

# Commune de Monthelon

## Plan Local d'Urbanisme

Contrôle de légalité

SOUS PREFECTURE

27 MARS 2014

D'EPERNAY  
DEPERNAY



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

«Vu pour être annexé à la délibération du 14/03/2014  
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Monthelon, 26/03/2014  
Le Maire,

Henri CHOPIN  
Maire



ARRÊTÉ LE : 24/05/2013  
APPROUVÉ LE : 14/03/2014

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**  
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59285 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 35 39

agence Est (siège social)  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
251 rue Clément Ader - Bât. B  
27000 Evreux  
Tél. 02 32 32 53 28

[www.audicé.com](http://www.audicé.com)

 **Groupe  
audicé**  
    
Environnement  
Conseil Avenir Institut  
audicé



# SOMMAIRE

|                                                            |          |
|------------------------------------------------------------|----------|
| <b>SOMMAIRE .....</b>                                      | <b>1</b> |
| <b>PREAMBULE .....</b>                                     | <b>3</b> |
| <b>ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b> | <b>5</b> |
| 1. OAP « <i>LES PATIS</i> » .....                          | 7        |
| 2. OAP « <i>LA LOGE</i> » .....                            | 9        |



# PREAMBULE

Selon l'article **L. 123-1-4 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 6° :

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

Par ailleurs, selon l'article **L. 123-5 du code de l'urbanisme** introduit par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, art. 19, I, 4°)

*« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.*

*Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »*

Ainsi, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit. Aussi, elles ne fixent pas de localisation précise des différents éléments à prendre en compte dans l'aménagement des zones.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

# **ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monthelon concernent :

- La zone à urbaniser à vocation économique des Pâtis (1AUY) ;
- La zone à urbaniser à vocation économique de la Lôge (1AUX) ;

Les ambitions de ces OAP est de fixer les principes directeurs d'organisation de ces espaces en mutation.





## 1. OAP « *Les Pâtis* »

---

Via la définition de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), les élus ont souhaité organiser un **développement urbain progressif, réalisé** au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

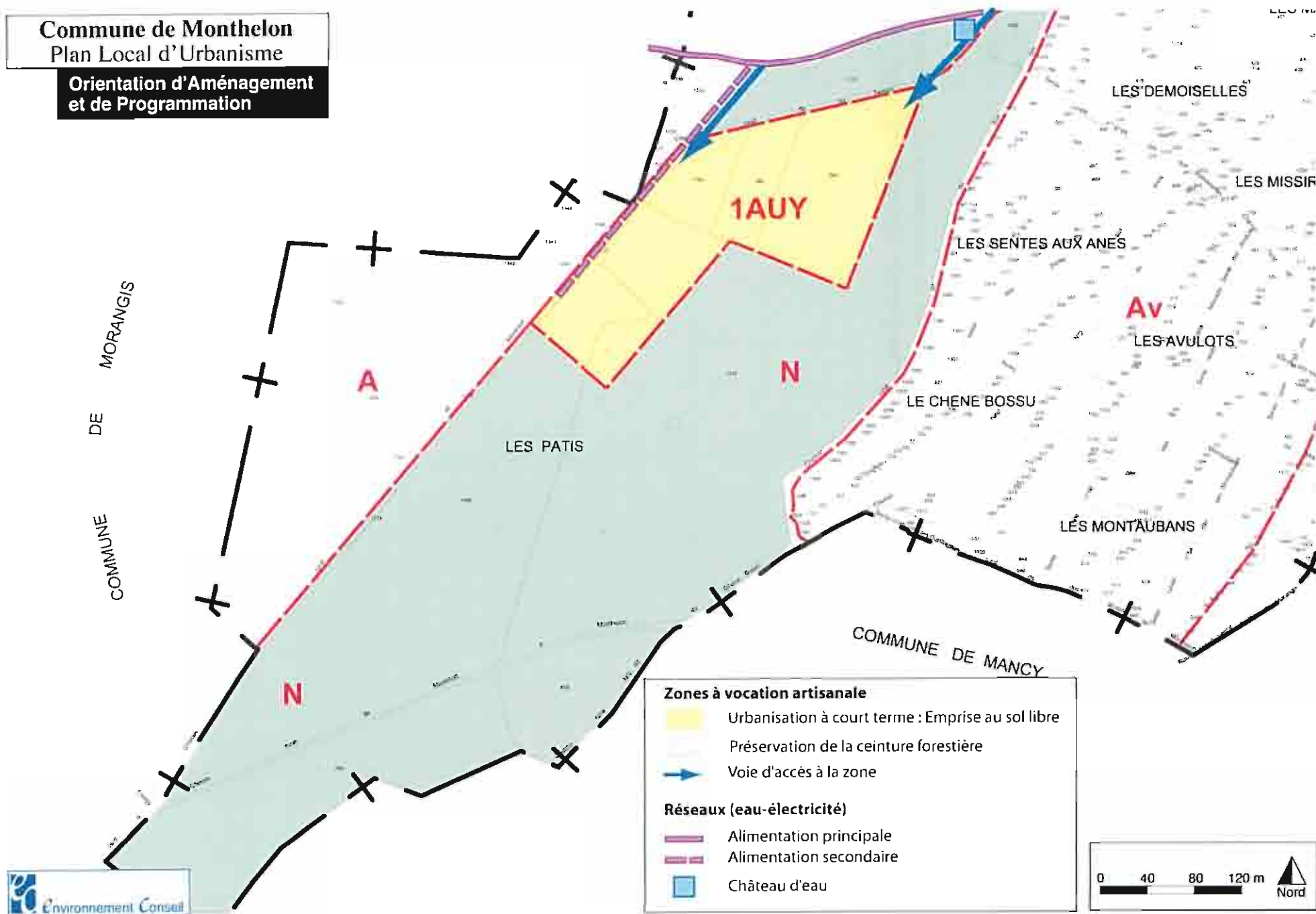
**Au sein de la zone 1AUY**, Une urbanisation immédiate et spontanée de la zone est autorisée afin de répondre à des projets économiques locaux concrets ;

