

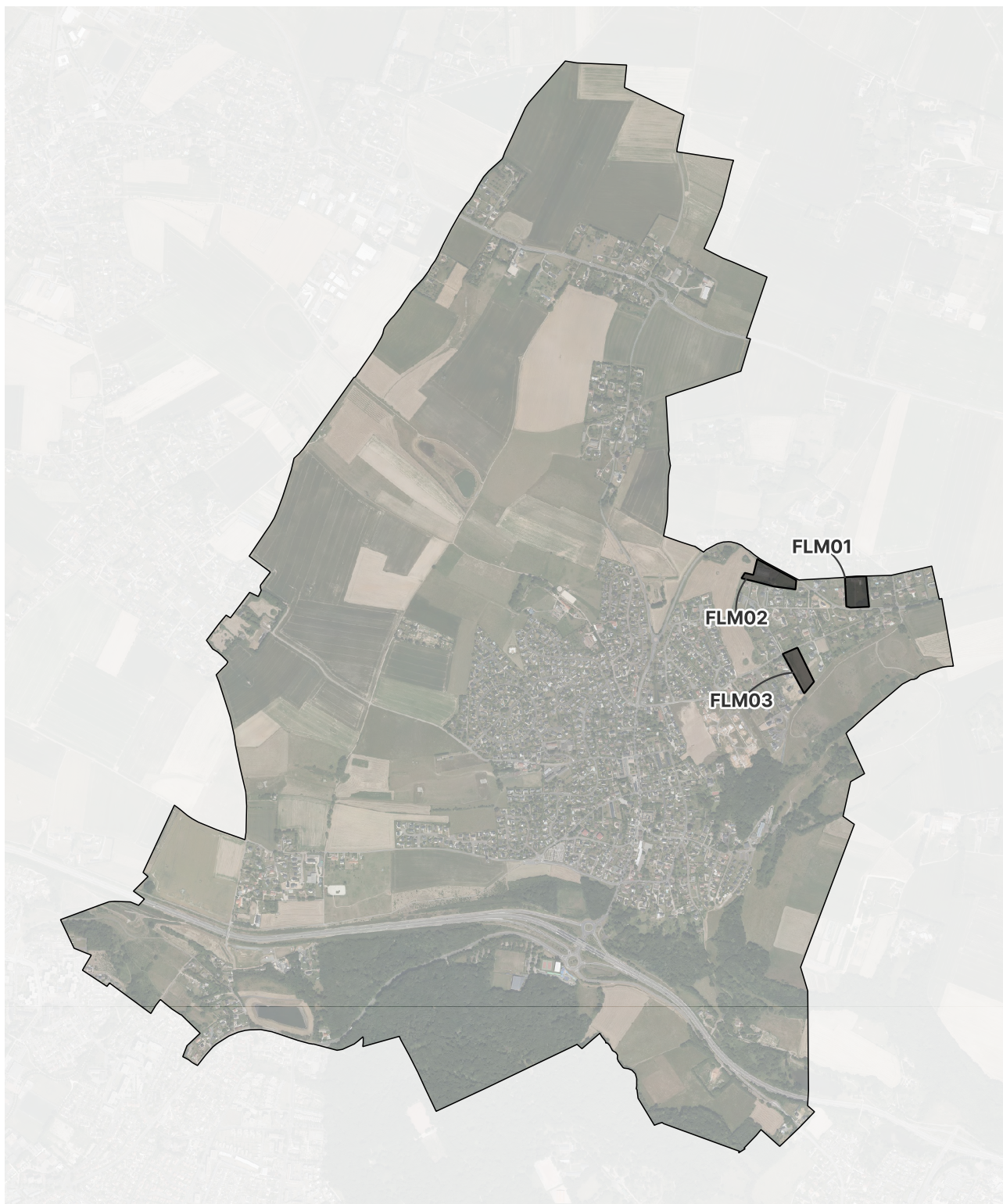
Fontaine-la-Mallet

3 secteurs d'OAP

FLM01 La grande cour

FLM02 Hangar Paumier

FLM03 Rue de Fréville 3



La grande cour

FLM01



Fontaine-la-Mallet • La grande cour

Le secteur se situe dans le hameau de Fréville, à l'est du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet, le long de la route de Fontaine-la-Mallet. Il se compose d'une grande cour enherbée et d'une habitation située en fond de parcelle et dont la partie sud est concernée par le risque d'effondrement (cavité souterraine). C'est un secteur à enjeux pour la commune de Fontaine-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification de ce foncier tout en préservant les éléments de patrimoine architecturaux et paysagers existants.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Préserver le patrimoine architectural et paysager



