

COMMUNE DE MARTIN- EGLISE



PLAN LOCAL D'URBANISME REUNION PUBLIQUE PRESENTATION PARTIE REGLEMENTAIRE 07.06.2018

AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET



NL: les prairies communales à vocation d'équipements sportifs et de loisirs

Aa: Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée en cohérence avec le secteur Umsur le territoire de la ville de Dieppe



1. TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET

2. MAÎTRISER le dynamisme démographique et le développement de l'habitat

3. Optimiser et modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

QUALIFICATION DE LA ZONE

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.

VOCATION

Les secteurs AUa① et AUa② sont à vocation principale d'habitat autour du tissu urbain du village-centre de Martin-Eglise et de densité moyenne venant ainsi conserver la cohérence communale en renforçant le rôle de centralité du bourg.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACCÈS ET VOIRIES

Secteur AUa①: accès par la route départementale N°1 pour la parcelle AH 152 et par la rampe du Mont de l'Épinette.

Secteur AUa②: accès par le chemin des Faux Saulniers/Résidence Les Garennes pour parties et par la route de Palcheul (RD N°54).

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 de ces dernières, devra être apporté aux partis d'aménagement afin d'intégrer les opérations d'aménagement dans le paysage naturel.

Les orientations d'aménagement et de programmation relatifs aux secteurs AUa① et AUa②

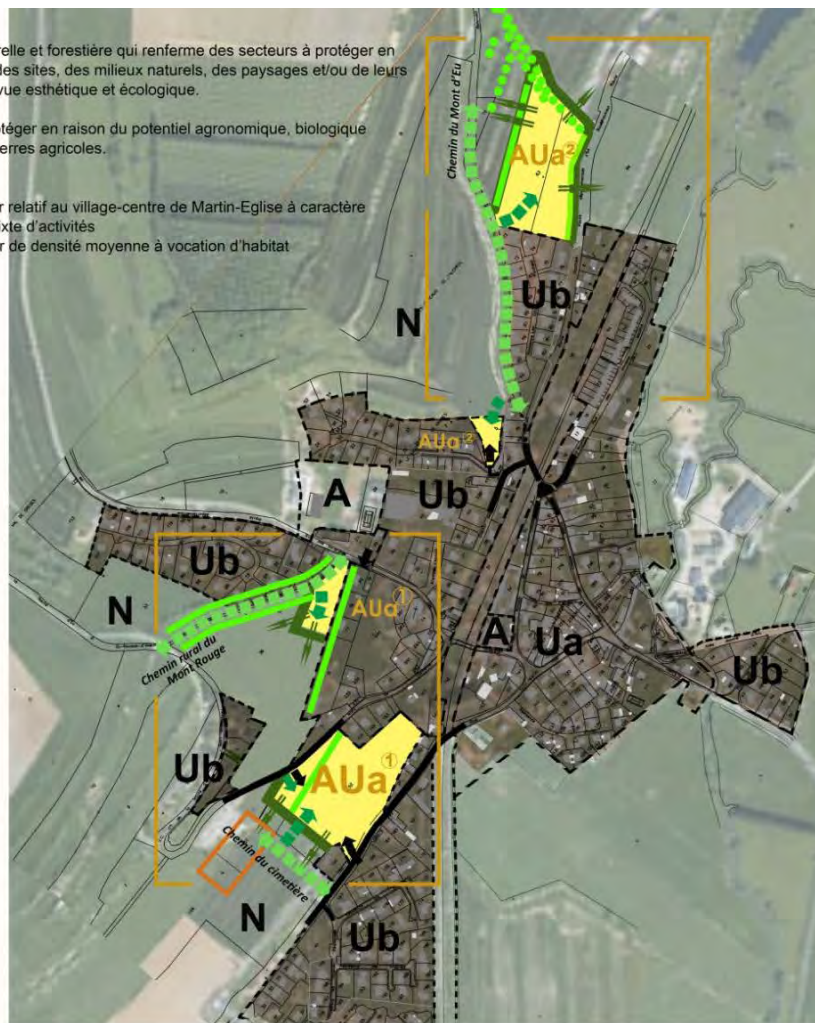
Zone N : Zone naturelle et forestière qui renferme des secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et/ou de leurs intérêts du point de vue esthétique et écologique.

Zone A : Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

Zone U :

secteur Ua : secteur relatif au village-centre de Martin-Eglise à caractère ancien à vocation mixte d'activités

secteur Ub : secteur de densité moyenne à vocation d'habitat



LEGENDE

--- Limites de zones

Cimetière

Tissu urbain du centre-bourg

AUa Sites A Urbaniser

Traitement paysager à réaliser permettant la transition entre le paysage et la future urbanisation des sites

Liaisons douces existantes

Liaisons douces à créer

Accès à créer pour desservir le site à urbaniser

Alignements d'arbres existants à conserver

Haie, talus à conserver

1. TRADUCTION DU PADD DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET

2. MAÎTRISER le dynamisme démographique et le développement de l'habitat

3. Optimiser et modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

QUALIFICATION DE LA ZONE/VOCATION

Les secteurs Aub^① et Aub^② 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.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACCÈS ET VOIRIES

Secteur Aub^① : accès par le chemin des Meuniers

Secteur Aub^② : 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 existants, les chemins existants _Chemins du Val Saint Léonard, chemin de Brétigny_

