

SOCAREN



NOISY-LE-GRAND

ZAC des BAS HEURTS

**CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE des BAS HEURTS**

PROJET DE DOSSIER DE CREATION de ZAC

SOCAREN



NOISY-LE-GRAND

ZAC des BAS HEURTS

**CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE des BAS HEURTS**

RAPPORT DE PRESENTATION

Sommaire

I.	Objet et justification de l'opération	3
1.	LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION.....	3
A.	Noisy-Le-Grand, un territoire ambitieux et stratégique	3
B.	Le secteur des Bas Heurts.....	4
C.	Le périmètre de la ZAC des Bas Heurts	5
D.	Genèse, objectifs, concertation et enjeux	6
E.	La définition du projet d'aménagement du secteur des Bas Heurts	8
II.	Description de l'état du site et de son environnement	12
1.	LE MILIEU PHYSIQUE.....	12
A.	Situation géographique	12
B.	Climat	12
C.	Sols et sous-sols	13
D.	Eaux	13
2.	LE MILIEU NATUREL	13
A.	Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-De-France	13
B.	Zones humides	13
C.	Trame verte et trame bleue	14
D.	Périmètres d'inventaire et de protection	15
E.	Enjeux floristiques	15
F.	Enjeux faunistiques.....	15
3.	LE MILIEU HUMAIN	17
A.	Repère socio-économique	17
B.	Fonctionnement urbain	17
C.	Occupation du sol	17
D.	Activités et équipements.....	18
E.	Projets à proximité du périmètre d'étude.....	19
F.	Déchets.....	19
G.	Foncier.....	20
H.	Réseaux	21
4.	Risques majeurs	21
A.	Risques naturels.....	21
B.	Risques technologiques	22
5.	Déplacements et accessibilité	22
A.	Réseau viaire	22
B.	Stationnement	22

C.	Transports en commun.....	22
D.	Modes actifs.....	22
6.	Paysage et patrimoine culturel	23
A.	Paysage	23
B.	Patrimoine culturel	23
7.	Energie.....	23
A.	Contexte réglementaire.....	23
B.	Situation énergétique existante.....	23
8.	Santé publique	24
A.	Qualité de l'air	24
B.	Ambiance sonore	24
C.	Emissions lumineuses	24
D.	Emissions odorantes	24
E.	Pollution des sols et des eaux	24
III.	Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone	25
IV.	Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu	27
1.	DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR.....	27
A.	Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2030	27
B.	Le contrat de développement territorial	27
C.	Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ses annexes	28
D.	Le Plan Local de l'Habitat (PLH).....	29
2.	Prise en compte des plans, schémas et programmes relatifs à l'environnement.....	29
A.	Avec le Plan de Déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF).....	29
B.	Avec les documents relatifs à la gestion de l'eau.....	30
C.	Avec le schéma de cohérence écologique d'Ile-de-France (SRCE)	30
D.	Avec les documents relatifs aux déchets	31
E.	Avec les plans et schémas relatifs à l'énergie, à l'air et au climat	31
F.	Avec le plan relatif au bruit	32
G.	Avec les documents relatifs aux risques	32
H.	Avec l'Agenda 21.....	32
3.	INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN	33
A.	Un projet urbain s'inscrivant en transition avec le tissu pavillonnaire existant	33
B.	Une intégration paysagère maîtrisée, héritée des jardins pavillonnaires.....	35
C.	La consolidation du réseau viaire.....	38
D.	Des performances énergétiques élevées	39
V.	RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	40

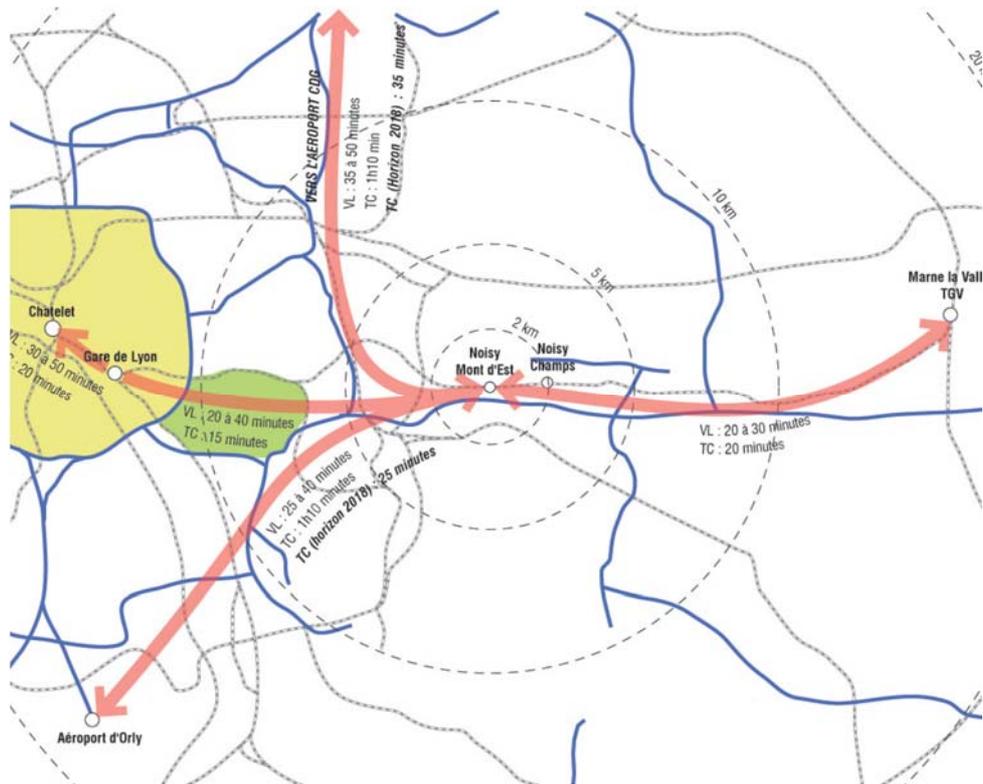
I. Objet et justification de l'opération

1. LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION

A. Noisy-Le-Grand, un territoire ambitieux et stratégique

La commune de Noisy-le-Grand, située au carrefour entre les départements de la Seine-Saint-Denis, dont elle fait partie, de la Seine-et-Marne et du Val-de-Marne, jouit d'une situation privilégiée. Située aux portes de Paris, la Ville est un véritable carrefour d'échanges.

Avec ses deux lignes, la A et la E, et ses 3 stations de RER (Noisy-Champs, Noisy Mont d'Est et les Yvris), Noisy est au cœur d'un réseau dense qui permet d'accéder au centre de Paris en 30 minutes et aux deux principaux aéroports en moins de 45 minutes.



Commune rurale puis de villégiature des parisiens au cours du XXème siècle, la commune connaît une croissance démographique et économique forte depuis la fin des années 1960, qui a vu la réalisation sur une partie de son territoire des premières tranches de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée. Aujourd'hui pôle majeur de l'Est parisien, Noisy-le-Grand aspire à conforter ce statut tout en réconciliant les différentes composantes de son histoire.

B. Le secteur des Bas Heurts

Le secteur dit des « Bas Heurts » est situé dans les quartiers Ouest de la commune de Noisy-le-Grand, situé à 10 km à l'est de la ville de Paris.



La ville a planifié l'aménagement de ses quartiers ouest dans l'objectif de développer un projet où se croisent les problématiques sociales, fonctionnelles, économiques et environnementales. Les secteurs des « Bas Heurts » et de Maille Horizon Nord sont apparus comme stratégiques au regard des enjeux de renouvellement urbain, de création de logements et de rééquilibrage de l'implantation de bureaux en Ile-de-France, vis-à-vis de l'Ouest parisien.

Ainsi, la ville a choisi le site des Bas Heurts pour mener à bien les objectifs suivants :

- Mettre en œuvre un projet urbain « durable », respectueux de l'environnement et du patrimoine bâti afin de créer un quartier équilibré et de qualité,
- accueillir des programmes de logements variés, en complément des pavillons existants et maintenu à l'échelle du quartier,
- créer des équipements dans une partie du territoire qui en dispose peu.

Le secteur dit des « Bas Heurts » est actuellement de très faible densité (une quarantaine d'habitants sont présents sur le périmètre). Il a été progressivement acquis par la Ville au gré des opportunités

foncières pour en réserver le potentiel foncier. À proximité du centre-ville, de grands centres commerciaux et économiques (Les Arcades, quartier de bureaux du Mont d'Est) et des nœuds de transport lourd (gares RER), ce site occupe une position stratégique.

La démarche de ce projet urbain est donc à la fois celle d'un programme de logements et celle d'amélioration du fonctionnement d'un secteur de la ville.

Cet aménagement s'inscrit dans la continuité de l'aménagement de la ZAC Maille Horizon Nord, actuellement en cours de réalisation. L'aménagement de la future ZAC des Bas Heurts représente ainsi une opportunité de raccorder ce quartier à la ZAC voisine Maille Horizon Nord, d'améliorer l'environnement général des habitants amenés à rester sur place et de favoriser la construction de nouveaux logements et d'équipements publics à proximité d'un pôle tertiaire majeur et d'infrastructure de transports en commun structurante du Grand Paris.

La population noiséenne étant en pleine extension, la ville fait face à une demande de logements croissante à laquelle ce projet de ZAC des « Bas Heurts » permettra en partie de répondre.

Par ailleurs le site des Bas Heurts présente l'avantage d'un réseau de desserte très bien établi et de premier rang (RER A, autoroute A4, etc.), de fortes opportunités foncières, mais aussi d'un fort potentiel paysager du fait de sa position en balcon sur la vallée de la Marne et un patrimoine végétal hérité des jardins pavillonnaires.

C. Le périmètre de la ZAC des Bas Heurts

Le périmètre de la ZAC couvre une superficie d'environ 11,5 hectares et est délimité par les rues ci-après indiquées :

- Au Nord, par la rue Pierre Brossolette,
- Au Sud, par la rue des Bas Heurts,
- A l'Est, par l'avenue Montaigne (sur la section comprise entre la rue des Bas Heurts et la rue André Malraux) et par l'avenue de Neuilly (D75 – sur la section comprise entre la rue André Malraux et la rue Pierre Brossolette),
- Et à l'Ouest, par la rue des Aulnettes.

Le périmètre de la ZAC exclu les copropriétés situées le long de l'Avenue Montaigne, le collège François Mitterrand et le lycée Evariste Galois.

Le périmètre de la ZAC représenté sur le plan parcellaire est disponible en annexe au présent rapport de présentation.

- mettre en place une démarche de concertation renouvelée mobilisant les différentes parties prenantes, notamment les habitants du quartier, les riverains et les habitants de Noisy-le-Grand, afin de définir un projet partagé ;
- développer un quartier résidentiel tenant compte des quartiers pavillonnaires environnants, des habitations préservées sur le secteur et créant une identité harmonieuse alliant l'histoire du quartier et l'accueil des nouveaux habitants ;
- aménager un quartier en lien avec le nouveau quartier Maille Horizon Nord en prolongeant notamment son jardin public.

- **Concertation**

Pour poursuivre ces objectifs, la ville a décidé, par délibération n°16/203-1 du 16 décembre 2016, d'engager une nouvelle démarche de concertation préalable à l'opération d'aménagement dite des « Bas Heurts ».

Trois ateliers au total ont été organisés sur la période du 21 janvier au 1er février 2017 :

- Le premier atelier dit « d'introduction » s'est décomposé comme suit :
 - o Le premier temps de cet atelier a été dédié à la présentation aux habitants de la démarche et du programme de la concertation, d'échanger autour des attentes de chacun vis-à-vis de la démarche et d'évoquer les grandes orientations du projet mises en perspective des enjeux du projet d'aménagement du quartier des Bas Heurts dans le contexte de la métropole du Grand Paris.
 - o Le deuxième temps a été consacré à une balade urbaine à travers le site permettant aux habitants de s'exprimer et visant à identifier, réagir et partager in situ les enjeux et objectifs du projet urbain des Bas Heurts.
- Le deuxième atelier s'est tenu autour des thématiques liées aux « voiries, espaces publics et mobilités ».
- Le troisième atelier s'est déroulé le 1er février 2017 autour de la thématique « typologie et formes urbaines ».

