

### 3.3. Plan de zonage et règlement

Le règlement de PLU définit les règles d'occupation des sols au travers d'articles comprenant des spécificités à chaque zone.

Les motifs de la délimitation des zones dans le projet de PLU sont explicités dans le « 2-justifications et impacts sur l'environnement ».

Le règlement d'urbanisme est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations des sols.

Sont dorénavant applicables sur le territoire communal les articles du code de l'urbanisme relatifs :

- Aux périmètres des travaux publics
  - Aux périmètres de déclaration d'utilité publique
  - A la réalisation des réseaux
  - Aux routes à grandes circulation
  - Aux servitudes d'utilité publique
  - Aux législations spécifiques concernant l'occupation ou l'aliénation des sols
  - A la règlementation sur l'archéologie préventive
- 
- La zone UA correspond au centre ancien.  
Le centre historique de Noisy-le-Grand, concentré autour de la rue Pierre Brossolette, conserve un aspect de village, renforcé notamment par les commerces de proximité et les porches ouverts sur les cours.
  - La zone UB est une zone résidentielle de petits collectifs, qui peut accueillir de petites activités ou des bureaux de manière diffuse.  
Elle se développe autour du centre ville en intégrant le Clos Saint-Vincent mais aussi les abords des grands axes.
  - La zone UC correspond aux quartiers pavillonnaires  
Le tissu pavillonnaire couvre une partie importante de la commune (40%), regroupant plusieurs secteurs : les Richardets, les Yvris, la Grenouillère, le Marnois, de la Varenne, les bords de Marne.
  - La zone UD regroupe les grands ensembles et les principales résidences de la commune et comprend les quartiers de la Butte Verte, du Champy et des Hauts Bâtons.  
Le secteur UD1 correspond aux secteurs de grandes résidences localisées à proximité des zones pavillonnaires.
  - La zone UE s'étend sur les secteurs de la ZAE des Richardets et de la Varenne ainsi qu'au secteur des Yvris prenant en compte une activité existante.
  - La zone UN est une zone à vocation sportive et de loisirs comprenant le stade Alain Mimoun, une partie du secteur des bords de Marne et le Sud-est de la Butte Verte.  
Correspond à des secteurs d'équipements implantés dans de vastes espaces ouverts.
  - La zone UP correspond aux secteurs de projet sur lesquels il existe une opération d'aménagement et de programmation (OAP) :

- UP1 Ile de la Marne
  - UP2 Clos d'Ambert
  - UP3 Bas Heurts
  - UP4 Maille Horizon
  - UP5 Mont d'Est
  - UP6 Abraxas
  - UP7 Pôle gare
  - UP8 Fort de Villiers
- La zone UV correspond à la zone du quartier Villeflix et a pour objectif de mettre en place des règles spécifiques pour préserver son intérêt patrimonial et paysager.
  - La zone N correspond à une zone naturelle qui comprend le Bois Saint-Martin, les jardins et parcs de la ville (notamment de la Butte Verte et des Yvris), et les bords de Marne. Noisy-le-Grand compte 25% d'espaces verts sur l'ensemble de son patrimoine. Le secteur N1 correspond aux bâtiments existants situés dans le Bois Saint-Martin.
  - Constructions répertoriés au titre du patrimoine (article L. 151-19 du code de l'urbanisme) :
    - L'Hôtel de Ville (ancien château du XIXème siècle.)
    - Les bains douches
    - Conservatoire Maurice Baquet)
    - L'école maternelle Robert Desnos
    - La ferme du Clos Saint Vincent
    - La Villa Cathala
    - La maison située au 96, rue Pierre Brossolette
    - La maison située au 60, avenue Cossonneau
    - Espace Abraxas
    - Arènes de Picasso
    - Chapelle Notre dame des sans logis et de tout le monde
    - Liste des arbres à essence locale
    - Liste des emplacements réservés

## **4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **4.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Madame Micheline BELFORT a été nommée par le Tribunal administratif de Montreuil, par décision E17000008/93 du 3 mars 2017, en qualité de commissaire enquêteur.

### **4.2. Modalités de l'enquête**

#### **4.2.1. Durée**

L'enquête s'est déroulée du 2 juin 2017 au 3 juillet 2017 inclus, soit 32 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a été personnellement à la disposition du public, au siège de l'Hôtel de Ville de Noisy-le-Grand, place de la Libération, pour recevoir les observations du public les jours suivants :

- Vendredi 2 juin 2017 de 8h à 12h30
- Jeudi 8 juin 2017 de 14h à 17h
- Samedi 24 juin 2017 de 8h30 à 17h
- Lundi 3 juillet 2017 de 14h30 à 18h30

#### **4.2.2. Publication et affichage**

L'établissement public territorial Grand Paris - Grand Est a assuré l'affichage de l'arrêté sur les sites de l'établissement public territorial et de l'Hôtel de Ville de Noisy-le-Grand et l'avis d'enquête publique sur les divers panneaux administratifs.

La publication a également été faite sur les sites internet de l'établissement public territorial Grand Paris - Grand Est et de la ville de Noisy-le-Grand, les panneaux lumineux municipaux ainsi que dans les journaux :

- « Le Parisien » édition 93, des 19 mai et 6 juin 2017
- « La gazette du palais » des 18 mai, 5 et 6 juin 2017
- « Noisy Magazine » de mai et juin 2017

#### **4.2.3. Concertations préalables avec le public**

Dans le cadre de l'élaboration du projet de révision du PLU, la ville de Noisy-le-Grand et l'établissement public territorial ont mené conjointement la concertation sur la base de modalités définies par la délibération du 15 décembre 2015 :

- Informations dans le magazine municipal et sur le site internet de la commune
- Mise à disposition, en mairie, d'un registre permettant au public d'y consigner ses observations
- Mise en place d'un site internet interactif
- Organisation d'au moins deux réunions publiques
- Réalisation d'une exposition en mairie d'au moins 15 jours.

## Mise en place :

- **Réunions publiques et ateliers**

Trois réunions publiques se sont déroulées les 24 mars, 9 mai et 7 novembre 2016, ayant pour objectif la présentation de la démarche de révision du PLU, un échange avec le public et les élus municipaux.

Concomitamment se mettaient en place trois ateliers, temps de travail avec les habitants, animés par le bureau d'études en charge du dossier et la direction de l'urbanisme. Ils se sont tenus les 7 et 11 avril 2016.

Atelier 1 - trois thématiques : - La nature en ville  
- Le patrimoine architectural, naturel et paysager  
- Les déplacements

Atelier 2 – trois thématiques : - les logements et les formes urbaines  
- Les activités économiques  
- La vie quotidienne : les commerces et les équipements

Atelier 3 – s'est déroulé dans la phase d'écriture de la traduction réglementaire du PLU, avec la présentation des propositions d'aménagement et de programmation (OAP) sur deux secteurs de projet à choisir parmi les quartiers centre ville, les Bas Heurts, Mont d'Est, l'écoquartier de l'île de la Marne, la ZAE des Richardets.

Une centaine de personnes ont participé à ces trois ateliers.

Deux ateliers se sont tenus les 21 septembre et 13 octobre 2016, animés par la commission développement durable du Conseil citoyen en place depuis septembre 2016, relai de l'action municipale dans le cadre de la concertation sur les projets de la ville avec les habitants et les acteurs associatifs.

Atelier 1 – Objectif d'un urbanisme durable autour des thématiques du logement, de la trame verte et bleu, des déplacements et sa traduction dans les documents réglementaires.

Atelier 2 – fait suite à la restitution du 1<sup>er</sup> atelier en traduisant la trame verte et bleu dans le projet de PLU.

- **Questionnaire**

Distribution d'un questionnaire qui a permis de recueillir l'avis de 132 habitants sur Noisy d'aujourd'hui et de demain qui a servi de support à l'inscription pour les ateliers

- **Site internet dédié au projet de révision du PLU**

Il a permis de :

- Faire la pédagogie de la démarche

- Traiter des informations sous différentes formes enrichies au fur et à mesure de l'avancement du dossier, notamment en amont et en aval des réunions publiques et ateliers
- Faire participer les habitants, par le biais d'un formulaire de contribution accessible à tous

Parallèlement était mis à disposition du public, un registre papier au service de l'urbanisme, afin de compléter les possibilités d'intervention du public.

- **Exposition publique**

Avec neuf panneaux explicitant le contenu et les objectifs du projet de PLU dans ses différentes étapes.

Cette même exposition a été installée pendant toute la durée de l'enquête publique dans le hall du service de l'urbanisme.

- **Publication**

Informations sur les enjeux de la révision et l'avancement du projet de PLU dans le magazine mensuel de Noisy-le-Grand « Noisy Mag ».

Cette concertation menée pendant toute la durée d'élaboration du projet de PLU a permis de sensibiliser les Noiséens au devenir de leur ville et de recueillir leurs préoccupations et préconisations.

Le bilan de la concertation a donné lieu à un dossier de 107 pages, partie intégrante du dossier de l'enquête publique.

#### 4.2.4. Notification aux personnes publiques associées

Un courrier de saisine, en date du 9 février 2017 a été adressé aux personnes publiques associées suivantes :

- Mission régionale d'autorité environnementale
- Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France Centre-Val de Loire
- Commission interdépartementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF)
- Préfecture de Seine-Saint-Denis
- Sous-préfecture du Raincy
- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA)
- Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France (DRIAAF)
- Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France (DRIEE)
- Service territorial de l'architecture et du patrimoine (STAP)
- Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement – Unité territoriale hébergement logement de la Seine-Saint-Denis (DRIHL)
- Chambre de commerce et d'industrie de Paris-Seine-Saint-Denis (CCIP93)

- Chambre interdépartementale d'agriculture d'Île-de-France
- Chambre des métiers de Seine-Saint-Denis
- Société du Grand Paris (SPG)
- Etablissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPA Marne)
- Société publique locale d'aménagement de rénovation et d'équipement de Noisy-le-Grand (SOCAREN)
- Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF)
- Régie autonome des transports parisiens (RATP)
- Port autonome de Paris
- Syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAAP Seine-Amont)
- Syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF)
- Voies navigables de France (VNF)
- Compagnie générale des eaux (VEOLIA)
- Conseil régional d'Île-de-France
- Gouverneur militaire de Paris
- Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis
- Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France (IAU-IDF)
- Communauté d'agglomération Paris- Vallée de la Marne
- Etablissement public territorial – Plaine Centrale – Haut Val-de-Marne – Plateau Briard
- Etablissement public territorial Paris-Est Marne et Bois
- Mairie de Noisy-le-Grand
- Mairie de Villiers-sur-Seine
- Mairie de Neuilly-Plaisance
- Mairie de Neuilly-sur-Marne
- Mairie de Bry-sur-Marne
- Mairie d'Emerainville
- Mairie du Plessis-Trévisé
- Mairie de Pontault-Combault
- Mairie de Champs-sur-Marne
- Mairie de Gournay-sur-Marne
- Les amis naturalistes des Coteaux d'Avron – ANCA
- Association RENARD
- Association Environnement 93

En préalable à l'enquête publique, deux réunions se sont tenues avec l'ensemble des personnes publiques associées, le 12 mai et 15 novembre 2016, afin de présenter les objectifs du projet de révision du PLU.

#### 4.2.5. Entrevues avec la ville de Noisy-le-Grand

En préalable à l'ouverture de l'enquête, avec la direction de l'urbanisme et son chargé d'études.

Pendant toute la durée de l'enquête et post enquête, de façon informelle, avec le chargé de mission.

En fin d'enquête, avec Madame Brigitte MARSIGNY, maire de Noisy-le-Grand, et son équipe.

#### 4.2.6. Visites sur le site

Avec le directeur de l'urbanisme, le chargé d'études en charge du dossier, en préalable à l'ouverture de l'enquête.

Avec le chargé d'études, sur le quartier de la Varenne.

Avec un intervenant propriétaire, à sa demande, sur le même quartier.

#### 4.2.7. Incidents rencontrés au cours de l'enquête

Aucun.

#### 4.2.8. Clôture de l'enquête et modalités de l'instruction des dossiers et registres

A l'issue de l'enquête, le 3 juillet 2017, le registre d'enquête a été arrêté par Madame le commissaire enquêteur à 18 h 30.

62 contributions d'habitants, de collectifs d'habitants et associations ont exprimé leur avis soit en direct au siège de la ville, soit par voie électronique, avec la remise de dossiers et mémoires agrafés au registre d'enquête.

Le registre et le dossier ont été emmenés par Madame le commissaire enquêteur aux fins de rédaction du rapport.

## 5. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET AVIS

### 5.1. Observations émises par le public

62 contributions d'habitants, de collectifs d'habitants et d'associations ont exprimé leur avis soit en direct au siège de la ville, soit par voie électronique, avec la remise de dossiers et mémoires agrafés au registre d'enquête.

Les cinq associations qui se sont exprimées sont :

- Noisy le Grand Ecologie
- Les amis du bois Saint-Martin
- Rendez-vous de la ferme Rainbow
- Deux associations de quartiers :
  - Association de défense des habitants des Yvris (ADRY)
  - Association de défense des habitants du Bas Heurts et de la Varenne (ADIHBHV)

De deux élus de l'opposition municipale.

A noter que plusieurs contributions, notifiées à différentes dates sur le registre d'enquête, émanent d'une même entité et concernent un même sujet qu'elle vient compléter ou réaffirmer.

Les interventions sont traitées par quartiers, leur identité propre étant particulièrement marquée à la fois pour des raisons géographiques et historiques, avec la création de la ville nouvelle de Marne la Vallée dont le périmètre d'aménagement englobait le secteur de la Porte de Paris.

#### La Varenne

Les requêtes :

- Maintien en zone UD et non UC rue de Verdun.

Il s'agit de l'expression d'un collectif des cinq habitants (Mesdames et Messieurs Guessous, Legret, Pospisek, Lachery et Lopes sis 31, 31 bis, 37, 37 bis rue de Verdun et 26 rue du 26 août) concernant l'enclavement de leurs 5 pavillons.

- Maintien en zone UB et non UC.

