

Région Ile-de-France
Département de la Seine-et-Marne

Commune de Montceaux-les-Provins

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n°3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation

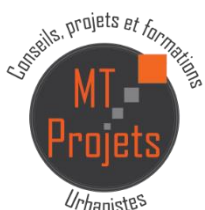
Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal

Le Maire,

POS approuvé le 27 septembre 1991

PLU approuvé le 1^{er} juin 2018

Droit de Préemption Urbain établi sur l'ensemble des zones urbaines U et à urbaniser AU par délibération du 1^{er} juin 2018



Cabinet de conseils, projets et formations en urbanisme M.T. Projets

9 Rue du Château Mouzin - 51 420 Cernay-les-Reims

SOMMAIRE

LE CONTENU D'UN PLU	3
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	3
LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	4
CONTINUITES ECOLOGIQUES	4
PAYSAGE.....	4
DEVELOPPEMENT COMMUNAL.....	4
MIXITE FONCTIONNELLE	5
ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....	5
CARACTERISTIQUES DES VOIRIES	5
ESPACES PUBLICS	5
CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE	6
SUPERFICIE	6
NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES	6
NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS.....	6
VOIRIE NOUVELLE CREEE	6
DENSITE MOYENNE PREVUE	6
SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE CREUSE	7
PRINCIPES ET CHIIFRES DU PROJET RUE CREUSE.....	8

LE CONTENU D'UN PLU

- **Le rapport de présentation** comprend le diagnostic et les justifications du projet et des règles.
- **Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** énonce les orientations générales du développement communal pour les 10 à 15 prochaines années.
- **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont des focus des secteurs de projet et à enjeux.
- **Le plan de zonage** (règlement graphique) détermine les différents types de zones.
- **Les règlements** précisent ce qui est autorisé ou interdit dans chacune des zones et la manière dont les constructions et aménagements doivent être réalisés ;
- **Les annexes** comprennent notamment les servitudes d'utilité publique, le périmètre de préemption, etc.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations prévoient, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment 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 ».

Ces orientations concernent le territoire de projet dans lequel sont menées des actions et opérations d'aménagement, déjà engagées ou à venir.

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU se présentent sous la forme de schémas d'aménagement composés d'un texte explicatif et d'un document graphique qui fournissent les informations relatives à la compréhension des intentions d'aménagement.

ROLE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Ces orientations traduisent les principaux choix arrêtés par la commune. Elles définissent un cadre permettant de maîtriser l'évolution de ces secteurs.

Les principes seront à affiner lors d'études de faisabilité plus détaillées.

Tout projet de construction ou d'aménagement devra d'une part être compatible avec les orientations définies dans les fiches ci-jointes et d'autre part, conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

Cabinet de conseils juridiques, projets et formation en urbanisme M.T. Projets

LE PARTI RETENU DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les continuités écologiques sont renforcées grâce à la création de fonds de jardins. Ceux-ci sont imposés par le règlement (classement en zone NJ - naturelle jardin).

Le rôle de ces espaces jardin est multiple et permet notamment une meilleure transition entre l'espace agricole et l'espace urbanisé, ils permettent d'éviter les constructions en deuxième rideau (contraire à la morphologie urbaine communale), ils favorisent le passage de la petite faune et contribue à la perméabilité du sol.

La préservation d'éléments environnementaux/écologiques passe également par le maintien de la mare en bordure de la Route Nationale 4. Une valorisation paysagère pourra être envisagée pour embellir le quartier.

PAYSAGE

Les futures constructions s'implanteront directement sur la voie existante. Leurs façades principales pourront être orientées, dans le respect des règles d'urbanisme prévues, de façon à optimiser l'ensoleillement de l'habitation.

La typologie de construction n'a pas été définie par la commune de façon à ne freiner aucune initiative. Des constructions mitoyennes aussi bien que des constructions de type pavillonnaire pourront s'implanter dans le respect des règles d'urbanisme prévues, qu'elles soient à destination de la location ou de l'accession à la propriété.

L'intégration paysagère des constructions est assurée par des surfaces plantées imposées dans le règlement. Celles-ci servent également de transition avec l'espace agricole et favorisent la perméabilité de l'eau. Les nouvelles constructions ne viennent par ailleurs boucher aucune vue lointaine sur le paysage naturel ou aucune vue sur un monument remarquable de la commune. L'intégration des constructions dans le paysage urbain est donc bien assurée.

