

Commune de Montceaux-lès-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

**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
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

TABLE DES ABREVIATIONS	3
PREAMBULE	4
I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD.....	6
II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD	9
A - Orientations concernant l’habitat	9
B - Orientations concernant les déplacements, les transports	12
C - Orientations concernant les réseaux d’énergie.....	14
D - Orientations concernant le développement des communications numériques	14
E - Orientations concernant le développement des activités économiques	14
F - Orientations concernant les équipements publics et les loisirs	16
G - Orientations concernant les paysages et le cadre de vie	17
H - Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques.....	18
III – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN	21
A - Occupation du sol.....	21
B - Évolution récente	22
C - Objectif dans le cadre du PLU	22

TABLE DES ABREVIATIONS

Loi Grenelle II	<i>La loi « Grenelle II », ou loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est la loi française qui complète, applique et territorialise une loi votée l'année précédente, dite « Loi Grenelle I » validée le 11 février 2009. Cette précédente loi Grenelle I déclinait en programme les engagements du « Grenelle de l'Environnement ».</i>
Loi ALUR	<i>Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, promulguée en mars 2014.</i>
Evaluation Environnementale Renforcée ou Stratégique	<i>Procédure menée en même temps que l'élaboration du PLU permettant d'intégrer dans le document d'urbanisme les enjeux environnementaux élevés.</i>
ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique	<i>Type I : secteurs de superficie généralement limitée, définis par la présence d'espèces ou de milieux rares ou remarquables caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Type II : ensembles géographiques généralement importants, pouvant inclure une ou plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.</i>
SCOT : Schéma de Cohérence Territoriale	<i>Document de planification établi à l'échelle de plusieurs communes ou groupements de communes, visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles.</i>
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile de France	<i>Document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France</i>
Natura 2000	<i>Sites naturels ou semi-naturels de l'Union européenne ayant une grande valeur patrimoniale par la faune et la flore exceptionnelles qu'ils contiennent.</i>
PDIPR : Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée	<i>Plan établi par le Conseil Général en collaboration avec les communes ayant pour vocation de préserver le réseau des chemins ruraux et de garantir la continuité des itinéraires de randonnée.</i>

PREAMBULE

Les PLU doivent comporter un document de principe, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit et exprime la politique arrêtée par le Conseil Municipal en matière d'aménagement et de développement de la commune pour les prochaines années. Il constitue le socle de référence du plan local d'urbanisme.

Il s'agit donc d'un document prospectif qui exprime, à partir d'un diagnostic et d'une analyse de l'état initial de l'environnement exposés dans le rapport de présentation, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune, autrement dit le projet servant de base au Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.



Conformément à la loi Grenelle II complétée par la loi ALUR, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** :

❖ **définit les orientations générales des politiques** (*première partie du présent document*) :

- d'aménagement ;
- d'équipement ;
- d'urbanisme ;

- de paysage ;
 - de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- ❖ **arrête les orientations concernant** (deuxième partie du présent document) :
- l'habitat ;
 - les transports et les déplacements ;
 - les réseaux d'énergie ;
 - le développement des communications numériques ;
 - l'équipement commercial et le développement économique ;
 - et les loisirs.
- ❖ **fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** (troisième partie du présent document).

Le PADD a donc une place capitale. Dans ce sens, plusieurs dispositions doivent être respectées :

- ❖ La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité ;
- ❖ Le débat au sein du conseil municipal sur le PADD est une garantie de démocratie ;
- ❖ Il est la clé de voûte du PLU ; les documents du PLU qui ont une valeur juridique (règlement et orientations d'aménagement et de programmation) doivent être cohérents avec lui.

Inscription du PADD au sein du PLU

**Le PADD qui définit le projet communal
se traduit par :**



Sur toute la commune,
le règlement comprenant les documents graphiques et un document écrit
qui doit être respecté à la lettre



Sur certains secteurs,
les orientations d'aménagement et de programmation
(dont l'esprit doit être respecté)

I – LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

La commune de Montceaux Les Meaux est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 février 2013.

