

Commune de Trilport (77)

Présentation du PADD, du plan de zonage et des grandes lignes de la règlementation

Réunion publique

MERCREDI 01 JUILLET 2015





ORDRE DU JOUR

1. **Synthèse du diagnostic**
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD**
3. **Le projet de zonage et les grandes lignes de la réglementation**
4. **Le bâti remarquable**
5. **Les emplacements réservés**
6. **Protection du paysage et de la biodiversité**



1. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



LES ATOUTS

1. Des espaces naturels et paysagers d'une grande qualité

Les grands enjeux :

- Préserver et valoriser les espaces ouverts, naturels et agricoles

Les objectifs :

- Protéger les bois, les forêts, les espaces cultivés et la vallée de la Marne
- Maintenir et renforcer les continuités écologiques et paysagères
- Stabiliser le front urbain

2. Un assez bon niveau d'équipement mais quelques besoins importants

Les grands enjeux :

- Répondre aux besoins de la population actuelle et future en matière d'équipements

Les objectifs :

- Agrandir les équipements scolaires à la hauteur des besoins futurs
- Poursuivre la dynamique petite enfance et famille en permettant l'implantation d'un équipement dédié au sein de l'éco quartier
- Diversifier les équipements en implantant un équipement d'ordre culturel et/ou associatif

3. Une situation économique assez favorable

Les grands enjeux :

- Maintenir et renforcer la dynamique économique trilportaise
- Pérenniser le commerce trilportais
- Maintenir l'activité agricole et favoriser son exploitation

Les objectifs :

- Maintenir le commerce de proximité en limitant l'extension de la zone commerciale
- Encourager l'implantation de professionnels sur le territoire communal, tel qu'un centre de télétravail
- Protéger les espaces agricoles et naturels et permettre un meilleur fonctionnement de l'activité agricole en prévoyant des espaces pour les constructions agricoles

SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



LES FAIBLESSES

1. Un territoire bien relié par ses réseaux routier et ferré mais facteurs de nuisances

Les grands enjeux :

- Protéger les populations des nuisances des infrastructures de transport

Les objectifs :

- Inciter à l'installation de dispositifs spécifique contre les nuisances sonores dans les nouvelles constructions situées dans la zone de bruit de la voie ferrée
- Permettre le contournement de l'agglomération meldoise par l'est de la commune
- Permettre le réaménagement de la RD603 en avenue de ville

2. Une offre en logement et des statuts d'occupation faiblement diversifiés

Les grands enjeux :

- Mettre en cohérence l'offre de logement avec les besoins de la population et encourager les mixités sociales et générationnelles

Les objectifs :

- Diversifier le parc de logement en taille et en type
- Poursuivre la production de logement social par la réalisation de projets tels que l'éco quartier de l'Ancre de lune

3. Une place importante accordée à la voiture

Les grands enjeux :

- Limiter l'utilisation de la voiture individuelle, les nuisances induites et réduire les émissions de gaz à effet de serre

Les objectifs :

- Réduire la place de la voiture dans les déplacements
- Diminuer les nuisances sonores liées aux voies routières
- Favoriser les modes de transport respectueux de l'environnement (circulations douces, transports en commun)
- Permettre l'aménagement du futur pôle multimodal d'échanges qui permettra de mieux relier la gare aux autres modes de transports
- Développer l'accès aux transports en commun et en particulier à la gare
- Renforcer les circulations douces dans la ville et à proximité des bords de Marne et de la forêt
- Atténuer la coupure urbaine que constitue la RD603



SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC



LES FAIBLESSES

4. Une exposition à des risques naturels et industriels

Les grands enjeux :

- Protéger les populations des risques naturels et technologiques
- Prendre en compte les risques lors de l'urbanisation

Les objectifs :

- Interdire les constructions sous la ligne à très haute tension et à proximité des constructions et installations à usage d'industrie classée SEVESO seuil bas
- Interdire les constructions dans la zone inondable de la vallée de la Marne
- Envisager un bassin de retenue d'eau ou un autre dispositif pour protéger la zone urbaine en contre bas de Montceaux

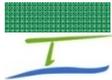
5. Des besoins en matière d'équipements

Les grands enjeux :

- Répondre aux besoins en équipements des populations actuelles et futures
- Dynamiser l'action culturelle du territoire

Les objectifs :

- Créer un équipement social et multigénérationnel
- Prévoir l'agrandissement des équipements scolaires et périscolaires
- Mutualiser de manière efficiente certains équipements (pôle social et multigénérationnel)



2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

5

CARTE DE SYNTHÈSE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE TRILPORT

1. CRÉER UNE ORGANISATION SPATIALE ET URBAINE PRÉSERVANT LES ESPACES OUVERTS ET VALORISANT L'ENVIRONNEMENT

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Stabiliser le front urbain |  | Aménager une transition douce des franges urbaines avec l'espace agricole |
|  | Protéger les bois et forêts |  | Maintenir les continuités écologiques et paysagères et créer des espaces de respiration |
|  | Pérenniser l'agriculture |  | Faire rentrer la nature en ville |
|  | Privilégier la réalisation de constructions nouvelles dans le cœur de ville |  | Faire de l'éco quartier l'Ancre de Lune un point d'appui au renforcement de la trame verte et bleue et à la pénétration de la nature en ville |
|  | Cibler les secteurs d'extension urbaine en constitution du front urbain |  | Créer un cimetière paysager de transition entre la ville et l'espace naturel |

2. VALORISER LES QUALITÉS PAYSAGÈRES ET PATRIMONIALES DE LA COMMUNE

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Maintenir les espaces verts urbains et en créer de nouveaux |  | Préserver les formes urbaines du bourg |
|  | Valoriser la vallée de la Marne |  | Maintenir les espaces verts urbains et en créer de nouveaux |
|  | Valoriser les bords du ru du Travers |  | Préserver les vues panoramiques remarquables |

3. INSCRIRE LA COMMUNE DANS UNE DYNAMIQUE SOCIALE, MULTI GÉNÉRATIONNELLE ET ÉCONOMIQUE DURABLE

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Garantir le fonctionnement de l'activité agricole en prévoyant des espaces pour les constructions agricoles |  | Compléter les équipements existants en centre ville |
|  | Conforter les activités existantes |  | Soutenir les commerces et services de proximité en centre ville le long de la RD603 |
|  | Permettre une optimisation des terrains destinés à l'activité |  | Planter une zone d'accueil pour gens du voyage |
|  | Maintenir les activités commerciales existantes | | |

4. AMÉLIORER LA MOBILITÉ URBAINE ET FAVORISER LES CIRCULATIONS DOUCES

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Voie ferrée |  | Améliorer la multimodalité du pôle gare |
|  | Route départementale RD 603 |  | Permettre le maillage avec le réseau viaire existant |
|  | Voies existantes |  | Connecter les circulations douces |
|  | Voies à créer |  | Voies de circulation douce existante (vélos, piétons) |
|  | Circulations douces et viaires à créer |  | Circulations douces à créer |
|  | Projet de voie de contournement porté par le Conseil Général de Seine et Marne | | |
|  | Requalifier la RD 603 en avenue de ville au centre ville | | |

5. PROTÉGER DES RISQUES ET DES NUISANCES

- | | |
|---|-----------------------------|
|  | Lignes à très haute tension |
|---|-----------------------------|





3. LE PROJET DE ZONAGE ET LES GRANDES LIGNES DE LA RÉGLEMENTATION

LE ZONAGE

Le territoire communal de Trilport a été divisé en :

• **8 zones urbaines U :**

- **UA** : Tissu urbain de centre-ville – **UAa** et **UAb**.
- **UB** : Zone d'extension du centre-ville.
- **UE** : Zone destinée à l'implantation d'équipements publics.
- **UF** : Zone de lotissements composée de pavillons – **UFa**.
- **UG** : Zone pavillonnaire dense – **UGa**.
- **UH** : Grandes propriétés de caractère sur le coteau.
- **UV** : Zone commerciale d'entrée de ville Est.
- **UX** : Zone industrielle en entrée de ville Est et au nord de la voie ferrée – **UXa, UXb, UXc, UXd**.

• **2 zones à urbaniser AU :**

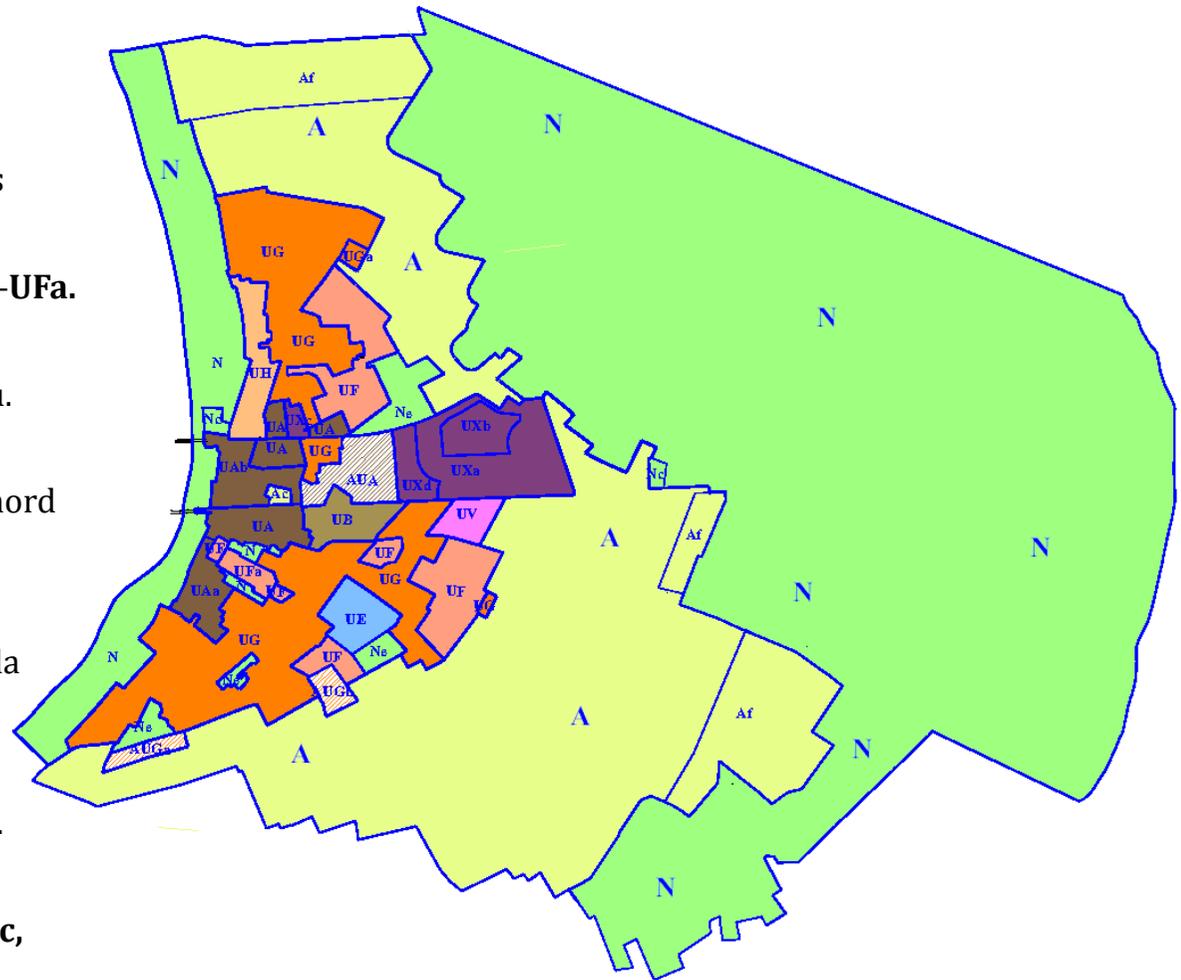
- **AUA** : Zone destinée à accueillir le site centrale de la ZAC (St. Fiacre/Verdun).
- **AUG** : Zone destinée à accueillir une nouvelle urbanisation au sud de la commune - **AUGa, AUGb**.

• **1 zone agricole A** : Zone agricole – **Ac, Af**.

• **1 zone naturelle N** : Zone naturelle à protéger – **Nc, Ne**.

Sur chacune de ces zones, s'appliquera un règlement spécifique.

Dans un souci d'égalité entre les trilportais, le plan de zonage a été simplifié afin d'accorder les mêmes droits de constructibilité. Cette mesure rendra possible l'évolution des logements (accessibilité, agrandissement des ménages...).

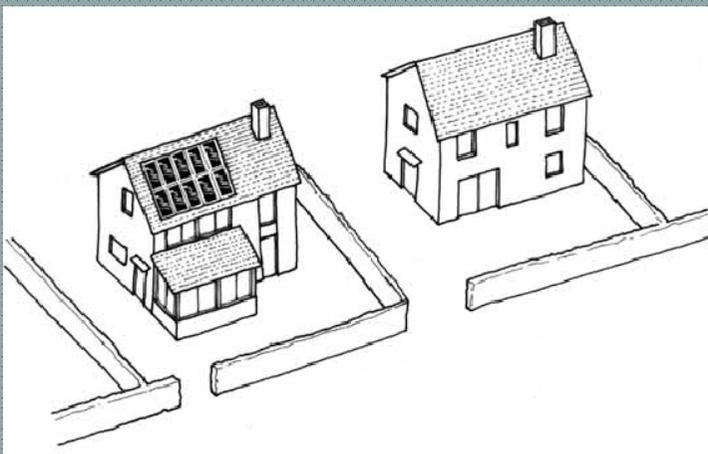


LA REGLEMENTATION

Chaque zone est couverte par un règlement qui lui est propre et qui encadre les nouvelles constructions qui seront réalisées dans cette zone.

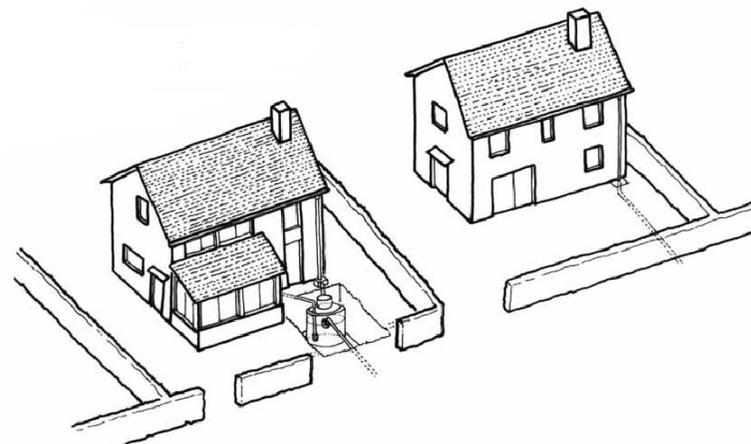
article 1	<i>Occupations et utilisations du sol interdites</i>	} Définissent les possibilités d'implantation
article 2	<i>Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</i>	
article 3	<i>Conditions de desserte et d'accessibilité des terrains par voie publique ou privée</i>	} Conditions obligatoires pour qu'un terrain puisse recevoir des constructions
article 4	<i>Condition de desserte par les réseaux publics (eau, électricité, assainissement...)</i>	
article 5	<i>Superficie minimale des terrains constructibles (supprimé par la loi ALUR)</i>	} Conditionnent l'organisation de la forme urbaine, c'est-à-dire la forme du paysage urbain
article 6	<i>Implantation des constructions sur la parcelle par rapport à la voie publique</i>	
article 7	<i>Implantation des constructions sur la parcelle par rapport aux limites séparatives</i>	
article 8	<i>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</i>	} Définissent la densité
article 9	<i>Emprise au sol des constructions (surface au sol qu'occupe la base d'une construction; exprimée en % de la surface du terrain)</i>	
article 10	<i>Hauteur des constructions</i>	→ Contribue à la qualité et l'harmonie visuelle de la ville
article 11	<i>Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</i>	
article 12	<i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</i>	} Permet la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel
article 13	<i>Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, de plantations</i>	
article 14	<i>Coefficient d'occupation des sols (supprimé par la loi ALUR)</i>	→ Définir les performances énergétiques
article 15	<i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales</i>	
article 16	<i>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i>	→ Définir la desserte par les réseaux numériques

LES BONIFICATIONS LIÉES AU DÉVELOPPEMENT DURABLE



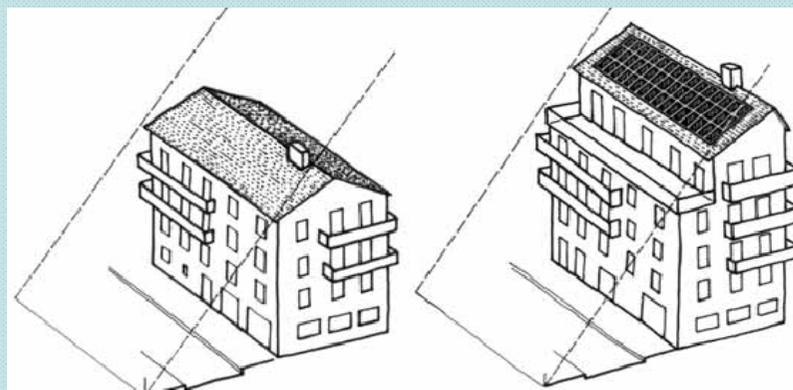
Le Coefficient d'Emprise au Sol est accru de 20% pour les constructions respectant les normes de performance énergétique RT2012 moins 10%.

Zones: UA, UB, UF, UG, AUG.



Le C.E.S. des constructions intégrant une citerne enfouie de récupération des eaux pluviales est bonifié.

Zones : UA, UB, UF, UG, AUG.



La hauteur maximale des constructions respectant les normes de performance énergétique est également valorisée dans les zones où il n'est pas fixé de règle pour le C.E.S.

Zones : UA, UB.

LA REGLEMENTATION

Le stationnement (article 12) - Les règles communes aux différentes zones

LES VEHICULES MOTORISES (SAUF DEUX ROUES)	Stationnement général	Dans le cas d'un lotissement, d'un permis groupé ou d'une opération d'ensemble: possibilité de réaliser un parc de stationnement commun.
	Habitation, y compris : - les logements de fonction - les chambres de service - les établissements d'hébergement pour étudiants et/ou jeunes travailleurs - les résidences services	<p>Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement. <p>Pour les habitations, il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par logement dont la surface de plancher est < à 40 m². • 2 places dont une couverte par logement dont la surface de plancher est > à 40 m².
	Hébergement hôtelier	<p>Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place par chambre
	Commerces, Bureaux, artisanat	<p>Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2 places pour une surface de plancher < ou = à 90 m². • 1 place pour chaque tranche entière de 50 m² de surface de plancher.