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Hameau structuré

Surface

8 659 m²

Occupation actuelle

1 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (2)

Risques et nuisances



- **Risque d'effondrement**

Cavités souterraines



Biodiversité



- **Alignement boisé - L151-23 CU**

Alignement boisé à préserver



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



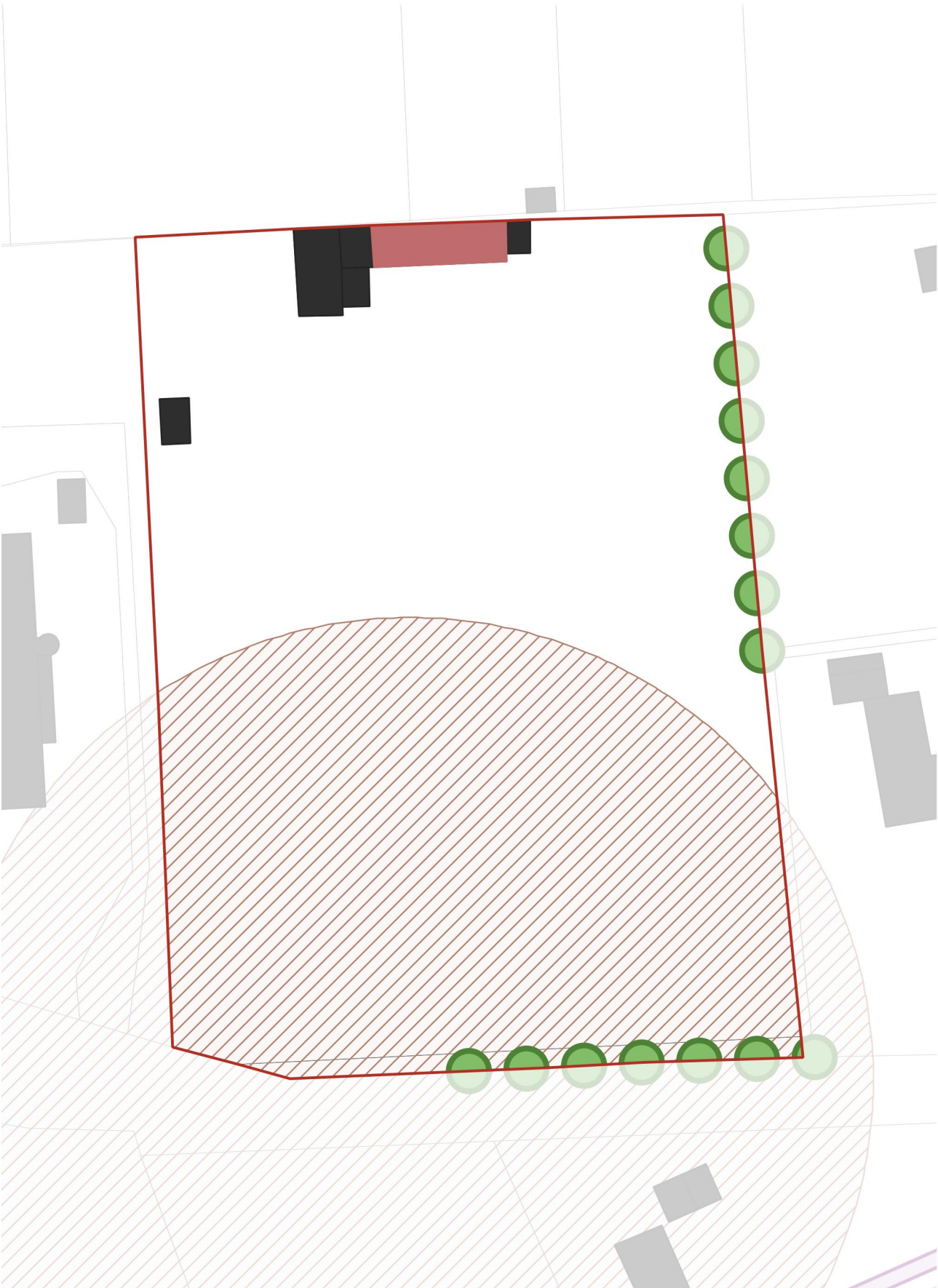
- Réseau d'eau potable

- 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 12 logements / ha, soit 8 logements environ, logement existant compris.

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 au voisinage de l'opération et sera compris entre R+C et R+1+C.

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 route de Fontaine-la-Mallet 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.

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 cet alignement 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'habitat individuel
- Bâtiment à préserver ou à mettre en valeur
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- ↻ Accès à conserver
- Voie à créer (zone de rencontre)
- 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

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – p.32

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

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – p.49

Élément(s) bâti(s)
FLM038 - Niveau 3

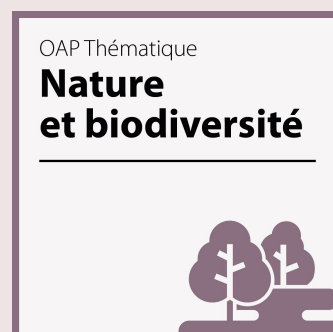
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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



Hangar Paumier

FLM02



Fontaine-la-Mallet • Hangar Paumier

Le secteur se situe dans le hameau de Fréville, à l'est du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet, le long de la route de Fontaine-la-Mallet. Il s'agit d'une parcelle accueillant un entrepot et quelques espaces de paturage sans contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Fontaine-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Sécuriser l'accès depuis la RD 52



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Hameau structuré

Surface

9 920 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

0 % de foncier public *

Personne physique (1)