Afin d'actualiser ce document pour tenir compte des nouvelles réglementations en matière d'urbanisme et répondre aux projets à l'étude sur le territoire communal de Montceaux Les Meaux, les élus ont décidé, par délibération du 29 novembre 2016, de réviser le Plan Local d'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.



Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme et l'état initial de l'environnement ont mis en évidence :

- ❖ Des enjeux concernant la spatialisation des besoins actuels et futurs de la commune de Montceaux Les Meaux essentiellement dans le domaine de l'habitat.
- ❖ Des enjeux paysagers et environnementaux forts se traduisant par la présence sur le territoire communal :

- Une Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F) de type 2 « Forêt domaniale de Montceaux » (FR110001164)
- De zones à dominante humide et à enjeux telles qu'elles sont définies par la DRIIE ;

- ❖ Un site classé aux Monuments historiques.



En cohérence avec les objectifs du SDRIF, la commune de Montceaux Les Meaux souhaite mettre en œuvre dans son Plan Local d'Urbanisme un développement volontariste du territoire par la mise en place d'une politique cohérente d'urbanisation et de gestion durable en termes :

- ❖ d'accueil de population et de développement du parc de logement (diversification de la typologie des logements présents sur le territoire) ;
- ❖ de consommation d'espace destiné à l'urbanisation et de densification de la zone bâtie du bourg ;
- ❖ de maintien de grands parcs privés pour répondre aux enjeux patrimoniaux et de corridors biologiques ;
- ❖ de supprimer une zones vouée aux activités économiques ;
- ❖ de promotion et de maintien du commerce de proximité ;

- ❖ de valorisation des sentes pédestres dans le bourg ;
- ❖ de protection des espaces naturels et agricoles ;
- ❖ de protection du patrimoine vernaculaire et mise en valeur du caractère architectural.

II – LES ORIENTATIONS DETAILLEES DU PADD

A - Orientations concernant l'habitat

☞ ***Objectif: renforcer le dynamisme démographique de la commune en organisant le développement urbain à proximité des équipements publics dans le respect du principe de gestion économe des espaces naturels et agricoles.***

Au cours des dernières décennies, la commune de Montceaux Les Meaux a connu une croissance modérée de sa population se ralentissant légèrement entre les deux derniers recensements pour atteindre en 2015, 602 habitants.

La proximité de l'agglomération de Meaux et au-delà parisienne, participe à l'attractivité résidentielle de la commune.

Par ailleurs, la présence d'un bon niveau d'équipements publics, de quelques services à la population et d'un cadre de vie remarquable, donne à la commune un véritable pouvoir d'attractivité.

Afin de conforter cette situation, le projet communal vise l'accueil de nouveaux habitants permettant également de répondre aux enjeux et orientations affichés dans les documents supra-communaux (SDRIF). Ce dernier privilégie le développement de l'urbanisation dans les secteurs desservis par les transports collectifs, ce qui est le cas à Montceaux les Meaux.

Toutefois, la réalisation des objectifs démographiques ne se fera pas au détriment de la qualité patrimoniale du territoire. L'urbanisation nouvelle nécessaire à l'accueil de nouveaux habitants sera répartie au sein de l'actuelle zone bâtie ou en continuité immédiate, afin de limiter la consommation des espaces agricoles ou naturels.

Par ailleurs, les nouvelles possibilités d'urbanisation sont limitées aux stricts besoins et capacités d'accueil de la commune notamment en matière de réseaux (eau potable, assainissement, desserte routière...).

Pour répondre aux objectifs de maintien des services de proximité, les projections démographiques sont effectuées à l'horizon 2030.

Pour enrayer la baisse démographique et répondre à un projet communal, l'augmentation de la population envisagée, est définie sur une croissance annuelle moyenne de 0,6 %.

