VILLE DE NOISIEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU
Projet de requalification urbaine du secteur de la Chocolaterie à Noisiel

Note de présentation

Conformément aux articles R. 123-5 et R. 123-8 du Code de l'environnement, la présente note de présentation non technique précise les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, et les caractéristiques les plus importantes du projet.

Maître d'ouvrage et responsable du projet

<u>Personne publique responsable</u>
Monsieur Le Maire : Mathieu Viskovic
26 Pl. Emile Menier, 77186 Noisiel

<u>Personne à contacter</u>
Yoann Doucet
Service Urbanisme et Politique de la Ville
Tél. : 01 60 37 74 06
Mail : yoann.doucet@mairie-noisiel.fr
26 Pl. Emile Menier, 77186 Noisiel

Objet de l'enquête :

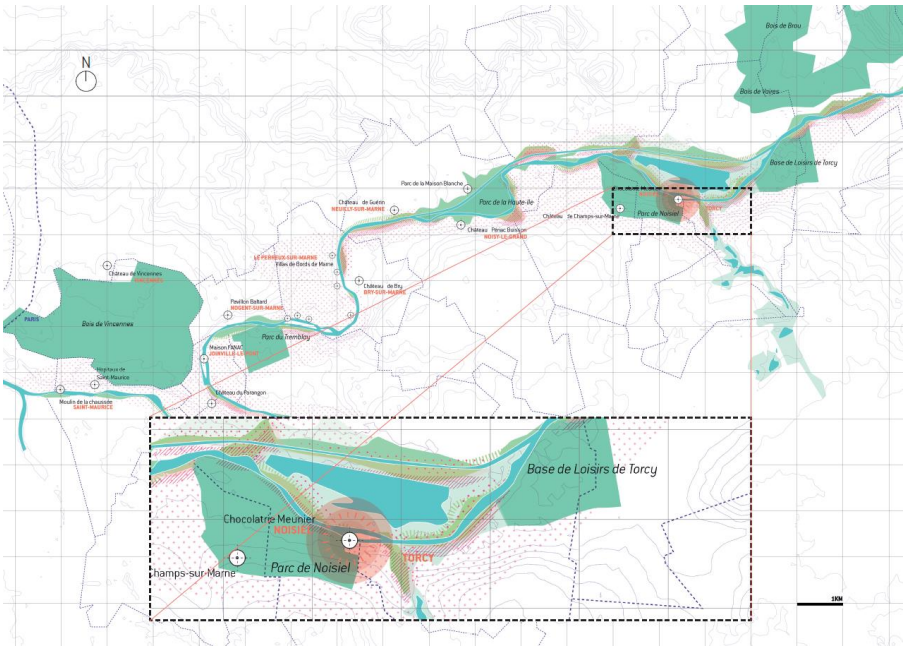
L'objet de l'enquête publique concerne une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Noisiel, à savoir une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Le PLU en vigueur de la Ville de Noisiel est un document récent, approuvé en date du 8 février 2019. L'élaboration du PLU ne prévoyait pas le départ de Nestlé de son siège français, situé sur le site de La Chocolaterie, et par conséquent son renouvellement en nouveau quartier mixte ouvert sur la commune. Ainsi, la présente déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU, vise l'intégration du projet de renouvellement urbain de la Chocolaterie, suite au départ de Nestlé.

Caractéristiques principales du projet :

Le site de projet

Le site est localisé sur la partie nord du territoire communal, le long de la Marne. Il s'étend également sur une partie de la commune de Torcy, dans sa partie Nord-Ouest. La présente procédure vise uniquement le secteur situé sur la commune de Noisiel.



Le site est composé d'un archipel d'objets architecturaux, dont certains font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques :

Bâtiment classé :

- Moulin hydropneumatique (classement par arrêté du 7 février 1992)

Bâtiments inscrits :

- Bâtiment Cathédrale (inscription par arrêté du 7 avril 1986)
- Pont en béton fretté reliant l'usine au bâtiment Cathédrale, dit le Pont Hardy (inscription par arrêté du 7 avril 1986)
- Ancien pavillon pour le refroidissement du Chocolat (inscription par arrêté du 7 avril 1986)
- La grotte artificielle du petit château Menier

A travers le projet de la Chocolaterie, toute une série d'éléments ont fait l'objet d'une inscription au titre des Monuments Historiques par un nouvel arrêté du 25 juin 2021 :

Les façades et toitures des bâtiments suivants :

- Les remises et écuries
- L'atelier de mécanique et l'atelier des bois
- Les magasins (à l'exception de la verrière)
- Les ateliers de triage et de séchage du sucre (y compris la verrière)
- La galerie semi-souterraine de refroidissement
- L'atelier de pliage et emballage conçu par Saulnier (y compris la verrière) et l'adjonction de Logre en tête de pont
- Le pavillon d'entrée du site et ses grilles
- Le pavillon du gardien
- L'escalier monumental dans l'axe de l'entrée principale et son mur de soutènement

D'autres bâtiments quant à eux sont issus de la réhabilitation menée par l'agence Reichen & Robert au milieu des années 90. Ils correspondent à des construction neuves ou des profondes transformations de l'existant.

