

**DEPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL GRAND PARIS – GRAND EST
COMMUNE DE NOISY-LE-GRAND**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Préalable au projet de révision
du plan local d'urbanisme de Noisy-le-Grand**

Enquête du 2 juin au 3 juillet 2017

Arrêté du conseil de territoire Grand Paris –Grand Est du 17 mai 2017

Commissaire enquêteur : Micheline Belfort

Désignation Tribunal administratif de Montreuil : E17000008/93 du 3 mars 2017

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1. GENERALITES..... | 4 |
| 1.1. Objet de l'enquête | |
| 1.2. Cadre juridique | |
| 1.3. Présentation de la ville de Noisy-le-Grand | |
| 1.4. Historique du PLU de la ville de Noisy-le-Grand | |
| 1.5. Composition du dossier mis à la disposition du public | |
| 2. DIAGNOSTIC ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE..... | 9 |
| 2.1. Diagnostic territorial et socio-économique | |
| 2.1.1. Diagnostic territorial | |
| 2.1.2. Diagnostic socio-économique | |
| 2.2. Etat initial de l'environnement | |
| 2.3. Justifications et impact sur l'environnement | |
| 2.3.1. Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) | |
| 2.3.2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) | |
| 2.3.3. Motifs de la délimitation des zones | |
| 2.3.4. Justifications des règles d'urbanisme du projet de PLU | |
| 2.4. Evaluation environnementale | |
| 2.4.1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement | |
| 2.4.2. Les indicateurs du suivi du PLU | |
| 3. PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME..... | 38 |
| 3.1. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) | |
| 3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) | |
| 3.3. Plan de zonage et règlement | |
| 4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE..... | 44 |
| 4.1. Désignation du commissaire enquêteur | |
| 4.2. Modalité de l'enquête | |
| 4.2.1. Durée | |
| 4.2.2. Publication et affichage | |
| 4.2.3. Concertations préalables avec le public | |
| 4.2.4. Notification aux personnes publiques associées | |
| 4.2.5. Entrevues avec la ville du Noisy-le-Grand | |
| 4.2.6. Visites sur le site | |
| 4.2.7. Incidents rencontrés au cours de l'enquête | |
| 4.2.8. Clôture de l'enquête et modalités de l'instruction des dossiers et registres | |

| | |
|---|-----------|
| 5. ANALYSES DES OBSERVATIONS ET AVIS | 49 |
| 5.1. Observations émises par le public | |
| 5.2. Observations et avis émis par les personnes publiques associées | |
| 5.3. Observation du commissaire enquêteur | |
| 5.3.1. Observations du public | |
| 5.3.2. Observations des personnes publiques associées | |
| 5.3.3. Demande de précisions | |
| 5.4. Réponses apportées par l'établissement public territorial Grand Paris – Grand Est | |
| 5.4.1. Préambule | |
| 5.4.2. Observations du public | |
| 5.4.3. Avis des Personnes publiques associées | |
| 5.5. Analyse du commissaire enquêteur | |
| | |
| 6. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE | 87 |
| | |
| 7. ANNEXES..... | 92 |

1. GENERALITES

1.1. Objet de l'enquête

Il s'agit de la première révision du plan local d'urbanisme de 2011 de Noisy-le-Grand (Seine-Saint-Denis) rendu nécessaire par :

- Le besoin d'actualiser le cadre législatif et réglementaire notamment du code de l'urbanisme et de l'environnement
- Les projets et objectifs urbains de la nouvelle équipe municipale issue des élections de 2015 :
 - o Mettre en place des conditions d'un développement ciblé et d'une évolution maîtrisée du territoire,
 - o Promouvoir un habitat durable de qualité,
 - o Affirmer le statut de Ville d'avenir de Noisy-le-Grand au sein de Grand-Paris – Grand Est et de la métropole du Grand Paris : plus attractive, plus vivante, plus accueillante, plus sûre, plus innovante,
 - o Inscrire la préservation et le développement de la place de la nature dans le projet urbain et la préservation du tissu pavillonnaire,
 - o Promouvoir l'identité noiséenne à travers son patrimoine,
 - o Assurer une réponse adaptée aux besoins des Noiséens actuels et futurs en termes d'équipements et de services, de loisirs et de développement des communications numériques,
 - o Faciliter les mobilités dans la ville sous toutes leurs formes et améliorer les liaisons avec le Territoire et la Métropole.

1.2. Cadre juridique

- Le Code Général des Collectivités Territoriales
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 134-9, L 153-19
- Le Code de l'Environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite loi ALUR
- La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République
- Le décret n° 2015-1662 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Noisy-le-Grand
- L'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme

- Le décret n° 2015-1212 du 30 septembre 2015 constatant le périmètre, fixant le siège et désignant le comptable public de la métropole du Grand Paris qui sera ainsi divisée en 12 territoires (T1 à T12) avec un statut d'établissements publics territoriaux (EPT) avec des compétences attribuées dont l'aménagement du territoire et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
- Le Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) approuvé par décret n° 2013-1241 en date du 27 décembre 2013, notamment ses objectifs de construction de logement
- Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Île-de-France (SRCAE) arrêté par le Préfet de la Région Île-de-France en date du 14 décembre 2012
- Le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) adopté par le Préfet de la Région Île-de-France en date du 21 octobre 2013
- Le programme local de l'habitat (PLH) de Noisy-le-Grand pour la période 2012-2018, arrêté par le Conseil municipal en date du 29 mars 2012
- Le plan local d'urbanisme de Noisy-le-Grand approuvé le 16 novembre 2011 et ses modifications et mises à jour
- La délibération n° 15/208 du Conseil municipal de Noisy-le-Grand en date du 15 décembre 2015 prescrivant la révision n° 1 du Plan local d'urbanisme, en précisant les objectifs à poursuivre et définissant les modalités de concertation préalable
- La délibération n° 15/209 du Conseil municipal de Noisy-le-Grand en date du 15 décembre 2015 transférant les procédures de révision du plan local d'urbanisme et du règlement local de publicité de Noisy-le-Grand à l'établissement public territorial de rattachement de la Commune au sein de la métropole du Grand Paris dit « T9 »
- Le courrier en date du 1^{er} mars 2016 du préfet du département de la Seine-Saint-Denis, adressé au Président de l'établissement public territorial Grand Paris – Grand Est, portant à sa connaissance les informations nécessaires à l'exercice de ses compétences en matière d'urbanisme
- La délibération n° CT2016/04/08-21 du Conseil de territoire en date du 8 avril 2016 relative à la poursuite et à l'achèvement des procédures de plan local d'urbanisme, de plan d'occupation des sols et de règlement local de publicité, engagées avant le 1^{er} janvier 2016
- La délibération n° 16/73 du Conseil municipal de Noisy-le-Grand en date du 26 mai 2016 prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme (PLU)
- La délibération n° CT2016/06/14-07 du Conseil de territoire en date du 14 juin 2016 relative à la révision du PLU de Noisy-le-Grand, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables

- La délibération n° 16/202 du Conseil municipal de Noisy-le-Grand en date du 16 décembre 2016 portant vœu du Conseil municipal sur les orientations du projet de révision du PLU
- La délibération n° CT2017/01/31-10 du Conseil de territoire en date du 31 janvier 2017 relative à la révision du plan local d'urbanisme de Noisy-le-Grand portant arrêt du projet de révision du PLU et du bilan de la concertation
- L'arrêté 2017-124 du Conseil de territoire du 17 mai 2017, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et ses modalités
- La décision n° 93-015-2016 du 23 septembre 2016 de la Mission régionale d'autorité environnementale après examen au cas par cas de la révision du plan local d'urbanisme de Noisy-le-Grand
- La décision n°E15000008/93 en date du 3 mars 2017 par laquelle Monsieur le premier vice-président du Tribunal administratif de Montreuil a désigné en qualité de commissaire enquêteur Madame Micheline BELFORT, directrice territoriale retraitée

1.3. Présentation de la ville de Noisy-le-Grand

La ville de Noisy-le-Grand (64 619 habitants au recensement de 2014) s'étend sur une superficie de 1 314 hectares.

C'est la création de la ville nouvelle de Marne la Vallée en 1965 qui concourt au développement de la ville.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, elle fait partie de L'établissement public territorial Grand Paris – Grand Est avec 14 communes (Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois, Vaujours, Villemomble).

La commune de Noisy-le-Grand, située au carrefour entre les départements de la Seine-Saint-Denis, dont elle fait partie, de la Seine-et-Marne et du Val-de-Marne, jouit d'une situation privilégiée. Située aux portes de Paris, Noisy est un véritable carrefour d'échanges et est bien connectée aux pôles d'emplois majeurs de la région parisienne : Saint-Denis/Pleyel, Paris et La Défense.

Avec ses deux lignes, la A et la E, et ses trois stations de RER (Noisy-Champs, Noisy Mont d'Est et les Yvris), Noisy est au cœur d'un réseau dense qui met théoriquement le centre de Paris à 30 minutes en voiture et 20 minutes en RER A ainsi que les deux principaux aéroports à moins de 45 minutes.

En complément des deux lignes RER, huit lignes de bus assurent les transports « de proximité ». Par ailleurs, la commune est traversée par l'autoroute A4 connectée à la trame viaire de la ville par trois échangeurs qui permettent des accès directs aux différents quartiers de la commune.

La commune est bordée à ses extrémités Nord et Sud par deux espaces naturels majeurs et de qualité : la Marne et le bois Saint-Martin. Ces deux obstacles naturels ont contraint la ville à se développer d'Est en Ouest.

Elle accueille sur son site 2 200 entreprises ou filiales.

1.4. Historique du plan local d'urbanisme de la ville de Noisy-le-Grand

Le plan local d'urbanisme en vigueur a été approuvé le 16 novembre 2011 et a subi quatre modifications dont la dernière, le 12 juin 2014, approuvait la modification du règlement concernant les zones N (naturelles) et UL (urbaines de loisirs).

Cette dernière modification a été annulée par délibération du Tribunal administratif du 4 juin 2015. Les deux zones étaient alors régies par le plan d'occupation des sols (POS) antérieur à la mise en place du PLU de 2011.

Une première révision du PLU de Noisy-le-Grand était décidé par le Conseil municipal du 10 juillet 2014. Elle n'a pu aboutir suite au renouvellement du Conseil municipal au terme du scrutin partiel des 13 et 20 septembre 2015.

La procédure est relancée par le Conseil municipal du 15 décembre 2015, redéfinissant les objectifs de la révision du PLU.

La révision du PLU de Noisy-le-Grand est arrêté par l'établissement public territorial Grand Paris Est, ayant compétence en matière d'urbanisme, en son conseil de territoire du 31 janvier 2017 dans ses modalités et objectifs.

1.5. Composition du dossier mis à la disposition du public

Procédure

- Arrêté du président de l'EPT Grand Paris - Grand Est portant ouverture de l'enquête publique
- Décision du premier vice-président du tribunal administratif de Montreuil désignant en qualité de commissaire enquêteur Madame Micheline Belfort, directrice territoriale retraitée
- Affiche d'avis d'enquête publique
- Copie des parutions dans 2 journaux
- Copie d'écran des sites publiant l'avis d'enquête publique
- Note sur les textes régissant l'enquête publique et précisant l'insertion de celle-ci dans la procédure de révision du PLU

Projet de révision du PLU de Noisy-le-Grand arrêté en conseil de territoire le 31 janvier 2017

- 1/ Pièces administratives
- 2/ Rapport de présentation
 - 2.1.1. Diagnostic territorial
 - 2.1.2. Diagnostic socio-économique
 - 2.1.3. Etat initial de l'environnement
 - 2.2. Justifications et impact sur l'environnement
 - 2.3. Évaluation environnementale
- 3/ Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- 4/ Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- 5/ Règlement pièce écrite
- 6/ Règlement document graphique

7/ Annexes

7.1. Servitudes d'utilité publique

7.2. Annexes sanitaires

7.3. Annexes informatives

Bilan de la concertation

Recueil des avis formulés sur le projet de révision du PLU

- Avis des personnes publiques associées à la révision
- Avis de l'autorité environnementale (MRAE)
- Avis de la Commission Interdépartementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (PV de séance du 18 mai 2017)

2. DIAGNOSTIC ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

2.1. Diagnostic territorial et socio-économique

2.1.1. Diagnostic territorial

Les enseignements :

- Analyse urbaine
 - Une polarité majeure de l'Est Parisien
 - Une ville multipolaire orientée Est-Ouest
 - Une morphologie urbaine abritant une grande diversité
 - Un patrimoine bâti intéressant, notamment dans le centre historique
- Fonctionnement du territoire
 - Noisy-le-Grand se situe au cœur du réseau de voirie de l'Est parisien. La commune dispose d'un réseau routier dense et complet. Les liaisons Nord/Sud sont néanmoins peu efficaces.
 - Noisy-le-Grand bénéficie d'un très bon réseau de transport en commun (Deux RER, 8 lignes de bus) qui est en cours de développement (Métro du Grand Paris Express).
 - Les itinéraires cyclables ne sont pas répartis de manière uniforme dans l'ensemble de la commune. Ainsi on retrouve un réseau structuré au Sud et à l'Est du territoire communal, alors que le Nord et l'Ouest sont peu desservis.
 - Noisy-le-Grand dispose d'une bonne offre en équipements scolaires, sportifs, et culturels.
- Une morphologie urbaine abritant une grande diversité

Si le bâti pavillonnaire domine spatialement la commune (40%), Noisy-le-Grand est riche d'une grande diversité de formes urbaines liée à son développement particulier. Du tissu de bourg traditionnel aux grands ensembles de la Ville Nouvelle, en passant par le nouveau quartier du Clos Saint-Vincent, les zones d'activités et le pôle d'affaire du Mont d'Est, cette diversité exige une bonne cohésion d'ensemble, c'est-à-dire des liaisons interquartiers et une transition travaillée entre des ensembles bâtis très différents.

Travailler les transitions entre les différentes formes urbaines, ouvrir les quartiers sur la ville, faciliter les liaisons intra et interquartiers et préserver la qualité des tissus pavillonnaires tels sont les grands enjeux de la commune post Ville Nouvelle

- Le centre historique

Le périmètre du centre ville ancien se situe au Nord de la commune, sur les hauteurs de la vallée de la Marne. Il longe la ligne de crête entre le château de Brie et les coteaux de la Marne.

Aujourd'hui, le centre ville s'efforce de retrouver sa vocation de pôle urbain, grâce à une requalification urbaine et architecturale, déjà largement engagée, permettant la mise en valeur des linéaires commerciaux et l'implantation de nouveaux commerces, le facilitement des déplacements, notamment doux.

