



Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Montainville

Orientation d'aménagement et de programmation

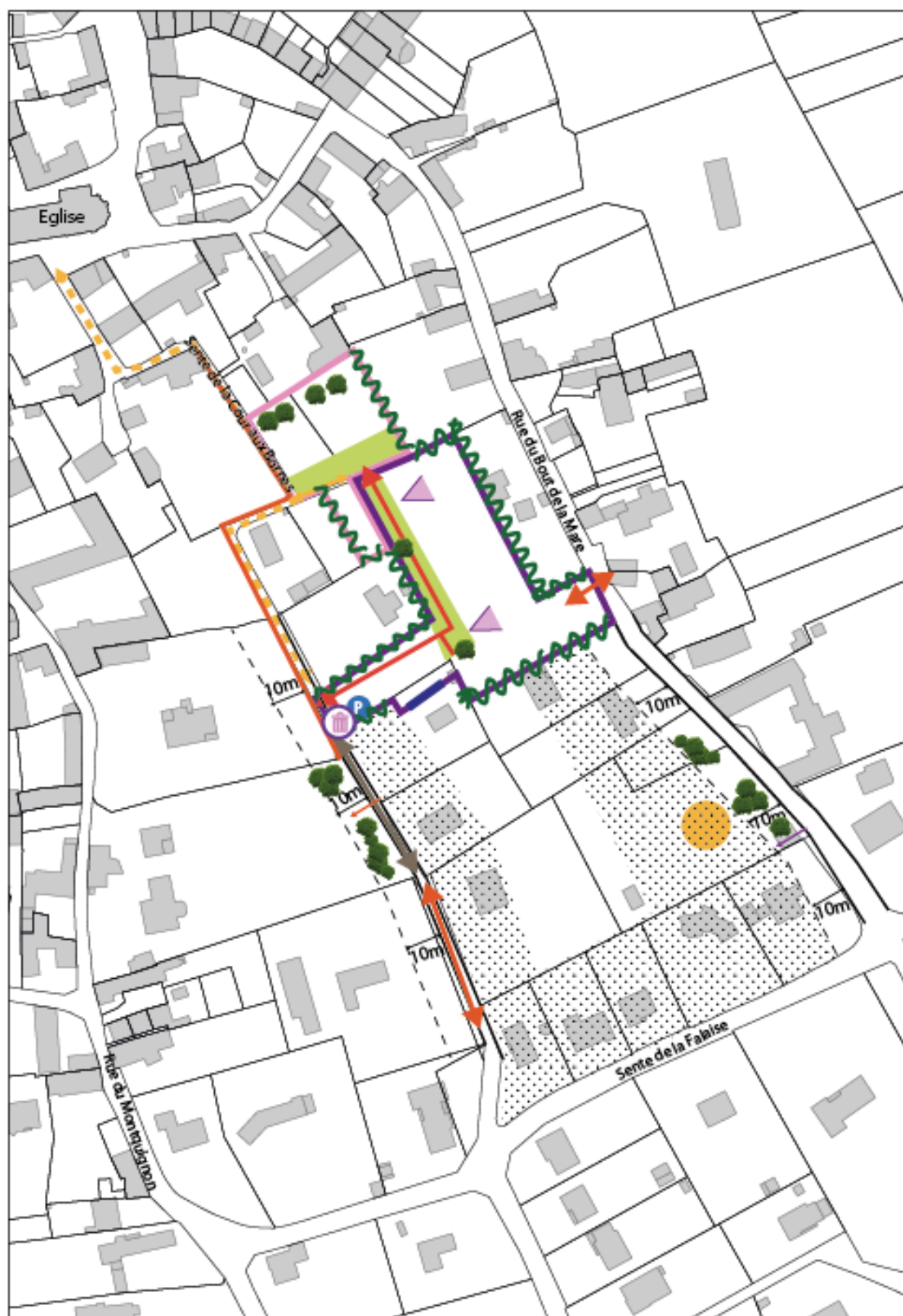
Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du conseil municipal en date du
13 février 2023

Espace
ville
SCOP

Orientation d'aménagement et de Programmation

Secteur de la Sente des Bornes et de ses abords

Modification n°1 du PLU



Légende



Périmètre du secteur AU1



Périmètre du secteur AU2



Voie de desserte à créer perméable et végétalisée (localisation de principe)



Voie de desserte existante



Voie de desserte à élargir
La desserte du site sera prévue de manière à respecter les exigences de sécurité et de bonnes conditions d'accès et de circulation.



