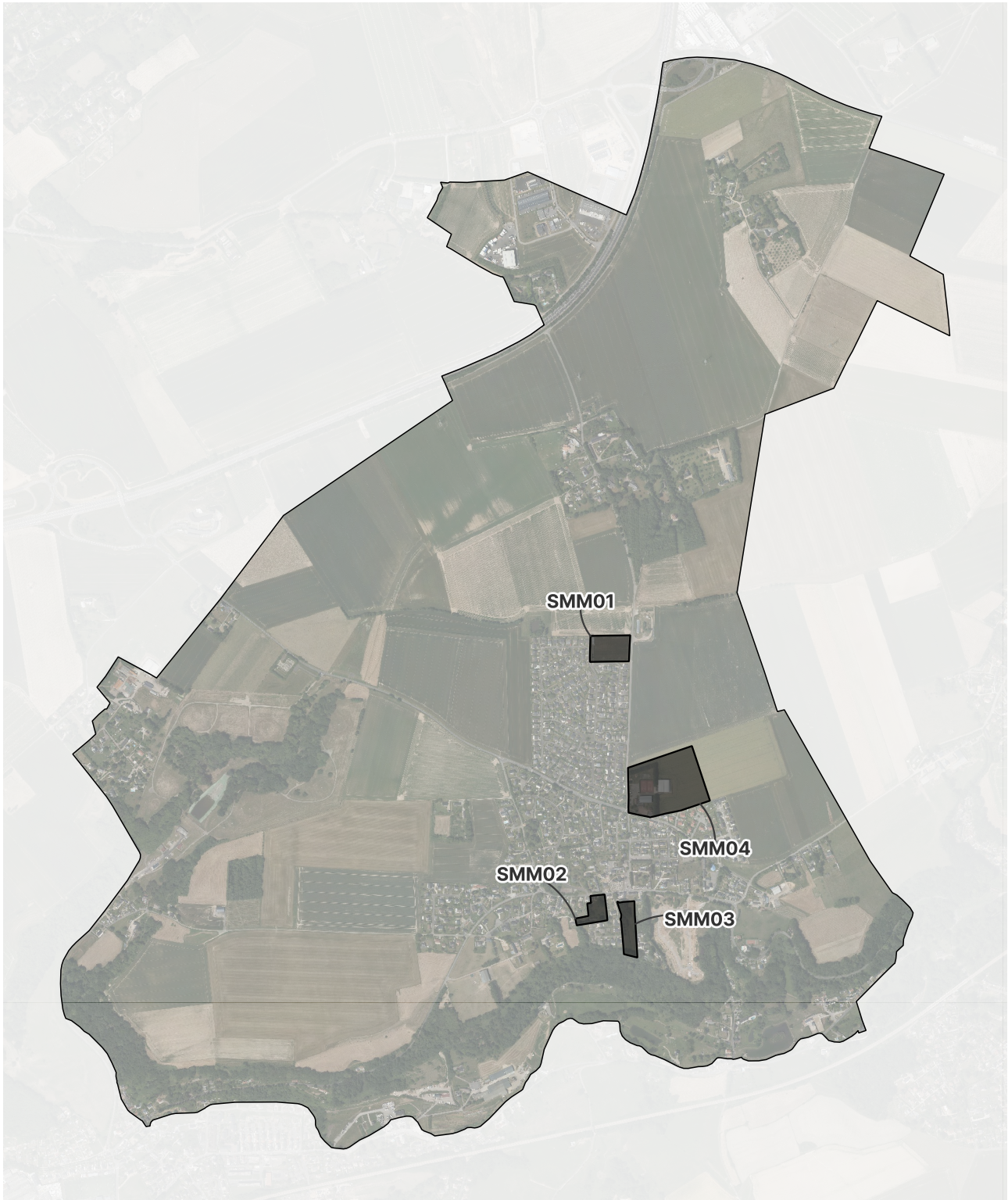


Saint-Martin-du-Manoir

4 secteurs d'OAP

SMM01 Terrain de foot
SMM02 Rue André Mabire

SMM03 Allée des Terrasses
SMM04 Equipements sportifs



Terrain de foot

SMM01



Saint-Martin-du-Manoir • Terrain de foot

Le secteur se situe à l'extrémité nord du bourg de Saint-Martin-du-Manoir, au voisinage immédiat du lotissement des Hauts de Saint-Martin. Il s'agit du terrain de football et des vestiaires. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite développer un programme immobilier sur cet équipement sportif.