M. Spriet – 11 bis rue Carnot, M. Parfait – 6 rue du Buisson, Mme Roth – 15 rue des Ormes, M. Piantoni – 27 rue Carnot, M. et Mme Rony – 21 boulevard Foch, M. et Mme Monet – 21 bis Boulevard Foch, M. et Mme Hallard – 69 boulevard Foch, M. Faugen 26 boulevard Foch, M. et Mme Dujardin – 24 boulevard Foch, M. et Mme Leguen – 20 rue de Verdun, Mme Alver – 3 impasse de la Varenne.

Pour ces deux requêtes :

- Dévalorisation de leur bien
- Station RER Bry sur Marne à proximité
- Le quartier ne peut être rénové que par la construction d'immeubles correspondant à la réalité du quartier
- Pavillons vétustes à l'abandon

- Maintien en zone UC et non UB pour la friche industrielle du 55 rue de Verdun, propriété de la ville, cadastrée OOAB419 : crainte de constructions dénaturant leur environnement.

M. Tapol – 45 rue des Pêcheurs, M. Fernandez – 51 rue de Verdun, M. Amiot – 30 rue des Pêcheurs, M. et Mme Chostre – 35 rue des Pêcheurs, M. et Mme Descamps – 29 rue des Pêcheurs, M. Courte – 41 rue des Pêcheurs.

Est joint une pétition de 42 signatures.

- Demande le rachat du terrain Chemin de la Varenne, cadastré AB546 et AB995, préempté par la ville, par la SCI Frères 2 anciennement propriétaire.

- Avis favorable à la modification du zonage en UC

Plaidoyer pour la préservation du quartier pavillonnaire de La Varenne.

Souligne la pression des promoteurs.

Mme Christine Martin, Mme Véronique Chauvin et M. Patrice Pointet – 22 et 20 rue des Pêcheurs.

### Les Coteaux

- Incohérence de zonage - Copropriété du Parc au cerf – 25/27/29 allée du Paon  
Un immeuble de 4 étages – 19 pavillons individuels

La copropriété est classée en UB et trois pavillons sont classés en UC.

Deux réglementations urbaines différentes pour une même copropriété (Mesdames et Messieurs Ducas, Marques, Ma).

- Réécriture des règles de hauteur – propriété à flanc de colline.

Le projet de PLU interdit la construction d'un rez-de-chaussée en dessous de l'allée Mathilde (M. Mele).

### Villeflix

- Réalisation en cours d'un projet de modification d'un bâti : problème d'écoulement d'eau pluviale (SCI du 1 allée de la grotte).

- Modification du règlement de la zone UV fixant des conditions plus drastiques de l'extension d'une propriété au 1 allée de Maintenon (M. Prevost Guy).

### Les Yvris

- Demande d'intégration en zone UC des lots 618-617-616-750-751-168 situés entre la rue des Frères Dumas et l'avenue du Bois Saint Martin, le reste du quartier étant pavillonnaire (M. Visier Benoist) (ADRY – Association de défense des habitants).

- Avis favorable du projet de PLU sur la préservation de la zone pavillonnaire.

Souligne la pression des promoteurs

Collectif de la rue des deux sœurs (10 pavillons)

M. et Mme Lenoble, Mme H. Nguyen, M. et Mme Abrantes, Mme H. Ida.

## Les Bas Heurts

- Zone de courtoisie à définir avec plus de précisions.  
Est mentionné l'OAP n°4 concernant les orientations d'aménagement et de programmation des bas Heurts
- Cahier de prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales à établir en concertation avec les habitants (ADIHBHV, M. Biocciarelli, M. Barberet, M. Roussel, M. Thierry)

## Les Richardets

- Maintien en zone UB et non UC intersections de l'avenue Médéric avec l'avenue Victor Hugo côté pair et avec la rue de la Capelle côté impair (SCI Sunset David Gabison – famille Lovera, M. Lombardi – 115, 122, 119 avenue Médéric.)
- Modification du règlement de la zone UB, activité commerciale (station service Total)  
Article 1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives  
Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords  
Article 13 – Obligations imposés aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations  
Suggère d'indiquer l'activité de station service dans les domaines d'intérêt collectif.

## Centre Ville

- Deux contributions : demande d'informations et de rendez-vous (M. Leger – 27 rue de la République, M. Pelletier – allée des Neurottes).

## Haut Bâton

- Demande de confirmation de leur zonage (ATD quart monde).

## Clos Saint-Vincent

- Evolution des règles de construction.  
Propriétaire d'une propriété de 2500 m<sup>2</sup> au 23 avenue Charles de Gaulle : Possibilité d'extension de son patrimoine ? (M. Clapier).
- Demande de modification du plan de zonage en zone partiellement UP actuellement en zone UN.  
Construction d'un bâtiment intramuros de 20 classes. (Ensemble scolaire Françoise Cabrini – rue du Sureau).
- Demande de maintien en zone UB, opposition au classement en zone UC.  
Création d'une situation non conforme avec la réalité de la ville.  
Impossibilité avec le projet de PLU de créer un projet d'intérêt général : réalisation d'une crèche, d'un centre éducatif pour l'enfance.  
(Collectif de la rue Sureau : M. Benchetrit David, M. Jackie Shalom, Mme Delia Dery, M. Tran, Mme Portelette, M. Slaveh Edelman).

## Rive Charmante

- Demande de réécriture des règles de hauteur sur terrains pentus.  
Concerne un projet de construction au 2 rue Leclerc (Mme Ribeiro Virginie, Mme Crespec Virginie – 5 rue Leclère).
- Modification dans le projet de PLU de la réglementation de la zone UC.  
Propriétaires de deux parcelles (6 bis et 7 rue des Marronniers) de 239 m<sup>2</sup> et 429 m<sup>2</sup> pour lesquelles un projet et une demande de permis de construire est déposé à la ville.  
Cette nouvelle réglementation limite de façon drastique les deux projets, les rendant caduques.  
Demande à ce que la situation soit revue (M. et Mme Nathalie et Michel Hallas – 14 avenue Houette).

## La Grenouillère

- Demande d'intégration dans le règlement du PLU de la notion d'usage de la propriété.  
Un voisin a transformé son pavillon en garage avec comme conséquence des nuisances sonores, environnementales et olfactives. (*nom illisible* – 25 rue du Docteur Vaillant).
- Demande d'évolution du quartier : 4 000 m<sup>2</sup> vendus à un promoteur (ancienne propriété de la famille Maudin) quel projet ?  
M. Yathyajiar – 9 rue Mozart

## Le Marnois

- Maintien de la zone UB et non UC comme prévu dans le projet de PLU.  
La propriété est entourée de petits collectifs, le quartier relève donc essentiellement de la zone UB (M. Bardou Bernard – 82 rue Rouget de l'Isle).

## La contribution des associations

- **Associations de quartiers :**
  - Association des ADRY (quartier des Yvris)
  - Association ADIHBHV (Bois Heurts-La Varenne)

Sont traitées pour leur demande spécifique précédemment.

Il est à souligner leurs interventions à diverses reprises, leur implication et leur soutien au projet de PLU préservant la zone pavillonnaire, avec pour l'ADRY une pétition de 848 signatures et pour l'ADIHBHV des interventions régulières sur leur blog.

Les deux associations, comme d'autres intervenants, soulignent avec force la pression exercée par les promoteurs immobiliers auprès des particuliers susceptibles de vendre leur bien.

- **Association du Rendez-vous de la ferme Rainbow**

Projet d'installation d'une ferme pédagogique entre le Bois Saint Martin et la cuisine centrale. Le projet de PLU en offre-t-il la possibilité ?

- **Association Noisy le Grand Ecologie**

Avis négatif :

- Manque de vision territoriale avec les treize autres villes du territoire :
- Analyse de l'impact insuffisant tenant compte de la construction de 7364 logements (perte de 45.8 hectares)
- Avenir du Bois Saint-Martin occulté dans le PLU
- Pas d'amélioration des communications et transports
- Aucune réflexion sur les commerces de proximité
- Manque d'analyse sur les possibilités offertes entre les projets de développement de Noisy et les recherches du Cluster Descartes

- **Association des Amis du Bois Saint-Martin**

Avis défavorable :

- Diagnostic et état initial de l'environnement non à jour (impact de l'OAP pôle gare Noisy les champs)
- Rédaction du règlement de la zone N floue, doit être clarifiée
- Absence de cohérence de certains documents d'urbanisme entre eux

### La contribution de deux élus de l'opposition au Conseil municipal

Indiquent leur opposition au projet de PLU présenté : pas de vision stratégique, pas les moyens de la mixité sociale, non conforme aux directives du SDRIF.

Ils soulignent que ce projet de PLU crée de graves inégalités entre les propriétaires de par les changements de zonage proposés.

## **5.2. Observations et avis émis par les personnes publiques associées**

16 avis ont été reçus dans les délais impartis.

- **La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) – Avis du 31 janvier 2017**

La révision du PLU de Noisy-le-Grand a été soumise à évaluation environnementale par décision n°93-015-2016 du 23 septembre 2016 faisant suite à l'« examen au cas par cas » par l'autorité environnementale. Cette décision d'obligation de réaliser une évaluation environnementale était notamment motivée par :

- La forte sensibilité environnementale du territoire communal, lié aux enjeux écologiques, mais aussi à la préservation du paysage et aux risques d'inondation et aux nuisances sonores dues aux infrastructures de transport, ce territoire étant par ailleurs concerné par des perspectives d'évolution significatives : constitution d'un pôle gare majeur où convergeront trois lignes de métro et une ligne de bus à haut niveau de service ;
- Les ambitions du document d'urbanisme, d'une part en termes de développements urbains susceptibles d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine (consommation de plus de 40 hectares de surfaces non encore urbanisées, construction de 9 000 logements supplémentaires en quinze ans), et d'autre part en termes de prise

en compte de l'environnement, ce qui se traduit par des dispositions diverses dont l'efficacité est à conforter.

Le rapport de présentation ne répond pas complètement aux exigences du code de l'urbanisme car il ne comporte pas l'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement (au cas où le nouveau PLU ne serait pas adopté et l'ancien continuerait à s'appliquer) ni celle des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan. Le rapport de présentation devra être complété sur ces points cruciaux de l'évaluation environnementale.

D'un point de vue méthodologique, la MRAE note avec intérêt que l'analyse des incidences du projet de PLU et la justification des choix s'attachent à traiter de l'ensemble des dispositions du projet de PLU. Le niveau de détail demeure dans l'ensemble insuffisant pour constituer une caractérisation des incidences de ces dispositions sur l'environnement et sur la santé humaine et pour montrer que les choix retenus résultent de la recherche du meilleur compromis entre objectifs recherchés et incidences concrètes sur le terrain.

Le rapport permet d'identifier les projets urbains prévus dans le PLU et susceptibles d'avoir un impact significatif sur des enjeux environnementaux ou sanitaires, tels le développement de la zone d'activités économiques des Richardets ou la poursuite des opérations « Maille Horizon » Nord et Sud, « Île de la Marne » et « Clos d'Ambert », sans néanmoins analyser suffisamment leurs incidences.

La MRAE recommande notamment :

- D'approfondir certaines thématiques, avant l'approbation du PLU, notamment sur la consommation d'espace, sur les déplacements et sur la biodiversité, et d'adapter en conséquence les dispositions du document d'urbanisme,
- D'améliorer la prise en compte par le PLU du risque d'inondation, des zones humides potentielles et des atouts paysagers du territoire.
- **Le Centre régional de la propriété forestière - Île-de-France Centre-Val de Loire(CNPF) – Avis du 25 avril 2017**

Il convient d'introduire les éléments suivants avant le projet de révision du PLU.

Les propriétés boisées privées couvrent 260 hectares du territoire de la commune et méritent d'être évoquées au PLU. Il s'agit en effet de préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L. 112-2 du code forestier). Dans cette perspective je vous propose :

- d'insérer au PADD :

- Un alinéa ainsi rédigé par exemple (page 6) :

*Encourager l'usage de bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment – cf. article L. 111-2 7° du code de l'urbanisme).*

- Un alinéa ainsi rédigé par exemple (page 9)

*Veiller à préserver et maintenir en état les voies d'accès aux massifs boisés, et étudier et déployer un réseau de chemins adapté à la circulation des camions porte-engins et porte-grumes de fort*

*tonnage, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus (cf. articles L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme et article R. 433-9 du code de la route).*

- D'ajouter au règlement, à propos des espaces boisés classés (page 7), et afin d'éviter les freins administratifs à la nécessaire gestion des parcelles boisées ce qui serait préjudiciable au bon fonctionnement de écosystèmes forestiers, en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF (page 40 et 41), et conformément à l'article R. 421-23-2 du code de l'urbanisme :

*En espace boisé classé (EBC), la déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages d'arbres lorsqu'ils concernent :*

- *Des arbres dangereux, chablis ou morts,*
  - *Des bois privés dotés d'un plan simple de gestion, d'un règlement type de gestion ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles,*
  - *Une coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupe autorisée,*
  - *Une forêt publique soumise au régime forestier.*
- **La Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France (DRIAAF) : avis de la Commission interdépartementale de prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers (CIPENAF) – Avis du 18 mars 2017**

La commission émet un avis favorable sous réserve :

- De présenter un bilan de la consommation des espaces naturels et forestiers sur les années précédentes,
  - De réévaluer, sur la base de l'occupation réelle du sol, les consommations prévues,
  - De justifier les objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels, conformément à la loi du 12 juillet 2010 dite Grenelle 2, au regard notamment des objectifs de densification du SDRIF,
  - De préserver les continuités écologiques locales identifiées au titre du SDRIF et du SRCE, en précisant notamment certaines règles : espaces de pleine en terre, protection de secteurs patrimoniaux (butte verte,..),
  - D'assurer la cohérence des outils pour la protection du bois Saint-Martin.
- **Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA) - Avis du 18 mai 2017**

Avis favorable sur ce projet, conditionné par la levée des réserves suivantes :

- Intégration d'un quartier préparatoire à la sortie (QPS) au projet urbain retenu sur le site Louis Lumière, propriété de l'Etat,
- Définition de droits à construire garantissant la compatibilité du PLU avec l'objectif d'augmentation minimale de 15 % de la densité des espaces d'habitat prescrit par le SDRIF,
- Analyse des capacités de densification de l'ensemble des espaces bâtis conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, visant à définir en équilibre entre consommation

d'espaces naturels et densification dans la répartition des objectifs de production de logements,

- Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les années précédentes conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme,
- Réévaluation et justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols conformément à la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2,
- Mise en compatibilité du projet urbain avec le SDRIF et le SRCE au titre de la préservation des continuités écologiques,
- Mise en compatibilité avec le PDUIF et la loi ALUR concernant les normes et l'inventaire des capacités de stationnement.

