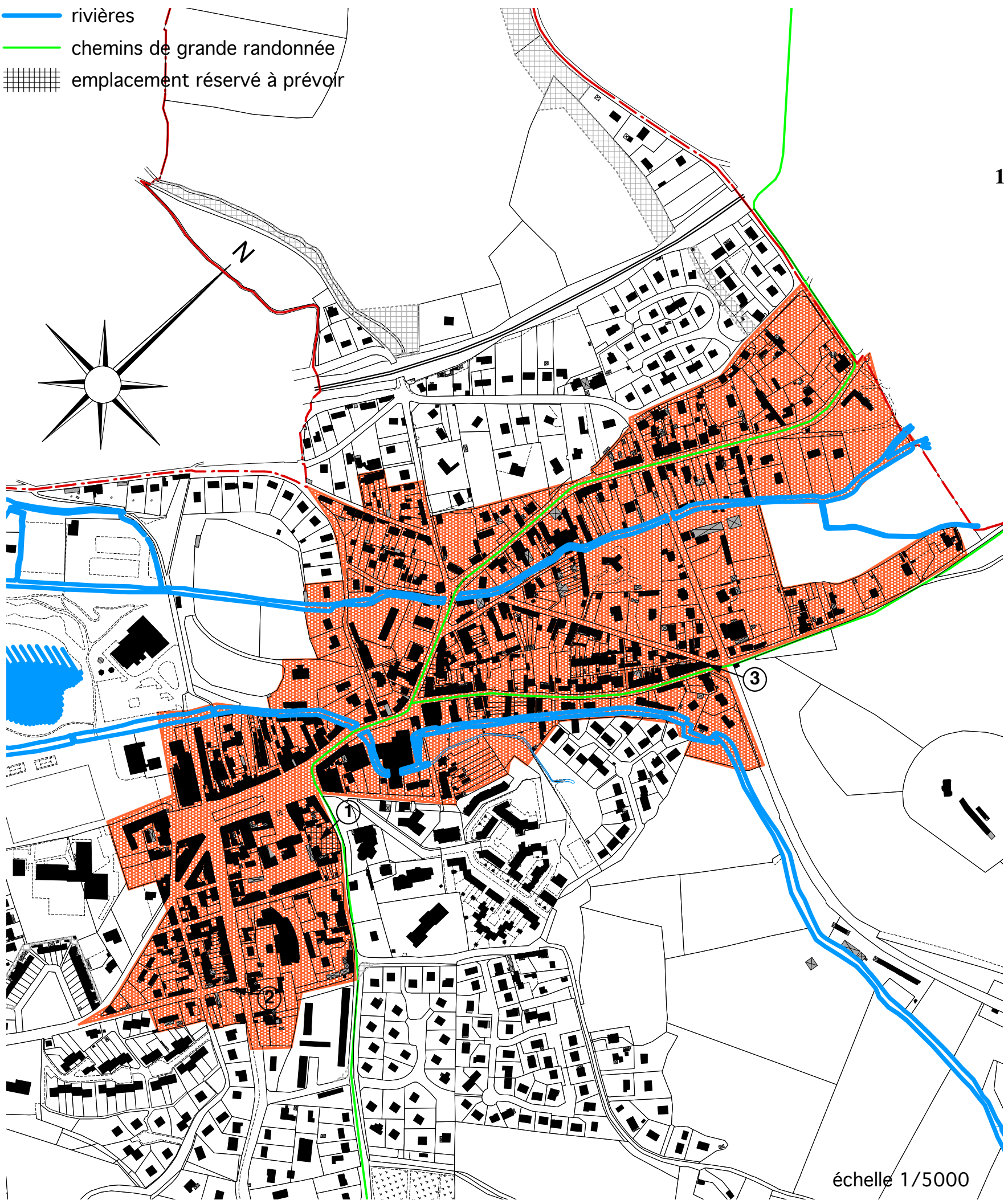


- - - limites communales
- rivières
- chemins de grande randonnée
- emplacement réservé à prévoir
- secteur de renouvellement urbain

orientations d'aménagement



1 - Secteur de renouvellement urbain

En application du second alinéa de l'article L-123-2, en l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global portant sur l'ensemble du secteur de renouvellement urbain désigné ci-contre, les constructions et installations d'une superficie supérieure à 100m² de surface hors œuvre nette sont provisoirement interdites pendant une durée de dix-huit mois, à partir de l'approbation du PLU (items 1, 2, 3, 4 et 6).

Dès l'approbation du PLU, la commune engage l'étude d'un plan global d'aménagement, dont les objectifs principaux sont au moins les suivants:

- Etablir un état des lieux référençant l'état des constructions, les constructions légères, les jardins, les chemins piétons, l'occupation des rives des cours d'eau, les espaces publics, les éléments remarquables du patrimoine, etc. (item 1, 2 et 4)
- Densifier le site, en vue de développer, notamment, la mixité sociale (items 1, 2 et 6)
- Créer un maillage de cheminements piétons en liaison avec les chemins de grande randonnée existants (item 3)
- Mettre en valeur les éléments intéressants du patrimoine (items 1, 2 et 6)
- Mettre en valeur les deux rivières, le Cailly et la Clèrette (items 3 et 6)

Ce renouvellement urbain doit tenir compte de l'organisation socio-économique de ce quartier central, et notamment:

