

COMMUNE DE MONTCEAUX



Dossier de Modification n°2 du PLU de Montceaux

3 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme de Montceaux approuvé le 10 décembre 2025

Modification n°2 du PLU de Montceaux :

Prescription par arrêté du Maire en date du 25 avril 2025

Réf : 48056

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité, c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit).

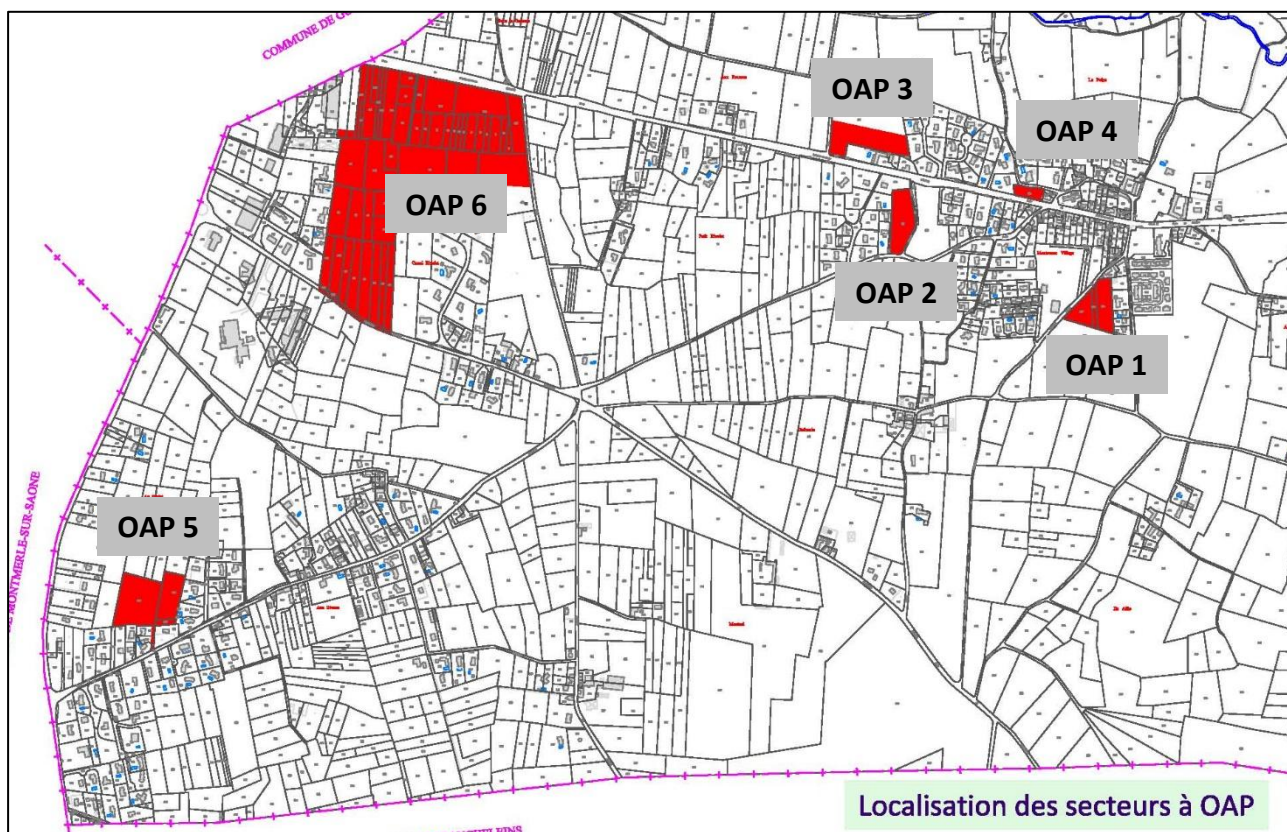
Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

La commune de Montceaux a défini plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- OAP n°1 : secteur village
- OAP n°2 : secteur route de Montmerle 1
- OAP n°3 : secteur route de Belleville
- OAP n°4 : secteur route de Montmerle 2
- OAP n°5 : secteur les Rivaux
- OAP n°6 : secteur de Visionis/extension

Un échéancier d’ouverture à l’urbanisation a été réalisé :