Avant d'émettre son avis, fait un certain nombre de remarques sur le projet d'aménagement et de développement durables et les opérations d'aménagement et de programmation du PLU tout en soulignant les points positifs du projet.

Entre autres, sont soulignés, par ce projet :

- La volonté de renforcer l'attractivité de Noisy-le-Grand au sein de la métropole du Grand Paris afin d'en faire l'un des principaux moteurs du développement de l'est parisien. Dans ce contexte, l'élaboration du PLU de Noisy-le-Grand prépare l'inscription de la commune dans le projet du territoire Grand Paris – grand Est. A ce titre, il conviendra de préciser le traitement des frontières communales dans le cadre des OAP et du règlement afin d'assurer la prise en compte des interactions et dynamismes avec les communes limitrophes.
- La pertinence du recours à des opérations d'aménagement programmées (OAP) tout en soulignant néanmoins la cohérence d'il y aurait à fusionner les cinq OAP autour du Mont d'Est (Bas Heurts – Maille Horizon Nord – Espace d'Abraxas – Mont d'Est – Maille Horizon Sud), afin d'assurer la continuité des enjeux sur un même secteur : urbanisation autour de la gare, traitement des espaces publics, conséquences de la programmation des bureaux envisagés avec la consommation d'espaces naturels et la formation d'éventuelles friches industrielles.
- La préservation de la sous trame arborée identifiée sur le site par le schéma régional de la continuité écologique (SRCE).
- Que l'inscription au PADD d'un objectif de logements correspond au programme local de l'habitat (PLH) et à la loi SRU de 25% de logements sociaux. La production de logements repose essentiellement sur les zones UP (urbanisation programmée). De fait l'augmentation de la zone UC (pavillonnaire), sur des quartiers en zone UB (petits collectifs) précédemment, entraîne une réduction des droits à construire.

- La bonne prise en compte par la ville du potentiel géothermique s'engageant dans le PADD à développer cette énergie, la mise en valeur opportune des bords de la Marne au travers de l'OAP « Ecoquartier Val-de-Marne ».
- **Chambre de commerce et d'industrie de Paris-Seine-Saint-Denis (CCIP 93) – Avis du 20 avril 2017**

La CCIP 93 émet un avis très réservé, le document de planification n'apportant pas les éléments de diagnostic commercial demandés et ne permet pas de juger de la pertinence de la stratégie commerciale.

Les autres thématiques ayant l'objet d'un diagnostic étayé, la CCIP 93 s'interroge sur l'absence de diagnostic commercial. Pour rappel, le diagnostic est une analyse fondamentale qui pose les atouts et les faiblesses du territoire permettant de faire le lien avec une démarche prospective et les enjeux définis dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

En l'état, il n'y a aucun élément d'analyse permettant de justifier :

- Les objectifs pour le commerce dans le PADD :  
L'axe 3 du PADD, consacré au développement économique et à l'équipement commercial dont l'objectif est « d'affirmer le statut de Ville d'avenir de Noisy-le-Grand au sein de Grand Paris – Grand Est et de Métropole du Grand Paris : plus attractive, plus vivante, plus accueillante, plus sûre, plus innovant ». Pour cela, le PADD pose en deuxième objectif de redynamiser le commerce au cœur des quartiers et dans le centre-ville.
- Les actions sur le commerce dans les orientations d'aménagement et de programmation :
  - L'OAP du centre-ville dont les orientations sont de :
    - Favoriser l'occupation de tous les locaux commerciaux vacants,
    - Assurer le développement d'une vitrine commerciale qualitative,
    - Animer la rue commerçante en lien avec les commerçants et les habitants du quartier,
    - Constituer un pôle commercial vivant autour de la halle de marché qui sera rénovée et agrandie
  - L'OAP du Mont d'Est où il est question de « requalifier l'esplanade de la Commune de Paris et y redynamiser le commerce »,
  - L'OAP Bas Heurts où il est prévu de développer une offre de commerce de proximité,
  - L'OAP de l'Espace Abraxas qui projette la création de commerces et de services en pied d'immeubles.
- La définition des linéaires commerciaux à protéger, dans le plan de zonage.  
De plus, la cartographie de plan de zonage du projet de révision du PLU fait état de linéaires commerciaux à protéger. L'article L. 151-16 du code de l'urbanisme stipule que le PLU peut identifier et délimiter des quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

La CCIP 93 tient à rappeler que le commerce est une composante fondamentale de notre espace urbain. Au-delà du lien social qu'il représente, le commerce participe à l'attractivité des villes, des centres-villes et des quartiers. De fait, il ne doit pas être négligé par les documents réglementaires. Avec la dimension prospective du PLU, la commune doit se doter d'une vraie stratégie commerciale, en s'appuyant sur un état des lieux précis.

La confrontation entre le diagnostic commercial et les autres éléments du PLU relatifs au commerce (PADD, OAP, règlement) permet à la CCI d'avoir une approche critique de la stratégie et d'alerter la municipalité en lançant des messages forts comme :

- Savoir limiter la taille d'un centre-ville pour ne pas perdre son dynamisme
- Ne pas implanter systématiquement des commerces en pieds d'immeuble lors de nouvelles opérations immobilières
- Connaître les habitudes de consommation de sa population résidente pour proposer une offre répondant à ses attentes et à ses besoins
- Interdire l'installation de commerces isolés en zone pavillonnaire pour favoriser la commercialisation des cellules vacantes au sein des pôles commerciaux existants

Par ailleurs, la CCI s'exprime favorablement sur :

- L'environnement urbain  
La CCI constate que la démarche de développement urbain de la commune est cohérente. La complémentarité des outils réglementaires est utilisée à bon escient.
- Les activités économiques  
La volonté de la municipalité est de faire muter les espaces les plus anciens pour les rendre plus compétitifs mais également de profiter de l'attractivité attendue par l'évolution des transports pour créer de nouveaux espaces dévolus au développement économique transcrit dans les OAP des Richardets et du Mont d'Est.
- **Etablissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (EPA Marne) – Avis du 15 mai 2017 complété par un supplément du 24 juin 2017**

Mandaté par la ville de Noisy-le-Grand, par délibération du 30 mars 2017, pour la réalisation des études réglementaires.

Avis favorable, formule néanmoins quelques observations en rappelant le contexte.

L'établissement souligne la nécessité de repenser des liens entre les communes de Champs-sur-Marne et de Noisy-le-Grand au vue l'aménagement de la future gare du Grand-Paris à horizon 2022.

En effet, parallèlement à cet équipement structurant, l'ensemble du périmètre aux abords de la gare sera repensé pour accueillir de nouveaux bureaux, commerces, logements et équipements. Cette optimisation de l'espace concerne aussi bien la commune de Champs-sur-Marne que Noisy-le-Grand.

L'aménagement de la gare du Grand Paris supprimera (ou dégradera fortement, selon le projet d'intermodalité qui sera retenu) les liaisons entre les quartiers du Bois de Grace à Champs-sur-Marne, et les quartiers du Champy et des Haut-Bâtons à Noisy-le-Grand.

Demain, ce sont près de 900 nouveaux logements côté Noisy-le-Grand et 850 logements côté Champs-sur-Marne qui s'inséreront dans le tissu urbain existant à proximité de la gare.

La rationalisation du tissu urbain existant et le développement de nouvelles zones d'habitation engendreront de nouveaux flux qui viendront s'ajouter et amplifier une situation déjà tendue sur le secteur en termes de desserte.

L'Etablissement considère qu'il est nécessaire d'établir une liaison entre les quartiers du Bois de Grace et les quartiers du Champy par une voie prolongeant sur Noisy-le-Grand la rue Nelson Mandela de Champs-sur-Marne.

Pour ce faire, il revient, dès à présent au PLU, d'indiquer, via les OAP un principe de renforcement des liaisons entre les communes de Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand aux abords du pôle gare pour pérenniser la cohérence et l'efficacité de l'écoulement des flux.

Pour effectuer ce maillage complémentaire du réseau viaire, l'Etablissement préconise le recours des emplacements réservés pour la mise en œuvre de ces futures voiries publiques.

Sur le quartier de la Butte verte, les études urbaines en cours avec la commune de Noisy-le-Grand préconisent un réaménagement des lisières du parc de la Butte verte. Ce réaménagement poursuit trois objectifs :

- Une mise en valeur des façades du parc de la Butte verte et de ses entrées afin d'offrir aux habitants et usagers une meilleure accessibilité et un confort dans leurs pratiques,
- La création d'une liaison pour désenclaver le quartier et relier au Nord la future gare de la SGP vers le quartier des Richardets au Sud,
- L'assurance d'une interface de qualité entre minéral et végétal, entre bâtis et parc.

Pour effectuer ces aménagements, l'Etablissement public territorial préconise que l'OAP permette l'évolution des franges Ouest du parc de la Butte verte.

En termes de morphologie urbaine, le règlement UP7 ne réglemente pas la hauteur maximale des constructions et renvoie à l'OAP.

Pour l'Etablissement public territorial, à ce stade, il est important que l'OAP précise le projet de réaménagement du pôle gare et qu'il soit mis en œuvre en cohérence avec le projet de Champs-sur-Marne notamment d'un point de vue de la morphologie urbaine. Pour cela, l'Etablissement préconise la possibilité pour les constructions d'atteindre une hauteur égale à R+8 pour les logements et les bureaux. Une augmentation ponctuelle des règles de hauteur pouvant aller jusqu'à 2 niveaux supplémentaires pourrait être admise au cas par cas si elle est justifiée comme étant un élément indispensable à la composition architecturale de l'ensemble.

Par ailleurs, les principes d'aménagement de liaisons à créer pour faciliter l'accès autour du pôle gare, ne sont pas en cohérence avec l'étude d'intermodalité.

L'Epamarne demande qu'une approche en termes de trafic et de hiérarchie viaire soit menée en parallèle afin d'appréhender au mieux les effets du nouveau projet urbain et que ce dernier soit partagé auprès des acteurs du pôle intermodal.

Dans un souci de cohérence et de clarification, l'Epamarne préconise qu'une harmonisation du zonage soit recherchée entre le périmètre des OAP et le plan de zonage (zone UP7).

L'Etablissement public territorial s'interroge sur la faisabilité et les conséquences techniques pour une opération dans un contexte urbain « dense » du souhait de la commune de mener une politique de zéro rejet pour les eaux pluviales (zone UP7)

En ce qui concerne la trame verte et bleue, l'Etablissement s'interroge sur la nécessité d'appréhender les continuités écologiques à une échelle intercommunale avec la commune de Champs-sur-Marne.

Observations de l'Epamarne sur la globalité de plan local d'urbanisme :

- La hiérarchie des voies actuelles, telle qu'elle ressort de l'étude EPA, diffère de celle présentée. Pour EPA, l'A4 appartient au réseau magistral, alors que la RD370, au même niveau hiérarchique que le boulevard du Mont d'Est-route de Neuilly, appartient au réseau structurant.
- L'Epamarne demande d'indiquer que la restructuration de la gare de Noisy-Champs est programmée dans le cadre du métro du Grand Paris Express et non dans le cadre du Cluster Descartes
- Revoir la rédaction du stationnement pour les bureaux dans l'esprit du PDUIF à savoir « dans les secteurs situés à moins de 500 m d'une gare : 1 pour 55 m<sup>2</sup> de bureaux maximum »
- **Projet d'aménagement et développement durable (PADD)**  
Parmi les orientations décrites dans le PADD, la commune de Noisy-le-Grand souhaite assurer une réponse adaptée aux besoins des Noiséens actuels et futurs en termes de transport et de déplacement. Pour ce faire, le PADD (en page 13) indique développer des modes de déplacements alternatifs à la voiture et, en parallèle, prendre des mesures pour pacifier et fluidifier la circulation.

Pour ce dernier point, l'Epamarne demande l'ajout de la transformation du Ru de Nesle en boulevard urbain.

- **Société publique locale d'aménagement de rénovation et d'équipement de Noisy-le-Grand (SOCAREN) – Avis du 1<sup>er</sup> juin 2017**

Il s'agit d'observations d'ordre technique.

- MAILLE HORIZON NORD :

OAP n°3 :

- Le projet envisagé sur l'îlot B4 de la ZAC, face aux espaces d'Abraxas, prévoit une programmation mixte, logements, résidence d'affaire et équipement public, plafonnée R+6+Attique. Il serait donc souhaitable de modifier la légende de l'OAP au droit de ce lot ou sur l'ensemble de la zone par « îlots à programmation mixte ».
- La programmation de l'îlot C2c, le long de la route de Neuilly, initialement envisagé en bureau, est susceptible de muter en résidence pour personnes âgées ou intergénérationnelle. Il serait donc souhaitable de modifier la légende de l'OAP au droit de ce lot ou sur l'ensemble de la zone par îlots à dominante tertiaire ».

Glossaire du règlement :

Il est proposé la modification de rédaction suivante : « Dans les zones de projet (UP) la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du terrain fini projeté jusqu'au

point le plus haut de la construction. Le calcul de la hauteur ne prend pas en compte des antennes et autres éléments de réception, les cheminées de tous type (chauffage, ventilation, aération...), les gardes corps de sécurité, les éléments de modénatures, les édicules et locaux techniques. »

- **POLE GARE DU GRAND PARIS EXPRESS :**

OAP n°4 :

Il serait intéressant de prévoir dans l'OAP, la possibilité d'accompagner la requalification du Ru de Nesle en boulevard urbain en développant une programmation mixte bureaux/logements de part et d'autre du boulevard requalifié.