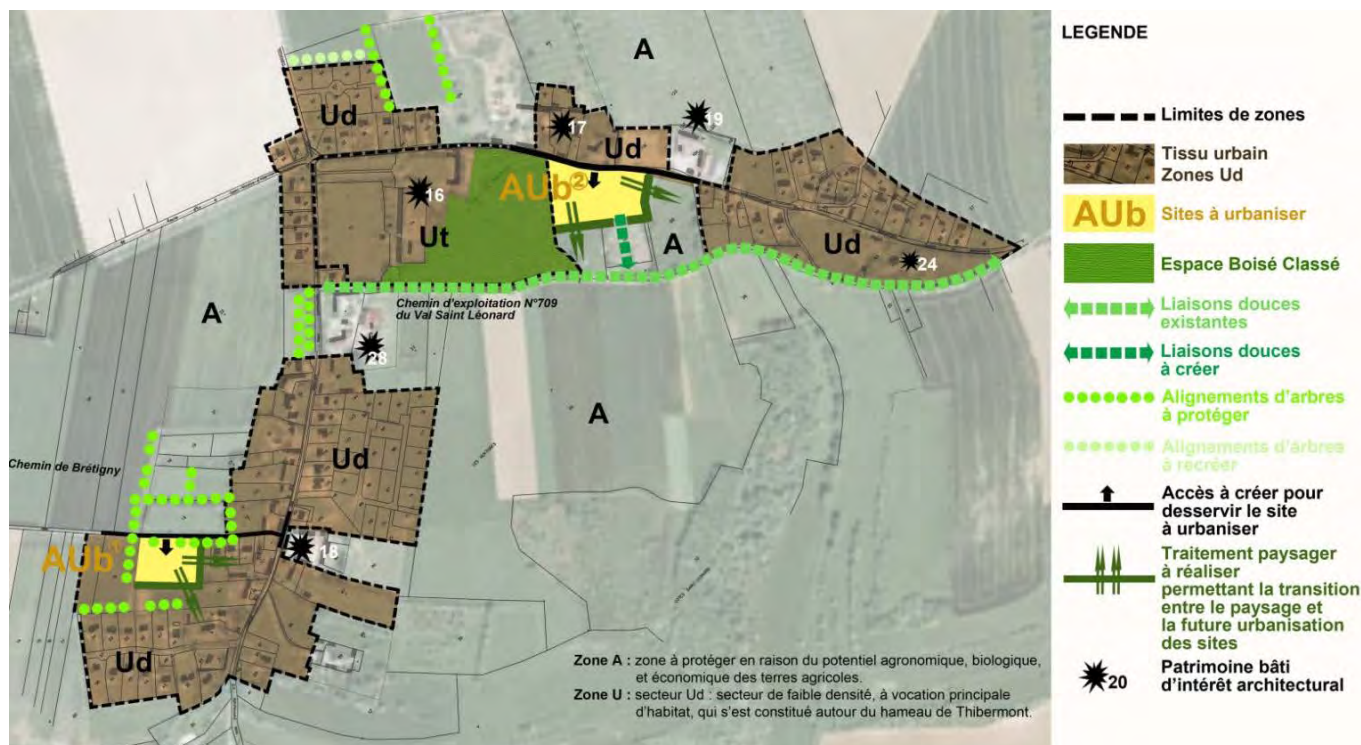
ORIENTATIONS RELATIVES AU BÂTI

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 Aub^① et Aub^② 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

Les orientations d'aménagement et de programmation relatives aux secteurs Aub^① et Aub^②



1. TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET

2. MAÎTRISER le dynamisme démographique et le développement de l'habitat

3. Optimiser et modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

QUALIFICATION DE LA ZONE

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

VOCATION

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

ORIENTATIONS RELATIVES AUX ACCÈS ET VOIRIES

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

Le secteur AUC^② devra être desservi par la « résidence Plein Soleil », par la parcelle AB 15 pour partie.

LIAISONS DOUCES

Une liaison douce devra **obligatoirement mettre en relation le site à urbaniser de Martin-Eglise 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.

