

Sainte-Adresse

1 secteur d'OAP

SA01 Marine Marchande



Marine Marchande

SA01



Le site de l'ancienne école nationale de la marine marchande forme un ensemble homogène de 3,5 hectares environ bordé par la route du Cap au sud, la rue Georges 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 Georges Boissaye du Bocage au nord. La partie ouest de la route du Cap actuellement existante pourrait être convertie, 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.

Le secteur est identifié au titre de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme. À ce titre, la présente orientation d'aménagement et de programmation définit les éléments suivants :

- 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 ;

Elle comporte également un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



Contexte et enjeux

Rang armature

**Pôle urbain
structurant**

Type enveloppe

Agglomération

Surface

32 879 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

Établissement public foncier (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Trame verte et bleue
Corridor écologique



Eau

Paysage et patrimoine



- Abords de monuments historiques
1 monument concerné

Loi littoral

Agriculture

Mobilité



- Proximité d'un arrêt
de transport en commun
3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

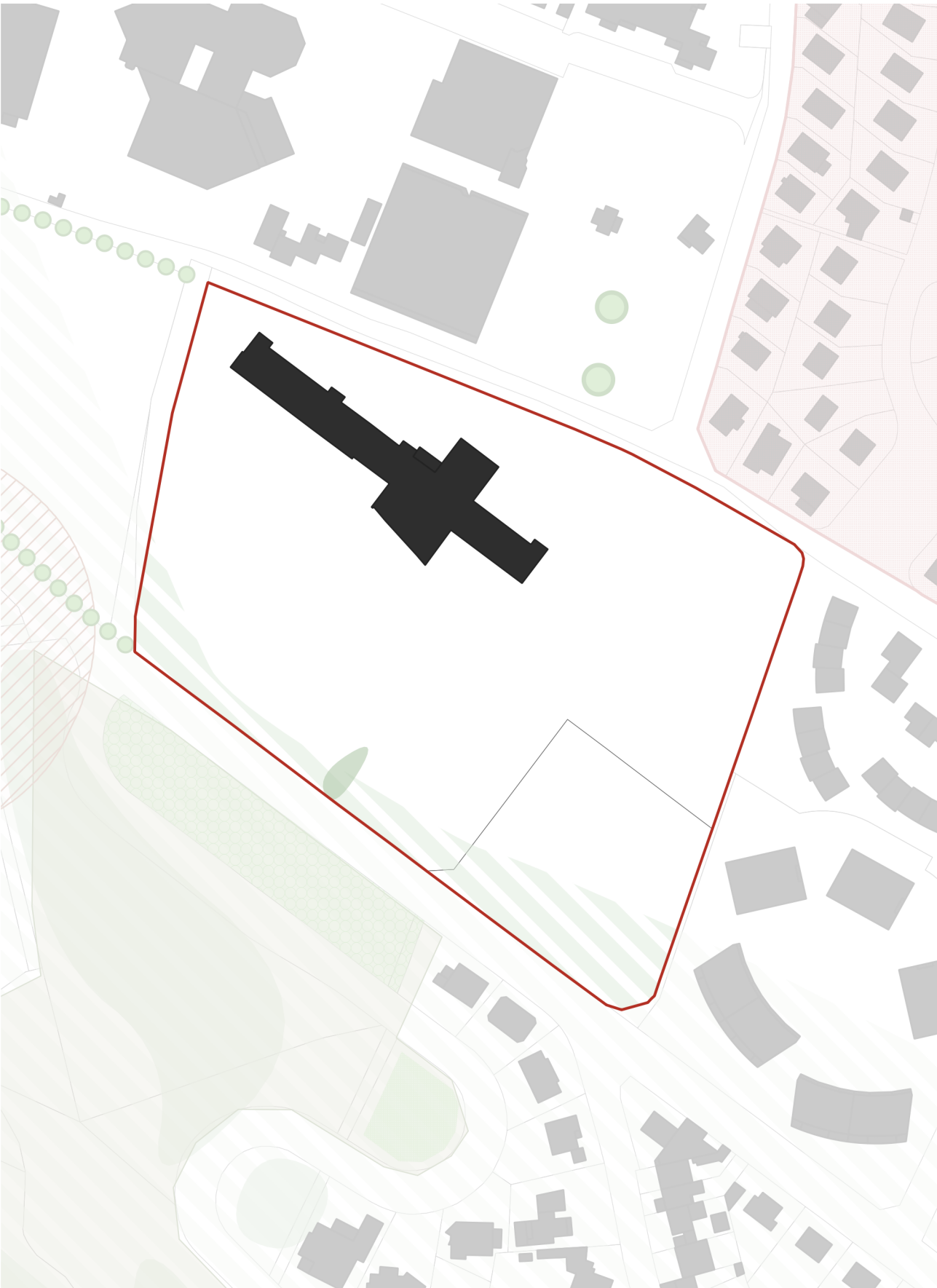


- Réseau d'eau potable
Desserte réseau limitée
- Réseau d'assainissement
Desserte réseau limitée