- Voirie

Le centre s'organise autour de la rue Brossolette, orientée Est-ouest, et de la place de la Libération. Les espaces publics de la rue Brossolette ont été récemment requalifiés pour permettre des déplacements plus sécurisés et la mise en valeur architecturale de quartier.

- Parcellaire

Le parcellaire se développe en lanières plus ou moins étroites depuis la rue Brossolette. La profondeur des parcelles permet souvent l'implantation de bâti autour de petites cours intérieures, occupées autrefois par les artisans (plombiers, serruriers, menuisiers...)

- Bâti

Le bâti forme un ensemble unitaire, dense, continu et à dominante d'habitat et commerce en RDC. Les constructions, d'une hauteur rarement supérieure à R+2, s'implantent à l'alignement et constituent un front bâti homogène typiques des centres bourgs traditionnels.

- Enjeux

Maintenir la qualité et le patrimoine historique de ce quartier, rare à Noisy-le-Grand, tout en identifiant les espaces pouvant accueillir une réhabilitation respectant l'architecture traditionnelle et l'identité du centre.

Pérenniser et renforcer ses fonctions de pôle commercial, urbain et administratif.

- Les grands ensembles

Ces secteurs se localisent principalement sur le plateau, sur les sites de la Ville Nouvelle. Ils se composent de trois quartiers principaux : Le pavé Neuf, Le Champy, les Hauts bâtons et la Butte Verte.

Ces quatre entités, présentant des formes architecturales diverses, possèdent de nombreuses similitudes dans leur organisation : peu de distinction entre espaces publics et privés, des circulations piétonnes et automobiles indépendantes séparées et des espaces publics importants sur dalle, support un commerce de proximité fragile (Champy, Pavé Neuf).

- Voirie

Les voiries sont principalement organisées pour la desserte des parkings des logements. Ces quartiers sont peu traversés. Des voiries large et peu urbaines les contournent, ce qui limite leurs interactions avec les quartiers limitrophes.

- Parcellaire

Les parcelles sont très étendues et sont souvent des espaces privés néanmoins ouverts au public, ce qui rend difficile la lecture espace public / espace privé. Par ailleurs, la configuration du parcellaire rend difficile toute évolution de ces ensembles.

- Bâti
Le bâti se caractérise par des immeubles de taille importante, même si on note une grande diversité de hauteurs selon les quartiers (de R+5 à R+15).
 - Enjeux
Transitions et liaisons à trouver entre ces grands ensembles et les quartiers limitrophes.
Renforcer les polarités commerciales et clarifier la distinction entre les domaines publics et privés.
Faciliter la réhabilitation et la rénovation urbaine de ces quartiers.
- Les quartiers pavillonnaires

Les quartiers pavillonnaires couvrent plus de 40% de l'espace urbain de la ville.

Si certains quartiers comme les Yvris, les Richardets ou la Grenouillère sont essentiellement constitués d'un bâti pavillonnaire résidentiel homogène, d'autres comme ceux de la Varenne, de Montfort ou l'est de Rive de Marne présentent des secteurs plus réduits, parfois enclavés dans des zones industrielles ou des délaissés urbains (emprise du projet abandonné de l'autoroute A103).

- Voirie
La trame viaire présente un caractère assez homogène, souvent rectiligne avec des voies parallèles se croisant à angle droit, ayant parfois une organisation en étoile autour d'une petite centralité de quartier (Richardets).
 - Parcellaire
Le parcellaire est régulier, composé majoritairement de petites et moyennes parcelles de forme rectangulaire (autour de 500 m²), organisées perpendiculairement aux voies de desserte. Les fonds de parcelle abritent souvent une couverture végétale importante donnant un aspect très vert à ces quartiers.
 - Bâti
Le bâti se caractérise par une implantation en retrait, relativement serré et parfois implanté sur les deux limites séparatives. Les hauteurs ne dépassent généralement pas le R+1+C.
 - Enjeux
Ces quartiers, bien structurés, ne présentent pas de dysfonctionnement majeur. Cependant, certains proches des gares RER (les Yvris, la Varenne,) ou des grandes polarités communale (la Varenne, Gournay-Cossonneau) peuvent être placés sous pression foncière, il s'agit pour eux de savoir résister.
- Les collectifs

Le Clos Saint-Vincent vient conforter une nouvelle typologie résidentielle à Noisy-le-Grand, mieux intégrée et mieux structurée que les grandes opérations de la ville nouvelle tout en offrant une densité supérieure aux quartiers pavillonnaires.

Ce quartier privilégie les espaces publics de qualité (espaces verts, places) tout en structurant l'espace urbain. Ces programmes permettent de favoriser l'animation par la création de commerces et services en rez-de-chaussée.

- Voirie
Les voiries sont bien hiérarchisées, entre desserte interne et voies traversantes. Cela permet une limitation des nuisances sans refermer le quartier sur lui-même. Les rues sont traitées de manière très urbaine, mixant circulations douces et automobiles. De nombreuses voies piétonnes et cyclables sont présentes en cœur d'îlot.
 - Parcellaire
Les parcelles sont de tailles importantes. Le bâti est concentré sur les limites séparatives et le front de rue, les cœurs d'îlot sont occupés par des parcs ou des jardins.
 - Bâti
Le bâti est assez homogène, se présentant sous la forme d'immeuble de hauteur moyenne (R+4) implantés à l'alignement des voies, formant un front bâti continu.
 - Enjeux
Ces nouvelles opérations permettent la création d'une transition entre les grands ensembles d'une part et les quartiers d'habitat pavillonnaire d'autre part.
- Les espaces mixtes

Ces espaces se développent principalement le long de deux axes majeurs selon une orientation Est-ouest :

- L'avenue Emile Cossonneau / boulevard du Maréchal Souchet et le boulevard du Maréchal Foch : épine dorsale entre le plateau et la vallée, l'axe prolonge naturellement le centre ville vers l'Est et l'Ouest.
 - Le centre de quartier des Richardets, et son extension sur l'avenue Médéric vers Villiers-sur-Marne, et la gare RER « Villiers-sur-Marne – Le Plessis-Trévisé.
- Voirie
Structuré autour d'un grand axe, ce sont des secteurs très traversés. La rue Emile Cossonneau/ boulevard du Maréchal Souchet est large et peu urbaine (une partie en 2X2 voies avec terre-plein central). Fort lien Est-ouest, elle est aussi une coupure entre les coteaux et le plateau. L'avenue Médéric, moins large et plantée présente un caractère plus résidentiel, malgré un trafic soutenu.
 - Parcellaire
Le parcellaire s'organise à partir de la voie. Il est très irrégulier, alternant petites et grandes parcelles, qui accueillent des fonctions très diversifiées (petite activités, logements, équipements...)
 - Bâti
Le bâti présente un caractère très hétérogène, mixant habitat collectif et individuel, petites entreprises (concessions, garages), commerces, équipements (Villa Cathala)... l'implantation se fait en retrait ou à l'alignement selon les fonctions. Les hauteurs restent relativement basses et ne structurent pas la voirie.

- Enjeux
L'enjeu est de valoriser ces axes comme des colonnes vertébrales qui traversent et desservent des quartiers. Il s'agit également de requalifier les entrées de ville et de structurer la voirie. L'enjeu pour ces secteurs est également de développer des transitions apaisées et respectueuses avec le tissu pavillonnaire environnant.

– Le pôle du Mont d'Est

Le principal pôle d'activité tertiaire de la ville est le quartier du Mont d'Est. Il regroupe plus de 550 000 m² de bureaux desservis par la gare RER Noisy-le-Grand Mont d'Est. Conçu à l'origine pour devenir le pôle d'activité majeur de l'Est parisien (il était prévu d'y implanter un million de m² de bureaux), il est conçu comme une forteresse, d'échelle plus monumentale que le reste de la ville. Les circulations s'organisent autour de et sur la dalle, qui abrite le centre commercial régional « Les Arcades ».

Une extension mieux intégrée au fonctionnement de la commune (Maille Horizon) est en cours de réalisation au Nord du Mont d'Est, dans le prolongement direct du quartier.

- Voirie
Le cœur de quartier est principalement piéton. La voirie de desserte décrit une sortie de périphérique autour du quartier. D'une emprise importante (2X2 voies avec terre-plein central), elle coupe visuellement et cognitivement le quartier d'affaire du reste de la commune, contribuant à en faire une entité à part dans le paysage urbain de Noisy-le-Grand.
- Parcellaire
Comme beaucoup de quartiers de villes nouvelles, le parcellaire est difficilement identifiable, comme la distinction entre espaces publics et privés. Par ailleurs, une mixité des fonctions peu lisible rend parfois difficile la compréhension des accès, circulations et usages des différents espaces.
- Bâti
Le bâti est constitué d'immeuble de grandes tailles (R+18 pour les plus hauts). Il accueille des logements, des activités (principalement des bureaux) et des commerces.
- Enjeux
Des accès peu clairs et un espace public (la dalle) sous-utilisé.
Une mixité qui ne fonctionne pas toujours. Certains logements se retrouvent enclavés dans un pôle tertiaire en plein développement.

– Les zones d'activités

Noisy-le-Grand compte deux zones d'activités :

Le Nord de la Varenne principalement occupé par les usines du syndicat interdépartemental pour l'assainissement de l'agglomération parisienne (SIAPP) et du syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF) en bord de Marne, ainsi qu'une zone artisanale.

La zone d'activité des Richardets, en bordure de l'autoroute A4 regroupe des activités de logistiques, d'industrie et de commerces de gros. Sur 45 hectares, elle regroupe 125 établissements et accueille plus de 2 370 emplois.

Aujourd'hui, ces deux zones économiques représentent des enjeux importants de la commune, en termes de requalification et de maintien des emplois.

- Voirie
Dans la zone des Richardets, les accès sont compliqués depuis l'autoroute. Par ailleurs, la zone est peu accessible depuis les quartiers de Noisy-le-Grand. Desservie par la route de Neuilly et le rue Paul Lafargue, la zone d'activité de la Varenne voit son accessibilité limitée par la Marne et les emprises ferrées.
- Parcellaire
L'activité est implantée sur de grandes parcelles, souvent paysagées. Le bâti, en retrait, est peu perceptible. Les parcelles accueillent de larges espaces de stationnement.
- Bâti
Composé majoritairement de bâti de grande emprise mais de faible hauteur (entrepôts et des plateformes logistiques). Dans sa diversité, on retrouve également des équipements et quelques sites de bureau (R+2 ou R+3).
- Enjeux
Importance de maintenir et de requalifier des zones pour la diversité des emplois qu'elles apportent à la commune.
Nécessité de les replacer dans un contexte de développement économique régional.

2.1.2. Diagnostic socio-économique

Les enseignements :

- Les habitants
 - Une augmentation régulière et modérée de la population
 - La croissance de la population actuelle repose sur le solde naturel
 - Une population jeune mais une tendance au vieillissement observée
 - Une part des moins de 20 ans importante au Pavé Neuf et dans les quartiers Est
 - Une augmentation sensible des ménages de petite taille et une diminution du nombre moyen de personnes par famille
 - Les catégories socioprofessionnelles dominées par les employés et les professions intermédiaires
 - Une population active importante
 - Une part d'actifs résidents relativement faible mais plus importante que dans les communes voisines
 - Les modes de déplacement domicile-travail : les transports en commun majoritairement utilisés par les Noiséens
 - Un niveau de diplômés plus élevé que dans le reste du département
 - Un taux de chômage en augmentation

- Les logements
 - Une reprise de la construction de logements depuis 2007
 - Une proportion importante de logements intermédiaires (3-4 pièces) et accroissement notable des petits logements (1-2 pièces)
 - Un parc de logements récent et en majorité représenté par l’habitat collectif
 - Une répartition plutôt équilibrée entre propriétaires et locataires
 - Un parc de logements sociaux diversifié et répondant aux objectifs de la loi SRU (plus de 25%)

- Les activités économiques
 - Un tissu économique très diversifié
 - Une répartition des entreprises sur le territoire communal très hétérogène
 - Des entreprises satisfaites de leur implantation et en relation étroite avec leur environnement local (La demande de bureaux provient pour plus de la moitié des entreprises déjà implantées à Noisy-le-Grand qui souhaitent se développer)
 - Une activité impulsée par le secteur des services
 - Noisy-le-Grand, premier centre d’affaires de l’Est parisien avec 500 000 m2 de bureaux
 - Une offre commerciale diversifiée (du centre commercial régional au commerce de proximité) et bien répartie sur le territoire
 - Un tissu artisanal développé

2.2. Etat initial de l’environnement

Les enseignements :

- La géographie physique – les caractéristiques générales

La commune de Noisy-le-Grand est située dans le bassin parisien, sur un promontoire établi par les coteaux de la vallée de la Marne.

Le territoire est marqué par une topographie importante : le relief varie de 37 m en bord de Marne à 110 m au niveau du Bois Saint-Martin et la pente moyenne du coteau avoisine les 10% :

La région de Noisy-le-Grand présente une structure sédimentaire d’origine marine. Les formations qui datent du tertiaire sont composées de terrains marneux, argileux et de calcaires.

Trois nappes phréatiques existent à Noisy-le-Grand : la nappe du calcaire de Brie, la nappe des Marnes de Noisy-le-Grand et la nappe de calcaire de Champigny.

L’hydrologie de Noisy-le-Grand se caractérise par la présence de la Marne qui a modelé la topographie de la ville.

- Le cadre naturel et le paysage

Deux corridors écologiques importants présents sur le territoire : La Marne, en limite Nord de la commune constitue un corridor écologique d’intérêt national et le bois Saint-Martin et des Yvris qui constitue une réserve importante de biodiversité et qui s’inscrit en continuité d’un ensemble boisé plus important, constituant une partie de la ceinture verte d’Ile-de-France.

La biodiversité est riche : 525 espèces végétales et 98 espèces animales sont dénombrées, ce qui représente 24 % de la richesse en biodiversité départementale.

Il existe de nombreuses protections des espaces naturels : le site Natura 2000 du parc départemental de la Haute-Ile, 3 ZNIEFF et un arrêté de protection de biotope.

La trame verte est importante et présente sous différentes formes : les parcs et jardins publics, les alignements d'arbres, les cœurs d'îlots, les jardins familiaux, les zones de friche...

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

Trois entités paysagères dépendant du relief peuvent être identifiées sur le territoire : les bords de Marne, le coteau de la Marne, le plateau.

