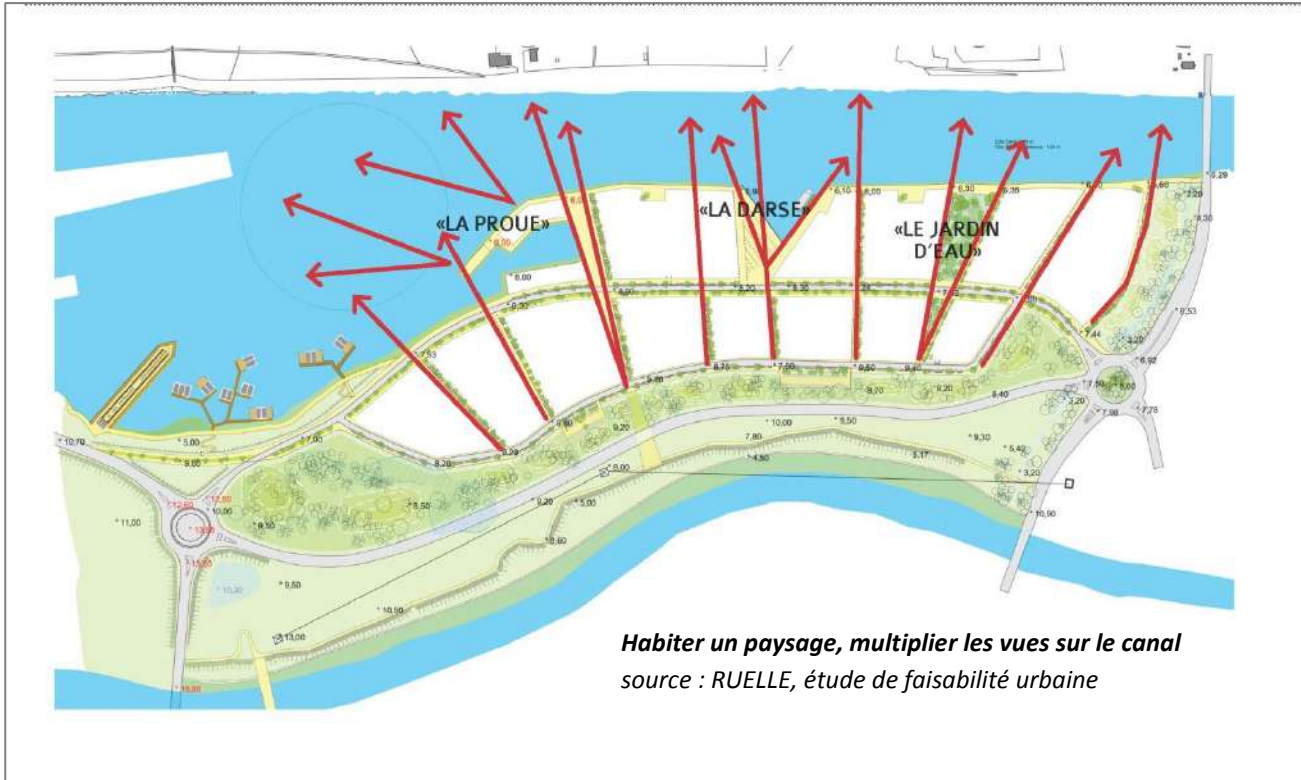
HEROUILLE SAINT-CLAIR - MOIS DE L'ARCHITECTURE - 10 MARS 2018

2/23

Le périmètre opérationnel s'étend quant à lui sur un peu plus de 20 hectares, entre le bassin d'Hérouville et le giratoire RVI. Ces friches paysagères en cœur d'agglomération permettent d'imaginer un éco-quartier offrant de nouveaux modes d'habiter.

Les objectifs urbains du projet de la ZAC Presqu'île hérouvillaise sont :

- Aménager un quartier d'habitat ouvert sur le grand paysage ;
- Favoriser de manière constante le rapport à l'eau dans les principes d'aménagement ;
- Proposer des lieux de vie emblématiques pour habiter, travailler, se promener, en offrant une diversité d'ambiances ;
- Faciliter la desserte de ce quartier quasi insulaire ;
- Permettre d'« habiter un paysage » : offrir des vues multiples au plus grand nombre de logements, construire des îlots ouverts, diversifiés et paysagers.