Espace vert central de promenade perméable et partagé (véhicules, piétons) (localisation de principe)



Espace de stationnement visiteur perméable à créer (localisation de principe), et à raison de 1 place pour 2 logements créés à l'échelle de l'opération, en plus des espaces de stationnement privés à réaliser



Traitement paysager à réaliser



Clôture paysagée à réaliser



Percées visuelles d'environ 8 mètres (hors garage) de large à maintenir sur le fond de vallée (localisation de principe)



Mur à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



Implantation en limite séparative possible



Liaison douce à créer



Liaison douce existante à préserver et à conforter



Accès automobile unique (localisation de principe)



Accès automobile imposé avec utilisation de la rampe existante



Marge de recul des constructions



Bande d'implantation des constructions



Placette obligatoire à partir de la réalisation de deux constructions



Aire de ramassage des ordures ménagères à prévoir de manière à assurer la collecte des déchets dans de bonnes conditions (localisation indicative).

Légende

Il est imposé sur cette zone de 0,5 ha :

- Une densité d'environ 18 logements à l'hectare avec 7 maisons maximum.
- 10 % de logements sociaux avec au minimum un logement locatif social ou en accession aidée.

Les orientations particulières d'aménagement définies sur la zone sont les suivantes :

- Élargir localement la sente de la cour aux Bornes afin d'améliorer l'accessibilité à la zone,
- Prévoir une voirie de desserte à double sens depuis la sente de la cour aux Bornes. Cette voie doit desservir l'aire de stationnement paysager à l'entrée de la zone. Le principe de la voie doit être prolongé jusqu'au Nord de la zone, afin de permettre la circulation automobile occasionnelle (accès pompiers, déménagements, ...),
- Aménager une entrée unique intégrant l'aire de stationnement au Sud de la zone ; un espace pour l'entreposage des déchets ménagers sera également à planter à cet endroit,
- Aménager un espace vert central de promenade, intégrant la voie de desserte. Cet espace doit être doté d'une grande qualité paysagère, dans l'esprit de l'existant, et sera perméable et partagé (véhicules, piétons).
- Situé à l'interface d'une zone pavillonnaire et du bourg ancien, l'aménagement de ce secteur privilégiera un habitat à dominante individuelle. Le tissu urbain à constituer doit favoriser également :
 - Les percées visuelles vers le fond de vallée
 - La qualité paysagère des fonds de jardins, afin d'agréments le cadre visuel de la zone,
- Maintenir des percées visuelles d'environ 8 mètres de large sur le fond de vallée,

Les constructions pourront être implantées sur une seule limite séparative latérale, à condition qu'il s'agisse du garage implanté en limite. Cependant, les constructions ne devront pas être mitoyennes afin notamment de garantir les percées visuelles, excepté par le garage où la mitoyenneté sera autorisée.

- Constituer un maillage de liaisons douces à travers la consolidation des sentes existantes et la création de nouvelles liaisons. La sente de la cour aux Bornes doit être requalifiée afin de garantir le lien de la future zone avec le bourg ancien.
- Le mur existant le long de la sente de la cour aux Bornes est à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- Aux abords de la zone AU, des marges de recul des constructions ainsi qu'une bande d'implantation des constructions sont définies le long de la rue du Bout de la Mare et de la sente de la Cour aux Bornes afin de conserver les caractéristiques urbaines du site. De même, des accès automobiles aux parcelles sont imposés afin de limiter leur nombre et ainsi respecter les qualités urbaines du site.
- Les places de stationnement (privatives ou visiteur) devront être perméables et paysagées. Les places commandées sont interdites.
- Des places de stationnement temporaires devront être prévues pour permettre le croisement des véhicules en toute sécurité sur la sente des Bornes.
- Il est fortement recommandé que les futures constructions intègrent des dispositifs d'énergies renouvelables, tels que les panneaux solaires.