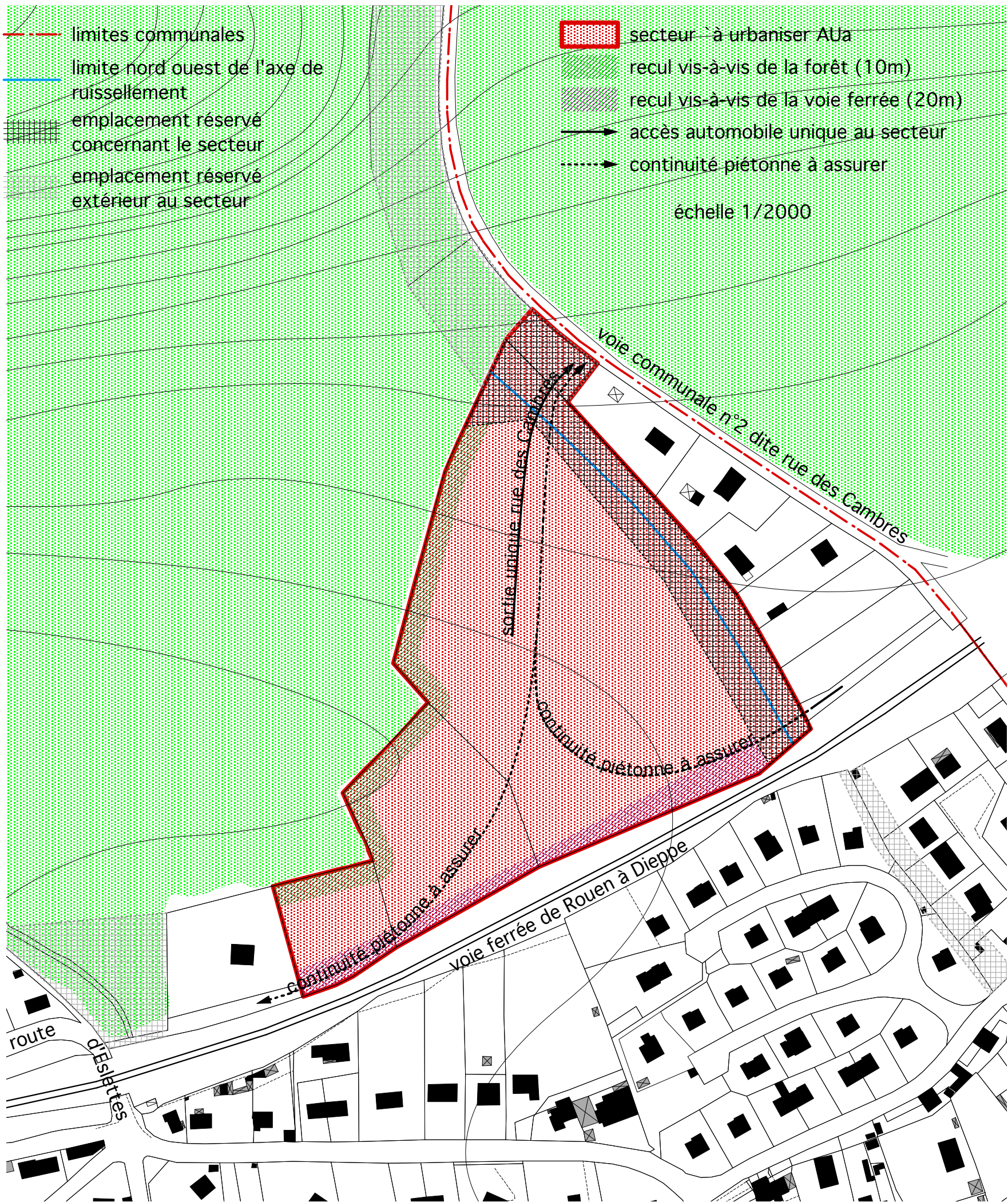
- de la structure sociale qu'expriment les types de logements et les statuts d'occupation de ces logements
- de la structure économique qu'expriment les types de commerces et d'installations artisanales et leur imbrication dans le tissu urbain
- du caractère patrimonial que représentent, pour les Montvillais, le centre-ville des commerces et des services et certaines formes traditionnelles d'urbanisation rappelant l'histoire du site.

Dans cet esprit, il programmera également:

- un plan de circulation et de stationnement (items 1 et 3)
- l'aménagement des places de la République et de l'Abbé Kérébel (items 1 et 3)
- une charte relative aux devantures commerciales et aux enseignes (items 1 et 4)

D'ores et déjà, trois emplacements réservés concernant ce secteur de renouvellement urbain sont institués (le n°1 pour la création d'un parc de stationnement et les n°2 et n°3 pour des aménagements de carrefour)(item 3)

échelle 1/5000



orientations d'aménagement

2 - Secteur à urbaniser AUa

Le secteur AUa est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En tout état de cause, la commune s'engage à les renforcer si cela s'avérait nécessaire.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer, soit sur la route d'Eslettes, à l'ouest de la zone, soit sur la voie communale n°2, dite rue des Cambres, à l'est de la zone.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, mais les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans l'opération d'ensemble.

L'accès automobile se fera obligatoirement par la voie communale n°2 dite rue des Cambres.

Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m, hors trottoirs. Chaque chaussée est longée par deux trottoirs, dont l'un d'entre eux présente une largeur minimale de 1,50m.

Ce trottoir de 1,50m, le cas échéant complété par un chemin piéton de même largeur, doit assurer une continuité entre un accès piéton vers la route d'Eslettes et deux accès piétons vers la rue des Cambres (voir croquis ci-contre). Il comprend également un secteur AUai entièrement compris dans cet emplacement réservé.

Le secteur AUa comprend un emplacement réservé longeant toute la limite nord-est du site, destiné à la réalisation d'aménagements hydrauliques.

Les constructions devront respecter, outre les distances de prospect vis-à-vis des limites séparatives extérieures définies dans le règlement, une marge de recul de 10m vis-à-vis de la forêt classée EBC au nord-ouest, et une marge de recul de 20m vis-à-vis de la voie ferrée de Rouen à Dieppe, longeant le site au sud (voir croquis ci-contre).

Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,5.

orientations d'aménagement

3 - Secteur à urbaniser AUB

Le secteur AUB est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En tout état de cause, la commune s'engage à les renforcer si cela s'avérait nécessaire.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer, soit sur le chemin du Petit Cardonville, au nord de la zone, soit sur la rue des Déportés, à l'ouest de la zone, via le chemin qui jouxte le cimetière.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, mais les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans l'opération d'ensemble.

L'accès automobile se fera obligatoirement par la rue des Déportés, via le chemin qui jouxte le cimetière, et par le chemin du Petit Cardonville.