- **CLOS D'AMBERT / BAS HEURTS :**

- Article 10-UP2 et UP3 : Le règlement prévoit une limitation des hauteurs de constructions à 18 mètres soit R+4+combles ou attique. Il serait nécessaire d'introduire la possibilité d'une sur-hauteur de 1 mètre (soit un plafonnement à 19 mètres) dans le cas d'un rez-de-chaussée actif (commerce, activités, services...).

Observation générale :

La zone UP correspond aux secteurs pour lesquels il existe également une OAP. Toutefois, il n'y a pas autant de secteurs UP dans le règlement qu'il y a d'OAP. Par ailleurs, pour faciliter la lecture du document, il aurait été plus simple, si possible, de faire correspondre le n° de secteur du règlement avec celui de l'OAP.

- **PIECE 7.3A PLAN DES INFORMATIONS UTILES :**

Ce plan fait apparaître des périmètres de droit de préemption urbain renforcé au sein de la ZAC du Clos d'Ambert.

Pour autant, certains périmètres sont situés sur les emprises actuellement maîtrisées par la SOCAREN et d'autre part, le projet se réalise désormais sur le foncier maîtrisé ou acquis à l'amiable auprès des riverains encore présents dans le périmètre.

- **PIECE 6 PLAN DE ZONAGE ECHELLE 1/5 000 :**

Cf. remarque rejoignant celle sur la numérotation des zones de projet OAP.

Afin d'être cohérent avec le reste du projet d'élargissement de la rue Malnoue côté ZAC du Clos d'Ambert, l'emplacement réservé CB relatif à l'élargissement de la rue de la Justice entre la rue de Reims et la rue Jules Ferry doit être de 14 mètres, au lieu de 12 mètres.

- **Syndicat des transports d'Île-de-France (STIF) – Avis du 5 mai 2017**

Le STIF est attentif à la compatibilité des PLU avec le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF).

Le règlement actuel de la commune n'est pas totalement compatible avec plusieurs prescriptions ou recommandations du PDUIF.

Les modifications à apporter au projet de règlement du PLU sont explicités dans le tableau à suivre.

PLU de Noisy-le-Grand – compatibilité des normes de stationnement avec le PDUJF

le 12.04.2017

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUJF applicable au PLU de Noisy-le-Grand	Recommandation du PDUJF applicable au PLU de Noisy-le-Grand	Normes inscrites au projet de PLU de Noisy-le-Grand	Modification du règlement nécessaire ?
Norme plafond pour les constructions à usage de bureaux	A moins de 500 mètres des gares Noisy-Champs, Noisy-le-Grand Mont d'Est, Bry-sur-Marne, Neuilly-Plaisance et Les Yris Noisy-le-Grand, il ne pourra être construit plus d'une place pour 60m <sup>2</sup> de surface de plancher.	aucune	<p><u>Zones UA, UV</u></p> <p>1 place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum</p> <p><u>Zones UB, UC, UD, UE, UP</u></p> <p>A moins de 500 mètres d'une gare RER :</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 55m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum</p> <p>A plus de 500 mètres d'une gare RER :</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 45m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum</p>	<p>oui,</p> <p>pour instaurer des normes plafonds pour les bureaux qui soient conformes à la prescription du PDUJF dans les zones où les bureaux sont autorisés</p>
Norme plancher pour les constructions à usage de bureaux	aucune	aucune	<p><u>Zones UA, UV</u></p> <p>1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum</p> <p><u>Zones UB, UC, UD, UE, UP</u></p> <p>A plus de 500 mètres d'une gare RER :</p> <p>1 place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher minimum</p>	<p>non</p>
Norme plancher pour les constructions à usage d'habitation	aucune	Ne pas exiger plus de 1,4 places de stationnement par logement	<p><u>Zone UA</u></p> <p>Il est exigé au moins : 1 place par logement</p>	<p>oui,</p> <p>si désiré par la commune, pour instaurer une norme qui soit conforme à la</p>

PLU de Noisy-le-Grand – compatibilité des normes de stationnement avec le PDUF

le 12.04.2017

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUF applicable au PLU de Noisy-le-Grand	Recommandation du PDUF applicable au PLU de Noisy-le-Grand	Normes inscrites au projet de PLU de Noisy-le-Grand	Modification du règlement nécessaire ?
			<p>seniors (zones UB, UD, UE, UP) :</p> <p>1 place pour 4 chambres</p> <p><u>Zone UC</u></p> <p><u>Il est exigé au moins :</u></p> <p><u>A plus de 500 mètres d'une gare RER :</u></p> <p><b>1,5 place par logement</b></p> <p>0,8 place pour les logements locatifs sociaux</p> <p><u>Opérations comportant au moins 30 logements :</u></p> <p>0,8 place par logement</p> <p>0,8 place pour les logements locatifs sociaux</p> <p><u>A moins de 500 mètres d'une gare RER :</u></p> <p>0,8 place par logement</p> <p>0,5 pour les logements locatifs sociaux</p> <p><u>Constructions à destination de résidences étudiantes ou seniors :</u></p> <p>1 place pour 4 chambres</p> <p><u>Zone UV</u></p> <p><u>Il est exigé au moins :</u></p> <p><b>1,5 place par logement</b></p> <p>0,8 place pour les logements locatifs sociaux</p> <p><u>Opérations comportant au moins 30 logements :</u></p>	

Type de norme de stationnement	Prescription du PDUF applicable au PLU de Noisy-le-Grand	Recommandation du PDUF applicable au PLU de Noisy-le-Grand	Normes inscrites au projet de PLU de Noisy-le-Grand	Modification du règlement nécessaire ?
Stationnement vélo dans les constructions à usage d'activité, commerces de plus de 500 m <sup>2</sup> de surface de plancher, industries et équipements publics	A minima 1 place pour 10 employés	aucune	Commerces et constructions à destination d'artisanat de plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher et les équipements publics ou d'intérêt collectif <u>Zones UA, UB, UC, UD, UE, UP</u> (cycles et deux roues) A minima 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher constructions à destination d'artisanat de plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher, équipements publics ou d'intérêt collectif <u>Zone UV</u> (cycles et deux roues) A minima 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher équipements publics ou d'intérêt collectif <u>Zones UN, N</u> (cycles et deux roues) A minima 1 place pour 150m <sup>2</sup> de surface de plancher	artisanat non commerces de plus de 500m <sup>2</sup> de surface de plancher non entrepôt oui, pour installer une norme vélos pour les entrepôts dans les zones où ils sont autorisés (zones UA, UB, UD, UE, UP) industrie oui, pour installer une norme vélos pour l'industrie dans les zones où ces constructions sont autorisées (zone UE) équipements publics non
Stationnement vélo dans les établissements	1 place pour 8 à 12 élèves	1 place pour 8 à 12 élèves pour les écoles	aucune	oui, pour installer une norme vélos pour les

- **Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF) – Avis du 11 avril 2017**

Observations :

Outre des canalisations de transport et de distribution enterrées, le SEDIF possède au 6 chemin de la Plaine, en zone UE du PLU (site de Noisy) :

- 1 usine de production d'eau potable à partir de l'eau brute de la Marne qui alimente les réservoirs de 1<sup>ère</sup> élévation de Gagny, Montreuil et Neuilly-Plaisance, desservant le secteur Est de la banlieue de Paris. Elle permet également la commande centralisée des stations de pompage de 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> élévations de secteur Est. Cette usine s'étend aussi en rive droite de Marne à Neuilly-sur-Marne et un pont aqueduc sur la Marne, appartenant au SEDIF, permet de relier les deux rives du site.
- 1 station de pompage (Noisy II) vers le réseau de 2<sup>ème</sup> élévation COEUI149, qui alimente tout ou partie des communes de Champigny-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Villiers-sur-Marne et Chennevières-sur-Marne. Elle comporte également une chloration, qui utilise l'électrochloration et qui n'est pas classé ICPE.
- Périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand

L'arrêté interpréfectoral n°2011/3283 du 27 décembre 2011, lié au périmètre de protection de l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand, ainsi que la liste des parcelles concernées et le plan ne figurent plus dans les servitudes d'utilité publique en annexe du PLU (encore présents dans la modification n°3 du PLU qui a été approuvée en Conseil municipal le 29 avril 2014).

Or, cet arrêté s'impose désormais aux autorisations du droit des sols sur les parcelles concernées en tant que servitude d'utilité publique. Tout projet d'aménagement ou de construction dans l'emprise du périmètre de protection doit être compatible avec les prescriptions imposées par cet arrêté. Il conviendra donc de l'annexer à nouveau avec la liste des parcelles concernées et le plan.

En effet, la commune de Noisy-le-Grand se situe dans le périmètre de protection immédiat au niveau de l'usine de production d'eau potable et en périmètre de protection rapprochée (zones X et Y).

De la même façon que le règlement rappelle les prescriptions imposées par le PPRI, je vous propose de rappeler l'existence du périmètre de protection en procédant aux ajouts suivants dans le règlement des zones UE, UP1, UB, UC, UC1, UN1, UV et N.

Il est proposé des ajouts, dont la teneur figure dans son intégralité dans l'avis du SEDIF du 11 avril 2017, pièce constitutive du dossier d'enquête publique : dossier « avis des personnes publiques associées »

Il s'agit de la prise en compte de l'arrêté interpréfectoral n°2011/3283 du 27 décembre 2011 dans le règlement du PLU « les dispositions propres à la zone », puis dans les articles 1, 2, 4 et 13 pour tenir compte de l'annexe à l'arrêté du 22 novembre 1993 sur les produits phytosanitaires et autres biocides.

- Plan de zonage

Sur le plan de zonage, il apparaît qu'une partie du terrain de l'usine, en l'occurrence une bande de 30 à 50 mètres de large en bordure du chemin de halage, a été répertoriée en espace paysager inconstructible, au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs est soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers.

Ces espaces sont en outre inconstructibles. Le SEDIF souhaite bénéficier d'une dérogation concernant la constructibilité de cette bande de terrain afin de pouvoir faire évoluer si nécessaire ses installations utiles au service public de l'eau. A défaut ; il conviendrait de réduire son emprise.

- Compatibilité du projet d'écoquartier de l'île de la Marne avec les périmètres de protection du captage de l'usine

Le SEDIF sera attentif à la réalisation de cet écoquartier en s'attachant au respect des principes présentés et discutés lors de la réunion du 16 octobre 2016 avec vos services : zéro phyto pour l'entretien des parties publiques et privées, zéro rejet des eaux pluviales et une attention particulière pour la conformité des branchements eaux usées et eaux pluviales des commerces, ainsi que la mise en place d'un dispositif de rétention des eaux d'extinction d'incendie.

- Compatibilité du projet d'aménagement des bords de Marne avec les périmètres de protection du captage de l'usine

Le schéma d'aménagement des bords de Marne figure toujours dans les annexes dans sa version d'octobre 2010 alors qu'il a été modifié et qu'il ne figure plus dans les Orientations d'aménagement et de programmation. Ce point doit être clarifié.

Le SEDIF demande la mise à jour du schéma d'aménagement des bords de Marne et s'interroge sur la réalisation du projet de port de plaisance prévu dans cette zone qui imposait une vigilance particulière du fait du risque de pollution par les hydrocarbures.

- Emplacements réservés

L'emplacement réservé C3 au bénéfice de la commune pour l'élargissement bilatéral à 10 m de la rue de Verdun entre la rue Paul Lafargue et le chemin de la Plaine empiète sur le terrain du SEDIF. La définition des alignements devra tenir compte des limites du bâti existant.

- Servitudes d'utilité publique

Le site du SEDIF est concerné par le Plan de prévention des risques d'inondation. Suite à des travaux achevés le 5 novembre 2014, le SEDIF est désormais protégé contre la crue centennale niveau R1.0.

- Informations relatives à l'eau potable

Le SEDIF propose de mettre à jour les informations concernant l'eau potable aux pages 75 à 77 du rapport de présentation (diagnostic environnemental) à partir des éléments ci-dessous :  
Eléments figurant dans l'avis du SEDIF du 11 avril 2017

- Projets de construction et d'aménagement

Compte tenu des opérations d'aménagement et de construction projetées sur la commune (restructuration du pôle tertiaire du Mont d'Est, requalification urbaine du secteur de la gare en prévision du Grand Paris Express, requalification de la zone d'activités des Richardets...), l'attention est attirée sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie nécessitera l'adaptation (extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

La commune devra prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

- **Le Gouverneur militaire de Paris – Avis du 9 mars 2017**

Inscrire dans le projet du PLU une annexe écrite répertoriant la servitude d'utilité publique, servitude radioélectrique de protection contre les obstacles relative au faisceau hertzien de Les Lilas (fort de Romainville) vers Cucharmoy – décret du 17 janvier 1986, qui grève la commune au profit du ministère de la défense (gestionnaire : Direction interarmées des réseaux d'infrastructures des systèmes d'information Ile-de-France – 8<sup>ème</sup> RT – site du Mont Valérien à Suresnes – Base des Loges – 8 avenue du président Kennedy – BP 40202- 78102 Saint-Germain-en-Laye cedex)

- **Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis – Avis du 18 mai 2017**

- Déplacement et voirie

- PADD

« Réclamer au Conseil départemental l'élargissement du pont de Neuilly » il est précisé qu'il n'y a pas de projet d'élargissement du pont de Neuilly, mais il est envisagé de mener une réflexion sur l'amélioration des circulations modes actifs et de transports en commun sur l'ex RN370.

- OAP « zone d'activité économique des Richardets »

Le département précise que pour tout projet impactant le réseau viaire, il devra être associé le plus en amont possible aux études menées en tant que gestionnaire de voirie (échangeur A4 ex RN370) (RD330).

Dans le cadre de l'arrivée de la gare Grand Paris Est, plusieurs enjeux concernent les abords de la gare Noisy Champs (« améliorer la liaison Nord-Sud », « améliorer les liaisons Est-Ouest et Nord-Sud », « accompagner la requalification du Ru de Nesle en boulevard urbain en développant une programmation mixte », « principes de liaisons à créer pour faciliter les circulations autour du pôle gare »).