OAP	Zones UA/UB	Zone 1AUb	Zone 2AUb
	Ouverture à l’urbanisation sous la forme d’un projet d’aménagement d’ensemble, en respectant les orientations d’aménagement et de programmation		
1		Ouverture à l’urbanisation prévue à partir du 01/01/2022	
2		Ouverture à l’urbanisation prévue à partir du 01/01/2023	
3		Ouverture à l’urbanisation et prévue à partir du 01/01/2021	
4	Immédiatement constructible		
5			Ouverture à l’urbanisation prévue à partir du 01/01/2026
OAP		Zone 1AUx	Zone 2AUx
	Ouverture à l’urbanisation sous la forme d’un projet d’aménagement d’ensemble, en respectant les orientations d’aménagement et de programmation		
6		Immédiatement constructible	Ouverture à l’urbanisation prévue à partir du 01/01/2026 et lorsque la zone 1AUx sera urbanisée à hauteur de 80% de sa capacité d’accueil



OAP n°1

Description du site :

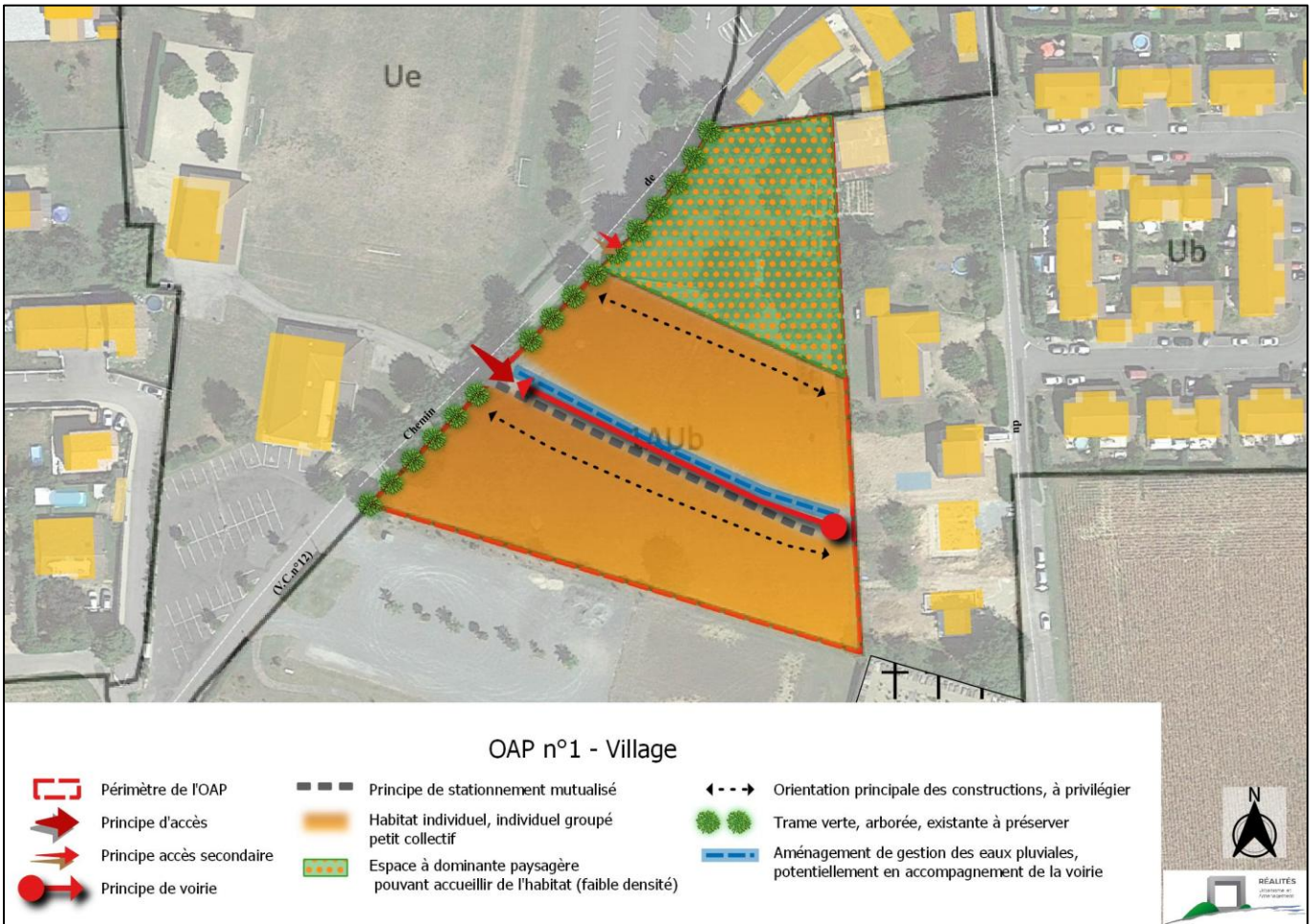
- Zonage : zones 1AUb et UB
- Superficie : environ 7 560 m² (dont 5 570 m² en zone 1AUb)
- Localisation : Est du bourg, à proximité du pôle d'équipements publics
- Accès-desserte : accès par le chemin de Bétheneins (VC12)

