

Bordereau de signature

DEL2018_0140



Signataire	Date	Annotation
actes actes-mairie, <i>Gestion des Actes MAIRIE</i>	06/07/2018	 Visa
actes actes-mairie, <i>Gestion des Actes MAIRIE</i>	06/07/2018	 Transmis
<i>Gestion des Actes MAIRIE</i>		 Archivé
	Réponse de la plate-forme : Acquittement reçu (Date: 2018-07-06)	

Dossier de type : ACTES_MAIRIE // deliberation_mairie

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Département de
SEINE ET MARNE

DEL2018_ 0140

Arrondissement de
TORCY

COMMUNE DE NOISIEL

EXTRAIT DU REGISTRE
des délibérations du Conseil Municipal

Canton de **CHAMPS-SUR-MARNE**

SÉANCE ORDINAIRE VENDREDI 29 JUIN 2018,
L'an deux mille dix-huit, le vendredi vingt-neuf juin, à 20h30,

Le Conseil Municipal de la Commune de Noisiel, légalement convoqué le 21 juin 2018, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, salle du Conseil, Mairie Principale, sous la présidence de M. **VISKOVIC, Maire de Noisiel.**

PRÉSENTS : M. VISKOVIC, Mme NATALE, M. SANCHEZ, Mme TROQUIER, M. RATOUCHNIAK, Mme NAKACH, M. DIOGO, Mme NEDJARI, M. FONTAINE, M. MAYOULOU NIAMBA, M. BEAULIEU, Mme ROTOMBE, Mme BEAUMEL, Mme MONIER, M. VACHEZ, Mme DAGUILLANES, Mme COLLETTE, M. NYA NJIKÉ, Mme JULIAN, M. ROSENMANN, Mme CAMARA, Mme DODOTE, Mme VICTOR, M. KAPLAN.

ÉTAIENT EXCUSÉS ET REPRÉSENTÉS :

M. TIENG qui a donné pouvoir à M. MAYOULOU NIAMBA,
M. BARDET qui a donné pouvoir à Mme NAKACH,
M. CALAMITA qui a donné pouvoir à M. BEAULIEU,
Mme PELLICOLI qui a donné pouvoir à M. KAPLAN,
Mme BOUHENNI qui a donné pouvoir à M. FONTAINE.

ABSENTS : M. DRAMÉ, M. KRZEWSKI, M. NEGUYEN, Mme PHAM.

SECRÉTAIRE DE SÉANCE : Mme JULIAN.

Point 12 : Plan Local d'Urbanisme : Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.151-1 et suivants, L.103-6, R.151-1 et suivants, et R.153-3,

VU la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain,

VU la loi n°2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat,

VU la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant Engagement National pour le Logement,

VU la loi n°2009-967 du 03 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement,

VU la loi n°2010-78 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement,

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové,

VU l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,

VU le décret n°2012-995 du 23 août 2012 relatif à l'évaluation environnementale et entré en application au 01 février 2013,

VU le décret n°2013-142 du 14 février 2013 pris pour l'application de l'ordonnance n°2012-11 du 05 janvier 2012,

VU le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) d'Ile-de-France adopté par arrêté préfectoral du 14 décembre 2012,

VU le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil Régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté du Préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, le 21 octobre 2013,

VU le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013,

VU le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé par délibération du Conseil Régional du 19 juin 2014,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Val Maubuée en cours d'élaboration et dont le projet a été arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 12 septembre 2012,

VU le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Val Maubuée adopté par délibération du conseil communautaire du 3 décembre 2015,

VU la délibération du Conseil municipal n° DEL2015_0083 du 18 mai 2015, prescrivant la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil municipal n°DEL2017_0117 du 30 juin 2017 portant débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement durables (PADD),

VU la délibération du Conseil municipal du 29 juin 2018 relative à l'intégration du contenu modernisé du PLU en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015,

VU la décision de la mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France en date du 20 octobre 2017 précisant que la révision du POS de Noisiel en vue de l'approbation d'un PLU est dispensée d'évaluation environnementale,

VU le bilan de la concertation,

VU le projet de PLU, et notamment le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le plan de zonage, le règlement et les annexes,

CONSIDÉRANT que le projet de PLU élaboré est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et à celles qui ont demandé à être consultées, les éléments exposés dans le document support au débat d'orientations, de présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,

CONSIDÉRANT l'avis favorable de la commission Urbanisme - Transports - Environnement- Activités commerciales en date du 11 juin 2018

CONSIDÉRANT l'avis du Bureau municipal en date du 18 juin 2018,

ENTENDU l'exposé de M.SANCHEZ, Maire-adjoint en charge de l'Urbanisme, l'Environnement, les Transports et des Activités Commerciales, assisté du Cabinet Espace Ville,

LE CONSEIL MUNICIPAL, APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ, À L'UNANIMITÉ,

DÉCIDE de tirer le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération,

ARRÊTE le projet de Plan Local d'Urbanisme de Noisiel tel qu'il est annexé à la présente délibération,

PRÉCISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté sera soumis pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées à son élaboration conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme et aux personnes publiques consultées. Il fera ensuite l'objet d'une enquête publique avant son approbation définitive.