Une réunion publique est venue clôturer la phase de concertation préalable à la création de la ZAC le 19 avril 2017 ayant conduit à la définition de nouveaux éléments de composition du projet urbain.

- **Enjeux**

Le projet de ZAC des « Bas Heurts » cherche à répondre aux objectifs définis dans l'orientation particulière d'aménagement n°5 du projet de P.L.U. arrêté, à savoir :

- Développer une offre à dominante de logements (maisons, intermédiaires, collectifs) avec une variabilité des hauteurs allant de R+1+c à R+4 et ponctuellement R+4+c en tenant compte des constructions basses existantes, par un abaissement des hauteurs des constructions voisines.
- Prolonger le Parc de la ZAC « Maille Horizon Nord » par la création d'un espace public central
- la réalisation d'équipements publics répondant aux besoins nouveaux ;
- le renforcement d'un maillage de circulation douce, en vue de relier le quartier avec son environnement et en particulier les bords de Marne et le pôle multimodal du Mont d'Est.

Les secteurs des Bas Heurts et de Maille Horizon Nord représentent un territoire stratégique au regard des enjeux de renouvellement urbain, de création de logements et de rééquilibrage de l'implantation de bureaux en Ile-de-France, vis-à-vis de l'Ouest parisien.

Les enjeux de l'opération de restructuration urbaine dit des « Bas Heurts » sont multiples :

- **restructuration du site en quartier d'habitation mixte et création d'une véritable vie de quartier dans un secteur jusqu'alors à l'écart via :**
 - la construction de bâtiments de qualité dans un quartier présentant une forte présence végétale ;
 - le développement d'équipements, de services et de commerces de proximité ;
 - l'ouverture du cœur vert préexistant grâce à un espace public central en continuité avec celui de Maille Horizon Nord et support d'usages variés pour le quartier ;
 - la priorité donnée aux modes doux de circulation de ce maillon de l'axe Est-Ouest allant de la forêt à la Marne.

- **aménagement d'un quartier exemplaire en matière de développement durable par :**
 - une conception des espaces et des bâtiments répondant aux exigences des plans, schémas et dispositifs locaux et régionaux en matière de développement durable (Agenda 21 noiséen, Plan Climat Energie du département de Seine-Saint-Denis, Schéma Régionale de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRCAE),...);
 - une affirmation de la présence du végétal comme support de la faune et de la flore, et comme « esprit du lieu » de ce paysage jardiné ;
 - le remembrement du foncier maîtrisé par la puissance publique dans une logique d'insertion du projet dans le tissu existant afin d'améliorer la densité du quartier selon un phasage intégrant le foncier maîtrisé ou maîtrisable à l'amiable via une démarche de concertation foncière avec les habitants du quartier.

E. La définition du projet d'aménagement du secteur des Bas Heurts

- **Principes de composition du projet**

Le projet des Bas Heurts a vocation à s'inscrire dans la continuité de l'aménagement de la ZAC voisine Maille Horizon Nord, actuellement en cours de réalisation. A la différence de cette dernière où l'ensemble du périmètre de l'opération est maîtrisé par la puissance publique, l'aménagement de la future ZAC des Bas Heurts est prévu pour se faire sur les **tenements fonciers maîtrisés ou maîtrisable par voie amiable par la puissance publique, en tenant compte de la préservation, sur le périmètre de l'opération, du tissu pavillonnaire existant** où réside une quarantaine d'habitants environ.

Le projet des Bas Heurts se développe autour d'un espace public central majeur rythmé de 3 séquences successives supports d'usages collectifs variés :

- Séquence Sud : un parvis et des placettes de jeux, comme accroche avec le parc Louis Antoine de Bougainville et le quartier Maille Horizon Nord,
- Séquence médiane : un vaste verger comme support de promenade et d'espaces pédagogiques,

- Séquence Nord : un espace dédié aux loisirs, aux équipements sportifs et ludiques, à proximité du gymnase et de l'école de la Varenne.

Terrain multisport de plein air (jeux de ballon)

3/ SEQUENCE NORD :
un espace dédié aux loisirs, aux équipements sportifs et ludiques, à proximité du gymnase et de l'école de la Varenne

Largeur maxi : 65m // largeur mini : 23m
Longueur : 200 ml

2/ SEQUENCE MEDIANE :
un vaste verger comme support de promenade et d'espaces pédagogiques

Largeur maxi : 30m // largeur mini : 22m
Longueur : 155 ml

1/ SEQUENCE SUD :
Un parvis et des placettes de jeux, comme accroche avec le parc Louis Antoine de Bougainville et le quartier de Maille Horizon

Largeur maxi : 89m // largeur mini : 42m
Longueur : 60 ml



Ces trois séquences s'articulent en « promenade des jardins » s'inscrivant dans une démarche territoriale à long terme de création d'un axe mode doux Est-Ouest allant de la forêt (Bois Saint Martin) à la Marne.

- **Choix de la procédure d'aménagement**

Les ambitions de la Ville en termes de qualité d'espaces publics et d'équipements publics ont conduit à envisager la zone d'aménagement concertée (ZAC) comme mode opératoire pour l'aménagement du secteur des « Bas Heurts ».

Une zone d'aménagement concerté permet en effet :

- d'établir, en concertation avec les habitants, un programme cohérent de construction, d'en évaluer son impact en termes d'équipements et d'espaces publics à réaliser pour accueillir ses nouvelles constructions ;
- de faire participer financièrement les opérations neuves aux besoins en équipements induits ;
- de mettre en place une péréquation des participations et des charges foncières entre les différentes catégories de programme (libres, accession-social, social, commerces...) afin de faciliter la réalisation de ce programme ;
- de se doter d'un outil de réalisation du programme d'équipements publics ;
- d'encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets par des prescriptions visant l'adaptation des projets aux constructions existantes, leur insertion dans l'environnement, de bonnes performances énergétiques, la végétalisation des constructions etc.

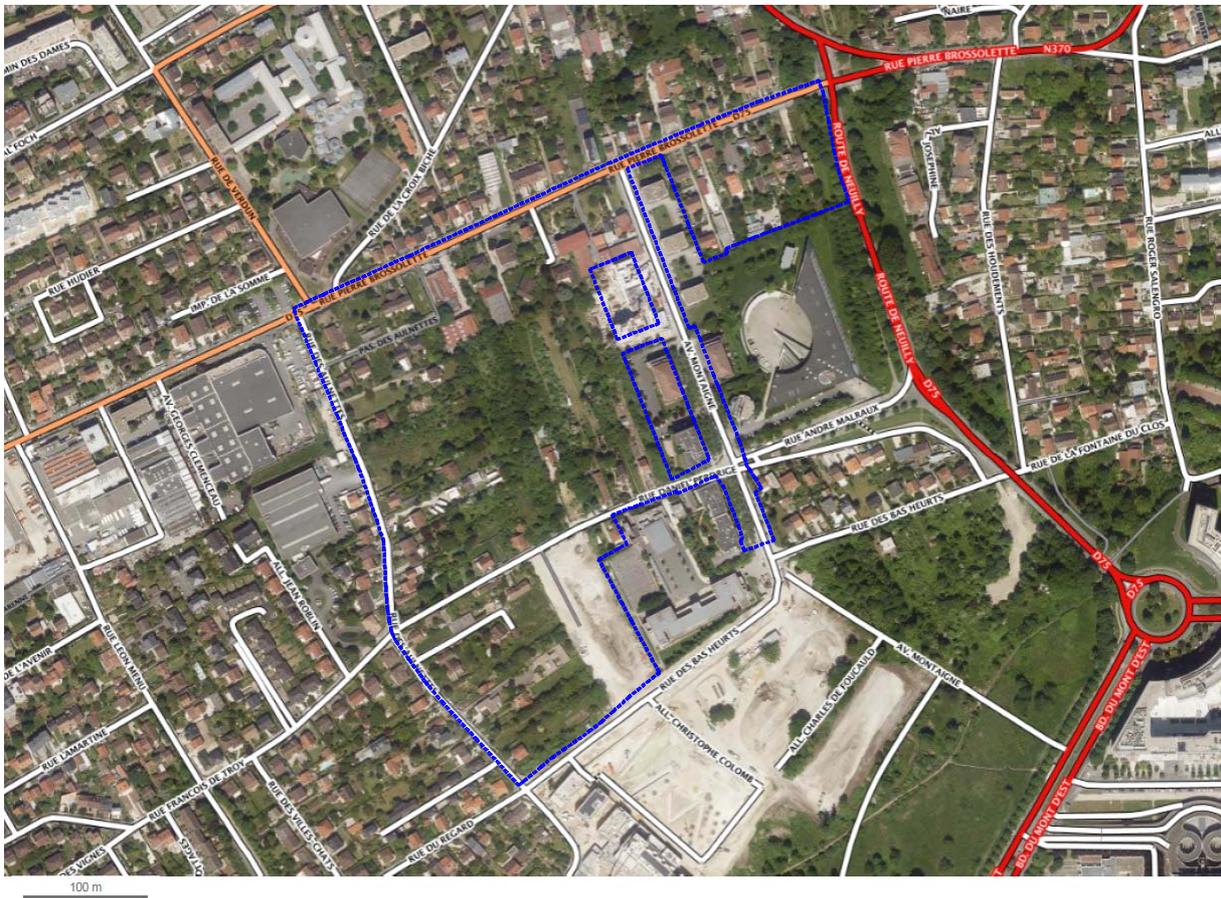
II. Description de l'état du site et de son environnement

1. LE MILIEU PHYSIQUE

A. Situation géographique

Le projet est situé dans les quartiers Ouest de la commune de Noisy-le-Grand en Seine-Saint-Denis (93). D'une surface de **11,5 ha**, il est délimité :

- Au Nord, par la rue Pierre Brossolette,
- Au Sud, par la rue des Bas Heurts,
- A l'Est, par l'avenue Montaigne (sur la section comprise entre la rue des Bas Heurts et la rue André Malraux) et par l'avenue de Neuilly (D75 – sur la section comprise entre la rue André Malraux et la rue Pierre Brossolette),
- Et à l'Ouest, par la rue des Aulnettes.



B. Climat

Le périmètre d'étude subit un climat de type océanique dégradé, caractérisé par des pluies sur toute l'année, des hivers doux, des étés tempérés et des vents faibles.

C. Sols et sous-sols

Le périmètre d'étude présente une topographie relativement plane, avec une légère déclivité (2,5%) vers le nord-ouest.

Le sol du périmètre d'étude se situe sur les couches géologiques du calcaire de Brie (g1b), limons des plateaux (LP) et Marnes blanches de Pantin (e7b). Il est fortement exposé aux risques de mouvements de terrain : phénomène de retrait-gonflement des argiles.

Le sol marque une instabilité importante sur la couche supérieure, mais n'est soumis ni au risque lié à la présence d'anciennes carrières ni au risque de dissolution du gypse. Aucune fondation n'est envisageable sur l'horizon superficiel. Cependant, il existe une assise marno-calcaire stable qui permettra d'implanter des fondations pour des constructions conséquentes.

D. Eaux

Le périmètre d'étude est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie. Il est couvert par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence qui est actuellement soumis à enquête publique.

Le périmètre d'étude n'est traversé par aucun cours d'eau ; le plus proche étant la Marne qui s'écoule à environ 1,2 km.

Les nappes d'eaux souterraines sont toutes de natures diverses (calcaires, argiles, limoneuses). La nappe calcaire de Champigny, plus particulièrement, est assez vulnérable à une pollution provenant du site.

Le périmètre d'étude n'est concerné directement par aucun captage destiné à l'alimentation en eau potable.

