



Commune de

Sainte-Marguerite-sur-Mer

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Document approuvé le 24 juin 2022

Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

<i>Préambule</i>	3
<i>Localisation des secteurs soumis à une OAP</i>	4
<i>OAP1 : secteur sud du bourg de Sainte-Marguerite-sur-Mer</i>	5
Localisation du site	5
Description du site	5
Contexte urbain et paysager	5
Topographie	5
Eaux de ruissellement	6
Zone de risques	6
La desserte par les réseaux	6
Intérêt du site au développement de l'urbanisation	7
Le projet urbain et paysager	7
Les objectifs de production de logement	7
La gestion des eaux pluviales	7
OAP2 : aménagements paysagers au croisement du chemin de l'éolienne et du chemin des Frênes	9
Localisation du site	9
Description du site	9
Contexte urbain et paysager	9
Topographie	9
Intérêt du site au développement de l'urbanisation	9
La gestion des eaux pluviales	9

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 L151-2 du Code de l'Urbanisme.

Les articles L151-6 et L151-7 en définissent le contenu :

Article L151-6 : Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.

Conformément aux dispositions du II de l'article 169 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ces dispositions s'appliquent aux plans locaux d'urbanisme élaborés par des établissements publics de coopération intercommunale qui font l'objet, postérieurement à la publication de la présente loi, d'une délibération prescrivant leur révision en application de l'article L. 153-32 du code de l'urbanisme.

Article L151-7 : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. [...]

LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS A UNE OAP



Les sites sont localisés en rouge sur la carte ci-dessus.

Sur Sainte-Marguerite-sur-Mer, le Conseil Municipal a décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur les zones à urbaniser 1AU et 1AUt délimitée dans le PLU.

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.

OAP1 : SECTEUR SUD DU BOURG DE SAINTE-MARGUERITE-SUR-MER

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.

DESCRIPTION DU SITE

Contexte urbain et paysager

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

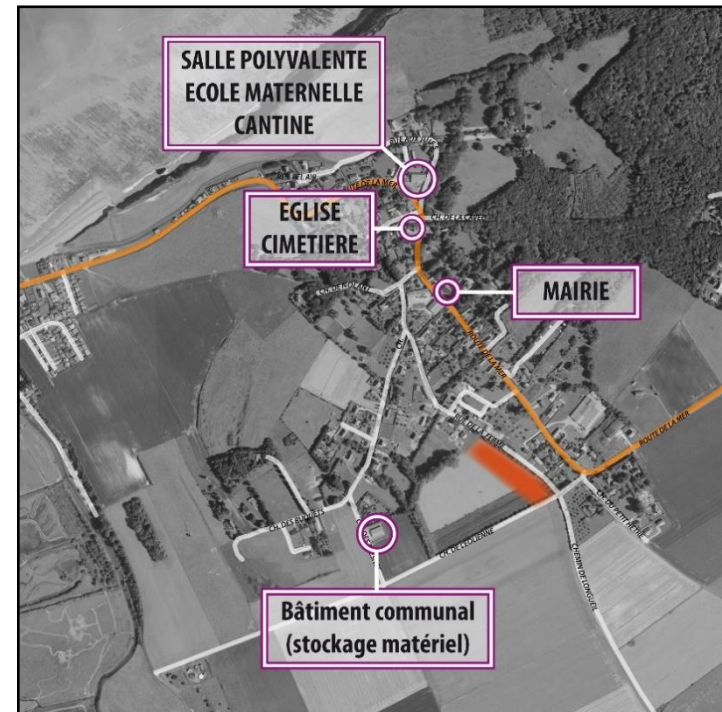
- A l'est par un alignement d'arbres au-delà duquel on retrouve un secteur d'habitat de type pavillonnaire ;
- Au sud par un alignement d'arbres qui marque la limite entre le village et les espaces cultivés ;
- A l'ouest et au nord, le terrain s'ouvre sur une prairie au-delà de laquelle on retrouve des secteurs bâtis.

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

Topographie

Le site est relativement plat avec une légère pente vers le sud-ouest.