Emplacement réservé



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



Orientations d'aménagement et de programmation

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 de qualité sera aménagé. Il représentera une superficie minimale de 20 % de la surface totale de la parcelle (soit environ 7 000 m²). Il sera ouvert et accessible au public. Cet aménagement sera utile à la biodiversité locale.

Un espace ouvert au public sera aménagé au pied du bâtiment central. 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 d'ensemble veillera à mettre en valeur la façade sud du bâtiment en proposant une ou plusieurs perspectives de qualité.

À l'exception du bâtiment central, dont la hauteur ne pourra excéder R+6, la hauteur des nouvelles constructions ne pourra excéder R+5.

Le recours à l'utilisation de clôtures devra se limiter au minimum et être intégré dans un plan d'ensemble afin de limiter leur impact visuel dans le projet et de ménager des transparences vers le cœur d'îlot. Lorsqu'elles sont nécessaires, les clôtures seront végétales ou végétalisées en excluant les parois pleines et leur hauteur n'excèdera pas 1,50 m à l'ouest (sur le nouveau barreau routier), au nord (rue Georges Boissaye du Bocage) et à l'est (sur la venelle existante). Cette hauteur maximale est réduite à 1,20 m au sud (route du Cap) ainsi que pour l'ensemble des clôtures séparatives à l'intérieur des îlots). Les espèces nécessitant des travaux d'entretien importants, ou dont le système racinaire pourrait endommager les trottoirs et chaussées (bambous, thuyas, peupliers, etc...) sont interdites.

Les portillons à claire-voie sont autorisés (hors PVC), leur hauteur ne pourra excéder celle définie pour les clôtures.

Rappel des dispositions de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme sur la mutualisation des règles d'urbanisme

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, et non sur chacun des lots issus de la division.

La 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 pourra comprendre un espace culturel et pourra intégrer quelques commerces et /ou services.

À cet effet, les prescriptions suivantes sont attendues :

Le projet proposera une production comprise entre 280 logements minimum et 310 logements maximum (y compris bâtiment principal réhabilité) ;

La part du nombre de logements sociaux est fixée à 30 % de la production totale.

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 RE 2020 seuil en vigueur ;

Le projet pourra prévoir des dispositifs de production d'énergie et/ou intégrer son éventuel raccordement (type réseau de chaleur ou chaufferie collective) ;

Les eaux pluviales seront gérées à l'échelle de l'opération d'aménagement et pourront être valorisées sur le site.

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 placés dans des zones dédiées et équipées.

Le projet respectera les ratios suivants :

Desserte par les transports en commun

Le projet prévoira un accès sécurisé aux arrêts existants sur les voies en périphérie du site.

