



Plan Local d'Urbanisme

2.1 Diagnostic et état initial de l'environnement

Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 8 février 2019

Sommaire

INTRODUCTION	p. 5
DIAGNOSTIC TERRITORIAL	p. 13
1. L'évolution urbaine	p. 15
2. La morphologie urbaine	p. 20
3. Les équipements	p. 29
4. Le patrimoine	p. 37
5. Le diagnostic foncier	p. 50
6. Le fonctionnement urbain	p. 65
DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE	p. 82
1. Les habitants	p. 84
2. Les logements	p. 94
3. Les activités socio-économiques	p. 111
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	p. 123
1. Les caractéristiques physiques du territoire	p. 125
2. Les espaces naturels et protections	p. 139
3. Les risques et nuisances	p. 156
4. Les réseaux techniques urbains	p. 171
5. Le développement durable et les énergies renouvelables	p. 177
ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX	p. 179
GLOSSAIRE	p. 183



INTRODUCTION



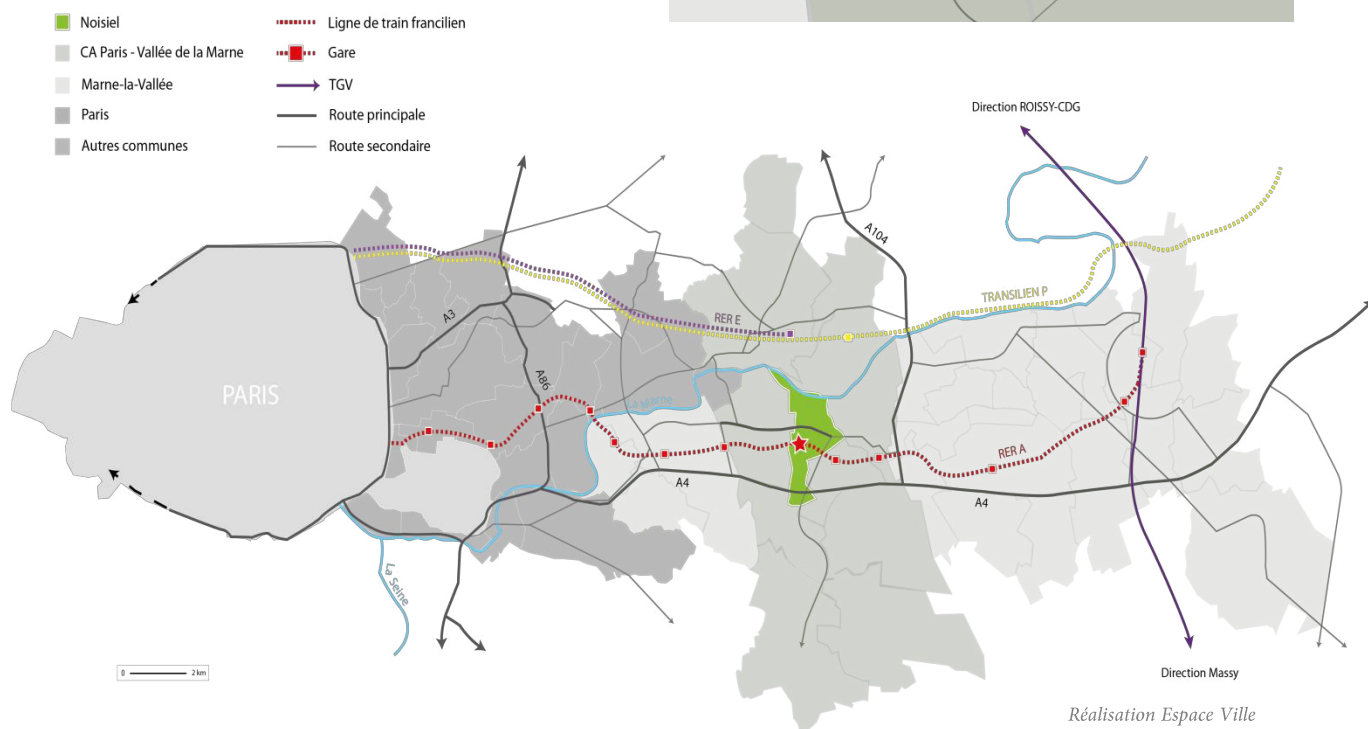
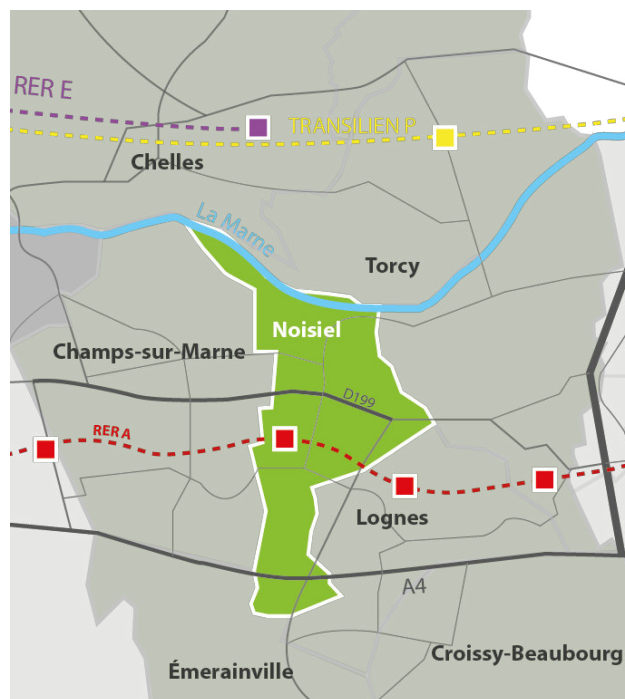
1. Le contexte territorial

A. La localisation de la commune

La commune de Noisiel se situe au Nord Ouest du département de Seine-et-Marne et fait partie de la communauté d'agglomération de Paris – Vallée de la Marne. Elle est située sur un territoire attractif entre la métropole parisienne, 30 km à l'Ouest et le site Disneyland à l'Est.

Son territoire, de 4,4 km², bordé par la Marne au Nord, est limitrophe à 6 communes. La ville de Noisiel dispose de sa propre gare qui permet au RER A de desservir ce territoire. Outre le RER A qui relie Paris à Chessy, à proximité se trouvent les gares de Chelles (RER E) et Vaires-Sur-Marne (Transilien P).

Le maillage de la trame viaire est conséquent. Noisiel est traversé par l'A4 reliant Paris avec l'Est de l'Île de France. La proximité de l'A104, en direction du Nord ne fait que renforcer sa connexion avec le reste du territoire. Outre les autoroutes, il existe d'autres axes importants comme la D199 et la D499 qui traversent le territoire communal.

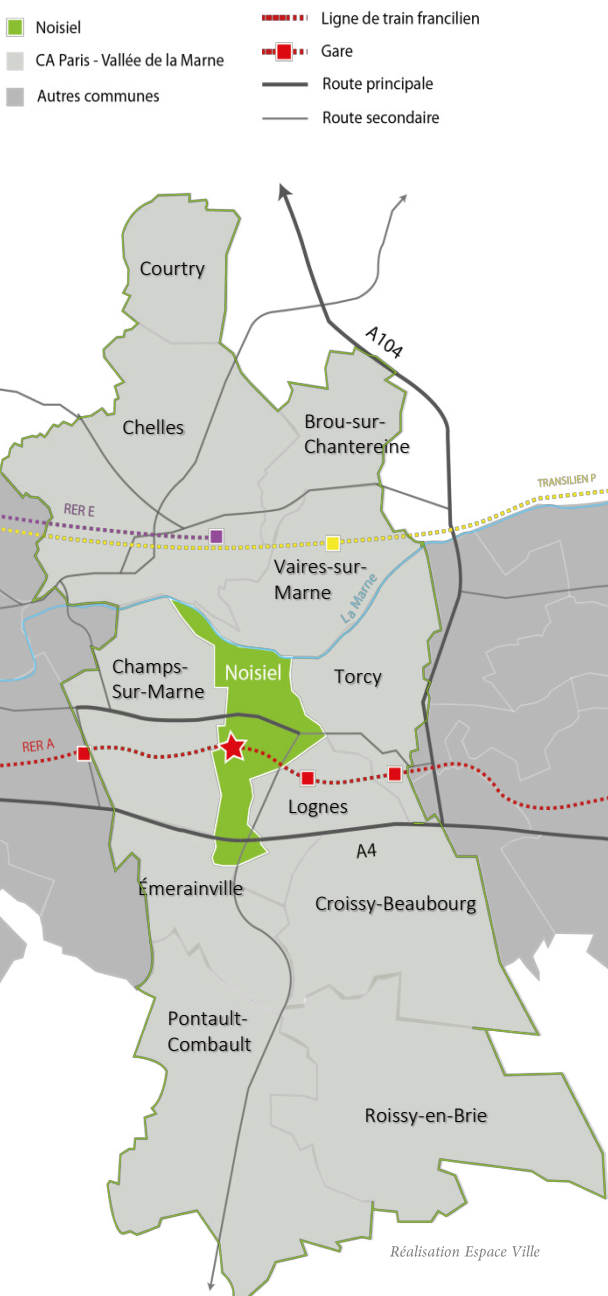




1. Le contexte territorial

B. La Communauté d'Agglomération Paris – Vallée de la Marne

Noisiel au coeur de la communauté d'agglomération



La Communauté d'agglomération Paris – Vallée de la Marne existe depuis le 1^{er} janvier 2016 suite à la fusion de la Communauté d'agglomération de Marne la Vallée - Val Maubuée avec deux autres communautés d'agglomération.

Celle-ci est composée de 12 communes de 2 000 à 53 000 habitants regroupant une population totale de plus de 225 000 habitants. La population est jeune, avec 43 % des habitants qui ont moins de 30 ans. L'intercommunalité s'étend sur environ 95,9 km² dont environ 40% d'espaces verts.

Les compétences obligatoires :



Aménagement
du territoire



Développement
économique



La politique de
la ville



Equilibre social de
l'habitat

Les autres compétences :



Protection de
l'environnement



Gestion réseau de
chaleur par géothermie



Gestion de la maison de
justice et du droit



Soutien à la
pratique sportive



Gestion des aires
d'accueil des gens du
voyage



2. Les documents supra-communaux

A. Le SDRIF

Le nouveau SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations au territoire de Noisiel.

- **Les espaces à protéger :**

Le secteur du parc de Noisiel, les abords de la Marne et le sud de la commune (avec la liaison verte et la continuité écologique) sont identifiés comme des espaces verts à préserver. Ces espaces ne pourront pas faire l'objet de projet de construction dans le présent PLU

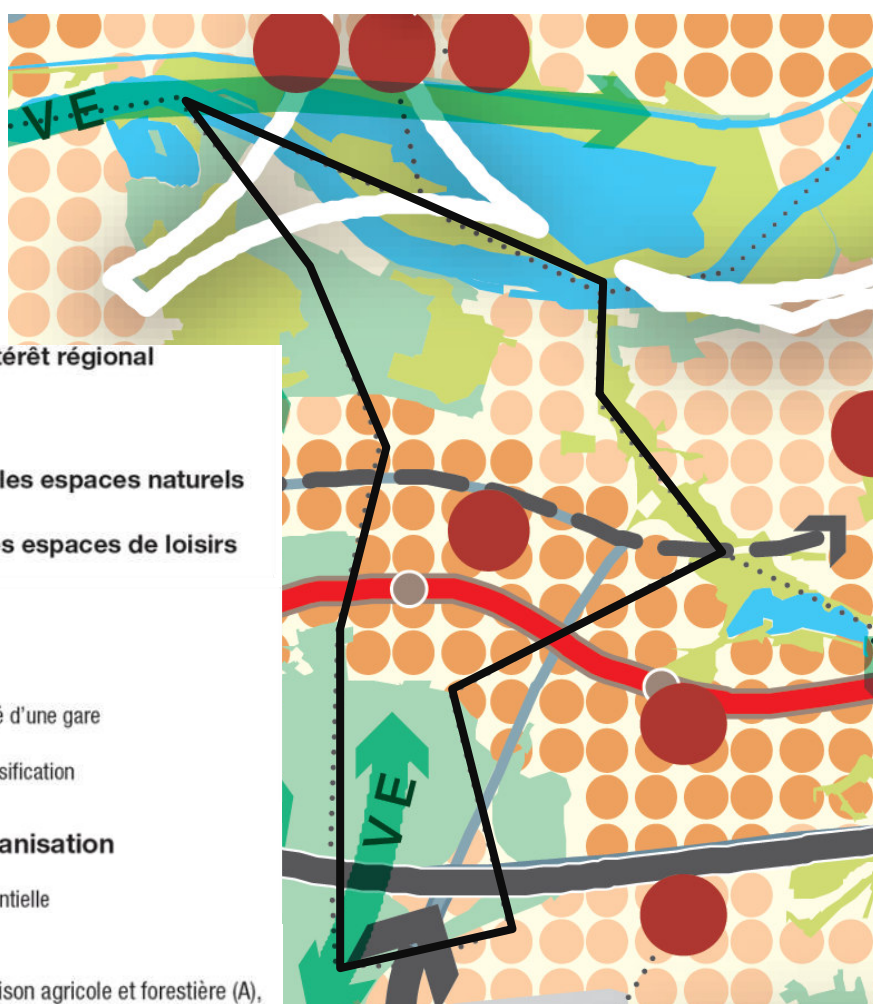
- **Les espaces à densifier à proximité d'une gare :**

À proximité d'une gare, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre :

15% minimum d'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat soit la construction minimum de 871 logements au sein de l'enveloppe urbaine. La commune de Noisiel a atteint quasiment 60% de l'objectif de densification du SDRIF avec entre 2013 et 2017, environ 520 logements (en cours ou délivrés).

Sur le reste du territoire la règle des 10% s'applique (cité ouvrière et domaine de châteaubriand)

Un secteur à fort potentiel de densification est identifié, c'est celui de la Ferme du Buisson où il existe d'ores et déjà des projets de densifications en cours ou à venir.



- Les fronts urbains d'intérêt régional**
- Les espaces agricoles**
- Les espaces boisés et les espaces naturels**
- Les espaces verts et les espaces de loisirs**

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle

Les continuités

- Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)



2. Les documents supra-communaux

B. Le PLH du Val Maubuée

C'est le deuxième Programme de l'Habitat approuvé en 2012, il s'étend sur la période 2015-2020. Le nombre de logements recensés à Noisiel en 2009 est de 5 713.

Objectifs de construction neuve de logements sur la période 2015-2020 :

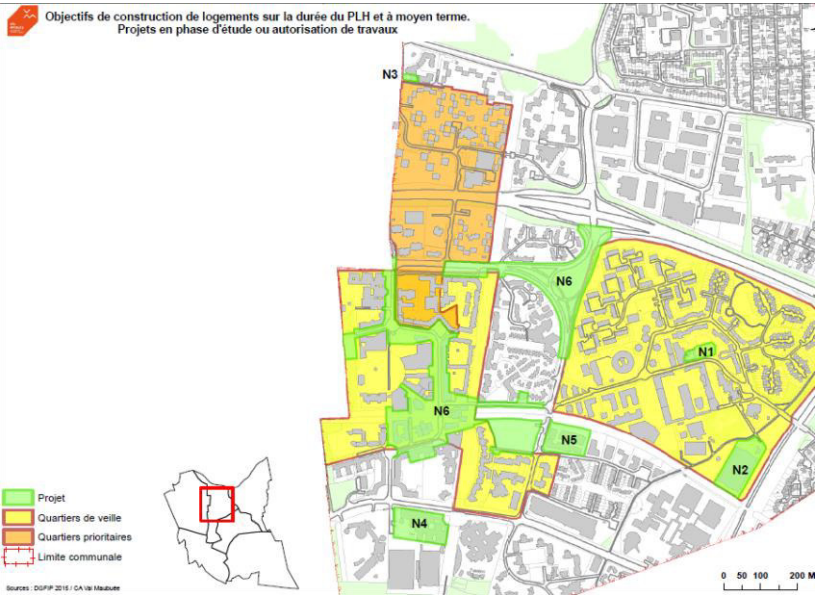
- 1 019 logements soit 204 logements par an.
- 231 logements en résidence sociale étudiantes
- 788 logements en accession à la propriété

Tableau détaillé du nombre de logements à construire :

NOISIEL	2015-2017	2018-2020	A moyen terme
Quartier de la Ferme du Buisson	92	50	
Quartier des Deux Parcs			A définir
Emprise Ecole RATP	90		
Luzard 2		103	
Quartier du Luzard	231		
		75	
	25		
		100	
		75	A définir
		113	
		65	
			75
TOTAL	438	581	75
2015-2020	1019 logements		

Source : PLH Val Maubuée

Localisation des sites de renouvellement urbain :

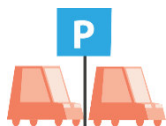


Source : PLH Val Maubuée



2. Les documents supra-communaux

C. Le PDUIF



STATIONNEMENT VÉHICULE

Les constructions à destination d'habitation

Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Noisiel : 1,93) :

Les restrictions du PDUIF sont alors une limitation de 2,9 places de stationnement par logement maximum. La commune peut également si elle le souhaite inclure une disposition pour les places visiteurs.

Concernant les bureaux :

- Pas plus d'une place pour 45m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une gare.
- Pas plus d'une place pour 55m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare.



STATIONNEMENT VÉLO

Habitat collectif :

0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Bureaux :

1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

Activités / commerces de plus de 500 m², industrie et équipements publics :

A minima une place pour 10 employés

Etablissements scolaires (écoles primaires, collèges, lycées, universités) :

Une place pour 8 à 12 élèves.



DIAGNOSTIC TERRITORIAL



1. Évolution urbaine

A. L'histoire de Noisiel

Du XIème siècle à la fin du moyen âge : le moulin, une centralité dans l'organisation spatiale de Noisiel



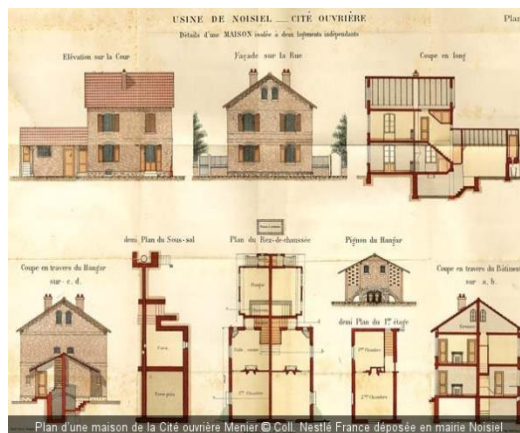
La Marne qui passe dans le territoire noisiélien a été un facteur déterminant pour le développement de la ville. Ce n'est pas autour de l'église que les habitants se sont organisés mais bien autour d'un moulin. Le moulin de Noisiel a été construit au XIème siècle et assurait la mouture de céréales. Il faudra attendre 4 siècles pour qu'un port fluvial permette le développement du commerce et l'acheminement du bois vers Paris. Le moulin et les terres de Noisiel ont longtemps appartenu à des seigneurs dont le Duc de Levis.

L'arrivée de la famille Menier et le développement des activités : du village originel à la cité ouvrière

Un élément décisif va façonner de manière radicale le visage de Noisiel. Le pharmacologue parisien, Antoine Brutus Menier, s'installe en 1825 dans la commune. Avec l'acquisition du moulin hydraulique et de sa roue pendante, il commence la fabrication industrielle des poudres pharmaceutiques. En parallèle, la production de chocolat permet d'obtenir l'enrobage nécessaire pour les produits pharmaceutiques.

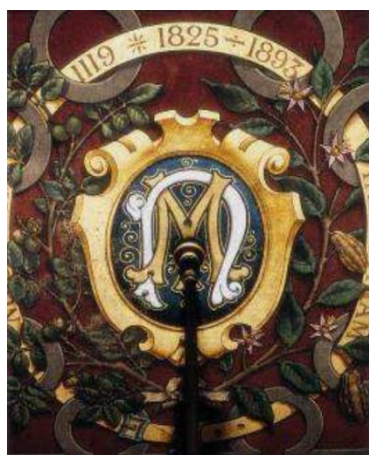
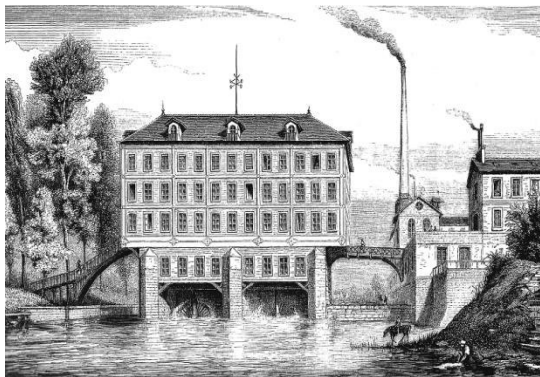
A partir de 1860, la production pharmaceutique déménage à Saint Denis, et la famille Menier, à Noisiel, développe la production chocolatière. Le village originel disparaît jusqu'à sa dernière trace pour renaître sous une nouvelle forme : celle de la cité ouvrière. Cette transformation radicale a été conduite par l'architecte ingénieur Jules Saulnier.

Tout comme la ville, le moulin va subir des transformations pour adapter l'offre à la demande. L'entreprise Menier étant florissante, la nécessité de moderniser les facteurs de production s'est avérée indispensable. Ainsi, en 1842, il fut démolé et reconstruit puis de nouveau transformé en 1872 par Jules Saulnier pour devenir le bâtiment actuel.





1. Évolution urbaine



A la fin du XIXème siècle, l'entreprise Menier est primée lors de plusieurs expositions universelles et en 1900 elle est détentrice de 50 % des parts mondiales du marché du chocolat. Cette apogée se termine lors du siècle suivant, avec les différentes pénuries durant la seconde guerre mondiale et la concurrence internationale de plus en plus croissante. Le retrait de la famille Menier à Noisiel s'est marqué par des vagues de licenciement. Aujourd'hui, le moulin est devenu le siège social de Nestlé en France.

La famille Menier a marqué l'histoire de la commune par l'activité et la renommée de leur entreprise, mais également de leur implication dans le paysage politique local. De 1859 à 1967 les industriels Menier sont élus maire de père en fils. L'expression de ce pouvoir politique se retrouve dans l'ancienne mairie dans la salle de délibération avec les lettres M (Menier) et N (Noisiel) entrelacées et bordées de branches de cacaotier qui symbolisent le lien qui unit le destin de Noisiel à cette famille.

A partir des années 60, la ville nouvelle de Marne-la-Vallée impulse une nouvelle dynamique à Noisiel

C'est en 1965, avec le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme que la création de villes nouvelles en périphérie de Paris est planifiée. A Noisiel, avec la création de Marne-la-Vallée, la commune se voit doter de nouveaux quartiers résidentiels « modernes », de nouveaux équipements publics et de nouvelles infrastructures de transport.

Sur le territoire noisiélien, 6 quartiers sont directement issus de cette politique publique :

- La Ferme du Buisson (1973-1975)
- La Remise-aux-fraises (1974-1979)
- Les Deux-Parcs (1974-1979)
- Le Bois-de-la-Grange (1980)
- Le Front-Populaire
- Le Luzard (1984-1986)

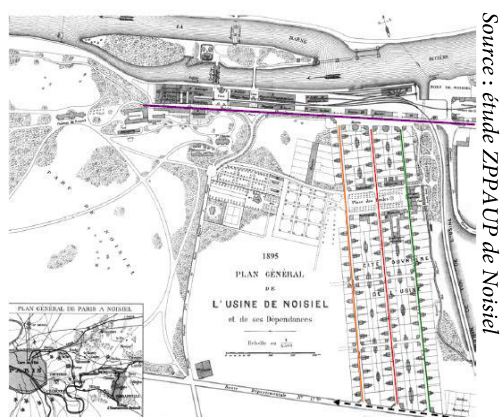
La construction de ces nouveaux quartiers résidentiels s'est accompagnée par le développement d'une zone d'activité à proximité de la zone d'habitat Front Populaire à partir de 1979.



1. Évolution urbaine

B. Évolution de l'urbanisation depuis 1911

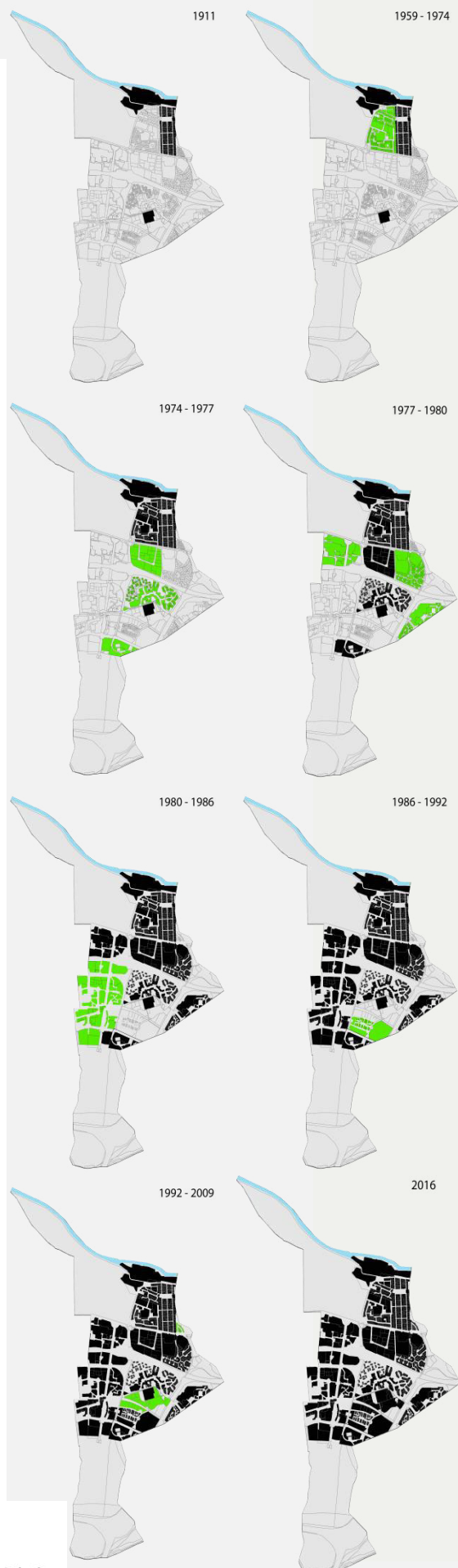
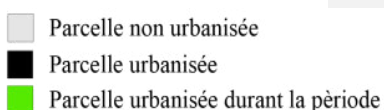
En 1895, l'entreprise Menier est en pleine expansion et le développement urbain s'organise autour de 3 axes allant du Nord au Sud. Cette première expansion urbaine va donner naissance à la cité ouvrière. L'expansion de la ville s'est effectuée à partir d'une planification urbaine pensée pour que la ville puisse fonctionner en autarcie.



Le départ des Menier change l'organisation urbaine et politique. Cette nouvelle organisation est symbolisée par la nouvelle mairie en 1967 mais aussi par une nouvelle planification urbaine mise en place par les nouveaux élus.

Une des premières mesures est la création du quartier de la Pièce aux Chats de 1959 à 1974. Il a pour objectif de répondre à l'urgence des ouvriers ne pouvant pas racheter leur logement de la cité ouvrière et se voyant en être expulsés. Les premiers logements collectifs voient ainsi le jour sur la commune de Noisiel.

A partir de 1974-1975, Noisiel passe du village à la ville nouvelle. Durant cette phase, l'urbanisation se dessine autour des axes structurants du territoire. Noisiel est désenclavé et s'ouvre sur les territoires avoisinants. La construction de ces logements s'accompagne également de la création de nombreux équipements publics pour répondre à l'accroissement démographique.

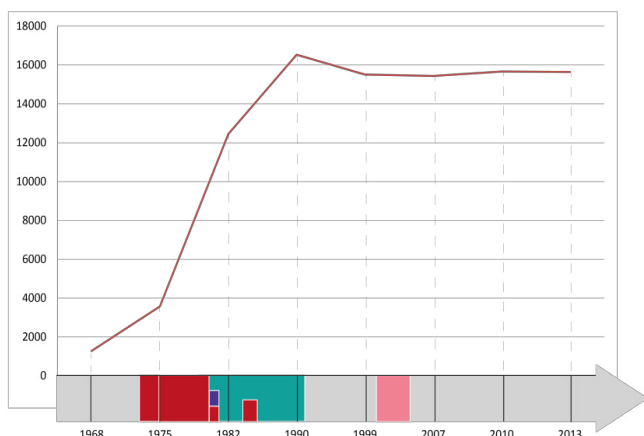




1. Évolution urbaine

Afin d'endiguer la croissance démographique de la ville de Paris et résorber les problèmes d'habitats insalubres, la commune de Noisiel composante de Marne-la-Vallée a bénéficié de ce rééquilibrage démographique. Noisiel qui était jusqu'alors principalement une cité ouvrière, va bénéficier suite à la création des nouveaux quartiers résidentiels, d'une forte hausse de sa population.

Évolution démographique de la commune de Noisiel depuis 1968



- Création quartiers résidentiels
- Aménagement de quartiers existants
- Création zone d'activité
- Mise en activité de la gare de Noisiel

Réalisation Espace Ville

La création du premier quartier contemporain, la Ferme du Buisson, entre 1973 et 1975 puis des quartiers de la Remise aux Fraises et des Deux Parcs achevés en 1979 ont fait augmenter la population d'environ 7000 habitants. En 1980, la mise en service de la gare de Noisiel avec la ligne A qui relie Paris à Marne-la-Vallée et la création de deux autres quartiers, Le Bois-de-la-Grange en 1980 et Le Lizard de 1984 à 1986 n'ont fait que conforter cette tendance. En 1990, la commune de Noisiel comptait 16 525 habitants alors que 22 ans plus tôt, elle n'en avait que 1 274.

L'urbanisation de Noisiel

1ère phase : la cité ouvrière de la famille Menier au XIXème siècle

2ème phase : la ville nouvelle avec le Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1965 et les premières constructions en 1973.

Noisiel est aujourd'hui structuré en 11 quartiers différents. Les quartiers les plus anciens sont ceux de la cité ouvrière qui ont remplacé les anciennes bâtisses. Certains quartiers sont issus de la politique de la ville nouvelle, d'autres apparaissent en marge de cette politique.



- La Marne
- ★ Sites historiques
- ★ Gare de Noisiel
- Cité Menier
- La Pièce aux Chats
- Quartier de la Ferme du Buisson
- La Remise aux Fraises
- Le Bois de la Grange
- Les Deux Parcs
- Noisiel II
- Le Lizard
- Le Buisson Saint Antoine
- Domaine de Châteaubriand
- Front Populaire
- Site de la Chocolaterie
- La Mare Blanche



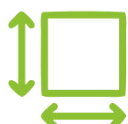
1. Évolution urbaine

C. Noisiel Aujourd'hui

Les chiffres clés (INSEE ; 2016) :



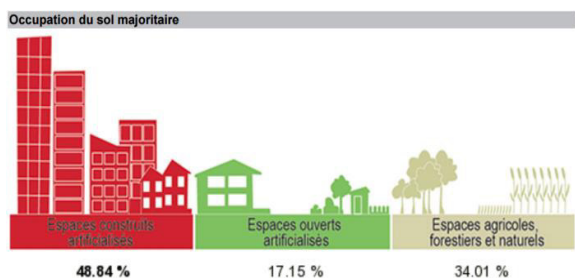
15 632 habitants¹



4,36 km²



3590 hab/km²



Source : IAU IdF

	Surface 2008	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	117,80	117,80	0,00
2 Milieux semi-naturels	0,00	0,00	0,00
3 Espaces agricoles	18,56	18,56	0,00
4 Eau	10,40	10,40	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	146,76	146,76	0,00
5 Espaces ouverts artificialisés	74,65	74,30	-0,35
Espaces ouverts artificialisés	74,65	74,30	-0,35
6 Habitat individuel	59,32	59,32	0,00
7 Habitat collectif	36,65	37,14	0,49
8 Activités	34,18	34,58	0,40
9 Equipements	23,53	23,19	-0,34
10 Transports	56,47	56,56	0,08
11 Carrières, décharges et chantiers	0,66	0,37	-0,29
Espaces construits artificialisés	210,81	211,16	0,35
Total	432,22	432,22	0

Source : IAU IdF

Sur le territoire communal, selon les données de l'IAU d'Île-de-France, quasiment la moitié de la superficie serait des espaces construits. Les espaces agricoles, forestiers et naturels, qui occupent 34 % de la superficie communale, sont localisés au Nord Ouest et au Sud du territoire. La distinction entre espaces urbanisés et espaces naturels peut être facilement faite. Cela s'explique entre autre par l'histoire de Noisiel et sa planification urbaine qui a été structurée que ce soit par la famille Menier ou par la politique de la ville nouvelle.

Dans le développement de Noisiel, l'habitat individuel a eu une place importante, dont la majeure partie se localise au Nord et à l'Est (Cité ouvrière, la Pièce aux Chats, la Remise aux Fraises, le Buisson Saint Antoine, le quartier de la Ferme du Buisson et une petite partie du quartier du Luzard). L'habitat collectif en revanche se situe davantage sur la frange Ouest (le Luzard et les Deux parcs). Les activités quant à elles, sont disséminées sur tout le territoire.

Depuis 2007, Noisiel enregistre une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (avec la construction du domaine de Chateaubriand) de 1,1 hectares. Le programme Chateaubriand a été délivré début 2008, en limite du parc Maubuée et à proximité du centre ancien. La consommation d'espaces naturels ces dernières années est donc faible.

Le programme Chateaubriand :



2007



2015

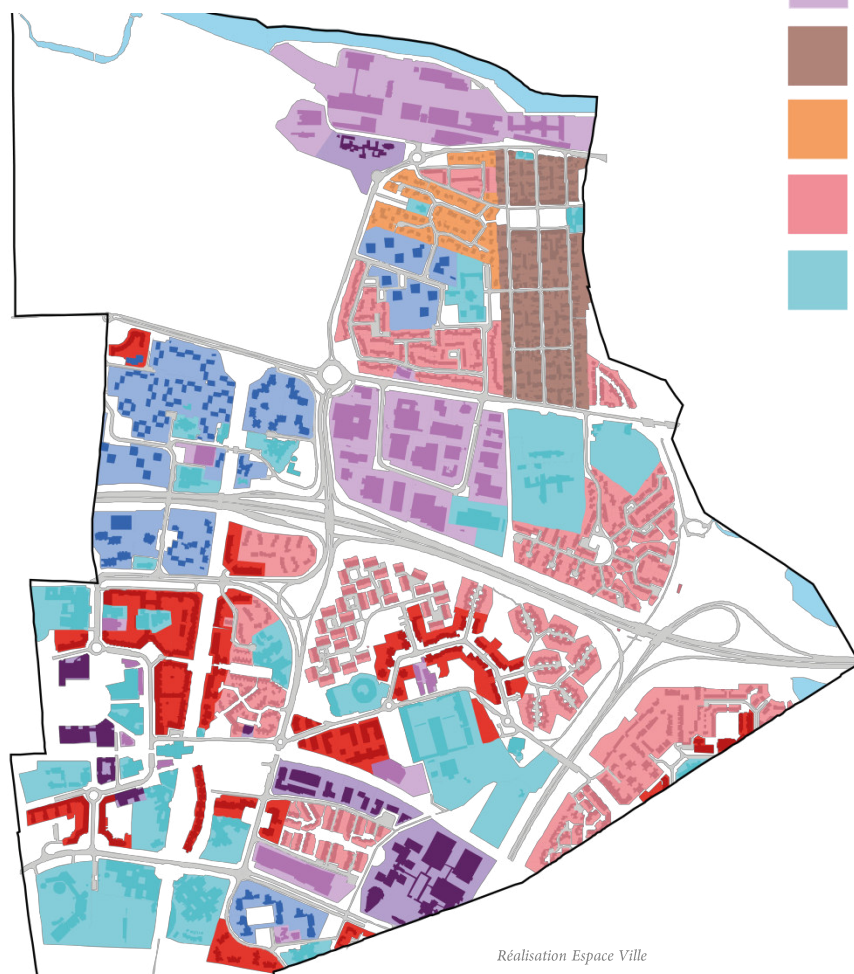
¹ Le concept de population totale est défini par le décret n°2003-485 publié au Journal officiel du 8 juin 2003, relatif au recensement de la population.



2. La morphologie urbaine

A. Analyse des formes urbaines

Noisiel a une morphologie urbaine diverse. En effet, il existe une mixité entre habitat collectif (quartier du Lizard, quartier des Deux Parcs etc.) et habitat individuel (Cité Ouvrière, la Remise aux Fraises, le Buisson Saint Antoine etc.). D'autres quartiers sont davantage mixtes avec par exemple le quartier de la Ferme du Buisson où l'on retrouve des logements collectifs à proximité de la ferme et le reste en logement individuel groupé. Concernant le logement individuel, l'organisation spatiale de Noisiel ne laisse quasi aucune place à l'individuel spontané. C'est un héritage à la fois de la planification lors de l'ère industrielle et de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée.

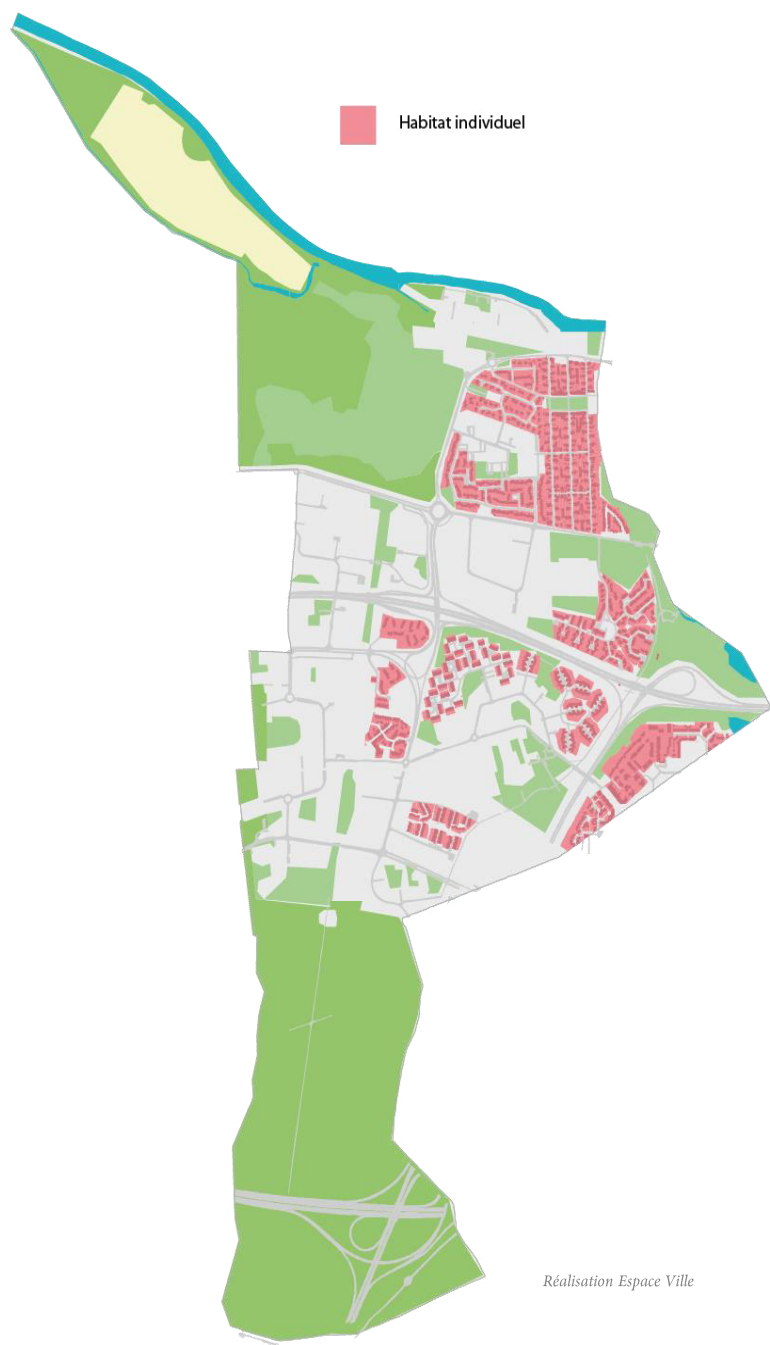




2. La morphologie urbaine

a) L'habitat individuel

L'habitat individuel de Noisiel est organisé, il n'y a pas à proprement parlé d'habitat diffus. La majorité de l'habitat individuel s'est formée grâce à des lotissements. Ces lotissements ont des trames architecturales différentes et la cité ouvrière reste atypique dans le paysage de la ville nouvelle.

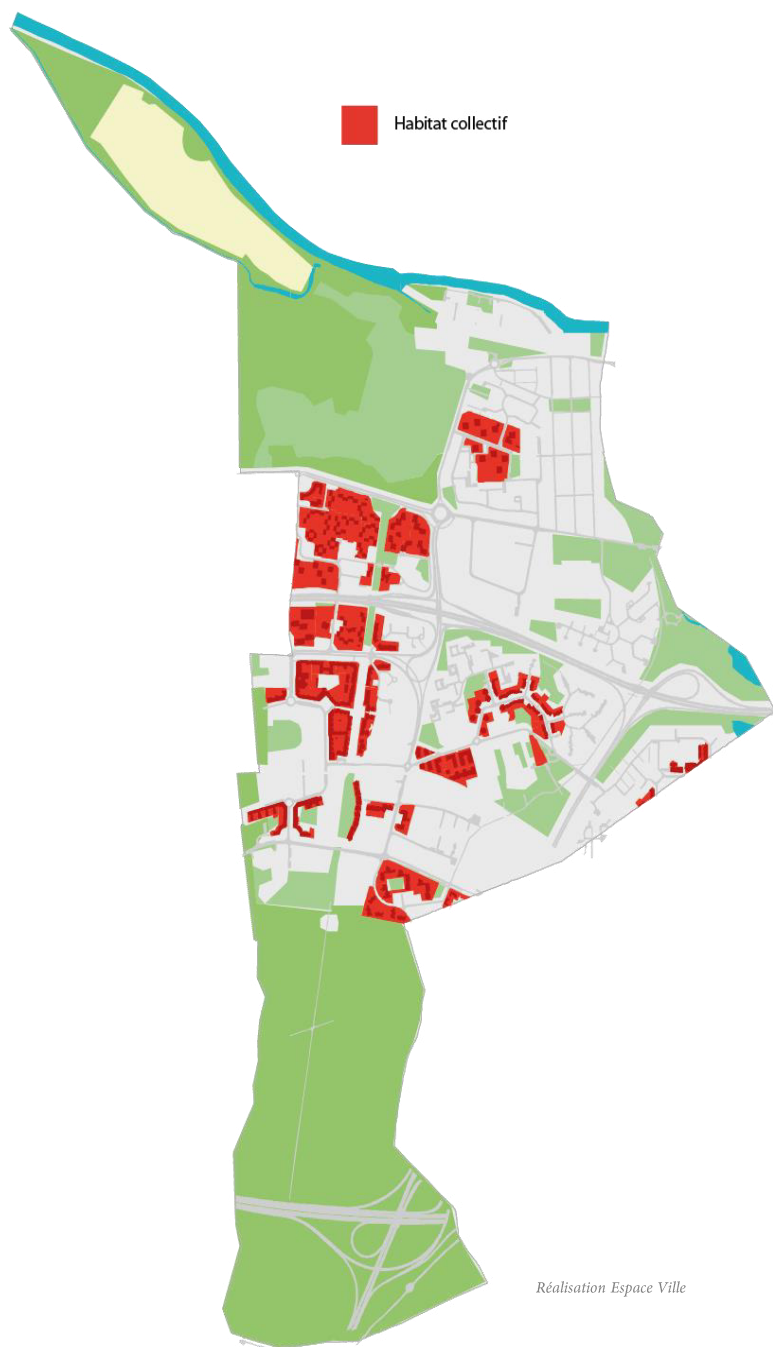




2. La morphologie urbaine

b) L'habitat collectif

L'habitat collectif s'est principalement développé dans la partie Ouest de la commune, avec la ville nouvelle. Le grand collectif urbain dans le quartier du Luzard près de la gare forme un ensemble urbain cohérent. Le reste de ce type d'habitat correspond à des collectifs en cœur d'îlot typiques des années 60/70.



Réalisation Espace Ville





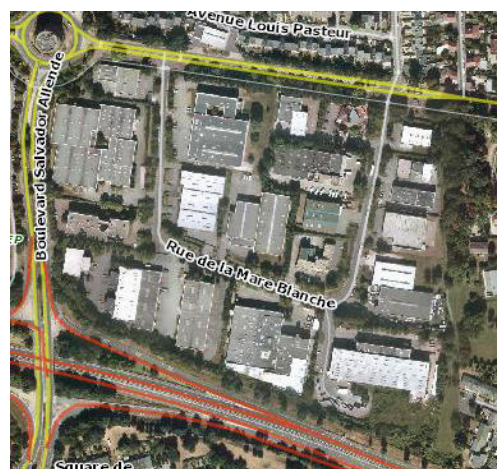
2. La morphologie urbaine

c) Les activités

Il existe 3 secteurs principaux pour les activités à Noisiel. Le secteur d'activité le plus important est la Mare Blanche au centre de la commune, à proximité de l'échangeur entre la D10P et la D199. La cité Menier avec le siège de Nestlé, reste historiquement une zone d'activité importante. Au sud se trouve une zone d'activité et de bureaux (Noisiel II) qui est partagée avec la commune de Lognes.



Réalisation Espace Ville





2. La morphologie urbaine

d) Les équipements

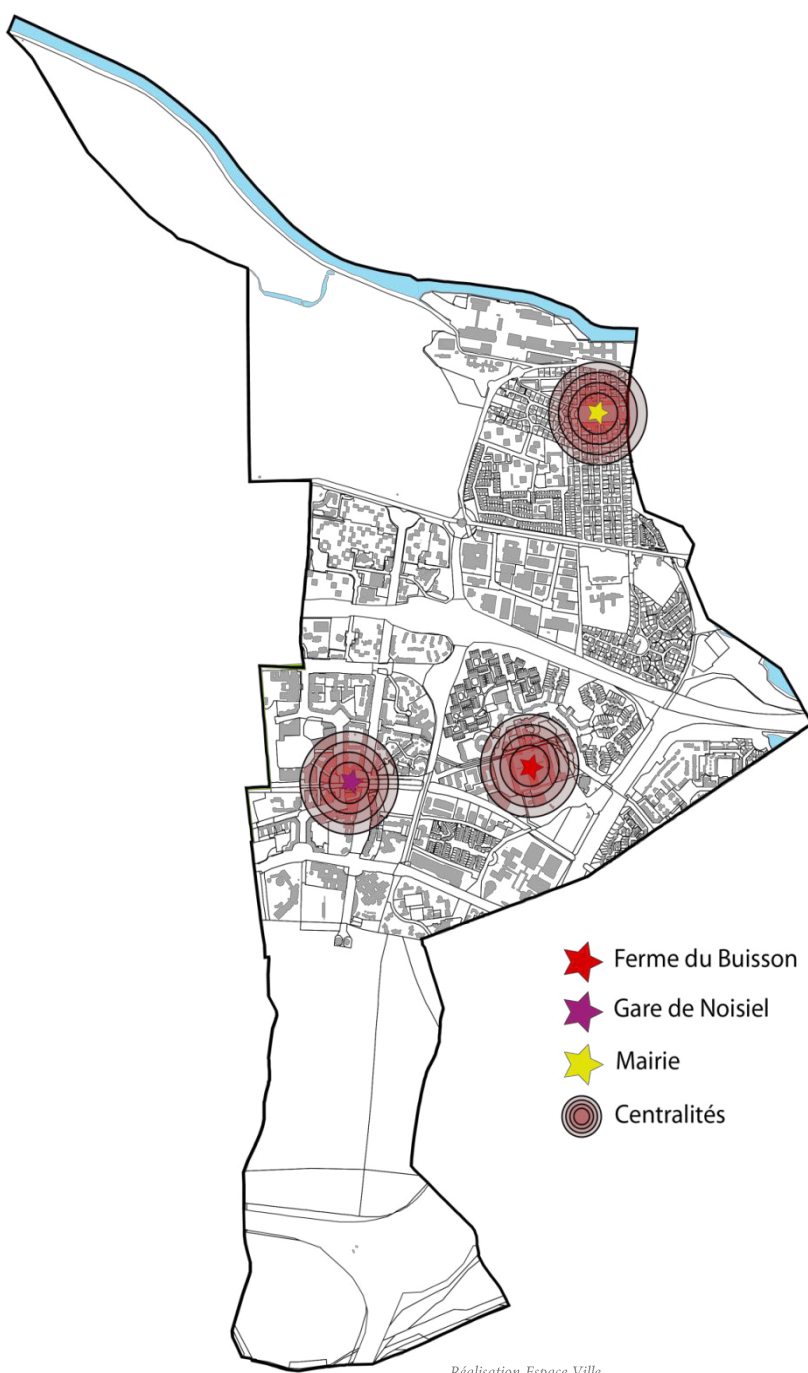
Il y a une densité forte d'équipements à Noisiel, notamment dans le quartier du Lizard à proximité de la gare. Les équipements sportifs sont concentrés en grande partie aux alentours de la Ferme du Buisson. Sur le périmètre communal, ce n'est pas moins de 7 groupes scolaires qui accueillent les jeunes Noisiéliens.





2. La morphologie urbaine

B. Les centralités de la commune



Réalisation Espace Ville

Noisiel s'organise autour de 3 polarité principales. La plus ancienne est située au cœur de la cité Menier, autour de **la place Emile Menier**. Elle abrite quelques commerces et services de proximité, des équipements structurants tel que l'Hôtel de Ville et offre un espace public généreux support de manifestation. Sa localisation excentrée par rapport au territoire et sa faible visibilité lui ont fait perdre sa qualité de cœur de ville au profit du **quartier du Lizard** lors de la construction de la Ville Nouvelle.

Ce quartier, et plus précisément le secteur constitué de la gare RER et du cours des Roches, constitue la principale centralité de la commune. Il abrite de nombreux équipements et des institutions de rayonnement supra-communal tel que la chambre régionale des comptes, ainsi qu'un marché. Il souffre en revanche d'un vieillissement de ses espaces publics et d'une baisse de qualité de son commerce de proximité.

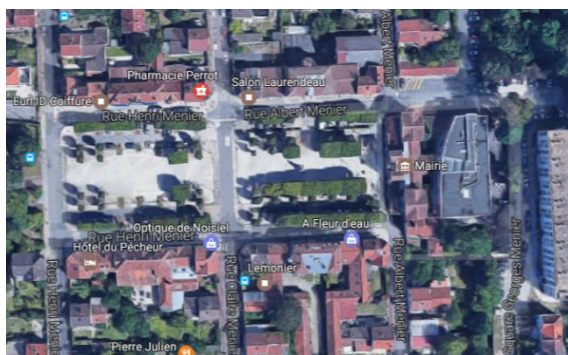
La Ferme du Buisson s'est imposée plus récemment comme la troisième polarité de la ville pour en devenir le cœur culturel et commercial.



2. La morphologie urbaine

a) La cité ouvrière

La mairie est organisée autour d'une place centrale. Elle est en plein cœur de la cité ouvrière. La place est à proximité de l'ancienne usine Menier qui est maintenant occupée par le siège de Nestlé France et reste un point touristique important. Un peu plus au sud se trouve la zone d'activités de la Mare Blanche. Dans une optique de protection patrimoniale de la cité ouvrière, il semble peu probable que ce secteur puisse être densifié. Néanmoins, il reste attractif grâce à son patrimoine historique, aux activités et à la proximité des équipements.

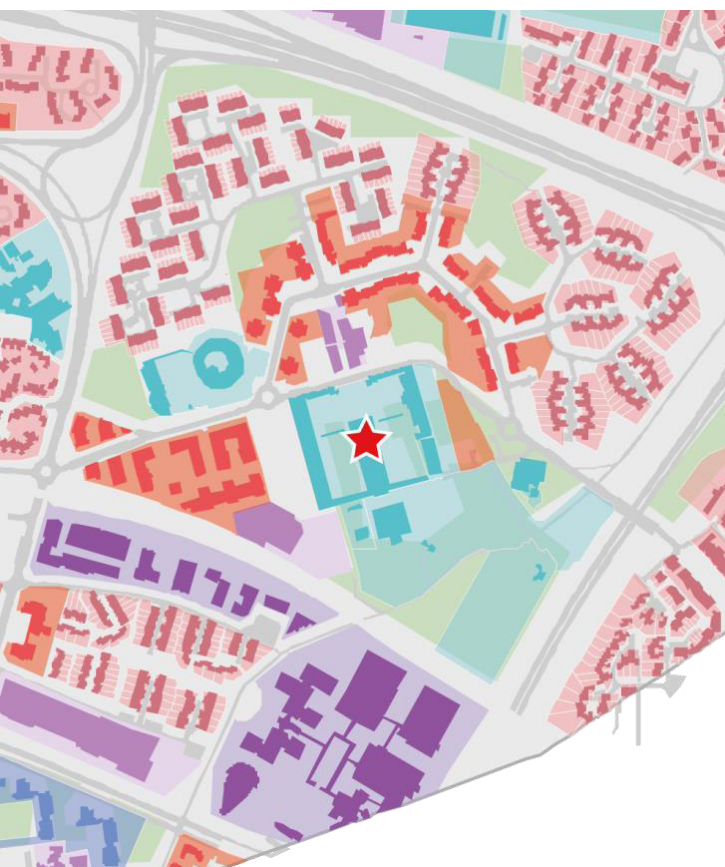


-  Cité ouvrière
-  Individuel organisé
-  Individuel groupé
-  Collectif en coeur d'îlot
-  Activités diverses
-  Équipements
-  Mairie de Noisiel

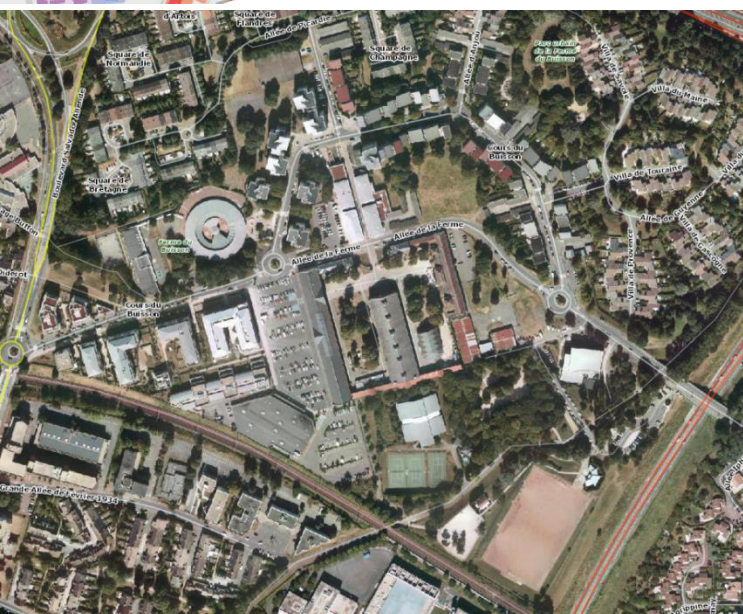


2. La morphologie urbaine

b) Le quartier de la Ferme du Buisson



- Individuel groupé
- Grand collectif urbain
- Bureaux
- Activités diverses
- Équipements
- Ferme du Buisson



Le quartier de la Ferme du Buisson est un des points de centralité de Noisiel. Dans cette zone existe un bon nombre d'équipements culturels et sportifs. De plus la zone d'activités et de bureaux au sud renforce cette attractivité. Actuellement, plusieurs projets sont en cours ou achevés afin de densifier cette zone. D'autres projets sur des zones mutables sont également en cours de réflexion. La zone est déjà assez dense avec des grands collectifs urbains à proximité de la ferme et des logements individuels groupés.

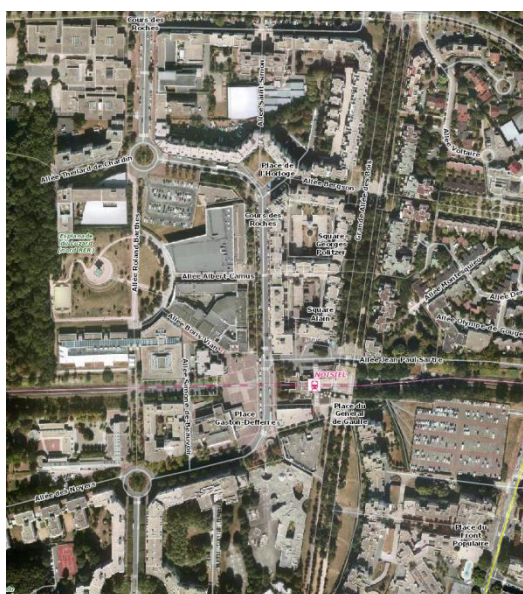


2. La morphologie urbaine

c) Le quartier de la Gare de Noisiel

Le quartier de la Gare regroupe une grande partie des équipements de la ville de Noisiel. L'école nationale des finances publiques, l'école de la RATP et deux lycées sont entre autre à proximité. Le quartier est très dense par endroit, avec de grands collectifs urbains. La gare rend la zone accessible et attractive.

