

DEPARTEMENT DES YVELINES



COMMUNE DE MONTALET-LE-BOIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

3	O.A.P
----------	--------------

PRESCRIPTION	Délibération du Conseil Municipal	Le : 11.12.2009	Cachet et signature : Le Président Philippe TAUTOU 
ARRET	Délibération du Conseil Communautaire	Le : 29.09.2016	
APPROBATION	Délibération du Conseil Communautaire	Le : 29.09.2017	

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du : 29.09.2017



SOMMAIRE

INTRODUCTION	P.2
A . OAP 1 – Lavandières 1	P.4
B . OAP 2 – Croix Farout	P.6
C . OAP 3 – Damply	P.9
D . OAP 4 – Route des Férets	P.11
E . OAP 5 – Rue André Godet	P.13
F . OAP 6 – Lavandières 2	P.15

INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation du Plan Local d'Urbanisme de Montalet-le-Bois ont pour but de traduire l'esprit dans lequel la collectivité souhaite mettre en oeuvre son projet urbain. Elles doivent guider l'action des différents intervenants lors des opérations d'aménagement ou de constructions.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont des outils créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (loi SRU), précisés par la loi Urbanisme et Habitat et complétés par la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010.

Initialement intégrées au Projet d'Aménagement et de Développement Durable, elles constituent désormais une partie à part entière du dossier PLU selon l'article L.123-1 du Code de l'urbanisme : « *Le Plan Local d'Urbanisme comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes (...).* »

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes portent sur différents secteurs classés en zones U, 1AU, N et NI. Elles sont au nombre de 6.

OAP 1 Rue des Lavandières

▪ **Contexte urbain et naturel du site :**

La parcelle 175 se situe au Nord du village de Montalet-le-Bois, rue des Lavandières. Elle marque la limite entre l'espace bâti constitué par le hameau des Lavandières et l'espace agricole.

▪ **Description du site :**

La parcelle 175 est une parcelle non cultivée et non cultivable qui abrite un ancien bâtiment agricole. Cette grange est identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme. La parcelle est concernée par la présence d'un talus et d'une ancienne source.

