



## THORIGNY-SUR-MARNE

### REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### NOTICE DE PRESENTATION

### A DESTINATION DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

#### **Suivi administratif**

Date de Prescription : 6 Juin 2013

Date de notification aux PPA : 2 Avril 2019

Date d'envoi de la Notice :

Nom de la procédure : Révision du Plan Local d'Urbanisme de Thorigny-sur-Marne

#### **Altereo - délégation urbanisme nord**

Adresse : 128 rue de Charenton 75012 PARIS

Tel : 01 77 15 65 37



## Identification du document

Élément	
Titre du document	Notice de présentation à destination de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
Nom du fichier	Notice_CDPENAF
Version	11/07/2019 17:29:00
Rédacteur	THN
Vérificateur	EVC
Chef d'agence	EVC



## INTRODUCTION

---

L'exposé du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement ont permis de dégager un certain nombre d'enjeux et besoins auxquels doit répondre le projet communal. Les choix retenus pour établir le PADD visent à répondre à ces besoins au travers des orientations et de l'ensemble du dispositif réglementaire du plan local d'urbanisme. C'est pour cela que la commune a amorcé une démarche de révision de son Plan Local d'Urbanisme qui doit amener vers une cohérence entre les enjeux du territoire et les objectifs du PADD (tout en prenant en compte les documents supra-communaux tels que le SDRIF et le SCoT).

La municipalité souhaite pleinement évoluer dans une perspective de maîtrise démographique et d'attractivité économique, mais désire également s'inscrire dans une démarche de respect et de protection de son environnement, afin de garantir l'attractivité de son territoire et de préserver son identité dans une démarche de développement durable.

Ainsi, le projet de la commune est articulé autour de 3 séquences géographiques, lesquelles s'attachent à décliner localement les grandes orientations du projet de la commune.

- **Notre Centre Urbain à échelle humaine**
- **Nos Coteaux Habités**
- **Nos Espaces Naturels Protégés**

Le dernier point est constitué en deux parties :

Les secteurs contraints

Le nord-est du territoire est marqué par la présence d'espaces naturels inventoriés aux titres de deux ZNIEFF de type 1 et de type 2, mais également par une zone Natura 2000.

Ce secteur est également marqué par la présence de risques naturels identifiés, comme le PPRI et le PPRMT.

Les secteurs sensibles

Au-delà de l'inscription réglementaire des secteurs naturels au nord-est de la commune, l'ouest du territoire est marqué par la présence de boisements remarquables connectés aux ZNIEFF et à la zone Natura 2000. Des espaces agricoles, dont les qualités paysagères sont à préserver, sont également identifiés.

Ainsi, les coteaux nord et ouest de la commune et le plateau sont identifiés au sein d'une ville à préserver, dont les contraintes réglementaires et les qualités paysagères et naturelles en font un secteur au développement urbain faible dont la préservation et la mise en valeur sont des enjeux forts pour la commune.

.



# 1. LES OBJECTIFS

## Démographie

<b>Population de la commune</b>	<b>9610 habitants en 2016</b>
Évolution au cours des 10 dernières années	9125 habitants en 2011 soit une hausse de 5,04% en 2016
Évolution prévue au PLU	12 500 habitants à l'horizon 2025 soit une hausse de 3,3% par an (environ 321 habitants supplémentaires)

Suite à l'exode rural durant les années soixante, la démographie de la commune connaît une forte croissance de sa population jusqu'à l'année 2000. En effet, cette décennie est marquée par une certaine stabilisation que l'on pourrait appeler « stabilisation croissante » autour de 9000 habitants, c'est-à-dire que la commune attire encore des populations mais beaucoup moins comparé aux années 1968 à 2000 (la commune a gagné 1500 habitants entre 1980 et 2000, et seulement 600 entre 2000 et 2016).

En 2025, la population communale devrait atteindre les 12 500 habitants. Ces perspectives ont été établies en adéquation avec les orientations définies dans le cadre des documents supra-communaux : le SCoT et le SDRIF.

Cette révision du PLU a un impact sur les prévisions démographiques et les hypothèses de développement ayant servi à l'élaboration du PLU en vigueur.

## Logement

<b>Total du nombre de logements</b>	<b>4039 en 2011 et 4290 en 2016 soit 251 logements de plus en 5 ans (augmentation de 1,17%/an)</b>
Production de logements prévue	1700 logements entre 2015 et 2025 soit 170 logements par an
Logements vacants	285 en 2011 et 256 en 2016, soit une diminution de 2% par an.

La courbe de population de Thorigny-sur-Marne suit l'évolution de la production de logements sur le territoire. On constate en effet, comme pour la courbe de croissance démographique :

- une forte hausse de la production de logements sur la période 68-75 avec près de 3 % de croissance annuelle du parc ;
- une croissance régulière de 1,5 % supplémentaire chaque année en moyenne entre 1975 et 1999 ;
- une diminution de la croissance du parc entre 1999 et 2010.

En 2012, la commune connaît un pic de production de logements passant de 20 à 60 logements par an entre 1975 et 2010 à 125 logements par an entre 2010 et 2013. La production de 170 logements entre 2015 et 2025 suit donc cette tendance.

En complément, la commune de Thorigny-sur-Marne est composée principalement d'un parc de logements anciens datant d'avant 1968 et de résidences principales (92,8% du territoire). Dans l'objectif d'accueillir de nouvelles populations, la création de nouveaux logements permet d'augmenter sa capacité et d'être plus attractif.

### SÉQUENCE 1 / NOTRE CENTRE URBAIN À ÉCHELLE HUMAINE

**UN PÔLE URBAIN ACCESSIBLE**

**METTRE EN PLACE DES MOYENS DE FRANCHISSEMENT DES RUPTURES URBAINES**

- Adapter le pont en K et ses abords à la circulation
- Valoriser le franchissement souterrain de la voie ferrée et imaginer d'autres réalisations
- Guider les flux vers les franchissements de la Marne et maintenir la volonté d'un nouveau franchissement

**DÉVELOPPER LE PÔLE GARE**

- Encadrer et améliorer les reports modaux : voiture/train et bus/train
- Réaménager les locaux de la gare
- Donner de la visibilité à l'entrée de ville principale

**CRÉER ET RENFORCER LES LAISONS DOUCES :**

- En cohérence avec la topographie du territoire : axes parallèles à la Marne à privilégier
- En connectant le pôle gare aux projets futurs du territoire

**AMÉLIORER L'ENTRÉE DE VILLE**

**FAIRE DU PÔLE URBAIN LE SECTEUR PRIVILÉGIÉ EN MATIÈRE D'OFFRE RÉSIDENTIELLE**

- Garantir l'accès au logement à tous
- Favoriser un développement compact et des constructions respectueuses de l'environnement
- PENSER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN EN LIEN AVEC LES ESPACES PAYSAGERS**

**PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET NUISANCES LIÉS :**

- A la voie ferrée
- Au PPRI (zone rouge aux abords de la Marne)