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit à proximité immédiate d'équipements communaux, en cœur de bourg.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine du bourg.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation dominante résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 20 logements à l'hectare, soit 11 logements environ. En zone 1AUb
 - En zone UB : 10 logements/ha, soit 2 unités
 - Un parc de logements aidés de minimum 30 % de la S.D.P. du programme de logements, soit 3 logements minimum dont la taille devra être adaptée pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et en particulier l'installation de jeunes ménages sur la commune.
 - Des formes urbaines de type habitat individuel / individuel groupé / petit collectif, présentant à l'échelle du site un maximum de 60% de logements individuels et un minimum de 40% de logements en individuels groupés et/ou petit collectif.
 - Des formes bâties de type R ou R+1.
 - Une orientation principales des constructions parallèles à la voie de desserte, favorable à un effet de rue et à une bonne exposition bioclimatique des constructions.
- Desserte et déplacements modes actifs :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis la VC12.
 - La voie de desserte interne du site devra se terminer par une aire de retournement.
 - Un espace de stationnement collectif sera aménagé au sein du site en accompagnement de la voirie.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - L'espace arboré le long de la VC12 devra être conservé, cet espace permettra de préserver la qualité des paysages sur ce secteur du bourg.
 - La partie Nord du site, classée en zone UB, constituera un espace à dominante paysagère, pouvant accueillir de l'habitat à faible densité, modèle d'urbanisation permettant de conserver ce caractère.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer ; des noues pourront être aménagées en lien avec un ouvrage de rétention, avant rejet dans le réseau existant.
 - Le ou les ouvrages de rétention, s'ils sont aériens, devront bénéficier d'un traitement paysager.



OAP n°2

Description du site :

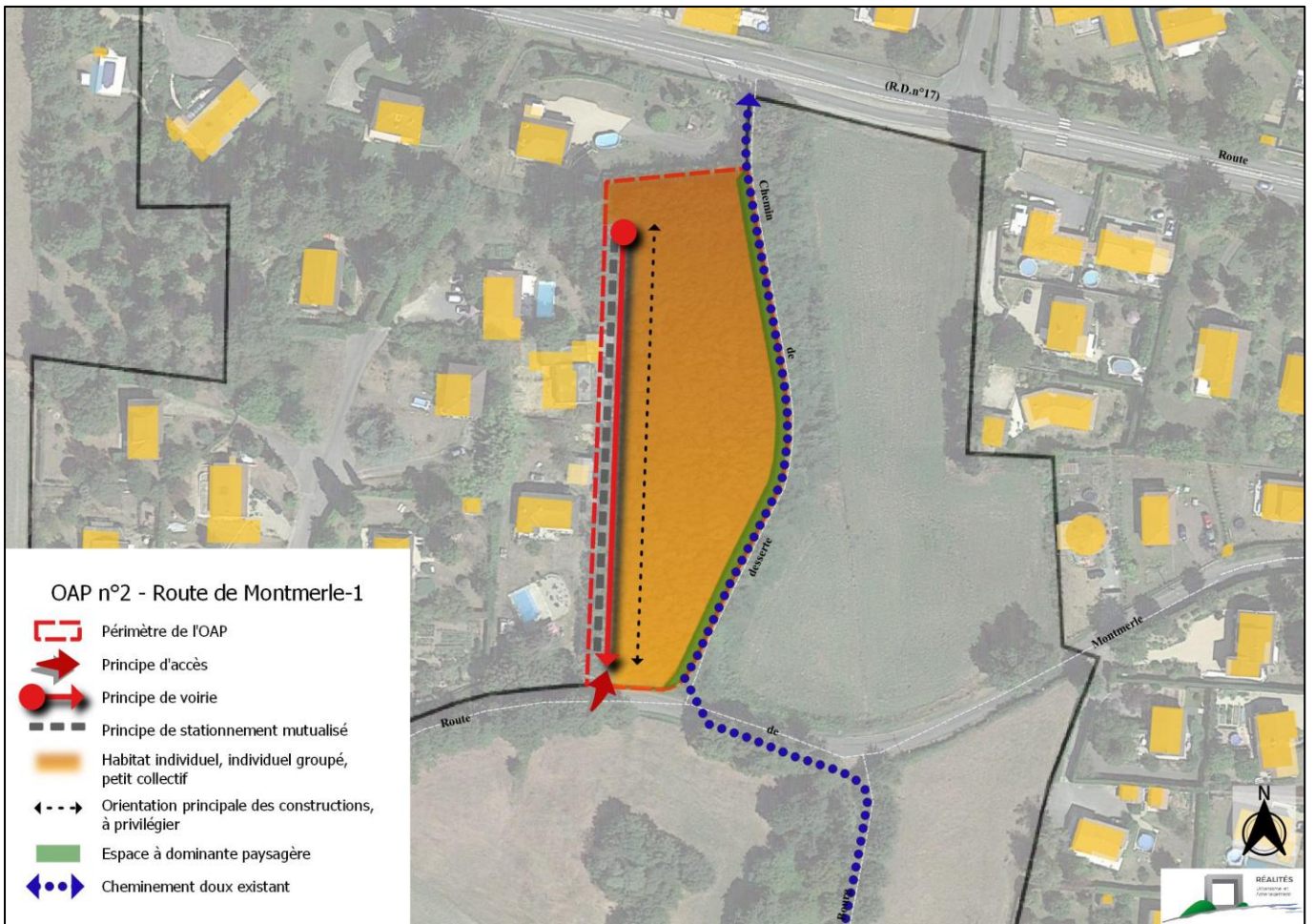
- Zonage : zone 1AUb
- Superficie : environ 5 645 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès par la route de Montmerle