Dans le cadre de l'arrivée de la gare GPE Noisy-Champs et plus spécifiquement l'étude de pôle pilotée par EPAMARNE, l'espace public autour de la future gare, dont l'es-RN370 est étudié. Ces réflexions devront en tenir compte et ne pas obérer ces dernières.

Remarque identique sur la section RD330, concernée par les projets, notamment les projets de création de nouvelles lignes de transport en site propre Est-TVM et Altival.

- Emplacements réservés

Suppression des emplacements réservés E2 et E3.

- Assainissement et qualité de l'air

Les enjeux de qualité de l'air sont intégrés au PLU, tant dans l'état initial de l'environnement, que dans l'évaluation environnementale.

- Nature paysage biodiversité

Bonne prise en compte.

Est rappelé le projet départemental de relier des parcs et espaces de nature du département à forte valeur écologique et paysagère par des liaisons piétonnes et cyclables et la nécessité d'une synergie commune en ce qui concerne l'OAP « Pôle du Grand Paris » renaturation de la frange Est du boulevard du Ru de Nesles et pour l'OAP « Ecoquartier de l'île de la Marne » prendre en compte les prescriptions du plan de prévention du risque e des inondations (PPRI)

- Patrimoine

Il est souligné que les modalités de présentation du volet patrimonial pourraient être renforcées, eu égard à la diversité des sites et bâtiments repérés sur la commune.

Le nombre de bâtiments référencés reste identique à celui du PLU actuel, alors que la ville de Noisy-le-Grand se caractérise par une architecture contemporaine de qualité, associée notamment au développement de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

Est fait référence au diagnostic patrimonial de 2015 de la Région Île-de-France, en proposant l'intégration d'un certain nombre de sites.

- **Communauté d'agglomération Paris- Vallée de la Marne - Avis du 20 mai 2017**

Avis favorable sans réserve

Regrettant le manque de référence au contrat de développement territorial Grand Paris Est – Noisy Champs, territoire de la transition énergétique que les villes de Noisy-le-Grand, Champs-sur-Marne et la communauté d'agglomération ont signé en décembre 2015.

Emet des remarques d'ordre général quant à l'absence de lisibilité de certains documents :

Orientations d'aménagements et de programmation (OAP)

Le traitement graphique n'est pas le même pour toutes les cartes, certaines sur limites cadastrales alors que d'autres au profit d'aplat au contour approximatif

Emet des remarques quant à l'OAP « Pôle gare du Grand Paris Est »

S'interroge quant à la continuité du tissu urbain bâti ainsi que les continuités au niveau du tissu économique. Cette nouvelle zone naturelle créant « une barrière » entre le développement urbain du boulevard du Ru de Nesles Est et Ouest. « Barrière » qui est encore accentuée par la requalification de la Butte Verte (étendue au Sud par une zone d'équipements sportifs publics) qui met encore plus de distance entre le tissu urbain constitué et le boulevard du Ru de Nesles.

Emet un certain nombre d'observations quant aux projets urbains et économiques du Mont d'Est inscrit au contrat de développement territorial de 2015.

- **La ville de Noisy-le-Grand – Avis du 29 mai 2017**

Avis favorable.

Observations à prendre en compte avant approbation du PLU :

- Intégration de la Charte de l'aménagement, de la construction et de la réhabilitation durables de Noisy-le-Grand dans les annexes du PLU.

Délibération du Conseil municipal en date du 30 mars 2017.

Ce document est un document d'objectifs et n'a pas de portée réglementaire. Il vise à accompagner les différents acteurs de la construction et de l'aménagement dans l'élaboration de projets ambitieux sur les thématiques de développement durable et de la prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets.

- Précision du tracé de certains emplacements réservés pour élargissement de voirie au plan de zonage.

Plusieurs emprises réservées pour élargissement ou pour création de voies ont été délimités au plan de zonage du projet de PLU. Depuis l'arrêt du PLU, les projets de la Ville ont été précisés, aussi certains tracés méritent d'être affinés à la marge afin de ne pas impacter inutilement certaines parcelles privées.

Ces emprises sont les suivantes :

- L'emplacement réservé C16 pour création d'une voie à dominante piétonne entre le quai de la Rive Charmante et le boulevard Souchet,
  - L'emplacement réservé C21 pour élargissement à 14m de la rue Navier (en lien avec le projet de groupe scolaire)
  - Les emplacements C22, 23 et 24 pour prolongements de la rue du Ballon et de l'allée du Closeau, situés dans la ZAE des Richardets.
- Autorisation des constructions à destination de commerce dans une partie de la zone d'activités économiques (ZAE) des Richardets.

La Ville souhaite engager la redynamisation de la ZAE des Richardets (zone UE au plan de zonage), en y confortant les activités existantes et en encourageant une certaine diversification des implantations. Pour ces raisons, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été instituée sur ce secteur, identifiant notamment certains îlots où la mixité des fonctions doit être recherchés, parmi celles autorisées dans le règlement.

A l'intérieur de la zone UE, le commerce est admis à condition que la partie des constructions à vocation commerciale ne représente qu'une part mineure du projet et que la dominante du projet concerné demeure l'activité économique, le bureau ou l'artisanat.

Il apparaît nécessaire de pouvoir autoriser sans réserve l'implantation de constructions à destination de commerce de manière ciblée sur une partie de la ZAE, dans la partie Ouest de la rue du Ballon, afin d'y permettre davantage d'usages et de mixité fonctionnelle et permettre une vie plus intense dans cette zone. Ce secteur qui sera davantage connecté aux quartiers voisins par le prolongement de la rue du Ballon vers l'avenue Gabriel Péri accueille d'ores et déjà un établissement Carrefour.

La Ville demande la création d'un secteur à l'intérieur de la zone UE autorisant les constructions à destination de commerces dans la partie Sud-Ouest de la ZAE des Richardets.

- Ajustements mineurs dans l'écriture de certaines règles

Plusieurs éléments de rédaction nécessitent d'être revus et affinés afin de faciliter l'application des règles d'urbanisme dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme ou de corriger certaines coquilles. Certains éléments entrent notamment en contradiction entre eux. Cela concerne les caractéristiques des chemins d'accès à l'article 3, les règles particulières de hauteur maximale à l'article 10 de la zone UC, dans le cas d'implantation en limites séparatives latérales, ainsi que l'écriture de certaines définitions du glossaire et notamment l'alignement, voies privées, façades...

Enfin, il est souhaitable d'introduire la possibilité de réaliser une partie des espaces verts de pleine terre sous la forme de surfaces éco-aménageables en appliquant un coefficient de biotope pour la réalisation d'espaces verts sur dalle ou en terrasse, en zone UC, dans les cas où l'orientation d'aménagement et de programmation « maison de ville » s'applique.

- **La ville de Bry-sur-Marne – Avis du 28 mars 2017**

Demande de précisions et de justifications concernant les aménagements de deux quartiers et qui se traduisent par deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les remarques développées sont de nature à constituer des réserves quant au projet de PLU.

- Ecoquartier de l'île de la Marne

Le projet de PLU prévoit la réalisation d'un écoquartier de l'île de la Marne.

Le schéma de l'OAP fait apparaître le tracé d'un principe de desserte locale à créer.

Pourriez-vous nous apporter des précisions sur cette desserte ? Les futurs habitants seront-ils obligés d'emprunter la voirie de Bry-sur-Marne pour sortir de ce nouveau quartier ?

- Bas Heurts

L'OAP des Bas Heurts prévoit le développement de logements (maisons, intermédiaires, collectifs) avec une variabilité des hauteurs allant de R+1+c à R+4 et ponctuellement R+4+c.

Il semblerait qu'en bordure de la rue des Aulnettes, il y ait une prise en compte des quartiers limitrophes. Nous vous confirmons qu'effectivement, nous attachons une importance toute particulière à ce qu'il y ait une montée progressive des hauteurs de manière à ne pas modifier le caractère des constructions situées à Bry-sur-Marne et ainsi à préserver le cadre de vie des Bryards de ce quartier.

Le projet de PLU arrêté, prévoit trois emplacements réservés relatifs à des projets de voirie :

- C27 correspondant à l'élargissement de la rue des Aulnettes
- C28 portant création d'une voie qui débouchera sur la rue des Aulnettes
- C29 prévoyant l'élargissement de la rue Daniel Perdrigé

De la même manière que pour la desserte de l'écoquartier de l'île de la Marne, nous demandons un plan de circulation dans ce quartier, de manière à exposer les incidences des flux de circulation que les voiries de la commune de Bry-sur-Marne.

- **La ville de Pontault-Combault – Avis du 3 mai 2017**

Avis favorable sans remarques particulière.

- **Les amis naturalistes des Coteaux d'Avron – ANCA - Avis du 17 mai 2017**

Avis défavorable

- PLU non abouti et souvent contradictoire (OAP).
  - Evaluation environnementale ne correspond pas à la réalité.
  - Les zones humides et les mares ne sont pas cartographiées, leur protection ne figure pas dans le règlement.
  - Les projets du le Bois Saint-Martin sont inacceptables.  
L'ouverture au public impacterait de nombreuses espèces qui disparaîtraient (flore, amphibiens, coléoptères, etc.).  
Il est répertorié au SRCE comme réservoir de biodiversité et est protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope pour ses milieux et ses espèces remarquables.
  - Le parc de la Butte Verte, identifié au SRCE comme réservoir de biodiversité a été détruit dans toute sa partie Est par la construction de la gare Noisy-Champs.  
L'ANCA s'oppose au classement des 6 hectares du parc de Butte Verte.
  - Trame verte et bleue faisant l'objet d'une OAP.  
Demande à ce qu'elle soit prise en compte dans le règlement tel que défini dans le SRCE.  
Absence d'objectifs de restauration.
  - Etalement urbain et consommation d'espaces naturels.  
Des obligations, dans le règlement, sont imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations. Les zones UN et UP ne sont pas concernées.  
L'ANCA demande que cela soit défini également pour ces deux zones dans le règlement.
- **Conseil régional d'Île-de-France – Avis reçu hors délai, le 10 juillet 2017, pris en compte**

Constata que le projet de PLU :

- S'accorde avec les orientations du projet spatial régional défini par le Schéma directeur d'Île-de-France (SDRIF).
- Prévoit une forte contribution à l'effort régional de production de logements : 600 logements sur 15 ans.
- Accorde une place majeure aux grandes opérations urbaines.
- Prend en compte les orientations générales en matière d'environnement :
  - Ouvre le bois Saint-Martin au public tout en assurant la bonne gestion du massif forestier et des zones humides
  - Assure la liaison paysagère et le maintien des continuités écologiques entre le Bois Saint-Martin et la Marne.
  - Met l'accent sur les modes de déplacements alternatifs à la voiture.

Emet un certain nombre d'observations d'ordre technique tendant à approfondir certaines thématiques, développement économique et transports et déplacements.

### 5.3. Observations du commissaire enquêteur sur :

#### 5.3.1. Observations du public

L'essentiel des interventions concerne les conséquences de la modification du plan de zonage de zone UB ou UD (petits collectifs – grands ensembles) en zone UC (pavillonnaire) sur divers quartiers avec une prégnance particulière sur le quartier de la Varenne.

Les intervenants considérant que la modification induit pour eux une dévalorisation de leur bien en cas de vente, le nouveau PLU limitant de façon drastique la constructibilité et ne se justifiant pas tenant compte du contexte territorial et demande à ce que l'ancien zonage perdure.

La revendication est identique pour le clos Saint-Vincent et le collectif de la rue Sureau.

En ce qui concerne le reste des interventions, les habitants souhaitent :

- La mise en cohérence du zonage sur une même copropriété, sur une même rue (les Coteaux – les Yvris)
- Que le règlement du plan de zonage permette l'évolution de la structure immobilière existante :
  - Lycée Cabrini (Clos Saint-Vincent)
  - Station service Total (Richardet)
  - Intermarché (La Varenne)
- La réécriture des règles de hauteur pour les terrains en pente (rive Charmante – Les Coteaux)
- Des précisions à apporter dans le règlement concernant la zone de Courtoisie
- Autres :
  - Demandes d'informations complémentaires
  - Suggestions

Ne relevant pas expressément de la révision du PLU

A noter la forte mobilisation des associations de quartiers qui sont intervenues à diverses reprises soit en accompagnement d'habitants de leur quartier, soit au titre de leur association exprimant leur soutien au projet de PLU préservant la zone pavillonnaire.

Les deux associations, comme d'autres intervenants, soulignent avec force la pression exercée par les promoteurs immobiliers auprès des particuliers susceptibles de vendre leur bien.

Il s'agit de l'ADRY (association de défense des habitants des Yvris) qui a remis une pétition de 848 signatures et de l'association de défense des habitants des Bas Heurts et de la Varenne (ADIHBHV) qui a ouvert un blog avec des interventions régulières sur le sujet.

Les deux associations écologistes, association Noisy-le-Grand écologie et l'association des amis du Bois Saint-Martin expriment leur opposition au projet estimant que le contenu n'offrirait aucune garantie en matière de protection de l'environnement et n'offrirait aucune vision territoriale.

Deux élus municipaux de l'opposition ont apporté leur contribution exprimant leur opposition au projet présenté.

### 5.3.2. Observations des personnes publiques associées

43 avis ont été sollicités, 16 personnes publiques associées ont répondu dans les délais impartis.

#### 4 avis favorables

- Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne (12)
- Ville de Noisy de Grand (13)
- Ville de Pontault-Combault (15)
- Etablissement public d'aménagement de Marne la Vallée - EPAMarne (6)

#### 3 avis favorables sous réserve

- Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France – DRIAAF - CIPENAF (3)
- Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement – DRIEA(4)
- Ville de Bry sur Marne (14)

#### 7 avis non exprimés

Mais émettent des observations, remarques, recommandations à prendre en compte dans le projet de PLU.

- Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France – MRAE (1)
- Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France – CNPF (2)
- Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis pôle aménagement et développement durable (11)
- Société publique locale de Noisy Le Grand – SOCAREN (7)
- Syndicat des transports d'Ile-de-France – STIF (8)
- Syndicat des eaux d'Ile-de-France – SEDIF (9)
- Etat major de la zone de défense de Paris (10)

Pourrait être considéré à terme comme avis favorable si prise en compte éventuelle de leurs remarques, à l'exception de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAE) qui ne porte pas un avis sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale.

#### 1 avis très réservé

- Chambre du commerce et d'industrie de Paris-Seine-Saint-Denis - CCIP93 (5)

#### 1 avis défavorable

- Les amis naturalistes des coteaux d'Avron – ANCA (16)

De fait, les avis même quand ils sont réputés sans réserve s'accompagnent d'un grand nombre de remarques, d'observations, de demandes d'études complémentaires qu'il conviendrait de prendre en compte.

Est souligné avec force par plusieurs intervenants, la nécessité d'avoir une vision plus territoriale du projet notamment aux abords du pôle gare (Champs-sur-Marne/Noisy-le-Grand)

Si certaines observations semblent relever, sans vouloir les minorer, de simples précisions, remarques pouvant être intégrées au projet de PLU ou de rappel insuffisant au texte, d'autres sont plus conséquentes puisqu'elles conduisent notamment à un avis favorable sous réserve de la préfecture de Seine-Saint-Denis (Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement de la Seine-Saint-Denis) à savoir :

- Intégration d'un quartier préparatoire à la sortie (QPS) au projet urbain retenu sur le site Louis Lumière, propriété de l'Etat,
- Définition de droits à construire garantissant la compatibilité du PLU avec l'objectif d'augmentation minimale de 15% de la densité des espaces d'habitat prescrit par le SDRIF,
- Analyse des capacités de densification de l'ensemble des espaces bâtis conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, visant à définir un équilibre entre consommation d'espaces naturels et densification dans la répartition des objectifs de production de logements,
- Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les années précédentes conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme,
- Réévaluation et justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols conformément à la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2,
- Mise en compatibilité du projet urbain avec le SDRIF et le SRCE au titre de la préservation des continuités écologiques,
- Mise en compatibilité avec le PDUIF et la loi ALUR concernant les normes et l'inventaire des capacités de stationnement.

Il est à noter que certaines observations des diverses personnes publiques associées font redondance entre elles, recoupant les réserves apportées par la DRIEA, ce qui en marque toute l'importance.

### 5.3.3. Demande de précisions

Comment le projet de PLU répond-il aux objectifs du contrat de développement territorial en vigueur ?

Où en est-on du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et comment le PLU de Noisy le Grand s'y intégrera-t-il ?

En ce qui concerne l'intégration sur le site Louis Lumière (propriété de l'Etat) d'un quartier préparatoire à la sortie (QPS) :

- Quelles sont les perspectives d'évolution de la ville sur le sujet ?

- Pourrait-il être envisagé une solution dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Paris – Grand Est ?
- Quelle est la position de l'établissement public territorial ?

## 5.4. Réponses apportées par l'établissement public territorial Grand Paris – Grand Est

### 5.4.1. Préambule

Extrait du courrier du 24 juillet 2017 de l'établissement public territorial Grand Paris – Grand Est accompagnant le mémoire en réponse au procès verbal du commissaire enquêteur du 11 juillet 2017, signé par le vice-président Pierre-Yves Martin.

*« Les Noiséens, associations et personnes publiques associées ont porté à notre attention un ensemble de remarques et contributions qui ont retenu toute notre attention.*

*Après analyse il apparaît que la grande majorité d'entre elles révèlent l'intérêt de compléter ou préciser le rapport de présentation du PLU afin d'en faciliter la lecture et la compréhension.*

*D'autres conduisent à corriger quelques imperfections des pièces graphiques et écrites du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, Ces ajustements ne remettent pas en compte le projet urbain ou l'équilibre général du projet porté à l'enquête publique et seront mis en œuvre préalablement à l'approbation du PLU, Dans ce cadre, les calculs relatifs à la consommation d'espaces naturels et les dispositifs de protection de ces derniers seront repris afin de lever toute ambiguïté et de conforter ainsi la prise en compte par le PLU des objectifs des documents de planification supra-communale, dont le SDRIF et le SRCE.*

*Les contributions mettent également en avant deux sujets spécifiques relevés par vos soins.*

*Un certain nombre d'intervenants ont manifesté leur désaccord avec le choix opéré en matière de zonage sur des secteurs très localisés de la commune de Noisy-le-Grand. Il s'agit pour l'essentiel du classement en zone UC de certains pavillons situés actuellement dans un tissu urbain mixte mêlant habitat individuel et immeubles collectifs. Or, ce choix fait écho à une demande forte de la population, exprimée lors de l'élection d'une nouvelle majorité municipale qui a affirmé sa volonté de défendre et préserver l'identité des secteurs pavillonnaires de Noisy-le-Grand puis, lors de la concertation qui s'est tenue tout au long de la procédure d'élaboration du projet de révision.*

*Le second point essentiel que vous soulevez concerne la réserve émise par Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis demandant que le PLU révisé rende possible l'intégration d'un quartier préparatoire à la sortie de prison au projet urbain du site Louis Lumière.*

*En l'état d'avancement de ce dossier il semble nécessaire que soit ouverte, préalablement à son inscription au document d'urbanisme, une large concertation sur ce sujet permettant d'élargir la réflexion et d'explorer toutes les solutions envisageables.»*

## 5.4.2. Observations du public

Extrait du PV de synthèse	Réponse de Grand Paris Grand Est
<p><b>La Varenne</b></p> <p>- Maintien en zone UD et non UC rue de Verdun. Il s'agit de l'expression d'un collectif des cinq habitants (Mesdames et Messieurs Guessous, Legret, Pospisek, Lachery et Lopes sis 31, 31 bis, 37, 37 bis rue de Verdun et 26 rue du 26 août) concernant l'enclavement de leurs 5 pavillons. A noter que la friche industrielle du 55 rue de Verdun dans le PLU passerait, dans le projet, de zone UC à la zone UB.</p> <p>- Maintien en zone UB et non UC. M. Spriet – 11 bis rue Carnot, M. Parfait – 6 rue du Buisson, Mme Roth – 15 rue des Ormes, M. Piantoni – 27 rue Carnot, M. et Mme Rony – 21 boulevard Foch, M. et Mme Monet – 21 bis Boulevard Foch, M. et Mme Hallard – 69 boulevard Foch, M. Faugen 26 boulevard Foch, M. et Mme Dujardin – 24 boulevard Foch, M. et Mme Leguen – 20 rue de Verdun, Mme Alver – 3 impasse de la Varenne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dévalorisation de leur bien</li> <li>• Station RER Bry sur Marne à proximité</li> <li>• Le quartier ne peut être rénové que par la construction d'immeubles correspondant à la réalité du quartier</li> <li>• Pavillons vétustes à l'abandon</li> </ul> <p>- Maintien en zone UC et non UB pour la friche industrielle du 55 rue de Verdun, propriété de la ville, cadastrée OOAB419 : crainte de constructions dénaturant leur environnement. M. Tapol – 45 rue des pêcheurs, M. Fernandez – 51 rue de Verdun, M. Amiot – 30 rue des Pêcheurs, M. et Mme Chostre – 35 rue des Pêcheurs, M. et Mme Descamps – 29 rue des Pêcheurs, M. Courte – 41 rue des Pêcheurs. Est joint une pétition de 42 signatures.</p> <p>- Demande le rachat du terrain Chemin de la Varenne, cadastré AB546 et AB995, préempté par la ville, par la SCI Frères 2 anciennement propriétaire.</p>	<p>La modification du zonage n'est pas envisagée à cet endroit.</p> <p>L'objectif de préservation du pavillonnaire et de mise en avant de règles adaptées aux spécificités des différents quartiers et tissus urbains a conduit à classer ces terrains en UC. Le quartier de la Varenne, en particulier le long de l'axe du boulevard du Maréchal Foch et ses abords est caractérisé par une coexistence de pavillons et d'immeubles collectifs, parfois implantés le long du boulevard, parfois en arrière-plan dans les rues de dessertes secondaire. La méthode qui a été retenue pour la délimitation du zonage pavillonnaire dans ces secteurs a été d'identifier des ensembles constitués de plusieurs pavillons groupés et de les classer en zonage pavillonnaire, ce qui est le cas à cet endroit. Les pavillons qui constituent des dents creuses, c'est-à-dire situés entre deux collectifs implantés sur les limites séparatives du terrain ont été placés en zonage permettant du collectif</p> <p>La modification du zonage n'est pas envisagée à cet endroit.</p> <p>Ce terrain constituera à terme une assiette foncière permettant de développer un programme de petits logements collectifs, dont l'intégration harmonieuse avec les pavillons voisins sera garantie d'une part par la présence de règles spécifiques (zone de courtoisie) et d'autre part, par un terrain suffisamment profond (près de 50m) pour privilégier une implantation des constructions éloignée de la rue des pêcheurs</p> <p>Cette sollicitation ne relève pas du cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, mais de l'exercice du droit de préemption par la commune. Cette requête a été transférée au service en charge du foncier de la Ville de Noisy-le-Grand</p>

<p><b>Les Coteaux</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Incohérence de zonage - Copropriété du Parc au cerf – 25/27/29 allée du Paon Un immeuble de 4 étages – 19 pavillons individuels La copropriété est classée en UB et trois pavillons sont classés en UC. Deux réglementations urbaines différentes pour une même copropriété (Mesdames et Messieurs Ducas, Marques, Ma)</li> <li>- Réécriture des règles de hauteur – propriété à flanc de colline Le projet de PLU interdit la construction d'un rez-de-chaussée en dessous de l'allée Mathilde (M. Mele)</li> </ul>	<p>Il est envisageable de modifier le plan de zonage pour suivre cette demande, afin d'avoir une seule zone (UB) pour l'ensemble des maisons qui compose cette copropriété.</p> <p>Il est envisageable de reprendre l'écriture des règles de hauteur (article 10), et de modalités de calcul de la hauteur (glossaire), pour faire suite à cette demande. En effet, l'écriture des règles de hauteur dans la zone pavillonnaire n'a pas pour objectif de bloquer la constructibilité des terrains en pente, mais d'encadrer les modalités de l'implantation des constructions. Un des objectifs de l'écriture de la règle est de restreindre des travaux de terrassement trop importants qui pourraient aboutir à créer des niveaux d'habitation enterrés dans le cas de terrains situés en contrehaut des voies de dessertes. Néanmoins l'écriture actuelle des règles de hauteur et leurs modalités de calculs devront être affinées pour s'adapter au mieux à la diversité des cas de figures, dont le cas de terrains situés en contrebas des voies de desserte.</p>
<p><b>Villeflix</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réalisation en cours d'un projet de modification d'un bâti: problème d'écoulement d'eau pluviale (SCI du 1 allée de la grotte)</li> <li>- Modification du règlement de la zone UV fixant des conditions plus drastiques de l'extension d'une propriété au 1 allée de Maintenon (M. Prevost Guy)</li> </ul>	<p>Cette remarque ne semble pas relever du cadre du PLU, et il n'est formulé aucune demande de modification du projet.</p> <p>Aucune modification n'est envisagée face à cette contribution. Les règles fixées en UV visent à préserver le caractère d'exception de ce quartier de la Ville, notamment en préservant et en valorisant son cadre paysager. La délimitation de la zone UV a suivi le contour du secteur UCc1 au PLU actuel. Ce secteur englobe les propriétés appartenant au lotissement dit du Parc de Villeflix. En dépit de sa proximité immédiate avec le Boulevard Paul Pambrun, le 1 allée de Maintenon fait partie du Parc de Villeflix. Il n'est pas envisagé de changer le zonage ou les règles d'urbanisme dans le sens souhaité par cette demande.</p>
<p><b>Les Yvris</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande d'intégration en zone UC des lots 618-617-616-750-751-168 situés entre la rue des Frères Dumas et l'avenue du Bois Saint Martin, le reste du quartier étant</li> </ul>	<p>Il est envisageable de modifier le zonage pour aller dans le sens de cette demande. Les pavillons concernés constituant un ensemble de 5 constructions entourées de plusieurs petits</p>

<p>pavillonnaire (M. Visier Benoist)</p> <p>- Installation d'une ferme pédagogique sur la parcelle entre Bois Saint Martin et la cuisine centrale.</p> <p>Le nouveau PLU en offre t-il la possibilité ? (Association du Rendez-vous de la ferme Rainbow)</p>	<p>immeubles collectifs, mais donnant sur une rue à large dominante pavillonnaire.</p> <p>Le terrain est classé en zone N, ce qui le rend inconstructible, l'installation d'une ferme pédagogique n'y est donc possible. Cette zone N est justifiée par la présence d'une ZNIEFF type 1 et par la présence d'une continuité écologique à restaurer au SRCE (corridor entre le Bois Saint Martin et la Marne). Il est envisageable de rendre possible ce type d'installation en zone N et sur le reste du territoire de la commune, en zone « U », afin de permettre l'installation de structures d'agriculture urbaine, récréatives, pédagogiques ayant un lien plus ou moins direct avec une activité agricole.</p>
<p><b>Les Bas Heurts</b></p> <p>- Zone de courtoisie à définir avec plus de précisions.</p> <p>Est mentionné l'OAP n°4 concernant les orientations d'aménagement et de programmation des bas Heurts</p> <p>- Cahier de prescriptions architecturales urbaines paysagères et environnementales à établir en concertation avec les habitants (ADIHBHV, M. Biocciarelli, M. Barberet, M. Roussel, M. Thierry)</p>	<p>La concertation de qualité conduite avec les habitants sur le secteur des Bas-Heurts a conduit à la définition d'une méthodologie de travail permettant de garantir le respect des constructions existantes dans le projet d'aménagement. Cette méthodologie permet d'articuler au mieux les échelles spatiales et temporelles entre révision du PLU, définition des OAP d'une part et création d'une ZAC et définition des fiches de lots d'autre part. L'OAP des Bas-Heurts institue un principe de zone de courtoisie en exigeant la prise en compte des quartiers limitrophes. Ce dispositif se retrouve dans l'ensemble des OAP par secteur. Sur ce quartier spécifiquement, ce dispositif a été complété par la demande d'un « abaissement des hauteurs des constructions voisines » qui se trouvent à côté de « constructions basses existantes ». Il n'apparaît pas souhaitable de modifier l'écriture de cette orientation pour plusieurs raisons : d'une part la zone de courtoisie est traduite dans le règlement écrit du PLU pour tout projet limitrophe de la zone UC, ajouter des précisions à l'OAP entrainerait soit une redondance avec le règlement, soit un risque de contradiction avec celui-ci, qui rendrait impossible toute instruction des permis. D'autre part, le dispositif traite des constructions existantes à l'intérieur du secteur de projet, celles-ci sont ponctuelles et diffuses. Leur traitement contextualisé sera détaillé dans les fiches de lots de la future ZAC.</p> <p>Cela ne relève pas du champ du PLU, néanmoins, cet outil est intéressant et la commune de Noisy-le-Grand envisage d'y recourir en concertation avec la population dans certains secteurs de la commune. Un CPAUPE sera ainsi établi dans la ZAC des Bas Heurts en concertation avec les habitants.</p>