Objectifs

- Planifier un projet urbain
- Favoriser la production de typologies bâties diversifiées




Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 9 576 m²	Occupation actuelle 1 propriétaire
Type enveloppe Centre-bourg	Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	100 % de foncier public * Commune (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- **Alignement boisé - L151-23 CU**
Alignement boisé à créer 

Eau

Paysage et patrimoine

- **Patrimoine bâti - L151-19 CU**
Ensemble cohérent 
Les Hauts de Saint-Martin

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

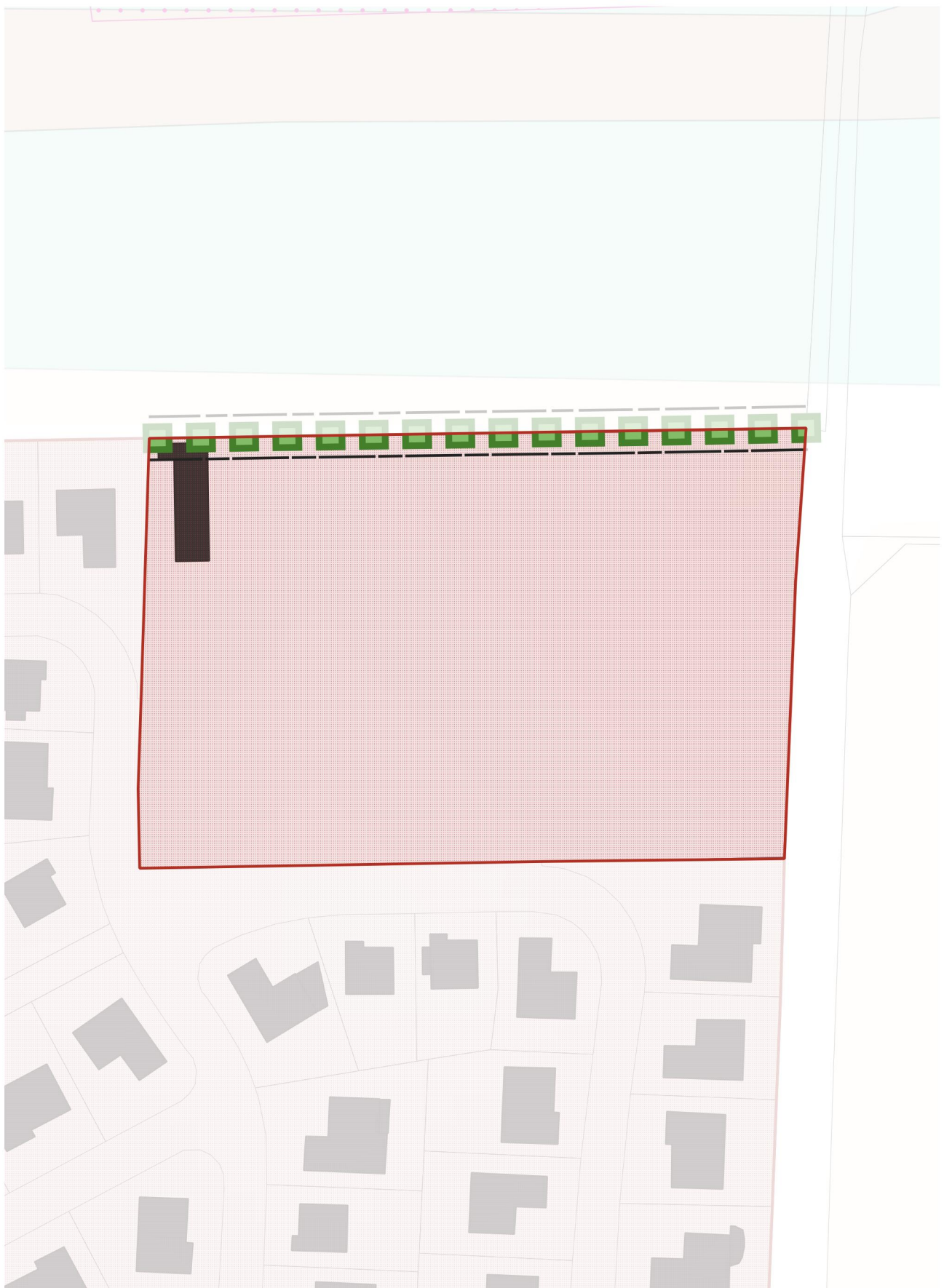
- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
Servitude