2. Description de l'état du site et de son environnement

2.1 Milieu physique

La Presqu'île hérouvillaise présente un paysage de fond de vallée entre Orne et canal, vierge de toute construction et principalement constituée de zones naturelles. Sa topographie varie entre 6 et 13 mètres. Sur le plan géologique, les sols sont constitués de remblais en surface, d'argile sableuse, de tourbe et de sables. Les calcaires sont situés à plus de 10 mètres de profondeur.

Concernant l'hydrogéologie, on note la présence de formations aquifères. Le site se trouve en dehors de tout périmètre de protection d'ouvrages destinés à l'alimentation en eau potable. Pour ce qui est des eaux superficielles, la Presqu'île hérouvillaise est encadrée par le fleuve de l'Orne et le canal qui constituent les limites Ouest et Est du site. Le canal est artificiel et alimenté par l'eau du fleuve au moyen de plusieurs ouvrages, il est navigable et accueille diverses activités portuaires et de loisirs. L'Orne est quant à elle sous l'influence de la marée de la mer de la Manche.



Concernant les risques naturels, la Presqu'île hérouvillaise n'est pas concernée par le risque d'inondation par submersion marine. En revanche, elle est impactée par l'aléa remontée de la nappe phréatique, et en partie (bande de terre à l'Est côté Orne) par l'aléa débordement de cours d'eau.

Le site ne présente pas par ailleurs de risque lié à des mouvements de terrain. Le risque sismique est considéré comme négligeable, et le risque tempête modéré.

2.2 Milieu naturel et biodiversité

Les trois projets de ZAC sont localisés dans des secteurs de préservation ou reconquête de la biodiversité et sur des trames vertes et bleues identifiées au schéma régional de cohérence écologique (SRCE).

Un diagnostic écologique a été réalisé pour la faune et la flore à l'échelle de l'ensemble de la Presqu'île. Sur le secteur hérouvillais, sur les 20 habitats identifiés, aucun n'est protégé. Parmi les 178 taxons recensés, deux espèces sont protégées : le brome des toits et le polygone de Montpellier.

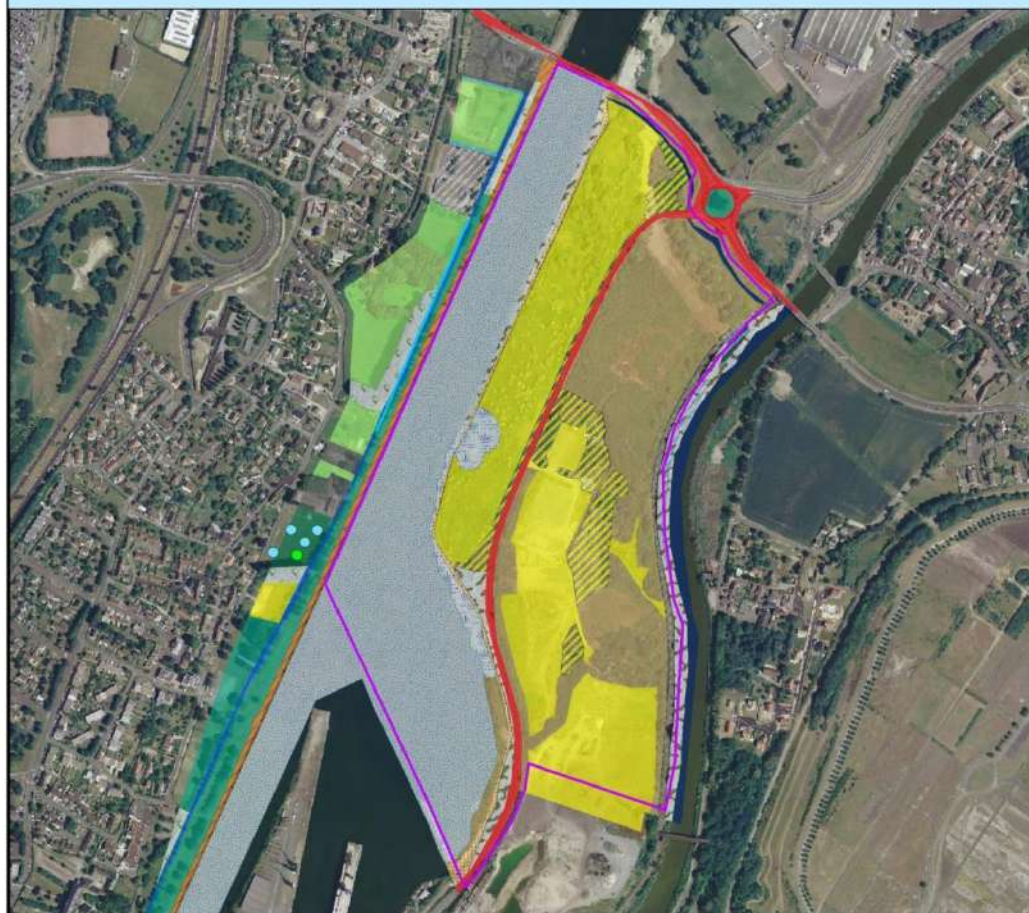
Au cours des inventaires, 54 espèces nicheuses et 23 espèces migratoires ont été contactées. Six espèces nicheuses d'intérêt communautaire, en danger en France et en ex-Basse-Normandie présentent un enjeu fort.