<p><b>Les Richardets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien en zone UB et non UC intersections de l'avenue Médéric avec l'avenue Victor Hugo côté pair et avec la rue de la Capelle côté impair (SCI Sunset David Gabison – famille Lovera)</li> <li>- Modification du règlement de la zone UB, activité commerciale (station service Total)</li> </ul> <p>Article 1 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p> <p>Article 13 – Obligations imposés aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations</p> <p>Suggère d'indiquer l'activité de station service dans les domaines d'intérêt collectif.</p>	<p>La modification du zonage n'est pas envisagée à cet endroit. L'objectif de préservation du pavillonnaire et de mise en avant de règles adaptées aux spécificités des différents quartiers et tissus urbains a conduit à classer ces terrains en UC.</p> <p>Les règles s'appliquant aux installations d'activité, de commerce seront revues dans la zone UB afin de rendre possible l'évolution de ce type d'installation et d'intégrer leurs spécificités. Toutefois, si ce type d'installation (station-service, hypermarché etc.) doit pouvoir se restructurer, les règles viseront à garantir la bonne intégration de ces constructions à leur environnement urbain qui demeure à dominante résidentielle. (pas d'implantation possible en limite séparative avec UC, pas de dérogation aux hauteurs de clôture) En revanche, la qualification d'une station-service en construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas envisageable.</p>
<p><b>Centre Ville</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deux contributions : demande d'informations et de rendez-vous (M. Leger – 27 rue de la République, M. Pelletier – allée des Neurottes)</li> </ul>	<p>Les services de l'urbanisme de la commune de Noisy-le-Grand transmettront les informations demandées.</p>
<p><b>Haut Bâton</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande de confirmation de leur zonage (ATD quart monde)</li> </ul>	<p>Les services de l'urbanisme de la commune de Noisy-le-Grand transmettront les informations demandées.</p>
<p><b>Clos Saint-Vincent</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evolution des règles de construction</li> </ul> <p>Propriétaire d'une propriété de 2500 m<sup>2</sup> au 23 avenue Charles de Gaulle : Possibilité d'extension de mon patrimoine ? (M. Clapier)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Modification du plan de zonage en zone partiellement UP actuellement en zone UN</li> </ul> <p>Construction d'un bâtiment intramuros de 20 classes. (Ensemble scolaire Françoise Cabrini – rue du Sureau)</p>	<p>Grand Paris Grand Est adressera une réponse à cette personne.</p> <p>Le déclassement demandé, depuis la zone N (inconstructible) vers une zone U constructible concerne une emprise d'environ 4 000m<sup>2</sup>. il est envisageable d'accéder à cette demande, mais de ne pas privilégier un classement en zone UP qui correspond aux secteurs de projets portés par la puissance publique et dans laquelle des hauteurs importantes peuvent être admises. Le classement en UC serait ici à privilégier, pour assurer la bonne intégration de la construction avec son cadre pavillonnaire voisin. Néanmoins des garanties seraient alors à trouver afin que ce terrain soit effectivement alloué à l'édification d'un établissement éducatif, le dimensionnement de l'emprise à rendre constructible serait également à revoir pour limiter une</p>

<p>- Demande de maintien en zone UB, opposition au classement en zone UC Création d'une situation non conforme avec la réalité de la ville. Impossibilité avec le projet de PLU de créer un projet d'intérêt général : réalisation d'une crèche, d'un centre éducatif pour l'enfance (Collectif de la rue Sureau : M. Benchetrit David, M. Jackie Shalom, Mme Delia Dery, M. Tran, Mme Portelette, M. Slaveh Edelman)</p>	<p>consommation d'espace importante de ce fait.</p> <p>La modification du zonage n'est pas envisagée à cet endroit. Le caractère pavillonnaire de ce tronçon de la rue du docteur Sureau a conduit à laisser ces terrains en zone UC et ne pas modifier le zonage existant à cet endroit. Contrairement à ce qui est avancé par les habitants, le PLU actuellement en application institue déjà un zonage UC à cet endroit.</p>
<p><b>Rive Charmante</b></p> <p>- Demande de réécriture des règles de hauteur sur terrains pentus. Concerne un projet de construction au 2 rue Leclerc (Mme Ribeiro Virginie, Mme Crespec Virginie – 5 rue Leclère)</p> <p>- Modification dans le projet de PLU de la réglementation de la zone UC. Propriétaires de deux parcelles (6 bis et 7 rue des Marronniers) de 239 m<sup>2</sup> et 429 m<sup>2</sup> pour lesquelles un projet et une demande de permis de construire est déposé à la ville. Cette nouvelle réglementation limite de façon drastique les deux projets, les rendant caduques. Demande à ce que la situation soit revue (M. et Mme Nathalie et Michel Hallas – 14 avenue Houette)</p>	<p>Même réponse que pour la demande similaire ci-avant (allée Mathilde) : il est envisageable de reprendre l'écriture des règles de hauteur (article 10), et de modalités de calcul de la hauteur (glossaire), pour faire suite à cette demande.</p> <p>La loi Alur a supprimé la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles, un terrain ne saurait devenir inconstructible du fait de sa seule superficie. Par ailleurs, le PLU de Noisy propose un corps de règles pour le pavillonnaire qui en permette l'évolution, sans toutefois favoriser un trop fort morcellement foncier, source de dysfonctionnements urbains et de conflits de voisinages. Actuellement, la superficie moyenne des parcelles pavillonnaires de Noisy-le-Grand avoisine les 400m<sup>2</sup>. Sur un terrain de cette taille, les projets de constructions sont tout à fait possibles. Mais dans tous les cas, l'évolution des règles du fait de la révision du PLU peut appeler à redéfinir le contenu du projet de permis pour le rendre conforme aux nouvelles dispositions, notamment sur un terrain assez petit (moins de 300m<sup>2</sup>) qui devra ménager des espaces de pleine terre et des places de stationnement.</p>
<p><b>La Grenouillère</b></p> <p>- Intégration dans le règlement du PLU de la notion d'usage de la propriété. Un voisin a transformé son pavillon en garage avec comme conséquence des nuisances sonores, environnementales et olfactives. (nom illisible – 25 rue du Docteur Vaillant)</p>	<p>Le PLU définit un cadre réglementaire pour les autorisations d'urbanisme ; il ne peut régler les questions de conflits de voisinage, les usages et de possibles infractions aux réglementations en vigueur. Le règlement de la zone UC interdit l'industrie, l'entrepôt, les dépôts de ferrailles et de véhicules épaves. Un garage constitue une installation de type service, qui est autorisée dans la zone. Il n'est pas prévu d'interdire l'artisanat et le commerce dans cette zone afin notamment de permettre aux petits commerces de proximité diffus dans les secteurs résidentiels de perdurer. En revanche, les</p>

	installations pouvant générer des nuisances sonores doivent être créées dans le respect des normes en vigueur. Il semble que cette remarque relève moins du domaine de la révision du PLU que du conflit de voisinage.
<b>Le Marnois</b> - Maintien de la zone UB et non UC comme prévu dans le projet de PLU La propriété est entourée de petits collectifs, le quartier relève donc essentiellement de la zone UB (M. Bardou Bernard – 82 rue Rouget de l'Isle)	La modification du zonage n'est pas envisagée à cet endroit. Le caractère pavillonnaire des abords de ce carrefour sera préservé par le PLU. Le terrain concerné par la remarque, déjà classé en zone UC au PLU en vigueur sera maintenu dans ce zonage.

### 5.4.3. Avis des Personnes publiques associées

Extrait du PV de synthèse	Réponse de Grand Paris Grand Est
<b>4 avis favorables</b> - Communauté d'agglomération de la Vallée de la Marne (12) - Ville de Noisy de Grand (13) - Ville de Pontault-Combault (15) - Etablissement public d'aménagement de Marne la Vallée - EPAMarne (7)	Certains de ces avis demandent d'apporter des modifications au PLU. Pour l'essentiel, l'intégration de ces modifications ne pose pas de problème. Il est envisagé de ne pas donner suite à certaines remarques de l'EPA Marne. Celui-ci demande en particulier que soient permis 2 niveaux de constructions supplémentaires (voire 4 ponctuellement) sur le secteur de projet du pôle gare NoisyChamps : cette demande ne correspond pas au projet d'aménagement que la commune de Noisy-le-Grand porte sur son territoire.
<b>3 avis favorables sous réserve</b> - Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Ile-de-France – DRIAAF (3) - Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement – DRIEA(5) - Ville de Bry sur Marne (14)	Concernant les réserves émises par les services de l'Etat (DRIEA), les réponses sont détaillées plus loin dans le mémoire en réponse. Une réponse du Président de l'EPT Grand Paris Grand Est aux questions posées par Bry-sur-Marne a été envoyée (copie annexée au présent mémoire en réponse). Concernant les recommandations de la CIPENAF (courrier envoyé par la DRIAAF), les modifications et ajustements sont à l'étude. Notamment, la rédaction des règles relatives à la zone N peuvent être revues afin d'être plus restrictives. Il s'agit également de garantir la bonne gestion forestière du Bois-Saint-Martin, en particulier par l'Office National des Forêts, une fois celui-ci acquis par la puissance publique. Ces modifications vont dans le sens d'une demande formulée par l'ANCA.
<b>7 avis non exprimés</b> Demande à ce que soient intégrées dans le projet de PLU leurs observation, leurs remarques, leurs recommandations	L'intégration de ces demandes ne soulève pas de difficultés, et elles pourront être prises en compte pour l'essentiel. Toutefois, une demande du Conseil Départemental 93 relative à la suppression prochaine

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France – MRAE (1)</li> <li>- Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France – CNPF (2)</li> <li>- Conseil départemental de la Seine-Saint-Denis pôle aménagement et développement durable (4)</li> <li>- Société publique locale de Noisy Le Grand – SOCARIM (8)</li> <li>- Syndicat des transports d'Ile-de-France – STIF (9)</li> <li>- Syndicat des eaux d'Ile-de-France – SEDIF (10)</li> <li>- Etat major de la zone de défense de Paris (11)</li> </ul>	<p>des emplacements réservés au bénéfice du département (route de Neuilly) ne sera pas prise en compte dans le cadre de cette révision avant l'abandon effectif de ces emplacements réservés par délibération du Conseil Départemental</p>
<p><b>1 avis très réservé</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chambre du commerce et d'industrie de Paris-Seine-Saint-Denis - CCIP93 (6)</li> </ul>	<p>Cette demande concerne des approfondissements du diagnostic sur le volet commercial et son intégration dans le PLU ne poserait aucun problème.</p>
<p><b>1 avis défavorable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les amis naturalistes des coteaux d'Avron – ANCA (16)</li> </ul>	<p>Il est envisageable d'intégrer une partie des demandes de l'ANCA. Néanmoins, certaines demandes ne seront pas prises en compte, en particulier l'institution de coefficients d'espaces verts de pleine terre dans les secteurs UP. En effet, les règles du PLU s'appliquant à l'échelle d'une opération, pour ces secteurs en ZAC, l'institution d'une telle règle a peu de sens, et ne garantit en rien la qualité environnementale des projets. La mise en œuvre d'espaces verts publics est garantie par les OAP dans chaque secteur. Par ailleurs, au sein de chaque programme immobilier, les fiches de lots permettraient le respect d'ambitions fortes sur ce sujet et notamment en matière de création d'espaces verts en pleine terre ou sur dalle.</p>
<p>Si certaines observations semblent relever, sans vouloir les minorer, de simples précisions, remarques pouvant être intégrées au projet de PLU ou de rappel insuffisant au texte, d'autres sont plus conséquentes puisqu'elles conduisent à un avis favorable sous réserve de la préfecture de Seine-Saint-Denis (Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement de la Seine-Saint-Denis) à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégration d'un quartier préparatoire à la sortie (QPS) au projet urbain retenu sur le site Louis Lumière, propriété de l'Etat,</li> </ul>	<p>Concernant le Quartier Préparatoire à la Sortie de prison, il n'est pas envisagé de répondre favorablement à cette demande (voir réponse</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de droits à construire garantissant la compatibilité du PLU avec l'objectif d'augmentation minimale de 15% de la densité des espaces d'habitat prescrit par le SDRIF,</li> <li>• Analyse des capacités de densification de l'ensemble des espaces bâtis conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, visant à définir un équilibre entre consommation d'espaces naturels et densification dans la répartition des objectifs de production de logements,</li> <li>• Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur les années précédentes conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme,</li> <li>• Réévaluation et justification des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels compatibles avec les objectifs de gestion économe des sols conformément à la loi du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2,</li> <li>• Mise en compatibilité du projet urbain avec le SDRIF et le SRCE au titre de la préservation des continuités écologiques,</li> <li>• Mise en compatibilité avec le PDUIF et la loi ALUR concernant les normes et l'inventaire des capacités de stationnement.</li> </ul>	<p>détaillée pages suivante).</p> <p>Concernant les points 2 à 5 : les règles du projet de PLU permettent une densification des espaces d'habitat conforme aux prescriptions du SDRIF, y compris dans les zones pavillonnaires et notamment à proximité des axes de transports en commun. Le rapport de présentation du PLU pourra être étoffé afin de démontrer que les droits à construire définis permettent d'atteindre ces objectifs. Les analyses des capacités de densification des espaces bâtis et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des années précédant la révision du PLU pourront être intégrées dans le rapport de présentation. Enfin, les objectifs de modération et de consommation des espaces naturels pourront être revus sur la base des méthodes de calcul souhaitées par les services de l'Etat, en s'appuyant sur le Mode d'Occupation des Sols et il est envisageable de modifier le rapport de présentation, le PADD ainsi que le dispositif réglementaire en conséquence.</p> <p>Il est envisageable de modifier sensiblement le dispositif réglementaire afin de rendre plus lisible la prise en compte des objectifs du SDRIF et du SRCE en matière de préservation des continuités écologiques. Le projet de PLU s'est principalement appuyé sur les Orientations d'aménagement et de programmation pour répondre à ces objectifs, et il peut être envisagé de renforcer ces orientations dans le règlement et le zonage.</p> <p>Il est envisageable de modifier les règles de stationnement pour intégrer le PDUIF et la Loi Alur, le rapport de présentation pourra être complété relativement à l'inventaire des capacités de stationnement.</p>
<p>Il est à noter que certaines observations des diverses personnes publiques associées font redondance entre elles, recoupant les réserves apportées par la DRIEA, ce qui en marque toute l'importance.</p> <p>- Comment le projet de PLU répond-il aux objectifs du contrat de développement territorial en vigueur ?</p>	<p>Le Contrat de développement territorial (CDT) « Grand Paris Est Noisy-Champs » est un document qui n'a pas été rédigé par l'actuelle équipe municipale de Noisy-le-Grand. Le maire actuel de la commune a signé le document avec un certain nombre de réserves sur le contenu de certains projets d'aménagement. Par ailleurs, il est important de</p>

