

Montivilliers

3 secteurs d'OAP

MTV01 Résidence du temple

MTV02 Autret - Prévotière

MTV03 Le nouveau quartier



Résidence du temple

MTV01



Montivilliers • Résidence du temple

Le secteur se situe au sud-est du centre-bourg de Montivilliers, à proximité immédiate du stade Jules Tauvel et du temple. C'est un terrain en friche pentu, pollué, concerné par le PPRi de la Lézarde (ruissellement) et intégré au site patrimonial remarquable de Montivilliers. Malgré ces contraintes, c'est un secteur à enjeux pour la commune de Montivilliers qui souhaite encadrer la densification afin de l'intégrer dans le grand paysage.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Intégrer l'opération dans le paysage local et lointain



Contexte et enjeux

Rang armature

Pôle urbain structurant

Type enveloppe

Agglomération

Surface

6 928 m²

Occupation actuelle

0 logement*

Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus

0 local d'activité*

Occupation actuelle

1 propriétaire

100 % de foncier public *

Commune (1)

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRI

Ruissellement

Zone vert clair



- Risque d'effondrement

Cavités souterraines



Biodiversité

- Trame verte et bleue

Corridor écologique



Eau

Paysage et patrimoine

- Site Patrimonial Remarquable
- Abords de monuments historiques
5 monuments concernés

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare
Gare à moins de 500m
- Proximité d'un arrêt de transport en commun
2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable
- Réseau d'assainissement
Servitude

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 6 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.

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

Desserte et organisation viaire

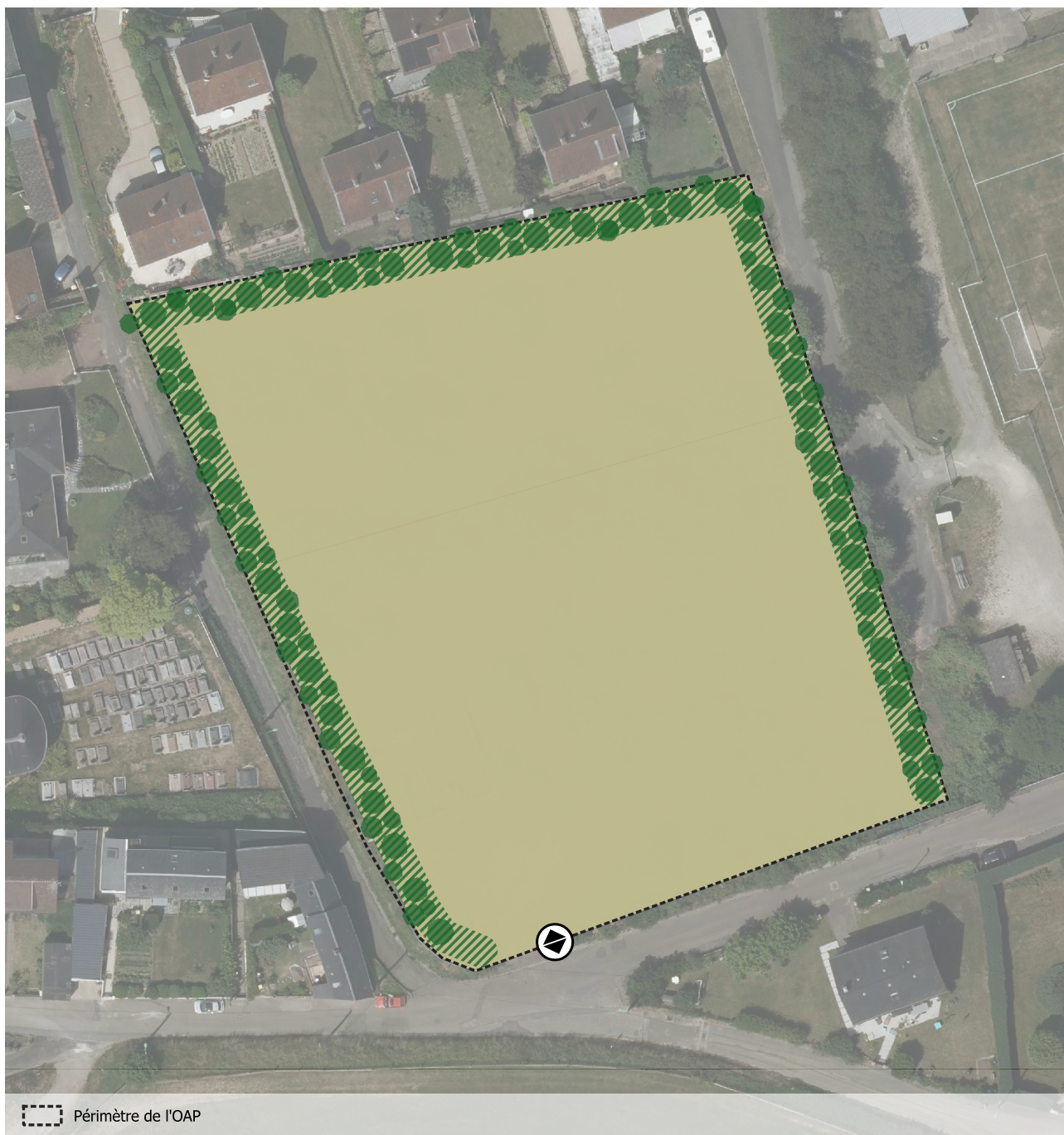
Un accès sera créé rue des Sports. Il constituera le seul accès carrossable de l'opération.