- Les risques et les nuisances

Le territoire présente une bonne qualité de l'air (meilleure qu'à l'échelle du département), qui est fortement impactée par le trafic routier, notamment du fait de la présence de l'A4 au cœur de la commune.

Les nuisances sonores impactent une partie très importante du territoire du fait de la présence de nombreuses voies routières et de voies ferrées.

Les risques naturels sont connus et maîtrisés : Le risque d'inondation par débordement direct de la Marne ou par ruissellement pluvial et risque de mouvements de terrain par retrait et gonflement des argiles.

Les risques d'origine anthropique sont les suivants :

- Les risques liés au transport de matières dangereuses par voie d'eau (transport fluvial sur la Marne), par canalisation de gaz à haute pression, par voie ferrée (RER E) et par route (N 303, D 194, A 4, N 370, D 330, D 75 et 75E, N 370, D 120, D 30).
- Les risques technologiques et industriels : 189 installations classées pour la protection de l'environnement sur le territoire (ICPE), dont 12 soumises à autorisation.
- Les sites et sols pollués (1 site BASOL et 54 sites BASIAS)

- Les ressources en eau et la gestion des déchets

La commune de Noisy-le-Grand est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Île de France (SEDIF) dont l'exploitation est confiée à Véolia. L'eau potable est de bonne qualité.

La commune est desservie par un réseau de type séparatif. Le réseau est suffisant pour accueillir des habitants supplémentaires.

La ville de Noisy-le-Grand s'est engagée dans un programme de collecte sélective des déchets ménagers, qui touche aujourd'hui l'ensemble de la ville.

2.3. Justifications et impact sur l'environnement

2.3.1. Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

A/ Choix retenus pour l'établissement du PADD

A partir du diagnostic, sept axes ont été retenus :

AXE 1 : L'aménagement urbain et le développement du territoire

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

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 et offrir aux habitants, quel que soit leur âge, leur catégorie sociale, leur quartier ou leur situation, un cadre de vie harmonieux, dans un environnement urbain apaisé et protégé.

- Par une meilleure cohérence de l'aménagement et une meilleure mixité urbaine
 - Dans le cadre des opérations futures, développer des projets novateurs en portant une attention particulière à leur insertion urbaine :
 - « Maille Horizon Nord » en inscrivant le projet dans la pente du coteau,
 - le « Clos d'Ambert », dont les hauteurs seront limitées, en particulier en vis-à-vis des rues de la Justice, Jules Ferry et de Reims,
 - les « Bas-Heurts » en créant une zone de transition, respectueuse des habitations existantes, le long de la rue des Aulnettes et le long de la rue Pierre-Brossolette,
 - l'écoquartier de « l'île de la Marne » en portant l'innovation en termes d'intégration paysagère et d'efficacité énergétique,
 - le pôle gare Noisy-Champs en restant attentif à son inscription dans les quartiers environnants.
 - Établir plus de liens entre les quartiers et viser une plus grande cohérence urbaine :
 - favoriser des formes urbaines respectueuses de l'environnement sur les secteurs de projet,
 - assurer la convivialité des tissus et des formes urbaines en respectant l'identité des quartiers existants, notamment les quartiers pavillonnaires et ce plus précisément à proximité de la gare des Yvris et dans le secteur du Clos d'Ambert,
 - assurer une transition harmonieuse en limitant les hauteurs en frange des quartiers pavillonnaires,
 - marquer l'identité noisienne, notamment en signant les entrées de ville.
 - Requalifier les espaces publics pour qu'ils soient plus accueillants, plus «verts», plus sûrs et développer dans la mesure du possible une mixité des fonctions garante d'une proximité entre l'habitat, les services, les commerces et l'emploi. Il s'agira en priorité de :

- rénover le Mont d'Est, les superstructures et les infrastructures :
 - o réaménager le site de l'ancienne gare routière pour améliorer l'accès au RER A, au centre commercial et à Maille Horizon Nord,
 - o réaménager l'environnement des Espaces d'Abraxas.
 - rénover la dalle du Champy,
 - réaménager l'esplanade de la Commune de Paris et la place Courbet,
 - sécuriser les espaces publics.
- Par une prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets
- Porter la qualité environnementale au cœur de l'aménagement :
 - intégrer la trame verte et bleue dans les projets urbains en offrant des lieux de respiration assurant des fonctions sociales (espaces de loisirs, de rencontre),
 - aménager des espaces récréatifs et de loisirs, notamment, des jardins partagés au cœur des quartiers de la commune,
 - favoriser la réduction, la réutilisation et le recyclage des déchets en partenariat avec l'établissement public territorial Grand Paris Grand Est :
 - o améliorer les conditions du tri sélectif (aménagement de locaux dédiés au tri au sein des nouvelles constructions et des commerces),
 - o favoriser les opportunités de compostage collectif ; promouvoir des modes de stockage et de collecte alternatifs permettant de réduire les nuisances liées au ramassage.
 - o Promouvoir des modes de stockage et de collecte alternatifs permettant de réduire les nuisances liées au ramassage.
 - Traiter les enjeux énergétiques par le renforcement de l'efficacité des constructions dans ce domaine et par le développement des énergies renouvelables (solaire, bois, éolien, hydraulique, biomasse, photovoltaïque, thermique, géothermie, récupération de chaleur sur les réseaux), en étant attentif au coût d'exploitation.
 - Favoriser les rénovations et constructions durables à haute qualité énergétique et environnementale :
 - inciter à la mise en œuvre de constructions à faible empreinte écologique,
 - porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics, dans un souci d'exemplarité,
 - encourager la réalisation de projets architecturaux tirant parti des potentialités du site et de son environnement : climat, topographie, ensoleillement, potentiel d'énergies renouvelables... (architecture bioclimatique) et favoriser le développement de l'innovation dans les systèmes constructifs, notamment en réalisant des maisons passives dans des éco-quartiers,
 - inciter à la construction de bâtiments de qualité, garantissant leur longévité.

AXE 2 : L'habitat – Le logement Promouvoir un habitat durable de qualité

Promouvoir un habitat durable de qualité.

- Une construction modérée et diversifiée :
 - Limiter la construction à 600 logements/an en moyenne sur 15 ans, conformément aux obligations fixées par la Région et l'État dans la perspective de ne pas dépasser 73 000 habitants à l'horizon du PLU. En effet, avec un « point mort » (nombre de logements à construire pour maintenir la population) estimé à 344 logements/an, seuls les 256 logements supplémentaires par an assurent l'augmentation de la population. Globalement chaque nouveau logement entraîne 1,2 habitant supplémentaire.
 - Construire ces nouveaux logements notamment grâce à la mise en œuvre des projets sur les sites dits de « Maille Horizon », « l'écoquartier de l'île de la Marne », « Gournay-Cossonneau », « Clos d'Ambert », « Louis-Lumière », « Bas-Heurts » et autour du pôle de la gare de Noisy-Champs,
 - Développer cette offre de logements diversifiée et favoriser les parcours résidentiels au sein de la Commune tout en garantissant une évolution maîtrisée dans les quartiers existants, en préservant et en respectant la qualité des zones pavillonnaires.

- Une offre de logements sociaux respectueuse de la législation, équilibrée, qui réponde aux aspirations des Noiséens :
 - Maintenir et respecter un pourcentage de logements sociaux à 25 %, conforme aux obligations légales, dont une proportion significative de résidences seniors, de logements pour les jeunes travailleurs, les jeunes actifs et les étudiants,
 - Maximiser la part des droits de réservation de la Commune dans le parc de logements locatifs sociaux,
 - Chercher à diminuer la part de logements sociaux dans les quartiers où ils sont très concentrés afin d'obtenir une répartition plus équilibrée de l'offre des logements sociaux à l'échelle de la commune.

- Assurer la qualité du parc existant :
 - Mettre en place un partenariat fort avec les bailleurs sociaux afin d'assurer un meilleur entretien et une réhabilitation du parc social vieillissant ; assurer une meilleure gestion du parc de logements sociaux, notamment en optimisant le nombre de bailleurs présents sur la Commune,
 - Veiller à la réhabilitation du parc ancien pour éviter un « décrochage » par rapport aux nouvelles opérations. Cela pourra se mettre en place par une action de la municipalité pour inciter notamment les copropriétés à se rénover,
 - Assurer la cohérence des projets avec le contrat de ville, signé pour la période 2015-2020 dans les quartiers prioritaires inscrits au titre de la politique de la ville que sont les quartiers du Champy-Hauts-Bâtons, du Pavé-Neuf, et du Mont-d'Est-Palacio.

AXE 3 : Le développement économique et l'équipement commercial

Affirmer le statut de ville d'avenir de Noisy-le-Grand au sein de Grand-Paris-Grand-Est et de la Métropole du Grand Paris : plus attractive, plus vivante, plus accueillante, plus sûre, plus innovante.

➤ Créer un environnement propice au développement économique :
Permettre aux Noiséens de travailler sur place et à proximité en développant l'ensemble des activités économiques présentes sur le territoire : des PME-PMI aux grands sièges sociaux et institutions.

- Restructurer le pôle d'affaires du Mont d'Est :
 - En confirmant la dynamique du centre commercial régional et du parc de bureaux en développant les nouveaux bureaux de « Mailles Horizon » et le réaménagement de l'ancienne gare routière,
 - En cherchant un nouvel usage pour les bureaux aujourd'hui inoccupés comme l'économie numérique, les incubateurs, les espaces de co-working et les pépinières d'entreprises notamment.
- Tirer parti de l'implantation de la gare du Grand Paris Express, en coopération avec la commune de Champs-sur-Marne, pour développer un pôle économique majeur, moteur du développement de l'Est parisien,
- Redynamiser la zone d'activités économiques des Richardets (ZAE) en maintenant les activités existantes et en y développant des activités en lien avec le pôle de compétitivité ou cluster et la Cité Descartes (université, écoles d'ingénieur et d'architecture etc.),
- Conforter et développer la présence des établissements d'enseignement et de formation sur le territoire.

➤ Redynamiser le commerce :

- Au cœur des quartiers :
 - Assurer une première requalification de la zone commerciale du Champy en attendant une restructuration liée à l'arrivée de la gare du Grand Paris,
 - Dynamiser le centre des Richardets et l'avenue Médéric en y intégrant un marché permanent et en réaménageant les espaces publics,
 - Défendre le commerce de proximité au sein des quartiers,
 - Relancer les marchés, y compris au Pavé-Neuf.
- En centre-ville :
 - Favoriser l'occupation de tous les locaux commerciaux vacants,
 - Redonner une unité architecturale à la rue Pierre Brossolette et 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 du marché qui sera rénovée et agrandie.

AXE 4 : La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, la préservation ou la remise en état des continuités écologiques

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

- Mettre en valeur les espaces naturels majeurs du territoire :
 - Assurer la bonne gestion du massif forestier et la protection des zones humides du bois Saint-Martin, tout en permettant son ouverture raisonnée au public, en partenariat avec la région Île-de-France et les propriétaires actuels,
 - Poursuivre la renaturalisation et la mise en valeur des bords de Marne en y facilitant les circulations non motorisées, les aires de jeux et de promenade.
- Conforter les espaces verts de proximité :
 - Mettre en valeur et créer des espaces verts majeurs : Vasco de Gama, petit bois des Yvris, Clos d'Ambert, Bas-Heurt, l'îlot de la Marne, le jardin des lacs, Butte Verte,
 - Développer des « micro jardins » et des squares de proximité,
 - Favoriser le développement de potagers associatifs dans les nouvelles opérations.
 - Encourager les formes innovantes d'espaces de production de type ferme écologique et pédagogique.
- Développer la nature en ville, la trame verte et bleue :
 - Élaborer et intégrer une trame verte et une trame bleue à l'aménagement du territoire :
 - Réhabiliter et mettre en réseau les espaces support de la trame verte et bleue en préservant, restaurant ou créant les corridors écologiques et les intégrer aux projets d'aménagement du territoire (voirie, construction et rénovation, aménagement d'espaces publics, aménagement et gestion des espaces verts),
 - Mettre en place une gestion appropriée pour conserver, voire restaurer les conditions favorables à la préservation des zones humides identifiées.
 - Développer la qualité paysagère du territoire :
 - Promouvoir le maintien et la diffusion de la nature et des arbres au sein de l'ensemble de la ville en préservant les cœurs d'îlots verts et en réservant des espaces dédiés, garants de la qualité paysagère des quartiers,
 - Identifier et préserver les arbres remarquables sur la Commune,
 - Créer des liens qualitatifs et arborés entre les quartiers et pôles de la Commune,
 - Favoriser les plantations d'espèces végétales adaptées au climat et aux usages nécessitant peu de produits phytosanitaires.

- Prendre en compte la faune et la flore au sein des projets de construction et d'aménagement en intégrant des objectifs et des préconisations, visant à favoriser le développement de la faune et de la flore en milieu urbanisé, en s'appuyant sur les travaux d'inventaire réalisés.

➤ Lutter contre l'imperméabilisation des sols

AXE 5 : La protection et la mise en valeur du patrimoine historique et architectural communal

Promouvoir l'identité noiséenne à travers son patrimoine :

- Réhabiliter le site historique du fort de Villiers en vue du développement d'un grand projet structurant du territoire,
- Réhabiliter les monuments emblématiques de la ville nouvelle tels que le Palacio, le Théâtre et l'Arc des Espaces d'Abraxas de Ricardo BOFILL, les Soleils (camemberts) de Manuel NUÑEZ YANOWSKY,
- Préserver et valoriser le patrimoine architectural et historique comme le bâti du centre-ville, la rue Pierre-Brossolette, l'église Saint-Sulpice, Notre Dame des Sans Logis et le Nymphée de Villeflix.

AXE 6 : Les équipements et les services, le développement des communications numériques et les loisirs

Assurer une réponse adaptée aux besoins des Noiséens actuels et futurs

➤ En vue d'assurer la réponse aux besoins pour la population actuelle et future :

- Affirmer la volonté d'accueillir des institutions de rayonnement large notamment en créant une maison de la justice et du droit en lien avec le Conseil départemental de l'accès au droit et le tribunal de grande instance de Bobigny,
- Rénover et ouvrir le fort de Villiers afin d'y créer un poumon vert associant activités sportives, culturelles et éducatives,
- Anticiper les besoins scolaires liés à l'augmentation de la population en créant des groupes scolaires nouveaux, en particulier au Clos d'Ambert et dans la ZAC Maille Horizon Nord,
- Créer de nouvelles structures dédiées à la petite enfance telles que des crèches, des haltes-garderies, et des centres de loisirs,
- Créer des maisons médicales afin d'attirer des praticiens ou de leur permettre de se regrouper,
- Développer l'offre d'accueil pour les séniors,
- Développer les maisons pour tous,

- Développer et rénover les équipements sportifs dont le gymnase des Coteaux,
- Garantir l'accès au très haut débit pour les habitants, les travailleurs indépendants et les TPE/PME,
- Améliorer les moyens d'accès à la Haute-Île par voie fluviale ou par la création d'une passerelle,
- Développer des espaces de loisirs libres d'accès notamment pour les jeunes terrains de sports, skatepark, street workout, fitness.