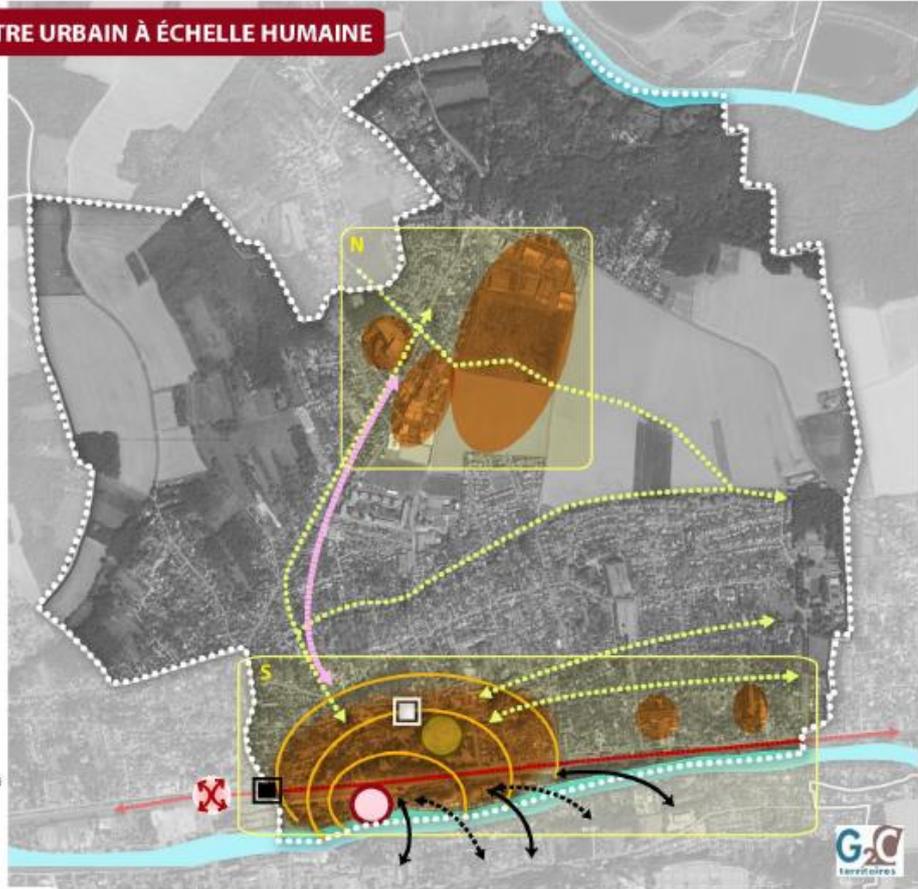
**RENFORCER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**

- Dans une logique d'équilibre territorial nord/sud
- Dans une logique d'accès aux modes de déplacements durables (cycles et bus)

**ASSURER UN ÉQUILIBRE DES CENTRALITÉS COMMERCIALES**

- En renforçant les commerces et services à proximité de la gare et du centre ancien
- En renforçant la centralité commerciale au nord

**PERMETTRE AUX ÉQUIPEMENTS DE RÉPONDRE AUX BESOINS DES NOUVELLES POPULATIONS**



### SÉQUENCE 2 / NOS COTEAUX HABITÉS

**PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE EN LOGEMENTS COHÉRENT AVEC L'IDENTITÉ DES QUARTIERS D'HABITAT**

**PARTICIPER À LA RÉPONSE AUX BESOINS EN LOGEMENTS**

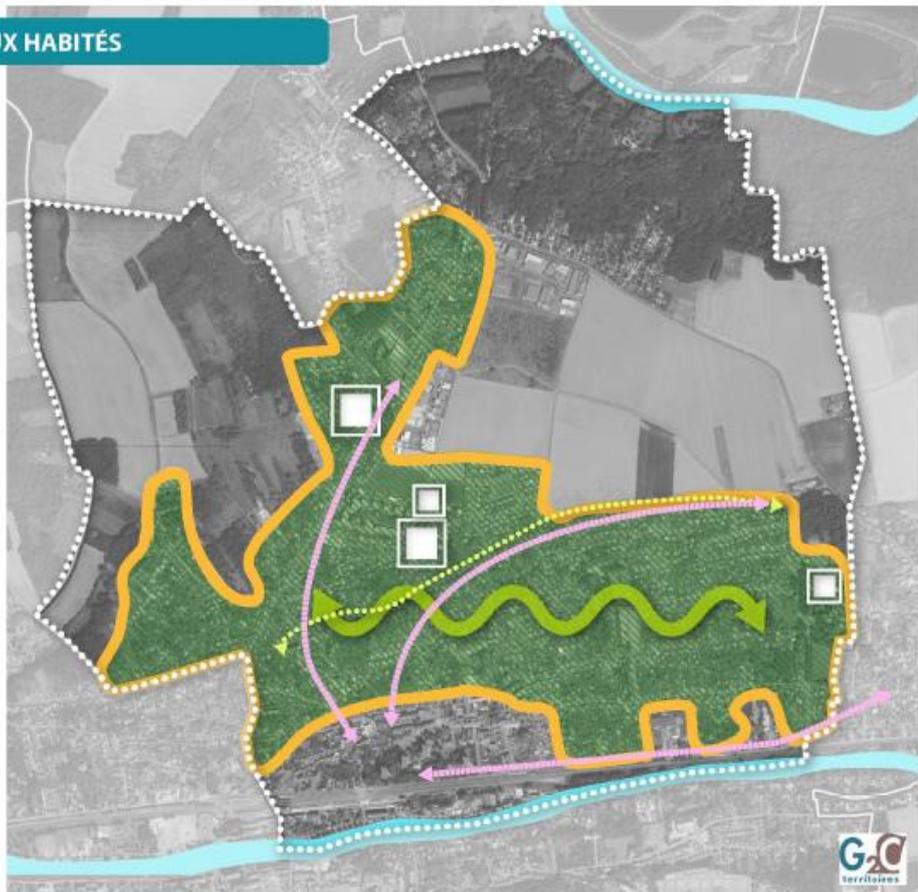
- En optimisant le tissu urbain de façon encadrée
- En offrant des réponses adaptées aux besoins des Thorignièrs
- En préservant le paysage urbain et les vues remarquables
- En préservant les espaces verts de respiration pour le renforcement de la trame verte locale

**PROPOSER UNE OFFRE ADAPTÉE EN ÉQUIPEMENTS ET SERVICES**

- Organiser la mixité fonctionnelle
- Optimiser les équipements existants

**PENSER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DU CADRE DE VIE**

- Garantir l'accessibilité des équipements aux modes doux de déplacements
- Faciliter l'accès au « pôle urbain » à travers une offre en transport en commun adaptée



**SÉQUENCE 3 / NOS ESPACES NATURELS PROTÉGÉS**

**PRÉSERVER LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES**

**PROTEGER LES ESPACES NATURELS ET ENCADRER LEUR DÉCOUVERTE PAR LE PUBLIC**

- Garantir la préservation des espaces naturels boisés
- Organiser la découverte du patrimoine naturel par le public : renforcer les lieux d'échanges entre les habitants et affirmer le rôle de ces espaces comme lieux de respiration
- Améliorer l'aménagement des accès existants à la forêt des Vallières dans un objectif de valorisation auprès des populations de son caractère remarquable
- Veiller au respect de l'usage de la forêt des Vallières, objet d'un risque d'effondrement de carrières

**GARANTIR LE MAINTIEN DES ACTIVITÉS AGRICOLES ET SOUTENIR L'AGRICULTURE LOCALE**

- Protéger les terres cultivées
- Garantir l'accès des espaces agricoles aux exploitants
- Permettre aux exploitants de se développer

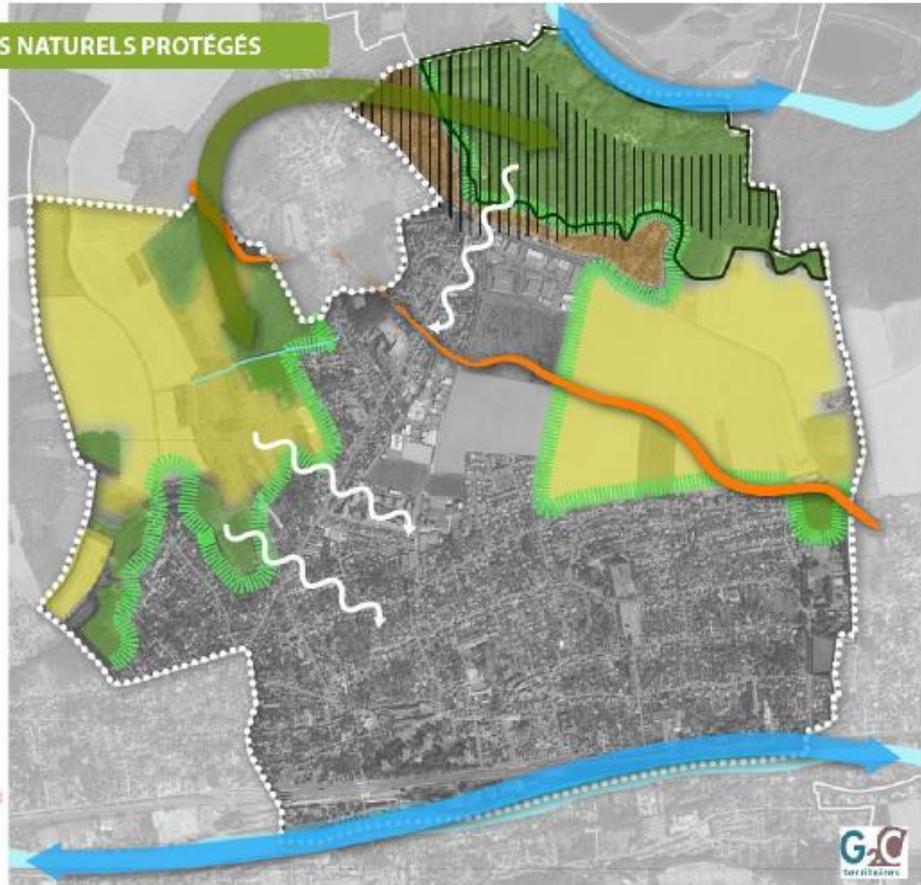
**TRAITER DE MANIÈRE QUALITATIVE ET EFFICACE LES FRANGES ENTRE LES ESPACES URBANISÉS ET LES ESPACES LIBRES**