La seule espèce de reptile contactée est le lézard des murailles, il s'agit également d'une espèce protégée.

Le site est concerné par 4 territoires humides. En revanche, la zone ne comprend pas de ZNIEFF, de périmètres de protections règlementaires, de forêt de protection, de parc naturel régional et national, de site Natura 2000, convention Ramsar ou réserve de biosphère.

CARTOGRAPHIE DES HABITATS RECENSÉS SUR LE SITE PAYSAGES HABITÉS EN 2014

Réalisation d'inventaires naturalistes - Commune de Hérouville-Saint-Clair (14)



□ Périmétre d'étude

Habitats

- Herbiers à Characées (3140-1; C1.25)
- Mares eutrophes permanentes (C1.3)
- Cours d'eau à eau saumâtre soumis aux marées (C2.41)
- Cours d'eau permanents non soumis aux marées, à débit régulier (C2.3)
- Canaux (J5.11)
- Fossés eutrophes permanents (C1.3)
- Eaux eutrophes à Lentilles d'eau (C1.32)
- Phragmitaies à Roseau commun (C3.21)
- Fourrés médio-européens sur sols riches (F3.11)
- Fourrés médio-européens sur sols riches x Phragmitaies à Roseau commun (F3.11xJ4.3)
- Fourrés médio-européens sur sols riches x Réseaux ferroviaires (F3.11xJ4.3)
- Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles (I1.52)
- Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles x Fourrés médio-européens sur sols riches (I1.52xJ4.3)
- Jachères non inondées avec communautés rudérales annuelles x Réseaux routiers (I1.52xJ4.2)
- Prairies eutrophes et mésotrophes humides (E3.4)
- Pâturages permanents mésotrophes et prairies de post-pâturage (E2.1)
- Alignements d'arbres (G5.1)
- Grands parcs non domestiques (X23)
- Pelouses de parcs (E2.64)
- Surfaces pavées et espaces récréatifs (J4.6)
- Réseaux routiers (J4.2)
- Bâtiments résiduels des villes et des centres villes (J1.1)
- Sites industriels et commerciaux en activité des zones urbaines et périphériques (J1.4)



0 110 220 440 Mètres

Alise
Environnement

Source : © IGN
Réalisation : © Alise Environnement

2.3 Patrimoine culturel

Le paysage de la Presqu'île hérouvillaise est relativement riche sur plan patrimonial. Il ne compte pas de monument historique mais se situe au sein de 3 périmètres de protection (église Saint-Clair, église Saint Martin, sanctuaire orthodoxe Saint Serge).

Le site ne comprend pas d'entité archéologique selon le service régional de l'archéologie.

2.4 Activités humaines

Sur le plan démographique, la dynamique est plutôt négative à l'échelle de l'ensemble de la Presqu'île. On constate les effets de la périurbanisation, ainsi qu'un phénomène de vieillissement de la population.