*La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Melun dans un délai de deux mois à compter de son caractère exécutoire.
La présente délibération est rendue exécutoire à compter de la date de son affichage ou publication et de sa transmission au représentant de l'Etat.*

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire

Mathieu VISKOVIC



Transmis au représentant de l'Etat le	06 JUIL. 2018
Affiché en Mairie le	06 JUIL. 2018
Publié au RAA le	06 JUIL. 2018



Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Arrêt du projet de PLU

Conseil municipal du 29 juin 2018



"Acquitté en PREFECTURE le: 06/07/2018"

Elaboration du PLU

Par délibération en date du 18 mai 2015, le Conseil Municipal a prescrit la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

A cette occasion, et conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant les habitants pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

La concertation

Les modalités de la concertation :

- **Un registre de concertation** a été ouvert et mis à disposition du public au service urbanisme, en mairie, le 18 mai 2015.
- **Un dossier** a été mis à disposition en mairie et alimenté avec les documents constituant le projet de PLU au fur et à mesure des études.
- **3 ateliers** ont été organisés avec les acteurs du territoire sur les grandes thématiques du diagnostic :

le 29 mars 2017
L'habitat, les logements, les
équipements, déplacements
et mobilité

30 mars 2017
Activités économiques,
commerces, services

24 avril 2017
Environnement,
développement durable

- **Un premier forum** a permis de présenter les enseignements du diagnostic et les grandes orientations du PADD le samedi 24 juin 2017 en présence des élus et des techniciens. Ce forum a accueilli une vingtaine de participants. Des panneaux thématiques ont permis aux habitants de participer
- **L'exposition** a été présentée lors du forum qui s'est tenu le 24 juin 2017. Elle est ensuite restée en mairie jusqu'à l'arrêt du projet de PLU.
- **Un second forum** a permis de présenter la traduction règlementaire du PADD au sein des orientations d'aménagement, du zonage et du règlement le 2 mai 2018. Des fiches spécifiques ont permis aux habitants de faire part de leurs remarques et contributions. Ce forum a accueilli une trentaine de participants.
- **Des articles** à intervalles réguliers sur le **site internet de la Ville** et dans le **Noisiel Info**.





Rappel des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

**Les orientations du PADD ont été débattues en conseil municipal
le 30 juin 2017**



Rappel des orientations du PADD

-  Maintenir et développer les espaces naturels
-  Assurer la liaison entre le Parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne
-  Préserver et permettre la découverte des bords de Marne
-  Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire
-  Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)
-  Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels
-  Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

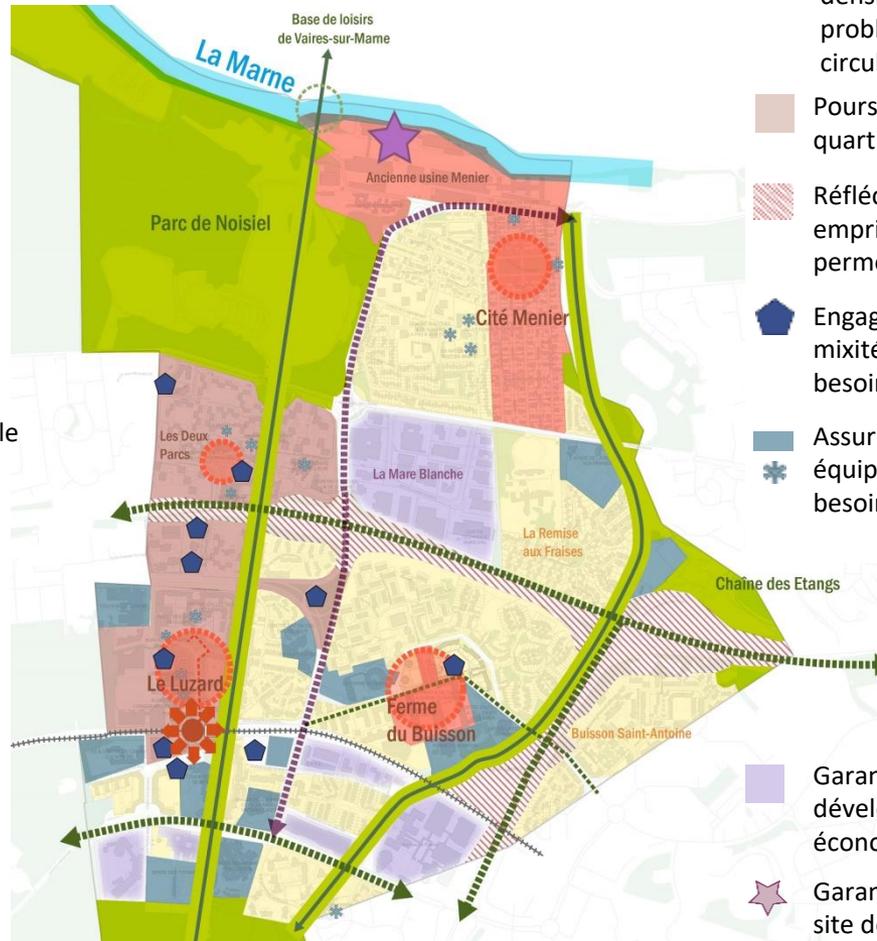


-  Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel
-  Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficacité énergétique)
-  Poursuivre la requalification des quartiers du Luzard et des Deux Parcs
-  Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine
-  Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens
-  Assurer une offre en services et équipements en adéquation avec les besoins des habitants
-  Garantir le maintien et le développement de l'activité économique et de l'emploi
-  Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier
-  Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale



Rappel des orientations du PADD

-  Maintenir et développer les espaces naturels
-  Assurer la liaison entre le Parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne
-  Préserver et permettre la découverte des bords de Marne
-  Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire
-  Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)
-  Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels
-  Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire



-  Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel
-  Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficacité énergétique)
-  Poursuivre la requalification des quartiers du Lizard et des Deux Parcs
-  Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine
-  Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens
-  Assurer une offre en services et équipements en adéquation avec les besoins des habitants
-  Garantir le maintien et le développement de l'activité économique et de l'emploi
-  Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier
-  Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale



La traduction du PADD : Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)



LES OAP LIÉES AU RENOUVELLEMENT URBAIN

1. Lizard-Gare et nœud routier
2. Deux-Parcs

LES OAP LIÉES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

1. Trame verte et bleue
2. Cité Menier
3. Chocolaterie

LES OAP LIÉES AUX NOUVEAUX PROJETS

1. Malvoisine



Les OAP

Luzard-Gare



Restructurer le tissu urbain à travers le développement d'une nouvelle offre de logements et de commerces en pied d'immeubles



Développer une nouvelle offre de logements



Mise en valeur de l'offre commerciale du Cours des Roches



Finaliser la requalification de l'espace public autour du pôle gare



Requalifier le cours des Roches



Reconquérir le parking de la gare afin d'y réaliser potentiellement un parking silo, des logements voire des bureaux.