**PRÉSERVER LA TRAME VERTE ET BLEUE À L'ÉCHELLE LOCALE**

- Valoriser :
  - La queue de la Dhuy
  - Les rus de Bouillon et d'Armoir
- Assurer la diffusion de la trame verte et bleue vers les espaces urbains

**PROTEGER LES ESPACES BÂTIS EXISTANTS DES RISQUES NATURELS**

- Protéger le bâti existant de l'exposition au risque d'affondrement des carrières
- Éviter le développement de l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles



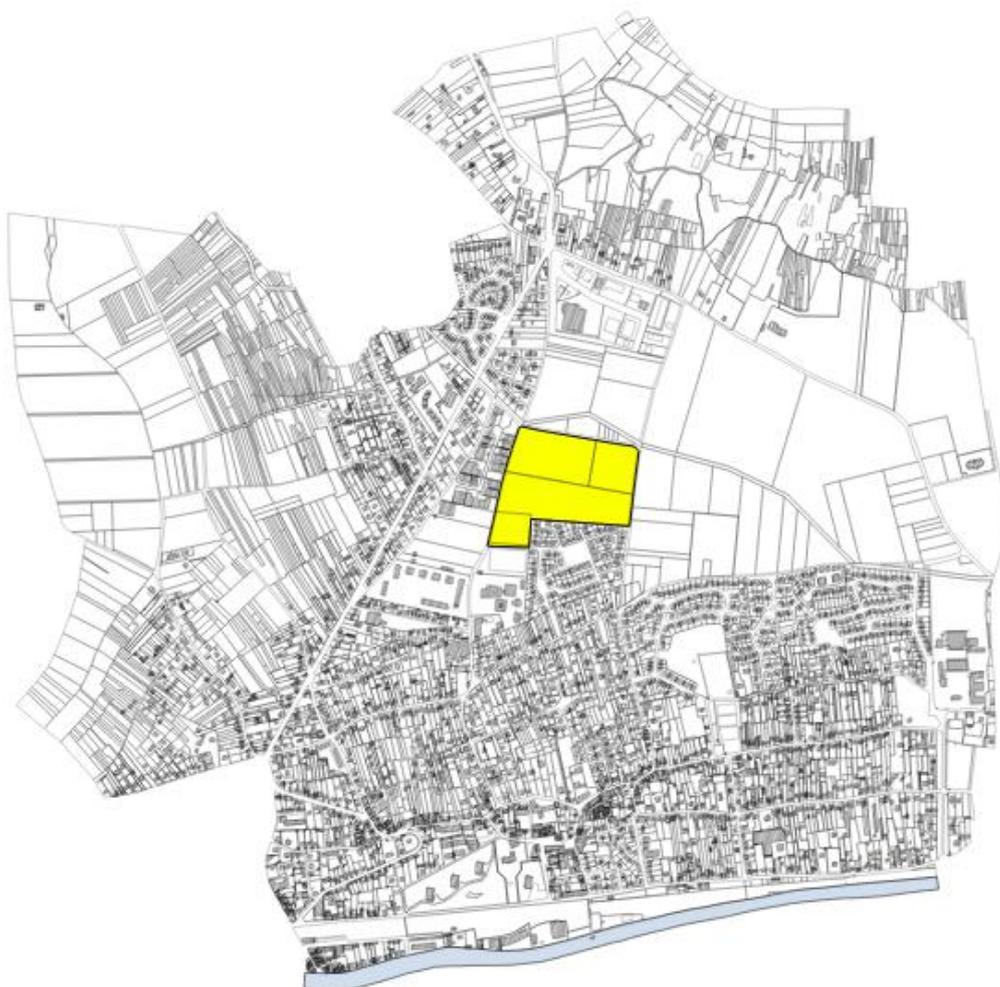
## 2. LE PROJET COMMUNAL

### Zone 1AUn

**Emprise** : 9,3 ha

**Fonction** : activités, équipements et logements

**Nombre de logements** : 20 à 30 logements



La zone 1AUn est une zone mixte d'urbanisation future à court ou moyen terme. Elle est issue de la zone 2AU de l'ancien PLU. Elle a vocation à accueillir des fonctions mixtes : activités, équipements et logements.

Chacune de ces fonctions est en continuité avec des zones urbaines présentant les mêmes caractéristiques. Ainsi, afin de prolonger l'urbanisation existante, le règlement de la zone 1AUn s'inspire du règlement des zones limitrophes (zone UX pour les constructions à destination d'activités et la zone UP pour les constructions à destination d'habitat).



-  Secteur de projet à vocation de commerces, d'activités et de services
-  Secteur de projet à vocation d'habitat
-  Equipement public
-  Espace dédié à la future déchetterie
-  Voies routières existantes
-  Voie de retournement
-  Principe de franchissement doux
-  Principe de desserte
-  Principes de cheminements doux
-  Accès potentiels au site de projet
-  Traitement paysager des futures franges urbaines
-  Traitement paysager aux abords de la voie de desserte
-  Limites du secteur de l'OAP

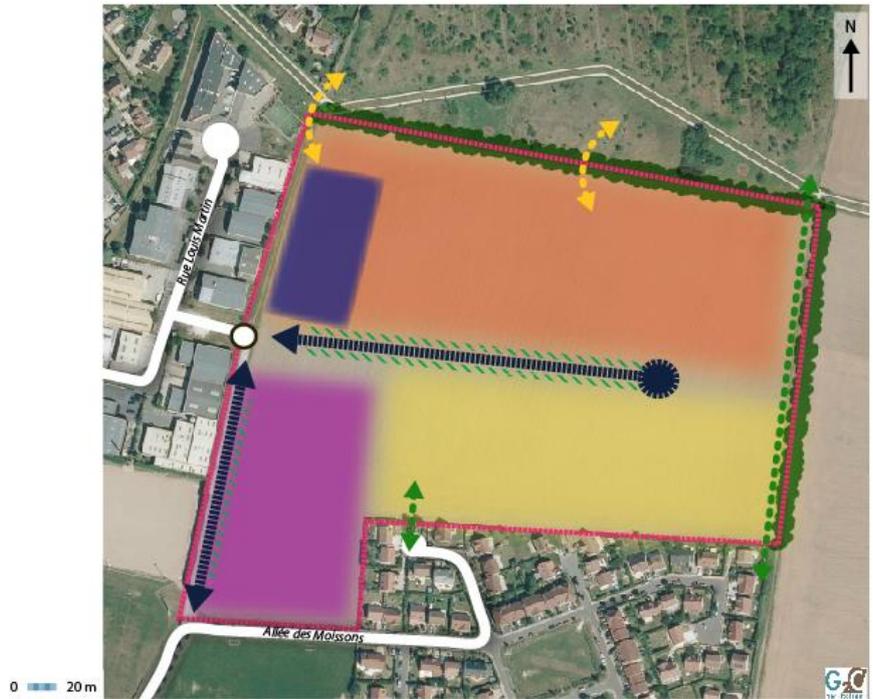


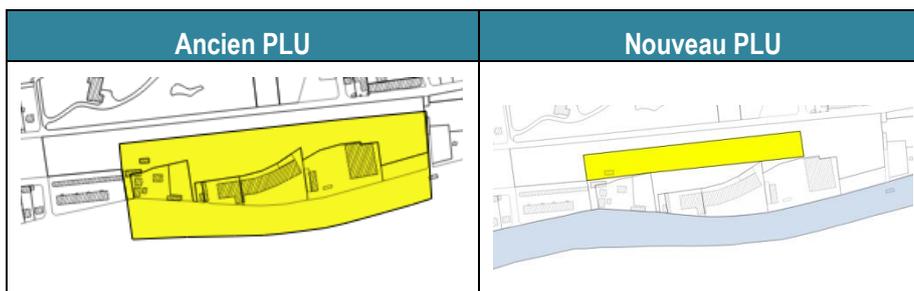
Schéma de l'OAP « 1AU Nord » ou « 1AUn »

