

PLU de SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER

PIECE N°4

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



PROCÉDURE D'ÉLABORATION

Prescrite le 13/06/2006 et le 09/06/2006

Arrêtée le

Approuvée le

CACHET



CABINET EUCLYD-EUROTOP
21 RUE CARNOT
76190 yvetot
urbanisme@euclid-eurotop.fr

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE.....	3
1 SECTEUR SUD DU BOURG DE SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER.....	6
1.1 Localisation du site.....	6
1.2 Description du site.....	6
1.2.1 Contexte urbain et paysager.....	6
1.2.2 Topographie.....	7
1.2.3 Eaux de ruissellement.....	7
1.2.4 Zone de risques.....	7
1.2.5 La desserte par les réseaux.....	7
1.3 Intérêt du site au développement de l'urbanisation.....	8
1.4 Le projet urbain et paysager.....	8
1.4.1 Les objectifs de production de logement.....	8
1.4.2 La gestion des eaux pluviales.....	8
2 SECTEUR DE RELOCALISATION DES BUNGALOWS DE STE-MARGUERITE-PLAGE.....	10
2.1 Localisation du site.....	10
2.2 Description du site.....	10
2.2.1 Contexte urbain et paysager.....	Erreur ! Signet non défini.
2.2.2 Topographie.....	11
2.2.3 Eaux de ruissellement.....	11
2.2.4 Zone de risques.....	11
2.2.5 La desserte par les réseaux.....	11
2.3 Intérêt du site à la relocalisation des bungalows.....	12
2.4 Le projet urbain et paysager.....	12

PREAMBULE

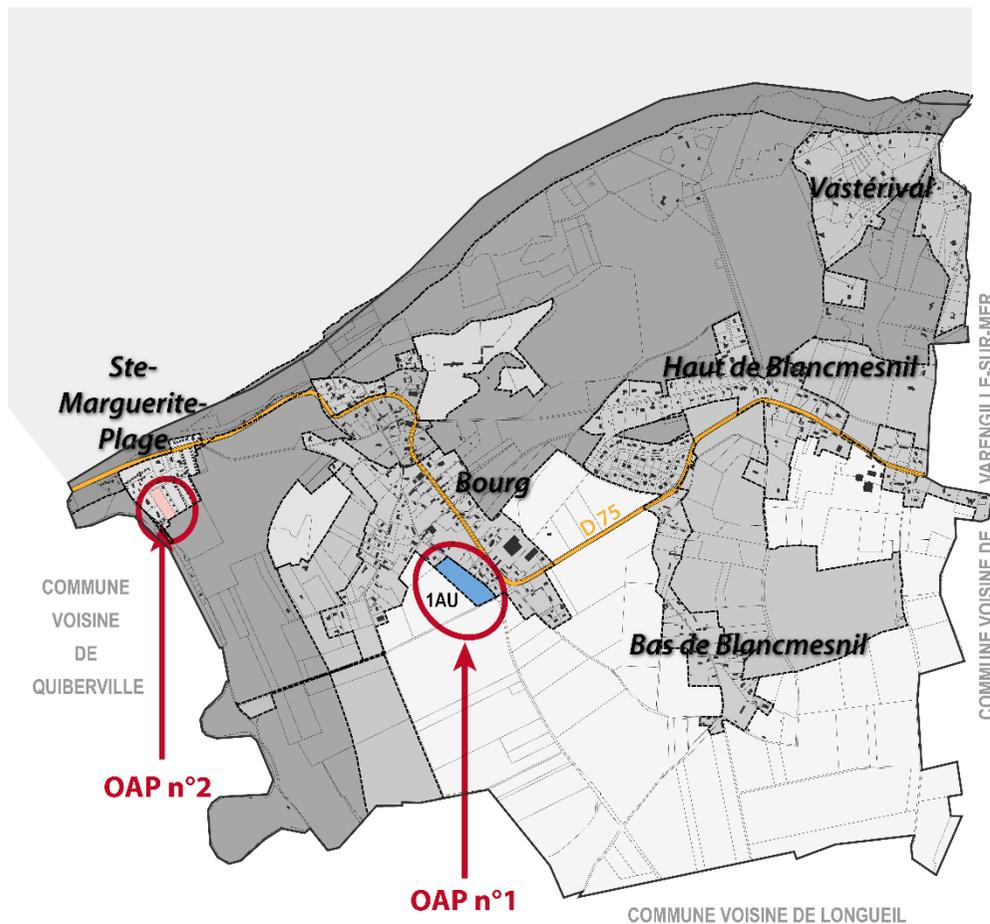
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU) conformément à l'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme.