ORIENTATIONS RELATIVES AU BÂTI

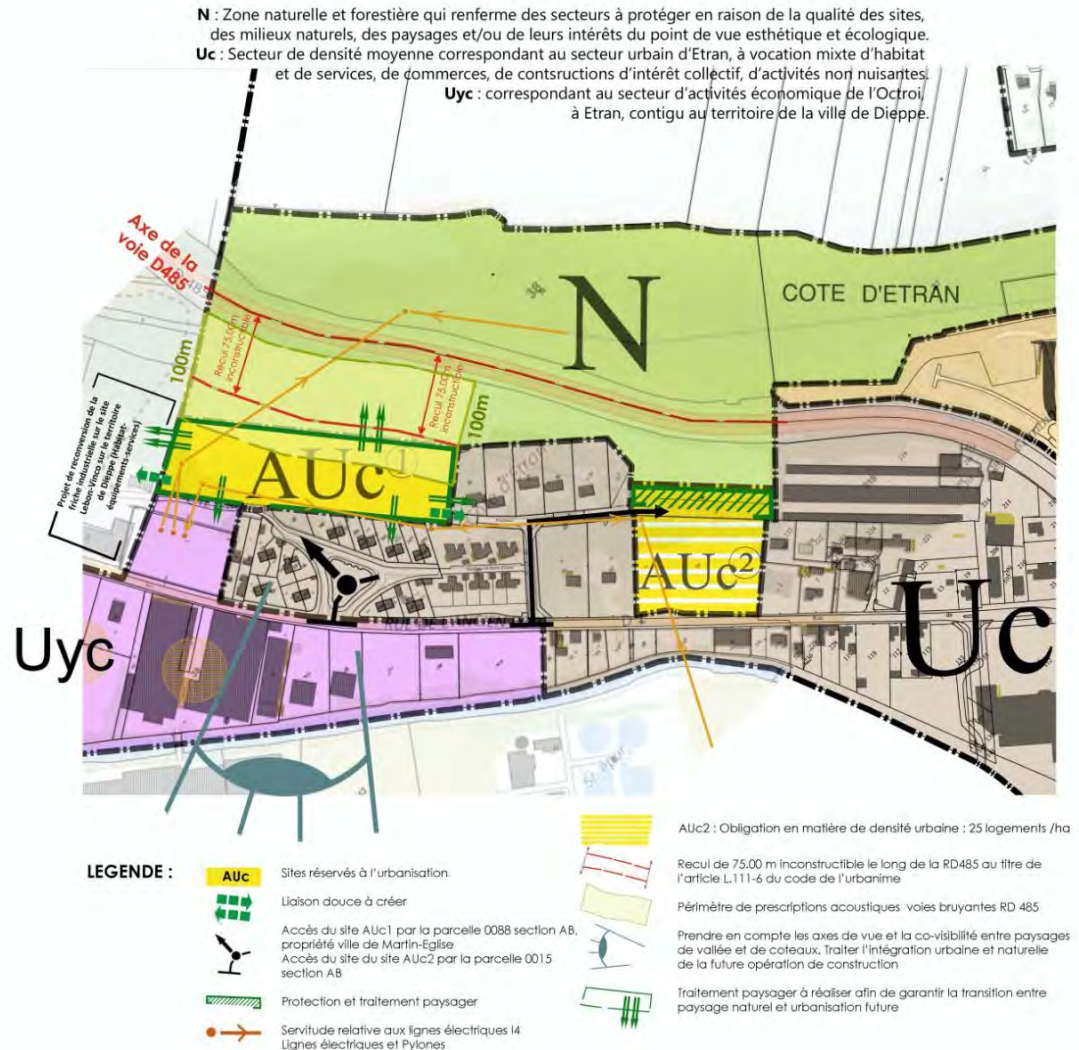
Secteurs AUC^① et AUC^② : le projet d'aménagement devra être conçu de manière à ce que les constructions s'adaptent au terrain naturel existant en pente, en limitant les remaniements de sols (affouillements ou exhaussements) ; la topographie sera utilisée comme un atout permettant l'articulation des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

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Secteur AUC^① : 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^② : un aménagement paysager de protection en regard des cultures agricoles et de la RD485 devra être réalisé sur les arrières de l'opération.

Les orientations d'aménagement et de programmation relatifs aux secteurs AUC^① et AUC^②





1. TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

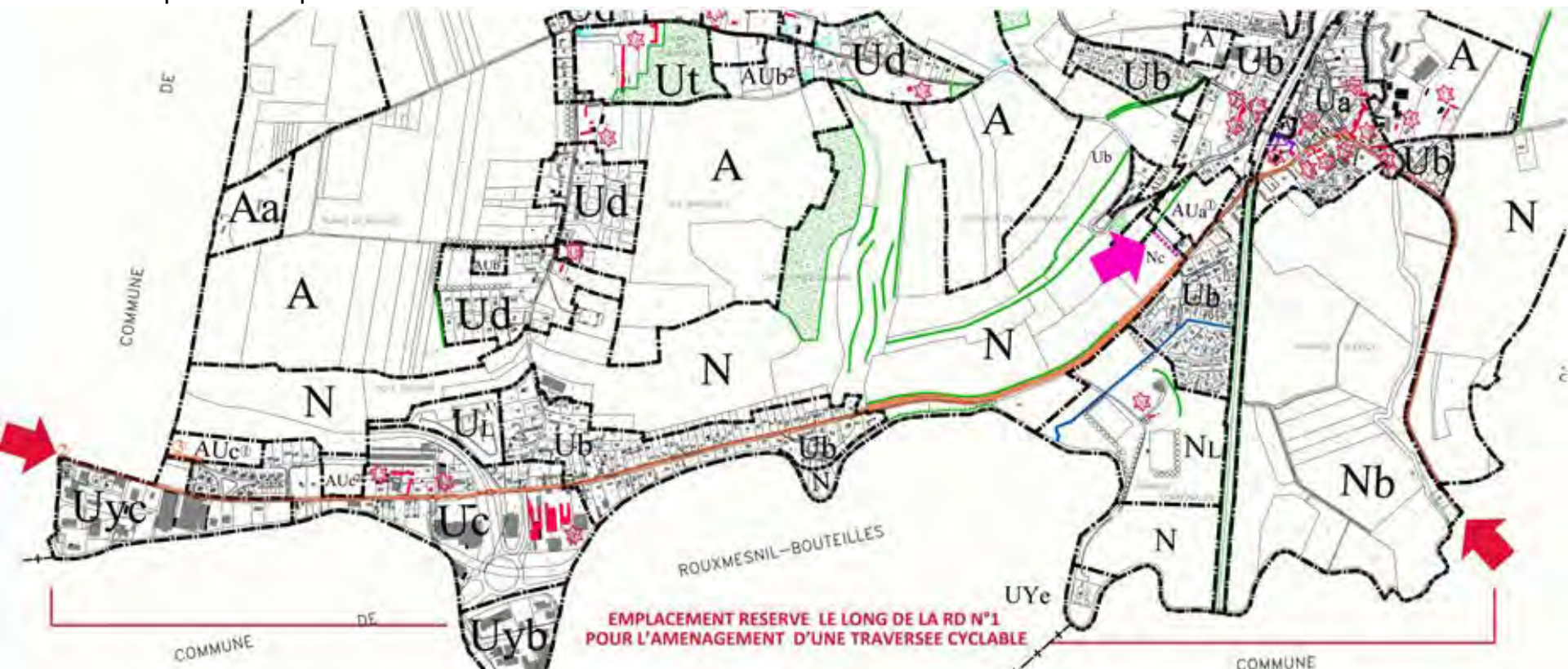
AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET

4. Soutenir le développement communal par l'évolution des équipements et des réseaux

- Maintien de la superficie du cimetière prévue au PLU de 2008
- Dans le règlement écrit:
 - Secteur Ub à vocation principale d'habitat mais permettant les besoins d'évolution et d'adaptation des équipements d'intérêts collectifs (équipements scolaires, ...)
 - Anticipation sur le déploiement de la fibre optique pour les nouvelles opérations ;
 - Prise en compte des prescriptions du Schéma communal de gestion des eaux pluviales.

5. Optimiser les déplacements : valoriser les modes doux et organiser les circulations motorisées

- Protection de liaison douce existante
- Mise en place d'Emplacements Réservés





1. TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

AXE 1 : METTRE EN ŒUVRE UN DÉVELOPPEMENT DYNAMIQUE ET

5. Optimiser les déplacements : valoriser les modes doux et organiser les circulations motorisées



1. TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

AXE 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE

1. Pérenniser COMMUNALE Structurer les activités économiques en cohérence avec la politique communautaire et intercommunautaire

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.

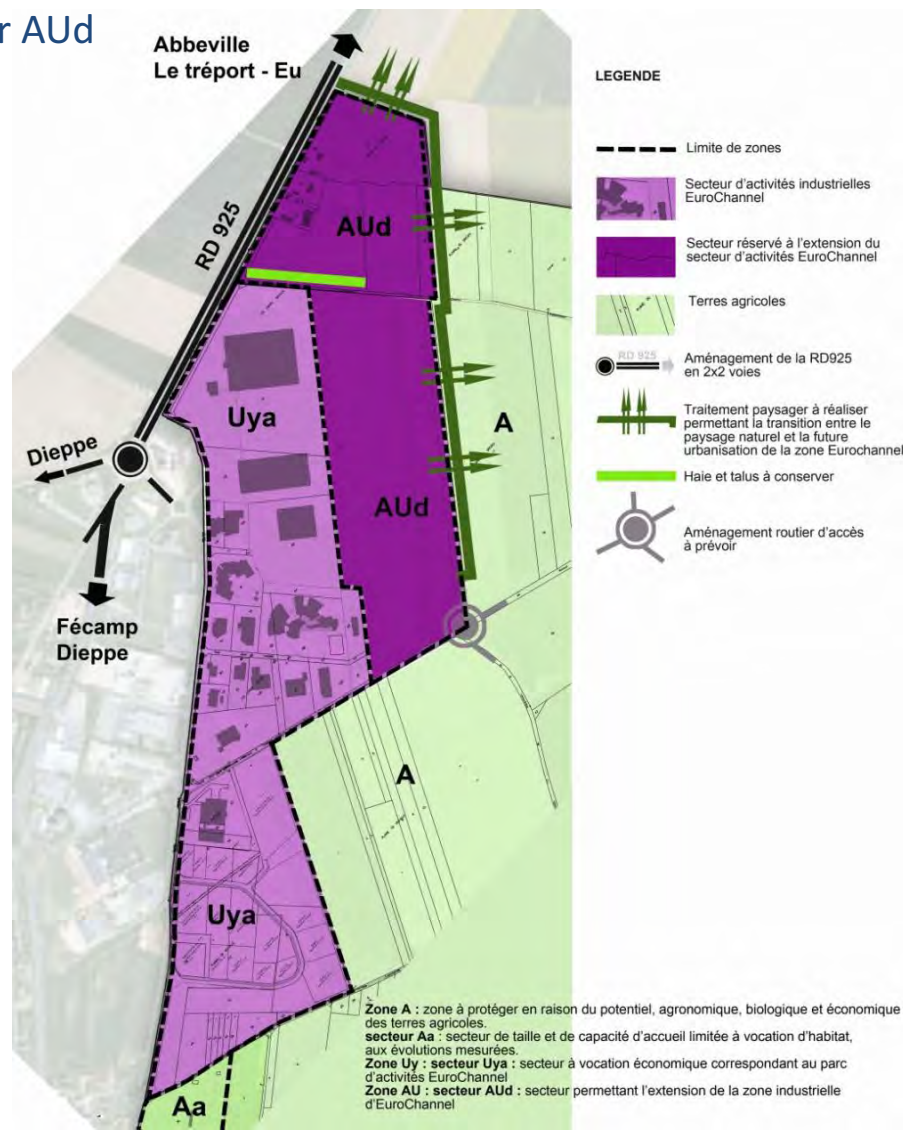
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES

Même si l'extension est située dans la partie Nord de la commune, dont l'impact visuel est limité depuis Martin-Eglise, le **parti d'aménagement du secteur AUd devra être conçu de manière à restituer un couvert végétal** et notamment 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 d'aménagement dans le paysage urbain et naturel.