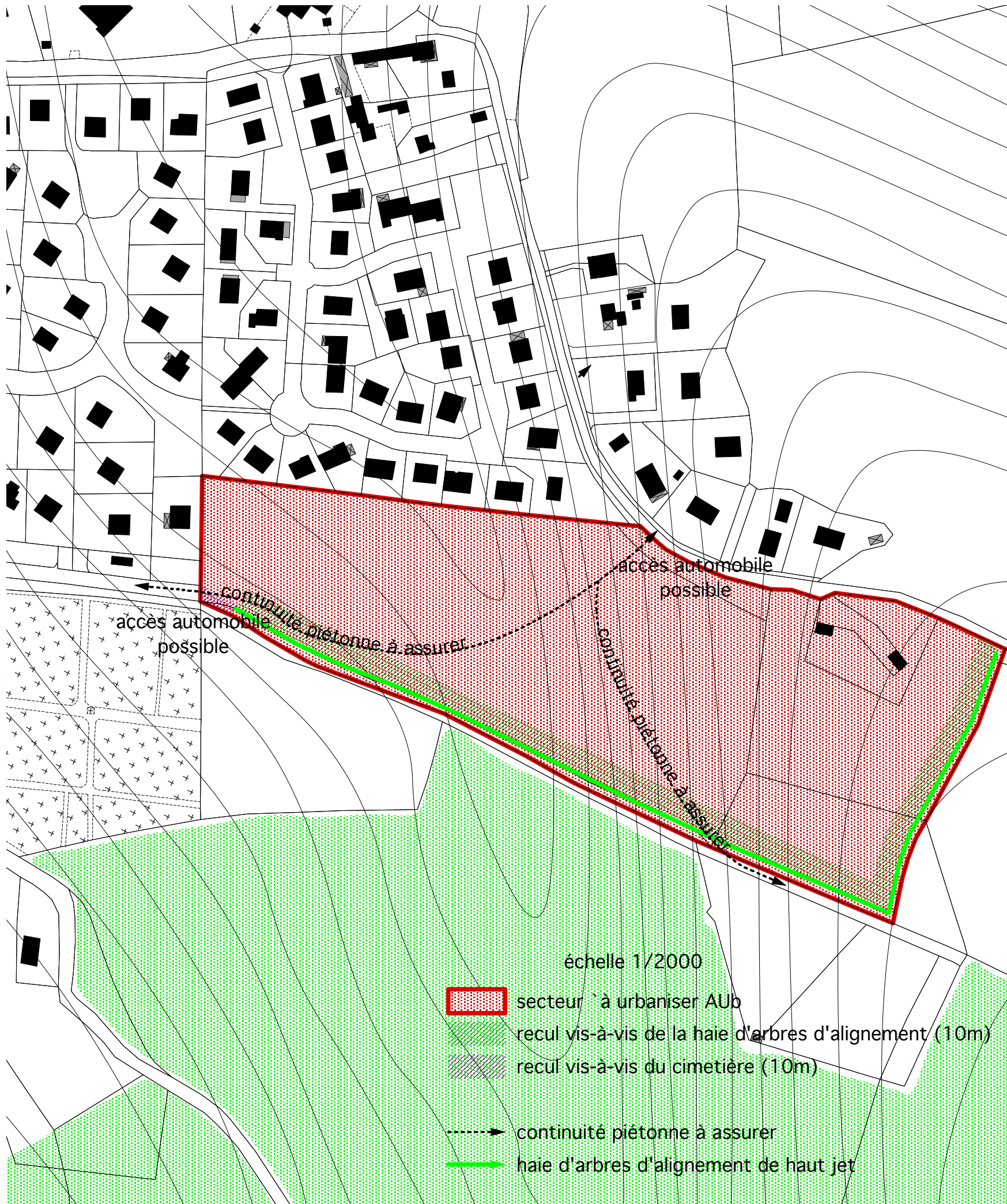
Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m, hors trottoirs. Chaque chaussée est longée par deux trottoirs, dont l'un d'entre eux présente une largeur minimale de 1,50m.

Ce trottoir de 1,50m, le cas échéant complété par un chemin piéton de même largeur, doit assurer une continuité entre la rue des Déportés, via le chemin qui jouxte le cimetière, et le chemin du Petit Cardonville (voir croquis ci-contre).

Les constructions devront respecter, outre les distances de prospect vis-à-vis des limites séparatives extérieures définies dans le règlement, une marge de recul de 10m vis-à-vis de la haie d'arbres d'alignement de haut jet, à planter contre la limite sud et la limite est du secteur, et une marge de recul de 10m vis-à-vis de la limite du terrain où est prévue l'extension du cimetière (voir croquis ci-contre).

Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,5.



Orientations d'aménagement

4. Secteur à urbaniser AUc

Le secteur AUc est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer sur la Route Départementale n° 47.