Insertion paysagère et environnement

Un espace paysager sera aménagé. 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 de l'opération.


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




 Périmètre de l'OAP


Forme urbaine et organisation spatiale

 Secteur à vocation d'habitat individuel

Desserte et organisation viaire

 Accès à créer

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

Risques naturels

1.1 – Risques liés aux cavités souterraines – **p.32**

1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – **p.37**

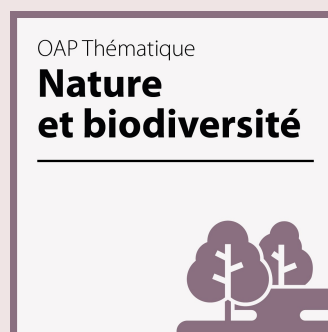
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

- Dispositions applicables à la zone UC – **p.111**
- Dispositions applicables à la zone UG – **p.146**

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Sites Patrimoniaux Remarquables

- SPR Montivilliers

Risque inondation

- Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

Autret - Prévotière

MTV02



Montivilliers • Autret - Prévotière

Le secteur se situe au sud du centre-bourg de Montivilliers, le long de l'avenue Maréchal Foch. Il se compose, dans sa partie est, d'un patrimoine architectural et paysager remarquable composé de deux maisons de maître et de leurs jardins en premier rideau paysager et d'un espace enherbé dans le second rideau paysager qui se situe vers le fond de vallée où l'on retrouve un puits identifié à l'inventaire du patrimoine remarquable. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Montivilliers qui souhaite encadrer la densification potentielle de la parcelle tout en préservant les qualités architecturales et paysagères du site.

Objectifs

- Encadrer la densification
- Mettre en valeur le patrimoine architectural et naturel



Contexte et enjeux

Rang armature Pôle urbain structurant Type enveloppe Agglomération	Surface 10 354 m² Occupation actuelle 2 logements* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	Occupation actuelle 2 propriétaires 0 % de foncier public* Personne physique (1) Organisme de logement social (1)
---	--	---

Risques et nuisances

Biodiversité

- **Trame verte et bleue**
Corridor écologique
Éléments de corridor boisé
Fond de vallée humide
- **Alignement boisé - L151-23 CU**
Alignement boisé à préserver
Alignement boisé à créer

Eau

- **Milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides**

Paysage et patrimoine

- **Site Patrimonial Remarquable**
- **Parc et jardin - L151-19 CU**
- **Patrimoine bâti - L151-19 CU**
Élément bâti

Loi littoral

Agriculture

Mobilité

- **Proximité d'un arrêt de tramway ou d'une gare**
Gare à moins de 500m
- **Proximité d'un arrêt de transport en commun**
2 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- **Réseau d'eau potable**
- **Réseau d'assainissement**
Sous réserve d'un poste de refoulement

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 nette de 25 logements / ha, soit une vingtaine de logements, logement existant compris, dont au moins 30 % dédiés à la location sociale.