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*
 - *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
 - *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.*
-
- *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 ;*
 - *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 ;*
 - *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

**Localisation des deux secteurs soumis à des Orientations
d'Aménagement et de Programmation**



A la différence des orientations générales d'aménagement contenues dans le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. Les orientations d'aménagement définies ne doivent pas être reprises strictement mais seulement respectées en tant que principes d'aménagement.

Sur Sainte-Marguerite-sur-Mer, le Conseil Municipal a décidé de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation sur la zone à urbaniser (1AU) délimitée dans le PLU, ainsi que sur un terrain situé en zone UC et référencé au cadastre parcelle ZA 40.

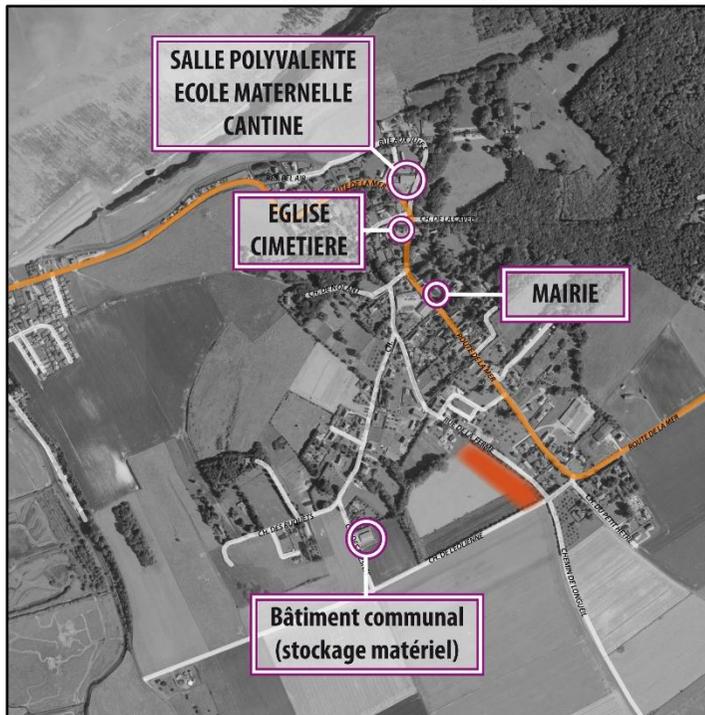
1 Secteur Sud du bourg de Sainte-Marguerite-sur-Mer

1.1 Localisation du site

Le site est situé au Sud du village de Sainte-Marguerite-sur-Mer et fait l'interface entre le secteur bâti et le milieu agricole. Il dispose de deux voies qui le relient à l'existant :

- le chemin de l'Eolienne, en terre battue, qui prolonge la route de la Mer à l'Ouest et qui, une fois équipé, permettra une nouvelle liaison avec le village,
- une voie motorisée à l'Est, dite rue de la Ferme.

Le site dans le bourg de Sainte-Marguerite-sur-Mer



Le site est localisé en rouge sur la carte ci-dessus.

1.2 Description du site

1.2.1 Contexte urbain et paysager

Le site est actuellement occupé par une pâture. Il est bordé :

- ✓ à l'Est par un alignement d'arbres au-delà duquel on retrouve un secteur d'habitat de type pavillonnaire
- ✓ au Sud par un alignement d'arbres qui marque la limite entre le village et les espaces cultivés
- ✓ à l'Ouest et au Nord, le terrain s'ouvre sur une prairie au-delà de laquelle on retrouve des secteurs bâtis.