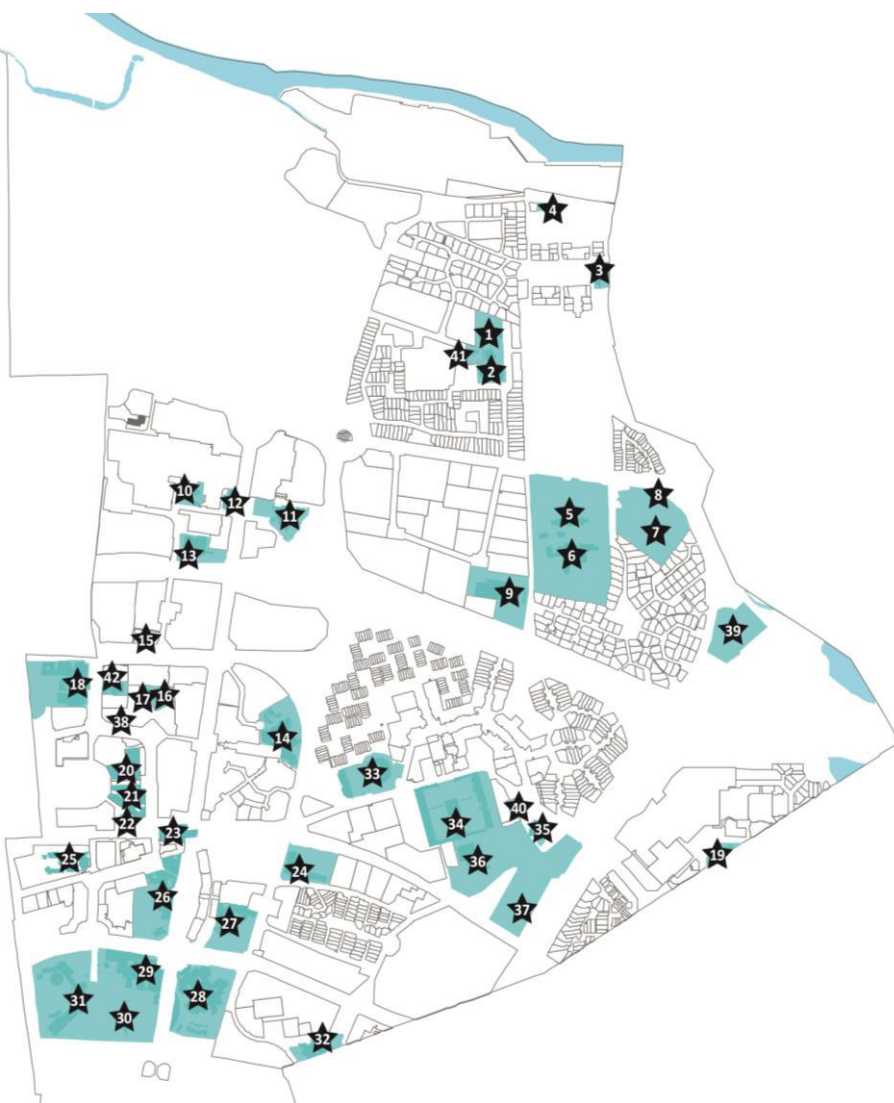
-  Individuel groupé
-  Grand collectif urbain
-  Collectif en coeur d'îlot
-  Bureaux
-  Activités diverses
-  Équipements
-  La gare de Noisiel





3. Les équipements à Noisiel

A. Carte de localisation



- ★ 1 Ecole primaire Jules Ferry
- ★ 2 Ecole maternelle Maryse Bastié
- ★ 3 Mairie de Noisiel
- ★ 4 La Poste
- ★ 5 Maison départementale des solidarités (unité d'action sociale, PMI)
- ★ 6 Maison de retraite
- ★ 7 Stade de la Remise aux Fraises
- ★ 8 Maison des fêtes familiales
- ★ 9 Centre technique municipal
- ★ 10 Ecole maternelle Allée des bois
- ★ 11 Ecole élémentaire Allée des Bois
- ★ 12 Maison de quartier / Ludothèque
- ★ 13 COSEC
- ★ 14 Groupe scolaire des Tilleuls
- ★ 15 Commissariat de Police
- ★ 16 Crèche
- ★ 17 Halle des sports
- ★ 18 Collège Le Luzard
- ★ 19 Collège de la Maillère
- ★ 20 COSOM
- ★ 21 Mairie annexe / Police Municipale
- ★ 22 Ecole de Musique / Maison pour tous
- ★ 23 Gare de Noisiel
- ★ 24 Crèche privée le Jardin des Merveilles
- ★ 25 Groupe scolaire et centre de loisirs Les Noyers
- ★ 26 Lycée Gérard de Nerval
- ★ 27 Maison de l'enfance et de la famille Suzanne Lacore
- ★ 28 Lycée René Cassin
- ★ 29 Ecole RATP
- ★ 30 Stade des Totems
- ★ 31 Ecole Nationale des Finances Publiques
- ★ 32 Groupe scolaire du Bois de la Grange
- ★ 33 Groupe scolaire La Ferme du Buisson
- ★ 34 Ferme du Buisson / Cinéma / Médiathèque
- ★ 35 Salle polyvalente et sportive
- ★ 36 Club house et tennis
- ★ 37 Stade de la Malvoisine
- ★ 38 La Poste (Luzard)
- ★ 39 Cimetière
- ★ 40 Centre d'accueil et de loisirs du Verger
- ★ 41 Centre d'accueil et de loisirs de La Pièce aux Chats
- ★ 42 Trésorerie



3. Les équipements à Noisiel

B. Les équipements administratifs

Mairie Principale

La mairie principale est située dans le vieux Noisiel, au cœur de la cité ouvrière, au 26 place Émile-Menier.

Si elle offre un bon niveau de services aux habitants, sa localisation excentrée par rapport au cœur de ville est un handicap.



*Mairie principale
source : site internet de la Ville*

Mairie Annexe

La mairie annexe est située au cœur de la ville nouvelle, sur la place Gaston-Defferre, dans le quartier du Lizard, à deux pas de la gare du RER A. Elle bénéficie d'une localisation centrale mais offre un niveau de service plus limité que la mairie principale.



*Mairie annexe
source : site internet de la Ville*

C. Les équipements sportifs

De manière générale, ils répondent aux besoins des habitants mais pourraient le faire davantage par diversification (dojo, terrain de foot en synthétique...).

Gymnases :

La commune dispose de quatre gymnases :

- Le complexe sportif évolutif couvert (COSEC) situé sur le cours des Deux Parcs
- Le centre omnisport du Lizard (COSOM) localisé au 30, cours des Roches
- La salle polyvalente et sportive de la Ferme du Buisson sur le cours du Buisson
- Halle des sports du Lizard allée Saint-Simon.

Stades :

La ville de Noisiel dispose de trois stades :

- Le stade de la Remise-aux-Fraises situé cours de l'Arche Guédon
- Le stade des Totems comprenant un terrain d'honneur et un terrain en surface stabilisée, situé avenue Pierre-Mendès France
- Le stade de la Malvoisine situé square du Verger



Halle des sports du Lizard – source : site internet de la Ville



Stade des Totems – source : site internet de la Ville



3. Les équipements à Noisiel

Autres équipements :

La ville de Noisiel dispose également d'un complexe de tennis, d'un boulodrome, d'une piste de rollers et de plusieurs plateaux d'éducation physique et sportive.

- **Complexe de tennis Bernard-Légier** situé square du verger dans le quartier de la Ferme du Buisson
- **Un boulodrome** promenade de la Chocolaterie
- **Piste de rollers** localisée sur le parking de la Salle polyvalente et sportive de la ferme du buisson (SPS).
- **Plateaux d'éducation physique et sportive** dans les différents quartiers de la commune (ouverts aux jeunes en dehors des heures scolaires) :
 - Esplanade François-Mitterrand (ensemble multisports "City Stade"),
 - A proximité des groupes scolaires des Tilleuls, Jules-Ferry/Maryse Bastié, du Bois-de-la-Grange, de l'Allée des Bois et de la Ferme-du-Buisson.



Tennis– source : site internet de la Ville



Kyudojo national – source : site internet de la Ville

- **Kyudojo national** : Cet équipement est dédié à la pratique du tir à l'arc japonais traditionnel. Il est géré par l'association Kyudojo National de Noisiel (K2N), qui rassemble la municipalité de Noisiel, la Fédération de kyudo traditionnel (FFKT), la ligue d'Île-de-France de kyudo traditionnel et l'association de kyudo du Val-Maubuée. Il est situé cours du Buisson, complexe Bernard Légier.

Piscine :

La ville de Noisiel ne dispose pas de piscine sur son territoire, cependant, deux équipements sont situés à proximité : la piscine de l'Arche-Guédon et la piscine d'Emerainville qui sont gérées par la Communauté d'Agglomération.

- **Piscine de l'Arche-Guédon** située place des rencontres à Torcy
- **Piscine d'Émery** située à Emerainville rue Louise Michel



3. Les équipements à Noisiel

D. Les équipements culturels

Noisiel dispose d'une offre d'équipements culturels riche et variée, avec des équipements à rayonnement supra-communal.

Un équipement phare : la Ferme du Buisson

En 1976, dans le cadre de la politique de ville nouvelle et d'une perspective d'attractivité du territoire, le projet de réhabilitation de la Ferme du Buisson en Centre d'art et de culture commence. Nommé directeur en 1979, Fabien Jannelle dessine un projet artistique d'abord nomade sur le territoire puis dans les murs avec l'association Lieux Publics. Après son inscription aux monuments historiques et dix ans de réhabilitation, le Centre d'art et de culture et le territoire se dotent d'un espace de culture fort.

Espaces de plein air, six salles de spectacles, Cinéma et Centre d'art forment aujourd'hui un centre de fabrique et de diffusion de l'art. La Ferme du Buisson, scène nationale, offre un foisonnement de formes artistiques dans toutes les disciplines de la création contemporaine française et internationale : théâtre, danse, musique, cirque, cinéma, arts plastiques...

Le conservatoire à rayonnement départemental :

Le Conservatoire à rayonnement départemental de musique, danse et art dramatique dépend de la Communauté d'agglomération. Il propose des activités de pratiques instrumentales, art dramatique, chorale, danse classique et contemporaine, chant et est également un lieu de programmation de concerts et de spectacles.

La MJC – Maison pour tous :

S'adressant à toutes les tranches d'âges, la MJC-Maison Pour Tous de Noisiel propose des activités dans de nombreux domaines : sportifs, culturels, artistiques... En plus de ces activités régulières, des spectacles Jeune public, des concerts, des expositions et diverses animations liées à son projet "D'une Culture à l'Autre" sont également organisés. Le Centre Social Maison Pour Tous de Noisiel accueille de nombreuses permanences sociales (écrivain public, soutien psychologique, conseil / accompagnement dans des démarches administratives, etc.) assurées par des partenaires associatifs ou institutionnels.



Ferme du Buisson – source : site internet de la Ville



Conservatoire du Val Maubée – source : googlemaps



MJC de Noisiel – source : googlemaps



3. Les équipements à Noisiel

E. Les équipements scolaires

Les quelque 1 700 enfants de premier cycle de la commune sont accueillis dans six groupes scolaires, répartis en sept zones de périmètre scolaire. La ville constate une augmentation générale des effectifs scolaires ces dernières années (+200 élèves depuis 2012).

La Ville a lancé une étude de programmation scolaire dans le cadre de la restructuration du quartier du Luzard en 2017.

Groupe scolaire Jules Ferry / Maryse Bastié :

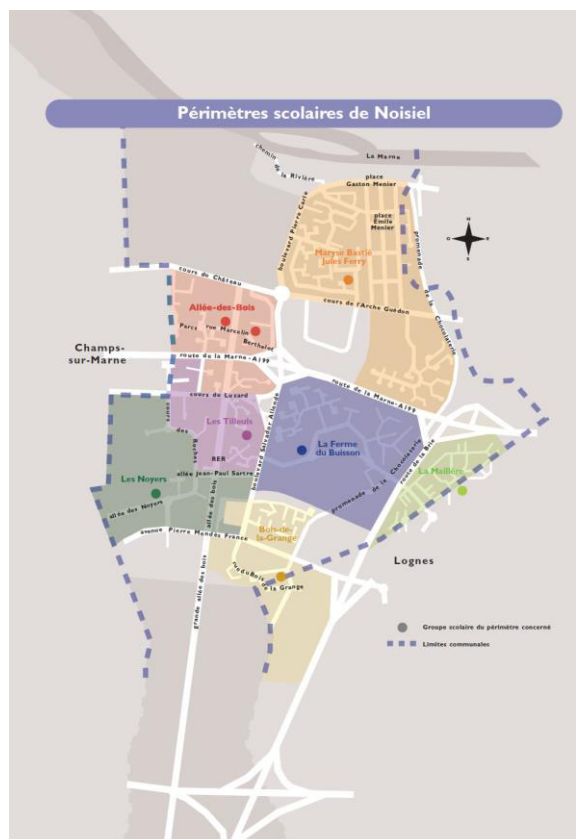
Situé dans le quartier de la Pièce aux Chats, il accueille en 2017, 5 classes de maternelle pour 123 élèves et 7 classes élémentaires pour 166 élèves, ce qui représente une moyenne de 24,6 enfants par classe en maternelle et 23,7 en primaire. Le nombre d'enfants moyen par classe de maternelle a légèrement reculé depuis 2010 du fait de l'ouverture d'une classe supplémentaire (26,3 en 2010-2011). Le nombre d'enfants moyen est resté stable en primaire.

Groupe scolaire de l'Allée des Bois :

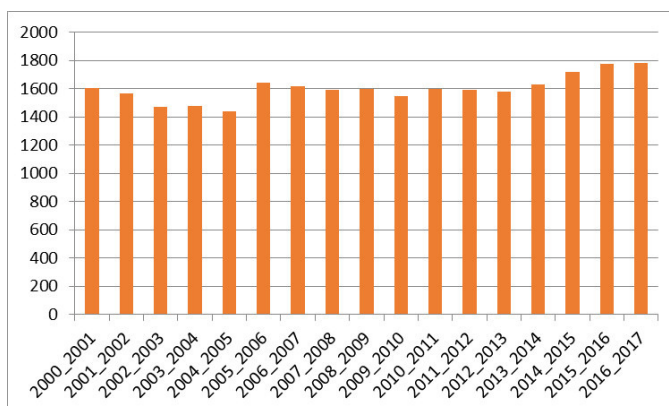
Situé dans le quartier des Deux Parcs il occupe deux sites distincts (un pour la maternelle et un pour l'élémentaire). Il accueille en 2017, 6 classes de maternelle pour 126 élèves et 8 classes d'élémentaire pour 180 élèves, ce qui représente une moyenne de 22,3 enfants par classe en maternelle et 22,5 en primaire. Le nombre d'enfants moyen par classe a reculé depuis 2010 du fait de l'ouverture de deux classes de maternelle et de deux classes d'élémentaire. Un projet de restructuration de ce groupe scolaire dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain est à l'étude.

Groupe scolaire des Tilleuls :

Situé dans le quartier du Luzard, il accueille en 2017, 6 classes de maternelle pour 127 élèves et 9 classes de primaire pour 209 élèves, ce qui représente une moyenne de 22,8 enfants par classe en maternelle et 23,2 en primaire. Là aussi le nombre d'enfants moyen par classe a légèrement reculé depuis 2010 du fait de l'ouverture de deux classes de maternelle et d'une classe de primaire.



Les périmètres scolaires de Noisiel – source : Ville de Noisiel



Evolution des effectifs scolaires à Noisiel – source : Ville de Noisiel



3. Les équipements à Noisiel

Groupe scolaire de La Ferme du Buisson :

Situé dans le quartier de la Ferme du Buisson, il accueille en 2017, 5 classes de maternelle pour 130 élèves et 8 classes de primaire pour 214 élèves, ce qui représente une moyenne de 26 enfants par classe de maternelle et 26,8 en primaire. Le nombre d'enfants moyen par classe est resté stable en maternelle et a légèrement augmenté en primaire depuis 2010 malgré l'ouverture d'une classe supplémentaire en primaire et en maternelle.

Groupe scolaire du Bois de la Grange :

Situé dans le quartier du Bois de la Grange il accueille en 2017, 5 classes de maternelle pour 130 élèves et 7 classes de primaire pour 163 élèves, ce qui représente une moyenne de 26 enfants par classe de maternelle et 23,3 en primaire. Le nombre d'enfants moyen par classe a augmenté en maternelle depuis 2010 du fait de la fermeture d'une classe en 2016. Il a en revanche baissé pour le primaire grâce à l'ouverture d'une classe en 2015.

Groupe scolaire des Noyers :

Situé au Sud Ouest du quartier du Lizard, il accueille en 2017, 3 classes de maternelle pour 80 élèves et 5 classes de primaire pour 116 élèves, ce qui représente en moyenne 26,7 enfants par classe en maternelle et 23,2 en primaire, chiffres en légère augmentation depuis 2010. Aucune ouverture de classe n'a eu lieu ces dernières années.



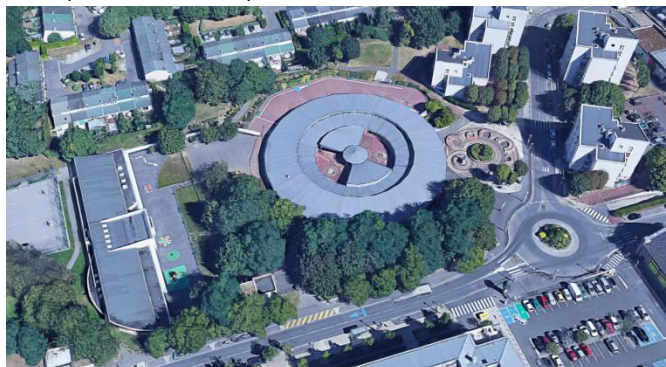
Groupe scolaire des Tilleuls



Groupe scolaire des Noyers



Groupe scolaire Jules Ferry



Groupe scolaire de la Ferme du Buisson



3. Les équipements à Noisiel

Certains groupes scolaires de Noisiel disposent d'une réserve de locaux mobilisable qui leur permet potentiellement de faire face à une augmentation du nombre d'élèves.

- Les salles mobilisables directement correspondent à des locaux vides, possédant déjà le mobilier nécessaire à une salle de classe.
- Les salles mobilisables avec modification d'usage sont les locaux accueillant actuellement une autre activité et dont la conversion en salle de classe pourrait avoir pour conséquence de réaménager la salle, pouvant aller jusqu'au recloisonnement.

Ecoles	Salles utilisées en 2016	Salles mobilisables directement	Salles mobilisables modification d'usage
Les Tilleuls <i>maternelle</i>	6	1	0
Les Tilleuls <i>élémentaire</i>	9	0	1
Les Noyers <i>maternelle</i>	3	0	1
Les Noyers <i>élémentaire</i>	5	0	1
La Ferme du Buisson <i>maternelle</i>	5	0	0
La Ferme du Buisson <i>élémentaire</i>	8	4	1
Bois de la Grange <i>maternelle</i>	5	0	1
Bois de la Grange <i>élémentaire</i>	7	0	1
TOTAL COMMUNAL	48	5	6

Etude de prospection scolaire sur la commune de Noisiel – EPAMARNE – Juillet 2017

Les autres équipements scolaires :

Noisiel dispose également d'un collège et de deux lycées sur son territoire :

- Le Collège du Luzard situé 2, cours des Roches dans le quartier du Luzard
- Le lycée Gérard-de-Nerval (enseignement général, technologique et professionnel) situé au 89, cours des Roches dans le quartier du Luzard et le lycée René-Cassin (enseignement général et technologique) localisé au 1, avenue Pierre-Mendès-France au sud de la commune.



3. Les équipements à Noisiel

F. Les équipements petite enfance

Les enfants de 3 mois à 4 ans sont accueillis par du personnel qualifié, dans trois structures distinctes (la crèche familiale, la crèche collective et l'espace multi-accueil), de façon régulière, occasionnelle ou en situation d'urgence.

Crèche familiale :

La crèche qui est ouverte de 7 h à 19 h du lundi au vendredi, accueille pour la journée, chez des assistantes maternelles agréées, jusqu'à 80 enfants de moins de 4 ans, pour une durée hebdomadaire de 40 h minimum (fermeture d'une semaine pendant les fêtes de fin d'année). Les enfants sont regroupés régulièrement dans les locaux de la crèche pour participer à des jardins d'éveil.

Espace multi-accueil :

La structure est ouverte de 8 h à 18 h du lundi au vendredi, et peut recevoir simultanément jusqu'à 40 enfants, soit pour quelques heures par semaine (enfants jusqu'à 5 ans), soit régulièrement jusqu'à 40 heures par semaine (enfants jusqu'à 4 ans).

Crèche collective :

La crèche qui est ouverte de 7 h 30 à 19 h, accueille pour la journée, dans des sections correspondant à leur âge, 66 enfants de moins de 4 ans, pour une durée hebdomadaire de 40 heures minimum.

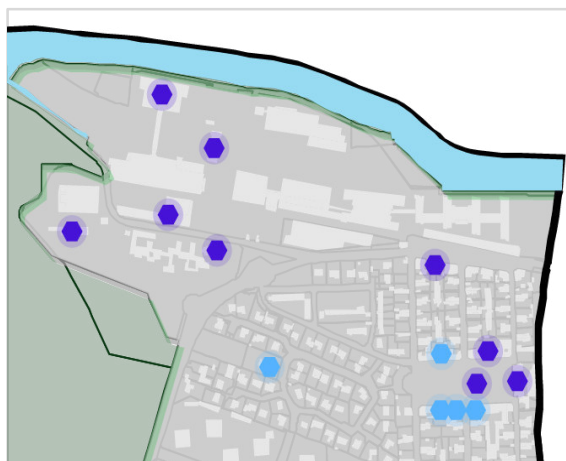
Par ailleurs des assistantes maternelles indépendantes, agréées par les services départementaux de Protection maternelle et infantile (PMI), assurent l'accueil des enfants à leur domicile.



4. Le patrimoine de Noisiel

A. Localisation du patrimoine bâti

- Eléments de patrimoine industriel
- Eléments inscrits comme Monuments Historiques
- Eléments de patrimoine du XXème
- Mobilier urbain du XXème
- Espaces naturels remarquables



Les éléments patrimoniaux :

12 éléments inscrits comme **Monuments Historiques**

5 éléments de **patrimoine industriel** non inscrits

9 éléments de patrimoine du **XXème siècle** non inscrits

2 mobiliers urbains remarquables

3 espaces naturels remarquables

3 trames architecturales à préserver

Les labels :



Réalisation Espace Ville



4. Le patrimoine de Noisiel

B. Les éléments protégés au titre des Monuments Historiques



Le moulin Saulnier

Le moulin Saulnier est classé Monument Historique depuis 1992. L'édifice actuel a été bâti par Jules Saulnier en 1872 sur une partie des fondations de l'ancien moulin sur la demande d'Émile-Justin Menier.



Pavillon des refroidissoirs ou Halle Eiffel

Ce bâtiment a été inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques en 1986. Il a pour vocation de remplacer les serres du petit château en 1884 afin de refroidir les tablettes de chocolat et ainsi faciliter le démoulage. Aujourd'hui, il est composé d'un auditorium et de salles de séminaire.



La cathédrale et la passerelle en béton armé

Surnommée « la nouvelle chocolaterie », ce bâtiment est achevé en 1906 par l'architecte Stephen Sauvestre avec l'ingénieur entrepreneur Armand Considère. Il a 8 niveaux, et la passerelle en béton armé permettait le passage des wagonnets de chocolat ainsi que des visiteurs.



4. Le patrimoine de Noisiel



Ancienne mairie

L'ancienne Mairie a été offerte en 1895 par la famille Menier à la commune. Le décor rappelle les valeurs républicaines et citoyennes et évoque les relations étroites entre l'usine de chocolat et la commune. Elle a été inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques en 1986.



Anciennes écoles

Construit sous l'égide de Louis Logre, entre 1874 et 1876 sur la place Emile Menier, les anciennes écoles sont inscrites à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1986.



Anciens réfectoires

Les réfectoires datent de 1884 et 1885 et sont inscrits aux Monuments Historiques depuis 1986. Ils sont édifiés sur la partie nord de la place Emile Menier. Ils étaient destinés aux ouvriers. Au rez-de-chaussée se trouvaient les salles de repas et au premier étage une salle de cours, bibliothèque et salle de réunion.



4. Le patrimoine de Noisiel



Monument d'Émile Justin-Menier

La statue a été érigée sur la place, devant les écoles. Le monument a été sculpté par Paul Berthet, il est composé d'un buste de marbre à l'effigie du fondateur de la chocolaterie Menier. Sur le piédestal se trouvent deux allégories en bronze : la pensée et l'industrie. Il est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1986.



Ferme du Buisson Saint-Antoine

Depuis 1986, la Ferme du Buisson Saint-Antoine est inscrite à l'inventaire des Monuments Historiques. Construite entre 1880 et 1889 sur l'ancienne ferme datant d'avant 1730, elle est aujourd'hui l'unique témoin du passé agricole de Noisiel. La famille Menier, avait pour dessein de la développer autant que l'usine et la cité. Le bâtiment est construit sur un plan industriel type. La Ferme du Buisson est maintenant une scène nationale reconnue et labélisée.



4. Le patrimoine de Noisiel



Petit château et l'ancienne orangerie

En 1854, Emile-Justin-Menier fait construire un « petit château », l'Orangerie et les anciennes écuries. Le château est construit par Bonneau et sera refaçoné par Jules Saulnier.

A cela, s'ajoute les grilles du château et son pavillon de garde qui sont construits un peu plus tard, en 1888.

Les grilles avec son pavillon de garde, le petit château et l'ancienne orangerie sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques depuis 1986.



Grille d'honneur du parc et pavillon de garde





4. Le patrimoine de Noisiel

C. Les éléments de patrimoine industriel non protégés



Les maisons ouvrières de la cité Menier

La cité Menier est sortie de terre pour pouvoir loger les ouvriers travaillant à la chocolaterie. De nombreux vestiges de cette période sont encore présents, notamment les maisons ouvrières très caractéristiques de l'époque.

Le projet de ZPPAUP distinguait 3 types d'habitat : l'habitat isolé à deux logements indépendants, les maisons en cœur d'îlot et les maisons d'angles. Quelque soit le type d'habitat, sa date de construction ou sa typologie, les techniques et les matériaux de construction restent les mêmes.

Certaines de ces maisons ont été altérées durant le temps, avec l'ajout d'extension ou la réalisation de ravalement de façade.



Les magasins d'approvisionnement

Les magasins de la coopérative d'approvisionnement datent des débuts de la construction de la cité. Ils sont construits sur la partie sud de la place principale. Ces magasins se développent sur 3 niveaux différents. À l'origine, les magasins s'organisent autour de la caisse centrale et aux étages supérieurs se trouvaient les bureaux et les logements des propriétaires. Aujourd'hui, ces bâtiments sont occupés par des enseignes et les travaux qui ont été entrepris ont largement modifié leur aspect, notamment en rez-de-chaussée.

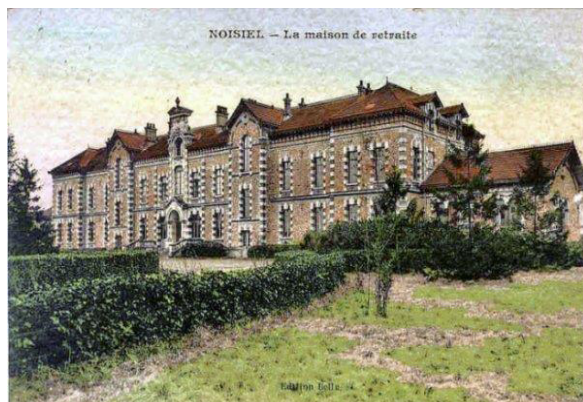


Les cafés-hôtel-restaurants

De chaque côté de la place, se trouve un café-hôtel-restaurant. Ils ont été bâtis de 1885 à 1887. Les deux bâtiments sont dessinés sur le même plan. Un café avec une grande salle donnant sur le jardin en rez-de-chaussée et à l'époque une vingtaine de chambres à l'étage pour les ouvriers ainsi que des combles pour loger le personnel. Ces lieux ont été le cadre de festivités familiales ou associatives.



4. Le patrimoine de Noisiel



La maison de retraite Claire Menier

En 1902, est terminée la construction de la maison de retraite Claire Menier. Avec ce dernier bâtiment, s'achève les grands aménagements de la cité. L'architecte auteur de cet édifice est Emile Hottot. Elle n'ouvrira ses portes qu'en 1919. Lors de la première guerre mondiale, la maison de retraite servira d'hôpital militaire en raison de la position géographique de Noisiel.



L'église Saint-Médard

La première église de Noisiel a été construite au XI^{ème} siècle et détruite durant les guerres de religion 5 siècles plus tard. Elle sera reconstruite en 1602 par Jean du Tremblay et par manque d'entretien, démolie au XIX^{ème} siècle.

Enfin, l'église dans sa forme actuelle a été érigée à la demande du Duc de Levis, propriétaire du château et du parc.



4. Le patrimoine de Noisiel

D. Les éléments de patrimoine du XXème siècle



Les « Pyjamas »

Surnom donné aux immeubles par les premiers habitants du quartier de la Ferme du Buisson en raison du décor rayé des bâtiments. Ce programme de l'architecte Gérard Granval, constitue le premier quartier de la ville nouvelle (1973- 1975). Il est original dans les formes des bâtiments ainsi que les couleurs.



Les immeubles Vasconi

Claude Vasconi est un des architectes contemporains qui s'est illustré en réalisant le Forum des Halles en 1973-1979. À Noisiel, Vasconi a réalisé des créations importantes, toutes deux situées le long de l'allée des Bois : le Logis Vert (1982) et les logements de l'allée des bois (1980, Prix du ministère du logement)



Lycée technique René-Cassin

Réalisation de H. Anspach, A. Crespel, J.P. Humbaire et J. Poinot en 1981



4. Le patrimoine de Noisiel



Lycée Gérard-De-Nerval

Réalisation de H. Anspach, A. Crespel, J.P. Humbaire et J. Poinot en 1981



Cosom, complexe omnisport

Ce bâtiment a été réalisé par Jean Nouvel en 1986



École technique de la RATP

Réalisation de Auguste Arsac en 1984



La tour des jeunes mariés

Elle a été réalisée en 1973 par Martine et Philippe Deslandes et réhabilitée notamment avec le revêtement cuivre de sa façade en 2013.



4. Le patrimoine de Noisiel



Chambre Régionale des Comptes d'IDF

Bâtiment achevé en 1989 par D. Kahane, P. Rodriguez et A. Rouvray.



École Nationale du Trésor Public

Cet imposant bâtiment a été achevé en 1978 par l'architecte Bernard de la Tour d'Auvergne.



Collège du Luzard

Réalisation de F. Soler et J. Bernard, 1978



4. Le patrimoine de Noisiel



Les châteaux d'eau des Totems

La réalisation des châteaux d'eau des Totems est due à Maurice Garnier en 1975. Aux pieds de ces grands édifices, se trouve la tribune du stade des Totems qui a été réalisée par Pierre Caillot et Olivier Tissier en 1993.



La Banque de France

Le bâtiment de la banque de France avec sa coupole a été achevé en 1985 par Guy Lagneau et Henri Coulomb.



Centre administratif de la Banque de France

Le centre administratif de Noisiel a été réalisé par F. Meyer, B. Arthuis et J. N. Petit en 1992.



4. Le patrimoine de Noisiel



Le château d'eau des Quatre pavés

Il est aussi appelé tour de Babel, il a été édifié au milieu d'un rond point et constitue la première œuvre de l'architecte Christian de Portzamparc. Il suit un plan décagonal, sa façade est recouverte de croisillons végétalisés. Sa construction a été achevée en 1979.

E. Le mobilier urbain moderne



Kiosque à musique

Ce kiosque à musique est récent, Il a été conçu par Dubus et Richez et achevé en 2004.



4. Le patrimoine de Noisiel

F. Les espaces naturels remarquables



Les abords de la Marne

Les travaux d'aménagement du parc de Noisiel, menés par la communauté d'agglomération ont donné un nouvel attrait aux bords de Marne.

Une zone humide de 3000 m² et sept pontons ont été créés. Pour agrémenter la promenade, 100 arbres, 3 000 arbustes et 14 000 plantes aquatiques ont été plantés.



Le parc de Noisiel

Le parc de Noisiel est protégé depuis 1944. C'est un parc à l'anglaise, de 87 hectares, composé de grandes prairies et de petits bois. Ce parc rassemble des espèces variées et de grande valeur comme les séquoia géants, platanes et marronniers centenaires etc.



L'allée des bois

L'allée des bois traverse la commune du Nord (grille d'honneur du Parc) jusqu'au Sud, pour rejoindre le Bois de la Grange.

A ces éléments s'ajoutent le Bois de Grange et la Chaîne des Etangs qui sont présentés dans le chapitre relatif à l'état initial de l'environnement.



5. Le diagnostic foncier

A. Étude du potentiel de densification

L'étude du potentiel de densification a été réalisée par le croisement de plusieurs critères :

- Densité du bâti
- Âge du bâti
- Situation
- Trame urbaine

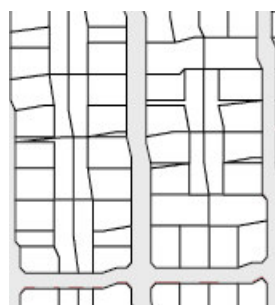
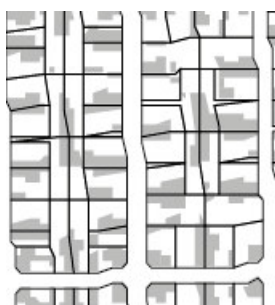
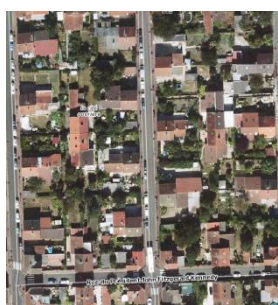
Cette étude est effectuée sur l'ensemble du territoire communal et constitue une première approche. Elle nécessitera une analyse plus fine en cas de projet.

Espaces à capacité de densification nulle ou très faible :

Dans chacune de ces typologies, le bâti peut évoluer par des extensions en veillant à ne pas dénaturer l'identité architecturale de chaque secteur.

La cité ouvrière

Du fait du lien étroit entre l'histoire de Noisiel et la chocolaterie Menier, la cité ouvrière porte une valeur patrimoniale et historique très importante pour la ville. Le potentiel se limite à quelques extensions de bâtiments existants à condition qu'elles soient discrètes et qu'elles ne viennent pas dénaturer la trame architecturale du quartier.

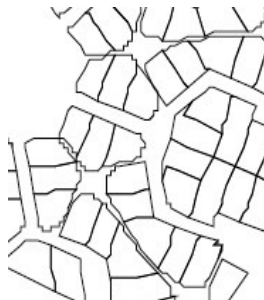




5. Le diagnostic foncier

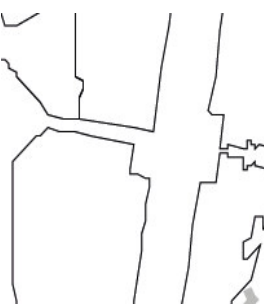
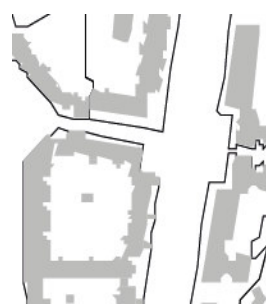
Les quartiers d'habitat individuel organisés ou groupés

Fortement présents sur le territoire de la commune de Noisiel, ces quartiers présentent la particularité d'avoir une organisation propre, avec des voiries et des espaces de stationnement calibrés pour la densité prévue. Par ailleurs ils sont déjà denses, et c'est encore plus vrai pour les quartiers de maisons groupées. A moins d'une opération d'ensemble peu probable, il n'y a pas d'intérêt à remettre en cause l'équilibre urbain de ces ensembles.



Les grands collectifs urbains

Souvent ce sont de grandes parcelles en cœur de ville et denses. Ces quartiers très constitués et très bâtis, situés à proximité de la gare, ont été érigés selon un plan d'ensemble. Étant donné leur densité, de la même manière que pour les quartiers d'habitat individuel denses, ils ne présentent pas de réelles capacités de mutation à moyen terme.



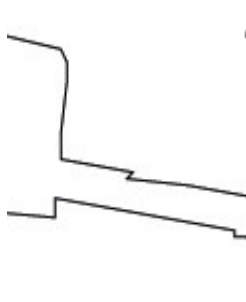
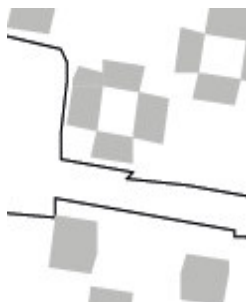


5. Le diagnostic foncier

Espaces à capacité de densification faible :

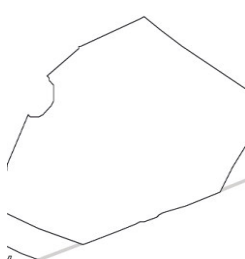
Les collectifs en cœur d'îlots

Sauf cas particuliers, ce type d'immeubles n'est pas amené à muter à l'horizon du PLU. Néanmoins, certains bâtiments vieillissent mal. Des opérations de réhabilitation doivent être entreprises et des questions d'intégration et d'articulation avec le reste de la ville se posent : comment les reconnecter à la rue afin qu'ils prennent part au paysage urbain.



Les zones de bureaux

Il n'y a véritablement qu'une zone de bureaux sur le territoire noisélien. Cette zone s'étend sur les communes de Noisiel et de Lognes. Elle est très dense et récente (fin des années 80, début des années 90) et représente une capacité de densification faible voire nulle.

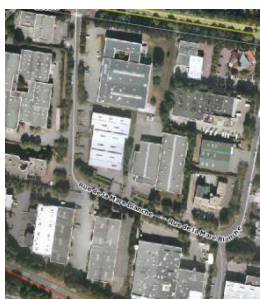




5. Le diagnostic foncier

Les secteurs d'activités

Les secteurs d'activités recouvrent des réalités diverses. Celui de la Mare Blanche est déjà dense et n'a pas vocation à muter à l'horizon du PLU. Selon l'évolution de ces secteurs, ils pourront alors être réaménagés afin de mieux les intégrer au reste de la ville.



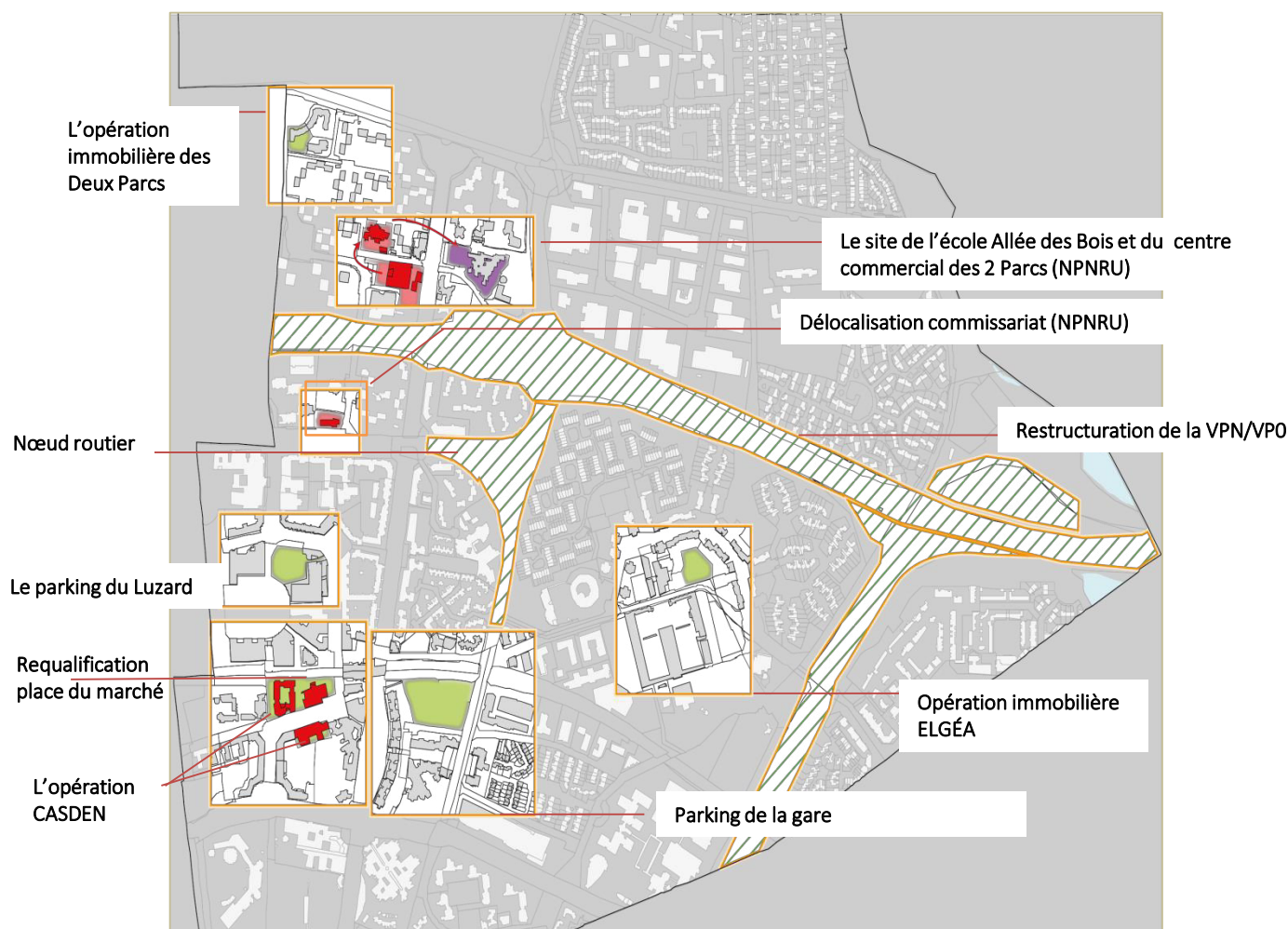


5. Le diagnostic foncier

B. Les secteurs de projet

a) Localisation des secteurs de projets

Sur la commune de Noisiel, 12 secteurs de projet ont été identifiés.

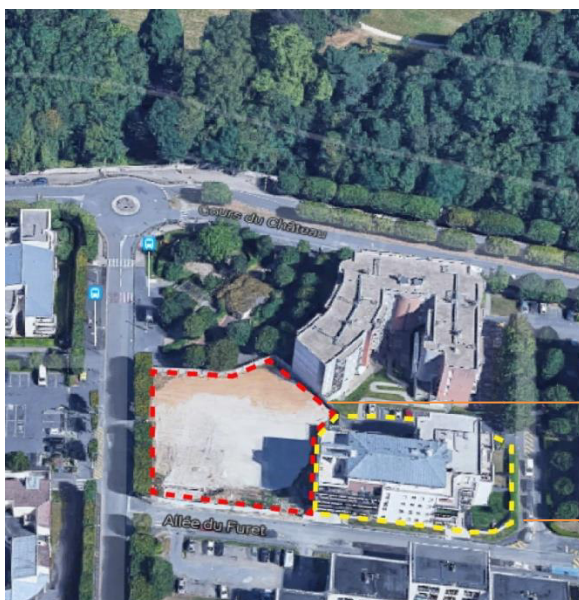




5. Le diagnostic foncier

b) L'opération immobilière des Deux Parcs :

Le secteur de projet est situé dans le quartier des Deux-Parcs. Il fait suite à une opération immobilière récente déjà réalisée . Le nouvel immeuble sera constitué de 92 logements.



92 logements

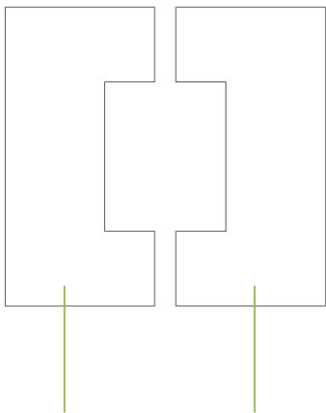
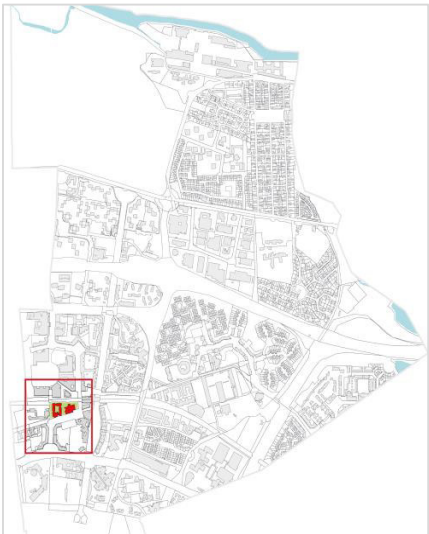
44 logements



5. Le diagnostic foncier

c) La requalification de la place du marché

Dans le quartier du Lizard, le projet consiste à requalifier l'espace où se situe le marché et les bureaux de la CASDEN dont l'activité a été délocalisée en 2017, afin d'en faire un ensemble résidentiel cohérent. Un terrain qui a l'avantage d'être très bien desservi par la gare de Noisiel. Environ 190 logements à court terme seraient construits.



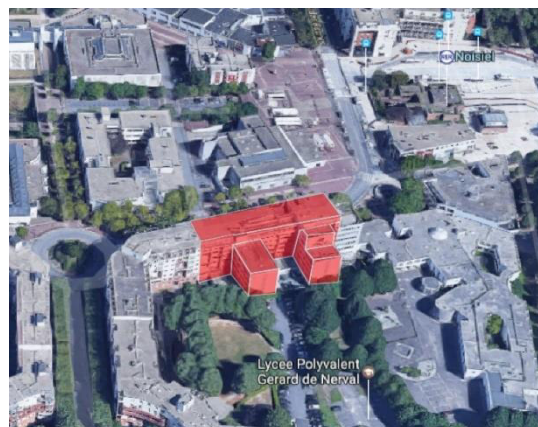
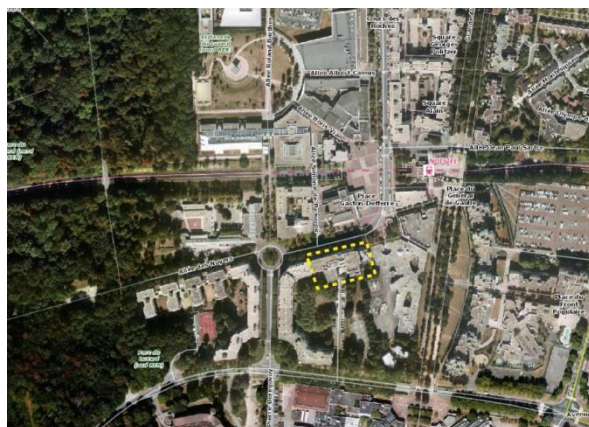
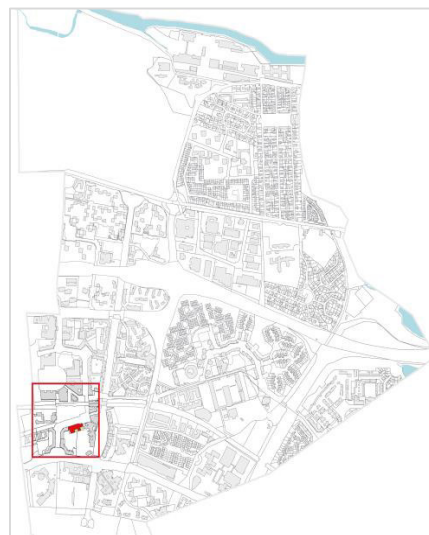
113 logements 80 logements



5. Le diagnostic foncier

d) Les opérations CASDEN

Toujours dans le quartier du Lizard, et un site de projet étroitement lié au précédent. La délocalisation de la CASDEN laissera un second bâtiment qui sera démoli afin de densifier le quartier. Ce projet, à court terme, permettra de créer 87 nouveaux logements.

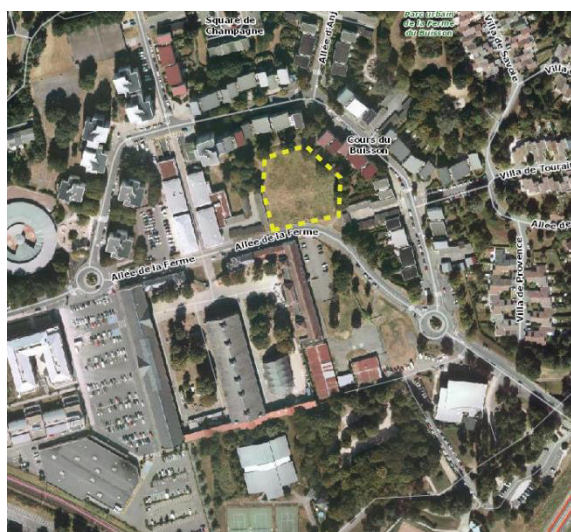




5. Le diagnostic foncier

e) L'opération immobilière ELGÉA

Dans la dynamique de développement du quartier de la Ferme du Buisson, un terrain vague va accueillir une opération immobilière ELGÉA de 57 logements. Le lieu est attractif avec une vue directe sur la Ferme du Buisson.

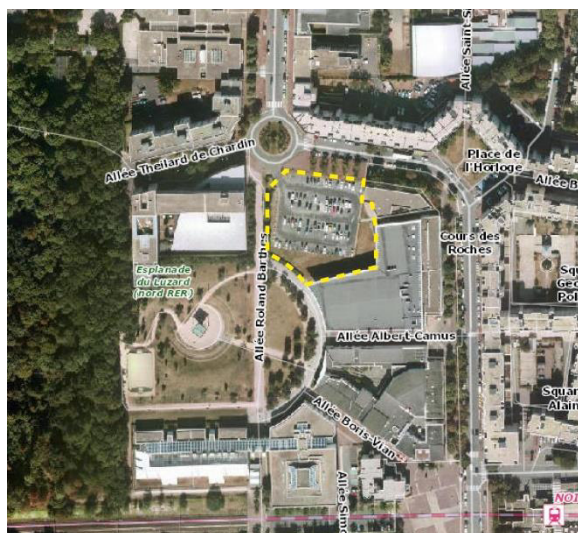
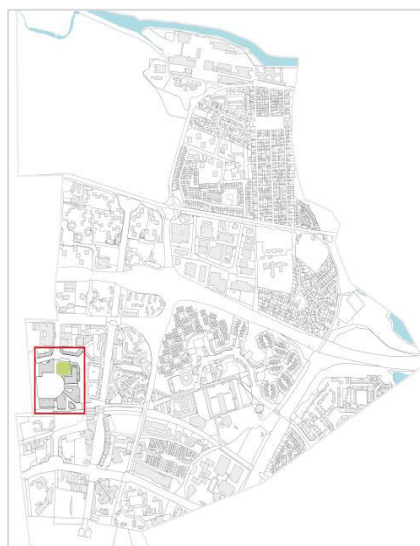
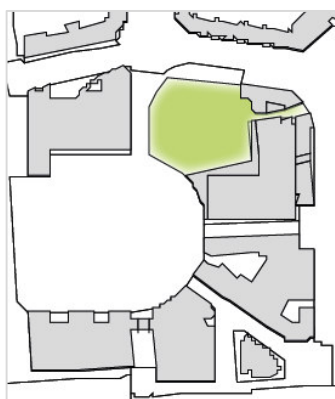




5. Le diagnostic foncier

g) Le parking du Lizard

Dans le quartier du Lizard, une superficie de 3950m² constitue une réserve foncière pour les générations futures. Actuellement, un parking occupe cet espace. La parcelle pourra être destinée à des nouvelles constructions à moyen terme.

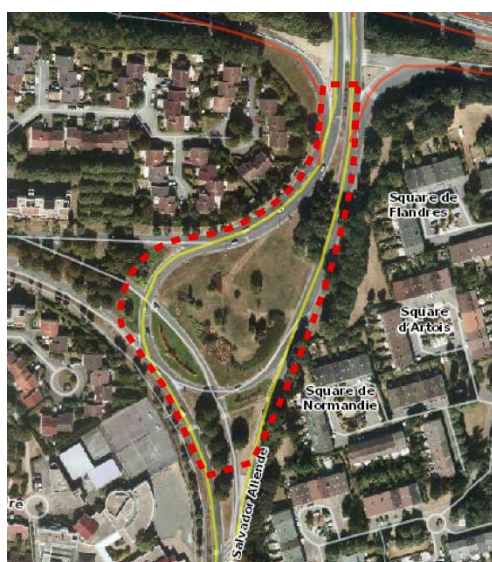




5. Le diagnostic foncier

h) le nœud routier

Dans ce secteur, situé au rond-point Salvador Allende, le nœud routier peut être simplifié afin d'optimiser la superficie de ce terrain et ainsi lui attribuer une fonction résidentielle.

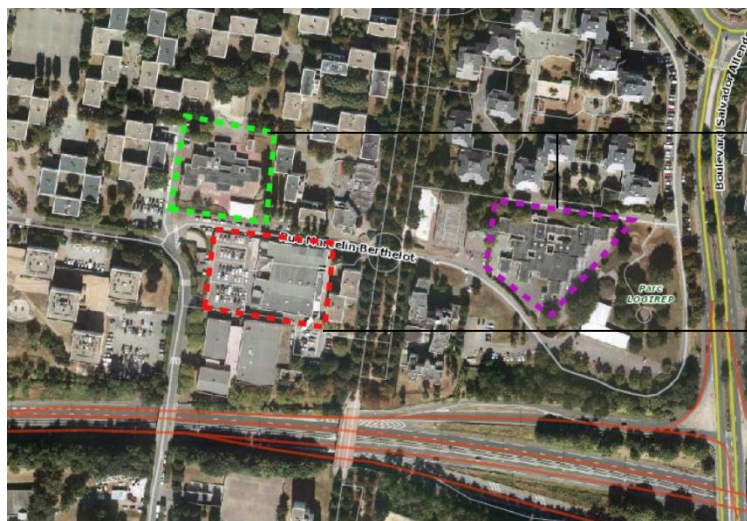
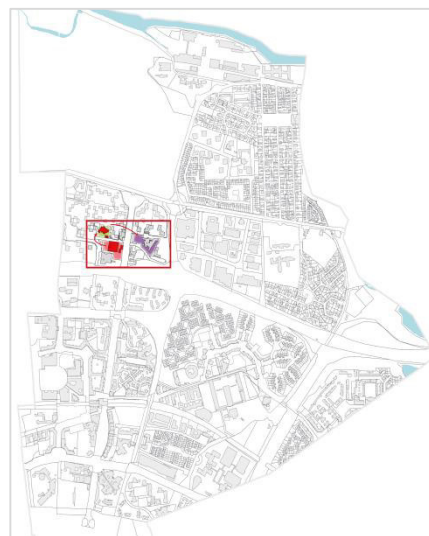




5. Le diagnostic foncier

i) Le cœur du quartier des Deux Parcs

Dans le cadre du projet de Renouveau Urbain actuellement à l'étude, dans le quartier des Deux Parcs, l'école maternelle de l'allée des bois sera relocalisée sur le site de l'école élémentaire. Le centre commercial des Deux Parcs déplacé en partie sur le terrain ainsi libéré. Le terrain de l'actuel centre commercial sera densifié.



