

# Commune de Montceaux-lès-Meaux

## Plan Local d'Urbanisme

### Résumé non technique

**Vu pour être annexé à la délibération  
du conseil municipal en date du  
9 novembre 2022  
approuvant le PLU de la commune  
de Montceaux-lès-Meaux**

**Cachet et signature  
du Maire**



**GEOGRAM**

16 rue Rayet Liénart  
51420 Witry-lès-Reims  
Tél. : 03 26 50 36 86 / Fax : 03 26 50 36 80  
e-mail : [bureau.etudes@geogram.fr](mailto:bureau.etudes@geogram.fr)  
Site internet : [www.geogram.fr](http://www.geogram.fr)

|   |   |
|---|---|
| <p><b><u>Maitre d'ouvrage</u></b></p> <p>Commune de Montceaux-lès-Meaux</p> <p>Place de la Mairie</p> <p>77 470 Montceaux-lès-Meaux</p> | <p><b><u>Objet de l'enquête</u></b></p> <p>Révision du</p> <p><b>P</b>lan <b>L</b>ocal d'<b>U</b>rbanisme de la</p> <p>commune de Montceaux-lès-Meaux</p> |
|---|---|

Par la délibération du 29 novembre 2016, la municipalité de MONTCEAUX-LES-MEAUX a exprimé sa volonté de réviser son Plan Local d'Urbanisme pour :

- ✓ faire un diagnostic précis sur les besoins en logements et en équipements,
- ✓ se mettre en conformité avec les nouvelles réglementations notamment celles concernant la protection des zones humides et de l'environnement au sens large,
- ✓ réfléchir de manière approfondie sur la manière de densifier au mieux le centre-village à travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### PRINCIPES ET CONTENU DU PLU

Le PLU définit de façon précise le **droit des sols applicable à chaque terrain**. Il fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. Il vise à assurer :

- L'**équilibre** entre un développement/renouvellement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces d'activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, **en respectant les objectifs du développement durable** ;
- La **diversité des fonctions urbaines** et la mixité sociale dans l'habitat urbain comme rural, l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- Une utilisation **économique et équilibrée** des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes,

des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde du patrimoine bâti, la **prévention des risques** naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

**Le dossier de P.L.U. comprend principalement les documents suivants :**

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** - Ce document est la clé de voûte du PLU : il a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les documents graphiques du règlement (dits « plans de zonage »)** – ils divisent l'ensemble du territoire communal en plusieurs zones. S'y ajoutent les Espaces Boisés Classés à protéger, les emplacements réservés au bénéfice d'une collectivité, les éléments patrimoniaux et paysagers à préserver, les zones de risque connu, etc.
- **Les pièces écrites du règlement** – Elles fixent les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur de chacune des zones définies aux documents graphiques.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** – Ce document fixe pour certains secteurs particuliers des dispositions pouvant porter sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- **Le rapport de présentation** – Il expose le **diagnostic communal**, **explique les choix** retenus dans le PLU, **analyse la consommation** d'espaces naturels, agricoles et forestiers, **justifie les objectifs** du PADD et **évalue les incidences** des orientations du plan sur l'environnement.
- **Les annexes et servitudes d'utilité publique** – elles comprennent notamment à titre informatif la liste et le plan des servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire communal et des données concernant l'alimentation en eau potable, l'assainissement et les ordures ménagères

## TITRE 1 - PRESENTATION ET TRADUCTION DU PADD

---

La stratégie d'aménagement et de développement de la commune de Montceaux-lès-Meaux s'articule autour de trois grandes ambitions :

⇒ **Préserver :**

- ✓ les espaces naturels et forestiers et les continuités écologiques ;
- ✓ les paysages et le cadre de vie ;
- ✓ les spécificités architecturales du patrimoine bâti par un règlement approprié à la morphologie urbaine des différentes entités bâties ;
- ✓ Veille à l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement ;
- ✓ Maintenir en centre village un réservoir de biodiversité.
- ✓ Préserver les déplacements doux.

⇒ **Développer :**

- ✓ atteindre une population communale d'environ 665 habitants en 2030 ;
- ✓ agir pour le maintien des commerces et services de proximité en centre-bourg.

⇒ **Equiper :**

- ✓ Prévoir la création d'une salle polyvalente.