Le projet envisagé

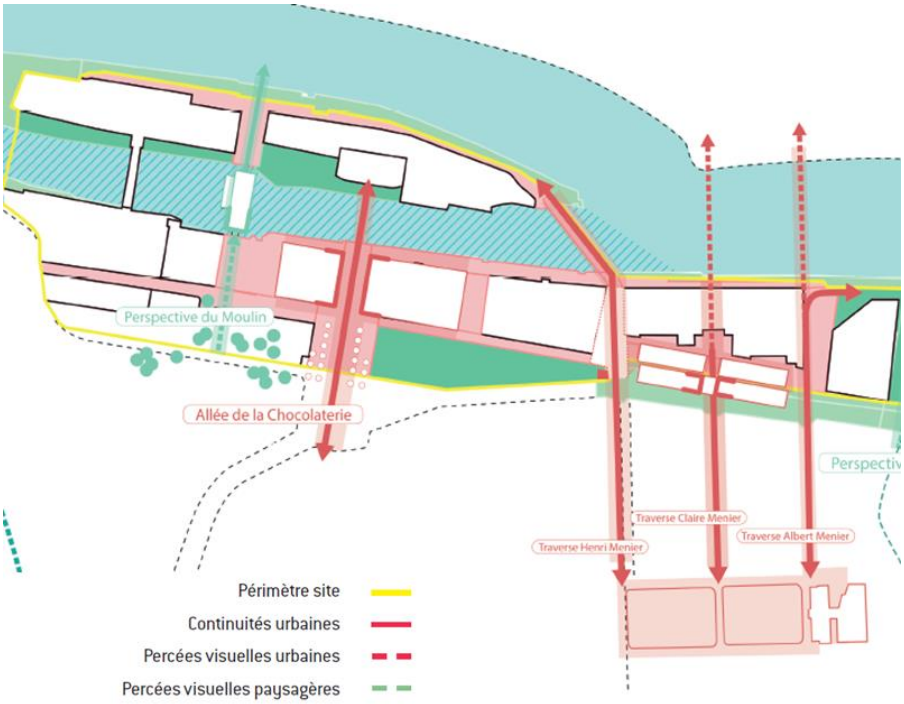
Contexte et enjeux :

Après 25 ans de présence sur le site de l'ancienne chocolaterie Menier situé à Noisiel et Torcy, Nestlé France a décidé de quitter cet emplacement pour relocaliser son siège social. A l'issue d'une consultation restreinte d'opérateurs urbains, l'entreprise a retenu Linkcity pour assurer le rôle d'ensemblier urbain, et orchestrer la nouvelle transformation du site emblématique vers sa troisième vie.

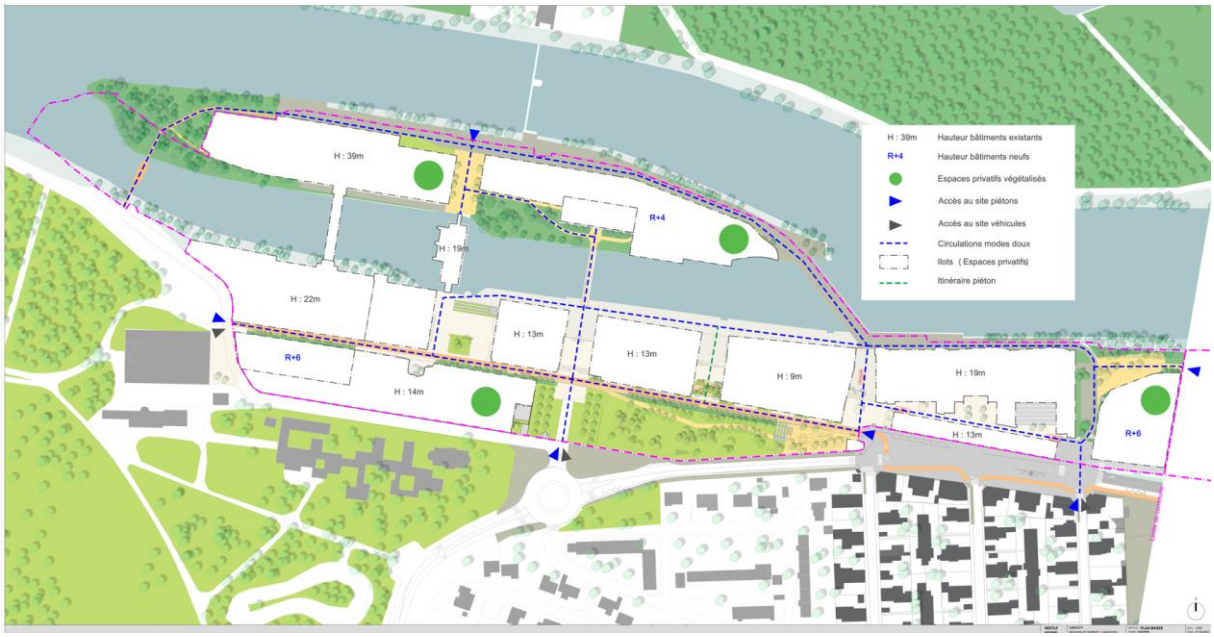
La mutation du site a pour ambition d'articuler les besoins de développement du territoire avec la préservation et la mise en valeur des bâtiments inscrits au titre des monuments historiques, et le cadre environnemental et paysager d'exception.