Groupe scolaire « Allée des Bois »

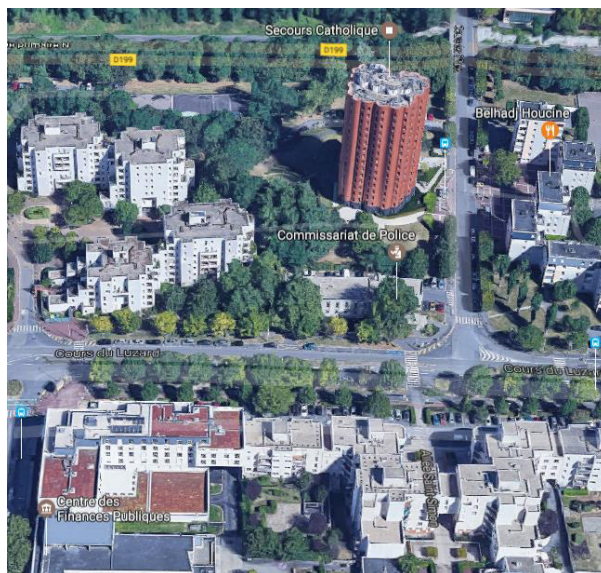
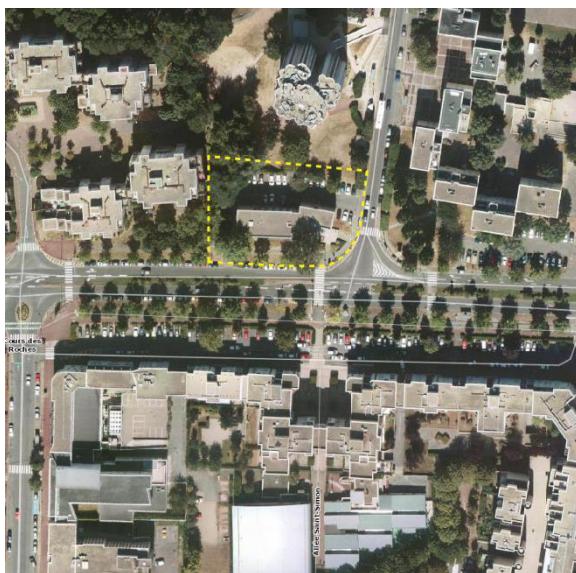
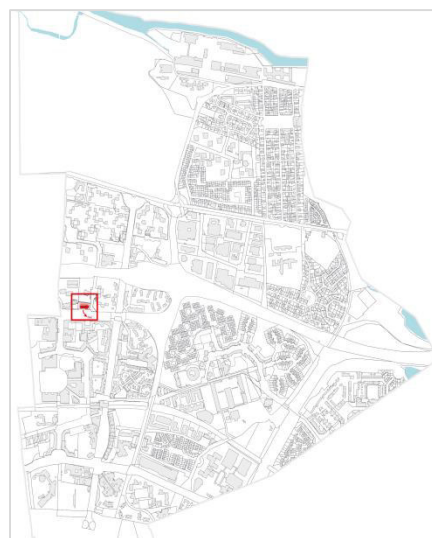
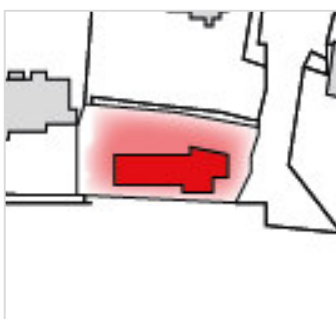
Centre commercial des Deux Parcs



5. Le diagnostic foncier

j) Délocalisation du commissariat

Avec la délocalisation du commissariat de police de Noisiel dans la commune voisine de Torcy, l'espace pourra être réinvesti par une opération immobilière.



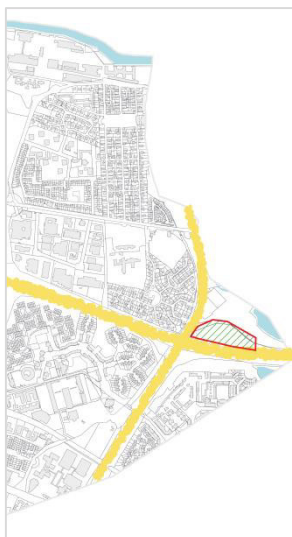


5. Le diagnostic foncier

k) La restructuration de la VPN/VPO

La restructuration de la VPN pourrait être envisageable sur certains sites, si une mise à niveau est faite. Cette restructuration peut se faire uniquement à horizon plus lointaine que celui du PLU.

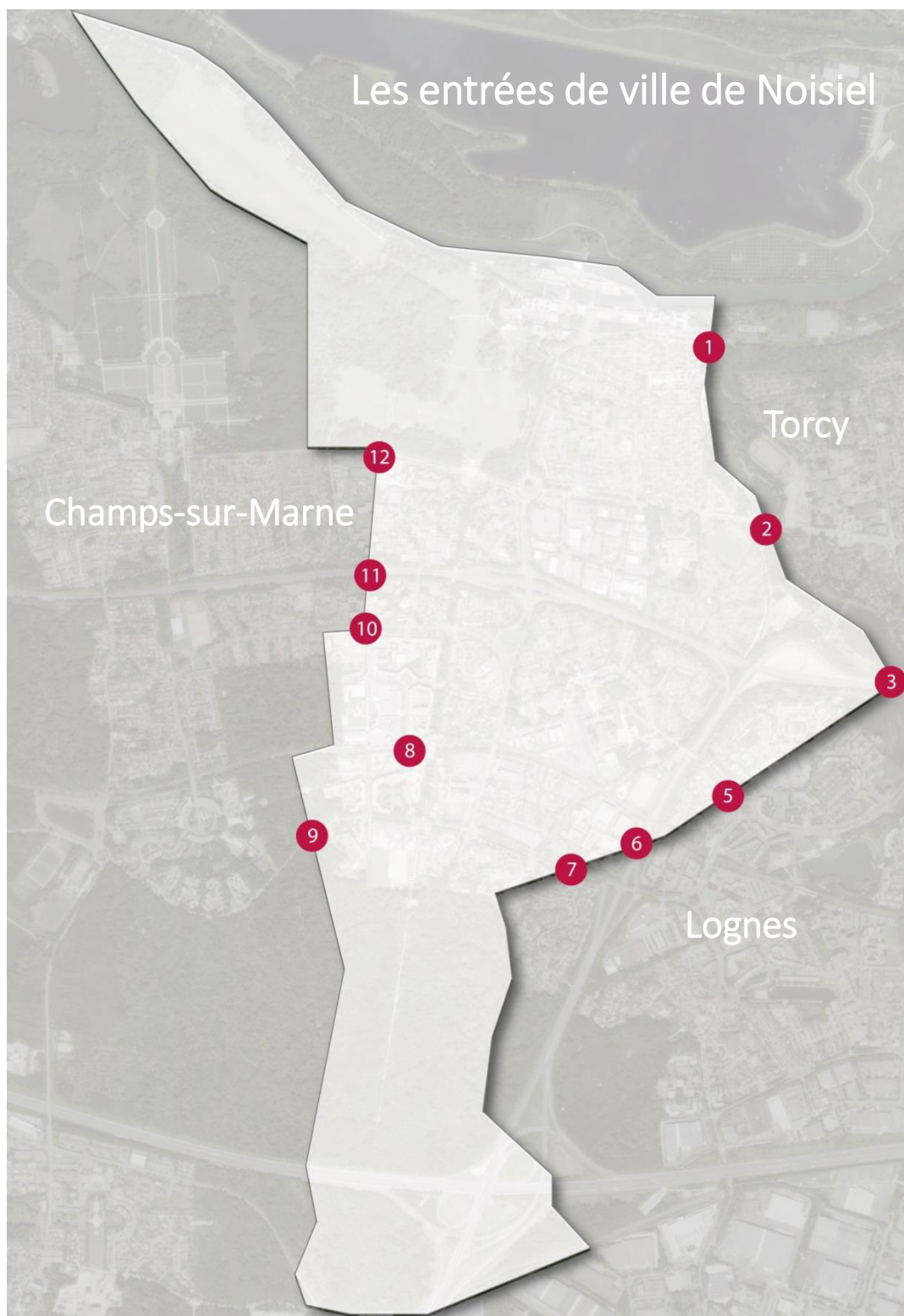
Un secteur pourrait particulièrement profiter de cette restructuration pour être densifié. Il s'agit d'un échangeur entre la D199 et D499. Si le nœud routier est simplifié, la superficie de ce terrain pourra être utilisée afin de réaliser un projet d'aménagement.





6. Le fonctionnement urbain

A. Les entrées de ville





6. Le fonctionnement urbain

Ce chapitre analyse les principales entrées de ville ou de territoire. *(Les photos de cette partie sont issues de street view, Google).*

Cours de l'Arche Guédon et Cours du château

2 12

Il traverse le territoire d'Ouest en Est. L'entrée Est (2) marque la transition avec Torcy. Malgré un **caractère routier**, cette entrée de ville offre un **environnement paysager qualitatif**. En effet, de part et d'autre de ce cours se trouvent les étangs du Val Maubuée, frontière « naturelle » entre les communes de Noisiel et Torcy.

L'entrée Ouest (12) est constituée d'un rond point faisant le lien entre Noisiel et Champs-sur-Marne. **En arrière plan, le château d'eau des 4 pavés structure le paysage**. L'entrée de ville se fait au niveau du rond point, après une route bordée d'alignements d'arbres qui rend le paysage agréable. À partir du rond point, les grands collectifs urbains se dressent sur la droite et de l'autre côté de la voie s'étend le parc de Noisiel avec un couvert végétal dense.

La VPN (D199)

3 11

À l'Est (3), cette entrée de ville fait la transition avec la commune de Torcy. De part et d'autre de la RD 199, se trouvent des talus végétalisés qui masquent le paysage ainsi que les étangs du Val Maubuée et **confèrent une ambiance naturelle au paysage malgré le caractère quasi autoroutier de la voie**. Quant à l'Ouest (11), on ne perçoit pas véritablement l'entrée de ville car les abords routiers sont végétalisés avec des essences d'arbres de grande hauteur qui masquent totalement l'espace urbain.



Entrée de ville depuis cours de l'Arche Guédon à l'Est



Entrée de ville depuis cours de l'Arche du Château à l'Ouest



Entrée de ville depuis la VPN à l'Est



Entrée de ville depuis la VPN à l'Ouest



6. Le fonctionnement urbain

Le cours du Buisson

5

L'entrée de ville se situe dans le quartier du Buisson Saint Antoine, dont une partie se situe dans la commune de Lognes. C'est **une entrée travaillée, avec une réelle rupture dans le bâti qui marque le passage d'une commune à l'autre**. La végétation confère une ambiance aérée et paysagère plutôt qualitative. Cette porosité mène droit vers le quartier de la Ferme du Buisson.



Entrée de ville depuis le cours du Buisson à l'Est

La route de la Brie (D499)

6

Cette route départementale constitue une des entrées de ville depuis Lognes et l'A4. *De facto*, elle représente un élément clé de la desserte pour la commune. Elle a un **caractère très routier et est encerclée de part et d'autre de talus avec une couverture végétale relativement importante**. Jusqu'à l'échangeur avec la D199, ponctuellement on y retrouve des murs qui ferment le paysage. Il n'y a aucune lisibilité du bâti.



Entrée de ville depuis la D499 au Sud

L'avenue Pierre Mendès France (D10P)

7

Depuis Lognes, sur la D10P, l'entrée de ville de Noisiel n'est pas marquée car il y a une uniformité paysagère au niveau des deux communes. Une **couverture végétale très importante** sur le côté gauche et quelques ouvertures qui laissent transparaître de l'activité comme la Banque de France sur la droite. Seul ce bâtiment très spécifique caractérise le changement de commune. **Les alignements d'arbres confèrent une ambiance qualitative malgré, là encore, le caractère très routier de la voirie**.



Entrée de ville depuis la D10P à l'Est



6. Le fonctionnement urbain

L'avenue Pierre Mendès France (D10P)

9

La D10P à l'Ouest est une entrée de ville depuis Champs-sur-Marne. Elle fait la transition entre une route dotée d'abords routiers très végétalisés (le Bois de la Grange) et la commune de Noisiel avec une rupture qui se fait progressivement. La couverture végétale passe de très dense à un paysage plus aéré. Au niveau du carrefour entre la D10P et cours des Roches, la couverture végétale laisse apparaître du logement collectif et une perspective sur les Totems.



Entrée de ville depuis le cours du Buisson à l'Est

Le Cours du Luzard

10

Il y a une continuité dans le bâti entre les villes de Champs-sur-Marne et Noisiel. **L'entrée de ville, contrairement aux autres, présente un caractère plus urbain.** Le passage d'une ville à l'autre est véritablement marqué au niveau du carrefour. À droite, la nouvelle résidence étudiante Michel Serres – Le Luzard et à gauche le patrimoine de France Habitation avec la Tour des Jeunes Mariés, un élément remarquable et caractéristique de la ville de Noisiel.



Entrée de ville depuis la D499 au Sud

La D10P

1

L'entrée de ville depuis Torcy offre un paysage qualitatif. Au niveau du rond point, on peut entrapercevoir un bâtiment de l'ancienne usine Menier. Arrivée à Noisiel, la route laisse place à une rue et fait découvrir l'architecture de la cité ouvrière. Même avec la présence de murettes à droite, l'espace urbain est relativement aéré avec quelques alignements d'arbres qui renforcent la valeur qualitative de cette entrée de ville.



Entrée de ville depuis la D10P au Nord-Est



6. Le fonctionnement urbain

La gare

8

Entrée de ville principale, la requalification du pôle gare a permis **d'améliorer l'esthétique de l'espace urbain et d'améliorer la sécurité des déplacements**. Néanmoins, la place du marché vieillissante et un hôtel dégradé nuisent au paysage urbain. Un projet de requalification de la place du marché avec le développement d'une offre commerciale complémentaire en pied d'immeuble est envisagée dans le cadre du renouvellement urbain du quartier.



Entrée de ville vue sur la gare et son parvis



Entrée de ville vue sur le marché



6. Le fonctionnement urbain

B. Les déplacements

a) Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France

Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), élaboré par le Syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF), fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'échelle de la région à horizon 2020. Un PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014. Il définit trois grands objectifs et fixe neuf défis à relever :

Le contenu du Plan Local de Déplacements (PLD) décline les actions du PDUIF, et en particulier celles relevant de la responsabilité des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et des communes.

Les trois grands objectifs définis par le PDUIF :

- Une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs
- Une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo)
- Une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Les neuf défis à relever fixés par le PDUIF :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 8 : Mobiliser tous les acteurs des politiques de déplacement.
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements



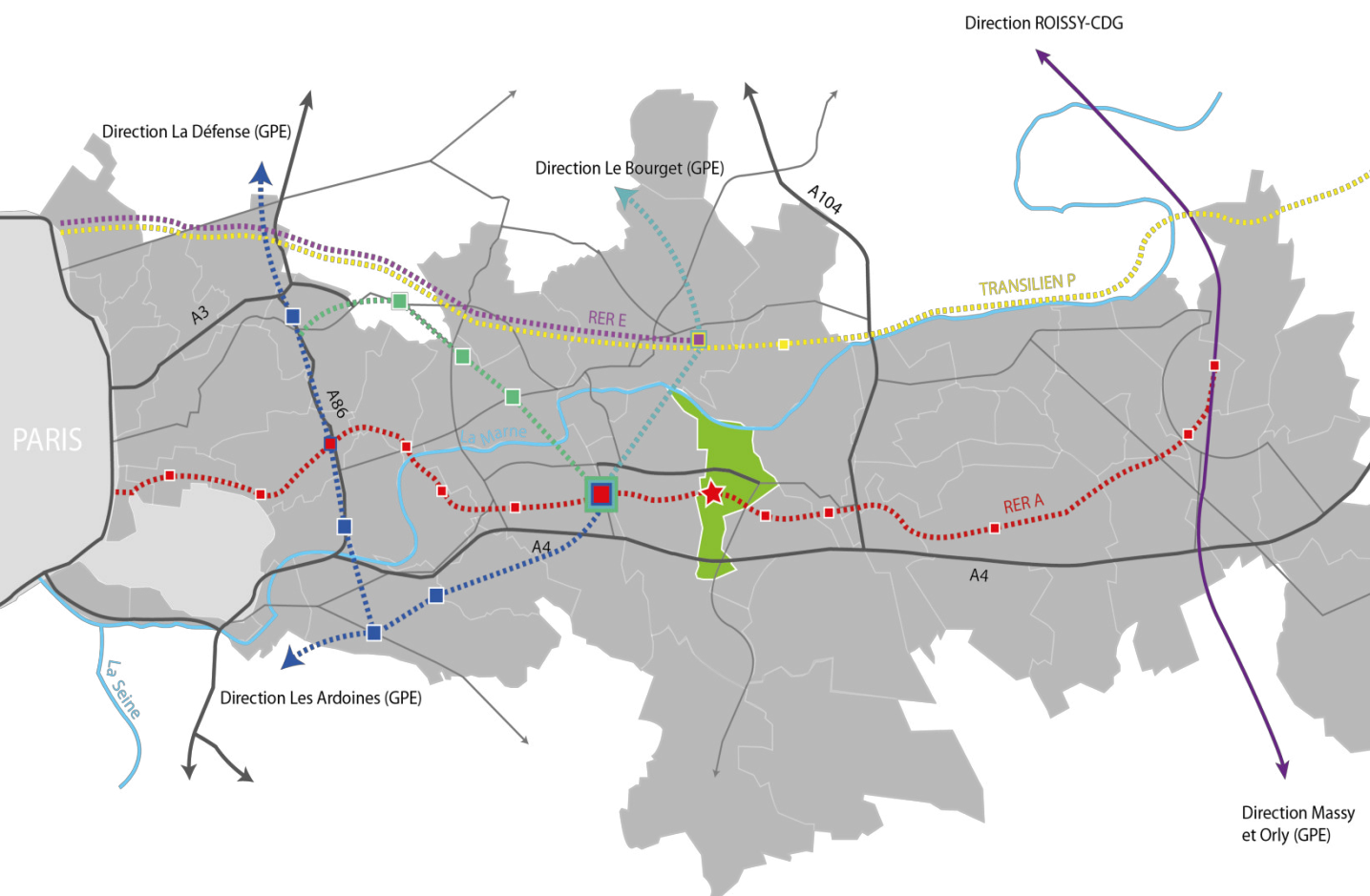
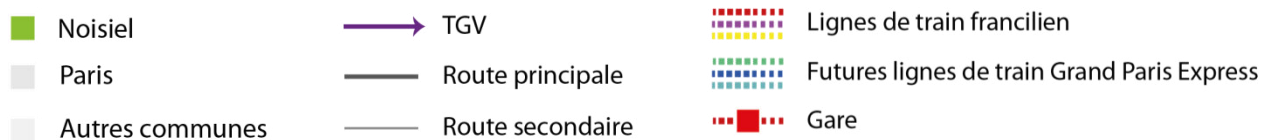
6. Le fonctionnement urbain

b) Le réseau de transports à l'échelle régionale

Situé à environ 30 km à l'est de Paris, Noisiel se trouve au sein d'un maillage de grands axes routiers de l'est de la région parisienne.

Le territoire est traversé par deux axes structurants à l'échelle régionale, routier pour l'un, ferré pour l'autre :

- L'autoroute A4, au sud de la commune, accessible depuis Noisiel via un échangeur.
- La ligne de RER A, qui relie l'Ouest avec l'Est parisien. Noisiel dispose d'une gare.





6. Le fonctionnement urbain





6. Le fonctionnement urbain

c) Les dessertes routières à l'échelle locale

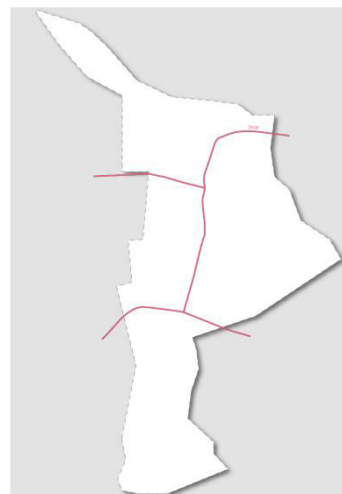
Axes de transit majeurs

Les axes de transit sont les artères majeures de circulation. Il existe 3 axes de transit majeurs : Deux qui traversent Noisiel d'Est en Ouest avec la D199 qui relie la commune avec Noisy-Le-Grand et Torcy et l'A4 plus au sud, permettant d'aller en direction du Val de Marne, de la capitale ainsi que vers Reims. Un axe Nord/Sud vient connecter les deux premiers : la D499.



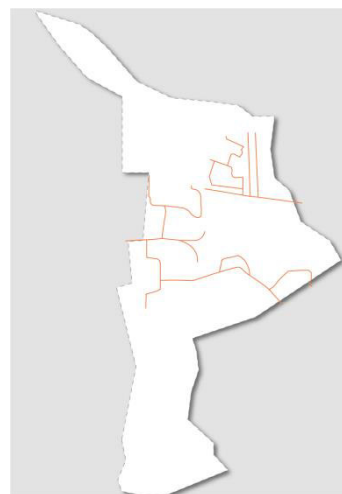
Axes routiers structurants

Les axes routiers structurants sont les grands axes de circulations internes. Ce niveau de maillage vient renforcer les axes de transit majeur avec deux liaisons Est-Ouest et une Nord-Sud. La RD10P dessert la cité ouvrière, la zone d'activité de la Mare Blanche et la partie sud de la zone urbanisée.



Pénétrantes secondaires

Les pénétrantes secondaires sont directement connectées au réseau principal et viennent compléter l'armature du réseau viaire pour des dessertes plus locales dans la partie urbanisée de Noisiel. Elles servent de raccordement entre les axes principaux



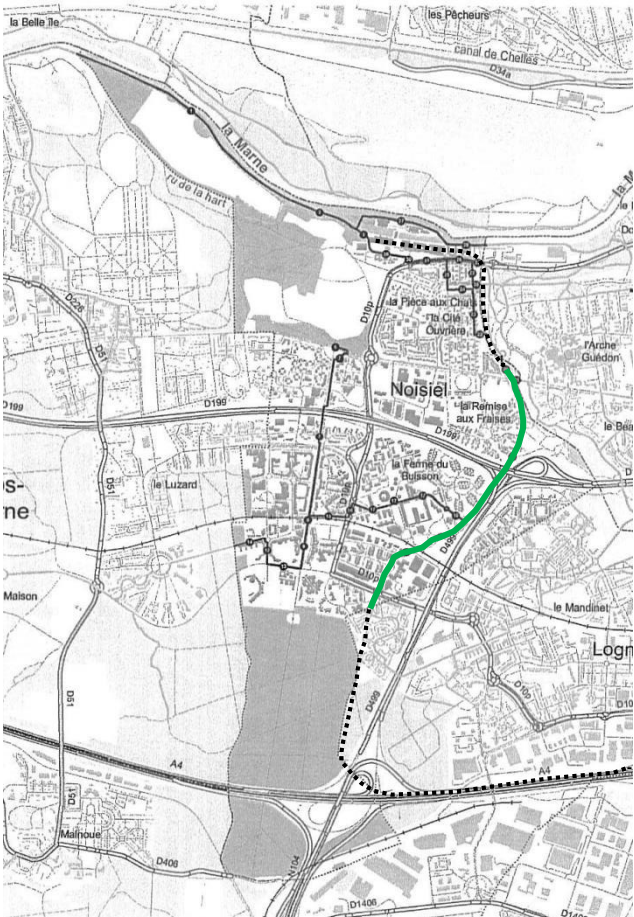


6. Le fonctionnement urbain

c) Les itinéraires et chemins inscrits au PDIPR

Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), validé par l'Assemblée Départementale le 29 novembre 2013, recense les chemins et itinéraires de randonnée sur la commune de Noisiel.

Parmi eux, la Promenade de la Chocolaterie suit le tracé de l'ancien chemin de fer de l'usine au Nord de la commune, qui s'embranchait alors sur la ligne Paris-Mulhouse à la gare d'Emérainville. Cette ligne n'existe plus aujourd'hui, mais 1,8 kilomètres de cette promenade appartiennent à l'itinéraire « Industrie pionnière au Val Menier » et doivent être valorisés dans le réseau viaire communal pour le développement des mobilités douces.



- Ancienne ligne de chemin de fer
- Promenade de la Chocolaterie inscrite au PDIPR

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ✓ Commune ✓ Département
PR : Exercices de styles au Val Maubuée	1	CH chemin de Halage	1379 m
	2	PU chemin de la Rivière	440 m
	3	PU chemin de la Rivière	113 m
	6	PU cours du Château	94 m
	7	PU grande allée des Bois	953 m
	8	PU place Charles de Gaulle	46 m
	9	PU allée des Bois	247 m
	12	PU cours des Roches	147 m
	13	PU avenue Pierre Mendès France	184 m
	14	PU allée des Noyers	171 m
	Total		3774 m

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ✓ Commune ✓ Département
PR : Industrie pionnière au Val Menier	6	PU cours du Château	94 m
	7	PU grande allée des Bois	953 m
	15	PU allée Jean-Paul Sartre	215 m
	16	PU boulevard Salvador Allende	79 m
	17	PU allée de la Ferme	591 m
	18	PU cours du Buisson	170 m
	19	PU promenade de la Chocolaterie	733 m
	20	PU promenade de la Chocolaterie	152 m
	21	PU cours de l'Arche Guédon	41 m
	22	PU passage des Hérons	64 m
	23	PU rue Albert Menier	345 m
	24	PU place Emile Menier	165 m
	25	PU rue Henri Menier	168 m
	26	PU boulevard Pierre Carle	140 m
	27	PC CA Val Maubuée - Chemin sur l'île de la Marne	579 m
	28	PC CA Val Maubuée - Chemin le long de la Marne	214 m
	30	PU chemin de la Rivière	20 m
	31	PU boulevard Pierre Carle	212 m
	35	PU place Henri Barbusse	40 m
	36	PU promenade de la Chocolaterie	872 m
	Total		5847 m

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ✓ Commune ✓ Département
GRP : GRP® Ceinture Verte d'Ile-de-France	1	CH chemin de Halage	1379 m
	2	PU chemin de la Rivière	440 m
	3	PU chemin de la Rivière	113 m
	6	PU cours du Château	94 m
	7	PU grande allée des Bois	953 m
	8	PU place Charles de Gaulle	46 m
	9	PU allée des Bois	247 m
	Total		3272 m

Nom de l'itinéraire	N° sur la carte	Nom du chemin	Inscrit * ✓ Commune ✓ Département
NB : SENTIER NON BALISE PEDESTRE	32	PU boulevard Pierre Carle	64 m
	38	PU chemin de la Rivière	247 m
	Total		311 m

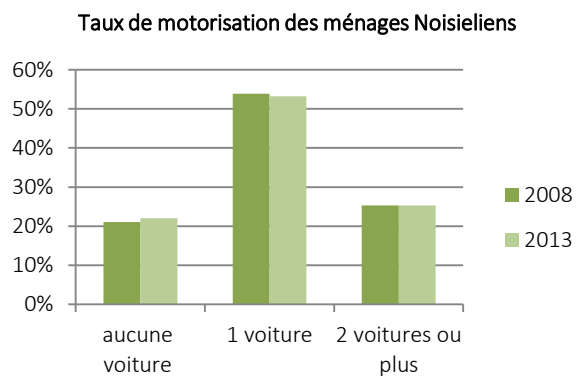




6. Le fonctionnement urbain

d) Le taux de motorisation des ménages à Noisiel

Selon une étude de l'INSEE, le taux de motorisation des ménages en 2013 est de 73,7%, un chiffre légèrement en baisse depuis 2008 (76,9%). Cette baisse relative peut s'expliquer soit par une part plus grande du budget qui doit être consacrée à l'automobile et de ce fait un désintéressement progressif de ce moyen de transport, soit par une offre plus attractive de transports en commun voire des modes actifs (pistes cyclables, piétonisations) qui incitent les automobilistes à effectuer un report modal.





6. Le fonctionnement urbain

e) Le stationnement

Le stationnement est gratuit et réglementé à Noisiel, avec la présence d'une zone bleue définie par arrêté municipal et de quatre importants parkings publics gratuits.

Conformément au code de la route, le stationnement est limité à sept jours consécutifs maximum sur l'ensemble du territoire communal (hors limitations particulières).

La zone bleue : elle s'étend sur trois quartiers

- **Le Luzard** (cours des Roches, allée Jean-Paul-Sartre, allée des Noyers, allée Simone-de-Beauvoir, place Gaston-Defferre, Boulevard Salvador Allende et Allée Teilhard de Chardin.)
- **La Cité-Menier** (place Gaston-Menier)
- **La Ferme-du-Buisson** (cours du Buisson).

Le stationnement en zone bleue s'applique du lundi au samedi de 9 h à 12 h 30 et de 13 h 30 à 19 h, sauf dimanche et jours fériés. Il est gratuit, mais sa durée limite varie selon les rues (20 mn ou 2 heures).

- **Emplacements limités à 2 heures** : cours des Roches (sauf place de l'horloge), allée Teilhard-de-Chardin, allée Simone-de-Beauvoir et parking de la place Gaston-Defferre, allée des Noyers, allée Jean-Paul-Sartre (sauf parvis de la gare situé à l'arrière de l'arrêt de bus), cours du Buisson (du giratoire au niveau du boulevard Salvador-Allende et de l'allée Jean-Paul-Sartre jusqu'au giratoire de l'Allée de la Ferme), boulevard Salvador-Allende (du giratoire au niveau du cours du Buisson et de l'allée Jean-Paul-Sartre, jusqu'au carrefour avec la Grande Allée Léon-Blum et la Grande Allée du 12 Février 1934), place Gaston-Menier.
- **Emplacements limités à 10 minutes** : place de l'Horloge, allée Jean-Paul-Sartre (parvis de la gare situé à l'arrière de l'arrêt de bus) et sur le boulevard Salvador Allende au droit du Luzard II.



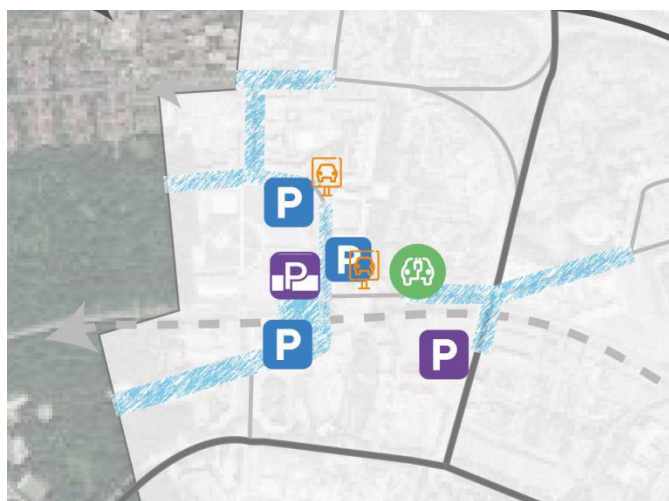
- Parking souterrain
- Parking aérien
- Parking provisoire
- Bornes de recharge électriques + places de stationnement
- Zone bleue limitée à 2H
- Zone bleue limitée à 10min (dépose-minute)



6. Le fonctionnement urbain

e) Le stationnement

Zoom sur le parc de stationnement du quartier du Luzard



- Parking souterrain
- Parking aérien
- Parking provisoire
- Bornes de recharge électriques + places de stationnement
- Zone bleue limitée à 2H
- Zone bleue limitée à 10min (dépose-minute)

Les parkings publics gratuits : 798 places de stationnement

Parkings souterrains :

(ouverts de 9 h à 21 h, pour une durée illimitée)
parking des Cariatides : 81, cours des Roches (100 places),
parking du Marché : allée Simone-de-Beauvoir (45 places),
parking du Cosom : cours des Roches (98 places).

Parkings du RER (parkings régionaux) :

boulevard Salvador-Allende (380 places).
Stationnement limité à trois jours consécutifs maximum.

Parking des Totems :

allée des Bois (75 places)
Ouvert à tous véhicules, sauf les mercredis et vendredis de 5 h à 20 h et le dimanche de 5 h à 14 h (réservé aux commerçants du marché du Luzard).

Parking provisoire :

Esplanade du Luzard, cours des Roches (100 places) *Ouvert tous les jours de 9 h à 21 h (et jusqu'à minuit les soirs de spectacle à l'auditorium Jean-Cocteau).*

Concernant les **voitures électriques**, il existe 4 bornes de recharge :

- 4 rue de la Mare Blanche
- Allée Jean Paul Sartre
- Cours du Buisson
- 200 Place Gaston Menier

Et 9 places de stationnement sont réservées à côté de ces bornes.



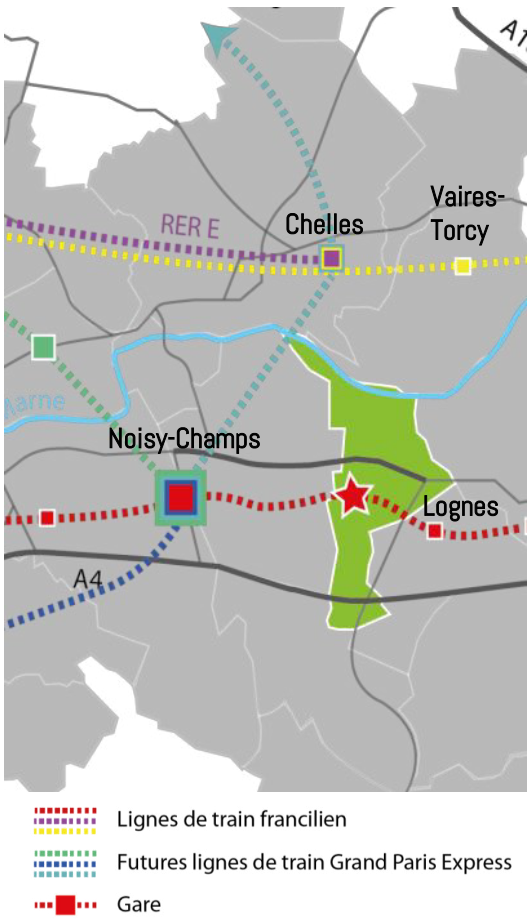
6. Le fonctionnement urbain

f) Les transports en commun

La commune est desservie par la ligne RER A, reliant Cergy-le-Haut / Poissy / Saint-Germain-en-Laye à Marne-la-Vallée - Chessy. La ville de Noisiel dispose également d’une autre gare à proximité, celle du Transilien P à Vaires-Torcy au nord de la commune ainsi que le RER E à Chelles.

La gare RER de Noisiel connaît une fréquence de desserte plutôt satisfaisante, en particulier en heures de pointe dans les deux sens de circulation. La desserte est cependant moins fréquente en soirée.

La desserte s’adapte ainsi aux déplacements pendulaires majoritaires des usagers du RER A. On notera cependant que les derniers RER s’arrêtent à Noisiel aux alentours de 00h40 dans les deux sens de circulation. Pour les personnes ayant des horaires décalés ou pour des déplacements autres hors des horaires classiques de travail, les trajets sont alors plus contraints.



Direction	Horaire	Durée moyenne	Fréquence
Noisiel - Châtelet	Heure de pointe (7h30 - 9h)	28 min	Toutes 5min environ
Noisiel - Châtelet	Milieu de journée (14h-15h)	28min	Toutes les 8min environ
Noisiel - Châtelet	Soir (après 21h)	25min	Toutes les 15min environ
Châtelet - Noisiel	Milieu de journée (14h-15h)	25min	Toutes les 7min environ
Châtelet - Noisiel	Heure de pointe (17h-20h)	27min	Toutes le 5min environ
Châtelet - Noisiel	Soir (après 21h)	25min	Toutes les 15min environ



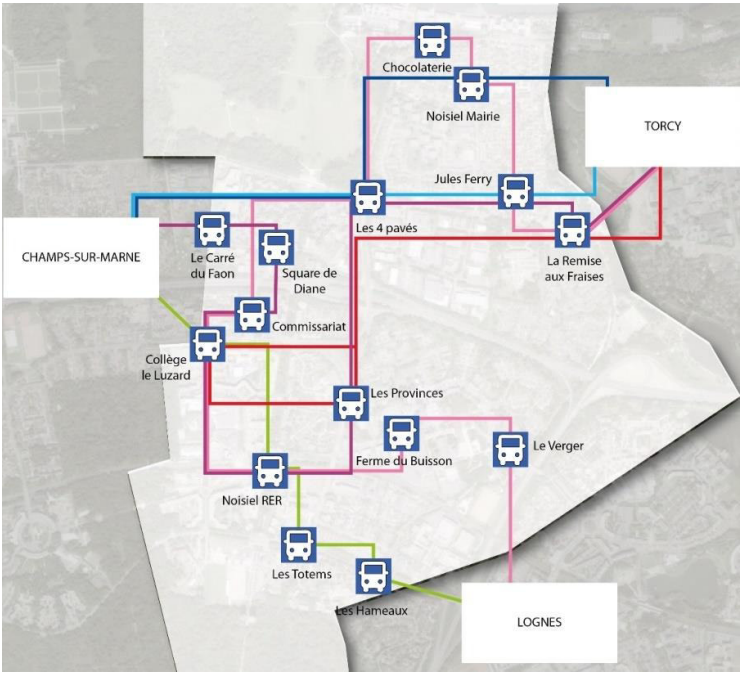


6. Le fonctionnement urbain

f) Les transports en commun

Au total, 10 lignes de bus desservent la commune :

- 507 Anouilh - OZOIR LA FERRIERE
- Noisiel RER – NOISIEL
- 504 Roissy RER - ROISSY EN BRIE
- Noisiel RER – NOISIEL
- 10 Gare de Noisiel- NOISIEL
- Victor Hugo -BRIE-COMTE-ROBERT
- 100 CRETEIL L'ÉCHAT - CRETEIL
- TORCY GARE – TORCY
- N34 GARE DE LYON - PARIS
- TORCY RER - TORCY
- 25 LAGNY SNCF - LAGNY SUR MARNE
- TORCY RER – TORCY
- 26 LAGNY SNCF- LAGNY SYR MARNE
- BUSSY RER - BUSSY ST GEORGES
- 211 TERRE CIEL - CHELLES
- TORCY RER – TORCY
- 213 CHELLES-GOURNAY RER - CHELLES
- LOGNES-LE VILLAGE – LOGNES
- BRY-SUR-MARNE RER - BRY-SUR-MARNE
- 220 TORCY RER - TORCY



Avec les travaux du Grand Paris Express, une gare à proximité de la commune deviendra un grand hub de la région parisienne. En effet, la gare de Noisy-Champs va accueillir 3 nouvelles lignes de métro dont la ligne 15 qui contournera la capitale pour desservir les communes de la première et seconde couronne. Noisiel est directement impacté par ce projet, étant donné que la commune se trouve à une station de Noisy-Champs.

Deux projets de transport en commun en site propre (TCSP) sont également inscrits au SDRIF:

- Celui de la RD199
- Celui sur l'autoroute A4



	Projet (Principe de liaison)
Niveau de desserte national et international	← — — — — — →
Niveau de desserte métropolitain	← — — — — — →
Niveau de desserte territorial	← — — — — — →





6. Le fonctionnement urbain

Les lignes les plus structurantes pour la commune de Noisiel, qui desservent une plus importante superficie du territoire communal, sont les lignes RATP 211 (10 arrêts), 220 (9 arrêts) et 213 (4 arrêts).

- Les bus de la ligne 213 sont fréquents en heure de pointe. Ils se font plus rares en soirée et week-end mais la fréquence de desserte reste satisfaisante. La ligne 213 n'est présente qu'au sud du territoire.
- La ligne 220 couvre tout le territoire communal. En heure de pointe le temps d'attente reste raisonnable (9min), mais s'allonge considérablement en heures creuse et week-ends.
- La ligne 211 a une fréquence de desserte raisonnable en heure de pointe (9min), mais qui devient problématique en dehors de ces horaires. Elle est une des lignes couvrant tout le territoire, et la seule à desservir les arrêts du Verger et de la Ferme du Buisson.

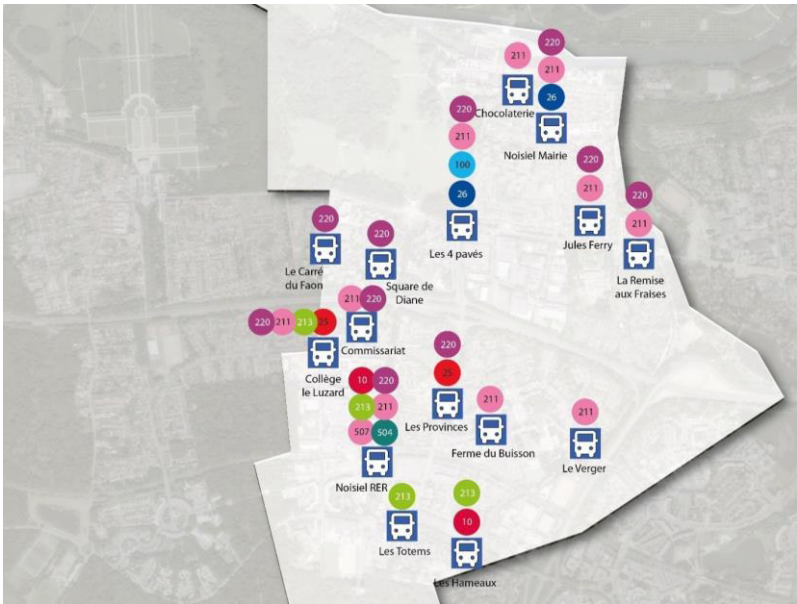
Les lignes 25 et 26 du réseau PEP'S sont ponctuelles. La commune de Noisiel n'est pas la principale concernée par ces lignes, environ un bus à vocation scolaire passe chaque jour, pour rejoindre notamment le lycée Emilie Brönte.

D'autres fonctionnent uniquement lors des heures de pointe avant et après le travail soit sur les plages horaires 6h30-9h30 et 16h-19h30. C'est le cas pour les bus 507, 504 et 10. Ces lignes de bus ont souvent un seul arrêt qui est la gare de Noisiel.

	211	220	213
La journée	9 à 31 minutes	10 à 23 minutes	4 à 17 minutes
En soirée	Aucun bus	20 à 60 minutes	15 à 30 minutes
Les week-ends	- 40 à 60 minutes le samedi - Aucun bus le dimanche	23 à 60 minutes	- 9 à 13 minutes le samedi - 22 à 30 minutes le dimanche
Dernier bus		1h	22h30

Elles font le lien entre les communes plus au sud (Émerainville, Lésigny...) et la ligne A du RER. Elles permettent ainsi aux actifs travaillant dans des communes non desservies par le RER et ne résidant pas à proximité, de pouvoir aller au travail en transport en commun.

D'autres bus fonctionnent selon des amplitudes plus larges, comme la ligne 100 qui a une fréquence de 1 à 2 bus toutes les heures entre 6h et 22h15.



Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement





DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE





1. Les habitants

A. L'évolution de la population

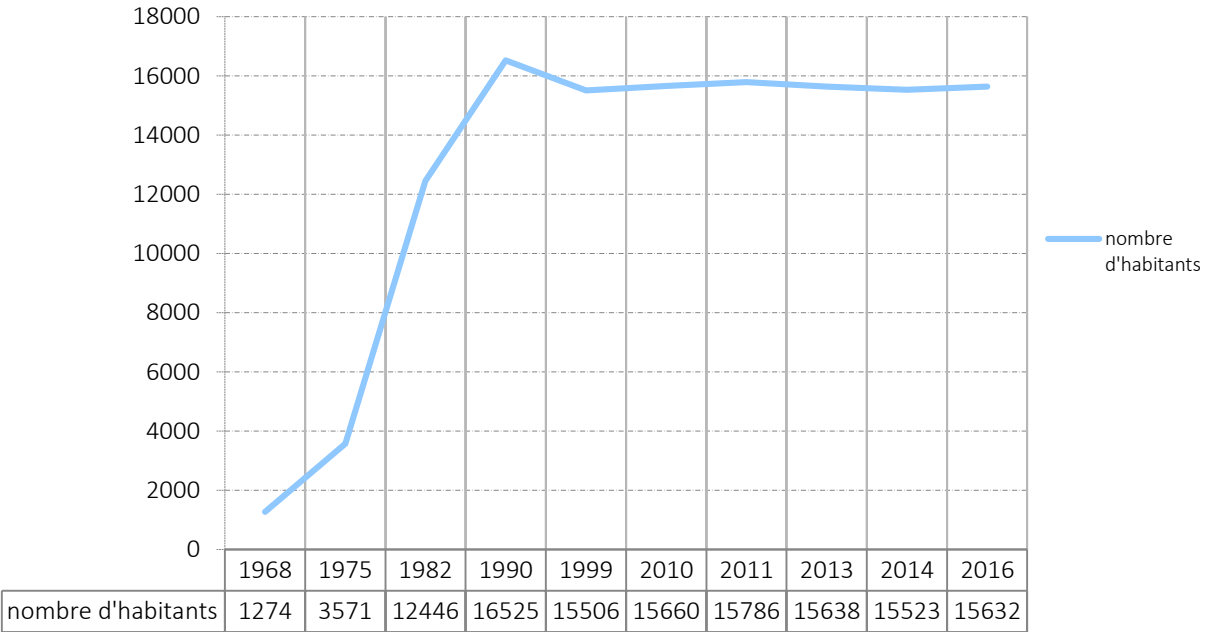
La commune de Noisiel compte 15 632 habitants au dernier recensement de 2016 (*chiffre officiel INSEE – population municipale*).

L'évolution de la population est marquée par une croissance très soutenue dans les années 1970 et 1990, suite à la création de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. En effet, entre 1975 et 1990 la population a été multipliée par plus de 4 passant de moins de 3500 à près de 16 500 habitants. Le taux de croissance annuel durant la période 1975 à 1990 a été de 46,7 %.

Après un léger déclin démographique entre 1990 et 1999, la croissance démographique s'est stabilisée pour atteindre entre 1999 et 2014 un taux de croissance annuel de 0,02 % soit quasi nulle avec un gain de population sur la totalité de la période de 17 habitants. Entre 2008 et 2013, la variation de la population a été de quasiment nulle, malgré un solde naturel positif de 1,1%.

Cependant, dans les années à venir et notamment grâce aux projets de renouvellement urbain engagés sur le quartier du Lizard, la croissance démographique de la commune pourrait reprendre.

Evolution démographique de Noisiel



Source : INSEE



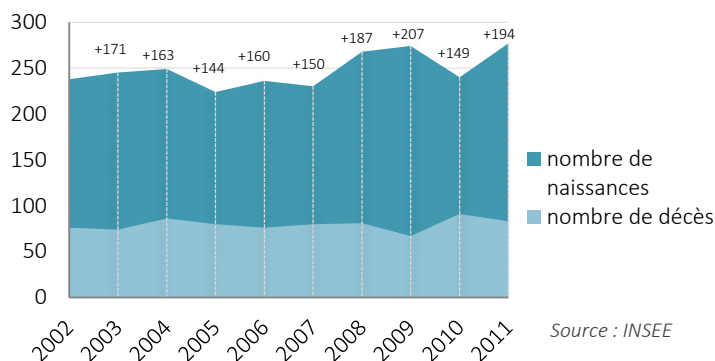


1. Les habitants

L'évolution de la population est liée à deux facteurs : le solde naturel¹ et le solde migratoire².

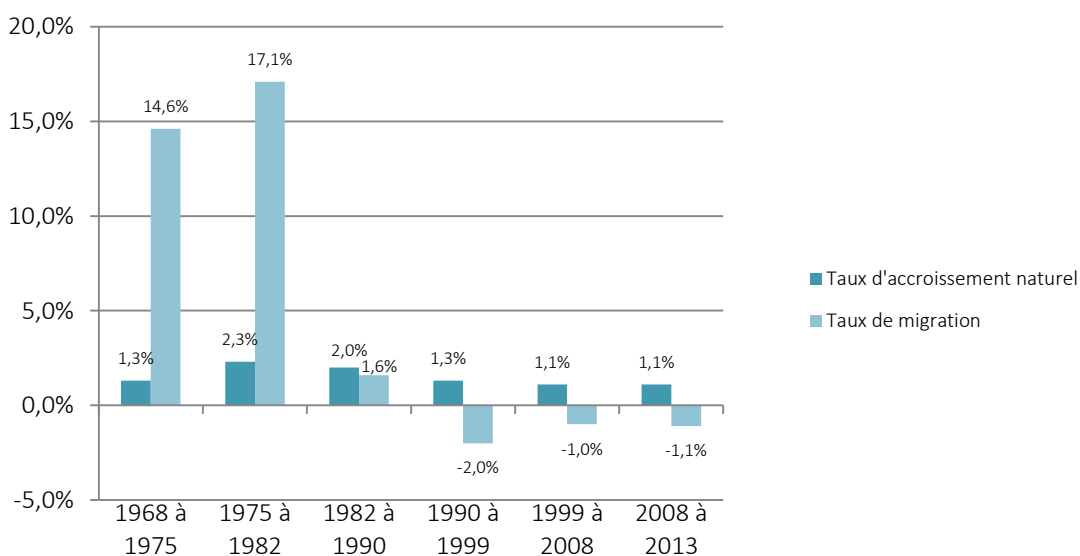
Depuis le début des années 2000, Noisiel a toujours eu un solde naturel positif, compris chaque année entre +144 et +207 personnes. Son niveau le plus haut a été atteint en 2009 avec une augmentation naturelle de la population de 207 habitants ; c'est-à-dire que la différence entre les naissances et les décès est de 207 habitants. Concernant le taux d'accroissement naturel sur une temporalité plus large, il a atteint son taux le plus haut avec 2,3% dans les années 1975-1982 du fait de l'arrivée de jeunes ménages en lien avec la création de la Ville Nouvelle. Il a été moins conséquent par la suite, jusqu'à se stabiliser autour de 1,1% récemment, principalement du fait de la réduction du nombre des naissances. Le solde migratoire a quant à lui connu une très forte croissance entre 1968 et 1982 en raison de la mise en application du Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme de 1965 permettant la création de la Ville Nouvelle.

Évolution du solde naturel



À partir des années 90, la tendance s'inverse, jusqu'à atteindre -2,0% entre 1990 et 1999. Néanmoins, outre ce décroissement démographique, Noisiel a su maintenir une dynamique démographique stable (notamment grâce à son solde naturel).

Équilibre entre solde naturel et migratoire



¹ Le solde naturel : différence entre le nombre de naissances et de décès

² Le solde migratoire : différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs du territoire communal



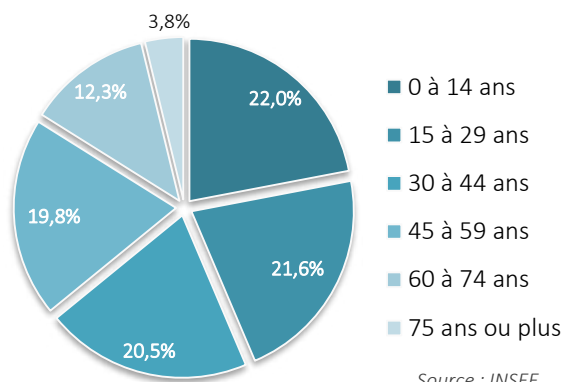
1. Les habitants

B. La structure par âge de la population

La population de Noisiel est relativement jeune, comparable à celle à l'échelle départementale. Les moins de 30 ans représentent 43,6 % de la population totale dont 22 % ont moins de 14 ans (respectivement 40,6 % et 21,5% à l'échelle départementale). Ces chiffres s'expliquent entre autres par l'offre de logement en « accession à la propriété privée » qui a permis à de jeunes ménages, du fait de prix d'achats modérés, de venir s'installer et fonder une famille. Ainsi, un peu plus de 6 habitants sur 10 (64,1%) sont en âge de travailler. Les jeunes ménages ont actuellement en moyenne à l'échelle nationale leur(s) premier(s) enfants vers 30 ans (environ 30 ans pour la femme et 33 ans pour l'homme). La part importante des 30-44 ans (20,5% de la population communale) devrait permettre un accroissement du taux de natalité de la commune ces prochaines années. Celle-ci devrait de surcroît être renforcée par la construction de nouveaux logements pouvant permettre l'installation de jeunes ménages, notamment dans le quartier du Luzard.

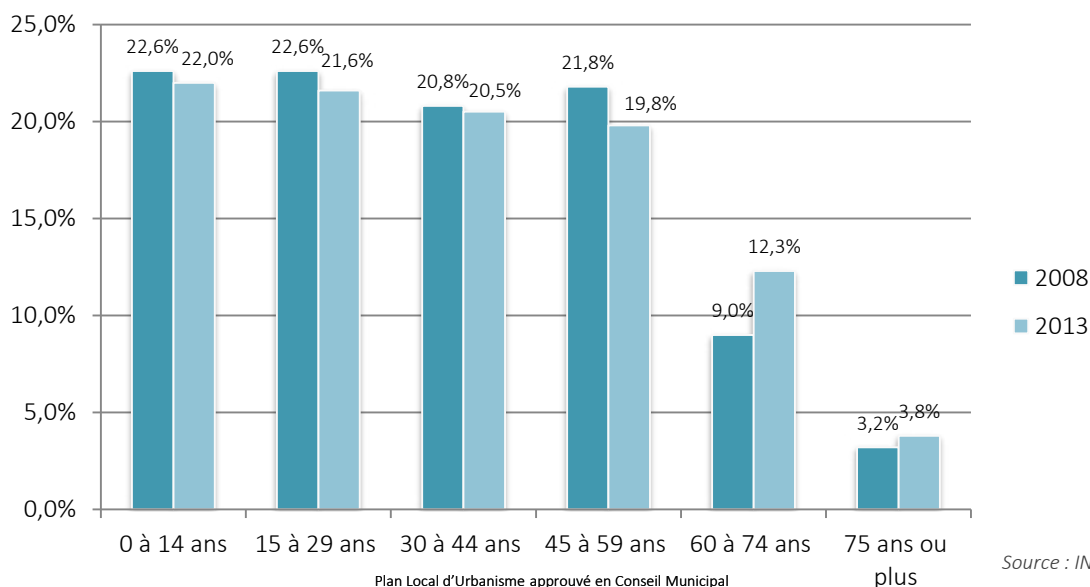
Par ailleurs, l'évolution de la population par tranches d'âges entre 2008 et 2009 permet de dessiner quelques tendances, notamment un vieillissement progressif de la population.

Population par tranches d'âges en 2013



Ainsi, les 60-74 ans ont une part plus importante en 2013 (passant de 9 à 12,3% entre 2008 et 2013) ainsi que les plus de 75 ans (+0,6 point). On remarque parallèlement des baisses de 0,6 à 1% pour les moins de 44 ans et de 2% pour les 45 à 59 ans. Cette tendance peut également être observée de manière comparable à l'échelle départementale (la part des plus de 60 ans y a progressé de 2 points et de 1,9 point à Noisiel).

Évolution de la population par tranches d'âges





1. Les habitants

C. La taille des ménages

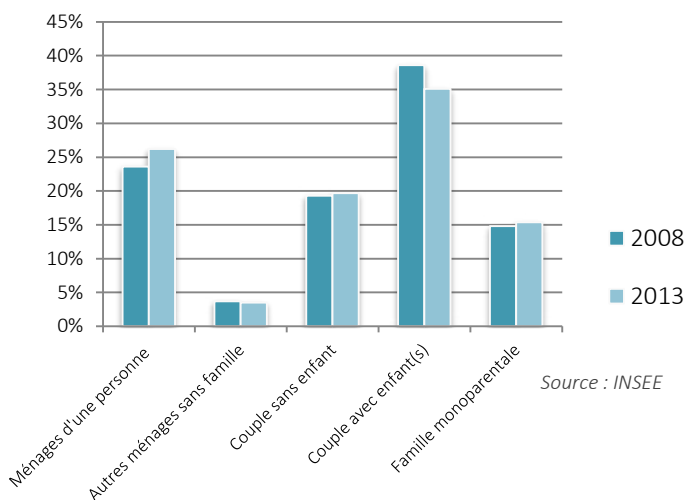
a) La structure familiale des ménages

À Noisiel, 70,8 % des habitants vivent en famille en 2013. Les ménages de couple avec enfant(s) représentent 35,1 % des ménages noisieliens. À Noisiel, 1 ménage sur 4 est constitué d'une seule personne et un peu moins d'un ménage sur 5 d'un couple sans enfant. Les familles monoparentales représentent quant à elles environ 15 % de l'ensemble des ménages.

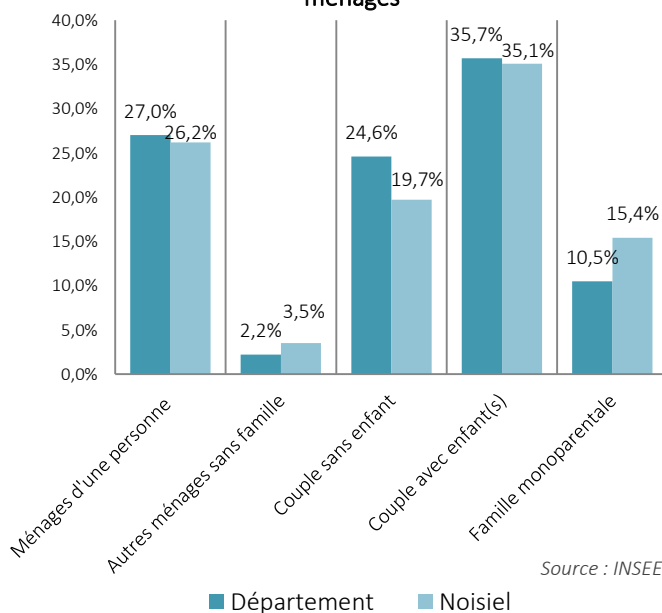
Si l'on compare aux données à l'échelle du département, Noisiel se différencie par la part importante de familles monoparentales. En effet, à Noisiel, ces familles représentent 15,4 % des ménages contre 10,5 % en moyenne dans le reste du département. À l'inverse, la part des couples sans enfant est moindre dans la commune que dans le reste du département.