### 1. Orientations concernant l'habitat

Les élus souhaitent enrayer la baisse démographique pour préserver une dynamique nécessaire à la pérennisation des équipements publics et à l'attractivité du territoire. Pour ce faire, le PLU affiche un objectif démographique de l'ordre de 665 habitants à l'horizon 2030, ce qui correspond à une croissance annuelle moyenne de l'ordre de 0.6 %.

Deux mesures sont déclinées dans le PLU :

***a) Privilégier l'urbanisation au coup par coup en densifiant les dents creuses***

Cette orientation se traduit, au document graphique du PLU, par le classement en zone urbaine des secteurs à dominante d'habitat. On distingue sur le territoire communal deux zones urbaines à vocation principale d'habitat :

- Les ensembles de bâti ancien du bourg sont classés en zone UA.
- Les secteurs à dominante pavillonnaire du bourg sont classés en zone UB

### **La zone UA**

Cette zone correspond au bâti ancien du bourg de la Commune. Le tissu est composé essentiellement de bâtiments à usage d'habitation, de commerces et de services. L'implantation des constructions est effectuée le plus souvent en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle englobe

- la rue du Château
- la rue de Lizy
- la rue Saint-Jean
- la rue Saint-Fiacre
- la rue de la Briqueterie
- les places de la Mairie et du Jeu d'Arc

La zone UA doit préserver ses fonctions de centre-ville et les formes architecturales et urbanistiques traditionnelles de la Commune, pour cela, elle concerne la partie anciennement bâtie du village. Le parti architectural retenu est celui de la densité et de la minéralité et il convient de préserver ces caractéristiques. Pour ce faire, la partie réglementaire définit des règles d'implantation des bâtiments sur les voies et en limite séparative.

### **La zone UB**

La zone UB correspond aux autres secteurs bâtis du bourg présentant un bâti à dominante pavillonnaire, réalisés sous forme de lotissement ou au gré des opportunités foncières. On distingue deux principaux secteurs :

- Le Vieux Pavé à l'ouest du bourg
- La Fourcière à l'est du bourg

L'habitat y est moins dense et les constructions sont généralement implantées en retrait de l'alignement. Les règles édictées dans la zone UB visent essentiellement :

- à maintenir une homogénéité du tissu urbain, notamment par des prescriptions concernant la hauteur et l'implantation des bâtiments.
- à conserver des espaces ouverts au sein des zones urbaines permettant le maintien des paysages urbains et la gestion de l'imperméabilisation des sols.

*Les zones UA et UB sont concernées par la servitude de Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (Z.P.P.A.U.P.). Afin que les caractéristiques patrimoniales de ces secteurs soient préservées, le règlement du PLU donne la priorité aux dispositions inscrites à*

la ZPPAUP. En l'absence de dispositions prévues à la ZPPAUP, le règlement du PLU garantit une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu urbain existant.

Les zones UA et UB incluent plusieurs terrains, desservis par les réseaux, non bâtis. Ces terrains offrent des possibilités d'accueil pour de nouveaux habitants, mais insuffisamment par rapport aux objectifs de développement de la commune. C'est pourquoi, afin de répondre aux objectifs communaux, une zone à urbaniser a été délimitée en tenant compte des disponibilités foncières et du niveau des réseaux. Il s'agit de la zone 2AU.

### **b) Créer une zone à urbaniser**

Afin d'accueillir de nouveaux habitants, le PLU affiche une zone à urbaniser : 2AU. Cette zone 2AU est implantée au cœur du bourg à proximité immédiate des équipements publics (mairie, école, arrêt de bus) et s'intègre parfaitement dans la morphologie bâtie du bourg. Le classement en zone 2AU, urbanisable sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du PLU, est justifié par les capacités de la station d'épuration, aujourd'hui insuffisantes pour accueillir des constructions nouvelles. La localisation de cette zone est justifiée par :

- sa situation en centre-bourg à proximité des équipements
- les contraintes territoriales et les enjeux patrimoniaux qui limitent les possibilités de développement et notamment :
  - Le site classé de l'ancien château ;
  - Les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire avec les espaces naturels identifiés et protégés, les zones humides qui affectent quelques parties du territoire de la commune ;
  - Le maintien dans leur plus grande partie des parcs privés aux enjeux patrimoniaux forts ;
  - Les caractéristiques architecturales et les co-visibilités avec les monuments classés

Comme indiqué précédemment cette zone a été dimensionnée après prise en compte des potentielles dents creuses du bourg (25 unités) et une croissance démographique définie sur la base d'une croissance annuelle d'environ 0.6 % : La zone 2AU d'une surface de 70 ares représente un potentiel théorique d'une dizaine de constructions<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Sur la base d'une taille moyenne des parcelles de 600m<sup>2</sup>.

