

# COMMUNE DE MARTIN-ÉGLISE



## PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION ALLEGEE Orientations d'Aménagement et de Programmation

**Révision allégée** : Prescrite le : 15.10.2020  
**Projet arrêté le** : 11.02.2021  
**Projet approuvé le** :

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant la révision allégée du plan local d'urbanisme, le :





# 1. PORTÉE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- **Articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme :**

**Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.**

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).



## 2. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIFS AUX SECTEURS AUa① ET AUa②

### QUALIFICATION DE LA ZONE / VOCATION

Les secteurs AUa① et AUa② sont des secteurs naturels réservés à l'urbanisation future. Ils peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les secteurs AUa① et AUa② sont à vocation principale d'habitat autour du tissu urbain du village-centre permettant de renforcer le rôle de centralité du bourg.

**OBLIGATION EN MATIÈRE DE DENSITÉ URBAINE :** 10 logements par hectare

### ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACCÈS ET VOIRIES

**Secteur AUa① :** accès par la route départementale N°1 et la rampe du Mont de l'Épinette pour la parcelle AH 152 et par la rue des Tinterelles pour la parcelle ZI 36 pour partie.

**Secteur AUa② :** accès par le chemin des Faux Saulniers/Résidence Les Garennes pour la parcelles ZE 6 pour partie et par la route de Palcheul (RD N°54) pour la parcelle ZE 63 a et b.

### ORIENTATIONS RELATIVES AUX LIAISONS DOUCES

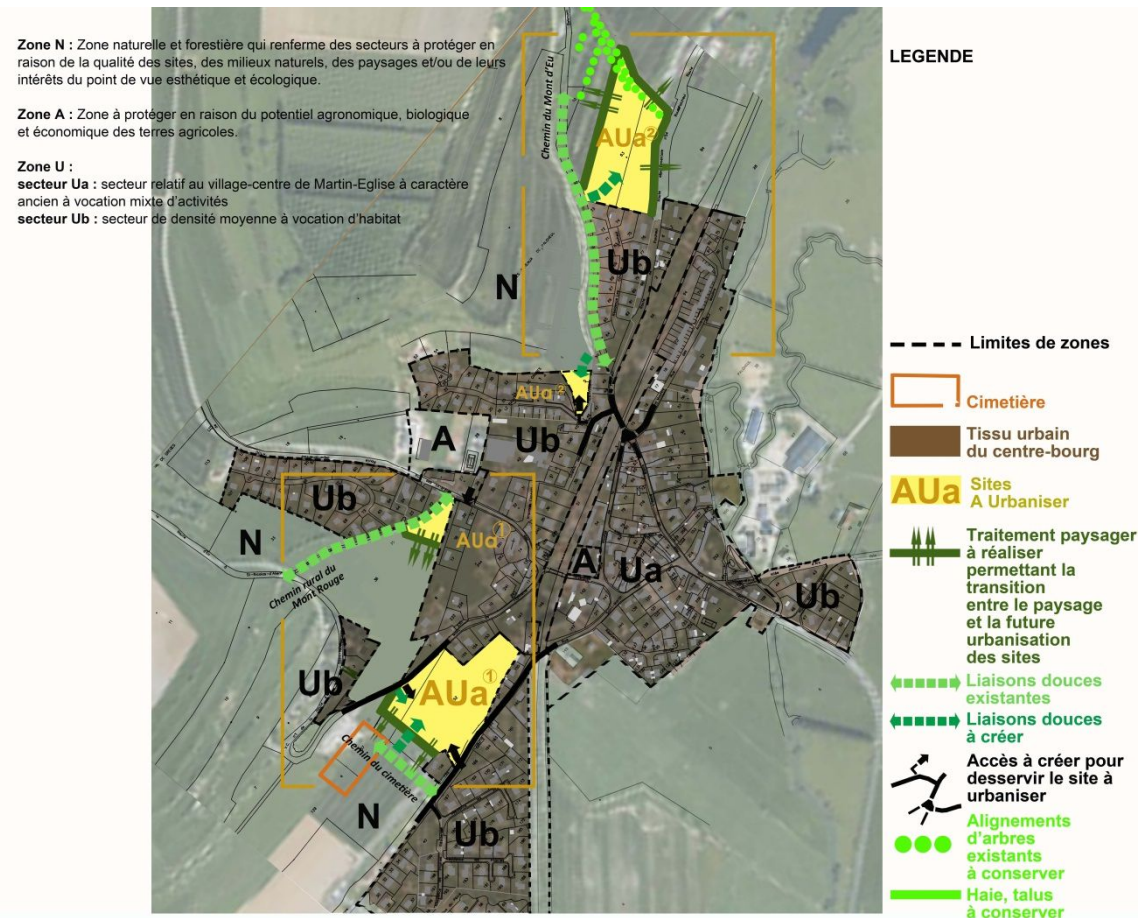
Les liaisons douces doivent être obligatoirement intégrées aux partis d'aménagement afin d'assurer les liaisons interrelationnels entre les sites réservés à l'urbanisation, le village-centre, les secteurs existants, les chemins existants \_Chemins du cimetière, rural du Mont Rouge, du Mont d'Eu, ...\_