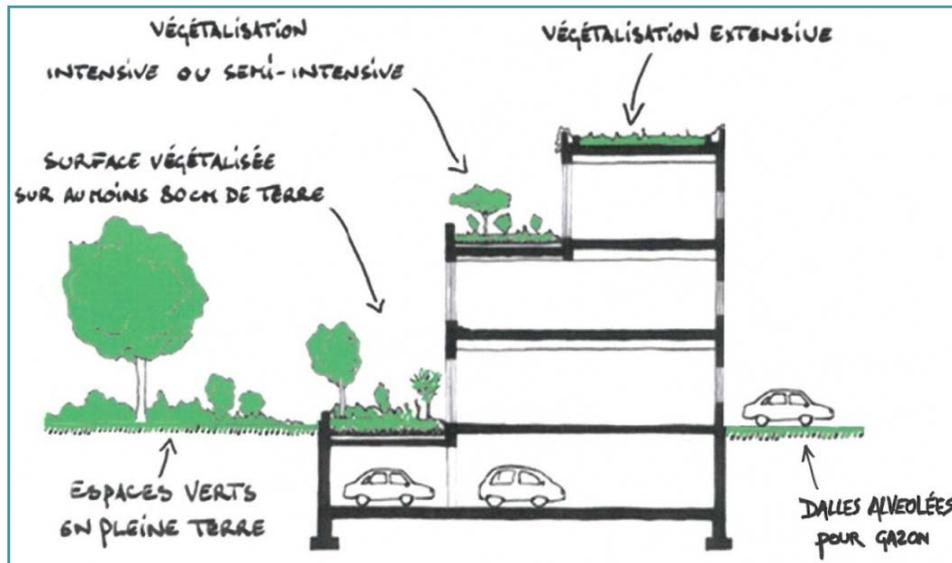
	Industrie, entrepôts	<p>Il sera prévu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1 place pour une surface de plancher de 150 m².
--	----------------------	---

LES DEUX ROUES MOTORISEES	Habitations	A partir de 400 m ² de surface de plancher et plus de 6 logements, il sera prévu des locaux ou abris collectifs couverts, dont la surface équivaldra à 1% de la surface de plancher , sans être inférieure à 10 m ² .
	Bureaux, artisanat	Pour une surface de plancher de 300 m ² ou plus, il sera prévu un équivalent de 1 % de la surface de plancher .

LES DEUX ROUES NON MOTORISEES	Des règles spécifiques sont fixées pour chacune des destinations.
-------------------------------	---

STATIONNEMENTS

Pour les parkings comportant plus de 10 places, la mise en place de procédés de traitement des eaux pluviales sera prescrit.



Pour le calcul des surfaces végétalisées :

- Pleine Terre : 1
- Surface végétalisée sur une épaisseur d'au moins 80cm : 0.6
- Végétalisation intensive ou semi-intensive : 0.4
- Végétalisation extensive : 0.3
- Mur végétalisé : 0.2

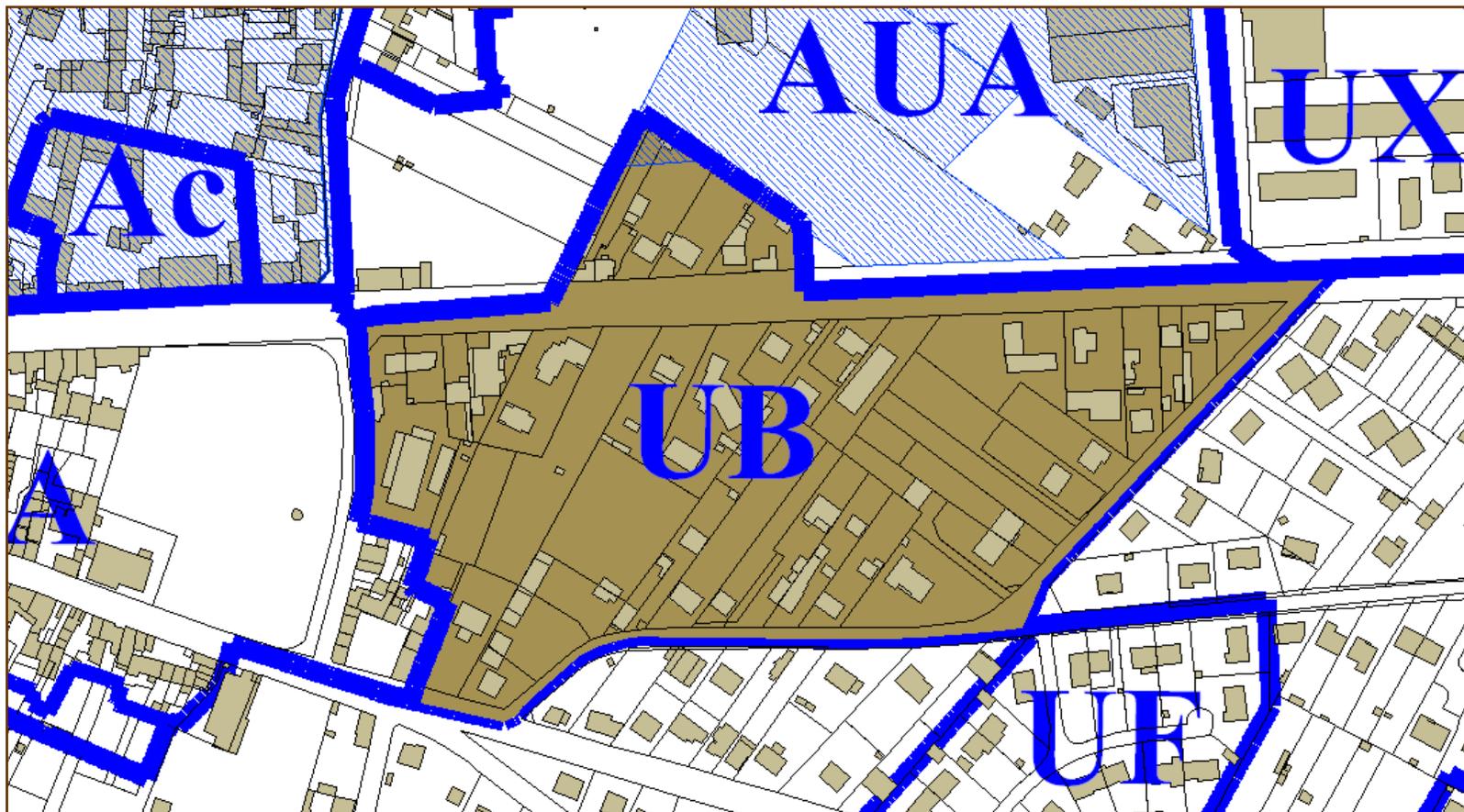


LE ZONAGE



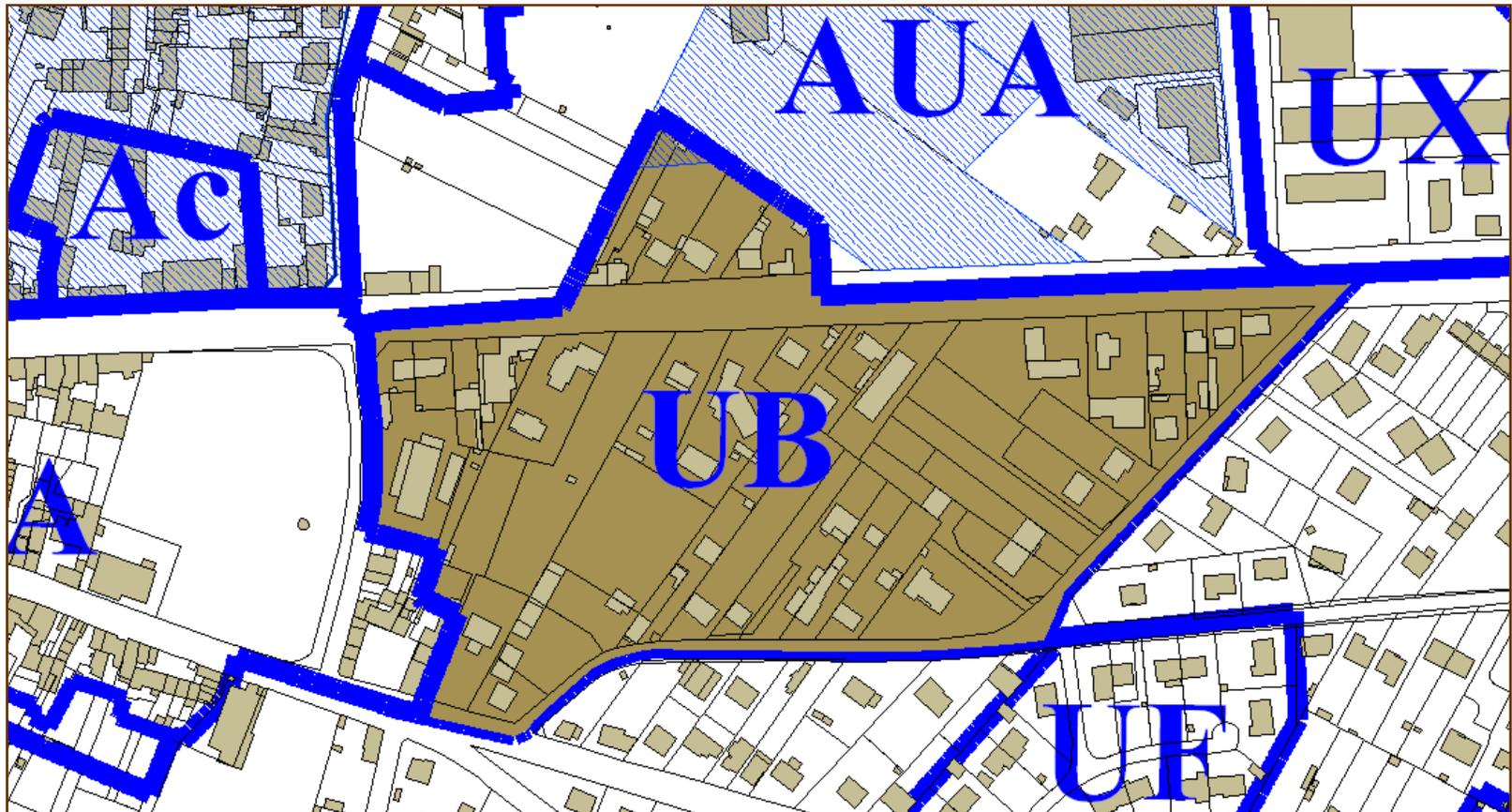
LES 8 ZONES URBAINES :
UA, UB, UE, UF,
UG, UH, UV, UX

La zone UB



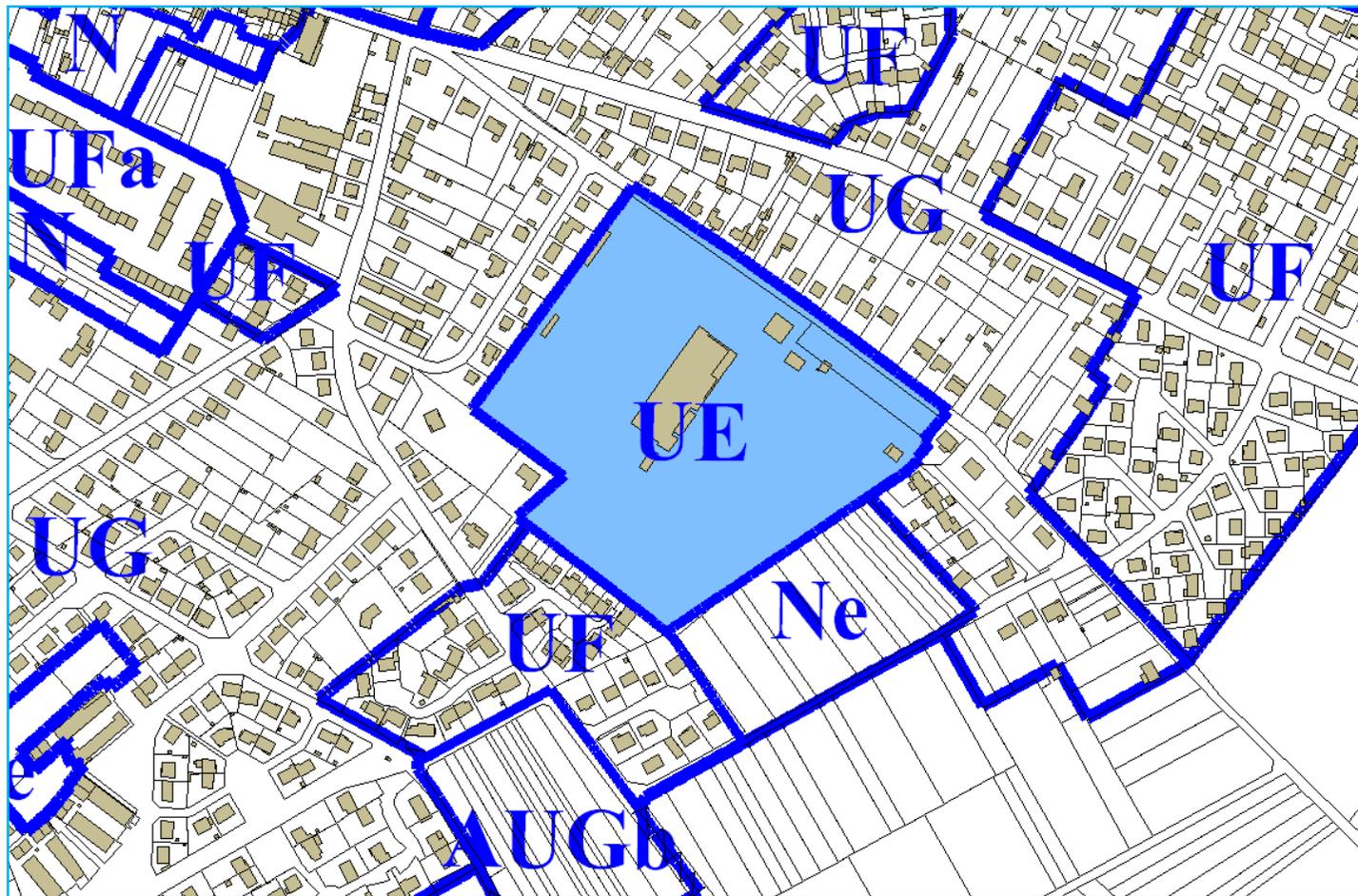
Caractéristiques : La zone UB est la zone d'extension Est du centre-ville. Il s'agit aujourd'hui d'un secteur peu urbanisé, accueillant de l'habitat, des bureaux et des activités commerciales, artisanales et de services.

La zone UB



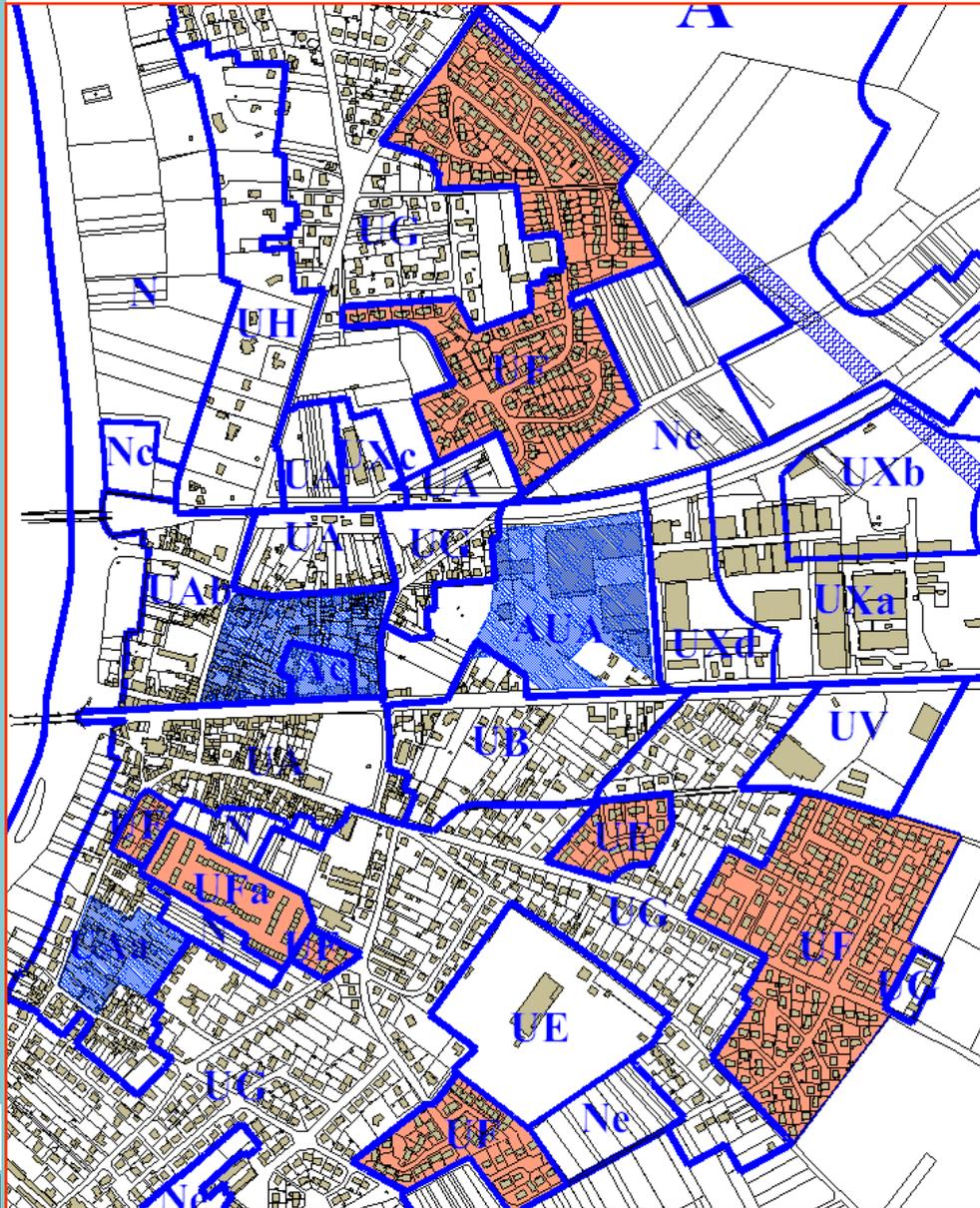
	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Coefficient de pleine terre et plantation
Zone UB	Industries ; Entrepôts ; Exploitations agricoles ou forestières ; ICPE soumises à autorisation et enregistrement.	Habitations (1/3 de logements sociaux) ; ICPE soumises à déclaration.	Autorisées (<50m + aire retournement).	Alignement. Si façade > 25m: recul 4m max.	Oui, sur 1 des limites + retrait (L=1/2H).	40% / 48% ; HT : 11m / 13m (avec gabarit).	40%.

