

# Commune de Montceaux-lès-Meaux

## Plan Local d'Urbanisme

### 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

**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

## PREAMBULE

### Définition et portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Parties du dispositif réglementaire du PLU, les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs ou de décliner des principes spécifiques à certaines thématiques sur l'ensemble du territoire communal.

Etablies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles constituent l'un des instruments de la mise en œuvre du projet communal.

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme précisent que les OAP comprennent des dispositions portant sur « l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Sur le territoire communal de Montceaux-lès-Meaux, une OAP a été réalisée :

- Une OAP sectorielle pour la zone 2AU située au centre du bourg.

**Bien que la représentation graphique de cette orientation ne soit qu'indicative, les principes d'aménagement ne devront pas être remis en cause lors des opérations de constructions.**

## Orientation d'Aménagement et de Programmation Zone 2AU



### ❖ LOCALISATION ET CARACTERISTIQUE DE LA ZONE :

- La zone 2AU est située au cœur du bourg. Elle se situe ainsi à proximité des équipements publics : mairie, école, arrêt de bus de transport scolaire. Elle s'étend sur une surface totale de 7000 m<sup>2</sup> ; il s'agit actuellement d'un espace enherbé non dédié à l'activité agricole.
- La délimitation de cette zone prend en compte l'objectif de développement communal et la disponibilité des dents creuses sur les différentes entités bâties. Son urbanisation nécessitera un renforcement des réseaux et la création de voiries.
- Cette zone est concernée par le Site Patrimonial Remarquable (ancienne Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager).

### La mise en œuvre d'OAP sur cette zone se justifie par la prise en compte de :

- La gestion des accès et de la desserte interne de la zone.
- la gestion de l'urbanisation au regard des besoins identifiés sur la commune.
- la gestion des impacts paysagers engendrés par l'urbanisation de la zone.

### ❖ VOCATION DE LA ZONE ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT GENERAUX:

- Zone à urbaniser à vocation principale d'habitat sous réserve d'une procédure de modification du PLU ou d'une procédure révision du PLU.
- Se côtoieront au sein de cette zone, habitat individuel et logements collectifs. De plus, sera privilégié l'accueil de logements intergénérationnels et de logements pour personnes à mobilité réduite.

❖ **LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DETAILLES :**

➤ **ACCES ET DESSERTE DE LA ZONE :**

→ La desserte sera basée sur la trame viaire actuelle : la rue des Palais au nord et la rue de la Briqueterie au sud ; une liaison centrale permettra de rejoindre ces deux accès. La localisation de la zone 2AU, en cœur de bourg facilitera son raccordement ultérieur aux différents réseaux : eau, assainissement, électricité.

➤ **SURFACES NON IMPERMEABILISEES ET AMENAGEMENT PAYSAGER**

→ Des espaces non imperméabilisés sont maintenus : jardins, espaces verts ; parkings végétalisés

→ Des plantations sont matérialisées en limite de zone pour maintenir une zone tampon entre la zone 2AU et les habitations situées rue des Palais et rue de la Briqueterie.

→ Un cheminement piéton est prévu en accompagnement de la voie interne pour faciliter les déplacements doux.

➤ **PRECONISATIONS :**

→ De façon générale, afin de limiter en particulier les risques de destructions d'espèces avifaunistiques protégées, il est préconisé de procéder aux défrichements avant travaux en dehors de la période de nidification. Il est donc vivement recommandé de réaliser ces travaux entre septembre et février inclus.

→ Selon le degré d'attractivité des parcelles pour la faune, des recommandations particulières pourront être formulées, en particulier pour les parcelles les plus importantes et/ou les plus boisés : afin de préciser ces recommandations, le passage préalable d'un écologue est recommandé.

→ En complément de la mise en place des espaces végétalisés, les habitants sont encouragés à :

- ✓ recourir à des essences locales.
- ✓ en conserver une partie sous forme de « jardin sauvage », c'est-à dire un secteur où le développement de la végétation a libre cours et qui pourra, de fait, offrir à la faune (insectes, reptiles, oiseaux, petits

mammifères) abris et/ou nourriture. Il peut aussi bien s'agir d'une zone herbacée, où serait pratiquée une fauche tardive, que d'un secteur boisé, d'une zone humide, développée autour d'un plan d'eau ou non, que d'une sèche (rocaille, muret...).

- ✓ aménager un « hôtel à insectes » qui, le cas échéant, compléterait efficacement le secteur de « jardin sauvage ». Il s'agit d'un abri fait de matériaux hétéroclites (paille, tiges de bambou, rondins de bois percé ou non, fagots de tiges à moelle, pots de fleur, briques à trous...), où pourront se loger les insectes auxiliaires du jardin (pollinisation et lutte contre les parasites et en particulier les pucerons). Cette pratique contribue à une plus grande biodiversité, mais également à un moindre recours aux produits phytosanitaires<sup>1</sup> et donc à une moindre pollution du sol et des eaux souterraines.
- ✓ recourir au compostage domestique, afin de valoriser au mieux les déchets produits, réduire le volume de déchets à enlever (et donc les émissions polluantes inhérentes : transport, incinération).

---

<sup>1</sup> En France, les jardiniers amateurs représentent plus de 6% de la consommation de pesticides (Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie, 2009).