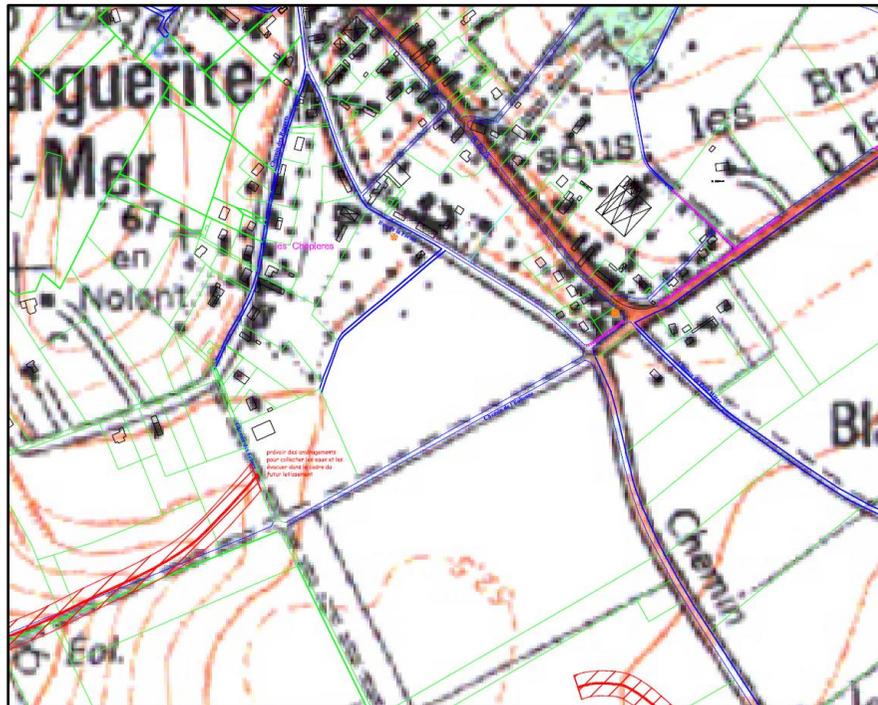
Le site occupe une superficie d'environ 1,3 hectare.

1.2.2 Topographie

Le site est relativement plat avec une légère pente vers le Sud-Ouest.

1.2.3 Eaux de ruissellement

Carte de localisation des axes de ruissellement



SOURCE : CARTE ETABLIE DANS LE CADRE DE L'ETUDE HYDRAULIQUE DU BET SAFEGE EN JUIN 2007.

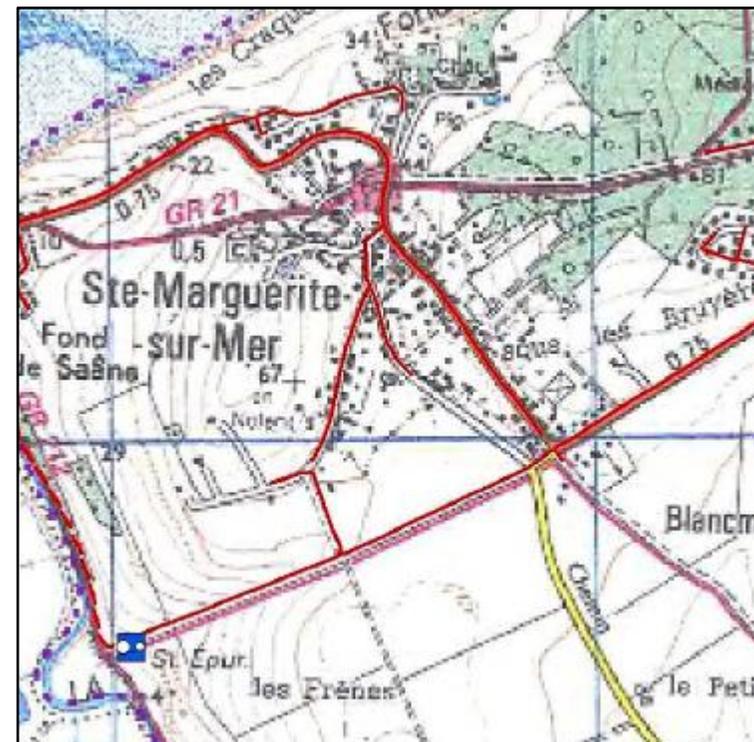
1.2.4 Zone de risques

Le site n'est concerné par aucun indice de cavités souterraines, ni par aucun périmètre de risque lié à un indice de cavité souterraine.

