

VILLE DE
SAINTE-ADRESSE



Commune de Sainte-Adresse



Plan Local d'Urbanisme

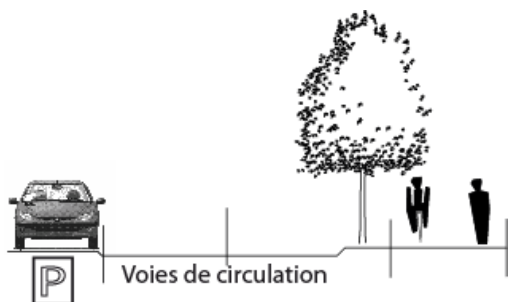
Orientations d'aménagement et de programmation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22/10/2010
1ère modification du PLU approuvée le 14/05/2012
2ème modification du PLU approuvée le 27/06/2016
3ème modification du PLU approuvée le 12/02/2018
4ème modification du PLU approuvée le 26/06/2017
5ème modification du PLU approuvée le XX/XX/XX

1- La zone Charcot du plateau de la Hève : une nouvelle zone d'habitat

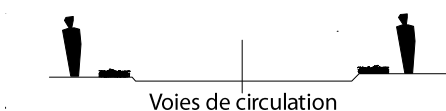
1. VOIRIE & STATIONNEMENT

La **voie primaire** correspond à l'impasse Charcot.



Coupe de principe pour la réalisation de la voie primaire

La **voirie secondaire** emprunte en partie l'actuelle rue qui dessert la zone d'activités. Son prolongement vers l'ouest doit être prévu.



Coupe de principe pour la réalisation de la voie secondaire



Les espaces de stationnement. Les stationnements seront préférentiellement réalisés dans le volume de la construction ou enterrés. Deux espaces ont néanmoins été identifiés afin de regrouper le stationnement. En dehors de ces espaces et de l'axe de voirie primaire, aucun stationnement sur chaussée ne sera possible y compris dans l'espace préférentiellement dédié aux logements individuels et/ou intermédiaires. Le paragraphe suivant estime à minima le nombre de places de stationnement nécessaire au fonctionnement de la zone d'habitat. Des précisions sont apportées dans le règlement de la zone.

Les espaces de stationnement sont localisés au nord des deux zones identifiées pour l'habitat collectif. Cette localisation permet d'occuper un espace délaissé, les constructions devant se trouver dans la partie sud des deux zones. Par ailleurs et en supplément 6 places seront réalisées pour les logements individuels produits (parking visiteurs). Ces places seront à réaliser en continuité des parkings réalisés pour les logements collectifs.

2. ESPACES OUVERTS & PAYSAGE

Une partie de la zone aménagée sera traitée en espace vert accessible aux habitants.



La partie nord du site est ouverte sur le vallon d'Ignauval. La percée visuelle présente à cet endroit doit être valorisée en l'utilisant comme espace public.



A l'est du site se trouve un ensemble de logements collectifs. Un espace vert a été constitué à l'intérieur de l'îlot en limite de la zone d'activités. Afin d'ouvrir cette zone et de s'appuyer sur les espaces existants, un espace public sera créé en symétrie dans la nouvelle zone d'habitat. Une seule entité pourrait naître de ce rapprochement. Pour relier cet espace à celui situé au nord de la zone ouverte sur le vallon il faut traverser la voie de circulation qui dessert la construction (exclue de l'orientation d'aménagement) située en limite nord-est de la zone d'activité. Pour éviter cette situation une variante* à l'orientation d'aménagement est proposée. Cette variante est exposée à titre indicatif.



Alignement boisé à conserver



Voies piétonnes



*Variante à l'orientation d'aménagement permettant de réaliser un espace public sans traversée de voirie

3. HABITAT & CONSTRUCTION

La nouvelle zone d'habitat a une capacité d'accueil estimée à 40/50 logements. Ce parc devra comprendre 50% de logements sociaux (locatifs) pour permettre à la commune de tendre vers les objectifs de mixité sociale fixés par le SCoT Le Havre Pointe de Caux Estuaire et le PLH de la CODAH (article L123-1°16 du Code de l'Urbanisme).