AXE 7 : Les transports et les déplacements

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

➤ Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture :

- Développer les liaisons non motorisées et de transports en commun :
 - Créer des liaisons non motorisées et renforcer la desserte inter-quartiers en transports en commun,
 - Développer des aménagements adaptés pour les personnes à mobilité réduite en lien avec le plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements des espaces publics (PAVE),
 - Développer la liaison Marne – bois Saint-Martin,
 - Mailler le réseau de pistes cyclables à l'échelle de la ville, et le relier au réseau cyclable structurant régional en s'appuyant notamment sur un schéma d'aménagement des pistes cyclables,
 - Mettre en place des dispositifs de stationnement vélo sécurisés sur les espaces publics, à proximité des pôles d'échanges,
 - Réserver un espace dédié au stationnement vélo pour les constructions nouvelles,
 - Faciliter l'accessibilité et l'attractivité des arrêts par la création d'abri bus et par la revalorisation des espaces publics autour des arrêts de transport en commun,
 - Faciliter la circulation des bus par le traitement des carrefours difficiles,
 - Mettre en place des aires de covoiturage,
 - Développer l'offre d'auto-partage et notamment d'Autolib' sur l'ensemble du territoire de la Commune
 - Réaliser des bornes de rechargement pour les voitures électriques.
- Réaliser un urbanisme qui participe à limiter les distances de déplacement :
 - privilégier des formes et des organisations urbaines permettant de diminuer les distances de déplacement ;
 - assurer la mixité fonctionnelle afin de permettre un rapprochement des commerces, des services et des espaces résidentiels, notamment en mettant à disposition des habitants un bouquet de services et de commerces accessibles à pied. Cet objectif concerne en particulier les secteurs de la Varenne, des Richardets, du Champy, de la Butte-Verte, du Montfort, du Pavé-Neuf, des Coteaux et des futurs sites d'aménagement.

➤ Pacifier et fluidifier la circulation :

- Réclamer au Département l'élargissement du pont de Neuilly-sur-Marne et promouvoir le développement d'un franchissement supplémentaire de la Marne dans l'Est parisien,
- Compléter le demi-échangeur de l'A4 vers et depuis Paris,
- Mettre en place un schéma d'itinéraires poids lourds,
- Traiter et résorber les coupures urbaines qui compromettent les modes actifs, notamment la Marne, l'A4, le boulevard Paul Pambrun, les coteaux de la Marne, les voies ferrées,
- Revoir le plan de circulation dans les zones les plus problématiques comme le pont de Neuilly, le pont des Yvris et aux abords du centre-ville,
- Mettre en place avec les entreprises et les administrations un plan permettant de limiter l'effet « heure de pointe »,
- Développer des espaces partagés et des zones apaisées, de type zones 30 ou espaces de rencontre, à proximité des équipements en particulier des groupes scolaires, ou dans les zones de centralité et le centre-ville voire les zones pavillonnaires.

➤ Adapter et améliorer l'offre de stationnement :

- Maintenir l'obligation de réaliser un nombre minimum de places de stationnement dans les espaces résidentiels pour permettre de limiter la saturation du stationnement sur l'espace public,
- Permettre la mutualisation d'espaces de stationnement entre plusieurs constructions afin de limiter la consommation d'espace,
- Développer le stationnement à proximité des gares et créer des déposes minute sécurisés à proximité des écoles pour ceux qui sont contraints d'utiliser leur véhicule particulier,
- Permettre à la fois une meilleure offre de stationnement à destination des résidents et un accès facilité aux différents pôles générateurs de déplacements (écoles, commerces de proximité, administrations et services publics...).

B/ Les objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

➤ L'objectif démographique

L'objectif démographique est d'atteindre et de ne pas dépasser les 73 000 habitants en 2030, soit 6 100 habitants supplémentaire (en 2016, Noisy-le-Grand comptait environ 66 896 habitants). Cela équivaut à une croissance de la population d'environ 9% en 13 ans.

Par ailleurs, le PLU doit répondre aux objectifs de construction du PLH, qui prévoit la construction de 600 logements par an (dont 30% logements locatifs sociaux) sur le territoire de Noisy-le-Grand sur la période 2012-2018.

Ces objectifs donnent une croissance annuelle du parc de logement de + 2% en moyenne. Cette tendance devrait se confirmer au regard des projets de construction qui existent sur le territoire.

➤ Estimation de la production de logements à venir

- La production de logements

Les prévisions du nombre de logements construits au cours des prochaines années sont calculées sur la base des programmes connus (en phase permis de construire), sur ce qui est prévu au regard des disponibilités foncières, des études et réflexions engagées par la Ville sur son foncier maîtrisé, et sur une estimation de la mutation des tissus urbains au gré de petites opérations notamment de logements dans le « diffus » (correspondant à 50 logements par an).

En l'état actuel des connaissances, les prévisions permettent de couvrir une période allant jusqu'en 2024, soit une période de 9 ans.

Entre 2016 et 2024, un total de 6 453 logements nouveaux est prévisible. Cela représente en moyenne 717 logements par an, avec de forts écarts entre les années. Ce rythme de production est sensiblement supérieur aux engagements de la Ville vis-à-vis de l'Etat (TOL) et du PLH 2012-2018 sur la période. Ces estimations permettent d'anticiper une production moyenne de 600 logements par an entre 2016 et 2018 répondant ainsi aux objectifs du PLH.

- Les principaux sites de production de logements

La grande majorité de l'offre nouvelle de logements sera produite au sein de sites bien identifiés, faisant l'objet de projets urbain d'ensemble et maîtrisés par la puissance publique.

Afin de permettre le développement de ces nouveaux logements, ces secteurs sont classés en zone UP (U Projet) dans le cadre du PLU révisé. Ces zones disposent d'un règlement souple permettant de s'adapter à l'évolution des projets, mais sont complétées par une orientation d'aménagement qui permet d'encadrer le développement de ces secteurs.

Ces projets ne suivent pas le même échéancier de réalisation et devraient ainsi permettre une croissance maîtrisée et progressive du parc de logements :

Projets à court terme (2016-2020) :

- Clos d'Ambert
- Maille Horizon Nord

Projets à moyen terme (2020-2025) :

- Île-de-la-Marne
- Bas-Heurts
- Louis Lumière
- Abraxas/Mont-d'Est

Projets à long terme (2025-2030) :

- Abords de la gare du Grand Paris
- Maille Horizon Sud

2.3.2. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

A/ Choix retenus pour l'établissement des OAP

Onze OAP géographiques et deux thématiques ont été définies dans le PLU.

Les OAP géographiques se déploient sur des secteurs d'enjeux tels que les emprises de Maille Horizon Nord et Sud, du Clos d'Ambert, de Bas Heurts et de l'écoquartier Île-de-France. Elles permettent de préciser les objectifs du PADD sur ces secteurs.

L'OAP thématique Trame verte et bleue permet de décliner à l'ensemble du territoire des orientations de la trame verte et bleue.

L'OAP thématique Maisons de ville définit des dispositions obligatoires pour les nouvelles constructions afin d'éviter le développement de petits collectifs sur de grandes parcelles ou en cas de regroupement de parcelles au sein de la zone UC.

2.3.3. Motifs de la délimitation des zones

| Orientations du PADD | Prise en compte dans la délimitation des zones | |
|---|--|---|
| Préserver et valoriser le patrimoine architectural et historique : le bâti du centre-ville, la rue Brossolette, l'église Saint Sulpice, Notre Dame des Sans Logis, le Nymphée de Villeflix... Redonner une unité architecturale à la rue Pierre Brossolette et assurer le développement d'une vitrine commerciale qualitative. | UA | La zone UA a été redélimitée afin de correspondre précisément au tissu du cœur historique de la ville, localisé autour de la rue Pierre Brossolette et organisé autour de cours rurales. |
| Assurer la convivialité des tissus et des formes urbaines en respectant l'identité des quartiers existants, notamment les quartiers pavillonnaires. | UB UC | Les zones UB et UC ont fait l'objet d'un travail très fin afin de permettre une délimitation qui prenne en compte la réalité du tissu existant. Cela a eu pour conséquence une réduction de la zone UB au profit de la zone UC. |
| Chercher à diminuer la part de logements sociaux dans les quartiers où ils sont très concentrés afin d'obtenir une répartition plus équilibrée de l'offre des logements sociaux à l'échelle de la commune. | UD | Les secteurs accueillant une grande part de logements sociaux, caractérisés par une forme urbaine marquée ont fait l'objet d'un repérage spécifique et d'un classement en zone UD afin de pouvoir traiter au mieux les problématiques particulières de ces quartiers. |
| Permettre aux Noiséens de travailler sur place et à proximité en développant l'ensemble des activités économiques présentes sur le territoire. | UE | Les deux grandes zones d'activités économiques présentes sur le territoire (les Richardets et la Varenne) ont été classées en zone UE pour permettre la mise en place d'un règlement adapté au développement économique. |

| | | |
|---|----|--|
| Dans le cadre des opérations futures, développer des projets novateurs en portant une attention particulière à leur insertion urbaine. | UP | La zone UP couvre l'ensemble des secteurs de projets de la commune. Elle est divisée en secteurs afin de prendre en compte au mieux les particularités de chaque projet. Cette délimitation permet la rédaction d'un règlement plus souple sur ces sites dont le développement est maîtrisé par la puissance publique. |
| Promouvoir le maintien et la diffusion de la nature et des arbres au sein de l'ensemble de la ville en préservant les cœurs d'îlots verts et en réservant des espaces dédiés, garants de la qualité paysagère des quartiers. | UV | Au vu de la qualité paysagère et naturelle du quartier de Villeflix et de sa localisation, face au parc de la Haute-Île, ce dernier a fait l'objet d'un zonage particulier au sein du PLU révisé, afin notamment d'en préserver les grands arbres qui participent au maintien du coteau. |
| Réhabiliter et mettre en réseau les espaces support de la trame verte et bleue en préservant, restaurant ou créant les corridors écologiques et les intégrer aux projets d'aménagement du territoire (voirie, construction et rénovation, aménagement d'espaces publics, aménagement et gestion des espaces verts). | UN | La zone UN permet d'instaurer des règles particulières pour permettre la reconnaissance d'équipements sportifs dans un environnement à dominante naturelle (bords de Marne et abords du dort de Villiers). |
| Assurer la bonne gestion du massif forestier et la protection des zones humides du Bois Saint-Martin, tout en permettant son ouverture raisonnée au public, en partenariat avec la Région Île-de-France et les propriétaires actuels, Poursuivre la renaturalisation et la mise en valeur des bords de Marne en y facilitant les circulations non motorisées, les aires de jeux et de promenade. | N | Ces grands espaces ainsi que les grands parcs de la ville ont fait l'objet d'un classement en zone N afin d'assurer leur protection. |

A/ Les zones urbaines

| ZONE | ENJEUX |
|---|--|
| <p>La zone UA</p> <p>Elle correspond au centre ancien. Le centre-ville 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 rurales.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Préserver le patrimoine architectural de la ville, • Conserver les cours rurales intérieures, • Soutenir l'activité commerciale sur rue. |
| <p>La zone UB</p> <p>Elle est une zone résidentielle de petits collectifs, qui peut accueillir de petites activités ou des bureaux de manière diffuse.</p> <p>Elle se développe autour du centre-ville en intégrant le Clos Saint-Vincent mais aussi les abords des grands axes.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Adapter la hauteur des projets de logements collectifs, R+1 à R+3 + combles ou attiques, en fonction des caractéristiques de chaque secteur, • Promouvoir la diversité architecturale et favoriser la mixité sociale, • Mise en œuvre d'une zone de courtoisie (échelonnement des hauteurs) en limite avec la zone UC, |

| | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> • Encourager la dynamique commerciale dans les pôles de quartier. <p>La zone UB a été réduite et a évolué pour créer une urbanisation moins dense et plus aérée.</p> |
| <p>La zone UC Elle correspond aux quartiers pavillonnaires. Le tissu pavillonnaire couvre une partie importante de la commune, regroupant plusieurs secteurs : les Richardets et les Yvris au Sud de l'A4, le quartier de la Grenouillère, les quartiers du Marnois et de la Varenne, les bords de Marne...</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'esprit des quartiers pavillonnaires, • Permettre les évolutions sur les constructions existantes, • Limiter les nuisances de voisinage, • Instauration d'une « zone de courtoisie » autour des quartiers pavillonnaires pour assurer une transition douce avec les secteurs collectifs. |
| <p>La zone UD Elle regroupe les grands ensembles et les principales résidences de la commune. La zone comprend notamment les quartiers de la Butte Verte, du Champy et des Hauts Bâtons.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Permettre de nouvelles occupations au pied des immeubles, • Favoriser le renouvellement urbain avec des ensembles dont le gabarit est compatible avec l'environnement bâti. <p>Le règlement permet d'accompagner les restructurations des quartiers de rénovation urbaine et fixe les dispositions adaptés pour anticiper la mise en œuvre des projets à venir</p> |
| <p>La zone UE Elle s'étend sur les secteurs de la ZAE des Richardets et de la ZAE de la Varenne ainsi qu'un petit secteur prenant en compte une activité existante aux Yvris.</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre une requalification et une redynamisation de la ZAE des Richardets, • Développer une offre foncière pour l'accueil de nouvelles activités, • Intégrer la qualité environnementale dans le projet de développement économique et limiter les impacts de la circulation sur le voisinage. |
| <p>La zone UP La zone comprend huit secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UP 1 : Ile-de-la-Marne ; • UP 2 : Clos d'Ambert; • UP 3 : Bas Heurts; • UP 4 : Maille Horizon; • UP 5 : Mont d'Est; • UP 6 : Abraxas; • UP 7 : Pôle Gare; • UP 8 : Fort de Villiers | |
| <p>La zone UV Cette nouvelle zone UV correspond à la zone de Villeflix. Elle a pour objectif de mettre en place des règles spécifiques pour préserver son intérêt patrimonial et paysager, compte tenu notamment de sa localisation en face du parc de la Haute-Île (zone Natura 2000).</p> | |

| | |
|--|---|
| <p>La zone UN C'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. La zone UN correspond à</p> <ul style="list-style-type: none"> • UN 1 : comprend une partie des bords de Marne qui accueille des équipements sportifs ; • UN 2 : correspond aux terrains de sports situés au nord du Fort de Villiers ; • UN 3 : correspond à l'aire d'accueil pour les Gens du Voyage. | <ul style="list-style-type: none"> • Préserver la qualité des équipements et des sites, • Accueillir et renouveler les équipements sportifs, • Prendre en compte les besoins spécifiques de l'aire d'accueil des gens du voyage. |
|--|---|

B/ Les zones naturelles

Noisy-le-Grand compte 25% d'espaces verts sur l'ensemble de son territoire. Cette zone naturelle 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.