## Zone 1AUs

**Emprise** : 1 ha

**Fonction** : logements, commerces et services

**Nombre de logements** : 250 logements



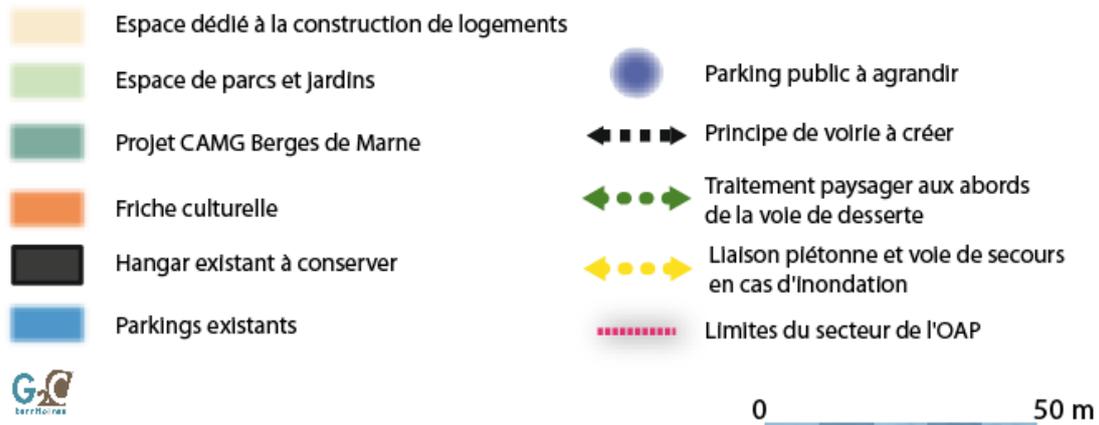
La zone 1AUs est une zone mixte d'urbanisation future à court ou moyen terme. Elle est issue de la zone 2AU de l'ancien PLU. Elle a vocation à accueillir des logements ainsi que les activités qui en sont le complément normal (commerces et services). Une mixité de l'offre de logements devra être recherchée : locatifs et en accession, logements sociaux et non sociaux. L'offre de logements présentera notamment un minimum de 30% de logements aidés.

Elle vient appuyer le pôle urbain défini par le SCoT et le PADD du PLU. A proximité directe de la gare.

Le périmètre de la zone à urbaniser a été grandement diminué passant de 6ha à 1 ha. Cette diminution s'explique par les potentiels risques inondation provoqués par la Marne qui longe la zone. De plus, des activités de loisir pourront s'implanter sur la zone et l'anticipation de tous les risques pour assurer la protection de la population est obligatoire.



**Orientation d'Aménagement et de Programmation  
" Bords de Marne "**



**Schéma de l'OAP « Bords de Marne » ou « 1AUs »**



### 3. CONSOMMATION D'ESPACE

#### 3.1. Analyse de la consommation d'espace

	Surface avant révision	Surface après révision	Différence
<b>Surface cadastrée de la commune</b>	<b>514,1 ha</b>	<b>514,1 ha</b>	<b>/</b>
<b>Zones Agricoles</b>	<b>107,1 ha</b>	<b>107,1 ha</b>	<b>/</b>
A	48,7 ha	48,7 ha	/
Ap	58,4 ha	58,4 ha	/
<b>Zones Naturelles et Forestières</b>	<b>126,4 ha</b>	<b>126,6 ha</b>	<b>+ 0,2 ha</b>
N	110,8 ha	111,6 ha	+ 0,8 ha
NC	6,3 ha	5,7 ha	- 0,6 ha
NDA	8,3 ha	3,6 ha	/
NDU		4,7 ha	
Ne	Nh de 1 ha supprimé	1 ha	/
<b>Zone Urbaines</b>	<b>259,5 ha</b>	<b>263,3 ha</b>	<b>+ 3,8 ha</b>
UL1	23,3 ha	11,2 ha	- 0,5 ha
UL2		11,6 ha	
UO	28,8 ha	31,1 ha	+ 2,3 ha
UP/UPs/UPc	111,1 ha	143,8 ha	+ 32,7 ha
UT	86,1 ha	48,8 ha	- 37,3 ha
UX(a et b)	10,3 ha	16,8 ha	+ 6,5 ha
<b>Zone à urbaniser</b>	<b>21,1 ha</b>	<b>10,3 ha</b>	<b>- 10,8 ha</b>
1AUs	6,5 ha	1 ha	- 5,5 ha
1AUn	14,6 ha	9,3 ha	- 5,3 ha

Tableau des répartitions des surfaces de la communes et évolution apportée via la révision

Les zones agricoles et naturelles et forestières représentent, d'après le PLU en vigueur, **45,3%** du territoire. Après la révision, ces zones représenteraient **45,4%** du territoire, soit une augmentation de **0,1%**.

Les zones urbaines représentent, d'après le PLU en vigueur, **50,5%** du territoire. Après la révision, ces zones représenteraient **51,2%** du territoire, soit une augmentation de **0,7%**.

Les zones à urbaniser représentent, d'après le PLU en vigueur, **4,2%** du territoire. Après la révision, ces zones représenteraient **2%** du territoire, soit une diminution de **2,2%**.