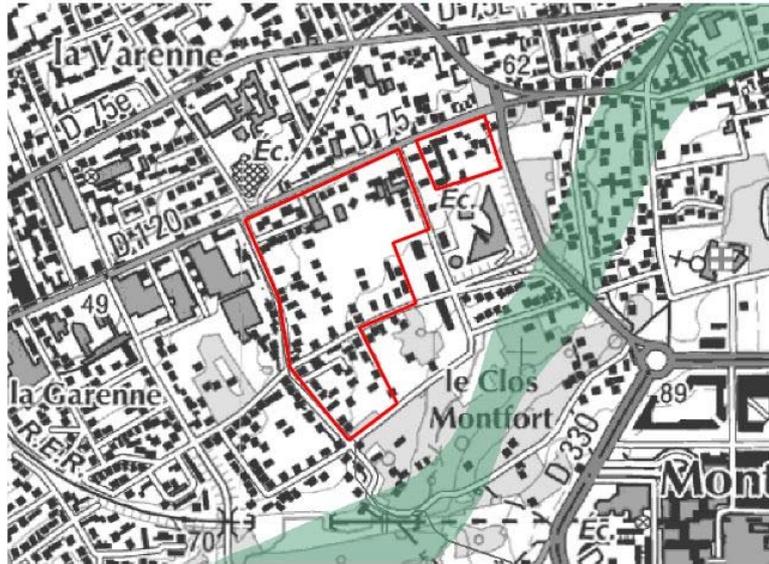
2. LE MILIEU NATUREL

A. Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-De-France

Le périmètre d'étude n'est concerné par aucun élément identifié au SRCE d'Ile-de-France.

B. Zones humides

Le projet ne se situe pas dans le périmètre d'une enveloppe d'alerte de classe 1 à 3 et les éléments contextuels (très faible proportion et faible recouvrement des espèces déterminantes de zone humide, site fortement urbanisé avec remaniement important du sol) permettent d'indiquer qu'aucune zone humide n'est présente au sein du périmètre du site.

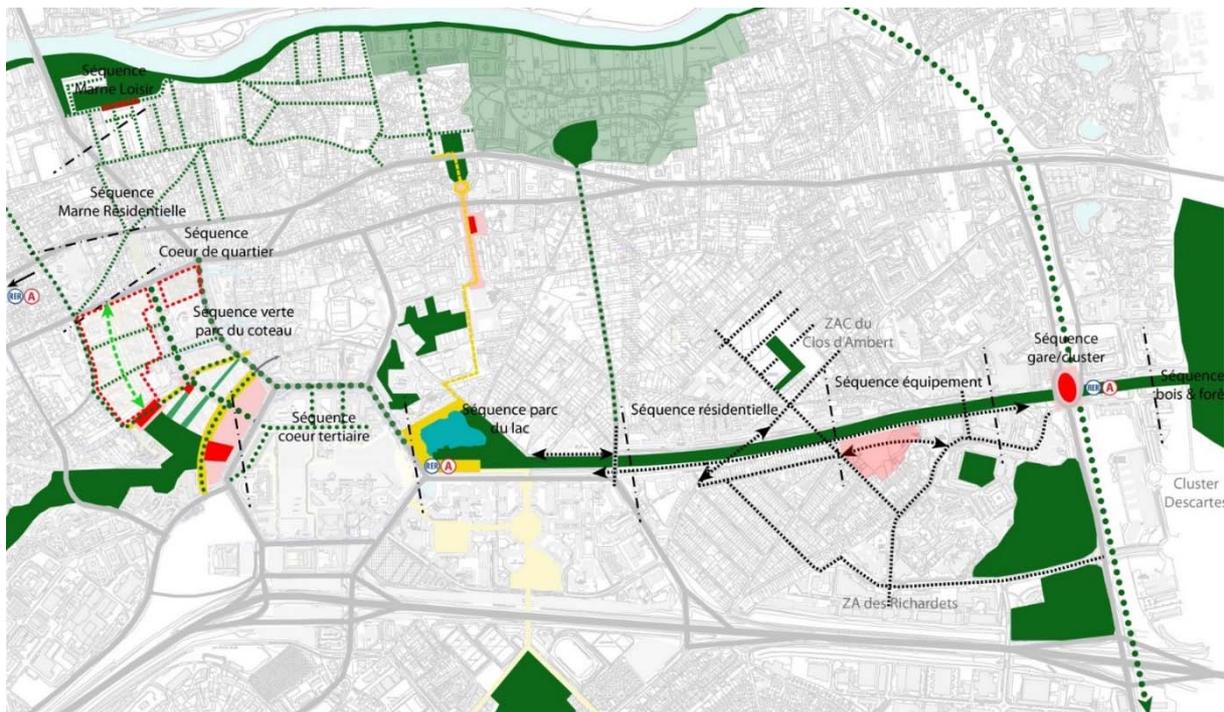


Localisation du site d'étude (en rouge) par rapport aux enveloppes d'alerte de l'AEN (classe 3 en vert)
(Source : Ecosphère, mars 2015)

C. Trame verte et trame bleue

La trame verte de la commune est composée d'un réseau d'habitats naturels divers tels que les parcs et jardins publics, les vastes espaces verts des résidences privées ou des quartiers d'habitat social, les jardins familiaux, mais encore les cœurs d'îlots verts des quartiers pavillonnaires, les alignements d'arbres et autres espaces publics paysagers.

Sur la commune de Noisy-le-Grand, la trame verte se développe principalement dans un axe est/ouest, parallèlement au corridor de la sous-trame arborée, pour rejoindre ce corridor aux abords du nouveau parc Louis Antoine de Bougainville (créé dans le cadre de la ZAC Maille Horizon Nord), et le long de la Marne. Des axes nord/sud permettant de relier la Marne se développent également afin de relier les différentes continuités de la trame verte.



De la Marne au bois Saint Martin (Source : Devillers & Associés, 2016)

La trame bleue de la commune s'appuie sur la ressource importante du territoire, aussi bien aérienne que souterraine. En effet, l'eau occupe une place très importante dans la ville, et on la retrouve sous différentes formes : Marne, mares et plans d'eau, fontaine, source...

La trame bleue est composée de trois entités principales : les mares et rus dans le Bois Saint-Martin, les mares de la Butte Verte et le réseau dense du coteau.

D. Périmètres d'inventaire et de protection

Le site d'implantation du projet est localisé dans un tissu urbain dense. Il ne fait l'objet d'aucune protection ou reconnaissance écologique directe et n'est notamment pas concerné par aucune ZNIEFF, Natura 2000 ou APPB. Cependant, une ZPS, sept ZNIEFF et un APPB sont présents dans un rayon de 4 kilomètres autour du site.

E. Enjeux floristiques

Les prospections effectuées en 2014 ont permis l'observation de 205 espèces végétales, et l'identification de 6 habitats. Les habitats identifiés sur le site d'étude sont des habitats artificiels ou perturbés et ne présentent de ce fait aucun enjeu écologique. Aucune espèce végétale n'est protégée ou menacée.

F. Enjeux faunistiques

Différents groupes faunistiques ont été inventoriés afin de déterminer les enjeux présents sur le site d'étude, les enjeux spécifiques (en Ile-de-France et à l'échelle locale) sont indiqués ainsi que l'enjeu réglementaire associé.

Parmi les espèces d'oiseaux sur le site d'étude, 16 espèces nicheuses protégées ont été recensées. Néanmoins, aucun stationnement, regroupement ni même déplacement particulier de l'avifaune nicheuse ne s'y produit. Par conséquent, seul le Pouillot fitis présente un enjeu spécifique de niveau moyen (en Ile-de-France et à l'échelle locale).

3 espèces de chauves-souris ont été inventoriées, toutes les espèces de chauves-souris sont protégées en France. Ces 3 espèces fréquentent le site d'étude exclusivement pour la chasse et/ou en transit. Dans ces conditions, l'enjeu spécifique chiroptérologique du site d'étude est donc faible.

Aucune espèce d'amphibien n'a été trouvée sur le site d'étude en 2014. De ce fait, il n'y a aucun enjeu batrachologique associé.

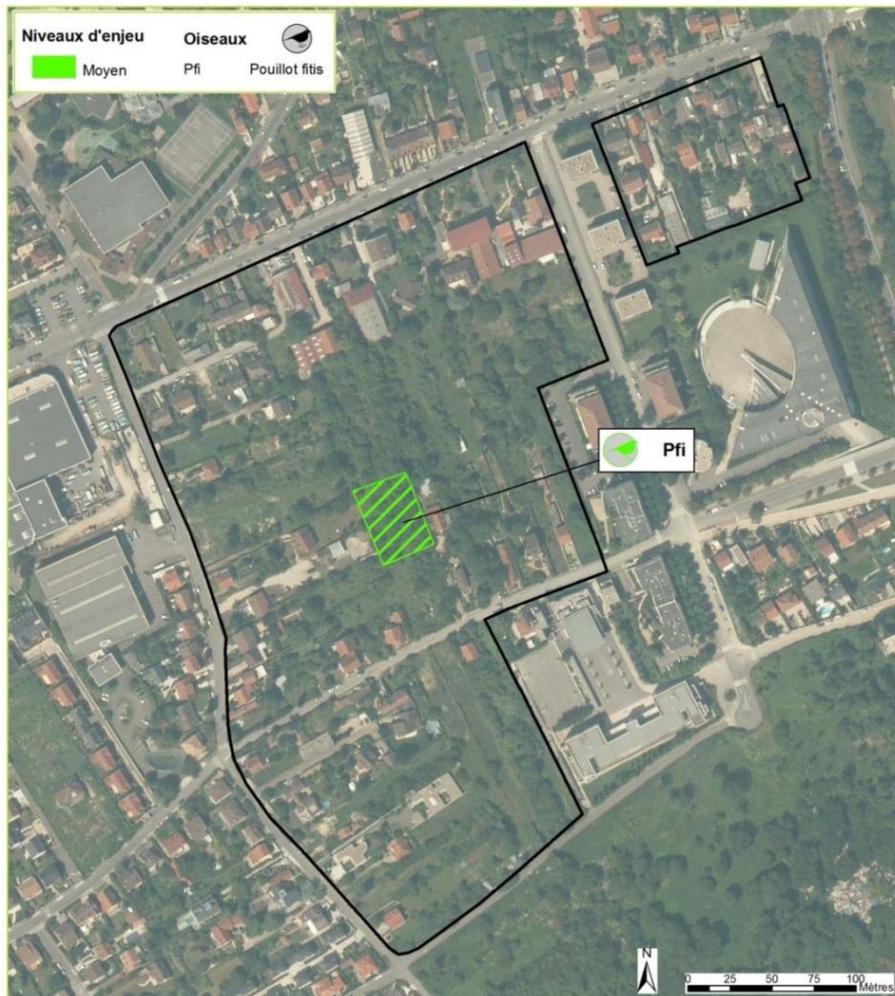
Une espèce de reptile a été trouvée sur le site d'étude en 2014, il s'agit de l'Orvet fragile. L'enjeu spécifique pour cette espèce est faible en Ile-de-France.

Concernant les insectes, deux espèces présentent un enjeu de niveau « moyen » à l'échelle régionale : le Criquet verte-échine et le Demi-deuil (papillon). Un seul Criquet verte-échine a été contacté et une population marginale de Demi-deuil a été recensé. Compte tenu de la population très faible recensée, l'enjeu retenu pour ces deux espèces reste faible.

Habitat	Enjeu habitat	Enjeu flore	Enjeu faune	Commentaire	Enjeux écologiques globaux
Friche urbaine	Faible	Faible	Faible	Habitat sans enjeu écologique particulier	Faible
Fruticée rudérale			Moyen	Enjeu lié à la reproduction du Pouillot fitis	Moyen
Boisement rudéral			Moyen		Moyen
Zones pavillonnaires et jardins			Faible	Habitat sans enjeu écologique particulier	Faible
Zones en chantier			Faible	Habitat sans enjeu écologique particulier	Faible
Voirie			Faible	Habitat sans enjeu écologique particulier	Faible

Tableau des synthèses des enjeux écologiques par habitat (Source : Ecosphère)

Dans l'ensemble du site d'étude les enjeux écologiques restent faibles au niveau des zones bâties et/ou régulièrement entretenues. Seuls les secteurs plus « sauvages » revêtent un intérêt (enjeu moyen), du fait qu'ils présentent des habitats favorables au Pouillot fitis.



