

EXAMEN AU CAS PAR CAS

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

VILLE DE MEAUX



SOMMAIRE :

1. Objet de l'examen au cas par cas : mise en place de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la Ville de Meaux.....	3
2. La mise en place de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).....	4
3. Les spécificités du territoire de la Ville de Meaux.....	5
3.1. Un patrimoine urbain riche et diversifié.....	5
3.2. Le patrimoine paysager.....	7
4. Le projet d'AVAP.....	10
5. Impacts de l'AVAP sur le territoire.....	11
5.1. Milieux naturels et biodiversité.....	11
5.2. Paysages.....	12
5.3. Archéologie, architecture et patrimoine.....	12
5.4. Energie.....	13
5.5. Eau.....	14
5.6. Cadre de vie.....	14
6. Annexes.....	15

1. Objet de l'examen au cas par cas : mise en place de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) de la Ville de Meaux

Conformément au décret n°2012-616 du 2 mai 2012, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2013, le champ d'application de l'évaluation environnementale des plans et programmes a été étendu. Ce décret instaure une procédure « d'examen au cas par cas » pour certains types de documents, et notamment les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP).

C'est dans ce contexte que la ville de Meaux saisit la DRIEE pour statuer sur la nécessité de soumettre le projet d'AVAP à une évaluation environnementale.

La DRIEE précise, dans la note relative à l'évaluation environnementale des planifications et l'examen au cas par cas des AVAP, le contenu du dossier d'étude à communiquer :

Éléments à fournir (article R.122-18 I du code de l'environnement)	Dans le cas des AVAP, cela revient à
une description des caractéristiques principales du document, en particulier la mesure dans laquelle il définit un cadre pour d'autres projets ou activités	préciser le périmètre couvert par l'AVAP, les liens avec le PLU (si existant) et la portée réglementaire de l'AVAP
une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document de planification.	décrire les caractéristiques du territoire couvert par l'AVAP, éventuellement des territoires proches, en termes de paysage, patrimoine, exposition aux risques, environnement physique et spécificités environnementales. Ces éléments sont la plupart du temps disponibles dans le diagnostic de l'AVAP, qui peut donc être transmis à l'appui de la demande.
une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document	identifier en fonction des caractéristiques du territoire et des orientations/recommandations de l'AVAP, les incidences potentielles sur les différentes composantes de l'environnement (« note d'incidences »). Cette « note d'incidences » peut être établie en s'inspirant de la grille d'analyse disponible auprès de la DRIEE. La grille établie vise à donner un exemple de raisonnement à suivre, mais ne se veut en rien exhaustive.

2. La mise en place de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)

Par délibération du 18 décembre 2008, le Conseil Municipal a décidé le lancement des études pour la mise en place d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP). Celle-ci a été lancée dans le cadre du Plan Marshall pour la rénovation urbaine du cœur de ville. Dans une optique de redynamisation, la ville a souhaité renforcer et mettre en valeur les atouts patrimoniaux, architecturaux et paysagers qui composent son centre historique et ses faubourgs. En effet, adhérente au réseau Villes et Pays d'art et d'histoire, la Ville de Meaux dispose d'un patrimoine important et diversifié issu de son histoire qu'il est nécessaire de prendre en compte, notamment dans le cadre de la politique de l'habitat et de valorisation touristique et patrimoniale.

La loi Grenelle II du 12 juillet 2010 a remplacé les ZPPAUP par les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP), l'objectif étant d'intégrer les enjeux du Développement Durable ainsi qu'une meilleure concertation avec la population.

La suppression de la ZPPAUP au profit d'une AVAP a été décidée par le Conseil municipal le 18 novembre 2010. Par délibération du 23 juin 2011, le Conseil Municipal a donc décidé de créer une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) sur le territoire communal afin de renforcer les dispositifs de protection actuels et de mieux définir le périmètre de protection.

Le principal objectif de l'AVAP est de mieux encadrer les autorisations d'urbanismes liées au droit des sols dans un périmètre cohérent, et par la même, de renforcer les dispositifs de protections actuels.

En effet, les dispositifs de protection existants comprennent 7 monuments historiques classés et 8 monuments inscrits à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques. Cependant, ils n'englobent pas l'ensemble du patrimoine bâti remarquable de Meaux, comme notamment le tissu ancien du faubourg Saint Nicolas ainsi que les résidences et pavillons du quartier République se trouvant hors du périmètre protégé. Inversement, les périmètres issus de la protection du Mémorial Américain et du sanctuaire de la Baume couvrent des parties ne présentant pas ou peu d'intérêt.

Le règlement, fondé sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental et prenant notamment en compte les orientations d'aménagement et de développement durable dans le PLU, permettra de garantir la qualité architecturales des constructions existantes et à venir, ainsi que l'aménagement des espaces.

Outre l'aspect patrimonial, il permettra aussi de mieux prendre en compte les éléments du paysage mellois dans une optique de préservation.

3. Les spécificités du territoire de la Ville de Meaux

Ensermé dans les boucles de la Marne, le territoire de Meaux est situé au nord-est de la Région Ile-de-France, dans le département de la Seine et Marne, aux confins de la Brie. Chef-lieu d'arrondissement, elle constitue le pôle structurant du Nord de la Seine et Marne. Reliée à Paris par le chemin de fer, la RD 603 et l'autoroute A 4, l'agglomération meldoise a réussi, jusqu'à présent, à s'affirmer comme une entité urbaine ayant conservé son autonomie et son développement propre, à proximité immédiate des grands pôles de croissance de Roissy et Marne la Vallée/Val d'Europe.

3.1. Un patrimoine urbain riche et diversifié (cf. annexe 1 - plan de synthèse de l'évolution des territoires et de ses différentes composantes)

Meaux, labellisée "Villes et Pays d'Art et d'Histoire" possède un centre ancien recelant des monuments historiques classés (Cité Episcopale, Remparts Gallo-Romains, Chapelle de l'Ancien Séminaire) et des rues pittoresques autour de l'ensemble épiscopal. Ce centre ancien se prolonge vers le quartier du Marché, né des foires de Champagne, avec sa place de forme triangulaire et son parcellaire médiéval. De nombreux hôtels particuliers du 17^{ème} et 18^{ème} siècle constituent un patrimoine civil remarquable. Le centre ancien et le quartier du marché sont des « sites inscrits » au titre de la Loi du 2 mai 1930 et inscrits au patrimoine urbain de la Région. Le mémorial américain, au nord-ouest de la commune, a également été inscrit à l'inventaire des monuments historiques nationaux.

