

OAP « Sans règlement »

LES Fiches
OAP n°8

Tourisme | Paysage

76 Seine-Maritime
claue
Cabinet d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

PRÉFET
DE LA SEINE-
MARITIME
Liberté
Égalité
Fraternité

QUIBERVILLE - OAP SANS RÈGLEMENT



PRINCIPE GÉNÉRAL ET VOCATION DE LA ZONE

Trois espaces ont été différenciés :

-  La zone AUt est destinée à accueillir un camping moderne, attractif et valorisant pour l'image de la commune. Un soin particulier devra être porté à son aménagement, afin que ce nouvel équipement s'insère au mieux dans le grand paysage, participe aux continuités écologiques vallée / plateau, et tisse des liens serrés avec la ville, la mer et la vallée. La partie nord de la zone Ut2 correspond au camping existant dit des « Baguenaudier », dont le réaménagement est souhaité.
-  La partie sud de la zone Ut2, historiquement rattachée au camping des « Baguenaudier », est de ce fait susceptible d'être réaménagée avec le reste de la zone Ut2. Toutefois, ces terrains pourraient le cas échéant être aménagés en complément du nouvel outil touristique de la zone AUt, dans une logique d'interconnexion des offres touristiques.
-  La haie existante située au sud, le long de la route de la vallée, est composée d'arbres de haut-jet et d'arbustes de bourrage. Elle devra être conservée, avec peut-être quelques éclaircies et en fonction de l'état phytosanitaire des arbres, et en fonction des tracés internes ; Lorsqu'elle n'existe pas, une haie devra être créée en limite avec la zone agricole (haies de haut-jet ou haie mixte) ; Lorsqu'elle existe, la haie existante avec la zone agricole sera préservée et au besoin confortée ; Une haie sera plantée contre le lotissement de la rue du Levant, afin de marquer la limite avec la zone résidentielle, tout en préservant l'ensoleillement pour les jardins des maisons ;
-  Des haies basses seront positionnées à l'intérieur du camping en s'appuyant sur les lignes de niveau du terrain. Des arbres pourront être utilisés ponctuellement pour créer des ombrages
-  La partie basse de la zone Ut2 sera conservée en espace vert. Elle constituera une zone tampon naturelle avec les habitations situées en dessous du terrain de camping.
-  La partie basse de la zone AUt, frappée par un risque d'inondation, sera conservée en espace vert. Elle formera un premier plan dont la qualité esthétique devra être particulièrement soignée, en tant qu'entrée de village et vitrine du nouveau camping et du tourisme quibervillais.

- Commune
TERROIR DE CAUX
- Commune
QUIBERVILLE
- Nombre d'habitants
552 hab (2017)
- Document
PLU DE QUIBERVILLE
- Approuvé
24/09/2020
- Bureau d'études :
PERSPECTIVES
- Surface de l'OAP :
5,57 ha

UN PROJET TOURISTIQUE NOVATEUR EN COURS D'ÉTUDES

Le projet de renaturation de la basse vallée de la Saône nécessite en particulier le déplacement d'un camping situé à l'embouchure de la Saône et à quelques dizaines de mètres du rivage. Compte tenu des enjeux en matière d'inondation et de recul du trait de côte, il a été choisi une implantation au sud du village, éloignée de la mer et sur un coteau.

Précurseur en matière d'adaptation au changement climatique, ce projet a opté pour un paradigme en rupture avec celui de la période passée prônant la proximité avec la mer. Principal outil touristique de la commune, conserver l'attrait du camping est un enjeu économique local de premier ordre.

Pour procéder à ce transfert, la commune a acquis des terrains situés à flanc de coteau et en entrée de ville. Le site retenu offre de très belles vues sur la vallée.

Lors de l'approbation du PLU, étant donné une programmation encore floue, la commune a utilisé, pour traduction réglementaire, une OAP « Secteur d'aménagement », dite aussi « sans règlement » (Art R151-8 du code de l'urbanisme), dans le but de contraindre le moins possible l'aménagement et l'équipement de ce camping.

Les OAP se sont ainsi concentrées sur l'aspect paysager du site, et les conditions architecturales pour une intégration de qualité dans un site sensible, contraint par la pente, les ruissellements et les covisibilités avec le reste de la vallée.

POINTS FORTS

- L'opposabilité des différentes pièces du PLU est rappelée, afin d'apporter de la **lisibilité aux porteurs de projet**, qui souhaiteraient s'enquérir des conditions d'aménagement et d'équipements de ce secteur, ne disposant de prescriptions réglementaires applicables en conformité que sur une partie de l'OAP.
- Le renvoi, en matière de **gestion du risque inondation**, vers le plan de prévention des risques naturels de la vallée de la Saône et de la Vienne et, en matière d'**assainissement pluvial**, vers le schéma de gestion des eaux pluviales apporte des **informations complémentaires nécessaires** à la mise en œuvre d'un projet.
- Le **détail des orientations édictées** permet de compenser l'absence de règlement sur ce secteur et de cadrer, **tout en gardant de la souplesse**, l'aménagement et les équipements du camping.

VECTEURS D'ENRICHISSEMENT

- Des **informations en introduction de l'OAP** pourraient décrire les éléments de contexte sur le projet territorial de renaturation de la basse vallée de la Saône et en particulier sur le déplacement du camping actuel.
- Une carte ou une photo aérienne assortie de photos de l'environnement proche et lointain aurait permis d'**introduire le parti d'aménagement novateur retenu** pour l'aménagement du camping et d'appréhender des enjeux tels que les continuités écologiques et l'insertion paysagère, dont la pertinence s'apprécie à une échelle plus large.
- Un **schéma de principe** des structures arbustives et boisées envisagées permettrait de distiller les **bonnes pratiques**, dans le but de **concilier les enjeux** de biodiversité, de paysage et de prévention des risques naturels.

POUR ALLER PLUS LOIN

POUR ALLER PLUS LOIN, LES DÉCLINAISONS RÉGLEMENTAIRES POSSIBLES

Ci-dessous, le schéma d'aménagement de l'OAP sans règlement du PLU de Villeneuve-sur-Auvers, dont les principes d'aménagement sont opposables.



Périmètre de l'OAP	Sente piétonne	Jardins
Arbres à préserver	Gestion des eaux à ciel ouvert	Terrains de sport/loisirs
Mare à préserver	Accès	Espace public ouvert en pleine terre
Bande d'implantation	Placette à conforter/créer	Verger
Trait d'alignement		

- **En zones AU et U, les OAP de secteur d'aménagement dites « sans règlement » s'appliquent seules.** Elles sont particulièrement adaptées aux secteurs de projets dont le programme est en cours de réflexion et risque d'évoluer.
- **Ces OAP doivent comporter un schéma d'aménagement portant sur les principales caractéristiques d'organisation du secteur.** L'absence de règlement est compensée par un contenu minimum défini à l'article R151-8 du code de l'urbanisme : la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, et enfin la desserte des terrains par les voies et réseaux.
- **Les OAP sans règlement, bien que particulièrement bien adaptées aux grands projets d'aménagement dont la programmation et l'aménagement sont encore en cours d'étude, sont mobilisables dans une diversité de contexte d'aménagement dont le point commun est un état d'avancement peu important au moment de l'approbation du PLU.**
- **Recourir à cet outil pour de petits secteurs d'habitation faisant l'objet d'une démarche de co-construction avec les habitants est également envisageable.** Cet outil permettrait de cadrer les conditions d'aménagement et d'équipement sans pour autant brider les personnes associées à ce processus participatif.