Localisation des enjeux (Source: Ecosphère)

Si le projet venait à devoir détruire des espèces protégées ou leur habitat, une demande de dérogation sera sollicitée.

3. LE MILIEU HUMAIN

A. Repère socio-économique

La ville de Noisy-le-Grand est caractérisée par une population plutôt jeune même si ces dernières années la part des plus de 60 ans augmente de plus en plus.

La population noisienne est caractérisée par des cellules principalement familiales et notamment des couples avec enfant(s). 93,3% du parc de logements est composé de résidences principales dont une grande majorité est des appartements (71,8%). La catégorie socio-professionnelle la plus répandue est celle des cadres et professions intellectuelles supérieures.

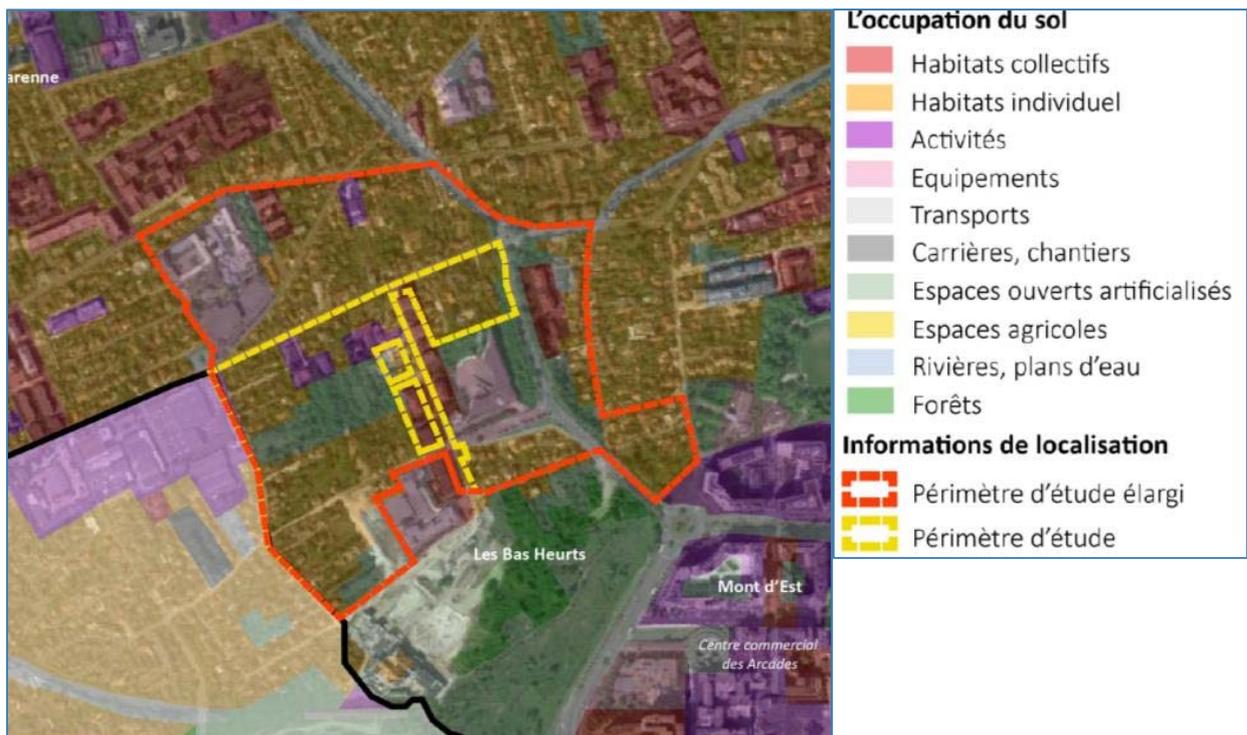
B. Fonctionnement urbain

Le périmètre d'étude semble être un quartier fonctionnant tourné sur « lui-même » et déconnecté des quartiers alentours. Ce sentiment est lié aux zones non habitées car acquises par la puissance publique et en attente de pouvoir être proposées à la re-location temporaire ou en attente d'être démolies car en trop mauvais état. Cela crée une « coupure » en termes de pratiques et d'usages de l'espace.

C. Occupation du sol

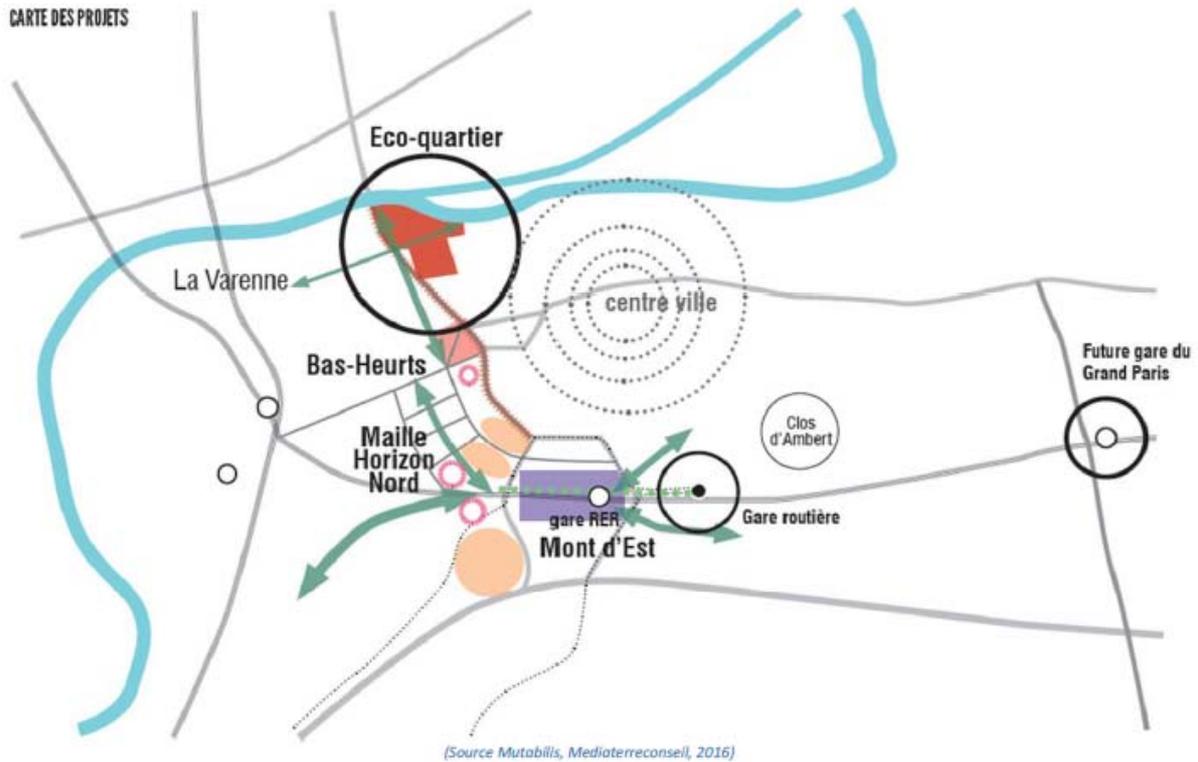
Le périmètre d'étude est à dominante résidentielle, avec des pavillons, des maisons individuelles et quelques logements collectifs plus ou moins récent. L'analyse de la valeur architecturale et urbaine des constructions existantes sur l'ensemble du périmètre d'étude indique qu'il n'existe actuellement aucune construction présentant un intérêt architectural.

Le site possède deux entrées : la rue Pierre Brossolette et la rue André Malraux. Les largeurs des voies et le nombre de places de stationnement assurent une circulation fluide sur le secteur. Le trafic n'est pas dense. La présence du végétal sur le site est affirmée par les parcelles privées arborées.



E. Projets à proximité du périmètre d'étude

La ZAC des Bas Heurts fait partie d'un vaste programme de reconversion et de développement de la ville susceptibles d'influer sur la ZAC. Elle est plus particulièrement concernée par les programmes de Maille Horizon Nord et du Mont d'Est en raison de leur proximité mais aussi de la volonté de la ville de développer ces secteurs de façon cohérente mais aussi avec le projet de ZAC Ile de la Marne.



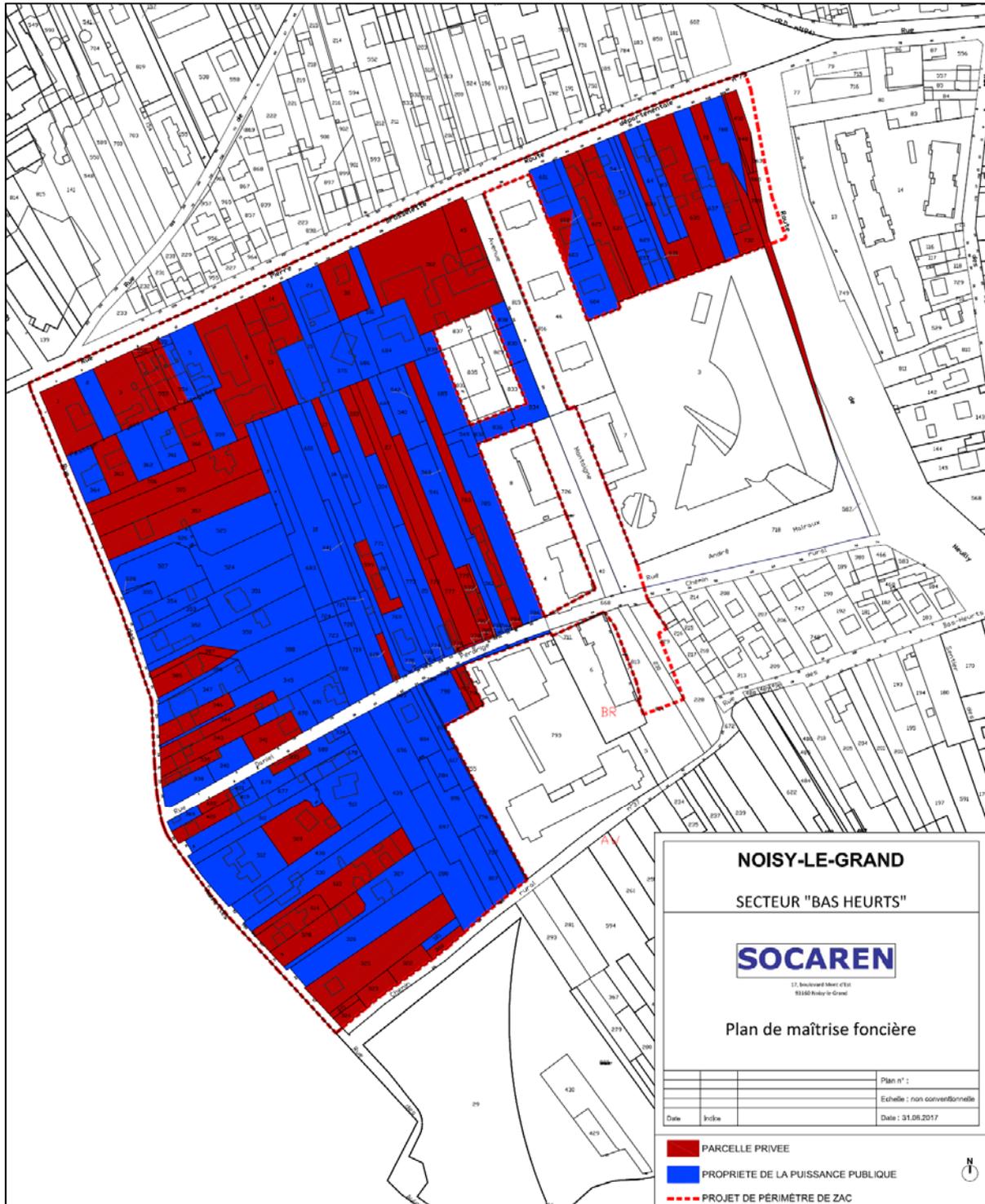
F. Déchets

Le ramassage des déchets est actuellement assuré deux fois par semaine pour les déchets ménagers et une fois par semaine pour la collecte sélective. Une déchetterie est présente sur la commune – chemin des Princes.