Les enjeux :

- Préserver la qualité des sites et des espaces,
- Ouvrir les espaces publics et favoriser leur accès pour la promenade,
- Poursuivre les projets d'aménagement des bords de Marne.

La délimitation de ces zones s'inscrit dans la mise en place d'une trame verte et bleue qui vise à préserver et créer des continuités écologiques.

La zone N protège les éléments riches en biodiversité que sont le Bois Saint Martin et le Parc de la Butte Verte.

2.3.4. Justifications des règles d'urbanisme du projet de PLU

L'écriture du règlement vise, d'une part, à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les opérations d'aménagement et de programmation. D'autre part, si des règles d'urbanisme restent identiques, d'autres évoluent avec des caractéristiques spécifiques finalisant les objectifs ayant procédé à la révision du PLU.

Elles sont traitées sous forme de tableau comparatif comprenant par zone :

- Le contenu de l'ancien règlement
- Le contenu du nouveau règlement
- Les principes justificatifs

Il existe d'autres outils complémentaires :

- Les éléments du patrimoine, avec un volet patrimonial recensant des éléments du patrimoine bâti ou paysager
- Les espaces boisés classés
- Les linéaires commerciaux à protéger
- Les emplacements réservés

2.4. Evaluation environnementale

Le PLU de Noisy-le-Grand a fait l'objet d'une décision de l'autorité environnementale, jugeant nécessaire la réalisation d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme est une évaluation préalable, en ce sens qu'elle mesure les impacts prévisibles, probables du plan et de sa mise en œuvre, sur l'environnement, pour les années à venir. Etant réalisée pendant l'élaboration du document, c'est également un outil d'aide à la décision. Cette évaluation ne peut être exhaustive car les données concernant l'évolution de l'environnement ne sont ni toutes connues ni toutes maîtrisables.

L'évaluation vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU en définissant les orientations stratégiques en matière d'environnement, Elles fixent les modalités nécessaires au suivi à l'évaluation environnementale à travers les grandes thématiques :

- Biodiversité et espaces naturels
- Paysage et patrimoine
- Ressources naturelles
- Energies
- Nuisances et pollutions
- Risques

Au regard des enjeux environnementaux ont été analysés les orientations du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement.

Les enjeux environnementaux identifiés sont les suivants :

- ENJEU 1 : Promouvoir la biodiversité
 - Préserver les espaces naturels majeurs (Bois Saint-Martin, bords de Marne et site Natura 2000)
 - Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs
 - Constituer des corridors écologiques et des zones relais
- ENJEU 2 : Protéger le cadre de vie, la santé et le bien-être des habitants
 - Préserver le cadre de vie (paysage et patrimoine notamment)
 - Lutter contre la pollution atmosphérique
 - Lutter contre le bruit
- ENJEU 3 : Gérer la ressource en eau
 - Organiser la gestion des eaux pluviales
 - Permettre une utilisation raisonnable de la ressource en eau
- ENJEU 4 : Favoriser les économies d'énergie

Au regard des enjeux environnementaux, ont été analysées les orientations du PADD, des OAP, du plan de zonage et du règlement.

L'élaboration du PLU doit prendre en considération les orientations des plans, programmes et documents supra communaux ayant une incidence sur l'environnement et qui sont applicables à la ville de Noisy-le-Grand.

Il s'agit de documents d'urbanisme et d'aménagement cadre, de documents relatifs à la protection de la biodiversité et de la nature, à la gestion de l'eau et des déchets, aux risques et nuisances, au climat et à l'énergie, au patrimoine. On peut citer notamment les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Région Ile-de-France
- Le Schéma pour un Environnement Vert en Seine-Saint-Denis
- Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- Le SAGE Marne Confluence
- Le Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de l'Ile-de-France et le Plan Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés de la Seine-Saint-Denis
- Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) de la Région Ile-de-France et le Plan de protection de l'atmosphère (PPA) de la région Ile-de-France
- Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville
- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne (ainsi que le Plan de Prévention des Risques de Mouvements de Terrain
- Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de la Région Ile-de-France
- Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) d'Île-de-France

De plus, le PLU doit prendre en compte les éléments de cadrage des politiques internationales, communautaires et nationales. Ces éléments concernent la qualité de l'air, la ressource en eau, les paysages et la biodiversité et les risques et nuisances.

2.4.1. Analyse des effets notables du PLU sur l'environnement

➤ Évaluation des orientations du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2030. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire. Elles sont au nombre de 7 :

- Orientation 1 : L'aménagement urbain et le développement du territoire.
- Orientation 2 : L'habitat – le logement
- Orientation 3 : Le développement économique et l'équipement commercial
- Orientation 4 : La protection des espaces naturels et forestier et des paysages, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques

- Orientation 5 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural communal
- Orientation 6 : Les équipements et les services, le développement des communications numériques et les loisirs
- Orientation 7 : Les transports et les déplacements

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme, ayant une valeur réglementaire ainsi qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon trois piliers : économique, social et environnemental. En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux. Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective des orientations d'aménagement et de programmation et du dispositif réglementaire.

Les tableaux ci-dessous présentent les réponses du PADD aux mesures envisagées.

Légende : **Rouge** : Impact négatif, **orange** : impact mitigé, **vert** : impact positif

| | | Orientation 1 : L'aménagement urbain et le développement du territoire <i>Mettre en place les conditions d'un développement ciblé et d'une évolution maîtrisée du territoire</i> | | Orientation 2 : L'habitat – le logement <i>Promouvoir un habitat durable de qualité</i> | | |
|--|--|---|---|--|---|--|
| | | a. Par une meilleure cohérence de l'aménagement et une meilleure mixité urbaine | b. Par une prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets | a. Une construction modérée et diversifiée | b. Une offre de logements sociaux respectueuse de la législation, équilibrée, qui réponde aux aspirations des Noisyéens | c. Assurer la qualité du parc existant |
| Promouvoir la biodiversité | Préserver les espaces naturels majeurs (Bois Saint-Martin, bords de Marne et site Natura 2000) | | | | | |
| | Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs | | | | | |
| | Constituer des corridors écologiques et des zones relais | | | | | |
| Protéger le cadre de vie, la santé et le bien-être des habitants | Préserver le cadre de vie (paysage et patrimoine notamment) | | | | | |
| | Lutter contre la pollution atmosphérique | | | | | |
| | Lutter contre le bruit | | | | | |
| Gérer la ressource en eau | Organiser la gestion des eaux pluviales | | | | | |
| | Permettre une utilisation raisonnée de la ressource en eau | | | | | |
| Favoriser les économies d'énergie | | | | | | |

[Evaluation curv. 6]



En direction de l'environnement 2

| | Préserver les espaces naturels majeurs (Bois Saint-Martin, bords de Marne et site Natura 2000) | Orientation 3 : Le développement économique et l'équipement commercial | | Orientation 4 : La protection des espaces naturels et forestier et des paysages, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques | | | |
|--|--|--|---------------------------------|---|---|--|--|
| | | a. Créer un environnement propice au développement économique | b. Rendre dynamique le commerce | a. Mettre en valeur les espaces naturels majeurs du territoire | b. Conforter les espaces verts de proximité | c. Développer la nature en ville, la « trame verte » et la « trame bleue » | d. Lutter contre l'imperméabilisation des sols |
| Promouvoir la biodiversité | Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs | | | | | | |
| | Constituer des corridors écologiques et des zones relais | | | | | | |
| | Préserver le cadre de vie (paysage et patrimoine notamment) | | | | | | |
| Protéger le cadre de vie, la santé et le bien-être des habitants | Lutter contre la pollution atmosphérique | | | | | | |
| | Lutter contre le bruit | | | | | | |
| Gérer la ressource en eau | Organiser la gestion des eaux pluviales | | | | | | |
| | Permettre une utilisation raisonnée de la ressource en eau | | | | | | |
| Favoriser les économies d'énergie | | | | | | | |

p 38



(Évaluation Environnementale 8)

| | | | | | | |
|---|--|---|--|--|--|--|
| | | Orientation 5 : Protéger et mettre en valeur le patrimoine historique et architectural communal <i>Promouvoir l'identité Noisienne à travers son patrimoine</i> | Orientation 6 : Les équipements et les services, le développement des communications numériques et les loisirs <i>Assurer une réponse adaptée aux besoins des Noisiens actuels et futurs</i> | Orientation 7 : Les transports et déplacements <i>Assurer une réponse adaptée aux besoins des Noisiens actuels et futurs</i> | | |
| | Préserver les espaces naturels majeurs (Bois Saint-Martin, bords de Marne et site Natura 2000) | | | a. Développer les modes de déplacements alternatifs à la voiture | b. Pacifier et fluidifier la circulation | c. Adapter et améliorer l'offre de stationnement |
| Promouvoir la biodiversité | Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs Constituer des corridors écologiques et des zones relais | | | | | |
| | Préserver le cadre de vie (paysage et patrimoine notamment) | | | | | |
| Protéger le cadre de vie, la santé et le bien-être des habitants | Lutter contre la pollution atmosphérique Lutter contre le bruit | | | | | |
| | Organiser la gestion des eaux pluviales | | | | | |
| Gérer la ressource en eau | Permettre une utilisation raisonnée de la ressource en eau | | | | | |
| Favoriser les économies d'énergie | | | | | | |



➤ Évaluation des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation sont au nombre de 13 :

- 11 OAP géographiques sont définies :
 - Zone d'activités économiques des Richardets
 - Centre-ville
 - Maille Horizon Nord
 - Pôle gare du Grand Paris Express
 - Bas-heurts
 - Mont d'Est
 - Maille Horizon Sud
 - Espaces Abraxas
 - Ecoquartier de l'île de la Marne
 - Le Clos d'Ambert
 - Le Fort de Villiers

- 2 OAP thématiques sont définies :
 - Une première qui exprime la volonté de préserver et de développer la trame verte et bleue à l'échelle du territoire communal.
 - Une seconde qui exprime la volonté d'encadrer l'évolution des grandes parcelles ou des regroupements de parcelles en zone UC en privilégiant des constructions sous forme de maisons de ville.

| | | 1. La zone d'activités économiques des Richardets | 2. Le centre-ville | 3. Maille Horizon Nord | 4. Le pôle gare du Grand Paris Express | 5. Les Bas-Heurts | 6. Le Mont d'Est | 7. Maille Horizon Sud |
|--|--|---|--------------------|------------------------|--|-------------------|------------------|-----------------------|
| Promouvoir la biodiversité | Préserver les espaces naturels majeurs (Bois Saint-Martin, bords de Marne et site Natura 2000) | | | | | | | |
| | Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs | | | | | | | |
| | Constituer des corridors écologiques et des zones relais | | | | | | | |
| Protéger le cadre de vie, la santé et le bien-être des habitants | Préserver le cadre de vie (paysage et patrimoine notamment) | | | | | | | |
| | Lutter contre la pollution atmosphérique | | | | | | | |
| | Lutter contre le bruit | | | | | | | |
| Gérer la ressource en eau | Organiser la gestion des eaux pluviales | | | | | | | |
| | Permettre une utilisation raisonnée de la ressource en eau | | | | | | | |
| Favoriser les économies d'énergie | | | | | | | | |



| | | | | | | | |
|--|--|---------------------------|--|-----------------------------|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| | | 8. Espaces Abraxas | 9. L'écoquartier de l'île de la Marne | 10. Le Clos d'Ambert | 11. Le fort de Villiers | 12. La trame verte et bleue | 13. Les maisons de ville |
| Promouvoir la biodiversité | Préserver les espaces naturels majeurs (Bois Saint-Martin, bords de Marne et site Natura 2000) | | | | | | |
| | Valoriser les espaces verts de proximité et les jardins collectifs | | | | | | |
| | Constituer des corridors écologiques et des zones relais | | | | | | |
| Protéger le cadre de vie, la santé et le bien-être des habitants | Préserver le cadre de vie (paysage et patrimoine notamment) | | | | | | |
| | Lutter contre la pollution atmosphérique | | | | | | |
| | Lutter contre le bruit | | | | | | |
| | Organiser la gestion des eaux pluviales | | | | | | |
| Gérer la ressource en eau | Permettre une utilisation raisonnée de la ressource en eau | | | | | | |
| | Favoriser les économies d'énergie | | | | | | |

➤ Évaluation des orientations de plan de zonage

La délimitation des zones urbaines a été faite sur la base d'une analyse fine des formes urbaines des différents quartiers, de la place du végétal, de l'équilibre entre le bâti et le non bâti, de la morphologie du bâti (notamment des emprises et des hauteurs) et de la plus ou moins grande aptitude des quartiers à évoluer et à se densifier.