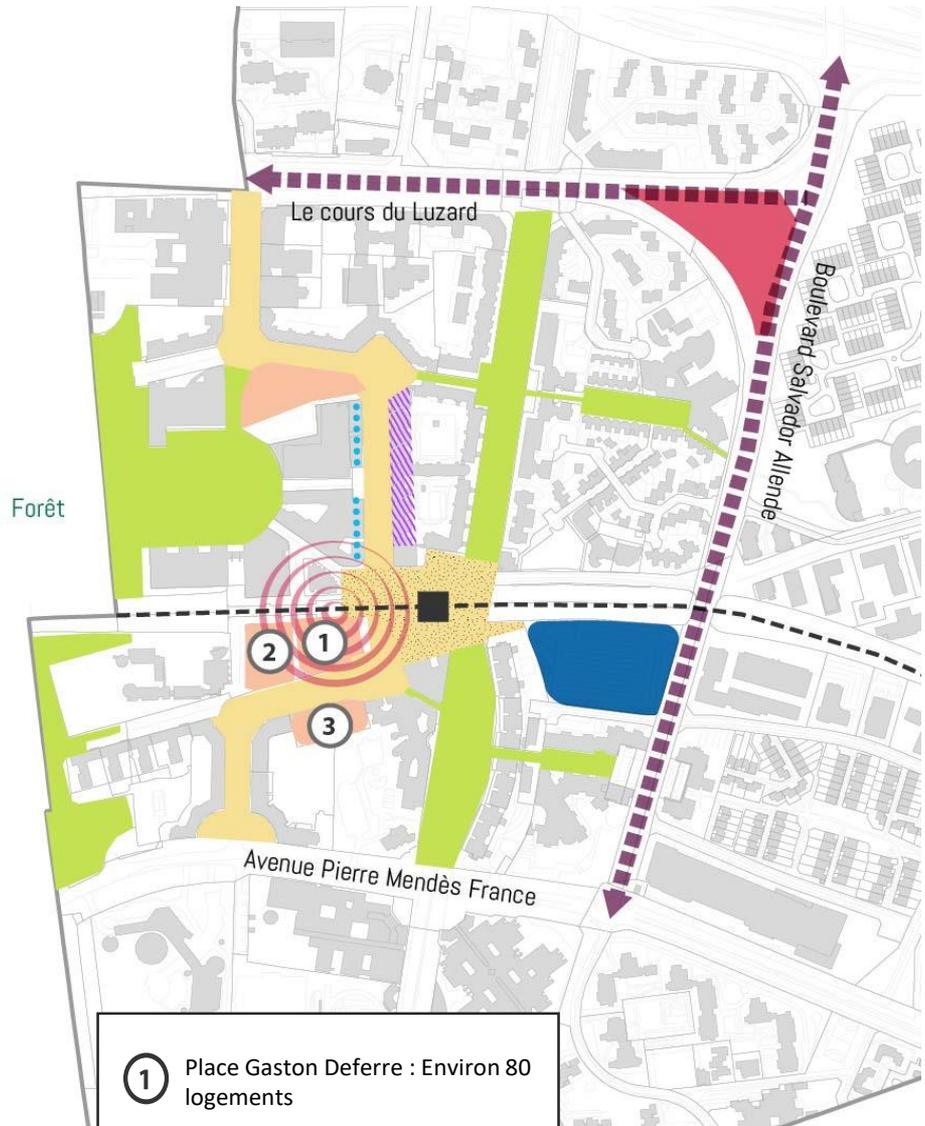
Améliorer la visibilité des équipements structurants (COSOM, Auditorium)



Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces



Lancer une réflexion sur la restructuration de ce carrefour et le développement d'une offre de logements



- ① Place Gaston Deferre : Environ 80 logements
- ② Allée Simone de Beauvoir : Environ 110 logements
- ③ Cours des Roches : Environ 90 logements

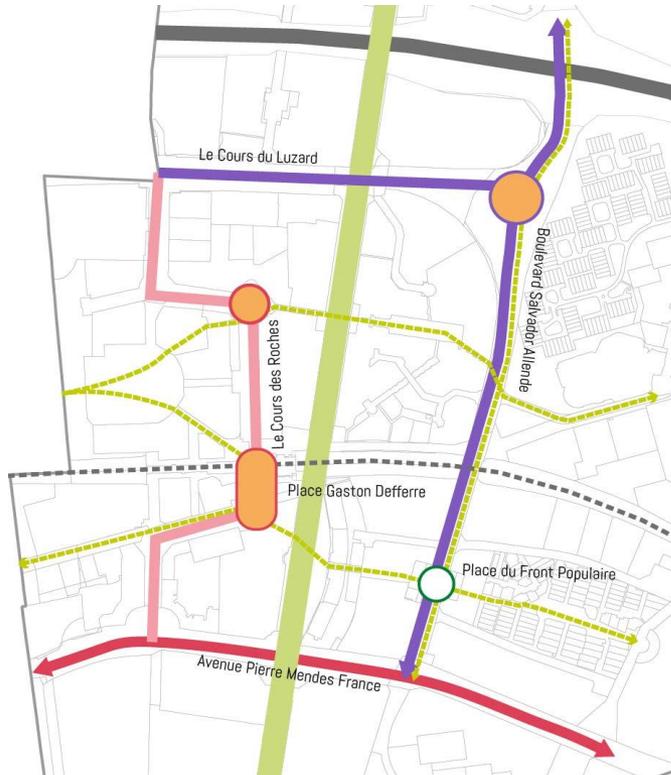
"AcquittÃ© en PREFECTURE le:" 06/07/2018



Les OAP

Luzard-Gare

Mobilité



en privilégiant la végétalisation
des espaces publics et le
développement de liaisons douces



Les autres axes majeurs



Requalifier le Cours des Roches



Développer et valoriser les
circulations douces



Espace de centralité à conforter



Valoriser et marquer l'entrée de
quartier



Autre place à retraiter



Les OAP

Nœud Routier

Développement

Réorganiser les emprises de voirie et aménager une entrée de quartier qualitative et paysagère



Réaliser un programme de logements avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 3 étages.