Sur le plan de l'habitat, le site est concerné par le PLH (Plan Local de l'Habitat) de Caen la mer dont un des objectifs majeurs est de recentrer la production de logements afin notamment de lutter contre l'étalement urbain. Par ailleurs, une aire d'accueil de grand passage temporaire pour les Gens du Voyage (GDV) est présente sur le site. En 2017, le sujet a bien été identifié avec les services de l'Etat et Caen la mer, afin de mener les réflexions nécessaires au repositionnement de cette aire.

Les activités présentes sur le site sont essentiellement liées à l'activité portuaire et nautique.

La circulation automobile sur la partie hérouvillaise s'effectue par la RD402. Les enjeux sont importants et multiples sur le plan des infrastructures, à l'échelle même du site, mais également à l'échelle de l'agglomération, avec la réalisation de projets majeurs en matière de circulation que sont la desserte portuaire et le renouvellement du pont de Colombelles. Pour ce qui est des modes doux, la Presqu'île est globalement peu aménagée pour la pratique de la marche à pied et du vélo. L'organisation d'un maillage pour ces déplacements revêt un enjeu important, à l'échelle de l'ensemble de la Presqu'île.

Pour ce qui est des risques technologiques, l'aire d'étude de la grande Presqu'île comprend onze ICPE dont deux établissements SEVESO. Néanmoins, on peut noter que le secteur hérouvillais n'est pas concerné par ces établissements.

Compte tenu des activités industrielles alentours actuelles et passées, le secteur d'Hérouville, tout comme les autres périmètres opérationnels, revêt un enjeu fort face au risque de pollution des sols. A ce stade, plusieurs sondages à des intervalles différents ont d'ores et déjà été réalisés en 2013, 2014, 2017 et 2018 afin de qualifier au mieux la qualité des sols. Ce maillage sera affiné au fur et à mesure de l'avancement des études et en fonction de la destination des parcelles, dans l'objectif de mettre en œuvre les mesures de dépollution correspondantes.

2.5 Cadre de vie

La question des ambiances sonores représente un enjeu fort. En situation initiale, le secteur hérouvillais est impacté par la RD 226 et RD 402 (classées en catégorie 3 par l'arrêté préfectoral de classement sonore). A terme, il sera nécessaire de prendre en considération les projets d'infrastructures à venir tels que la desserte portuaire et le renouvellement du pont de Colombelles.

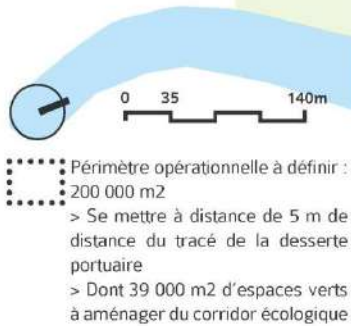
Pour ce qui est de la qualité de l'air, compte-tenu notamment des infrastructures présentes et en projet, des mesures régulières seront réalisées afin de suivre l'évolution, avant, pendant et après les travaux.

3. Programme global prévisionnel des constructions

Le secteur opérationnel de la ZAC Presqu'île hérouvillaise comprend une surface globale de 226 590 m² sur lequel se développe le projet.

Le programme en quelques chiffres clés :

Habitat	88 000 m ² de SdP (Surface de Plancher)
Activités à rez-de-chaussée	1432 m ² de SdP
Espaces verts / corridor écologique	39 000 m ²
Le pourcentage d'espace public et paysagé par rapport au futur quartier	59 %
Longueur de la promenade	1.5 km