La zone à vocation économique devra être **accessible par le chemin de la grange aux bois**. La volonté de la municipalité est de tirer profit d'une voie existante pour desservir le site et ainsi économiser des deniers publics.

Par ailleurs, **la ceinture boisée du site sera également à préserver** de toute atteinte. Elle participe à la stabilisation des sols en sommet de coteaux et garantit une insertion paysagère maximum aux futurs bâtiments d'activités.

**Commune de Monthelon**  
**Plan Local d'Urbanisme**

**Orientation d'Aménagement  
et de Programmation**



## 2. OAP « *La Lôge* »

---

Le site d'activités de la Lôge devra faire l'objet d'un **traitement paysager soigné et différencié** selon la visibilité des « façades » de la zone :

- **La façade Est** par exemple, devra être plantée d'**arbres de hautes tiges** ;
- **La façade Sud** devra être constituée d'un **merlon doublée d'une haie vive**. Par cet aménagement, les élus aspirent à **diminuer les nuisances sonores** à proximité du site.

D'une manière générale, **les aménagements réalisés** sur la zone d'activités **ne devront pas porter atteinte à la qualité des paysages viticoles environnants**.

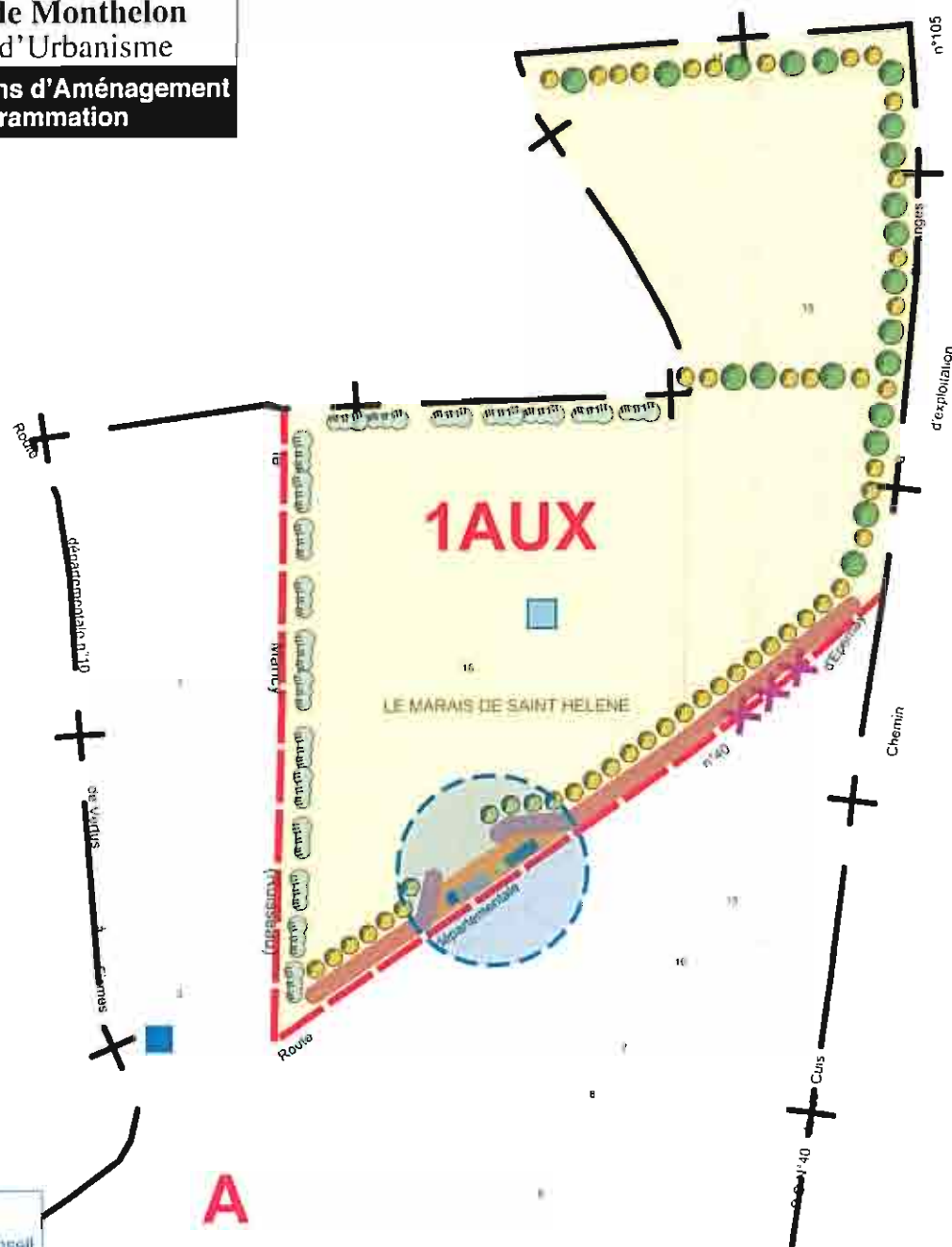
**L'entrée au site** devra également être **sécurisée** afin de gêner le moins possible la circulation automobile de la RD 40. Pour cela, :

- **L'accès au site** sera **interdit** depuis le **carrefour entre les Routes Départementales 40 et 10** ;
- **L'accès au site** devra rester « **propre** » (éviter la multiplication de saletés et de la poussière sur la route pouvant potentiellement causer des accidents automobiles) ;
- **L'entrée du site** devra **permettre le stationnement d'au moins deux poids lourds** hors chaussée ;

Conformément au règlement, l'aménagement de la zone sera réalisé au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

# Commune de Monthelon Plan Local d'Urbanisme

## Orientations d'Aménagement et de Programmation



-  Planter des arbres de hautes tiges
-  Maintenir et renforcer l'insertion paysagère du site
-  Aménager un merlon doublé d'une haie vive
-  Aménager une entrée de site sécurisée
-  Prévoir un accès / voie de stockage permettant le stationnement d'au moins 2 poids lourds
-  Interdire l'accès depuis le rond point

### Réseaux actuels :

-  Eau : alimentation autonome par forage
-  Electricité : raccordement à un transformateur électrique