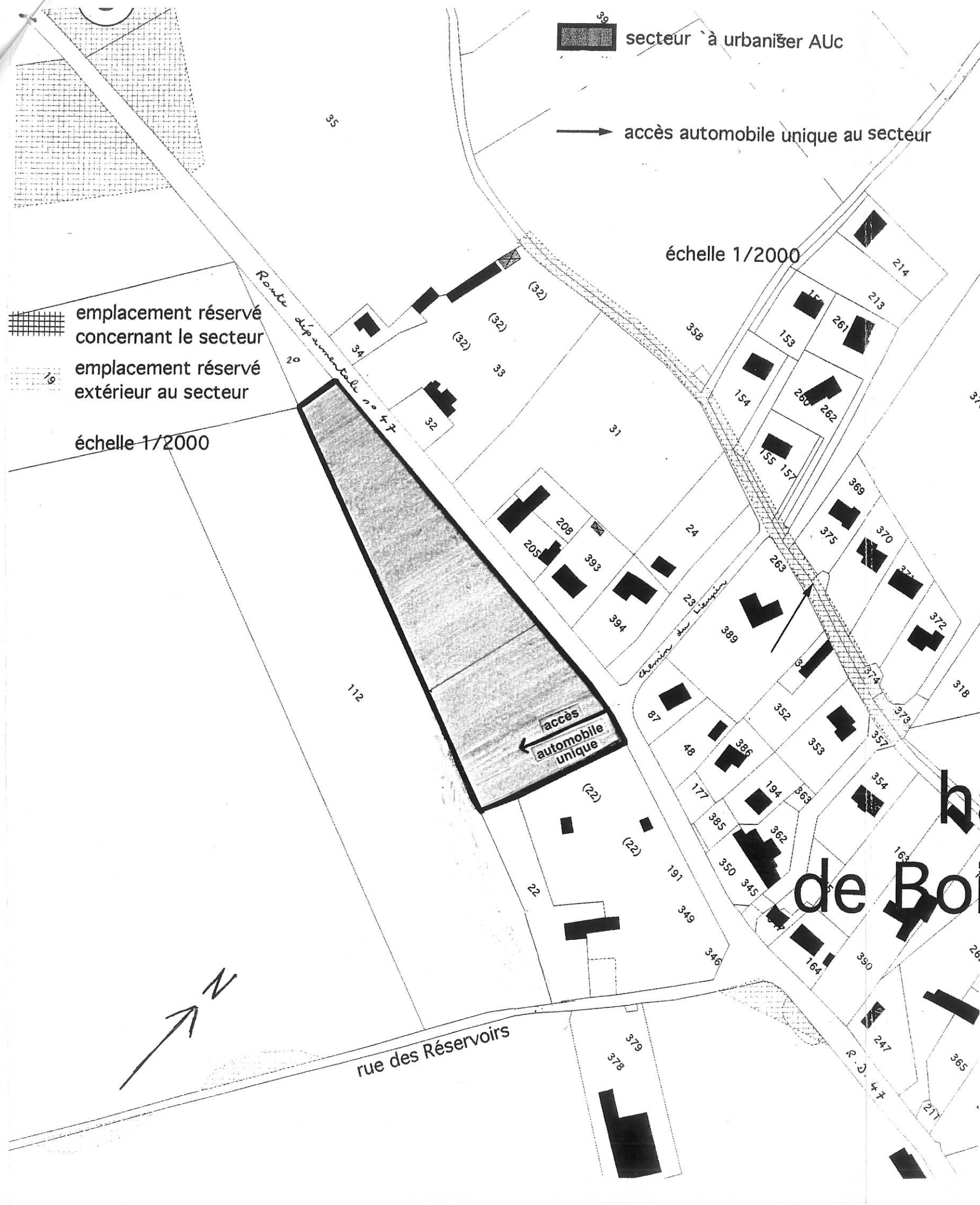
Eaux pluviales : les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans l'opération d'ensemble.

L'accès automobile se fera obligatoirement par la Route Départementale n° 47.

Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m.

Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,25.



orientations d'aménagement

5 - Secteurs à urbaniser AUd et AUg

Les secteurs AUd et AUg sont un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En tout état de cause, la commune s'engage à les renforcer si cela s'avérait nécessaire.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, mais les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans les opérations d'ensemble.

L'accès automobile se fera obligatoirement par la rue des Réservoirs et/ou par la route départementale n°47. La première opération d'ensemble réalisée déterminant le lieu assurant la continuité des voiries.

Par exception, les parcelles contiguës à la rue au sel uniquement AUg peuvent être accessibles depuis cette voie.

Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m, hors trottoirs. Chaque chaussée est longée par au moins un trottoir, d'une largeur minimale de 1,50m.

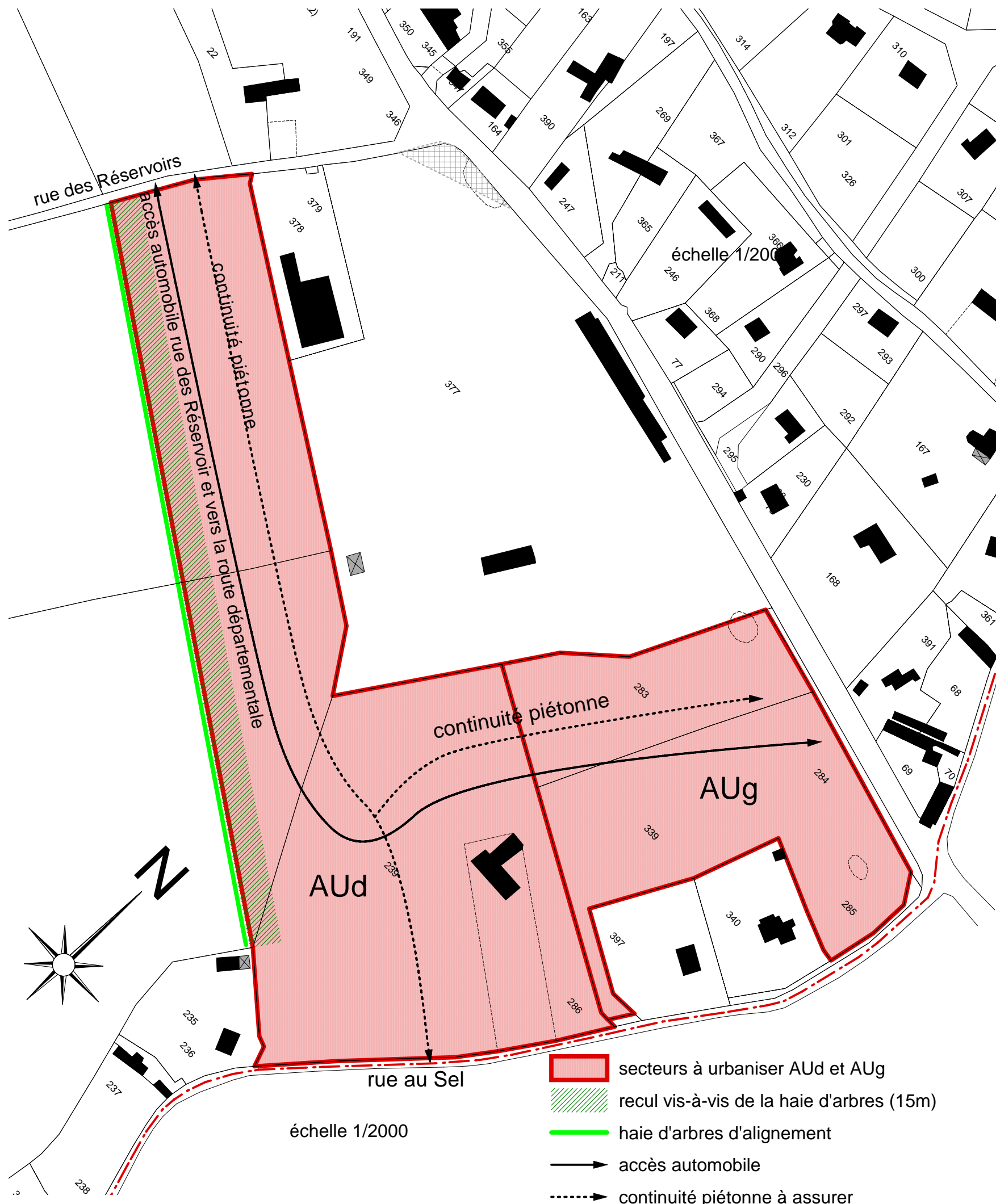
Ce trottoir de 1,50m, le cas échéant complété par un chemin piéton de même largeur, doit assurer une continuité entre un accès piéton vers la rue des Réservoirs, un accès piétons vers la rue au Sel et un accès piéton en continuité avec la voirie piétonne réalisée dans le secteur AUf si ce dernier est déjà aménagé, ou en attente si le secteur AUf n'est pas encore aménagé (voir croquis ci-contre).

