

PLU  
2017



CRÉONS LE NOISY DE DEMAIN  
dans le Grand-Paris – Grand-Est

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Réunion publique du 7 novembre 2016



# Mot d'accueil

**Brigitte MARSIGNY**

Maire de Noisy-le-Grand.



# Ce soir

1 – La procédure de révision du PLU et la démarche de concertation

2 – Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

3 – Les grandes évolutions du zonage et du règlement

4 – Les OAP sur les secteurs de projets

5 – La prise en compte du développement durable

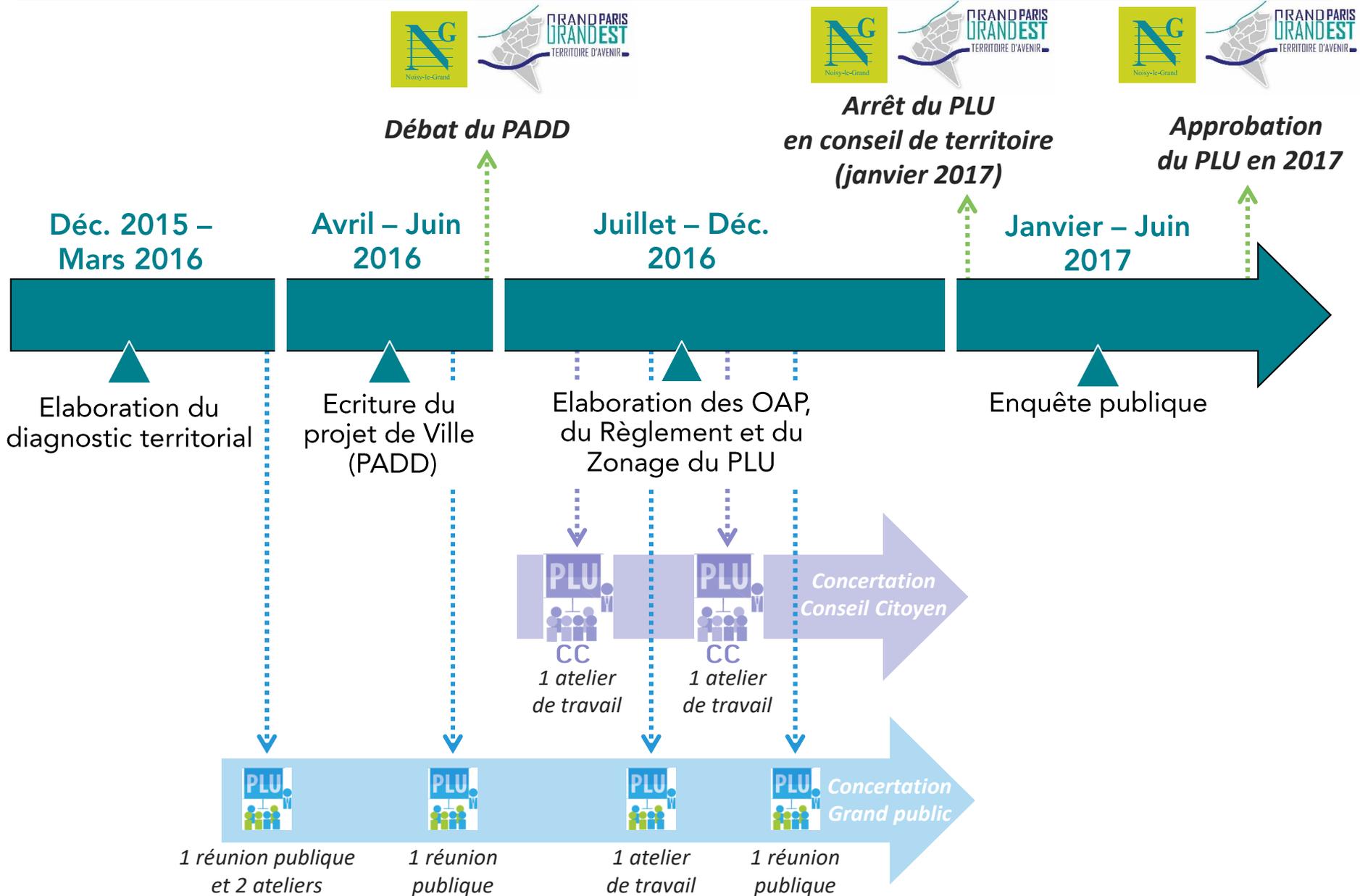
et la protection de la nature en ville

6 – Temps d'échange

1-

# La procédure de révision du PLU et la démarche de concertation

# Le calendrier de la révision du PLU



# La démarche de concertation

24 mars

**Réunion publique n°1** : Présentation du diagnostic

7 et 11  
avril

**2 Ateliers noiséens** sur le PADD :

- Valorisation du cadre de vie
- Développement de la ville

9 mai

**Réunion publique n°2** : Restitution des ateliers et présentation des grandes orientations du PADD

3 oct.

**Atelier noiséen** sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

21 sept.  
et 13 oct.

**2 Ateliers avec le Conseil Citoyen** sur le développement durable et la nature en ville

Ce soir

**Réunion publique n°3** : Présentation du zonage, du règlement et des OAP

2-

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 7 grandes orientations du projet de ville :

L'aménagement urbain  
et le développement  
du territoire



Mettre en place les conditions d'un développement ciblé et d'une évolution maîtrisée du territoire.

L'habitat, le logement



Promouvoir un habitat durable de qualité.

Le développement  
économique et  
l'équipement commercial



Affirmer le statut de ville d'avenir de Noisy-le-Grand au sein du territoire Grand-Paris - Grand-Est et de la Métropole du Grand Paris.

# Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

## 7 grandes orientations du projet de ville :

La protection des espaces naturels, des paysages et des continuités écologiques



Inscrire la préservation et le développement de la place de la nature dans le projet urbain.

La mise en valeur du patrimoine



Promouvoir l'identité noiséenne à travers son patrimoine.

Les équipements, services et loisirs



Assurer une réponse adaptée aux besoins des Noiséens actuels et futurs.

Les transports et les déplacements



Faciliter les mobilités dans la ville sous toutes leurs formes et améliorer les liaisons avec le Territoire et la Métropole.

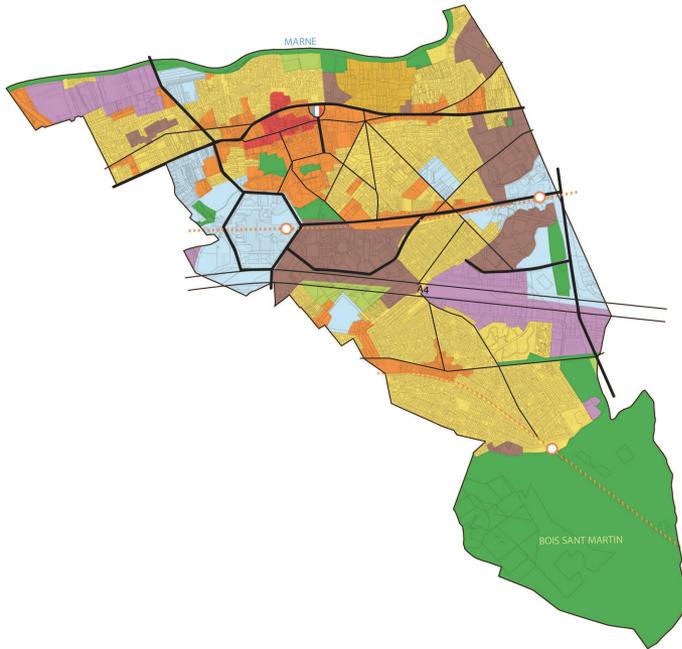
3-

Les grandes évolutions

du zonage et du règlement

# Les outils pour mettre en œuvre le PADD

## Plan de zonage



## Règlement



## Orientations d'Aménagement et de Programmation



Carte de la commune :

- zones naturelles inconstructibles (N)
- zones urbaines (UA, UB, UC, UD...)

Des règles de construction adaptées à chacune des zones

De grands principes à respecter pour assurer la cohérence des projets

➔ Ce soir, présentation des nouvelles règles envisagées, en cours de définition.

# La protection des zones naturelles et de loisirs

La protection et la mise en valeur des **zones naturelles** et de **loisirs**



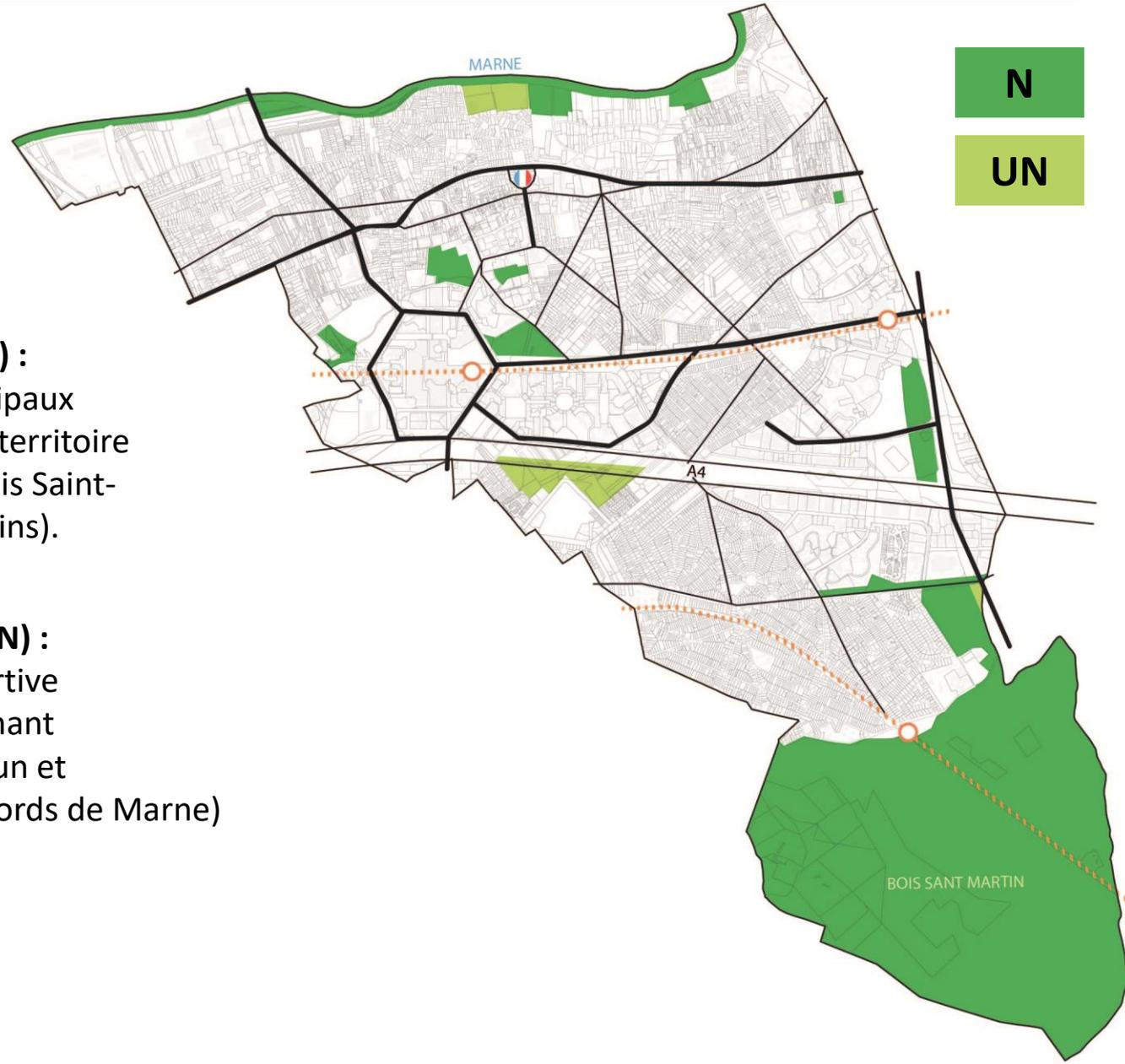
## La zone naturelle (N) :

Protection des principaux espaces naturels du territoire (bords de Marne, Bois Saint-Martin, parcs et jardins).