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

Les orientations d'aménagement et de programmation relative au secteur AUd



1. TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

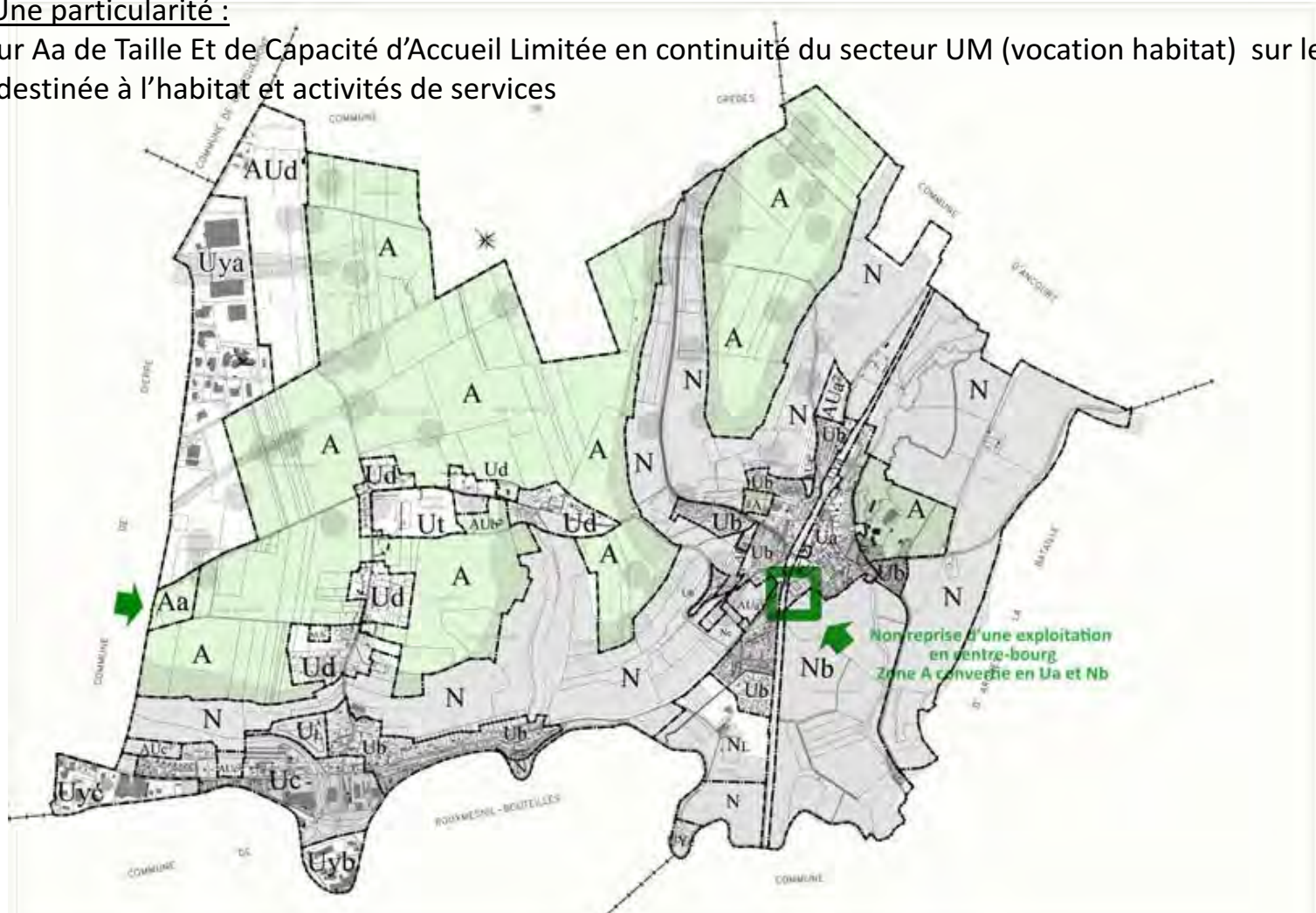
AXE 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE

COMMUNE l'activité agricole en préservant les espaces agricoles

- Une seule nouvelle zone AU: l'extension de la zone industrielle EuroChannel (+/- 4,8 ha de zone Na et 7,5 de zone A)
- Prise en compte de la non reprise d'une exploitation agricole dans le village-centre convertie en Ua et Nb :
 - Secteur Ua: permettra la densification du tissu urbain;
 - Secteur Nb : pour créer un accès visiteurs/promeneurs aux Prairies Budoux

Une particularité :

- Un Secteur Aa de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitée en continuité du secteur UM (vocation habitat) sur le territoire de Dieppe destinée à l'habitat et activités de services