1.2.5 La desserte par les réseaux

Le réseau d'assainissement collectif passe au droit du terrain sur le chemin de l'Eolienne mais pas sur la rue de la Ferme.

Carte du réseau d'assainissement collectif existant

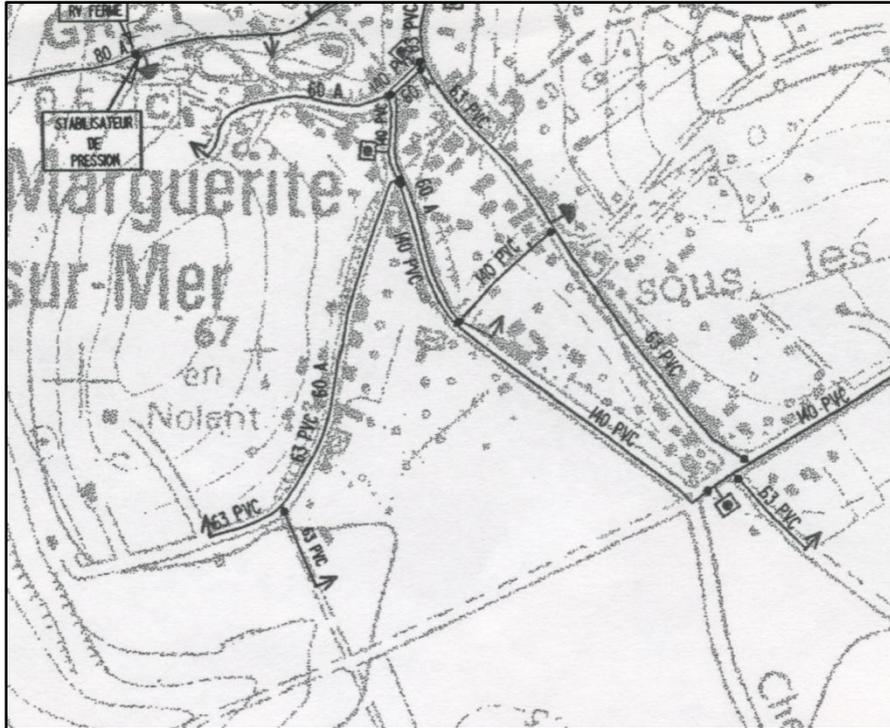


En rouge : réseau d'assainissement collectif existant

SOURCE : CARTE EXTRAITE DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT REALISE POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION DIEPOISE EN SEPTEMBRE 2012

PAR LES BUREAUX D'ETUDES SOGETI INGENIERIE ET GUIGUES ENVIRONNEMENT

Carte du réseau d'adduction de l'eau potable existant



SOURCE : PLAN DE L'ANCIEN SYNDICAT D'ADDUCTION DE L'EAU POTABLE DE VARENGVILLE, DATE DE 2001

1.3 Intérêt du site au développement de l'urbanisation

Situé en continuité du bourg, l'opération d'aménagement est destinée à clore l'urbanisation au Sud du village. Sa position répond à deux stratégies d'aménagement distinctes : l'accroche du nouveau secteur

d'habitat dans la continuité du bâti existant et la formation d'une limite d'urbanisation.