Entre 2008 et 2013, la commune de Noisiel a enregistré une baisse du nombre de couples avec enfant(s) (-3,5 %). *A contrario*, la part des ménages d'une seule personne (passant de 23,6 % à 26,2 %) a augmenté. La part des familles monoparentales (davantage représentées à Noisiel que dans le département) a légèrement augmenté. Néanmoins, cette tendance est à nuancer car elle se vérifie également à l'échelle du département, mais dans une proportion beaucoup plus faible (+0,8 point). Cette augmentation très importante de la part des familles monoparentales peut influencer sur la demande en logements de petite taille. De plus, ces ménages selon l'INSEE, sont généralement plus enclin à être précaires que d'autres types de ménages qui ont plus d'un salaire.

Évolution de la structure des ménages à Noisiel



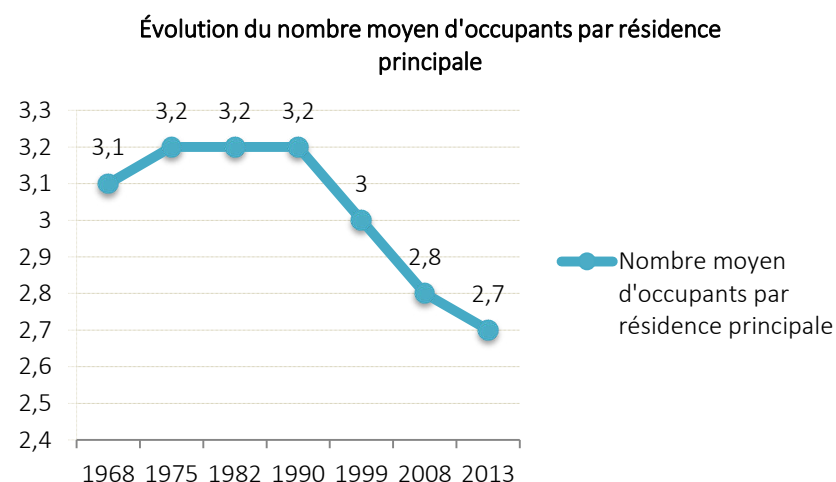
Comparaison de la structure familiale des ménages





1. Les habitants

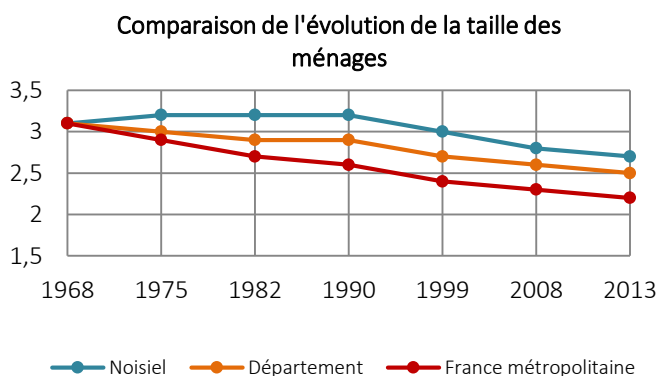
b) Le nombre de personnes par logement



En 2013, à Noisiel, le nombre moyen de personnes par résidence principale était de 2,7. Ce chiffre a diminué de manière significative à partir des années 90 (il était de 3,2 entre 1975 et 1990).

Cette diminution du nombre de personnes par logement peut s'expliquer par la baisse du nombre de couple avec enfant(s) au profit des familles monoparentales et de ménages d'une seule personne, mais aussi du fait d'un phénomène de décohabitation (avec le départ des enfants du domicile familial). Selon l'INSEE cette tendance se confirme à l'échelle nationale où l'on enregistre une baisse du nombre de personnes par logement. Selon des études prospectives de l'INSEE, cette tendance va persister pour atteindre une moyenne de la taille des ménages à l'échelle nationale de 2,12 en 2025.

En 2013, la taille moyenne des ménages reste plus élevée à Noisiel par rapport à la moyenne départementale et nationale. Ceci est directement consécutif de la création de la Ville Nouvelle : la baisse du nombre de personnes par résidence principale a été plus tardive à Noisiel qu'aux échelles départementale et nationale et y a atteint (avec la création de la Ville Nouvelle) un niveau plus élevé durant les années 1970 (3,2 personnes par résidence principale en 1975 à Noisiel, contre 3 personnes à l'échelle départementale et 2,9 personnes à l'échelle nationale).



Source : INSEE



1. Les habitants

D. Les caractéristiques socio-économiques de la population

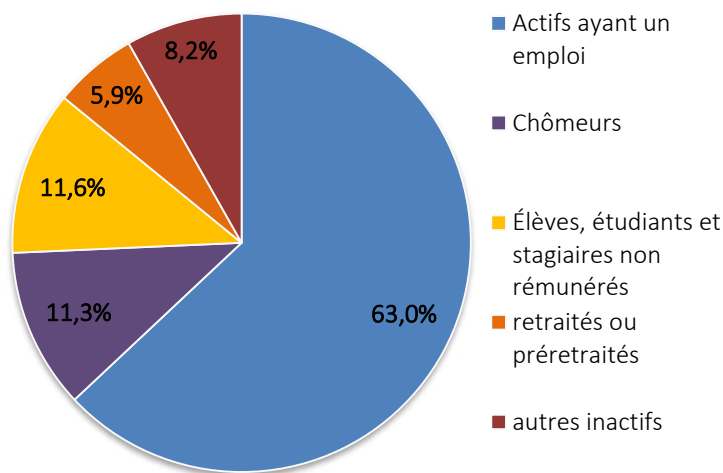
a) La population active

Le nombre d'actifs est de 10 627 en 2013 à Noisiel, soit 74,3% de la population en âge de travailler (15-64 ans selon la définition de l'INSEE). Ce taux est légèrement plus faible que celui à l'échelle du Département (76,2%) et de la Région (75,9%). Néanmoins, la tendance est à la hausse, passant de 73,2% en 2008 à 74,3% en 2013.

Le taux d'emploi de 2013, qui correspond aux actifs ayant un emploi, est de 63%. Ce taux est moins élevé qu'à l'échelle de la Seine-et-Marne (68%) et de l'Île-de-France (66,7%). De plus, il est en baisse depuis l'année 2008 (-0,5%). *A contrario*, nous constatons une augmentation de la part des chômeurs sur la commune de Noisiel (+0,6%). Le pourcentage de retraités ou préretraités est quant à lui en légère baisse par rapport à l'année 2008 (-0,2%). Quant aux élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, ils sont plus représentés à Noisiel (11,6%) qu'à l'échelle du département (9,9%). Deux explications peuvent justifier ces chiffres. Dans un premier temps, la population de Noisiel est familiale et jeune, avec une part importante des 15-29 ans. Dans un second temps, la proximité avec le campus universitaire de Champs-sur-Marne et la cité Descartes ainsi que la construction de logements dédiés pour les étudiants peuvent expliquer l'intérêt des étudiants pour se loger à Noisiel.

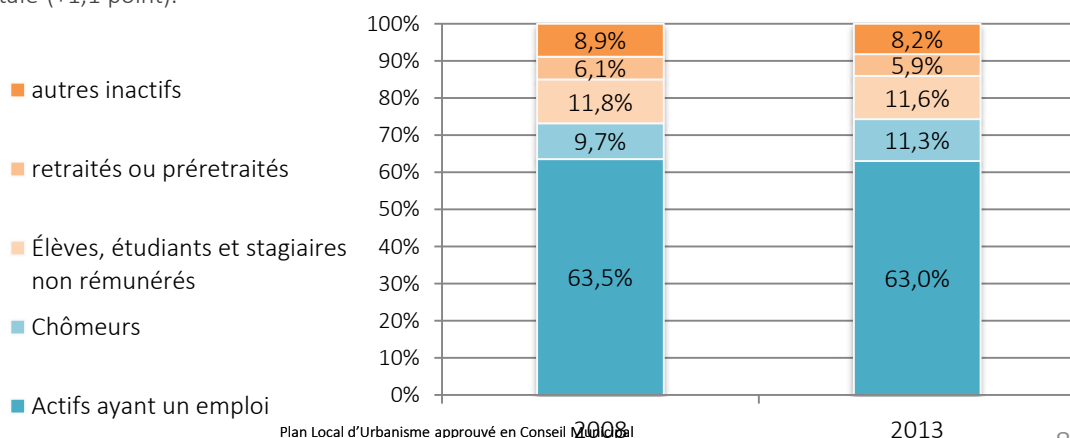
Les autres inactifs sont les personnes sans activité professionnelle de moins de 60 ans qui ne sont pas retraités, comme par exemple les parents au foyers. Ils sont en moyenne plus nombreux qu'à l'échelle départementale (+1,1 point).

Répartition de la population en âge de travailler par type d'activités



Source : INSEE

Évolution de la population active entre 2008 et 2013



Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal
Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

2013

89



1. Les habitants

b) Les Catégories Socioprofessionnelles (CSP) des actifs

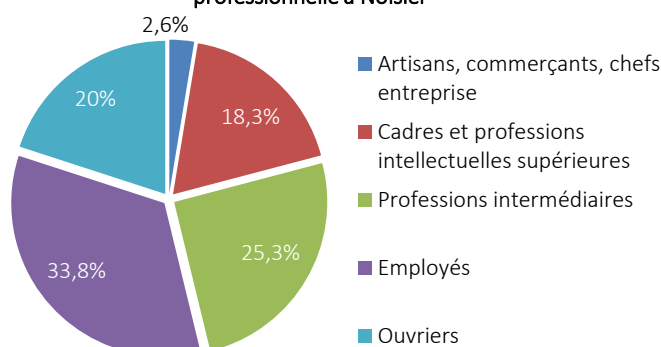
La catégorie socioprofessionnelle la plus représentée à Noisiel est celle des employés, avec plus d'un tiers des actifs, devant les professions intermédiaires qui représentent 25,3%. Pour les autres catégories, les ouvriers représentent 20% des actifs, puis les cadres et professions intellectuelles supérieures 18,3% des actifs. La CSP des artisans, commerçants, chefs d'entreprises (2,6%) est la CSP la moins représentée (hors agriculteurs dans la mesure où il n'y en pas à Noisiel).

La comparaison avec les chiffres à l'échelle du Département permet de faire ressortir quelques caractéristiques et spécificités de la structure socio professionnelle de la population noisielienne. La part des employés et ouvriers est élevée, un peu plus que la moyenne en Seine et Marne. Celle des cadres et professions intellectuelles supérieures est quant-à-elle bien plus représentée à Noisiel (18,3%) que dans le reste du département (16,1%). En revanche, les professions intermédiaires et artisans, commerçants et chefs entreprise sont nettement moins représentés à Noisiel qu'à l'échelle départementale.

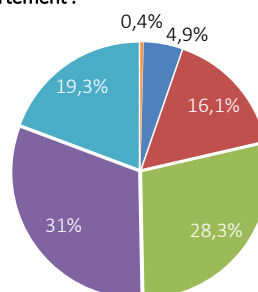
Entre 2008 et 2013, plusieurs évolutions peuvent être constatées. La part des professions intermédiaires a légèrement décliné (-1,4 point), de même que celle des artisans, commerçants et chefs d'entreprise (-1 point). Ceci s'est fait principalement au profit de la part des cadres et professions intermédiaires, qui a nettement progressé (+1,8 point).

La part des ouvriers et employés est demeurée relativement stable (respectivement +0,5 point et +0,1 point).

Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie professionnelle à Noisiel

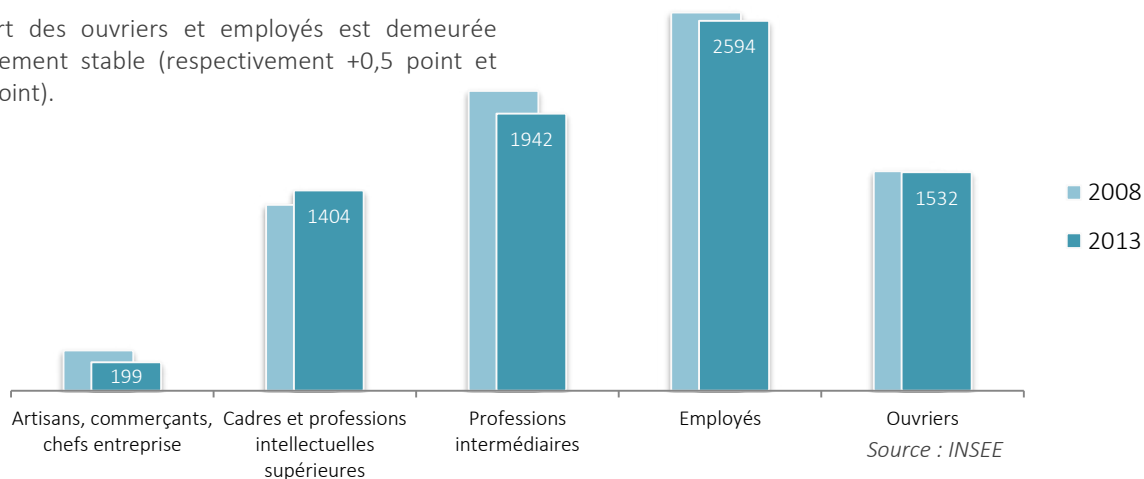


Échelle du département :



Source : INSEE

Évolution des CSP des habitants entre 2008 et 2013





1. Les habitants

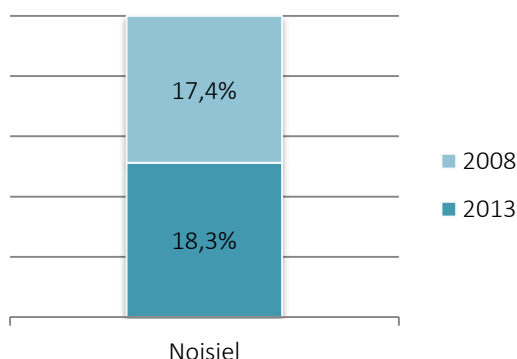
c) Le lieu de travail des actifs

En 2013, l'INSEE a comptabilisé un total de 6 796 actifs résidants à Noisiel, en âge de travailler et ayant un emploi. 18,3% de ces actifs exercent leur emploi sur le territoire communal. Pour élément de comparaison, c'est un peu plus que dans la commune voisine de Torcy (16,9 %) et proche de la moyenne du département (18,7%).

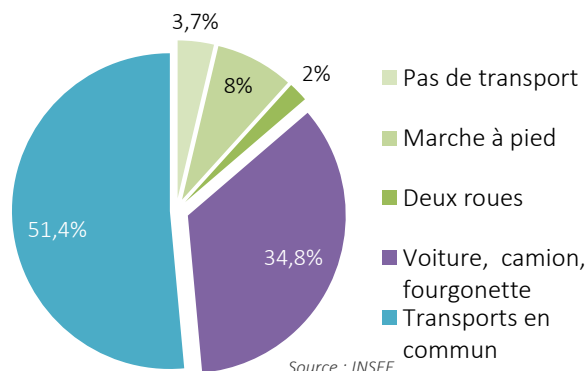
Pour ce qui est des actifs résidents qui travaillent en dehors de la commune (81,7%), la grande majorité des déplacements domicile-travail se fait dans le département (environ 46%) dont 68,5 % de ces déplacements qui se font pour une commune limitrophe à Noisiel (Champs-sur-Marne, Chelles, Lognes et Torcy). La proximité avec la métropole parisienne, qui est le plus grand bassin d'emplois de France, a une influence certaine sur le lieu de travail des noisieliens. Cette attraction économique est également renforcée par l'accessibilité via le RER A. Ainsi, environ 32 % des noisieliens travaillant hors périmètre communal, font l'aller-retour en direction de Paris. Pour les déplacements qui se font dans la région, hors du département et de la Capitale, les actifs noisieliens sont 22 % à aller travailler dans la région parisienne, principalement dans des villes comme Noisy-le-Grand, Fontenay-sous-Bois ou Roissy-en-France.

Entre 2008 et 2013, le nombre d'actifs en âge de travailler et résidant à Noisiel a augmenté de 0,9 point.

Comparaison entre l'année 2008 et 2013
de la part d'actifs travaillant dans la
commune de résidence



Modes de déplacement utilisés pour les trajets domicile-travail



Le moyen de transport le plus utilisé par les actifs de Noisiel en 2013, est les transports en commun à hauteur de 51,5 % bien devant l'utilisation de la voiture qui atteint 34,8 %. La présence du RER dans le centre-ville joue un rôle important dans cette perspective. Ainsi, pour ordre de comparaison, la commune voisine de Torcy connaît une situation inverse, avec l'utilisation de la voiture qui est prépondérante. Il en est de même pour la moyenne du département, avec un taux d'utilisation de la voiture qui dépasse les 63 % contre environ 26 % d'utilisation de transports en commun.

À Noisiel, ces chiffres peuvent en partie s'expliquer par une offre adéquate en transports en commun (Gare RER et bus) malgré une fréquence de train qui peut aller jusqu'à 30 minutes en heures creuses. Les zones résidentielles les plus denses se trouvent dans le quartier du Lizard à proximité de la Gare RER. De plus, les actifs qui vont travailler hors du périmètre communal vont principalement travailler dans des communes se trouvant sur la ligne A du RER. L'avantage dont bénéficie également Noisiel est sa position géographique. En effet, les trains sont très peu saturés à la gare dans les deux directions car la plus grosse fréquentation se fait entre la Défense et Val de Fontenay voire Noisy le Grand en heures pleines. Ainsi, certains inconforts qui pourraient être déterminants dans le choix modal des noisieliens, sont gommés. En outre, il est à noter que 8% des habitants utilisent la marche à pied pour se rendre à leur travail, principalement à Noisiel.

Pour une commune de la grande couronne, cette situation reste toutefois atypique car le taux d'utilisation des transports en commun est en moyenne de 30 % contre environ 60 % pour la voiture.



1. Les habitants

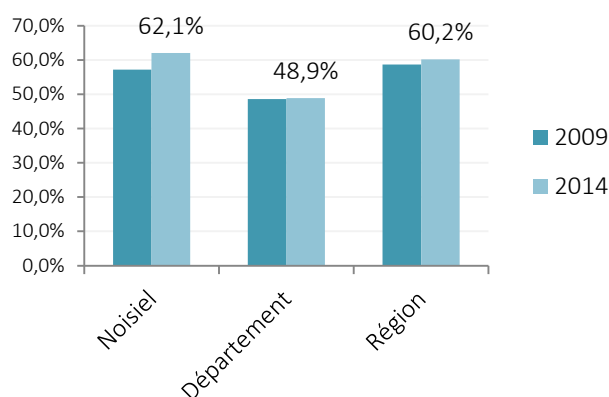
d) Le niveau de diplôme de la population

Le taux de scolarisation des jeunes de 18 à 24 ans de Noisiel est de 62,1% en 2013. La moyenne communale se situe ainsi au dessus de la moyenne départementale (48,6%) et de la moyenne régionale (59,7%). En 2008, le taux de scolarisation de cette même tranche d'âge était inférieur à la moyenne régionale. Depuis, ce taux a progressé de quasiment 3 points.

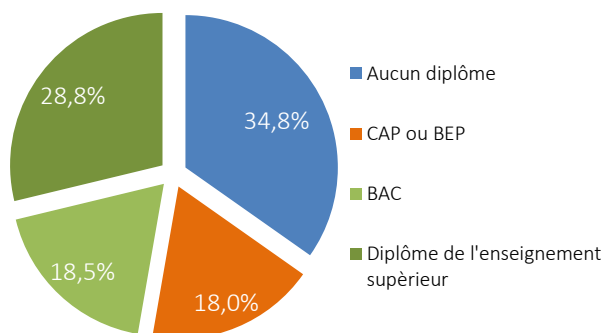
En 2013, plus de la moitié des habitants de 15 ans et plus non scolarisés sont titulaires au minimum d'un BAC (47,3%) en léger déclin depuis 2008 (48,8%). La part de diplômés d'un BEP ou CAP reste quant à elle stable, aux alentours de 18%. Quant à la part des habitants n'ayant pas de diplôme, elle est en légère augmentation, pour atteindre 34,8%. Néanmoins, avec l'augmentation du taux de scolarisation, sans prendre en compte la migration, le taux de diplômés pourrait potentiellement augmenter.

En 2014, le taux des non diplômés reste cependant supérieur à la moyenne départementale (30,7%) et à la moyenne régionale (27,2%), qui sont tous les deux en forte baisse.

Taux de scolarisation des 18-24 ans

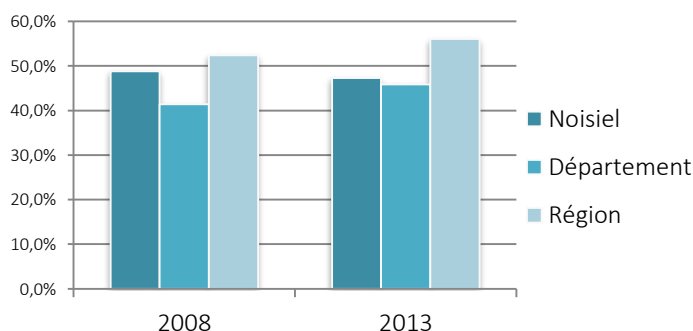


Part de diplômes de la population non scolarisée de 15 ans ou plus



Source : INSEE

Part des diplômés (au dessus du BAC) dans la population de plus de 15 ans non scolarisée





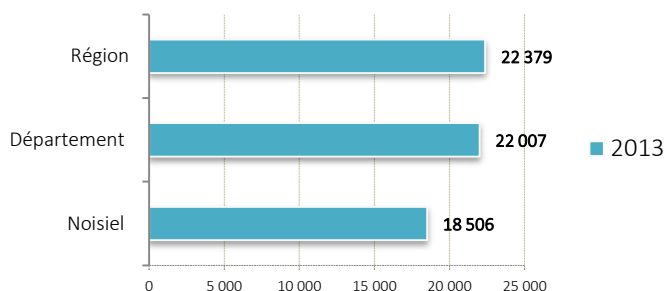
1. Les habitants

e) Le niveau de revenus de la population

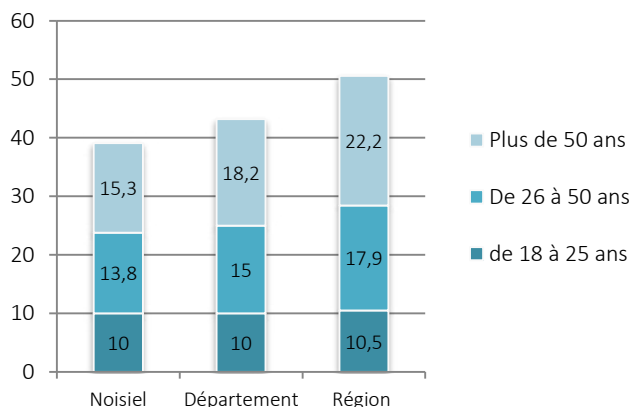
En 2013, le nombre de ménages fiscaux à Noisiel est de 5 549. La part des ménages fiscaux imposés s'élève à 59%, soit 3 274 ménages. Pour éléments de comparaison, la part des ménages fiscaux dans le département est de 68% et 69% pour la région. Ces premiers indicateurs laissent apparaître une population noisielienne avec de plus faibles revenus que la moyenne du département ou de la région.

Le revenu médian¹ disponible par unité de consommation² est de 18500 euros en 2013 à Noisiel. C'est 3 500 euros de moins que le revenu médian à l'échelle de Seine-et-Marne et 3 850 euros de moins qu'à l'échelle régionale.

Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)



Salaire net horaire moyen selon l'âge en 2014 (euros)

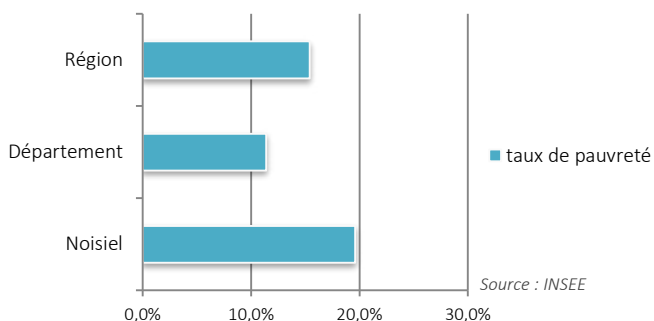


À Noisiel, les salaires net horaire moyen hors administrations en 2014 sont inférieurs à ceux du département ou de la région quelque soit la tranche d'âge. De surcroît, l'écart se creuse pour les 26 ans et plus.

Enfin, le taux de pauvreté³ en 2014 est de 19,6% à Noisiel. Ce taux est plus élevé qu'à l'échelle de la Seine-et-Marne (11,4%) et de l'Île-de-France (15,4%).

Plusieurs indicateurs font donc apparaître une certaine difficulté sociale d'une part de la population comparée à la moyenne des habitants dans le département et dans la région.

Taux de pauvreté en 2014



¹ Revenu médian : Revenu calculé de telle manière que la moitié de la population gagne moins et l'autre moitié gagne plus.

² unité de consommation : Système de pondération attribuant un coefficient à chaque membre du ménage et permettant de comparer les niveaux de vie de ménages de tailles ou de compositions différentes.

³ Le taux de pauvreté : la proportion d'individus (ou de ménages) dont le niveau de vie est inférieur pour une année donnée à un seuil, dénommé seuil de pauvreté



2. Les logements

A. L'évolution du parc de logements

En 2014, les chiffres officiels de l'INSEE donnent un parc de logements total de 5 935 unités dont 5 652 logements en résidences principales. Entre la période 2008 et 2016, le parc de logements de résidences principales a augmenté de 7,7 % soit un taux de variation annuel moyen d'environ 0,93 %.

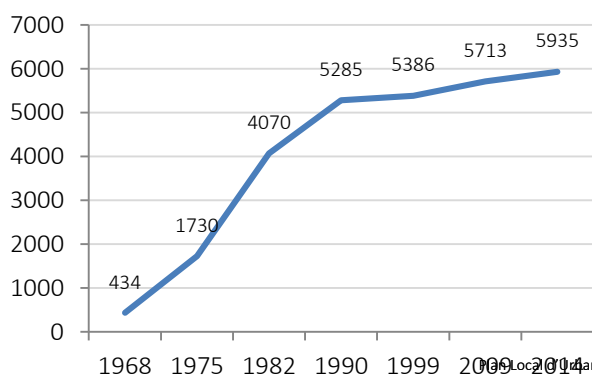
À titre d'information, les derniers chiffres concernant le nombre de résidences principales à Noisiel remontent au 1^{er} janvier 2016 (données de la Direction Générale des Finances Publiques). En 2016, il y a 5 850 résidences principales dont 1 357 maisons et 4 493 appartements. Le taux de logements sociaux s'élève à 43,6% soit 2 551 logements.

En 2014, selon l'INSEE on dénombre :

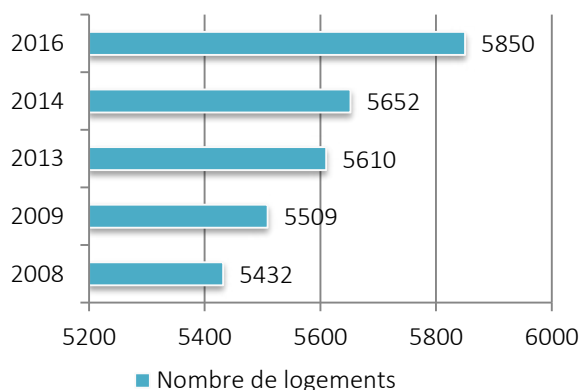
- 5 652 résidences principales (soit 95,2% du parc)
- 105 résidences secondaires ou logements occasionnels (soit 1,8% du parc)
- 178 logements vacants (soit 3% du parc)

Sur la période 2008-2014, le taux de variation le plus important est celui des résidences secondaires. En effet, leur nombre total a été multiplié par 5 ces dernières années passant de 21 en 2008 à 105 en 2014. Cette variation marque une tendance, avec des locataires ou propriétaires qui habiteront la commune pour des périodes de courte durée durant l'année même si leur part reste faible dans le parc total de logements (1,8 % en 2014). Cette augmentation peut s'expliquer par des habitants (notamment des retraités) qui vont vivre dans d'autres régions françaises tout en gardant leur logement à Noisiel.

Évolution du nombre de logements à Noisiel en 1968 et 2014



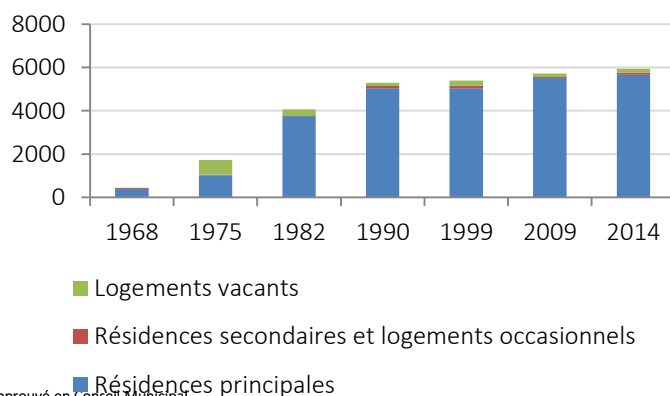
Évolution du nombre de résidences principales sur la période 2008-2016



Le taux de logements vacants (3% en 2014) est bas et considéré comme incompressible. Il illustre un marché de l'immobilier local tendu et peu fluide. Peu de logements sont libres à la location ou à la vente. La vacance des logements est notamment due au roulement, situé entre le départ de locataires et l'arrivée de nouveaux habitants.

Évolution du parc de logements par type de logements sur la base 100 (année 2008)

	2008	2009	2013	2014
Résidences principales	100	102	103	104
Résidences secondaires	100	200	400	500
Logements vacants	100	97	102	107





2. Les logements

Les données INSEE indiquent un regain de production à partir de 2013 avec un rythme de construction de 53 nouveaux logements par an en moyenne entre 2008 et 2014.

Depuis 2008 jusqu'à 2014, 315 nouveaux logements ont été construits soit 5,31 % du parc de logements. Les données de la commune sur les permis de construire de 2009 à 2016 permettent de faire des estimations, bien entendu avec une marge d'erreur, jusqu'à l'année 2022. La construction a été davantage soutenue entre 2014 et 2016, avec la construction de 236 logements soit environ 75% des constructions totales qui ont eu lieu entre 2008 et 2014. Ce rythme à partir de 2016, devrait atteindre une construction annuelle de 184 logements soit plus de 3 fois le rythme annuel sur la période 2008-2014.



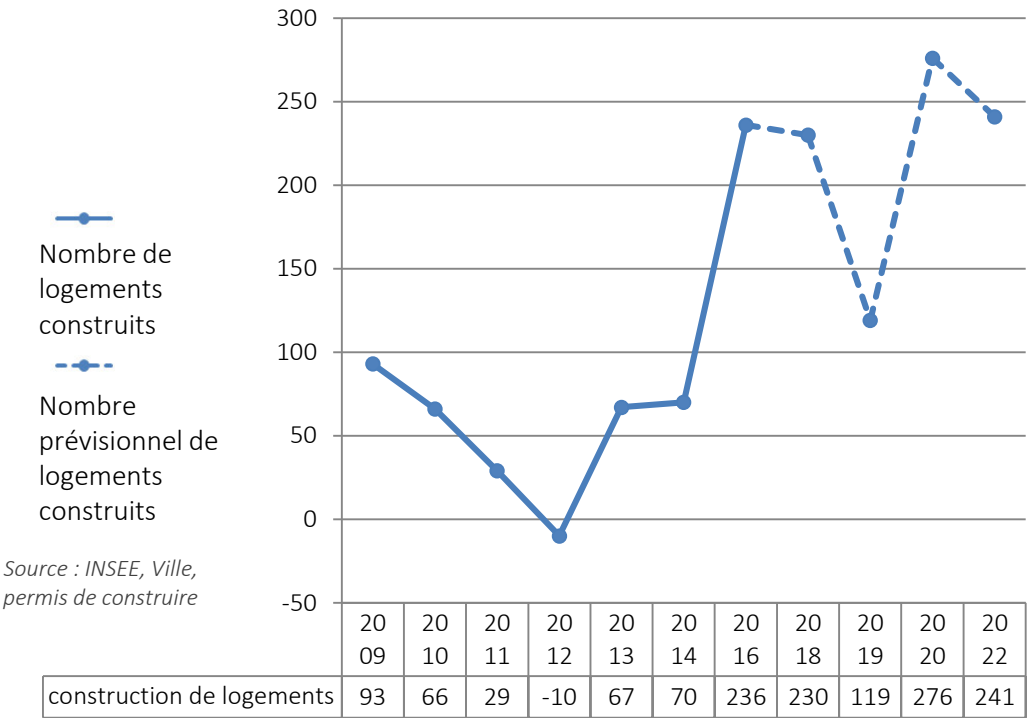
Le programme ANTIN résidences achevé en 2016, 1 cours des Roches

Parmi les logements autorisés ces dernières années, l'opération la plus importante est celle de ANTIN RESIDENCES avec la création d'un total de 144 logements. L'opération se compose :

- de 88 logements étudiants,
- de 56 logements apprentis

D'autres programmes comme la SCCV La Ferme du Buisson (94 logements) et l'Orée des Arts (92 logements) ont été achevés récemment.

Construction de logements par année entre 2009 et 2022



Source : INSEE, Ville, permis de construire



2. Les logements

B. Les caractéristiques du parc de logements

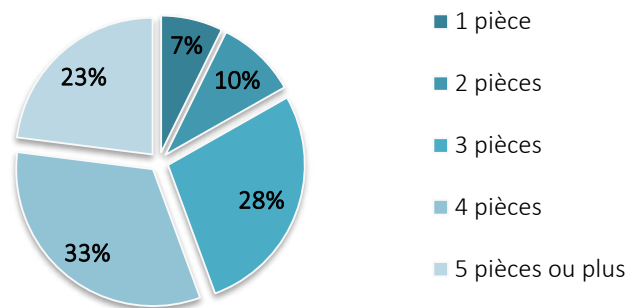
a) La taille des logements

Le parc de logements de Noisiel se compose d'une part importante de logements de tailles intermédiaires. En effet, environ 6 logements sur 10 sont des logements composés de 3 ou 4 pièces (60,2%).

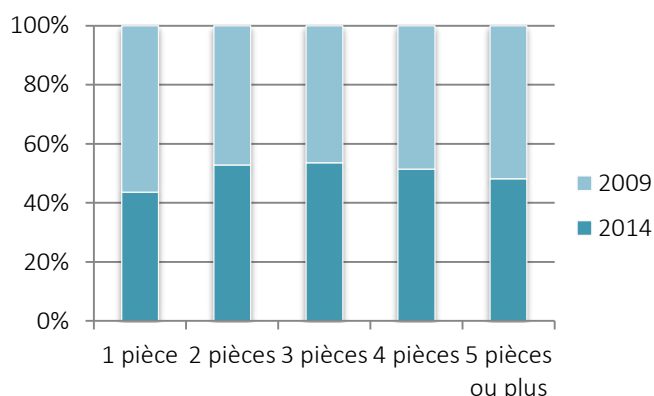
Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent près de 16,8% du parc total.

Enfin, les grands logements (5 pièces et plus) représentent quasiment 1 logement sur 4 soit 23% des logements.

Répartition des logements par typologie en 2014



Source : INSEE



Source : INSEE

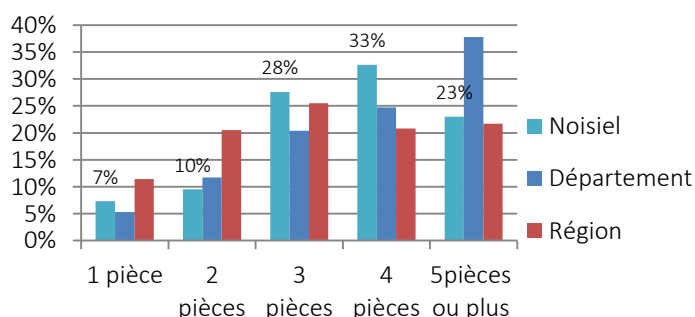
Depuis 2009, l'offre de logements a varié. Par exemple, le pourcentage de logements de 1 pièce et de plus de 5 pièces ont tout deux diminué sur la période. En effet, il y a eu une baisse de 120 logements pour les studios ainsi que de 102 logements pour les plus grands. Pour ce qui est des autres logements, ils ont eux augmenté en quantité. La part des 3 pièces par rapport au parc de logements total est celle qui a le plus augmenté (+3 points) passant de 24,6 % en 2009 à 27,6 % en 2014. Un chiffre encore inférieur par rapport aux 32,6 % de 4 pièces.

La comparaison avec les chiffres à l'échelle de la Seine-et-Marne et de l'Île-de-France permet de faire ressortir cette prédominance des 3 et 4 pièces qui ne représentent que 45,1% du parc Seine-et-Marnais et 46,3% du parc Francilien soit respectivement 15,1 et 13,9 points de moins qu'à Noisiel.

À l'inverse, il y a peu de studios et de deux pièces comparé à la moyenne régionale.

Les grands logements (5 pièces et plus) sont sous représentés au regard de la moyenne départementale (-14,8 points) mais restent plus représentés par rapport à la moyenne régionale.

Comparaison de la typologie des logements en 2014



Source : INSEE



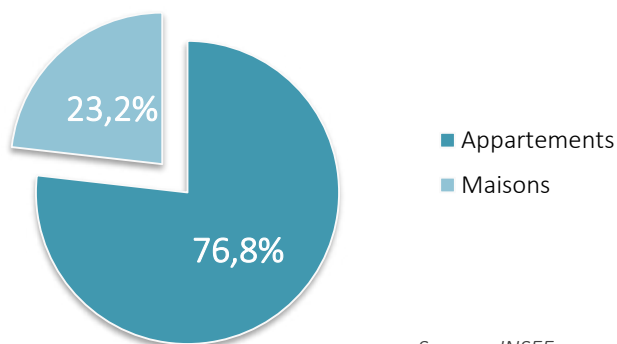
2. Les logements

b) La forme de l'habitat

Le parc de logements de la commune se compose majoritairement d'appartements. En effet, l'habitat collectif représente légèrement plus de 3 logements sur 4 (76,8%) proche de la moyenne régionale (71,8%) et bien au-dessus de la moyenne départementale (40%). L'habitat individuel est minoritaire avec près d'un logement sur 4 (23,2%) contrairement au département de Seine-et-Marne où l'habitat individuel est largement majoritaire (58,6%). C'est un héritage de la ville nouvelle.

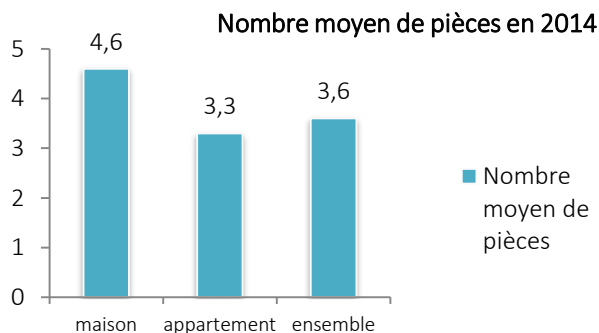
Comme vu précédemment, les appartements sont d'une typologie assez grande car peu de logements ont moins de deux pièces sur la commune de Noisiel. *De facto*, que ce soit les maisons ou les appartements, la grande majorité de ces logements sont conçus pour pouvoir accueillir des ménages de plus de deux personnes, avec enfant(s).

Répartition des logements selon la forme (2016) :

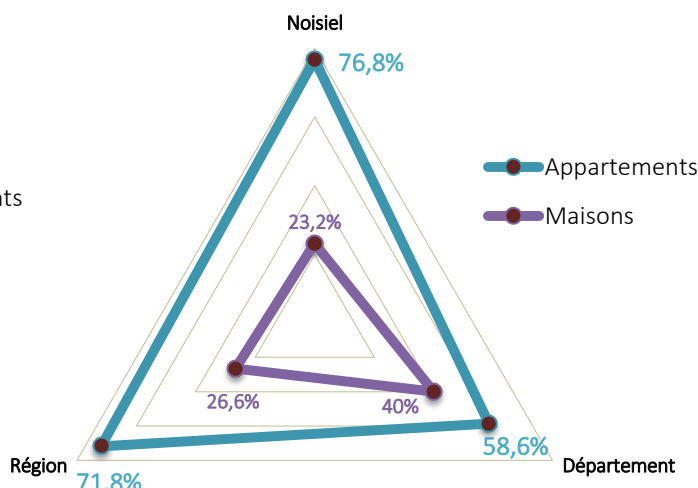


Source : INSEE

Le nombre moyen de pièces selon la forme de l'habitat vient corroborer cette première idée. L'ensemble, appartements et maisons, a une moyenne de 3,6 pièces par logement et donc en capacité d'accueillir des ménages de plus de 2 personnes. Pour élément de comparaison, la moyenne du département concernant les appartements est inférieure (2,9 pièces) à celle de Noisiel et légèrement supérieure pour ce qui est des maisons (4,9 pièces).



Comparaison de la répartition habitat individuel / habitat collectif à différentes échelles



Source : INSEE



Quartier du Lizard

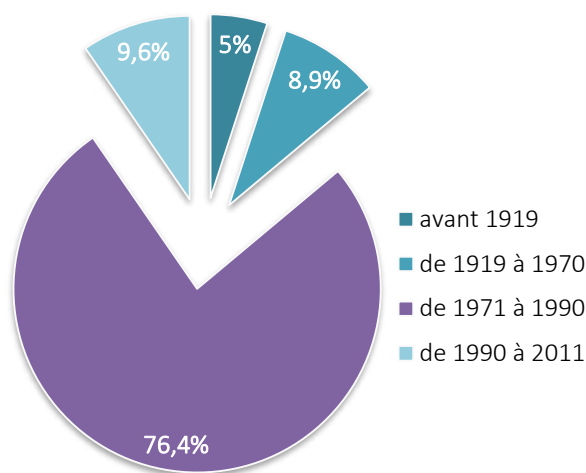


2. Les logements

c) Ancienneté et état des logements

Suite à la création de la Ville nouvelle, de nombreux logements ont été réalisés dans les années 1970 et 1980 sur la commune. Aujourd'hui, ces logements représentent une part importante du parc global. Plus de 3 logements sur 4 ont été réalisés durant la période 1971 à 1990 soit en un peu moins de 20 ans. Le quart restant a été construit sur les autres périodes depuis la création de la commune à 2011.

Part de la production totale de logements selon la période



Certains logements réalisés dans les années 70 et 80 sont aujourd'hui vieillissants et certaines résidences présentent de réels problèmes de dégradation. D'ores et déjà, plusieurs opérations de réhabilitation ont été engagées par la municipalité et les bailleurs locatifs pour faire face à ce constat.

Depuis 2012, des opérations de réhabilitation ont été menées sur la ville de Noisiel :

2012 : 1 à 4 passage du Cid, ravalement

2013 : 1 et 3 allée d'Anjou, ITE et réfection toiture

2014 : 4 cours des Roches et 2-8 allée TEILLARD de Chardin, réfection façade et pignons bâtiment

2015 : 2-4 allée d'Anjou, ITE et ravalement (en cours ou récemment terminé)

2016 : VALOPHIS, 5-15 Passage du Cid, ravalement et étanchéité

2016 : Batigère (allée Esther, Phèdre, Athalie, Berenice et place J. Racine), ravalement, toiture, étanchéité

2018 : Début du chantier de démolition-reconstruction de la résidence ADOMA.

2019 : Réhabilitation ITE et rénovation de façade du patrimoine France Habitation allée Charles Fourier et réhabilitation ITE et réfection de façade du patrimoine France Habitation 5-7 et 10 cour du Buisson, et 1 et 3 allée de Picardie.



2. Les logements

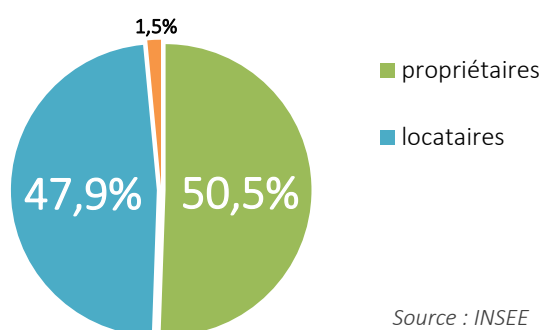
C. Le statut d'occupation des résidences principales

a) La répartition entre propriétaires et locataires

La répartition entre propriétaires et locataires est relativement équilibrée à Noisiel. La commune compte en effet 47,9% de propriétaires et 50,5% de locataires et 1,5% de logés gratuitement.

Parmi les résidences principales occupées par des locataires, la majorité concerne le parc social. En effet, légèrement plus de 2 logements sur 3 (69,2%) sont occupés par des locataires de logements appartenant au parc social, le reste étant du locatif du parc privé.

Part du statut des occupants de logements à Noisiel (2014)



Source : INSEE

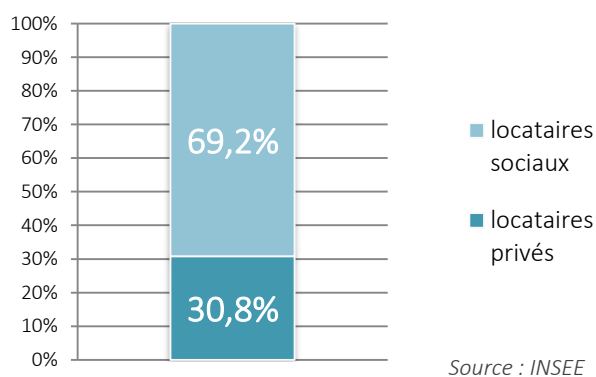
Avec une part de propriétaires de 47,9% Noisiel est proche de la moyenne régionale (47,4%). En revanche, ce taux est faible par rapport au chiffre à l'échelle du département (62,4%).

A *contrario*, la part des locataires est bien plus élevée à Noisiel (47,9%) qu'au niveau du département (35,7%).

Si la part des locataires est globalement proche de la moyenne régionale, dans le détail des différences apparaissent. En effet, les locataires sociaux sont bien plus représentés à Noisiel qu'à l'échelle du département et de la région. En 2016, il y a 43,6% de logements sociaux dans la commune, bien au-delà des 25% exigés par la loi SRU. À l'inverse, les locataires du parc privé sont moindres à Noisiel.

Les propriétaires constituent une population qui reste ancrée dans le territoire et sont amenés à rester plus longtemps. Quant aux locataires du parc privé, ils sont davantage enclins à vouloir acquérir une propriété que les locataires du parc social.

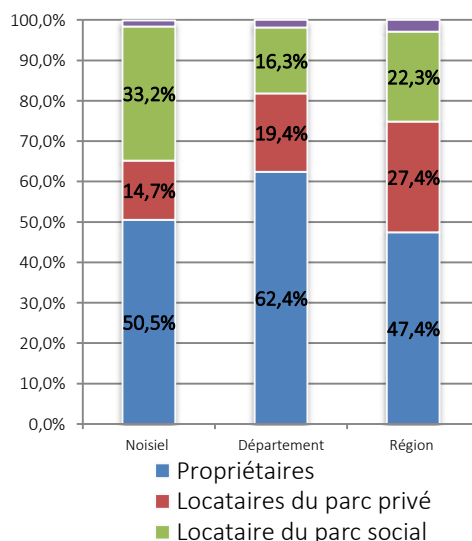
Répartition selon le type par rapport au nombre total de locataire



Source : INSEE

Entre 2009 et 2014, la part des propriétaires a légèrement augmenté. Elle est passée de 47,1% à 50,5%. Dans le même temps, la part des locataires a légèrement diminué passant de 51,4% à 47,9%. Une des raisons expliquant cette tendance peut être l'accession à la propriété privée de locataires.

Comparaison du statut d'occupation des résidences principales :



Source : INSEE

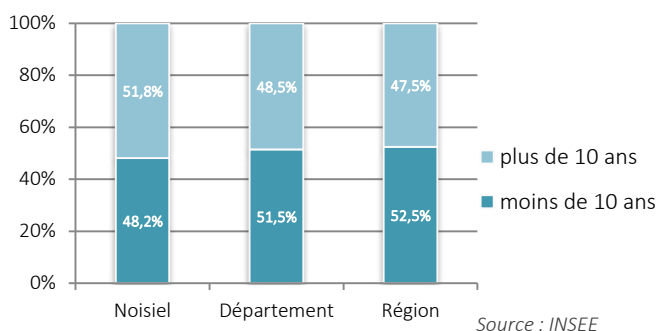


2. Les logements

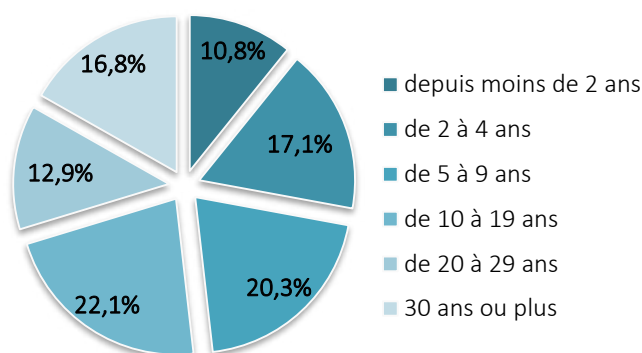
b) L'ancienneté d'emménagement dans les résidences

En moyenne les habitants de Noisiel résident depuis un peu plus que 14 ans dans la commune. Les ménages qui y habitent depuis plus 10 ans sont majoritaires (environ 52%). En 2014, en comparant ce chiffre avec ceux du département et de la région, il est possible d'affirmer que la mobilité résidentielle de Noisiel est plus faible. Il y a une part importante de ménages qui résident dans la commune depuis plus de 30 ans (16,8%) même si la tranche la plus représentée se situe entre 5 et 19 ans d'ancienneté. Enfin, seulement 10,8% des ménages vivent à Noisiel depuis moins de 2 ans.

Comparaison de l'ancienneté d'emménagement des ménages sur plusieurs échelles (2014)



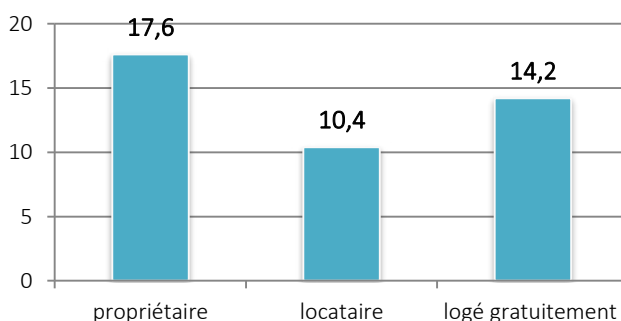
Ancienneté d'emménagement des ménages en 2014



Ces chiffres illustrent une relativement faible mobilité résidentielle à Noisiel. Les ménages restent majoritairement plus de 10 ans au sein de leur logement. Cela peut s'expliquer par de nombreux facteurs liés notamment à la structure du parc de logements, à une part prépondérante de logements sociaux et de propriétés privées, une typologie de logements plus grande que la moyenne départementale et régionale.

Les propriétaires sont ceux qui restent le plus longtemps dans leur logement. En moyenne, il habitent à Noisiel depuis 17,6 ans. Les locataires sont en moyenne depuis environ 10 ans dans la commune avec une différence pour les locataires sociaux (12,7 ans). La mobilité résidentielle est donc différente selon le type de résident. Étant donné que Noisiel a en grande majorité des propriétaires et locataires sociaux, le taux de rotation va être relativement faible.

Ancienneté moyenne d'emménagement en années selon le type de résident (chiffres INSEE ; 2014)





2. Les logements

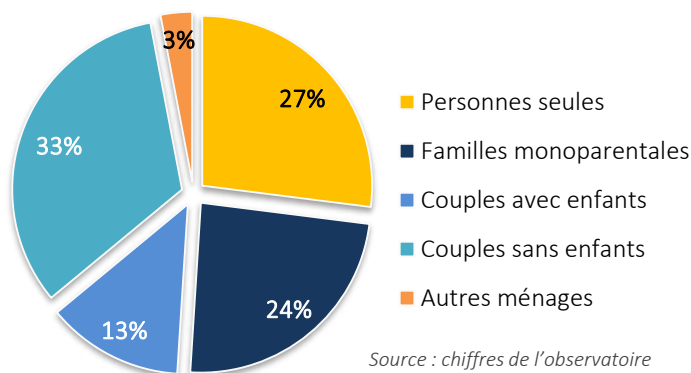
c) Le parc de logements locatifs sociaux

À Noisiel, le nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016 est de 2 551 soit 43,6% du parc de logement total (préfecture de Seine et Marne). Ce taux est bien plus élevé que ce qu'exige la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) 25% minimum. *De facto*, les obligations qui découlent de l'article 55 de la loi SRU ne s'appliquent pas. 5 640 noisiéliens habitent dans des logements sociaux (environ 37% de la population totale) soit plus d'un noisiélien sur 3.

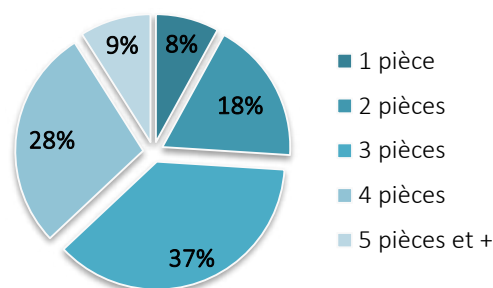
Au 1^{er} janvier 2016, la demande en logements sociaux est relativement forte. Selon la fiche de synthèse de l'observatoire du logement social en Île-de-France, les demandes actives sont de 740 (soit 32% par rapport au nombre de logements sociaux) et les demandes satisfaites de 125 (soit 17% seulement des demandes actives).

Actuellement, les ménages qui occupent les logements sociaux sont majoritairement des couples avec enfants (33%), des personnes seules (27%) et des familles monoparentales (24%). La taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes par logement. Concernant les éventuelles nouvelles arrivées, les ménages qui demandent des logements sociaux à Noisiel sont majoritairement des personnes seules (37%), des familles monoparentales (28%) et des couples avec enfants (27%). Environ 50% des demandeurs ont un emploi stable.

Composition des ménages pour les locataires de logements sociaux (2016)



Typologie des logements sociaux existants (au 1^{er} janvier 2016)

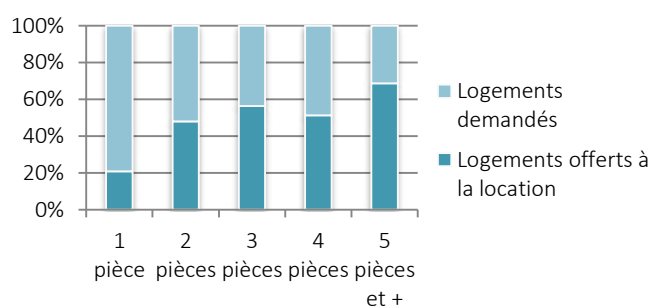




2. Les logements

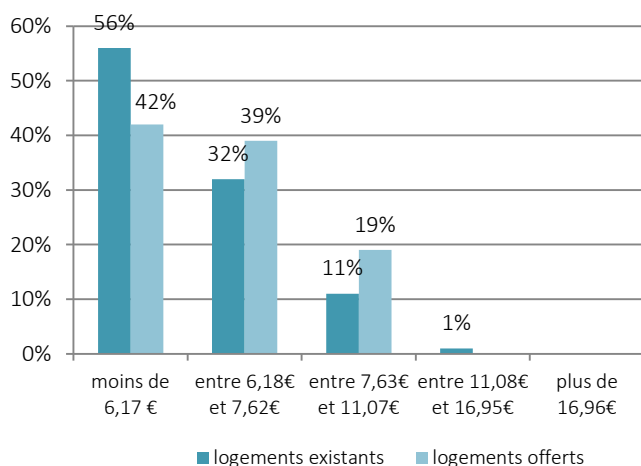
Les logements sociaux existants sont majoritairement de grande taille. En effet, 74% des logements du parc social sont composés de 3 pièces ou plus. En analysant l'offre de logements sociaux actuelle (soit les logements libres) et la demande, un déséquilibre est apparent. Les logements de un pièce et plus ne peuvent répondre à la forte demande des personnes seules. En effet, 19 % des personnes demandent un studio alors que 5 % sont offerts à la location. *A contrario*, les logements de 5 pièces et plus sont moins demandés, avec 5 % alors que 11 % sont offerts à la location. *De facto*, le risque est que la vacance touche cette typologie de logement. Sinon, les autres typologies restent équilibrées entre offre et demande notamment les logements de 4 pièces avec 18% de demandes pour 19 % de logements offerts.