DEVELOPPEMENT COMMUNAL

Les projets sont répartis en trois secteurs.

Les deux premiers, Rue des Châtaigniers et Route de Saint-Bon sont éloignés de la Route Nationale 4 afin de tenir compte de la distance d'éloignement le long de l'axe à grande circulation, empêchant ainsi les renforcements sur les prescriptions acoustiques et limitant les nuisances pour les riverains. Ces deux secteurs viennent donc en extension de l'urbanisation existante, les constructions étant présentes en face et à côté.

Le secteur de la Rue Creuse viendrait poursuivre l'urbanisation de cette rue et aménagerait la liaison entre la Rue des Châtaigniers et la Route de Saint Bon.

L'ensemble des trois secteurs forment une urbanisation cohérente dans ce secteur de la commune, en prévoyant par ailleurs le développement à plus long terme en gelant les terres agricoles de toute construction. La commune a ainsi opter pour un classement A0 ("agricole zéro") qui interdit toute construction. Ainsi, aucun risque pour la commune

qu'un bâtiment agricole soit construit sur ces espaces. Ce choix est d'ailleurs présent en plusieurs endroits de la commune sur lesquels reposent une présomption d'urbanisation à long terme, ne fermant ainsi aucune possibilité de développement à long terme.

MIXITE FONCTIONNELLE

Le règlement ne fait pas obstacle à la création d'activités compatibles avec les habitations environnantes. Cette mixité se retrouve très souvent en milieu rural où les artisans installent leurs bâtiments d'activités dans le tissu urbain.

ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

La commune n'a pas établi d'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation.

CARACTERISTIQUES DES VOIRIES

Les voies sont déjà existantes et ne nécessitent pas d'aménagement particuliers pour être urbanisées.

Un emplacement réservé est créé en traverse de la Rue Creuse afin de prévoir les éventuelles extensions de l'urbanisation de part et d'autre de la voie sur les secteurs agricoles inconstructibles.

Une sente piétonne existante est à préserver, rejoignant la Rue des Châtaigniers à la Route de Saint-Bon. Celle-ci doit permettre de créer un lien social différent de la structure viaire communale. Actuellement empruntée, celle-ci doit avoir une place centrale dans la liaison des deux rues et s'inscrire dans un parcours de déplacement doux à l'échelle de la commune.

ESPACES PUBLICS

Les projets ne comportent pas d'espaces publics dits de socialisation de type "place".