Le découpage en zones reflète l'équilibre entre :

- D'une part, l'objectif de permettre une utilisation du potentiel des zones urbanisées afin de répondre aux besoins actuels ou futurs d'extension du bâti et de construction de nouveaux logements, bureaux, activités.
- D'autre part, la volonté de prendre en compte les souhaits et les aspirations des habitants quant à l'évolution de leurs quartiers et la protection du cadre de vie, ce qui conduit à encadrer la densification et la limiter à certains sites plus adaptés tels que le Clos d'Ambert, Maille Horizon, les Bas Heurts, et éviter ainsi un bouleversement des formes urbaines et une détérioration de la qualité du cadre de vie.

| Type de zone | Zone | Vocation |
|--------------|------|---|
| URBAINES | UA | Centre-ville historique : valorisation de l'habitat traditionnel existant |
| | UB | Secteurs de petits collectifs, principalement situés le long des grands axes urbains. Le secteur UB1 correspond à une partie disposant de règles spécifiques en termes d'implantation des constructions. |
| | UC | Secteurs pavillonnaires traditionnels Le secteur UC1 correspond à un lotissement groupé de forme particulière. |
| | UD | Zone de grands ensembles collectifs |
| | UE | Zones d'activités |
| | UN | Zone à vocation sportive et de loisirs comprenant le stade Alain Mimoun (UN2), des espaces verts (bords de Marne) (UN1) et un site pour une aire d'accueil des gens du voyage (UN3) |
| | UP | Zones de projet faisant l'objet d'OAP - UP1 : écoquartier de l'île de la Marne - UP2 : Clos d'Ambert - UP3 : Bas Heurts - UP4 : Maille Horizon (Nord et Sud) - UP5 : Mont d'Est - UP6 : Espaces Abraxas - UP7 : Pôle gare du Grand Paris Express - UP8 : Fort de Villiers |
| | UV | Quartier de Villeflix |

| | | |
|-----------|---|--|
| NATURELLE | N | Principaux espaces verts de la commune : les bords de Marne, le bois Saint-Martin, le bois des Yvris, le parc de la Butte-Verte, le jardin des artistes ... Deux secteurs (N1) sont définis autour des bâtiments du bois Saint-Martin. |
|-----------|---|--|

➤ Évaluation des orientations de règlement

Ces règles sont analysées au regard des objectifs de compacité urbaine, de création de cœur d'îlots calmes, notamment à proximité des axes ou infrastructures de transport bruyantes, de création de logements salubres, ventilés naturellement et optimisant les apports solaires pour une sobriété énergétique, de création d'espaces végétalisés de qualité et de proximité dans tous les quartiers et de gestion alternative des eaux pluviales par la préservation des espaces de pleine terre.

Elles s'entendent sur la base des questionnements suivants :

- Quelle est la capacité du PLU à favoriser la construction d'immeubles et de maisons en bande, pour limiter les pignons non mitoyens, sources de déperdition thermique, à protéger les cœurs d'îlots du bruit de la rue et à permettre la constitution d'un «deuxième rideau» de construction au sein des îlots ?
- Le PLU peut-il ainsi contribuer aux enjeux d'économie de ressources naturelles (énergie et sols) et de protection des habitants contre le bruit ?
-tout en garantissant une distance suffisante entre les bâtiments, nécessaire à l'éclairage et la ventilation des logements, en favorisant l'aménagement d'espaces végétalisés de qualité et en permettant la gestion à la parcelle des eaux pluviales ?

Au terme de l'évaluation environnementale, il ressort que la plupart des articles du règlement comportent des dispositions concrètes des orientations retenues par le PADD en faveur de la préservation de l'environnement.

En ce sens, sur le plan de la traduction réglementaire des prescriptions environnementales, le règlement du PLU a un impact positif sur l'environnement.

➤ Évaluation des dispositifs complémentaires

- Emplacements Réservés

29 emplacements destinés à :

- L'élargissement de voies, ou la création de voies nouvelles (fluidification de la circulation, limitation des nuisances et pollutions liées au trafic)
- La réalisation de parcs de stationnement, voies piétonnes (favorise les déplacements alternatifs à la voiture, limitation des nuisances sonores et gaz à effet de serre)
- La création d'un équipement socioculturel de quartier (favorise les déplacements alternatifs à la voiture)

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Le Bois Saint-Martin, le bois des Yvris, le parc Salvador Allende, la partie boisée en bord de Marne, les boisements autour de la résidence d'habitat collectif de Villeflaix, les abords du fort de Villiers.

- Espaces Paysagers Remarquables (EPR)

Le long de la Marne, bien qu'un important espace boisé soit classé en EBC.

L'incidence de ces classements est positive sur l'environnement puisqu'elle préserve ces espaces verts pour les habitants, tout en leur reconnaissant le caractère écologique et environnemental.

- Patrimoine bâti

Prescriptions particulières afin de ne pas être dénaturés.

Incidence positive

- Linéaires commerciaux

Permet de préserver du commerce de proximité et de limiter les nuisances sonores et gaz à effet de serre en réduisant le recours à la voiture

➤ Évaluation des effets notables sur le site Natura 2000

Impacts indirects

- Evaluation

Les impacts indirects se traduisent par :

- des zonages à proximité pouvant limiter ponctuellement la circulation des oiseaux
- des hauteurs de bâti sur toute la commune
- une possible augmentation de la fréquentation du parc par la création d'une passerelle reliant les deux rives de la Marne. Cet impact est à mettre en parallèle d'un autre espace vert d'importance qui s'ouvre au public : le Bois Saint-Martin.

De manière globale, l'objectif de construction sur la ville de Noisy développera la démographie et entraînera probablement une hausse de la fréquentation du parc de la Haute Île. En conséquence, il y a un risque de dérangement des espèces. Cependant, le site Natura 2000 se trouve sur l'autre berge de la Marne. La rive gauche (côté Noisy) déjà aménagée, va faire l'objet d'aménagements complémentaires pour la promenade et différents modes de déplacements doux, en lien avec les équipements sportifs et autres équipements de loisirs de la commune : l'offre de ces cheminements aménagés est déjà très intéressante pour les habitants. L'ouverture partielle au public du Bois de Saint-Martin va polariser le besoin de ressourcement des habitants en équilibrant les espaces verts naturels de part et d'autre de la commune. Aussi, la création d'une passerelle vers le Parc (côté Neuilly-sur-Marne) ne sera qu'une offre supplémentaire d'espaces naturels et de découverte de plein air. C'est pourquoi il ne faut pas surestimer l'impact d'une urbanisation supplémentaire à Noisy qui n'aura pour conséquence qu'une légère augmentation de la fréquentation et donc un impact modéré sur le site.

De plus, sur la commune de Noisy, les berges de Marne et leurs abords sont majoritairement classés en zone N, ainsi qu'en espaces paysagers remarquables et en espaces boisés classés, ce qui signifie qu'ils ne sont pas constructibles.

Le quartier de Villeflix, en vis-à-vis du site Natura 2000, possède une très faible constructibilité, du fait de son caractère naturel marqué et de la volonté de le préserver, ce qui a un impact positif.

Les principaux projets se situent en dehors des secteurs de coteaux, sur le plateau. Le seul projet se situant sur les bords de Marne est l'écoquartier de l'île de la Marne, qui respecte les zones inondables et les espaces naturels les plus proches de la Marne. Il n'y aura donc pas de nouvelles constructions de logements qui feront pression sur le milieu aquatique.

- Mesures

Une attention particulière devra être portée aux implantations et hauteurs des constructions nouvelles ainsi qu'aux dispositifs architecturaux et au choix des matériaux en vis-à-vis du site Natura 2000 afin de limiter au maximum les risques de gêne vis à vis des oiseaux.

Les espaces en bord de Marne sont classés en zones UC1, UN1, UV et N en face du parc départemental de la Haute-Ile.

La zone UC1 correspond à un secteur particulier bénéficiant de règles adaptées afin de limiter la constructibilité tout en permettant aux constructions existantes d'évoluer. La hauteur des constructions est limitée à 4 mètres. En zone UN1, les équipements sportifs sont autorisés et leur hauteur est limitée à 3 mètres. La partie de la zone UV en limite de bord de Marne est constituée d'espaces boisés classés (EBC). En zone N, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ce qui limite les risques de gêne vis-à-vis des oiseaux.

2.4.2. Les indicateurs du suivi du PLU

Pour apprécier les évolutions et éventuellement réviser ou modifier le document d'urbanisme, il est prévu la mise en place d'un suivi avec des indicateurs permettant d'apprécier l'efficacité du PLU.

Deux types de critères peuvent être définis :

- Des critères quantitatifs basés sur des données statistiques
- Les critères qualitatifs

Dans le PLU de Noisy-le-Grand, une majorité de critères quantitatifs a été définie, afin de permettre un suivi efficace de la mise en œuvre du PLU.

Pour chaque critère est défini l'indicateur, la source et la périodicité.

3. PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

3.1. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Sur la base des enjeux dégagés par le diagnostic de la concertation, des contraintes supra communales, du vœu favorable du Conseil municipal de Noisy-le-Grand, des objectifs de révision du PLU fixés par le Territoire Grand Paris – Grand Est, à savoir : placer la responsabilité environnementale au cœur des projets, rendre la commune plus attractive, soutenir l'économie et la diversité des emplois, le PADD s'articule autour des sept grandes thématiques suivantes :

- L'aménagement urbain et le développement du territoire,
- L'habitat – le logement,
- Le développement économique et l'équipement commercial,
- La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques,
- La protection et la mise en valeur du patrimoine historique et architectural communal,
- Les équipements et les services, le développement des communications numériques et les loisirs,
- Les transports et les déplacements

La première thématique est déclinée par des orientations visant à mettre en place les conditions d'un développement ciblé et d'une évolution maîtrisée du territoire :

- Par une meilleure cohérence de l'aménagement et une meilleure mixité urbaine :
 - o en développant dans le cadre des opérations futures, des projets novateurs, et en portant une attention particulière à leur insertion urbaine,
 - o en établissant plus de liens entre les quartiers et en visant une plus grande cohérence urbaine, notamment en assurant la convivialité des tissus et des formes urbaines en respectant l'identité des quartiers existants, notamment les quartiers pavillonnaires, et en assurant une transition harmonieuse en limitant les hauteurs en frange des quartiers pavillonnaires, et ce en particulier à proximité de la gare des Yvris et dans le secteur du Clos d'Ambert,
 - o en requalifiant les espaces publics pour qu'ils soient plus accueillants, plus «verts», plus sûrs et en développant dans la mesure du possible une mixité des fonctions garante d'une proximité entre l'habitat, les services, les commerces et l'emploi,
- Par une prise en compte des enjeux environnementaux dans les projets :
 - o en portant la qualité environnementale au cœur de l'aménagement,
 - o en traitant les enjeux énergétiques par le renforcement de l'efficacité des constructions dans ce domaine et par le développement des énergies renouvelables, tout en étant attentif au coût d'exploitation,
 - o en favorisant les rénovations et constructions durables à haute qualité énergétique et environnementale,

La deuxième thématique est déclinée par des orientations visant à promouvoir un habitat durable de qualité de la manière suivante :

- Par une construction modérée et diversifiée :
 - o en limitant la construction à 600 logements/an en moyenne sur 15 ans, conformément aux obligations fixées par la Région et l'État dans la perspective de ne pas dépasser 73000 habitants à l'horizon du PLU,
 - o en construisant ces nouveaux logements notamment par la mise en œuvre des projets sur les sites dits de « Maille Horizon », « l'écoquartier de l'île de la Marne », « Gournay-Cossonneau », « Clos d'Ambert », « Louis-Lumière », « Bas-Heurts » et autour du pôle de la gare de Noisy-Champs,
 - o en développant cette offre de logements diversifiée et en favorisant les parcours résidentiels,

- Par une offre de logements sociaux respectueuse de la législation, équilibrée, qui réponde aux aspirations des Noiséens :
 - o en maintenant et respectant un pourcentage de logements sociaux à hauteur de 25 %,
 - o en maximisant la part des droits de réservation de la Commune dans le parc de logements locatifs sociaux,
 - o en cherchant à diminuer la part de logements sociaux dans les quartiers où ils sont très concentrés afin d'obtenir une répartition plus équilibrée de l'offre des logements sociaux à l'échelle de la Commune,

- En assurant la qualité du parc existant :
 - o en mettant en place un partenariat fort avec les bailleurs sociaux afin d'assurer un meilleur entretien et une réhabilitation du parc social vieillissant,
 - o en veillant à la réhabilitation du parc ancien pour éviter un « décrochage » par rapport aux nouvelles opérations,

La troisième thématique est déclinée par des orientations visant à affirmer le statut de Ville d'avenir de Noisy-le-Grand au sein de la Métropole : plus attractive, plus vivante, plus accueillante, plus sûre, plus innovante :

- En créant un environnement propice au développement économique,
- En redynamisant le commerce au cœur des quartiers et en centre-ville,

La quatrième thématique est déclinée par des orientations visant à inscrire la préservation et le développement de la place de la nature dans le projet urbain :

- Par la mise en valeur des espaces naturels majeurs du territoire,
- Par la confortation des espaces verts de proximité,
- Par le développement de la nature en ville, de la « trame verte » et de la « trame bleue » :
 - o en élaborant et en intégrant une trame verte et bleue à l'aménagement du territoire,
 - o en développant la qualité paysagère du territoire,
 - o en prenant en compte la faune et la flore au sein des projets de construction et d'aménagement,

La cinquième thématique est déclinée par des orientations visant à promouvoir l'identité Noiséenne à travers son patrimoine :

- Par la réhabilitation du site historique du fort de Villiers en vue du développement d'un grand projet structurant du territoire,
- Par la réhabilitation des monuments emblématiques de la Ville Nouvelle,
- Par la préservation et la valorisation du patrimoine architectural et historique,

La sixième thématique est déclinée par des orientations visant à assurer une réponse adaptée aux besoins des Noiséens actuels et futurs :

- En affirmant la volonté d'accueillir des institutions de rayonnement large,
- Par la rénovation et l'ouverture du fort de Villiers afin d'y créer un poumon vert associant activités sportives, culturelles et éducatives,
- Par l'anticipation des besoins scolaires liés à l'augmentation de la population en créant des groupes scolaires nouveaux notamment au Clos d'Ambert et dans le secteur de Maille Horizon Nord,
- Par la création de nouvelles structures dédiées à la petite enfance, telles que des crèches,
- Par la création de maisons médicales afin d'attirer des praticiens ou de leur permettre de se regrouper,
- Par le développement de l'offre d'accueil pour les séniors,
- Par le développement de maisons pour tous,
- Par le développement et la rénovation des équipements sportifs dont le gymnase des Coteaux,
- Par la garantie de l'accès au très haut débit pour les habitants, les travailleurs indépendants ainsi que les très petites entreprises (TPE) / petites et moyennes entreprises (PME),
- Par l'amélioration des moyens d'accès à la Haute-Île par voie fluviale ou par la création d'une passerelle,
- Par le développement des espaces de loisirs libres d'accès notamment pour les jeunes, en particulier des terrains de sports, un skatepark, un street workout et une salle de fitness,

La septième thématique est déclinée par des orientations visant à faciliter les mobilités dans la ville sous toutes leurs formes et à améliorer les liaisons avec le Territoire et la Métropole :

- Par le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture :
 - o en développant les liaisons non motorisées et les transports en commun,
 - o en réalisant un urbanisme qui participe à limiter les distances de déplacement,

- Par la pacification et la fluidification de la circulation :
 - o en réclamant l'élargissement du pont de Neuilly-sur-Marne et en promouvant le développement d'un franchissement supplémentaire de la Marne dans l'Est parisien,
 - o en traitant et en résorbant les coupures urbaines qui compromettent les modes actifs,
 - o en développant des espaces partagés et zones apaisées,
- Par l'adaptation et l'amélioration de l'offre de stationnement,

3.2. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Sur des secteurs à enjeux identiques dans le PADD, les OAP définissent des règles de composition qui permettent d'intégrer au mieux les nouveaux projets de construction, les faisant ainsi participer à la qualité urbaine souhaitée.