La zone UE



Caractéristiques : La zone UE est la zone destinée exclusivement à l'implantation d'équipements publics.

La zone UF

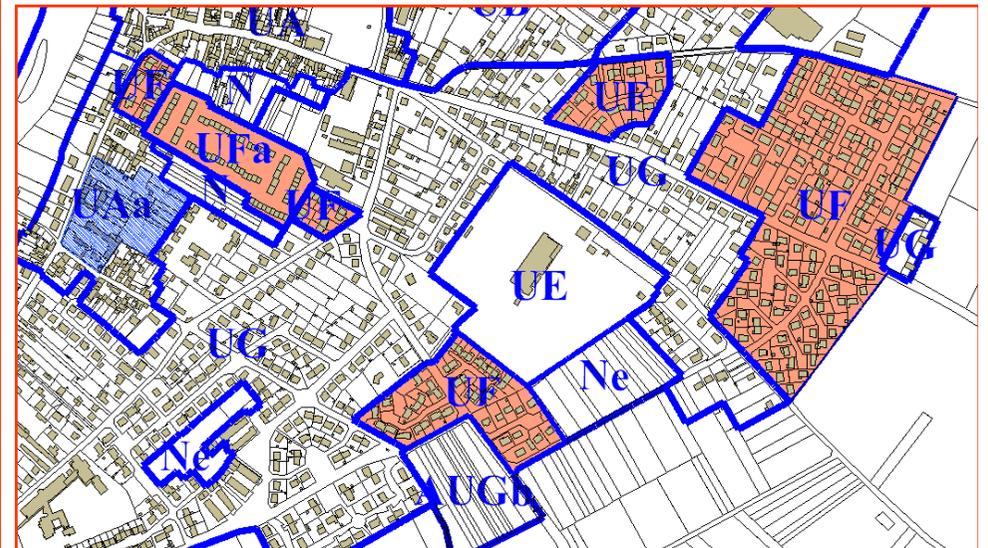
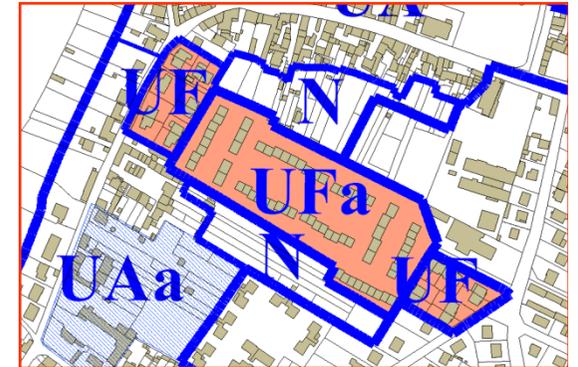


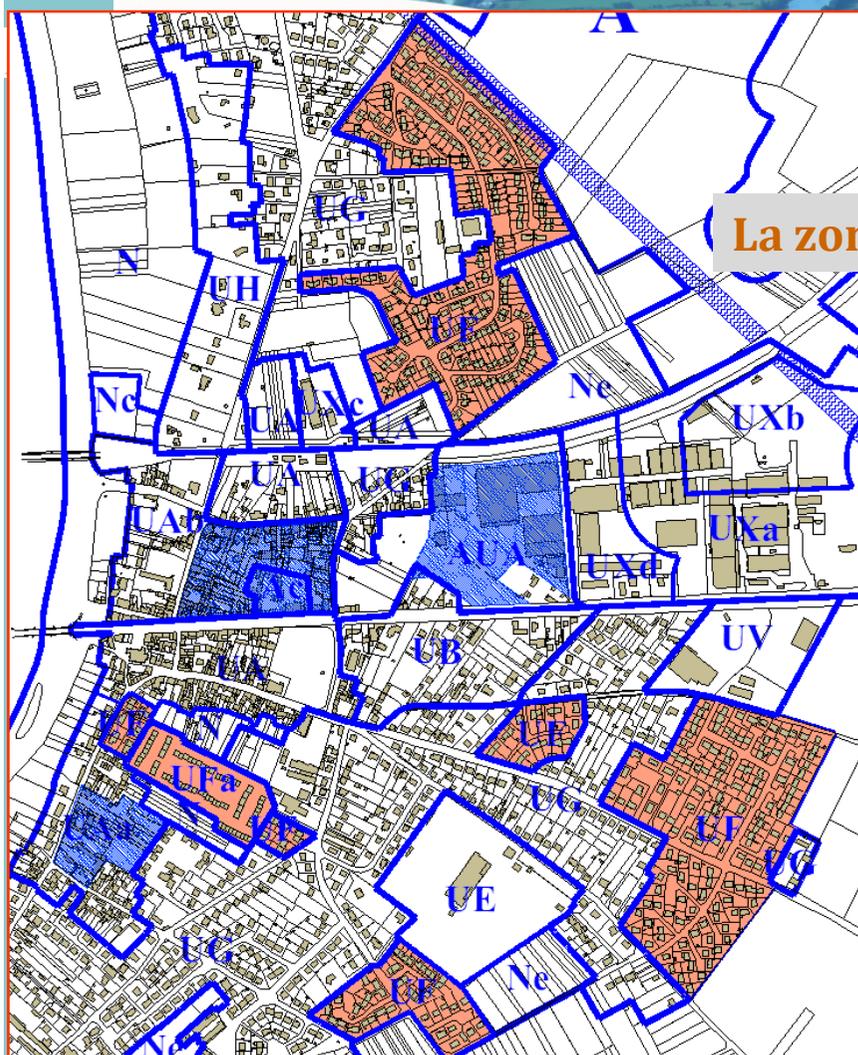
Caractéristiques : La zone UF est la zone affectée aux lotissements, composée de pavillons groupés ou en bande.

Elle est composée d'un secteur :

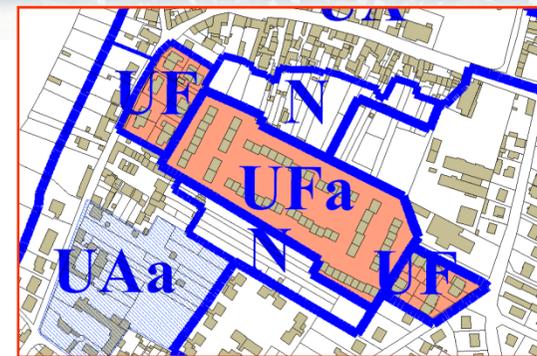
UFa : Résidence de la Marne

Le secteur UFa

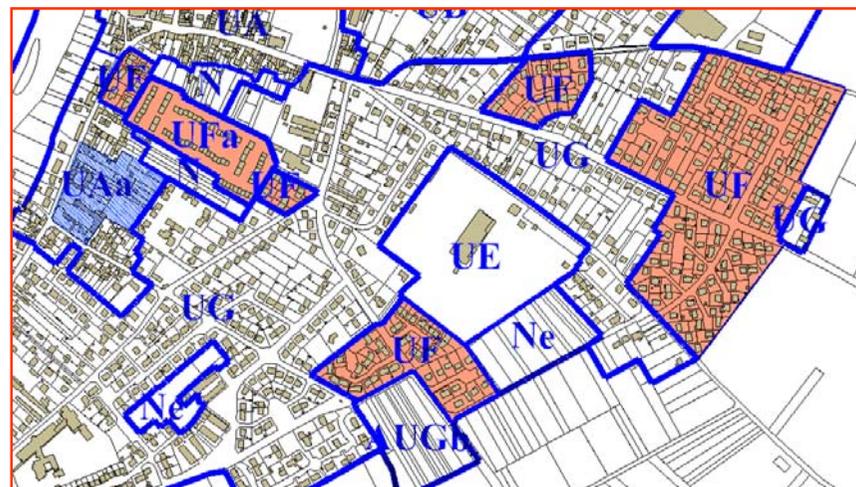




La zone UF

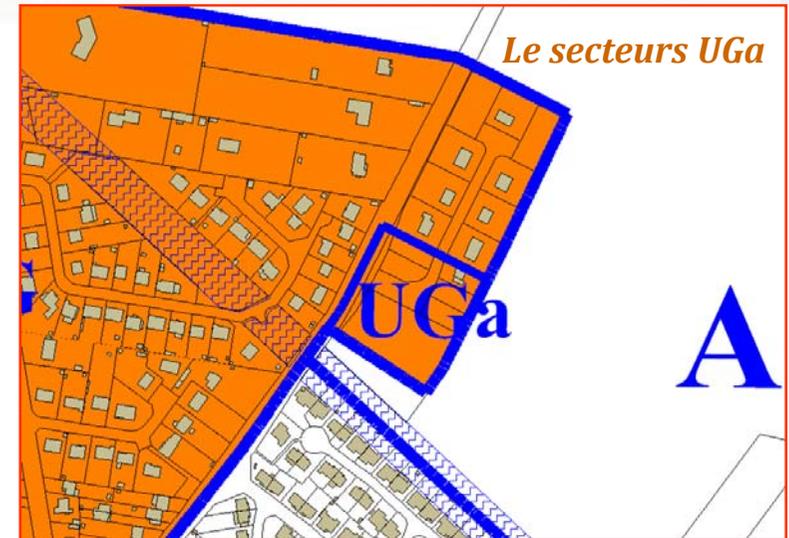
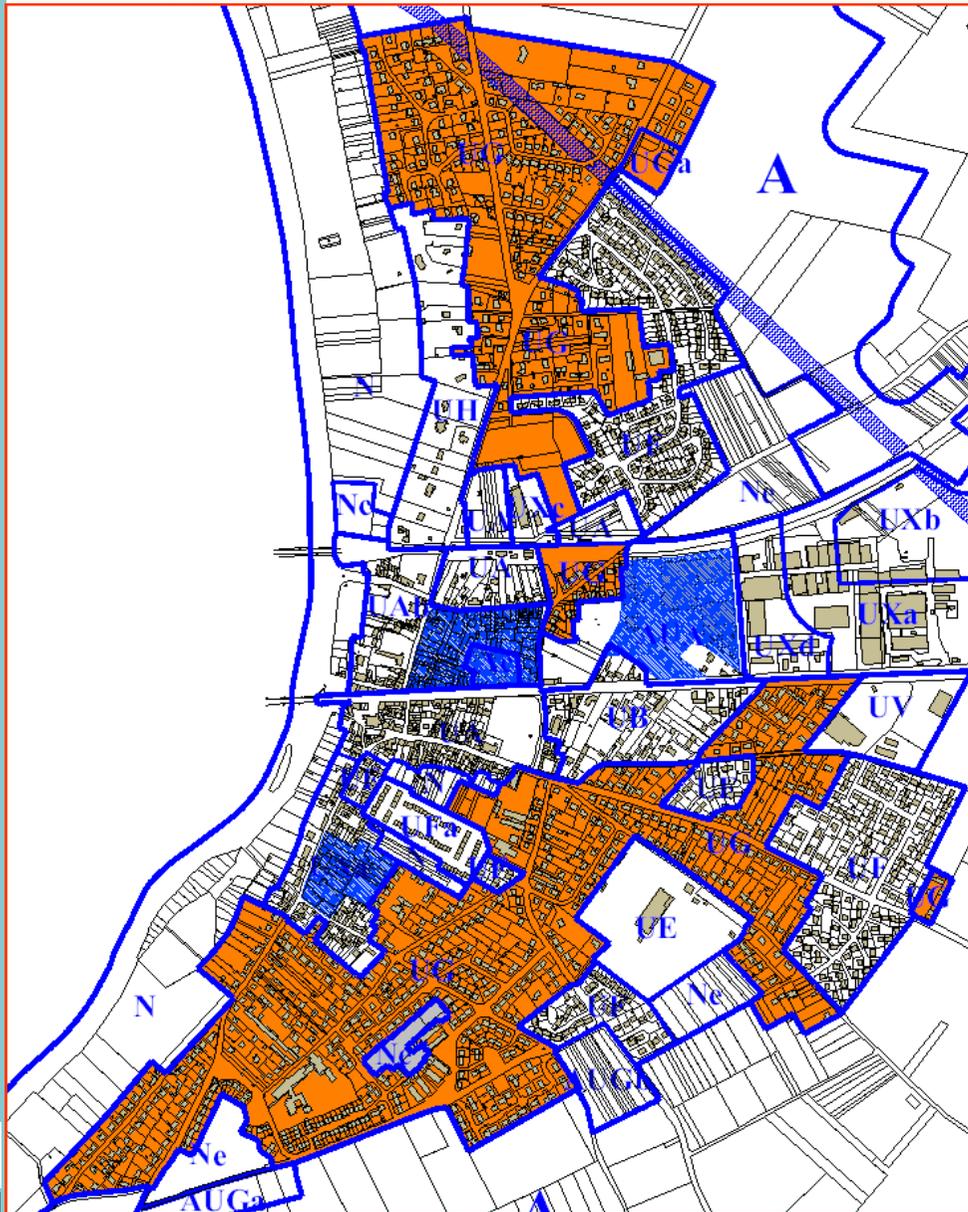


Le secteur UFa



	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Coefficient de pleine terre et plantation
Zone UF	Industries ; Entrepôts ; Artisanat ; Exploitations agricoles ou forestières ; ICPE soumises à autorisation et enregistrement.	ICPE soumises à déclaration; <u>Hors zone non aedificandi</u> : Habitations, Hébergement hôtelier, Bureaux.	Autorisées (<50m + aire retournement).	Recul. UF : 2 m. UFa : 6 m.	Oui, sur 1 ou 2 limites ou retrait (L=1/2H).	35% / 42% ; UF : HT : 9m. UFa : 10m.	Limite de A et N.

La zone UG

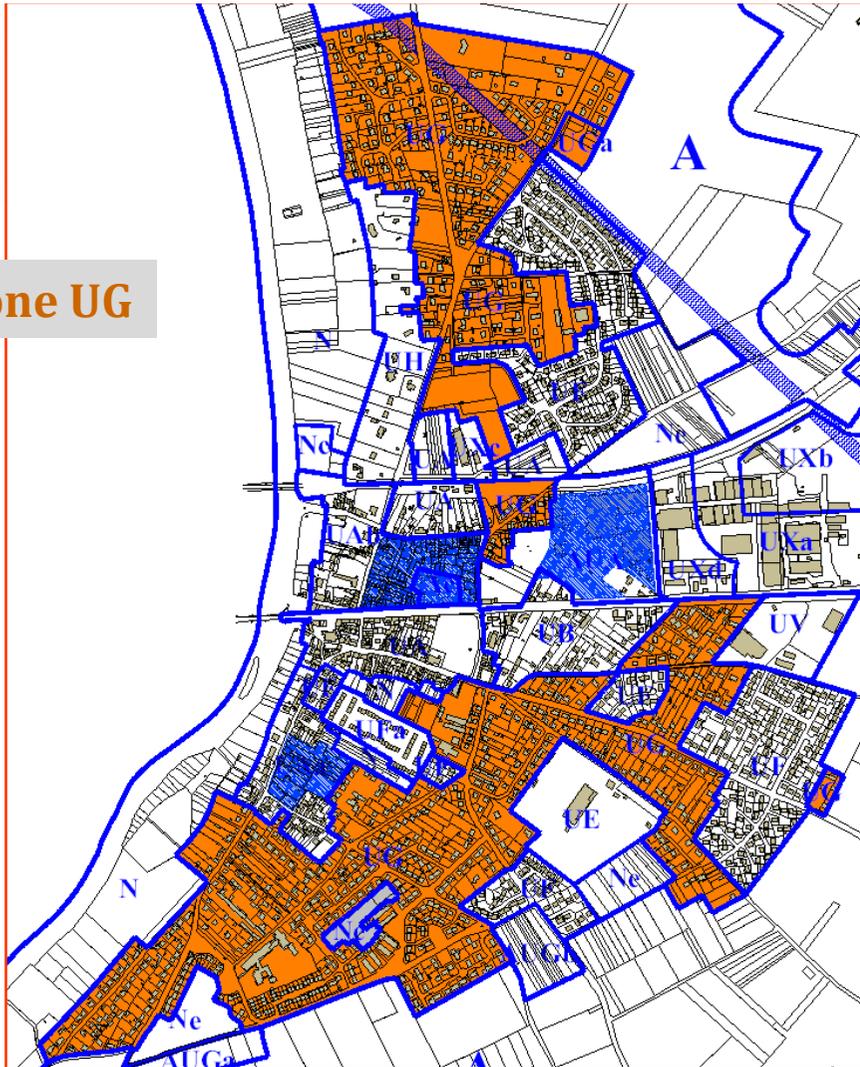


Caractéristiques : La zone UG est la zone pavillonnaire dense. Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'habitat individuel discontinu, urbanisée en grande partie sous forme de lotissements.