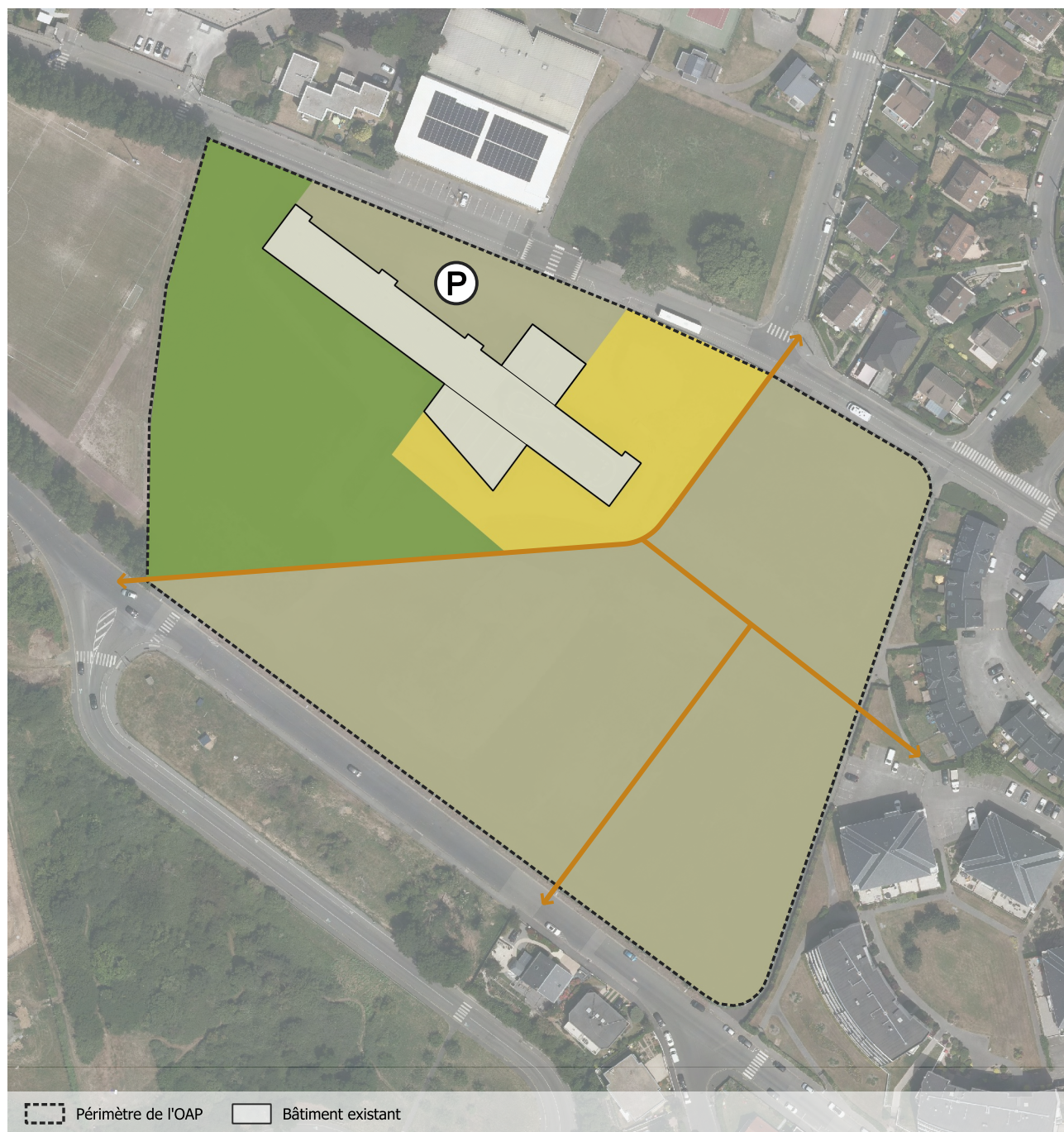
Desserte des terrains par les voies et réseaux

Les constructions seront raccordées aux différents réseaux nécessaires à leur bon fonctionnement.

L'aménagement des espaces public et des cheminements internes prévoira un accès ponctuel aux véhicules motorisés (urgences / déménagements).

Destination des constructions	Nombre minimum de stationnement des véhicules motorisés	Nombre minimum de stationnement des bicyclettes
Habitation	1 place par logement pour des logements de type studio, T1 ou T2 ----- 1,5 places par logement de type T3 et supérieur	1 local vélo par opération de plus de 2 logements, permettant d'abriter au minimum 1 vélo par logement
Logements sociaux, avec prêts aidés de l'état et/ou locatifs intermédiaires	1 place par logement	
Commerce et activités tertiaires et médicales (hors hébergement)	Aucune place pour un local d'une surface inférieure à 100 m ² ----- 1 place par local par tranche entamée de 50 m ² entre 100 m ² et 1 000 m ²	Offre dimensionnée en fonction de la fréquentation attendue (employés, visiteurs, usagers, etc...).
Restauration	1 place pour 20 m ² de surface de restauration (hors terrasse)	Cette dernière peut être groupée dans le cadre d'une opération d'ensemble
Hébergement	0,5 place par unité d'hébergement, arrondi à l'unité inférieure	
Equipement d'intérêt 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'une place par 200m ² de plancher	

Version graphique



 Périmètre de l'OAP
 Bâtiment existant

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Espace public à créer ou à réaménager
- Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

- Cheminement doux à créer ou à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

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

Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UZ – **p.195**

► Intégrer les OAP thématiques