11 OAP géographiques sont définies :

- 1 – Zone d'activités économiques des Richardets
- 2 – Centre-ville
- 3 – Maille Horizon Nord
- 4 – Pôle gare du Grand Paris Express
- 5 – Bas Heurts
- 6 – Mont d'Est
- 7 – Maille Horizon Sud
- 8 – Espaces Abraxas
- 9 – Ecoquartier de l'Île de la Marne
- 10 – le Clos d'Ambert
- 11 – Le fort de Villiers

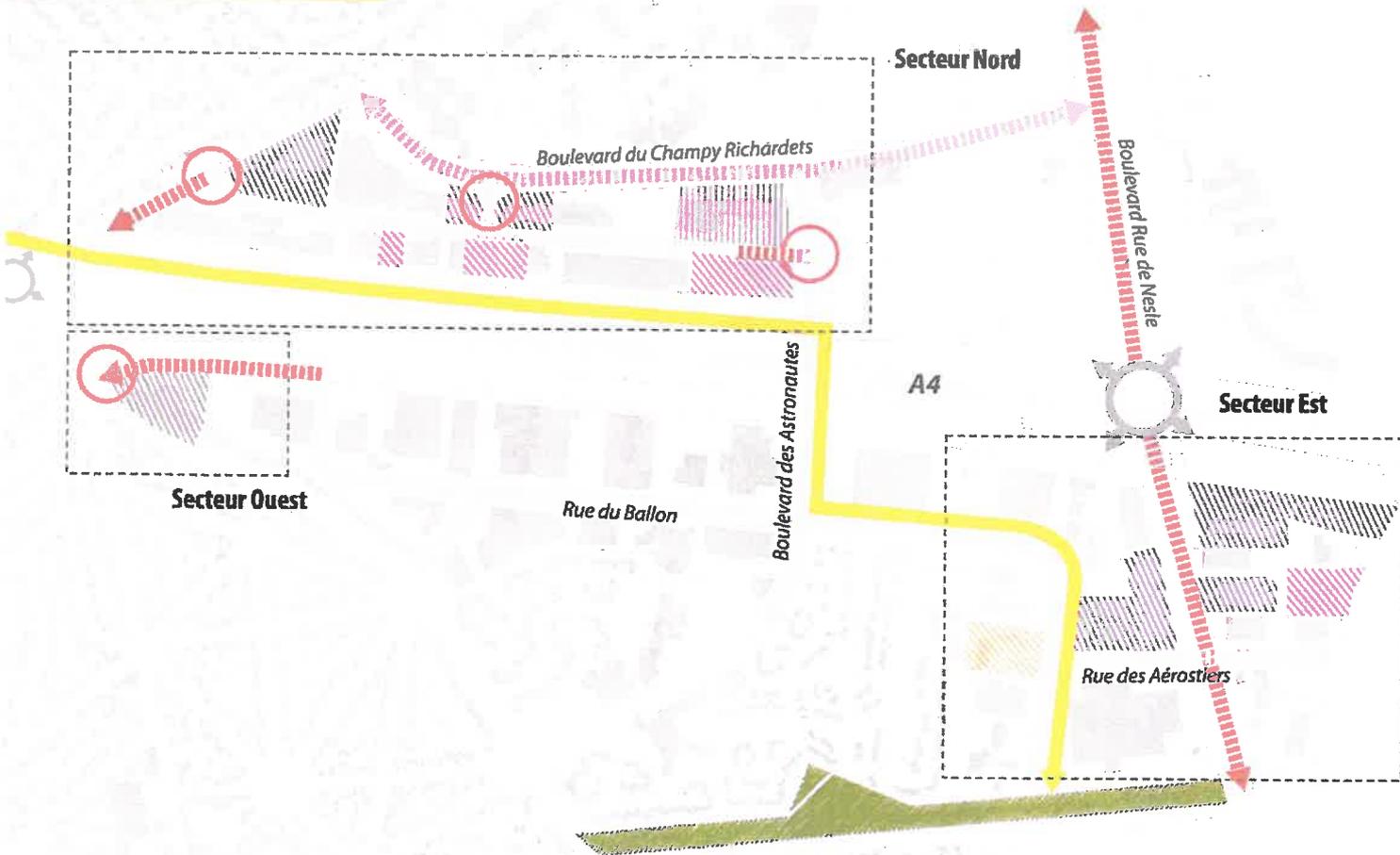
2 OAP thématiques sont définies :

- 12 – une première qui exprime la volonté de préserver et de développer la trame vert et bleue à l'échelle du territoire communal.
- 13 – une seconde qui exprime la volonté d'encadrer l'évolution des grandes parcelles ou des regroupements de parcelles en zone UC en privilégiant des constructions sous forme de maisons de ville.

1

ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DES RICHARDETS

Principes d'aménagement :



Enjeux de l'OAP :

Permettre la transformation de la ZAE en lien avec le cluster Descartes en :

- reconnectant les impasses pour désenclaver la zone
- encourageant l'implantation ciblée de nouvelles activités tout en confortant celles existantes sur la zone

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

-  Une mixité entre bureau et autres activités pour les îlots situés sur les principaux axes structurants
-  Une majorité d'autres activités (artisanat et industrie) pour les îlots situés en cœur de zone.
-  Des logements, services et équipements
-  Assurer le maintien des activités existantes



Restaurer le corridor écologique



Préserver l'espace naturel de l'Avenue Médéric



Compléter l'échangeur



Réorganiser les voiries pour faciliter la circulation et améliorer l'accessibilité de la zone



Améliorer la liaison Nord-Sud (rue de Nesle)

Requalifier les voies

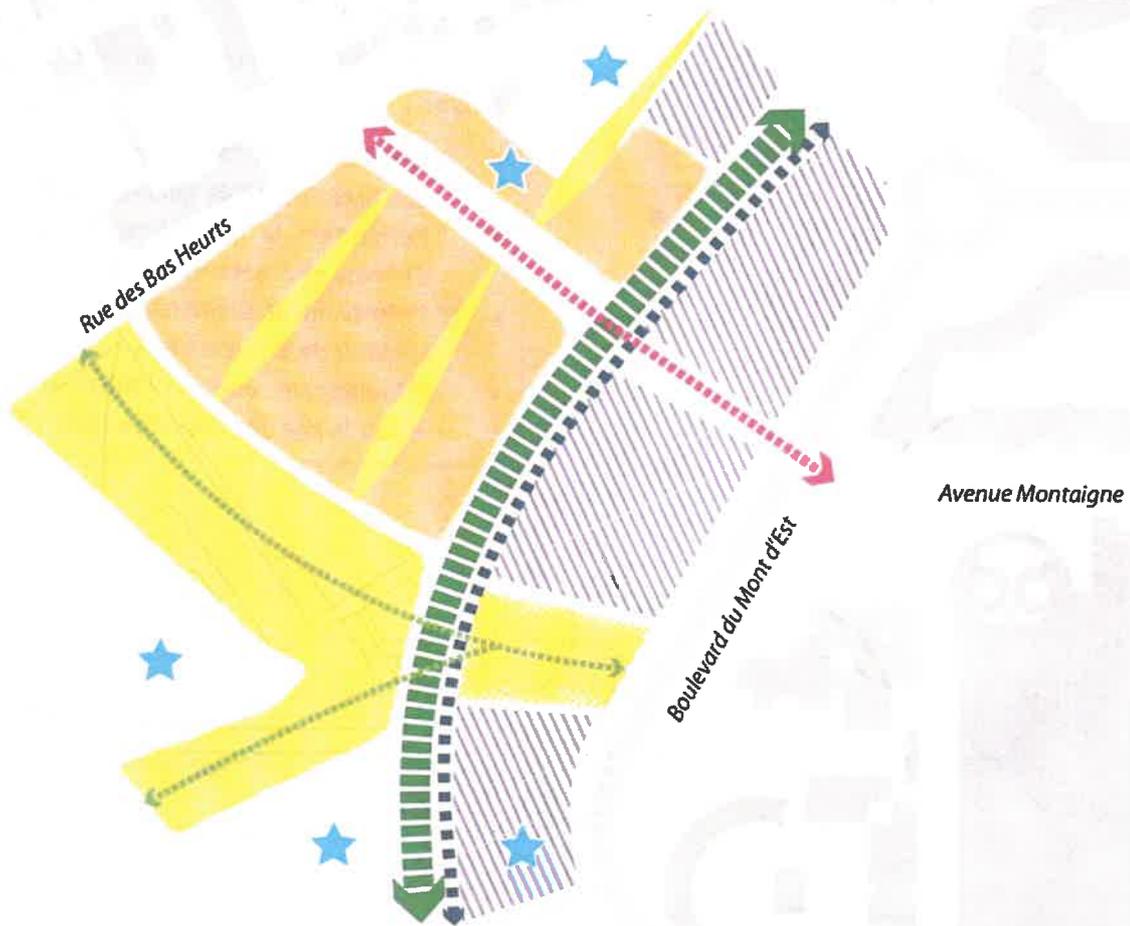


Reconnecter les impasses à la trame des voiries



Requalifier le boulevard du Champy-Richardets en y aménageant des liaisons piétonnes et cyclables

Principes d'aménagement :



Enjeux de l'OAP :

Permettre la réalisation du programme de la ZAC dont les projets sont déjà avancés. Le projet est structuré par un aménagement paysager de qualité découlant de la topographie marquée du site, et garantit la réalisation d'une offre d'équipements publics ambitieuse.

 Îlots à dominante de logements (hauteur plafonnée à R+6)

 Îlots à dominante de bureaux (Hauteur plafonnée à R+8)

 Principe de localisation des principaux équipements publics



Créer un vaste parc paysager



Créer une place piétonne en balcon



Créer une promenade en belvédère



Créer une large promenade permettant la liaison vers le centre-ville et Maille Horizon Sud

Requalifier le boulevard du Mont d'Est en assurant la sécurité des usagers



Prolonger l'avenue Montaigne

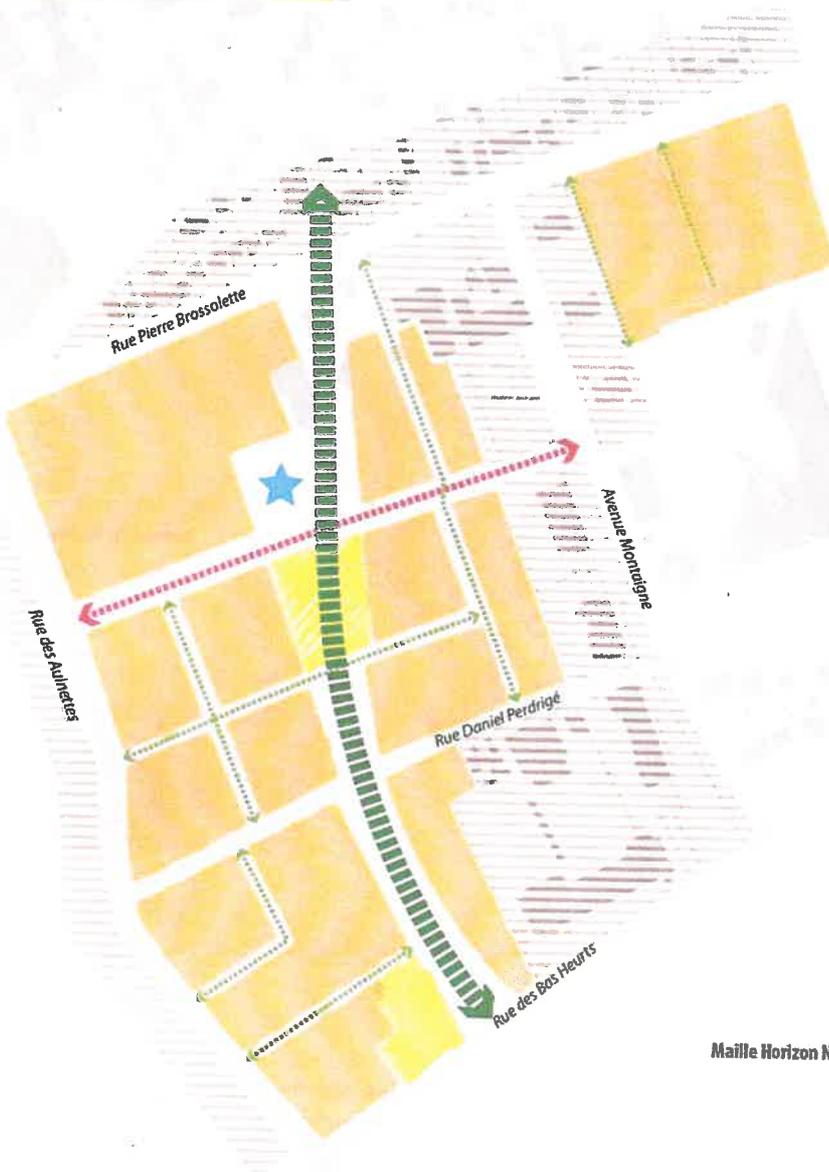


Développer des liaisons paysagées



Développer des venelles desservant les îlots de logements

Principes d'aménagement :



Maille Horizon Nord

Enjeux de l'OAP :

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

 Développer une offre à dominante de logement (maisons, intermédiaire, collectifs) avec une variabilité des hauteurs allant de R+1+c à R+4 et ponctuellement R+4+c en tenant compte des constructions basses existantes, par un abaissement des hauteurs des constructions voisines.