## La zone de loisirs (UN) :

Zone à vocation sportive et de loisirs comprenant le stade Alain Mimoun et des espaces verts (bords de Marne)



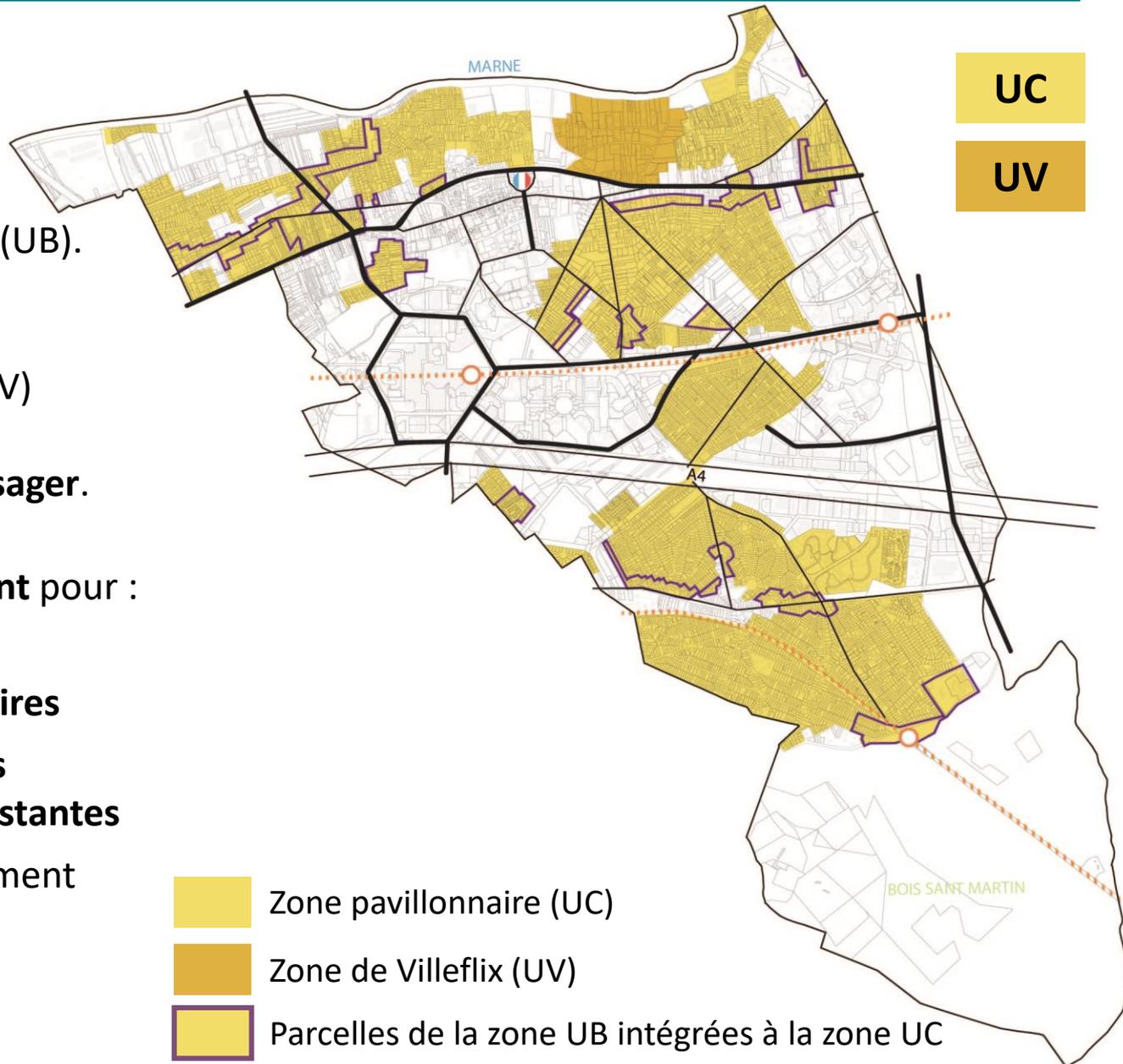
# La préservation des quartiers pavillonnaires

Une **extension** de la **zone pavillonnaire (UC)** et une **réduction** de la **zone de petits collectifs (UB)**.

Des **règles spécifiques** dans la **zone de Villeflix (UV)** pour préserver son **intérêt patrimonial et paysager**.

Une **évolution du règlement** pour :

- Préserver l'**esprit** des quartiers **pavillonnaires**
- Permettre les **évolutions** sur les **constructions existantes**
- **Empêcher** le développement de **collectifs**
- **Limiter les nuisances** de voisinage



# La préservation des quartiers pavillonnaires



Réduction de  
l'emprise au sol

PLU actuel



Nouveau PLU

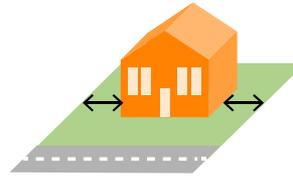
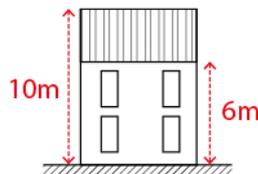
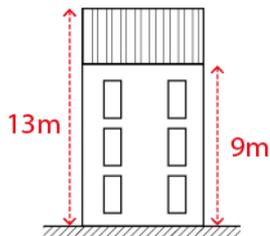


Limitation  
de la hauteur  
des constructions

PLU actuel



Nouveau PLU



Augmentation  
des distances vis-à-vis  
des limites séparatives

UC

Pour les nouveaux terrains :

- **Implantation en retrait privilégiée**  
(sans vues : 3m mini, avec vues : 8m mini)
- **Implantation possible sur 1 seule limite,**  
mais **façade limitée à 12m** et **hauteur réduite à R+C**

Pour les terrains existants et étroits :

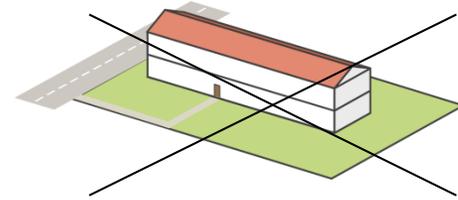
possibilité de s'implanter en limite séparative.



Implantation par rapport  
aux limites de fond de terrain = 8m

# La préservation des quartiers pavillonnaires

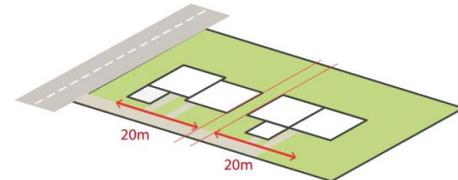
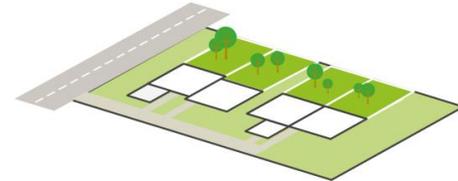
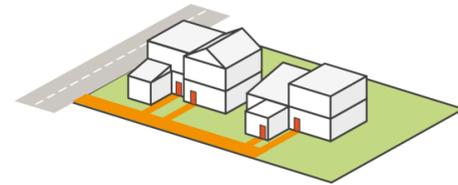
Une **OAP** pour **éviter les collectifs** en zone pavillonnaire : **règles** en cas de construction de **plus de deux logements** en zone pavillonnaire (UC).



UC

## Dispositions obligatoires :

- Doter **chaque logement** de sa **propre entrée** depuis l'extérieur du bâtiment, en **interdisant les parties communes couvertes**
- Doter chaque logement d'un **espace extérieur paysager perméable et privatif** situé au niveau du terrain naturel
- **Interdiction des linéaires de façade de plus de 20m**



## Dispositions recommandées :

- Implantation rythmée des constructions,
- Diversité de hauteurs,
- Diversité de parements et de menuiseries.

# La préservation des quartiers pavillonnaires

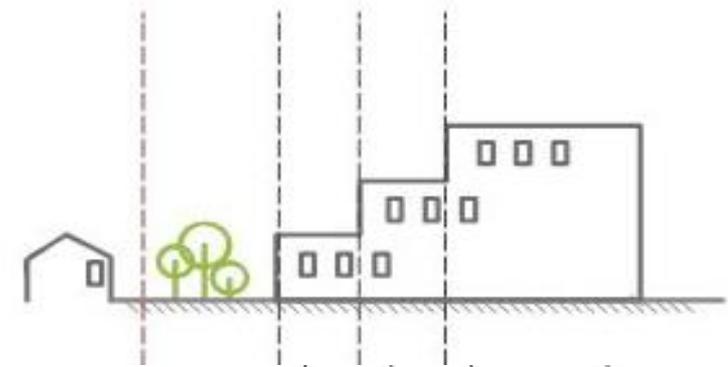
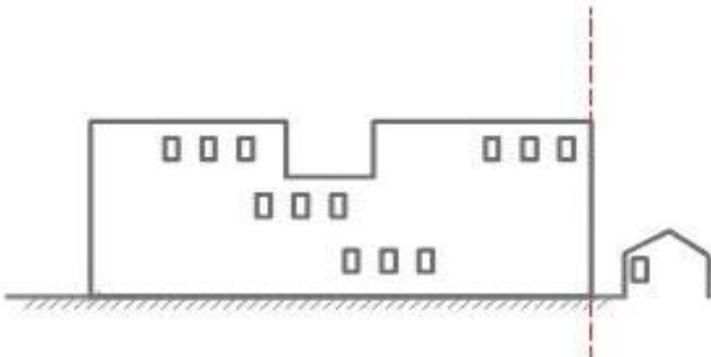
Des « zones de courtoisie » autour des quartiers pavillonnaires

UC

Aujourd'hui,  
des **transitions** parfois **brutales**  
entre les secteurs pavillonnaires  
et les secteurs collectifs.



