

Mannevillette

2 secteurs d'OAP

MVL01 Rue d'Estouteville

MVL02 Clos sud



Rue d'Estouteville

MVL01



Mannevillette • Rue d'Estouteville

Le secteur se situe au cœur du centre-bourg de Mannevillette, en face de l'école primaire. C'est un pré pâturé commun occupé qui ne présente pas de contrainte réglementaire particulière. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Mannevillette qui souhaite encadrer la division potentielle de l'ensemble tout en préservant les qualités paysagères existantes.

Objectifs

- Encadrer la densification



Contexte et enjeux

Rang armature

Commune rurale

Type enveloppe

Centre-bourg

Surface

3 598 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

Eau



- Périmètre de captage
Périmètre de captage éloigné

Paysage et patrimoine

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

Réseaux

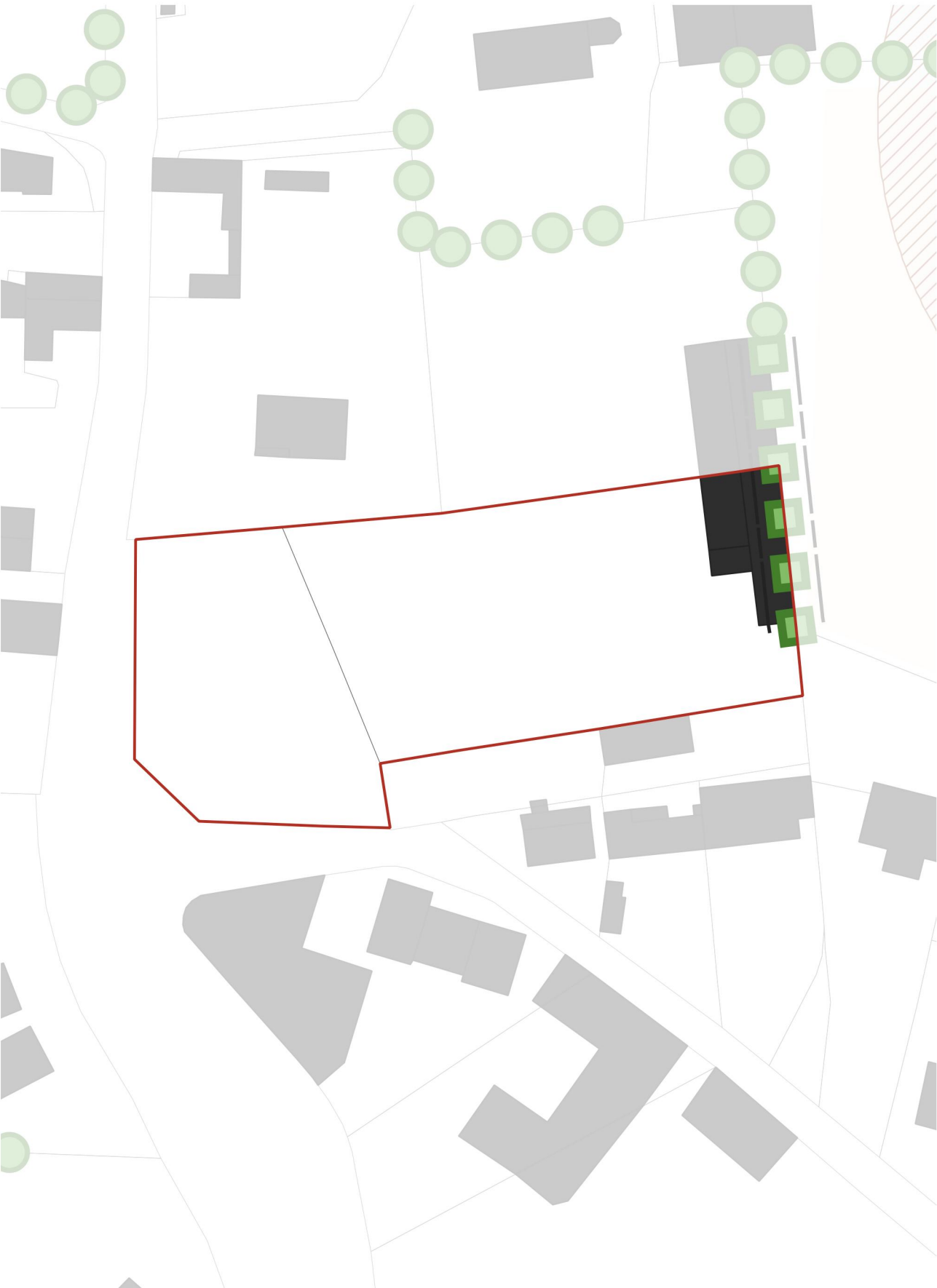


- Réseau d'eau potable
- Absence de réseau d'assainissement

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 séparé en deux parties distinctes :

- un secteur destiné à l'accueil de logements individuels en cœur d'opération ;
- un secteur destiné à l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs le long de la rue d'Estouteville.