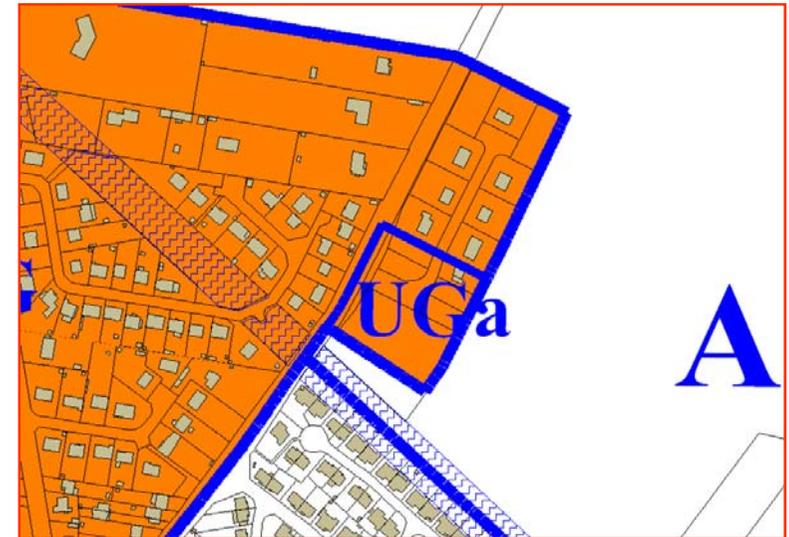
Elle est composée d'un secteur :

UGa : L'Arrondi

La zone UG

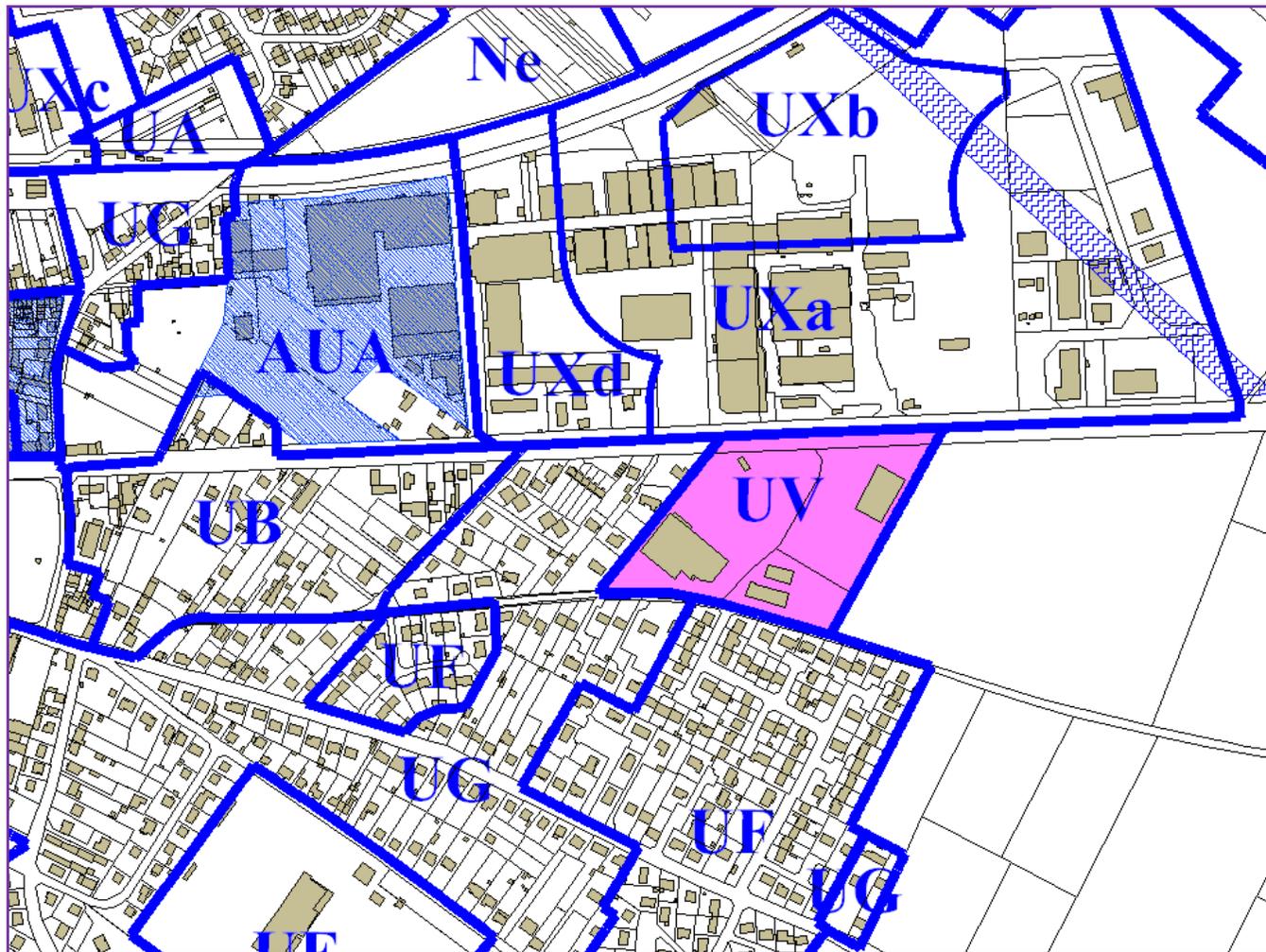


Le secteurs UGa



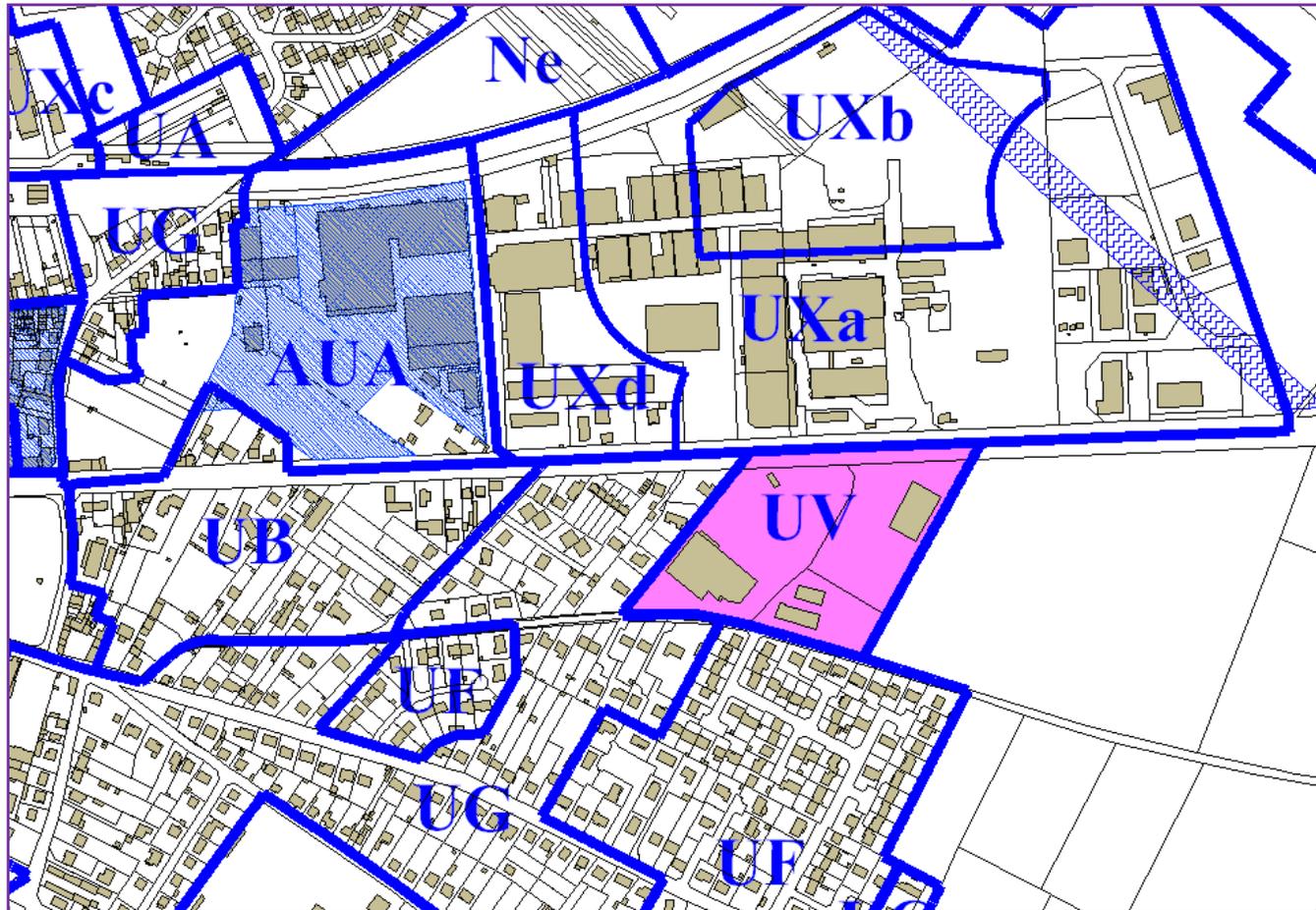
	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Coefficient de pleine terre et plantation
Zone UG	Dito UF. Bande > 30m : inconstructible.	Dito UF. Habitations (1/3 de logements sociaux).	Interdites. Façades < 26m : 1 seul accès/parcelle. Nouveaux accès sur les RD interdits.	Recul. 3m.	Oui, sur 1 des limites ou retrait. Si façade < 15m largeur : Oui, sur les 2 limites possible.	35% / 42% ; UG : HT : 9m. UGa : HT : 11m / 13m (avec gabarit).	25%. Limite de A et N. Portion de UG située au Nord de la voie ferrée : bande plantée de 5m limite A.

La zone UV



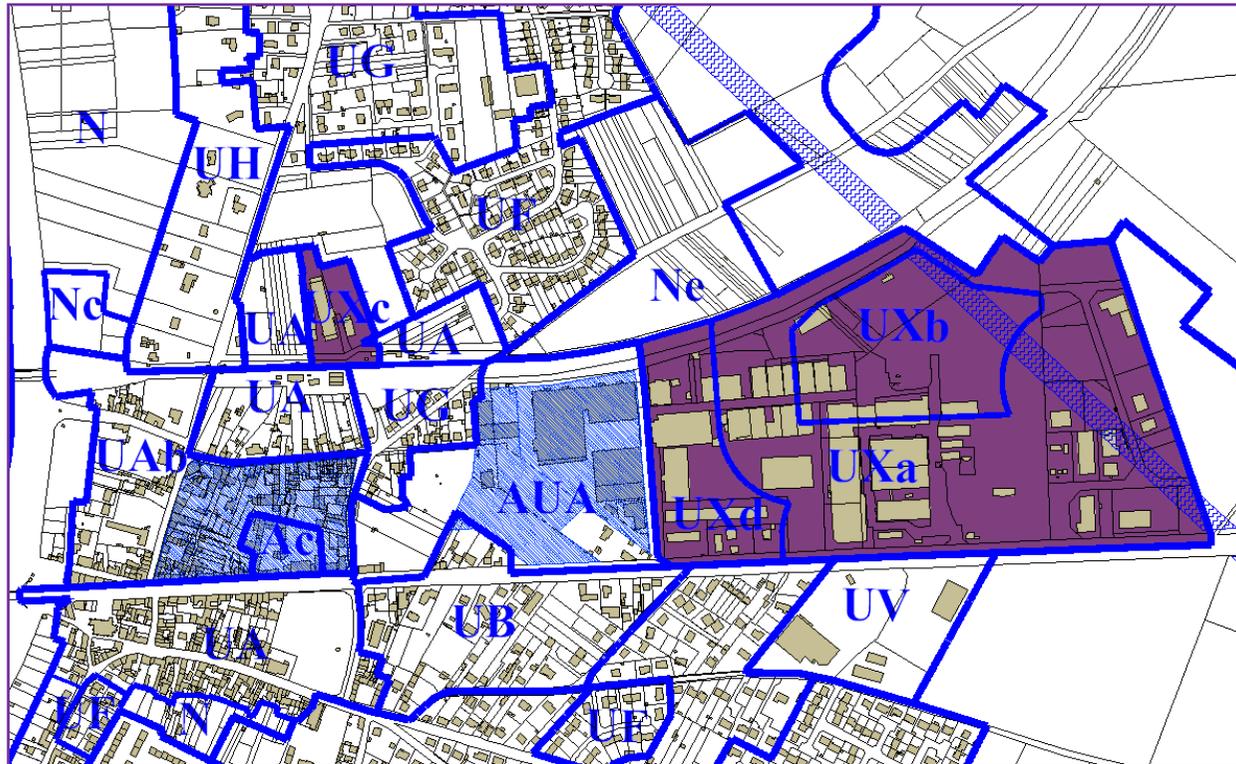
Caractéristiques : La zone UV est destinées à la zone commerciale située en entrée de ville Est.

La zone UV



	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Plantation et coefficient de pleine terre
Zone UV	Entrepôts ; Industrie ; Exploitations agricoles ou forestières .	Habitations (surveillance et gardiennage); ICPE.	Autorisées (<50m).	Recul 5m. <u>Long D603</u> : 20m.	Oui, sur 1 des limites ou retrait (H= 1/2 L). <u>En limite de UG et UF:</u> (H=L).	60% ; HT : 11m (avec gabarit). Hébergement hôtelier : 15m.	15%. Limite UF, UG, A (bande paysagée 5m).

La zone UX



Caractéristiques : La zone UX est la zone destinée à l'industrie en entrée de ville Est, et au Nord de la voie ferrée.

Elle est composée par 4 secteurs :

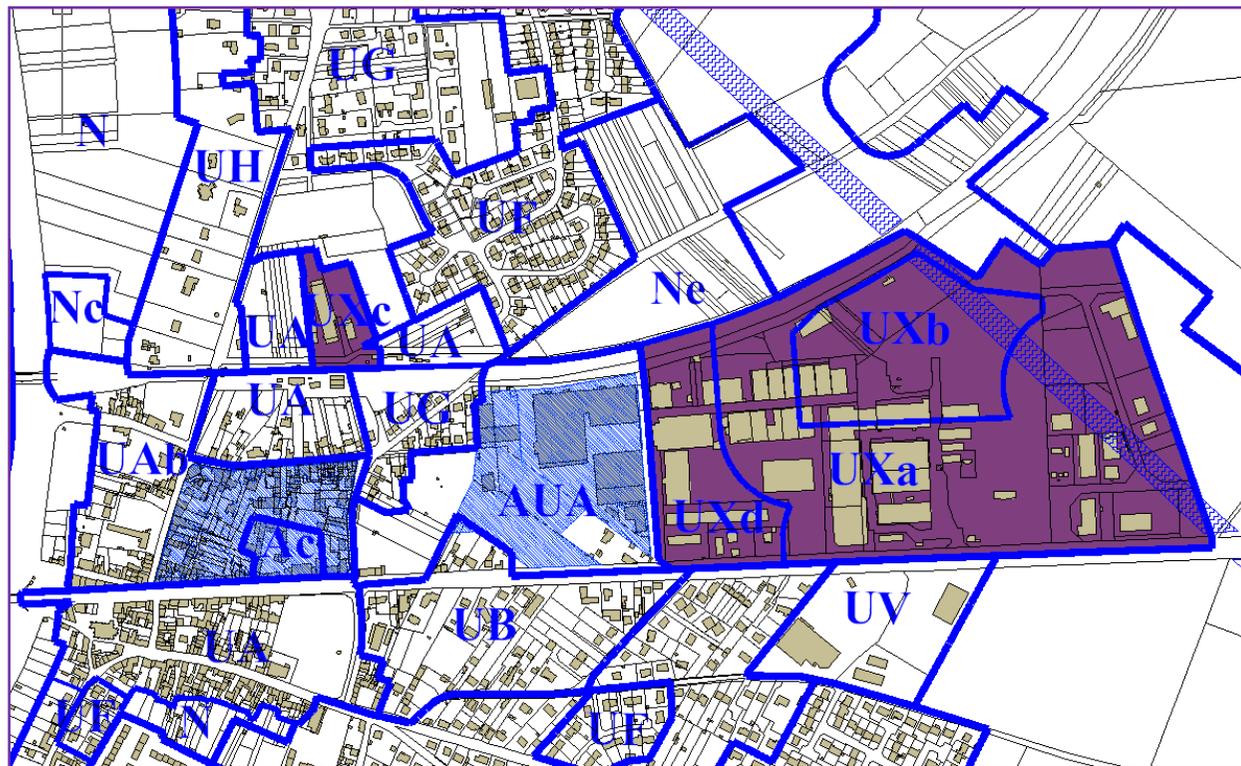
UXa : Périmètre où les activités SEVESO bas ne sont pas autorisées.

UXb : Périmètre où les activités SEVESO bas sont autorisées.

UXc : Usine Nugue.

UXd : Zone industrielle au-delà de la bande des 100m de UXb.

La zone UX



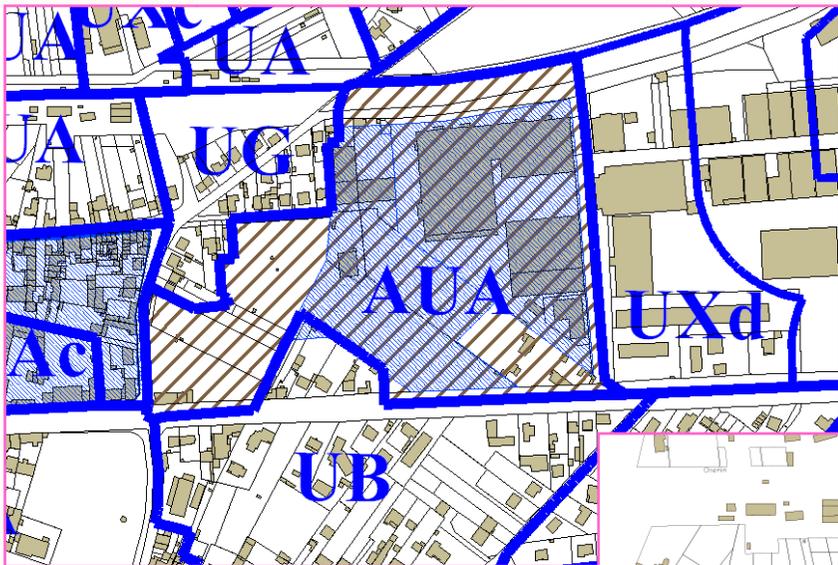
	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Plantation et coefficient de pleine terre
Zone UX	Commerces ; Hébergement hôtelier ; Exploitations agricoles ou forestières.	ICPE. <u>Hors zone non aedificandi</u> : Bureaux, Habitations (surveillance et gardiennage). UXb : Installation SEVESO seuil bas. UXd : Bureaux.	Autorisées (<50m).	Recul 5m.	Non, retrait (5m).	80%. UXa, UXb : HT : 11m (avec gabarit). UXc : HT : 9m (avec gabarit).	10%. Limite de A et N.