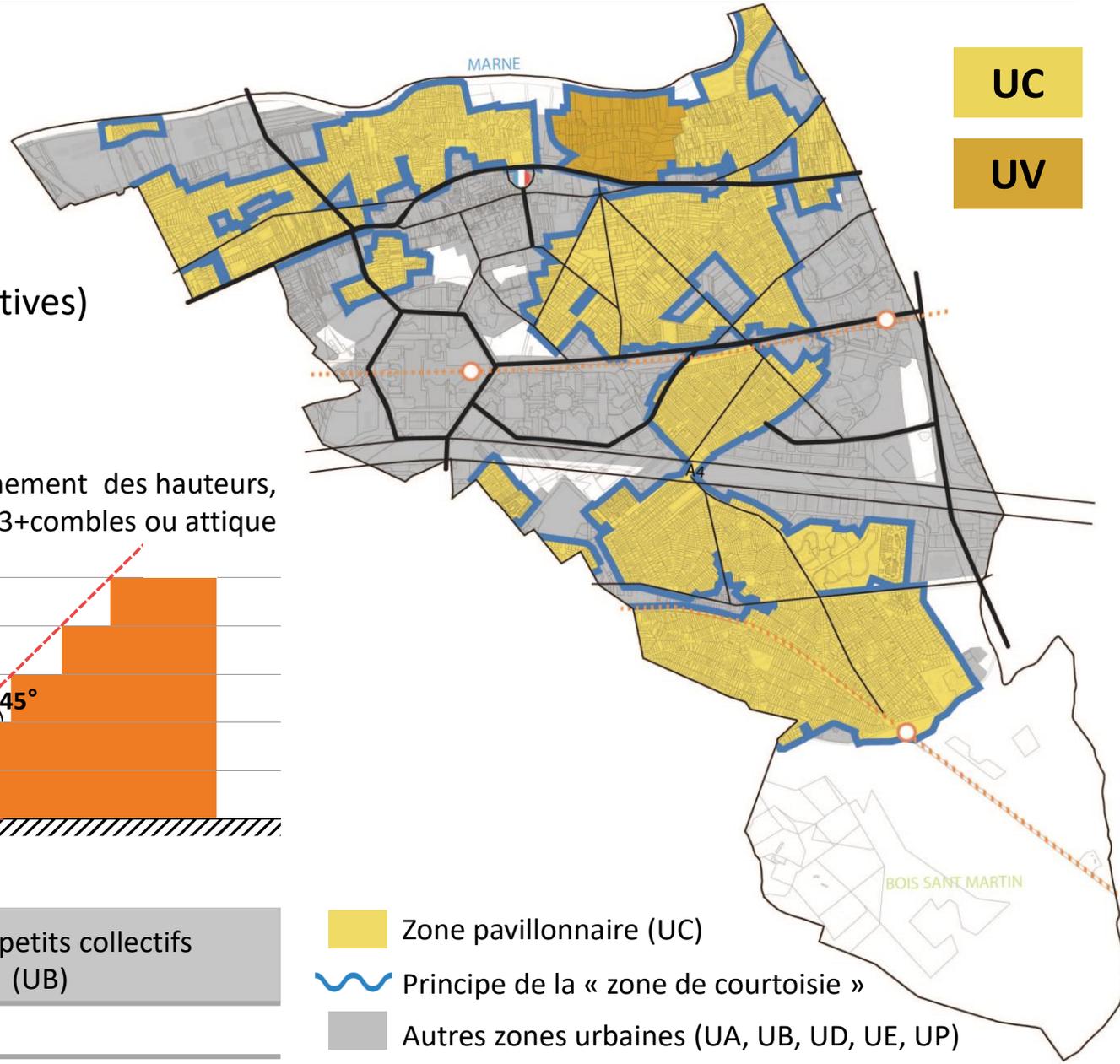
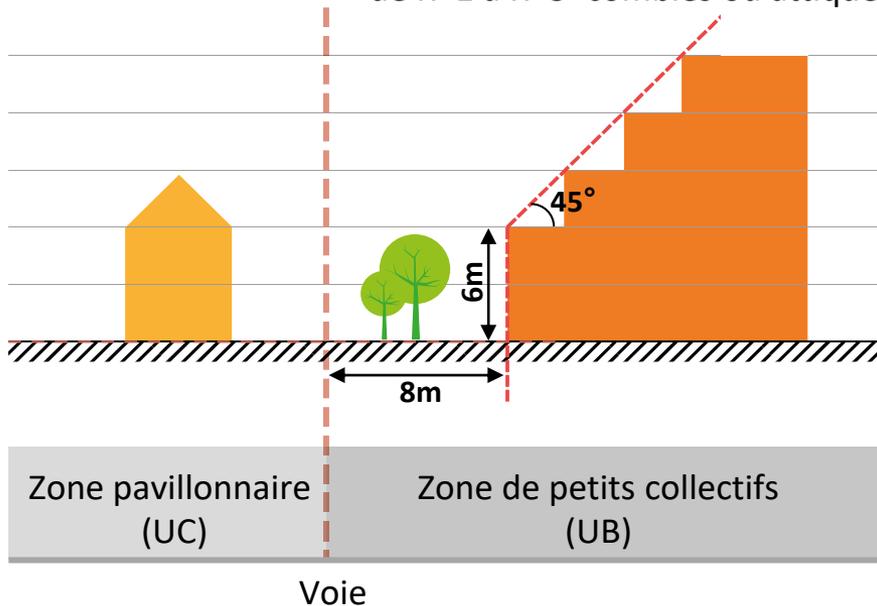
Demain,  
l'instauration d'une « **zone de courtoisie** »  
**autour des quartiers pavillonnaires** pour assurer  
une **transition douce** avec les secteurs collectifs.



# La préservation des quartiers pavillonnaires

**Exemple :**  
mise en œuvre  
de la **zone de courtoisie**  
en **zone UB** (limites séparatives)

Echelonnement des hauteurs,  
de R+1 à R+3+combles ou attique



Zone pavillonnaire (UC)

Principe de la « zone de courtoisie »

Autres zones urbaines (UA, UB, UD, UE, UP)

# Les quartiers de petits collectifs

Une **réduction de la zone de petits collectifs (UB)** et une évolution des règles pour une **urbanisation moins dense et plus aérée**.



Implantation des constructions en **recul de la voie (4m)** et suppression de la bande de constructibilité principale.



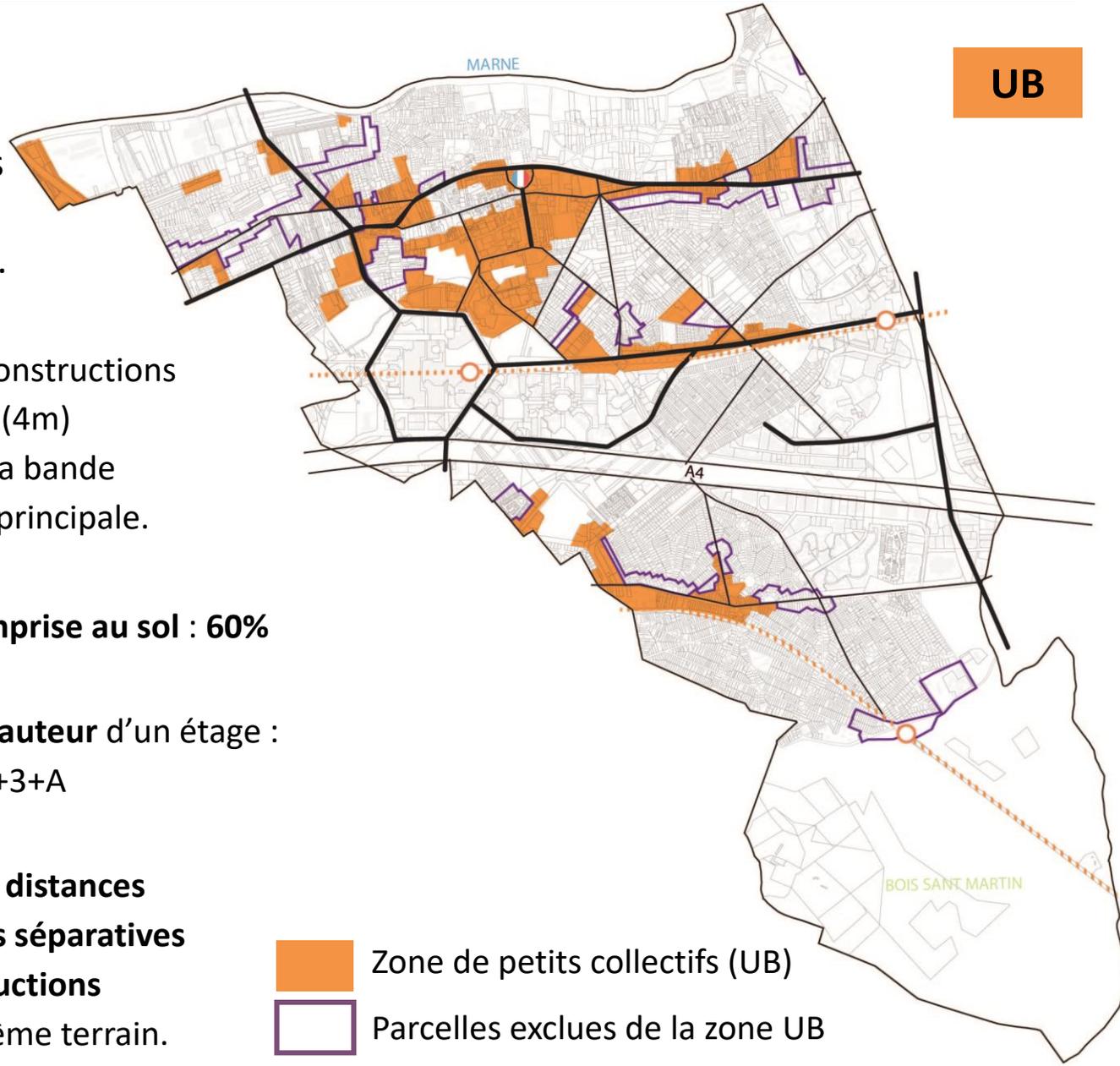
**Diminution de l'emprise au sol : 60%**



**Diminution de la hauteur d'un étage : 16m = R+3+C ou R+3+A**



**Augmentation des distances vis-à-vis des limites séparatives et entre les constructions** réalisées sur un même terrain.