Risques et nuisances

Biodiversité



- Alignement boisé - L151-23 CU

Alignement boisé à créer



Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux



- Réseau d'eau potable
Extension ~ 70 m
- Absence de 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 12 logements / ha, soit 9 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.

Desserte et organisation viaire

L'accès existant route de Fontaine-la-Mallet sera conservé. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

Les solutions de dessertes internes resteront proportionnées au dimensionnement du programme prévu, les chemins d'accès privatifs seront mutualisés autant que possible.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis l'accès maintenu, 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 l'espace de stationnement créé à la rue du Calvaire au sud, en utilisant les chemins privatifs existants. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur de ce cheminement.

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 à l'ouest 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
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à conserver
- Accroche douce pour un développement de long terme
- Stationnement mutualisé à créer ou à conserver

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

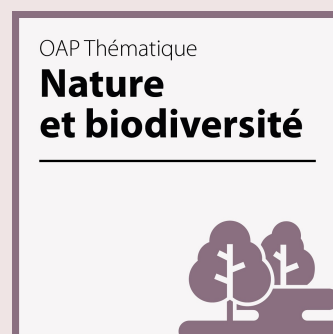
Préservation des éléments du paysage et du patrimoine - L151-23 CU

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 de Fréville 3

FLM03



Fontaine-la-Mallet • Rue de Fréville 3

Le secteur se situe dans le hameau de Fréville, à l'est du centre-bourg de Fontaine-la-Mallet, le long de la rue de Fréville. Il s'agit d'une parcelle enherbée, sans contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Fontaine-la-Mallet qui souhaite encadrer la densification du secteur.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle de proximité

Type enveloppe

Hameau structuré

Surface

8 082 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

2 propriétaires

0 % de foncier public *

Personne physique (1)
Promoteur (1)

Risques et nuisances

Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles
déclarées au Registre parcellaire
graphique 2022