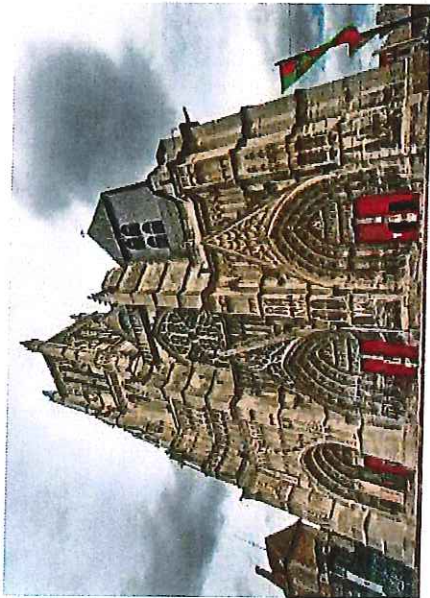
Le développement de l'urbanisation s'est fait à partir du centre historique, point de franchissement de la Marne, dès l'époque romaine. Meaux a connu son véritable développement entre le 12^{ème} et le 15^{ème} siècle qui ont vu la création du centre ancien et des faubourgs de l'actuelle cité. La ville connaît un nouvel essor vers le milieu du 19^{ème} siècle avec la mise en service du chemin de fer Paris/Strasbourg. La première moitié du 20^{ème} siècle se caractérise par une période de stagnation : de 1900 jusqu'à la seconde guerre mondiale, Meaux est une « ville bourgeoise » équipée seulement de petites industries. La seconde moitié du 20^{ème} siècle connaît un important développement de l'urbanisation :

- au Sud-Est (ZUP de Meaux-Beauval),
- au Nord-Est avec la Zone Industrielle,
- au Nord-Ouest, dans le secteur du Parc Frot et de l'hôpital.

Le diagnostic de l'AVAP a détaillé plus précisément l'histoire et l'évolution de la ville de Meaux qui s'est construite et développée autour de 7 grandes phases. Résultats de cette histoire, le tissu urbain meldois actuel est marqué par une diversité des édifices et vestiges hérités ainsi que par une hétérogénéité des formes de bâtis caractéristiques à chaque période. Cela se traduit notamment par l'identification de quatre grands types d'organisation urbaine, présentés dans le règlement de l'AVAP :

- Le centre ancien : tissu de forte densité avec des fronts de rues homogènes et une implantation du bâti à l'alignement. Il est composé essentiellement de maisons de ville, voire petits immeubles de rapport.
- Les faubourgs d'origine rurale : tissu de densité moyenne avec des fronts de rues homogènes et une implantation en ordre continu de fermes et de maisons de maraîchers.

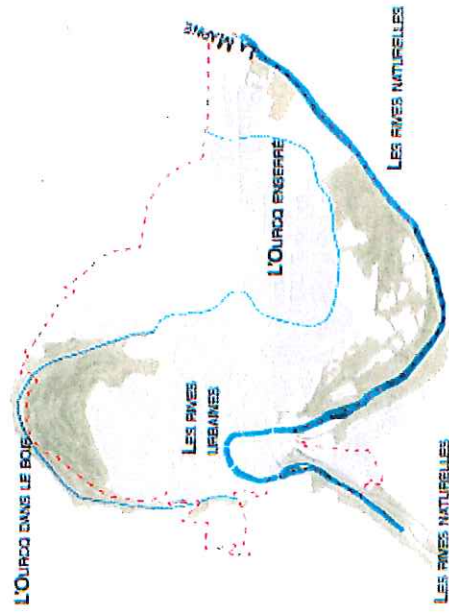
- Les faubourgs pavillonnaires : tissu d'une densité faible avec des fronts de rues homogènes, avec une implantation particulière du bâti en retrait de l'alignement sur rue et dégagé d'une ou plusieurs limites séparatives.
- Les faubourgs constitués d'un tissu mixte, d'immeubles, maisons de ville et pavillons : tissu correspondant aux quartiers périphériques de la ville d'une densité faible avec des fronts de rues hétérogènes (avec alignement ou retrait). Il est composé d'un bâti plus ou moins ancien.



3.2. Le patrimoine paysager (cf. annexe 2 – plan de synthèse des différentes composantes paysagères)

En outre l'importance du patrimoine présent sur la commune Meaux, l'environnement naturel a également une place prépondérante.

- La présence de l'eau : la Marne et le canal de l'Ourcq



Meaux appartient au grand paysage fluvial de la vallée de la Marne inscrite ici entre les plateaux du Mutilien au Nord et de la Brie au Sud. La configuration mouvementée du bassin fluvial génère des alternances d'entités paysagères à prédominance aquatique et alluvionnaire et d'autres, de rebord de coteaux et de crêtes boisées. Meaux s'inscrit dans cette variété de micro-sites et de milieux naturels remarquables grâce au méandre et à la grande boucle de la Marne et au Canal de l'Ourcq, ces deux éléments hydrographiques constituant la trame majeure du paysage meldois.

La configuration du paysage naturel des boucles de la Marne et la valeur du patrimoine architectural historique de la Ville de Meaux sont le fondement de l'attrait touristique du Pays de Meaux et d'une certaine qualité de vie appréciée par les habitants. En effet, les berges du canal de l'Ourcq constituent un support récréatif tout comme les berges de la Marne qui permettent de cheminer notamment le long de la grande boucle au Sud de Meaux.



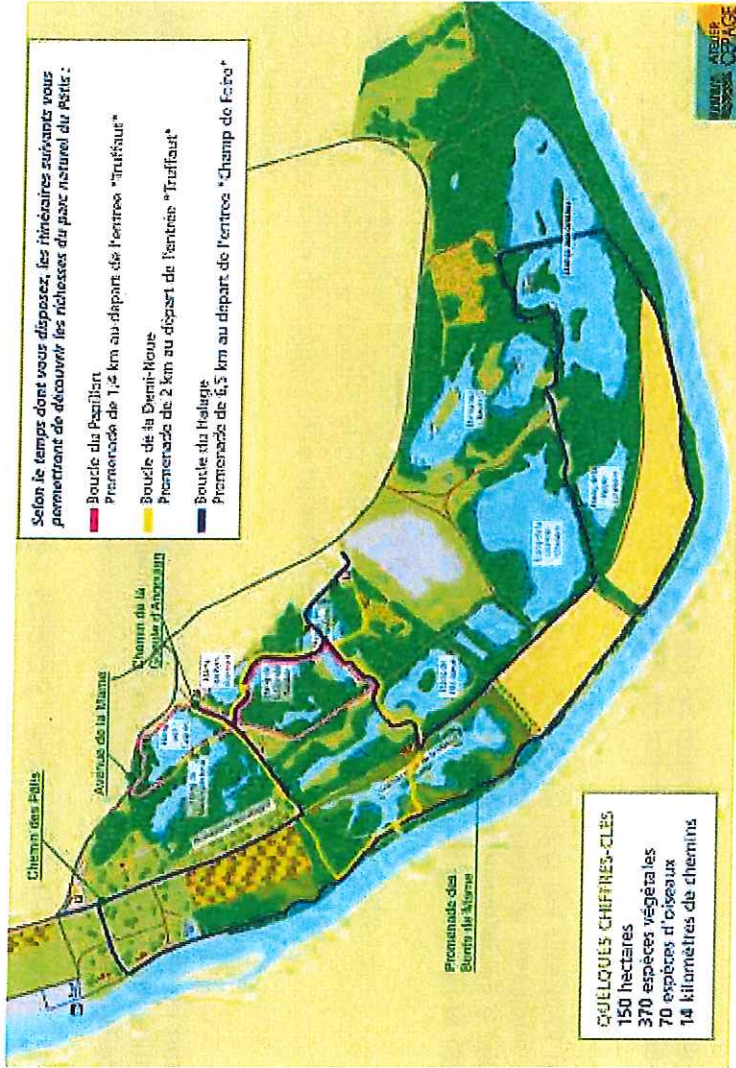
- Les grands espaces naturels et boisés

Deux zones naturelles sont présentes en périphérie de la ville :