Qualité paysagère



Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces



Maintenir et développer les alignements d'arbres



Faciliter l'accès au groupe scolaire les Tilleuls (localisation de principe).



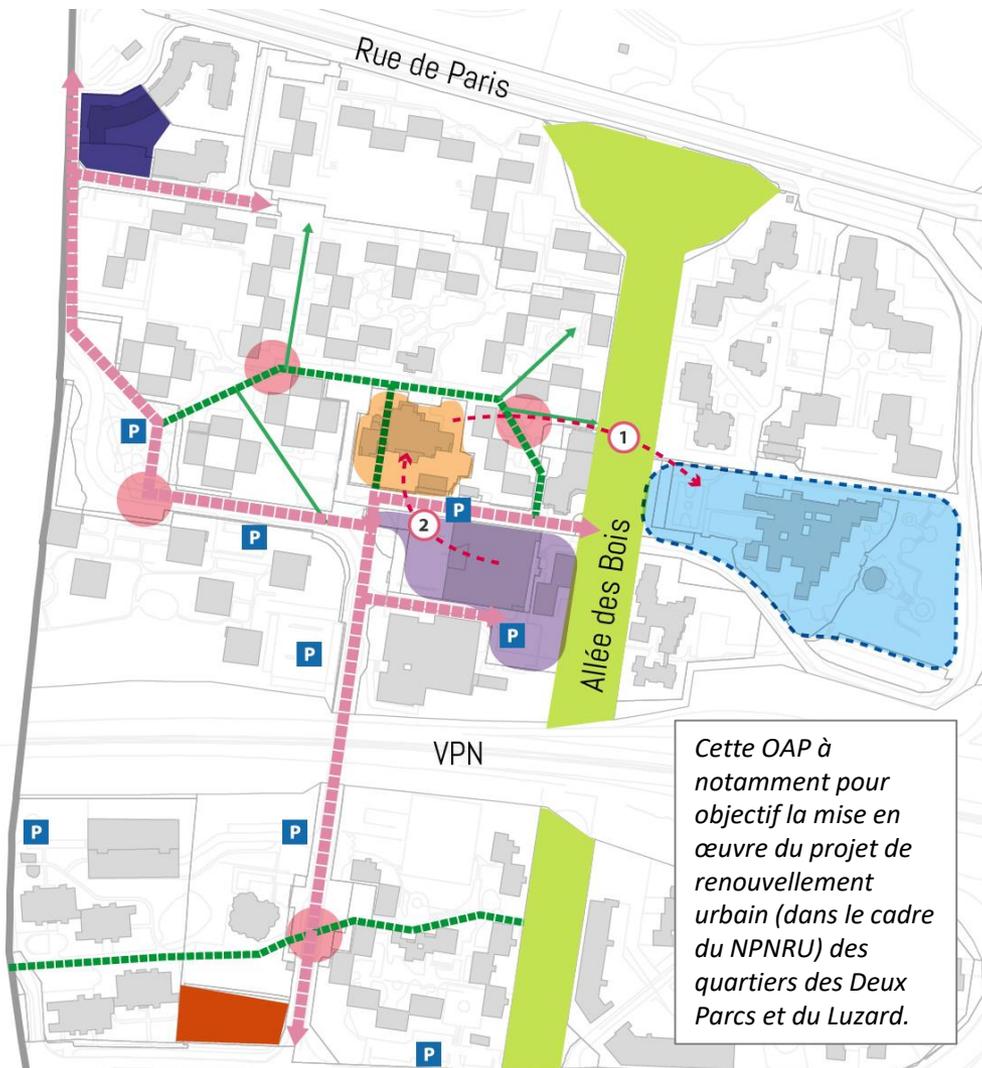
Traiter l'interface entre le quartier de la Ferme du Buisson et le boulevard urbain





Les OAP

Les Deux Parcs



Cette OAP à notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Luzard.