Intentions d'aménagements :

L'objectif porté par Linkcity et les collectivités locales est de faire de cette emprise, jusque-là fermée, un nouveau quartier de ville qui articule le reste du tissu urbain existant et les bords de Marne, qui offre toutes les aménités et le confort nécessaires aux futurs occupants, et qui respecte les principes de l'aménagement durable. C'est un défi ambitieux : celui de conserver et valoriser le passé industriel et les monuments historiques en les transformant en un lieu habité et actif, ouvert sur la ville et sur la Marne.



Pour cela il était nécessaire de proposer une programmation variée, qui fasse également le lien entre l'histoire et le futur, tout en prenant en compte les nouveaux besoins (tourisme, urbanisme favorable à la santé, ilots de fraicheur…). Ainsi des programmes de logements, de commerces, et de services, ainsi qu'un équipement culturel, touristique, de loisirs, de formation et de bien être permettront de créer un quartier vivant, animé et habité.


H : 39m
Hauteur bâtiments existants
R+4
Hauteur bâtiments neufs
Espaces privatifs végétalisés
Accès au site piétons
Accès au site véhicules
Circulations modes doux
Ilots (Espaces privatifs)
Itinéraire piéton
H : 39m
R+4
H : 19m
H : 22m
R+6
H : 14m
H : 13m
H : 13m
H : 9m
H : 19m
H : 13m
R+6

Le projet urbain contribuera aux continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité, de la trame brune, verte et bleue des bords de Marne, par la préservation des milieux intéressants et la création de nouveaux habitats. Le projet s'attachera particulièrement à la préservation et la valorisation de la ripisylve (bande végétalisée le long des berges) et des espaces verts existants.

Cela est rendu possible par la réutilisation presque en totalité des bâtiments existants, et la construction de programmes neufs seulement sur des espaces déjà artificialisés (en remplacement de bâtiments existants ou de nappes de stationnement).

Concernant les mobilités, l'ambition est de minimiser les déplacements subis grâce à une programmation mixte ainsi que par des espaces ouverts au public fermés à la circulation, permettant d'encourager les déplacements à pied ou à vélo.

Programmation :

Couleur	**Attribution dominante**	**SDP maximum** *(hors espaces de stationnement)* **(m²)**	**Unités**
	Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition	24 000	
	Logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)	28 000	
	Logements (constructions neuves)		Environ 300 logements
	Commerces et/ou services		
	Îlots développant des RDC actifs (commerces, services, bureaux…)		
TOTAL MAXIMUM		**71 000**	**725 logements maximum**

Un projet présentant un caractère d'intérêt général

Le choix d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été fait dans la mesure où ce projet présente un caractère d'intérêt général par de nombreux aspects.

L'objectif premier du projet de la Chocolaterie est de conserver et valoriser l'identité patrimoniale et paysagère exceptionnelle du Site et de son environnement, tout en l'ouvrant au grand public pour la première fois de son histoire et en diversifiant ses usages. S'inscrivant dans la dynamique de la Région Ile-de-France, le projet a l'ambition de contribuer à créer un « proche ailleurs » de Paris. En effet, la future destination touristique, culturelle et de loisirs, économique de la Chocolaterie générera des retombées positives pour la Ville de Noisiel et contribuera à la création d'emplois et de logements adaptés au parcours résidentiel de la ville.

Le projet de la Chocolaterie propose de trouver un équilibre entre préservation du patrimoine – la Chocolaterie ayant déjà failli péricliter avant sa réhabilitation en 1995 – et création d'un nouveau quartier. Il s'agit de concilier l'ouverture du quartier, la réhabilitation des bâtiments historiques, la démolition de certains bâtiments ne participant pas au maintien d'un usage et à l'unité d'ensemble et la construction de nouveaux bâtiments. Le projet vise ainsi à rendre hommage à l'existant tout en transformant son usage pour continuer à les faire vivre. Enfin, le projet de la Chocolaterie met au cœur de sa réflexion les enjeux environnementaux, écologiques, paysagers et hydrauliques du site. Le cahier des charges est exigeant : penser l'urbanisme en fonction de la

gestion des crues de la Marne, limiter l'artificialisation des sols en recréant notamment des corridors et des continuités écologiques, ou encore amplifier les circulations douces. L'ambition du projet de la Chocolaterie est celle d'un urbanisme devant permettre de reconnecter la ville à la Marne, de manière cohérente et écologiquement responsable.

Les évolutions du PLU envisagées permettant la mise en œuvre du projet

Pour permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, un certain nombre d'ajustements du PLU sont nécessaires. Les pièces concernées et impactées sont les suivantes :

Le projet d'aménagement et de Développement Durable

- **Un PADD modifié sur sa partie graphique** pour le site du projet.
- Des **ajustements d'écriture** sur certaines orientations écrites pour sécuriser le projet.

Ajustement de l'OAP Trame Verte et bleue

- **Ajustement de l'OAP** notamment sur la localisation du ru.