CHIFFRE CLES DES ZONES DE PROJETS DE LA COMMUNE

SUPERFICIE

Superficie totale des zones de projet : 1ha51 en trois secteurs

Surface agricole consommée : 1ha51, soit 100%

NOMBRE DE CONSTRUCTIONS POTENTIELLES

20

NOMBRE D'HABITANTS POTENTIELS

50

VOIRIE NOUVELLE CREEE

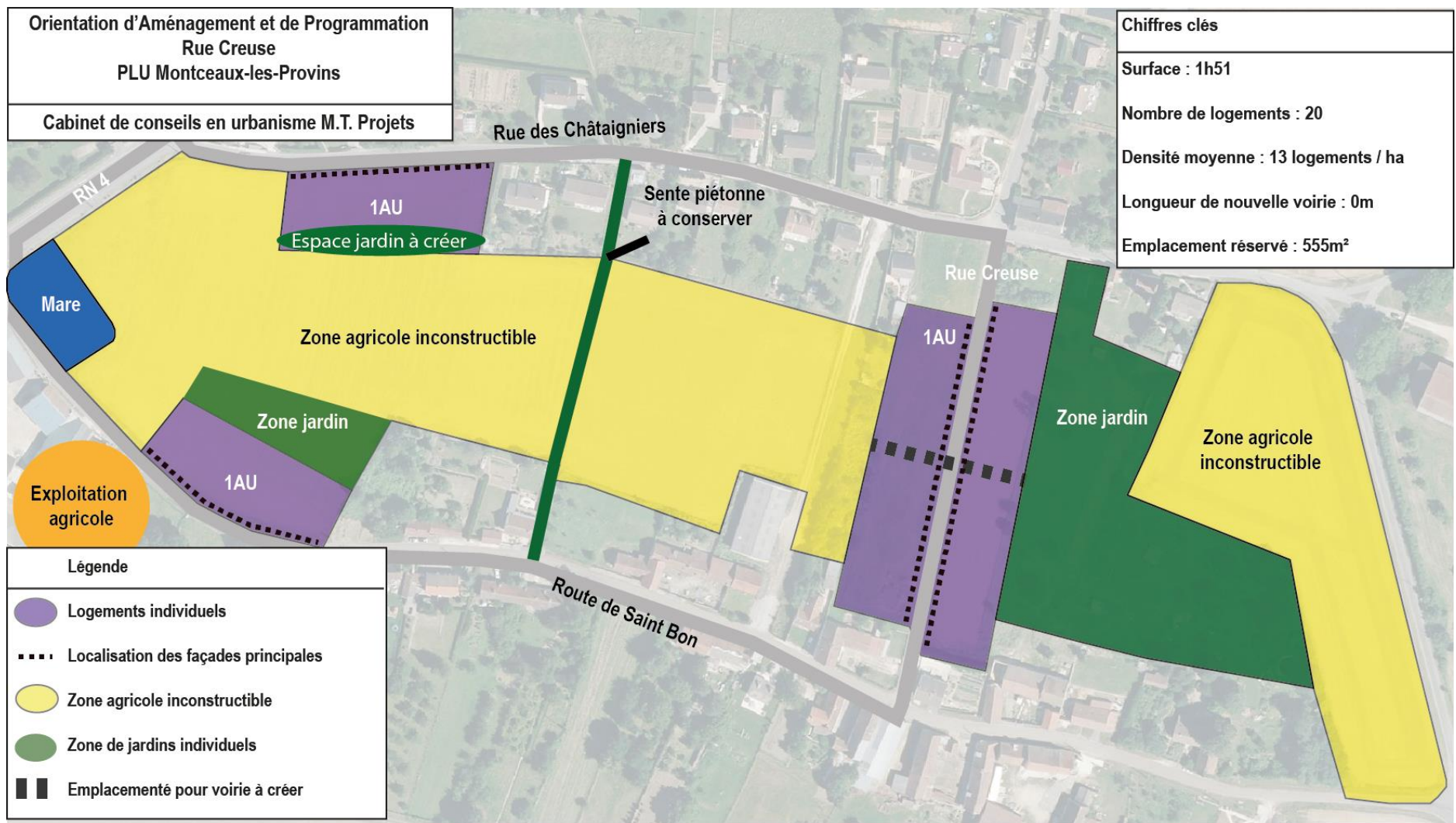
Aucune

DENSITE MOYENNE PREVUE

13 logements à l'hectare

29.8 habitants à l'hectare

SCHEMA D'AMENAGEMENT DU PROJET RUE CREUSE



PRINCIPES ET CHIFFRES DU PROJET RUE CREUSE

<p>DESCRIPTION DU SITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Situation géographique : Cœur du bourg entre la Rue des Châtaigniers, la Rue Creuse et la Route de Saint-Bon ➤ Occupation actuelle : Culture ➤ Contraintes d'urbanisation : Aucune ➤ Classement POS : Zone constructible 	<p>DISPOSITION RELATIVES AU SCHEMA D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Fronts bâtis : Parallèles à la voie, pas de pignon ➤ Intégration paysagère : Plantations en fonds de jardins conseillées ➤ Mixité habitat : Mitoyenneté autorisée ➤ Mixité fonctionnelle : Activités compatibles avec l'habitat autorisées
<p>ENJEUX</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Cohérence urbaine : Respect de la morphologie urbaine ➤ Liaison viaire : Urbanisation sur voirie existante ➤ Liaison bâtie : Habitat type pavillonnaire au voisinage ➤ Extension à court / moyen / long terme : Extension prévue à long terme dans le cœur de la zone impliquant un secteur agricole inconstructible afin d'éviter les bâtiments agricoles. 	<p>CHIFFRES CLES</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Surface : 1ha51 en zone constructible 1AU ➤ Nombre de constructions potentielles : Environ 20 ➤ Superficie moyenne des parcelles d'habitation : 750m² ➤ Densité : 13 logements par hectare ➤ Potentiel démographique : 50 habitants ➤ Réseaux : présents ➤ Longueur de nouvelle voirie : Aucune

Cabinet de conseils juridiques, projets et formation en urbanisme M.T. Projets