- Au nord : le bois Saint-Faron et l'espace boisé d'Orgemont,
- Au sud : la zone naturelle des boucles de la Marne au sud au sein de laquelle le Parc naturel du Pâtis a été aménagé. Ce site présente une mosaïque de milieux diversifiés et des espèces faunistiques et floristiques croissantes en nombre parfois rares. En effet, la boucle de Meaux-Beauval fait partie d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1. 5,6% du territoire est classé en Zone de Protection Spéciale (Boucles de la Marne) et fait partie du réseau Natura 2000.

La ville possède également plusieurs espaces verts en milieu urbain (parc Chenonceau, jardin Bossuet, jardin des Trinitaires...).

Le patrimoine naturel de la Ville présente une grande richesse au niveau de la biodiversité, notamment grâce à la Marne. Cette richesse est aujourd'hui confortée et valorisée par des aménagements et des protections réglementaires. Il est donc nécessaire de préserver cette richesse écologique qui ne cesse de croître comme en témoignent de nouvelles espèces réintroduites sur le site du Parc du Pâtis depuis 2006.



Plan du parc du Pâtis

- La géothermie et énergies renouvelables

Meaux bénéficie d'une nappe géothermale (le Dogger) de « basse température ». Cette ressource est exploitée par le réseau de chaleur urbain qui dessert actuellement 16 000 équivalents logements. Son redéploiement est garanti pour les années à venir notamment dans le cadre de l'aménagement de l'Eco quartier. Un projet de parc photovoltaïque de 14 100 MWh est en cours et des panneaux solaires ont été installés (école Guynemer) et sont prévus sur certains bâtiments publics communaux. Ainsi, il ressort que la Ville de Meaux dispose de potentiels importants pour lutter contre la crise énergétique et le changement climatique, notamment par :

- des ressources naturelles à valoriser pour produire des énergies en s'appuyant notamment sur l'énergie géothermique et solaire,
- un parc de logement en cours de réhabilitation (OPAH-RU, PIG...) permettant d'en améliorer les performances énergétiques.

4. Le projet d'AVAP (Cf. annexe 3 – Plan des protections actuelles + annexe 4 – Périmètre de l'AVAP)

Le diagnostic réalisé pour l'AVAP a été élaboré à partir des connaissances apportées par les ressources documentaires des services communaux et des services régionaux ainsi que sur des recherches bibliographiques et iconographiques complémentaires. Une enquête de terrain à l'échelle parcellaire a également été réalisée, permettant de préciser les caractères spécifiques du patrimoine architectural, urbain et paysager de Meaux.

Le diagnostic de l'AVAP a permis d'identifier :

- les éléments structurants du paysage issus des différentes phases d'urbanisation,
- les implantations spécifiques du bâti propres à chaque époque,
- les caractéristiques architecturales du bâti liées à chaque époque et typologie.

Le périmètre couvre plus de la moitié du territoire communal : presque toute la moitié ouest et le sud de la commune. Il prend en compte le centre ancien historique et les faubourgs où se concentre une diversité d'édifices et de bâtis remarquables à conserver, comprenant de petites maisons de ville d'origine médiévale, des hôtels particuliers, des maisons maraîcher, des villas et pavillons caractéristiques de l'extension urbaine au tournant du 20^{ème} siècle. Il n'a pas été décidé d'intégrer dans le périmètre de l'AVAP les quartiers d'habitat collectif de la seconde moitié du 20^{ème} siècle.

Cependant, ont été également inclus dans le périmètre les entrées de ville, les grands espaces naturels majeurs situés au Nord et au Sud de la Ville ainsi que la Marne et l'Ourcq, ceux-ci marquant les abords de la ville et offrant de belles perspectives aux sorties de la zone urbanisée.

Ainsi, le périmètre va bien au-delà des servitudes cumulées des abords des quinze monuments historiques protégés de la ville. Les objectifs de l'AVAP couvrent tous les champs de préservation du patrimoine architectural, urbain et paysager, en compatibilité avec le PADD. A cet effet, 9 enjeux prioritaires pour la Ville de Meaux ont été identifiés :

- Enjeux paysagers :
 1. Préserver les liens avec le paysage du Pays de Meaux
 2. Moduler la transition entre espaces naturels et la ville
 3. Conforter les continuités de cheminement
- Enjeux urbains :
 4. Associer densité urbaine et intimité des jardins
 5. Redonner une identité aux espaces publics majeurs
 6. Structurer et aménager l'espace public

- Enjeux architecturaux :

7. Composer avec l'ancienne structure parcellaire
8. Accompagner l'évolution du bâti ancien
9. Entretien et restaurer le bâti ancien

Le règlement a été établi selon une graduation correspondant au niveau des enjeux patrimoniaux et prenant en compte les enjeux du développement durable dans les constructions existantes et à venir, en lien avec le PADD.

5. Impacts de l'AVAP sur le territoire (cf. annexe 5 – AVAP / Plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines + annexe 6 – AVAP / Plan de mise en valeur des composantes architecturales + annexe 7 – Schéma de synthèse des orientations du PADD)

5.1. Milieux naturels et biodiversité

Dans le périmètre concerné par l'AVAP, on retrouve une ZNIEFF de type 1 « les boucles de Meaux-Beauval », une zone Natura 2000 (zone naturelle du Pâtis), des zones humides (boucle Saint-Faron au nord) et des éléments de trame verte et bleue (bords de Marne, canal de l'Ourcq, deux poumons verts).

Au niveau du PLU, le règlement interdit de porter atteinte aux zones d'alertes potentiellement humides (zone naturelle des Brassets, zones Natura 2000, Zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), espace boisé classé...) ainsi qu'aux principaux espaces verts connus ou en projet. L'étude faune/flore récente montre que le précédent zonage, non impacté par la présente révision du PLU, permet à la faune et la flore de se développer et de s'enrichir.