LES 2 ZONES À URBANISER :
AUE, AUG

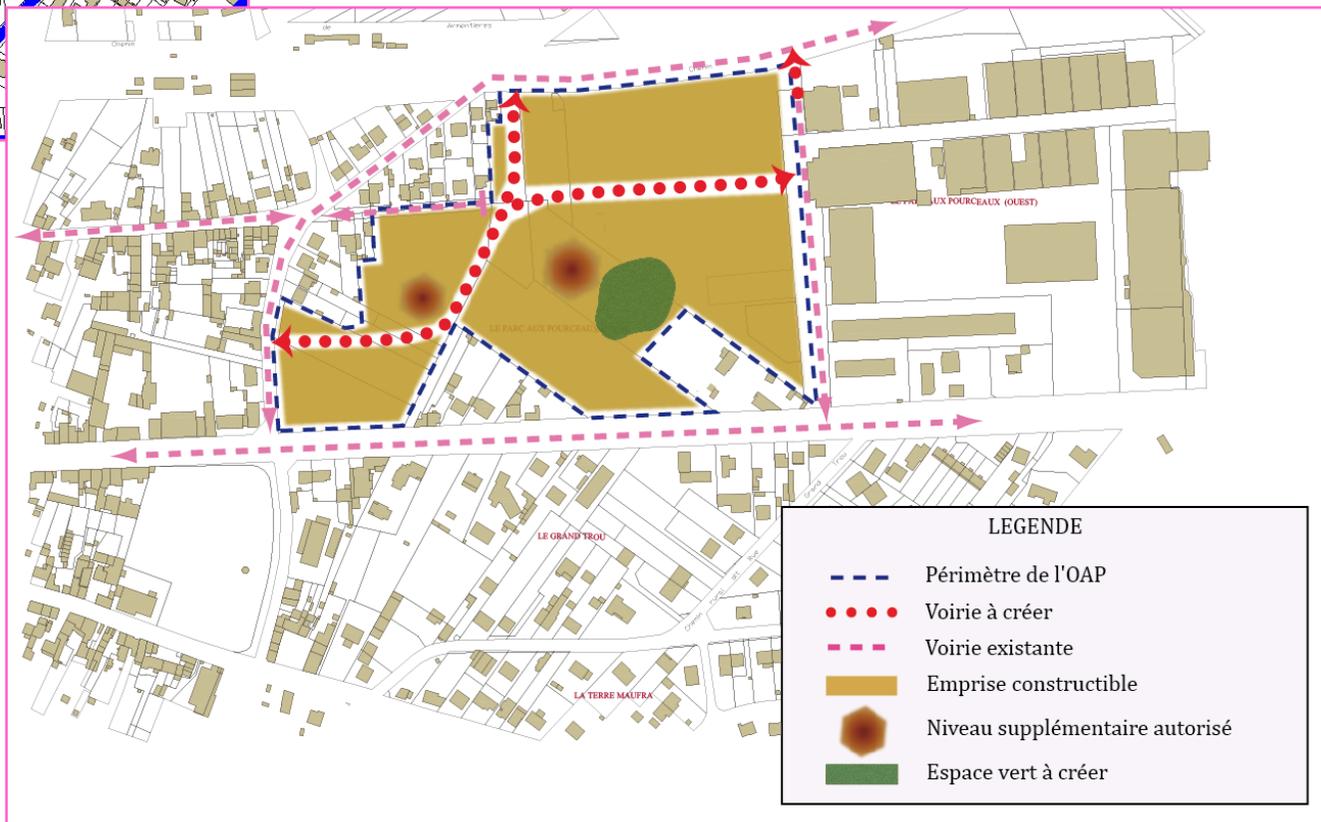


La zone AUA

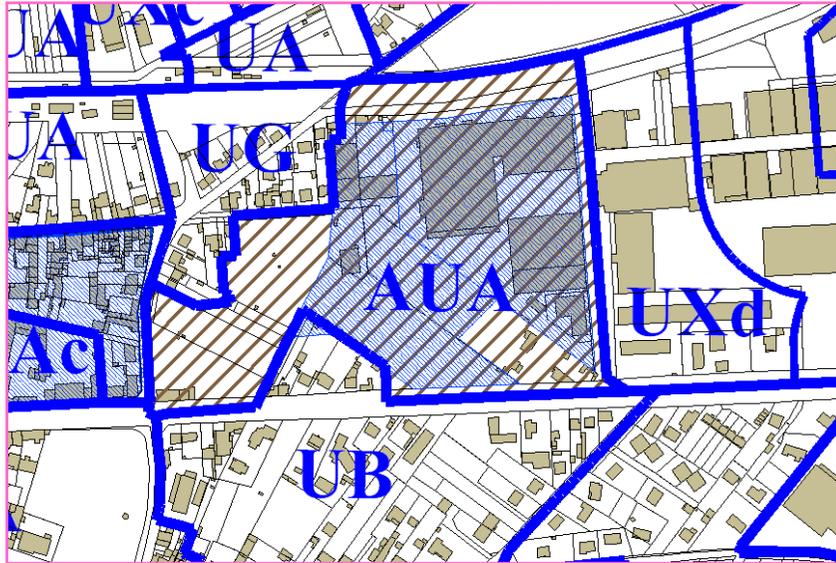


OAP St. Fiacre/Verdun

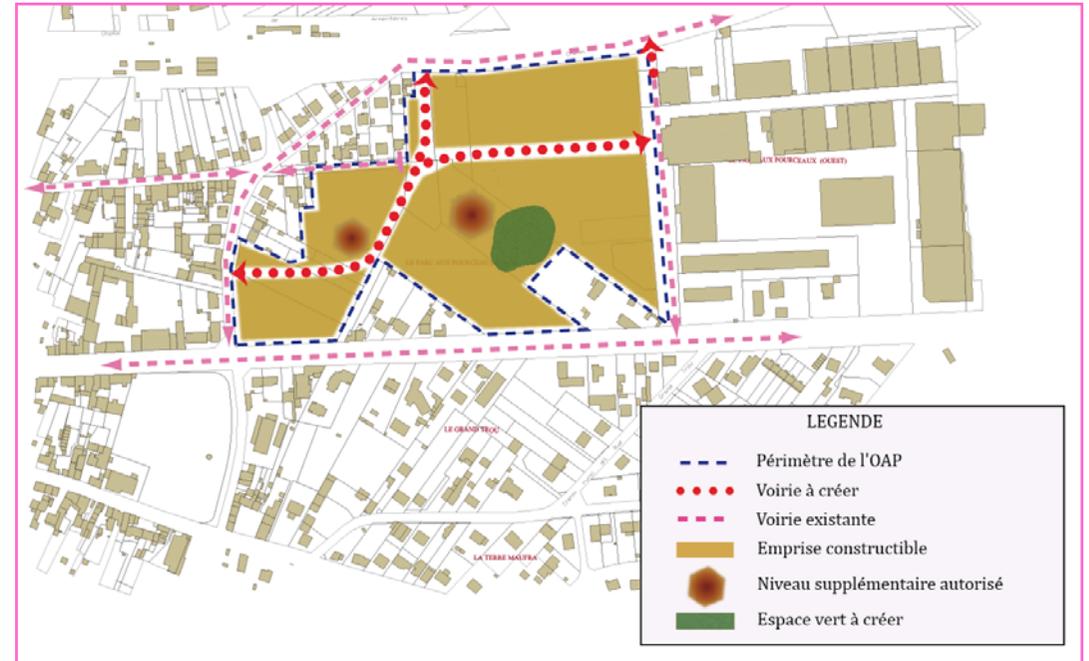
Caractéristiques : La zone AUA est la zone destinée à accueillir le site central de la ZAC (St. Fiacre/Verdun).



La zone AUA



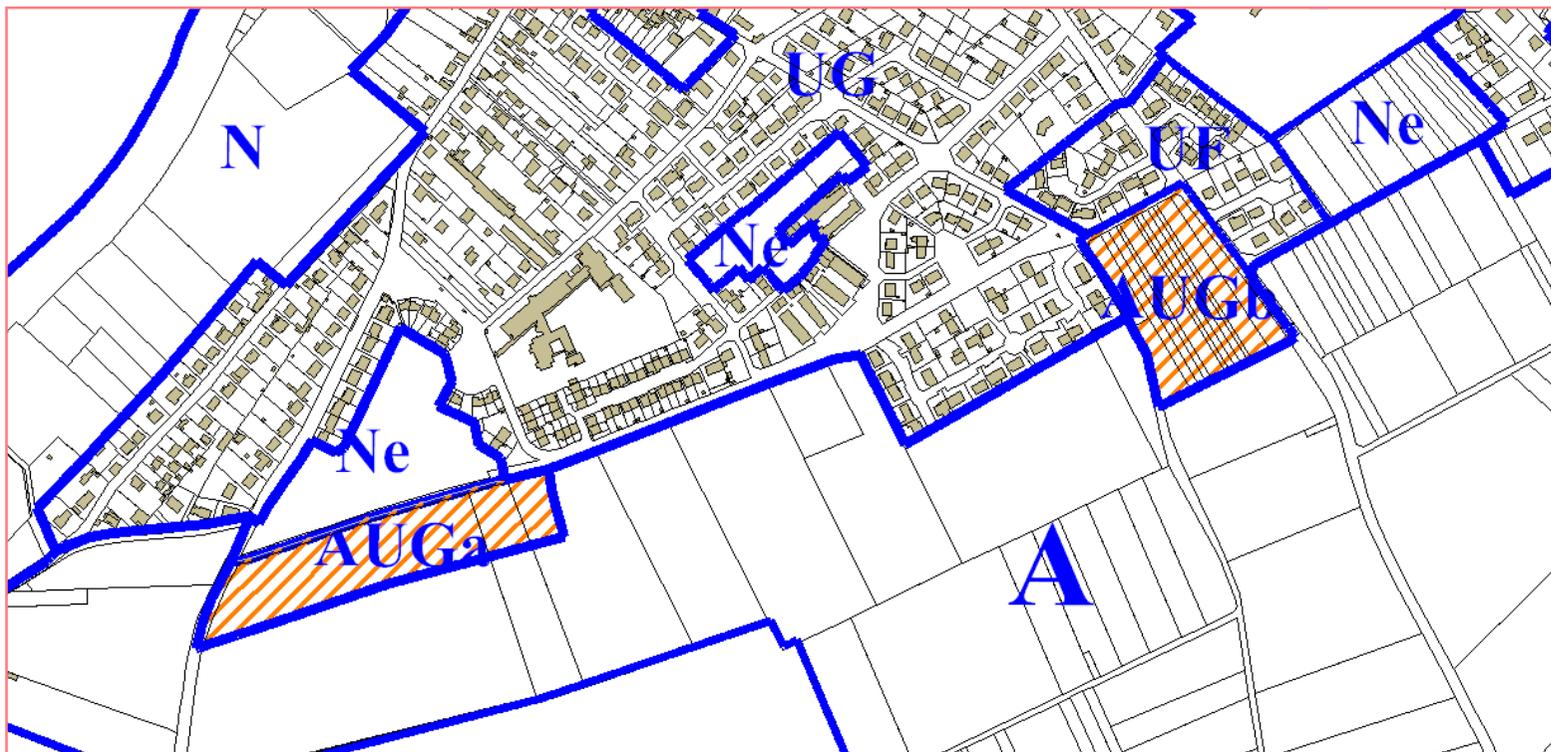
OAP St. Fiacre/Verdun



	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Plantation et coefficient de pleine terre
Zone AUA	Dito UA (sauf entrepôts). + périmètre de constructibilité limité.	Dito UA. ICPE. Commerces : uniquement avenue de Verdun.	Autorisées.	Alignement ou recul 2m.	Oui, sur les limites ou retrait (L=1/2H).	HT : 13m (+10% de la SP totale).	100 m ² espace non construit : 1 arbre de haute tige.



Le secteur AUGa



Caractéristiques: La zone AUG est la zone destinée à être urbanisée située au Sud de la commune.

Elle est composée par 2 secteurs :

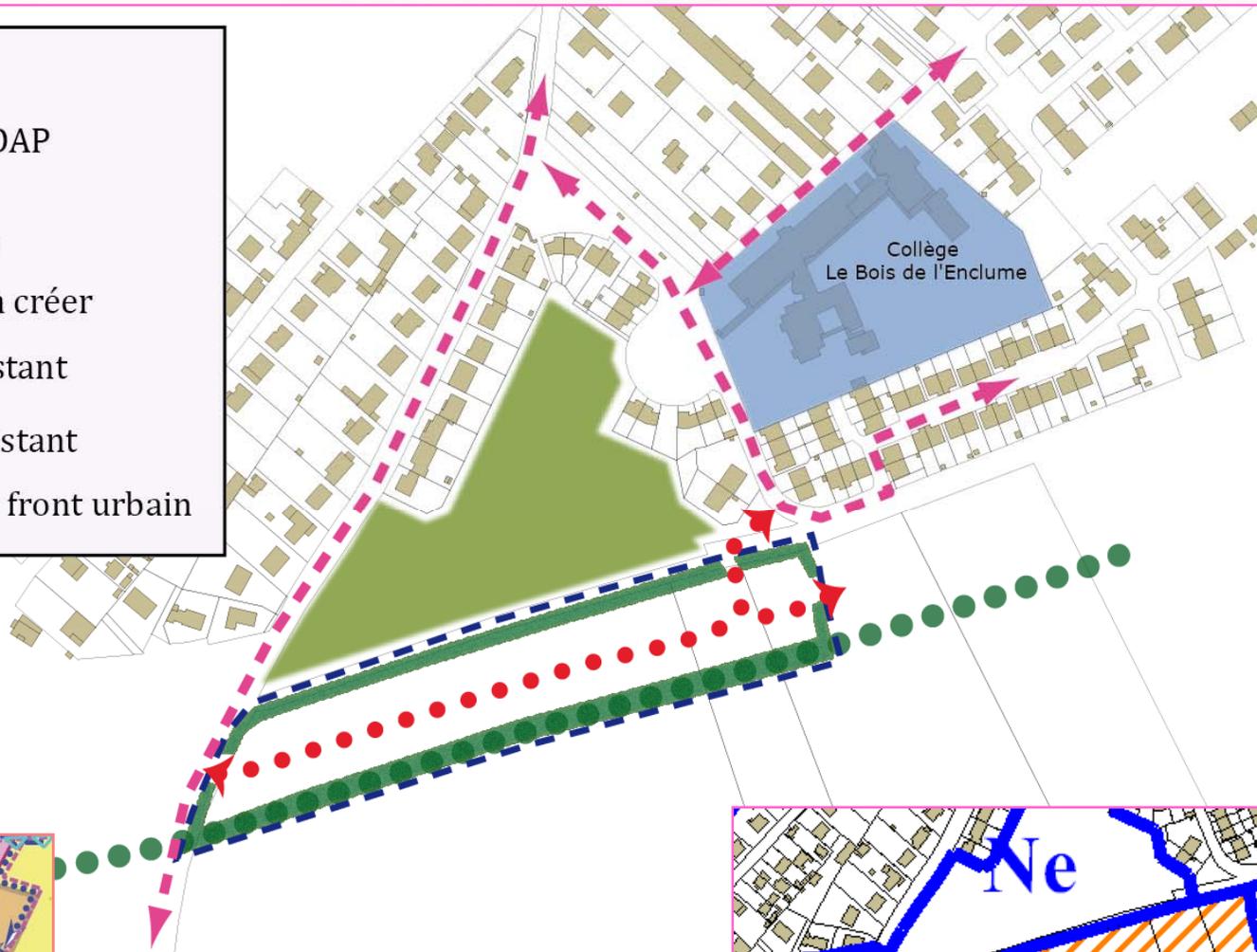
AUGa : secteur destiné à accueillir le site Sud de la ZAC (Berlioz/Fublaine).

AUGb : secteur destiné à accueillir une nouvelle opération de logements en constitution de front urbain.

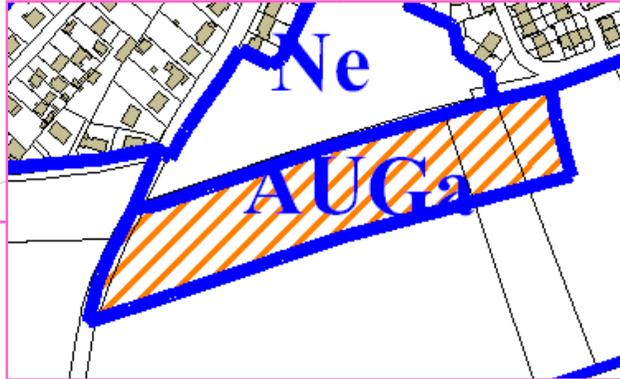
Le secteur AUGa

LEGENDE

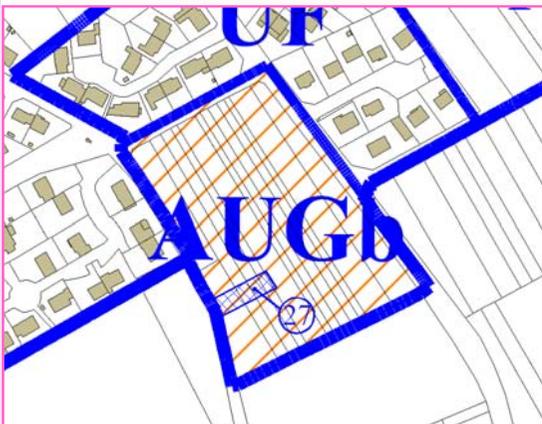
- Périmètre de l'OAP
- Voirie à créer
- - - Voirie existante
- Bande plantée à créer
- Espace vert existant
- Equipement existant
- Constitution du front urbain



OAP Berlioz/Fublaine (AUGa)



Le secteur AUGb

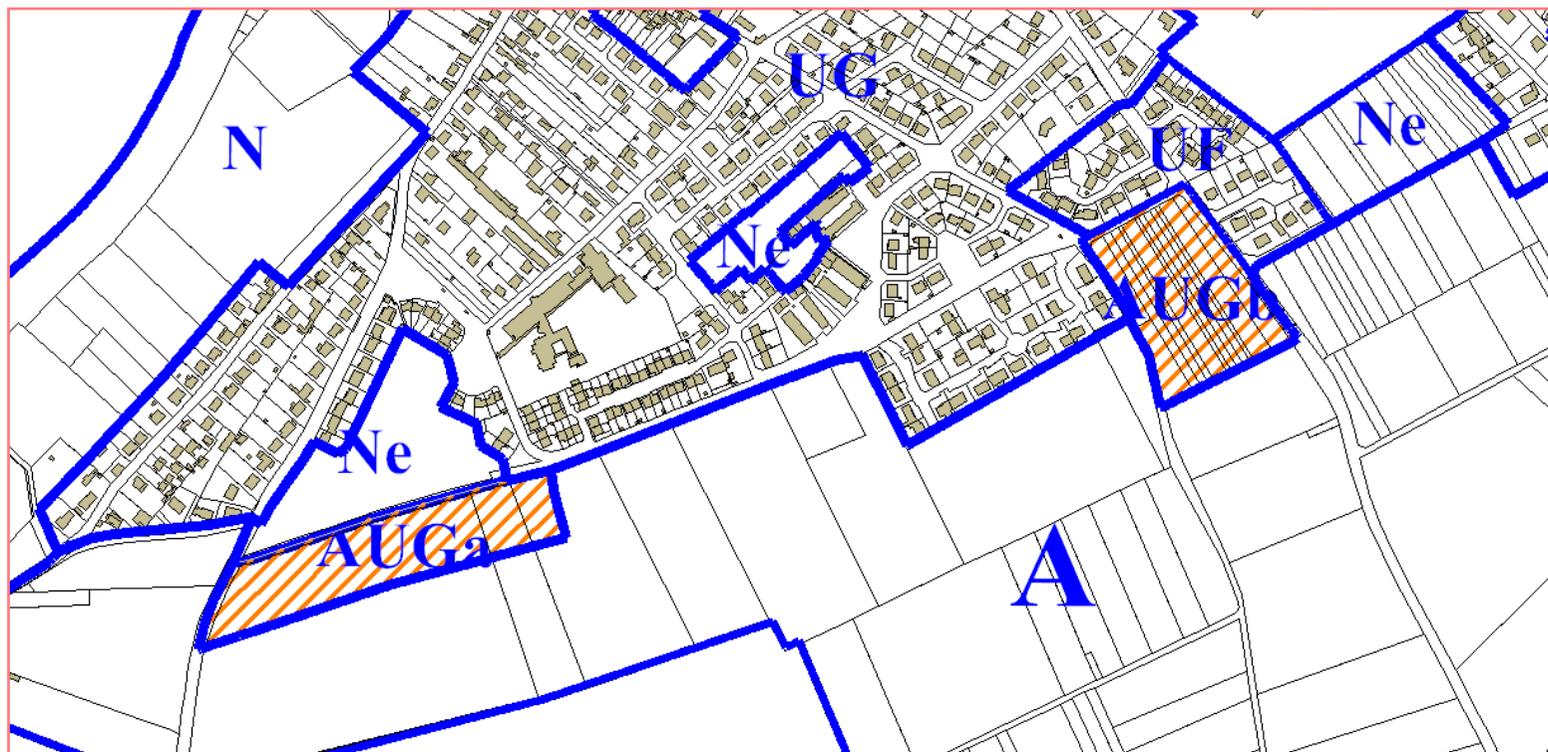


OAP du Chemin du Peuplin

LEGENDE

- - - Périmètre de l'OAP
- ● ● ● Voirie en sens unique à créer
- ⊙ Carrefour à aménager
- - - Voirie existante
- ● ● ● ● ● Circulations douces à créer
- - - Circulations douces existantes
- Emprises constructibles
- Accès aux véhicules interdits
- Emprise de voirie
- Bandes plantées à créer
- Espaces verts existant
- Equipements existants
- ● ● ● Constitution du front urbain

Le secteur AUGa



	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Plantation et coefficient de pleine terre
Zone AUG	Dito UG. Bureaux ; Hébergement hôtelier ; Commerces. Bande > 55m : inconstructible.	ICPE. AUGb : Habitations (1/3 de logements sociaux).	Autorisées. AUGb : Façades < 26m : 1 seul accès/parcelle.	Conformément à l'OAP. AUGa : Alignement ou recul 2m. AUGb : Recul 3m.	Oui, 1 ou 2 limites ou retrait (H=1/2L).	AUGb : 35% / 42% ; HT : 9m.	25%. Limite de A et N (5m).