▪ **Vocation de la zone :**

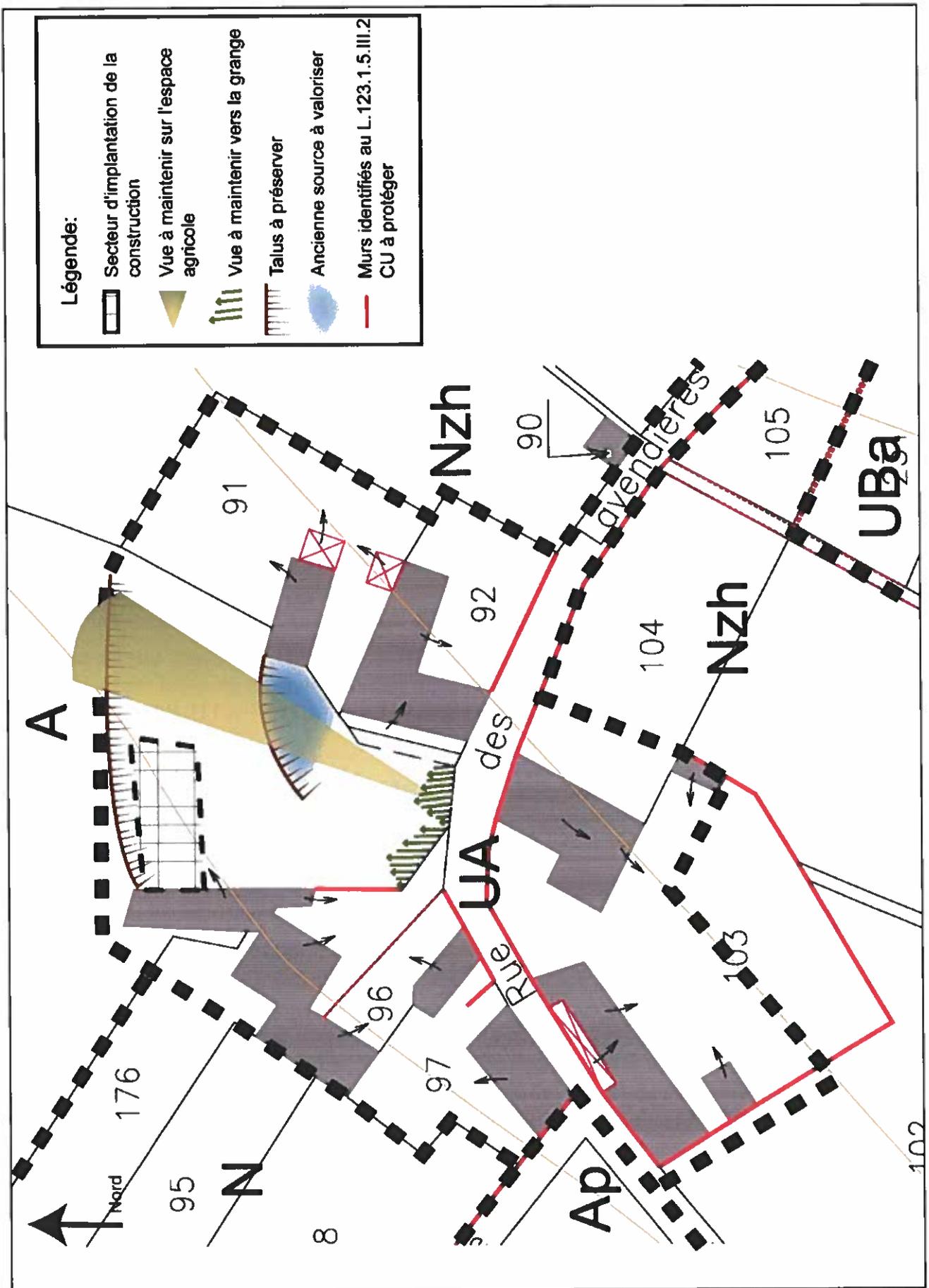
L'OAP se situe sur une parcelle d'une superficie de 1 741 m². Classée en zone UA, elle a une destination principale d'habitat mais elle pourra également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

▪ **Desserte et accès au site :**

La parcelle est actuellement desservie par la rue des Lavandières. L'accès devra obligatoirement se faire par la rue des Lavandières.

▪ **Principe d'aménagement urbain et paysager :**

- Bande d'implantation obligatoire. La future construction (y compris les abris divers) devra être édifiée dans le prolongement de la grange.
- La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1.40 mètres afin de préserver à la fois des vues vers la grange et l'espace agricole depuis l'espace public.
- Les clôtures opaques sont interdites. Les clôtures grillagées pourront être doublées de haies basses disposées de façon discontinue afin de ménager des vues vers l'espace agricole.
- Les grillages des clôtures devront être de teinte grise, marron ou verte.
- Les éléments de clôtures et de plantations devront être réalisés par les opérateurs afin de garantir l'insertion paysagère.
- L'espace libre en lien direct avec la rue des Lavandières devra être traité dans l'esprit rural (vergers, prairie, etc).
- Les places de stationnement devront faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les nouvelles constructions devront répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, respect de l'environnement et des ressources naturelles...).



OAP 2 La Croix Farout

■ Contexte urbain et naturel du site :

Les parcelles 5/50/57/124/179/180 se situent en plein cœur du village de Montalet-le-Bois à proximité des principaux espaces et équipements publics de la commune : la Place Emery Duché, la Mairie, la Poste ainsi que la salle polyvalente.

■ Description du site :

Les parcelles concernées sont actuellement libres de constructions. Les parcelles 57 et 124 sont des jardins privés d'agrément tandis que les parcelles 5 et 50 sont cultivées en jardins potagers privés. La parcelle 179, actuellement libre de construction, sert de pâture. La parcelle 180 assure l'accès aux parcelles bâties environnantes.