Création d'une OAP sectorielle

- **Création d'une nouvelle OAP** (en lieu et place de celle existante) **qui** vient préciser le parti d'aménagement retenu ainsi que la programmation du projet.
- **Développement d'un volet thématique** pour traiter plus particulièrement certains éléments du projet (patrimoine, stationnement, performances environnementales…)

Ajustement du Plan de zonage

- **Création d'une nouvelle zone UP4 (**pour projet) calée sur le périmètre du projet
- **Mise en place d'un dispositif spécifique basé sur des polygones d'implantation** pour chaque lot

Le dispositif règlementaire de la zone UP4

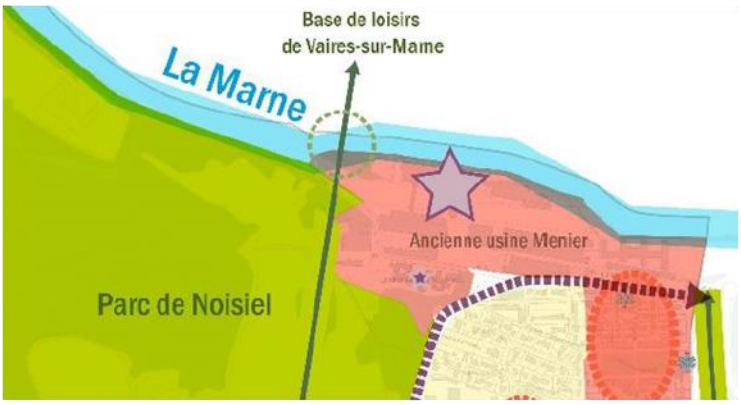
- Ecriture d'un règlement **dédié** pour permettre la réalisation du projet.
- **Intégration d'une disposition spécifique sur le stationnement** devant permettre la réalisation d'aménagements communs aux différents lots.
- Des dispositions spécifiques **sur la nature en Ville** et **l'emprise au sol**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD actuel identifie le site de projet dans sa configuration de l'époque, c'est-à-dire comme un espace monofonctionnel dédié aux activités économiques. L'ajustement de certaines orientations est donc nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet mixte.

Evolution de la cartographie du PADD :

PADD ACTUEL :



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

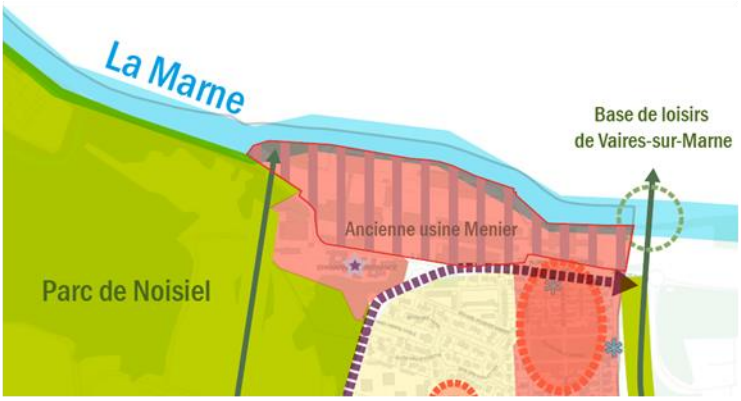
Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier

Maintenir les parcours et les liens entre les principaux 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

Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

PADD MODIFIÉ :



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

Favoriser le développement d'un projet présentant une mixité fonctionnelle et permettant de valoriser le patrimoine exceptionnel du site de l'ancienne Chocolaterie

Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels

Assurer la liaison vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)

Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

Evolution du corps dutexte du PADD :

Actuel

- ***(P.4)*** Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Ile-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production **d'une centaine de logements par an.**

- ***(P.4)*** Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Luzard, les Deux Parcs…) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (abords de la VPN et de la VPO…)

- ***(P.5)*** **Garantir la vocation économique** du site de l'ancienne usine Menier en cohérence avec le tissu économique communal et communautaire tout en tirant parti du caractère exceptionnel du site dont le patrimoine architectural et naturel remarquable

Futur

- ***(P.4)*** Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Ile-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production **d'une centaine de logements par an à minima.**

- ***(P.4)*** Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Luzard, les Deux Parcs…) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (Site de la Chocolaterie, abords de la VPN et de la VPO…)

- ***(P.5)*** **Garantir l'ouverture et la mise en valeur** du site de l'ancienne usine Menier en tirant parti du caractère exceptionnel du site avec son patrimoine architectural et naturel remarquable

Evolution du corps du texte du PADD :

AJOUT D'UN PARAGRAPHE COMPLEMENTAIRE P.9 :

Permettre le renouvellement urbain de l'ancienne usine Menier en un nouveau quartier mixte animé, habité et ouvert sur la ville et la Marne, aux usages multiples et créateur de lien social :

- La sauvegarde et la préservation de l'identité patrimoniale des anciennes usines Menier
- L'ouverture du site au public et de son patrimoine avec la création d'un réseau d'espaces accessibles au public créant du lien avec la Ville de Noisiel et les bords de la Marne
- Une programmation diversifiée : création de logements et d'hébergement dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé, d'un équipement mixte d'intérêt collectif (programmation hôtelière, touristique, culturelle, évènementielle, de loisirs et de formation et de bien être) et des rez-de-chaussée actifs offrant des commerces et services à destination des habitants et usagers

Préserver l'environnement des espaces verts et le cadre paysager de bord de Marne :