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

Forme urbaine et organisation spatiale

Le gabarit des logements présentera une cohérence avec le gabarit des maisons existantes identifiées et sera compris entre R+C et R+1+C.

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 sur l'avenue Maréchal Foch requalifiée sous la forme d'une voie à double sens satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. 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.

Insertion paysagère et environnement

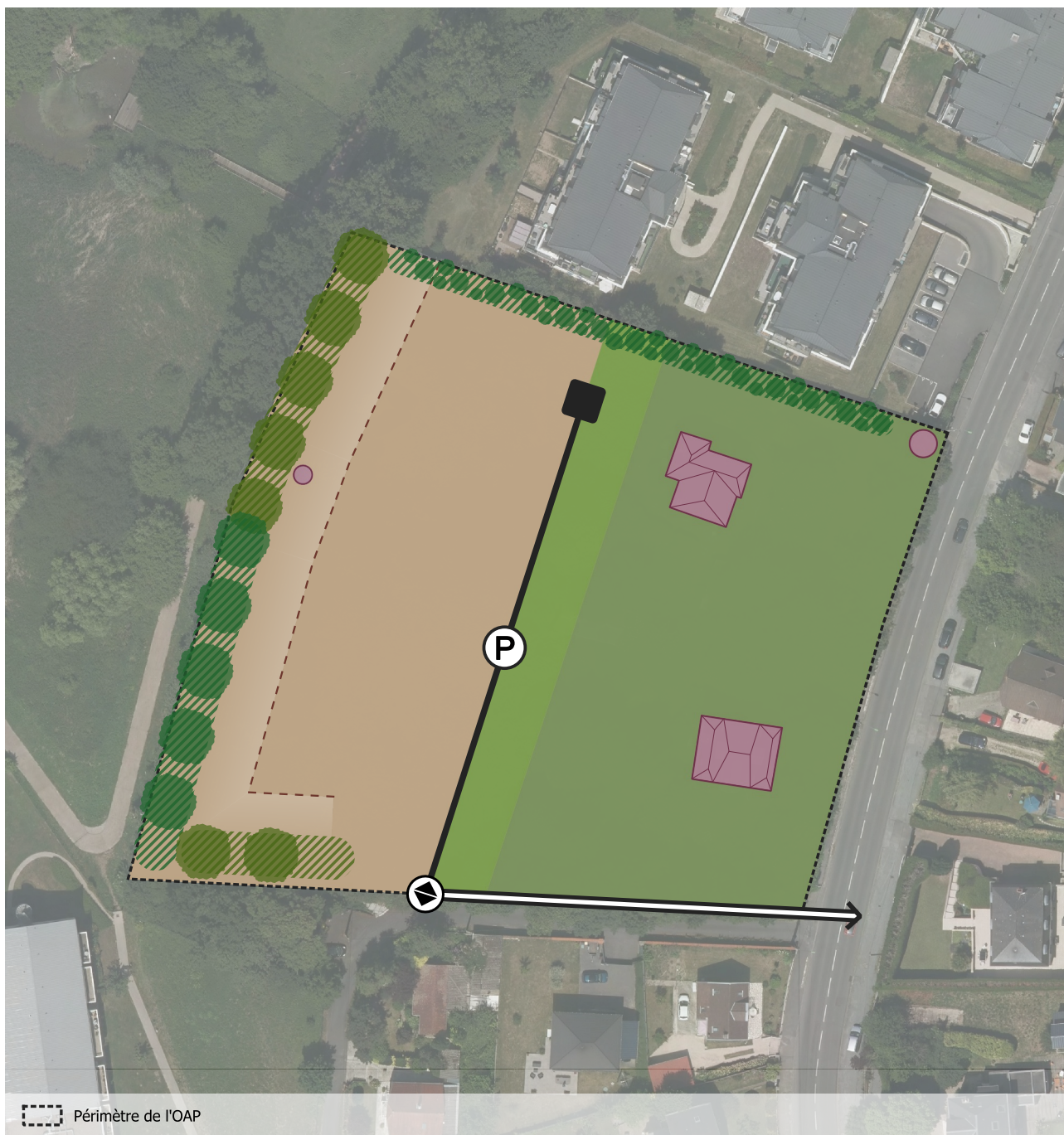
Un espace paysager permettant la mise à distance des nouvelles constructions avec les constructions existantes sera aménagé en partie centrale de l'opération, le long de la voirie créée.

