



Révision du POS en PLU de Fontaine-la-Mallet

Orientations d'Aménagement et de Programmation – Novembre 2018



GeoDev
LE HAVRE
Téléphone : 02 35 46 55 08
www.geodev-conseil.com

CACHET DE LA MAIRIE :



REVISION DU POS EN PLU :

**Prescrite le 11 décembre 2014
Enquête publique du 30/03/18 au 30/04/18 inclus
Approbation le 13 novembre 2018**





Dans le cadre de la révision du POS en PLU de Fontaine-la-Mallet, des orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées sur les deux zones d'ouverture à l'urbanisation afin de faire le lien avec les orientations du PADD.

RAPPEL REGLEMENTAIRE :

En application de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement :

« 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. »

(extrait de l'article L.151-6 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. »

(article L.151-7 du Code de l'Urbanisme)



CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION :

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) incluses dans le Plan Local d'Urbanisme de Fontaine-la-Mallet sont **présentées sous forme graphique et écrite**. Les deux formes présentées se complètent dans la mesure où certaines prescriptions sont rédigées mais ne sont pas localisées sur les schémas de principe de chaque opération.

Les OAP permettent à la commune de Fontaine-la-Mallet d'**encadrer et de préciser les conditions d'aménagement des zones à urbaniser**, qui par conséquent, connaîtront un développement particulier. **Les opérations d'aménagement ou de construction retenues dans ces secteurs devront être compatibles avec les OAP**, et devront les respecter dans l'esprit (logique de compatibilité). Les prescriptions présentées dans les OAP possèdent un caractère opposable aux autorisations d'urbanisme. Les prescriptions imposées sur chaque OAP sont catégorisées en trois thématiques :

Forme urbaine et organisation du bâti

Organisation des déplacements

Insertion paysagère et environnement

Ci-après, sont présentées **1 orientation d'aménagement et de programmation** :

- ✓ Zone AUa : au Sud de la Rue de Fréville.

Ci après, sont déclinés :

- ✓ Une fiche « diagnostic » et une vue aérienne du site ;
- ✓ L'orientation d'aménagement et de programmation graphique et rédigée.



Contexte

Contraintes

Réseaux

Atouts

Hameau et lieu-dit : Le Village
Surface : 5,7 ha
Occupation du sol : prairie
Topographie : dénivelé Est-Ouest avec une surélévation par rapport à l'Avenue Jean Jaurès (terrain situé sur le coteau Est de la vallée de Fontaine-la-Mallet)
Maîtrise foncière : publique et privée

Contraintes de 1^{er} niveau : périmètre de protection de captage éloigné, périmètre de protection d'un monument historique, zonage érosion du PPRI
Contraintes de 2^{ème} niveau : zone d'inconstructibilité liée à la présence d'un indice de cavité souterraine
Contraintes de 3^{ème} niveau : aucune

VOIRIE
Voirie : Route de Fréville
Largeur : 6 mètres
ASSAINISSEMENT
Raccordement : Assainissement collectif raccordé depuis la Rue de Fréville

- ✓ Proximité de tous les réseaux
- ✓ Situation à proximité du centre-bourg (cheminement piéton)
- ✓ Site très peu concerné par des zones d'effondrement
- ✓ Epaissement de la tache bâtie
- ✓ Accès routier sans congestion du bourg
- ✓ Connexion possible au réseau de trottoirs existants
- ✓ Ensoleillement optimal
- ✓ Terrain non utilisé par l'activité agricole



EAU POTABLE
Raccordement : par la Rue de Fréville
 par la Rue des Sources

Ø **canalisation** :

ELECTRICITE
Raccordement : par la Rue de Fréville
 par la Rue des Sources

Enjeux

- ✓ Augmenter et diversifier l'offre de logements
- ✓ Favoriser la densité des formes urbaines
- ✓ Conforter la structure du centre-bourg
- ✓ Optimiser l'accroche au tissu bâti
- ✓ Relier ce site au réseau de trottoirs/chemins existant
- ✓ Intégrer le secteur au bâti existant
- ✓ Traiter la transition avec l'espace agricole situé au Nord
- ✓ Prévoir une gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales

Vue du site depuis la Rue de Fréville (Ouest)



Vue du site depuis la Rue de Fréville (Est)



Projet envisagé

Occupation du sol envisagée : Habitat
Type de logements : logement en accession à la propriété et logement locatif
Formes urbaines : Habitat individuel et habitat groupé
Densité moyenne sur l'ensemble de l'opération : **12 à 16 logements / ha**
Potentiel total : 70 à 90 logements