# Les zones économiques et d'habitat collectif

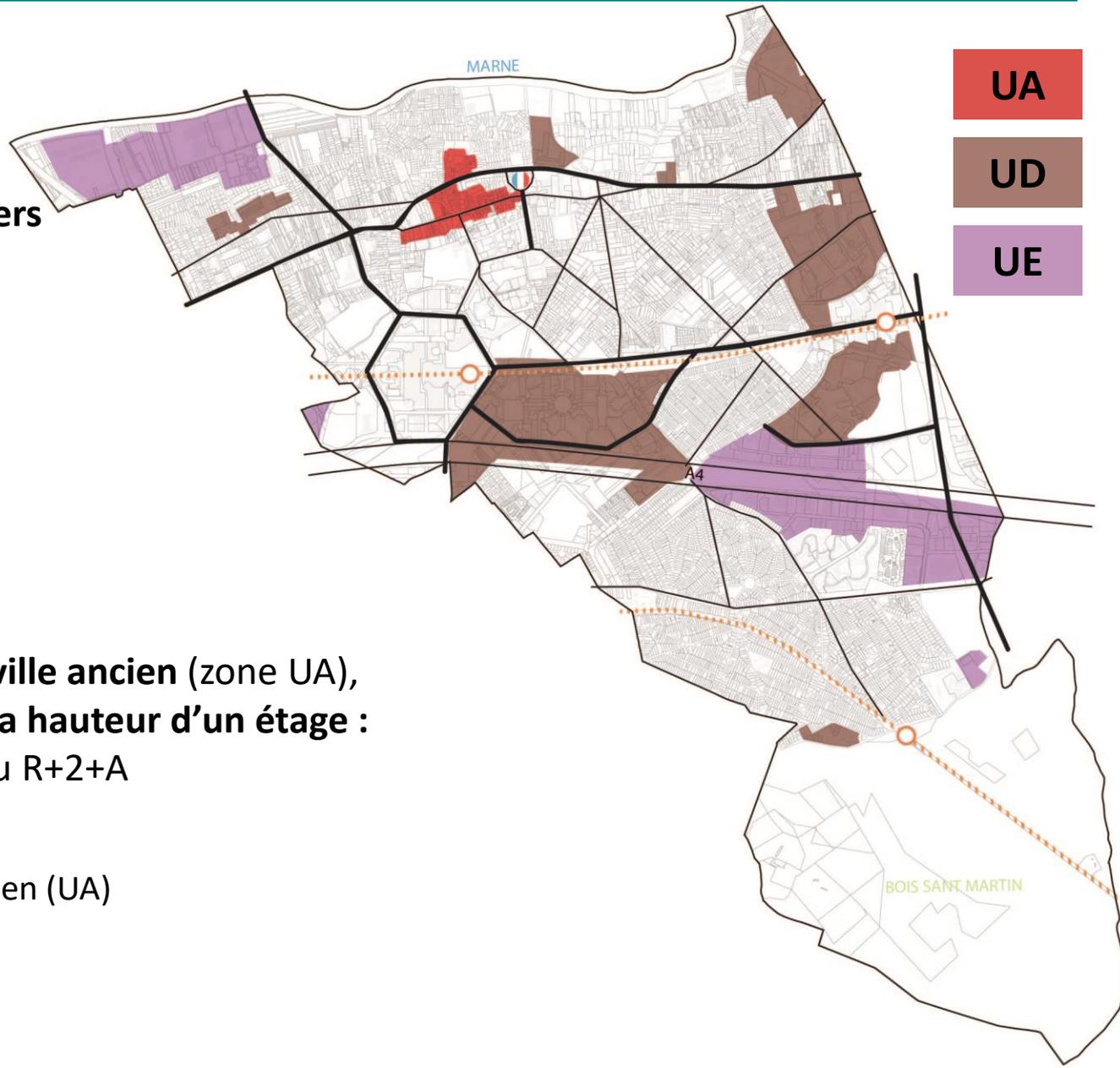
Des règles qui garantissent l'**adaptation des projets aux spécificités des quartiers** et des formes urbaines.

Une fusion des deux **zones de collectifs** de l'ancien PLU (UD et UM) au sein de la **même zone (UD)**.



Dans le **centre ville ancien** (zone UA),  
**diminution de la hauteur d'un étage :**  
**14m = R+2+C** ou R+2+A

-  Zone du Centre Ville ancien (UA)
-  Zone de collectifs (UD)
-  Zone économique (UE)





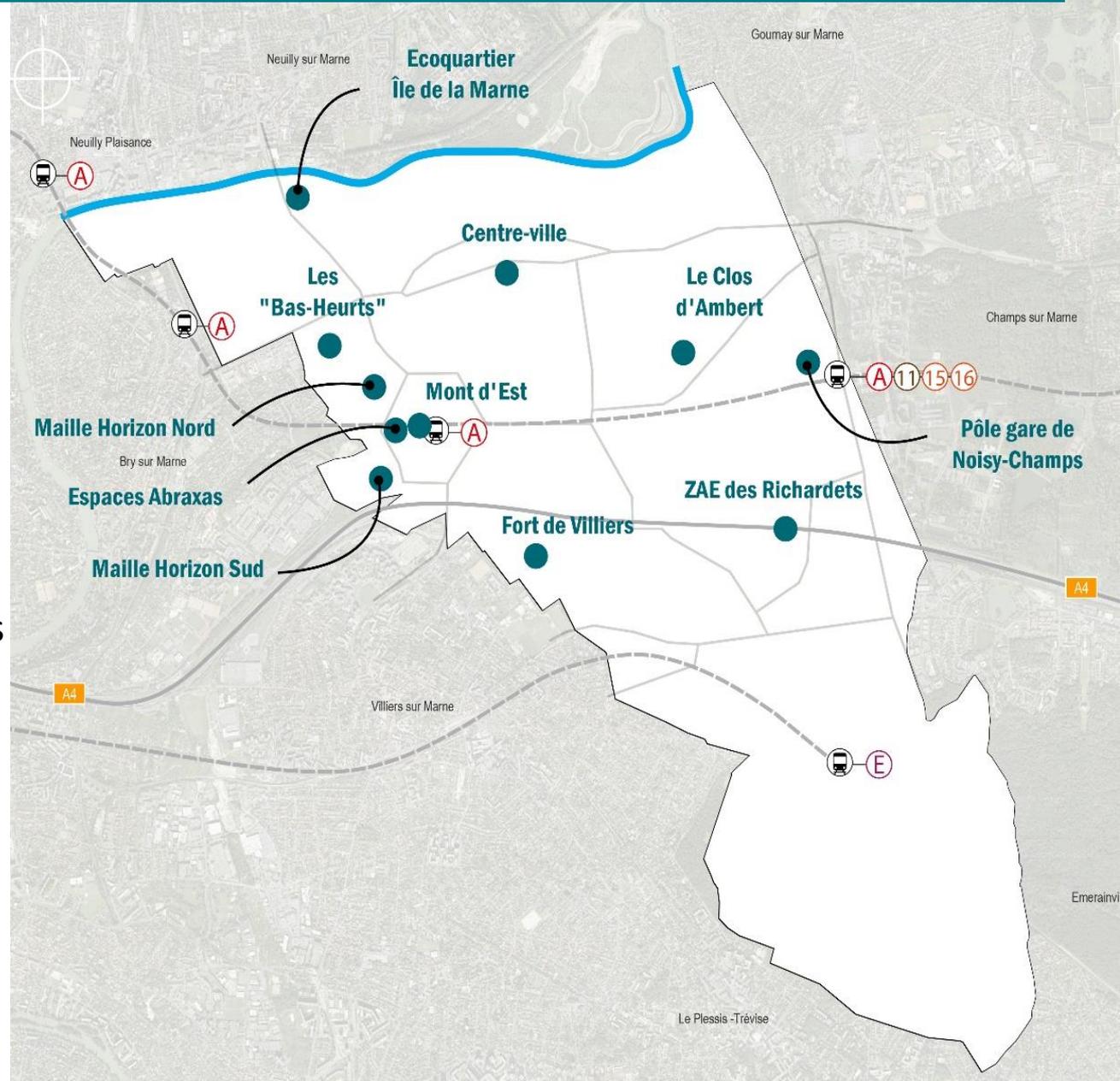
4-

# Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs de projets

# Les orientations d'aménagement et de programmation

Sur 11 secteurs de projets, définition de grands principes :

- **Types de constructions** à réaliser (logements, bureaux...)
- **Principes d'aménagement** (circulation, espaces verts...)
- **Formes des constructions** (hauteurs, typologies...)



# Les orientations d'aménagement et de programmation

Un sujet débattu  
avec les habitants  
lors de l'atelier noiséen  
du 3 octobre 2016

Un travail « à la carte » sur 2 OAP au choix :



Remarques des participants  
à l'atelier du 3  
octobre 2016

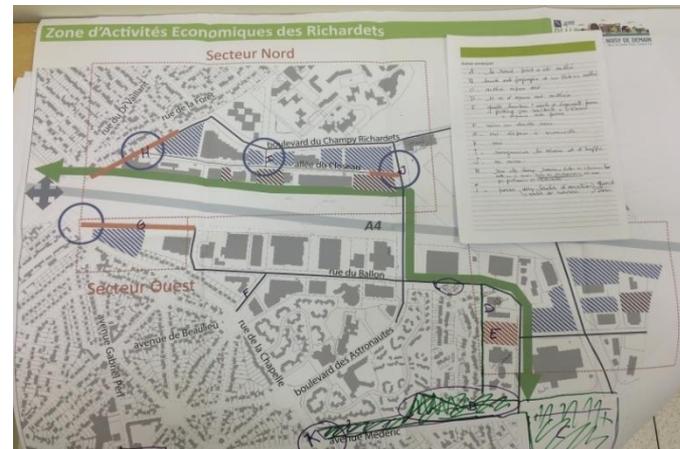
Centre Ville

Ecoquartier  
Ile de la  
Marne

Bas Heurts

Mont d'Est

ZAE des  
Richardets



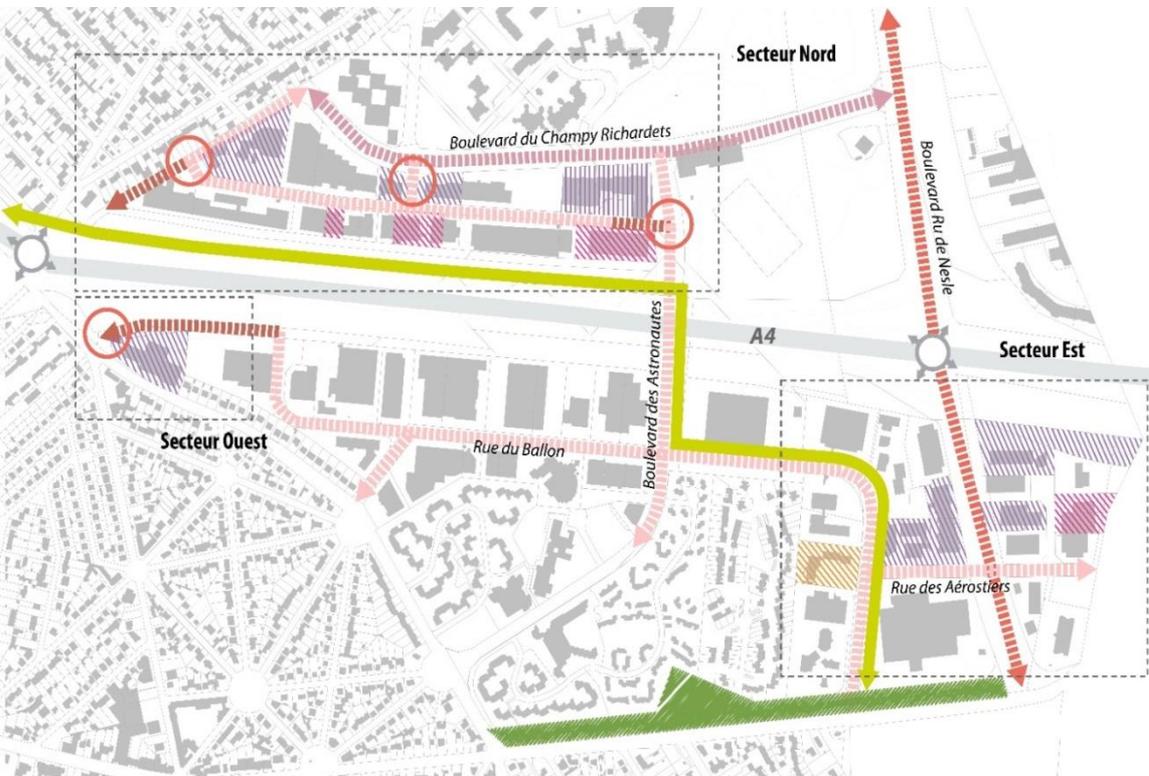
**Tour 2**

Que vous évoquent les différentes thématiques de l'OAP portant sur la zone des Richardets ? Quelle est selon vous leur pertinence au regard des ambitions affichées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ? Que souhaitez-vous y ajouter ?