## 3.2. Surfaces urbanisables par le projet sur les espaces naturels et forestiers

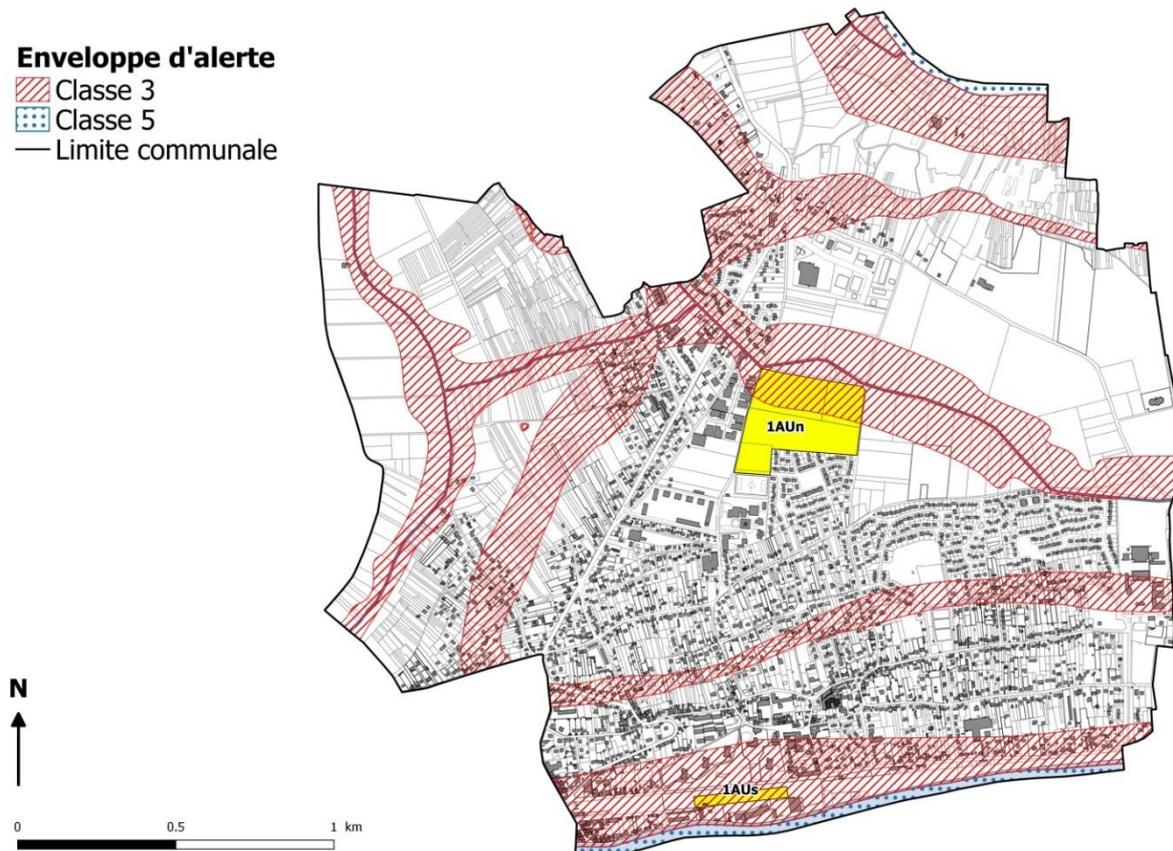
- **Zones humides (suspensions)**

	Zone humide de classe 3	Zone humide de classe 3
<b>Surfaces urbanisables</b>	1AUn (3,8 ha)	1AUs (1,02 ha)

Source : Service de l'Etat

### Enveloppe d'alerte

-  Classe 3
-  Classe 5
-  Limite communale



Source : Altereo

- **Zone Natura 2000**

Le site Natura 2000 le plus proche se situe au nord de la commune : « FR 1112003 : Boucles de la Marne ».

- En zone AU (extension)

En raison de la localisation du site (se situe à 450m de la zone à urbaniser la plus proche), la révision du PLU n'est pas susceptible d'avoir une incidence directe ou indirecte avec l'état de conservation du site.

- En zone U (urbaines)

Une partie de la zone UL2 est comprise dans le périmètre de la zone Natura 2000. Le règlement des zones UL2 est stricte et permet d'éviter une quelque conque incidence direct ou indirect avec l'état de conservation du site. En effet, le règlement indique :



« En secteur UI2, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

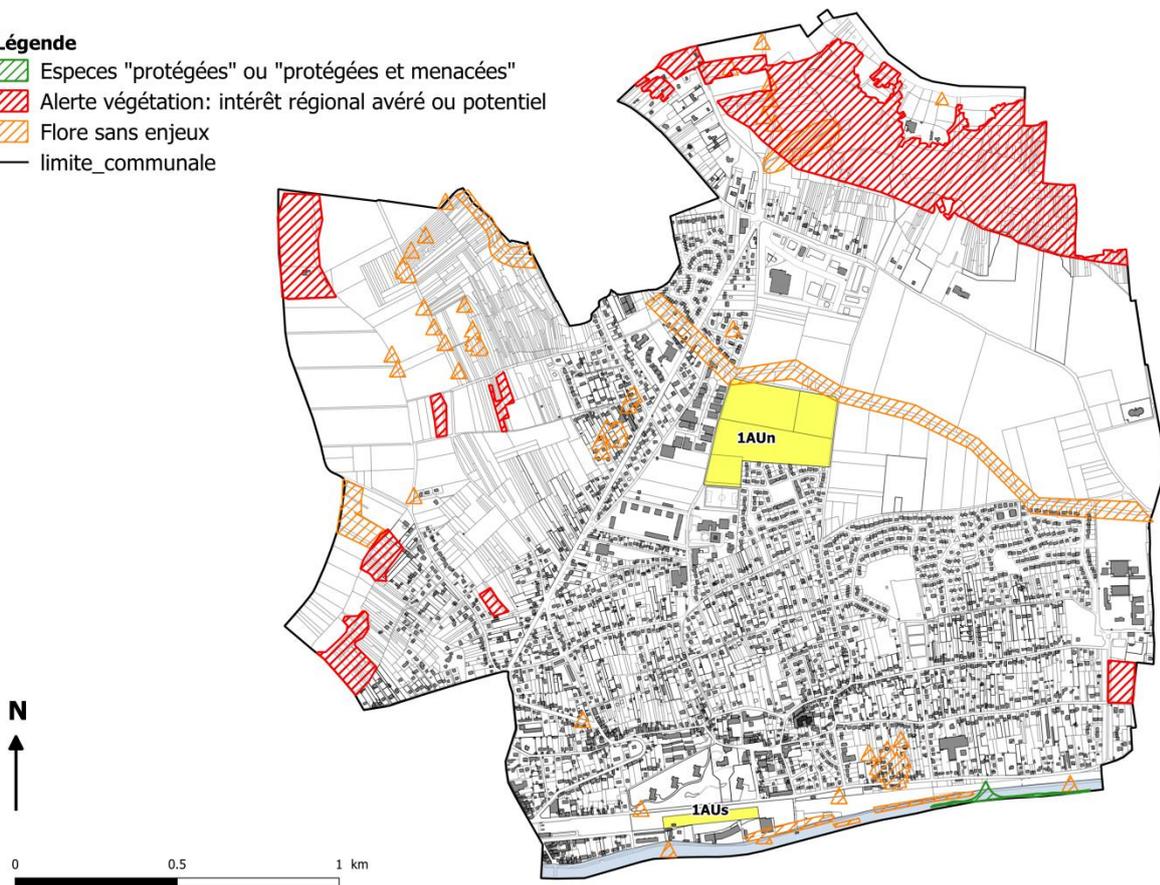
- les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;
- l'extension des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 10m<sup>2</sup> par rapport à la SDP préexistante avant la date d'approbation du PLU ;
- les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou agricole sous réserves qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente. »

### • Espèces menacées et/ou à protéger

De plus, les parcelles impactées par le projet communal ne constituent pas des habitats d'intérêt communautaire ou protégés.

#### Légende

-  Espèces "protégées" ou "protégées et menacées"
-  Alerte végétation: intérêt régional avéré ou potentiel
-  Flore sans enjeux
-  limite\_communale



Source : Altereo

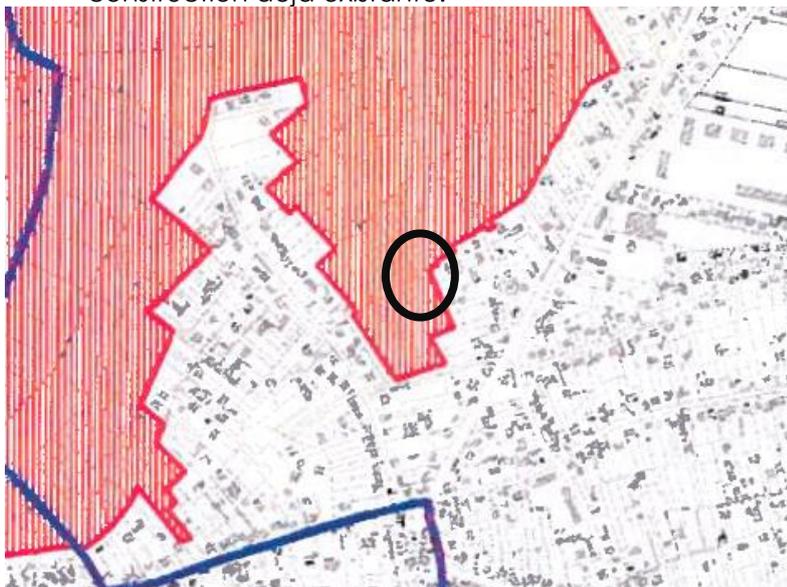
### 3.3. Surfaces urbanisables par le projet sur les espaces agricoles

Le projet communal n'a pas d'impact direct ou indirect sur les espaces agricoles. En effet, la révision insiste sur la vocation à préserver les zones agricoles face à l'étalement urbain.

#### En complément :

La Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire se dote d'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP), outil opérationnel pour mettre en œuvre sa volonté de protection et de valorisation de ses espaces ruraux.