### ORIENTATIONS RELATIVES AU BÂTI

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions s'adaptent au terrain naturel existant, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie en pente du terrain sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes et ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

En limite de zones A et N, une attention particulière dans le traitement paysager devra être apportée aux partis d'aménagement afin d'intégrer les opérations d'aménagement dans le paysage naturel.







### 3. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIFS AUX SECTEURS AUB① ET AUB②

#### QUALIFICATION DE LA ZONE / VOCATION

Les secteurs AUB① et AUB② sont réservés à l'urbanisation future en continuité du hameau de Thibermont ; ils accueilleront un habitat de faible densité compatible avec l'environnement, le cadre de vie, le patrimoine et la qualité paysagère qui font la particularité et l'identité du hameau. Ils peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

**OBLIGATION EN MATIÈRE DE DENSITÉ URBAINE :** 10 logements par hectare

#### ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACCÈS ET VOIRIES

**Secteur AUB①:** accès par le chemin des Meuniers

**Secteur AUB②:** accès par la route du Monastère pour les parcelles AE 72 pour partie et AE 70.

#### ORIENTATIONS RELATIVES AUX LIAISONS DOUCES

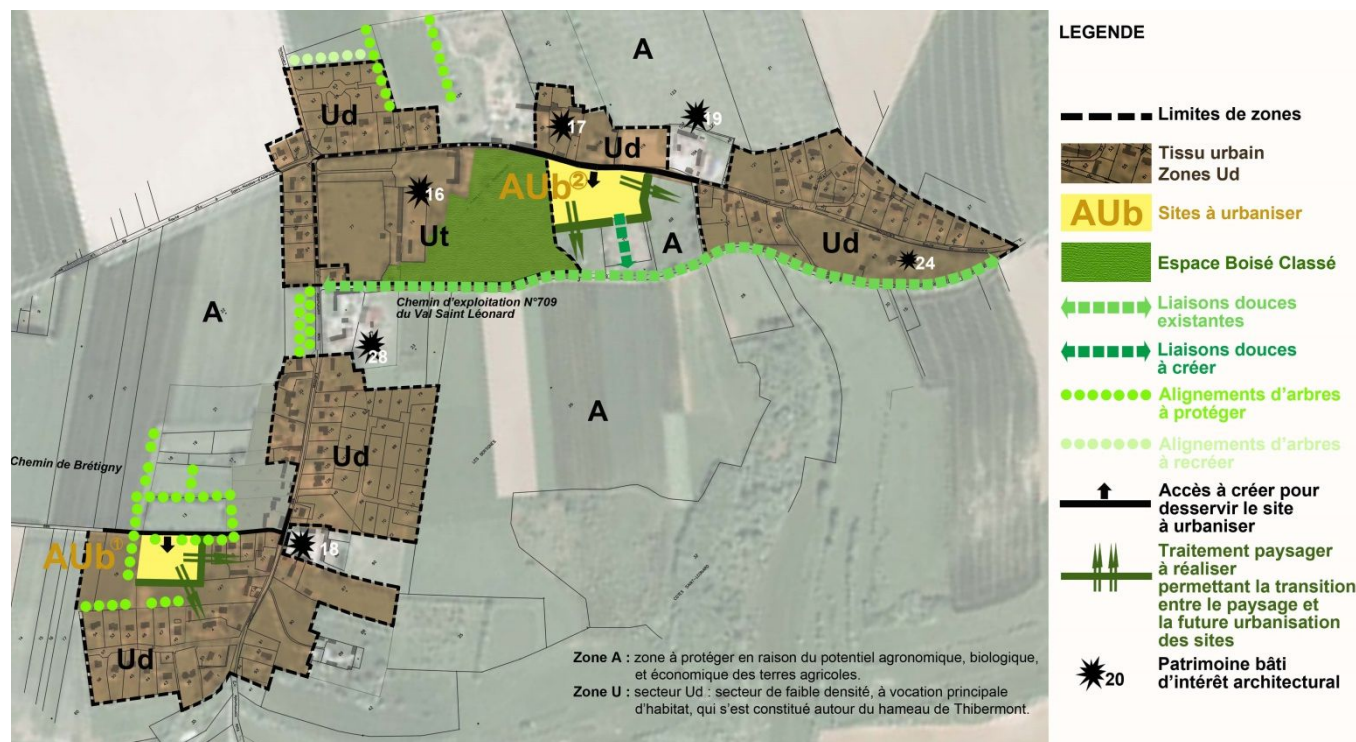
Les liaisons douces doivent être obligatoirement intégrées aux partis d'aménagement afin d'assurer les liaisons interrelationnels entre les sites réservés à l'urbanisation, le village-centre, les secteurs et les chemins existants \_Chemins du Val Saint Léonard, chemin de Brétigny\_