- Les circulations et le trame viaire  
 Généralisation de l'écovoyage...  
 ...  
 ...
- La redynamisation économique  
 Dans le cadre du grand Paris, il y a une opportunité de...  
 ...  
 ...
- De nouveaux usages, de nouvelles fonctions pour cette zone ?  
 ...  
 ...  
 ...

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES RICHARDETS



### Diversifier l'offre de locaux d'activités en intégrant :

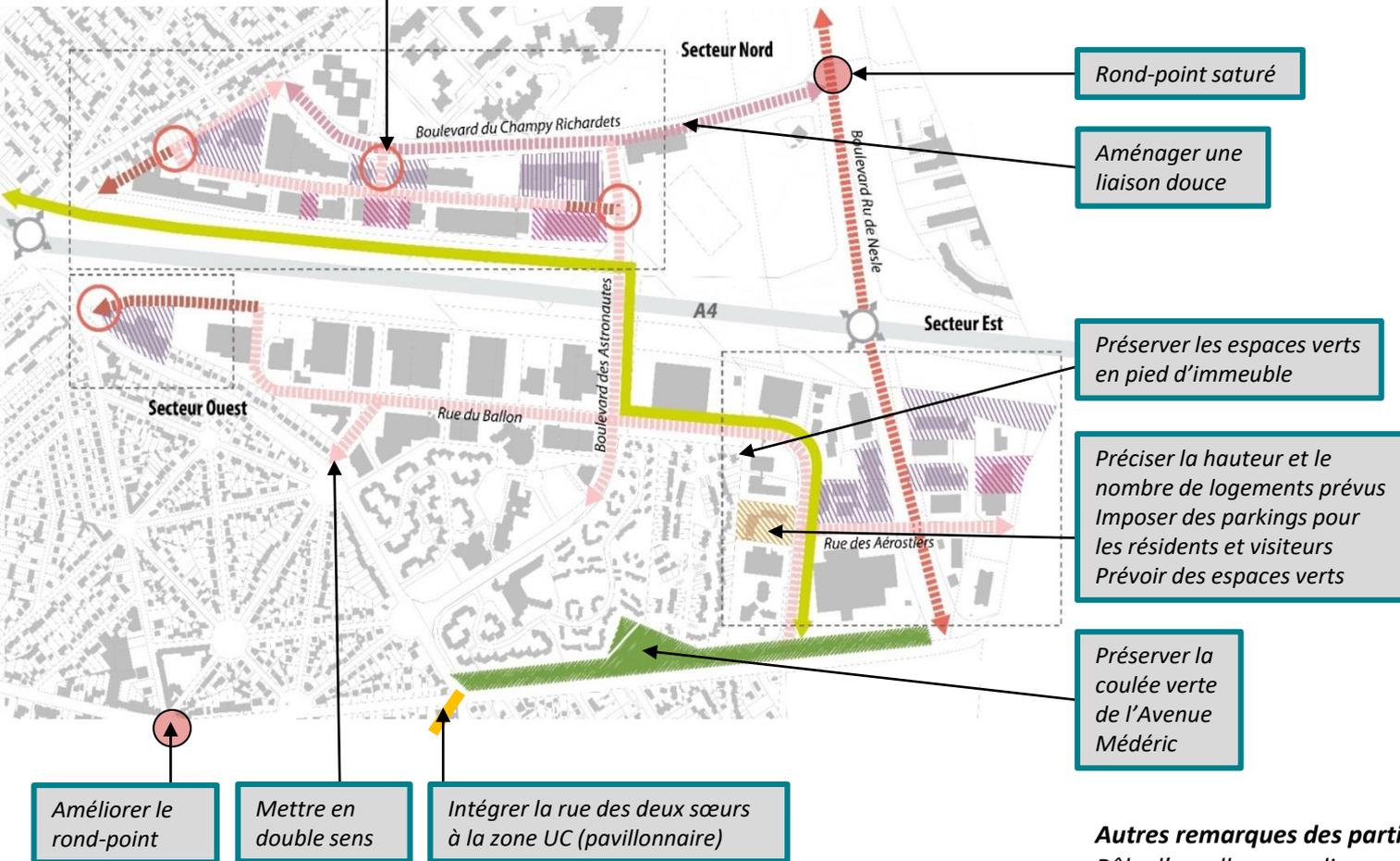
-  Une mixité entre bureau et autres activités pour les îlots situés sur les principaux axes structurants
-  Une majorité d'autres activités pour les îlots situés en cœur de zone.
-  Des logements, services et équipements
-  Assurer le maintien des activités existantes
-  Compléter l'échangeur
-  Réorganiser les voiries pour faciliter la circulation et améliorer l'accessibilité de la zone
-  Améliorer la liaison Nord-Sud
-  Requalifier les voies
-  Reconnecter les impasses à la trame viaire
-  Requalifier le boulevard du Champy-Richardets en y aménageant des liaisons piétonnes et cyclables
-  Restaurer le corridor écologique
-  Préserver la coulée verte de l'Avenue Médéric

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES RICHARDETS

Réorganiser la  
voirie et le trafic

Remarques des participants  
à l'atelier du 3 octobre 2016



Améliorer le  
rond-point

Mettre en  
double sens

Intégrer la rue des deux sœurs  
à la zone UC (pavillonnaire)

Rond-point saturé

Aménager une  
liaison douce

Préserver les espaces verts  
en pied d'immeuble

Préciser la hauteur et le  
nombre de logements prévus  
Imposer des parkings pour  
les résidents et visiteurs  
Prévoir des espaces verts

Préserver la  
coulée verte  
de l'Avenue  
Médéric

### Autres remarques des participants

Pôle d'excellence en lien avec le Cluster Descartes et l'École des Gobelins  
Préservation des espaces verts et du caractère pavillonnaire  
Amélioration de la circulation et des liaisons douces

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## CENTRE VILLE

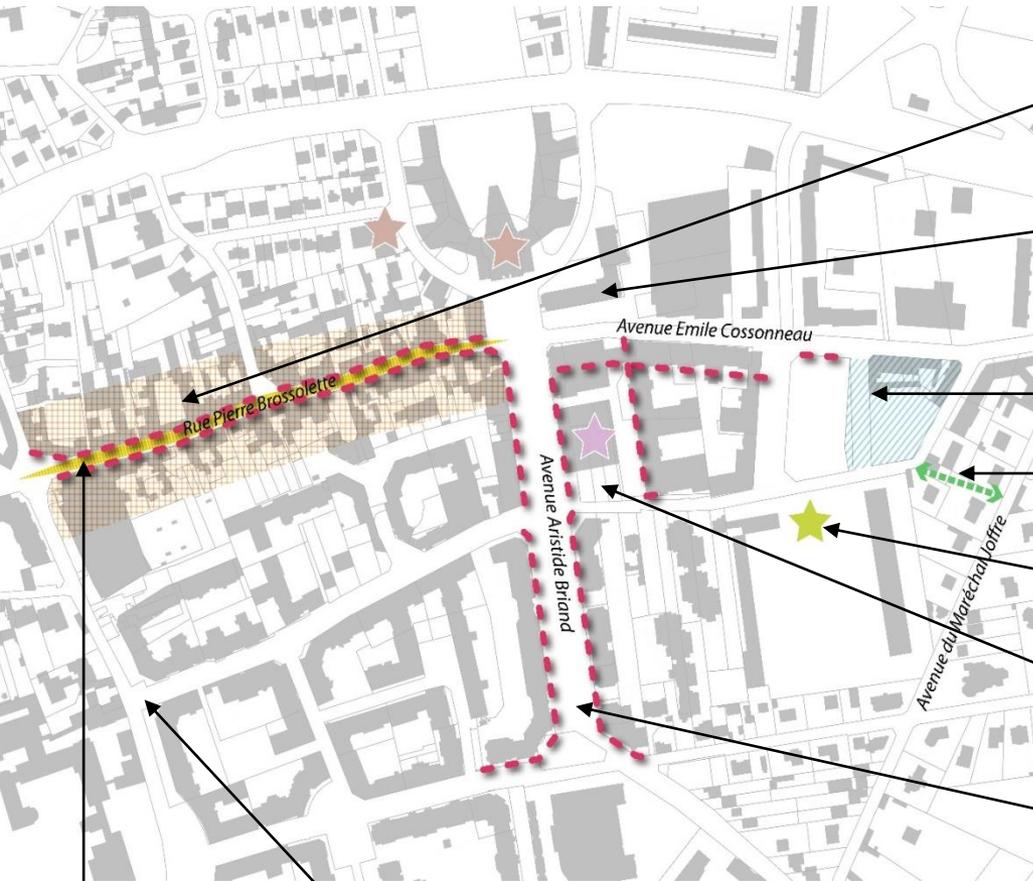


### Principes d'aménagement

-  Achever la requalification du cœur de ville
-  Redonner une unité architecturale à la rue Pierre Brossolette et assurer le développement d'une vitrine commerciale qualitative ;
-  Conserver et réhabiliter le bâti ancien (rue Pierre Brossolette) et les bâtiments patrimoniaux et préserver les arrières cours de la rue Pierre Brossolette.
-  Constituer un pôle commercial vivant autour de la halle du marché qui sera rénovée et agrandie.
-  Garantir la création d'un espace vert en centre ville.
-  Conserver et réhabiliter les bâtiments patrimoniaux (ancienne mairie, bains douches)
-  Favoriser l'occupation de tous les locaux commerciaux vacants et animer la rue commerçante en lien avec les commerçants et les habitants du quartier
-  Créer une nouvelle liaison entre l'avenue du Maréchal Joffre et la rue du docteur Jean Vaquier

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## CENTRE VILLE



*Remarques des participants  
à l'atelier du 3 octobre 2016*

*Développement de l'agriculture  
urbaine dans les arrières cours  
(Incroyables Comestibles)*