Pour satisfaire cet objectif, et sur la base d'un taux d'occupation des logements de 2,4 personnes par foyer à l'horizon 2030, le besoin en logements nouveaux est estimé à environ 45 logements (dents creuses et extensions comprises) dont 20 logements nécessaires au maintien de la population et 25 logements pour l'accueil de nouveaux habitants. La population atteindrait ainsi 665 habitants en 2030.



La mise en œuvre de cette orientation passe par :

- ❖ **Le maintien des possibilités d'urbanisation et de densification des terrains desservis par les réseaux et inscrits dans l'enveloppe urbaine (dents creuses).**

La commune de Montceaux Les Meaux et son hameau des Ambroises, disposent de dents creuses dans la zone urbaine que ce soit sous forme de parcelles individuelles directement constructibles ou de plus grands espaces libres composés de plusieurs parcelles pouvant faire l'objet d'aménagements d'ensemble.

❖ **La délimitation de nouveaux secteurs de développement destinés à accueillir de nouveaux logements**, en tenant compte de la proximité des équipements publics (mairie, école, arrêt de bus), des possibilités de raccordement aux réseaux et des contraintes territoriales 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

Les secteurs de développement de l'urbanisation sont privilégiés dans la continuité des zones déjà bâties à savoir **au cœur de Montceaux Les Meaux, et à proximité du bâti existant** répondant à cela aux objectifs et à la cartographie du SDRIF.

Dans un souci de mixité, ce projet de développement urbain sera réalisé en :

- Favorisant la mixité urbaine au sein des zones d'habitat en permettant les activités à usage de commerces, bureaux ou services compatibles avec la vocation principale de la zone.
- Diversifiant la typologie des logements (accession à la propriété, locatif, logements individuels, logements pour personnes à mobilité réduite, ...) afin de répondre aux divers besoins de la population.

Par ailleurs, dans un souci de densification mais aussi de préservation du patrimoine, le changement de destination sera autorisé pour les anciennes fermes et les bâtiments agricoles identifiés.

B - Orientations concernant les déplacements, les transports

En matière de déplacements, la municipalité vise les objectifs suivants :

❖ Tenir compte de l'offre en stationnement

Le centre bourg dispose déjà d'une place publique relativement grande (....places) avec une aire de co-voiturage et une possibilité de recharge des véhicules électriques.

L'offre publique étant déjà convenable, le PLU s'attachera à faciliter le stationnement à la parcelle



❖ Sécuriser les circulations

Plusieurs mesures sont prises dans le cadre du PLU afin de ne pas aggraver et, dans la mesure du possible, améliorer le niveau de sécurité routière :

Mise en œuvre d'un plan de circulation :

- Autour de la mairie et des équipements scolaires afin de renforcer la sécurité aux abords des bâtiments publics, en particulier les écoles aux heures d'entrée et de sortie des élèves ;
- Le règlement fixera des caractéristiques minimales pour les voiries nouvelles à créer, assurant ainsi un dimensionnement et une organisation (accès aux parcelles et communication avec les autres parties de la commune) aptes à minimiser les

risques en matière de sécurité routière et à optimiser le confort d'usage (possibilités de demi-tour, stationnement sur le domaine privé, etc.).

- l'accès et la desserte des zones d'extension seront définies afin d'intégrer au mieux ces futurs quartiers au sein de la zone agglomérée.

❖ **Développer les déplacements en modes doux**

La commune bénéficie d'un réseau de sentes piétonnes autour du centre-village qui participe à la valorisation du cadre de vie et permet de relier directement le centre bourg aux itinéraires de randonnées pédestres et au site classé du château. Le PLU les identifiera afin de renforcer leur rôle dans les déplacements quotidiens ou à vocation de loisirs.

Les modes de déplacements doux au sein des programmes d'aménagement seront également favorisés.



C - Orientations concernant les réseaux d'énergie

Le développement de la commune sera cohérent avec la capacité des réseaux d'eau et d'électricité.