- Il existe une parcelle classée en zone U dans le périmètre de la PPEANP. Cette parcelle était déjà construite avant l'élaboration du périmètre de la PPEANP. Cette erreur vient du fait que le périmètre a été tracé avec un cadastre obsolète qui ne faisait pas apparaître la construction déjà existante.



#### Projet de PPEANP

Thorigny-sur-Marne

— Limite de la commune

▨ Projet de périmètre PPEANP

La commune de Thorigny-sur-Marne compte un seul siège d'exploitation sur son territoire. Les exploitants qui cultivent les terres de la commune viennent généralement de Dampmart qui fait partie de la même entité agricole. Ainsi les engins agricoles peuvent circuler aisément sur les chemins ruraux du plateau.

Les espaces agricoles de Thorigny-sur-Marne n'ont pas connu de perte de surface. L'enclavement de cette zone dans la boucle de la Marne protège l'agriculture de l'urbanisation. Les modes de faire valoir (propriété et baux ruraux) sont pérennes et offrent une sécurité aux exploitants. Le seul inconvénient : le parcellaire est morcelé et quelques parcelles sont enclavées.

- Seule la zone « 1AU Nord » déclassé les parcelles agricole en parcelle à urbaniser (AU). Le périmètre de cette extension n'a pas changé entre le PLU en vigueur et la révision. Cependant, comme dit précédemment, aucun siège d'exploitation ne se situe à proximité. Les agriculteurs concernés par cette démarche sont associés au projet qui ne remet pas en cause leurs activités. Un permis d'aménager de ce secteur permettra de préciser les orientations pour celui-ci.

Sur le plateau, les sols sont de très bonne qualité et garantissent une bonne productivité aux exploitants. Ces terres agricoles, aujourd'hui exploitées, d'un seul tenant doivent donc être maintenues en espace à vocation agricole.

## 4. CONSTRUCTION DANS LES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

### 4.1. STECAL

La présente révision de la commune de Thorigny-sur-Marne présente un STECAL au niveau du camping, c'est-à-dire de la zone NC.

Cette zone NC est située au nord de la commune de Thorigny-sur-Marne entre espaces boisés classés et agriculture protégées. Une partie de la zone se trouve en Natura 2000 et une lisière de 50m autour des massifs boisés de plus de 100 ha protège l'espace forestier et réglemente la zone NC.





Délimité dans le cadre du PLU comme zone NC, des règles strictes s'appliquent sur celle-ci en terme d'occupation des sols afin de préserver la zone Natura 2000 et sa biodiversité tout en promouvant le camping de la commune, c'est-à-dire promouvoir un tourisme vert.

<p>Article N.2 : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><u>En zone Nc, sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les aménagements légers types cheminements piétons à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;</li><li>• les exhaussements et affouillements du sol, à condition qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager, ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques, ou pour des raisons fonctionnelles ou de raccordement aux réseaux ;</li><li>• dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI approuvé le 27/11/2009 ;</li><li>• dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;</li><li>• dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiée sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement;</li><li>• la reconstruction à l'identique après sinistre des bâtiments régulièrement édifiés nonobstant les règles applicables dans la zone.</li></ul> <p><u>Sont également autorisées en zone NC sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• les constructions et installations liées à l'exploitation forestière ou les activités de loisirs et de détente en rapport avec la forêt ;</li><li>• les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public s'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ;</li><li>• les ouvrages techniques et les installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone ;</li></ul> <p>En secteur Nc uniquement, sont autorisés sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• le stationnement de caravanes constituant un habitat non permanent dans le camping existant (dans une limite de 63 places, conformément à l'arrêté préfectoral du 10/10/1972), les habitations légères de loisirs dès lors que les constructions font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.</li></ul>
---	---

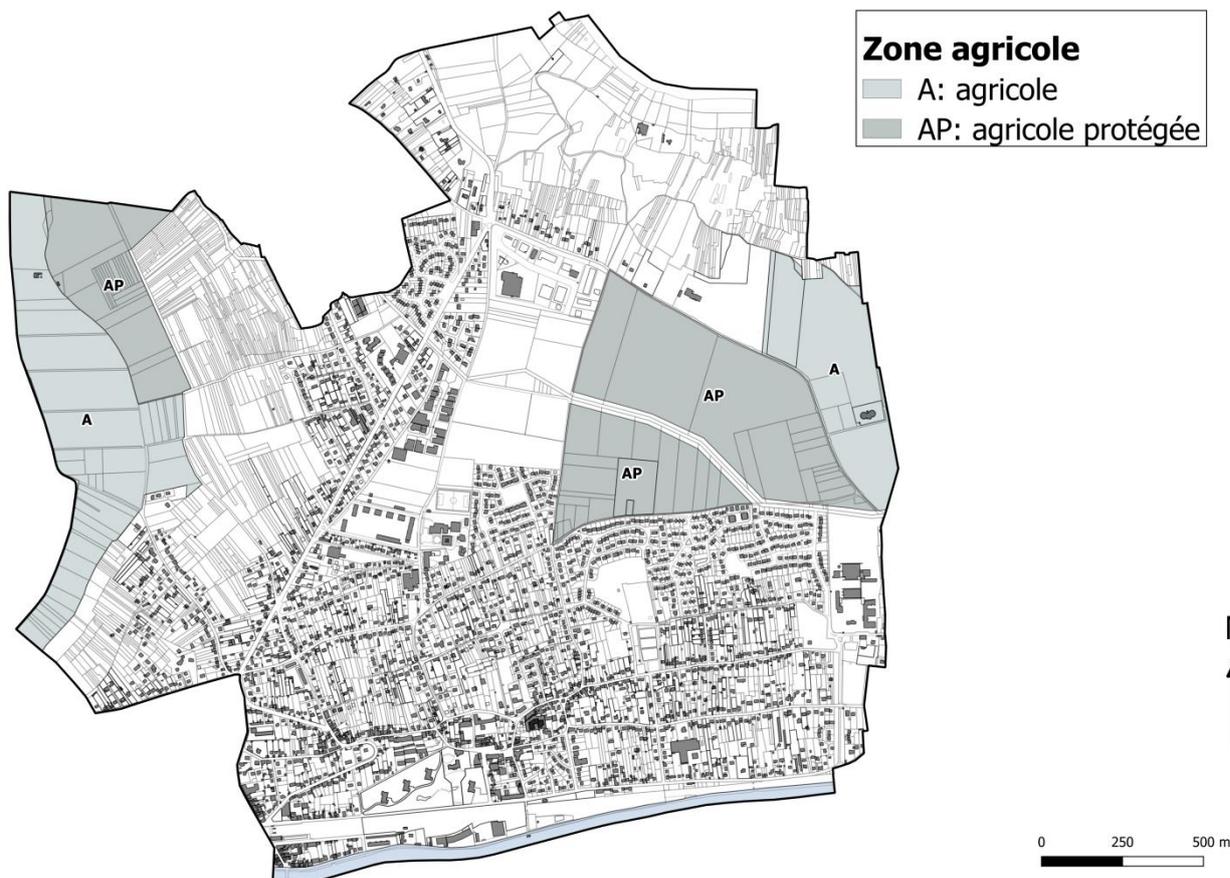
Pour les autres articles du règlement, se référer au point « 4.3 Constructions, extensions, annexes en zone A et N » partie « Zone naturelles et forestières ».

## 4.2. Changement de destination

Aucun changement de destination n'a été détecté dans la commune.