■ Vocation de la zone :

L'OAP se situe sur plusieurs parcelles d'une superficie totale de 8 992.2 m². Classées en zone 1AU, les parcelles 174/180/179/5 (pour partie)/ 57 (pour partie) et 124 (pour partie) ont une destination principale d'habitat mais elles pourront également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Classées en zone N, les parcelles 5 (pour partie) et 124 (pour partie) sont destinées à rester à l'état d'espaces naturels. Enfin, classées en zone NL, les parcelles 50 et 5 (pour partie) sont à destination principale de sport et de loisirs.

■ Desserte du site :

Il existe actuellement plusieurs accès aux parcelles concernées. Les parcelles 5 et 50 sont desservies par la sente piétonne de la Croix Farout. La parcelle 179 est desservie par le chemin rural n°24 de la Croix Farout. Les parcelles 57 et 124 disposent d'un accès depuis la rue de Mégrimont.

Il s'agira de réaliser un seul accès et une seule voie de desserte depuis le chemin rural n°24 vers les parcelles 5, 57, 124 et 179 en passant par les parcelles 174/180. Cette nouvelle voie devra permettre une circulation à double sens pour desservir l'ensemble des parcelles, y compris les parcelles 57 et 124. Possibilité de créer une voirie secondaire depuis cette voie de desserte principale.

La création de nouveaux accès sur la rue de la Croix de Damply est interdit. En cas de division foncière des parcelles 193 à 189, les accès existants devront être utilisés. Lorsque la nouvelle voie de desserte aura été réalisée, les parcelles 189/190/191/192 et 193 devront se raccorder à cette nouvelle voie de desserte.

■ Principe d'aménagement urbain et paysager :

- Prolongation du mur situé sur la parcelle 50 vers la parcelle 5. Dans le cadre de cet aménagement, possibilité d'y intégrer des petits bâtiments annexes.
- Réalisation sur une partie de la parcelle 5 d'une zone de transition arborée afin de limiter l'impact des futures constructions qui pourront être réalisées sur l'autre partie de la parcelle 5.
- Maintien d'une bande boisée sur une partie de la parcelle 124 afin de limiter l'impact des futures constructions qui pourront être réalisées sur la parcelle 57 et l'autre partie de la parcelle 124.
- Obligations de replanter les arbres situés sur la parcelle 57 et une partie de la parcelle 124 dont l'abattage serait nécessaire pour la mise en place du projet.
- Les constructions devront obligatoirement être orientées Sud afin de tirer parti au maximum des apports solaires.
- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres au faitage ou 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- La densité retenue est de 18 logements / hectares. Cette densité est modulable en fonction des secteurs.
- Une diversification de l'offre de logements devra être recherchée.

- **Les nouvelles constructions devront répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, respect de l'environnement et des ressources naturelles...).**
- **Les éléments de clôtures et de plantations devront être réalisés par les opérateurs afin de garantir l'insertion paysagère.**

OAP 3 Damply

■ Contexte urbain et naturel du site :

Les parcelles 144, 104, 188 et 102 se situent au Sud-Est du territoire communal, au sein du hameau de Damply.

■ Description du site :

Les parcelles 144 et 104 constituent une grande propriété. Les bâtiments, parmi lesquels on compte une grande maison bourgeoise identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, sont regroupés au Sud de la propriété, laissant l'ensemble libre de construction. La trame arborée est dense, avec la présence d'arbres de grandes statures. Les parcelles 188 et 102 constituent actuellement les jardins des parcelles 186 et 107.

■ Vocation de la zone :