Emplacement réservé



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

Saint-Martin-du-Manoir • Terrain de foot



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 15 logements / ha, soit 10 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Les logements s'implanteront de façon préférentielle de manière parallèle à la voirie qui les dessert.

Desserte et organisation viaire

Deux accès seront créés, le premier sur la rue Montaigne et le second sur la rue Alfred de Musset. Ils constitueront les seuls accès carrossables de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une voie à double sens, compatible avec les prescriptions de l'ensemble cohérent remarquable des « Hauts de Saint-Martin ». Elle reliera la rue Montaigne à la rue Alfred de Musset.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- - - Orientation préférentielle des façades principales
- - - Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ⊕ Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)

Insertion paysagère et environnementale

- 🌿 Masque végétal à créer
- 🌳 Alignement boisé à créer

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

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.4 – Prescriptions associées aux ensembles cohérents – p.54

Ensemble cohérent
SMM1

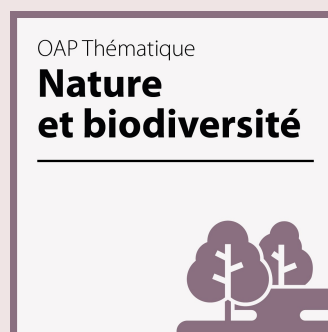
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – p.58

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

► Intégrer les OAP thématiques



Rue André Mabire

SMM02



Saint-Martin-du-Manoir • Rue André Mabire

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Martin-du-Manoir, à proximité immédiate des équipements communaux. Il s'agit d'un potentiel de densification composé du jardin d'une belle demeure identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite encadrer la densification potentielle de l'ensemble.


Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 5 187 m²	Occupation actuelle 1 propriétaire
Type enveloppe Centre-bourg	Occupation actuelle 1 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	0 % de foncier public * Personne physique (1)

Risques et nuisances
Biodiversité
Eau
Paysage et patrimoine 
• Patrimoine bâti - L151-19 CU Élément bâti 
Loi littoral

Agriculture
Mobilité 
• Proximité d'un arrêt de transport en commun 1 station de bus à moins de 300m
Réseaux 
• Réseau d'eau potable • Réseau d'assainissement
Emplacement réservé

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



Orientations d'aménagement et de programmation

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ, logement existant compris.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions du centre-bourg et sera compris entre R+C et R+1+C.

Le bâtiment existant non identifié sera préférentiellement réhabilité si les conditions techniques du projet le permettent.