Équilibre entre Offre et Demande de logements sociaux (2016)



Source : chiffres de l'observatoire du logement social

Niveau de loyers (loyer principal) en 2016



Source : chiffres de l'observatoire du logement social

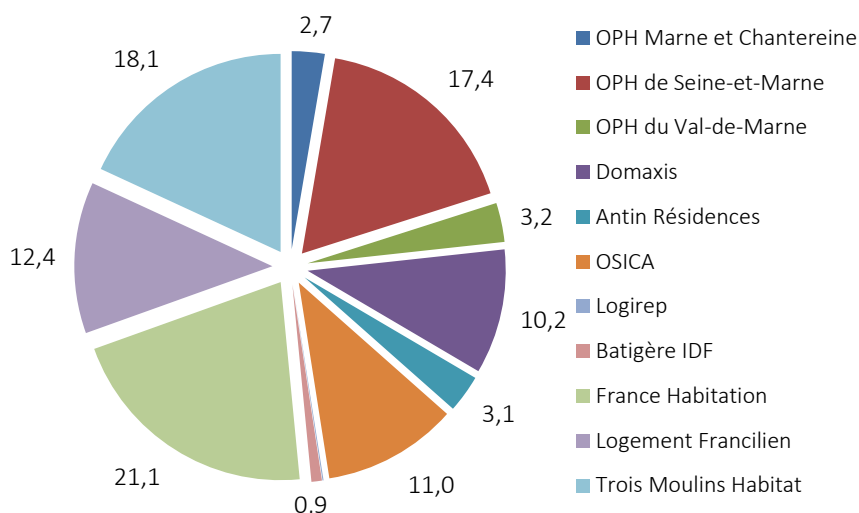
Au 1^{er} janvier 2016, 56% des logements existants ont majoritairement un loyer inférieur à 6,17€ le m² et 32% sont entre 6,18 euros et 7,62 euros. Concernant les logements offerts à la location, 42 % sont en dessous de 6,17 euros le m². Enfin, aucun loyer ne dépasse les 16,96 euros du m².



2. Les logements

Le parc total de LLS se répartit entre 11 bailleurs. France Habitation dispose du parc le plus important avec 21,1% des logements sociaux. Viennent ensuite, Trois Moulins Habitat (18,1%) et l'OPH Seine-et-Marne (17,4%). À eux seuls, ces bailleurs comptabilisent 56,6% du parc total de logements sociaux.

Part des LLS dans la commune de Noisiel de chaque bailleurs sociaux



La répartition des programmes par bailleur social :

OPH Marne et Chantereine

- La Ferme du Buisson 4A (12 logements)
- La Ferme du Buisson 4B (50 logements)
- 5 Square des Flandres (1 logement)

OPH de Seine-et-Marne

- Les Totems 1 (91 logements)
- Les Totems 2 (78 logements)
- Les Roches (111 logements)
- Les Pommiers 2 (118 logements)

OPH du Val-de-Marne

- Les Portes du Lac (75 logements)

OSICA

- Résidence La Pastorale (60 logements)
- Bois de La Grange (198 logements)

Domaxis

- Résidence La Pastorale (69 logements)
- Les Allées du Parc 1 (105 logements)
- L'Allée des Noyers 2 (65 logements)

Antin Résidences

- 2, 4, 6 grande allée Léon Blum (36 logements)
- 20, 22, 24 grande allée Léon Blum (36 logements)

Batigère IDF

- Les Mandines (20 logements)

France Habitation

- La Ferme du Buisson 3A (104 logements)
- La Ferme du Buisson 3B (36 logements)
- Le Marne (65 logements)
- La Luzardiére (121 logements)
- Le Petit Pré (168 logements)

Logement Francilien

- La Pièce aux Chats (262 logements)
- La Pièce aux Chats 2 (28 logements)

Trois Moulins Habitat

- Résidence du Parc (Sud) (155 logements)
- Résidence du Parc (Nord) (270 logements)



2. Les logements

D. Le logement spécifique

a) L'accueil des Gens du Voyage

L'accueil des Gens du Voyage est une compétence de la Communauté d'agglomération Paris - Vallée de la Marne qui gère un réseau de trois aires d'accueil à Lognes, Noisiel et Emerainville. Ces aires répondent aux exigences du schéma départemental approuvé en décembre 2013.

L'accueil des gens du voyage est défini à l'échelle départementale par un schéma d'accueil et d'habitat des gens du voyage, document élaboré conjointement par le Préfet et le président du conseil départemental. Il prescrit les besoins d'aménagement d'aires d'accueil permanentes en nombre, capacité, type et localisation.

Le réseau d'aires d'accueil de l'agglomération se compose de :

- 15 emplacements à Lognes
- 15 emplacements à Noisiel
- 8 emplacements à Émerainville

Pour chacune des aires, un gestionnaire est chargé de l'accueil, de l'aide à l'installation des gens du voyage et veille au respect du règlement intérieur.

Chaque emplacement d'une surface de 150 m², est équipé de sanitaires, douche et branchements nécessaires aux besoins d'une famille : prises électriques, robinet pour machine à laver, prises d'eau pour caravane. À Noisiel, la surface totale est de 2 250 m².



2. Les logements

b) Autres logements spécifiques

La commune compte plusieurs autres résidences ou foyers de logements sur son territoire permettant l'accueil de populations spécifiques.

- **Jeunes et étudiants**

Au total, la commune compte 3 structures spécifiques pour l'accueil des jeunes (étudiants ou jeunes ménages) :

- La résidence Pierres-Gilles de Gennes pour les étudiants avec 157 logements de 18 à 24 m² dans le quartier de la Ferme du Buisson
- La résidence Michel Serres au quartier du Lizard a une part de ses logements qui est réservée pour les jeunes actifs. C'est une construction neuve qui a ouvert ses portes en septembre 2016. Il y a un total de 88 logements.
- La résidence Clémence Royer Le Lizard II qui compte 230 logements.

La résidence Pierres-Gilles de Gennes :



- **Migrants**

Noisiel dispose sur son territoire d'une résidence sociale dont l'organisme gestionnaire est ADOMA. Cet établissement a une capacité d'hébergement complet en internat de 237 places. Il a depuis 2013 été transformé en établissement mixte sans toutefois perdre sa vocation d'accueillir des publics en difficulté.

- **Personnes âgées**

Trois structures existent à Noisiel pour accueillir les personnes âgées :

- La Pergola est un foyer-logement non médicalisé pour personnes retraitées autonomes comprenant 80 logements (76 T1 et 4 T2). La résidence est construite sur quatre étages, desservie par deux ascenseurs et elle dispose d'un accès sécurisé
- Dans le cadre du Programme Social de Relogement (PSR) piloté par la ville, vingt-huit logements sociaux sont réservés en priorité aux Noisiéliens retraités les plus démunis.
- La Maison de retraite gérée par le Département dispose de 120 lits, accueille les personnes âgées dépendantes.

La Pergola:





2. Les logements

E. Le PLH

La ville de Noisiel est concernée par le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Paris Vallée de la Marne qui décline les objectifs, orientations et programmes d'actions pour la période 2015-2020.

Les priorités retenues dans ce document stratégique sont basées sur trois principaux enjeux, à savoir :

- Offrir des logements en adéquation avec les nouvelles demandes des ménages du Val Maubuée.
- Garantir des parcours résidentiels complets sur le territoire.
- Concilier construction neuve et interventions sur le parc existant.

La stratégie du PLH 2015 – 2020 s'adosse à un scénario de développement qui vise à répondre quantitativement aux besoins en logement des ménages et à l'ambition de développement retenue par l'Agglomération. Les objectifs de production de logements neufs adossés aux potentiels de développement de chaque commune est de 4 517 au total. Pour la commune de Noisiel le PLH a fixé la construction de 1 019 unités dont 231 logements en Résidence sociale Étudiantes et 788 logements en accession à la propriété.

Le PLH décline ensuite les dispositions opérationnelles qui devront être mises en œuvre par action. Les 17 actions déterminées sont guidées par la stratégie qui a été privilégiée, à savoir :

- Atteindre les objectifs de développement tout en veillant à un aménagement durable du territoire
- Fluidifier les parcours résidentiels pour permettre de maintenir la population et d'attirer de nouveaux habitants
- Intervenir en faveur de la limitation du coût global du logement pour les ménages
- Conforter les outils d'observation de la politique de l'habitat pour mieux intervenir
- Poursuivre l'animation du PLH.

Le PLU va permettre de poursuivre la mise en œuvre des objectifs fixés par le PLH.



2. Les logements

F. Les perspectives de construction connues

a) Les opérations en cours

En 2017, plusieurs projets, de plus ou moins grande envergure, ont été lancés ou sont à l'étude. Il existe 11 nouveaux projets et le diagnostic foncier qui a été réalisé donne des perspectives quant à leur réalisation.

- **La Résidence étudiante Clémence Royer du Lizard II**

Après l'ouverture, au cours de l'été 2016, de la résidence pour étudiants et jeunes actifs Michel-Serres-Le Lizard, une troisième résidence étudiante est désormais en cours de construction à Noisiel.

Elle sera située à la place d'un ancien entrepôt. L'immeuble sera constitué de 230 chambres d'étudiants sur six niveaux. Le parking souterrain existant situé sous l'entrepôt sera conservé ; 61 places de stationnement y seront réservées pour la résidence et un local pour vélos y sera créé. La construction du nouveau bâtiment a commencé en janvier 2017, pour une ouverture prévisionnelle de la structure en août 2018.



Source : EFIDIS

▲ LE PLAN MASSE

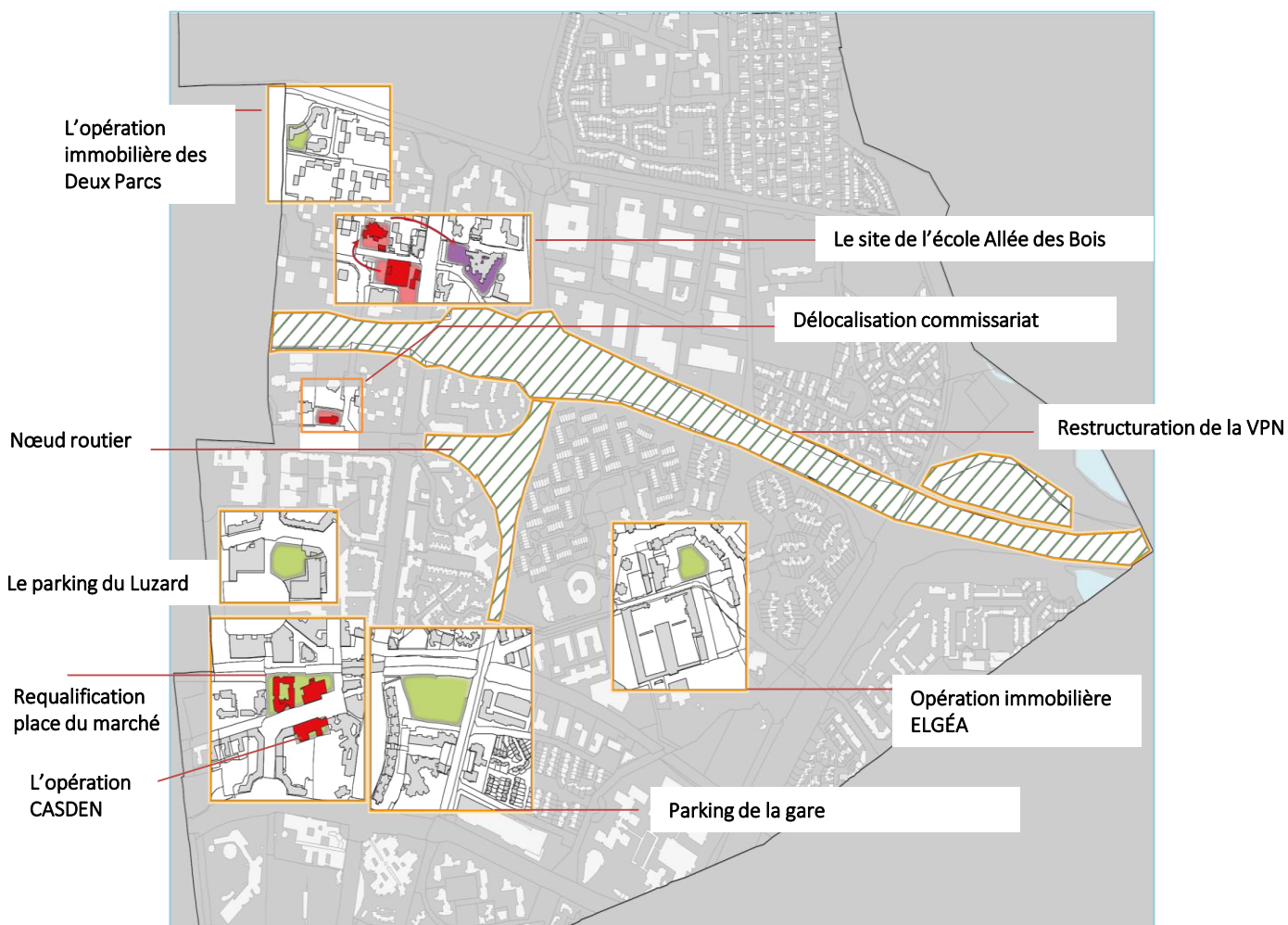


Source : EFIDIS



2. Les logements

b) La localisation des perspectives de construction connues





2. Les logements

c) Les projets à l'étude

Les projets suffisamment avancés vont permettre la réalisation d'un total de 417 logements à court et moyen termes.

À court terme :

- *L'opération immobilière des Deux Parcs :*

Le secteur de projet est situé dans le quartier des Deux-Parcs. Il fait suite à une opération immobilière récente déjà réalisée. Le nouvel immeuble sera constitué de 92 logements.

- *La requalification place du marché :*

Dans le quartier du Lizard, le projet consiste à requalifier l'espace où se situe le marché et les bureaux de la CASDEN qui vont délocaliser, afin d'en faire un ensemble résidentiel cohérent. Un terrain qui a l'avantage d'être très bien desservi par la gare de Noisiel. Environ 190 logements à court terme seraient construits.

- *L'opération CASDEN :*

Toujours dans le quartier du Lizard, un second site de projet étroitement lié au précédent. La délocalisation de la CASDEN laissera un second bâtiment qui sera démoli afin de densifier le quartier. Ce projet, à court terme, permettra de créer 87 nouveaux logements.

- *L'opération immobilière ELGÉA :*

Dans la dynamique de développement du quartier de la Ferme du Buisson, un terrain vague va accueillir une opération immobilière ELGÉA de 57 logements. Le lieu est attractif avec une vue directe sur la Ferme du Buisson.



Source : ville de Noisiel



2. Les logements

D'autres projets sont en cours de réflexion à plus long terme. Certains espaces constituent des réserves foncières pour les générations futures.

- ***Le parking de la gare :***

Le parking de la gare d'une superficie de 10 000 m² pourrait être requalifié, avec la construction d'un parking silo sur une partie pour réduire l'emprise au sol. Le reste de la superficie du terrain pourra être réutilisé pour créer de nouveaux logements et bureaux.

- ***Le parking du Lizard :***

Dans le quartier du Lizard, une superficie de 3 950 m² constitue une réserve foncière pour les générations futures. Actuellement, un parking occupe cet espace. La parcelle pourra être destinée à des nouvelles constructions à moyen terme.

- ***Le nœud routier :***

Dans ce secteur, le nœud routier peut être simplifié afin d'optimiser la superficie du terrain et ainsi lui attribuer une fonction résidentielle.

- ***Le site de l'école Allée des Bois :***

Dans le quartier des Deux Parcs, l'école maternelle de l'allée des Bois sera relocalisée sur le site de l'école élémentaire et le centre commercial des Deux Parcs déplacé sur le terrain ainsi libéré. Le terrain de l'actuel centre commercial sera densifié.

- ***La délocalisation du commissariat***

Avec la délocalisation du commissariat de police de Noisiel dans la commune voisine de Torcy, l'espace pourra être réinvesti à des fins de densification. Néanmoins, il faut tenir compte des gabarits des constructions déjà existantes.

- ***La restructuration de la VPN :***

La restructuration de la VPN pourrait être envisageable sur certains sites, si une mise à niveau est faite. Cette restructuration peut se faire uniquement à horizon plus lointain que celui du PLU.

Un secteur pourrait particulièrement profiter de cette restructuration pour être densifié. Il s'agit d'un échangeur entre la D199 et D499. Si le nœud routier est simplifié, la superficie de ce terrain pourra être utilisée à des fins de densification.



3. Les activités économiques

A. Le nombre d'emplois

Au total, Noisiel compte 8 795 emplois au sein de son périmètre communal en 2017 (donnée INSEE). En 2014, Les actifs résidant dans la commune sont au nombre de 6 722 soit près de 58% de la population totale.

L'indicateur de concentration d'emplois¹ en 2013 (127,2) indique qu'il existe 127 emplois à Noisiel pour 100 actifs occupés résidant au sein de la commune. Cet indicateur de concentration d'emplois est élevé et montre un important potentiel économique. Noisiel attire des actifs résidant à l'extérieur.

En revanche, cet indicateur a légèrement diminué entre 2008 et 2014, passant de 128,4 à 127,2. Ce phénomène s'explique par une baisse plus importante du nombre d'emplois que du nombre d'actifs occupés résidant au sein de la commune.

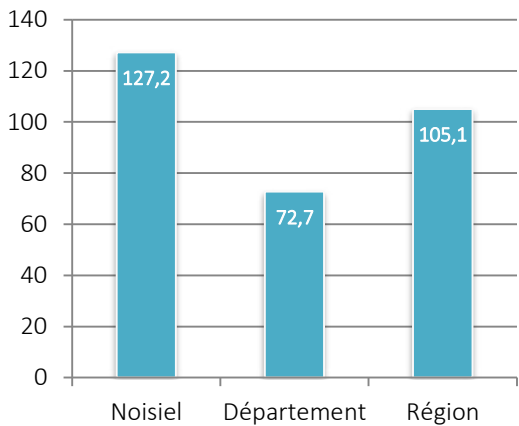
En effet, il est recensé 419 emplois de moins en 2014 par rapport à 2008, soit une baisse de 5,3%. Parallèlement, le nombre d'actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi a varié de -3,7 % passant de 6 983 à 6 722.

A noter que l'entreprise Nestlé, accueillant aujourd'hui 1 600 salariés, quittera le site de Noisiel fin 2019. Les locaux n'ayant pas encore trouvé repreneur, cela engendra donc des pertes en termes d'emplois pour la commune.

Nombre d'emplois, d'actifs et indicateur de concentration d'emplois :

	2008	2009	2013	2014
Nombre d'emplois dans la commune	8 969	9140	8 970	8 550
Actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi	6 983	6 843	6 799	6 722
Indicateur de concentration d'emploi	128,4	133,6	131,9	127,2

Comparaison du taux d'indicateur de concentration d'emplois :



Source : INSEE

Source : INSEE

¹ L'indicateur de concentration de l'emploi, ou taux d'attraction de l'emploi, désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune. On mesure ainsi l'attraction par l'emploi qu'une commune exerce sur les autres.



3. Les activités économiques

B. Le tissu économique

a) Les secteurs d'activité

En 2017, 954 établissements sont présents sur le territoire communal.

En termes de nombre d'établissements, les services aux entreprises (34,4%) et le commerce, transport, hébergement et restauration (32,6%) sont les secteurs majoritaires de la commune. Viennent ensuite les services aux particuliers (15,9%), la construction (12,7%) et l'industrie (4,5%)

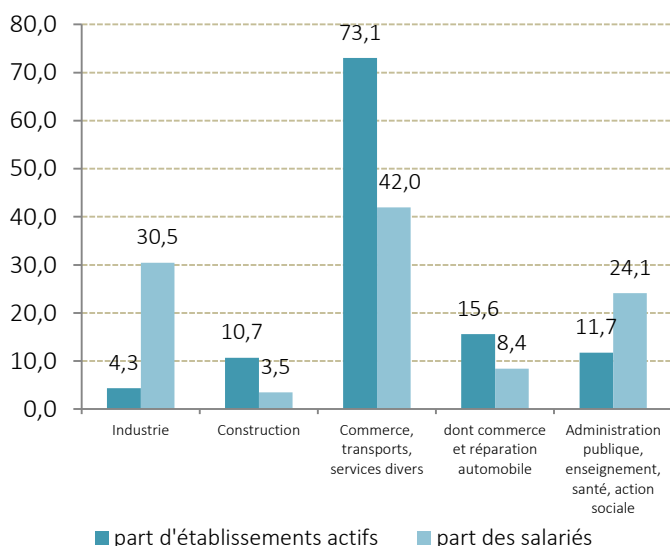
En termes d'établissements pourvoyeurs d'emplois, le secteur du commerce, transports et services divers est majoritaire avec plus de 73,1% des postes salariés. Ce chiffre s'explique par la quantité d'établissements dans ce secteur (42%). En revanche, certains secteurs ont peu d'établissements et pourtant sont pourvoyeurs d'une grande quantité d'emplois. C'est le cas de l'industrie avec une part de 4,3% d'établissements pour 30,5% des postes de salariés.

Parmi les plus gros employeurs à Noisiel, on en recense 3 principaux :

- Le centre administratif de la Banque de France implanté dans la commune depuis 1985 qui emploie actuellement plus de 500 salariés.
- La société Nestlé France, spécialisée dans l'activité agro-alimentaire. En raison de son effectif de 1 600 salariés, de son emprise spatiale importante et son ancrage historique dans la ville, la chocolaterie est considérée comme un parc d'activité à part entière. Elle a cependant annoncé son départ du site pour 2020.
- La CASDEN, banque coopérative de l'Éducation nationale a également formulé son intention de délocaliser son activité dans la commune de Champs sur Marne. À court terme, ce sont donc 380 emplois en moins sur le territoire.

Ces départs privent la ville de Noisiel d'un certain nombre d'activités, d'emplois, d'animation et libèrent d'importantes surfaces de bureaux. Ces secteurs sont à l'étude dans le but d'y conforter l'activité économique voire de muter ces sites en logements.

Répartition des établissements et postes salariés par secteur d'activité :



Source : INSEE



3. Les activités économiques

b) La taille des établissements

Le tissu économique de la ville se compose principalement de petites structures. Légèrement plus de 9 établissements sur 10 de la commune sont composés de moins de 9 salariés (91,8%), dont plus du tiers n'ont aucun salarié. Ces établissements accueillent 14,7% des salariés de la commune.

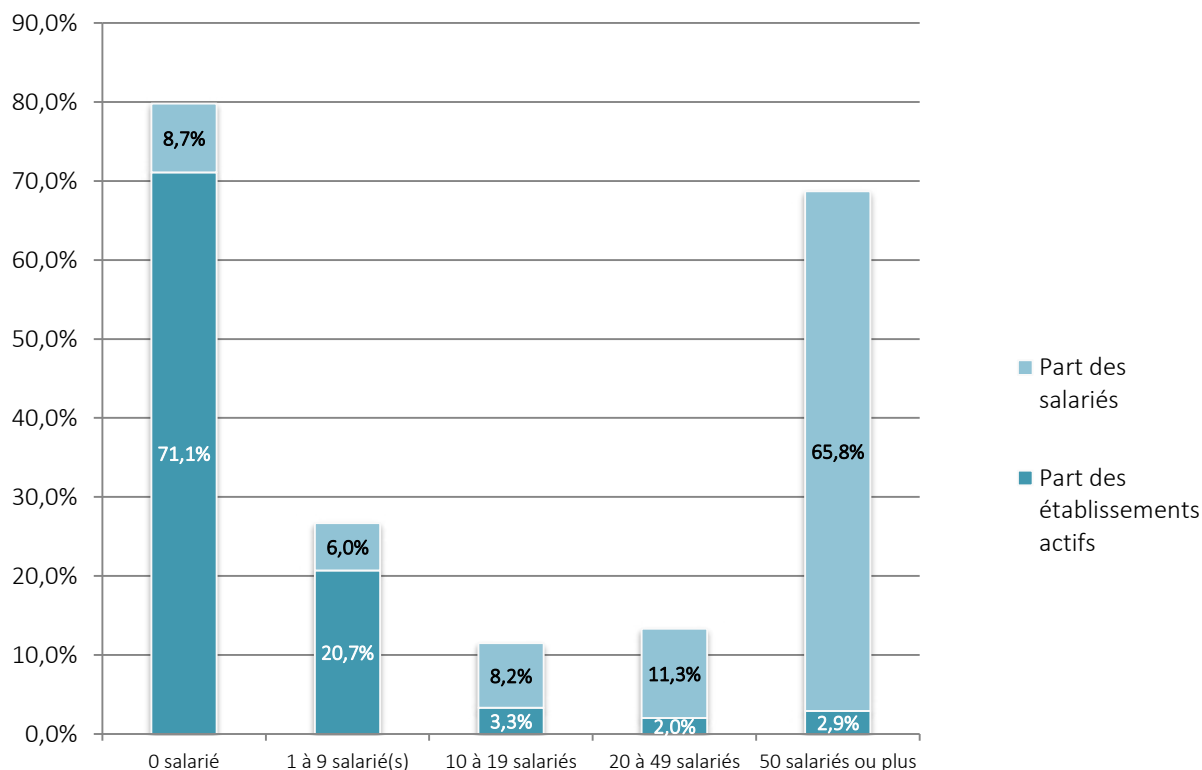
Les établissements de 50 salariés et plus ne représentent que 2,9% des établissements implantés sur le territoire communal mais sont à l'origine de plus de 6 emplois salariés sur 10 (65,8%).

Les moyennes entreprises (de 10 à 50 salariés), représentent 5,3% des établissements et 1 emploi salarié sur 5 à Noisiel.

Concernant les locaux d'activités et entrepôts, les surfaces disponibles ont augmenté entre 2014 et 2015 passant de 9 000 m² à 12 151 m² alors que les surfaces placées ont diminué de 1 508 m² pour atteindre les 731m².

Quant aux bureaux, la surface disponible a également augmenté passant de 6 576 m² à 7 968 m². Les bureaux placés, eux, diminuent et ont une superficie de 1 676 m² en 2015.

Répartition des établissements selon leur taille :



Source : INSEE



3. Les activités économiques

C. Les parcs d'activités

La commune accueille quatre parcs d'activités sur son territoire, aux profils économiques variés.

Noisiel II et Centre du Lizard sont des ZAE de mixité fonctionnelle de part la présence de bureaux, de commerces mais aussi de logements et équipements publics. Elles ont des forts potentiels de développement et de mutation urbaine et seront à terme réunies par le réaménagement du parking du RER, qui pourrait accueillir un parking silo, des logements et des bureaux. Bien qu'historiquement et géographiquement indépendantes, ces deux zones sont donc comprises dans un même périmètre d'étude et d'intervention.





3. Les activités économiques

- La Zone Industrielle de la Mare Blanche



85 entreprises
(en 2017)



869 emplois
(en 2017)



12,9 ha

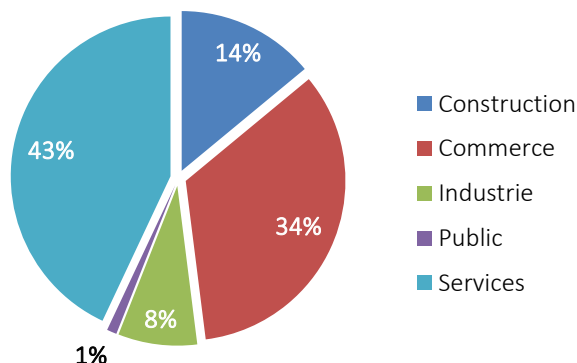
La zone industrielle de la Mare Blanche, créée en 1975 s'étend sur 12,9 hectares et accueille principalement des entreprises industrielles et de commerce de gros.

Elle a un taux de vacance de 7%, soit 3 500m² de locaux d'activité disponibles. Récemment, la friche AVIVA a muté pour accueillir le commerce Grand Frais.

Elle est desservie par l'A4 et l'D 199 sortie «Noisiel». La liaison aux gares de RER A « Noisiel » et «Torcy» se fait par le bus Ratp 220.

Il existe différents services et équipements avec des restaurants, centre d'affaires, centre de formation.

Répartition des établissements par secteur d'activité en 2013



Source : Val Maubuée



Source : SIGU/CAVM



3. Les activités économiques

- La zone d'activités de Noisiel II



88 entreprises
(en 2017)



1 350 emplois
(en 2017)



10 ha

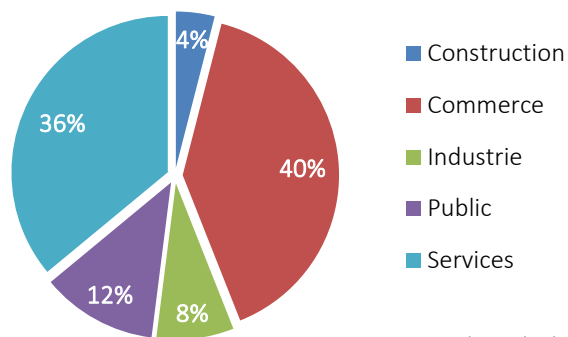
La zone d'activités de Noisiel II, créée en 1975, s'étend sur 10 hectares et accueille principalement des services aux entreprises, établissement financier ainsi que des commerces. Son taux de vacance est de 5,2%, soit 3 600m² de locaux disponibles.

Cette zone est desservie par l'A4. Le RER A «Noisiel» est seulement à 200 m. Les bus Ratp 211, 213 et 220 viennent compléter cette desserte.

Elle est composée de commerces, restauration, centre culturel, centres de formation et un centre d'affaires.

Le nombre d'établissements recensés depuis 2013 a beaucoup augmenté, il est passé de 25 à 88, en raison de l'attractivité de l'hôtel d'activité du Lizard 2, qui accueille notamment depuis 2016 un établissement de La Poste.

Répartition des établissements par secteur d'activité en 2013



Source : Val Maubuée



Source : SIGU/CAVM



3. Les activités économiques

- *Le quartier d'activités du Centre du Luzard*



51 entreprises
(en 2017)



938 emplois
(en 2013)



30 ha

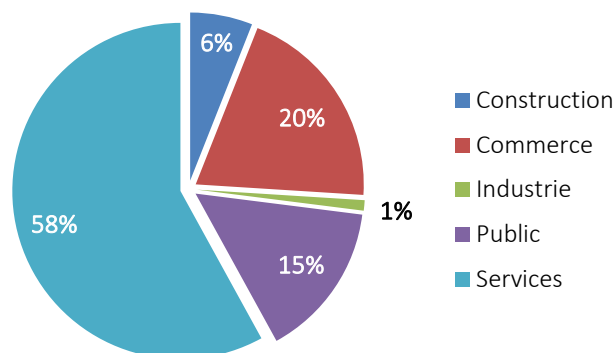
Le quartier d'activités du Luzard (quartier de la gare de Noisiel), créé en 1975 s'étend sur 30 hectares et accueille principalement des entreprises de services aux entreprises et du secteur public ainsi que des commerces de proximité.

Son taux de vacance est de 1%, suite à la réduction du parc de bureaux en lien avec la mutation en logements des bureaux quittés par la CASDEN. Ce départ, datant de 2017, a impacté le nombre d'emplois sur ce site, qui a diminué de presque 300 depuis 2013.

Ce quartier est desservi par l'A4 et se situe à proximité directe avec le RER A «Noisiel» (à environ 150 m de distance).

Les bus Ratp 211, 213 et 220. 421 et les liaisons Emerainville et Roissy en Brie par Sit'Bus 504 et 507 viennent compléter cette desserte.

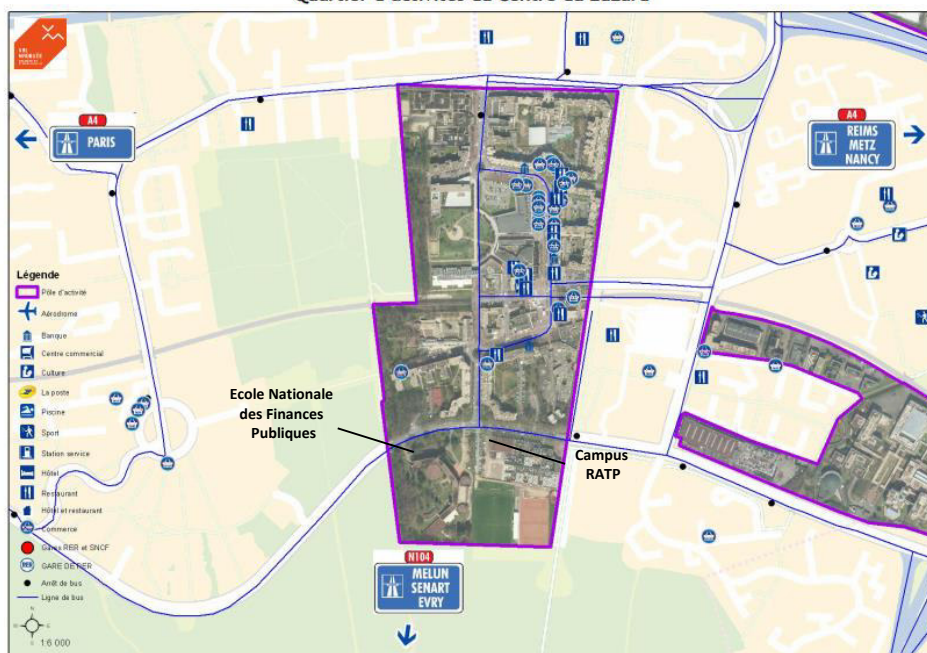
Répartition des établissements par secteur d'activité



Source : Val Maubuée

On y retrouve des administrations, des commerces et des centres de formation, notamment l'Ecole Nationale des Finances Publiques et le Campus RATP.

Quartier d'activités du Centre du Luzard



Source : SIGU/CAVM



3. Les activités économiques

D. Les commerces

a) La répartition spatiale des commerces

En 2008, le rapport d'analyse de l'offre commerciale sur le territoire communal de Noisiel tire un constat et un état des lieux. La répartition de l'offre commerciale sur le territoire communal montre un déséquilibre au niveau de la diversité des commerces et de répartition sur le territoire avec le quartier du Lizard qui concentre environ la moitié des commerces de Noisiel.

En effet, il est constaté un nombre important de coiffeurs, soit 10 au total ce qui représente près de 11% de l'offre commerciale globale.

Il est à noter également un nombre important de restaurants rapides, soit 8 au total avec une concentration marquée sur le cours des Roches dans le quartier du Lizard. Il est à signaler également une offre de service bancaire satisfaisante mais néanmoins déséquilibrée au niveau de sa répartition spatiale sur le territoire communal. Seule une agence est située en dehors du quartier du Lizard.

L'offre hôtelière souffrant d'une conjoncture délicate, est représentée par 2 hôtels offrant des locations journalières et 2 autres hôtels offrant plutôt un hébergement mensuel et d'urgence.

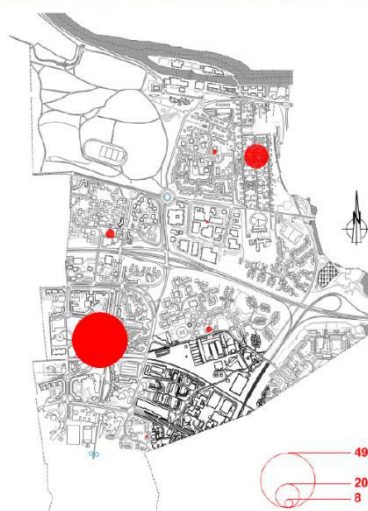
Le secteur «alimentation» est largement représenté avec 10 commerces. Il n'en demeure pas moins que cette offre est très largement orientée vers un commerce spécialisé avec 6 enseignes sur 10 notamment.

Concernant les supermarchés, sur les trois enseignes présentes sur le territoire, deux sont spécialisées dans la vente de produits asiatiques.

Force est de constater que l'offre commerciale est peu diversifiée sur l'ensemble du territoire communal. En effet, il existe une carence évidente de certains commerces de bouche traditionnels notamment : poissonnerie, charcuterie, fromager, fruits et légumes, volailler, boucher...etc. Cette même carence est observée concernant certaines enseignes notamment en relation avec les secteurs de l'habillement, la mode, l'esthétique...etc.

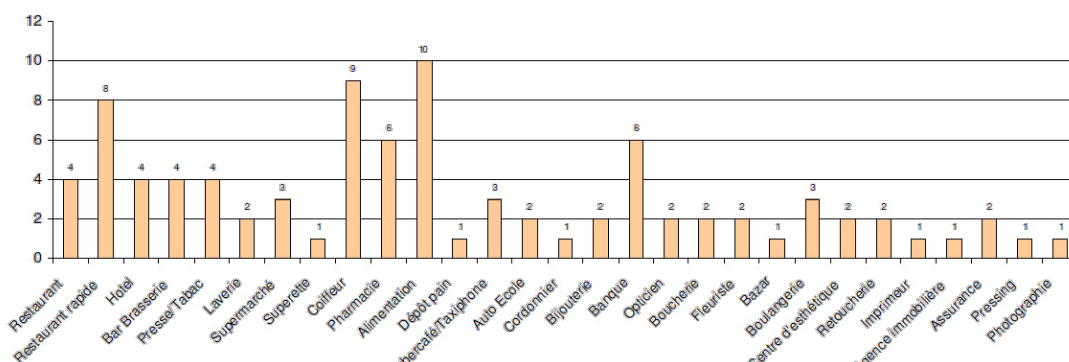
Il existe deux grandes polarités commerciales sur le territoire noisiélien et plusieurs polarités de proximité.

Répartition des commerces dans les différents quartiers de la ville



Source : ville de Noisiel

Répartition du nombre de commerces par activité



Plan Local d'Urbanisme approuvé en Conseil Municipal
Diagnostic et Etat Initial de l'Environnement

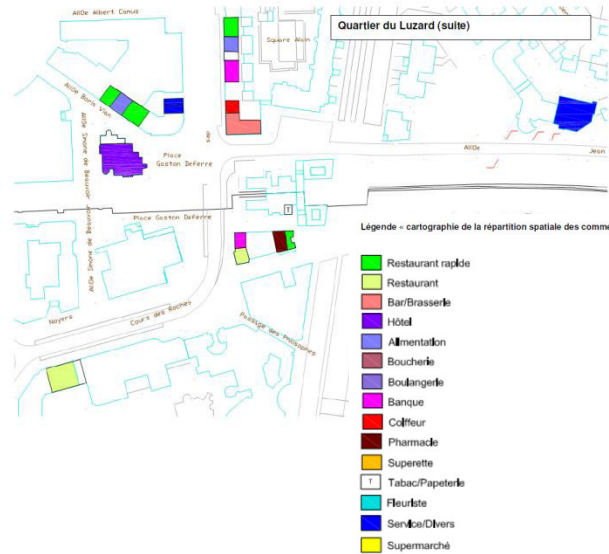
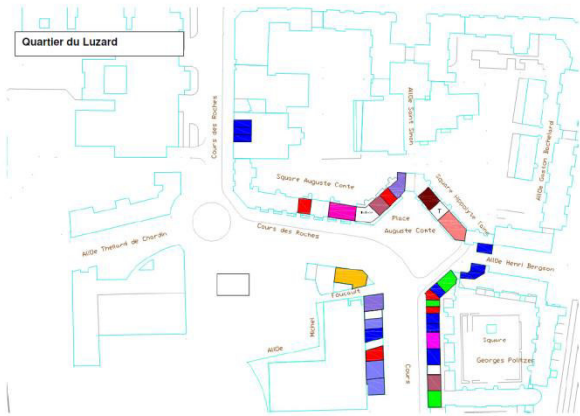
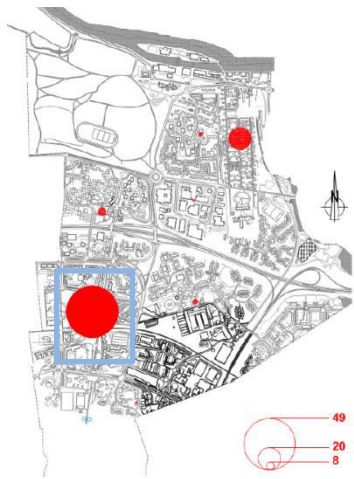
Source : ville de Noisiel



3. Les activités économiques

b) Les principales polarités commerciales

Le quartier du Luzard est la plus importante polarité commerciale de Noisiel avec une diversité de commerces (restaurants rapides, restaurants traditionnels, alimentation, coiffeur, boulangerie, pharmacie etc.). La plupart de ces commerces se localisent cours des Roches. Il est nécessaire de renforcer ce secteur car il y un taux de rotation de commerces qui est important.



Source : ville de Noisiel en 2008

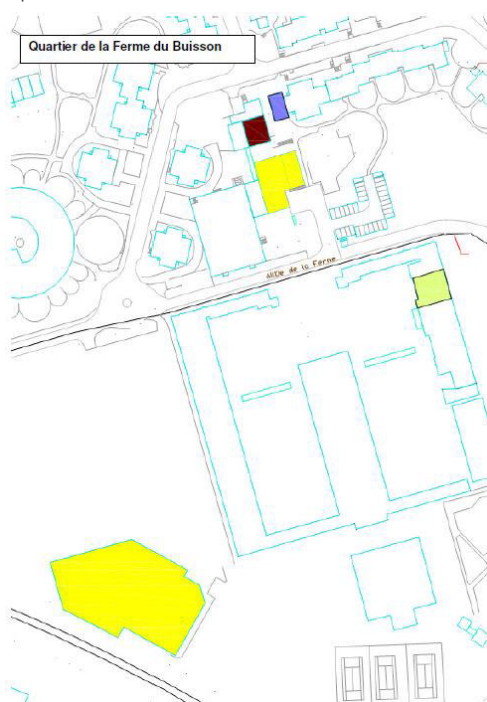




3. Les activités économiques

c) Les polarités de proximité

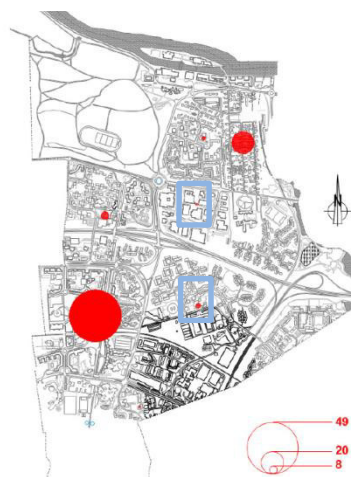
La Ferme du Buisson est une polarité de proximité qui est en train d'être redynamisée avec plusieurs projets en cours. Ce secteur accueille les locomotives commerciales que sont Super U et Paris Store. On y trouve également deux restaurants (Royal Noisiel et relais du Buisson) ainsi qu'une pharmacie.



Source : ville de Noisiel, 2008

Légende « cartographie de la répartition spatiale des commerces par type »

■ Restaurant rapide	■ Banque
■ Restaurant	■ Coiffeur
■ Bar/Brasserie	■ Pharmacie
■ Hôtel	■ Superette
■ Alimentation	■ Tabac/Papeterie
■ Boucherie	■ Fleuriste
■ Boulangerie	■ Service/Divers
	■ Supermarché



Le Parc d'activités de la Mare Blanche se développe également.

Depuis 2008, un boulanger, un magasin de pièces pour automobile et d'autres magasins se sont implantés.

L'enseigne commerciale Grand Frais est notamment implantée en entrée de zone dans des locaux de 1 000m² de surface et répond ainsi à la carence de commerces de bouche constatée dans la commune. Attention toutefois à ce que cette implantation ne servent pas de feu vert à l'implantation d'autres commerces *in situ* et fasse obstacle au développement artisanal et industriel de ce site.

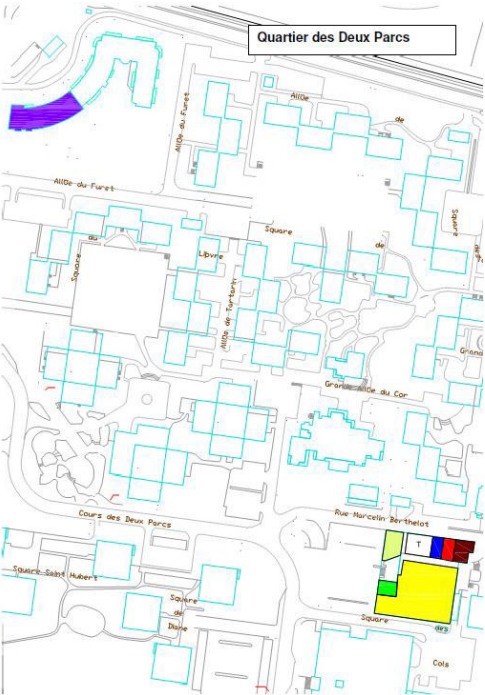
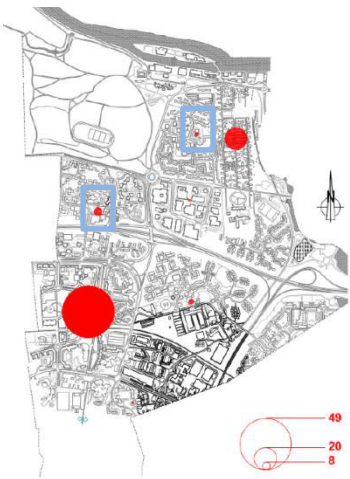


Source : ville de Noisiel, 2008¹



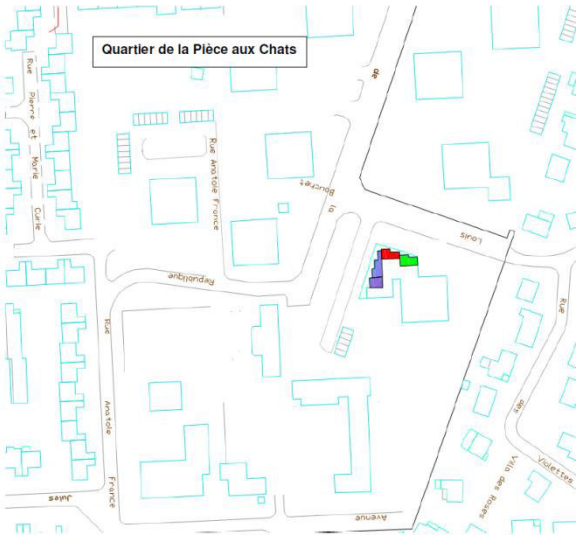
3. Les activités économiques

Le quartier des Deux Parcs est une autre polarité de proximité qui s’organise principalement autour du magasin Tang Frères, qui devrait bientôt être délocalisé à la place de l’école maternelle Allée des Bois.



Source : ville de Noisiel, 2008

Le quartier de la Pièce aux chats accueille quelques commerces de proximité comme la superette et une épicerie. Outre ces commerces, on y retrouve une pizzeria, un salon de coiffure et une boulangerie.



Source : ville de Noisiel, 2008

Légende « cartographie de la répartition spatiale des commerces par type »

- | | |
|-------------------|-----------------|
| Restaurant rapide | Banque |
| Restaurant | Coiffeur |
| Bar/Brasserie | Pharmacie |
| Hôtel | Superette |
| Alimentation | Tabac/Papeterie |
| Boucherie | Fleuriste |
| Boulangerie | Service/Divers |
| | Supermarché |



ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

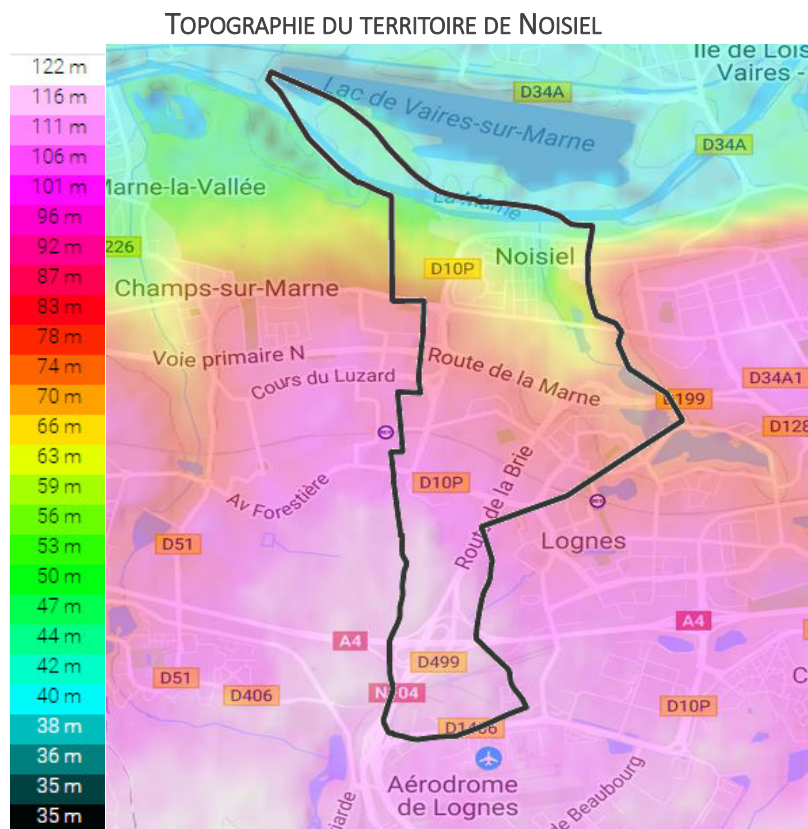


1. Les caractéristiques physiques du territoire

A. La topographie

La commune de Noisiel se situe sur le plateau de Brie, entaillé au nord par la vallée de la Marne.

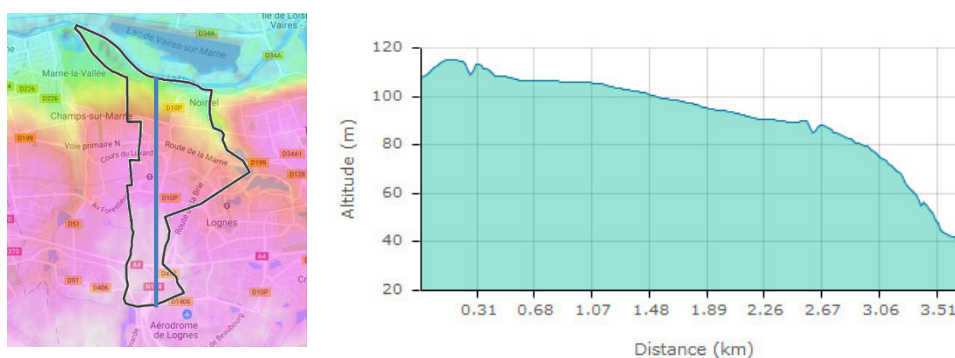
Le point le plus haut du territoire est à environ 115 mètres (au niveau du bois de la Grange, à l'extrémité sud du territoire), tandis que le point le plus bas est à environ 40 mètres, dans la vallée de la Marne.



Source : www.cartes-topographiques.fr

La coupe Nord-Sud ci-dessous montre bien le relief présent sur le territoire, avec la forte pente du coteau au nord.

COUPE SUD-NORD DU TERRITOIRE



Source : www.geoportail.fr



1. Les caractéristiques physiques du territoire

B. La géologie et l'hydrogéologie

a) La géologie

La commune se situe au niveau de la bordure Nord du plateau de Brie, vaste plateforme structurale entaillée par la Marne.

Cette entaille a mis au jour les différents horizons de l'Ère Tertiaire recouvrant les assises du plateau. Ils sont présentés dans les paragraphes suivants, du plus récent au plus ancien.

Limons de plateau (LP)

Formation superficielle recouvrant le plateau de Brie, elle peut avoir deux origines dans le secteur. Il peut s'agir de complexes issus de limons éoliens ou d'une formation résultant de la décalcification des calcaires de Brie sous-jacents. Dans ce dernier cas, on assiste à l'apparition d'argiles grises à brunes parsemées de fragments de meulière.

Formation marno-calcaire de Brie du Stampien inférieur (g1b)

Cette formation est issue d'un dépôt lacustre calcaréo-marneux avec intercalation de lentilles sableuses. L'altération de surface subie par la formation donne naissance à des « argiles à meulière ».

Formation des argiles vertes du Stampien inférieur (g1a)

Cette formation, essentiellement argileuse, est caractérisée par sa couleur verte très intense. Des concrétions marno-calcaires sont disséminées dans la masse argileuse.

Marnes supragypseuses du Ludien supérieur (e7b)

Deux assises marneuses sont à noter dans cette formation. Les marnes blanches de Pantin : ce sont des marno-calcaires plus ou moins indurés qui, par dessiccation, se débitent en blocs.

Les marnes bleues d'Argenteuil : situées sous les marnes de Pantin, elles sont beaucoup plus argileuses.

Calcaire de Champigny du Bartonien inférieur (e7aC)

Il s'agit d'un calcaire lacustre, siliceux ou marneux, intercalé entre les marnes supragypseuses et les marnes à pholadomyes. La zone de transition entre les marnes et ce calcaire est assez difficile à saisir. En coupe verticale, de nombreuses alternances marnes, calcaires marneux, calcaires siliceux caractérisent bien une sédimentation lacustre instable.

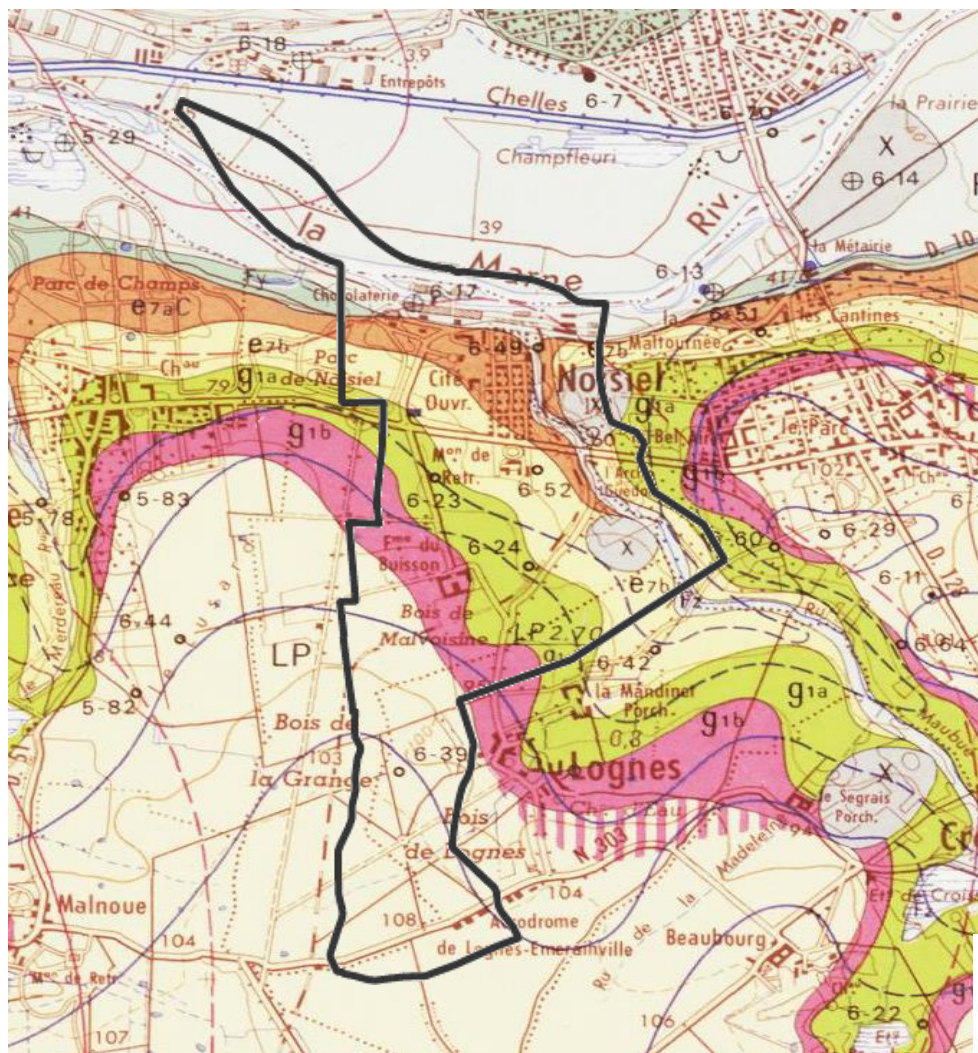
Alluvions anciennes de fond de vallée (Fy et Fz)

Complexes d'éléments déposés par les rivières dans leur fond de vallée, ces matériaux sont un ensemble de sables et d'argiles avec lit de graviers et galets calcaires.

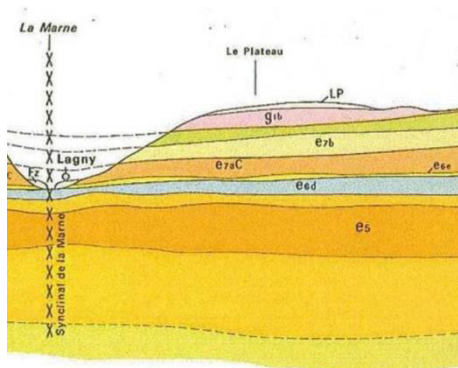


1. Les caractéristiques physiques du territoire

GÉOLOGIE DU TERRITOIRE DE NOISIEL



Source : BRGM





1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le Schéma Départemental des Carrières (SDC)

Le schéma départemental des carrières (SDC) de la Seine-et-Marne en vigueur a été approuvé par arrêté préfectoral le 7 mai 2014 et est valable pour la période 2014-2020.