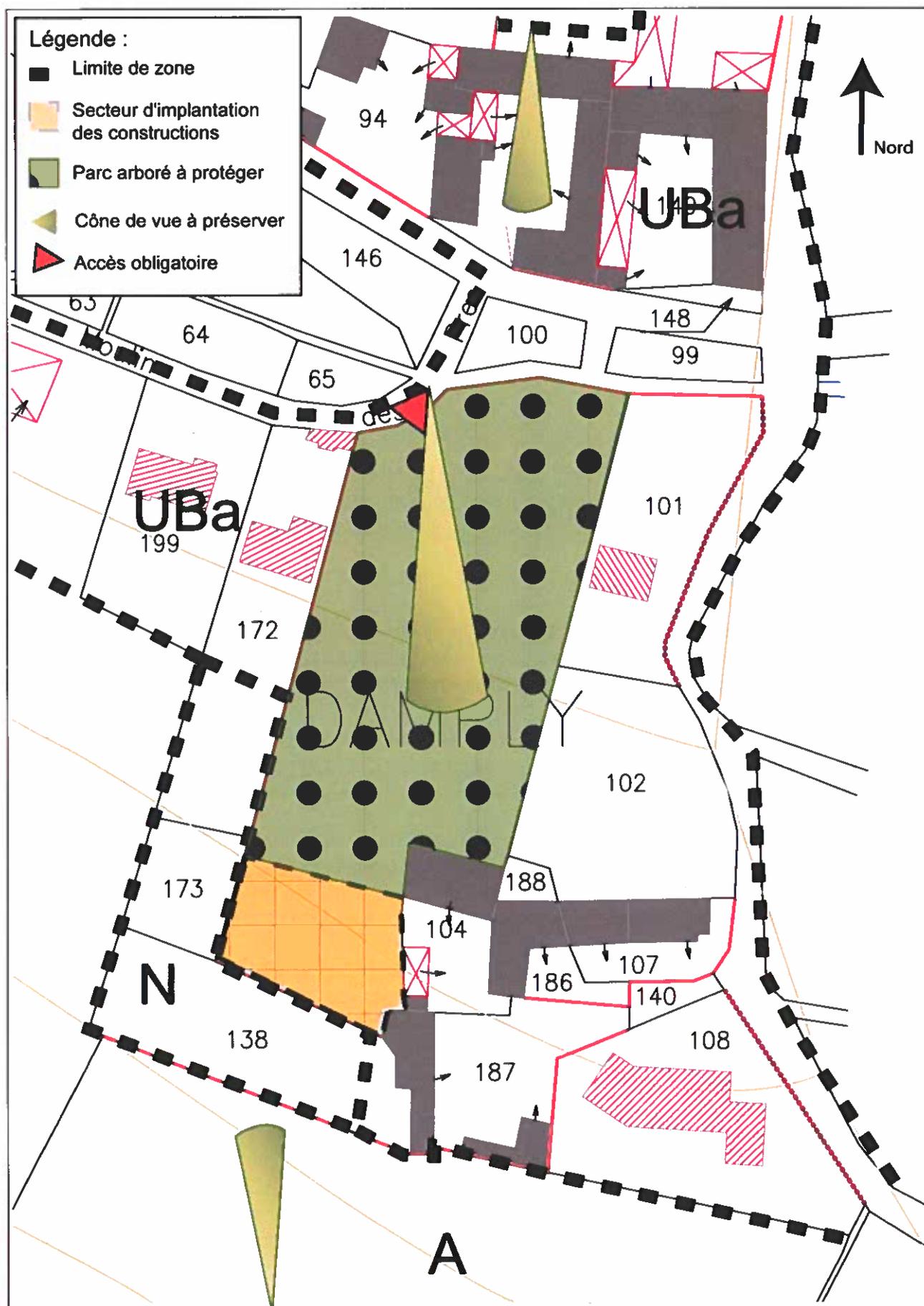
L'OAP se situe sur les parcelles 144, 104, 188 et 102 d'une superficie de 6 584.6 m². Classées en zone UBa, elles ont une destination principale d'habitat mais elles pourront également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

■ Desserte du site :

- Les parcelles 144 et 104 sont desservies par la rue du Moulin des Prés. Il s'agira de maintenir cet unique accès depuis la rue du Moulin des Prés pour desservir l'ensemble des parcelles 144 et 104.
- Les parcelles 188 et 102 sont desservies par la Route de la Carrière, voie communale. Pour des questions de sécurité, en cas d'urbanisation et éventuellement de division parcellaire des parcelles 188 et 102, l'accès à la Route de la Carrière devra être mutualisé. Un seul accès sera autorisé.