Des dérogations aux dispositions réglementaires seront offertes dans le cadre de projets respectueux de l'environnement : installation de récupérateurs d'eau, développement de compostage individuel, lutte contre la pollution lumineuse...

D - Orientations concernant le développement des communications numériques

Les extensions des parties du territoire à vocation principale d'habitat seront situées à proximité des réseaux de télécommunication existants de manière à pouvoir aisément s'y raccorder. De plus, les fourreaux nécessaires au raccordement à la fibre devront être prévus dans les travaux d'aménagement de voirie ou d'enfouissement des réseaux.

E - Orientations concernant le développement des activités économiques

En matière de développement économique, on retient les objectifs suivants :

❖ **Supprimer une zone destinée à l'activité industrielle.**

Montceaux Les Meaux accueillait quelques entreprises essentiellement dans le hameau des Ambroises. Au regard de l'évolution de l'activité économique sur le territoire ces dernières années, il apparaît nécessaire de simplifier le zonage du PLU actuel. A ce titre, le nouveau PLU ne reportera pas de zone spécifique destinée à l'activité économique puisque l'actuelle zone UX du territoire a perdu sa vocation d'activités industrielles.

❖ **Participer au maintien des commerces et services de proximité en centre-bourg.**

La commune ne bénéficie plus que d'un restaurant comme unique commerce de « proximité ». Ce restaurant ajoute à l'attractivité touristique du village. L'objectif de la municipalité est de le maintenir et pourquoi pas, de développer d'autres commerces de

proximité, en pérennisant les activités existantes et en permettant leur développement. Ce projet se traduit par la mise en place d'un règlement adapté.

❖ **Pérenniser l'activité agricole sur le territoire**

La commune abrite un siège d'exploitation agricole implanté à la sortie du village. Afin de pérenniser cette activité, le PLU prend en compte les besoins et les contraintes de développement de cette exploitation, en priorité par le maintien du potentiel de production, de la terre agricole. Le territoire communal étant également caractérisé par de fortes sensibilités écologiques, le PLU devra garantir le maintien d'un équilibre entre l'activité agricole et ses richesses environnementales.



Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- Rationnaliser les zones constructibles aux seules dents creuses (densification) afin de limiter les pertes de surface utilisées par l'agriculture et la fragmentation des terres ;
- Préserver l'économie agricole en réglementant les utilisations du sol autorisées en zone agricole et naturelle afin d'éviter toute incompatibilité avec l'activité ;
- Eviter toute construction à usage d'habitation dans les exploitations agricoles isolées des zones bâties, sauf pour des besoins d'une surveillance rapprochée du bétail.
- Promouvoir l'intégration paysagère des constructions agricoles que ce soit au sein de la zone bâtie ou à l'extérieur.

F - Orientations concernant les équipements publics et les loisirs

La commune de Montceaux Les Meaux dispose d'un bon niveau d'équipements publics et de quelques services à la personne.

Le PLU prévoit leur développement afin d'adapter le niveau d'équipement de la commune aux objectifs démographiques. Dans cet objectif, les élus souhaitent pouvoir réaliser une salle polyvalente permettant d'accueillir les cérémonies publiques et/ou privées mais aussi offrant un espace dédié aux associations sportives et culturelles.

Dans un souci de limiter les nuisances aux riverains, cette salle devrait être légèrement éloignée du village et fera l'objet d'un STECAL.

Dans la continuité de l'identification des cheminements piétons présents au sein de la zone bâtie, le PLU de Montceaux Les Meaux identifie les chemins inscrits au Plan Départemental d'Itinéraires de Promenades et de Randonnées. Ces chemins seront identifiés et protégés au PLU.

Par ailleurs les chemins de randonnées créés par la commune seront aussi identifiés ainsi que ceux de découverte du patrimoine propre à la commune.



G - Orientations concernant les paysages et le cadre de vie

Etant donné sa richesse patrimoniale, le territoire de Montceaux Les Meaux est couvert depuis de nombreuses années par une AVAP, déclinant différents secteurs.