#### ORIENTATIONS RELATIVES AU BÂTI

Le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions s'adaptent au terrain naturel existant, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements).

#### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

L'aménagement des secteurs AUB① et AUB② devra être conçu de manière à restituer un couvert végétal en pourtour du projet afin de limiter l'impact du projet dans le paysage urbain. En limite de zone A, une attention particulière dans le traitement paysager de cette dernière, devra être apportée aux partis d'aménagement afin d'intégrer les opérations d'aménagement dans le paysage naturel.





## 4. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIFS AUX SECTEURS AUC<sup>①</sup> ET AUC<sup>②</sup>

### QUALIFICATION DE LA ZONE

Les secteurs AUC<sup>①</sup> et AUC<sup>②</sup> sont des secteurs réservés à l'urbanisation future. Il peuvent être urbanisés à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Le secteur AUC<sup>①</sup> est le trait d'union entre les opérations d'habitat existantes du secteur Uc à Étran et le projet d'éco-quartier Vinco-Lebon sur le territoire de Dieppe et le secteur AUC<sup>②</sup>, une dent creuse permettant de densifier le secteur Uc ; ils sont à vocation mixte d'habitat, services, commerces, d'activités non nuisantes.

### OBLIGATION EN MATIÈRE DE DENSITÉ URBAINE :

AUC<sup>①</sup> : 20 logements/ha ; AUC<sup>②</sup> : 25 logements/ha

### ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACCÈS ET VOIRIES

Le secteur AUC<sup>①</sup> devra être desservi par la parcelle 0088 Section AB et propriété de la ville de Martin-Église en continuité de l'accès des lotissements existants.

Le secteur AUC<sup>②</sup> devra être desservi par la rue de l'Ancien Port.

### LIAISONS DOUCES

Une liaison douce devra obligatoirement mettre en relation les sites à urbaniser AUC1 et AUC2 de Martin-Église avec le projet d'éco-quartier prévu sur le site Vinco-Lebon de la ville de Dieppe et les secteurs existants déjà urbanisés de la commune (ER N°3 au règlement graphique du PLU).