Les résidents de Noisy-le-Grand disposent de plusieurs bacs pour assurer le tri de leurs déchets.

G. Foncier

Le périmètre d'étude se situe sur un périmètre partiellement maîtrisé par la puissance publique. L'acquisition antérieure des parcelles maîtrisées s'est faite par voie amiable et par voie de préemption. Aujourd'hui le recours à l'acquisition amiable est la règle ; et il ne sera plus fait systématiquement appel à la procédure de préemption.



Plan de maîtrise foncière au 31/8/2017 (source : SOCAREN)

H. Réseaux

Plusieurs canalisations d'eau potable sont recensées dans et aux abords du périmètre d'étude et toutes les voiries comportent un réseau d'assainissement séparatif (eau pluviale - eau usée)

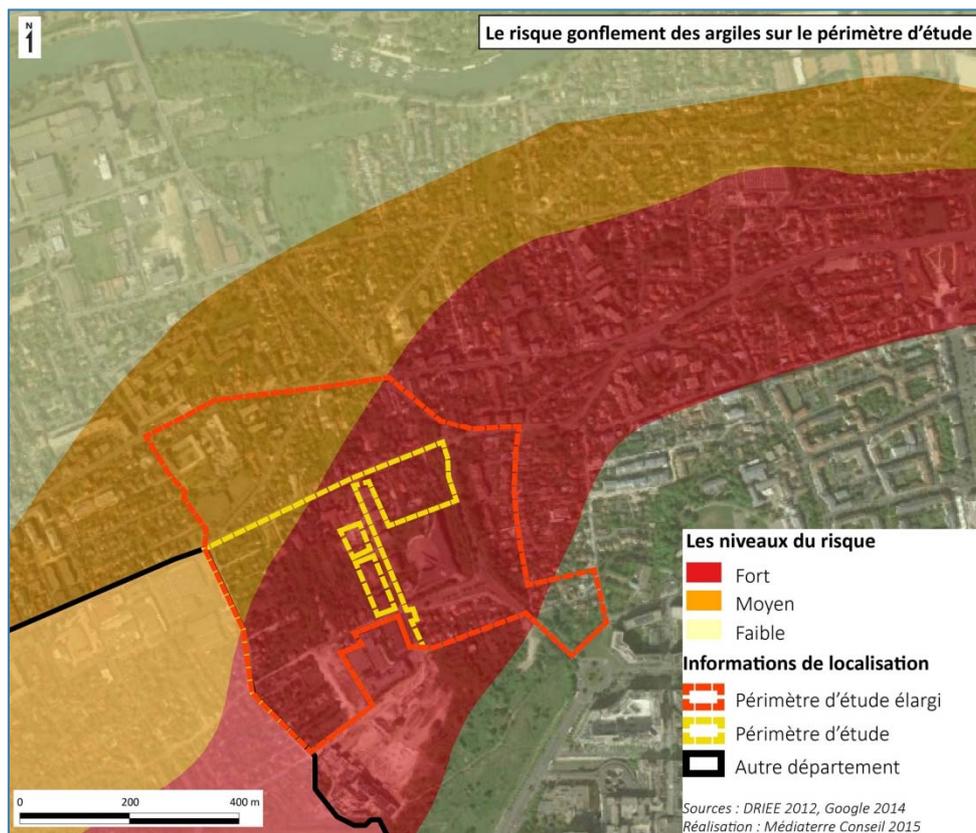
La principale canalisation de gaz naturel longe la rue P. Brossolette où sont d'ailleurs localisés un poste de détente de gaz et une canalisation à hauteur du gymnase de la Varenne.

En ce qui concerne le réseau de télécommunication, plusieurs liaisons multitubulaires sont présentes aux abords du site (avenue Montaigne et rue P. Brossolette). Le réseau électrique est quant à lui aérien dans le périmètre d'étude.

4. Risques majeurs

A. Risques naturels

Le périmètre d'étude est soumis au **risque retrait-gonflement des sols argileux**. La quasi-totalité du périmètre d'étude est situé en aléa fort vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement d'argiles. La commune est dotée d'un PPRI pour les débordements de la Marne mais le périmètre d'étude ne se situe pas en zone à risque. Cependant, le site est sensible sur certains secteurs au risque d'inondation liés à l'accumulation des eaux pluviales.



B. Risques technologiques

Le périmètre d'étude est exposé au risque de Transport de Matière Dangereuse (TMD) par route (route de Neuilly).

Concernant les risques industriels et technologiques, aucun établissement SEVESO n'est installé sur le périmètre d'étude.

Deux sites BASIAS ont été recensés sur le périmètre d'étude mais aucun site BASOL n'est présent.

Toutefois du fait de l'historique de l'occupation du sol sur et aux abords du périmètre, il est possible que celui-ci soit concerné par une pollution des sols.

5. Déplacements et accessibilité

Les déplacements font l'objet d'un schéma : Plan de Déplacement urbain de la Région Ile de France s'appliquant directement sur la commune. Ce document s'applique au périmètre d'étude.

A. Réseau viaire

Le périmètre d'étude bénéficie d'une bonne accessibilité en voiture souvent en sens unique. Mais il est touché par des problèmes de circulation notamment au niveau du croisement de la rue P. Brossolette avec l'Avenue de Neuilly (RD75) qui présente une circulation difficile notamment aux heures de pointe et qui se propage à l'ensemble de l'avenue.

B. Stationnement

Il existe une certaine tension entre la demande et l'offre de stationnement. Des stationnements aériens sont prévus dans le projet sur un côté le long des rues des Aulnettes, Daniel Perdrigé et le long de la nouvelle voie créée autant que possible en fonction des élargissements des profils de rues qu'il sera effectivement possible de faire en fonction de la maîtrise foncière actuelle ou à venir (par négociation avec les habitants de leur front de parcelle).

C. Transports en commun

La commune de Noisy-le-Grand bénéficie d'une bonne desserte en transports en commun avec des lignes de bus et de RER à environ 5 minutes à pied. Cependant, le périmètre d'étude n'inclut qu'un seul arrêt de bus, et un autre à quelques minutes sur la route de Neuilly.

D. Modes actifs

Les trajets piétons sur ou à proximité du périmètre d'étude sont relativement aisés excepté dans la rue Perdrigé, sur certains tronçons de la rue des Aulnettes et au nord de la rue des Bas Heurts (sous le pont de Neuilly) où la circulation devient plus délicate en l'absence de trottoirs.

Le périmètre d'étude dispose d'une piste cyclable sur la rue P. Brossolette, d'autres sont envisagées aux abords et au cœur de la ville.

6. Paysage et patrimoine culturel

A. Paysage

L'ambiance est à dominante végétale dont le patrimoine est hérité des jardins pavillonnaires. Les axes du périmètre sont à dominante résidentielle et pavillonnaire. Plus on s'approche des axes de circulation importants plus les logements collectifs récents sont présents avec des aménagements paysagers de qualité (mail piéton et alignement d'arbres de l'avenue Montaigne). De nombreuses friches, terrains et maisons inhabités témoignent d'un quartier en transition ou en « attente » d'urbanisation.

B. Patrimoine culturel

Le périmètre n'est concerné par aucun zonage ou site archéologique recensé, mais reste sensible vis-à-vis de découvertes fortuites.

Il n'est, par ailleurs, concerné par aucun monument historique ou périmètre de protection, site inscrit ou classé, AVAP ou secteur sauvegardé.

7. Energie

A. Contexte réglementaire

Le Schéma Régional Climat Air Energie insiste tout particulièrement sur l'enjeu d'augmenter de manière importante les raccordements à des réseaux de chauffage urbain alimentés par des énergies renouvelables. Les études portant sur les réseaux de chauffage urbain et sur la géothermie en Ile-de-France mentionnent Noisy-le-Grand comme étant propice à de tels systèmes.

Le SRCAE préconise néanmoins le recours à des matériaux biosourcés issus de filières locales.

Les documents communaux mettent en exergue une importante ambition de développement de l'habitat basse consommation.

B. Situation énergétique existante

Le site apparaît propice au déploiement d'un réseau de chauffage urbain. La commune mène une étude approfondie sur la solution d'approvisionnement en énergie des quartiers Ile de la Marne et Bas-Heurts par une antenne du réseau de chaleur de la ville voisine de Neuilly-sur-Marne.

D'autres sources d'énergies renouvelables peuvent être envisagées en alternative ou en complément : le solaire thermique et le solaire photovoltaïque.

8. Santé publique

A. Qualité de l'air

Deux campagnes de mesures des traceurs de la pollution automobile (dioxyde d'azote et benzène) et de particules fines ont été menées sur le site d'étude en saison contrastée.

Pour les deux campagnes, les résultats affichent des taux de benzène et de poussières PM10 et PM2,5 dans l'air ambiant inférieurs aux valeurs limites réglementaires pour tous les points de mesure.

En revanche, lors de la campagne hivernale, pour le dioxyde d'azote, tous les points de mesure présentent des concentrations supérieures à la valeur limite réglementaire.

Cela est vraisemblablement dû aux conditions météorologiques ne permettant pas la dispersion des polluants dans l'atmosphère, et ayant entraîné un épisode de pollution aux particules sur la région Île-de-France, avec notamment plusieurs déclenchements de procédures d'information et d'alerte à partir du 07 mars 2015.

Les conditions climatiques de la campagne estivale étant plus favorables à la dispersion et à la transformation photochimique du dioxyde d'azote, les taux mesurés en NO2 sont tous inférieurs à ceux de la première campagne. Cela dit, pour les points dont les concentrations étaient les plus élevées lors de la première campagne, les teneurs en NO2 restent supérieures à la valeur seuil réglementaire annuelle.

B. Ambiance sonore

Outre les cartes de bruit, la ville de Noisy-le-Grand est dotée d'un PPBE et d'un plan de lutte contre le bruit.

Le périmètre d'étude est totalement affecté par le bruit induit par l'A4 principalement, la voie ferrée et les infrastructures routières qui l'encadrent.

Les cartographies sonores horizontales montrent qu'au cœur de la ZAC Bas Heurts les niveaux sonores sont plus faibles en retrait des axes routiers. A proximité des axes routiers les niveaux sonores sont compris entre 55 et 70 dB(A) le jour et entre 50 et 65 dB(A) la nuit. En retrait des axes routiers, les niveaux sonores sont inférieurs à 50 dB(A) de jour et inférieurs à 45 dB(A) la nuit.

C. Emissions lumineuses

En période nocturne, le périmètre d'étude est marqué par un éclairage suffisant. Il joue son rôle en matière de confort visuel et de sécurité à proximité des bâtiments, mais il n'a pas vocation à mettre en valeur les bâtiments. L'éclairage est de qualité à proximité des bâtiments collectifs récents.

D. Emissions odorantes

Le périmètre d'étude et ses abords ne sont pas marqués par des nuisances olfactives. Des épisodes odorants ne peuvent toutefois pas être écartés, mais ils sont ponctuels et seraient liés soit à un trafic automobile dense soit à la végétation (arbres, feuilles mortes, herbes coupées) du site.

E. Pollution des sols et des eaux

Plusieurs sources potentielles de pollution des sols et des eaux ont été identifiées sur le périmètre d'étude (cuves de fuels, transformateurs PCB, stockage de produits inflammables aérien...).

III. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone

Le programme global prévisionnel des constructions a été établi à partir de l'étude de faisabilité urbaine qui met en adéquation les objectifs portés par la Ville d'une part et les principes fondateurs ou partis pris d'aménagement d'autre part.

Ces orientations programmatiques permettent de définir des ordres de grandeurs en termes de constructibilité de logements ainsi que d'évaluer les besoins programmatiques inhérents en termes de commerces, services et équipements publics.

Le programme global prévisionnel des constructions prévoit :

- 42 000 m² à 54 000 m² de surface de plancher de logements soient de 700 à 900 logements environ dont 30% maximum de logements sociaux ;
- 5 000 m² d'activités, commerces et équipements de proximité.

Cette constructibilité s'établit dans une fourchette avec un maximum. La surface de plancher générée à terme dans le cadre de l'opération des Bas Heurts dépendra des négociations et acquisitions foncières amiables susceptibles de se produire tout au long de la vie du projet.

Les surfaces et la nature des programmes à réaliser seront précisées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.



Schéma d'aménagement prévisionnel susceptible d'évolution en fonction de l'aboutissement des négociations foncières amiables tout au long de la vie du projet

IV. Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu

1. DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR

A. Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 2030

Le périmètre de la ZAC des Bas Heurts est considéré par le SDRIF comme une zone urbanisée et catégorisée selon deux enjeux sectoriels : secteur à fort potentiel de densification et secteur à densifier à proximité d'une gare. Ces deux catégories imposent des efforts accrus de densification et de diversification de l'offre de logements.

La ZAC des Bas Heurts répond à ces enjeux de densification par l'augmentation de l'offre de logements dont une part de logements sociaux et la construction de résidences collectives.

Par ailleurs, l'un des principes majeurs de composition du projet repose sur la réhabilitation d'espaces verts naturels (la « promenade des jardins ») favorable au développement d'une biodiversité plus importante qu'elle ne l'est à l'heure actuelle.

Ainsi, **le programme de la ZAC est en accord avec le SDRIF.**

De plus, le Schéma Directeur du secteur 1 de Marne-la-Vallée indique, dans son schéma d'ensemble à long terme, que le périmètre de la ZAC des Bas Heurts est concerné par une opération de restructuration urbaine.

Le projet de ZAC est donc compatible avec le Schéma Directeur du secteur 1 de Marne-la-Vallée et contribuera à l'atteinte des objectifs fixés en termes de logements et d'emplois.

B. Le contrat de développement territorial

Le Contrat de développement territorial (CDT) Grand Paris Est Noisy-Champs a été signé le 17 décembre 2015 par le préfet de la région d'Île-de-France, le préfet de Paris, et les maires de Noisy-le-Grand (93) et Champs-sur-Marne (77).

Le CDT a pour objectifs de construction 30 415 logements pour le Cluster Ville Durable dont 900 logements / an pour le CDT du Cœur Descartes. Le projet des Bas Heurts, par la réalisation de 900 logements, participe activement à la création de logements sur le territoire du CDT. Le projet participe aussi à un autre objectif du CDT : « Mise en valeur du patrimoine et mise en place d'une trame verte et bleue pour assurer l'équilibre de l'aménagement et compléter les liaisons entre les espaces verts ». En effet le projet prévoit de réaliser une coulée verte connectée aux espaces verts alentours. **Le projet est donc compatible avec le CDT.**

C. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ses annexes

Le PLU de la Ville de Noisy-le-Grand est actuellement en cours de révision. Le projet de révision du PLU de Noisy-le-Grand a été arrêté en conseil de territoire le 31 janvier 2017. Celui-ci, qui sera exécutoire prévisionnellement en Novembre 2017, a été rédigé en parfaite coordination avec les équipes de conception du projet des Bas Heurts, sa compatibilité avec le nouveau PLU sera donc assurée.

Le projet de PADD du PLU fixe les principales orientations suivantes pour le projet d'aménagement de la ZAC des Bas Heurts :

- Développer des projets novateurs garantissant une mixité fonctionnelle et urbaine en portant une attention particulière à leur insertion urbaine
- Construire de nouveaux logements diversifiés
- Assurer la convivialité des tissus et des formes urbaines
- Conforter et développer les espaces verts de proximité
- Mettre en réseau les espaces support de la trame verte et bleue

Le projet d'orientation d'aménagement de programmation (AOP) n° 5 relative au projet de la ZAC des Bas Heurts du PLU fixent les enjeux suivants :

- Prolonger le parc de Maille Horizon Nord jusqu'à la rue Pierre Brossolette, puis vers la Marne.
- Constituer un quartier intégré à son voisinage en garantissant la progressivité des hauteurs pour les constructions en contact avec le tissu pavillonnaire existant et ainsi assurer une zone de courtoisie.
- Proposer une offre de commerces de proximité et des équipements liés aux loisirs.

Le projet de la ZAC des Bas Heurts prend le parti **de tisser un projet d'aménagement sur le seul foncier maîtrisé ou maîtrisable** à l'issue de négociations amiables. Cela se traduit par le maintien, à l'intérieur de la ZAC, de quelques pavillons qui se concentrent, de manière plutôt regroupée, le long de la rue des Aulnettes, le long de la rue Daniel Perdrigé et le long de la rue Pierre Brossolette.

La préservation de ce « patrimoine » bâti et foncier génère une « **zone de courtoisie** » au sein de laquelle les projets de constructions seront soumis à des prescriptions raisonnées en matière de limitation des hauteurs bâties, de retrait par rapport aux limites séparatives et/ou par rapport aux voies visant à **inscrire ces nouvelles constructions dans des échelles et des gabarits respectueux du tissu pavillonnaire environnant.**

L'instauration d'une telle « zone de courtoisie » permet d'articuler les tissus existants (pavillonnaire/collectif/équipement) en développant une variété de typologie de logements (maisons, intermédiaires, collectifs) présentant une variabilité des hauteurs allant de R+1+c à R+4 et ponctuellement R+4+c.

Le projet prévoit une nouvelle voie de desserte du quartier en adéquation avec le principe d'aménagement défini dans le projet d'OAP. Cette intervention sur le réseau viaire sera accompagnée d'une requalification des voiries périphériques existantes desservant la ZAC avec un élargissement de la rue des Aulnettes et de la rue Daniel Perdrigé au profit de voies de circulation parfaitement matérialisées, de la création de trottoirs, d'alignements d'arbres, et lorsque le foncier disponible le permettra, de places de stationnements latérales.

Tout en veillant à l'application de ces principes, **les aménagements du projet des Bas Heurts s'inscrivent dans la continuité de ceux réalisés sur la ZAC voisine, Maille Horizon Nord.** Ainsi le parc Louis Antoine de Bougainville de la ZAC Maille Horizon Nord se prolongera sur le secteur des Bas Heurts sous la forme d'une « promenade des jardins ». Cet espace public majeur assure un rôle d'espace vert

de proximité pour les futurs habitants du quartier et des alentours et contribue, à l'échelle de la ZAC, à la mise en réseau de la trame verte et à sa prolongation en direction des bords de Marne. La promenade des jardins servira également de support au développement des modes de déplacement doux (pistes cyclables, marche à pied).

A dominante résidentielle, le projet de ZAC des Bas Heurts bénéficie des infrastructures de la ZAC Maille Horizon Nord en matière notamment d'équipements scolaires et de commerces. En complément le projet prévoit la construction d'une crèche pour les futurs habitants du quartier et le renforcement de l'offre en commerces et en équipements publics de proximité.

Dans le projet de PLU arrêté le périmètre opérationnel de la ZAC est situé en zone UP3. La zone UP3 correspond au secteur spécifique de projet des Bas Heurts faisant l'objet de l'OAP n°5. Le projet est donc compatible.

Le périmètre opérationnel comprend également des Emplacements Réservés :

- sur la rue des Aulnettes et sur la Daniel Perdrigé, en adéquation avec les élargissements de voies prévus au projet ;
- au niveau de la nouvelle voie qui va être créée.

Le plan de zonage du projet de PLU arrêté identifie sur la rue Pierre Brossolette et la section de l'avenue Montaigne comprise entre la rue Daniel Perdrigé et la rue Pierre Brossolette un alignement d'arbres. Bien qu'à l'intérieur (pour l'avenue Montaigne) ou jouxtant le périmètre de la ZAC (pour Pierre Brossolette) ces alignements d'arbres resteront préservés.

Il en ressort que **l'ensemble de ces aménagements s'inscrivent en compatibilité avec le projet de PLU arrêté** de Noisy-le-Grand et de ses annexes.

D. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le choix de la ville en termes de logement est donc de produire au minimum 600 logements par an. Ainsi la ZAC des Bas Heurts s'inscrit dans les enjeux et objectifs du PLH avec la construction de 700 à 900 logements dont 30% maximum de logements sociaux.

2. Prise en compte des plans, schémas et programmes relatifs à l'environnement

A. Avec le Plan de Déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF)

La commune de Noisy-le-Grand est soumise à plusieurs Plans et Schémas en matière de mobilité :

- Plan d'action régional en faveur de la mobilité durable,
- Plan vélo de la région Île-de-France,
- Schéma départemental des itinéraires cyclables de Seine-Saint-Denis,
- Plans de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF)

Le projet est compatible avec la totalité de ces plans et schémas. En effet, il prévoit à travers l'aménagement de la ZAC des Bas Heurts, la réalisation de **cheminements dédiés aux déplacements cyclables et piétonniers via la « promenade des jardins »** notamment et la requalification des voiries existantes desservant le site. Le projet assure ainsi la **promotion des modes de déplacements actifs**.

Insérer le réseau cyclable existant pour qu'il desserve le cœur de la ville est une ambition de la ville de Noisy-le-Grand, et les aménagements des Bas Heurts vont dans le sens de cette volonté communale.

B. Avec les documents relatifs à la gestion de l'eau

A ce stade d'avancement du projet, il est possible d'indiquer que le projet assurera une gestion qualitative et quantitative de l'eau. De plus, afin de lutter contre le rejet d'eaux pluviales polluées, le constructeur dans les espaces privés ou l'aménageur dans l'espace public mettra en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet.

Le projet contribue aux objectifs :

- du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021
- et du futur SAGE Marne Confluence (dont l'enquête publique s'est déroulée au Printemps 2017) qui visent notamment la maîtrise des pollutions dues aux substances dangereuses et aux polluants classiques, ainsi que l'optimisation de la gestion quantitative des eaux.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions. Le **projet est cohérent avec les objectifs du SDAGE**, notamment en :

- renforçant la prise en compte de la gestion des eaux pluviales par les collectivités.
Le projet intègre les prescriptions du « zonage d'assainissement pluvial » dans les documents d'urbanisme et incite au piégeage en amont des eaux pluviales et à leur dépollution si nécessaire avant infiltration ou réutilisation.
- protégeant les captages pour l'alimentation en eau potable.
Par une réfection/création de(s) réseaux d'alimentation en eau potable des voiries (rue des Aulnettes, rue D. Perdrigé et voie nouvelle), le projet va permettre de lutter contre les fuites dans les réseaux d'alimentation en eau potable. Par ailleurs le projet veillera à récupérer les eaux de pluie lorsqu'elles ne participent pas à la réalimentation des nappes.
- limitant et prévenant le risque inondation.
Le projet prend bien en compte le risque inondation essentiellement lié aux ruissèlements des eaux de pluies. Des mesures de prévention comme l'information, la préservation de zones d'expansion de crues et la diminution de la vulnérabilité seront entrepris.

Le projet est également compatible aux principes énoncés dans le Schéma Départemental d'Assainissement de la Seine Saint Denis.

C. Avec le schéma de cohérence écologique d'Ile-de-France (SRCE)

Le projet est compatible avec le Schéma de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France.

En effet, il est situé en dehors de tout espace remarquable, en dehors de tout espace naturel protégé et n'est pas connecté au réseau Natura 2000.