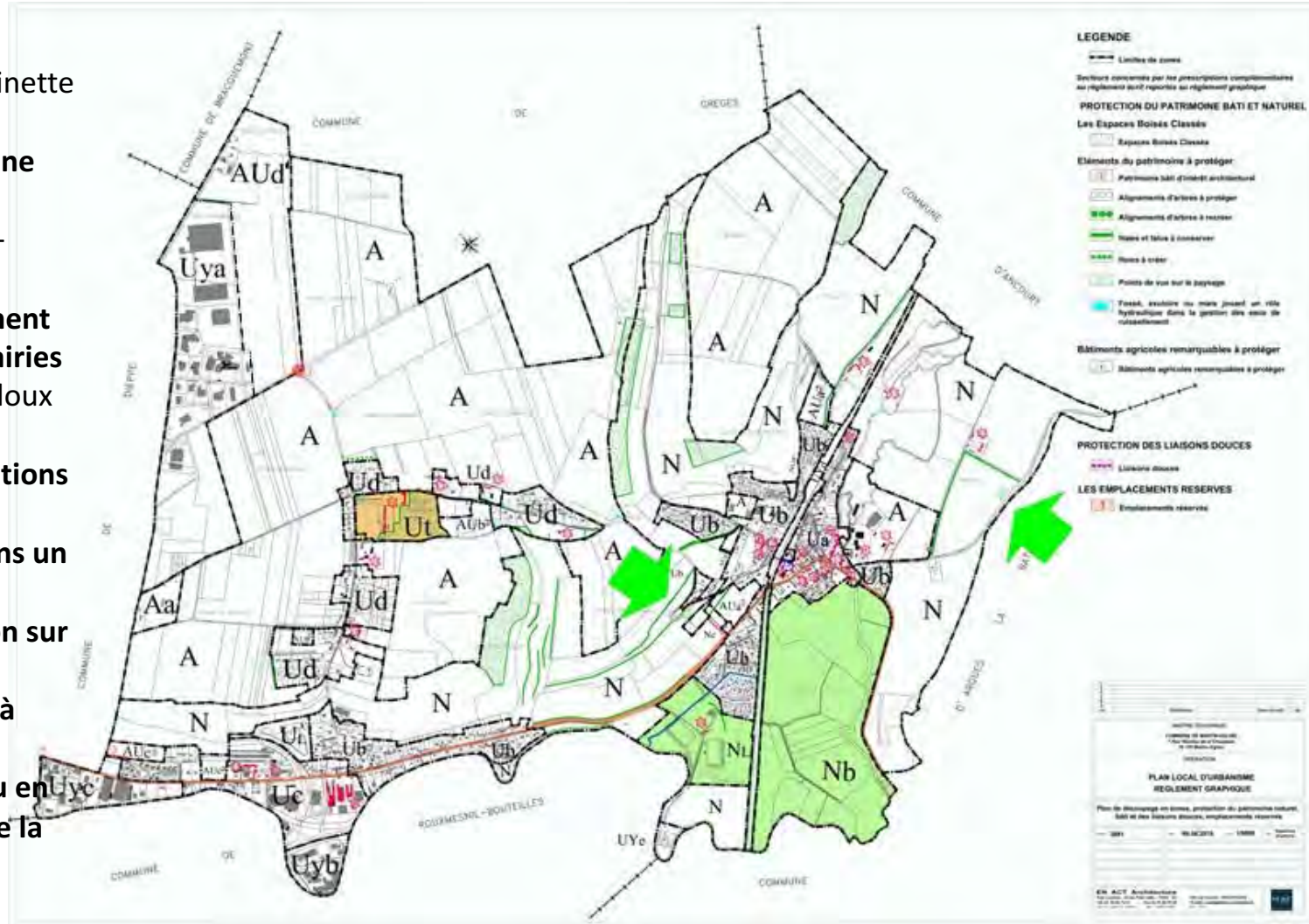


1. TRADUCTION DU PADD DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

AXE 2 : MAINTENIR ET DÉVELOPPER LE TISSU ÉCONOMIQUE

4. Structurer ~~COMMUNAL~~ les activités touristiques et de loisirs en cohérence avec la politique intercommunale

- **Maintien des deux belvédères à aménager**
_ Rampe du Mont de l'Épinette et Imbleval
- **Protection du patrimoine bâti architectural :**
recensement commune + Dieppe Maritime
- **Secteur Nb: aménagement et mise en valeur des Prairies humides** aux Prairies Budoux (Espace naturel sensible)
- **Secteur UL: des dispositions en faveur des activités sportives et de loisirs dans un cadre naturel de qualité**
- **Secteur Ut: anticipation sur la reconversion du monastère Sainte Marie à vocation d'hébergement hôtelier et touristique ou en lien avec les domaines de la santé.**



1. TRADUCTION DU PADD DANS LE REGLEMENT GRAPHIQUE

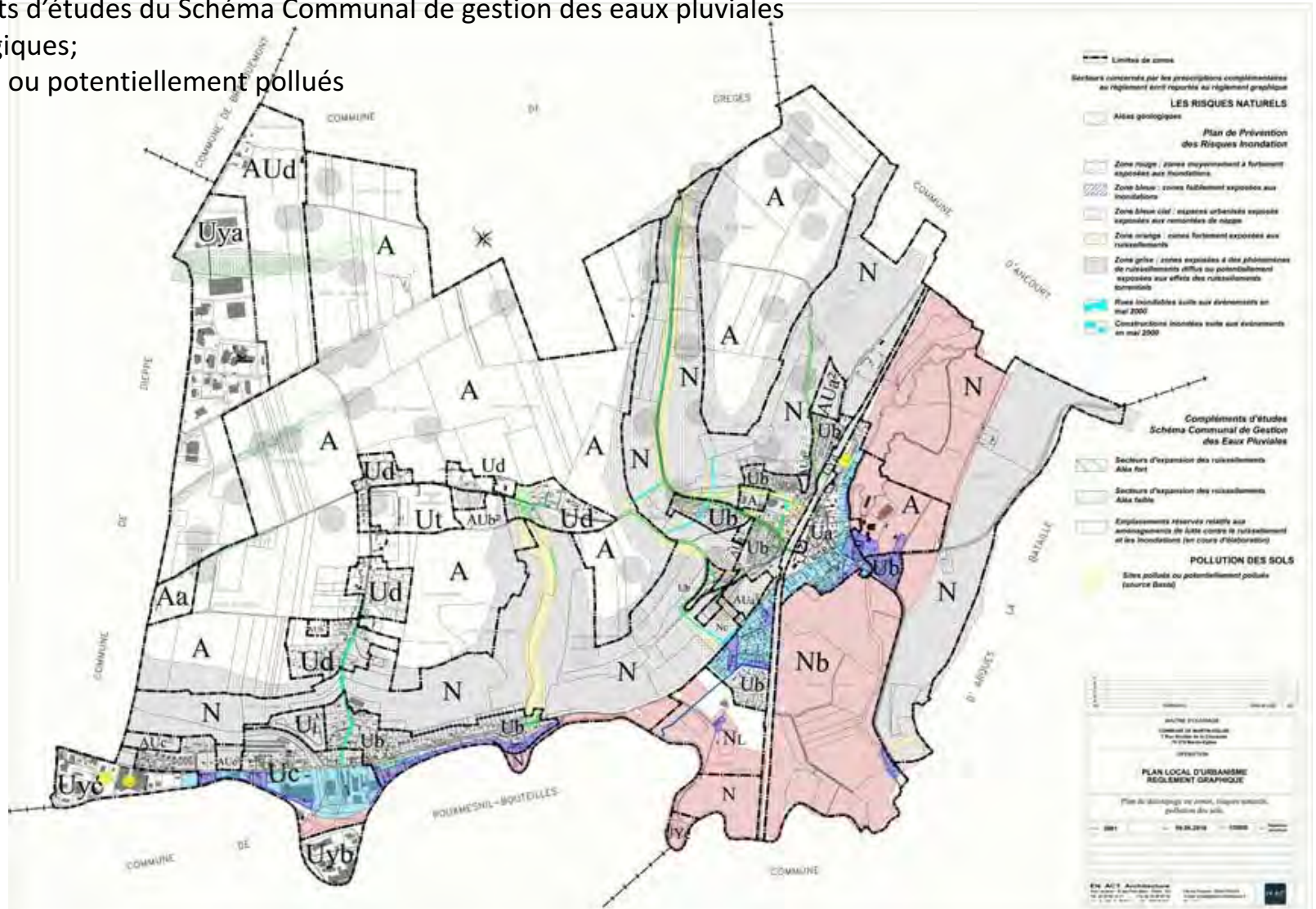
AXE 3 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