L'AVAP apparaît comme un cadre de référence pour préserver ces secteurs aménagés (Pâtis) ou en voie de l'être (Saint-Faron). Le document émet des préconisations afin de mieux valoriser le Bois Saint-Faron et le Chemin Blanc, situé au Nord de la commune, à l'image du Parc du Pâtis, au Sud, notamment en travaillant sur la lisière d'épaisseur autour du Chemin Blanc traversant le bois Saint-Faron pour éviter l'effet couloir, en adaptant un mode de gestion différencié des pelouses et en intégrant de nouveaux cheminements. Les essences horticoles seront supprimées au profit d'espèces endémiques. Il propose notamment le classement d'une partie du bois Saint-Faron en ZNIEFF.

5.2. Paysages

Le périmètre de l'AVAP intègre des sites classés et inscrits principalement dans les quartiers Cathédrale, du Marché et du Faubourg Saint-Nicolas, ainsi que des parcs et jardins intégrés en milieu urbain (le jardin Bossuet, le parc du Pâtis, le jardin des Trinitaires, la prairie des Cordeliers...) et des alignements d'arbres remarquables. Sont également pris en compte les deux éléments majeurs hydrographiques : la Marne et le canal de l'Ourcq.

En outre des propositions de traitement paysager pour le Bois Saint-Faron, l'AVAP émet des préconisations de mise en valeur du paysage, notamment sur les entrées de la ville et le plateau agricole, qui constituent des points de vue privilégiés sur le centre ancien et plus particulièrement sur la Cathédrale Saint-Etienne. Afin de renforcer la cohérence du paysage urbain, l'AVAP propose aussi de conforter et de rétablir les continuités paysagères ou bâties qui conduisent le regard le long des rues.

L'AVAP prend également en compte la préservation et la mise en valeur des sentes et jardins en cœur d'îlot, présents principalement dans le faubourg Saint-Nicolas. Il préconise également une urbanisation de la prairie des Cordeliers, identifiée comme une zone à urbaniser dans le PLU, sur les principes du tissu urbain du Faubourg Saint-Nicolas afin d'assurer une transition avec le Bois Saint-Faron. Au niveau du PLU, il est à préciser concernant la zone à urbaniser de « la prairie des Cordeliers », celle-ci a été fortement réduite en secteur ouest afin de prendre en compte le risque majeur d'inondation identifié dans le PPRI.

5.3. Archéologie, architecture et patrimoine

Le tissu urbain du centre ancien est encore principalement organisé sur celui de l'Ancien Régime. Il est proposé d'adapter la gestion du parcellaire afin de tenir compte de l'évolution de celle-ci, tout en préservant le tissu parcellaire existant. Ainsi, dans les quartiers ayant une forte densité, il sera possible de regrouper plusieurs entités en conservant l'ancienne limite et les différents rythmes de chaque façade. Par ailleurs, dans les quartiers moins denses, les divisions parcellaires seront possibles, dans un objectif de densification sur le front bâti et de préservation des fonds de parcelles.

Concernant la préservation du bâti, on retrouve dans l'ensemble un bâti ancien de qualité, bien que certaines constructions plus anciennes présentent des fragilités. Le règlement de l'AVAP imposera que toute disposition architecturale ancienne conservée sur un bâti servira de référence pour toute intervention concernant la volumétrie, les façades, les toitures, les menuiseries et les ferronneries. S'agissant des constructions neuves, elles pourront soit s'inscrire dans l'architecture déjà en place, soit jouer sur une alternative plus contemporaine.

Pour chaque type de bâti des recommandations et prescriptions de conservation spécifiques ont été établis. Cela concerne également le traitement des devantures commerciales.

5.4. Energie

La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux s'est dotée d'un Plan Climat Energie Territorial de la Communauté d'Agglomération 2014 adopté en novembre 2014. En parallèle, un schéma directeur pour le développement du réseau de chaleur a été réalisé en octobre 2014.

L'enjeu principal pour la ville est le développement du réseau de chaleur et l'amélioration du mix énergétique en faveur de la géothermie. Un projet de parc solaire est également prévu.

Concernant l'AVAP, le règlement pourra autoriser le développement des énergies alternatives sur les constructions anciennes ou à venir, au cas par cas, en fonction de l'intérêt patrimonial de l'immeuble concerné :

- Les capteurs solaires sont autorisés dans les constructions neuves. Dans les constructions anciennes, elles seront autorisées au cas par cas (notamment en fonction de la pente et des versants).
- L'installation d'éolienne devra faire l'objet d'une autorisation préalable, et fera l'objet d'un examen au cas par cas. Elle peut être autorisée sur des bâtiments ne présentant pas une forte valeur architecturale ou remarquable.
- Les pompes à chaleur sont admises sous certaines conditions : non visible de l'espace public et installation en partie basse des bâtiments.
- L'isolation par l'extérieur est autorisée sous condition. D'autres alternatives sont également préconisées à l'ITE pour les bâtiments remarquables : l'isolation thermique intérieure, les enduits isolants extérieurs en substitution des enduits existants ou des enduits isolants intérieurs.

En outre, la Ville de Meaux propose un panel de dispositifs d'aide à l'habitat privé pour aider les propriétaires à effectuer les travaux de rénovation, notamment ceux permettant une amélioration thermique (OPAH-RU, PIG Energie).

5.5. Eau

La Ville de Meaux est considérée comme un « Territoire à risque important d'inondation ». D'une manière générale, dans le PLU, il n'est pas prévu de zones à urbaniser (AU) dans les zones d'expansion des crues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI). La zone AUE située en bord de Marne sur lequel est implanté le port de Meaux est reclassée en UE. Ce secteur urbanisé confirme la vocation portuaire du secteur et favorise le développement d'un pôle d'activités lié au tourisme fluvial ainsi qu'aux sports nautiques.

Par ailleurs, tout projet d'aménagement intègre déjà l'infiltration à la parcelle et le débit de fuite.

L'AVAP quant à lui préconise l'utilisation des revêtements de sols perméables permettant l'infiltration des eaux de pluies dans le sol et aux abords des bâtiments, notamment en encourageant la pose de pavés traditionnels à joints de terre dans certains types d'habitats (ex. fermes et maisons maraîchers).

Il émet également des préconisations en termes d'urbanisation, dans l'objectif de conserver la structure parcellaire hérité de l'ancien régime, notamment en préservant les fonds de parcelles et les sentes du Faubourg Saint-Nicolas.

5.6. Cadre de vie

Le territoire est concerné par un Plan d'Exposition au Bruit. L'AVAP intègre cet enjeu par la requalification des axes routiers et des entrées de villes (D603, D405, et N36), notamment avec des préconisations d'insertion paysagère ainsi que la diminution des gabarits des axes circulants afin d'intégrer différents modes de circulations douces.

Est également identifié comme un enjeu majeur, la confortation et le renforcement la continuité des cheminements, afin de moduler la transition entre les espaces naturels et urbain. A cet effet, l'AVAP identifie un maillage complémentaire en lien avec la trame verte et bleue déjà inscrites dans le PADD du PLU, notamment dans l'objectif de mieux mettre en valeur les différents milieux présents dans la commune et mettant en évidence la présence de l'eau.