La construction identifiée au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sera maintenue en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant rue André Mabire sera maintenu. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

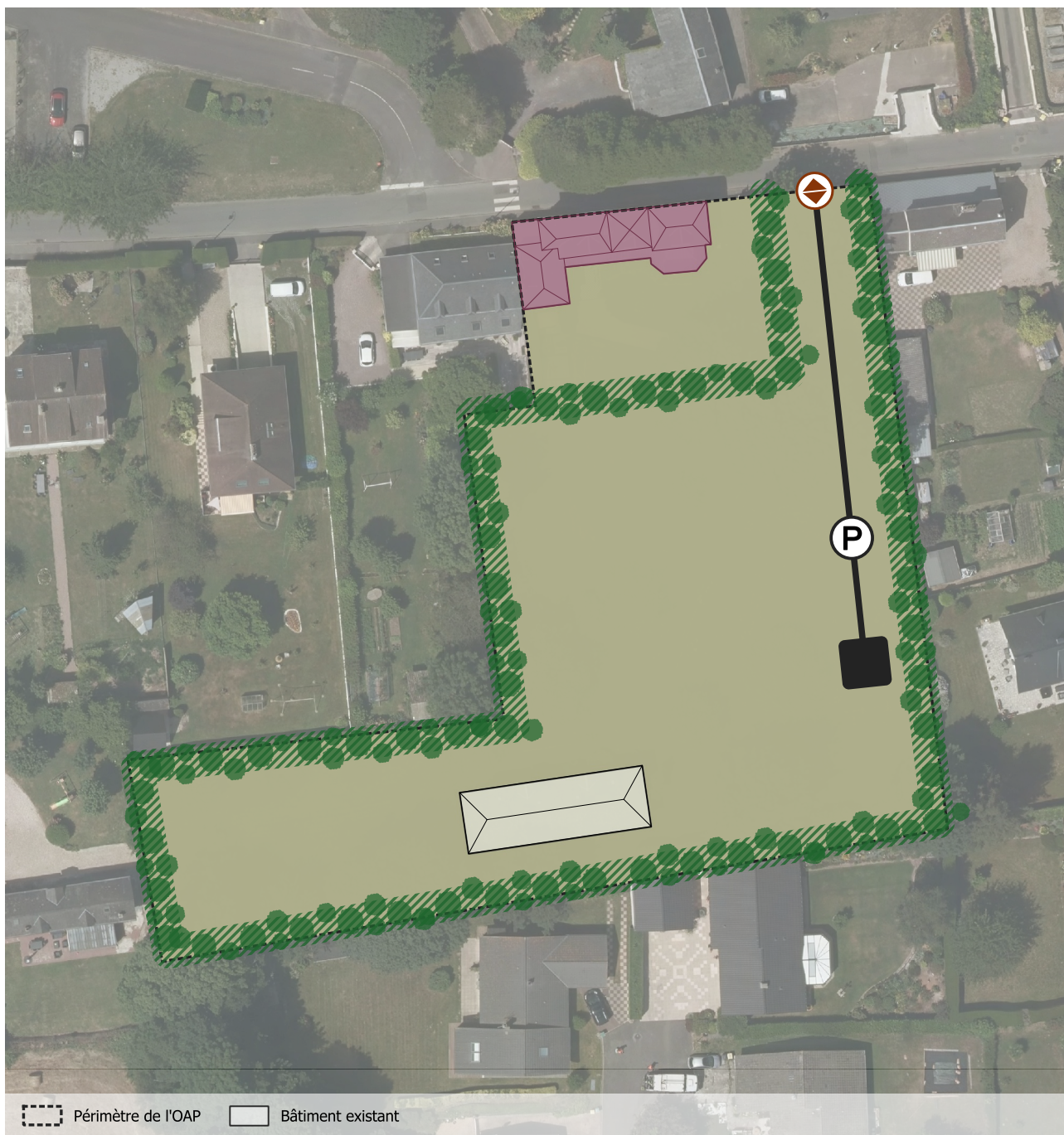
La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP □ Bâtiment existant

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Bâtiment à préserver ou à mettre en valeur

Desserte et organisation viaire

- ↔ Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Ⓟ Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer

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

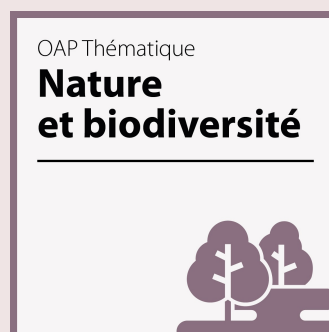
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-19 CU

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – p.49

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Allée des Terrasses

SMM03



Saint-Martin-du-Manoir • Allée des Terrasses

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Martin-du-Manoir, à proximité immédiate des équipements communaux. Il s'agit d'un potentiel de densification sans contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite encadrer la densification potentielle de l'ensemble.