■ Principe d'aménagement urbain et paysager :

- Préservation de l'identité du grand parc arboré.
- Définition d'un secteur d'implantation des nouvelles constructions au Sud de la parcelle 104, à proximité de la construction existante afin de préserver la vue sur la grande demeure et le parc depuis la rue du Moulin des Prés.
- La hauteur des nouvelles constructions est limitée à 8 mètres au faitage ou à l'acrotère pour les toitures terrasses.
- Les nouvelles constructions devront répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, respect de l'environnement et des ressources naturelles...).
- Les éléments de clôtures et de plantations devront être réalisés par les opérateurs afin de garantir l'insertion paysagère.



OAP 4 Route des Férets

▪ Contexte urbain et naturel du site :

La parcelle 71 se situe au Nord du village, le long de la Route des Férets.

▪ Description du site :

La présente orientation d'aménagement et de programmation porte sur une partie de la parcelle 71 (4 631 m²), encore vierge de toute urbanisation. Il s'agit d'une parcelle actuellement cultivée. La topographie est marquée. Elle est concernée par la présence d'une Croix au croisement de la route des Férets et le route de Jambville. Il s'agit d'une parcelle à enjeu compte tenu de sa proximité de l'école et des futurs équipements publics programmés.

▪ Vocation de la zone :

Classée en zone UBc, la parcelle en question a une destination principale d'habitat mais elle pourra également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

▪ Desserte du site :

La parcelle 71 se situe à l'angle de la Route de Jambville et de la Route des Férets.

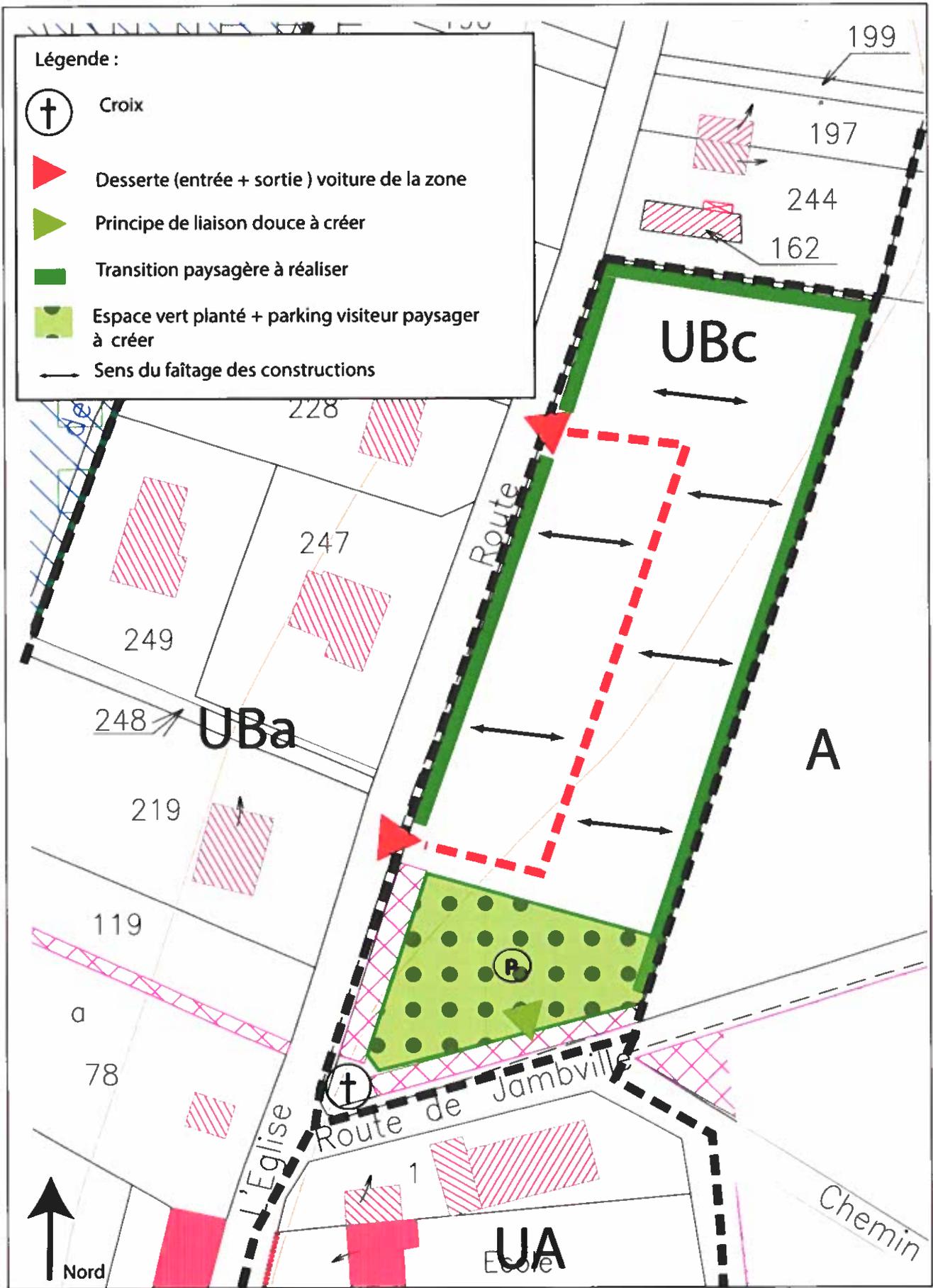
La desserte de la zone se fera uniquement depuis la route des Férets au moyen d'une seule entrée et d'une seule sortie distinctes. Une voie de desserte interne à sens unique assurera l'accès aux futures constructions.