Le PLU de Montceaux Les Meaux a pour objectif d'être en cohérence avec cette AVAP :

- De préserver les éléments identitaires de la commune ;
- D'assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation et assurer le traitement des franges des espaces naturels et des limites entre les espaces urbanisés et agricoles.



Pour ce faire le PLU :

- Identifie les éléments remarquables du patrimoine vernaculaire et les secteurs à préserver de l'urbanisation ;
- Protège 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 afin de définir clairement la limite de l'espace urbain par l'aménagement de transitions paysagères avec les espaces ruraux (respect de la topographie, préservation des vues, traitement des voiries, volumétrie adaptée des constructions, promotion des bâtisses innovantes respectant les normes environnementales, traitement des clôtures en favorisant la plantation de haies d'essences locales, lutte contre les espèces invasives, etc.). Le PLU met en place des prescriptions dans ces domaines qui tiendront compte de l'avis des services des Monuments Historiques et des Bâtiments de France.

H - Les Orientations concernant la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques

La commune de Montceaux Les Meaux bénéficie d'un environnement naturel intéressant qu'il convient de préserver. Le territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de parcs boisés, de franges de massifs boisés mais aussi de bosquets de plaine, d'espaces agricoles, d'espaces naturels identifiés (ZNIEFF de type I et II, zones humides, ...) et d'un patrimoine bâti historique reconnu.



Plusieurs enjeux environnementaux ont d'ailleurs été identifiés :

- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Garantir le fonctionnement écologique du territoire, en maintenant les continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité.
- Préserver les bosquets dans la plaine agricole pour le développement de la biodiversité et la protection de la flore et de la faune,
- Maintenir en centre village un réservoir de biodiversité qui viendra répondre aux problématiques de « Nature en Ville » et de corridors écologiques. On peut ici parler d'un réseau de parcs arborés liés aux demeures historiques de la commune ainsi qu'au parc du château et des espaces publics. La biodiversité y est grande en termes de diversité et de richesse tant historique que naturelle.



❖ **La préservation des espaces naturels identifiés sur le territoire**

- Les ZNIEFF sont préservées de toute urbanisation par un classement en zone naturelle.
- Les grands continuums boisés : ces boisements même réduits jouent un rôle paysager important. Ils constituent des éléments du patrimoine naturel qui participent aux équilibres physiques et biologiques des milieux. Ils constituent des zones de refuges pour la faune et la flore, contribuent à l'épuration de l'air et des sols, à la lutte contre l'érosion, à la diversité biologique et à la richesse des paysages. Leur intérêt en termes de paysage mais également de retenue des terres en cas de fortes précipitations incitent à leur protection.

❖ **La préservation des cours d'eau, des zones humides et des mares identifiées.**

Il s'agit de maintenir les équilibres hydrauliques actuels en évitant tout aménagement pouvant les perturber.

❖ **La protection des continuités écologiques**

Le PLU assurera la préservation des corridors écologiques identifiés à l'échelle du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et à l'échelle communale.

Le développement de la commune permis par le PLU ne se fera pas au détriment de l'armature naturelle et paysagère du territoire mais en harmonie avec celle-ci. Le continuum sous-trame bleue ne sera pas interrompu, de même qu'il n'y aura aucune urbanisation à proximité des cours d'eau et des réservoirs de biodiversité.

❖ **La préservation de la ressource en eau**

- En conditionnant l'ouverture et les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et en exigeant une gestion des eaux pluviales à la parcelle de manière à compenser l'imperméabilisation des sols liée à l'urbanisation (mise en œuvre de techniques alternatives de stockage, de collecte et d'infiltration des eaux).
- En imposant l'installation de récupérateurs d'eau.