4. PRINCIPES D'AMENAGEMENT



2- Ancien site de l'école nationale de la marine marchande

Le site de l'ancienne école nationale de la marine marchande est aujourd'hui classé, au sein de la zone Usr du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Sainte Adresse, zone « urbaine sans règlement » dédiée au renouvellement urbain de cet espace.

Le site forme un ensemble homogène de 3,5 hectares environ bordé par la route du Cap au sud, la rue George Boissaye du Bocage au nord, un secteur résidentiel à l'est alliant logements individuels et collectifs et un terrain de football à l'ouest.

Il fait partie d'une opération plus vaste de recomposition du plateau du cap de la Hève, depuis sa composante naturelle au niveau du front de mer à l'ouest jusqu'à sa composante urbaine à l'est. Le site de l'ex-ENSM marque la transition entre la ville et le grand paysage naturel du Cap. C'est également le premier élément visible aux promeneurs à l'issue de la montée depuis la plage et le Nice Havrais. Les opérations d'aménagement et de constructions doivent prendre en compte et s'inscrire dans ce contexte singulier, dans un secteur stratégique d'aménagement, sur l'une des dernières emprises foncières d'importance mobilisable sur la commune de Sainte-Adresse.

Le site se compose de deux parcelles (XD 180 pour 5.181 m² et XD 181 pour 29.307 m²), et d'un bâtiment central, occupant une surface au sol de 1 835 m² et composé de 6 niveaux (sous-sol, R+4 et 5ème étage partiel). Ce bâtiment, ex-siège de l'ENSM est le dernier témoin monumental de l'histoire académique du site. C'est à ce titre qu'il a été décidé de le conserver pour qu'il puisse être réhabilité et intégré au projet d'aménagement global.

Une nouvelle voirie sera aménagée sur la limite ouest du secteur. Cette dernière permettra de relier la route du Cap au sud à la rue George Boissaye du Bocage au nord. Elle rendra inutile la partie ouest de la route du Cap actuellement existante qui pourrait être converti, à terme, en un chemin dédié aux modes doux. Cet élément est une donnée d'entrée importante pour le projet qui s'attachera à se connecter à ce futur chemin et à exploiter au mieux la nouvelle voirie créée.

Une consultation publique a été lancée auprès des opérateurs privés pour l'aménagement de ce secteur. Cette dernière a fait l'objet d'un cahier des charges valant règlement de consultation doublé d'un cahier de recommandations. Ces éléments sont accompagnés par la présente orientation d'aménagement et de programmation qui traduit, sous forme d'une OAP « secteur d'aménagement », les invariants quantitatifs et qualitatifs attendus.



Article R151-8 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

1. Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

La commune de Sainte-Adresse vise à travers cette opération à offrir à ses habitants mais aussi aux visiteurs un site d'exception, « à la hauteur » de ce qu'offre le site du Cap. Le réaménagement de l'ancienne école nationale de la marine marchande doit permettre la création d'espaces paysagers audacieux. Ils devront « faire référence » au-delà des limites communales pour (re)devenir un site couru, singulier, spectaculaire.

À cet effet, les prescriptions suivantes sont attendues :

- Un espace paysager central sera aménagé. Il représentera une superficie minimale de 20 % de la surface totale de la parcelle (soit environ 7000 m²) et sera ouvert et au moins en partie accessible au public. Cet espace paysager central sera accompagné par l'aménagement d'un ou plusieurs espaces paysagers complémentaires, dont au moins un aménagé dans le but de servir de refuge à la biodiversité locale ;
- Un parvis sera aménagé au pied du bâtiment central. Il sera ouvert au public et accessible depuis les 4 limites du site. Une attention particulière sera apportée au traitement du revêtement et au mobilier urbain associé ;
- Le bâtiment central (ex bâtiment de l'ENSM) sera conservé et réhabilité. Le projet ménagera un cône de vue depuis la route du Cap vers ce bâtiment afin qu'il soit visible depuis l'espace public ;
- La hauteur des nouvelles constructions ne pourra pas excéder la hauteur avant réhabilitation du bâtiment central (soit R+5) ;
- Les clôtures devront être réduites au minimum et traitées dans un plan d'ensemble afin de limiter leur impact visuel dans le projet, de garantir leur cohérence pour l'ensemble du secteur et de ménager des perspectives visuelles vers le cœur d'îlot. Les clôtures pleines ne sont pas autorisées en périphérie du site.