***c) Limiter le mitage de l'urbanisation***

Le territoire communal compte un hameau excentré, le hameau des Ambroises, situé au nord-est du terroir, qui regroupe une maison d'habitation et des bâtiments d'activités. Compte tenu de la capacité des réseaux (insuffisant pour permettre l'accueil de nouvelles constructions), de la situation excentrée de ces habitations par rapport à la zone agglomérée et des enjeux environnementaux présents sur le secteur (zones humides probables, aqueduc de la Duis, ...), ces constructions sont classées en zone naturelle. Sont seulement autorisés :

- L'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation et leur extension dans la limite de 30 % supplémentaires à la surface de plancher préexistante à la date de publication du présent PLU ;
- Les annexes et dépendances à condition d'être situées sur la même unité foncière que la construction principale et d'en être éloignés d'une distance maximale de 15 m. Leur surface cumulée ne devra dépasser 50 m<sup>2</sup>.

|   |
|---|
| <b>2. Orientations concernant le développement économique</b> |
|---|

Le PLU affiche les orientations suivantes:

***a) Prendre en compte l'activité agricole***

- L'activité agricole est fortement présente sur le territoire communal. Pour veiller au maintien et au développement des exploitations recensées sur la commune, le PLU affiche les orientations suivantes :

- la prise en compte des sièges d'exploitation existants par leur classement en zone agricole (Zone A) ;
- la mise en place d'un règlement restrictif qui n'autorise que des constructions nécessaires à l'activité agricole.
- la préservation des terres agricoles en privilégiant un développement urbain sur les zones urbaines existantes et en évitant le mitage de l'espace par le développement limité des hameaux.

- La classification en **secteur agricole protégé (Ap)** a toutefois été retenue dès lors que des impératifs liés à la prise en compte des paysages ont été identifiés. Il s'agit des terres agricoles du coteau situé en contrebas des terrasses du château au Sud-Ouest du territoire communal

de Montceaux-lès-Meaux et des terres agricoles situées en entrée nord. Au sein du secteur Ap, toutes les constructions nouvelles sont interdites. Si ce classement limite les possibilités de constructions, il est cependant sans effet sur les pratiques culturelles et n'empêche pas l'exploitation normale des fonds ruraux.

***b) Maintenir les activités économiques existantes et en accueillir de nouvelles***

- Dans un souci de mixité et de développement du tissu économique local, la commune de a souhaité permettre l'accueil au sein des zones urbaines des activités non nuisantes compatibles avec la proximité des zones d'habitat (artisanat, commerces, bureaux, activités de service, etc...), afin de pouvoir offrir aux habitants des commerces et services de proximité et répondre à la demande de mixité des fonctions urbaines.

- Compte tenu des enjeux environnementaux présents (zone humide probable et aqueduc de la Duis) le hameau des Ambroises, classé au PLU en zone d'activités (UX), est classé en zone naturelle au PLU. Les constructions nouvelles y sont interdites.

### **3. Orientations concernant les transports et les déplacements**

Afin de réduire les risques en matière de sécurité routière et d'optimiser le confort d'usage, le règlement du PLU prévoit l'application des dispositions suivantes :

- L'obligation de desserte par une voie publique ou privée existante en zones urbaine et permettant le passage des véhicules de services et de secours ;
- Les constructions nouvelles doivent présenter un accès d'une largeur suffisante garantissant le passage aisé des véhicules (et en particulier des véhicules de secours) et de faciliter les entrées/sorties des propriétés.
- Des règles de stationnement adaptées aux différents types de constructions autorisées ;
- En cas d'implantation des constructions en retrait, un retrait minimum de 7 mètres est obligatoire pour préserver un espace suffisant pour le stationnement des véhicules en façade.
- Une Orientation d'aménagement et de programmation a été réalisée sur la zone 2AU afin de garantir une desserte suffisante et intégrée au réseau viaire existant. Les sens de circulations ont été ainsi définis afin de garantir la sécurité et la fluidité des circulations avec notamment **la création de l'emplacement réservé n°4.**



- Pour préserver les circulations douces plusieurs chemins sont identifiés sur le plan de zonage afin qu'ils puissent être maintenus et conservés en état perméable.