Certaines voies et lieux ont été repérés comme représentant un enjeu majeur en termes d'espace public. L'AVAP propose d'harmoniser certains principes d'aménagement et de décliner des préconisations spécifiques en fonction de l'origine plus ou moins ancienne de l'espace public.

6. Annexes

Annexe 1 : Plan de synthèse de l'évolution des territoires et de ses différentes composantes

Annexe 2 : Plan de synthèse des différentes composantes paysagères

Annexe 3 : Plan des protections actuelles

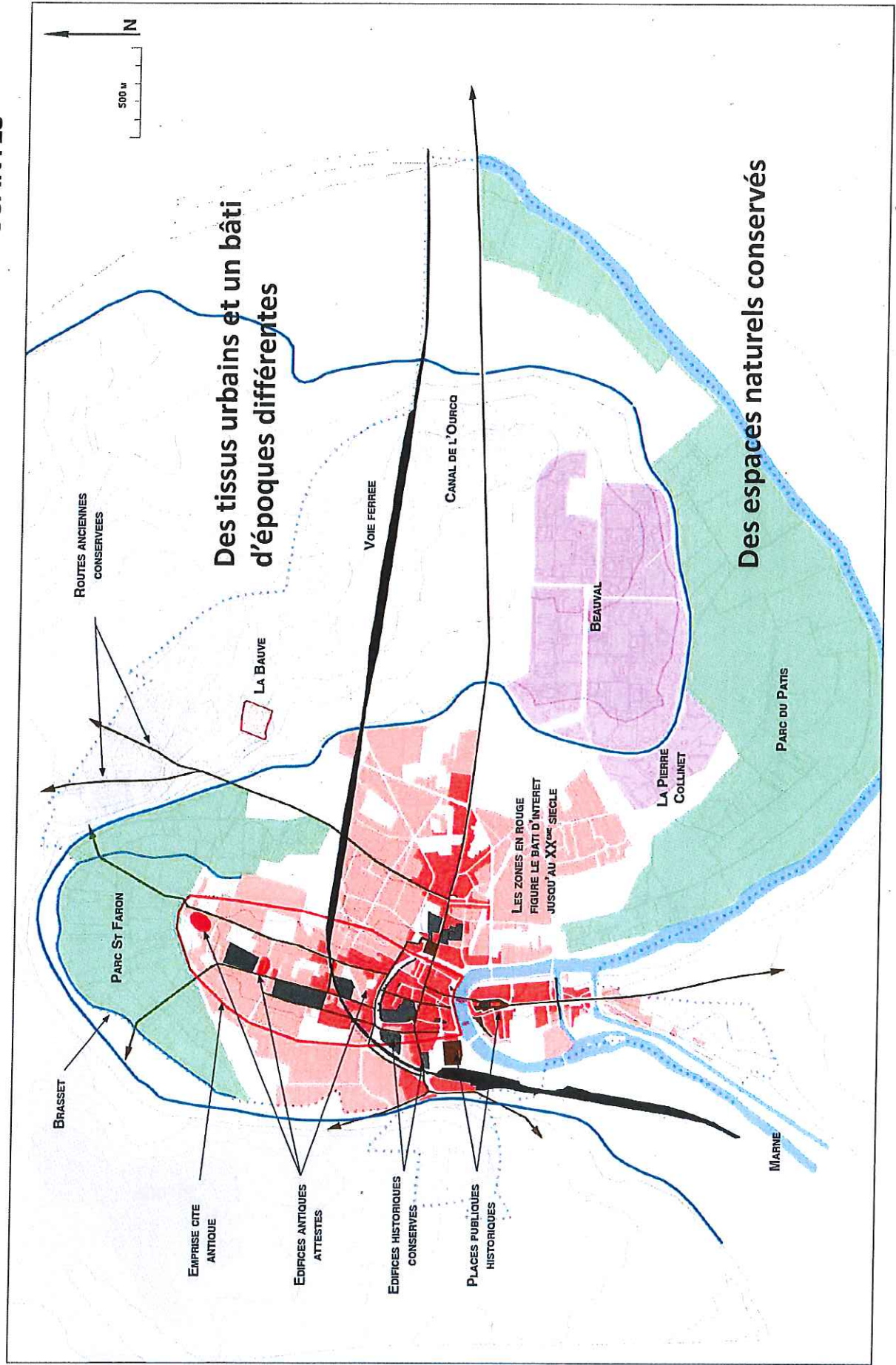
Annexe 4 : Périmètre de l'AVAP

Annexe 5 : AVAP / Plan de mise en valeur des composantes paysagères et urbaines