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.

Les parcs et jardins remarquables identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme seront préservés, conformément aux dispositions énoncées dans le règlement écrit.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage de la vallée de Lézarde, les limites ouest seront plantées d'un alignement boisé, préférentiellement composé d'arbres de moyen ou de haut jet. Au nord et au sud, 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 d'offrir des conditions d'ensoleillement optimales pour les jardins.

Version graphique



Périmètre de l'OAP

Forme urbaine et organisation spatiale

- Secteur à vocation d'habitat collectif
- Batiment à préserver ou à mettre en valeur
- Espace paysager à créer
- Parc et jardin remarquable
- Recul à respecter

Desserte et organisation viaire

- Accès à créer
- Voie à requalifier
- Voie à créer (zone de rencontre)
- 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

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**

4.2 – Prescriptions associées aux parcs et jardins – **p.50**

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

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

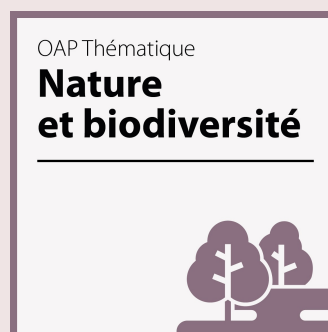
Mixité sociale et fonctionnelle

11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – **p.65**

Dispositions applicables aux zones urbaines

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

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

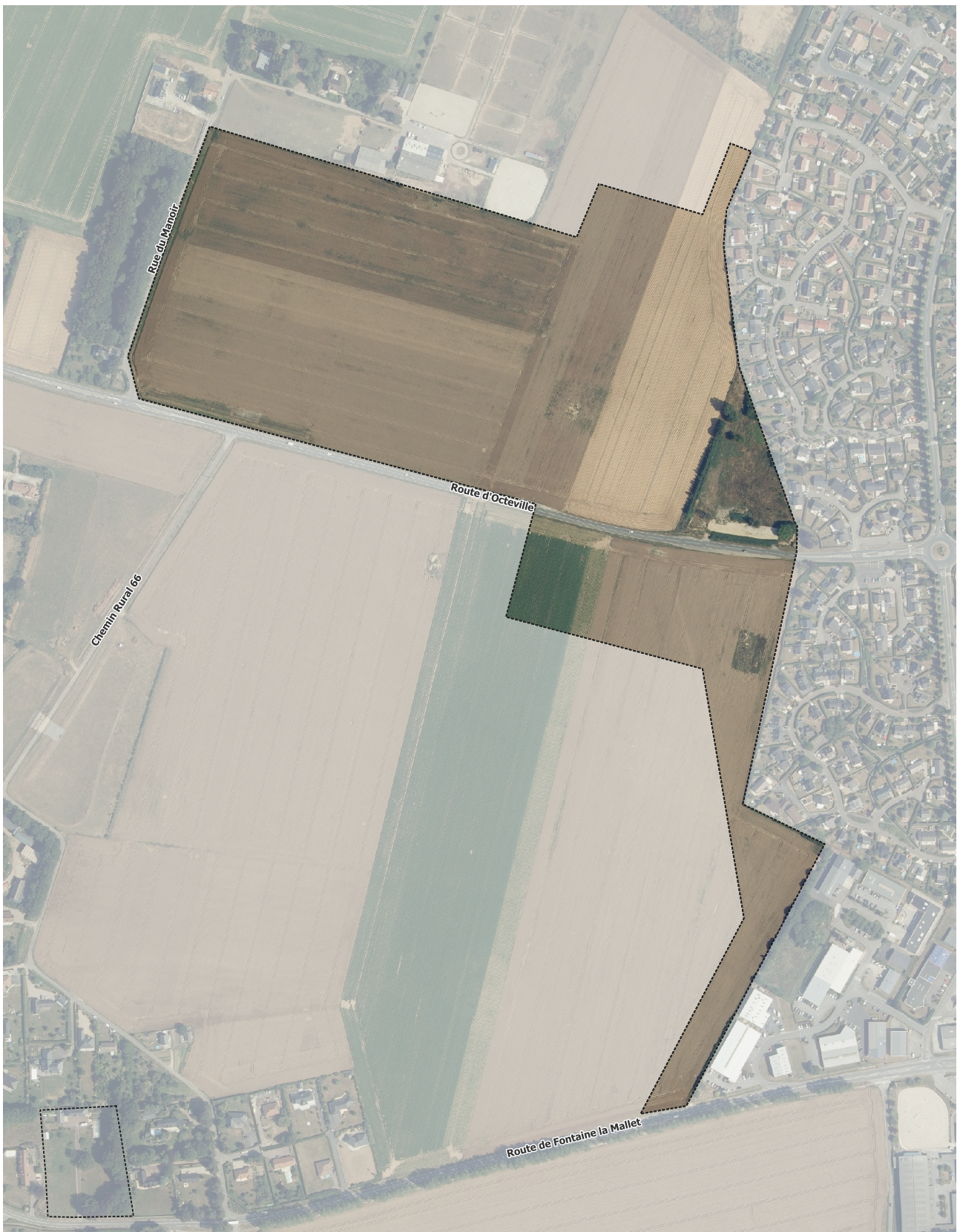
Sites Patrimoniaux Remarquables



- SPR Montivilliers

Le nouveau quartier

MTV03



Montivilliers • Le nouveau quartier

Le secteur se situe à l'ouest de la commune de Montivilliers, le long de la route d'Octeville. Il est composé de parcelles agricoles cultivées et est impacté par plusieurs périmètres de cavités souterraines ainsi que par le passage d'une canalisation de transport d'hydrocarbure sur sa partie est. C'est un secteur à enjeux pour la commune de Montivilliers qui souhaite y aménager un quartier fonctionnel, agréable à vivre et respectueux de l'environnement.

Objectifs

- Proposer un projet urbain pour la commune
- Accueillir de nouveaux habitants
- Garantir un aménagement intégré dans le paysage local



Contexte et enjeux

Rang armature Pôle urbain structurant Type enveloppe Agglomération	Surface 226 681 m² Occupation actuelle 0 logement* Aucun logement vacant depuis 2 ans ou plus 0 local d'activité*	Occupation actuelle 2 propriétaires 89 % de foncier public * Commune (1) Personne physique (1)
---	--	--