#### **4. Orientations concernant les équipements et les loisirs**

- Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Ne) est créé dans le parc du château dans la continuité du pavillon Sully pour créer une salle polyvalente. Au sein de ce secteur ne sont autorisés que :

- les équipements publics d'intérêt général de type salle polyvalente et leurs agrandissements.
- les parkings et infrastructures nécessaires à ces équipements à conditions que leurs structures soient perméables.

- Le secteur réservé à l'accueil de jardins fait également l'objet d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (Nj). Au sein de ce secteur ne sont autorisés que :

- les abris de jardins limités à 1 par unité foncière et de surface inférieure à 12 m<sup>2</sup>
- les installations nécessaires à l'entretien et la gestion de jardins partagés.

Ces terrains sont également classés en emplacement réservé afin que la collectivité puisse les acquérir.

- Enfin, un emplacement réservé est créé (emplacement réservé n°3) pour réaliser un bassin de rétention en cas de fortes précipitations au sud du lotissement de la Fourcière, en bordure de la RD 19.

#### **5. Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques**

##### ***a) Préserver les espaces naturels***

- Les espaces naturels et paysagers du territoire communal sont préservés par leur classement en zone naturelle (N). Sont concernés :

- le boisement principal au Nord de la commune (forêt domaniale de Montceaux, classée en ZNIEFF de type 2)
- le coteau en contrebas des terrasses du château au Sud-Ouest
- la frange Sud du tissu urbain du village et des propriétés situées le long du Chemin dit

« de Montceaux-lès-Meaux à Fublaines ».

- l'ensemble du Domaine du château, soumis aux protections des monuments historiques,
- le parc boisé situé au cœur du bourg
- les ensembles de jardins situés à l'arrière des constructions du lotissement de la Fourcière, du Pré Pavé et de la rue Saint-Fiacre

- De plus, afin de garantir leur pérennité et leur vocation boisée, les boisements font l'objet d'un classement en espace boisé classé.

- Enfin, en cohérence avec le SDRIF, les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares sont préservées inconstructibles sur une largeur de 50 mètres. Ces zones de lisières sont reportées sur le plan de zonage.

#### ***b) Préserver les zones humides***

Des zones humides avérées à la connaissance des élus ont été reportées sur le plan de zonage (trame bleue) et sont classées prioritairement en zones A et N, en cohérence avec l'occupation des sols :

- Les abords de la mare et de l'étang
- Les terres agricoles correspondant à l'ancien parc du château ou figurait un étang
- Au lieu-dit le Grand Etang de Rouette au sud du territoire de part et d'autre d'un ancien ruisseau

Afin d'assurer leur préservation, au sein de cette trame bleue sont interdits :

- Les travaux, aménagements, occupations et utilisations du sol susceptibles de compromettre l'existence et la qualité hydraulique et biologique des zones humides,
- Les comblements, affouillements et exhaussements
- Les nouveaux drainages, le remblaiement,
- Les dépôts de toute nature,
- La création de plans d'eau artificiels,

- La plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone.
- L'imperméabilisation des sols.

***c) Préserver la ressource en eau***

- Le PLU participe à la préservation de la ressource en eau en affichant un objectif de développement en cohérence avec les capacités des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement. L'ensemble des futures constructions étant localisées sur le bourg, elles seront raccordées à ces réseaux.

- Le règlement conditionne les nouvelles constructions à la mise en place d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle avec système de rétention avant rejet éventuel dans le réseau en cas d'impossibilité technique d'infiltration.

- L'aqueduc de la Dhuis, qui traverse le territoire communal est classé en grande majorité en zone naturelle.

- Les abords des cours d'eau sont protégés par le report au plan de zonage d'une bande inconstructible de 6 mètres de part et d'autre des berges.

***d) La protection des éléments paysagers et du patrimoine bâti***

- Est identifiée au titre des éléments du paysage à préserver (Article L151-23 du CU), la mare située au sud du bourg au lieu-dit « le Potager ». Le règlement du PLU garantit la protection de cet élément du paysage en interdisant son comblement.