Les constructions devront respecter, outre les distances de prospect vis-à-vis des limites séparatives extérieures définies dans le règlement, une marge de recul de 15m vis-à-vis de la haie d'arbres à planter (voir croquis ci-contre).

Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Une haie d'arbres brise-vent de haut-jet, composée d'arbres d'essences traditionnelles (hêtres, chênes, érables, frênes, etc.) sera plantée sur un talus cauchois au sud-ouest du projet, telle qu'indiquée sur le plan ci-joint. Sa localisation vis-à-vis de la limite du secteur n'est pas définie, sachant que les constructions doivent être implantées au nord-est de ce talus cauchois.

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,25.



orientations d'aménagement

6 - Secteur à urbaniser AUe

Le secteur AUe est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En tout état de cause, la commune s'engage à les renforcer si cela s'avérait nécessaire.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer sur la voie communale de Montville à Bosc Guérard, qui traverse le hameau de Bois Isambert.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, mais les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans l'opération d'ensemble.

L'accès automobile se fera obligatoirement par la voie communale de Montville à Bosc Guérard.

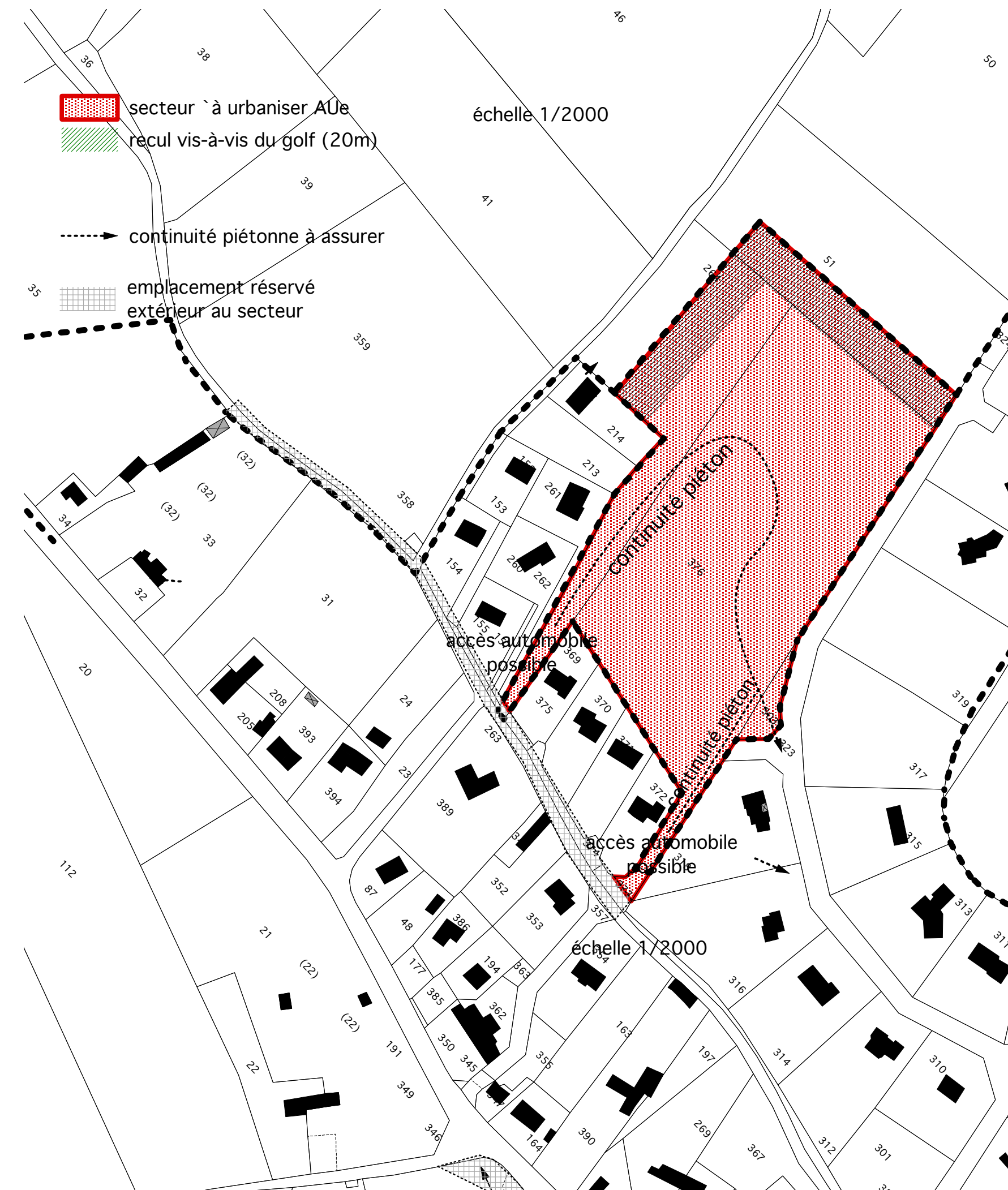
Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m, hors trottoirs. Chaque chaussée est longée par deux trottoirs, dont l'un d'entre eux présente une largeur minimale de 1,50m.