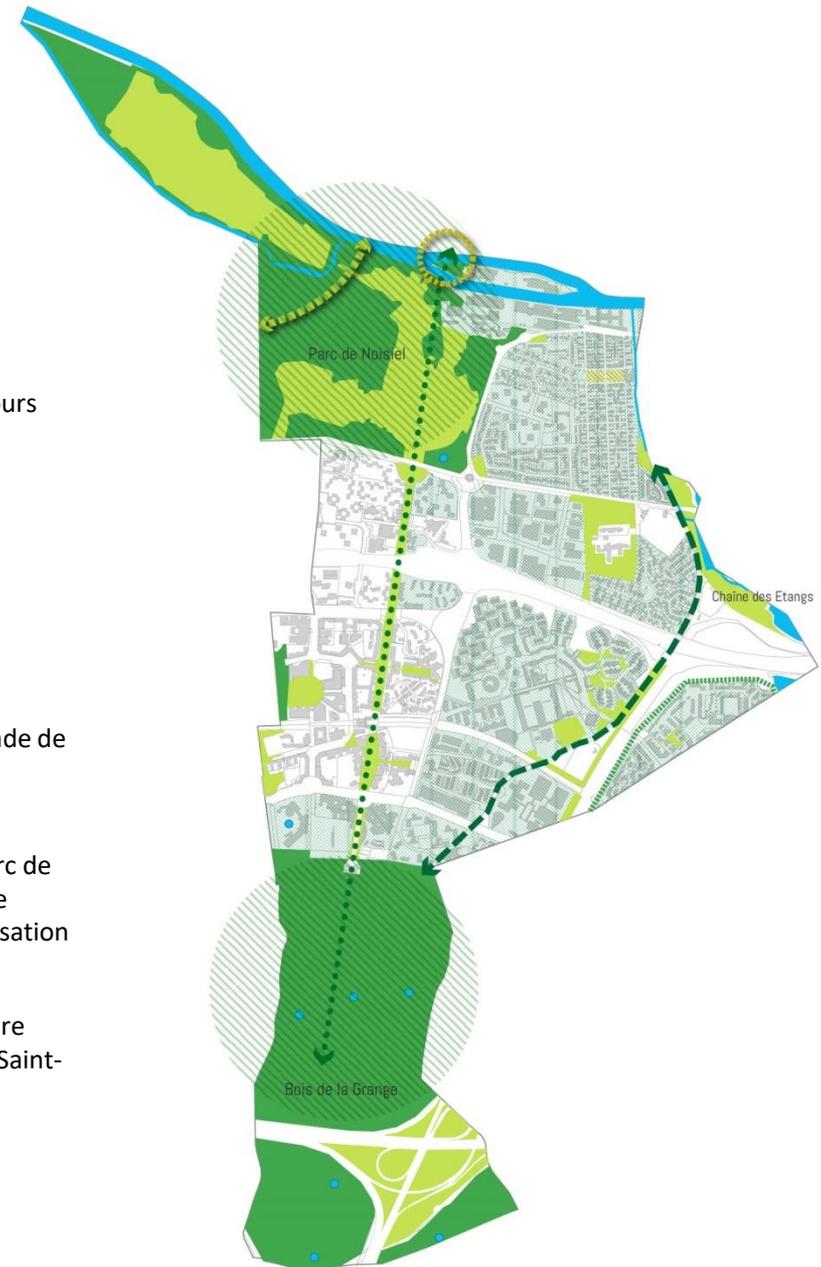
-  Relocaliser l'école maternelle de l'allée des bois sur le site de l'école élémentaire
-  Déplacer le centre commercial des Deux Parcs en cœur de quartier et réaliser une nouvelle offre de logement (environ 30 logements)
-  Développer une nouvelle offre de logements (environ 90) et environ 500 m² de commerces
-  Développer une nouvelle offre de logements (environ 50) avec une antenne du commissariat de police en rez-de-chaussée
-  Développer une nouvelle offre de logement (environ 90)
-  Secteur de hauteur spécifique
-  1 Première phase
-  2 Deuxième phase
-  Valoriser et aménager le réseau de voirie structurant
-  P Créer et/ou réaménager des espaces de stationnement
-  Structurer l'espace public autour de places et placettes
-  Développer les circulations douces.
-  Conforter les liaisons douces existantes



Les OAP

Trame verte et bleue

-  Valoriser les bords de Marne et la Chaîne des Etangs
-  Maintenir les espaces verts urbains
-  Préserver les grands espaces boisés du territoire
-  Au sein du tissu urbain, préserver autant que possible les jardins et espaces verts privés et encourager la végétalisation des toitures et des cœurs d'îlots.
-  Préserver les réservoirs de biodiversité
-  Conserver les espaces publics plantés
-  Maintenir les mares et les cours d'eau
-  Maintenir les continuités écologiques
-  Conforter l'allée des bois et maintenir les liens entre les principaux espaces naturels
-  Mettre en valeur la promenade de la chocolaterie
-  Assurer la liaison entre le parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne
-  Assurer la transition paysagère entre le quartier du Buisson Saint-Antoine et la VPN.





Les OAP

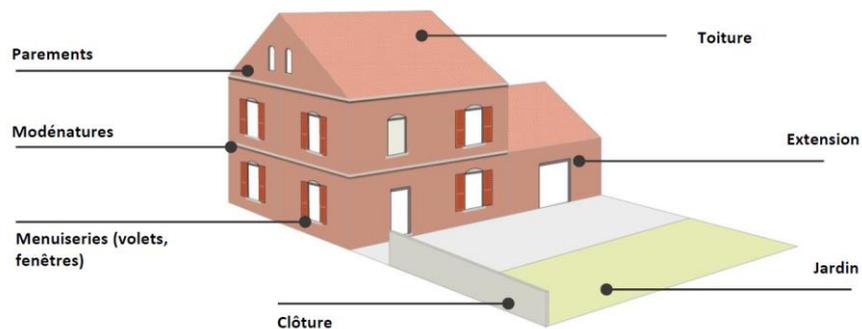
Cité Menier

Les enjeux patrimoniaux

- Retrouver la composition initiale des bâtiments
- Conserver les composants urbains et architecturaux
- Préserver l'identité de la trame urbaine
- Permettre les évolutions du bâti

Les éléments à préserver ou à restituer :

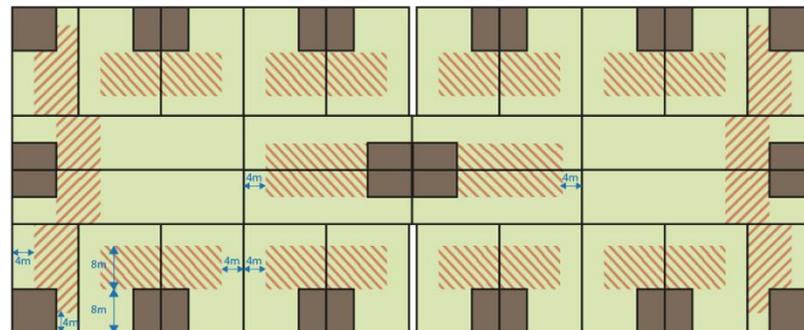
Des fiches détaillées sur chaque élément viendront compléter l'OAP, en lien avec les recommandations de l'ABF.



Préserver l'organisation bâtie :

- L'implantation des extensions :

 Secteur d'implantation possible des extensions.





Les OAP

Malvoisine

Enjeu :

- Ce site appartenant à la commune accueille un terrain de football aujourd'hui sous utilisé. L'objectif de la Ville est de valoriser ce secteur à proximité immédiate de la Ferme du Buisson en y accueillant une offre de logements diversifiés. L'accès au site, depuis le cours du Buisson, devra faire l'objet d'un recalibrage pour permettre une desserte à l'échelle du programme.
- Ce projet devra anticiper la requalification de la D499 dans l'objectif de pouvoir éventuellement s'y raccrocher ultérieurement.



Programmation :



- Environ **200 logements** qui participent à la réponse aux besoins, notamment en terme de rééquilibrage de l'offre vers des logements en accession de taille moyenne (majoritairement T2 et T3). Cette programmation pourra intégrer du logement et de l'hébergement spécifique (maison de retraite et résidence étudiante).