Illustrations



Commune de FONTAINE-LA-MALLET

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION GRAPHIQUE

Sites1

Forme urbaine et organisation du bâti

- Espace dédié à un programme mixte de logements
- Espace dédié à l'habitat pavillonnaire
- Espace boisé
- Construction existante
- Secteur d'équipement


Organisation de la desserte et des déplacements

- Principe de voie principale traversante à créer
- Principe de desserte secondaire à créer
- Liaison douce à conforter
- Principe de liaison douce à créer
- Accès imposés
- Elargissement de la voirie à prévoir
- Stationnement à créer en entrée de zone

Insertion paysagère et environnement

- Gestion qualitative et paysagère des eaux pluviales (noues, hydraulique douce,...)
- Espace d'aération
- La Souris
- Haie arbustive à créer
- Zone de transition avec l'espace boisé
- Recul par rapport à l'espace boisé
- Perspective paysagère à préserver

Juin 2017 - Réalisation GeoDev
 Ces orientations d'aménagement présentent les principes d'urbanisation de la zone à respecter, dans une logique de compatibilité.





Forme urbaine et organisation du bâti

- ✓ Offre de logements localifs et programme mixte (accession à la propriété / location) à prévoir sur la base globale de **12 logements/ha minimum**.
- ✓ Espace dédié à un **programme mixte** de logements à créer sur la partie Ouest pour favoriser la diversification du parc de logements : morphologies urbaines variées (individuel – mitoyen - groupé) et typologies urbaines multiples, sur la base de 20 logements/ha minimum.
- ✓ Espace dédié à l'**habitat pavillonnaire** à créer sur la partie Est, caractérisé par une densité plus faible, sur la base de 6 logements/ha minimum.
- ✓ L'**implantation optimum** des constructions doit être recherchée pour bénéficier des apports gratuits du soleil.
- ✓ **Un ou des espace(s) public(s) de qualité** (mobiliers urbains, stationnement, espace vert,...) **devra être aménagé dans le site**. Cet espace constituera un **lieu de rencontre** au sein du quartier, aménagé avec un **mobiliers urbain** adapté. La circulation automobile y sera apaisée, quelques places de stationnement pourraient être proposées sur cette placette où la **place du végétal** devra être valorisée.

Organisation des déplacements

- ✓ Création d'une **voirie principale structurante**, avec au moins **deux accès principaux** à prévoir rue de Fréville.
- ✓ Principe de **desserte secondaire** pour desservir l'ensemble de la zone.
- ✓ Principe de **voirie partagée ou de cheminement dédié aux modes doux** le long de la voirie principale à décliner.
- ✓ Liaison douce de la rue de Fréville à conforter, reliant le site à l'avenue Jean Jaurès et au Mémorial de la Libération.
- ✓ **Connexion au réseau de cheminements doux existant à prévoir** : une connexion avec le trottoir existant rue Fréville et deux connexions rue des Sources.
- ✓ Compte-tenu de la densité imposée, une ou des **poche(s) de stationnement** sont à prévoir afin de ne pas congestionner le réseau de voiries.

Insertion paysagère et environnement

- ✓ Les eaux pluviales seront gérées qualitativement sur site dans le respect des **principes d'hydraulique douce** : ouvrages paysagers, noues végétalisées à minima le long de la voirie principale,...
- ✓ La voie principale sera aménagée **en travers de la pente** pour la bonne gestion des eaux pluviales.
- ✓ Création d'un **masque végétal (haie arbustive sur talus)** en limite avec les espaces déjà bâtis.
- ✓ Les **limites séparatives** bénéficieront d'un traitement paysager avec l'ensemble des plantations existantes conservées ou remplacées.
- ✓ **Recul de 15 mètres par rapport à l'espace boisé classé** au Sud du site avec la création d'une **zone de transition** entre espace bâti et espace boisé.
- ✓ **Moindre densité** sur la partie Est, plus élevée et en limite du hameau de Fréville, pour une bonne **intégration paysagère** des constructions dans leur environnement.
- ✓ **Perspective paysagère** depuis la Rue de Fréville vers le centre-bourg et l'église à préserver lors de l'implantation des constructions.

Accès piéton à réaliser



Illustrations



Accès existant Rue de Fréville



Perspective paysagère depuis la rue de Fréville