Annexe 6 : AVAP / Plan de mise en valeur des composantes architecturales

Annexe 7 : Schéma de synthèse des orientations du PADD

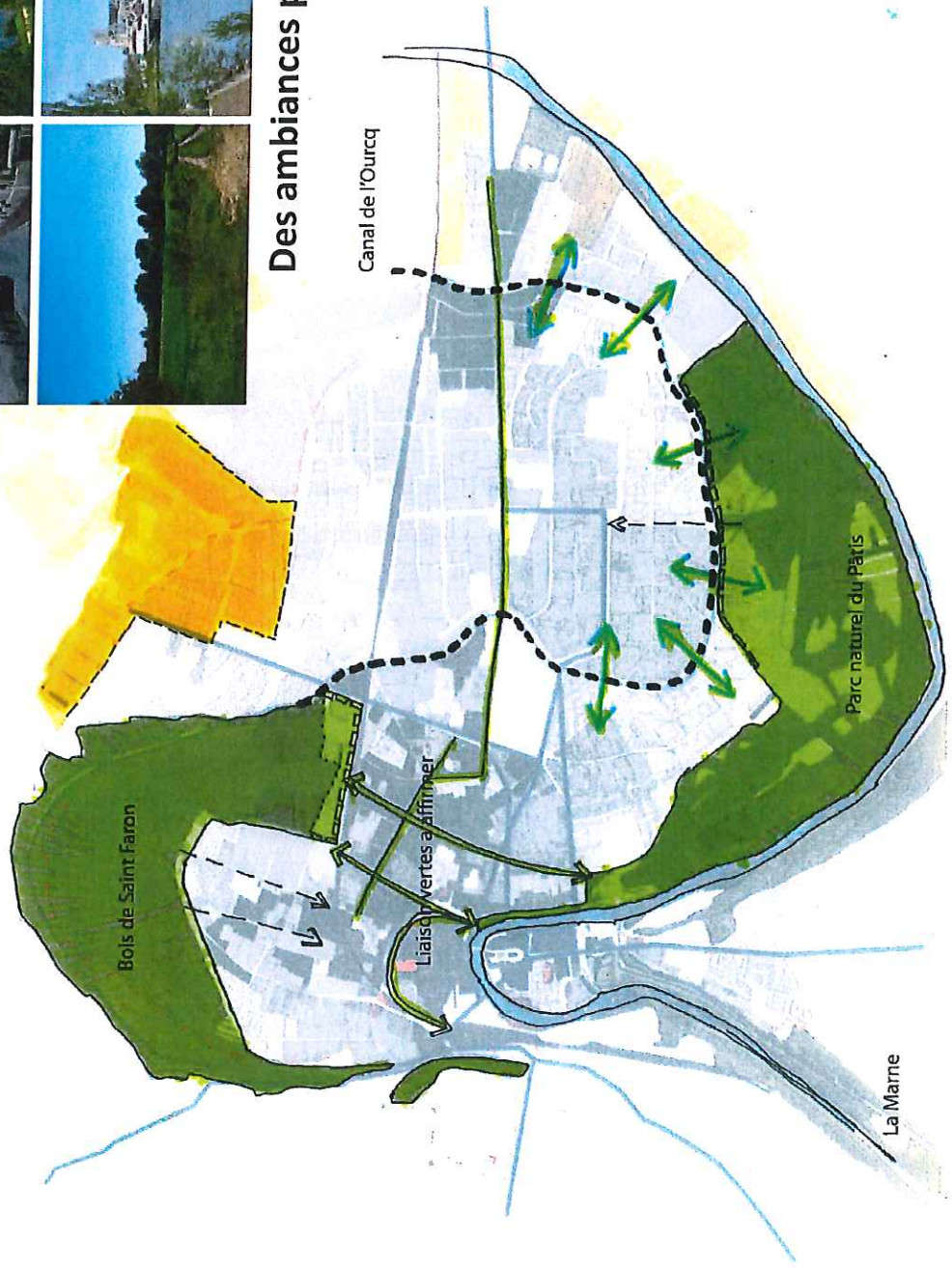
PLAN DE SYNTHÈSE DE L'ÉVOLUTION DU TERRITOIRE ET DE SES DIFFÉRENTES COMPOSANTES



PLAN DE SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

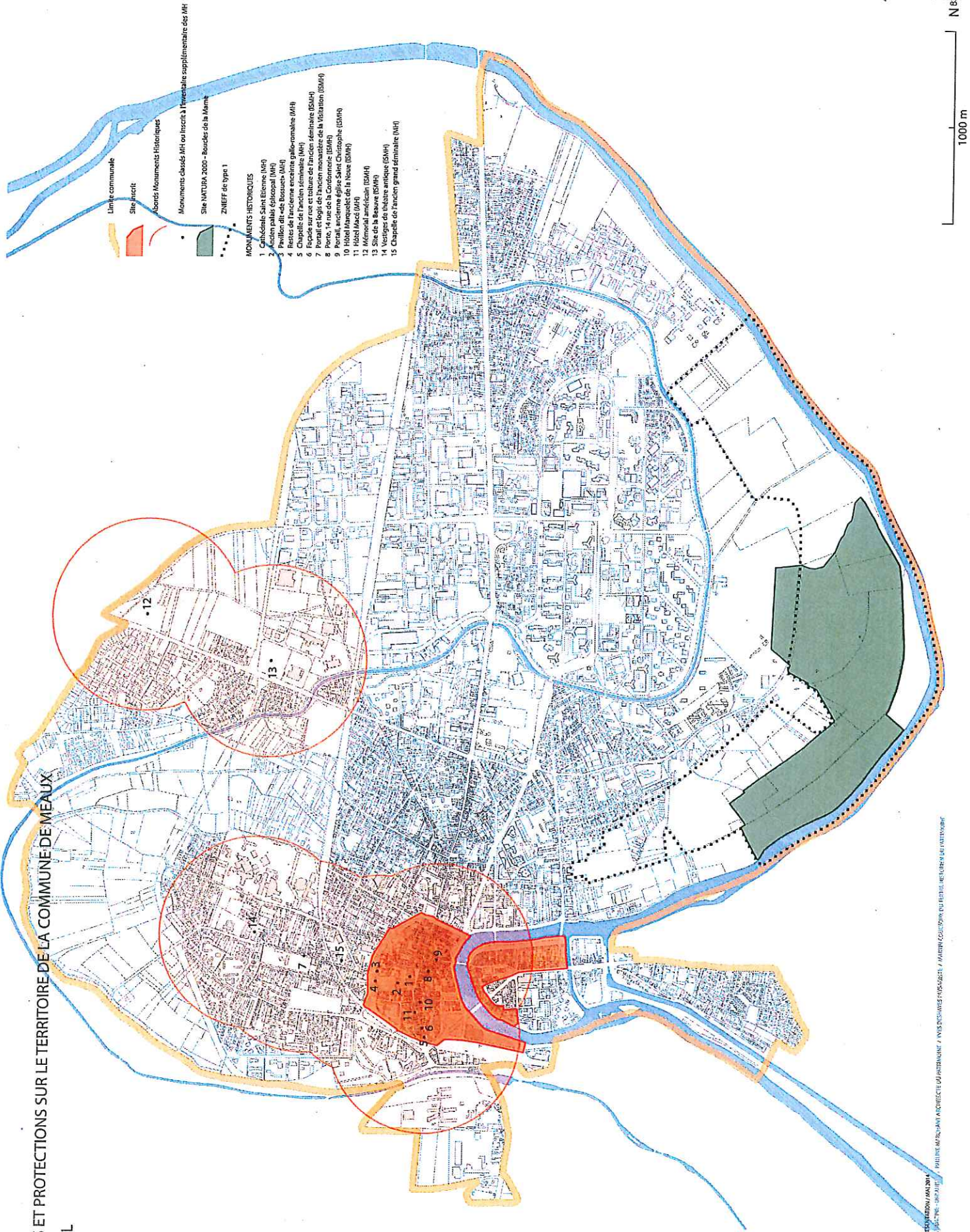


Des ambiances paysagères très diverses



- Liaison verte
Axes plantés
- Percées depuis le
bois de Saint-Faron
- Liaison entre
Beauval et le Pâtis
- Canal de l'Ourcq
Vecteur de liens
- Lisière à conforter entre la
ville et les espaces naturels
- Axes plantés à valoriser
- Lisière à conforter entre la
ville et l'agriculture