- Garantir la préservation de la ripisylve et les berges de la Marne
- Conforter les espaces verts plantés existants
- Porter une attention particulière à la bonne insertion paysagère des constructions en préservant les percées paysagères vers la Marne et en prenant en compte le patrimoine bâti existant

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2. Les ajustement de l'OAP Trame Verte et Bleue :

Ajustement de la cartographie :

OAP ACTUELLE :

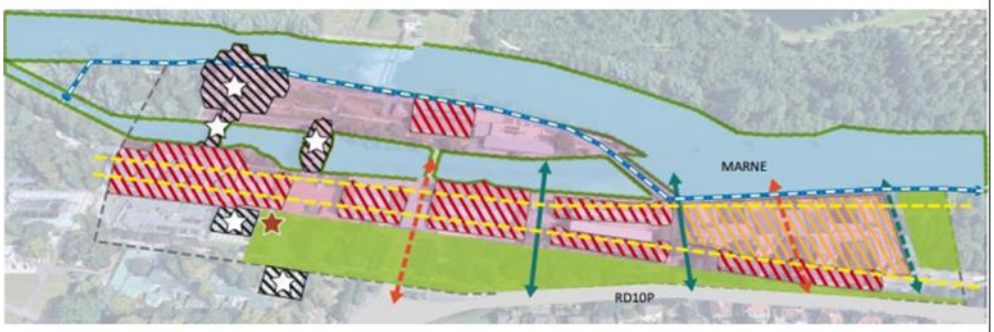
OAP MODIFIÉE :

3. La création d'une nouvelle OAP sectorielle

OAP ACTUELLE :

L'enjeu sur ce site emblématique de la commune est la préservation de son patrimoine exceptionnel, et l'encadrement des possibles évolutions.

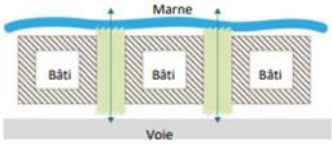
Au-delà de la préservation du patrimoine, l'ouverture du site sur la ville et notamment sur la cité Menier doit rester un prérequis incontournable pour les évolutions du site.



Conserver la vocation d'activité économique du site

Secteur présentant un potentiel de recomposition urbaine

Préserver l'organisation historique du site:



Conserver le principe d'implantation et le rythme des constructions

Maintenir les césures existantes

Recréer les césures disparues en cas de renouvellement du site

Créer de nouvelles césures en cas de renouvellement du site (localisation indicative).

Protéger le patrimoine :

Bâtiment inscrit ou classé

Bâtiments de l'usine Menier dont les murs de façades doivent être préservés.

Autre patrimoine remarquable

Valoriser le site :

Préserver les espaces libres paysagers

Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.

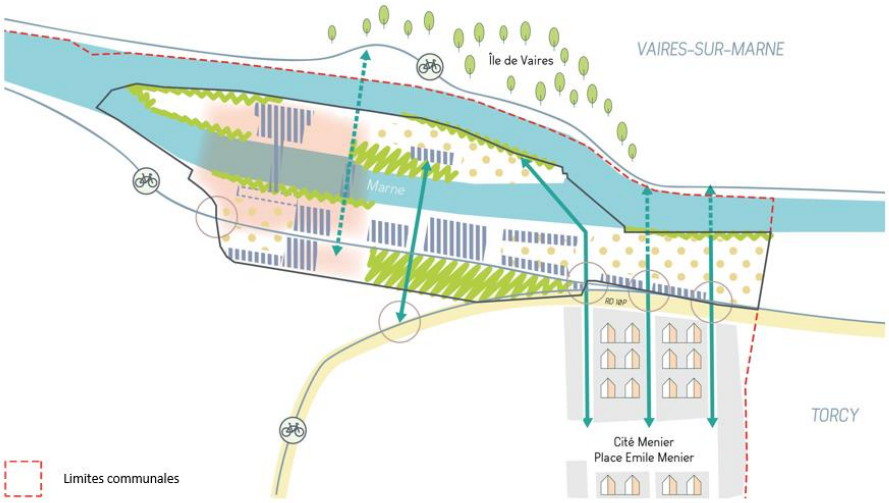
Maintenir la liaison douce existante ouverte au public

L'OAP actuelle définit des orientations visant à la préservation du riche patrimoine architectural et bâti présent sur le site de projet. Si les orientations sont adaptées, elles ne sont pas suffisantes ni assez précises pour encadrer le développement d'un projet important en garantissant la protection et la mise en valeur des éléments paysagés et bâti du site. Une nouvelle OAP était par conséquent nécessaire.