1. Protéger et conforter le patrimoine bâti et paysager 2. Protéger et valoriser les espaces naturels classés



- Protéger, conforter le patrimoine bâti et naturel
- Protection des coteaux et des prairies humides;
- Retour en zone N de certains fonds de parcelle;
- Recensement des haies et alignements d'arbres;
- Prescriptions pour recréer des haies et alignements d'arbres
- Protection des espaces naturels classés, des espaces boisés classés
- Protection des fossés, exutoires et mares qui jouent un rôle dans la gestion des eaux de ruissellements





2. STRUCTURE ET CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

2. CONTENU ET SYNTHÈSE DE LA ZONE U

	ZONE U					
	Ua	Ub	Uc	Ud	Ui	Ut
SECTEURS	Village-centre	En épaississement du Village-centre, en continuité d' Etran	Etran	Hameau de Thibermont	Etran	Monastère Sainte Marie Hameau de Thibermont
Destination / Sous-destination	Habitat, commerces, Activités de services, Equipements d'intérêts collectifs	Vocation principale d'habitat	Habitat, commerces, activités de services, équipements d'intérêt collectif, activités tertiaires	Vocation principale d'habitat	Activités de services Habitations Légères de Loisirs	Activités de services Accueil et Hébergement Hôtellier et touristique ou domaine de la santé
Densité	Moyenne	Moyenne	Moyenne	Faible	Faible	Faible
Implantation						
Emprise publique	En alignement ou en recul (distance recul non imposée)	Recul de 3,00 m	Recul de 3,00 m	Recul de 5,00 m	Recul de 20,00 m	Recul de 15,00 m / Chemin des Meuniers
Limite séparative	En limite ou recul $\geq H/2$ avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul $\geq H/2$ avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul $\geq H/2$ avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul $\geq H/2$ avec un mini de 2,00 m	Recul de 7,00 m	En limite de parcelle urbanisée recul de $\geq H/2$ avec un mini de 5,00 m
Emprise au sol	Pas de CES	70%	70%	50%	Pas de CES	20% de l'unité foncière
Hauteur maximale	Habitat: 15 m sinon 12,00 m	10,5 m	Habitat : 10,5 m sinon 12,00 m	10,5 m	4,5 m	R+2 + combles aménageables
Surface des espaces de pleine terre à végétaliser	20%	20%	20%	25%	Pas de CES	45%



2. STRUCTURE ET CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

2. CONTENU ET SYNTHÈSE DE LA ZONE UY

SECTEURS	ZONE U				
	Uya	Uyb	Uyc	Uyd	Uye
Destination / Sous-destination	Parc d'activités industrielles et technologiques Eurochannel	Zone d'activités artisanales, commerciales, industrielles Louis Delaporte (Rouxmesnil-Bouteilles)	Zone d'activités artisanales, commerciales, industrielles de l'Octroi à Etran (contigu à Dieppe)	Site d'exploitation de la voie ferrée	Site d'exploitation de la station d'épuration
Implantation Emprise publique	RD925: recul de 20m RD920: recul de 10m Autres voies: recul de 7,00m	Recul de H avec un mini de 5,00m	Dans une bande de 5,00m à partir de l'emprise publique	/	Recul mini de 5,00m
Limite séparative	Recul $L \geq H/2$ avec un mini de 5,00 m	Recul $L \geq H/2$ avec un mini de 5,00 m	Recul $L \geq H/2$ avec un mini de 5,00 m. <u>Activités artisanales:</u> en limite	/	/
Emprise au sol	60%	Pas de CES	Pas de CES	Pas de CES	Pas de CES
Hauteur maximale	19,00m	18,00m	8,00m	4,5m	/
Surface des espaces de pleine terre à végétaliser	20%	/	/	/	/