On distingue trois catégories de zones où l'on peut installer des carrières :

- les zones de type 1 dans lesquelles l'exploitation des carrières est interdite ;
- les zones de type 1 bis peu propices à l'exploitation des carrières dans lesquelles l'autorisation d'une carrière relève d'un régime dérogatoire lorsque l'impact est jugé acceptable au regard de dispositions compensatoires particulières;
- les zones de type 2 dans lesquelles une attention particulière doit être apportée à la compatibilité de l'exploitation de carrière avec les enjeux en présence.

Quel que soit l'emplacement envisagé en zone de type 1 bis ou 2, en application de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, il appartient au porteur d'un projet de démontrer la compatibilité de son projet avec les enjeux en présence. Le tableau suivant récapitule les divers types de protections environnementales en fonction de leur catégorie (1, 1 bis ou 2).

Protection des milieux naturels	
Arrêté de protection de biotope (sauf si règlement APB permet l'exploitation des carrières) (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Réserves naturelles nationales ou régionales	1
Forêt de protection (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Forêt domaniale ou soumise au régime forestier (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Espaces naturels sensibles (ENS) zones acquises (pour les exploitations à ciel ouvert)	1
Espaces naturels sensibles zones de préemption (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Zone spéciale de conservation (ZSC) (pour les exploitations à ciel ouvert)	1 bis
Zone de protection spéciale (ZPS) (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Zone d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
ZNIEFF de type 2 (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
ZHIPEP et des ZHSGE, en application des orientations du SDAGE et après information de la CDNPS (section spécialisée carrières)	1
Vallées des rivières classées en première catégorie piscicole	2
Vallées des rivières de têtes de bassin et des affluents mineurs en raison de leur haute qualité ou de leur faible débit, qui en font des milieux particulièrement sensibles (ces vallées concernent en général des gisements alluvionnaires faibles)	2
Protection du patrimoine historique / architectural	
Site classé (pour les exploitations à ciel ouvert)	1 bis renouvellement : 2
Site inscrit (pour les exploitations à ciel ouvert)	2
Périmètre de protection des monuments historiques classés	1 bis
Périmètre de protection des monuments historiques inscrits	2
Zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager	2
Protection de la ressource en eau	
Périmètre de protection immédiat de captage AEP	1
Périmètre de protection rapproché des captages AEP avec DUP	En l'absence de réglementation des carrières dans la DUP : 1 bis par défaut Application du règlement de la DUP dans le cas contraire
Périmètre de protection rapproché des captages AEP sans DUP	1 bis
Périmètre de protection éloigné des captages AEP	2
Aire d'alimentation de captages AEP*	2
Protection de la nappe alluviale de la Bassée : emprises des terrains à réserver pour l'AEP	1
Zone de préservation stratégique de l'alimentation en eau potable dans la Bassée	2
Zone de répartition des eaux	2
Lit mineur des fleuves ou des rivières	1
Fuseaux de mobilité	1
Lit majeur/ Zone atteinte par les PHEC (plus hautes eaux connues)	2

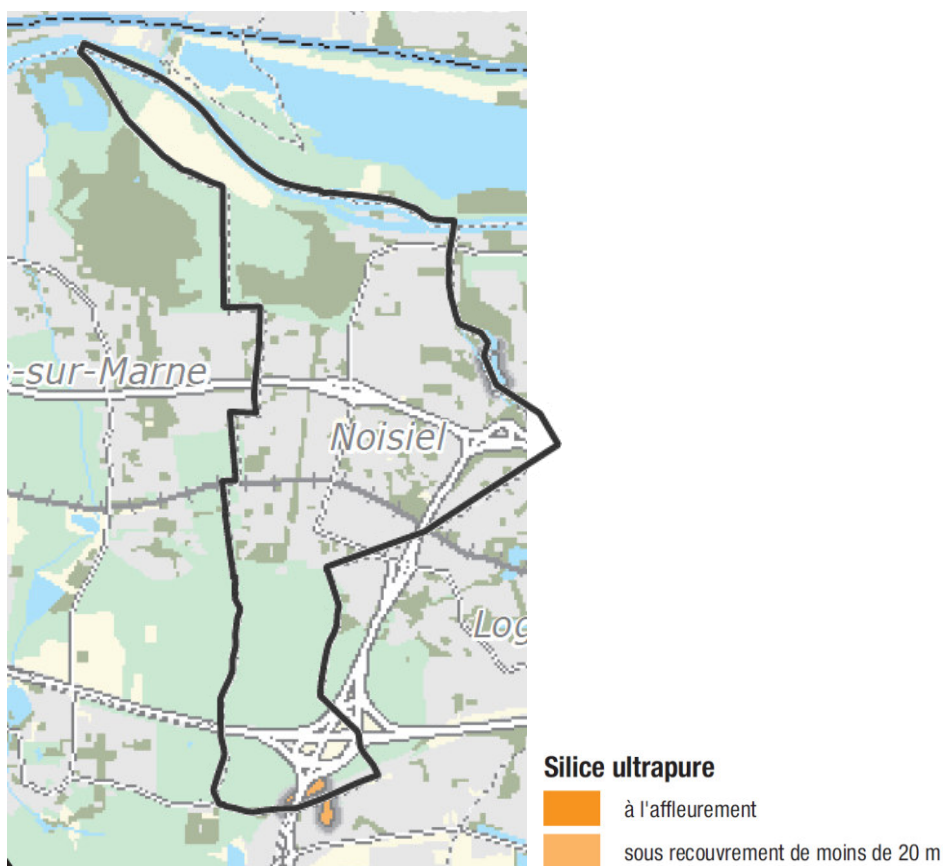
Source : schéma départemental des carrières de la Seine-et-Marne



1. Les caractéristiques physiques du territoire

Sur le territoire de Noisiel, quelques petits secteurs de gisements de matériaux de carrières sont identifiés en limite sud du territoire :

GISEMENTS DE MATÉRIAUX DE CARRIÈRES, HORS CONTRAINTES DE FAIT ET DE TYPE 1, 1BIS ET 2



Source : schéma départemental des carrières de la Seine-et-Marne



1. Les caractéristiques physiques du territoire

b) L'hydrogéologie

En ce qui concerne l'hydrogéologie, plusieurs nappes aquifères se superposent. Les diverses nappes rencontrées de haut en bas sont :

- La nappe des alluvions de la Marne. Cette nappe est alimentée par la rivière et par les impluviums directs, ce qui joue sur son niveau piézométrique. Elle draine les alluvions de faible profondeur dans une orientation équivalente à la rivière.
- La nappe de l'horizon de Brie. On retrouve cette nappe sur le plateau de Brie, dans la partie Sud de l'aire d'étude éloignée. Le réservoir repose sur les marnes vertes imperméables. Il est alimenté par l'impluvium et les lignes de sources perchées au niveau des marnes vertes.
- La nappe du calcaire de Champigny. Elle représente un réservoir bien défini et compartimenté, protégé par les marnes vertes et les marnes supragypseuses.
- Les nappes-réservoirs profondes (du Lutétien, de l'Yprésien, de la Craie et de l'Albien). Ces nappes profondes sont généralement exploitées.



1. Les caractéristiques physiques du territoire

C. L'hydrographie

Le réseau hydrographique est dense sur le territoire, et présent sous différentes formes, dont certaines sont artificielles (cf. carte page suivante) :

- La Marne en limite nord
- La rivière anglaise dans le parc de Noisiel (avec le ru de la Hart en limite communale avec Champs-sur-Marne)
- Les étangs du Val Maubué qui sont alimentés par le ru Maubué (modifié lors de la création de la Ville Nouvelle pour intégrer sur son parcours les 7 lacs artificiels)
- Les mares en espace naturel (bois de la Grange)

La Marne

Le tableau et le diagramme suivants présentent les différentes caractéristiques de la Marne sur la station de Gournay-sur-Marne. On y remarque un débit moyen annuel qui s'établit à 109 m³/s,

La Marne, comme la plupart des rivières de France, subit un étiage sévère d'été, les débits s'établissant alors au tiers des débits observés en hiver.

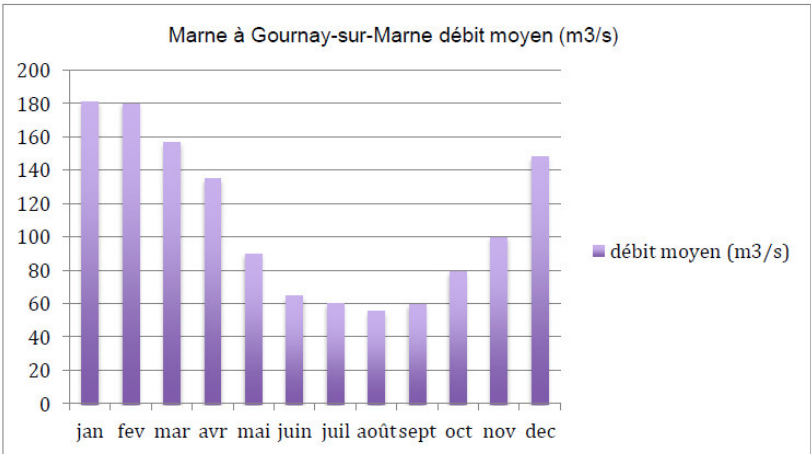
Ces données hydrologiques de synthèse sont calculées sur un intervalle de 34 ans (1979-2012).

DÉBITS CARACTÉRISTIQUES DE LA MARNE À GOURNAY-SUR-MARNE

Cours d'eau	Station	Débit de crue quinquennale	Débit de crue décennale	Débit de crue cinquanteennale	débit moyen annuel
Marne	Gournay-sur-Marne	440 m³/s	500 m³/s	620 m³/s	109 m³/s

Source : Etude d'impact de la ZAC des Coteaux de la Marne à Torcy

DÉBITS MOYENS MENSUELS CALCULÉS SUR 34 ANS SUR LA MARNE À GOURNAY-SUR-MARNE



Source : Etude d'impact de la ZAC des Coteaux de la Marne



1. Les caractéristiques physiques du territoire

CARTE DU RÉSEAU HYDROGRAPHIQUE SUR LE TERRITOIRE DE NOISIEL



Source : IGN, Géoportail



1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands)

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 1er janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

L'objectif d'atteinte de qualité des cours d'eau

		Etat écologique à atteindre	Etat chimique à atteindre
La Marne	(après la confluence avec la Gondoire)	Bon potentiel d'ici 2021	Bon état d'ici 2027

La qualité des eaux de la Marne en 2012

Une station de mesure de la qualité de l'eau installée à Noisiel donne des résultats plus précis sur la qualité de l'eau.

L'état écologique de l'eau est bon. L'état chimique de l'eau est mauvais, les paramètres déclassants étant les HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques).



1. Les caractéristiques physiques du territoire

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence

La Commission Locale de l'Eau a validé le 18 décembre 2015 le projet de SAGE. Il a été soumis à enquête publique du 18 avril au 19 mai 2017.

6 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- Reconquérir la qualité des eaux des rivières pour atteindre les objectifs DCE (Directive Cadre sur l'Eau), maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade ;
- Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau ;
- Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
- Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières ;
- Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne Confluence » ;
- Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE.

Le périmètre du SAGE couvre la partie aval du bassin versant de la Marne à cheval sur les départements de Seine-et-Marne, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne (la ville de Paris est également concernée par le SAGE au droit du bois de Vincennes). Au total, ce sont 52 communes qui sont comprises en totalité ou en partie dans ce périmètre.

Le territoire du SAGE Marne Confluence comprend : 25 communes du Val-de-Marne, 14 communes de Seine-et-Marne, 12 communes de Seine-Saint-Denis, la ville de Paris (bois de Vincennes).

Nombre d'habitants : 1 137 000

Thèmes majeurs sur le territoire :

- L'aménagement durable dans un contexte de développement urbain
- La valorisation du patrimoine naturel et paysager de la Marne et de ses affluents
- La conciliation des différents usages de l'eau
- La qualité des eaux et des milieux aquatiques

Caractéristiques physiques du bassin :

Le territoire du SAGE Marne Confluence est situé dans la partie aval du bassin de la Marne. Il est limité à l'est et à l'ouest par les confluences avec la Gondoire et avec la Seine, au sud et au nord par les limites des bassins de l'Yerres et du Croult Vieille Mer.

Le bassin Marne Confluence, affluent rive droite de la Seine, s'étend sur un bassin versant de 270 km². La Marne y déroule son cours sur 37 km, entre Torcy (77) et Charenton-le-Pont (94). La Marne est un cours d'eau de plaine marqué par une pente très faible, qui plus est artificialisée par la présence de 4 barrages de navigation.

Caractéristiques socio-économiques du bassin :

Le bassin versant de Marne Confluence présente un caractère fortement urbain. En effet, d'après le recensement général de la population de 2008, sa population peut être estimée à un environ 1 137 000 habitants. La densité moyenne de population est d'environ 4 200 hab./km². Cependant, la répartition de la population est assez hétérogène sur le bassin avec un gradient de densité croissant de l'est (Ville Nouvelle) vers l'ouest (cœur de l'agglomération parisienne).

Il persiste, au sein du tissu urbain et sur le pourtour du territoire du SAGE, des espaces naturels (milieux associés aux cours d'eau et plans d'eau du territoire, forêts et bois) encore relativement préservés bien que fractionnés.



1. Les caractéristiques physiques du territoire

L'activité agricole a quant à elle quasiment disparu du territoire du SAGE ; elle subsiste aujourd'hui sous forme d'enclaves, dans la partie Seine-et-Marnaise du territoire.

Ainsi, le bassin versant du SAGE est occupé à 71 % de sa surface par des espaces bâtis, à 18 % par des espaces naturels et à 8 % par des espaces agricoles.

Les zones humides

Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile-de-France) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5. La classe 2 correspond à des zones humides, la classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

La Marne, la rivière anglaise, le ru Maubuée, les étangs et les marnes dans le bois de la Grange sont répertoriés en tant que zones en eau.

Leurs abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe 3. Par ailleurs, une partie des secteurs de coteau est identifiée en zone humide ou potentiellement humide de classe 3.

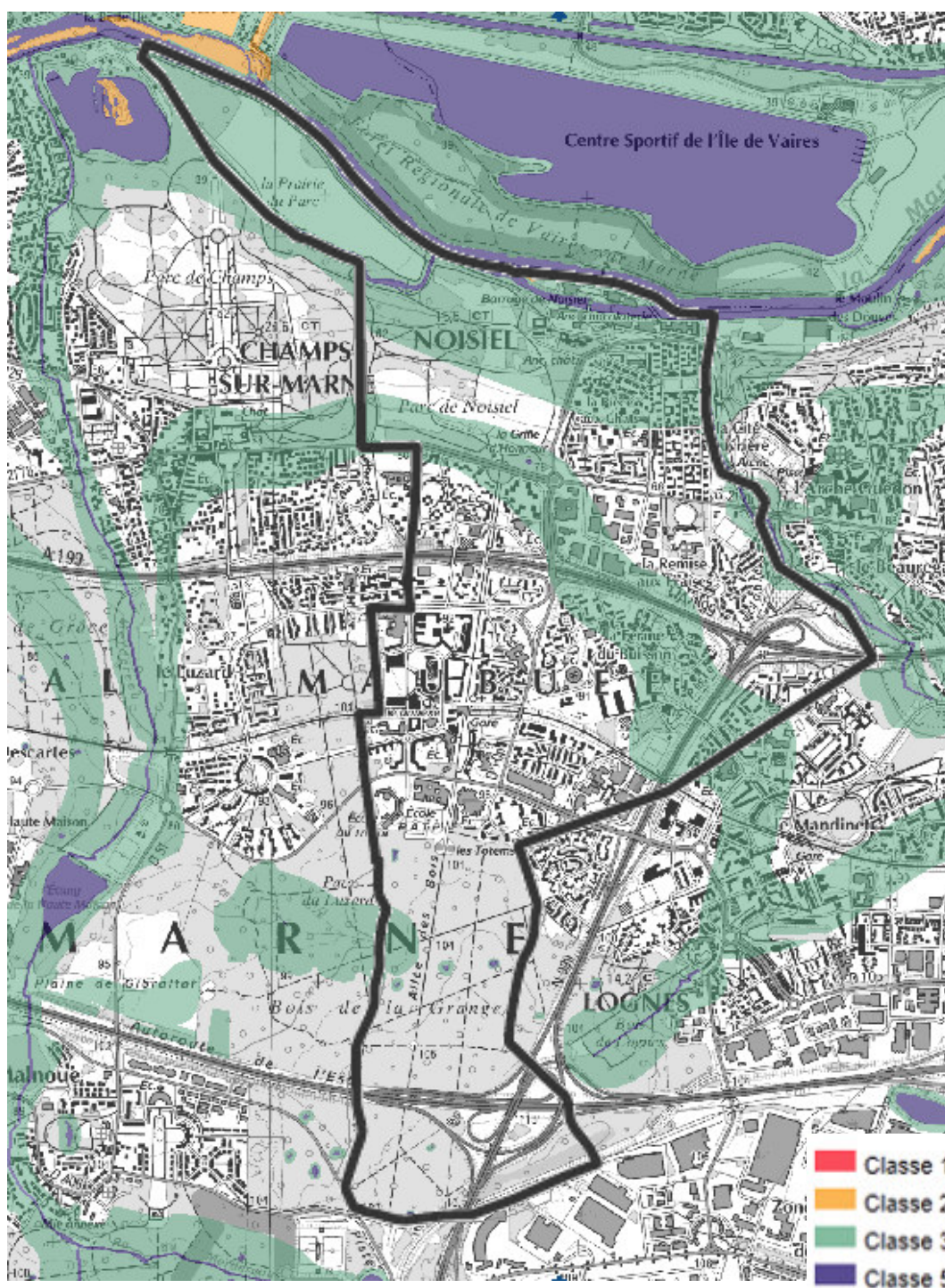
Par ailleurs, Seine et Marne Environnement a réalisé un travail plus fin d'identification des zones humides sur le territoire communal.

Ces résultats sont présentés sur les cartes pages suivantes.



1. Les caractéristiques physiques du territoire

CARTE DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR LA DRIEE

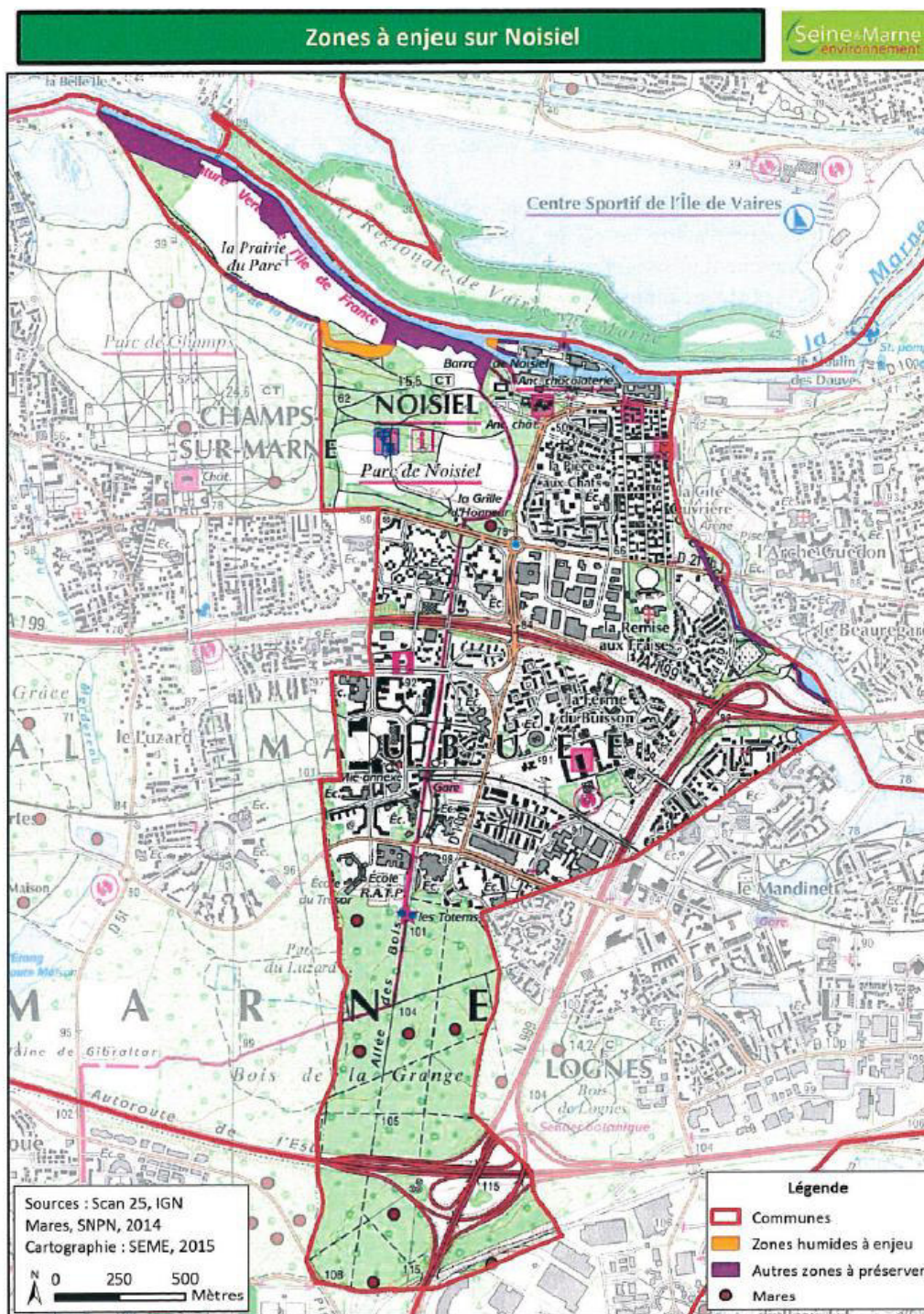


Source : DRIEE



1. Les caractéristiques physiques du territoire

CARTE DES ZONES HUMIDES IDENTIFIÉES PAR SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT



Source : Seine et Marne Environnement



1. Les caractéristiques physiques du territoire

D. Le climat

Noisiel, comme l'ensemble de l'Île-de-France, est sous l'influence d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures plutôt douces et une pluviométrie modérée.

Les relevés proviennent de la station météorologique d'Orly.

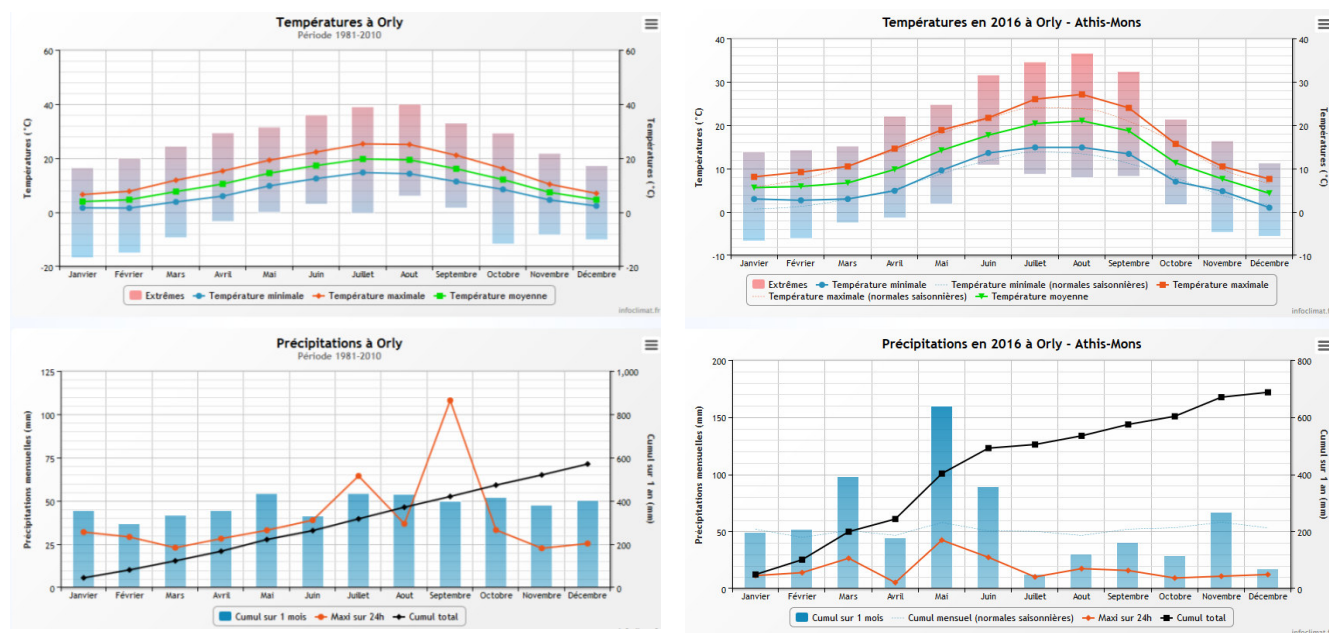
Les graphiques à gauche présentent les moyennes de température et de précipitations sur la période 1981-2010.

- Durant cette période, la température moyenne annuelle est de 11,5°C, la température maximale moyenne est de 15,7°C et la température minimale moyenne est de 7,6°C. Quelques extrêmes significatifs sont à relever : température la plus élevée : 40°C en 2003 et température la plus basse : -16,8°C en 1985.
- Durant cette période, les précipitations ont atteint 570 mm de cumul par an en moyenne. Les mois les plus secs sont février et juin.

Les graphiques à droite présentent les moyennes de température et de précipitations pour l'année 2016.

- La température moyenne annuelle est de 11,9°C, la température maximale moyenne est de 16,2°C et la température minimale moyenne est de 7,7°C.
- Le cumul de précipitation est inférieur à celui de la période 1981-2010 (512 mm).

TEMPÉRATURES ET PRÉCIPITATIONS À LA STATION D'ORLY



Source : www.infoclimat.fr



2. Les espaces naturels et protections

A. La trame verte et bleue

Trame verte et bleue

Il s'agit d'une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un vaste réseau de territoires reliés entre eux, tant au plan national que local, pour permettre les échanges entre milieux naturels et entre les espèces animales et végétales qui y vivent. On parle de continuités écologiques.

Elle inclut deux composantes indissociables l'une de l'autre, le vert qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres (forêts, prairies etc.) et le bleu qui fait référence au réseau aquatique et humide (fleuves, rivières, étangs, marais etc.).

L'objectif est de contribuer à enrayer la perte de biodiversité en garantissant la libre circulation de la faune et de la flore, menacée aujourd'hui par la fragmentation croissante du territoire. En plus de ses fonctions écologiques, la trame verte et bleue assure des fonctions paysagères (qualité et diversité) et sociales (cadre de vie, support de modes de déplacement doux etc.).

La trame verte et bleue ne doit pas être pensée seulement à l'échelle communale, mais doit aussi s'inscrire dans un cadre plus large à l'échelle intercommunale.

L'IAU Ile-de-France (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme) identifie des sous-trames (boisée, herbacée et bleue) dont les cartes sont présentées ci-après.



2. Les espaces naturels et protections

Trame boisée (Source : IAU Ile-de-France)

La carte ci-contre montre que les espaces boisés ou plantés sont nombreux sur le territoire.

On y trouve notamment le parc de Noisiel, le bois de la Grange, mais aussi de nombreux espaces plantés ou enherbés en espace urbain : allée des Bois, espaces d'accompagnement des résidences (d'habitat individuel ou collectif)...



Trame végétale ordonnancée

- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine
- Alignement d'arbres, allée
- Alignement de ligneux bas, haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre

- Berme avec arbres plantés, haie arborescente, bosquet, bouquet d'arbres
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.), bouquet d'arbustes
- Berme avec embuissonnement spontané
- Arbre isolé, bouquet d'arbres
- Arbuste isolé, bouquet d'arbustes
- Berme avec arbres plantés, haie arborescente
- Berme avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berme avec embuissonnement spontané

Trame végétale humide

- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas
- Ripisylve arborée
- Ripisylve de ligneux bas

Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)

- Verger et petits fruits
- Forêt de feuillus
- Forêt de conifères
- Forêt mélangée
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Forêt et végétation arbustive en mutation
- Végétation clairsemée

Occupation du sol - MOS

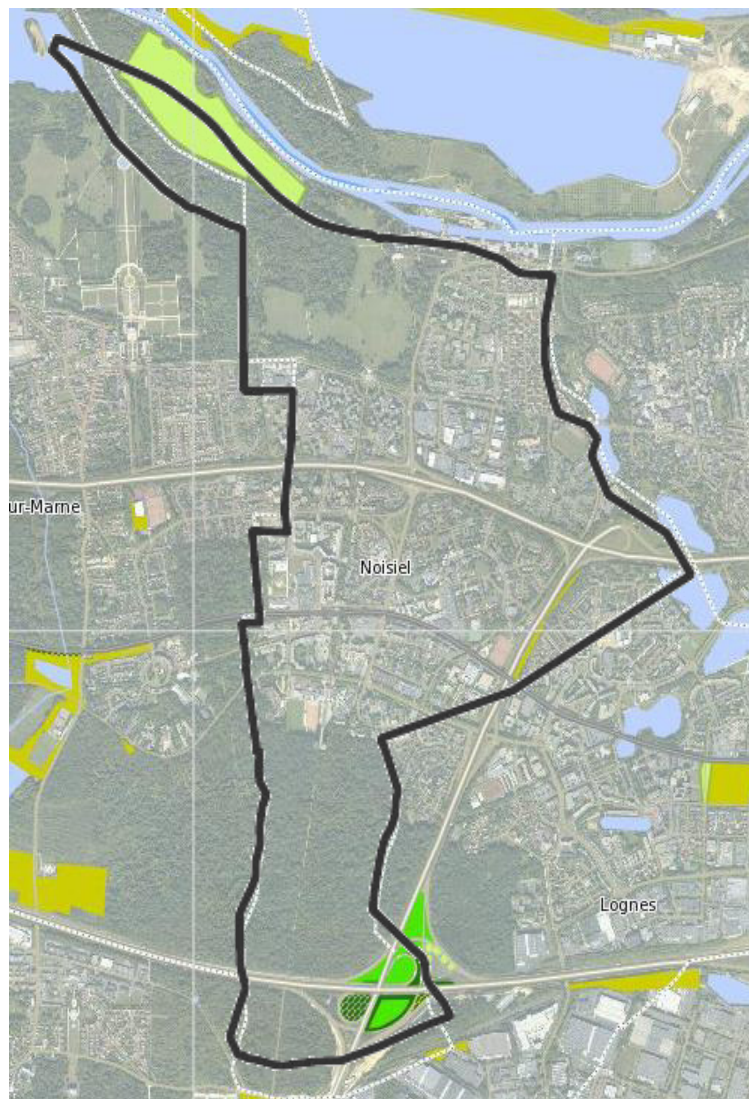
- Parcs ou jardins de l'habitat
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau



2. Les espaces naturels et protections

Trame herbacée (Source : IAU Ile-de-France)

La carte ci-contre montre que la trame herbacée est majoritairement présente dans le parc de Noisiel, mais aussi aux abords des grands carrefours routiers (A4) et le long de la VPO.



Trame végétale ordonnancée

- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)
- Haie ornementale dense, haie réalisée pour le gibier de plaine (discon.)

Trame végétale libre

- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Berge prairiale, prairie naturelle
- Jachère faune sauvage, friche
- Berge avec arbres plantés, haie arborescente
- Berge avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berge avec embuissonnement spontané
- Bande herbeuse (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse (plus de 5 mètres de large)
- Chemin enherbé, chemin partiellement enherbé (discon.)
- Berge prairiale, prairie naturelle
- Berge avec arbres plantés, haie arborescente
- Berge avec ligneux bas plantés, haie de ligneux bas, verger (discon.)
- Berge avec embuissonnement spontané
- Jachère faune sauvage, friche

Trame végétale humide

- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (entre 2,5 et 5 mètres de large)
- Bande herbeuse ripicole (plus de 5 mètres de large)

Continuité de la trame

- Discontinu
- Epars
- Discontinu
- Epars

Milieux naturels - ECOMOS (3)

- Prairies
- Territoires agricoles, avec végétation naturelle importante
- Pelouse et pâturage naturel
- Landes et broussailles
- Roches nues
- Végétation clairsemée

Occupation du sol - MOS

- Surfaces en herbe à caractère agricole
- Eau fermée (étangs, lacs), Cours d'eau



2. Les espaces naturels et protections

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique, co-élaboré par l'Etat et la Région, est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant les composantes de la trame verte et bleue, et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue. Ces deux cartes sont présentées ci-dessous.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le bois de la Grange et le parc de Noisiel sont identifiés en réservoir de biodiversité
- La Marne est identifiée comme corridor fonctionnel de la sous-trame bleue
- Un obstacle à l'écoulement est identifié sur la Marne, au niveau de l'ancienne usine Menier
- Les étangs du Val Maubuée sont identifiés en corridor à fonctionnalité réduite de la sous-trame bleue

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Source : SRCE



CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE	
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS
Réservoirs de biodiversité [Hatched box] Réservoirs de biodiversité	Obstacles des corridors arborés [Triangle with exclamation mark] Infrastructures fractionnantes
Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France [White box] Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France	Obstacles des corridors calcaires [Triangle with exclamation mark] Coupures urbaines
Corridors de la sous-trame arborée [Green box] Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité [Green box] Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité [Dashed green box] Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité	Obstacles de la sous-trame bleue [Triangle with exclamation mark] Obstacles à l'écoulement (ROE v3)
Corridors de la sous-trame herbacée [Light green box] Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes [Dashed light green box] Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes [Orange box] Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite	Point de fragilité des corridors arborés [Circle with exclamation mark] Routes présentant des risques de collisions avec la faune [Circle with exclamation mark] Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire [Circle with exclamation mark] Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation [Circle with exclamation mark] Passages prolongés en cultures [Circle with exclamation mark] Clôtures difficilement franchissables
Corridors et continuum de la sous-trame bleue [Blue line] Cours d'eau et canaux fonctionnels [Dashed blue line] Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite [Light blue line] Cours d'eau intermittents fonctionnels [Dashed light blue line] Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite [Light blue box] Corridors et continuum de la sous-trame bleue	Points de fragilité des corridors calcaires [Circle with exclamation mark] Coupures boisées [Circle with exclamation mark] Coupures agricoles
	Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue [Circle with exclamation mark] Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport [Circle with exclamation mark] Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport



2. Les espaces naturels et protections

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- La Marne est un corridor alluvial à préserver et à restaurer
- Le bois de la Grange et le parc de Noisiel font partie de corridors à préserver
- L'A4 est une coupure de réservoir de biodiversité (bois de la Grange)
- L'obstacle à l'écoulement est un point de fragilité à traiter prioritairement

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Source : SRCE



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Principaux corridors à restaurer Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Réseau hydrographique Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER Réservoirs de biodiversité Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés



2. Les espaces naturels et protections

Les espaces verts et naturels de la commune

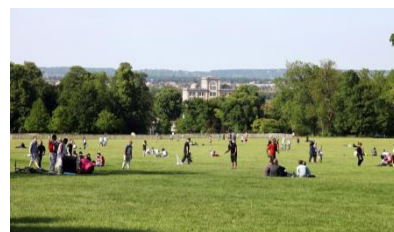
Avec près de 214 hectares d'espaces verts, soit 49,2% du territoire, la ville de Noisiel bénéficie d'un ensemble de parcs, jardins... qui participe de la qualité de son cadre de vie.

Les espaces verts sont présents sur le territoire sous plusieurs formes :

- Les espaces verts publics (Parc de Noisiel : près de 90 ha, Parc du ru Maubuée (chaîne des étangs), Allée des Bois...)
- Les espaces boisés (bois de la Grange et du Boulay)
- La ripisylve (abords des cours d'eau)
- Les délaissés d'autoroute ou de l'ex-VPN
- Les arbres d'alignement
- Les petits espaces verts publics et squares
- Les espaces verts des grandes résidences

Le parc de Noisiel

Protégé depuis 1944, ce parc à l'anglaise de 87 hectares est composé de grandes prairies et de petits bois où sont rassemblées des espèces variées et recherchées : séquoia géants, platanes et marronniers centenaires, féviers d'Amérique, hêtres pourpres et verts, bambous, érables...



L'Allée des Bois

Longue de près de 1,5 km, cette allée bordée d'un quadruple alignement d'arbres permet de relier le parc de Noisiel au bois de la Grange.



Le bois de la Grange

Cette forêt comporte une assez grande variété d'arbres. Le châtaignier y trouve des conditions favorables et s'y développe bien. Par le passé, cette forêt a été aménagée en parc paysager. Diverses essences ornementales y ont été plantées, notamment un hêtre pourpre remarquable par sa feuillaison au printemps.





2. Les espaces naturels et protections

Le schéma de cohérence et d'orientation paysagère du Val Maubuée (SCOP)

Le SCOP définit 4 typologies de forêts, et pour chacune, les objectifs de gestion sont classés par priorité selon le type de massif.

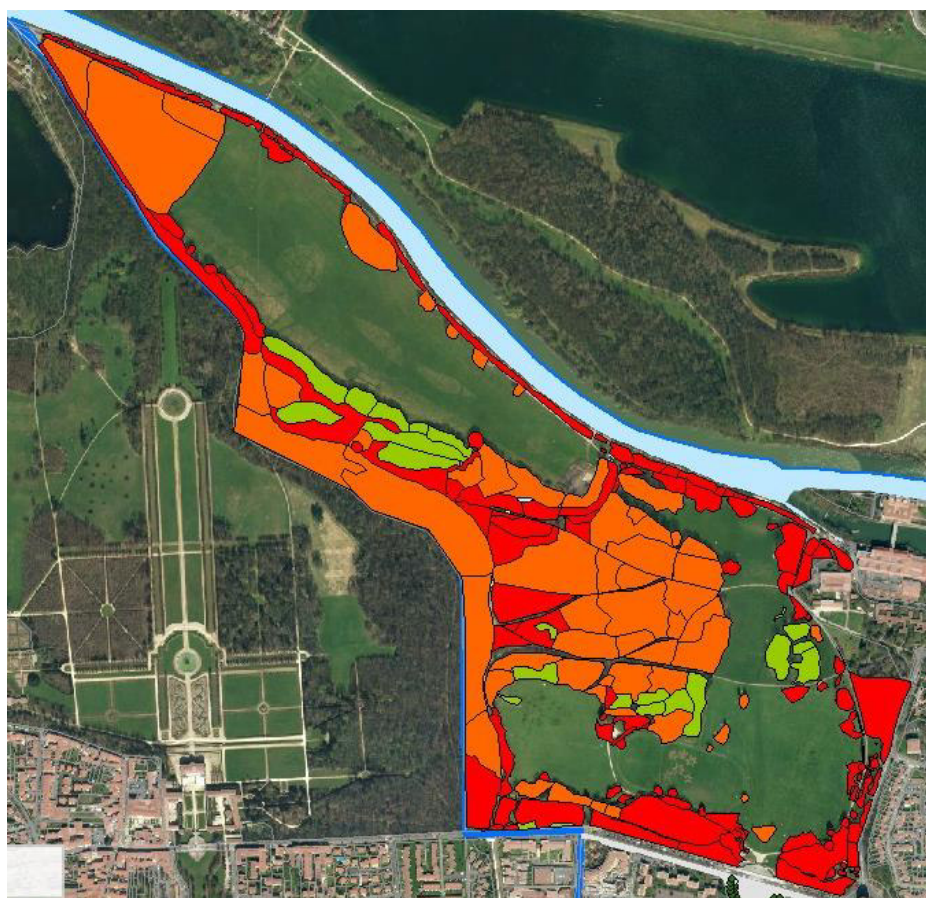
Typologie de forêt	Objectifs de gestion
La forêt-parc (parc de Noisiel sur le territoire communal)	• Accueillir le public • Maintenir et renforcer les concepts paysagers (motif et intérêt jardiniste, rôle des arbres d'ornement) • Enrichir la biodiversité du site quelque soit les strates et plus particulièrement celle des arbres • Pérenniser les boisements secondaires dans une logique de trame verte écologique • Intégrer les boisements secondaires dans un plan d'économie du bois (production locale avec valorisation)
La forêt urbaine (pas d'élément sur le territoire communal)	• Accueillir le public • Pérenniser le boisement par un mode de culture jardiné à partir de régénération spontanée • Enrichir la biodiversité (diversité d'espèces, d'âges et de strates) • Maintenir la forme paysagère du boisement (fermé en son centre) et dégagé dans l'interface urbaine • Intégrer le boisement dans un plan d'économie du bois (production locale extensif avec valorisation)
La forêt productive (bois de la Grange au nord de l'A4)	• Intégrer le boisement dans un plan d'économie du bois (production locale extensif avec valorisation) • Exploiter les forêts durablement dans un cadre économique (production locale avec valorisation) • Accueillir le public, toutefois son impact doit être mineur, ne pas remettre en cause l'exploitation forestière, ni morceler • Développer la biodiversité grâce à la régénération naturelle des milieux forestiers présents • Créer une forme paysagère liée à l'exploitation d'une forêt de production en futaie
La forêt réserve (bois de la Grange au sud de l'A4)	• Mettre en valeur la biodiversité (au sens de la régénération naturelle exclusivement, sans apport extérieur), l'équilibre de sa faune et de sa flore, est mis en avant • Pérenniser ce type de forêt dans leur périmètre devient une priorité • Diversifier les paysages forestiers, leurs lisières (traitement de l'interface avec d'autres unités), leurs milieux (du plus sec aux plus humides) constituent le socle des forêts-réserves • Inviter le public à rester en retrait, l'accès doit rester limité à la promenade et la pédagogie



2. Les espaces naturels et protections

Sur le territoire de Noisiel et plus précisément pour le parc de Noisiel, des modes de gestion spécifique des boisements ont été définis.

MODES DE GESTION DES BOISEMENTS



-  Gestion intensive, veille sécuritaire annuelle
-  Gestion type, veille sécuritaire tri annuelle ou quinquennale
-  Gestion extensive

Source : Schéma de cohérence et d'orientation paysagère



2. Les espaces naturels et protections

Le SCOP traite aussi des lisières avec les espaces boisés. Les lisières, bandes de transition entre le milieu forestier et le milieu urbain sont classées en fonction des cohabitations avec les parcelles voisines. Ce classement détermine les objectifs de gestion.

La cohabitation avec les zones d'habitation



Les habitations sont directement au contact de la futaie. Les lisières créées sont plus écologiques et correspondent aux attentes des riverains par l'implantation de grands arbres, d'arbres à petit développement et d'arbustes.

Les essences forestières sont privilégiées.

La cohabitation avec les zones industrielles



Garantir une lisière sécurisée et esthétique afin de valoriser l'image des entreprises sur le territoire. La lisière est très fine et les grands arbres sont à l'aplomb des limites séparatives.

La cohabitation avec les zones d'infrastructure



Conserver une lisière sécurisée et esthétique qui permet d'identifier le territoire. La lisière est enrichie afin de la pérenniser.



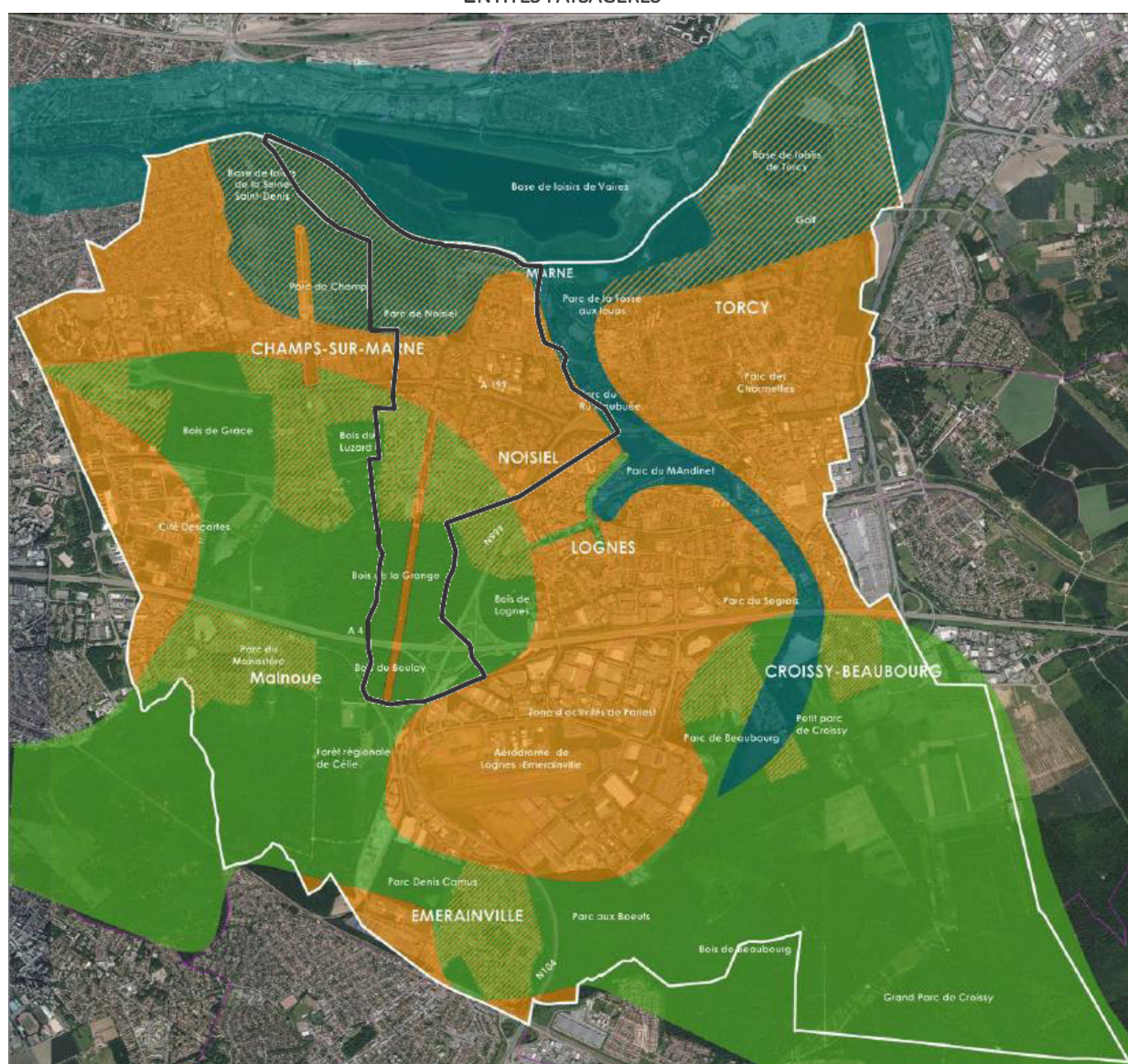
2. Les espaces naturels et protections

Le SCOP analyse également les entités paysagères à l'échelle du Val Maubuée :

- l'unité « FORÊT » (les bois, les forêts,...)
- l'unité « EAU » (la vallée de la Marne, la chaîne des étangs,...)
- l'unité « JARDINS URBAINS »

Des hybridations entre ces unités peuvent exister car elles sont difficilement étanches.

ENTITÉS PAYSAGÈRES



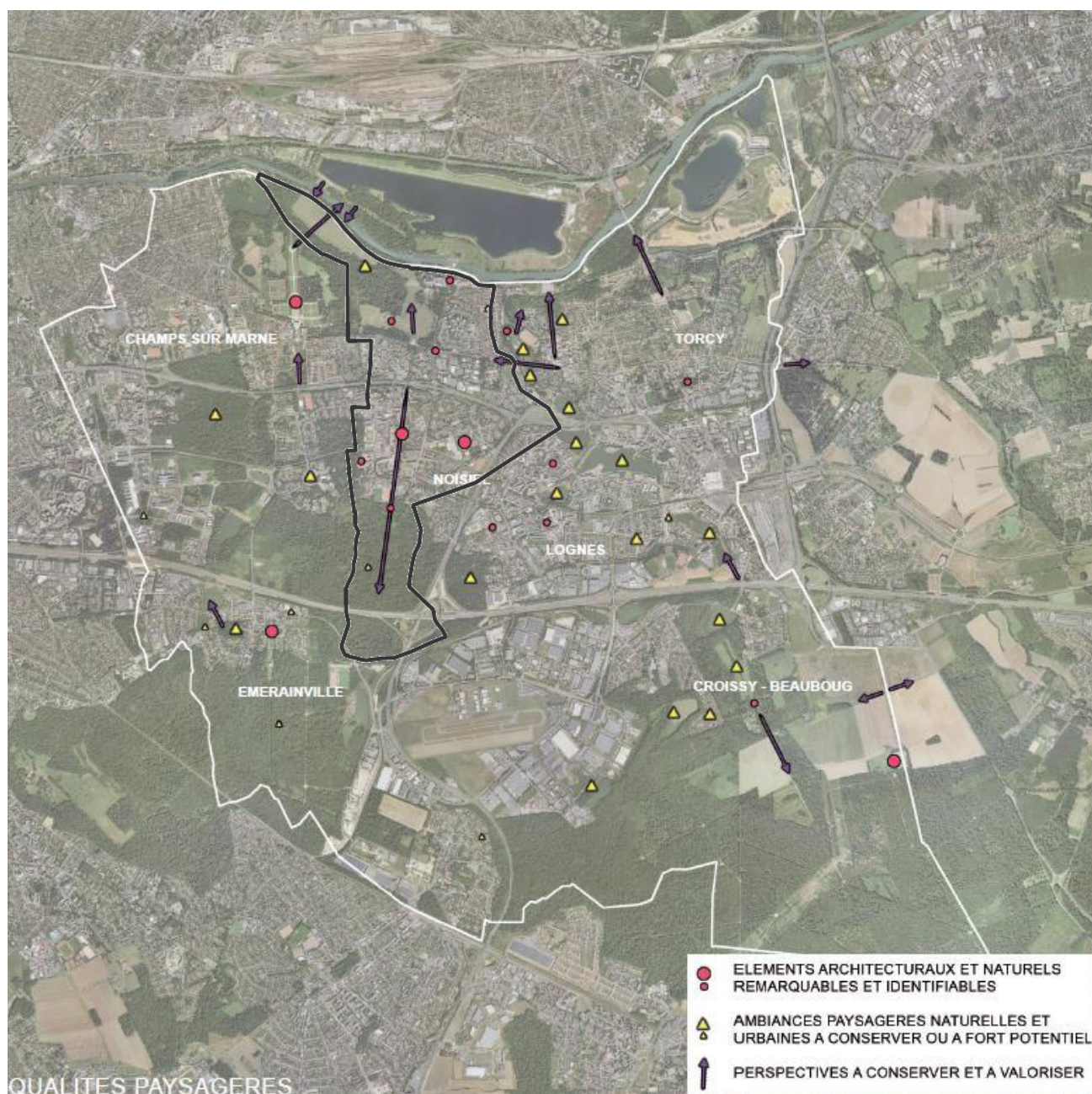
Source : Schéma de cohérence et d'orientation paysagère



2. Les espaces naturels et protections

En complément de ces entités paysagères, des éléments plus ponctuels sont identifiés participant à la qualité paysagère des territoires : des perspectives, des ambiances, des éléments architecturaux ou naturels remarquables et identifiables...

QUALITÉS PAYSAGÈRES



Source : Schéma de cohérence et d'orientation paysagère



2. Les espaces naturels et protections

B. Les recensements et protections du patrimoine naturel

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Noisiel comprend 4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

Deux ZNIEFF de type 1 : « Parc de Champs et parc de Noisiel » et « La Marne à Vaires-sur-Marne », et deux ZNIEFF de type 2 : « Bois de Saint-Martin et bois de Célie » et « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne ».

Description des ZNIEFF :

- **Parc de Champs et parc de Noisiel**

Les parcs du Château de Champs et de Noisiel, situés sur la rive gauche de la Marne, s'étalent sur de faibles pentes orientées nord, au rebord septentrional du plateau briard. Les assises géologiques favorisent un milieu calcaire frais à humide (marnocalcaire, argiles) sur le versant qui recouvre le calcaire de Champigny et les alluvions du nord du site.

Les groupements végétaux résultent des actions directes et indirectes de l'homme. Les bois de plateau et de pente alternent avec des milieux herbacés ouverts offrant une variété de paysages et d'habitats d'intérêt régional. Une grande partie de la surface boisée est physionomiquement dominée par les érables et les frênes, accompagnés d'ormes des montagnes et de tilleuls. Le hêtre est disséminé. L'Hellébore verte, espèce déterminante protégée au niveau régional, s'épanouit en lisière de cette formation.

Les chênaies-charmaies plus ou moins dégradées offrent différents faciès, mais sont toutes caractérisées par leur contingent d'espèces herbacées.

Des lambeaux de ripisylves à aulnes et frênes augmentent la biodiversité. Le réseau de vieux arbres, disséminés dans le site est favorable à la présence d'insectes saproxyliques et d'oiseaux cavernicoles rares ou menacés. Les prairies de fauche et pelouses calcaricoles présentent un intérêt patrimonial paysager et scientifique. De plus, les surfaces prairiales ont régressé en Ile-de-France et sont menacées dans l'ensemble de l'Europe.

- **La Marne à Vaires-sur-Marne**

L'absence de circulation fluviale sur ce secteur de la Marne est propice à la présence de nombreuses espèces piscicoles. On note la présence d'une frayère à Brochet dans un petit affluent. La Lotte est présente le long des îles de Chelles ; la Bouvière est présente en permanence sur cette partie du fleuve ; la Loche des rivières est présente de manière accidentelle.



2. Les espaces naturels et protections

La réserve naturelle volontaire (RNV) des Îles de Chelles se compose d'un chapelet de 13 îles et îlots dont les surfaces s'échelonnent de 117 m² à plus de 2 ha pour un total de plus de 5 ha. Plus de la moitié du linéaire de berges est enroché ou stabilisé. Dans les secteurs à pente douce et plus naturelle, on retrouve une végétation spécifique des grèves à Bident (habitat d'intérêt communautaire), cet habitat reste fragmentaire.

Les talus, sommets de berges et replats des îles se partagent entre des mégaphorbiaies rudéralisées (urticaies), et de vieilles peupleraies.

Les îles localisées à l'est sont plutôt à berges enrochées ou à fascine. Les berges des îles à l'est sont colonisées par une végétation spécialisée des grèves à Bident et friches à hautes herbes.

La Cardamine et la Cuscuta ont été vues à plusieurs reprises sur les îles et sur les berges le long de la Marne. Présence d'une très belle population de Myriophylle verticillé. Cette espèce constitue un herbier intéressant pour la faune piscicole.

- **Bois de Saint-Martin et bois de Célie**

L'intérêt de la ZNIEFF concerne une zone boisée de grande surface dans un tissu urbain dense.

La géomorphologie favorise la présence de milieux humides (pentes faibles, substrat). La diversité floristique est liée aux gradients de trophie (possibilité d'alimentation des organismes) et d'humidité du site ponctué de mares et de zones humides. Les bois marécageux à Aulnes hébergent le *Thelypteris palustris*, espèce protégée, apparaissant sur les sols hydromorphes.

Le milieu forestier est fortement influencé par les activités humaines et est dominé par un noyau de chênaies-charmaies plus ou moins dégradées.

Le maintien du réseau de mares en eau au sein de la zone est essentiel à la survie de populations d'amphibiens (*Triturus alpestris*, espèce déterminante) dont certains sont rares ou menacés.

La présence de vieux arbres permet le développement d'insectes appartenant au cortège saproxylique, c'est-à-dire qui décomposent le bois pour s'en nourrir. La physionomie du boisement laisse à penser que ces espèces sont présentes sur l'ensemble du boisement et notamment dans le Bois de la Grange.

- **Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne**

L'intérêt de la zone porte sur les milieux humides et sur certains milieux boisés.

La Marne et ses berges présentent un intérêt pour les poissons, les odonates, ainsi que pour les espèces végétales. Les plans d'eau de grande taille sont d'un grand intérêt ornithologique (9 espèces d'oiseaux protégés observées).

Au niveau des boisements, on trouve de nombreux milieux dont les bois marécageux à Aulnes, des Chênaies-Charmaies et un habitat rare : le bois d'Aulnes et Frênes des forêts médio-européennes (habitat d'intérêt communautaire prioritaire).

Compte tenu du nombre d'espèces rares ou protégées (36 espèces) dans un contexte urbain dense, le site en est d'autant plus riche et digne d'intérêt.