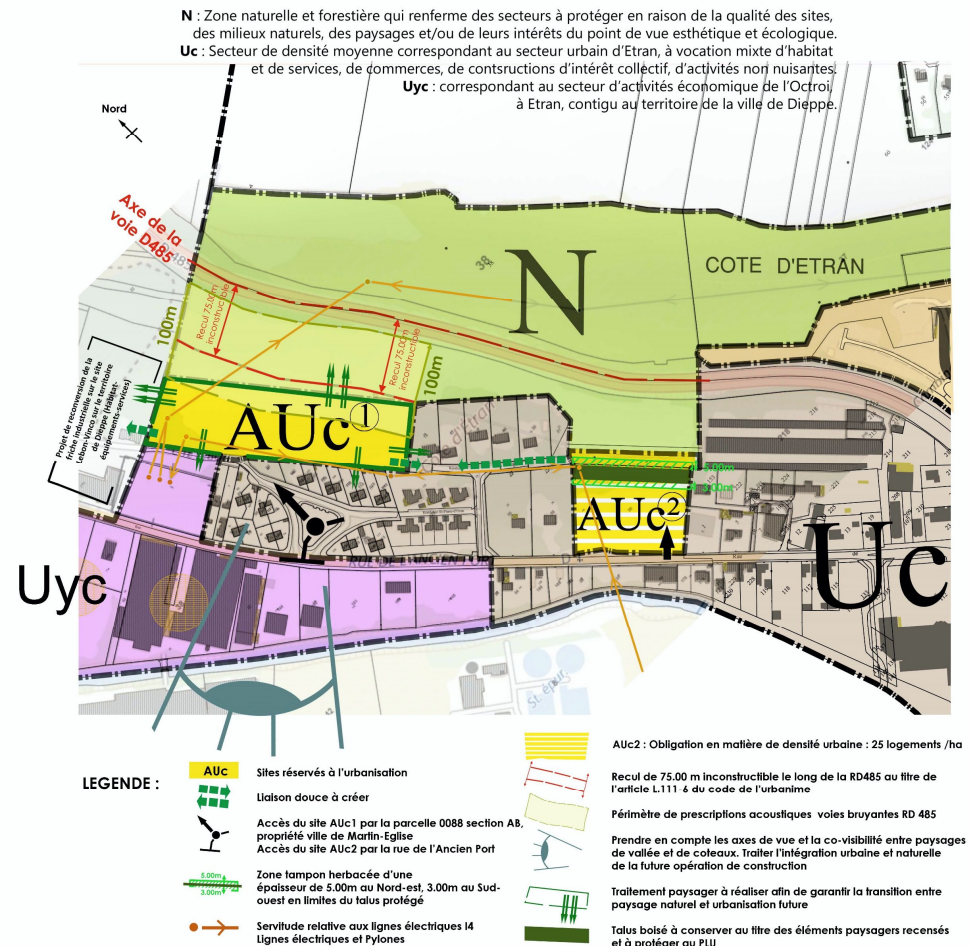
### ORIENTATIONS RELATIVES AU BÂTI

Secteurs AUC<sup>①</sup> et AUC<sup>②</sup>: le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions s'adaptent au terrain naturel existant en pente, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des volumes et ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade : **secteur AUC<sup>①</sup>**, la hauteur hors tout est limitée à RDC+combles aménageables ; **secteur AUC<sup>②</sup>**, la hauteur maximale est limitée à RDC+2+Combles aménageables.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

**Secteur AUC<sup>①</sup>**: compte tenu de la situation de co-visibilité entre les paysages de vallée et de coteaux et, le site à aménager, l'aménagement devra être conçu de manière à restituer un couvert végétal en pourtour du projet afin de limiter l'impact du projet dans le paysage urbain et naturel.

**Secteur AUC<sup>②</sup>**: sont imposées la **préservation du talus boisé localisé** au nord de la parcelle et la **conservation d'une zone tampon herbacée de 5.00 m d'épaisseur au nord-est et de 3.00m au Sud-est** en limites du talus au moment de l'urbanisation ; mesures qui visent à préserver les fonctionnalités écologiques du secteur, une protection en regard de la RD 485 et des cultures agricoles.







## 5. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION RELATIVE AU SECTEUR AUd

### QUALIFICATION DE LA ZONE/VOCATION

Le secteur AUd correspond à l'extension de la zone industrielle d'EuroChannel en vue de conforter la vocation économique intercommunale et intercommunautaire.

### ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACCÈS ET VOIRIES

Les études d'aménagement devront trouver des solutions d'accès par la RD 920 et par notamment un carrefour giratoire au droit de la voie communale N°2 de Thibermont à la RD925 et, de créer sur la future RD 925 en 2x2 voies, un accès pour la zone EuroChannel III.

### ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Même si l'extension est située dans la partie Nord de la commune, dont l'impact visuel est limité depuis Martin-Église, le parti d'aménagement du secteur AUd devra être conçu de manière à restituer un couvert végétal en pourtour du projet afin de limiter l'impact du projet dans le paysage urbain et naturel. En limite de zone A, une attention particulière dans le traitement paysager de cette dernière, devra être apportée au parti d'aménagement afin d'intégrer les opérations dans le paysage urbain et naturel.

De même, les nouveaux aménagements du secteur Uya devront respecter cette prescription.