2. Mixité fonctionnelle et sociale

L'ambition de la commune est de proposer un nouvel ensemble urbain qui intègre une programmation diversifiée complémentaire avec les aménités existantes dans le voisinage. Outre les logements, le projet d'aménagement devra comprendre un espace culturel d'envergure communale et quelques commerces susceptibles de dynamiser le secteur et d'attirer les habitants de la commune sur le site.

À cet effet, les prescriptions suivantes sont attendues :

- Le projet proposera une densité résidentielle brute comprise entre 70 logements/ha et 80 logements/ha (soit une production d'environ 270 logements).
- La part minimale de logements sociaux est fixée à 30 % de la production totale ;
- Au moins 50 % des logements produits présenteront une typologie égale ou supérieure au T3 ;
- Le projet prévoira l'aménagement d'un espace culturel de 1500 m² environ et d'un espace dédié aux activités de services et/ou commerces de proximité, tous deux situés dans des parties accessibles au public.

3. Qualité environnementale et prévention des risques

Le projet attendu doit proposer un aménagement exemplaire du site, aussi bien dans ses composantes qualitatives que dans ses composantes techniques.

À cet effet, les prescriptions suivantes sont attendues :

- Les nouvelles constructions devront au minimum respecter le niveau E2C1 du label Énergie+ Carbone- ;
- Le projet devra prévoir des dispositifs de production d'énergie locale et/ou garantir son raccordement aux dispositifs existants (type réseau de chaleur ou chaufferie collective) ;
- Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement et pourront être valorisées dans le cadre de la défense extérieure contre l'incendie.

4. Besoins en matière de stationnement

Le stationnement des logements collectifs sera traité de manière prioritaire en souterrain.

Le stationnement automobile de surface devra être traité de façon paysagère en minimisant les surfaces imperméables et en prévoyant un traitement paysager adapté (plantation d'arbres et/ou d'arbustes, etc).

Les stationnements vélos seront couverts et placés à proximité près des entrées associées.

Le projet respectera les ratios suivants :

DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES	NOMBRE MINIMUM DE STATIONNEMENT DES BICYCLETTES
HABITATION	1 place par logement pour des logements de type studio, T1 ou T2	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
	2 places par logement dans les autres cas	
LOGEMENTS LOCATIFS FINANCES AVEC UN PRET AIDE PAR L'ETAT	1 aire de stationnement pour un véhicule motorisé par logement dans les autres cas	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement.
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES (HORS HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET HOTELIER)	0 pour une surface inférieure à 100m ²	1 place de stationnement vélo pour 5 places de véhicules motorisés
	1 place par tranche entamée de 30m ² entre 100 et 1000m ²	
	1 place par tranche entamée de 15m ² à partir d'une surface de 1000m ²	
RESTAURATION	1 place par tranche entamée de 15m ² de restaurant	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.
HEBERGEMENT TOURISTIQUE ET HOTELIER	1 place par chambre	
EQUIPEMENT D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Un nombre d'aires de stationnement des véhicules motorisés permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement avec un minimum d'1 place par 200m ² de plancher	1 place de stationnement vélo pour 5 employés, élèves, spectateurs, visiteurs.
BUREAUX	1 place par tranche entamée de 50m ² de surface de plancher de bureaux	1 place de stationnement vélo pour 10 places de véhicules motorisés

5. Desserte par les transports en commun

Le projet prévoira un accès sécurisé aux arrêts existants sur la route du Cap et la rue Georges Boissaye du Bocage.

6. Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les constructions devront être raccordées aux différents réseaux nécessaires à leur bon fonctionnement (y compris Internet via la fibre optique) ;

L'aménagement des espaces public devra prévoir un accès ponctuel aux véhicules motorisés (urgences / déménagements).

7. Représentation graphique de l'OAP