1.4 Le projet urbain et paysager

1.4.1 Les objectifs de production de logement

Pour l'urbanisation du site, les objectifs fixés par le PADD impliquent :

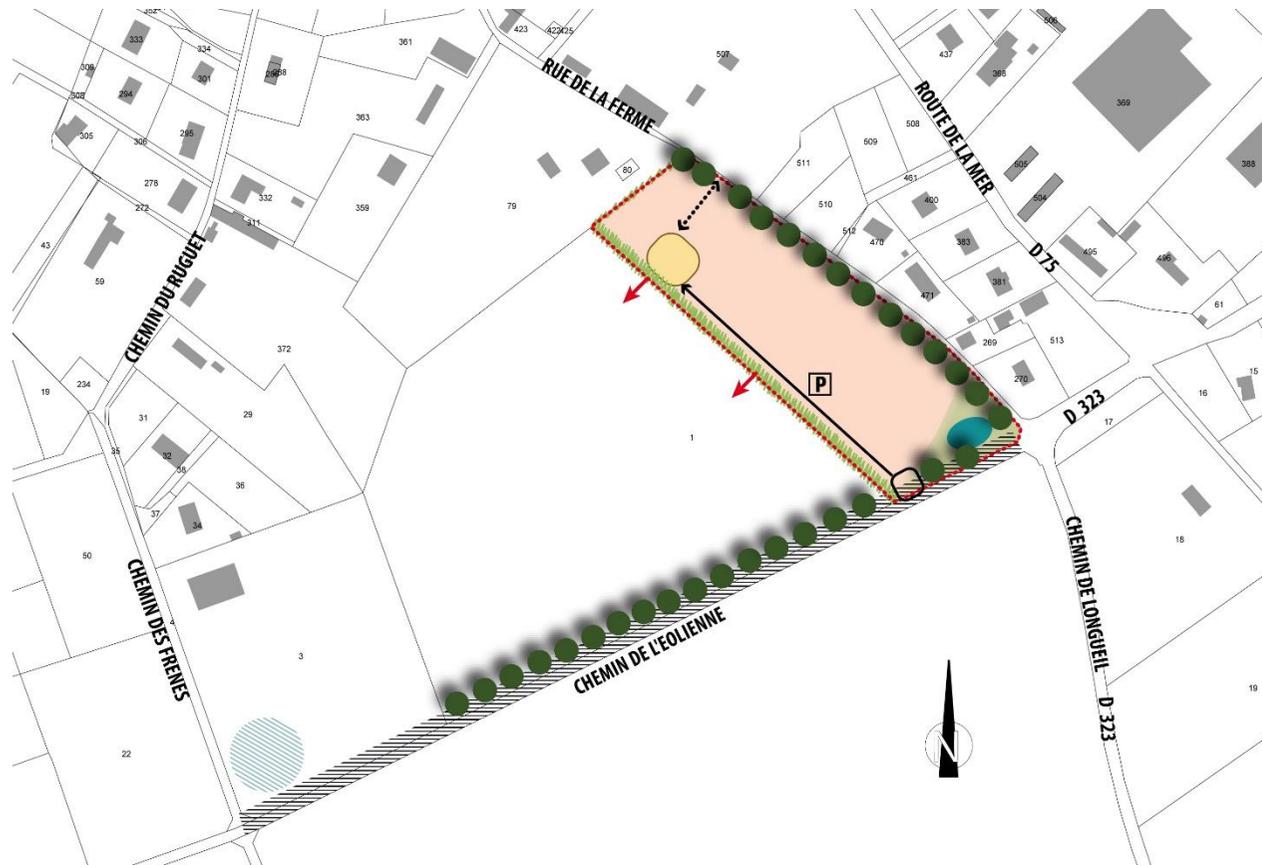
- ✓ une production maximale de 10 logements,
- ✓ une densité de logements au minimum de 10 logements par hectare
- ✓ une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.

1.4.2 La gestion des eaux pluviales

La réflexion sur l'aménagement de ce site doit également tenir compte des aménagements prévus à proximité et notamment des ouvrages projetés par la commune pour assurer la gestion des eaux pluviales :

1. création d'une noue le long du chemin de l'Eolienne
2. aménagement d'une mare au bout du chemin de l'Eolienne à quelques centaines de mètres au Sud Ouest du site sur une parcelle cadastrée ZC 3 appartenant à la commune.