Le projet présentera une densité nette minimale moyenne de 25 logements / ha, soit 6 logements environ.

La réalisation du projet est conditionnée à une opération d'ensemble.

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements sera hiérarchisé et dépendant de la typologie bâtie :

- pour les logements individuels, les gabarits seront compris entre R+C et R+1+C ;
- pour les logements intermédiaires et/ou collectifs, les gabarits seront compris entre R+1+C et R+2.

Afin de dessiner un paysage plus urbain et de valoriser le foncier disponible, les logements intermédiaires et/ou collectifs s'implanteront de façon parallèle et au plus près de la rue d'Estouteville, en veillant à proposer, en cas de besoin, un recul suffisant pour permettre la circulation sécurisée des personnes et des véhicules le long de cet axe.

Les logements individuels s'implanteront de façon préférentielle selon une orientation nord/sud des façades principales en privilégiant les accès en partie nord et les pièces de vie et les jardins en partie sud.

Dans le but d'augmenter le nombre de logement susceptibles de profiter d'une bonne orientation, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés est recommandée pour les logements individuels.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé sur la rue des Tennis. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.

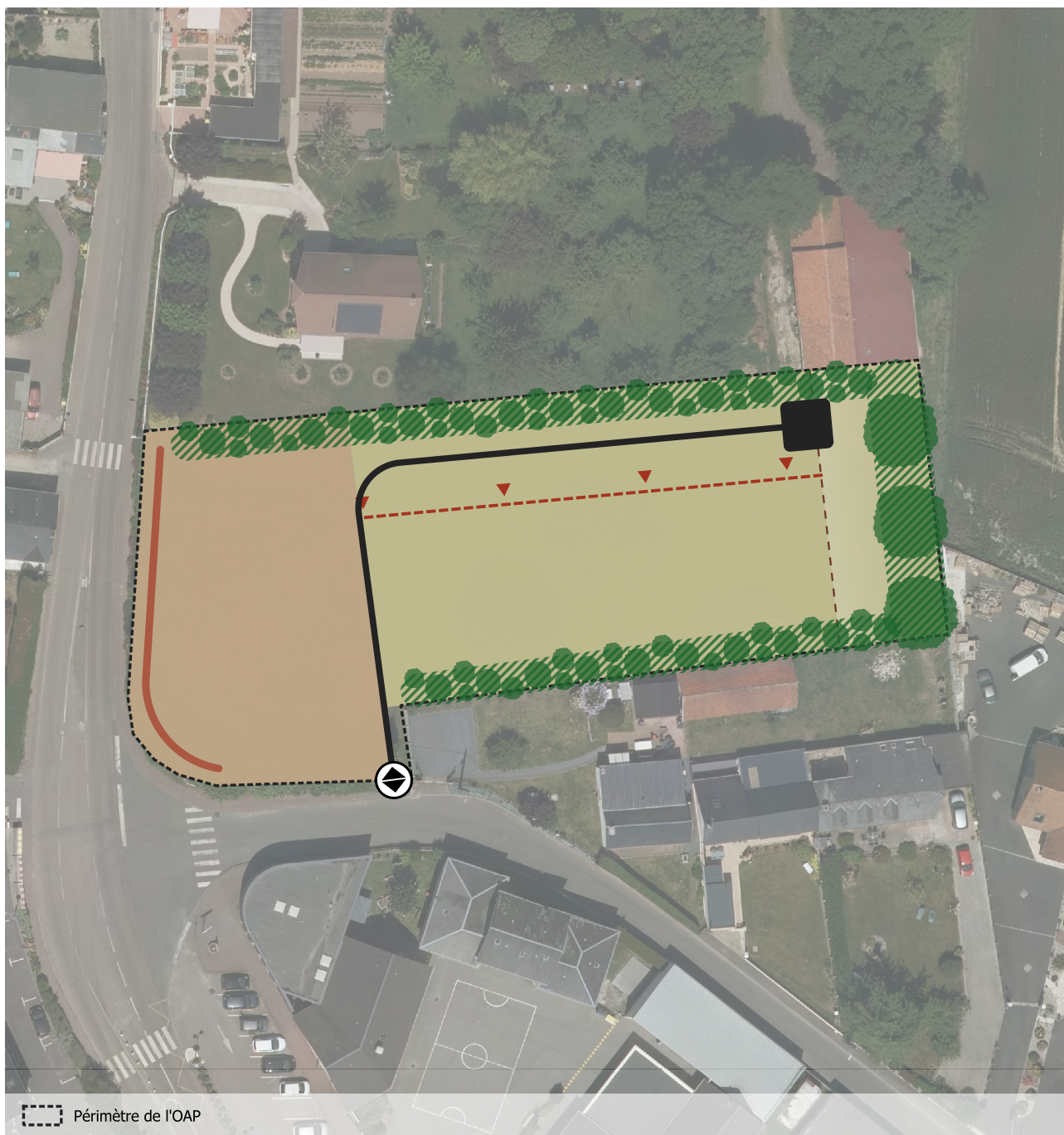
La voirie interne sera traitée sous forme d'une zone de rencontre à double sens, donnant la priorité aux modes actifs et terminée à son extrémité par une place permettant le retournement des véhicules.