2. Les espaces naturels et protections





2. Les espaces naturels et protections

Les sites classés et inscrits

Les sites classés et les sites inscrits sont protégés au titre des articles L. 341-1 et suivants, R. 341-1 et suivants du Code de l'environnement. La commune est concernée par 1 espace protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 qui concerne les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Site inscrit : « Château de Noisiel, bâtiments annexes, parc et prairie du parc » par arrêté du 25 mai 1944

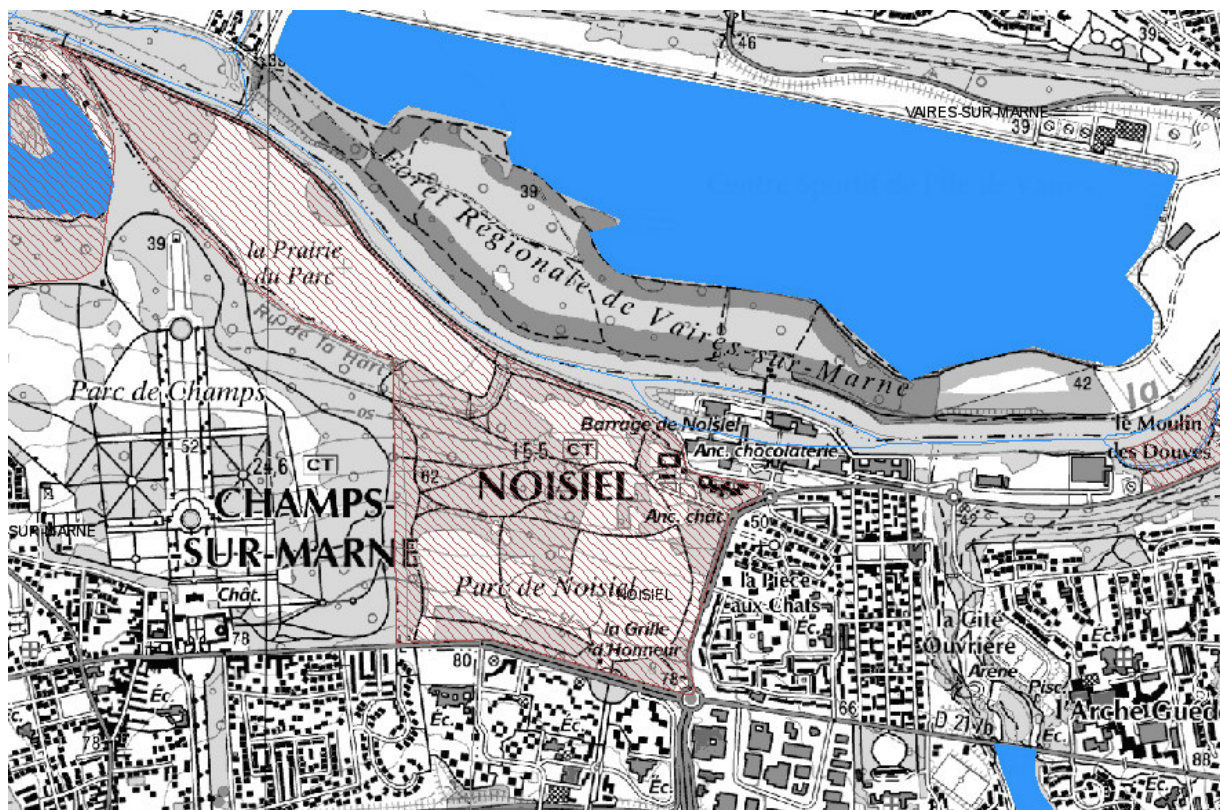
Texte extrait de la fiche de présentation du site inscrit :

« Le parc abrite le premier château de l'industriel Jean-Antoine-Brutus Menier, dit "petit château", acquis en 1854 par le duc de Levis et progressivement agrandi de quatre pavillons d'angle. La construction fut abandonnée en 1884 pour le "grand château", à quelques mètres en aval du précédent, qui fut endommagé en 1944 et détruit en 1952.

Au sud s'effectue l'entrée avec les sauts-de-loup, les grilles de même style que celles du parc Monceau à Paris et le pavillon rococo du gardien construit en 1888. Au nord se trouvent les écuries ornées de pierre blanche et de brique rouge, rose et noire, avec un manège central couvert d'une charpente métallique vitrée à lanterneau amovible. La pointe sud-est est ornée d'une tour de Babel, château d'eau des Quatre-Pavés, construit en 1971 par Christian de Portzamparc. À l'opposé, les immenses fabriques et miroirs d'eau s'ouvrent sur une immense prairie inattendue.

Au nord, sur l'autre rive, le bassin olympique d'aviron et de canoë-kayak de Vaires-sur-Marne lui fait écho. »

CARTE DU SITE INSCRIT DU CHÂTEAU DE NOISIEL, BÂTIMENTS ANNEXES, PARC ET PRAIRIE DU PARC



Source : DRIEE Ile-de-France



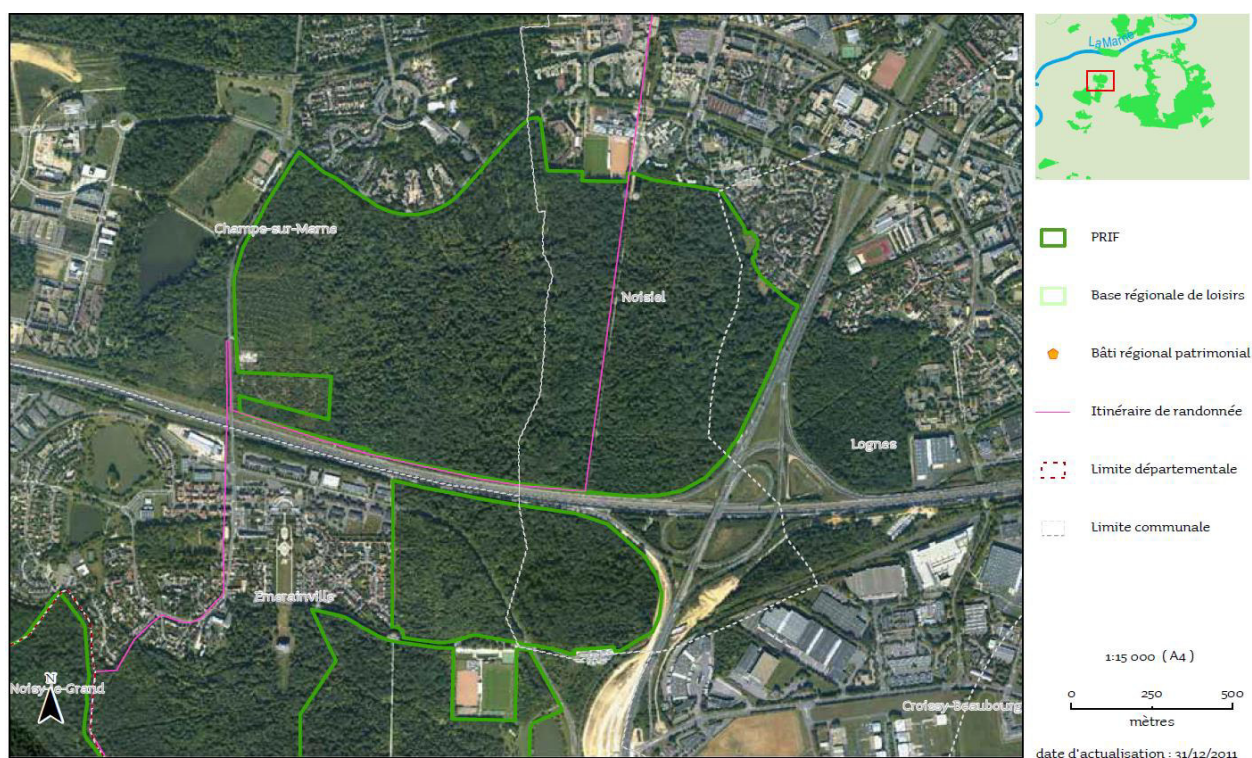
2. Les espaces naturels et protections

Le PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière)

Le PRIF est un engagement partenarial explicite entre une commune, l'AEV et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité.

Le PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) « Grange et Boulay » a été créé en 2004. Il s'étend sur 174 hectares dont 108 ha ont été acquis. Sur la commune de Noisiel, le bois de la Grange est concerné par ce PRIF.

CARTE DU PRIF



Source : AEV



2. Les espaces naturels et protections

C. La faune et la flore

Au titre de la faune et de la flore, nous disposons de deux recensements qui ne donnent pas les mêmes résultats quantitatifs, mais qui montrent la diversité et la richesse du patrimoine faunistique et floristique sur le territoire communal.

Les données de l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) identifient 262 espèces sur le territoire communal, dont 72 espèces animales et 190 espèces végétales.

Parmi les espèces animales, on trouve 3 amphibiens, 27 insectes, 7 mammifères et 31 oiseaux.

Selon les données du CBNBP (Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien), on trouve 328 espèces végétales, dont 2 espèces protégées (Grande pimprenelle, Cardamine impatiens), 3 espèces identifiées sur la liste rouge régionale (Hellébore vert, butome en ombelle, Grande pimprenelle) et 3 espèces déterminantes ZNIEFF (Hellébore vert, Grande pimprenelle, Cardamine impatiens).



3. Les risques et nuisances

A. Les nuisances sonores

Les infrastructures routières

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de la Seine et Marne a établi par arrêté préfectoral, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

Niveau sonore de référence Laeq (6h- 22h) en dB (A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
$L > 81$	1	d=300m
$76 < L < 81$	2	d=250m
$70 < L < 76$	3	d=100m
$65 < L < 70$	4	d=30m
$60 < L < 65$	5	d=10m

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier et ferré du 19 mai 1999 classe les infrastructures suivantes :

- L'A4 et l'A104 en catégorie 1
- L'A199 (RD 199) et la RN999B (RD499) en catégorie 2
- Le RER A en catégorie 3
- Les bretelles RN999B/Autoroute A199 et le boulevard Pierre Carle en catégorie 4
- Un certain nombre de voies en catégorie 5 (cours de l'Arche Guédon, cours du Buisson, Boulevard Salvador Allende...)

Le Plan de Prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

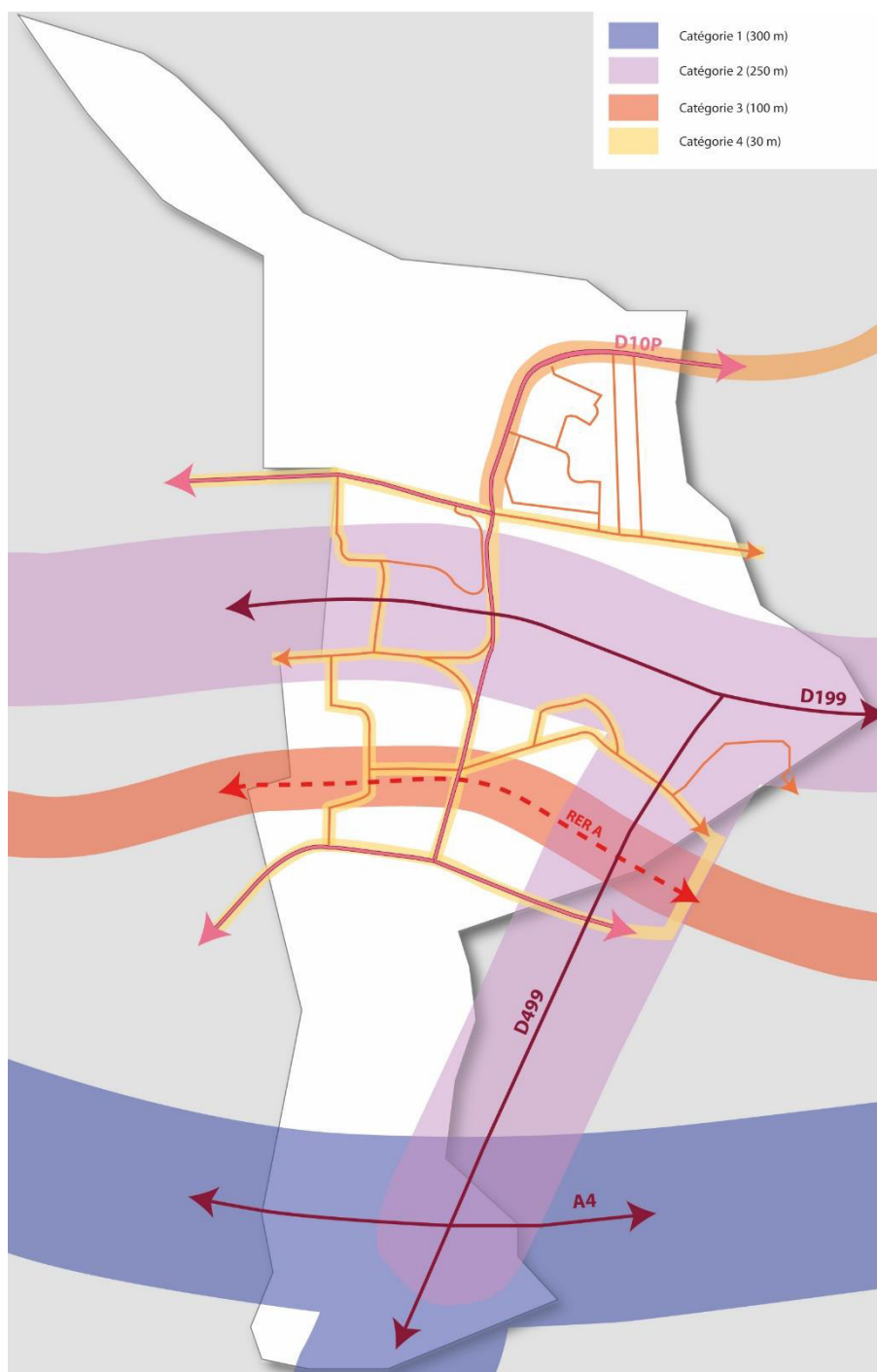
Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement est un document stratégique qui a pour but d'optimiser sur un plan technique, stratégique et économique les actions à engager afin d'améliorer l'environnement sonore, préserver la qualité des endroits remarquables et prévenir toute évolution prévisible du bruit, et ce à l'échelle du territoire.

Le PPBE du Département a été approuvé le 1er février 2013.



3. Les risques et nuisances

CARTE DU CLASSEMENT SONORE DES ROUTES DÉPARTEMENTALES



Source : classement sonore 77



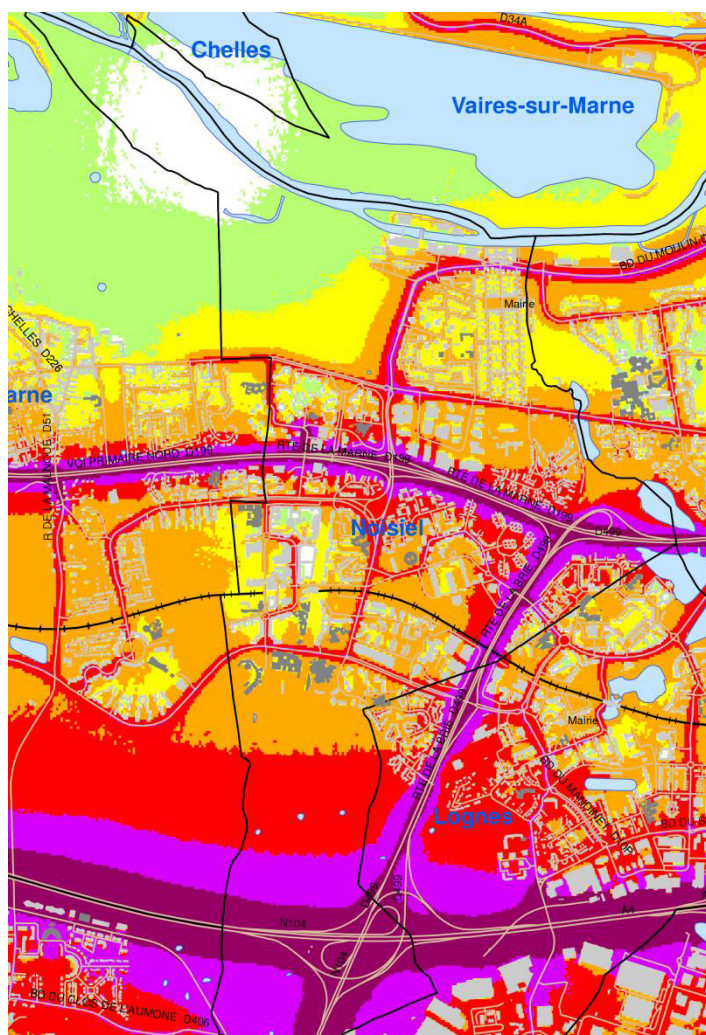
3. Les risques et nuisances

Les cartes stratégiques de bruit

Ces cartes, réalisées à l'échelle du département et approuvées par arrêté préfectoral, présentent les niveaux de bruit liés aux grandes infrastructures ferroviaires, routières et autoroutières (dont le trafic annuel est supérieur à 6 millions de véhicules). Ces cartes prennent également en compte les nuisances sonores liées aux activités industrielles.

La carte ci-dessous présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des routes et des autoroutes.

Les grands axes routiers tels que la VPN, la VPO, ainsi que le boulevard Pierre Carle et une partie du boulevard Salvador Allende engendrent des nuisances sonores importantes (niveau sonore >70 dB). Les habitations en frange de ces axes routiers sont touchées par des nuisances sonores parfois supérieures à 70 dB (notamment celles ayant une façade en vis-à-vis).



Carte du bruit routier(situation 2005-2006)

Le seuil de gêne est fixé à 65 dB. Au total,

- 5% de la population est exposée à des niveaux de bruits supérieurs à 70 dB et
- 80% de la population est exposée à des niveaux de bruit supérieurs à 60 Db.
- 5 établissements sensibles sont exposés à des niveaux de bruit compris entre 65 et 70dB.
- 1300 habitants et 2 établissements sensibles (écoles) sont concernés par des dépassements de seuils réglementaires.

La commune de Noisiel est donc sujette à une forte problématique de bruit routier.

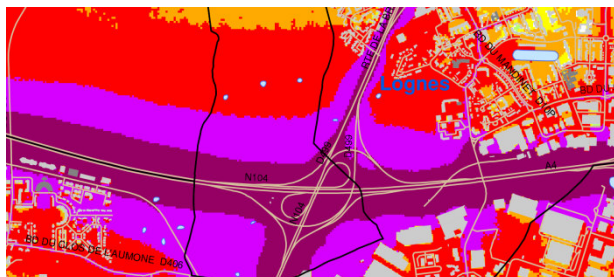
Niveaux sonores :

Inférieur à 50 dB(A)	De 60 dB(A) à 65 dB(A)
De 50 dB(A) à 55 dB(A)	De 65 dB(A) à 70 dB(A)
De 55 dB(A) à 60 dB(A)	De 70 dB(A) à 75 dB(A)
	Supérieure à 75 dB(A)

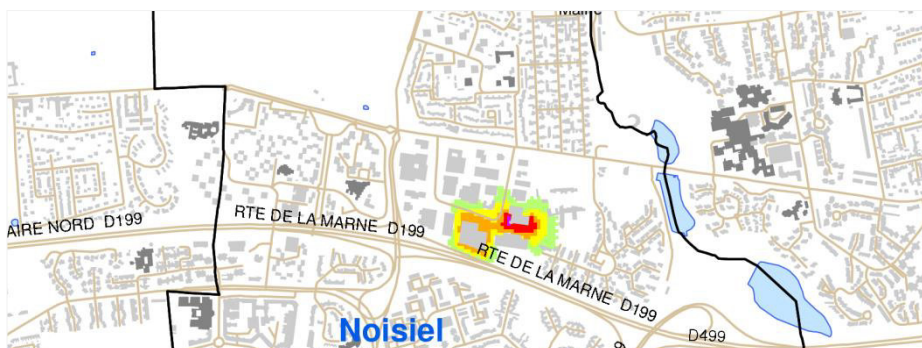


3. Les risques et nuisances

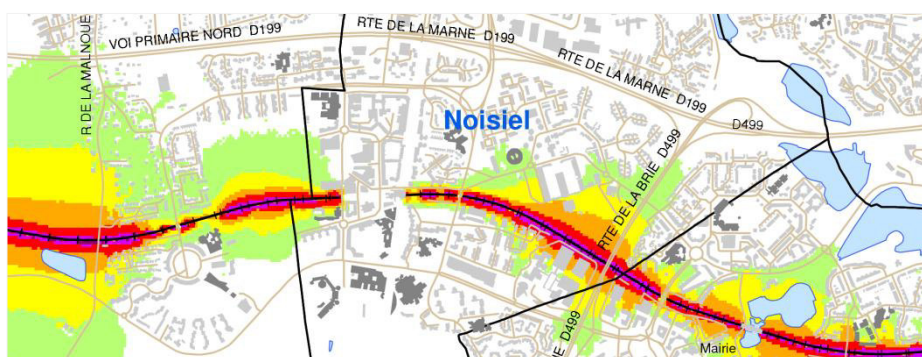
La carte ci-contre présente les niveaux sonores Lden (sur 24h) des autoroutes concédées, c'est-à-dire sur le territoire de Noisiel l'A4, à l'extrémité Sud du territoire. Les nuisances sonores importantes n'impactent pas les zones d'habitat car l'autoroute traverse le bois de la Grange.



Les cartes ci-dessous présentent les niveaux sonores Lden (sur 24h) des voies ferrées et des activités industrielles. Bien qu'importants aux abords immédiats de la voie ferrée, les niveaux de bruit n'impactent pas de secteurs d'habitation. De la même manière, les nuisances sonores liées à de l'activité industrielle sont causées par le site de la déchetterie et par une entreprise de réparation automobile, mais n'ont pas d'incidence sur les habitations alentours.



Carte du bruit industriel (situation 2007)



Carte du bruit ferroviaire (situation 2004-2007)

Niveaux sonores :	
Inférieur à 50 dB(A)	De 60 dB(A) à 65 dB(A)
De 50 dB(A) à 55 dB(A)	De 65 dB(A) à 70 dB(A)
De 55 dB(A) à 60 dB(A)	De 70 dB(A) à 75 dB(A)
	Supérieur à 75 dB(A)



3. Les risques et nuisances

La commune est concernée par la zone C de bruit du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, approuvé le 1^{er} juillet 1985. Le PEB est actuellement en cours de révision.

Il concerne la pointe sud du territoire. Dans la zone C, le PLU doit interdire la construction d'immeubles collectifs d'habitat groupé. Sur le territoire de Noisiel, le PEB concerne uniquement le bois de la Grange.

EXTRAIT DE LA CARTE DU PEB



Zone C du PEB

Source : PEB de Lognes Emerainville



3. Les risques et nuisances

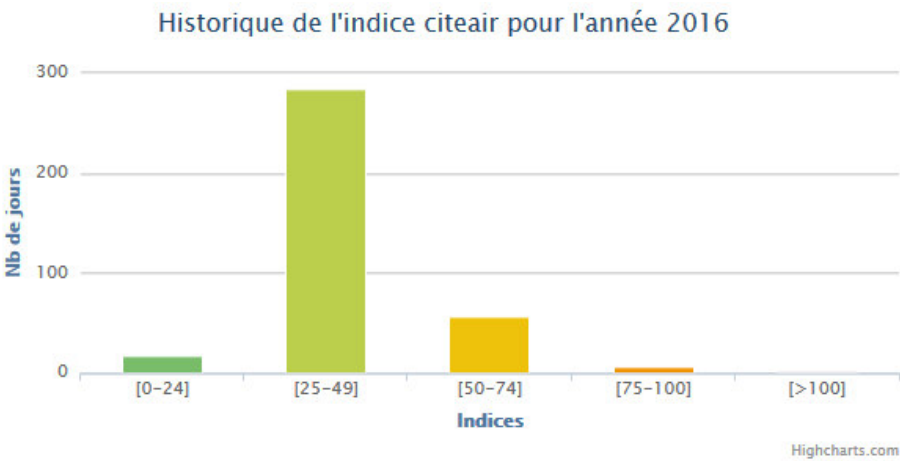
B. La qualité de l'air

La qualité de l'air est une question traitée dans un certain nombre de documents supra-communaux : le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE), le plan régional pour la qualité de l'air (PRQA) et le plan de protection de l'atmosphère (PPA).

La qualité de l'air se mesure depuis 2011 par l'indice CITEAIR, qui varie de 0 à plus de 100, selon 5 qualificatifs (de très faible à très élevé).



La qualité de l'air est globalement bonne à Noisiel (302 jours par an de pollution très faible à faible soit plus de 3/4 de l'année, pour 8 jours de pollution élevée à très élevée). Ces chiffres sont meilleurs qu'à l'échelle de l'ensemble du département (269 jours par an de pollution très faible à faible, pour 15 jours de pollution élevée à très élevée).



Indice Citeair	Nombre de jours	% du nombre de jours
[0-24]	17	4.64
[25-49]	285	77.87
[50-74]	56	15.3
[75-100]	6	1.64
[>100]	2	0.55

Source : www.airparif.asso.fr

Par ailleurs, la commune est identifiée comme zone sensible pour la qualité de l'air.



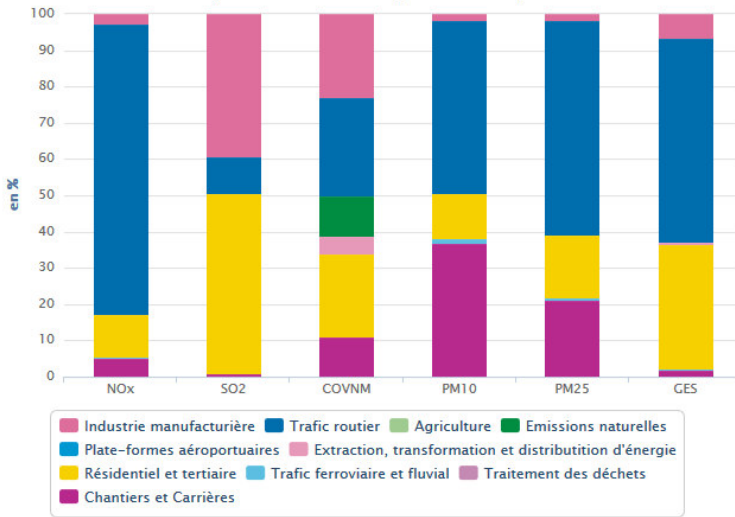
3. Les risques et nuisances

Ce graphique recense la part des secteurs d'activités dans l'émission de polluants :
Le trafic routier et le secteur résidentiel et tertiaire sont les principaux responsables des pollutions atmosphériques.
L'industrie manufacturière est responsable d'une partie des émissions de SO₂ et COVNM notamment.
Les chantiers et carrières sont responsables d'une partie des émissions de NO_x, COVNM, de PM₁₀ et de PM₂₅.

Bilan des émissions annuelles pour la commune de : Noisiel (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

Polluants :	NOx	SO2	COVNM	PM10	PM25	GES
Emissions totales :	168 t	2 t	100 t	24 t	16 t	58 kt

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Noisiel (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)



NO_x : oxydes d'azote,
SO₂ : dioxyde de soufre,
COVNM : composés organiques volatils non méthaniques,
PM₁₀ : particules dont le diamètre est inférieur à 10µm,
PM₂₅ : particules dont le diamètre est inférieur à 25µm,
GES : gaz à effet de serre.

Source : www.airparif.asso.fr



3. Les risques et nuisances

C. Les risques naturels

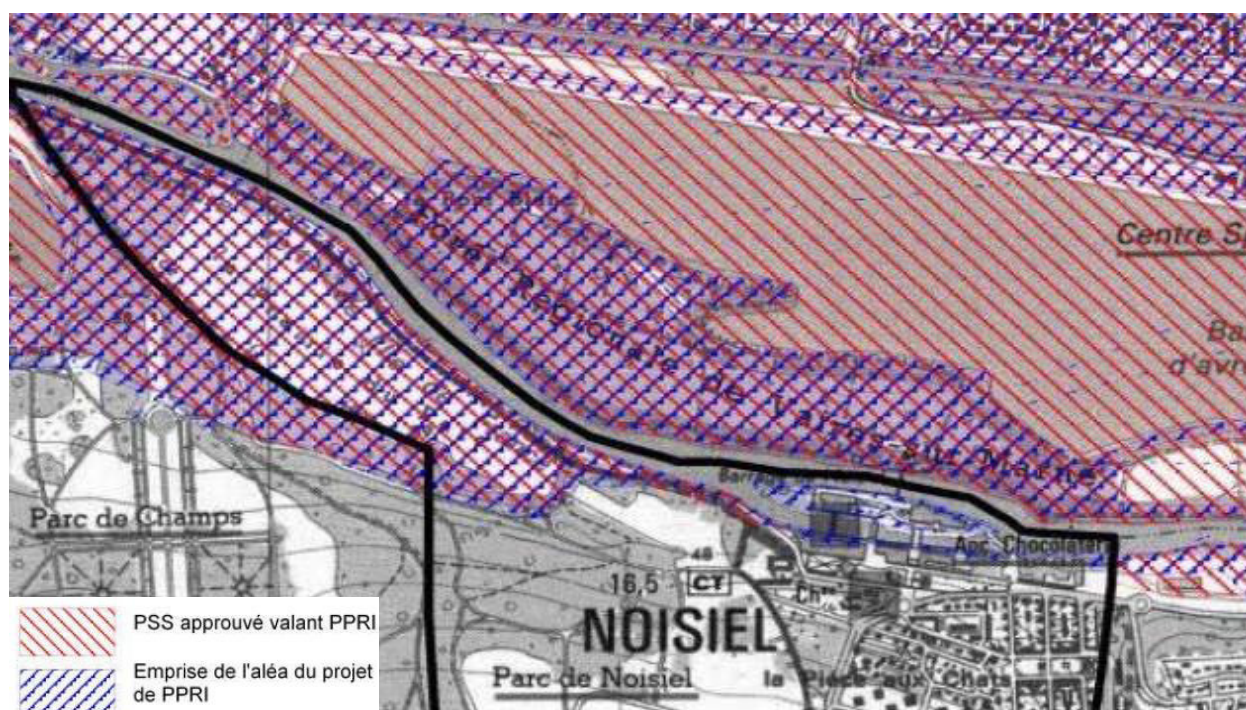
a) Le risque d'inondation

L'inondation par débordement

Le territoire communal est couvert par un Plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé le 13/07/1994. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995).

Par ailleurs, un projet de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) a été prescrit le 05/02/2007.

CARTE DU PSS



Source : DDT 77

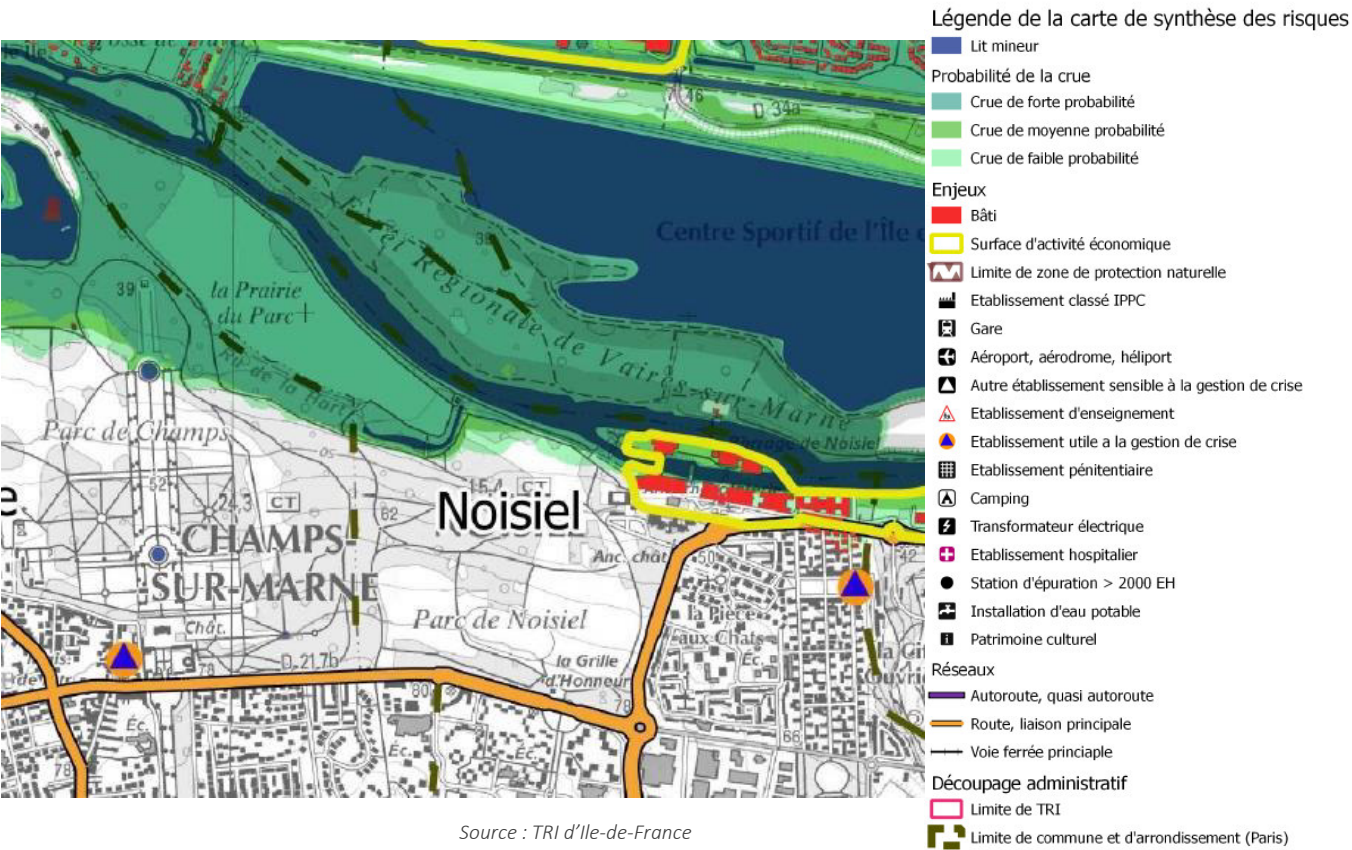


3. Les risques et nuisances

De plus, la commune est classée comme Territoire à Risque d’Inondation (TRI), avec un risque de crue liée à un débordement lent de cours d’eau. Ce TRI a été défini par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 27/11/2012.

La carte ci-après présente les zones concernées par le risque d’inondation défini dans le TRI.

CARTE DE LA SYNTHÈSE DES RISQUES DÉFINIS DANS LE TRI



Source : TRI d’Ile-de-France

Un tableau estimatif des personnes touchées par le risque selon trois scénariis montre que le nombre de personnes concernées reste très limité sur le territoire, du fait que la zone inondable se situe en bord de Marne, zone peu urbanisée.

TABEAU DE LA POPULATION ET DES EMPLOIS EN ZONE INONDABLE

Commune	Habitants permanents en 2010	Taux d'habitants saisonniers	Scénario fréquent			Scénario moyen			Scénario extrême		
			Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés	Habitants permanents impactés	Nbr. minimum d'emplois impactés	Nbr. maximum d'emplois impactés
Noisiel	15 660	2%	0	0	0	0	0	0	43	9	12

Source : TRI d’Ile-de-France





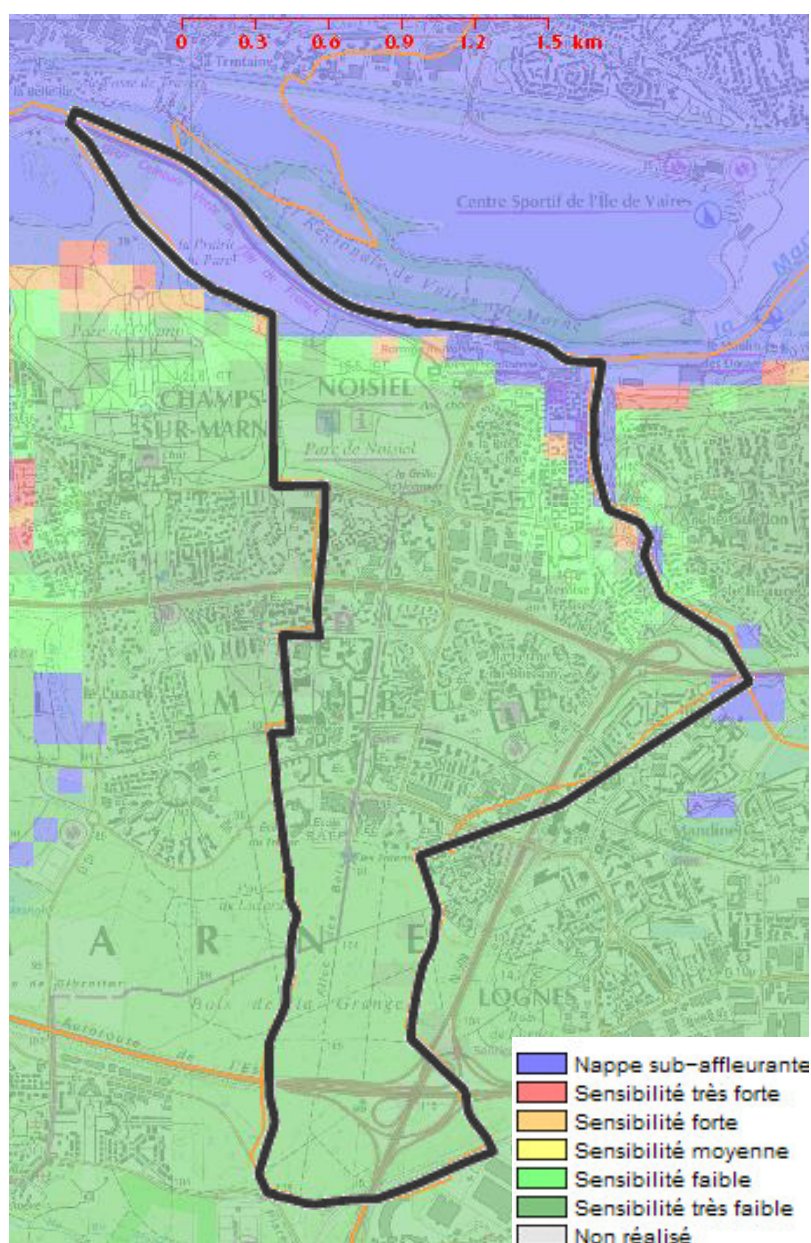
3. Les risques et nuisances

L'inondation par remontée de nappe

On appelle zone «sensible aux remontées de nappes» un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone Non Saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

La consultation du site du BRGM « Remontées de nappes » indique que la nappe est affleurante au nord du territoire. Cette zone comprend les bords de Marne et la base de loisirs ; il s'agit donc d'une zone peu urbanisée. Cependant, une autre petite zone aux abords de la Cité Menier est aussi sensible aux remontées de nappe.

CARTE DES RISQUES DE REMONTÉE DE NAPPES



Source : www.inondationsnappes.fr



3. Les risques et nuisances

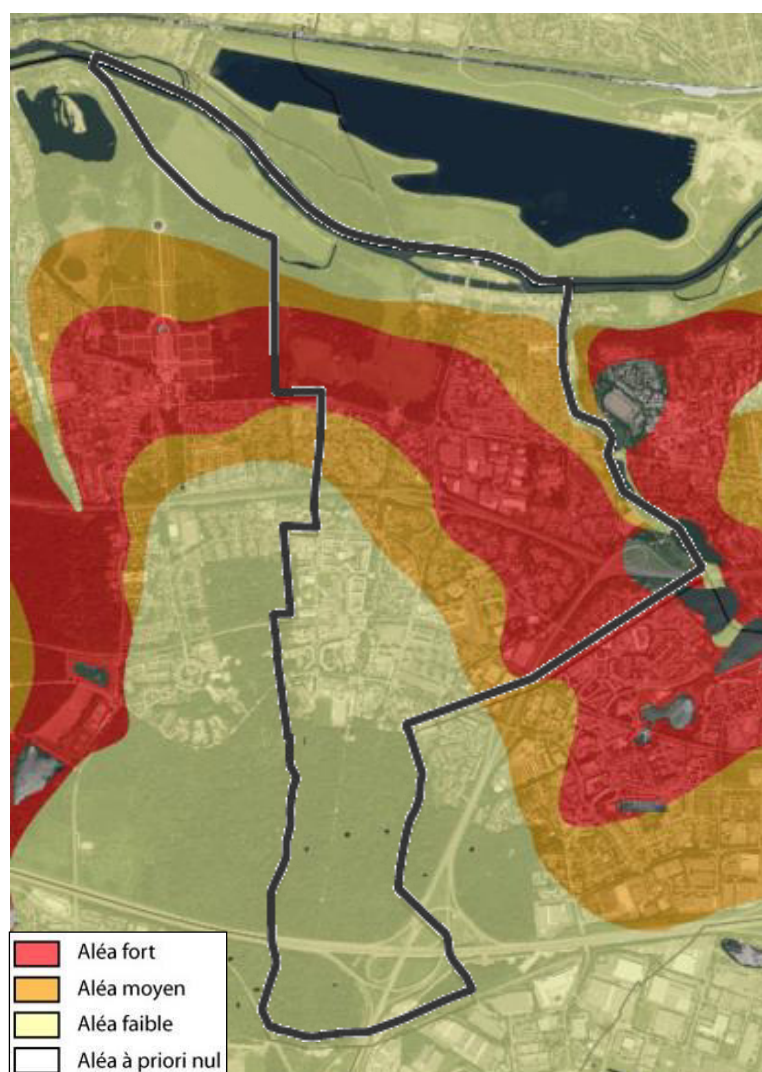
b) Le risque de mouvement de terrain

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM)

La zone de coteau au nord du territoire est classée en zone d'aléa fort ou moyen. La zone d'aléa fort concerne notamment le parc de Noisiel, la zone de la Mare Blanche, le quartier de la Remise aux Fraises et le nord du quartier de la Ferme du Buisson. La zone d'aléa moyen concerne la cité Menier, le quartier des Deux Parcs, une partie du Lizard et de la Ferme du Buisson. Le plateau quant à lui est inscrit en zone d'aléa faible.

CARTE DES ALÉAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : www.argiles.fr



3. Les risques et nuisances

Le risque de mouvement de terrain par tassements différentiels

Le territoire communal est concerné par un Plan de Prévention des Risques naturels « mouvement de terrain - tassements différentiels » prescrit le 11/07/2001.

Le risque lié aux anciennes carrières souterraines abandonnées et/ou aux cavités souterraines

La commune est soumise à des risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées/cavités souterraines présentant des risques naturels prévisibles pour les personnes. Il s'agit de deux abris anti-aérien place Émile Menier, dont un a été comblé.

La commune a connu à plusieurs reprises des événements naturels importants tels que des inondations ou des mouvements de terrains. Ces événements ont été reconnus en tant que catastrophe naturelle (tableau mis à jour le 18 août 2016).

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	08/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/05/1989	31/12/1990	04/12/1991	27/12/1991
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1991	31/12/1991	20/10/1992	05/11/1992
Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse	01/01/1992	31/12/1992	16/08/1993	03/09/1993
Inondations et coulées de boue	17/01/1995	31/01/1995	06/02/1995	08/02/1995
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/03/1995	31/12/1997	26/05/1998	11/06/1998
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/09/2009	31/12/2009	17/06/2011	22/06/2011
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols	01/04/2011	30/06/2011	06/11/2012	09/11/2012

Source : www.prim.net



3. Les risques et nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

a) Le risque de transport de matières dangereuses (TMD)

Noisiel est concernée par le risque lié au transport de matières dangereuses consécutif à un accident se produisant lors du transport. Les produits dangereux sont nombreux ; ils peuvent être inflammables, toxiques, explosifs, corrosifs ou radioactifs.

La commune est citée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés à la présence de canalisations de gaz.

b) Les risques technologiques et industriels

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Selon les données de la base nationale des installations classées, le territoire compte 2 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), soumises à autorisation.

Nom établissement	Code postal	Commune	Régime	Statut Seveso
APS AUTOLUBRIFICATION PRODUIT SYNTHESE	77186	NOISIEL	Autorisation	Non Seveso
Societe immobiliere de Noisiel - NESTLE	77186	NOISIEL	Autorisation	Non Seveso

Les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués)

La base de données BASOL qui nous renseigne sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif n'identifie aucun site sur le territoire communal.

Les sites industriels et activités de service, en activité ou non

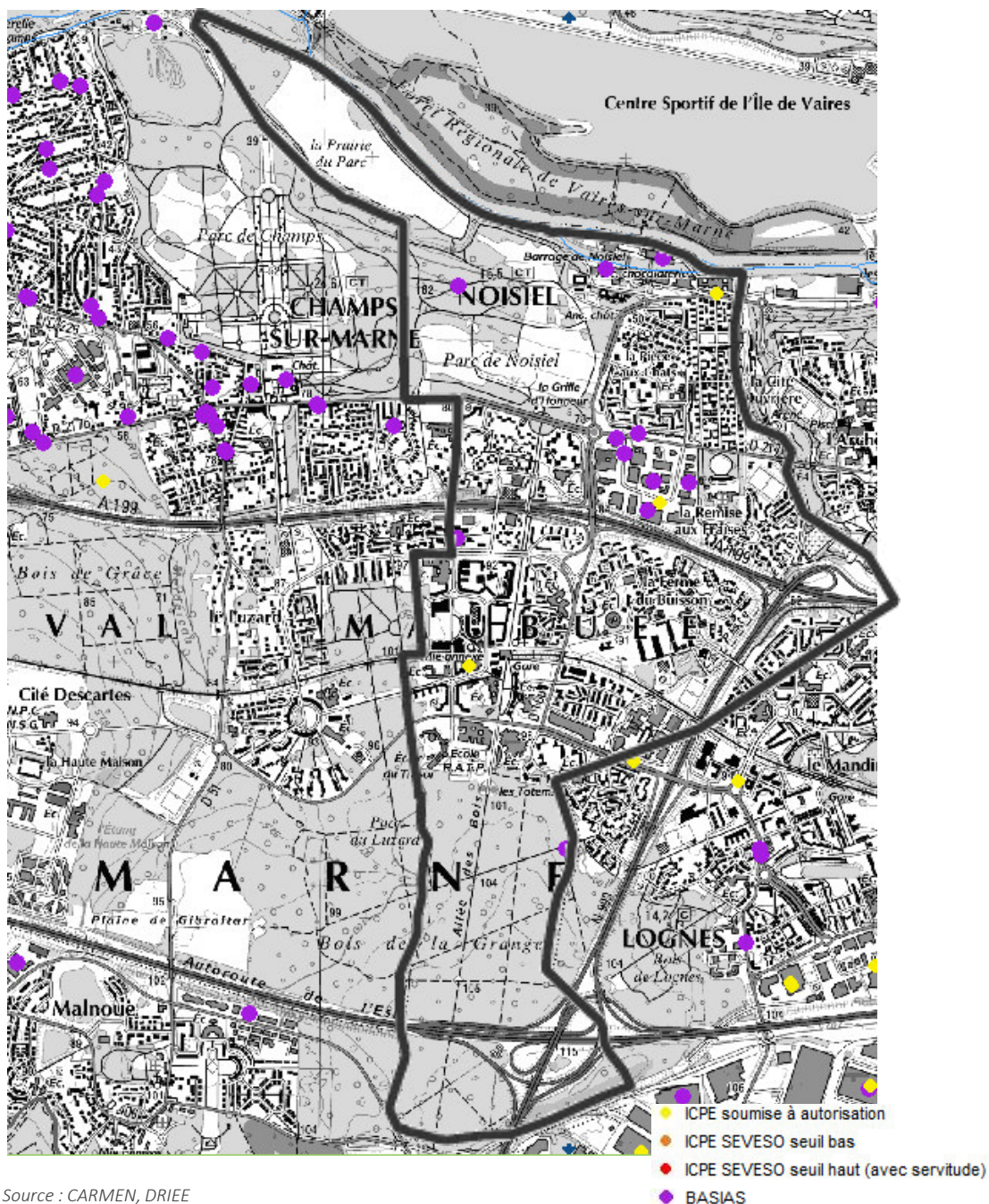
Les données présentes dans la banque de données nationale BASIAS constituant l'inventaire des sites industriels et activités de service, en activité ou non, ont été extraites pour la commune de Noisiel. Il est important de souligner que l'existence de site industriel dans BASIAS ne préjuge en rien d'une éventuelle pollution au droit de celle-ci mais laisse présager une activité potentiellement polluante. 15 sites sont recensés sur cette base de données. Il s'agit principalement d'ateliers de mécanique, stations-services, imprimeries...

Ces sites sont localisés pour la plus grande partie dans des zones d'activités ou de bureaux (cf. carte page suivante).



3. Les risques et nuisances

CARTE DES ICPE ET DES SITES BASIAS





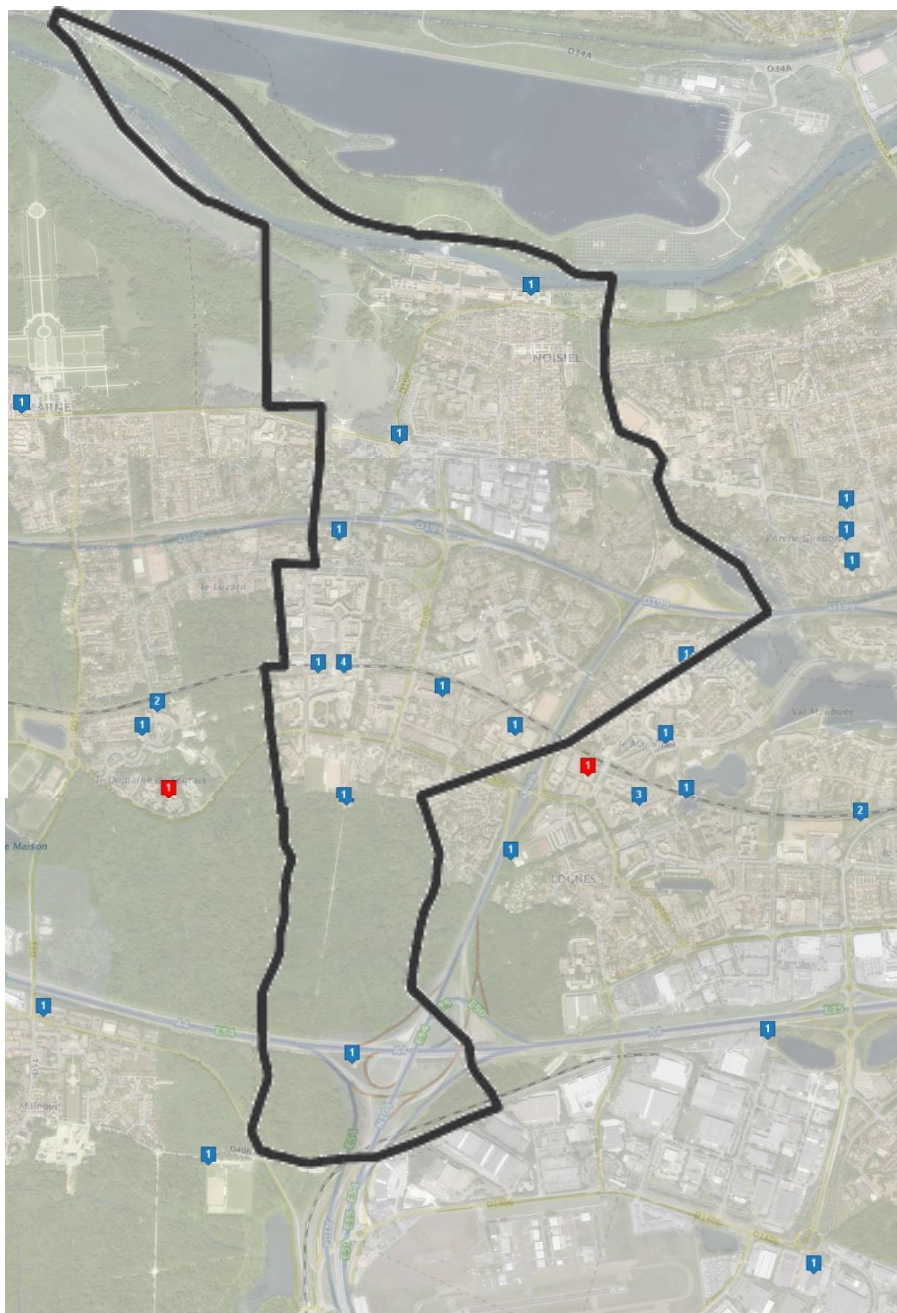
3. Les risques et nuisances

D. Les risques d'origine anthropique

Les ondes radio

La carte ci-dessous présente la localisation des différentes antennes radio et téléphoniques émettant des ondes électromagnétiques. Dans la commune de Noisiel, 12 antennes sont installées sur le territoire.

CARTE DES ANTENNES RADIO ET TÉLÉPHONIQUES



Source : www.cartoradio.fr



4. Les réseaux techniques urbains

A. L'eau potable

La commune de Noisiel a délégué la gestion de l'eau potable à la communauté d'agglomération de Marne-la-Vallée-Val Maubuée. Celle-ci a délégué l'approvisionnement en eau potable à Véolia.

L'eau potable provient de l'usine d'Annet-sur-Marne, qui a une capacité nominale de production de 130 000 m³/j et une capacité de stockage de 12 000 m³.

Le détail des volumes consommés (en m³) par activité sur l'année 2014 est présenté dans le tableau ci-dessous. Les appareils publics correspondent à des installations telles que les bornes d'arrosage des parcs et jardins publics par exemple.

La consommation d'eau a connu une baisse sensible depuis 2012, notamment dans les logements collectifs et les bâtiments communaux.

	2012	2013	2014
Logements individuels	614 218 m ³	625 526 m ³	635 914 m ³
Logements collectifs	58 814 m ³	57 266 m ³	47 832 m ³
Industriels	46 787 m ³	43 970 m ³	46 191 m ³
Bâtiments communaux et appareils publics	33 195 m ³	26 108 m ³	22 706 m ³
TOTAL	753 014 m ³	752 870 m ³	752 643 m ³

La qualité de l'eau

L'eau distribuée en 2015 est restée conforme aux valeurs limites réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physico-chimiques analysés.

Les capacités des réseaux sont suffisantes pour accueillir une population nouvelle.



4. Les réseaux techniques urbains

B. L'assainissement

La commune de Noisiel a délégué la gestion de l'assainissement à la communauté d'agglomération de Marne-la-Vallée/Val Maubuée. Celle-ci a délégué l'assainissement à Véolia.

Sur la commune de Noisiel, on compte 2 091 abonnements à l'assainissement en 2014.

Les différents éléments de réseau sur le territoire communal sont les suivants :

- 1 poste de refoulement
- Linéaire de canalisation gravitaire : 60709,89 ml (dont 32 164,71 ml pour les eaux pluviales et 28 545,18 ml pour les eaux usées)

2 points noirs sont identifiés sur le territoire communal. Par ailleurs, il existe encore quelques non conformités de branchement.

Les eaux usées collectées sont rejetées vers la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes du SIAM (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée).

L'usine de Saint-Thibault-des-Vignes est une station d'épuration de haute performance, aux normes européennes et dont la qualité des eaux rejetées est conditionnée par le classement en "zone sensible". Le classement en zone sensible du tronçon de Marne dans lequel se rejettent les eaux épurées est destiné à protéger la production d'eau potable à l'aval, à Neuilly-sur-Marne et implique donc un niveau de traitement élevé et constant.

Du réseau d'assainissement au rejet au milieu naturel, les sept étapes de la dépollution des eaux usées dans la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes :



1. Dégrillage
2. Dessablage-déshuilage
3. Décantation
4. Epuration biologique
5. Rejet au milieu naturel
6. Désodorisation
7. Déshydratation des boues

La station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes reçoit les eaux usées de 30 communes soit 210 000 habitants et 15 000 entreprises ou industries. Actuellement, 38 500 m3 d'eau sont épurés par jour mais la station d'épuration a été conçue pour en absorber plus, anticipant sur le développement démographique et économique de la région.



4. Les réseaux techniques urbains

C. La gestion des déchets

De nombreux plans régionaux en vigueur constituent le cadre réglementaire de planification en matière de déchets : le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA), le Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France (PREDIF), le Plan Régional d'Élimination des Déchets Dangereux (PREDD), le Plan Régional d'Élimination des Déchets d'Activités de Soins (PREDas), et le Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers (PREDEC).

Toutes les collectes sont assurées par le Syndicat Mixte d'Enlèvement et de Traitement des Résidus Ménagers (SIETREM).

La collecte des déchets

La collecte en porte à porte est gérée de la manière suivante :

Déchets	Fréquence de collecte
Ordures ménagères	2 fois par semaine
Emballages ménagers / papiers/journaux - magazines	1 fois par semaine
Verre	1 fois par semaine
Encombrants ménagers	1 fois par mois
Déchets végétaux	1 fois par semaine

Des conteneurs sont également répartis dans la ville pour l'apport volontaire du verre, des cartons, des journaux et du papier :

Verre

- Luzard : cours des Roches (face au collège du Luzard).
- Deux-Parcs : cours des Deux-Parcs (devant le centre commercial).
- Cité-Menier : Place Henri-Barbusse (à côté de la mairie).
- Pièce-aux-Chats : avenue de la République (devant le centre commercial).

Papier

- Déchetterie : 12-14, rue de la Mare-Blanche - 77186 Noisiel.

Par ailleurs, les habitants ont accès à la déchetterie installée sur le territoire communal, dans la ZI de la Mare Blanche.