## 4.3. Constructions, extensions et annexes des habitations en zone A et N

- Zones Agricoles et ses sous-secteurs

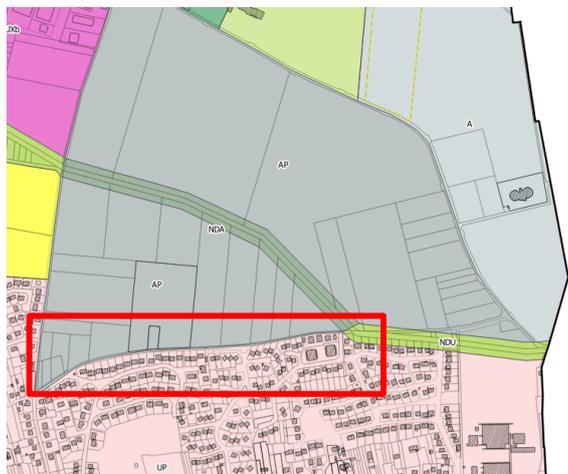




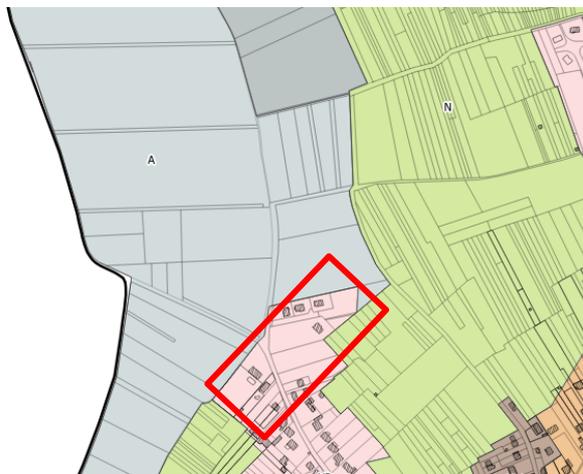
Objectifs	Articles	Règles les plus représentatives
<b>Secteur A et Ap</b>		
<b>occupations du sol interdites / occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>		
<p>Maintenir la vocation agricole des exploitations toujours en activités</p>	<p><b>Article A.1</b> <b>Article A.2</b></p>	<p>Sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions, extensions et installations destinées à l'exploitation agricole</li> <li>• les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient situées à moins de 30 m au moins d'un bâtiment technique soumis à autorisation de construire et inférieures à 250m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• les constructions, extensions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols</li> <li>• les constructions et installations liées aux activités de tourisme rural dans la mesure où elles sont directement liées et nécessaires à l'agriculture</li> </ul> <p><b>Aucune construction n'est autorisée au sein de la zone agricole protégée (Ap)</b></p>
<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public / conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement / Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>		
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p> <p>Anticiper les besoins relatifs en matière de stationnement.</p>	<p><b>Article A.3</b> <b>Article A.4</b> <b>Article A.12</b></p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 4m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques lorsque celui-ci existe</p> <p>Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts.</p> <p>Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre, y compris pour les deux-roues, doivent être réalisés en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette du projet</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques</b>		
	<p><b>Article A.6</b></p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul minimum de 10m par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques existantes ou à créer.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		
	<p><b>Article A.7</b></p>	<p>Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10m par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.</p>
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Emprise au sol des constructions</b>		
<p>Ménager une certaine souplesse quant aux possibilités d'implantation des constructions autorisées</p>	<p><b>Article A.8</b> <b>Article A.9</b></p>	<p>Les articles 8 et 9 ne sont pas réglementés.</p>

Hauteur maximale des constructions / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords / Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.		
Assurer l'intégration paysagère des constructions, extensions et annexes.	<p><b>Article A.10</b></p> <p><b>Article A.11</b></p> <p><b>Article A.13</b></p>	<p>En zone A, la hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collection est limitée à 15m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>En secteur Ap, la hauteur maximale des constructions à usage agricole ou destinées aux services publics ou d'intérêt collectif est limitée à 8m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat autorisées dans la zone est limitée à 8m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>Les constructions doivent présenter une unité de ton afin de réduire l'impact dans le paysage.</p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.</p>

**Emplacement des habitations vis-à-vis des zones agricoles**



Les habitations sont collées à une zone Ap où il est impossible de construire ou de s'étendre via un extension ou une annexes.

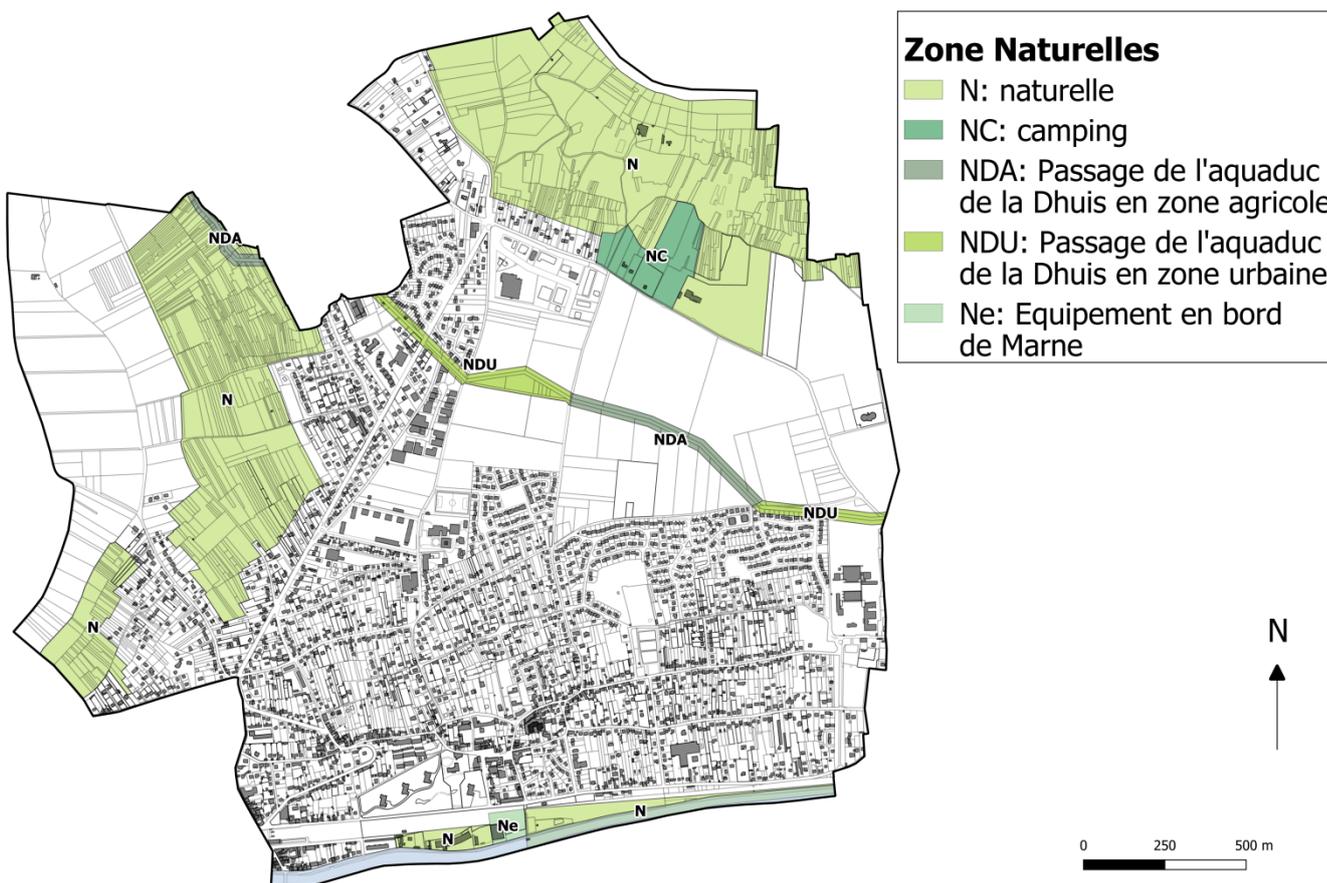


Les habitations sont collées à une zone A où seules les constructions, extensions et annexes à vocation agricole sont autorisés

**L'étalement urbain est grandement limité et permet de pérenniser les espaces agricoles présent dans la commune.**



• **Zones Naturelles et Forestières**



**Zone Naturelles**

- N: naturelle
- NC: camping
- NDA: Passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone agricole
- NDU: Passage de l'aqueduc de la Dhuis en zone urbaine
- Ne: Equipement en bord de Marne

