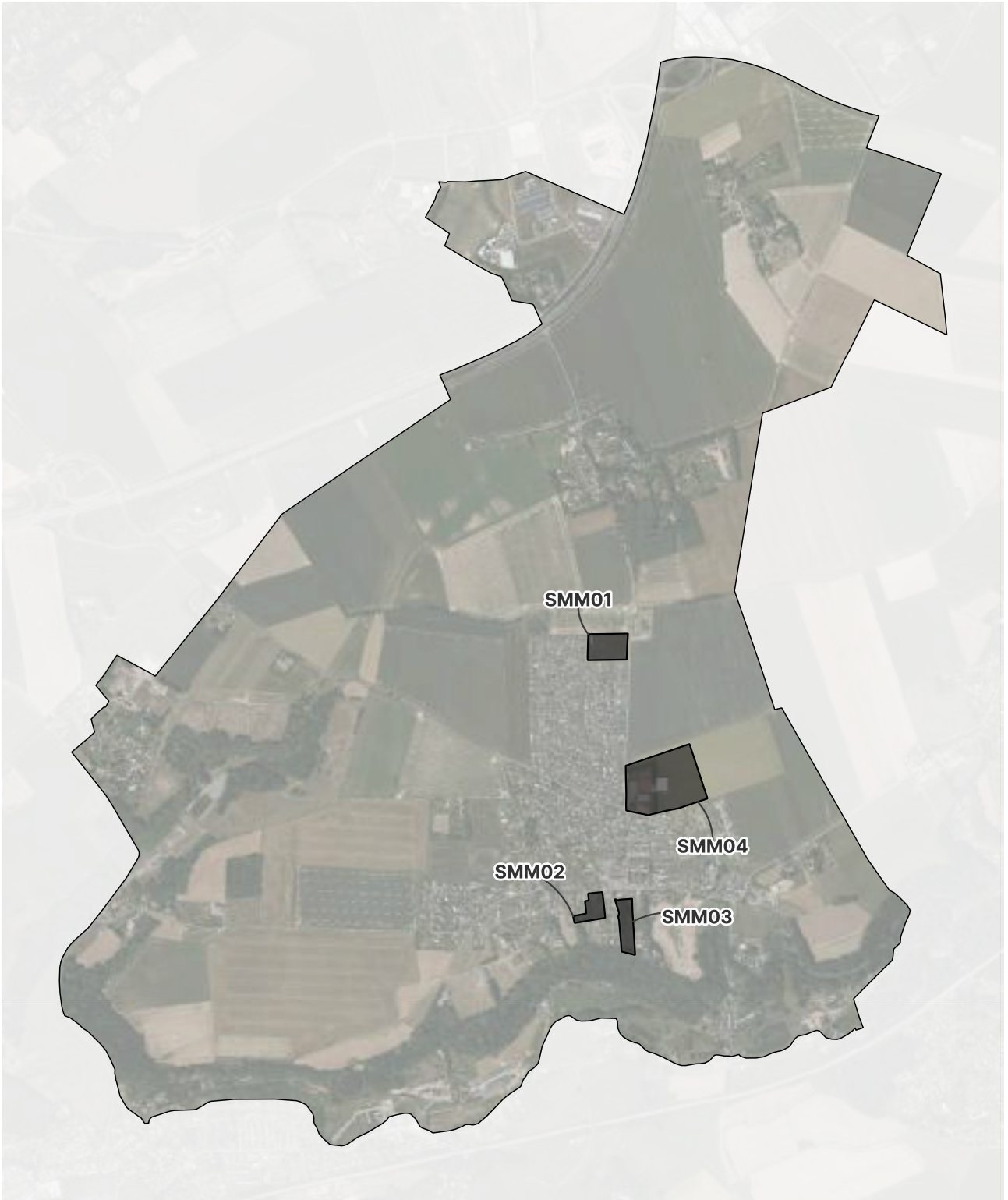
Saint-Martin-du-Manoir

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

Type enveloppe
Centre-bourg

Surface
9 576 m²

Occupation actuelle
0 logement*
Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus
0 local d'activité*