SERVITUDES ET PROTECTIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE MEAUX ÉTAT ACTUEL



Monuments classés MH ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des MH

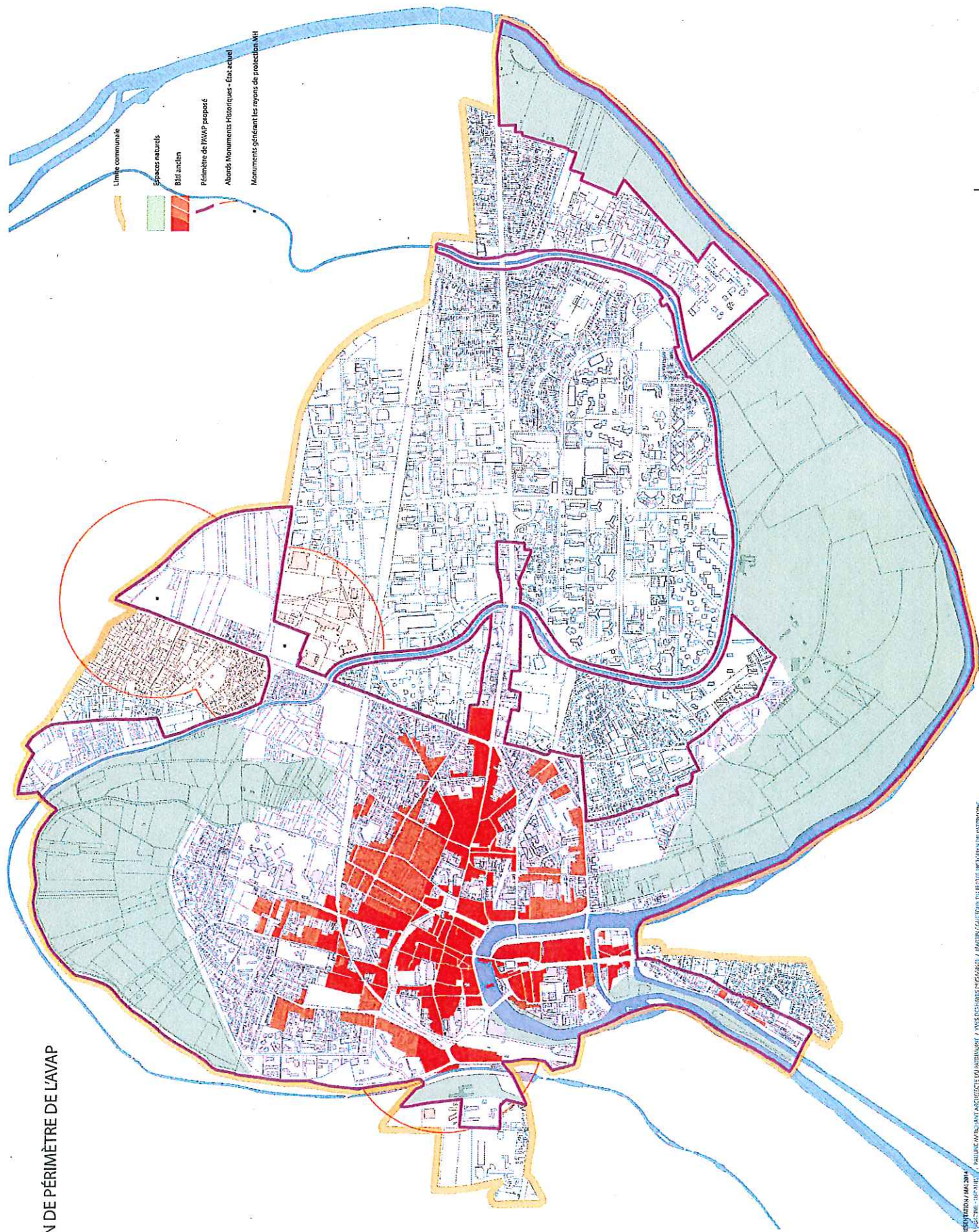
Site NATURA 2000 - Bords de la Marne

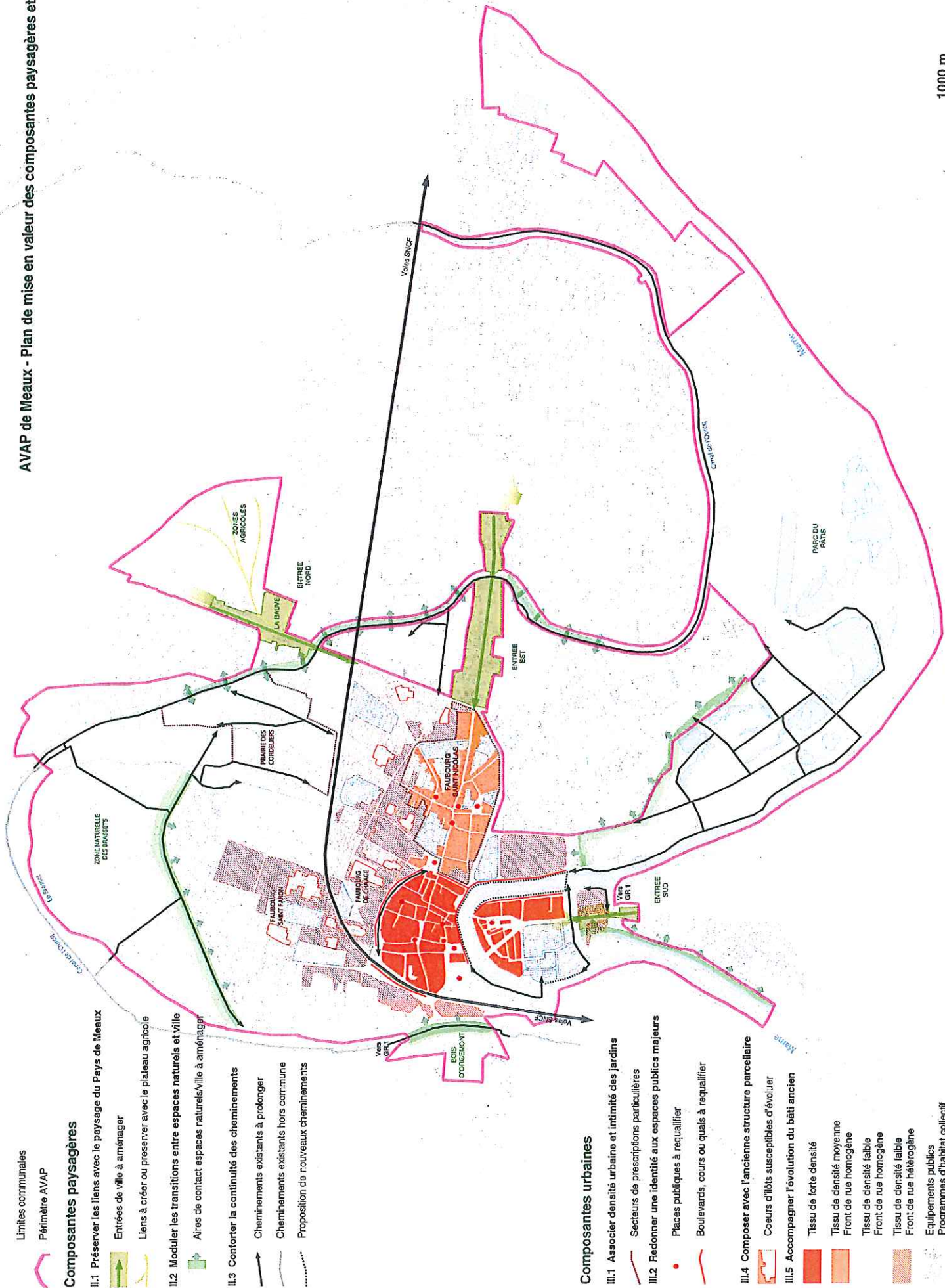
ZNIEFF de type 1

MONUMENTS HISTORIQUES

1. Cathédrale Saint Etienne (MH)
2. Palais épiscopal (MH)
3. Palais de Justice (MH)
4. Bords de l'ancienne enceinte pallo-romaine (MH)
5. Chapelle de l'ancien séminaire (MH)
6. Façade sur rue et toiture de l'ancien séminaire (ISMH)
7. Porail et logis de l'ancien monastère de la Visitation (ISMH)
8. Porail, 14 rue de la Cordannerie (ISMH)
9. Porail, ancienne église Saint Christophe (ISMH)
10. Hôtel Marquet de la Noue (ISMH)
11. Hôtel de l'ancien américain (ISMH)
12. Site de la place de la Cordannerie (ISMH)
13. Site de la place de l'ancien américain (ISMH)
14. Vestiges de l'ancien séminaire (ISMH)
15. Chapelle de l'ancien grand séminaire (MH)