Le site se situe à proximité d'un des principaux corridors à restaurer (« corridor de la sous-trame arborée ») identifiés dans le cadre du SRCE.

Les objectifs du SRCE pour les espaces urbains sont les suivants :

- Conforter les continuités écologiques de la ceinture verte, en particulier le long des vallées et au contact des forêts périurbaines ;
- Maintenir et restaurer des continuités écologiques entre les espaces ruraux et le cœur urbain ;
- Limiter la minéralisation des sols qui isole la faune du sol et réduit les habitats disponibles pour la faune et la flore en milieu urbain ;
- Promouvoir et généraliser les pratiques de gestion des espaces verts et naturels adaptées à la biodiversité.

Le projet pourra prévoir la réalisation de jardins familiaux dans le cadre d'un « **urbanisme de transition** » dans l'attente que des tènements fonciers cohérents soient dégagés. Le schéma d'aménagement de la ZAC ménage une large surface dédiée à l'aménagement d'une « promenade des jardins » au cœur de la ZAC (env. 1 hectare), dans la continuité du parc Louis Antoine de Bougainville. Ces **aménagements favoriseront ainsi l'accueil de biodiversité** dans le quartier.



Images illustratives d'un aménagement « de transition » dans l'attente d'une urbanisation future

D. Avec les documents relatifs aux déchets

La commune de Noisy-le-Grand et donc la ZAC des Bas Heurts sont soumis à différents plans relatifs aux déchets :

- le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) ;
- le Plan de réduction des déchets en Île-de-France (PREDIF) ;
- et le Plan de gestion des déchets du BTP pour Paris et la petite couronne, Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis, Val-de-Marne.

Le projet prend en compte ces documents applicables à la gestion des déchets de chantier liés aux activités. En effet, en phase travaux, une attention particulière sera portée aux déchets générés par les chantiers de construction et d'aménagement VRD : application du tri et évacuation vers des filières adaptées.

En phase exploitation, le principe de gestion des déchets applicable sera identique à celui actuellement en place sur le site et sa gestion améliorée. Les futures constructions devront intégrer des locaux déchets en nombre suffisant et correctement dimensionnés pour permettre notamment le tri sélectif des déchets et le stockage des différents déchets en attente d'être évacués.

E. Avec les plans et schémas relatifs à l'énergie, à l'air et au climat

Le projet est compatible avec les plans et schémas relatifs à l'énergie, à l'air et au climat :

- SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie),

- PPA (Plan de Protection de l'atmosphère),
- PRSE (Plan Régional Santé Environnement),
- Plan Climat, etc.

En effet, le projet prévoit d'optimiser les performances énergétiques avec une bonne implantation et une bonne orientation des bâtiments, une bonne organisation des pièces, une simplicité des volumes et la compacité de la construction.

Par ailleurs, il prévoit également de favoriser l'adaptation au changement climatique avec une bonne isolation, une protection adaptée à l'ensoleillement local et une bonne ventilation de l'habitation.

Il prévoit aussi la réalisation de cheminements piétons et cycles qui inciteront aux déplacements actifs (plutôt qu'à l'utilisation de la voiture individuelle), modes de déplacements qui réduisent les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

F. Avec le plan relatif au bruit

La ville de Noisy-le-Grand est soumise au Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du département de la Seine-Saint-Denis, qui a été approuvé le 21 mai 2013. La ZAC Bas Heurts est donc concernée par les actions menées dans le cadre de ce PPBE (mise à jour du classement sonore des infrastructures, amélioration de la communication de l'Etat sur le bruit, poursuite de l'alimentation de l'observatoire du bruit, élaboration des cartes de bruit de la seconde échéance).

Par ailleurs, l'Etat prévoit d'accompagner les propriétaires concernés grâce à une subvention en vue du traitement acoustique des logements (isolation des façades). Ainsi la ville, en incitant les constructeurs à bien isoler les façades des bâtiments (en particulier ceux à proximité de la route de Neuilly et de la rue P. Brossolette), **respectera les objectifs et orientations du PPBE.**

G. Avec les documents relatifs aux risques

La commune est dotée d'un plan de protection des risques d'inondations (PPRI). La ZAC des Bas Heurts n'est pas concernée par ce risque.

Le site est cependant soumis au risque retrait-gonflement des sols argileux et ainsi au PPRn (Plan de Prévention des Risques Naturels) Mouvement de terrain – Tassements différentiels du département de la Seine-Saint-Denis prescrit le 23/07/2001. Bien que le PPRn ait seulement été prescrit à ce jour, et non approuvé, certaines précautions seront prises vis-à-vis des constructions à édifier, notamment par la réalisation d'études de reconnaissance de sol (avec essais en laboratoire éventuels) pour déterminer les dispositions constructives appropriées (fondations, désolidarisation de bâtiments accolés...).

H. Avec l'Agenda 21

L'Agenda 21 de Noisy-le-Grand a été adopté. Le diagnostic fait apparaître trois orientations majeures :

- La recherche d'un aménagement du territoire harmonieux ;
- L'équilibre entre attractivité territoriale et qualité de vie pour les habitants ;
- L'exemplarité de tous (en termes de politiques, pratiques et d'environnement).

Le projet de la ZAC des Bas Heurts a été développé dans le respect de ces orientations puisque la ZAC a été pensée de façon à proposer un lieu de vie de bonne qualité, proposant à la fois des logements adaptés à chacun (tant au niveau de la taille que des revenus), des espaces verts disponibles pour tous, des commerces, équipements et services de proximité, le tout dans la continuité des aménagements en cours sur Maille Horizon Nord.

3. INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

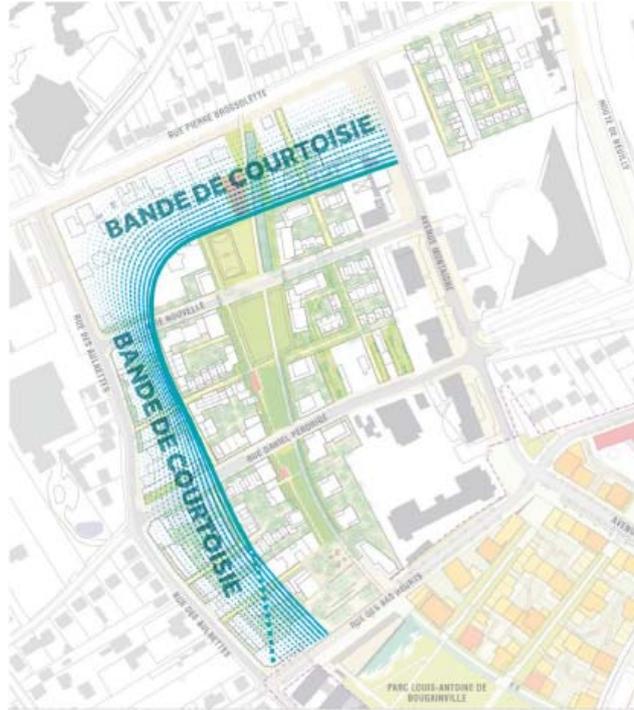
A. Un projet urbain s'inscrivant en transition avec le tissu pavillonnaire existant

L'aménagement du secteur des Bas Heurts entend relever le défi **d'aménager un quartier urbain cohérent, sur une assiette foncière partiellement maîtrisée et/ou maîtrisable** par la puissance publique, et qui **s'inscrit en harmonie avec le tissu pavillonnaire existant** présent à la fois sur le périmètre d'étude et aux abords immédiat du quartier (quartier La Varenne au niveau de la rue Pierre Brossolette, et quartier pavillonnaire de Bry-sur-Marne au niveau de la rue des Aulnettes).

Les parcelles aujourd'hui habitées, et dont les propriétaires ne souhaitent pas se défaire ont été intégrées au schéma d'aménagement. La démarche de concertation foncière lancée au Printemps 2016 avec l'ensemble des habitants du secteur des Bas Heurts a en effet permis de déterminer le maintien de quelques pavillons qui se concentrent, de manière plutôt regroupée, le long de la rue des Aulnettes, le long de la rue Daniel Perdrigé et le long de la rue Pierre Brossolette. Le maintien de ce « patrimoine » bâti et foncier compose le projet urbain avec comme principes structurants :

- l'articulation du projet en séquences successives et singulières vers la Marne ;
- la création d'une voie nouvelle pour desservir le nord du secteur ;
- l'aménagement d'un espace public central en continuité avec celui de Maille Horion Nord ;
- la création d'une variété de typologies (maisons de ville, maisons en bande, logements intermédiaires, petits collectifs) répondant aux besoins des nouveaux ménages tout en plafonnant les hauteurs bâties à R+4+comble ou R+4+attique.
- l'insertion du quartier à son voisinage en garantissant la progressivité des hauteurs pour les constructions en contact avec les tissus pavillonnaires existants et ainsi assurer une « zone de courtoisie ».

Cette « **bande de courtoisie** », par la formulation de **prescriptions raisonnées** en matière de hauteurs bâties, de retrait par rapport aux limites séparatives et/ou par rapport aux voies (création d'un jardin de devant, fractionnement du bâti) vise à **inscrire les nouvelles constructions dans des échelles et des gabarits respectueux du tissu pavillonnaire environnant**.



Zonage de la bande de courtoisie qui s'applique le long de la rue des Aulnettes et de la rue Pierre Brossolette

Le foncier maîtrisé mais dont le tènement foncier ne serait pas pertinent dans l'immédiat pour le développement d'un projet de construction cohérent avec le schéma d'aménagement global pourra laisser place au déploiement d'un **urbanisme « de transition »** propice au développement de jardins familiaux, jardins partagés, espaces ludiques... dans l'attente d'une urbanisation future.

Ces espaces « tampons » créeront une transition, dans le temps, à l'urbanisation du nouveau quartier. Ils permettront aussi, aux premiers habitants et à ceux restés sur le site, de s'approprier de manière progressive à l'évolution de la morphologie urbaine de leur quartier au fil des aménagements successifs de la ZAC.

Cette maîtrise de l'urbanisme est rendu possible par la constitution d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines et paysagères qui s'imposera aux opérateurs de construction à travers le cahier des charges de cession de terrain.

B. Une intégration paysagère maîtrisée, héritée des jardins pavillonnaires

Un espace vert public majeur s'étire du Sud, en prolongement avec le parc Louis Antoine de Bougainville de la ZAC Maille Horizon Nord, vers le Nord à travers la ZAC des Bas Heurts. Son dessin et son positionnement au cœur de la ZAC des Bas Heurts tirent leurs origines des anciens fonds de parcelles jardinées constitués d'arbres fruitiers notamment.



Il s'agit pour cette « promenade des jardins » de révéler le patrimoine végétal existant sur le site et de le renforcer. Les essences végétales sur la thématique du verger seront privilégiées avec la plantation d'arbres fruitiers de type cerisiers, pommiers, etc.

Ainsi enrichi et renforcé, cet espace vert s'inscrit dans l'objectif de **structuration du maillage de la trame verte à l'échelle de la ville**, pour rejoindre, à terme, les bords de Marne.

Véritable épine dorsale du projet d'aménagement du quartier, cet espace vert central permet **d'articuler de manière harmonieuse les différents îlots de construction, dans un intérêt urbain, paysager, ludique et récréatif.**

D'une surface d'un peu plus d'un hectare, la promenade des jardins présente une succession de pincements (d'une largeur de 22 m minimum) et d'élargissements (jusqu'à une largeur de 60 m) qui

constitue autant de séquences, support d'usages et de fonctions variées favorisant la mixité des générations et des publics :

- La séquence Sud est constituée d'un parvis et de placettes de jeux, conçus comme accroche avec le parc Louis Antoine de Bougainville, aujourd'hui en partie déjà réalisé, et la ZAC Maille Horizon Nord.
- La séquence médiane se caractérise par un vaste verger, en héritage aux parcelles jardinées, comme support de promenade et d'espaces pédagogiques
- La séquence Nord marque un espace dédié aux loisirs, aux équipements sportifs et ludiques, à proximité du gymnase et de l'école du quartier de la Varenne. Y seront aménagés un équipement sportif de plein air et un « boulingrin » constituant une vaste « place » enherbée et pouvant jouer le rôle de régulation des eaux de pluie à l'échelle du quartier.