LOTS	MAISONS EN BANDE		LOGEMENTS INTERMÉDIAIRES		LOGEMENTS COLLECTIFS		TOTAL LOGEMENTS		ACTIVITÉS À RDC
	SdP	nombre de lgts 100 m ² /lgt	SdP	nombre de lgts 75 m ² /lgt	SdP	nombre de lgts 67 m ² /lgt	SdP	nombre de lgts	
A	1 400	14	600	8	4617	69	6617	91	0
B	0	0	600	8	6848	102	7448	110	0
C	1 000	10	0	0	4745	71	5745	81	0
D	0	0	0	0	5202	78	5202	78	251
E	0	0	0	0	12031	180	12031	180	874
F	0	0	0	0	5505	82	5505	82	306
G	700	7	0	0	7231	108	7931	115	0
H	1 100	11	600	8	5 641	84	7341	103	0
I	1 700	17	0	0	5 371	80	7071	97	0
J	600	6	600	8	5 092	76	6292	90	0
K	400	4	0	0	4 508	67	4908	71	0
L	0	0	600	8	1 431	21	2031	29	0
M	0	0	600	8	4 062	61	4662	69	0
N	0	0	0	0	5223	78	5223	78	0
TOTAL	6 900	69	3 600	48	77 507	1 157	88 007	1 274	1 432

4. Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et de l'insertion dans l'environnement, le projet a été retenu

4.1 Le projet au regard des documents d'urbanisme applicables

4.1.1 Le SCOT

Le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Caen Métropole a été approuvé en octobre 2011. Il se fonde sur 4 objectifs principaux :

- prendre en compte les aspirations résidentielles des habitants,
- préserver l'équilibre actuel agglomération/périurbain,
- accueillir sur le territoire tous les actifs y travaillant,
- polariser le développement urbain.

D'après le Document d'Orientations Générales, Caen, Hérouville Saint-Clair et Mondeville ont vocation à :

- Renforcer leur dynamisme de construction en encourageant le renouvellement urbain ;
- Renforcer et développer leur offre de service et d'équipement.

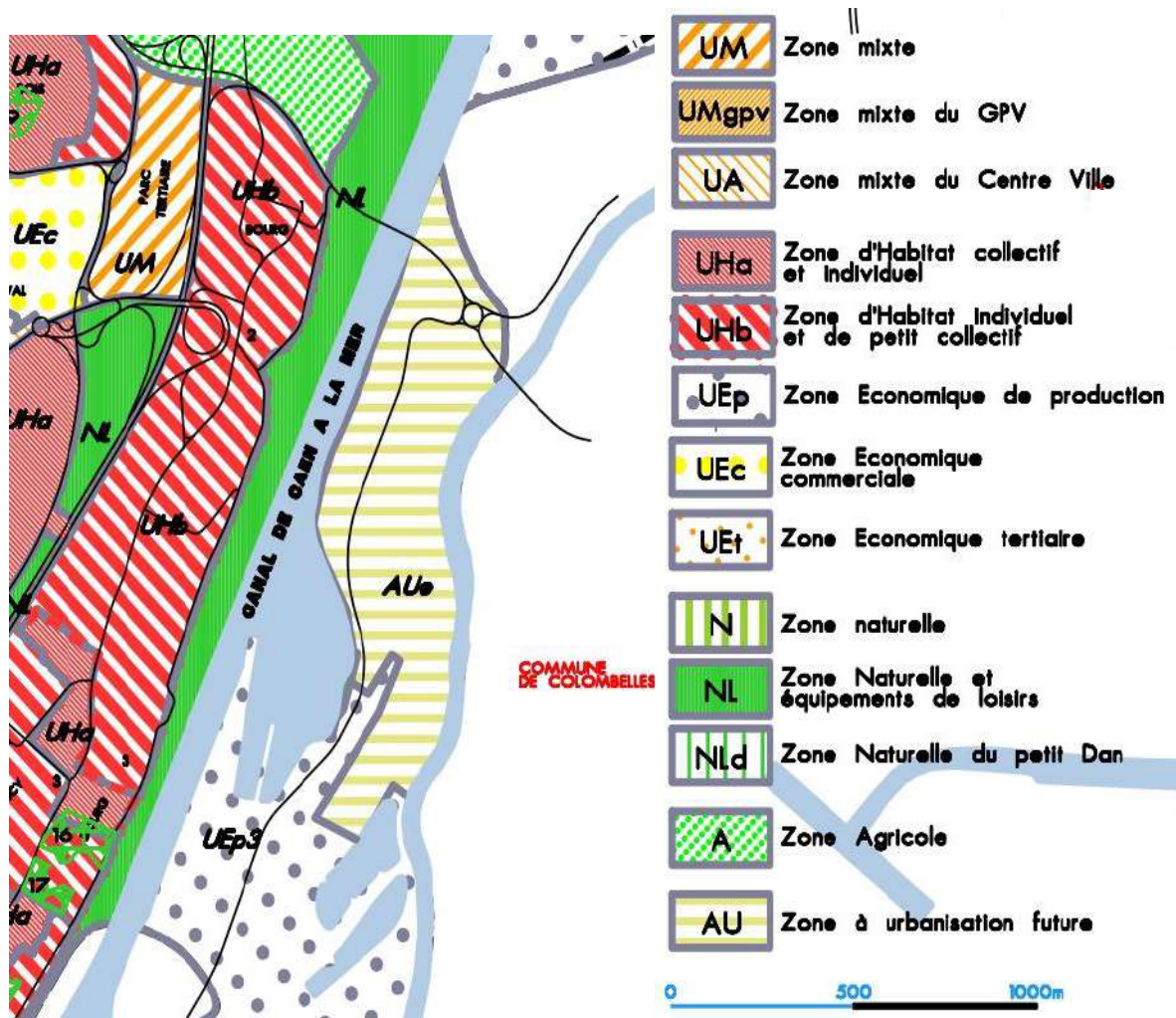
Concernant plus spécifiquement le secteur hérouvillais, le Document d'Orientations Générales précise que l'urbanisation de la Presqu'île au-delà du viaduc de Calix pourra se développer au fur et à mesure de l'abandon de la vocation industrialo-portuaire.