PROPOSITION DE PÉRIMÈTRE DE LAVAP





Limites communales
Périmètre AVAP

Composantes paysagères

II.1 Préserver les liens avec le paysage du Pays de Meaux

- Entrées de ville à aménager
- Liens à créer ou préserver avec le plateau agricole

II.2 Moduler les transitions entre espaces naturels et ville

- Aires de contact espaces naturels/ville à aménager

II.3 Contourner la continuité des cheminements

- Cheminements existants à prolonger
- Cheminements existants hors commune
- Proposition de nouveaux cheminements

Composantes urbaines

III.1 Associer densité urbaine et intimité des jardins

- Secteurs de prescriptions particulières

III.2 Redonner une identité aux espaces publics majeurs

- Places publiques à requalifier
- Boulevards, cours ou quais à requalifier

III.4 Composer avec l'ancienne structure parcellaire

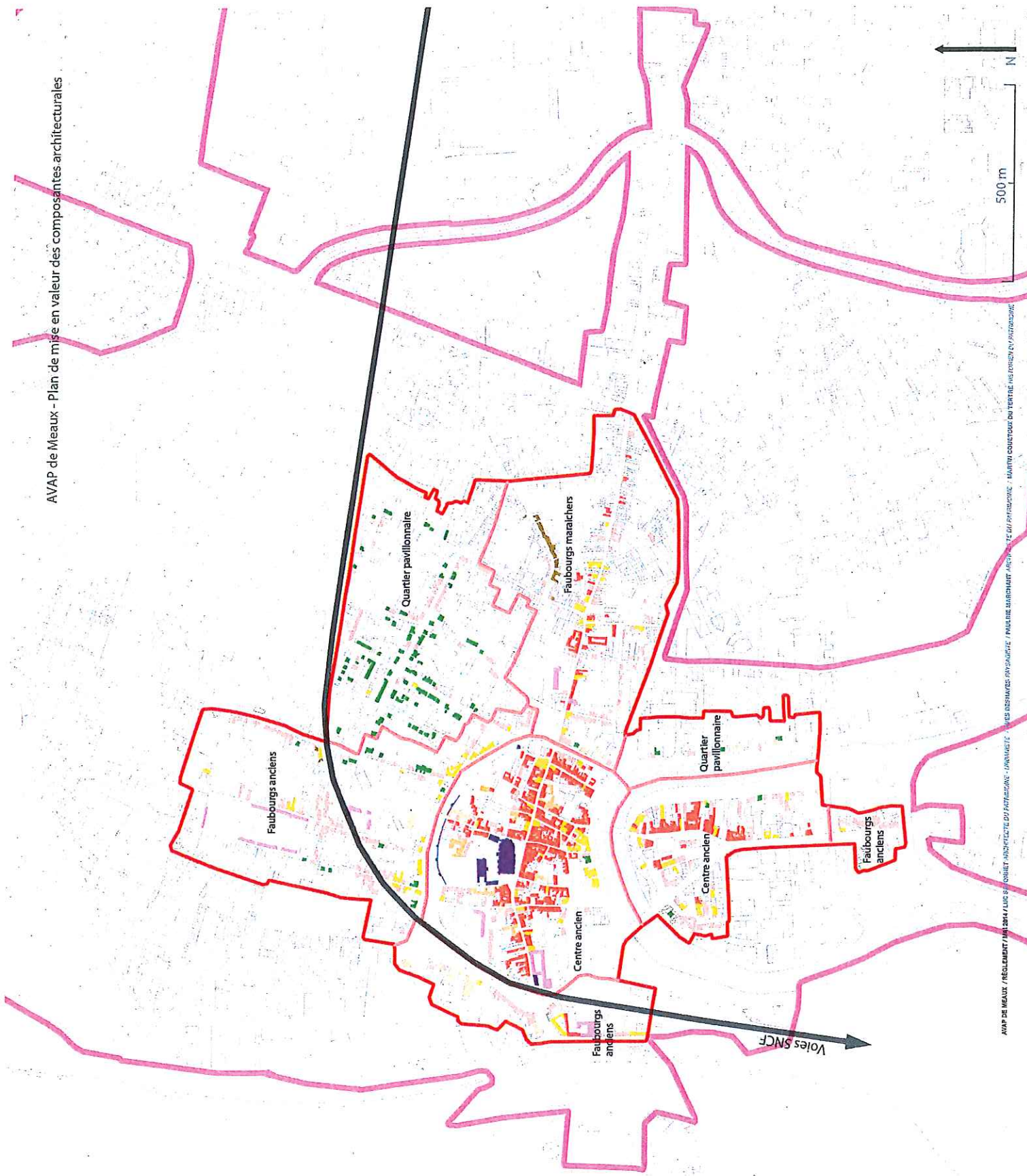
- Coeurs d'îlots susceptibles d'évoluer

III.5 Accompagner l'évolution du bâti ancien

- Tissu de forte densité
- Tissu de densité moyenne
- Front de rue homogène
- Tissu de densité faible
- Front de rue homogène
- Tissu de densité faible
- Front de rue hétérogène
- Equipements publics
- Programmes d'habitat collectif

1000 m

N



Limites communales
Périmètre AVAP

IV.3 Les Maisons de ville

- Maisons de ville Ancien Régime
- Maisons de ville 19e et début 20e s.

IV.4 Les Fermes et maisons de maraichers

- Bâti d'origine rurale

IV.5 Les hôtels particuliers

- Hôtels particuliers 17-18e s.
- Hôtels particuliers 19e s.

IV.6 Les villas, pavillons en bande ou isolés

- Villas et pavillons 19e s.

IV.7 Les immeubles de rapports

- Immeubles 19e s.

Edifices publics

- Edifices publics médiévaux
- Edifices publics 17-18e s.
- Edifices publics 19e s.

Périmètres

- Périmètre patrimoine bâti remarquable
- Quartiers à typologie de bâti dominante

Schéma de synthèse des orientations du PADD