LA ZONE AGRICOLE : A

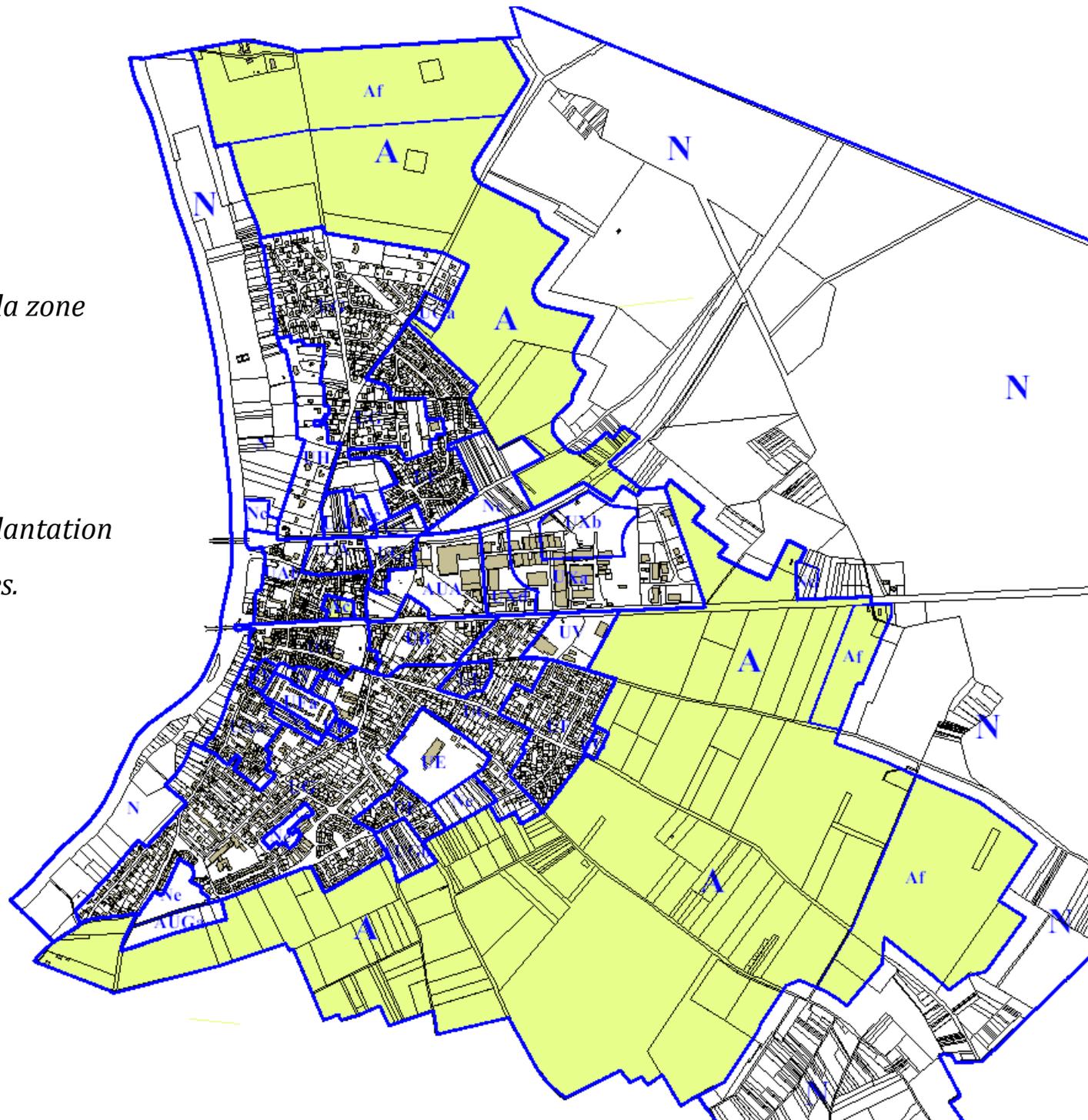
La zone A

Caractéristiques : La zone A est la zone agricole.

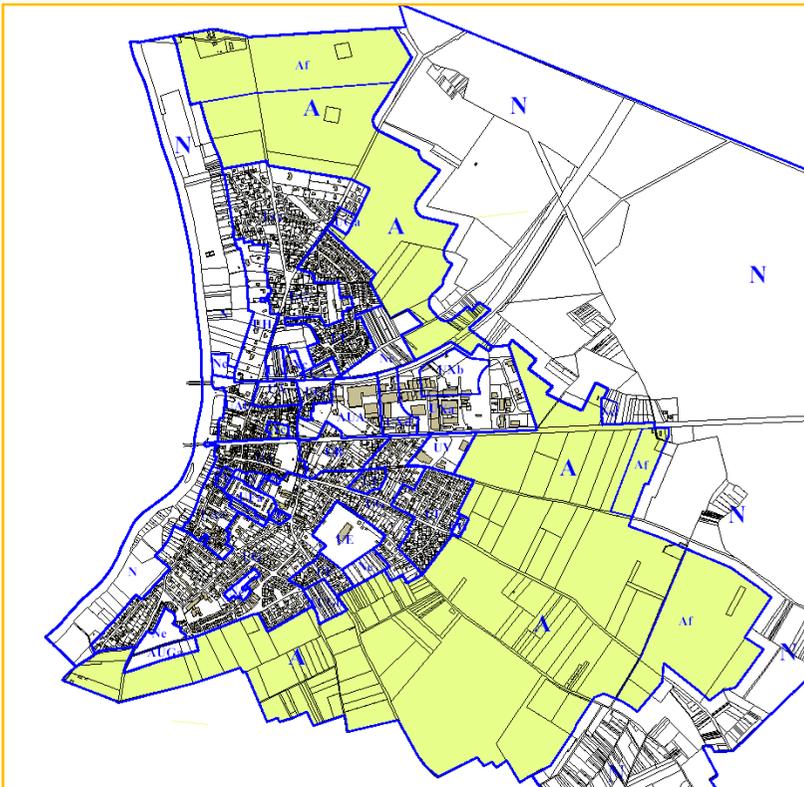
Elle est composée de 2 secteurs :

Ac : Ferme du centre.

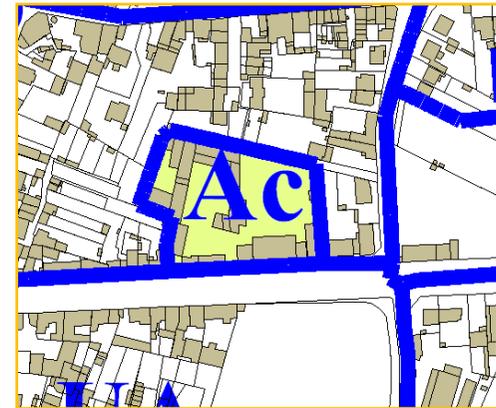
Af : Ferme du nord + zone d'implantation de futures exploitations agricoles.



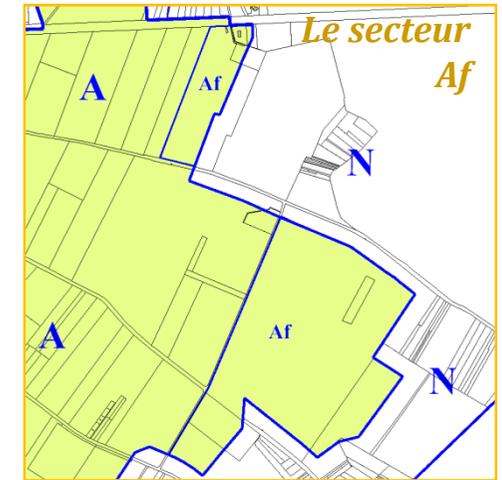
La zone A



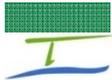
Le secteur Ac



Le secteur Af



	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Plantation et coefficient de pleine terre
Zone A	Les habitations ; les commerces ; l'hébergement hôtelier ; les bureaux ; les activités artisanales ; les industries ; les entrepôts autres qu'agricoles.	ICPE. Ac et Af : Exploitations agricoles ou forestières ; Habitations (exploitants agricoles).	Autorisées (aire retournement).	Recul 10m. Ac : alignement. Si façade > 25m: recul 6m max.	Non, retrait. Ac : <u>Bande < 15m</u> : Oui. <u>Bande > 15 m</u> : Retrait. (L=1/2H).	HT : 13m. Ac : 30% ; HT : 11m. Af : Exploitations: 3%. Habitations: 2%.	40% (sauf Ac).



LA ZONE NATURELLE : N

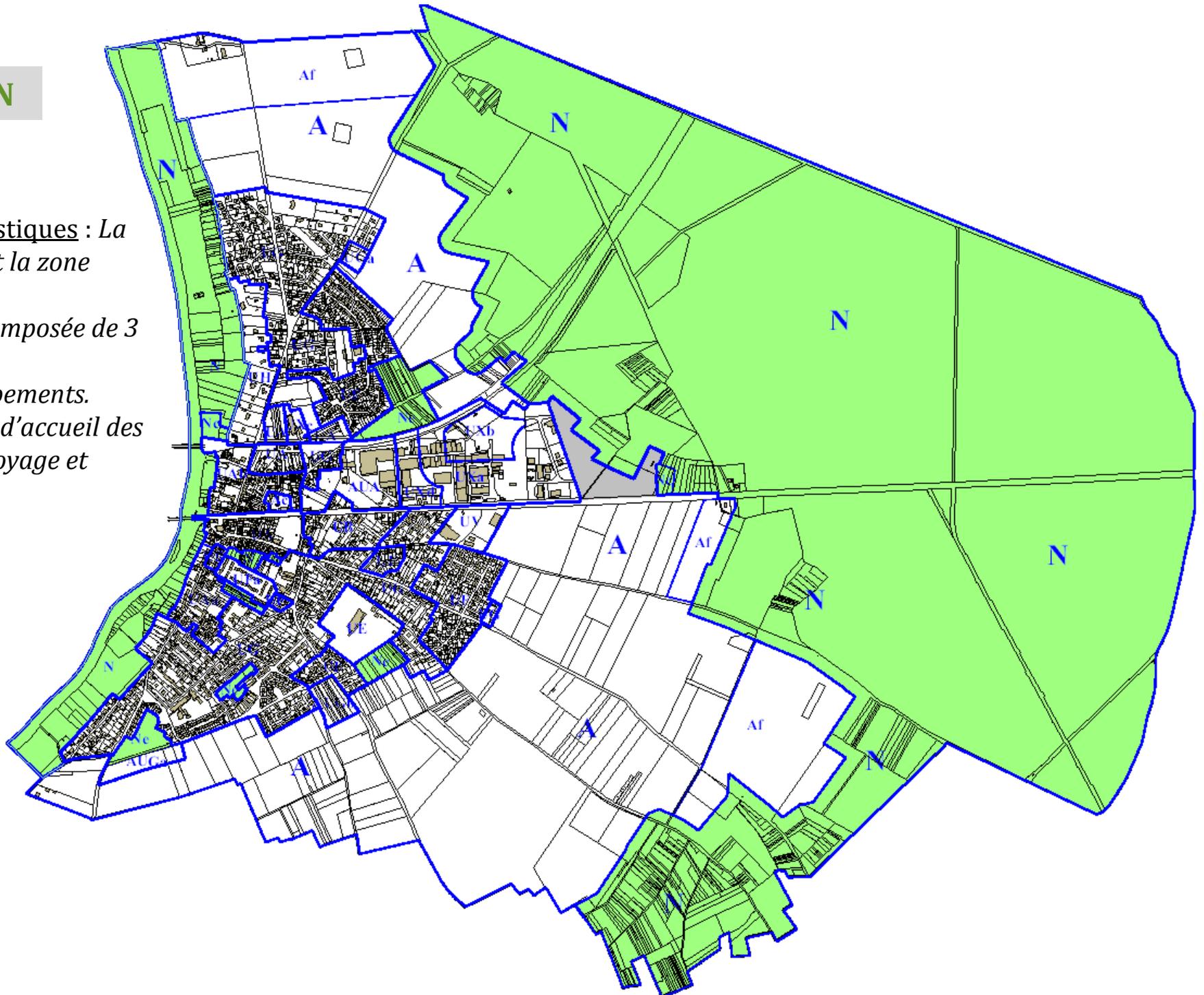
La zone N

Caractéristiques : La zone N est la zone naturelle.

Elle est composée de 3 secteurs :

Ne : Equipements.

Nc : Aires d'accueil des gens du voyage et camping.



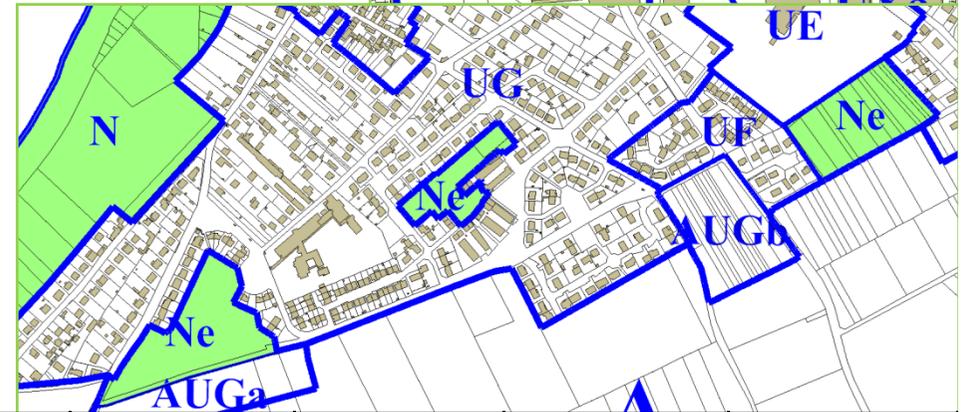
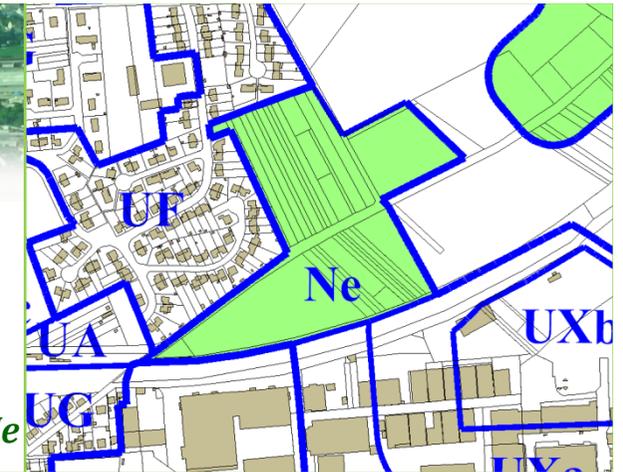
La zone N



Le secteur Nc



Le secteur Ne



	Interdictions	Autorisations (sous conditions)	Nouvelles impasses	Implantation par rapport à la voie	Mitoyenneté	Emprise au sol et Hauteur totale	Plantation et coefficient de pleine terre
Zone N	Tout sauf destinations autorisées ci-contre.	Aménagement des constructions (sans changement de destination) ; Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; Equipements légers ; Constructions nécessaires exploitation ou l'entretien forêt et espaces verts, à la réalisation des équipements d'infrastructure. Nc : Les campings et caravanes. Ne : Activités de sports et de loisirs ; Service funéraire ; Jardins familiaux ; Habitations (surveillance ou gardiennage).	Autorisées.	Recul 10m.	Non, retrait (L=H).	10% ; 13m.	80% (sauf Nc).