Le calibrage de ces ouvrages de gestion des eaux pluviales a été étudié pour recevoir à la fois les eaux de ruissellements de la voirie communale (et notamment celles de la route de la Mer et de la rue de la Ferme) mais aussi celles de la future opération d'aménagement réalisé sur l'ensemble du site.



- Périmètre de l'orientation d'aménagement
 - Permettre la greffe d'un futur secteur d'extension urbaine en prévoyant des possibilités de raccordements au réseau viaire créé sur l'opération (automobile et piéton/cycle)
- PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER OU A CONFORTER**
- Secteur d'habitat individuel et/ou groupé (densité minimale de 10 logt/ha)
 - Espace vert tampon à préserver
- GESTION DES EAUX PLUVIALES**
- Création d'un bassin d'orage / mare pédagogique
 - Création d'une réserve incendie

- EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS**
- Aménagement du chemin de l'Eolienne
 - Principe d'accès au site (localisation libre le long du chemin de l'Eolienne mais interdite le long de la rue de la Ferme)
 - Voie de desserte à créer (principe de cheminement)
 - ↔ Cheminement doux à créer (principe de cheminement)
 - Aménagement d'une aire de retournement en bout de la voie
 - P Aménagement de places de stationnements pour les visiteurs
- ORIENTATIONS PAYSAGERES**
- Alignement d'arbres à préserver (principe de préservation qui n'interdit pas la coupe de quelques arbres lorsqu'elle est nécessaire pour des questions de sécurité ou pour l'installation d'un portillon par exemple)
 - Traitement végétalisé des limites et de la transition entre les futures constructions et les espaces naturels et paysagers environnants

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIN SECTEUR SUD DU BOURG DE STE-MARGUERITE-SUR-MER

Enjeux urbains

- Accroche d'un nouveau secteur d'habitat et d'équipements dans la continuité du bâti existant
- Constituer une limite d'urbanisation permettant l'intégration des espaces bâtis dans le grand paysage
- Envisager l'opération comme une étape d'urbanisation devant permettre la greffe d'un futur quartier d'habitat et offrant des possibilités de raccordements au réseau viaire (automobile et piéton/cycle) qui aura été mis en place

Densité et typologie du bâti

- Création de logements individuels libres et/ou groupés
- Densité de 10 logements par hectare

Principes de composition urbaine

- Réfléchir à une orientation bioclimatique des constructions :
 - > se protéger des vents
 - > capter le soleil

Equipement et déplacements

- Création d'une voie de desserte en impasse (mais sur laquelle pourrait se greffer à l'avenir de futures voies dans le cadre de futures opération d'aménagement)
- Création de cheminement doux entre l'opération et la rue de la Ferme
- Offrir des possibilités de raccordements d'un futur quartier à l'Ouest de l'opération

Gestion des eaux

- Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative

2 Secteur de relocalisation des bungalows de Sainte-Marguerite-Plage

Sur Sainte-Marguerite-Plage, huit bungalows situés en zone d'extrême danger et déjà inondés en 1999 doivent être relocalisés. Cette relocalisation s'inscrit dans un projet territorial global de réestuarisation de la Vallée de la Saône et a pour objectif principal la réduction de la vulnérabilité de la basse vallée (risque d'inondation et de submersion marine) au travers d'un processus de recomposition spatiale favorisant le maintien des personnes et des biens.

Le site retenu pour accueillir ces huit bungalows se situe sur Sainte-Marguerite-Plage à une centaine de mètres en amont de leur emplacement actuel.

Plus précisément, le site est situé au Sud de Sainte-Marguerite-Plage, à l'arrière des habitations du chemin de la Saône, entre l'allée des Lisettes et le chemin des Salicoques. Il constitue une encoche ouverte sur un côté et vers les espaces agricoles.

2.1 Localisation du site

Le site sur Sainte-Marguerite-Plage



Le site est localisé en rouge sur la carte ci-contre.

2.2 Description du site

Le site concerne une seule parcelle, référencée au cadastre section ZA n°40, d'une superficie de 4 200 m². Il s'agit actuellement d'une parcelle cultivée.