Une liaison piétonne devra être aménagée vers la Route de Jambville afin d'assurer un cheminement sécurisé vers l'école et les futurs équipements publics.

Une zone de stationnement pour visiteur devra être aménagée en entrée de zone. Elle comprendra au moins 10 places de stationnement visiteurs.

Principe d'aménagement urbain et paysager :

- L'urbanisation de cette zone est soumise à un projet d'aménagement d'ensemble.
- Les nouvelles constructions devront répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, respect de l'environnement et des ressources naturelles...).
- Retrait obligatoire d'au moins 5 mètres par rapport à la route des Férets.
- Les constructions devront obligatoirement être orientées Sud ou Sud-Ouest afin de tirer parti au maximum des apports solaires. Les faitages devront être perpendiculaires à la route des Férets et les façades longues devront être ouvertes au Sud.
- Un espace de respiration devra être maintenu entre la Croix et les futures constructions. Cet espace vert sera planté et devra être associé à la création d'un parking visiteur paysager.
- Interdiction pour les constructions de s'implanter en fond de parcelle (marquant la limite entre la zone UBc et la zone A).
- Interdiction des clôtures en fond de parcelle sous forme de murs. Les clôtures devront être à claires voies et végétalisées.
- La densité retenue est de 15 logements/hectares.
- Une diversification de l'offre de logements devra être recherchée.
- Le programme de logements comportera au moins 15% de logements sociaux en location ou accession à la propriété avec un minimum de un logement.
- 25% au moins des logements réalisés devront être des T1 et/ou des T2 (l'article L.123.1.5.II. 3° du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments de clôtures et de plantations devront être réalisés par les opérateurs afin de garantir l'insertion paysagère.



OAP 5 Rue André Godet

▪ Contexte urbain et naturel du site :

Les parcelles 217/218/219 se situent à l'entrée Sud-Est du village, rue André Godet.

▪ Description du site :

Les parcelles concernées sont actuellement libres de constructions. La topographie y est accentuée.

▪ Vocation de la zone :

L'OAP concerne des parcelles d'une superficie totale de de 6 420 m². Classées en zone UBc, les parcelles en question ont une destination principale d'habitat mais elles pourront également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

▪ Desserte du site :