- Deux bâtiments présentant un intérêt patrimonial mais connaissant une dégradation sont classés en emplacement réservé afin que la collectivité puisse les acquérir :

- ✓ Une ancienne entrée de cave, rue des Palais (emplacement réservé n°5).
- ✓ Un ancien atelier de menuiserie (emplacement réservé n°2)

## TITRE 2 –SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITES D’ACCUEIL

⇒ *Tableau récapitulatif des surfaces de chacune des zones*

Les 472 hectares du territoire communal se répartissent comme suit :

| Dénomination                    | Surfaces (ha)         |
|---------------------------------|-----------------------|
| <i><b>Zones urbaines</b></i>    |                       |
| UA                              | 11,37                 |
| UB                              | 14,71                 |
| <b>Total zones urbaines</b>     | <b>26.08</b>          |
| <i><b>Zones à urbaniser</b></i> |                       |
| 2AU                             | 0,7                   |
| <b>Total zones à urbaniser</b>  | <b>0,7</b>            |
| <i><b>Zones agricoles</b></i>   |                       |
| A                               | 235,66                |
| Ap                              | 19,65                 |
| <b>Total zones agricoles</b>    | <b>255,31</b>         |
| <i><b>Zones naturelles</b></i>  |                       |
| N                               | 187,39                |
| Ne                              | 0,19                  |
| Nj                              | 2,33                  |
| <b>Total zones naturelles</b>   | <b>189.91</b>         |
| <b>Surface totale</b>           | 472 hectares          |
| <b>EBC</b>                      | <b>49.35 hectares</b> |

⇒ *Capacité d'accueil théorique*

Les capacités évaluées sont des estimations. La réalisation effective des opérations pourra donner des résultats sensiblement différents, plusieurs paramètres n'étant pas maîtrisés et en particulier :

- Le taux de réalisation (pour des raisons de spéculation, de statut foncier ou de convenances personnelles, les détenteurs des droits à construire sur les terrains ne les utiliseront pas forcément au cours des prochaines années) ;
- La forme et la taille des parcelles éventuellement découpées par le propriétaire ;
- Les éventuelles démolitions suivies de reconstructions de logements n'ayant pas les mêmes capacités qu'à l'origine ;

- La destination des bâtiments, le règlement pouvant laisser la possibilité d'implanter des activités non nuisantes au sein des zones d'habitat dans un souci de mixité urbaine prôné par la loi SRU.

Suivant les facteurs présentés ci-dessus, on obtient donc pour la commune de MONTCEAUX, les potentialités et la projection en termes d'habitant suivants :

→ **Capacité d'accueil théorique :**

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Surface disponible en densification | 1.45 ha soit 25 logements              |
| Surface disponible en extension     | 1.25 ha soit 20 logements              |
| <b>Total</b>                        | <b>2.70 hectares soit 45 logements</b> |