2.2.1 Topographie

Le site présente une pente vers l'Ouest (de l'ordre de 10%).

2.2.2 Eaux de ruissellement



SOURCE : CARTE ETABLIE DANS LE CADRE DE L'ETUDE HYDRAULIQUE DU BET SAFEGE EN JUIN 2007.

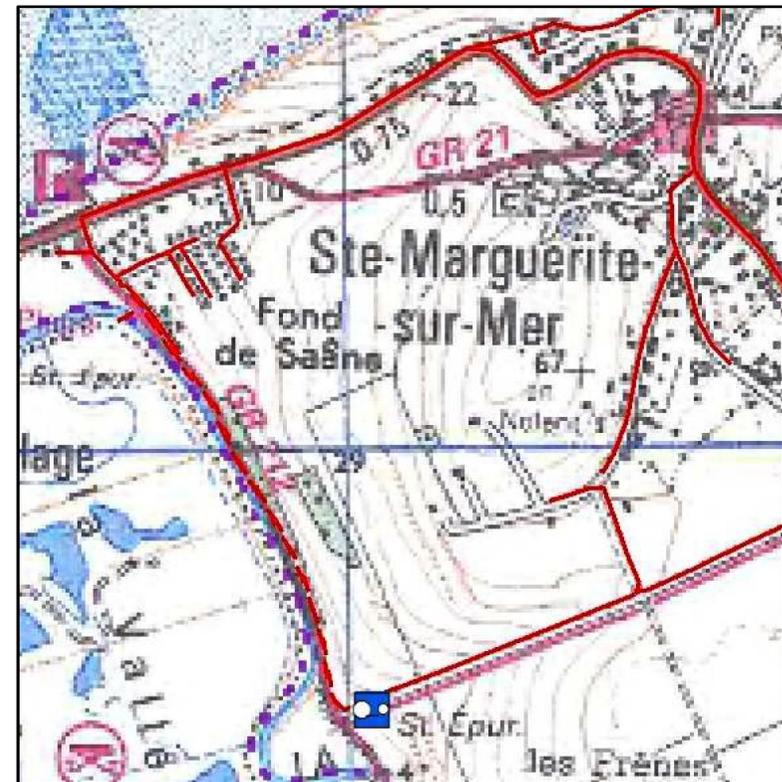
2.2.3 Zone de risques

Le site n'est concerné par aucun indice de cavités souterraines, ni par aucun périmètre de risque lié à un indice de cavité souterraine.

2.2.4 La desserte par les réseaux

Le réseau d'assainissement collectif passe sur le chemin des Sallicoques.

Carte du réseau d'assainissement collectif existant



En rouge : réseau d'assainissement collectif existant

SOURCE : CARTE EXTRAITE DU SCHEMA D'ASSAINISSEMENT REALISE POUR LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE LA REGION DIEPPOISE EN SEPTEMBRE 2012 PAR LES BUREAUX D'ETUDES SOGETI INGENIERIE ET GUIGUES ENVIRONNEMENT



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement
-  Alignement d'arbres existant
-  Transformateur électrique existant

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CREER OU A CONFORTER

-  Espace non bâti
-  Zone d'installation préférentielle des bungalows

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

-  Principe d'accès au site (localisation libre le long du chemin des Salicoques mais devant apporter la moindre gêne au voisinage)
-  Voie de desserte à créer (principe de cheminement)
-  Aménagement d'une aire de retournement en bout de la voie
-  Aménagement de places de stationnements pour les visiteurs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIN SECTEUR DE STE-MARGUERITE-PLAGE

Enjeux urbains

- Relocalisation de bungalows et résidences mobiles, sans fondations et facilement démontables

Principes de composition urbaine

- Installation des bungalows apportant la moindre gêne par rapport au voisinage (vue, ensoleillement)

Equipement et déplacements

- Création d'une voie de desserte en impasse dont les caractéristiques et le calibrage doivent permettre une évacuation rapide des résidents en cas d'inondation
- Aménagement à l'extrémité de la voie en impasse d'un espace de retournement pour les véhicules
- Aménagement d'espaces de stationnements pour les visiteurs