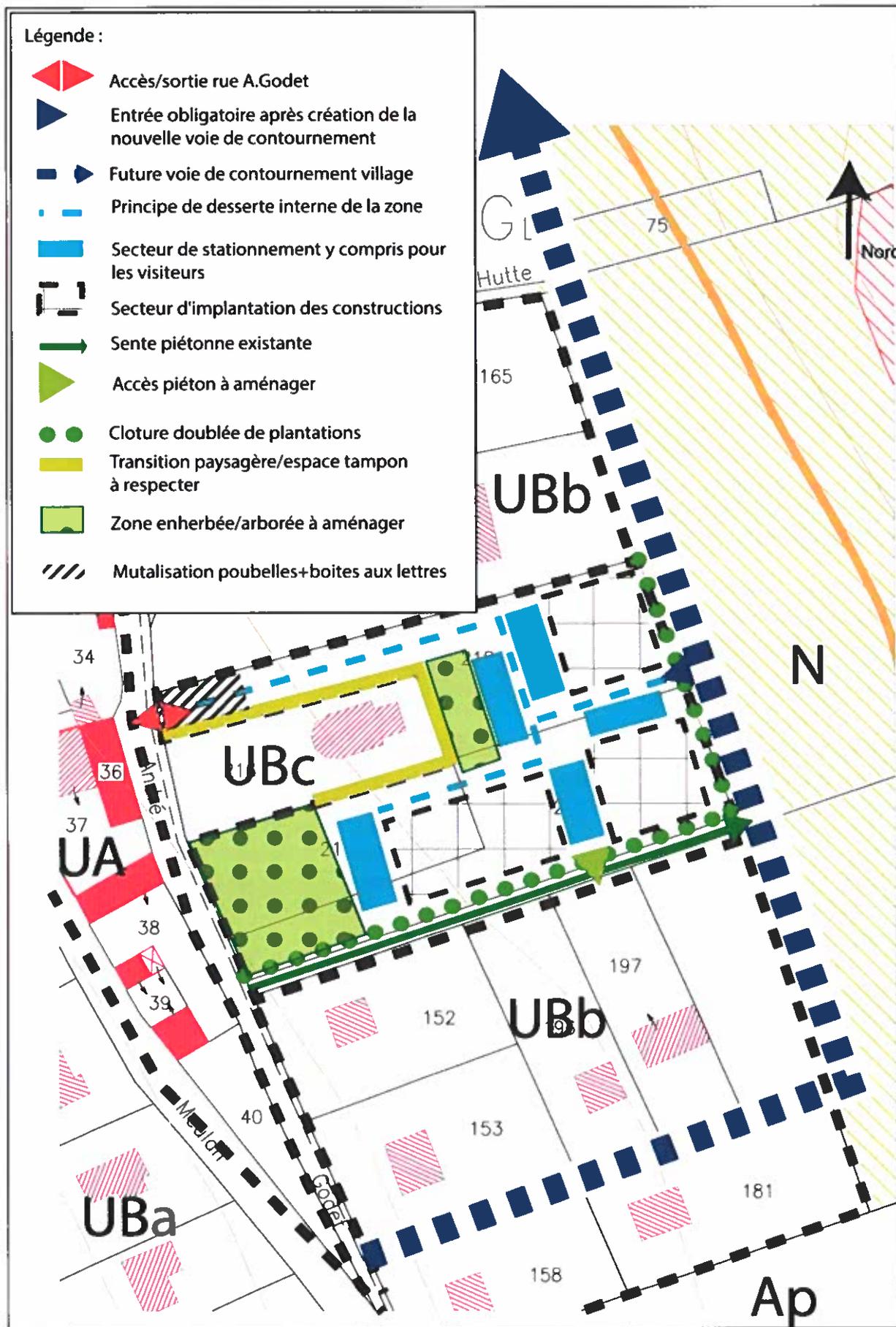
Les parcelles 217/218/219 sont desservies par la rue André Godet. A plus long terme, elles seront également desservies par une nouvelle voie (illustrée par un tracé de principe sur le plan de zonage) vouée à contourner et à délester la rue André Godet. Jusqu'à la création de cette nouvelle voie, les accès voiture à double sens (entrée et sortie) se feront sur la rue André Godet. A partir de la mise en service de cette nouvelle voie, les entrées se feront depuis la nouvelle voie. Les sorties se feront sur la rue André Godet.

Un accès voiture sur la future voie de contournement de la rue André Godet (illustrée par un tracé de principe sur le plan de zonage)devra être anticipé dès l'aménagement de la zone.