2. STRUCTURE ET CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

2. CONTENU ET SYNTHÈSE DE LA ZONE AU

Secteurs	ZONE AU						
	AUa		AUB		AUc		AUd
	AUa(1)	AUa(2)	AUB(1)	AUB(2)	AUC(1)	AUC(2)	AUd
Localisation	En épaissement du tissu urbain du Village-centre	En épaissement du Village-centre, en continuité d' Etran	Hameau de Thibermont Chemin des Meuniers	Hameau de Thibermont Route du Monastère	Etran Trait d'union entre les opérations d'habitat existantes et le projet d'éco-quartier Vinco-Lebon à Dieppe	Etran Dent creuse du secteur UC	Extension de la zone industrielle EuroChannel
Destination / Sous-destination	Vocation principale d'habitation	Vocation principale d'habitation	Vocation principale d'habitation	Vocation principale d'habitation permettant la reconversion du monastère Sainte Marie	Vocation principale d'habitation, artisanat non nuisant, commerces de détails, activités de services	Vocation principale d'habitation, artisanat non nuisant, commerces de détails, activités de services	Activités des secteurs secondaires et tertiaires
Densité	10 logements / ha	10 logements / ha	10 logements / ha	10 logements / ha	20 logements / ha	25 logements / ha	/
Implantation							
Emprise publique	Recul de 5,00 m	Recul de 5,00 m	Recul de 5,00 m	Recul de 5,00 m	Alignement ou recul de 5,00m	Alignement ou recul de 5,00m	RDN°920: et N°925: recul de 20m. Autres voies : 7,00m
Limite séparative	En limite ou recul L≥H/2 avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul L≥H/2 avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul L≥H/2 avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul L≥H/2 avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul L≥H/2 avec un mini de 2,00 m	En limite ou recul L≥H/2 avec un mini de 2,00 m	L=H/2 avec un mini de 5,00m
Emprise au sol	50%	50%	50%	50%	65%	65%	60%
Hauteur maximale hors tout	10,5m	10,5 m	10,5 m	10,5 m	RDC+combles aménageables	R+2+combles aménageables	19,00 m
Surface des espaces de pleine terre à végétaliser	30%	30%	35%	35%	25%	25%	20%

2. STRUCTURE ET CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

2. CONTENU ET SYNTHÈSE DE LA ZONE A

SECTEURS	ZONE A	
	A	Aa
		Plaine de Neuville
Destination / Sous-destination	Sites réservés à l'activité agricole	Secteur de Taille Et de Capacité Limitée à vocation principale d'habitat: en cohérence avec le secteur UM du territoire de Dieppe
Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières	Constructions et installations, leurs logements, annexes et extensions liées et nécessaires à l'exploitation agricole. Installations et constructions nécessaires à la production d'énergie renouvelable	extensions et annexes des habitations à caractère résidentiel de type habitat individuel et d'activités de services
Implantation		
Emprise publique	Respect de l'ordre bâti continu ou recul mini de 5,00m	Recul mini de 5,00m
Limite séparative	Respect de l'ordre bâti continu ou recul mini de 5,00m	recul $L=H/2$ sans être $< \text{à } 5,00\text{m}$
Emprise au sol	Extension des habitations existantes : limitée à 30% de la surface de plancher de la construction existante. Annexes des habitations existantes : 40m ²	Extension des constructions principales existantes limitée à 35% de la surface de plancher. Annexes des constructions existantes limitées à 40m ²
Hauteur maximale	16 m	10,5 m



2. STRUCTURE ET CONTENU DU REGLEMENT ECRIT

2. CONTENU ET SYNTHÈSE DE LA ZONE N

SECTEURS	ZONE N			
	N	Nb	Nc	NL
		Les Prairies Budoux		Les Prairies communales
Destination / Sous-destination	Sites naturels protégés	Sites des prairies humides dont les aménagements sont destinés à la mise en valeur du site et des paysages	Emprise du cimetière	Site à vocation d'équipements sportifs et de loisirs en respect avec l'environnement et le paysage
Occupations et utilisations du sol soumis à conditions particulières	Constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Les extensions et les annexes des habitations existantes dès lors qu'elles ne compromettent pas la l'activité agricole et la qualité paysagère du site.	Aménagements, installations nécessaires à la mise en valeur des sites et des paysages des prairies humides	Constructions et aménagements liés au fonctionnement et à la gestion du cimetière	Adaptations, mises aux normes et extensions des constructions existantes + aménagements pour le sport et les loisirs
Implantation				
Emprise publique	Exploitation agricole et forestière: recul de $L=H/2$ sans être $< 10m$. Annexes et extensions des habitations existantes: respect de l'ordre bâti continu ou recul mini de 5,00m. Dispositions autres autorisées pour extensions et annexes des habitations existantes en cas d'impossibilité avérée	Recul de 10m / aux routes départementales. Dispositions autres autorisées pour extensions et annexes des habitations existantes en cas d'impossibilité avérée.	/	Recul de 50m / à la RD N°1
Limite séparative	Exploitation agricole et forestière: $L=H/2$ sans être $< 5,00m$. Annexes et extensions des habitations existantes: respect de l'ordre bâti continu ou recul mini de 5,00m.	/	/	recul mini de $L \geq H$
Emprise au sol	Extensions des habitations existantes: 30% de la surface de plancher de la construction existante. Annexes des habitations existantes limitées à 40m ²	/	/	25%
Hauteur maximale	16 m. Extensions et annexes ne peuvent pas dépasser la hauteur des constructions existantes	/	4,5m	12 m