Mobilité

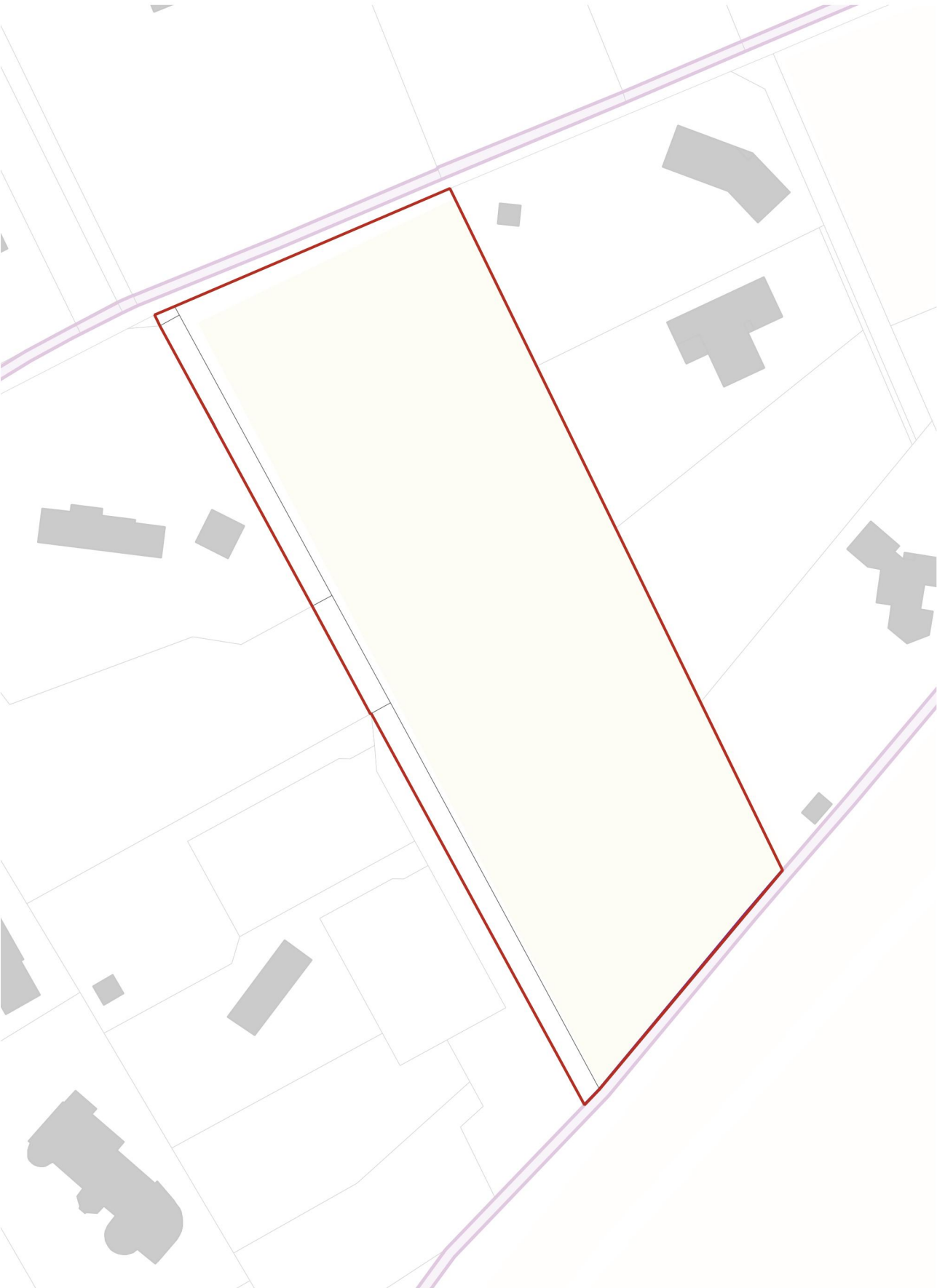
Réseaux

- 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 15 logements / ha, soit 8 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+C.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé rue de Fréville.