- Maintenir ou reconstituer un espace de stationnement en entrée de site.

Parti d'aménagement :



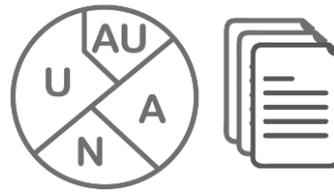
- Création d'un accès depuis le cours du buisson



- Maintien du talus anti-bruit le long de la D499 dans l'attente du projet de requalification des emprises de la VPN / VPO et de leur reconquête urbaine.



- Traitement paysager des franges du site.



La traduction du PADD au sein du dispositif réglementaire



Le plan de zonage

Les espaces d'habitat

UHm La cité Menier

UB Les quartiers d'habitat collectif

UH Les quartiers d'habitat individuel

Les zones spécialisées

UA Les zones d'activités économiques

UE Les secteurs d'équipements

Les secteurs de projets

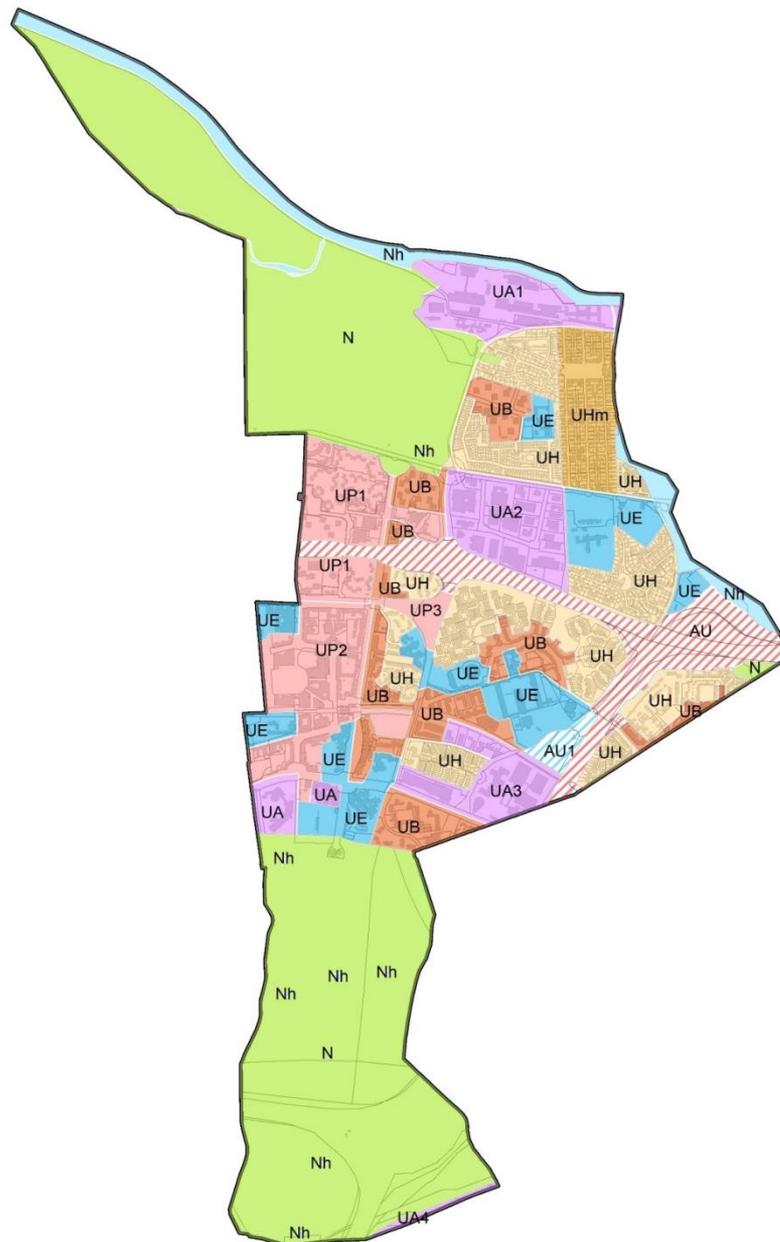
UP Les quartiers de renouvellement urbain

AU1 Projet Malvoisine

AU Projet VPN
Zone fermée à l'urbanisation

Les zones non urbaines

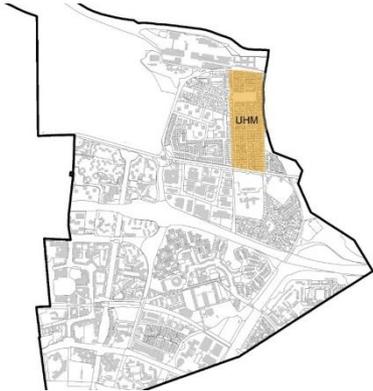
N Les espaces naturels





Le plan de zonage

Uhm La cité Menier



La zone UHM intègre le secteur historique de la Cité Menier et la polarité constituée par la place de l'hôtel de Ville. L'enjeu de ce secteur est de permettre d'une part la préservation de la qualité urbaine et architecturale de ce site historique tout en permettant des évolutions mesurées, et d'autre part de préserver la polarité commerciale de la place.



Le dispositif réglementaire

Ce que dit le PADD :

« Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire »



Sa traduction règlementaire :

- **Toute construction nouvelle est interdite**, seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées.
- **Ces extensions doivent respecter les principes d'implantation visés dans l'OAP.** Elle ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à du R ou R+c.
- **La modification de l'aspect extérieur des façades**, et notamment la suppression des parements briques et/ou le changement de type de menuiserie sont interdits.

« Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale »

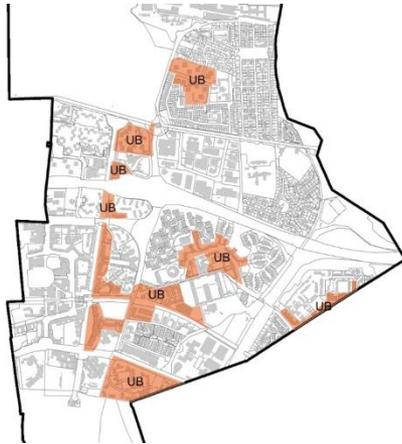


- Le long des linéaires identifiés, **les changements de destination du commerce/service vers le logement sont interdits. En dehors de ces linéaires, toute construction à destination de commerce est interdite.**



Le plan de zonage

UB Les quartiers d'habitat collectif



La **zone UB** regroupe les grandes résidences, quartiers issus principalement de la Ville Nouvelle qui n'ont pas vocation à se transformer fortement, si ce n'est par des opérations de résidentialisation ou d'amélioration des performances énergétiques.



Le dispositif réglementaire

Ce que dit le PADD :

« Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficacité énergétique) »



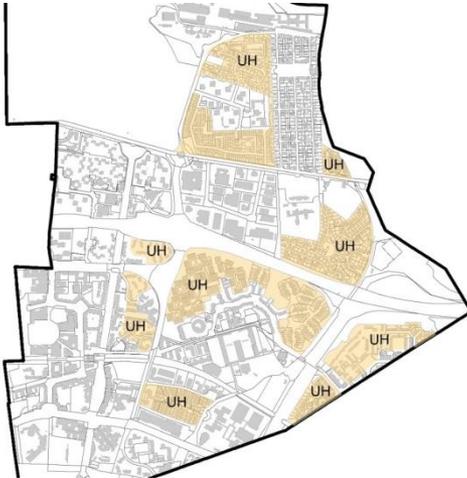
Sa traduction réglementaire :

- **L'emprise au sol maximale est fixée à 50% de la superficie totale du terrain.** Au-delà de cette emprise maximale une emprise supplémentaire de 50 m² maximum est autorisée pour des constructions à destination d'annexes et de locaux techniques (local vélo...).
- **La hauteur maximale des constructions** ne peut excéder R+3 ou la hauteur de la construction la plus haute existante sur le terrain.
- **30 % au moins de la superficie du terrain doivent être conservés en espaces de pleine terre.** Cela comprend les dalles végétalisées au-dessus des parkings enterrés à condition qu'elles comprennent au minimum 60 cm de terre végétale.



Le plan de zonage

UH Les quartiers d'habitat individuel



La zone UH intègre les opérations de logements « organisées » réalisées majoritairement lors de la construction de la Ville Nouvelle. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées, afin de pouvoir créer une pièce en plus par exemple.



Le dispositif réglementaire

Ce que dit le PADD :

« Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficacité énergétique) »



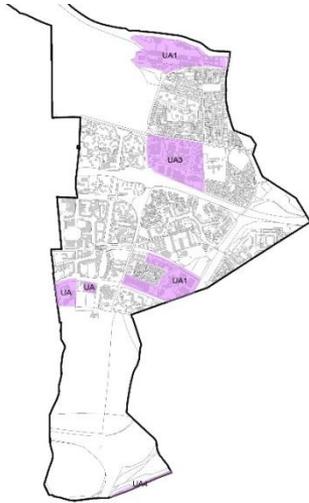
Sa traduction réglementaire :

- **Toute construction nouvelle est interdite**, seules les extensions des constructions existantes et les annexes sont autorisées dans la limite de 30 m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante. Pour les copropriétés l'extension maximale de 30 m² est comptée par lot de copropriété existant.
- **L'emprise au sol maximale** est fixée à l'emprise bâtie existante de la construction **augmentée de 30 m²** au maximum
- **La hauteur maximale des constructions existantes est fixée à la hauteur existante.**
- **Les espaces de pleine terre existants doivent être conservés** à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions autorisées.



Le plan de zonage

UA Les zones d'activités économiques



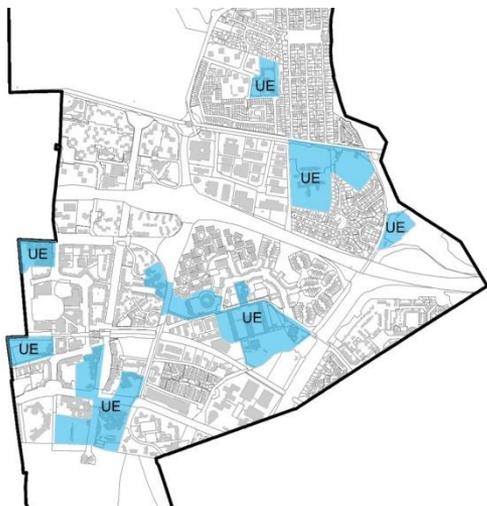
La zone UA reprend notamment les trois grands secteurs économiques du territoire, à savoir la Zone d'activités économiques de la Mare Blanche, de Noisiel 2 et celle de l'ancienne usine Menier.



Le plan de zonage

UE

Les secteurs
d'équipements



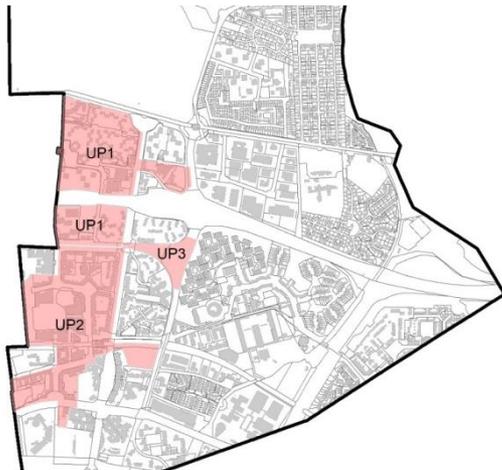
La zone UE regroupe les grands espaces supports d'équipements publics. Maîtrisés par la Ville ou par l'Agglomération, les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.



Le plan de zonage

UP

**Les quartiers de
renouvellement urbain**



Ces secteurs portent un enjeu de requalification important et doivent parfois pouvoir évoluer vers une autre organisation urbaine. Ces secteurs faisant l'objet d'OAP, ils disposent d'un règlement assez souple permettant les évolutions.