Remplacement de l'OAP sectorielle actuelle centrée sur la préservation du patrimoine et création d'une nouvelle OAP reprenant les éléments du projet tout en précisant la thématique patrimoniale :

- Une OAP qui vient préciser le parti d'aménagement retenu ainsi que la programmation du projet.
- Des volets thématiques pour traiter plus particulièrement certains éléments du projet (patrimoine, stationnement, nature en ville, organisation bâtie…)

1. Schéma de principe déclinant l'organisation générale du projet



Reconnecter la ville à la Marne

- Développer des continuités depuis la ville et notamment la Cité Menier vers la Marne
- Développer des percées visuelles depuis la ville et notamment la Cité Menier vers la Marne
- Réaménager la RD 10p pour favoriser les traversées entre la Cité Menier et le site de la Chocolaterie
- Développer et renforcer les liaisons douces

Ouvrir le site et valoriser son patrimoine exceptionnel

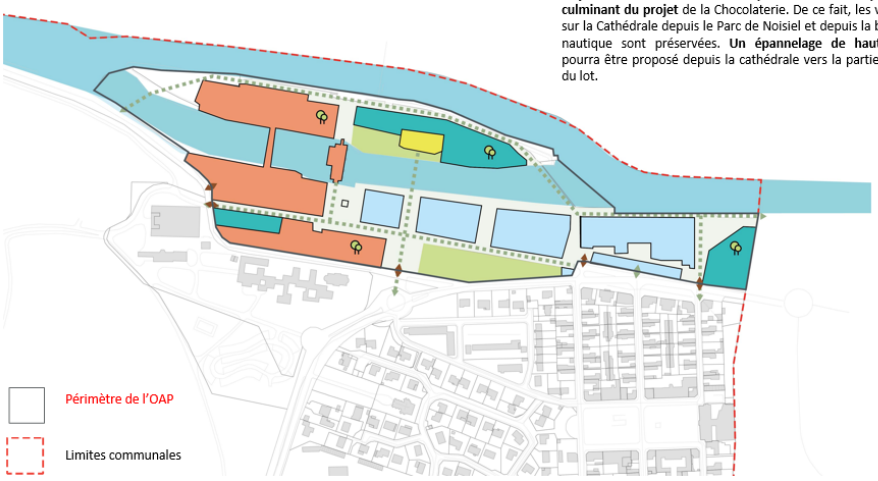
- Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti (*cf. thématique patrimoine de la présente OAP*).
- Développer les points d'accès et les vues sur la Chocolaterie.
- Créer un équipement culturel, touristique d' évènementiel, de formation et de bien être, de rayonnement supra-communal sur la partie Ouest.

Créer un cadre de vie agréable dans un quartier qui s'intègre dans un site exceptionnel

- Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère des constructions dans le site.
- Conforter la trame verte, la ripisylve et les espaces verts accessibles, végétaliser les espaces ouverts au public.
- Développer un quartier mixte, bien intégré et de grande qualité environnementale.

2. Déclinaison du parti d'aménagement

- L'intégration des bâtiments neufs doit se faire **en harmonie avec les bâtiments existants.** Dans ce contexte, un dialogue urbain est créé entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants
- Sur le secteur de l'île, la hauteur du bâtiment neuf sera inférieure ou ne dépassera pas la hauteur de la première 5ème façade de la Cathédrale afin de préserver la majestuosité de **la Cathédrale qui doit rester le point culminant du projet** de la Chocolaterie. De ce fait, les vues sur la Cathédrale depuis le Parc de Noisiel et depuis la base nautique sont préservées. **Un épannelage de hauteur** pourra être proposé depuis la cathédrale vers la partie Est du lot.



Principes d'accès et de circulations

- Principaux accès véhicules
- Développement ou maintien de liaisons douces/actives

Délimitation des espaces ouverts au publics et privatifs

- Îlots (espaces privatifs)
- Espaces ouverts au public végétalisés
- Espaces ouverts au public à dominante minérale
- Espaces privatifs végétalisés

Programmation et volumétrie

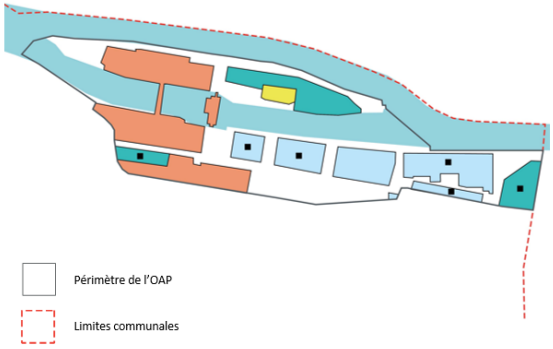
- Dominante hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition
- Dominante service
- Dominante logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)
- Dominante logements (nouvelles constructions)

3. Programmation

Eléments de programmation chiffrés :

Couleur	Attribution dominante	SDP maximum *(hors espaces de stationnement)* **(m²)**	Unités
	Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition	24 000	
	Logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)	28 000	
	Logements (constructions neuves)		Environ 300 logements
	Commerces et/ou services		
■	Îlots développant des RDC actifs (commerces, services, bureaux…)		
TOTAL MAXIMUM		**71 000**	**725 logements maximum**

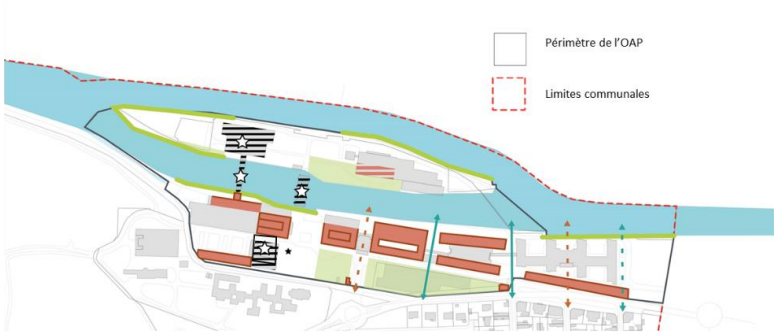
Eléments de programmation localisés :



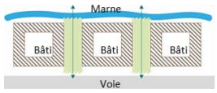
1. Le patrimoine

L'enjeu sur ce site emblématique de la commune est la préservation de son patrimoine exceptionnel, et de fait, l'encadrement des possibles évolutions.