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit en cœur de bourg.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine du bourg.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation dominante résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 20 logements à l'hectare, soit 11 logements environ.
 - Un parc de logements aidés de minimum 30 % de la S.D.P. du programme de logements, soit 3 logements minimum dont la taille devra être adaptée pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et en particulier l'installation de jeunes ménages sur la commune.
 - Des formes urbaines de type habitat individuel / individuel groupé / petit collectif, présentant à l'échelle du site un maximum de 60% de logements individuels et un minimum de 40% de logements en individuels groupés et/ou petit collectif.
 - Des formes bâties de type R ou R+1.
 - Une orientation principales des constructions parallèles aux courbes de niveau.
- Desserte et déplacements modes actifs :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis la route de Montmerle.
 - La voie de desserte interne du site devra se terminer par une aire de retournement.
 - Un espace de stationnement collectif sera aménagé au sein du site en accompagnement de la voirie.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - Une préservation d'un espace tampon paysager en limite Est du site, en accompagnement du cheminement actifs reliant la RD17 à la RD17b.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer ; des noues pourront être aménagées en lien avec un ouvrage de rétention, avant rejet dans le réseau existant.
 - Le ou les ouvrages de rétention, s'ils sont aériens, devront bénéficier d'un traitement paysager.



OAP n°3

Description du site :

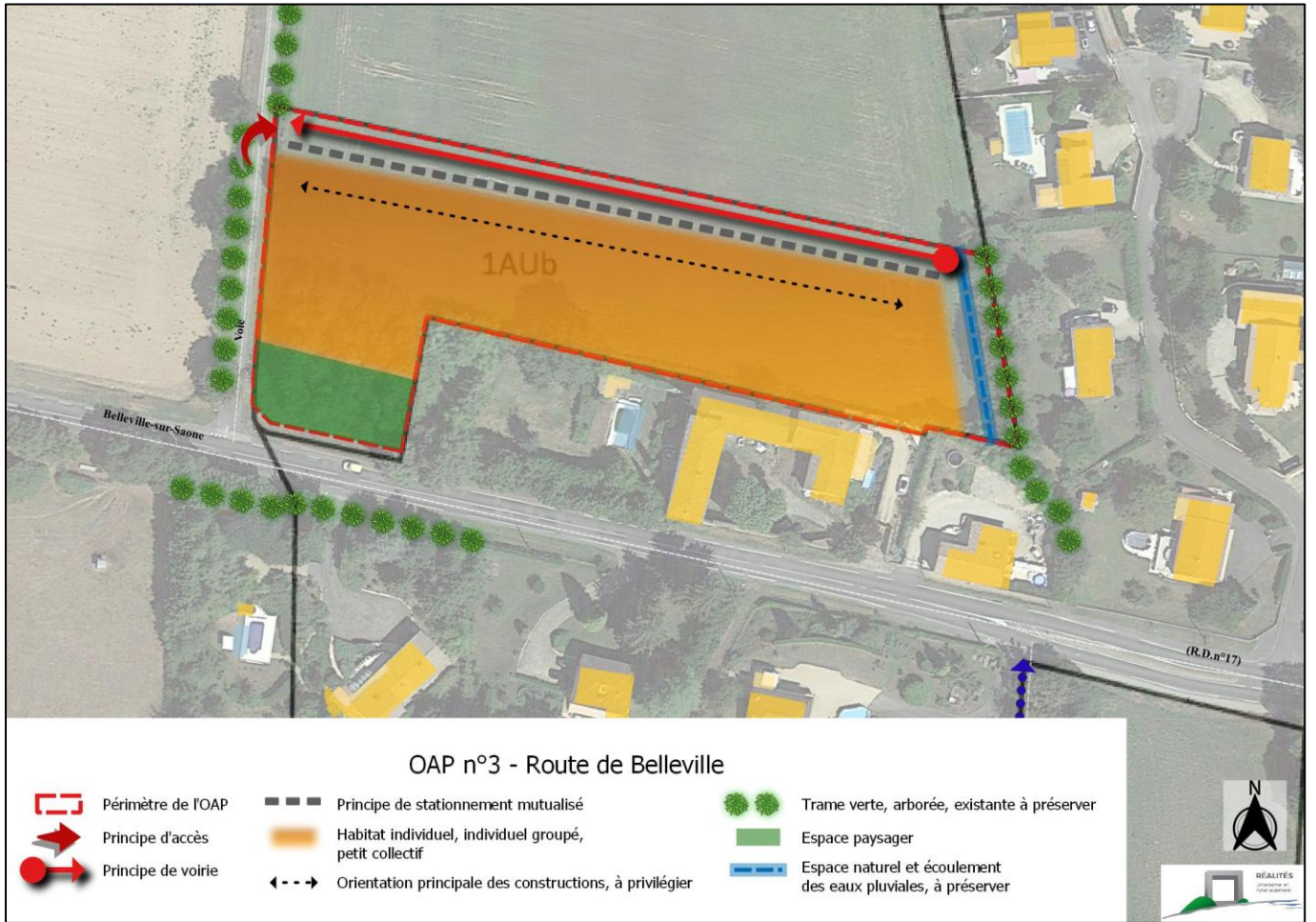
- Zonage : zone 1AUb
- Superficie : environ 8 270 m²
- Localisation : Ouest du bourg
- Accès-desserte : accès par la VC25