Occupation actuelle
1 propriétaire

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

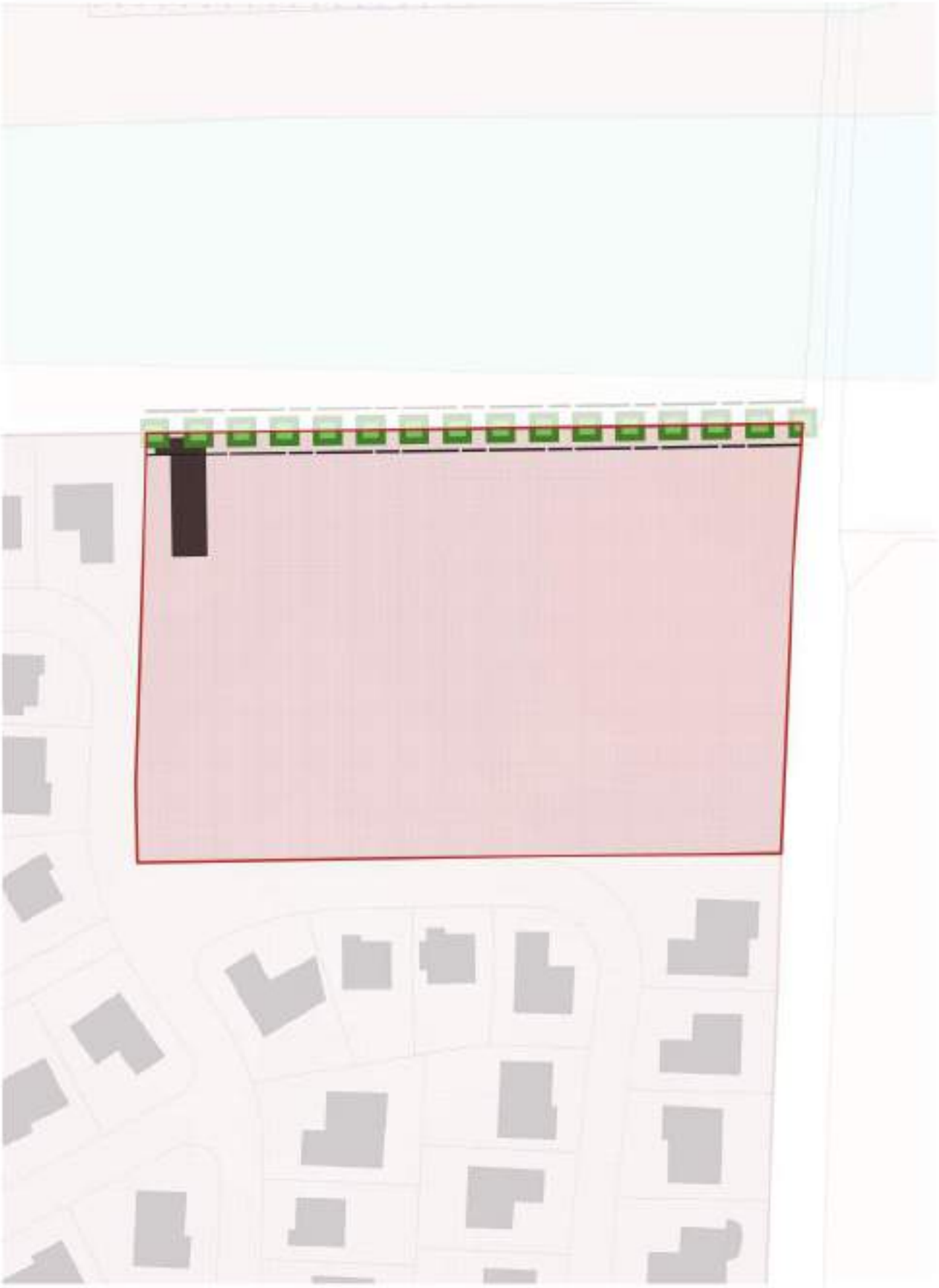
Réseaux

- 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



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 réglement 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