Au-delà de la préservation du patrimoine, l'ouverture du site sur la ville et notamment sur la cité Menier, doit rester un prérequis incontournable pour les évolutions du site.



Préserver l'organisation historique du site:



Conserver le principe d'implantation et le rythme des constructions

Maintenir les césures existantes

Recréer les césures disparues en cas de renouvellement du site

Créer de nouvelles césures en cas de renouvellement du site (localisation indicative).

Protéger le patrimoine (*cf. détail planche suivante*) :

Bâtiment inscrit ou classé

Bâtiments préservés dans le cadre du projet

Façades protégées dans le cadre du projet

Autre patrimoine remarquable à protéger

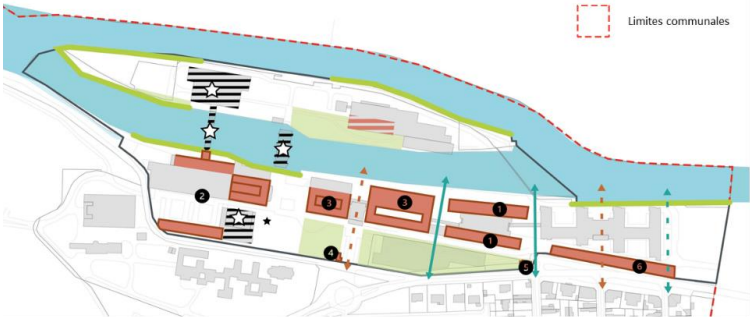
Bâtiments conservés

Valoriser le site :

Préserver les espaces libres paysagers

Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.

1. Le patrimoine



1. **Les ateliers bois et des mécaniques :** Protection des façades, de la toiture et du pont roulant dans l'atelier des bois
2. **Les ateliers de dressage et emballage :** Protection des façades et de la toiture des ateliers de Jules Saulnier
   Protection de la façade du bâtiment tête de pont.
3. **Les magasins et les ateliers de torréfaction et de triage :** Protection des façades, des toitures, des escaliers et des plaques avec cabochons de verre
4. **Pavillon d'entrée :** Protection des façades et la toiture
5. **Pavillon du gardien :** Protection des façades et la toiture
6. **Remise et écuries :** Protection des façades et la toiture

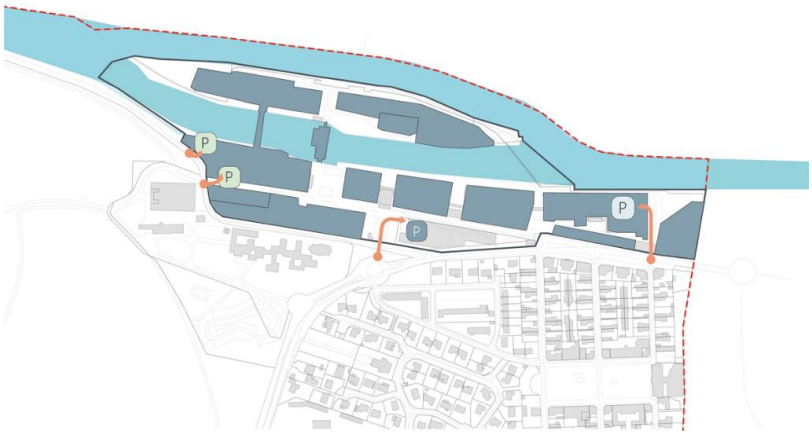
Cet thématique sera ajustée suite à l'arrêté de classement

2. Le stationnement

Les espaces de stationnement seront mutualisés entre les îlots. Ils seront implantés à proximité des voies d'accès afin de limiter les parcours véhicules au sein du site, dans le but de dédier la majorité des espaces publics aux circulations actives et douces ainsi qu'aux espaces de détente.

Il sera privilégié de :

- Concentrer les places de stationnement pour libérer l'espace public de la voiture,
- Proposer le « juste nombre de places » grâce à la mutualisation et au foisonnement,
- Développer une politique de mobilités actives incitatives.