Le dispositif réglementaire

Ce que dit le PADD :

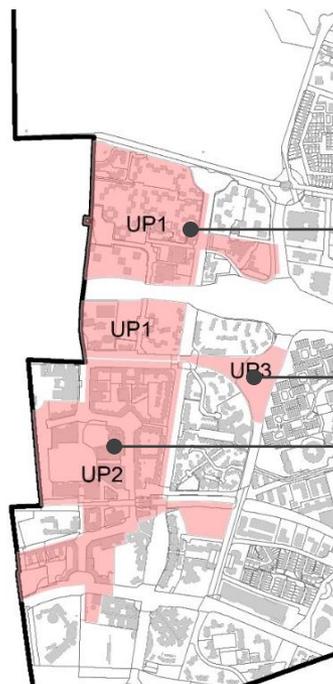
« Poursuivre la requalification des quartiers du Lizard et des Deux Parcs »

« Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel »

« Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale »

Sa traduction réglementaire :

- Reprise du règlement des ZAC EPAMARNE avec quelques ajustements réglementaires en cohérence avec les OAP.



Hauteurs :

UP1 : la hauteur est **ventilée** selon les différents lots, de **13 mètres maximum** (soit R+3) à **21 mètres maximum** (soit R+6).

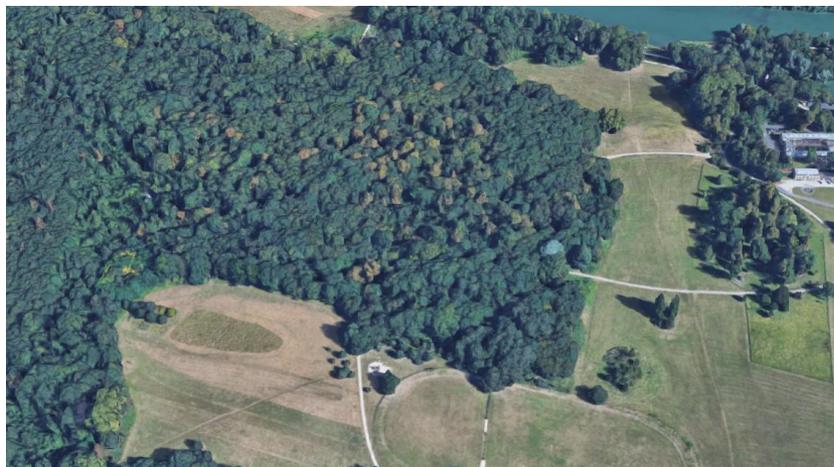
UP 3 : **13 mètres maximum** (soit R+3)

UP 2 : **22 mètres maximum** (soit R+6).



Le plan de zonage

N Les espaces naturels



La zone N regroupe l'ensemble des zones naturelles du territoire. Un zonage Nh est défini sur les secteurs de zones humides afin d'assurer la préservation de ces milieux spécifiques.



Le dispositif réglementaire

Ce que dit le PADD :

« Maintenir et développer les espaces naturels »

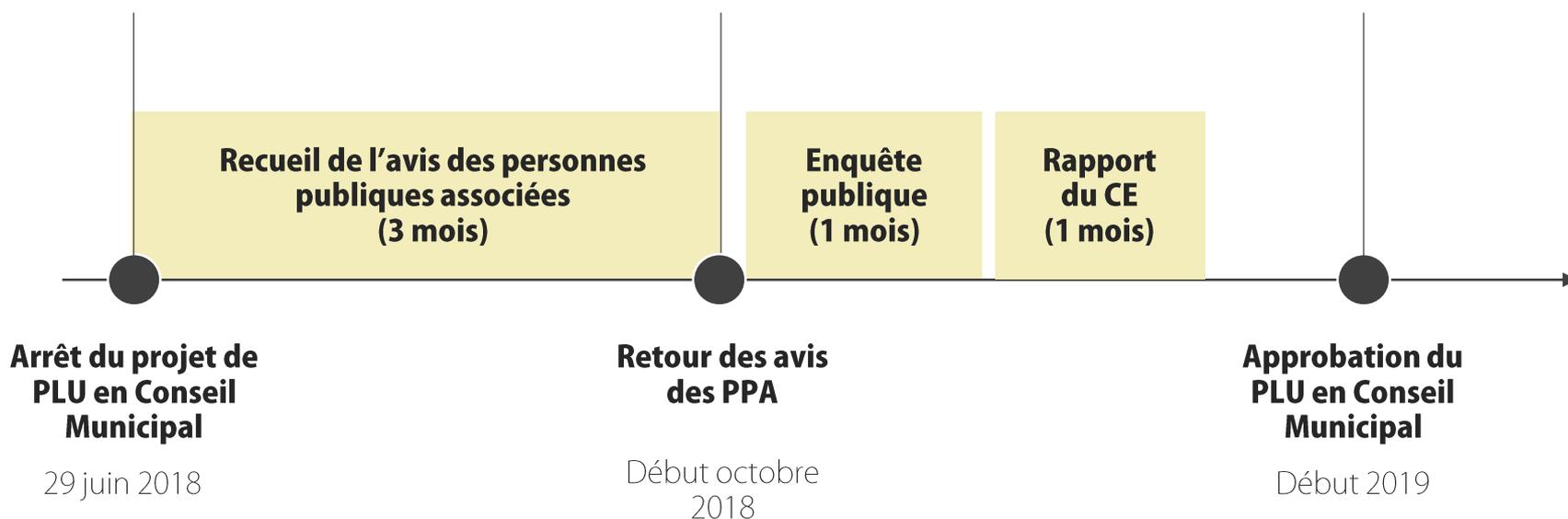
« *Préserver et permettre la découverte des bords de Marne* »



Sa traduction réglementaire :

- Sont autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- En zone Nh les constructions nouvelles et les affouillements et exhaussement de sol sont interdits.

Les prochaines étapes :





Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Arrêt du projet de PLU

Conseil municipal du 29 juin 2018



"Acquitté en PREFECTURE le: 06/07/2018"