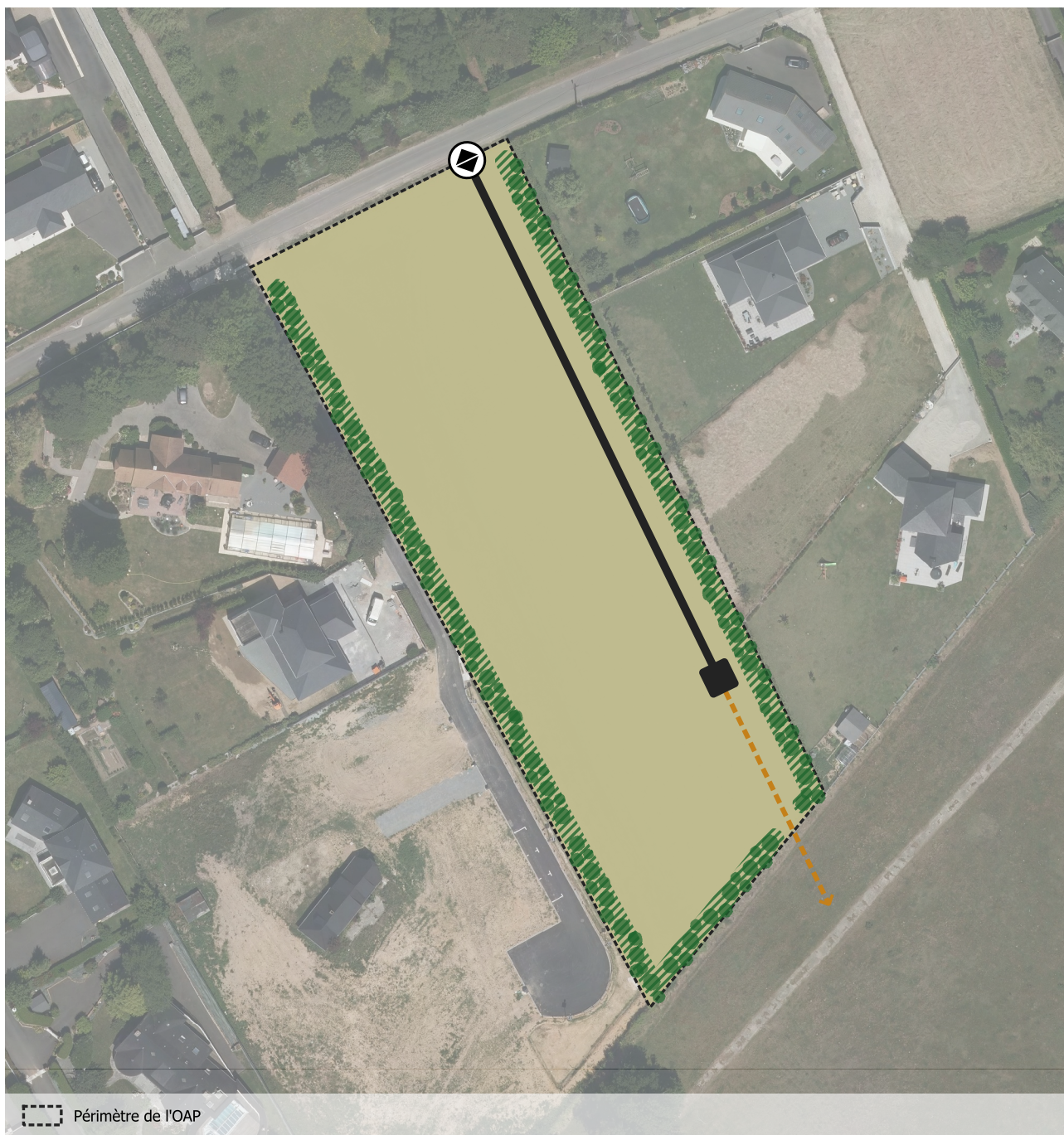
La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

Un cheminement doux, permettant a minima la circulation des piétons, reliera la place de retournement à l'ancienne base de l'OTAN située au sud du secteur. À défaut d'une réalisation immédiate, le projet réservera les emprises nécessaires pour un raccordement futur.

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



Forme urbaine et organisation spatiale

■ Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

- ④ Accès à créer
- Voie à créer
- - - Accroche douce
pour un développement de long terme
- 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

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UD – **p.129**

Dispositions applicables aux zones à urbaniser



- Dispositions applicables à la zone AUD – **p.210**

► Intégrer les OAP thématiques