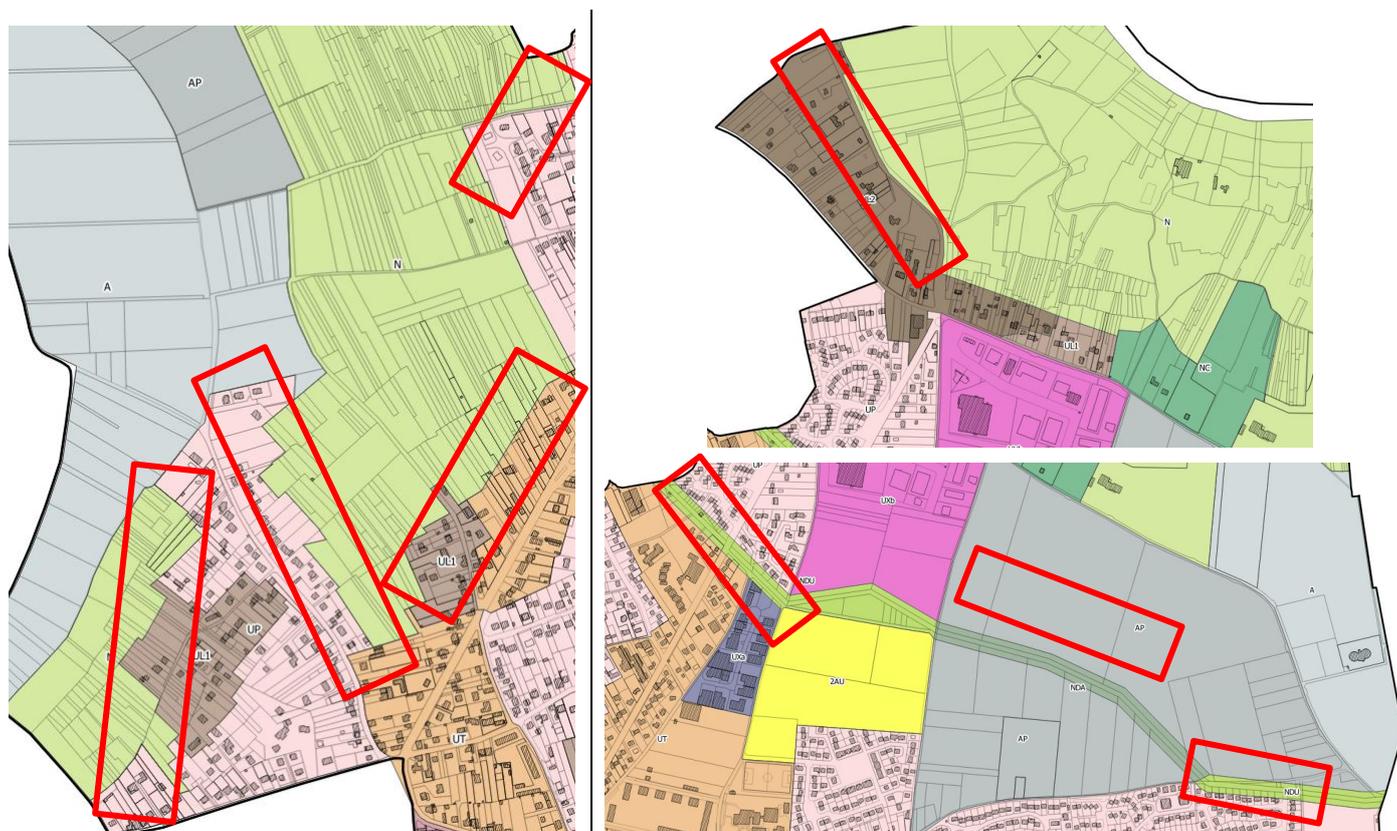
Objectifs	Articles	Règles les plus représentatives
<b>Secteur N, NDA, NDU, Ne et NC</b>		
<b>occupations du sol interdites / occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b>		
Préserver les espaces naturels au maximum	<p><b>Article N.1</b></p> <p><b>Article N.2</b></p>	<p><u>En zone N</u>, secteurs Ndu, Nda, NC sont autorisées sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les aménagements légers types cheminements piétons à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.</li> <li>dans les secteurs à risque d'inondation, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRI approuvé le 27/11/2009 ;</li> <li>dans les secteurs à risque de mouvements de terrain, les constructions autorisées doivent tenir compte des prescriptions contenues dans les documents graphiques et réglementaires du PPRMT cavités souterraines affaissement – effondrement approuvé le 30 août 2013 ;</li> <li>dans la lisière de massif boisé de plus de 100ha identifiée sur les documents graphiques, l'extension des constructions existantes dans la limite de 10m<sup>2</sup> de surface de plancher à condition de ne pas aggraver sa distance avec le boisement;</li> </ul> <p><u>En secteur Nc uniquement</u>, sont autorisés sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>le stationnement de caravanes constituant un habitat non permanent dans le camping existant (dans une limite de 63 places, conformément à l'arrêté préfectoral du 10/10/1972), les habitations légères de loisirs dès lors que les constructions font l'objet d'un traitement paysager de qualité, limitant l'imperméabilisation des sols.</li> </ul> <p><u>En secteur Ne uniquement</u>, sont autorisés sous réserve de conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La réfection des constructions existantes à destination d'équipements de loisirs.</li> </ul>
<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public / conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement / Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>		
<p>Assurer des gabarits de voies suffisants</p> <p>Assurer une desserte en réseau optimale des constructions, dans un objectif de développement durable, de prévention des risques et d'intégration paysagère.</p> <p>Anticiper les besoins relatifs en matière de stationnement.</p>	<p><b>Article N.3</b></p> <p><b>Article N.4</b></p> <p><b>Article N.12</b></p>	<p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, d'une largeur minimum de 6m, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.</p> <p>Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre de faire aisément demi-tour.</p> <p>Tout accès à une voie publique ou privée doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des accès.</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un réseau d'eau potable respectant la réglementation en vigueur.</p> <p>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées domestiques, lorsque le réseau existe.</p> <p>Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune, des objets encombrants et des déchets verts. Ces systèmes de stockage doivent être intégrés dans le projet architectural.</p> <p>Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.</p>
<b>Implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques</b>		
	<b>Article N.6</b>	<u>En zone N, Ndu, Nda, et Nc</u> , les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un recul de <b>5m minimum</b> par rapport à l'alignement des emprises et voies publiques existantes ou à créer.
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>		
	<b>Article N.7</b>	<u>En zone N, Ndu et Nda, Nc</u> , les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait <b>minimum de 5m</b> par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle.
<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété / Emprise au sol des constructions</b>		
Ménager une certaine souplesse quant aux possibilités d'implantation des constructions autorisées (sauf en emprise au sol)	<b>Article N.8</b> <b>Article N.9</b>	<p>L'article 8 n'est pas réglementé.</p> <p><u>En zone N, Ndu, Nda, et Nc</u>, l'emprise au sol des constructions est limitée à <b>5%</b>.</p>
<b>Hauteur maximale des constructions / Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords / Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.</b>		
Assurer l'intégration paysagère des constructions, extensions et annexes.	<b>Article N.10</b> <b>Article N.11</b>	<p><u>En zone N</u>, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à <b>6m au faitage ou à l'acrotère</b>.</p> <p><u>En secteurs Ndu, Nda et Nc</u>, la hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée à <b>2,5m au faitage ou à l'acrotère</b>.</p>

	<b>Article N.13</b>	<p>Les constructions nouvelles et les extensions doivent, par leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et urbains locaux.</p> <p>Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.</p> <p>Les espaces libres de construction, non utilisés pour les parkings, la voirie interne et les aires de stockage à l'air libre doivent être aménagées en espaces verts et plantés.</p>
--	---------------------	---

### Emplacement des habitations vis-à-vis des zones naturelles et forestières



Les zones N, NDU, NDA ne sont pas constructibles pour préserver les milieux naturels. Les hauteurs des nouvelles constructions sont réglementées afin de ne pas dénaturer le paysage. De plus, une lisière de 50 mètre de protection autour des massifs boisés de plus de 100ha renforce la sauvegarde du patrimoine naturel et paysager

**L'étalement urbain est donc fortement limité afin de sauvegarder et valoriser les espaces naturels et forestiers. Les hauteurs des nouvelles constructions sont réglementées afin de préserver le paysage existant.**