Risques et nuisances

- Risque d'inondation

PPRI

Ruissellement

Zone vert clair



- Risque d'érosion



- Risque d'effondrement

Cavités souterraines



Biodiversité

Eau

Paysage et patrimoine

- Site de présomption archéologique



Loi littoral

Agriculture

- Parcelles agricoles

déclarées au Registre parcellaire graphique 2022



Mobilité

- Proximité d'un arrêt de transport en commun

3 stations de bus à moins de 300m

Réseaux

- Réseau d'eau potable

Extension ~ 30 m

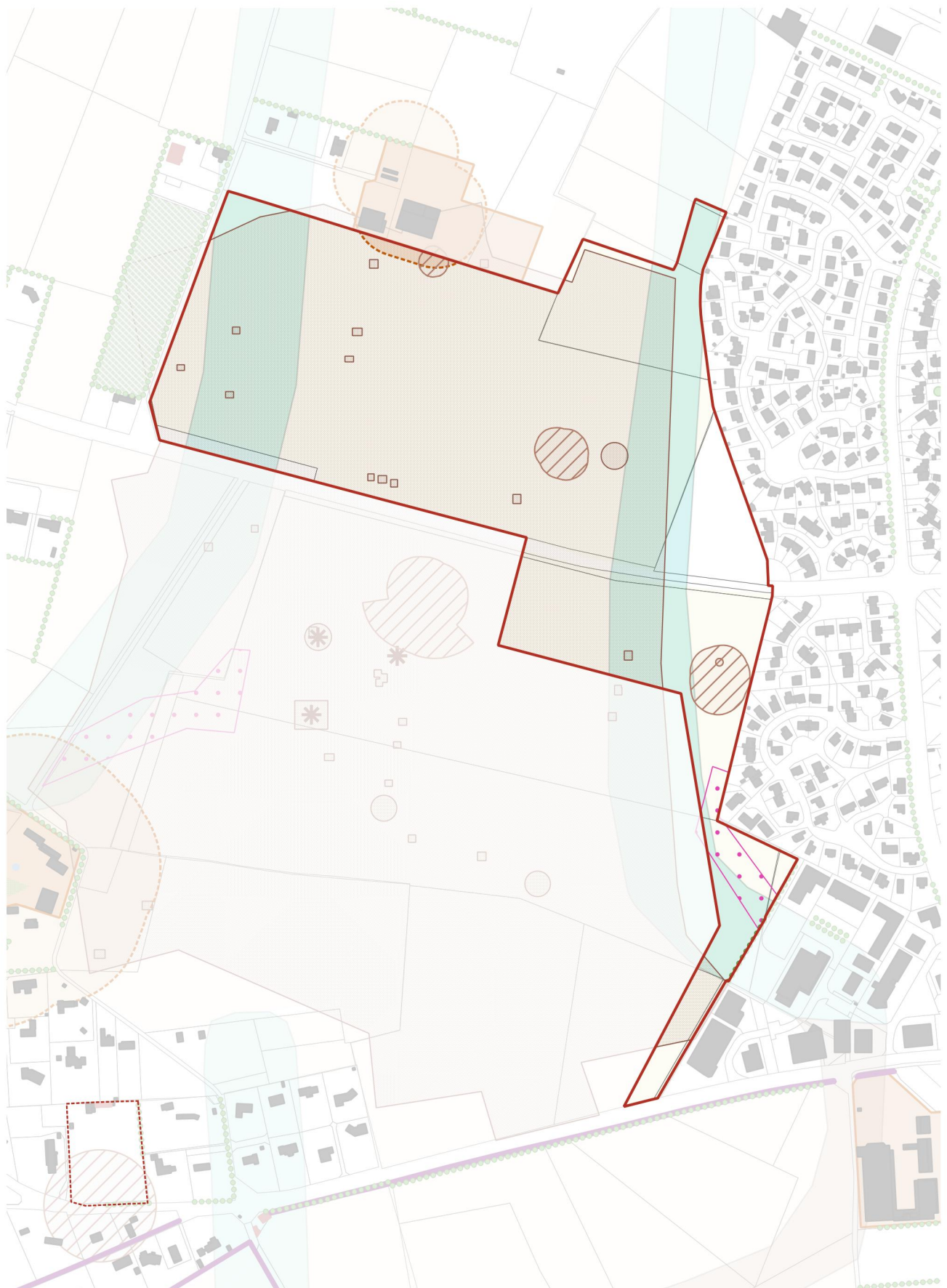
- Réseau d'assainissement

Extension ~ 30 m

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 plusieurs parties distinctes :

- des secteurs préférentiellement réservés pour l'accueil de logements individuels ;
- des secteurs préférentiellement réservés pour l'accueil de logements intermédiaires et/ou collectifs ;

Le projet présentera une densité nette minimale de 20 logements / ha, avec un maximum de 428 logements, dont environ 40 % de logements aidés (dédiés à la location sociale ou en accession aidée).