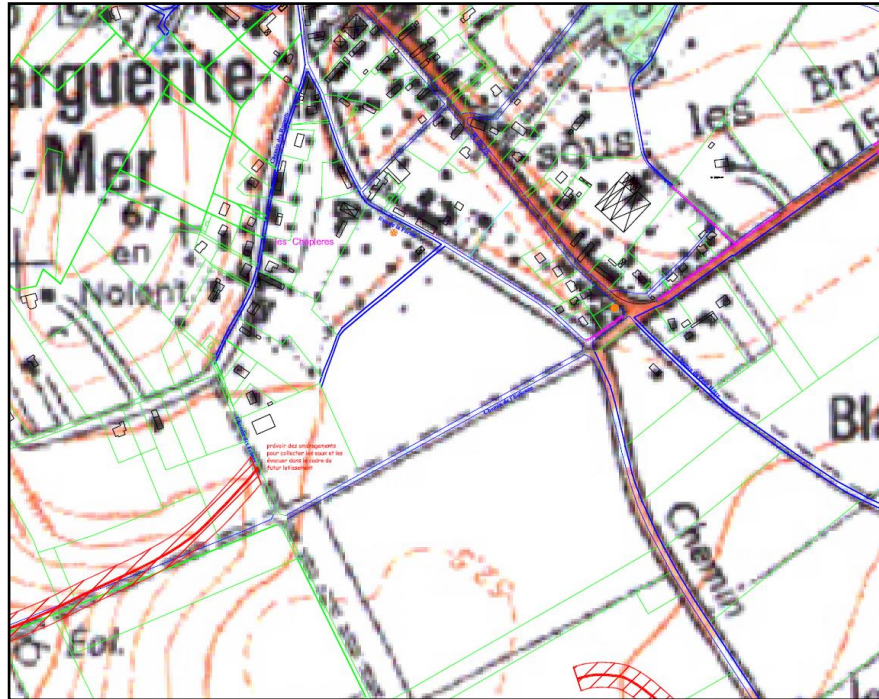
Le site dans le bourg de Sainte-Marguerite-sur-Mer :



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

Eaux de ruissellement

Carte de localisation des axes de ruissellement :



Source : carte établie dans le cadre de l'étude hydraulique du BET SAFEGE en juin 2007

Zone de risques

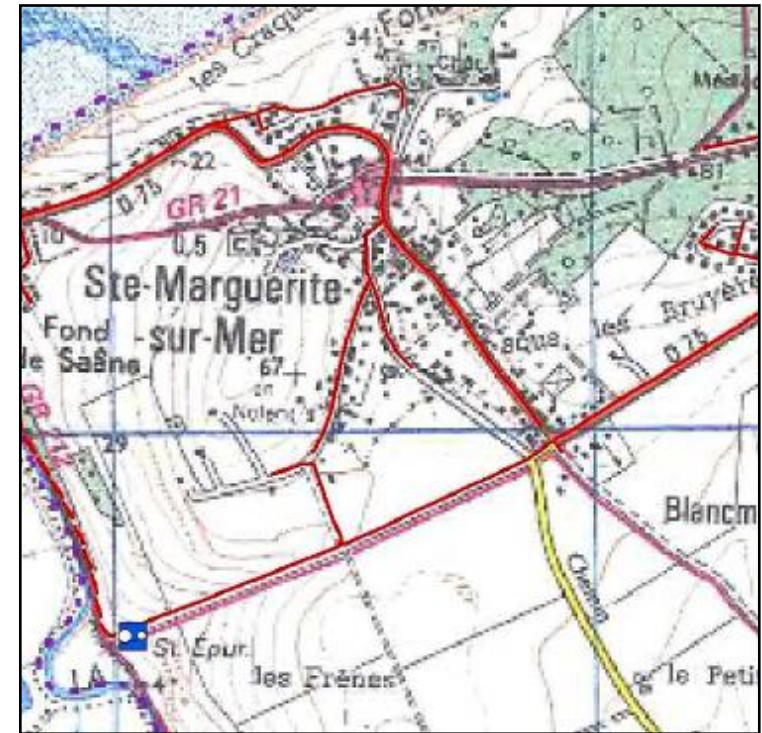
Le site n'est concerné par aucun indice de cavités souterraines, ni par aucun périmètre de risque lié à un indice de cavité souterraine.