*Implantation  
d'un square à la  
place de la Poste*

*Jardin collectif  
à la place de  
Renaissance III*

*Pas utile*

*Que signifie l'étoile, au milieu  
de la cours de Joliot-Curie ?*

*Créer un  
garage à vélo*

*Zone 30 et  
ralentisseurs*

*Piétonisation de la  
rue P. Brossolette*

*Carrefour à revoir*

**Autres remarques des participants :**

*Ne pas construire de nouveaux logements*

*Améliorer la voirie, les trottoirs et la sécurité*

*Développer les espaces verts et de l'agriculture urbaine*

# Les orientations d'aménagement et de programmation

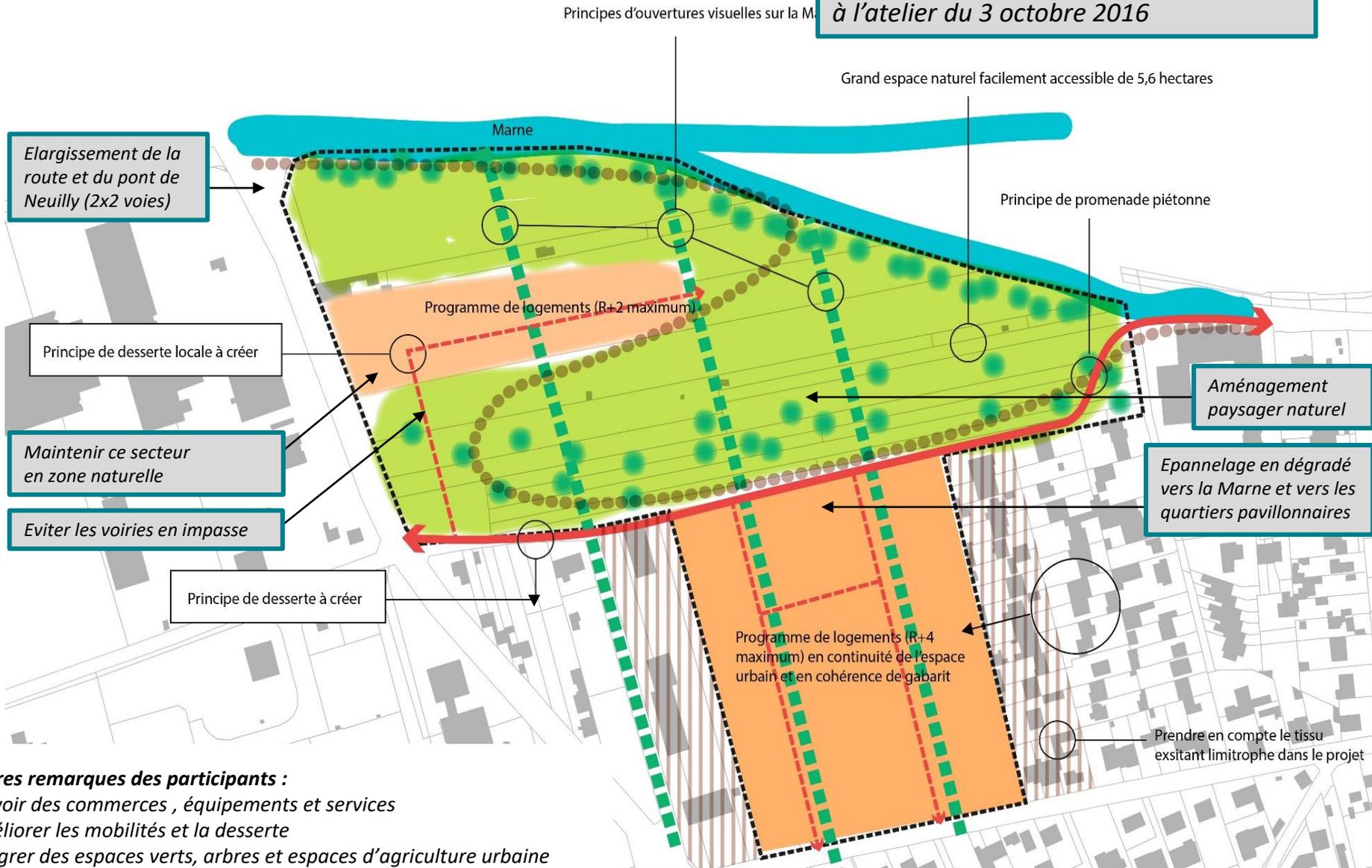
## ECOQUARTIER DE L'ILE DE LA MARNE



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## ECOQUARTIER DE L'ILE DE LA MARNE

*Remarques des participants  
à l'atelier du 3 octobre 2016*



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## BAS HEURTS



### Principes d'aménagement

-  Développer une offre mixte à dominante de logement (variabilité des hauteurs : R+4 et ponctuellement R+4+combles)
-  Préserver le caractère pavillonnaire en respectant une zone de courtoisie avec le tissu existant
-  Prendre en compte les quartiers limitrophes
-  Un cœur de quartier à dominante R+4 le long du Mail paysagé
-  Prolonger le Parc de Maille Horizon Nord par la création d'un espace public central
-  Renforcer le maillage du quartier entre la rue Aulnettes et l'Avenue Montaigne
-  Requalifier les voies existantes. Élargir la rue des Aulnettes, pour en assurer la qualité des circulations des véhicules et des piétons.
-  Principes de circulations piétonnes
-  Principe de création d'un espace public
-  Principe de création d'un espace vert public
-  Principe de création d'un équipement public

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## BAS HEURTS

*Remarques des participants  
à l'atelier du 3 octobre 2016*

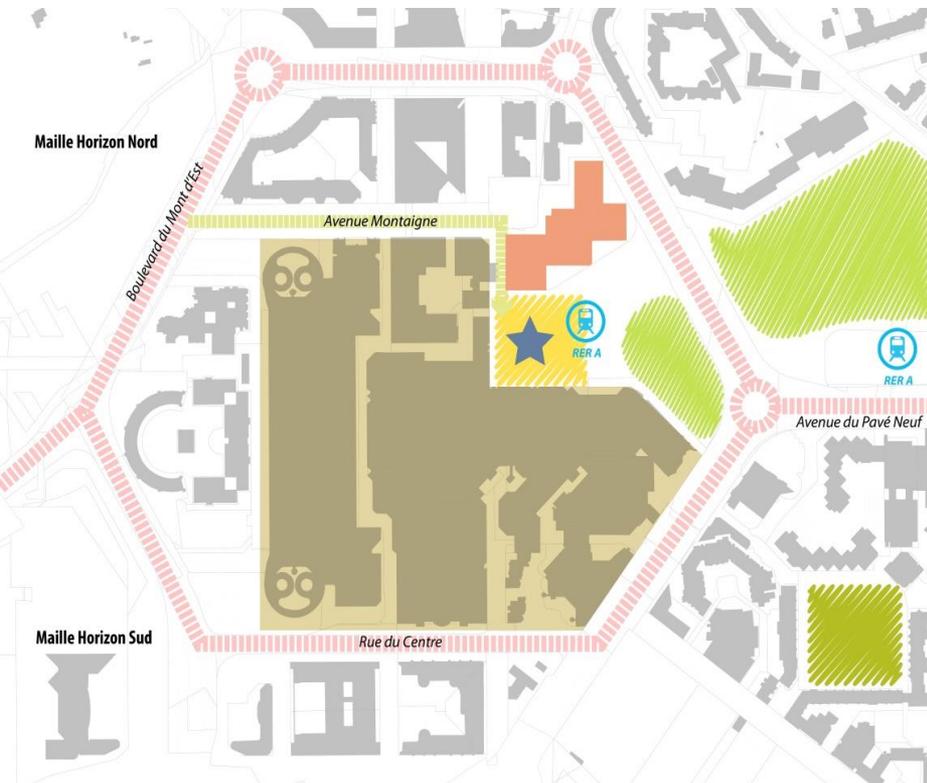
*Conserver le caractère  
pavillonnaire de cette zone*

**Autres remarques des participants :**  
*Adaptation au vieillissement  
 Limitation du ruissellement  
 Intégration d'une maison de retraite  
 Développement des espaces verts et de loisirs  
 Transfert des activités artisanales vers les ZA*



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## MONT D'EST



### Principes d'aménagement

-  Requalifier les espaces verts et les lacs des Mares Dimanche
-  Requalifier l'avenue Montaigne afin d'en sécuriser et d'améliorer l'accès depuis le boulevard du Mont d'Est et d'y créer un accès piéton de qualité à la Gare RER du Mont d'Est
-  Requalifier l'esplanade de la Commune de Paris et y redynamiser le commerce
-  Réhabiliter l'ancienne gare routière
-  Soutenir et intégrer dans la requalification du boulevard du Mont d'Est :
  - la création de nouvelles lignes de transport en commun en site propre (Altival et Est-TVM)
  - La réalisation de pistes cyclables
  - La sécurisation des traversées piétonnes
  - La création/renforcement des alignements d'arbres
-  Reconvertir Noisy Résidence en logement ou bureaux.
-  Remettre aux normes les bureaux.
-  Protéger le jardin des sources

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## MONT D'EST

Implanter quelques logements

Maille Horizon Nord

Maille Horizon Sud

Revoir l'offre commerciale du Palacio

Remarques des participants à l'atelier du 3 octobre 2016

Reconvertir Noisy Résidence

Rénover et améliorer la propreté du lac et des espaces verts

Réaménager l'esplanade et rénover les commerces  
Reconvertir l'ancienne gare routière

Supprimer les lacs devant Sari et Holliday Inn

Protéger le jardin des sources

Planter des arbres

### Autres remarques des participants :

Développer une offre de transports variée, mais pas de bus en site propre

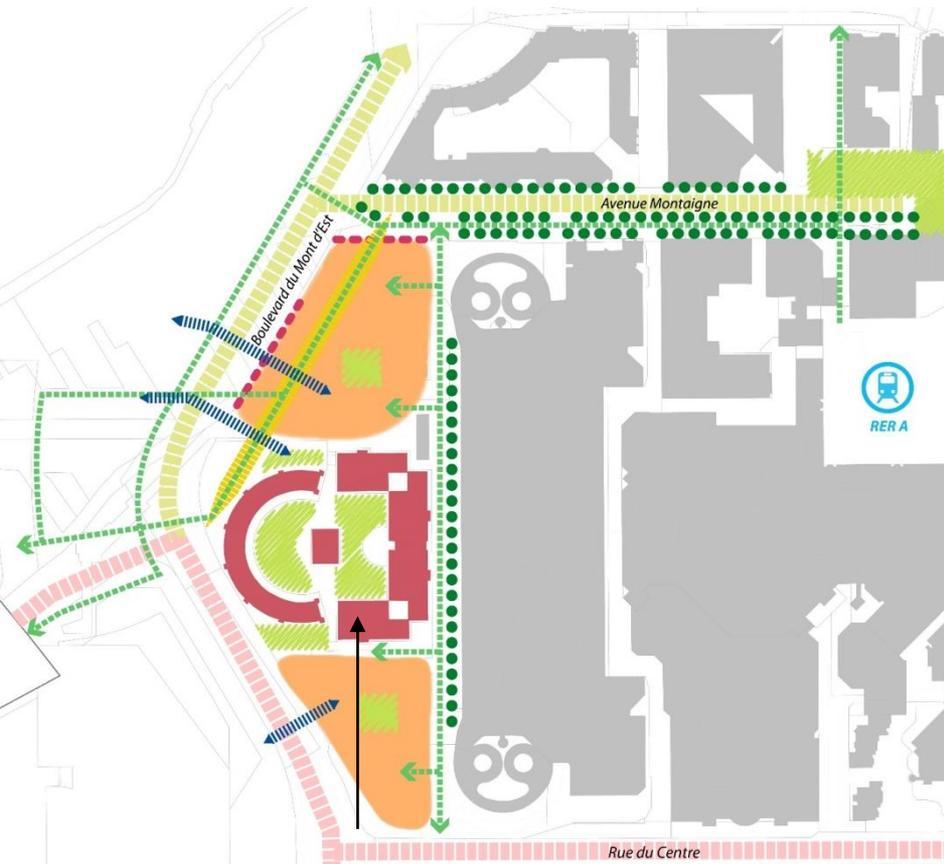
Améliorer l'offre commerciale

Rénover les espaces publics : verdure, liaisons douces, jeux, propreté

Débat sur la construction de nouveaux logements

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## ESPACES ABRAXAS



### Principes d'aménagement

-  Réaliser une offre de logements diversifiés et/ou de bureaux (hauteur maximum : R+6+attique)
-  Créer un linéaire de commerces et services de proximité en pied d'immeubles
-  Requalification du bâti existant
-  Requalifier les espaces publics et créer de nouveaux espaces verts
-  Créer un mail arboré traversant le coeur d'îlot et assurant les liaisons nord/sud et Est-Ouest
-  Créer des perméabilités piétonnes en continuité du parc de Maille Horizon (localisation de principe)
-  Assurer la constitution de liaisons douces (cyclable et piétonne)
-  Requalifier la voirie de manière paysagère
-  Voies existantes
-  Créer des alignements d'arbres