Au vu des éléments décrits ci-dessus, le projet de ZAC est compatible avec les orientations du SCOT de Caen Métropole.

4.1.2 Le PLU

Le PLU d'Hérouville Saint-Clair a été approuvé en octobre 2011. Le secteur de la Presqu'île est classé en AUE, zone destinée à une urbanisation future de type activité industrielle de production, d'entrepôts liés principalement à l'activité portuaire ou aux loisirs nautiques.

Il conviendra donc d'engager une procédure d'adaptation du PLU. Cette démarche devra être effective au moment où les autorisations d'urbanisme seront sollicitées. La communauté urbaine Caen la mer, de par sa compétence en matière de planification, a été saisie pour faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme et mettre en œuvre la procédure la plus adaptée.



Extrait du PLU d'Hérouville Saint-Clair

Secteur des Paysages habités

4.1.3 Les servitudes d'utilité publique

D'après le plan des servitudes d'utilité publique du PLU d'Hérouville Saint-Clair, le secteur de la Presqu'île est concerné par :

- Les servitudes résultant du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Basse-Vallée de l'Orne.
- Les servitudes relatives aux canalisations de gaz.

4.1.4 La DTA de l'estuaire de la Seine

La DTA de l'estuaire de la Seine a été approuvée en Conseil d'Etat le 10 juillet 2006. Elle couvre un périmètre de 942 communes, à cheval sur les départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine-Maritime.

Il est à noter qu'il doit y avoir compatibilité entre les documents d'urbanisme engagés par les collectivités territoriales (SCOT, PLU) et les dispositions de la DTA.

4.2 Un projet qui participe à la reconquête de la Presqu'île dans l'esprit d'un éco-territoire

Le projet de ZAC sur le secteur hérouvillais de la Presqu'île participe aux ambitions du projet Caen Presqu'île inscrit dans le PIM (Projet d'Intérêt Majeur) porté par l'Etat et les communes de Caen, Mondeville et Hérouville Saint-Clair, la communauté urbaine Caen la mer, Ports Normands Associés, la Région Normandie, l'Etablissement Public Foncier de Normandie et le Département du Calvados.

La vocation première du projet Caen Presqu'île est de créer une nouvelle offre de logements en cœur d'agglomération sur un espace de friche, et de lutter ainsi contre l'étalement urbain. L'objectif est de créer une dynamique attractive afin de maintenir des familles en ville, faire venir de nouveaux habitants, et participer au développement de loisirs et touristique.

Les principes d'aménagement retenus pour le projet Caen Presqu'île :

- Valoriser la mémoire du site ;
- Développer son identité industrialo-portuaire ;
- Tirer avantage des contraintes de pollution et d'inondation ;
- Mettre en place une éco-mobilité ;
- Habiter le paysage et être proche de la nature.