Directement accessible des cœurs d'îlots des logements via un accès secondaire, la promenade des jardins constitue un espace passant de premier plan, lieu central de la vie quotidienne des habitants et un espace de respiration visant à atténuer l'effet d'« îlot de chaleur urbain » durant l'été.



*Perspectives illustratives de la perception du bâti depuis la « Promenade des Jardins » (à g.) et depuis les voies (à d.)
(source : Devillers & Associés, avril 2017)*

La notion de frontage entre espace public et espace privés permet de développer les rapports entre programmes bâtis et espaces publics (promenade et rue). Les frontages privés ne sont pas séparés des frontages publics par une clôture. Les riverains peuvent utiliser les frontages publics et librement mettre en chantier les frontages privés par de petits aménagements. C'est sur cet esprit que le projet entend jouer.



Ambiance paysagère illustrant le principe de « frontage »

Les cœurs d'îlots des opérations de logements et de bureaux seront également généreusement végétalisés, véritables prolongements des espaces paysagers publics. Ainsi ils participeront également au développement de la biodiversité sur l'ensemble du quartier.

Le frontage

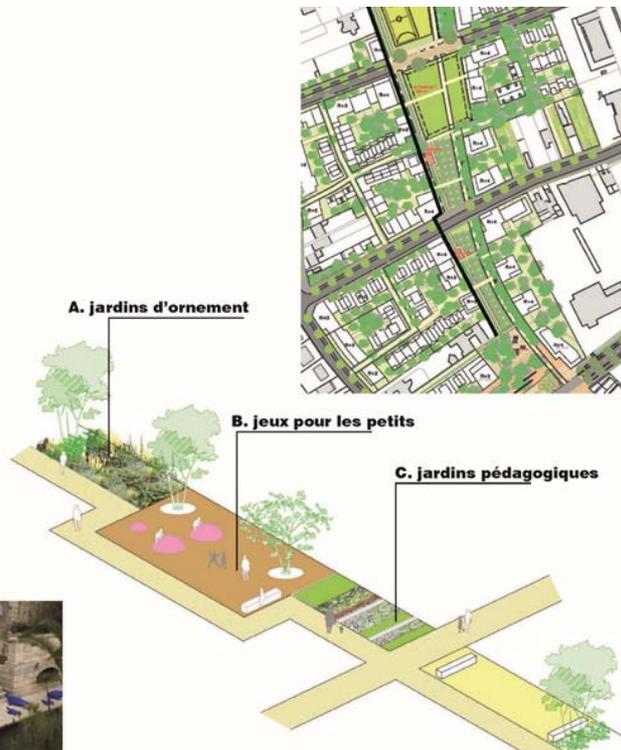
A. JARDINS D'ORNEMENT



B. JARDINS PÉDAGOGIQUES



C. JEUX POUR LES TOUS PETITS



Perspective et images illustratives de la promenade des jardins : le frontage (Source : Devillers et Associés, Avril 2017)

Le développement de la biodiversité sera assuré par la création de plusieurs types de milieux (noues mises en réseau, boisements, prairies, vergers ...). Des habitats artificiels seront recréés pour accueillir et favoriser le développement de la faune et de la flore.

C. La consolidation du réseau viaire

La ZAC des Bas Heurts est actuellement desservi par 4 voies existantes :

- La rue des Aulnettes
- La rue Daniel Perdrigé
- La rue Pierre Brossolette
- L'Avenue Montaigne

Une voie nouvelle sera créée pour desservir le Nord de la ZAC, à sens unique, parallèle à la rue Daniel Perdrigé. Le projet contribuera à requalifier la rue des Aulnettes et la rue Daniel Perdrigé pour **clarifier et sécuriser les usages**. Les sens de circulation de ces rues restent inchangés. En effet, l'étude menée sur l'opportunité de modifier le plan de circulation à l'échelle du quartier n'a pas permis d'aboutir à des résultats probants, ne faisant qu'aggraver les dysfonctionnements sur les voiries périphériques extérieures à la ZAC et à la commune.

Les sens de circulation, unique pour la rue Daniel Perdrigé et à double sens pour la rue des Aulnettes sont ainsi maintenus. C'est cependant du côté des aménagements de voirie que les efforts se concentreront pour procurer **un meilleur confort d'usages**. Il sera réalisé une matérialisation effective des sens de circulation propre à chaque voie, un élargissement des trottoirs et la création de places de stationnement latérales avec un alignement d'arbres, à l'exception des sections de voies où la maîtrise foncière sera insuffisante pour le faire. Pour répondre aux besoins et aux craintes des riverains, **lorsque la maîtrise foncière le rendra possible, des places de stationnement latérales voire bilatérales** seront créées en plus des stationnements en sous-sol des ilots ; c'est notamment le cas sur la voie Nouvelle.

Tout en apportant davantage de confort, les aménagements de voirie visent à **affirmer le statut de ces voies**, c'est-à-dire assurant une fonction de desserte interne de la ZAC et de ses ilots.

L'ensemble des voies périphériques et internes à la ZAC sont traitées de manière à **apaiser la circulation automobile** à l'approche du quartier et à **faciliter le partage des voiries publiques** entre l'ensemble des usagers : piétons, cyclistes, automobilistes. Cela se traduit par un traitement des voies de circulation en zone 30 km/h, un choix judicieux des matériaux de revêtement, des passages surélevés au croisement des voiries Daniel Perdrigé et voie Nouvelle avec la promenade des jardins.

Les voiries et la promenade des jardins faciliteront les modes de déplacement doux : marche à pied, vélos.

Au-delà des modes de déplacement individuel, une ligne de bus est à l'étude avec la ville, le STIF et la RATP pour desservir le nouveau quartier formé avec celui de Maille Horizon Nord. Celle-ci devrait

permettre un rabattement vers les infrastructures lourdes de transport en commun situés à proximité (RER A et dans le futur l'Alti-Val et le TVM-Est).

D. Des performances énergétiques élevées

La stratégie énergétique portée par le projet s'inscrit à minima dans la réglementation nationale en vigueur qui peut être considérée comme déjà performante. Ainsi, aujourd'hui, comme le prévoit la RT 2012, à l'échelle du quartier, les consommations d'énergie primaire des bâtiments neufs d'habitation et d'usage tertiaire seront limitées à 50 kWh ep/m²/an. Aussi, la stratégie énergétique développée sur le quartier est axée sur l'implantation et la compacité du bâti d'une part et d'autre part sur la complémentarité entre des solutions techniques collectives et individuelles.

A l'échelle du quartier, l'objectif global affiché a pour ambition que les consommations énergétiques primaires soient assurées en majorité par des énergies renouvelables à l'échelle du bâti ou de l'ilot (valorisation de la biomasse, de la cogénération et du solaire, emploi mesuré des panneaux photovoltaïques, ...), voire de la ZAC toute entière par le déploiement, actuellement à l'étude de l'extension du réseau de chaleur urbain de Neuilly-sur-Marne vers Noisy-le-Grand et la ZAC des Bas Heurts.

V. RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

L'opération prendra en compte les coûts générés par la réalisation des nouveaux équipements publics et des aménagements des voiries nouvelles de maillage du site, des réseaux divers, des espaces verts et des voies douces.

En conséquence, en application de l'article L331-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Noisy-le-Grand **décide d'exonérer les constructeurs de la part communale de la taxe d'aménagement.**

Le régime de la taxe d'aménagement sera remplacé par un régime de participation défini sur la base du dossier de réalisation de la ZAC. En application de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, cette participation ne pourra excéder les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.

SOCAREN



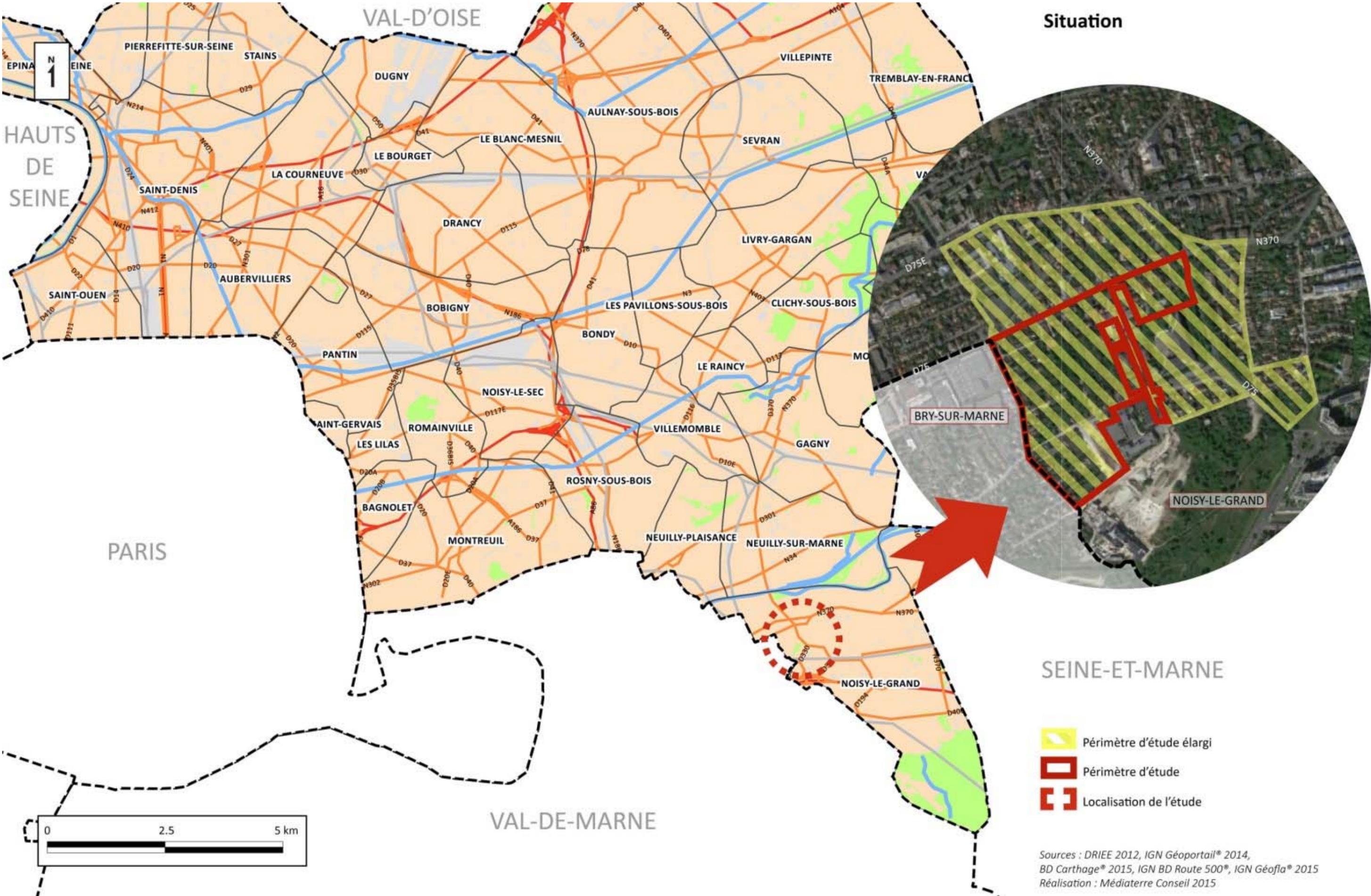
NOISY-LE-GRAND

ZAC des BAS HEURTS

**CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE des BAS HEURTS :**

PLAN DE SITUATION

Situation



SOCAREN



NOISY-LE-GRAND

ZAC des BAS HEURTS

**CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT
CONCERTE des BAS HEURTS :**

**PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE
COMPOSANT LA ZONE**