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## MAILLE HORIZON NORD



### Principes d'aménagement

-  Îlots à dominante de logements (hauteur plafonnée à R+6)
-  Îlots à dominante de bureaux (Hauteur plafonnée à R+8)
-  Principe de localisation des principaux équipements publics
-  Créer une place piétonne en balcon
-  Créer une promenade en belvédère
-  Créer une large promenade permettant la liaison vers le centre-ville et Maille Horizon Sud
-  Requalifier le boulevard du Mont d'Est en assurant la sécurité des usagers
-  Prolonger l'avenue Montaigne
-  Développer des liaisons paysagées
-  Développer des venelles desservant les îlots de logements
-  Créer un vaste parc paysager

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## MAILLE HORIZON SUD

### Principes d'aménagement

-  Réaliser une offre de logements diversifiés et/ou de bureaux
-  Développer une façade de bureaux
-  Créer un mail arboré en continuité de la rue du Centre
-  Assurer la constitution de liaisons non motorisées à travers les îlots (tracés de principe)
-  Créer un nouveau maillage viaire (tracés de principe)
-  Voies existantes
-  Créer des alignements d'arbres

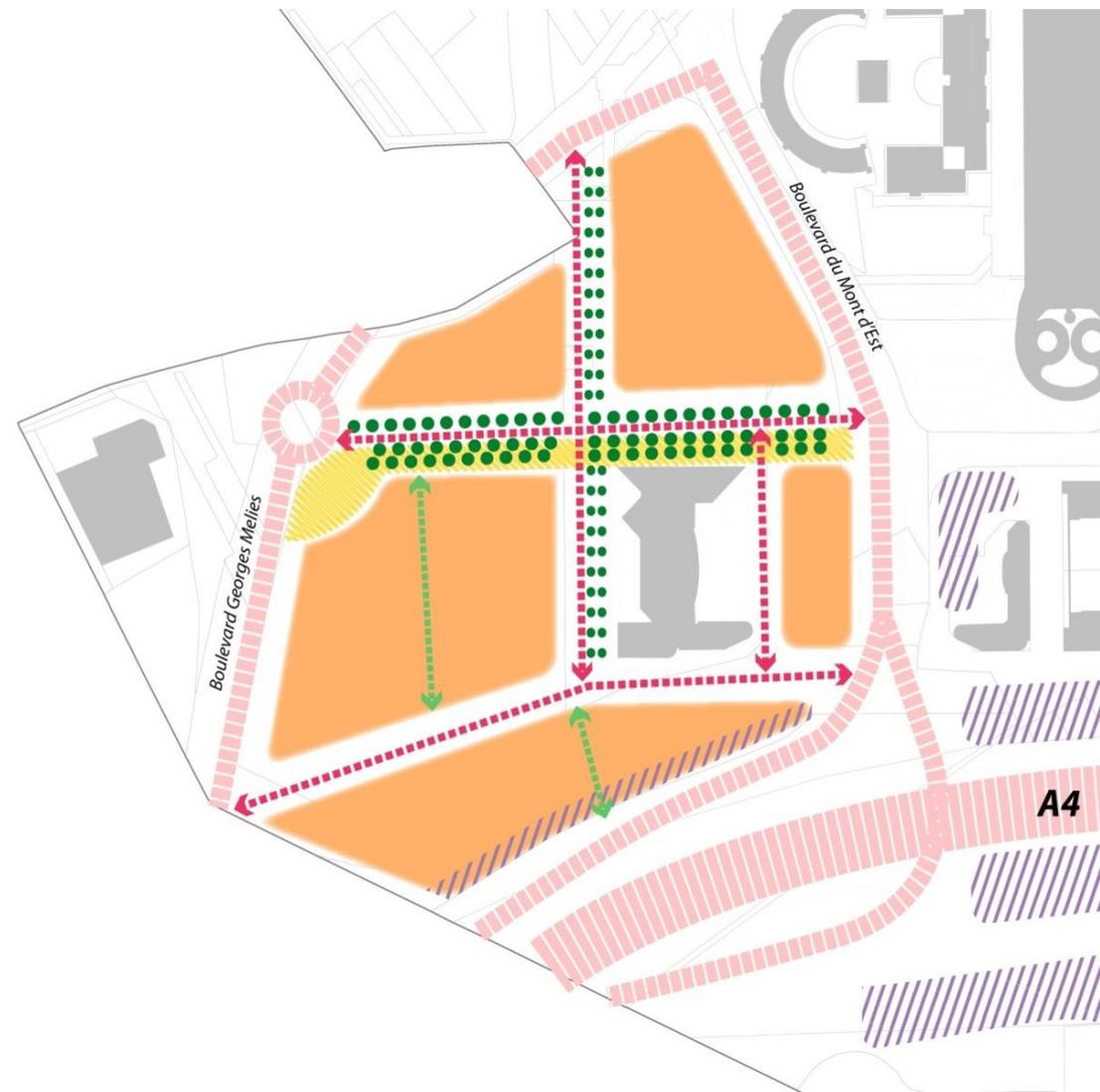
### Programme

#### Bureau

Epanelage des hauteurs : R+7 et ponctuellement R+6

#### Logements

Epanelage des hauteurs : R+4 à R+6



# Les orientations d'aménagement et de programmation

## CLOS D'AMBERT



### Principes d'aménagement :

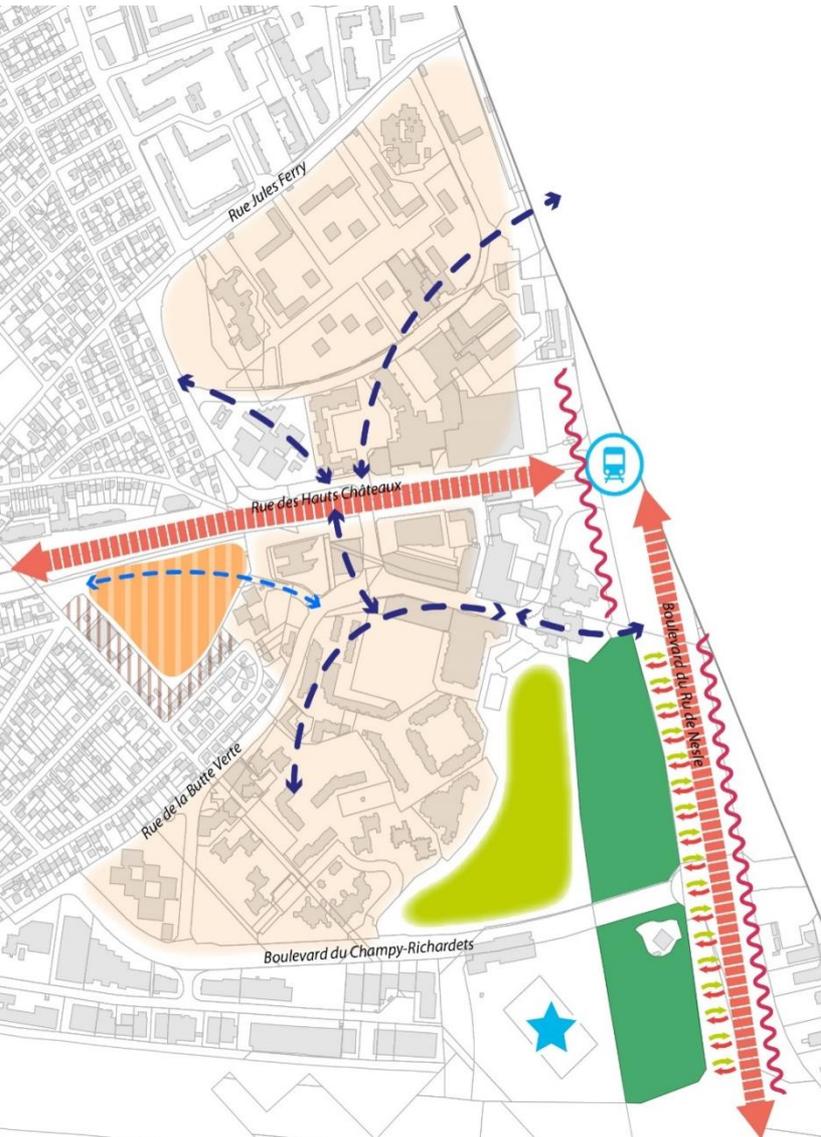
-  Prendre en compte les quartiers limitrophes
-  Assurer une transition douce et respectueuse des formes urbaines existantes :
-  Réaliser une mixité de logement avec notamment des logements spécifiques pour personnes âgées et développer une offre de logements individuels face au quartier pavillonnaire
-  Développer une offre d'équipements publics en coeur de quartier
-  Créer un linéaire de commerces et services de proximité en pied d'immeubles
-  Implanter un cabinet médical
-  Créer un parvis agréable et structurant en coeur d'îlot
-  Réaliser un parc public
-  Garantir des coeurs d'îlots verts
-  Assurer la constitution de liaisons douces
-  Requalifier les voies
-  Créer une contre-allée et du stationnement public pour les commerces

### Éléments de programme :

- 900 logements, dont :
  - 30% de logements locatifs sociaux
  - 35% de logements en accession aidée
  - 35% de logements en accession libre
- Un groupe scolaire et une crèche
- Des commerces, services et un cabinet médical

# Les orientations d'aménagement et de programmation

## POLE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS



### Principes d'aménagement

-  Sur Louis Lumière, programmation de logements dont une partie en locatif social (hauteur maximale : R+5)
-  Prendre en compte les quartiers limitrophes
-  Assurer une transition douce et respectueuse des formes urbaines existantes :
-  Requalification des quartiers d'habitats collectifs de la Butte Verte, des Hauts Bâtons et du Champy
-  Accompagner la requalification du Ru de Nesle en boulevard urbain en développant une programmation mixte (hauteur maximale : R+8+attique)
-  Maintien du caractère naturel et boisé
-  Engager un réaménagement paysager du Parc de la Butte Verte
-  Permettre l'évolution des équipements sportifs dans un environnement arboré préservé
-  Créer sur les franges du parc de la Butte Verte un aménagement permettant une interface de qualité entre espaces naturels et urbains
-  Accompagner la réalisation du pôle gare du métro Grand Paris Express
-  Principes de liaisons à créer pour éviter un engorgement du pôle gare
-  Principe de desserte interne Est-Ouest dans l'îlot Louis Lumière
-  Améliorer les liaisons Est-Ouest et Nord-Sud

5-

La prise en compte du développement

durable et la protection de la nature en ville

# Une meilleure prise en compte du Développement Durable

## Mise en cohérence des règles de stationnement avec le Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF)

### Objectifs :

- Permettre aux habitants de se garer chez eux plutôt que sur la voie publique, sans toutefois inciter les ménages à avoir davantage de véhicules ;
- Encourager les déplacements en transports en commun pour aller travailler.