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.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole à l'est seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. 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

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat individuel
- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Principe d'alignement à respecter
- Orientation préférentielle
des façades principales
- Recul à respecter (alignement boisé)

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Placette à aménager

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.

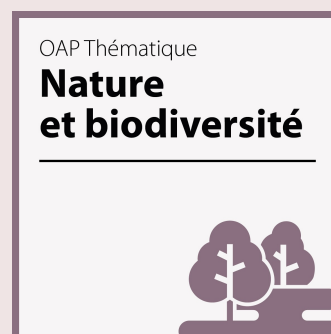
Dispositions applicables aux éléments reportés sur le règlement graphique

Dispositions applicables aux zones urbaines



- Dispositions applicables à la zone UC – p.111

► Intégrer les OAP thématiques



Clos sud

MVL02



Mannevillette • Clos sud

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Mannevillette, à proximité de l'école. Il s'agit d'un clos mesure d'intérêt ayant malheureusement perdu ses caractéristiques architecturales et paysagères, sans contrainte réglementaire spécifique. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Mannevillette qui souhaite encadrer la densification potentielle tout en restaurant les caractéristiques paysagères du clos-masure.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Valoriser le patrimoine naturel du clos-masure



Contexte et enjeux

Rang armature Commune rurale	Surface 12 581 m²	Occupation actuelle 1 propriétaire
Type enveloppe Centre-bourg	Occupation actuelle 1 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	0 % de foncier public * Personne physique (1)

Risques et nuisances
Biodiversité
Alignement boisé - L151-23 CU Alignement boisé à préserver Alignement boisé à créer
Eau
Périmètre de captage Périmètre de captage éloigné
Paysage et patrimoine
- Clos-masure Intérêt - Patrimoine bâti - L151-19 CU Élément bâti
Loi littoral

Agriculture
Parcelles agricoles déclarées au Registre parcellaire graphique 2022
Mobilité
Réseaux
- Réseau d'eau potable Servitude - Réseau d'assainissement Servitude
Emplacement réservé

1 emplacement réservé MVL 01 - Voie publique
--



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 des constructions voisines et sera compris entre R+C et R+1+C.

Dans le but de valoriser le foncier disponible, la mitoyenneté, sur un ou deux côtés, est recommandée pour les logements individuels.

Les clôtures internes à l'opération, si elles sont nécessaires, ne devront pas dégrader l'ouverture centrale qui caractérise l'esprit clos-masure. Elles resteront basses et privilégieront des solutions végétales.

Les constructions identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront maintenues en suivant les prescriptions correspondantes du règlement écrit.

Desserte et organisation viaire

Un accès sera créé depuis la rue d'Estouteville en partie sud du secteur. 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.

Un espace de stationnement mutualisé, accessible depuis la voirie créée, 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 la place de retournement à la rue d'Estouteville en empruntant le chemin d'accès existant.