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit dans le bourg.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine du bourg.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation dominante résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 20 logements à l'hectare, soit 16 logements environ.
 - Un parc de logements aidés de minimum 30 % de la S.D.P. du programme de logements, soit 4 logements minimum dont la taille devra être adaptée pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et en particulier l'installation de jeunes ménages sur la commune.
 - Des formes urbaines de type habitat individuel / individuel groupé / petit collectif, présentant à l'échelle du site un maximum de 60% de logements individuels et un minimum de 40% de logements en individuels groupés et/ou petit collectif.
 - Des formes bâties de type R ou R+1.
 - Une orientation principales des constructions parallèles aux courbes de niveau.
- Desserte et déplacements modes actifs :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis la VC25.
 - La voie de desserte interne du site devra se terminer par une aire de retournement ; elle sera implantée en limite Nord du site, de manière à desservir et préserver un potentiel développement de l'urbanisation au Nord à plus long terme.
 - Un espace de stationnement collectif sera aménagé au sein du site en accompagnement de la voirie.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - Une préservation de l'espace arboré inscrit en entrée de site, à l'intersection avec la RD17.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer ; des noues pourront être aménagées en lien avec un ouvrage de rétention, avant rejet dans le réseau existant.
 - Le ou les ouvrages de rétention, s'ils sont aériens, devront bénéficier d'un traitement paysager.
 - L'espace naturel d'écoulement des eaux pluviales inscrit à l'Est du site devra être préservé.



OAP n°4

Description du site :