4. LE BÂTI REMARQUABLE



Les bâtiments remarquables

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Maisons de la Villa Parisienne



Maison, rue Aveline



Maisons, rue d'Armentières





Les bâtiments remarquables

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Ancienne Chaufferie de l'Usine Kléber—Colombes
(arch.: Otto Muller)



Usine Nugues



Maisons, rue du Général de Gaulle



Les bâtiments remarquables

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Immeuble, rue de Montceaux



Pigeonniers de la Ferme



Ancien château d'eau du Parc Municipal



Ferme Saint-Faron



Ensemble bâti, rue de Fublaines



Les bâtiments remarquables

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Demeure, Rue de Fublaines



Maisons des ingénieurs



Maisons, rue du bout Cornet



Les bâtiments remarquables

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Maisons, rue de Brinches



5. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



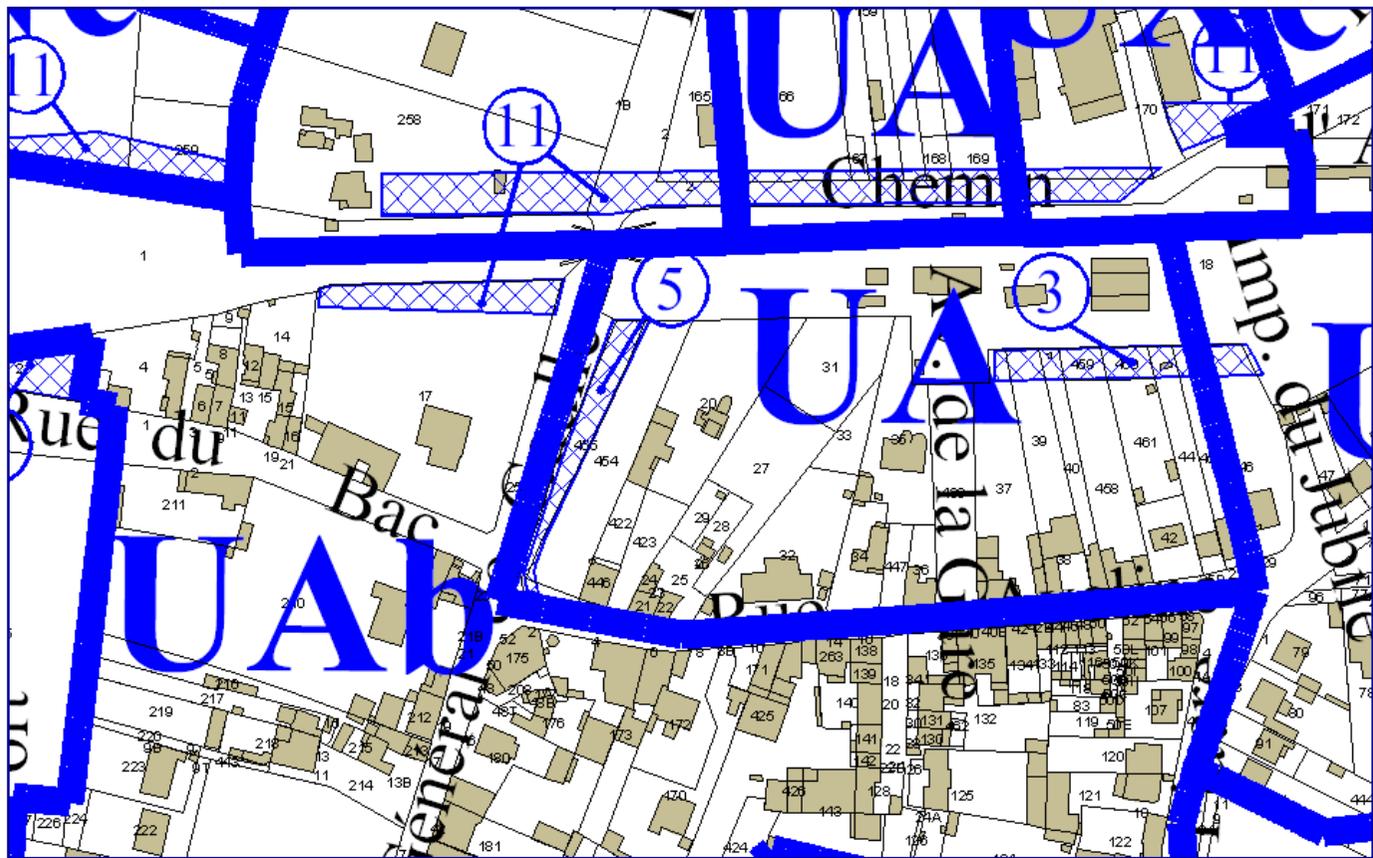
Les emplacements réservés





Les emplacements réservés

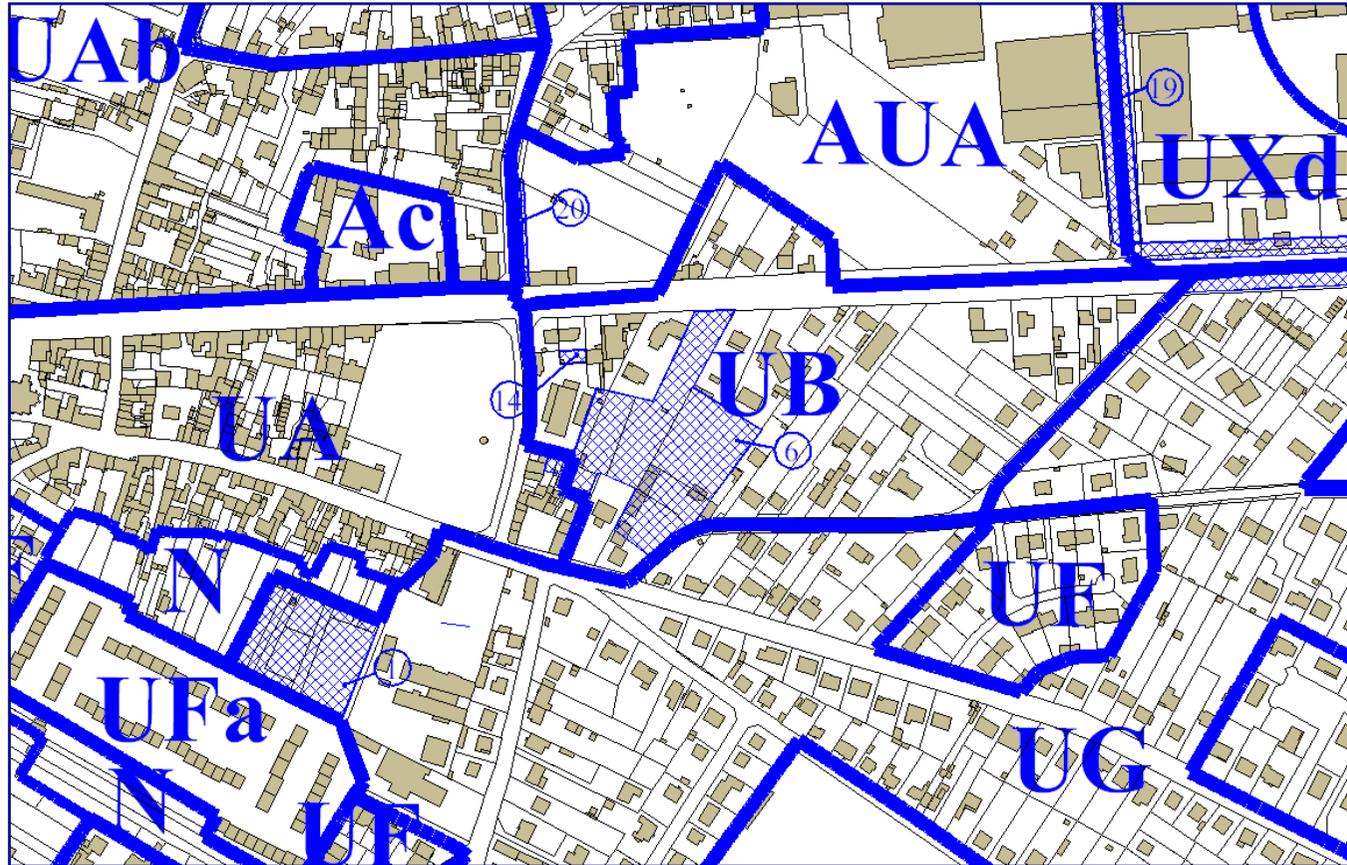
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	SUPERFICIE APPROCHÉE
5	Elargissement de trottoirs	Commune	2522	500 m ²



Les emplacements réservés



N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	RÉFÉRENCES CADASTRALES	SUPERFICIE APPROCHÉE
6	Réalisation de 33% de logements locatifs sociaux	Commune	2237-2363-2374-382-1084-378-696-2503-2502-2501	8 348 m ²



6. LA PROTECTION DU PAYSAGE ET DE LA BIODIVERSITÉ



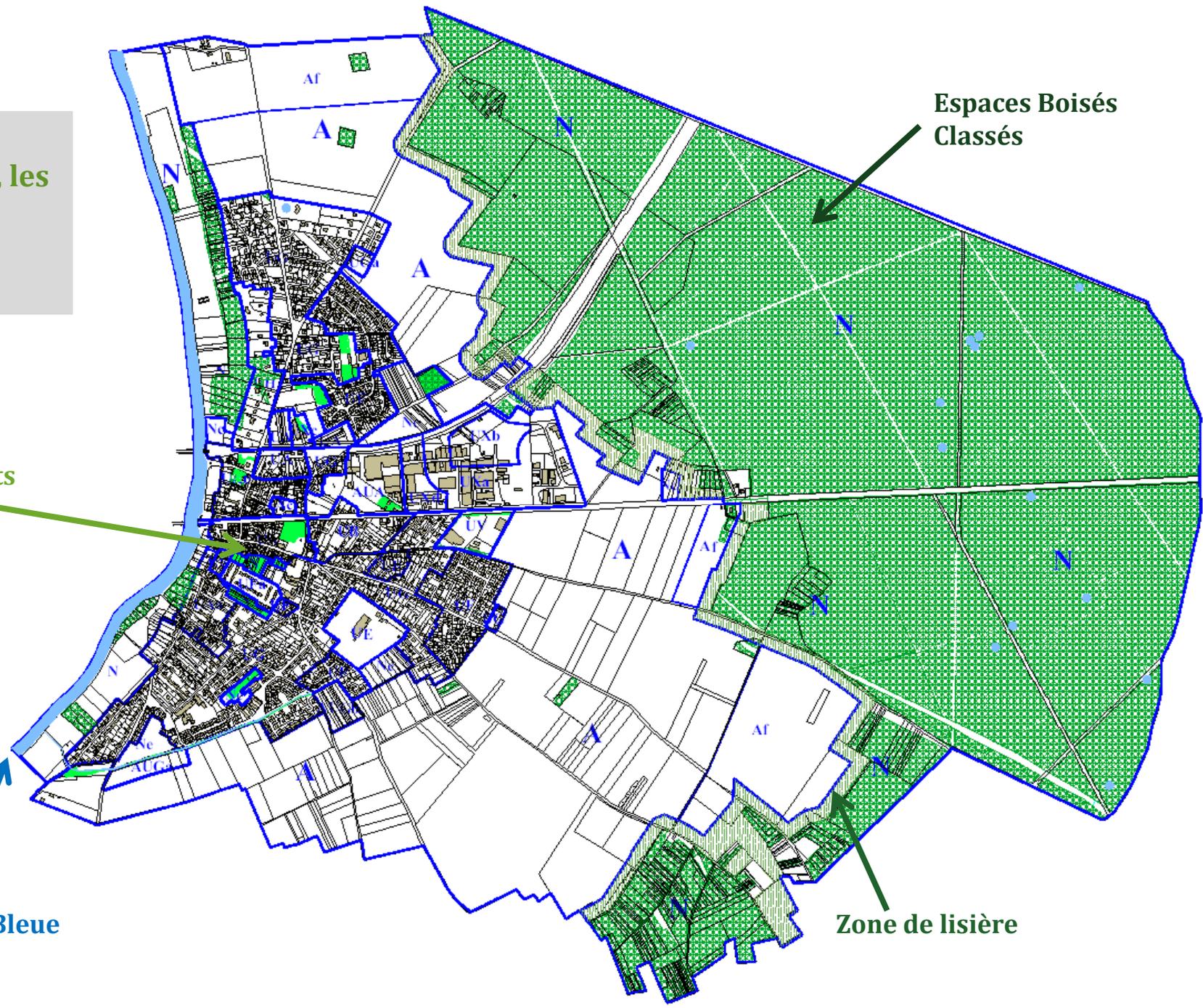
Les Espaces
Boisés Classés, les
Espaces Verts
Protégés et la
Trame Bleue