### Nouvelles règles :

- **Places minimum exigées pour le logement :**
  - A proximité des transports en commun (< 500m RER) :  
0,8 place par logement (0,5 place pour le logement social).
  - Dans les autres secteurs (> 500m RER) : 1,5 places par logement en zone UC, 1 place par logement ailleurs.
- **Aires de stationnement pour le bureau :**
  - A proximité des transports en commun (< 500m RER) :  
Minimum = Maximum = 1 place par tranche de 55m<sup>2</sup> ;
  - Dans les autres secteurs (> 500m RER) :
    - Minimum : 1 place par tranche de 80m<sup>2</sup>
    - Maximum : 1 place par tranche de 45m<sup>2</sup>



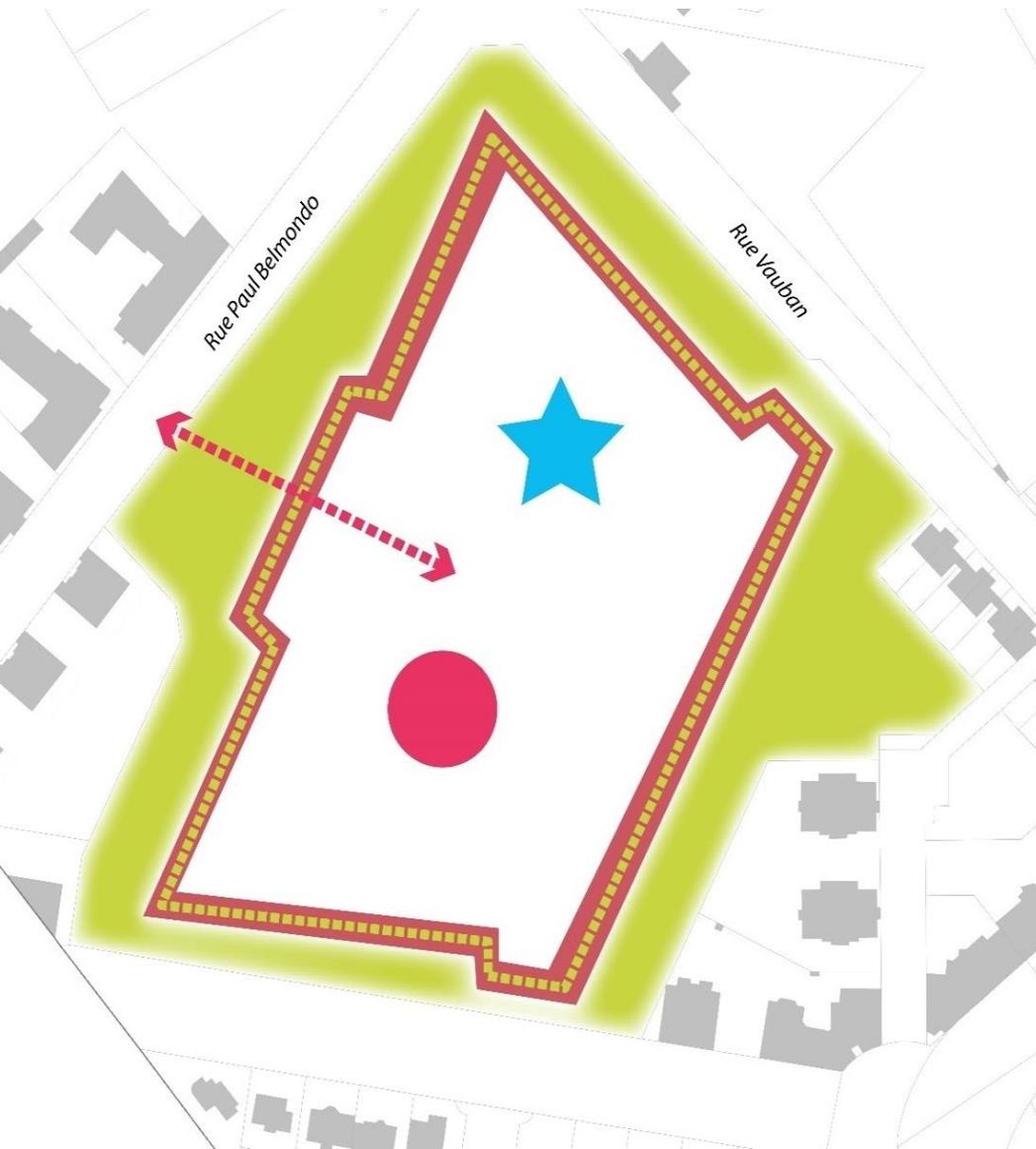
# Le développement des espaces verts dans les projets privés

A l'échelle de la ville, une diminution de l'emprise au sol des constructions et davantage d'espaces verts de pleine terre

	UA Centre Ville	UB Petit collectif	UD Collectif	UE Economique	UC Pavillonnaire	UV Villeflaix
<b>Emprise au sol</b> 	<b>100%</b> dans la bande de constructibilité principale  <b>60%</b> au-delà	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>65%</b>	<b>35%</b>	<b>10%</b>
<b>Espaces libres : part de pleine terre</b> 	<b>30%</b>	<b>60%</b>	<b>60%</b>	<b>30%</b>	<b>60%</b> en « vraie pleine terre »	<b>70%</b> avec un minimum de 1500m <sup>2</sup> par logement

# La mise en valeur du patrimoine naturel et historique

## UNE OAP SUR LE FORT DE VILLIERS



- Préserver et valoriser les remparts du Fort de Villiers
- Réhabiliter ou rénover le bâti d'intérêt patrimonial et historique
- Restructurer l'entrée afin d'ouvrir le Fort au public
- Développer une promenade sur les remparts
- Créer des espaces de loisirs en conservant l'identité végétale du lieu
- Maintenir la couronne boisée

### **Orientations programmatiques attendues :**

*Maintien du caractère boisé et naturel d'une partie du site, dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble.*

*Ouverture du fort de Villiers au public par l'accueil d'activités :*

- Sportives et de loisirs, en utilisant la grande variété d'espaces naturels et anthropiques réunis sur le site : zone boisée, escarpes et contrescarpes qui pourraient accueillir de espaces d'escalade...
- Culturelles : musicales en lien avec le potentiel acoustique du site, centre historique et musée...
- Éducatives : en lien avec la dimension historique et naturelle du site.
- De conférences et de réceptions, de toutes les envergures

# La protection de la « trame verte et bleue »

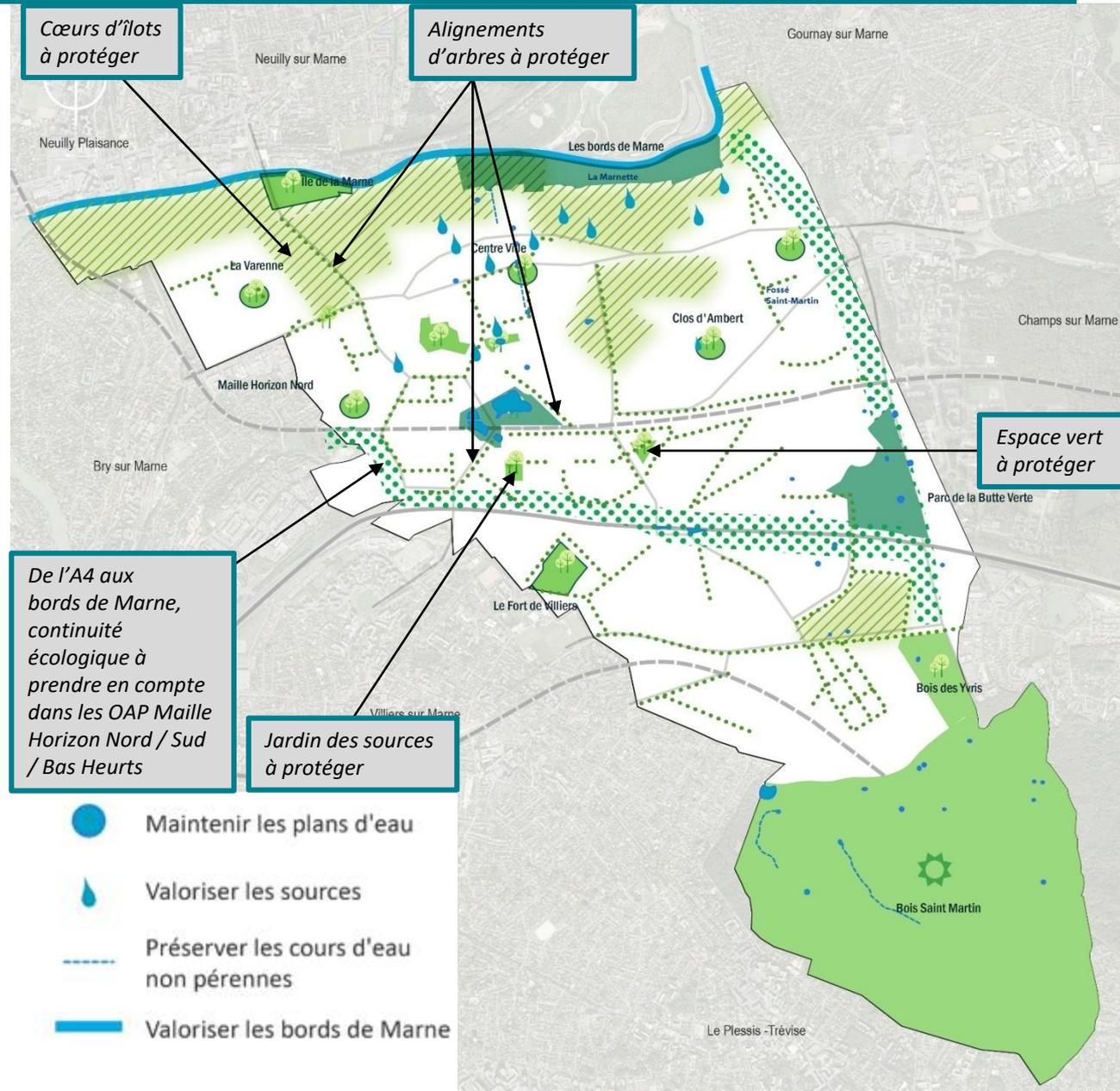
A l'échelle de la ville,  
une OAP pour protéger  
la trame verte et bleue



Un sujet travaillé  
avec le Conseil Citoyen

Remarques des  
participants à l'atelier

-  Préserver les grands espaces boisés du territoire
-  Réaménager les grands parcs
-  Maintenir les espaces verts publics urbains
-  Créer de nouveaux espaces verts publics
-  Ouvrir une partie du bois Saint-Martin au public
-  Protéger les cœurs d'îlots verts
-  Préserver les alignements d'arbres
-  Maintenir ou restaurer les grandes continuités écologiques



PLU  
2017



CRÉONS LE NOISY DE DEMAIN  
dans le Grand-Paris – Grand-Est

## Temps d'échanges