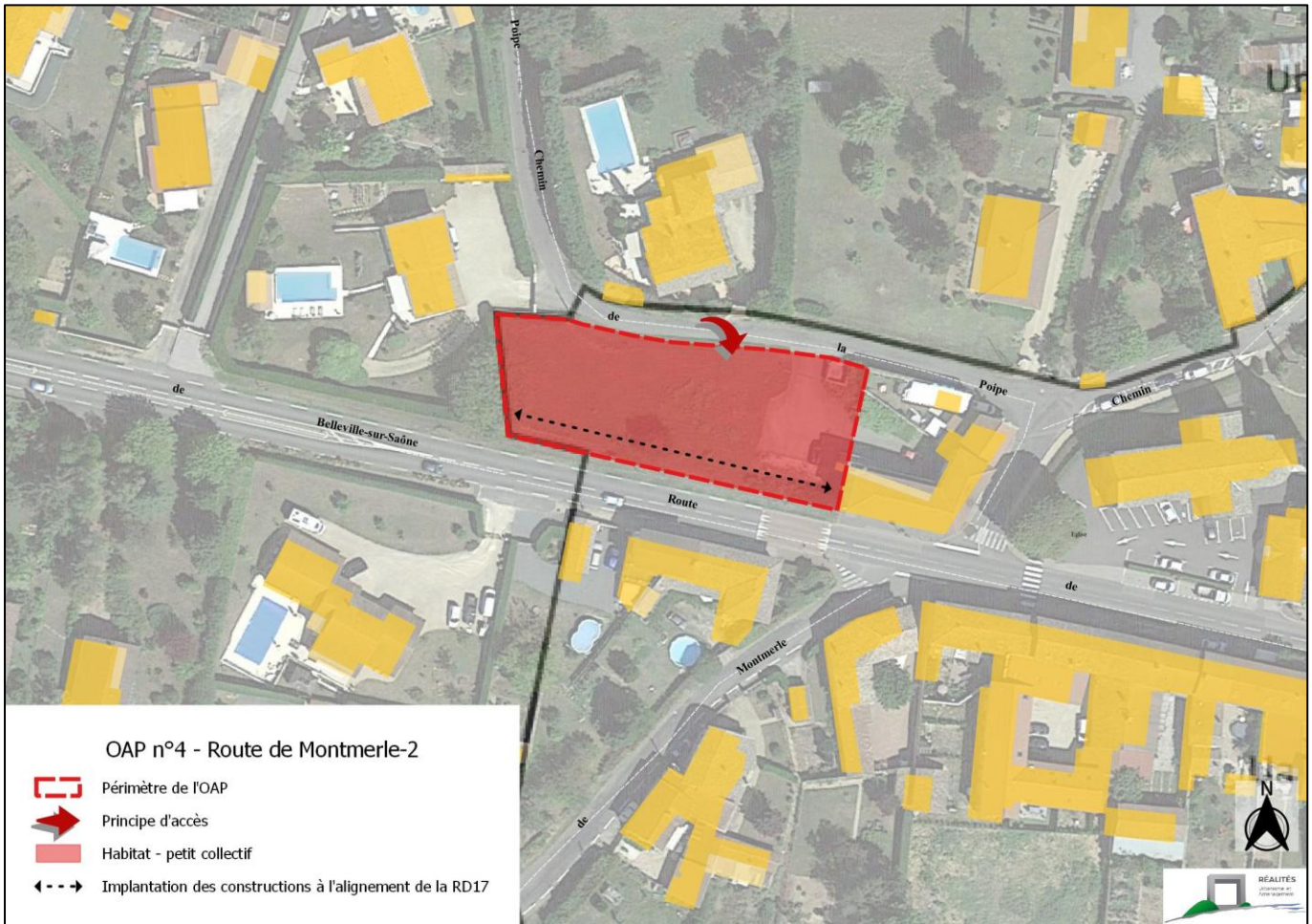
- Zonage : zone UA
- Superficie : environ 1 580 m²
- Localisation : cœur de bourg
- Accès-desserte : accès par le chemin de la Poipe

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit à proximité immédiate d'équipements communaux, en cœur de bourg.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine du cœur de bourg.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation dominante résidentielle.
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 40 logements à l'hectare, soit 6 logements minimum.
 - Un parc de logements aidés de minimum 30 % de la S.D.P. du programme de logements, soit 1 logement minimum dont la taille devra être adaptée pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et en particulier l'installation de jeunes ménages sur la commune.
 - Des formes urbaines de type habitat en petit collectif.
 - Une implantation des constructions à l'alignement le long de la RD17.
 - Des formes bâties perçues depuis la RD17 comme de type R ou R+1 ou R+1+C.
- Desserte et déplacements modes actifs :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis le chemin de la Poipe.
 - Un espace de stationnement collectif sera aménagé au sein du site, au Nord de l'alignement bâti.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer.
 - Le ou les ouvrages de rétention, s'ils sont aériens, devront bénéficier d'un traitement paysager.



OAP n°5

Description du site :