Objectifs

- Accueillir de nouveaux habitants
- Encadrer la densification






Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 7 149 m²	Occupation actuelle 2 propriétaires
Type enveloppe Centre-bourg	Occupation actuelle 1 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	0 % de foncier public * Personne physique (1) Personne morale autre (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- **Trame verte et bleue**
Corridor écologique 
Éléments de corridor boisé 
- **Alignement boisé - L151-23 CU**
Alignement boisé à préserver 

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- **Proximité d'un arrêt de transport en commun**
1 station 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

Programme

Secteur à vocation résidentielle présentant une densité minimale nette de 20 logements / ha, soit 7 logements environ.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec les gabarits existants des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1.

Les logements individuels situés au sud du secteur s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée en cas de logements individuels situés au nord du secteur.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé allée des Terrasses. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, sera proposé en partie centrale de l'opération. Il présentera des dispositifs susceptibles d'apporter de l'ombre et une gestion des eaux pluviales en surface, en utilisant autant que possible des systèmes naturels (arbres, noues) et des revêtements semi-perméables.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement créée à l'allée des Terrasses.

Insertion paysagère et environnement

Le traitement des limites de l'opération s'appuiera sur des solutions végétales, en privilégiant des plantations d'arbres et d'arbustes au développement cohérent avec les constructions voisines existantes et les futures constructions de l'opération.

L'alignement boisé identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sera préservé, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de l'alignement est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat non spécifiée
- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Orientation préférentielle des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à préserver

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

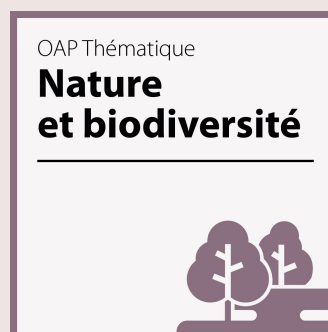
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – p.58

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – p.111
- Dispositions applicables à la zone UD – p.129

► Intégrer les OAP thématiques



Equipements sportifs

SMM04



Saint-Martin-du-Manoir • Equipements sportifs

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Saint-Martin-du-Manoir, à 150 mètres de l'école et à proximité immédiate des habitations. Il comprend le pôle d'équipements sportifs et des espaces de jeux ainsi qu'une partie des terres agricoles voisines. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Saint-Martin-du-Manoir qui souhaite étendre son pôle d'équipement.

Objectifs

- Développer l'offre d'équipement communale
- Intégrer l'opération dans le grand paysage




Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 38 534 m²	Occupation actuelle 2 propriétaires
Type enveloppe Centre-bourg	Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 1 local d'activité*	76 % de foncier public * Commune (1) Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

- **Alignement boisé - L151-23 CU**
Alignement boisé à créer 

Eau

- **Périmètre de captage**
Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- **Parcelles agricoles** 
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022

Mobilité

- **Proximité d'un arrêt
de transport en commun**
1 station de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement

Emplacement réservé

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



Orientations d'aménagement et de programmation

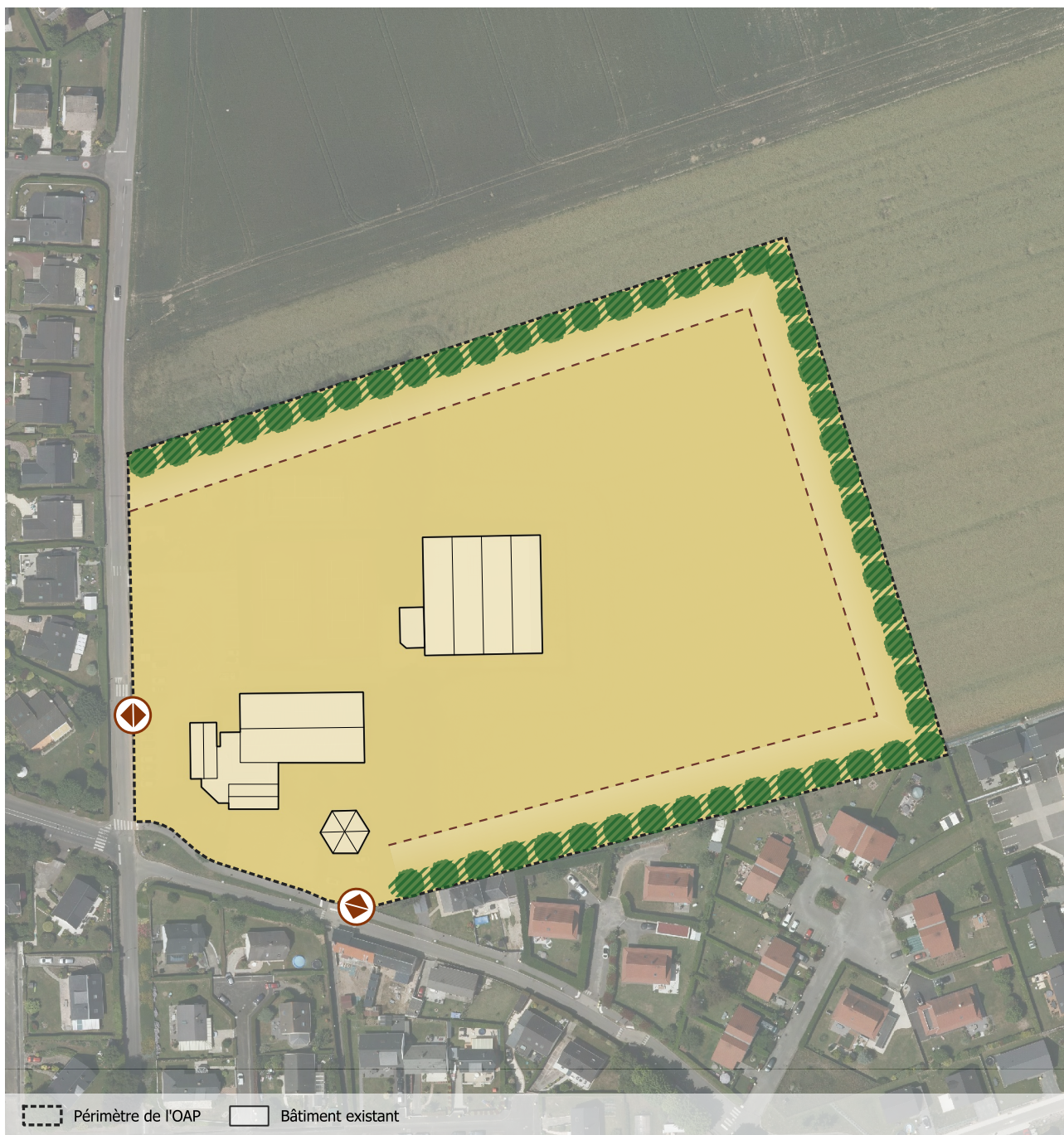
Programme

Secteur à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, susceptible d'accueillir des équipements sportifs.

Insertion paysagère et environnement

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de prévenir d'éventuels dommages occasionnés par la chute d'arbre.

Version graphique



--- Périmètre de l'OAP □ Bâtiment existant

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'équipement
- - - Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Ⓢ Accès à conserver

Insertion paysagère et environnementale

- ▨ Alignement boisé à créer

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

Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUG – **p.221**

► Intégrer les OAP thématiques

