



# *Saint Martin du Manoir*



Plan Local d'Urbanisme

## *Pièce n°5*

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

<p><b>Département de Seine Maritime</b></p>	 <p><b>COMMUNE DE SAINT MARTIN DU MANOIR</b></p>
 <p>33 Bd de l'Yser 76000 ROUEN Tél : 02.35.71.42.32 urbanisme@euclid-eurotop.fr</p>	<p>Prescrit le :</p> <p>Arrêté le :</p> <p>Publié le :</p> <p>Approuvé le :</p>

---

## SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>3</b>
<b>Le site n°1 : La rue de la Forge</b>	<b>4</b>
<b>Localisation du site</b>	<b>4</b>
<b>Description du site</b>	<b>4</b>
<b>Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg</b>	<b>5</b>
Construire un quartier d'habitat	5
<b>Les objectifs de production de logements</b>	<b>6</b>
<b>Les conditions d'insertion paysagère du site de renouvellement urbain</b>	<b>6</b>
<b>Accès au site</b>	<b>6</b>
<b>Schéma d'aménagement du site</b>	<b>7</b>

## Préambule

### **Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme :**

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

### **Article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme :**

« 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. »

**Un secteur situé rue de la Forge été localisé et fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.**

## Le site n°1 : La rue de la Forge

### Localisation du site

Le site qui fait l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation se situe rue de la Forge. Ce site est situé en continuité d'un espace bâti et à proximité du pôle d'équipements publics que forment l'école et le complexe sportif de la commune.

### Localisation du site de l'OAP



### Description du site

Il s'agit d'une prairie de 1,5 hectares, entourée par un lotissement, le parking de l'école, un bassin de rétention d'eaux pluviales, et en limite avec le plateau agricole.

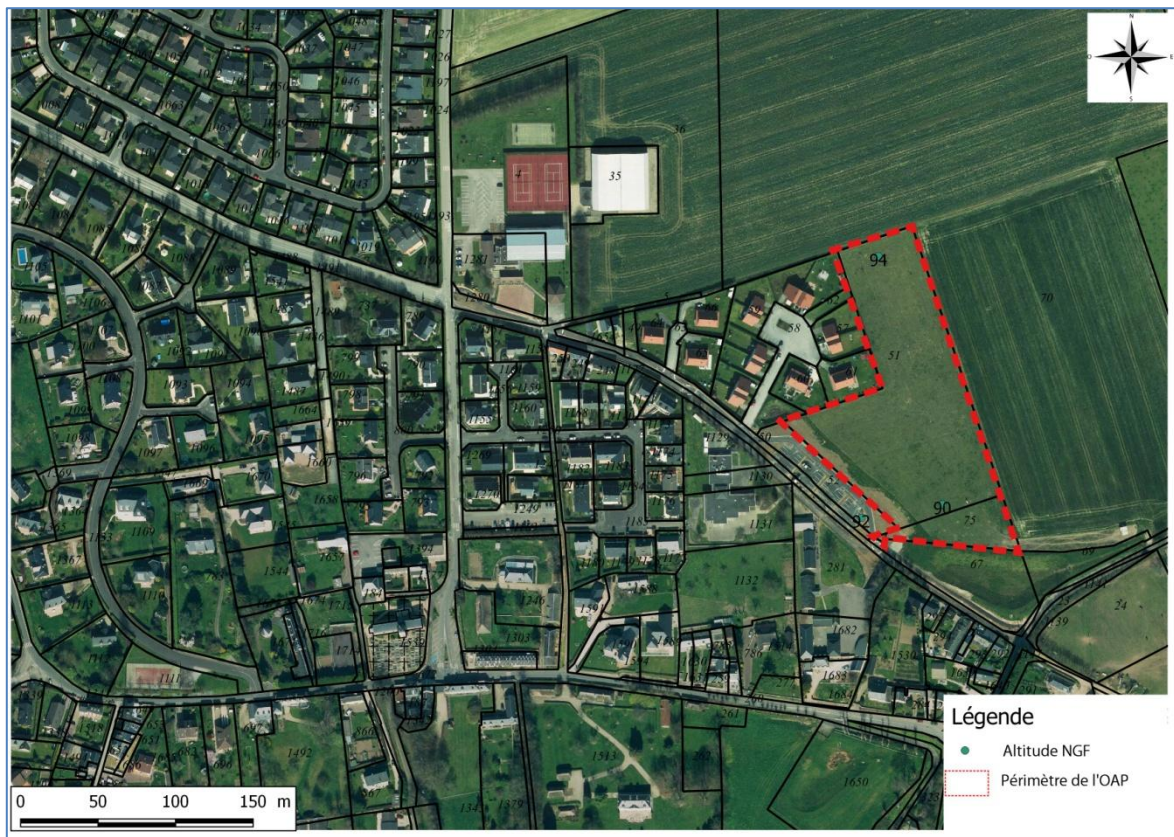
Le site comprend les parcelles suivantes : La parcelle cadastrée ZD75 d'une contenance de 13 211m<sup>2</sup> et la ZD51 d'une contenance de 1698 m<sup>2</sup> soit un total de 14 909 m<sup>2</sup>.