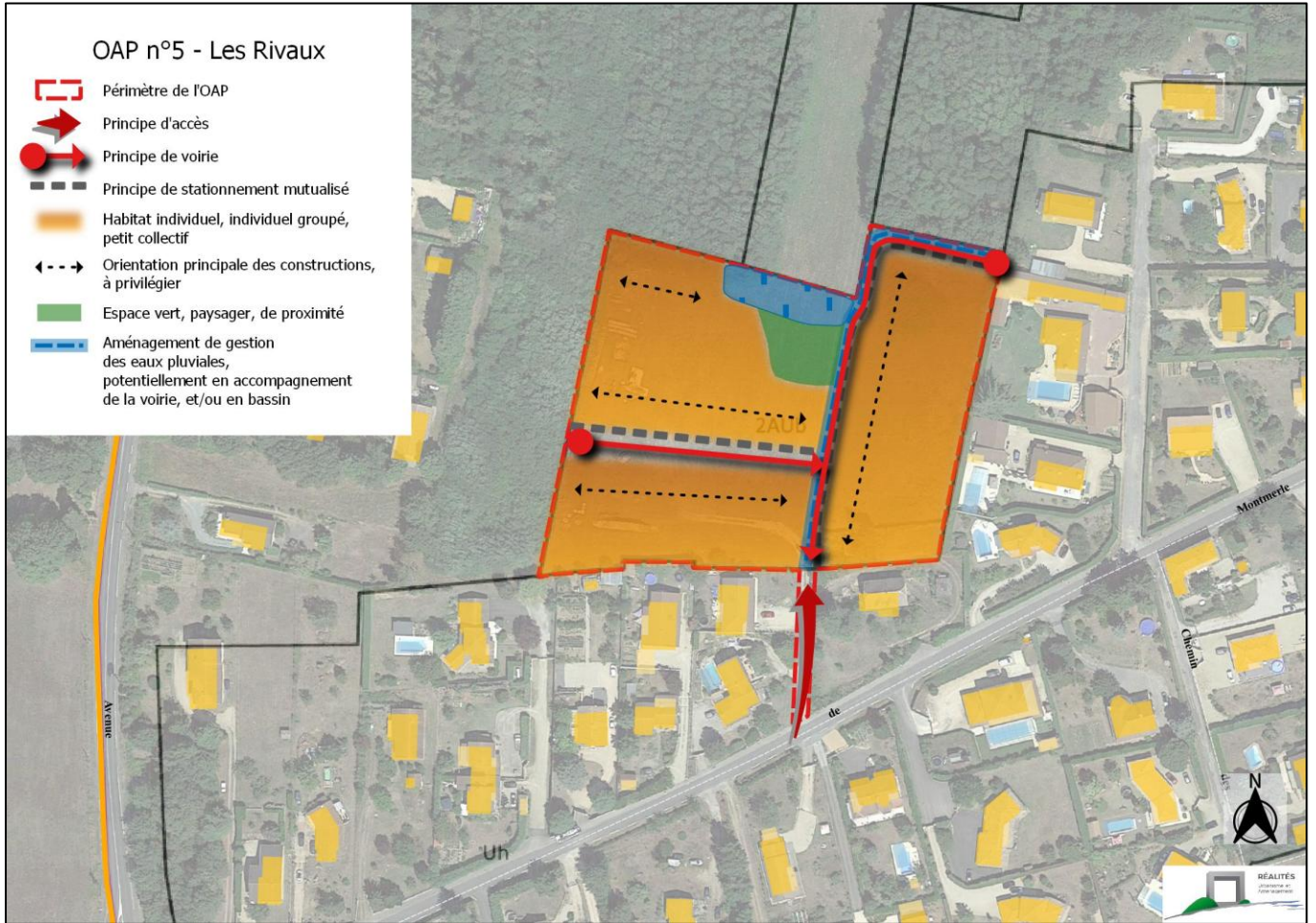
- Zonage : zone 2AUb
- Superficie : environ 14 470 m²
- Localisation : les Rivaux
- Accès-desserte : accès par la RD178

Objectif :

- Accueillir de nouveaux habitants au sein d'un espace inscrit au sein du quartier des Rivaux.
- Permettre une mixité des formes bâties complémentaires à l'offre existante, pour encourager le parcours résidentiel des ménages, accueillir de nouveaux habitants et maintenir la population existante.
- Concevoir une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine du secteur des Rivaux.

Principes de composition :

- Composition fonctionnelle :
 - Une zone à vocation dominante résidentielle.
 - Un tènement vierge de toute construction mais dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après l'urbanisation de 80% des zones 1AUb, sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble
- Formes urbaines et habitat :
 - Une densité moyenne souhaitée de 20 logements à l'hectare, soit 29 logements environ.
 - Un parc de logements aidés de minimum 30 % de la S.D.P. du programme de logements, soit 7 logements minimum dont la taille devra être adaptée pour favoriser le parcours résidentiel des ménages et en particulier l'installation de jeunes ménages sur la commune.
 - Des formes urbaines de type habitat individuel / individuel groupé / petit collectif, présentant à l'échelle du site un maximum de 60% de logements individuels et un minimum de 40% de logements en individuels groupés et/ou petit collectif.
 - Des formes bâties de type R ou R+1.
- Desserte et déplacements modes actifs :
 - Un accès viaire assurera la desserte du tènement depuis la RD178.
 - La voie de desserte interne du site devra se terminer par une ou plusieurs aires de retournement. Si la voie de desserte du site venait à être prolongée dans le cadre d'un développement à plus long terme de l'urbanisation, l'aire de retournement pourrait être réaménagée en espace de stationnement ou en espace public.
 - Un espace de stationnement collectif sera aménagé au sein du site en accompagnement de la voirie.
- Espaces publics et espaces naturels :
 - Un espace vert de proximité devra être préservé au cœur du site. Il devra bénéficier d'un traitement paysager.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Une gestion globale et cohérente des eaux pluviales devra être réalisée à l'échelle de l'opération. Elle intégrera un dispositif de régulation venant limiter le débit de fuite voir le supprimer ; des noues pourront être aménagées en lien avec un ouvrage de rétention, avant rejet dans le réseau existant.
 - Le ou les ouvrages de rétention, s'ils sont aériens, devront bénéficier d'un traitement paysager.