Le projet fera l'objet d'une conception d'ensemble et pourra être réalisé en différentes phases.

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+3 à l'exception de ceux situés le long de la coulée verte à l'est du secteur qui seront limités à R+1+C.

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

Desserte et organisation viaire

Les accès des véhicules se feront depuis la route d'Octeville (RD31).

Les voies créées seront hiérarchisées en fonction de leurs usages et du trafic projeté. D'une manière générale, une large place sera accordée aux modes doux afin de créer un quartier aux mobilités apaisées, préservé du « tout voiture ».

La voirie interne sera traitée sous la forme d'une voie à double sens, satisfaisant aux caractéristiques techniques demandées par le service voirie de la collectivité compétente en prévision de sa rétrocession. Elle s'attachera à réaliser un bouclage au sein de l'opération tout en reliant les deux accès créés le long de route d'Octevilles entre-eux. Elle pourra être complétée par des voiries secondaires, traitées sous la forme de zone de rencontre, donnant la priorité aux modes actifs qui s'attacheront à proposer des solutions de bouclage. En cas d'impossibilité, elles seront terminées à leurs extrémités par des places permettant le retournement des véhicules.

Des cheminements doux relieront la rue du manoir à la coulée verte.

Les voies seront végétalisées et accompagnées d'un traitement paysager afin d'améliorer la qualité paysagère du projet.

Insertion paysagère et environnement

Une place publique sera créée à l'est du périmètre, en lien avec la route d'Octeville.

Au moins trois espaces paysagers distincts seront créés :

- à l'ouest, un espace permettant de gérer les ruissellements identifiés par le PPRi de la vallée de la Lézarde. Il comprendra des dispositifs de récupération des eaux pluviales dont les abords seront valorisés par un traitement paysager afin de s'intégrer dans le paysage de l'opération ;
- à l'est, un espace « coulée verte » planté, susceptible de préserver des espaces de réservoirs et de corridors pour la biodiversité locale. Il comprendra un dispositif 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 de l'opération ;
- au sud de la route d'Octeville, un espace agricole et événementiel.






La gestion des eaux pluviales se fera au moyen de noues paysagères parallèles aux voiries créées et débouchant dans les espaces paysagers aménagés.

Dans le but d'intégrer au mieux l'opération dans le paysage cauchois, les limites avec la zone agricole au nord seront gérées par une interface paysagère, préférentiellement doublée d'un talus cauchois.




Version graphique





Forme urbaine et organisation spatiale

-  Secteur à vocation d'habitat individuel
-  Secteur à vocation d'habitat intermédiaire et/ou collectif
-  Secteur à vocation spécifique
-  Espace public à créer ou à réaménager
-  Espace paysager à créer

Desserte et organisation viaire

-  Accès routier à créer
-  Voie à créer
-  Cheminement doux à créer ou à conserver

Insertion paysagère et environnementale

-  Gestion paysagère des eaux pluviales (noue)
-  Gestion paysagère des eaux pluviales (mare / bassin)

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
- 1.3 – Risques liés à l'érosion – p.37
- 1.4 – Risques d'inondation par ruissellement – p.37

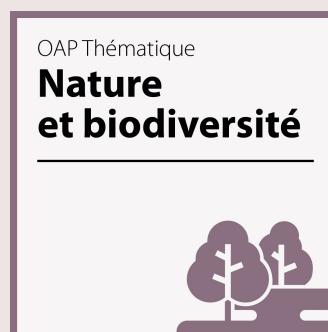
Mixité sociale et fonctionnelle

- 11.2 – Secteurs de mixité sociale au titre de l'article du L151-15 CU – p.65

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

- Dispositions applicables à la zone AUB – p.197

► Intégrer les OAP thématiques



► Annexes à consulter

Risque inondation



- Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde (PPRI)