souligner que la signature de ce document est intervenue avant la création de la métropole du Grand Paris et par conséquent celle de l'EPT Grand Paris Grand Est. Aujourd'hui, le périmètre du CDT ne correspond à aucun cadre territorial cohérent : la commune de Champs n'appartient pas à la Métropole du Grand Paris et n'est donc pas membre de l'EPT Grand Paris Grand Est, mais fait partie de l'intercommunalité Paris Vallée de la Marne. Les deux communes collaborent sur un projet qui leur est commun, le pôle gare de Noisy-Champs, mais sont inscrites dans des logiques territoriales différentes. C'est pour ces multiples raisons que ce document est peu mentionné dans le projet de PLU. Pour autant, la prise en compte des objectifs du CDT a bien été effectuée dans le cadre de la révision du PLU. Ainsi, dans le cadre de leur mise au point, les projets d'aménagement portés par le CDT ont logiquement évolué depuis la rédaction de ce document (par exemple l'abandon de la création d'un port de plaisance dans le secteur de l'île de la Marne) et les secteurs de développement urbain du PLU correspondent en tout point à ceux qui sont identifiés dans le CDT. De même, les axes majeurs du projet urbain du PLU, se retrouvent dans la stratégie territoriale que le CDT appelle de ses vœux.

Lors de la création de l'EPT, les élus du Conseil de territoire ont choisi de permettre aux procédures de révision et de modification des PLU des communes déjà lancées de s'achever. Cette compétence relevant de l'EPT, elle est exercée pour le compte de l'EPT par les communes, avec des élus municipaux qui sont également conseillers territoriaux. L'élaboration d'un PLU intercommunal sera déclenchée dès qu'une procédure de révision d'un PLU communal interviendra. Par ailleurs, l'élaboration de ce document devra se faire en cohérence avec des documents de planification métropolitaine, en premier lieu duquel le Scot de la métropole du Grand Paris, dont la date d'approbation reste incertaine. Pour autant, l'EPT amorcera d'ici là une démarche de PLUI. Le document d'urbanisme de l'EPT intégrera les documents d'urbanisme communaux, mais les modalités de cette intégration restent à définir.

- Quid du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et comment le PLU de Noisy le Grand s'y intégrera-t-il ? (Loi ALUR)

- Quelles sont les perspectives d'évolution de la ville sur le sujet ?  
En ce qui concerne l'intégration sur le site Louis Lumière (propriété de l'Etat) d'un quartier préparatoire à la sortie (QPS) :

Sur cette question, il est important de rappeler l'historique du dossier. L'Etat s'est engagé auprès de la commune de Noisy-le-Grand à vendre ce terrain pour y réaliser du logement social. En application de la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public, ce terrain est inscrit sur

la liste régionale de terrains appartenant à l'Etat devant être mobilisés pour du logement (fixée par arrêté du préfet de la région Île-de-France). Des réflexions ont été menées par les services de l'Etat et la commune pour définir un programme en vue d'une vente avec décote. Lors du changement de municipalité, cette intention a été réitérée auprès de la nouvelle équipe municipale. Le courrier de porter à connaissance du préfet de la Seine Saint Denis en date du 1er mars 2016 demande à l'EPT d'intégrer le site Louis Lumière aux réflexions sur la révision du PLU en matière d'habitat, et rappelle à cette occasion la volonté de l'Etat de céder à la commune ce terrain dans le cadre d'un projet partagé et pour y construire du logement. Par courrier en date du 14 février 2017, le Préfet informe la ville de sa décision d'implanter une maison d'arrêt ou un quartier de préparation à la sortie (QPS) dépendant de l'administration pénitentiaire sur le site de l'ancienne école Louis Lumière, appartenant en partie à l'Etat. La ville de Noisy le Grand a, dès cette date, informé les services de l'Etat sur sa totale opposition à ce projet. Cette position n'a pas évolué depuis février, et ce pour les raisons suivantes : Sur la forme, cette décision unilatérale de l'Etat contrevient à la démarche partenariale engagée depuis fin 2015 entre la ville et l'Etat concernant le devenir de ce terrain. En effet, le Préfet GALLI en présence de la Direction Départementale des Finances Publiques avait sollicité la ville pour que celle-ci acquière ce bien au plus vite sans même attendre l'obtention d'un permis de démolir. Aussi, il a été plus que cavalier vis-à-vis de la Ville de Noisy-le-Grand, de la Métropole du Grand Paris et des 16 groupements d'architectes et de promoteurs ayant répondu à l'appel à projet « Inventons la métropole » de modifier le contenu du projet après la date de remise des candidatures et à moins d'une semaine de la réunion du jury de sélection organisée le 20 février dernier. De plus, ce projet de prison n'a fait l'objet d'aucune étude d'impact, ni de démarche publique de concertation et la Ville de Noisy-le-Grand ne figurait pas dans les sites annoncés le 6 octobre dernier par le Premier Ministre de l'époque, le site pressenti pour installer un quartier de préparation à la sortie en Seine-Saint-Denis était alors la ville de Bobigny. Sur le fond, le site de l'ancienne école Louis Lumière a été retenu dans le cadre de l'appel à projet « Inventons la métropole » pour répondre à la demande de l'Etat de construire du logement en Ile de France. Cela prolonge les engagements pris dans le Contrat de Développement Territorial de renforcer l'urbanisation à proximité de

la gare de Noisy-Champs qui deviendra un pôle multimodal de première importance avec la construction des lignes 15 et 16 du réseau Grand Paris Express. De plus, ce projet n'est pas réalisable de par l'implantation proposée, au cœur d'un quartier résidentiel, sans la maîtrise totale de tout le foncier nécessaire et sur un terrain dont la topographie ne permet pas l'implantation dessinée par les services de l'Etat, du fait de la présence d'un dénivelé important. Par ailleurs, il empêche tout développement urbain puisqu'il bloque tout désenclavement du quartier. Faute de possibilité de création de voirie, toute constructibilité du site disparaît. Or il n'est pas envisageable de créer un nouveau quartier en impasse avec pour seul accès l'allée du promontoire. Enfin et surtout, ce projet de QPS modifierait substantiellement l'équilibre urbain du secteur, sur lequel la ville avait projeté en lien avec l'Etat d'y installer du logement très social en réponse au problème de Noisy Résidence, situé de manière inadaptée sur le quartier d'affaire du Mont d'Est, suite à un usage détourné d'une résidence hôtelière. Jusqu'alors, seule la préemption du bâti de Noisy Résidence était envisagée sans solution de relogement pour les habitants. Les services de l'Etat auraient ainsi perdu des capacités importantes de logement d'urgence. En conscience, la Ville a réservé du foncier sur le site Louis Lumière pour installer différents types d'hébergement d'urgence et de logement très social, en partenariat avec l'Etat. C'était la meilleure solution pour plus de 800 personnes à reloger. D'un point de vue économique, la diminution du périmètre induit par l'implantation d'un QPS sur le terrain du projet urbain d'une part et les exigences du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'autre part dévaloriseraient considérablement la valeur foncière du reste du site. L'appel à projets prévoyait la réalisation de 400 logements dont 70 % en accession libre. La réduction du périmètre ne permettrait plus d'atteindre l'équilibre économique de l'opération. Or la Ville ne soutiendra aucun projet ne prévoyant pas le financement des espaces publics par les opérateurs immobiliers. C'est pourquoi l'installation programmée d'un QPS sur le site Louis Lumière sans concertation, ni avec la ville, ni avec la population aurait un impact très négatif sur le développement de Noisy le Grand, et notamment dans le secteur de la future gare du Grand Paris en annihilant tous les bienfaits.

<p>- Pourrait-il être envisagé une solution dans le cadre du plan local d'urbanisme intercommunal du Grand Paris – Grand Est ?</p>	<p>La Ville de Noisy le Grand n'a pas connaissance de l'ensemble des terrains de l'Etat disponibles sur le territoire de GPGE. GPGE pourra réfléchir à des solutions d'implantations alternatives sur le territoire dans le cadre de l'élaboration du PLUI, sachant qu'une telle implantation doit faire l'objet d'une étude d'impact et doit être concertée avec les habitants de GPGE, ce qui n'a pas été fait dans la démarche initiale de souhait d'implantation sur Louis Lumière.</p>
<p>- Quelle est la position de l'établissement public territorial ?</p>	<p>L'EPT GPGE ne s'est pas prononcé sur ce sujet. Dans le cadre des procédures de révision du PLU de Noisy-le-Grand, il a été convenu de ne pas aller à l'encontre de la position des élus de la commune concernée. Les élus qui composent le conseil de territoire ont engagé des discussions entre eux.</p>

## 5.5. Analyse du commissaire enquêteur

L'établissement public territorial a apporté une attention particulière aux réponses apportées tant aux observations du public qu'à celles des personnes publiques associées.

Pour le public :

➤ En prenant en compte :

- La rectification d'erreurs matérielles concernant le zonage pour une même copropriété ou l'alignement de maisons sur une même rue,
- La réécriture des règles d'urbanisme au ce qui concerne la hauteur des constructions sur terrains en pente,
- La situation particulière consécutive à la nécessité d'une évolution immobilière d'un collège et d'une station service,
- Certaines remarques des deux associations écologiques de Noisy-le-Grand au travers des réponses apportées aux Amis naturalistes des Coteaux d'Avron (ANCA) et à la Direction régionale et interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt d'Île-de-France (DRIA AF),
- Les demandes ne relevant pas exclusivement du projet de révision du PLU par des réponses individuelles appropriées.

➤ En maintenant :

- La modification du plan de zonage en zone UC (pavillonnaire) alors que précédemment en UB (petits collectifs) ou UD (grande résidence d'habitat collectif) en explicitant clairement les objectifs et la méthode ayant conduit à ce classement et rappelant que les pavillons situés entre deux collectifs implantés sur des limites séparatives ont été placé en zonage permettant le collectif.
- La modification du plan de zonage en zone UB pour une friche industrielle, permettant une réserve foncière destinée à développer un programme de petits collectifs en harmonie avec les pavillons voisins grâce à des règles spécifiques (zone de courtoisie).

Pour les personnes publiques associées :

L'essentiel des avis, comme mentionné précédemment, s'accompagne d'un grand nombre de remarques qu'il est demandé d'intégrer aux divers documents d'urbanisme afin de les préciser, d'accompagner de démarches d'approfondissement et d'études complémentaires permettant de conforter certaines thématiques (commerce, place de stationnement, ect..)

L'établissement public territorial prend en considération l'ensemble de ces remarques et envisage de les intégrer selon leur spécificité dans les documents d'urbanisme à l'exception des quelques points ponctuels qu'il juge irrecevable ou en inadéquation (énumérés précédemment dans Réponses aux demandes de mémoires).

En ce qui concerne les réserves de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA), est proposé d'intégrer dans le rapport de présentation :

- La démonstration que les droits à construire permettent d'atteindre les objectifs, avec la densification des espaces d'habitat y compris dans les zones pavillonnaires, notamment à proximité des axes de transports en commun, comme le démontre le règlement,
- L'inventaire des capacités de stationnement,
- L'analyse de la capacité de densification des espaces bâtis et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à N-1,
- La méthode de calcul souhaitée par l'Etat concernant les objectifs de modération et de consommation des espaces naturels en s'appuyant sur le mode d'occupation des sols (avec modification du PADD et du règlement).

D'autre part, pour rendre plus lisible les objectifs du SRDIF et de la SRCE en matière de préservation des continuités écologiques, il est proposé de renforcer ces orientations dans les documents réglementaires.

Un autre point de réserve, plus complexe est soulevé : l'intégration d'un quartier préparatoire de sortie (QPS) dépendant de l'administration pénitentiaire au projet urbain retenu sur le site Louis Lumière, propriété de l'Etat.

La ville de Noisy-le-Grand retrace l'historique de la situation, entre le moment où l'Etat lui confie les terrains afin d'en faire un projet d'habitat social correspondant aux besoins de la commune (appel à projet pour la construction de 400 logements) et l'instant, très récent (février 2017) où on lui signifie d'une façon péremptoire le projet d'installation d'un QPS sur ce même site.

L'établissement public territorial, sollicité, donne sa position préalable à toute décision, la nécessité d'une large concertation sur le sujet permettant d'élargir la réflexion et d'exploiter les solutions envisageables.