OAP n°6

Description du site :

- Zonage : zones 1AUx et 2AUx.
- Superficie : environ 130 347 m² (soit 13,03 ha).
- Localisation : secteur inscrit à l'extrémité Ouest du territoire communal à l'interface avec la commune de Guéreins, en continuité d'entreprises implantées au sein de la zone d'activités intercommunales de Visionis.
- Accès-desserte : voie de desserte interne de la zone d'activités existante.

Objectifs :

- Permettre le développement d'un espace dédié au développement d'activités économiques, d'importance majeure pour l'intercommunalité.
- Assurer une cohérence à l'ensemble de l'aménagement du secteur.
- S'intégrer dans un projet de développement économique global.
- Prendre en compte la question de la mobilité.
- Intégrer l'aménagement du secteur aux différents espaces voisins (routes départementales au Sud et au Nord, secteur d'activités économiques à l'Ouest et secteur d'habitat à l'Est), afin de garantir une cohérence paysagère et architecturale et un aménagement qualitatif des franges urbanisées de la zone de Visionis.

Orientations d'aménagement :

- Composition fonctionnelle :
 - Zone à vocation économique industrielle, artisanale, de bureaux et de services.
 - ⊖ Ouverture à l'urbanisation en 2 phases
- Desserte et déplacements modes actifs :
 - Deux voies structurantes, formant un L, seront connectées à l'ouest à l'accès principal depuis la rue de l'Avenir et au Sud à la RD 88. Toutefois, l'accès depuis la RD 88 sera réservé uniquement aux véhicules légers (VL) et interdit aux poids lourds (PL).
 - Sans accord du département, aucun nouvel accès ni aucune connexion viaire ne se fera sur la RD17.
 - La voie de desserte structurante interne de la zone se terminera par une aire de retournement ou, à défaut, par une voie secondaire permettant le retournement des véhicules et des poids lourds.
 - Cette voie de desserte structurante interne disposera :
 - d'un gabarit de minimum 6,5 mètres de chaussée
 - accompagnée d'une noue et/ou espace arboré mono-latéral de 2 mètres minimum
 - et d'un cheminement modes actifs mono-latéral de 1,5 mètre minimum
 - des stationnements pourront être réalisés le long de la voie au besoin.
 - Des voies secondaires pourront permettre de desservir l'ensemble de la zone.
 - Une continuité modes actifs sera à assurer à l'Ouest du site, entre la RD88 et la voie de desserte structurante interne de la zone.
 - Une continuité modes actifs sera à assurer entre la voie de desserte de la phase 1 d'aménagement et le chemin du Grand Rivolet.
 - Un accès à la parcelle 76 devra être garanti.
 - Une mutualisation des stationnements sera recherchée au sein de la zone.
- Environnement – paysage :

Aux limites Est et Ouest du site, de larges espaces verts devront être préservés et développés afin de contribuer à la préservation des corridors écologiques. Ces espaces verts joueront un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité locale, en assurant la continuité écologique entre les différents milieux naturels environnants. Ils favoriseront le déplacement de la faune et la dispersion de la flore, tout en limitant la fragmentation des habitats. Un choix d'essences locales adaptées sera privilégié pour renforcer cette trame verte et bleue.

 - La façade le long de la RD17 devra bénéficier d'un traitement paysager adapté, traité en espace vert arboré sous forme de bosquets, conciliant intégration du bâti et effet vitrine des activités. L'implantation des constructions qui s'implanteront en façade de la RD17, devra viser la recherche d'un effet d'alignement le long de cet axe.
 - La façade le long de la RD88 ainsi que les limites entre les lots devront bénéficier d'un traitement paysager adapté. Ces limites pourront être composées d'une haie de type multi strate, intégrant des essences locales et variées, permettant à la fois l'intégration paysagère et une séparation harmonieuse entre les lots.

- Dans le cadre des terrassements, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché pour limiter l'apport et l'évacuation de matériaux.
- Une gestion cohérente des eaux pluviales de la zone sera réalisée en respectant les dispositions réglementaires. L'aménagement d'espaces de rétention à ciel ouvert sera privilégié, ces derniers seront paysagers.