Les orientations du plan guide se sont construites dans l'idée de fabriquer un territoire durable et soutenable. C'est un défi majeur que doit relever le projet Caen Presqu'île en faisant du site un éco-territoire innovant et générant des changements de pratiques de fond sur les modes d'habiter. C'est effectivement à l'échelle de la grande Presqu'île que la majeure partie des enjeux sur l'environnement se joue par la maîtrise des déplacements, la préservation des paysages, les trames vertes, l'économie du foncier, le développement de nouvelles ressources d'énergie. Ces enjeux se traduisent en matière d'aménagement urbain par une présence réduite de la voiture, une végétation dense et riche, la fabrication d'une ville compacte et mutable.

Le projet de ZAC sur le secteur hérouvillais s'inscrit complètement dans cette démarche, en s'engageant dans la démarche de labellisation éco-quartier. Il est effectivement envisagé par la Ville de faire de ce secteur un quartier emblématique sur le plan de son insertion dans l'environnement.

Cette démarche d'éco-quartier va se construire de manière itérative. Mais certains grands principes ont d'ores et déjà fait l'objet de réflexions et ont été intégrés au programme prévisionnel des constructions au stade de la création de la ZAC. Quelques exemples :

- La valorisation des modes de transports doux et collectifs. Ainsi, les mobilités douces sont encouragées via les infrastructures ad hoc. L'arrivée d'un transport collectif en site propre

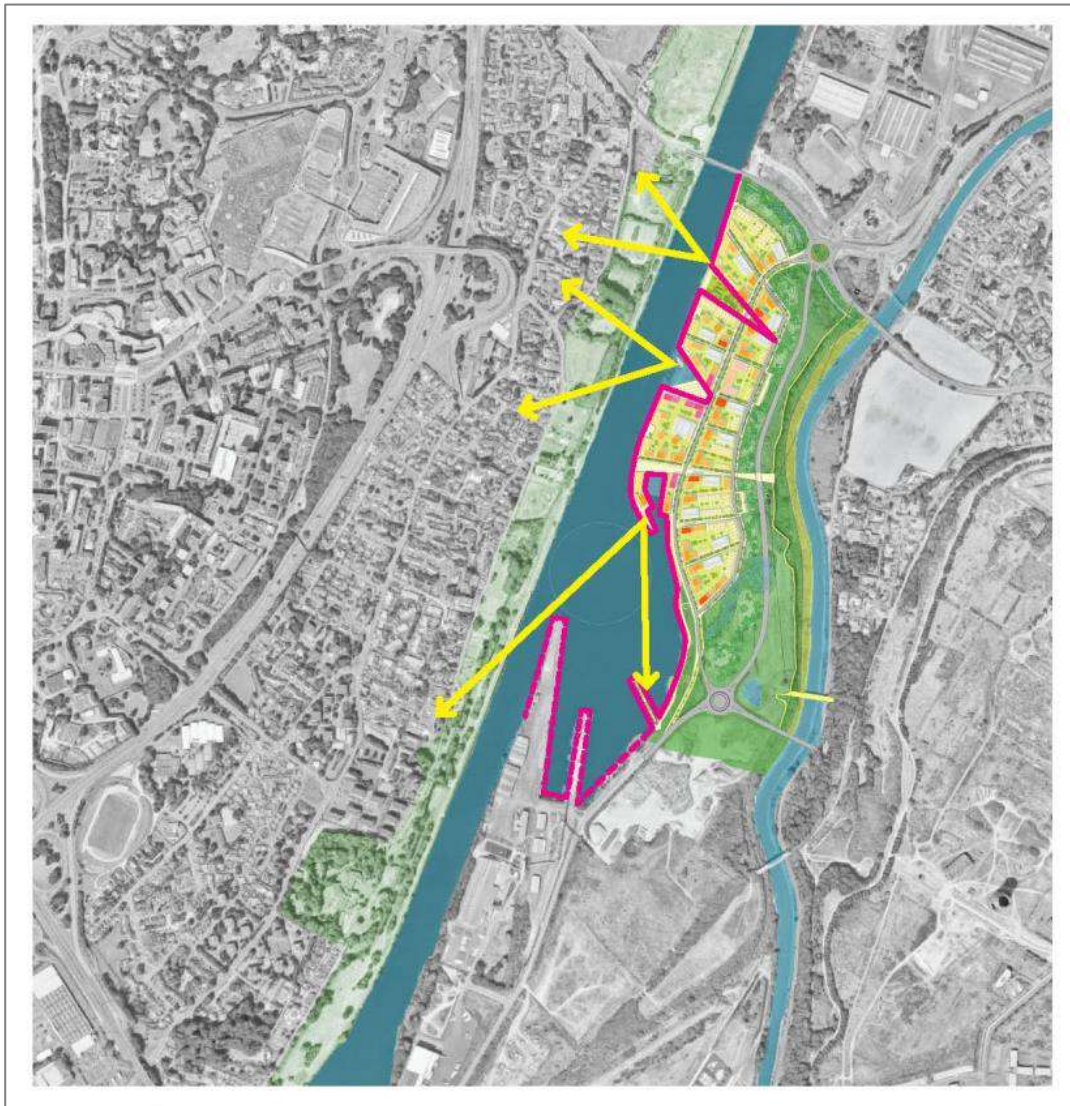
est anticipée dans l'aménagement de la voie principale du quartier. La faisabilité d'un navibus sera également étudiée, notamment pour relier la Presqu'île aux autres quartiers d'Hérouville Saint-Clair.