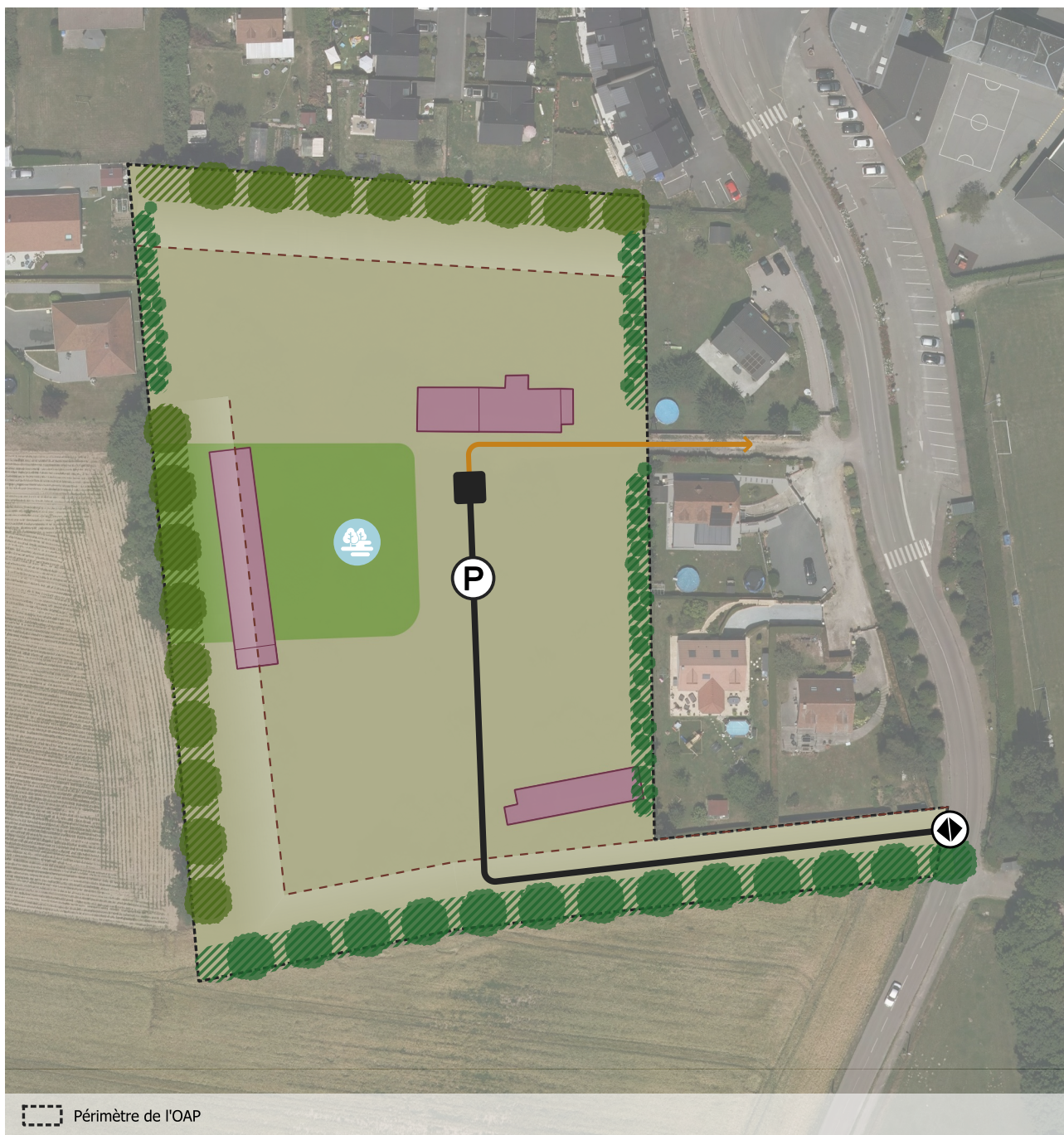
Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé en partie centrale. Il symbolisera l'esprit clos-masure et sera planté, idéalement d'un verger. Il pourra accueillir un espace de récupération des eaux pluviales, préférentiellement une mare, dont les abords seront valorisés par un traitement paysager non clôturé afin de s'intégrer dans le paysage du clos-masure.

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 sud seront plantées d'un alignement d'arbres de moyen ou de haut jet, préférentiellement doublé d'un talus cauchois. Les alignements boisés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit. Un recul vis-à-vis de ces alignements est recommandé pour les nouvelles constructions afin de préserver les conditions d'ensoleillement des jardins et 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 non spécifiée
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- ⤵ Accès à créer
- Voie à créer (zone de rencontre)
- Cheminement doux à créer ou à conserver
- P Stationnement mutualisé à créer ou à conserver
- Placette à aménager

Insertion paysagère et environnementale

- Masque végétal à créer
- Alignement boisé à créer
- Alignement boisé à préserver
- 🌿 Mare ou bassin 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

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

4.1 – Prescriptions associées aux bâtiments remarquables – **p.49**

4.3 – Prescriptions associées aux clos-masures – **p.52**

Clos-masure(s)
MVL01 - Intérêt

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

5.6 – Prescriptions associées aux haies et alignements d'arbres – **p.58**

Emplacements réservés

8.1 – Emplacements réservés pour ouvrage public, voie publique, espace vert et continuité écologique – **p.61**

Emplacement(s) réservé(s)
MVL03 - Voie publique

Dispositions applicables aux zones urbaines

• Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**

► Intégrer les OAP thématiques