Ce trottoir de 1,50m, le cas échéant complété par un chemin piéton de même largeur, doit assurer une continuité vers la voie communale de Montville à Bosc Guérard (voir croquis ci-contre).

Les constructions devront respecter, outre les distances de prospect vis-à-vis des limites séparatives extérieures définies dans le règlement, une marge de recul de 20m vis-à-vis du golf (voir croquis ci-contre).

Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,25.



orientations d'aménagement

7 - Secteur à urbaniser AUF

Le secteur AUF est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En tout état de cause, la commune s'engage à les renforcer si cela s'avérait nécessaire.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer sur la rue des Réservoirs ou sur la route départementale.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, mais les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans l'opération d'ensemble.

L'accès automobile se fera obligatoirement par la rue des Réservoirs.

Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m, hors trottoirs. Chaque chaussée est longée par deux trottoirs, dont l'un d'entre eux présente une largeur minimale de 1,50m.

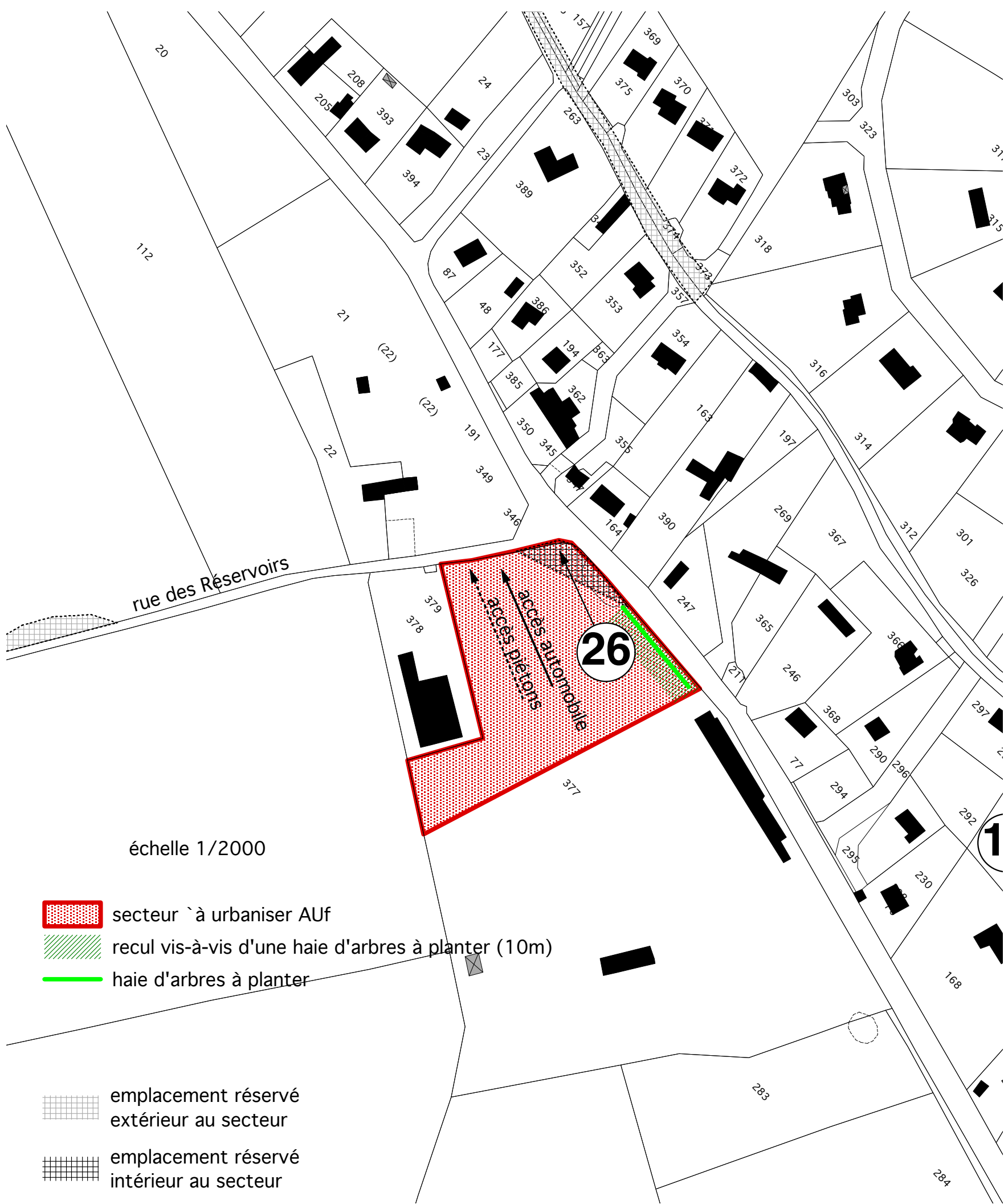
Ce trottoir de 1,50m, le cas échéant complété par un chemin piéton de même largeur, doit assurer une continuité vers la rue des Réservoirs (voir croquis ci-contre).

Le secteur AUF comprend un emplacement réservé destiné à un aménagement routier (n°26)




Les constructions devront respecter, outre les distances de prospect vis-à-vis des limites séparatives extérieures définies dans le règlement, une marge de recul de 10m vis-à-vis de la haie d'arbres de haut jet à planter (voir croquis ci-contre).



Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,25.



échelle 1/2000

-  secteur à urbaniser AUF
-  recul vis-à-vis d'une haie d'arbres à planter (10m)
-  haie d'arbres à planter

-  emplacement réservé extérieur au secteur
-  emplacement réservé intérieur au secteur

orientations d'aménagement

8 - Secteur à urbaniser AUg

Le secteur AUg est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En tout état de cause, la commune s'engage à les renforcer si cela s'avérait nécessaire.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer, soit sur la route départementale, à l'est de la zone, soit sur la rue au Sel, au sud de la zone.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, mais les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans l'opération d'ensemble.

L'accès automobile se fera obligatoirement par la rue au Sel.

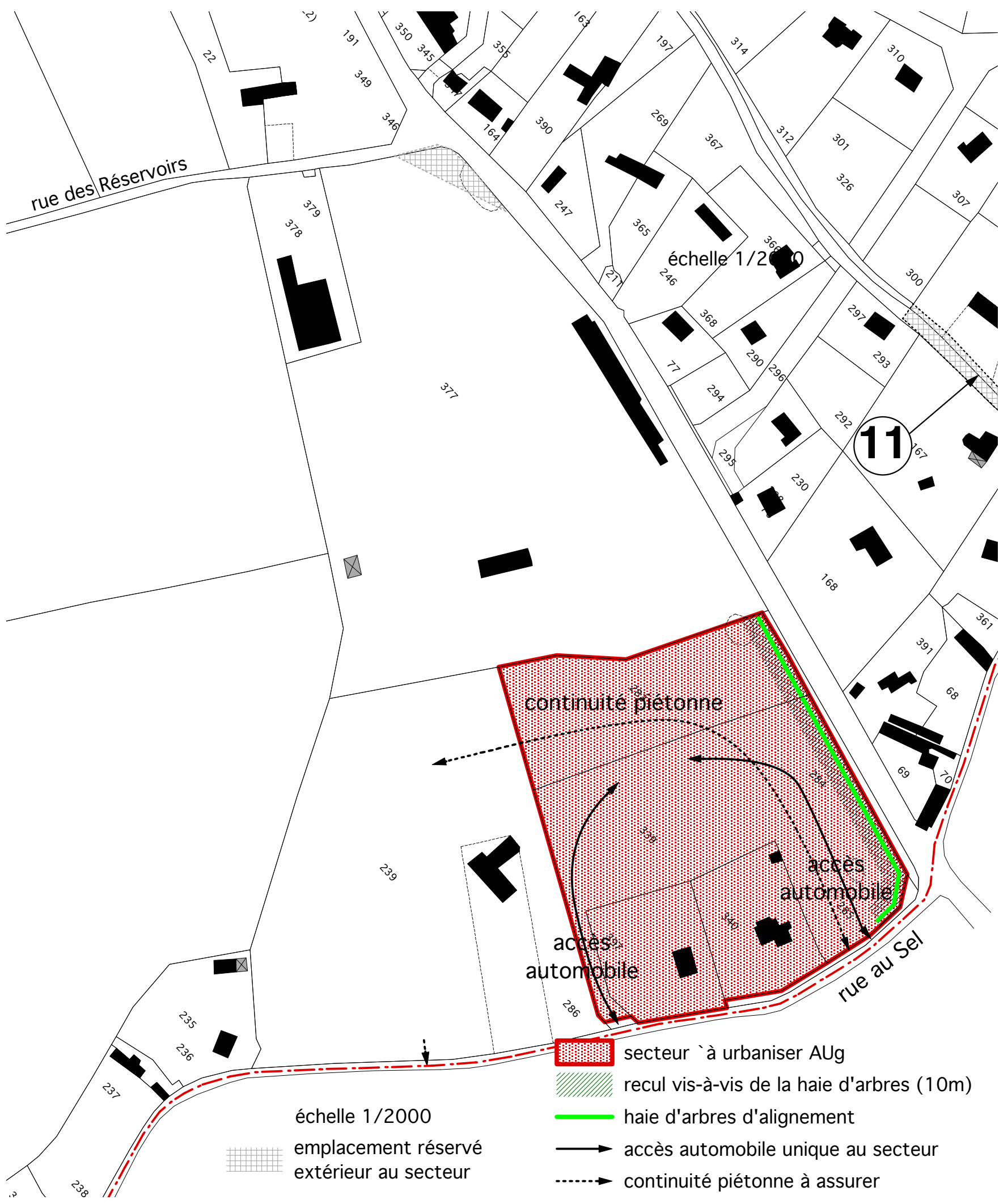
Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m, hors trottoirs. Chaque chaussée est longée par deux trottoirs, dont l'un d'entre eux présente une largeur minimale de 1,50m.

Ce trottoir de 1,50m, le cas échéant complété par un chemin piéton de même largeur, doit assurer une continuité entre un accès piéton vers la rue des Réservoirs et un accès piétons vers le secteur AUd si ce dernier est déjà aménagé, ou en attente si le secteur AUd n'est pas encore aménagé (voir croquis ci-contre).

Les constructions devront respecter, outre les distances de prospect vis-à-vis des limites séparatives extérieures définies dans le règlement, une marge de recul de 10m vis-à-vis de la haie d'arbres à planter (voir croquis ci-contre).

Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,25.



échelle 1/2000

emplacement réservé extérieur au secteur

- secteur `à urbaniser AUg
- recul vis-à-vis de la haie d'arbres (10m)
- haie d'arbres d'alignement
- accès automobile unique au secteur
- continuité piétonne à assurer

orientations d'aménagement

9 - Secteur à urbaniser AUh

Le secteur AUh est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En tout état de cause, la commune s'engage à les renforcer si cela s'avérait nécessaire.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer sur la voie communale de Montville à Bosc Guérard, qui traverse le hameau de Bois Isambert.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, mais les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (tels qu'un ou plusieurs bassins de retenue avec débit de fuite calculé en fonction du degré de saturation du réseau public) doivent être prévus dans l'opération d'ensemble.