La desserte par les réseaux

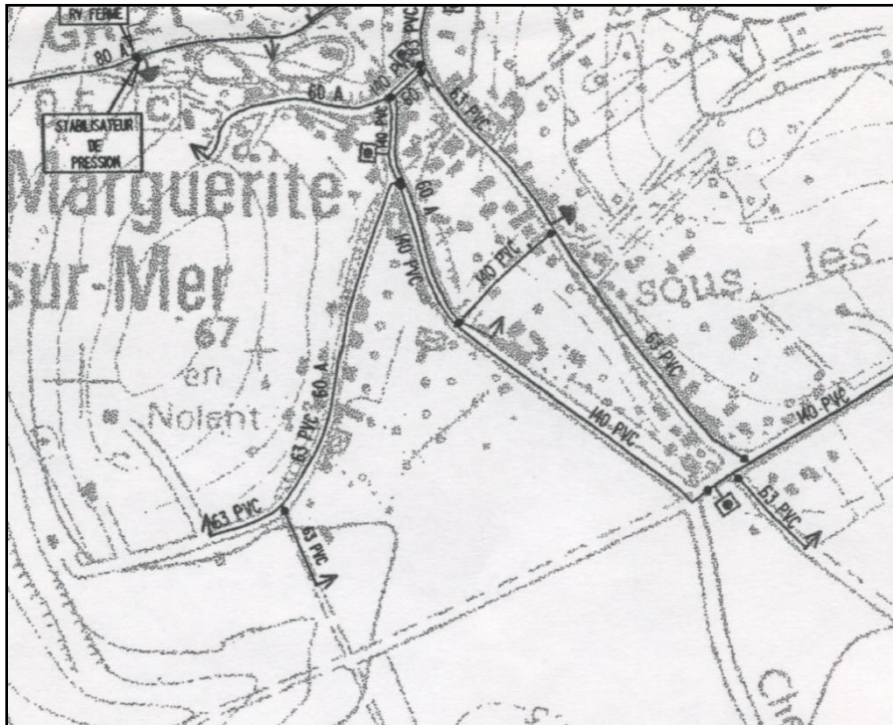
Le réseau d'assainissement collectif passe au droit du terrain sur le chemin de l'Eolienne mais pas sur la rue de la Ferme.

Carte du réseau d'assainissement collectif existant :



En rouge : réseau d'assainissement collectif existant
Source : Carte extraite du schéma d'assainissement réalisé pour la Communauté d'Agglomération de la Région Dieppoise en septembre 2012 par les bureaux d'études SOGETI INGENIERIE et GUGUES 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, daté de 2001

INTERET DU SITE AU DEVELOPPEMENT 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.

LE PROJET URBAIN ET PAYSAGER

Les objectifs de production de logement

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

- Une densité de logements d'environ 10 logements par hectare ;
- Une typologie de logements équilibrée, particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées.

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.

Une noue sera créée le long du chemin de l'Eolienne afin de détourner les eaux pluviales de la RD75 qui jusqu'à présent inondaient la rue de la Ferme.



ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATIN SECTEUR SUD DU BOURG DE SAINTE-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 et par rapport à la zone agricole

Densité et typologie du bâti

- Création de logements individuels libres et/ou groupés
- Densité d'environ 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
- Création de cheminement doux entre l'opération et la rue de la Ferme

Gestion des eaux

- Gestion des eaux à intégrer de manière qualitative

OAP2 : AMENAGEMENTS PAYSAGERS AU CROISEMENT DU CHEMIN DE L'ÉOLIENNE ET DU CHEMIN DES FRÈNES

LOCALISATION DU SITE

Le terrain est situé au sud-ouest du bourg, au croisement du chemin de l'éolienne et du chemin des Frênes.

DESCRIPTION DU SITE

Contexte urbain et paysager

Le site est actuellement une parcelle en culture. Il est bordé :

- A l'est par un alignement d'arbres au-delà duquel on retrouve des terrains agricoles ;
- Au sud par le chemin de l'éolienne, marquant la limite du bourg ;
- A l'ouest et au nord, le terrain est au contact des espaces bâtis du chemin En Nollant / chemin des Frênes.

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

Topographie

Le site est relativement plat avec une légère pente vers l'ouest en direction de la vallée de la Saône.

INTERET DU SITE AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Situé en continuité du bourg, l'opération d'aménagement est destinée aux aménagements paysagers, à vocation sportifs et/ou d'aire de stationnement. Aucune construction nouvelle n'est autorisée, hormis d'éventuels ouvrages techniques nécessaires aux services publics (par exemple : antennes de radiotéléphonie, infrastructures relatives au haut débit, transformateurs électriques, etc.).

Le terrain, à mi-chemin entre le Cap d'Ailly, le phare d'Ailly et la plage, doit permettre la réalisation d'une **aire récréative et/ou de stationnements** en arrière des espaces et milieux remarquables / zones Natura 2000 / arrêté de protection du biotope.

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.

Une noue sera créée le long du chemin de l'Eolienne afin de détourner les eaux pluviales de la RD75 qui jusqu'à présent inondaient la rue de la Ferme.