Espaces Verts
Protégés

Trame Bleue

Espaces Boisés
Classés

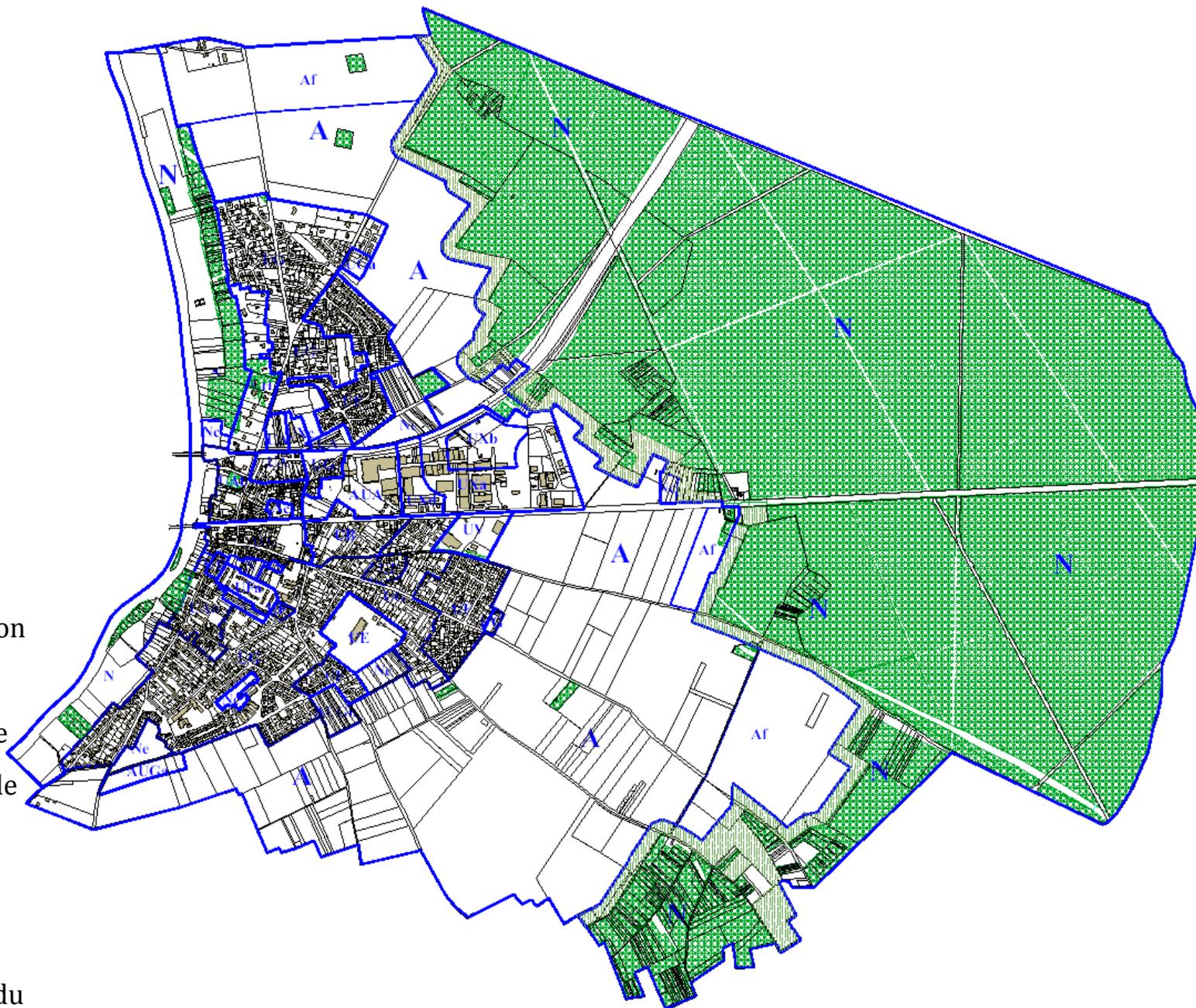
Zone de lisière



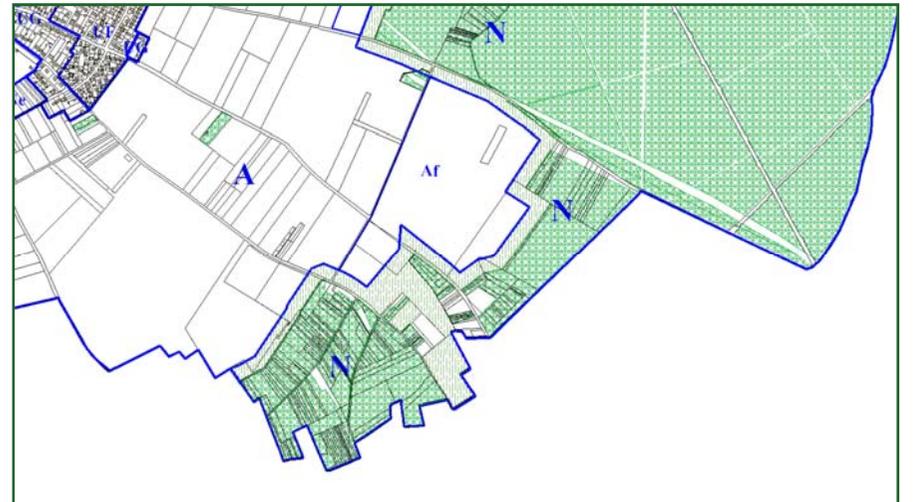
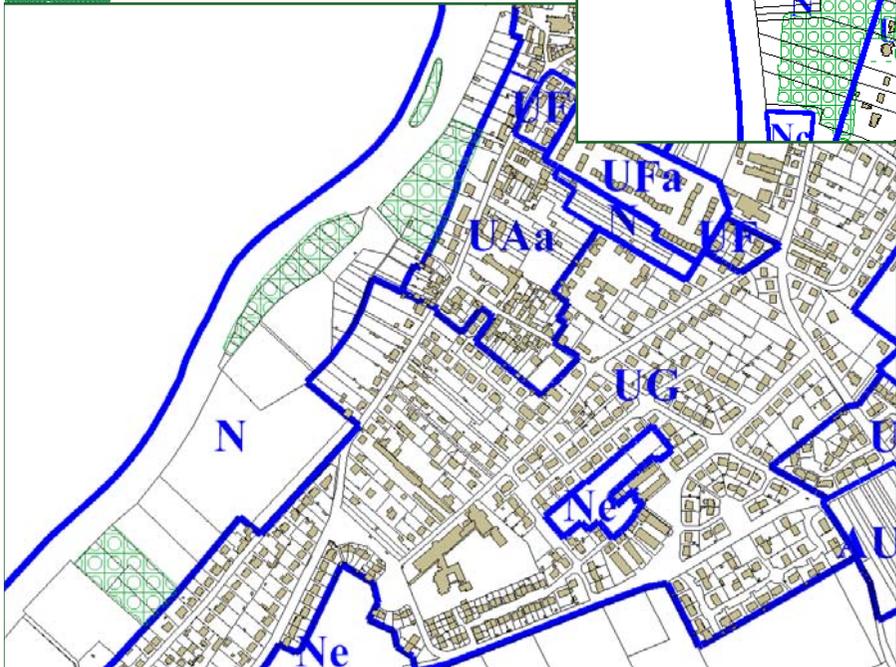
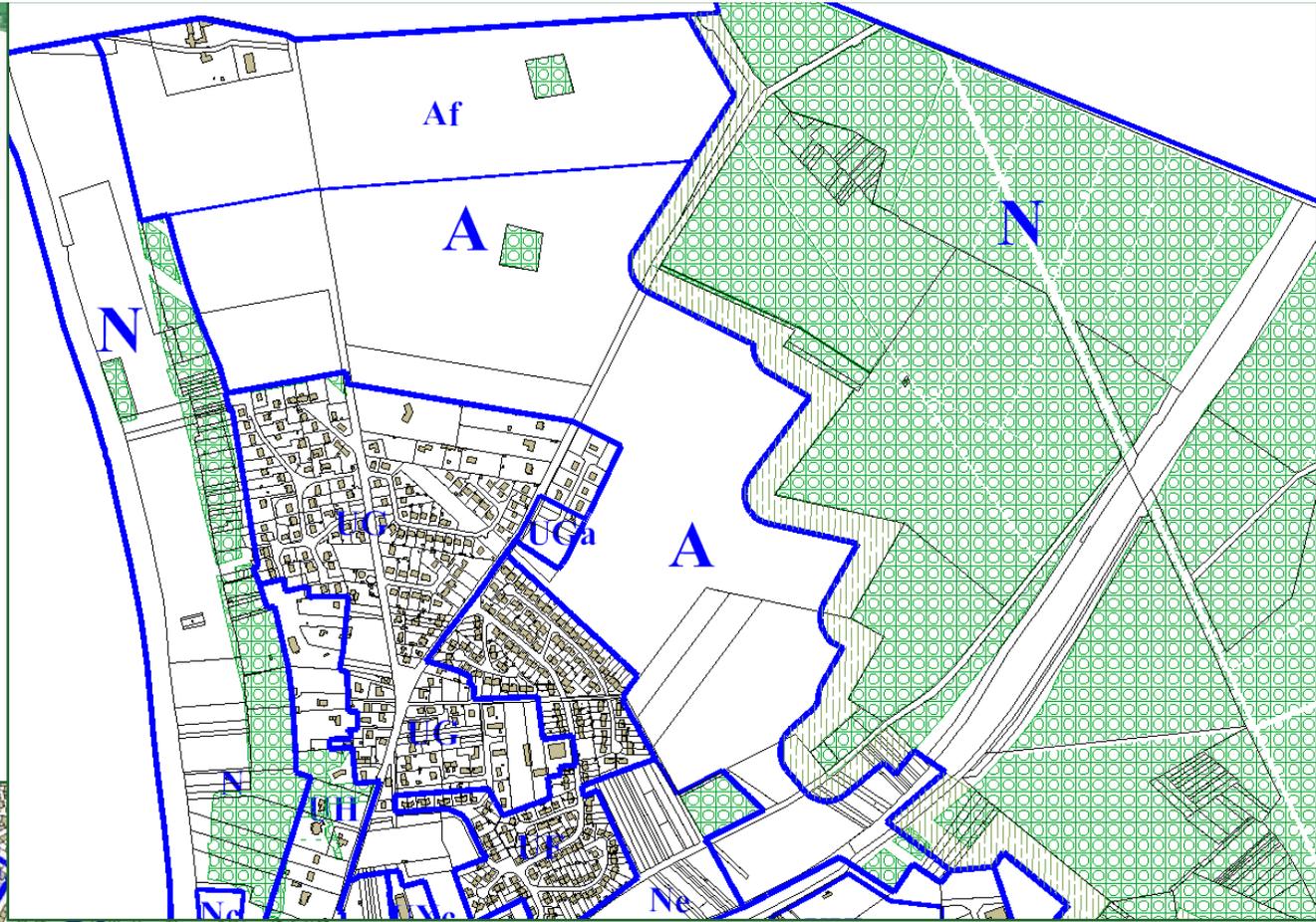
Les Espaces Boisés Classés (EBC)

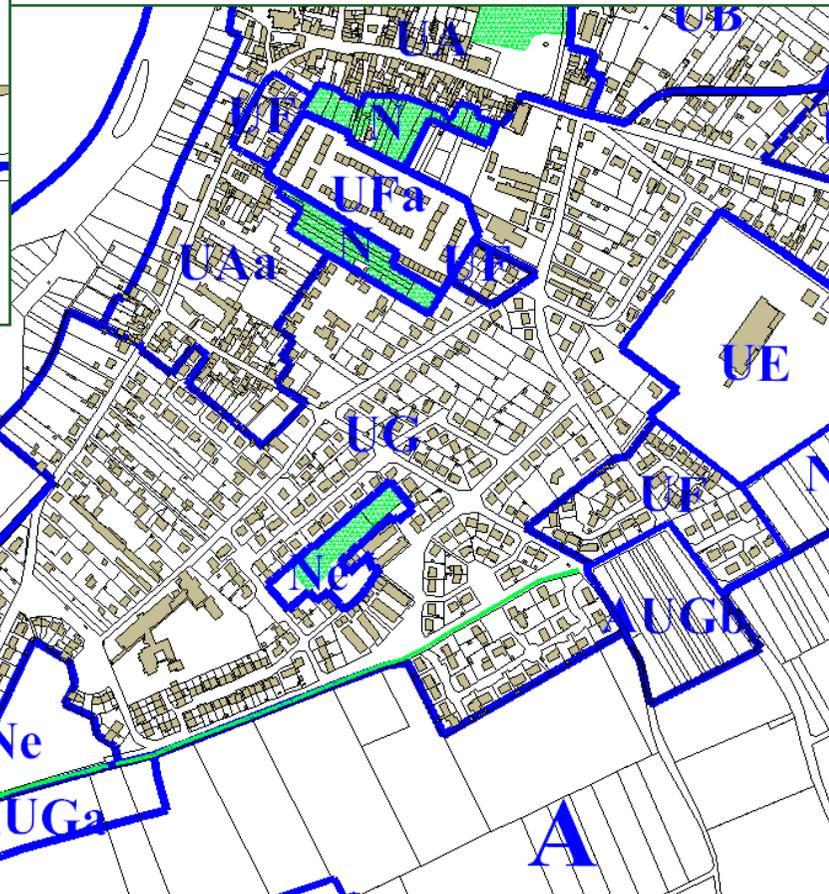
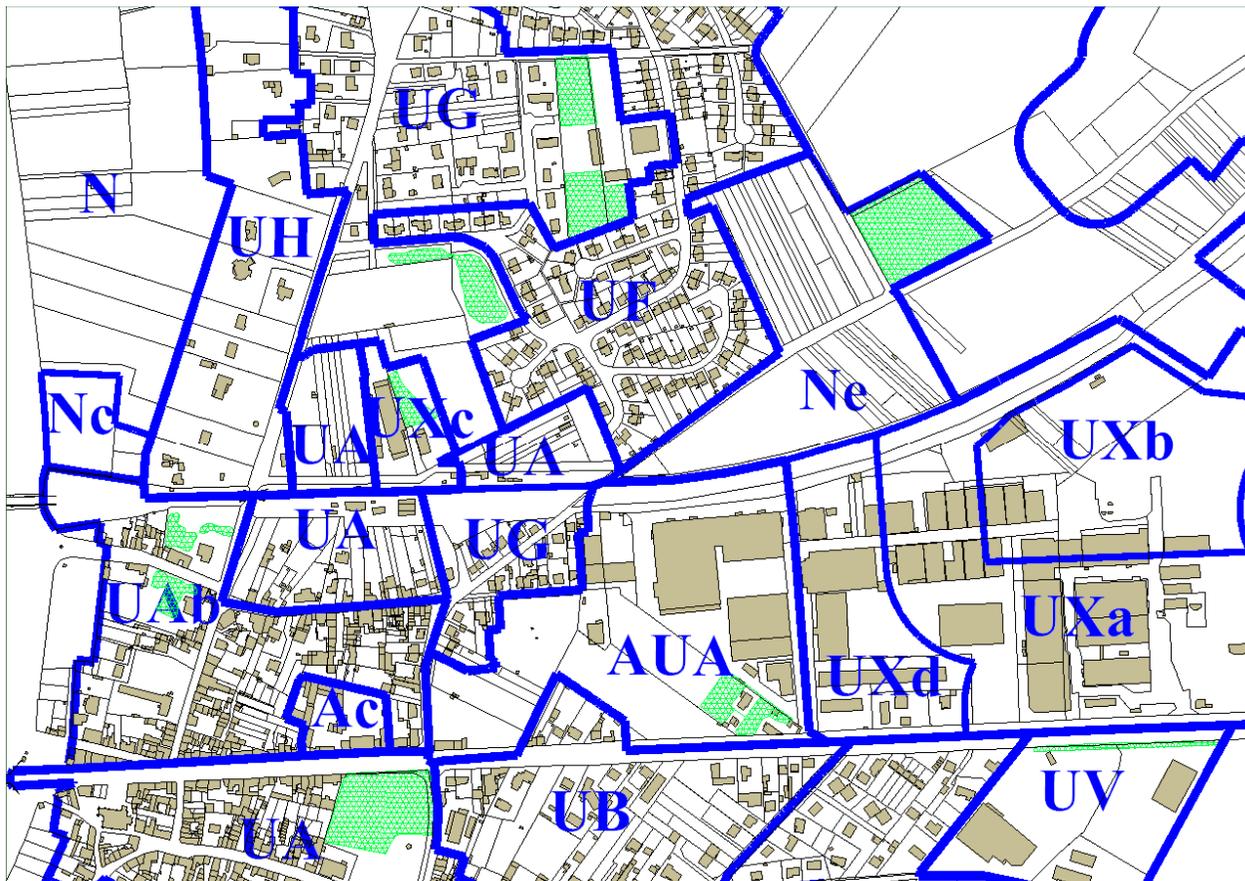
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ce classement entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.



Les Espaces
Boisés Classés
(EBC)





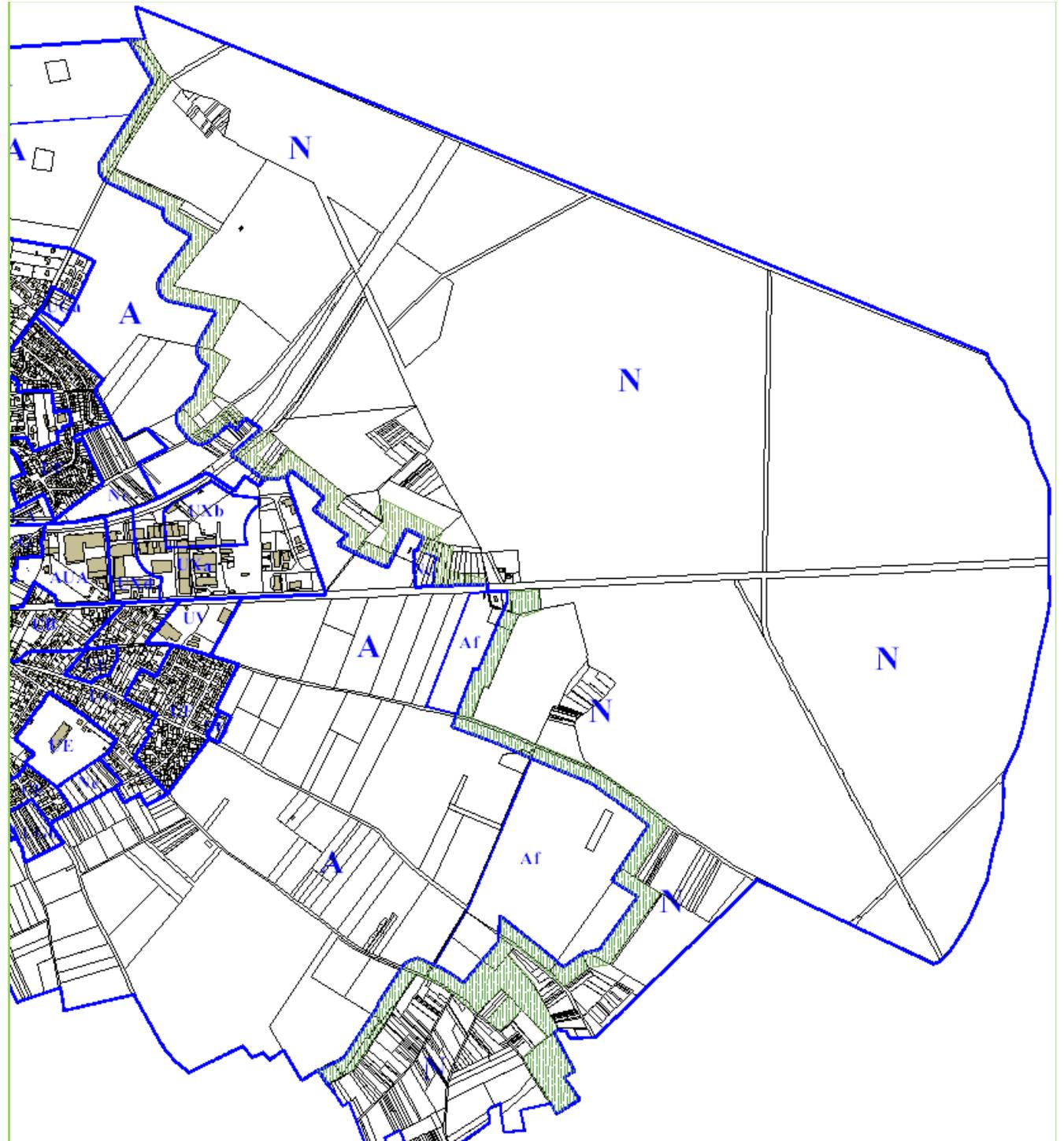
Elaboration de

Les Espaces Verts Protégés (EVP)

La zone de lisière

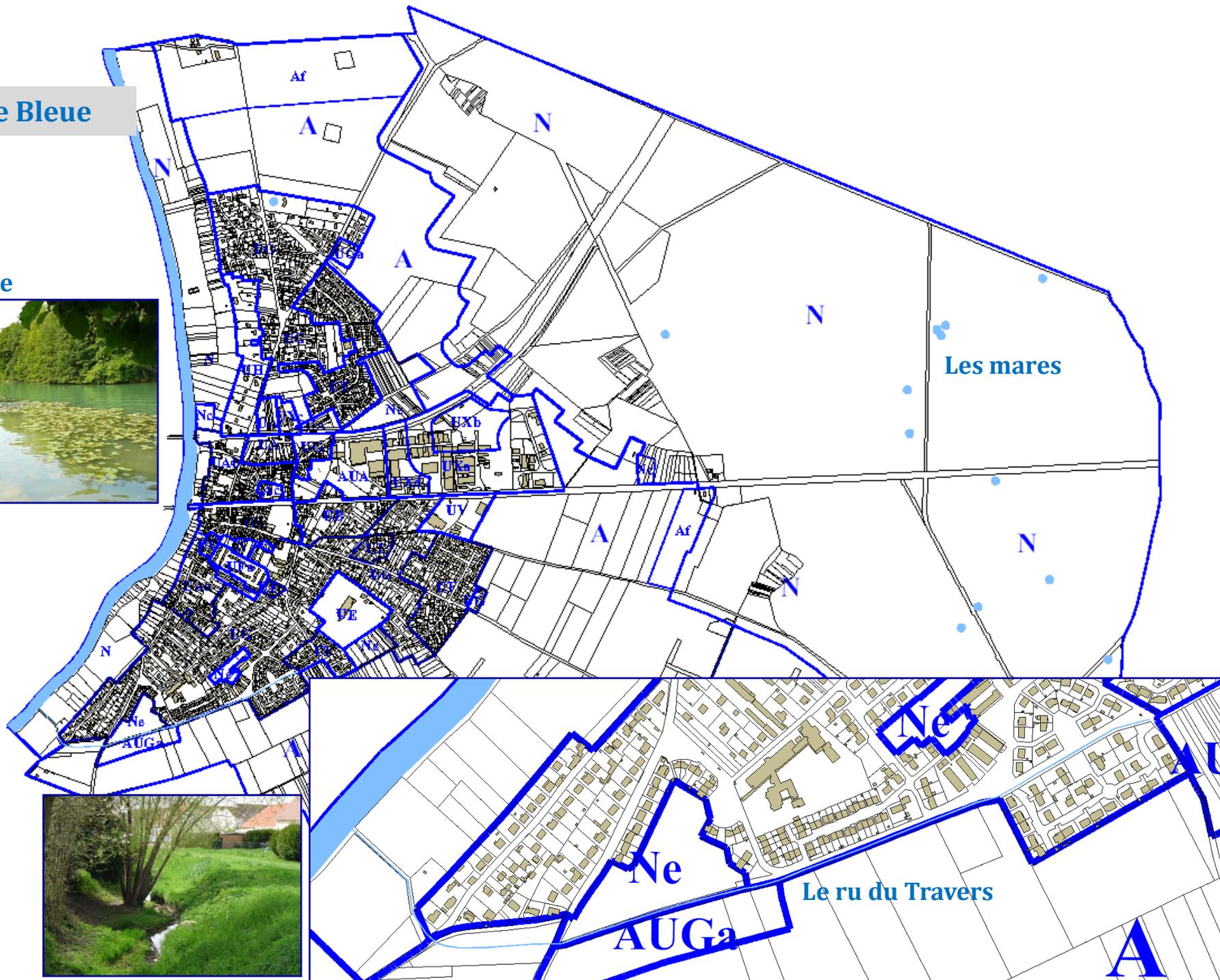
Dans le cadre de la protection des lisières des bois ou forêt de plus de 100 ha, toute nouvelle urbanisation est interdite à moins de 50 mètres, en dehors des sites urbains constitués.

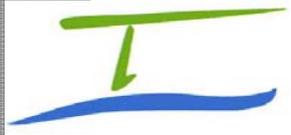
Ces dernières sont d'une grande richesse paysagère et écologique, et permettent en particulier la constitution d'effet de front boisé.



La Trame Bleue

La Marne





Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

MERCI DE VOTRE ATTENTION