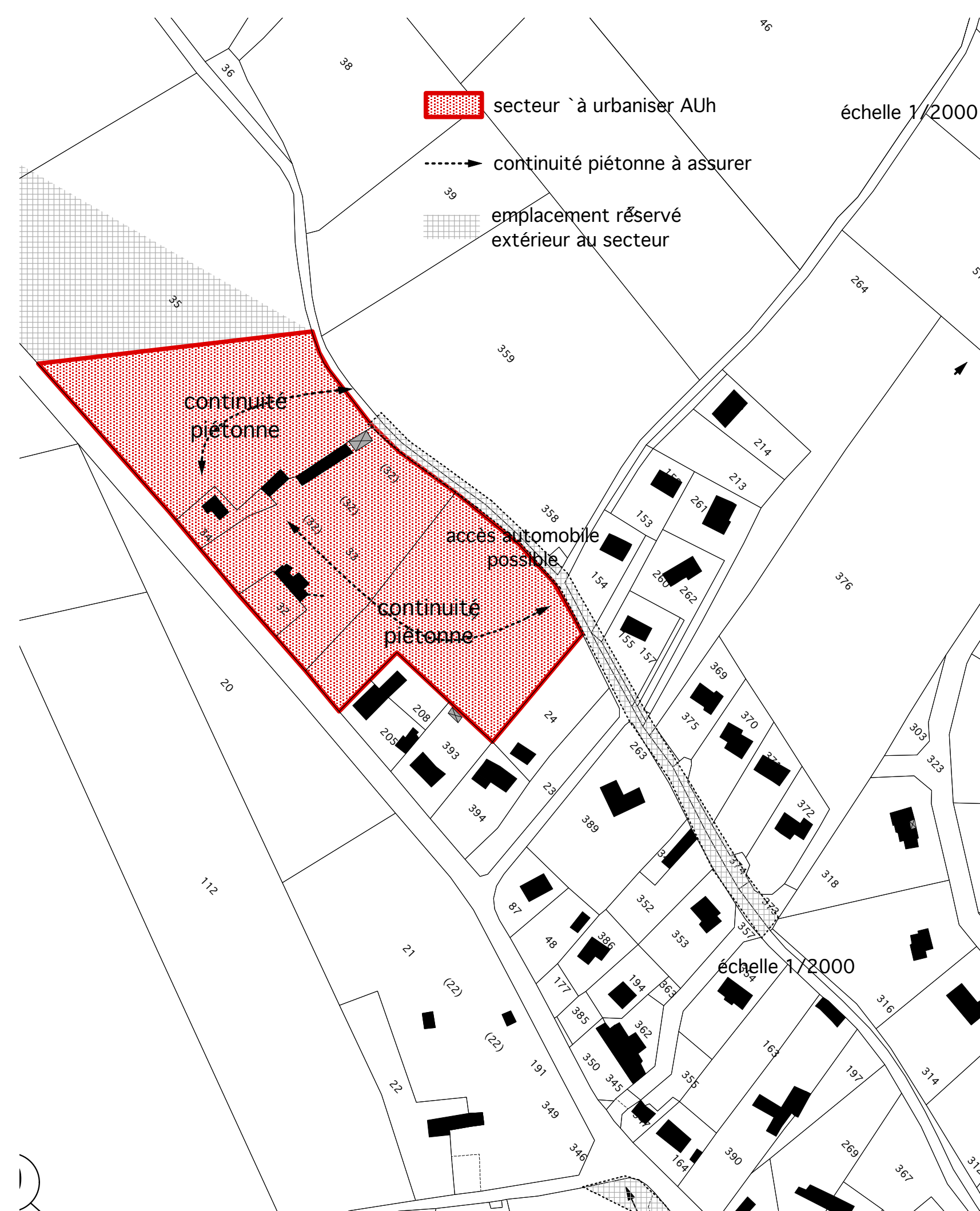
L'accès automobile se fera obligatoirement par la voie communale de Montville à Bosc Guérard.

Les chaussées internes à l'opération doivent présenter une largeur minimale de 5m, hors trottoirs. Chaque chaussée est longée par deux trottoirs, dont l'un d'entre eux présente une largeur minimale de 1,50m.

Ce trottoir de 1,50m, le cas échéant complété par un chemin piéton de même largeur, doit assurer une continuité vers la voie communale de Montville à Bosc Guérard (voir croquis ci-contre).

Le stationnement automobile doit être assuré à raison de deux places de stationnement par logement sur les propriétés privées, et de une place de stationnement par logement, en bordure de chaussée (à l'extérieur des 5m de largeur prévus pour cette chaussée).

Le coefficient d'occupation des sols est de 0,25.



emplacement réservé
extérieur au secteur

secteur AUK

orientations d'aménagement



10 - Secteur à urbaniser AUK

Le secteur AUK est un secteur à urbaniser dans le cadre d'une opération d'ensemble, à vocation principale d'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et de résidence senior.

Les voies publiques et les réseaux, d'eau, d'électricité et d'assainissement, existant à la périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ce secteur.

Le raccordement à ces réseaux peut s'effectuer sur la voie communale dite Sente aux Anglais.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux pluviales est obligatoire, s'il est existant. En son absence, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Le site a fait l'objet d'une étude hydraulique spécifique, jointe en annexe au plan local d'urbanisme, qui l'a exclu des zones inondables, mais dont les conclusions doivent être prises en compte dans l'étude de l'opération d'ensemble.

Un accès principal automobile (entrée et sortie) se fera par la voie communale dite Sente aux Anglais. Un accès supplémentaire de service peut se faire à partir de la voie communale.

Les chaussées internes, la circulation des voitures, le cheminement des piétons, l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, seront conçus et adaptés à la vocation de ce secteur.

Le secteur AUK est longé par un emplacement réservé extérieur au site, au nord de celui-ci, destiné à l'aménagement d'un chemin piéton et à l'aménagement des rives de la Clèrette.

Le coefficient d'occupation des sols est de 1.