3. Performances environnementales

Les espaces naturels et paysagers :

- *Créer un quartier mixte pleinement intégré à la ville et ouvert sur le grand paysage de la Marne en convertissant un ancien site industriel et tertiaire. Pour cela,* ***le projet développera des percées visuelles et des continuités paysagères depuis la ville et vers la Marne****.*
- ***Préserver le corridor écologique animé par la Marne et sa ripisylve*** *qui fera l'objet d'une attention particulière.*
- ***Conforter la trame verte et les espaces verts du site****. Il s'agit principalement des espaces végétalisés sur l'île et en entrée du site créant des espaces de qualité en interface avec le reste de la ville.*

Les performances énergétiques :

Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre sur le site, le projet s'inscrira dans la transition énergétique :

- ***Raccordement aux infrastructures locales développant des énergies renouvelables (réseau de chaleur)****. Pour cela, le projet fera l'objet d'étude d'alimentation énergétique afin de réaliser un nouveau quartier performant en termes de développement durable en gérant de manière collective et innovante les enjeux liés à l'énergie.*
- ***Conception des constructions neuves devant privilégier une faible consommation d'énergie****. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions nouvelles devra être recherchée avec a minima, un respect des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.*
- ***Limitation de l'usage de la voiture*** *grâce à une conception du nouveau quartier mettant en retrait la place de la voiture au profit des circulations douces (piétons, vélos) et des transports en commun.*

Le développement des mobilités actives :

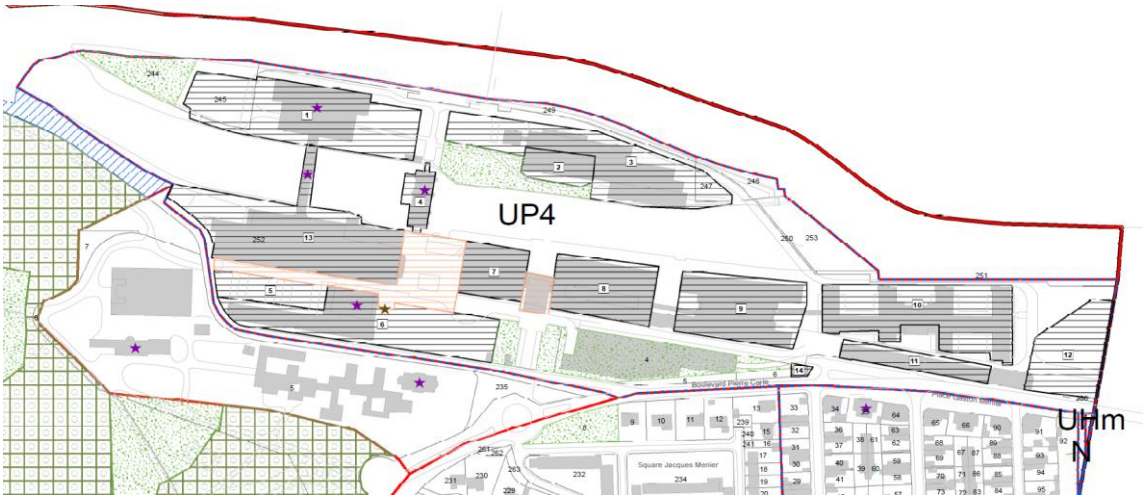
Le projet de la Chocolaterie porte l'ambition de développer l'utilisation des modes doux. Cela est rendu possible grâce à un quartier où les circulations motorisées seront extrêmement restreintes.

- ***Développement d'un maillage de cheminements piétons et cycles, supports de déplacements « urbains » rapides, efficaces et sécurisés*** *grâce à l'absence de véhicules.*
  - *Sur un axe Est-ouest, ces déplacements pourront traverser le site en irriguant de nombreux bâtiments et en débouchant à l'Ouest sur le Parc de Noisiel et à l'Est sur la Place Gaston Menier.*
  - *Les cheminements Nord-Sud, conçus en étroite relation avec la trame viaire existante permettront des porosités entre le site de la Chocolaterie et le reste du tissu urbain.*
- ***Le projet de la Chocolaterie permettra le développement de promenades en bord de Marne****. Les berges, accessibles au public permettent une continuité Est-Ouest, notamment pour rejoindre le Parc de Noisiel.*
- ***Une ambition particulière sera portée sur les stationnements cycles****. Le projet vise à offrir aux futurs habitants des locaux vélos bien conçus dans les programmes immobiliers.*
- *La multiplication des déplacements piétons et cycles devra amener* ***à une réflexion sur l'apaisement de la route départementale 10 P****.*

<u>Le plan de zonage</u>

Evolution du plan de zonage :

- Création d'une nouvelle zone UP4 (pour projet) se rapprochant du périmètre du projet
- La création de polygones d'implantation pour les constructions afin de règlementer finement leur implantation, emprise et hauteur.



Légende

- Limite communale
- Limite de zone
- Emplacement réservé (au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)
- Enveloppe PSS
- Espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)
- Espace vert protégé (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
- Périmètre de 500 mètres autour de la gare
- Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Zone humide probable (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)
- Polygone d'implantation des constructions* en élévation et en infrastructure
- Polygone d'implantation des constructions* en infrastructure
- Corridor écologique à préserver (au titre de l'article L.151-23 du Code l'urbanisme)
- Lineaire commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanism
- Monument historique
- Patrimoine bâti à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

NB : De nouveaux bâtiments ont été inscrit au titre des Monuments Historiques le 25 juin 2021. Le plan de zonage sera mis à jour afin de prendre en compte cette évolution.

Le règlement écrit

- Un règlement dédié à la zone UP4 pour permettre la réalisation du projet.
- Des polygones numérotés qui permettent des règles spécifiques adaptées à chaque construction (existante ou en projet).
- Un article sur le stationnement spécifique au projet devant permettre la réalisation d'aménagements communs et foisonnés aux différents lots.
- Des articles spécifiques sur la nature en Ville.