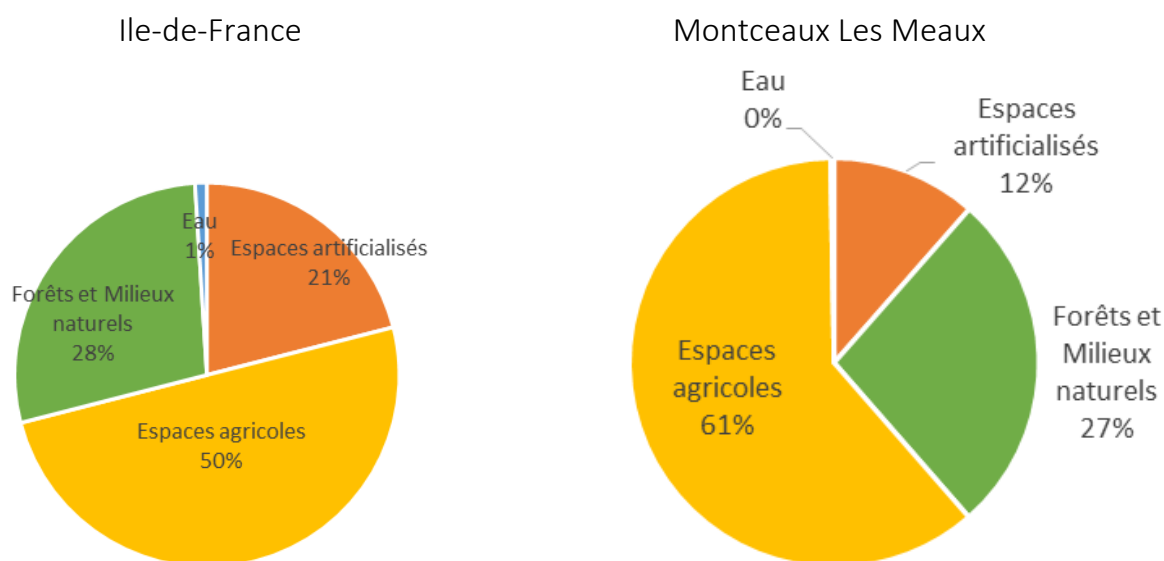
III – LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L’ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L’ETALEMENT URBAIN

A - Occupation du sol

L’Ile-de-France se caractérise par la prépondérance de l’activité agricole. Les milieux naturels et les espaces artificialisés sont également bien représentés. On estime que la moitié de la surface du territoire francilien est dédiée à l’exploitation agricole.

Mode d’Occupation des Sols en 2012

Source : Institut d’Aménagement et d’Urbanisme d’Ile-de-France



Mode d'Occupation des Sols (2012)

Selon la cartographie de l’occupation du sol réalisée par l’IAU-IdF en 2012, avec une prédominance des terres agricoles et des espaces boisés (près de 88%), la commune de Montceaux Les Meaux présente un caractère rural affirmé. Les espaces artificialisés représentent 12 % du territoire dans lesquels on distingue :

- les secteurs urbains construits qui représentent une surface de 54,23 hectares soit 8, 7% du territoire communal ;

B - Évolution récente

Selon les données du Cerema aucun espace n'a été artificialisé sur le territoire de Montceaux en 2009 et 2018. A signaler cependant l'extension du cimetière sur une surface de 1500 m².

C - Objectif dans le cadre du PLU

Les objectifs de développement définis dans le Plan Local d'Urbanisme par la commune de Montceaux Les Meaux contribuent à favoriser la densification de la zone urbaine actuelle en urbanisant les dents creuses et en développant un secteur en extension au cœur du village.

Ce développement sera limité aux stricts besoins de la commune en matière d'accueil de nouveaux habitants afin de limiter les impacts sur les consommations de terres agricoles ou les milieux naturels.

A l'horizon du PLU (2030), la ponction sur les terres agricoles et naturelles ne dépassera pas **1,45 ha** (extension réalisée après l'approbation du SDRIF comprise) ; soit un peu plus de 0,3 % de la surface communale.