 Prendre en compte les quartiers limitrophes

 Principe de création d'un espace public

 Principe de création d'un espace vert public

 Principe de création d'un équipement public

 Prolonger le Parc de Maille Horizon Nord par la création d'un espace public central

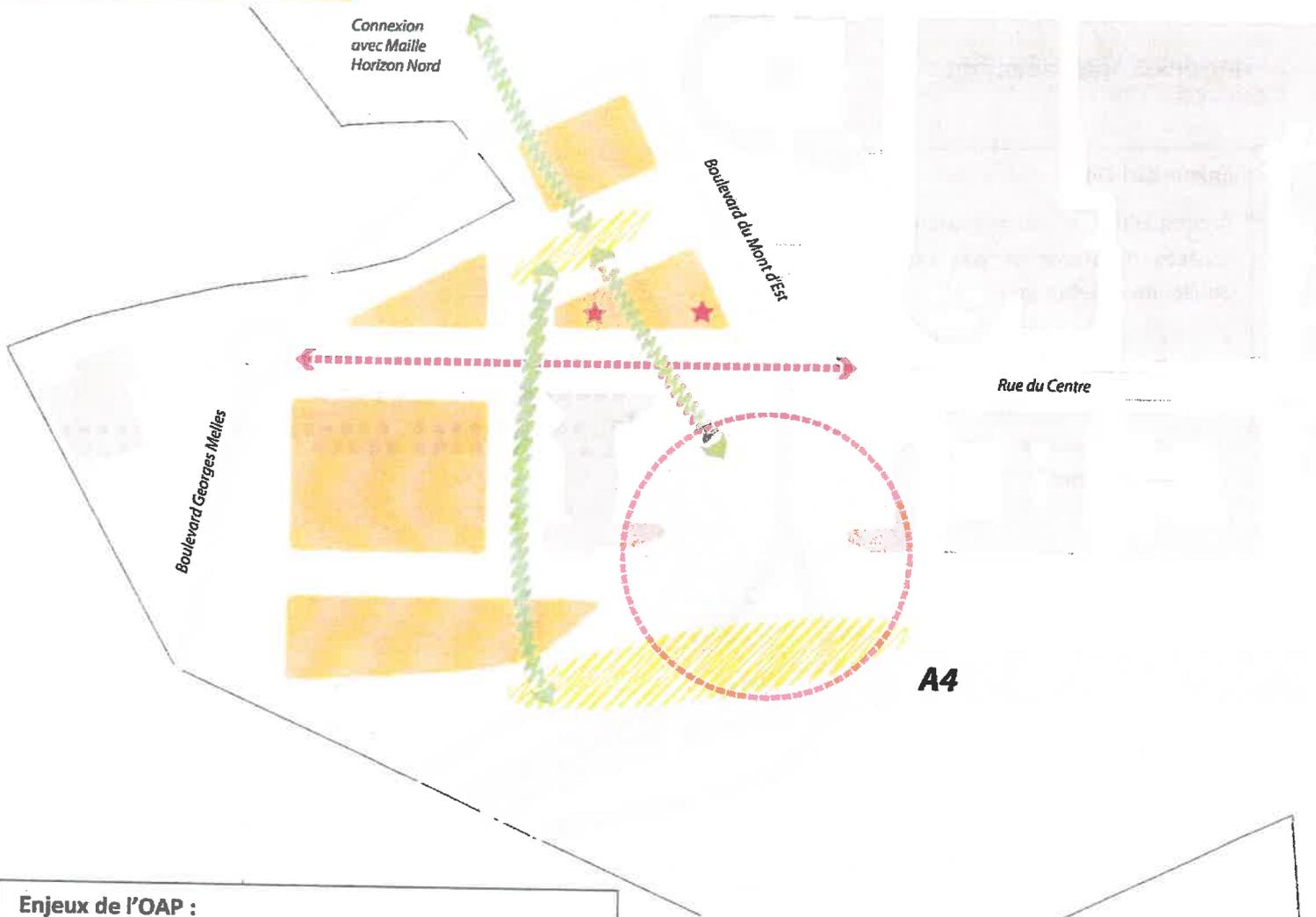
 Renforcer le maillage du quartier entre la rue Aulnettes et l'Avenue Montaigne

Requalifier les voies existantes. Élargir la rue des Aulnettes, pour en assurer la qualité des circulations des véhicules et des piétons.

 Principes de circulations piétonnes

7 MAILLE HORIZON SUD

Principes d'aménagement :



Enjeux de l'OAP :
 Finaliser l'aménagement de l'entrée de ville en cohérence avec Maille Horizon Nord et les Espaces d'Abraxas par la mise en œuvre d'un programme restant à préciser. Développer une façade emblématique le long de l'A4.

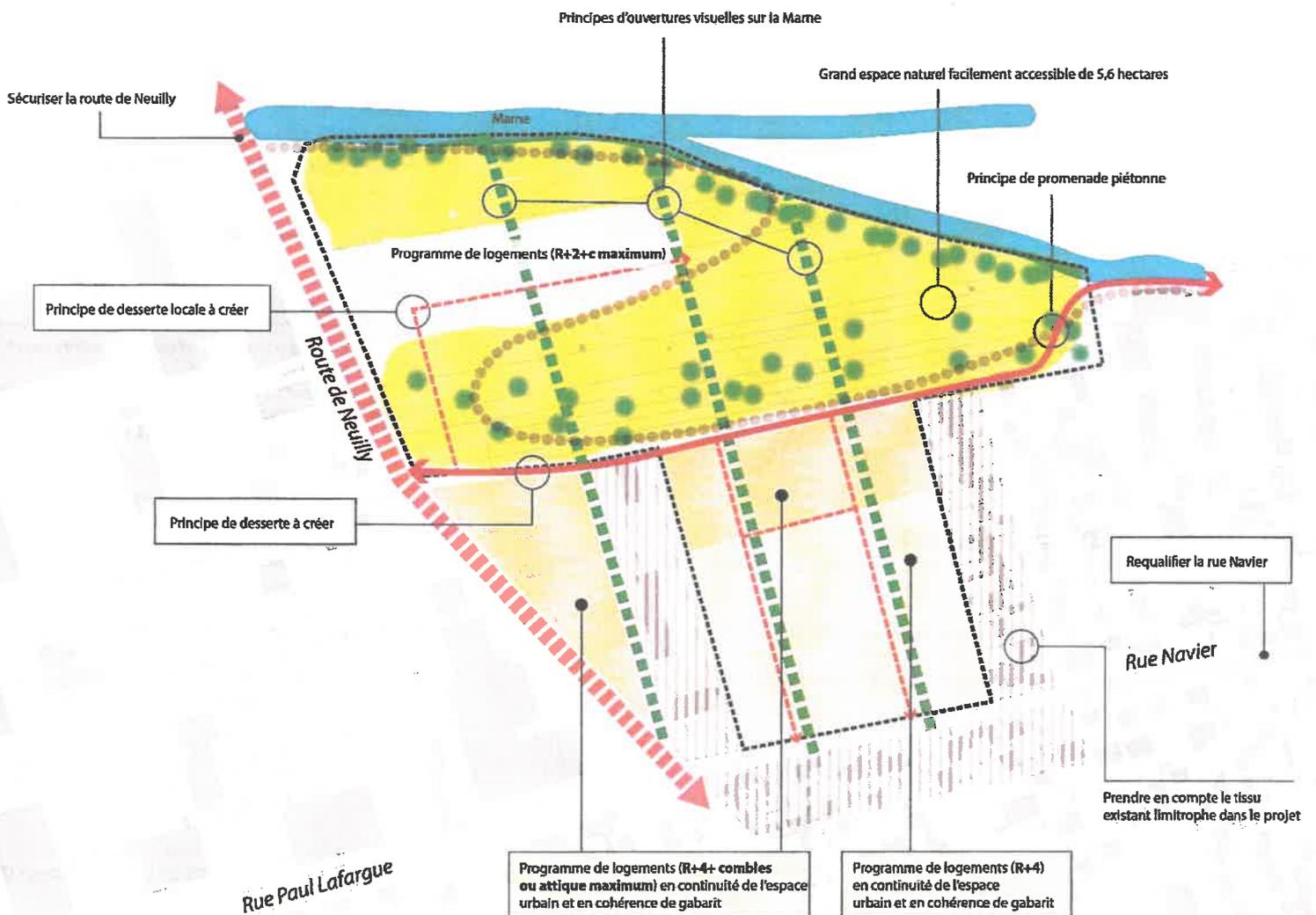
-  Développer des programmes mixtes (R+8 maximum)
-  Créer des espaces verts
-  Traiter l'entrée de ville
-  Prévoir la réalisation de « bâtiments signaux »

-  Voies existantes
-  Assurer les continuités écologiques
-  Créer un nouveau maillage viaire dans le prolongement de la rue du Centre

Principes d'aménagement :

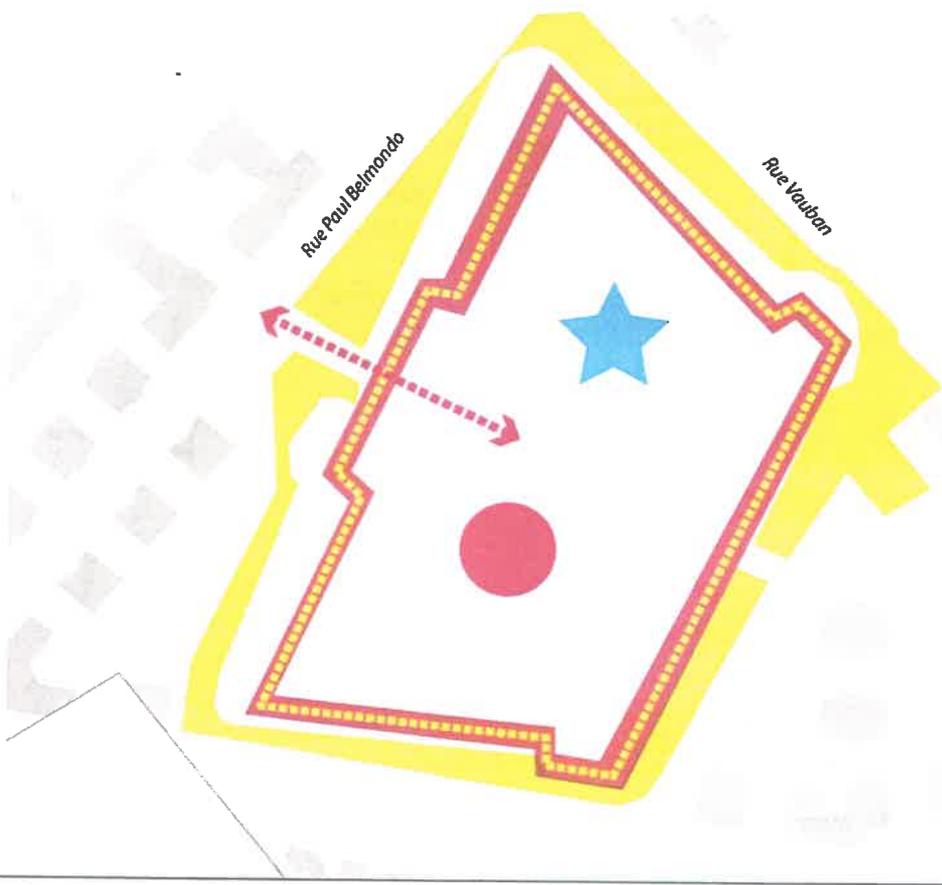
Enjeux de l'OAP :

Créer un éco-quartier autour d'un vaste parc en bord de Marne afin de révéler le fleuve aux habitants et aux quartiers voisins. Y proposer une offre variée de logements.



11 FORT DE VILLIERS

Principes d'aménagement :



Enjeux de l'OAP :
 Permettre la réalisation d'un projet sur un site d'exception qui révèle au public la qualité patrimoniale et paysagère du fort.

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

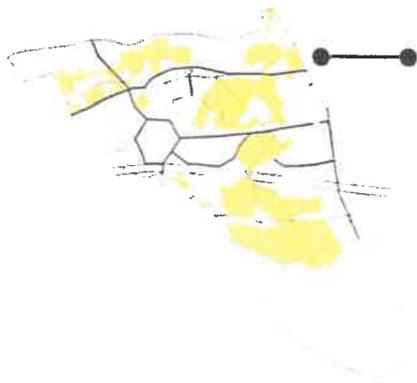
Orientations programmatiques attendues :

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

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

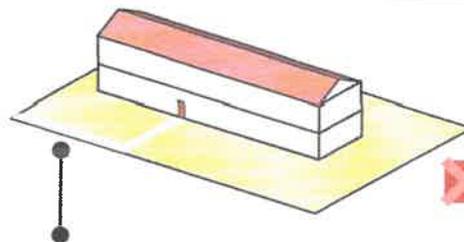
Principes d'aménagement :

Dispositions applicables en cas de construction de plus de deux logements en zone pavillonnaire (UC).



L'OAP dans la continuité du PADD permet de fixer les orientations d'aménagement qui doivent assurer le respect des formes bâties et l'organisation urbaine caractéristiques des quartiers pavillonnaires de la ville.

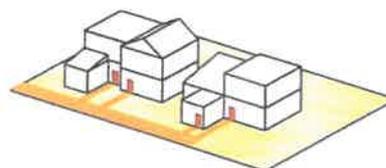
Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone UC



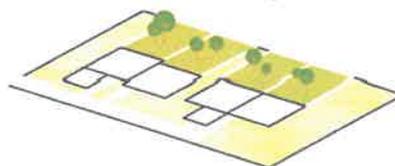
Les nouvelles opérations comportant plus de 2 logements ne doivent pas être constituées de bâtiments à la volumétrie homogène et uniforme (bâtiments longiligne, volumétrie d'un seul tenant...)

Les dispositions visent à développer les constructions sous forme de maisons de ville.

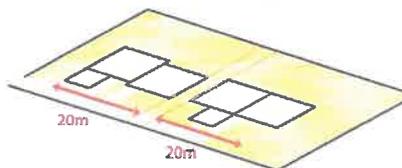
- Il convient de privilégier la création d'accès indépendants depuis l'extérieur pour chaque logement. En revanche l'accès des véhicules et leur stationnement pourra être mutualisé.



- La réalisation d'un espace extérieur (jardin, terrasse) doit être privilégiée.



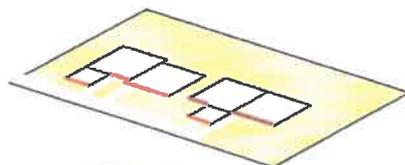
- Une construction ou un ensemble de constructions contiguës de pourra pas présenter un linéaire de façade de plus de 20m.



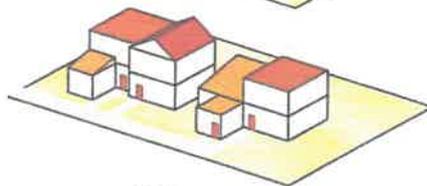
DISPOSITIONS RECOMMANDEES

(au moins l'une de ces dispositions devra être obligatoirement mise en œuvre)

- L'implantation des constructions devra intégrer un rythme permettant d'éviter une monotonie de façade.



- Les constructions devront présenter une diversité des hauteurs (avec un maximum de R+1+Combles).



- Les façades devront présenter une diversité de parements et de menuiseries.