Un accès piéton sur la sente communale de la Hutte devra être aménagé.

▪ Principe d'aménagement urbain et paysager :

- L'urbanisation de cette zone est soumise à un projet d'aménagement d'ensemble.
- Les nouvelles constructions devront répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, respect de l'environnement et des ressources naturelles...).
- Aménagement d'une transition paysagère autour de la parcelle 216 au moyen d'une haie d'essence locale à feuillage persistant afin de limiter l'impact des futurs aménagements sur cette parcelle.
- Les limites latérales Sud située le long la sente communale de la Hutte et les fonds de parcelles Est devront faire l'objet d'un aménagement paysager : clôtures à claires voies doublées d'une haie d'essence locale à feuillage persistant et occultant.
- Les espaces verts commun auront une superficie d'au moins 100 m² d'un seul tenant.
- L'aménagement de ce secteur devra être réalisé en une seule opération avec phasage possible. La densité retenue est de 18 logements/hectares.
- Une diversification de l'offre de logements devra être recherchée.
- Le programme de logements comportera au moins 15% de logements sociaux en location ou accession à la propriété avec un minimum de un logement.
- 25% au moins des logements réalisés devront être des T1 et/ou des T2 (l'article L.123.1.5.II. 3° du Code de l'Urbanisme).
- Les containers d'ordures ménagères et de collecte sélective devront être mutualisés et situés à l'entrée de la zone UBc. Le local devra être réalisé en dur ou en bois afin de masquer les poubelles.
- Les éléments de clôtures et de plantations devront être réalisés par les opérateurs afin de garantir l'insertion paysagère.



OAP 6 Rue des Lavandieres 2

■ Contexte urbain et naturel du site :

Les parcelles 102/103 et 104 se situent au Nord du village, au sein du hameau des Lavandières/Férets. Les parcelles 231 et 105 se situent route des Férets.

■ Description du site :

L'ensemble des parcelles concernées forment actuellement une seule propriété. Les bâtiments, parmi lesquels on ne compte que des constructions identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme, sont regroupés sur la parcelle 103.

Des prairies mésophiles à protéger ont été recensées sur les parcelles 103 / 104 / 105 au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

■ Vocation de la zone :

L'OAP se situe sur des parcelles d'une superficie totale de de 3 603 m². Classées en zone UA, les parcelles 102 (pour partie), 103 et 104 (pour partie) ont une destination principale d'habitat mais elles pourront également accueillir, dans un objectif de mixité fonctionnelle, des activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. C'est également le cas de la parcelle 231, classée en UBa. Classées en N, les parcelles 104 et 105 sont destinées à rester à l'état d'espaces naturels.

Dans le cas d'une division foncière et de la création de nouveaux logements ou activités :

■ Desserte du site :

Un accès voiture à double sens devra être aménagé sur la parcelle 102 depuis la sente de la Bernon. Le revêtement utilisé devra permettre l'infiltration de l'eau.

L'accès par le porche situé sur la parcelle 103 devra être uniquement à usage des piétons, l'accès voiture étant interdit.

Les accès voitures indiqués sur le plan devront être situés comme indiqué sur le plan afin d'interdire le percement des murs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme.

■ Principe d'aménagement urbain et paysager :

- Les nouvelles constructions devront répondre à un objectif de qualité du bâti et des aménagements (architecture, matériaux, respect de l'environnement et des ressources naturelles...).
- Les nouvelles zones de stationnement devront être mutualisées et respecter l'emplacement indiqué. Elles seront réalisées au moyen d'un revêtement drainant. Les places de stationnement existantes devront être conservées.
- La qualité de la vue depuis la sente de la Bernon sur le hameau devra être maintenue. A cette fin, aucune plantation ne sera plantée en accompagnement de la nouvelle voirie.
- Les éléments hydrographiques et les prairies mésophiles devront être conservés tout comme les grands arbres identifiés.
- Les éléments de clôtures et de plantations devront être réalisés par les opérateurs afin de garantir l'insertion paysagère.