Le terrain a une légère déclivité nord ouest sud est., il présente une orientation et un relief favorable à l'implantation d'habitations.

Les réseaux existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour permettre l'accueil des nouvelles constructions.

Le site n'est soumis à aucun risques naturels présents sur la commune de Saint Martin du Manoir

## Vue aérienne du site de l'OAP



## Intérêts du site au développement et à l'urbanisation du bourg

### Construire un quartier d'habitat

Le « site projet » couvre une surface d'environ 1,5 hectares. Concernant la vocation du site, elle est plurielle et doit :

- Produire une offre en habitat équilibrée et attractive pour les jeunes ménages et créer un ensemble de logements qui valorisent «l'habiter en village».
- Créer un site d'habitat offrant un ensoleillement, un paysage et des vues de qualité pour ses résidents.
- Aménager un secteur qui complète harmonieusement la forme urbaine du secteur pavillonnaire de Saint Martin du Manoir
- Permettre un développement urbain de la commune, cohérent avec ses enjeux environnementaux et paysagers.
- Développer un nouveau secteur en lien avec l'existant et les équipements publics à proximité
- Secteur non soumis aux risques naturels présents sur la commune

Les objectifs sont de constituer un quartier à vocation principal d'habitat et d'offrir sur le territoire de la commune une typologie nouvelle d'habitat.

## Les objectifs de production de logements

Pour l'urbanisation du site, les objectifs en compatibilité avec le PADD impliquent une production de logements permettant d'atteindre une densité de 15 logements par hectare, tout en respectant l'ambiance urbaine du secteur.

La commune de Saint Martin du Manoir souhaite dans son développement diversifier les formes urbaines et diversifier le type de logement, présents sur son territoire. Afin de pouvoir offrir un parcours résidentiel complet et d'améliorer son attractivité pour les jeunes ménages.

Ainsi il est imposé :

- Pour les opérations d'aménagement d'au moins 4 logements:  
la réalisation d'un objectif d'environ 1/5 de logements sous forme de logements aidés.
- La réalisation minimum de 20% de logements aidés au sein de la zone

## Les conditions d'insertion paysagère du site de renouvellement urbain

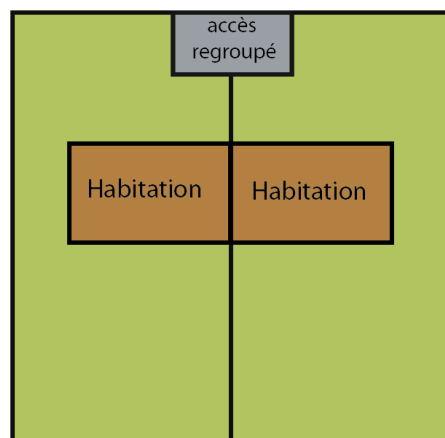
L'aménagement du site devra répondre à plusieurs orientations du Plan Local d'Urbanisme qui se traduiront localement par :

- Valoriser les aménagements existants, notamment le parking l'école et la voirie de la résidence de la forge
- Ménager l'insertion du site et notamment les franges avec l'espaces agricole environnant.
- Permettre la diversification des formes urbaines et du type d'habitat
- Intégrer la gestion des eaux pluviales au projet d'aménagement

## Accès au site

Les accès au site devront se réaliser par la résidence de la forge, ou bien via une nouvelle voirie se connectant à la rue de la forge. Par ailleurs à l'intérieur du site les accès seront de préférence mutualisés afin de réduire le nombre d'entrée et de sortie sur la nouvelle voirie.

### Schéma de principe de mutualisation des accès



# Commune de Saint Martin du Manoir

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Orientations d'Aménagement



Périmètre de l'OAP

### Principale affectation du site



Habitat avec une densité minimale de 15 logements / hectare

### Orientations paysagères



Lisière paysagère à créer avec des essences locales

### Accès au site



Principe d'accès à aménager



Accroche à préserver

### Orientations de Programmation

Pour les opérations d'aménagement d'au moins 5 logements :

Elles doivent contenir au moins 20% de logements aidés

L'ensemble de la zone doit contenir un minimum de 5 logements aidés

Fond de plan : IGN Géoportail 2017