- Le programme prévisionnel des constructions prévoit également une grande mixité des typologies d'habitat ciblant des populations différentes, des formes bâties favorisant le partage et le voisinage. Le principe des offset se traduit en effet par la constitution d'un maillage urbain fin, intime et plus humain. Ces îlots deviennent des espaces partagés où le piéton est prioritaire.
- La biodiversité est préservée et valorisée à travers le corridor écologique, inscrit dans le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et la trame verte et bleue. Ce corridor permettra de garantir la préservation d'habitats naturels et le déplacement des espèces.
- Les opérations de constructions viseront l'exemplarité sur le plan énergétique. La diversification des ressources au profit des énergies renouvelables et de récupération sera très largement privilégiée.

4.3 Les principales orientations d'aménagement retenues pour la ZAC Presqu'île hérouvillaise

Dans la continuité du plan-guide, les principales orientations du projet de ZAC sur le secteur hérouvillais sont notamment déterminées par la proximité de l'eau et la générosité des points de vue offerts par le potentiel du site :

- développer un projet autour de l'identité industrialo-portuaire et fluviale de la Presqu'île ;
- permettre d'habiter le paysage singulier de cette partie de la Presqu'île et développer une proximité avec la nature ;
- offrir divers modes d'habiter en s'inscrivant dans les dynamiques du marché de l'habitat de l'agglomération, tout en ouvrant des perspectives nouvelles propres à une situation atypique et quasi insulaire.



Source : atelier RUELLE – étude de faisabilité urbaine



A ce stade de la conception, le projet retenu repose sur les composantes urbaines suivantes :

- La transformation de la route départementale en une rue apaisée pour desservir l'ensemble de ce quartier tout en longueur. Cette transformation sera rendue possible par le report du trafic sur le futur barreau de la desserte portuaire. Par ailleurs, la voie sera aménagée avec une emprise réservée pour être en mesure d'accueillir à terme un transport en commun en site propre ;
- Une composition qui se retourne sur le bassin d'Hérouville ouvrant le lieu à 180°. Cette proue sur le bassin orientée Sud permet une ouverture plus ample du quartier sur le grand paysage.
- La création d'une darse située au centre même du nouveau quartier afin de constituer une centralité atypique liant présence de l'eau, accroche sur la rue principale, convergence des parcours piétons, et diversité programmatique.
- Plusieurs îlots caractérisés par la diversité du bâti, des hauteurs aux typologies de logements, et bénéficiant tous d'espaces intérieurs jardinés, généreux, et de vues singulières.

L'EXEMPLE D'UN ÎLOT
91 logements dont ,
69 logements collectifs
14 maisons de ville
8 logements intermédiaires