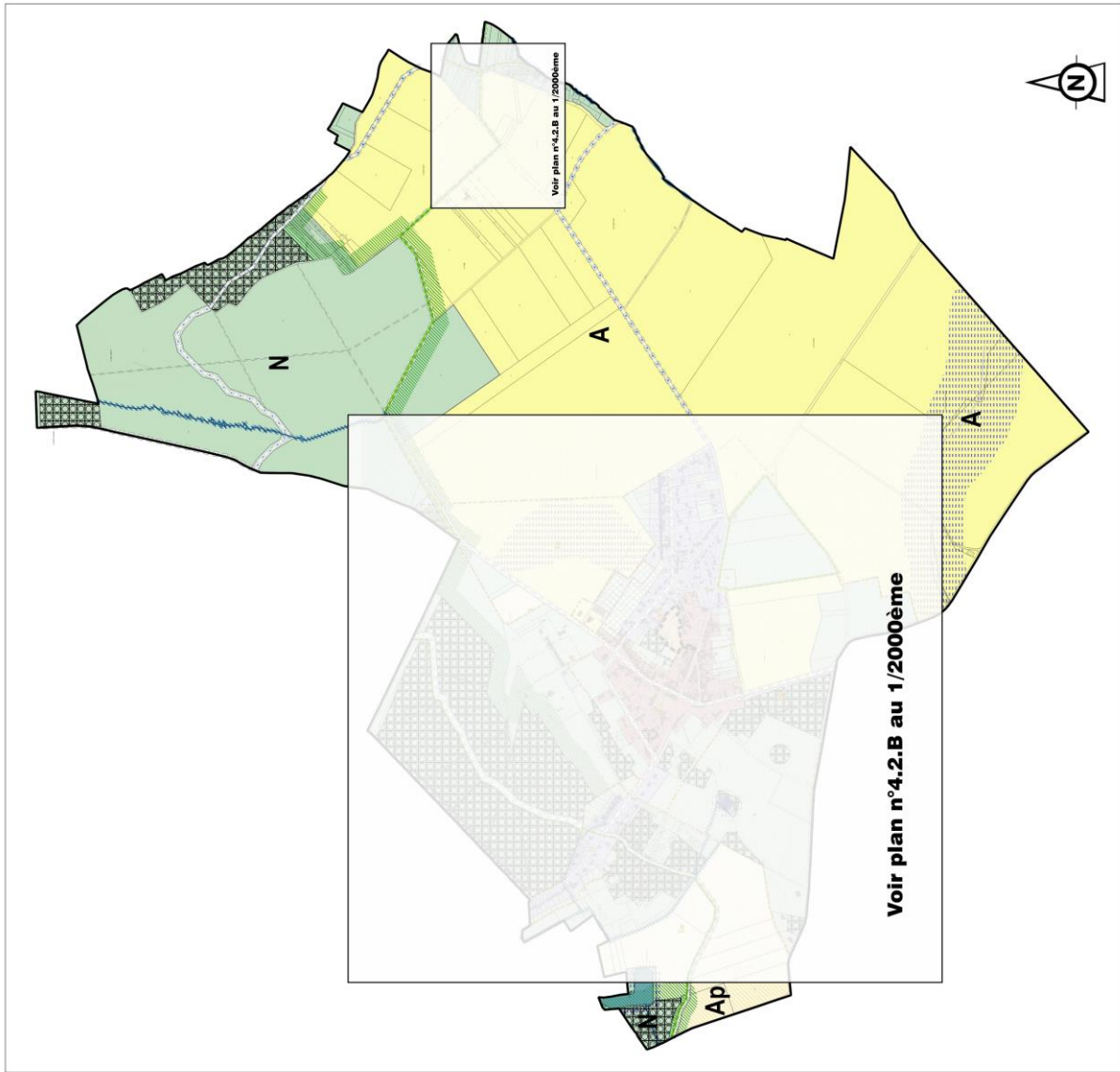
Au total, 45 logements possibles. Sur ces 45 logements :

- 20 d'entre eux permettront le maintien du nombre d'habitants, compte tenu du desserrement des ménages ;
- 25 logements permettront l'accueil d'environ 60 habitants, portant à 665 la population de Montceaux (+9.74 %).

**Croissance démographique induite sur la commune**

| Année | Population | Croissance totale | Croissance annuelle |
|-------|------------|-------------------|---------------------|
| 2015  | 602        | +10.4 %           | +0.6%               |
| 2030  | 665        |                   |                     |

# TITRE 3 – LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU



**Commune de Montceaux-lès-Meaux**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Document graphique n°4.2.A**  
**Plan de zonage au 1/50000ème**  
**Montceaux-Ensemble du territoire**

Vo pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date de l'approbation du PLU de la commune de Montceaux-lès-Meaux

Cachet et signature du Maire

**Légende**

**Information**

- Limites communales
- Cours d'eau
- Maires et étangs
- Site Intercommunal Remarquable (parcours ZPS/PLU)
- Chemins inscrits au PLU/PA
- Zones soumises à l'Orientation d'Aménagement
- Concellaire

**Zones et secteurs du PLU**

- UA: Zone urbaine - bâti ancien
- UR: Zone urbaine - habitat pavillonnaire
- 2AU: Zone à urbaniser sous réserve d'une modification du PLU
- A: Zone agricole
- Ap: Zone agricole protégée
- N: Zone naturelle (aménagements et extensions de l'oursin autorisés)
- Nb: STICAL - secteur de la zone naturelle réservé aux équipements publics
- Nj: STICAL - secteur de jardins

**Éléments du paysage protégés au titre de l'article L151-23 du CU**

- Mares
- Zones humides

**Prescriptions**

- Bâti inconstructible de part et d'autre des cours d'eau
- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (L151-11 du CU)
- Espaces Bords-Cours
- Chemins protégés
- Lièbres bordés à préserver
- Emplacement réservé

| Liste des emplacements réservés |  | Surface |
|---------------------------------|--|---------|
| numéro                          | Débit                                  | (m²)    |
| 012                             | Projet de bâtiment                     | 10700m² |
| 013                             | Création de jardins partagés           | 2800m²  |
| 014                             | Bois et zones à caractère d'entreprise | 1400m²  |
| 015                             | Protection du bâtiment                 | 300m²   |