On observe en 2015 une baisse globale des déchets collectés.



4. Les réseaux techniques urbains

Le traitement des déchets

Plusieurs modes de traitement sont possibles selon le type de déchets :

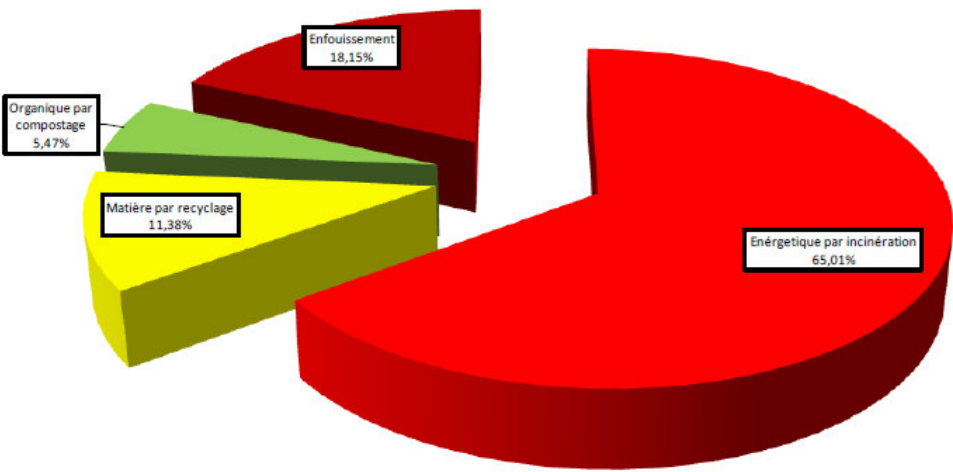
- Unité de valorisation énergétique (installé à Saint-Thibault-des-Vignes)
- Centre de tri et de valorisation vers les filières de recyclage (installé à Chelles)
- Compostage

Liste et mode d'exploitation des installations où sont traités les déchets du SIETREM

Installations où sont traités les déchets gérés par le SIETREM	Maîtrise d'ouvrage	Exploitant	Valorisation réalisée
Usine d'incinération des déchets non dangereux	SIETREM	SUEZ ENVIRONNEMENT	Electricité
Centre de tri collecte sélective	GENERIS	GENERIS	Recyclage matière
Installation de stockage de déchets	REP	REP	-
Traitement organique par compostage	Compost Val d'Europe	Compost Val d'Europe	Recyclage matière

La majorité des déchets collectés sont traités par incinération dans l'unité de valorisation énergétique.

Mode de traitement des déchets collectés



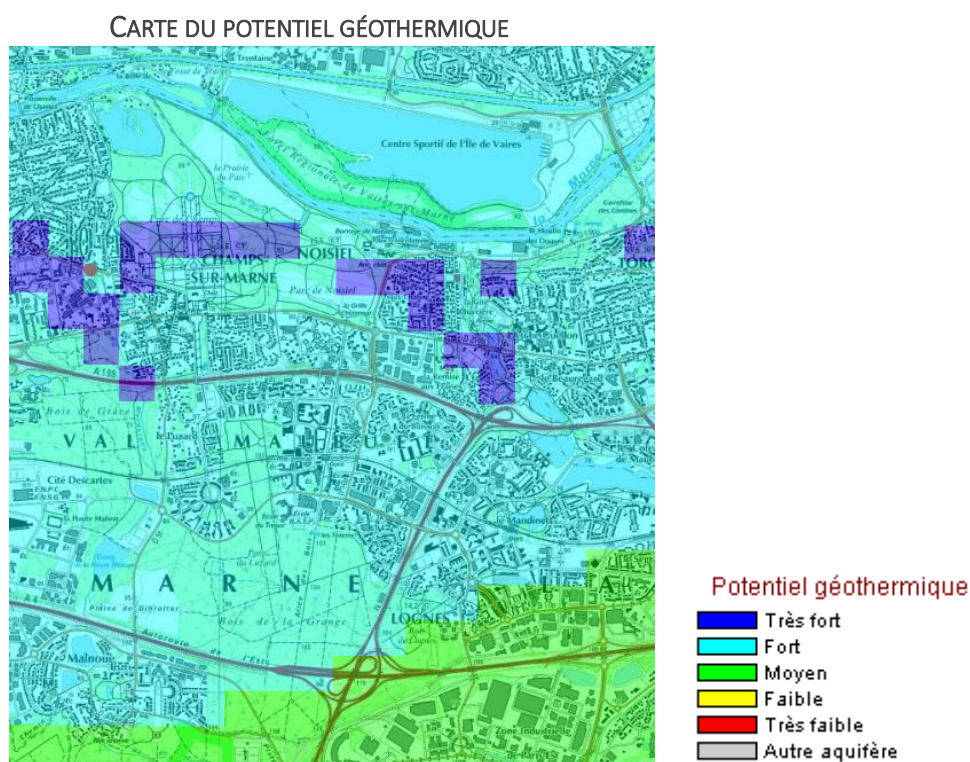


4. Les réseaux techniques urbains

D. Le réseau de chaleur

Le BRGM, l'ADEME, la région Île-de-France et EDF ont développé un système d'information géographique d'aide à la décision, qui indique si, en un endroit donné, l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Le SIG ne montre que la productivité des nappes superficielles, sans prendre en compte les nappes profondes.

Sur le territoire de Noisiel, le potentiel relevé est fort à très fort au nord du territoire et moyen sur la pointe Sud du territoire.



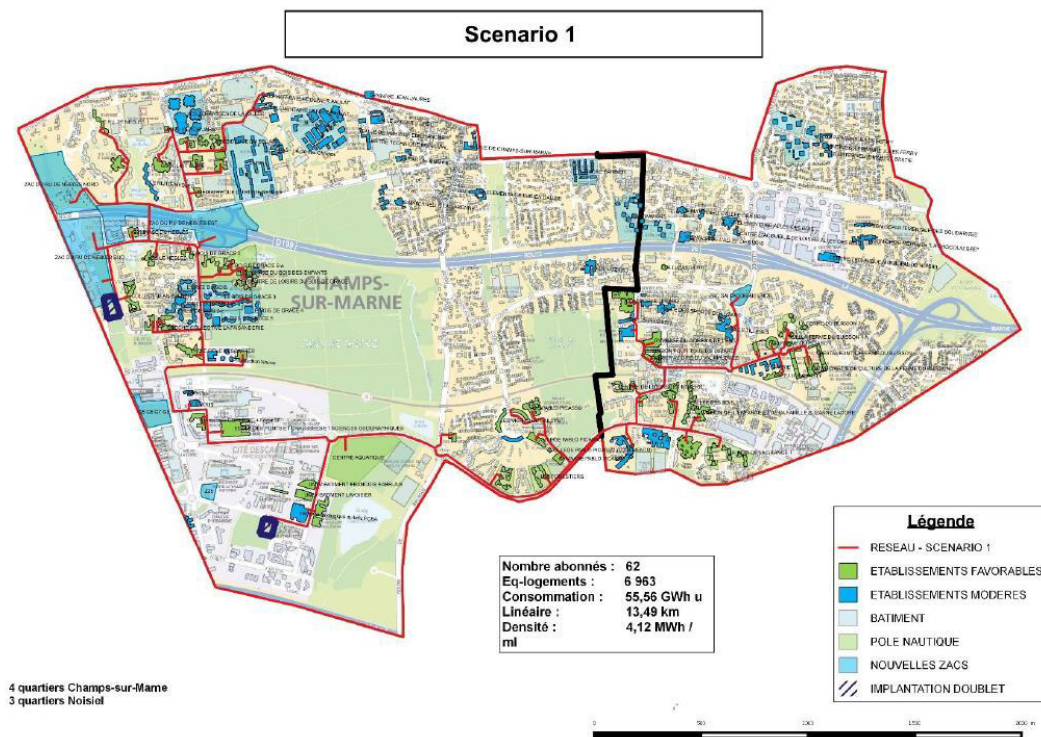
Source : www.geothermie-perspectives.fr

Dans la continuité de cette analyse, une étude de faisabilité a été lancée sur le déploiement d'une géothermie profonde et du réseau de chaleur associé sur le territoire des communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel.

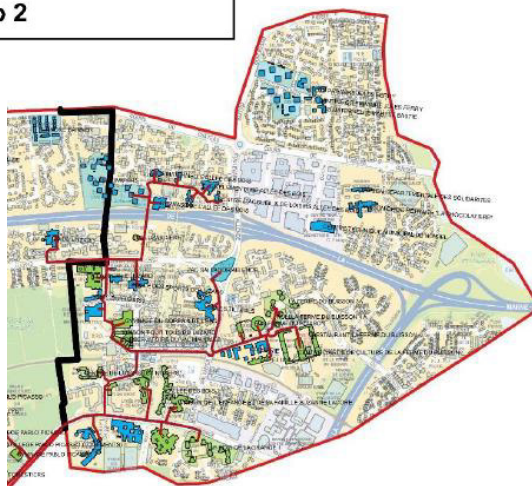
Plusieurs scénarios de développement du réseau ont été proposés. Le réseau permettrait de desservir les quartiers sud de Noisiel. Le scénario le plus favorable permettrait de desservir également le quartier des Deux Parcs (cf. cartes page suivante).



4. Les réseaux techniques urbains



Scenario 2



Source : Etude de faisabilité du déploiement d'une géothermie profonde et du réseau de chaleur associé sur le territoire des communes de Champs-sur-Marne et de Noisiel, 2015



5. Le développement durable et les énergies renouvelables

A. Les documents supra-communaux

Les documents régionaux en vigueur dans ce domaine sont les suivants : le schéma régional climat air énergie et le schéma régional de l'éolien, tous deux adoptés le 14 décembre 2012 par le Conseil Régional. Ces documents imposent de nouvelles mesures et orientations en matière de développement des énergies renouvelables, de la qualité de l'air et de la prise en compte du climat.

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. A ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. A ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifient ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacement et les transports en commun dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Il constitue un volet annexé au SRCAE. Le SRE francilien établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens. Elles ont été définies en tenant compte à la fois du "gisement" de vent et des enjeux environnementaux, paysagers ou patrimoniaux dont la région Île-de-France est riche. Leur identification a donné lieu à une concertation dans chacun des territoires de grande couronne, présentant un potentiel éolien. Il revient désormais aux collectivités locales, aux porteurs de projets et à l'ensemble des parties prenantes de se saisir de l'opportunité, pour un plus grand développement des énergies renouvelables dans la région



5. Le développement durable et les énergies renouvelables

B. Les potentiels sur le territoire

a) La géothermie

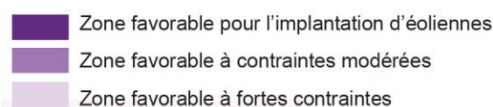
Cf. pages précédentes concernant le réseau de chaleur.

b) Le potentiel solaire

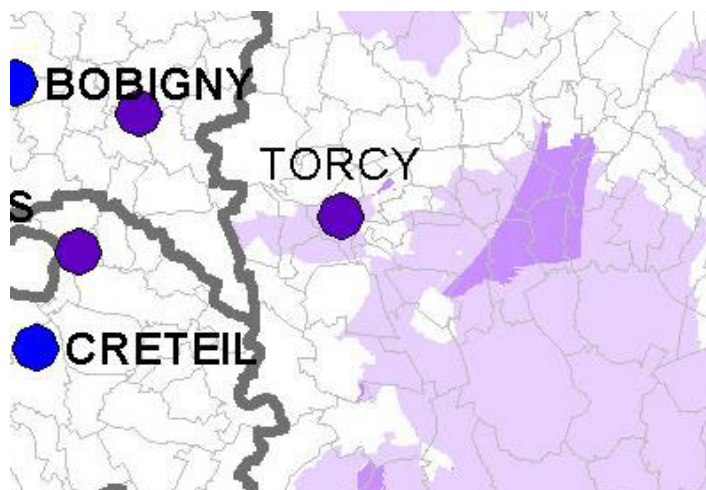
L'ensoleillement est plus faible que la moyenne française. Néanmoins, l'ensoleillement de la Seine-et-Marne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, ou pour les panneaux photovoltaïques. Les secteurs urbanisés, sont tous suffisamment exposés au sud pour envisager des possibilités de développement de l'énergie solaire, ce qui est déjà le cas pour certains logements. Il convient, lors des études de faisabilité, d'analyser l'orientation et l'adaptabilité environnementale des projets (conception bioclimatique). Néanmoins, la production d'énergie solaire reste limitée pour subvenir aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

c) Le potentiel éolien

Selon le schéma régional de l'éolien réalisé en juillet 2012, Noisiel est une commune dont une partie du territoire est favorable au développement de l'éolien, mais avec des contraintes fortes. Cependant, au vu de la forte urbanisation du territoire, il paraît difficile de développer du grand éolien sur le territoire.



CARTE DU POTENTIEL POUR LE DÉVELOPPEMENT DU GRAND ÉOLIEN



Source : SRE

LES ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX

Les enseignements et enjeux

A la suite de l'analyse technique du territoire communal, enrichie par des ateliers thématiques avec les acteurs du territoire et les contributions des habitants lors de la concertation, un certain nombre d'enseignements se dégagent du diagnostic.

L'attractivité :

Des atouts qui font de Noisiel une ville attractive :

- ✓ La qualité de la desserte par les transports en commun et notamment la présence du RER A
- ✓ La forte présence des espaces verts et du végétal
- ✓ La présence du centre culturel majeur qu'est la Ferme du Buisson
- ✓ La présence également de la Cité Menier qui offre à la ville son label « Ville d'Art et d'Histoire »
- ✓ Une offre en équipements riche et diversifiée
- ✓ Attachement des habitants à leur quartier et à leur commune

Mais certains secteurs agissent comme des repoussoirs :

- ✗ La qualité des espaces publics, la dégradation de certains bâtiments et l'offre commerciale du quartier Lizard/Gare
- ✗ Le trafic de drogue visible dans deux quartiers

Le logement :

L'occupation du parc :

- ✓ Une réelle mixité générationnelle
- ✓ Peu de vacance liée surtout à une faible rotation des locataires
- ✗ Une tendance à la paupérisation des locataires
- ✗ Une suroccupation de certains logements
- ✗ Manque d'une offre de petits logements
- ✗ Manque d'une offre médicalisée pour les personnes âgées
- ✗ Parcours résidentiel incomplet par manque d'offre d'accession sociale à la propriété

Les équipements :

- ✓ Une bonne offre d'équipements, notamment scolaires
- ✓ Des équipements sportifs qui correspondent bien aux besoins mais pourraient être complétés (terrain synthétique)
- ✓ Une offre culturelle importante mais un auditorium sous fréquenté

Les enseignements et enjeux

Les équipements :

- ✗ Des besoins non satisfaits pour la petite enfance, comme un relais d'assistantes maternelles
- ✗ Certains équipements (sportifs notamment) sont perçus comme vétustes
- ✗ Mairie excentrée, mairie annexe offrant trop peu de services

Les mobilités :

- ✓ Une ville jugée bien desservie par la route sauf vers le Sud de l'A4 (Roissy/Pontault)
- ✓ La gare de Noisiel n'est pas fréquentée que par des Noisiéliens, mais elle est jugée facilement accessible
- ✓ Le réseau de bus répond aux besoins tant en termes de desserte, qu'en termes de fréquence, pour les résidents et pour les actifs du territoire et répond aux besoins spécifiques (horaires décalés, étudiants)
- ✓ Les modes actifs sont bien présents et empruntés (pistes cyclables, sentes en cœur d'îlot, chemin sur espaces verts, itinéraires et chemins de randonnés...)
- ✗ Manque de stationnement pour les équipements publics
- ✗ Manque de stationnement résidentiel
- ✗ Les routes coupent le paysage urbain
- ✗ Peu de mélange piétons/voiture
- ✗ Des infrastructures de transport génératrices de nuisances sonores importantes et impactant par conséquent la qualité de l'air.

Le patrimoine :

- ✓ Patrimoine industriel, contemporain et naturel qui fait partie du label « Ville d'Art et d'Histoire »
- ✓ La Cité Menier : préserver l'esprit du lieu tout en permettant les besoins d'évolutions. Il y a derrière cela un véritable travail de sensibilisation à mener.
- ✗ Aujourd'hui, aucun élément n'est identifié comme label XXème siècle sur le territoire.

Les enseignements et enjeux

Le commerce :

- ✓ Une revitalisation commerciale prévue sur le Lizard (création de nouveaux locaux commerciaux, d'une halle de marché...)
- ✓ Bonne tenue du commerce de proximité sur le quartier Menier

- ✗ Plus d'association de commerçants qui permettrait d'organiser des événements et d'avoir un interlocuteur pour la mairie
- ✗ Dégradation sociale du quartier du Lizard qui pèse sur l'offre commerciale et l'attractivité du secteur pour les commerçants
- ✗ Manque de commerces spécifiques pour les étudiants (cafés, laveries...)
- ✗ Il manque au Lizard des actifs (aggravation du phénomène à venir avec le départ de la CASDEN) qui permettraient de faire fonctionner les commerces en journée
- ✗ Forte concurrence des grandes surfaces sur le territoire et aux alentours pour le commerce de proximité
- ✗ Constat d'une baisse de l'offre médicale

Les activités économiques :

- ✓ Forte demande de locaux pour création de micro-entreprise
- = Territoire attractif pour les entreprises, mais entrée de Ville (gare et alentours) identifiée comme répulsive
- = Mare Blanche identifiée comme zone d'activité essentielle mais vieillissante
- ✗ Territoire coupé de la future gare du Grand Paris de Noisy-Champs

Glossaire

ADEME : Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
AEV : Agence des Espaces Verts
BRGM : Bureau de Recherches Géologiques et Minières
CBNBP : Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien
CSP : Catégories Socioprofessionnelles
DCE : Directive Cadre sur l'Eau
DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie
HAP : Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques
IAU : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme
ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
INPN : Institut National du Bassin Parisien
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
OPH : Offices Publics de l'Habitat
PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France
PLD : Plan Local de Déplacements
PLH : Plan Local de l'habitat
PMI : Protection Maternelle Infantile
PEB : Plan d'Exposition au Bruit
PPBE : Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement
PPRI : Plan de Prévention des Risques d'inondation
PREDAS : Plan Régional d'Elimination des Déchets d'Activités de Soins
PREDD : Plan Régional d'Elimination des Déchets Dangereux
PREDEC : Plan Régional de Prévention et de gestion des Déchets de Chantiers
PREDIF : Plan Régional de Réduction des Déchets en Ile-de-France
PREDMA : Plan Régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés
PRIF : Périmètre Régional d'Intervention Foncière
PSS : Plan des Surfaces Submersibles
SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SCOP : Schéma de Cohérence et d'Orientation Paysagère
SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
SDC : Schéma Départemental des Carrières
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SIAM : Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Marne-la-Vallée
SIG : Système d'Information Géographique
SRCAE : Schéma Régional Climat Air Energie
SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRE : Schéma Régional Eolien
STIF : Syndicat des Transports d'Île-de-France
TMD : Transport de Matières Dangereuses
TRI : Territoire à Risque d'Inondation
VPN : Voie Primaire Nord
VPO : Voie Primaire Ouest
ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique



Plan Local d'Urbanisme

2.2 Justifications et impacts sur l'environnement

Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 8 février 2019

Sommaire

Introduction	6
Explication des choix retenus pour établir le PLU	8
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	8
2. La prise en compte des documents supra-communaux	20
A. Le SDRIF	20
B. Le Plan Local de l'Habitat du Val Maubuée	25
C. Le SRCE	26
D. Le PDUIF	28
E. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	31
F. Le SAGE Marne Confluence	32
G. Le Schéma de cohérence et d'orientation paysagère du Val Maubuée (SCOP)	33
H. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la Région-Île-de-France.....	35
I. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)	36
3. La prise en compte des servitudes, risques et nuisances	39
A. Les zones humides	39
B. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)	41
C. Les sites classés et inscrits	43
D. Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF)	44
E. Les nuisances sonores.....	45
F. Le Plan des surfaces submersibles	46
G. Le Plan d'Exposition au Bruit.....	46
H. Les aléas de retrait gonflement des argiles	48

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	49
1. L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée	49
2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain	51
Justification des OAP	53
1. OAP Lizard-Gare et Nœud routier	54
2. OAP des Deux Parcs.....	56
3. OAP Cité Menier.....	58
4. OAP Trame verte et bleue.....	59
5. OAP chocolaterie.....	60
6. Terrain Malvoisine	61
Justification de la délimitation des zones et du règlement	62
1. Motifs de la délimitation des zones.....	62
2. Justification de la délimitation des zones et du règlement	66
A. La zone UHm	66
B. La zone UB.....	70
C. La zone UH	74
D. La zone UA.....	77
E. La zone UE	81
F. La zone UP.....	84
G. La zone AU1.....	89
H. La zone AU.....	93
I. La zone N	95
3. Autres dispositifs du règlement	97

A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures	97
B. Stationnement	98
C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques	101
Les autres dispositions	102
1. Les emplacements réservés	102
2. Les linéaires actifs	103
3. Les espaces boisés classés (EBC).....	104
4. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger	105
Impacts du PLU sur l'environnement.....	108
1. Analyse du PADD.....	110
2. Analyse des OAP	114
3. Analyse du dispositif réglementaire	117
Les indicateurs de suivi	120

Introduction

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant l'élaboration du PLU

L'élaboration du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 18 mai 2015, le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Le projet de territoire, soit le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, s'est tout d'abord construit autour de 6 grandes thématiques :

Habitat : Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens

- Un rythme de construction raisonné
- Une production de logements qui répond aux besoins des Noisiéliens et qui renforce la mixité sociale
- De nouveaux logements qui participent à la qualification du paysage urbain

Activités économiques et commerces : Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes.

- Le maintien de l'emploi sur le territoire
- Le renforcement de l'attractivité économique
- La préservation et la valorisation du commerce de proximité

Environnement et cadre de vie : Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Luzard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville et chaîne des étangs

- Une ville d'art et d'histoire à faire vivre
- Une « ville parc » verte à préserver et à mettre en lien avec les autres espaces naturels de l'agglomération

Équipements : Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers

- Un niveau de services qui doit prendre en compte l'évolution des besoins

Déplacements – mobilités : Permettre et encourager le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire.

- Soutien à l'amélioration de l'offre en transport en commun
- Développement des mobilités actives
- Amélioration de l'offre de stationnement et prise en compte des nouveaux modes de déplacements

Aménagement – urbanisme : Mettre en œuvre les grands projets du territoire

- La gare RER – Le Lizard : l'entrée de ville et le cœur de ville
- Les Deux Parcs et la Ferme du Buisson
- La VPN/VPO et ses abords

Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	Habitat Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens
En 2014, les chiffres officiels de l'INSEE donnent un parc de logements total de 5 935 unités dont 5 652 logements en résidences principales. Depuis 2008 jusqu'à 2014, 315 nouveaux logements ont été construits soit 5,31 % du parc de logements. Les données de la commune sur les permis de construire de 2009 à 2016 permettent de faire des estimations, bien entendu avec une marge d'erreur, jusqu'à l'année 2022. La construction a été davantage soutenue entre 2014 et 2016, avec la construction de 236 logements soit environ 75% des constructions totales qui ont eu lieu entre 2008 et 2014. Ce rythme à partir de 2016, devrait atteindre une construction annuelle de 184 logements soit plus de 3 fois le rythme annuel sur la période 2008-2014.	Un rythme de construction raisonné Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Île-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production d'une centaine de logements par an.
Le parc de logements de Noisiel se compose d'une part importante de logements de tailles intermédiaires. En effet, environ 6 logements sur 10 sont des logements composés de 3 ou 4 pièces (60,2%). Les petits logements (1 ou 2 pièce(s)) représentent près de 16,8% du parc total. Enfin, les grands logements (5 pièces et plus) représentent quasiment 1 logement sur 4 soit 23% des logements. La répartition entre propriétaires et locataires est relativement équilibrée à Noisiel. La commune compte en effet 47,9% de propriétaires et 50,5% de locataires. Parmi les résidences principales occupées par des locataires, la majorité concerne le parc social. En effet, légèrement plus de 2 logements sur 3 (69,2%) sont occupés par des locataires de logements appartenant au parc social.	Une production de logements qui répond aux besoins des Noisiéliens et qui renforce la mixité sociale • Orienter la production de logements vers de l'accession, notamment dans les quartiers qui comportent déjà une part importante de logements locatifs sociaux. • D'une manière générale, la production de logements sociaux sera mesurée et orientée vers du PLS et du logement spécifique, notamment le logement étudiant. • Favoriser le développement de T2 et T3 dans les nouveaux programmes. • Favoriser la rénovation des bâtiments existants et des logements anciens, notamment en termes d'efficacité énergétique.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
A Noisiel, le nombre de logements sociaux au 1^{er} janvier 2016 est de 2 551 soit 43,6% du parc de logement total (préfecture de Seine et Marne). 5 640 noisiéliens habitent dans des logements sociaux (environ 37% de la population totale) soit plus d'un noisiélien sur 3. Certains logements réalisés dans les années 70 et 80 sont aujourd'hui vieillissants et certaines résidences présentent de réels problèmes de dégradation. D'ores et déjà, plusieurs opérations de réhabilitation ont été engagées par la municipalité et les bailleurs locatifs pour faire face à ce constat.	
En 2017, plusieurs projets, de plus ou moins grande envergure, ont été lancés ou sont à l'étude. Il existe 11 nouveaux projets et le diagnostic foncier qui a été réalisé donne des perspectives quant à leur réalisation. Les projets suffisamment avancés vont permettre la réalisation d'un total de 417 logements à court et moyen termes : L'opération immobilière des Deux Parcs, La requalification place du marché, etc. D'autres projets sont en cours de réflexion à plus long terme. Certains espaces constituent des réserves foncières pour les générations futures : Le parking de la gare, Le nœud routier, le site de l'école Allée des Bois.	De nouveaux logements qui participent à la qualification du paysage urbain • Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Lizard, les Deux Parcs...) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (abords de la VPN et de la VPO,...). • Veiller à la préservation de l'équilibre des quartiers d'habitat individuels constitués déjà denses (Remise aux Fraises, Pièce aux Chats, Ferme du Buisson, Buisson Saint-Antoine, Cité Menier...). • Permettre l'évolution des logements existants afin de répondre aux besoins des habitants (pièce en plus, extension, véranda...).

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	Activités économiques et commerces Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes.
Au total, Noisiel compte 8 550 emplois au sein de son périmètre communal en 2014 (donnée INSEE). Les actifs résidant dans la commune sont au nombre de 6 722 soit près de 58% de la population totale. Il est recensé 419 emplois de moins en 2014 par rapport à 2008, soit une baisse de 5,3%. Parallèlement, le nombre d'actifs résidant au sein de la commune et ayant un emploi a varié de -3,7 % passant de 6 983 à 6 722.	Le maintien de l'emploi sur le territoire • Veiller à la préservation de la zone d'activités de la Mare Blanche et renforcer son attractivité. • Maintenir les activités économiques sur le secteur sud, le long de l'avenue Pierre Mendès France. • Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier en cohérence avec le tissu économique communal et communautaire tout en tirant parti du caractère exceptionnel du site dont le patrimoine architectural et naturel remarquable • Pérenniser les activités artisanales, industrielles et de services existantes • Accompagner le renouvellement et la mise à niveau de l'offre de bureau pour lutter contre la vacance • Ancrer le maintien des grandes entreprises et administrations sur le territoire (Banque de France, Chambre régionale de comptes, EPAMarne...). • Ancrer le maintien des grandes entreprises et administrations sur le territoire (Banque de France, Chambre régionale de comptes, EPAMarne...).
Parmi les plus gros employeurs à Noisiel, on en recense 3 principaux : La société Nestlé France, spécialisée dans l'agroalimentaire. Son effectif est de plus de 1 600 salariés. Nestlé a formulé son intention de délocaliser son activité dans une autre commune. Le centre administratif de la Banque de France implanté dans la commune depuis 1985 qui emploie actuellement plus de 500 salariés. La CASDEN, banque coopérative de l'Éducation nationale qui emploie 380 salariés à Noisiel a formulé son intention de délocaliser son activité dans une autre commune. À court terme, ce sera plus de 3 380 emplois en moins sur le territoire s'ils ne sont pas remplacés.	Le renforcement de l'attractivité économique • Assurer la place de Noisiel dans le plan de développement économique à l'échelle de l'agglomération. • Assurer le renouvellement et la mise à niveau de l'offre de bureaux pour lutter contre la vacance. • Améliorer l'entrée de ville de la gare RER et développer une offre nouvelle de locaux d'activités. • Diversifier l'offre notamment par le développement de « Tiers Lieux » et de sites dédiés aux espaces partagés de travail.
La répartition de l'offre commerciale sur le territoire communal montre un déséquilibre au niveau de la diversité des commerces et de répartition sur le	La préservation et la valorisation du commerce de proximité • Renforcer les trois principales polarités commerciales du territoire : le

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
territoire avec le quartier du Luzard qui concentre environ la moitié des commerces de Noisiel. Le quartier du Luzard est la plus importante polarité commerciale de Noisiel avec une diversité de commerces (restaurants rapides, restaurants traditionnels, alimentation, coiffeur, boulangerie, pharmacie etc.). La cité Menier est une autre polarité commerciale importante pour Noisiel On y retrouve deux bars et brasseries, deux hôtels, deux coiffeurs, un fleuriste, une boulangerie etc. La Ferme du Buisson est une polarité de proximité qui est en train d'être redynamisée avec plusieurs projets en cours. Ce secteur accueille les locomotives commerciales que sont Super U et Paris Store. On y trouve également deux restaurants (Royal Noisiel et relais du Buisson) ainsi qu'une pharmacie. Le Parc d'activités de la Mare Blanche se développe également. Depuis 2008, un boulanger, un magasin de pièces pour automobile et d'autres magasins se sont implantés. Le quartier des Deux Parcs est une autre polarité de proximité qui s'organise principalement autour du magasin Tang Frères, qui devrait bientôt être délocalisé à la place de l'école maternelle Allée des Bois.	cours des Roches (Luzard), les abords de la place Émile Menier, les abords de la Ferme du Buisson. • Restructurer et repositionner le centre commercial du quartier des Deux Parcs. • Dynamiser la vocation commerciale du pôle gare RER : • Créer une nouvelle offre de locaux commerciaux adaptée sur la place du marché • Améliorer la visibilité et l'attractivité de l'offre commerciale sur le cours des Roches. • Envisager la création d'une halle pour le marché • Pérenniser le marché du Luzard et développer une nouvelle offre de marché au cœur de la cité Menier.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
	Environnement et cadre de vie Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Luzard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville et chaîne des étangs
Les éléments patrimoniaux : • 12 éléments inscrits comme Monuments Historiques • 5 éléments de patrimoine industriel non inscrits • 9 éléments de patrimoine du XXème siècle non inscrits • 2 mobiliers urbains remarquables • 3 espaces naturels remarquables • 3 trames architecturales à préserver Les labels : • Ville fleurie • Ville d'Art et d'Histoire	Une ville d'art et d'histoire à faire vivre • Développer le tourisme culturel autour du label Ville d'Art et d'Histoire. • Assurer la préservation et organiser la découverte du moulin Saulnier et de l'ancienne usine Menier. • Concilier mise en valeur et évolutions des constructions dans la cité Menier, en préservant le rapport entre les espaces bâtis et les espaces de jardins. • Identifier, préserver et favoriser la mise en valeur du patrimoine du XX^e siècle et notamment le château d'eau des Quatre Pavés (C. de Portzamparc), le collège du Luzard (F. Soler et J. Bernard), le Cosom (J. Nouvel), les logements de l'Allée des Bois (Vasconi et Pencrea'ch)...
Avec près de 214 hectares d'espaces verts, soit 49,2% du territoire, la ville de Noisiel bénéficie d'un ensemble de parcs, jardins... qui participe de la qualité de son cadre de vie. Les espaces verts sont présents sur le territoire sous plusieurs formes : • Les espaces verts publics (Parc de Noisiel : près de 90 ha, Parc du ru Maubuee (chaîne des étangs), Allée des Bois...) • Les espaces boisés (bois de la Grange et du Boulay) • La ripisylve (abords des cours d'eau) • Les délaissés d'autoroute ou de l'ex-VPN • Les arbres d'alignement • Les petits espaces verts publics et squares • Les espaces verts des grandes résidences • Préserver et conforter les espaces publics plantés.	Une « ville parc » verte à préserver et à mettre en lien avec les autres espaces naturels de l'agglomération • Préserver les grands espaces naturels du territoire (parc de Noisiel, bois de la Grange, Chaîne des étangs) et conforter la biodiversité qui les constitue. • Ouvrir le parc de Noisiel sur la Marne et soutenir la réalisation d'une passerelle sur la Marne vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne. • Mettre en valeur le grand paysage en cohérence avec le schéma de cohérence et d'orientations paysagères de la Communauté d'Agglomération et les perspectives, notamment depuis l'allée des Bois vers la Marne. • Préserver et mettre en valeur les espaces supports de la trame verte et bleue au sein des quartiers et des résidences.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
De manière générale, les équipements sportifs répondent aux besoins des habitants mais pourraient le faire davantage par une diversification. La ville de Noisiel dispose également d'un complexe de tennis, d'un boulodrome, d'une piste de rollers et de plusieurs plateaux d'éducation physique et sportive. Noisiel dispose d'une offre d'équipements culturels riche et variée, avec des équipements à rayonnement supra-communal (Un équipement phare : la Ferme du Buisson) Les quelque 1 700 enfants de premier cycle de la commune sont accueillis dans six groupes scolaires, répartis en sept zones de périmètre scolaire. La ville constate une augmentation générale des effectifs scolaires ces dernières années (+200 élèves depuis 2012). La Ville a lancé une étude de programmation scolaire dans le cadre de la restructuration du quartier du Luzard en 2017. Certains groupes scolaires de Noisiel disposent d'une réserve de locaux mobilisable qui leur permet potentiellement de faire face à une augmentation du nombre d'élèves. Noisiel dispose également d'un collège et de deux lycées sur son territoire : • Le Collège du Luzard situé 2, cours des Roches dans le quartier du Luzard • Le lycée Gérard-de-Nerval (enseignement général, technologique et professionnel)	Équipements Un niveau de services qui doit prendre en compte l'évolution des besoins • Améliorer la visibilité des équipements emblématiques du quartier du Luzard que sont le Cosom et l'Auditorium. • Répondre aux besoins d'évolution des équipements scolaires existants : • Reconstruction de l'école Jules Ferry • Relocalisation de l'école maternelle de l'allée des Bois • Extension du groupe scolaire des Noyers. • Anticiper et étudier les besoins liés aux futurs projets tels que la requalification de la VPN/VPO, notamment pour les équipements scolaires et de la petite enfance. • Aménager des aires de loisirs et de jeux pour enfants • Favoriser le maintien voire le développement de l'offre de santé par la création d'une maison médicale. • Conforter les grands équipements culturels de rayonnement supra-communal que sont la Ferme du Buisson et le Conservatoire de musique.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Avec les travaux du Grand Paris Express, une gare à proximité de la commune deviendra un grand hub de la région parisienne. En effet, la gare de Noisy-Champs va accueillir 3 nouvelles lignes de métro dont la ligne 15 qui contournera la capitale pour desservir les communes de la première et seconde couronne. Noisiel est directement impacté par ce projet, étant donné que la commune se trouve à une station de Noisy-Champs. Les lignes les plus structurantes pour la commune de Noisiel, qui desservent une plus importante superficie du territoire communal sont la ligne 211 (10 arrêts), la ligne 220 (9 arrêts) et la ligne 213 (4 arrêts) avec des fréquences de bus régulières.	Déplacements - mobilités Permettre et encourager le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire. Soutien à l'amélioration de l'offre en transport en commun • Soutenir l'augmentation de la fréquence des transports structurants, tant sur la desserte interne au territoire (lignes de bus) que sur le RER A. • Favoriser le maintien du maillage de la gare RER aux gares SNCF environnantes par bus (Chelles, Vaires – Torcy, Émerainville – Pontault-Combault) afin de faire de Noisiel une gare de centralité permettant des possibilités de rabattement multiples. • Porter sur le long terme le développement d'un transport en commun dans le cadre du réaménagement du site de la VPN-VPO. A court terme, améliorer par des aménagements spécifiques (priorité bus, aménagements...) l'efficacité des lignes de bus afin d'assurer à moyen terme des liaisons « express » vers la gare RER et la future gare du GPE et sur le long terme des dessertes locales (liaison intercommunale et interquartiers).
Les modes actifs sont bien présents et empruntés (pistes cyclables, sentes en cœur d'îlot, chemin sur espaces verts...)	Développement des mobilités actives • Réaliser du stationnement vélos à proximité des équipements et des activités économiques. Aujourd'hui il n'existe que 4 points de stationnement (Véligo gare RER, mairie, parc de Noisiel, SPS de la Ferme du Buisson). • Compléter le réseau de pistes cyclables en cohérence avec le schéma des pistes cyclables de l'agglomération et s'appuyer sur le futur réaménagement de la VPN-VPO pour développer de nouvelles liaisons sécurisées permettant notamment d'apporter une réponse au manque de liaisons Est-Ouest, • Conforter l'Allée des Bois et mettre en valeur la promenade de la Chocolaterie, liaisons structurantes nord-sud. • Soutenir la réalisation d'une passerelle sur la Marne vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne.
Le stationnement est gratuit et réglementé à Noisiel, avec la présence d'une zone bleue définie par arrêté municipal et de quatre importants parkings publics gratuits. Les parkings publics gratuits : 798 places de stationnement Selon une étude de l'INSEE, le taux de motorisation des ménages en 2013 est de	Amélioration de l'offre de stationnement et prise en compte des nouveaux modes de déplacements • Avoir une réponse de stationnement en cohérence avec la réalité des besoins :

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
73,7%, un chiffre légèrement en baisse depuis 2008 (76,9%). Manque de stationnement pour les équipements publics Manque de stationnement résidentiel	• Pour les constructions nouvelles, prévoir un nombre de places suffisant et réellement utilisable, adapté aux différentes typologies bâties • Pour les constructions existantes, améliorer l'offre de stationnement résidentiel • Réaliser un parking silo à la gare RER sur une partie du parking existant. • Favoriser l'usage des stations d'éco-mobilité. • Aménager l'espace public pour le rendre accessible et partagé par tous.

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Le parking de la gare d'une superficie de 10 000 m² pourrait être requalifié, avec la construction d'un parking silo sur une partie pour réduire l'emprise au sol. Le reste de la superficie du terrain pourra être réutilisé pour créer de nouveaux logements et bureaux. la requalification du pôle gare a permis d'améliorer l'esthétique de l'espace urbain et d'améliorer la sécurité des déplacements. Néanmoins, la place du marché vieillissante et un hôtel dégradé nuisent au paysage urbain. Un projet de requalification de la place du marché avec le développement d'une offre commerciale complémentaire en pied d'immeuble est envisagé dans le cadre du renouvellement urbain du quartier.	Aménagement - urbanisme La gare RER – Le Lizard : l'entrée de ville et le cœur de ville Soutien à l'amélioration de l'offre en transport en commun • À court terme, requalifier la gare et ses abords par différents projets : • La reconquête du parking de la gare afin d'y réaliser un parking silo, des logements et des bureaux à proximité immédiate de transports en commun lourds, • La restructuration de la place du marché avec la destruction de la halle existante, afin d'y créer du logement, des commerces et envisager la réalisation d'une nouvelle halle de marché. Par ailleurs, les bâtiments de la CASDEN vont être remplacés par des logements, • Plus largement, la requalification du cours des Roches, notamment afin de rendre plus visibles les commerces et équipements existants. • Reconfigurer le carrefour aujourd'hui très routier entre le boulevard Salvador Allende et le cours du Lizard et y permettre la réalisation de logements.
L'opération immobilière des Deux Parcs : Le secteur de projet est situé dans le quartier des Deux-Parcs. Il fait suite à une opération immobilière récente déjà réalisée. Le nouvel immeuble sera constitué de 92 logements. Dans la dynamique de développement du quartier de la Ferme du Buisson, un terrain vague va accueillir une opération immobilière ELGÉA de 57 logements. Le lieu est attractif avec une vue directe sur la Ferme du Buisson. Le quartier des Deux Parcs est une autre polarité de proximité qui s'organise principalement autour du magasin Tang Frères, qui devrait bientôt être délocalisé à la place de l'école maternelle Allée des Bois.	Les Deux Parcs et la Ferme du Buisson • Permettre la réalisation des opérations de renouvellement et restructuration urbains prévues sur le quartier des Deux Parcs. • Réorganiser le pôle commercial et les équipements afin d'améliorer le fonctionnement du quartier : • Déplacement de l'école maternelle de l'Allée des Bois à côté de l'école élémentaire de l'Allée des Bois • Déplacement du centre commercial sur le site libéré par l'école maternelle • Réalisation de logements sur le site libéré par le centre commercial. • Réaliser un programme de logements sur le site de l'actuel commissariat de police après son déménagement. • Poursuivre les opérations d'aménagement urbain autour de la Ferme du Buisson.
La restructuration de la VPN pourrait être envisageable sur certains sites, si une mise à niveau est faite. Cette restructuration peut se faire uniquement à horizon plus lointain que celui du PLU.	La VPN/VPO et ses abords À plus long terme, reconquérir les emprises de la VPN/VPO pour y réaliser du logement, des espaces publics, des équipements et/ou des activités économiques

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
Un secteur pourrait particulièrement profiter de cette restructuration pour être densifié. Il s'agit d'un échangeur entre la D199 et D499. Si le nœud routier est simplifié, la superficie de ce terrain pourra être utilisée à des fins de densification.	en fonction du projet, mais également améliorer le maillage entre les différents quartier de la ville. Envisager la mise à niveau de la VPN au niveau du carrefour avec le boulevard Salvador Allende afin de créer un véritable carrefour d'entrée de ville et y construire du logement.

2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE).

A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

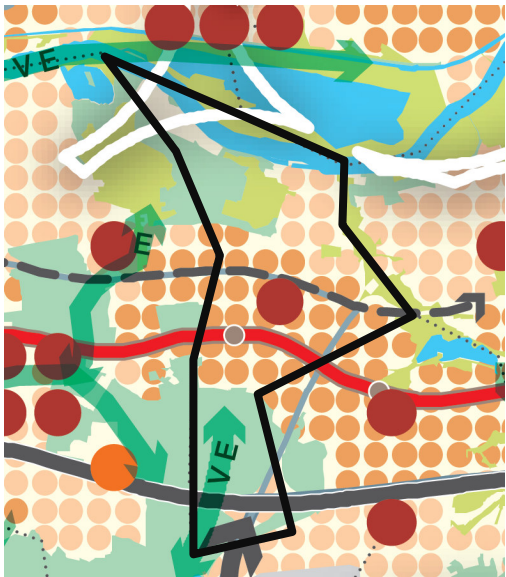
- corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- coordonner l'offre de déplacement ;
- préserver les zones rurales et naturelles.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Le SDRIF  Les espaces agricoles Les espaces boisés et les espaces naturels Les espaces verts et les espaces de loisirs Les continuités Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)	Les espaces à protéger Une partie du parc de Noisiel et des bords de Marne, et les espaces naturels aux abords des étangs du Val Maubée sont identifiés comme espaces verts à préserver. La partie Ouest du parc de Noisiel ainsi que le bois de la Grange (avec la liaison verte et la continuité écologique) sont identifiés comme des espaces boisés et espaces naturels à préserver. Ces espaces ne pourront pas faire l'objet de projet de construction dans le présent PLU. <u>Prise en compte :</u> Les espaces verts, boisés et naturels, de même que la continuité verte et écologique sont conservés et pris en compte dans les documents du PLU. Cette préservation a été affirmée à la fois dans le PADD à travers l'orientation de l'axe Environnement et cadre de vie « Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Lizard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville et chaîne des étangs » et dans le dispositif réglementaire. Ainsi, le parc de Noisiel, les bords de Marne et le Bois de la Grange ont été classés en zone naturelle dans le règlement. Enfin, il est à noter que l'ensemble des espaces boisés sont également couverts par de l'espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme). Les autres espaces naturels ont été pour la plupart classés en espace vert protégé (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme). La continuité verte et écologique a aussi été reportée sur le document graphique au titre de corridor écologique à préserver (article L. 151-23 du Code de l'urbanisme).

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Le SDRIF   Quartier à densifier à proximité d'une gare	Les quartiers à densifier à proximité d'une gare Cette orientation concerne l'ensemble du territoire dès lors que la commune compte une gare à proximité ou sur son territoire. Le PLU devra autoriser sur ces quartiers une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. <u>Prise en compte :</u> Noisiel compte une gare ferroviaire (RER A Noisiel). Le PLU devra donc autoriser à l'échelle communale une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Soit : • Une augmentation minimale de la densité humaine (rapport entre la somme de la population et de l'emploi et la superficie des espaces urbanisés au sens strict) de 3 616 personnes (habitant + emplois) • Un potentiel de construction d'au moins 880 logements au sein de l'enveloppe urbaine à partir de l'approbation du SDRIF La date de référence qui sert de point de départ pour vérifier la prise en compte du potentiel de densification est celle de l'entrée en vigueur du SDRIF. En 2013, la densité humaine était de 136,2 (habitant + emplois par hectare). $136,2 + 15\% = 156,6$ (densité à atteindre à l'horizon 2030). Le nombre d'habitants + emplois en 2013 = 24 107,4. Le nombre d'habitants + emplois en 2030 = 27 723,5 [$156,6 \times 177$ (espaces urbanisés au sens strict)] Soit 3 616 personnes en plus (habitant + emplois). En 2013, la commune comptait, selon l'INSEE, 5 864 logements. $5 864,7 + 15\% = 6 744,4$ (résultat obtenu avec le calcul de densification du SDRIF), soit 879,7 logements supplémentaires, c'est-à-dire une densité des espaces d'habitat de 71,3 logements par hectare (au lieu de 61,2).

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	La commune de Noisiel a atteint quasiment 75% de l'objectif de densification du SDRIF avec entre 2013 et 2018, environ 660 logements en cours ou délivrés (projet allée de la ferme, cours des Roches, allée du furet, etc.). Il reste donc à rendre possible 220 logements à l'horizon 2030. Au titre du potentiel de densification, le PLU identifie plusieurs secteurs de projets : • Des programmes de logements estimés à 280 logements sur le secteur du Lizard Gare auquel s'ajoute un projet de 100 logements sur le parking de gare et de 75 logements sur le parking provisoire (secteurs qui font l'objet d'une OAP) • Des programmes de logements estimés à 260 logements sur le secteur des Deux Parcs (secteurs qui font l'objet d'une OAP) Soit un total de 715 logements identifiés à l'horizon 2030, qui s'ajoute aux 660 logements déjà réalisés ou en cours. Au vu des formes urbaines très structurées du territoire, il ne faut pas s'attendre à une réelle production de nouveaux logement dans le diffus. La construction sera donc quasi-exclusivement liée au développement des secteurs de projets identifiés, ainsi qu'à quelques opérations ponctuelles de densification de certaines résidences. En revanche, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction réglementaire qui en découle, permettent l'évolution des secteurs pavillonnaires en autorisant des extensions du bâti existant. La délimitation de plusieurs zones économiques sur le territoire qui correspondent à des activités existantes doit également permettre de conforter l'offre d'emplois et par conséquent de la densité humaine. Le PADD et les OAP sur les secteurs de projets affichent également une volonté de conforter les polarités commerciales sur le territoire. Le dispositif réglementaire permet par ailleurs une réelle augmentation de l'emprise bâtie et de la hauteur existante sur ces secteurs, notamment sur la Mare Blanche, qui permettra l'extension des activités déjà présentes et l'arrivée de nouvelles activités. Pour exemple, la hauteur est fixée à 15 mètres au titre du PLU, pour une hauteur existante moyenne qui ne dépasse pas 8 mètres. Le logement est également interdit sur l'ensemble des secteurs d'activité pour préserver les emplois existants. Par ailleurs, l'OAP du Lizard cible un développement de bureau sur une

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
	partie de l'emprise du parking de la gare RER. Sachant que le SDRIF impose que le PLU rende possible la réalisation d'au moins 880 logements au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2030, l'ensemble des constructions déjà réalisées, en cours ou identifiées permettent de dépasser les objectifs prescrits par le SDRIF à l'horizon 2030.

Orientation du document	Prise en compte dans le PLU
Le SDRIF   Secteur à fort potentiel de densification	Secteur à fort potentiel de densification Les secteurs à fort potentiel de densification, espaces urbanisés comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. <u>Prise en compte :</u> Le secteur à fort potentiel de densification correspond au secteur de la Ferme du Buisson où il existe d'ores et déjà des projets de densifications en cours ou à venir.

Le Plan Local de l'Habitat du Val Maubuée

C'est le deuxième Programme de l'Habitat approuvé en 2012, il s'étend sur la période 2015-2020. Le nombre de logements recensés à Noisiel en 2009 est de 5 713.

Objectifs de construction neuve de logements sur la période 2015-2020 :

- 1 019 logements soit 204 logements par an.
- Dont 231 logements en résidence sociale étudiantes
- Et 788 logements en accession à la propriété

Prise en compte :

Entre 2015 (soit le début de la période du PLH) et 2018, la commune de Noisiel compte environ **440 logements** en cours ou délivrés (projet allée de la ferme, avenue du 12 février 1934, allée du furet, etc.). Ainsi, la commune de Noisiel a rempli son objectif de 438 logements fixé par le PLH sur la période 2015-2017.

De plus, dans le cadre de l'élaboration du PLU, celui-ci a identifié plusieurs secteurs de projets :

- Des programmes de logements estimés à 280 logements sur le secteur du Lizard Gare auquel s'ajoute un projet de 100 logements sur le parking de gare et de 75 logements sur le parking provisoire (secteurs qui font l'objet d'une OAP)
- Des programmes de logements estimés à 260 logements sur le secteur des Deux Parcs (secteurs qui font l'objet d'une OAP)

Soit un total de **715 logements** identifiés, qui s'ajoute aux 440 logements déjà réalisés ou en cours.

Il faut également compter sur le renouvellement urbain qui devrait s'opérer de manière ponctuelle dans le diffus. De plus, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la traduction règlementaire qui en découle, permettent l'évolution des secteurs pavillonnaires en autorisant des extensions du bâti existant.

Le PLU est compatible avec les objectifs du PLH.

Tableau détaillé du nombre de logements à construire :

NOISIEL	2015-2017	2018-2020	A moyen terme
Quartier de la Ferme du Buisson	92	50	
Quartier des Deux Parcs			A définir
Emprise Ecole RATP	90		
Lizard 2		103	
Quartier du Lizard	231		
		75	
	25		
		100	
		75	A définir
		113	
		65	
			75
TOTAL	438	581	75
2015-2020	1019 logements		

Source PLH

B. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence écologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. A ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en cœur de ce plan d'action.

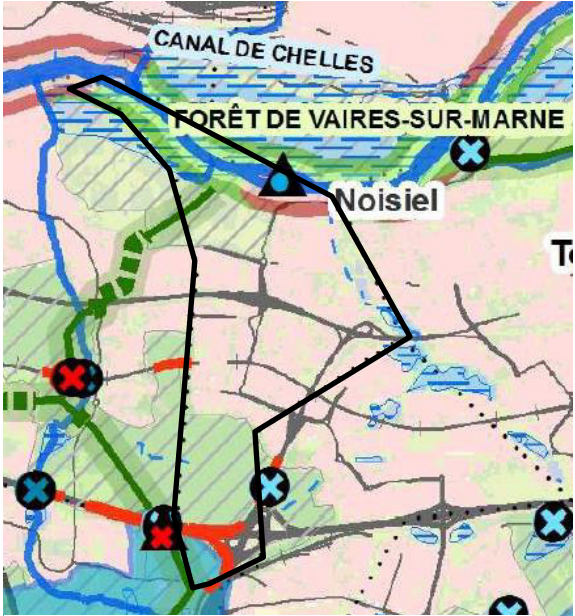
Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le bois de la Grange et le parc de Noisiel sont identifiés en réservoir de biodiversité
- La Marne est identifiée comme corridor fonctionnel de la sous-trame bleue
- Un obstacle à l'écoulement est identifié sur la Marne, au niveau de l'ancienne usine Menier
- Les étangs du Val Maubuee sont identifiés en corridor à fonctionnalité réduite de la sous-trame bleue

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- La Marne est un corridor alluvial à préserver et à restaurer
- Le bois de la Grange et le parc de Noisiel font partie de corridors à préserver
- L'A4 est une coupure de réservoir de biodiversité (bois de la Grange)
- L'obstacle à l'écoulement est un point de fragilité à traiter prioritairement

Orientation du document	Prise en compte PLU				
CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE  CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE <table><tr><td>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Principaux corridors à restaurer Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Réseau hydrographique Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver Étangs à restaurer Connexions multitrames Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames</td><td>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</td></tr><tr><td>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER Réservoirs de biodiversité Milieux humides</td><td>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés</td></tr></table>	CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Principaux corridors à restaurer Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Réseau hydrographique Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver Étangs à restaurer Connexions multitrames Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport	ÉLÉMENTS À PRÉSERVER Réservoirs de biodiversité Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés	Dans le PLU, le bois de la Grange et le parc de Noisiel sont intégralement classés en zone N protégée. Ils sont également protégés par des EBC et des espaces verts protégés, ce qui permet de garantir le maintien du couvert forestier, interdisant de fait tout défrichement. Ces protections (zone N, espace vert protégé et EBC) sont favorables au maintien des corridors écologiques. Les corridors fonctionnels identifiés par le SRCE dans la forêt ont également été reportés sur le document graphique au titre de corridor écologique à préserver. La Marne ainsi que ses abords et les étangs du Val Maubuée sont classées entièrement en zone N ce qui permet d’être très protecteur sur ces secteurs sensibles. De plus, les abords des étangs du Val Maubuée sont couverts d’espaces verts protégés. D’autres éléments plus ponctuels ou linéaires constituent des espaces de « nature en ville ». Il s’agit notamment des espaces verts d’accompagnement des constructions identifiés dans le PLU en tant qu’espaces vert à protéger. On les retrouve sur l’allée des Bois, autour des lotissements et des équipements publics. L’obstacle à l’écoulement identifié sur la Marne correspond au barrage situé au niveau de l’ancienne usine Menier. Cet obstacle n’est pas résolu dans le PLU. La fragmentation matérialisée par les infrastructures de transport (A4) n’est pas résolue par le PLU. Ce dernier permet toutefois la mise en œuvre de projets d’équipements d’intérêt général dans toutes les zones de la commune. De ce fait, le PLU est compatible avec le SRCE.
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée Corridors alluviaux multitrames Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Principaux corridors à restaurer Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain Le long des fleuves et rivières Le long des canaux Réseau hydrographique Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver Étangs à restaurer Connexions multitrames Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport				
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER Réservoirs de biodiversité Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés				

C. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de la conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE NOISIEL :

Normes vélos :

- **Habitat collectif :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces de plus de 500m², industrie et équipements publics :**
 - Une place pour 10 employés
- **Pour les établissements scolaires** (écoles primaires, collèges, lycées, universités) : 1 place pour huit à douze élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les seuils minimum pour l'ensemble des zones.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**
 - **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**
 - Pas plus d'une place pour 55m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'une gare.
 - Pas plus d'une place pour 45m² de surface de plancher au-delà de 500 mètres d'une gare.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble de ces zones.

RECOMMANDATION :

- **Logements :**
 - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Noisiel: 1,93):
 - 1,93 x 1,5 ≈ 2,9 places par logement maximum

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le règlement du PLU fixe des seuils de places stationnement sensiblement inférieures aux recommandations du PRUIF avec dans les zones d'habitations (UH, UHm, UB, UP etc) :

A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet »,

- Minimum **1 place** par logement ;
- Minimum **0,5 place** par logement social.

A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » :

- Minimum **1,45 place** par logement ;

- Minimum **1 place** pour les logements de type T1 et T2 ;
- Minimum **1 place** par logement social.

D. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2016. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation

Le SDAGE 2016-2021 du Bassin Seine-Normandie, complété d'un programme de mesures, a été adopté en novembre 2015. Le PLU devra également être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2016-2021 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PLU définit dans la partie « Equipements et réseaux » des différentes zones les conditions de raccordement aux différents réseaux (assainissement et eaux pluviales) en se référant aux documents spécifiques, afin de limiter les pollutions des cours d'eau.

Le PLU classe en zone N les éléments forts de la trame bleue (Marne, étangs Val Maubée...) et en zone Nh les zones humides à préserver.

Une station de mesure de la qualité de l'eau installée à Noisiel donne des résultats plus précis sur la qualité de l'eau. L'état écologique de l'eau est bon. L'état chimique de l'eau est mauvais, les paramètres déclassants étant les HAP (Hydrocarbures Aromatiques Polycycliques).

Le dossier de PLU intègre le PSS en attendant que le PPRi prescrit le 5 février 2007 soit approuvé. Les espaces inondables du PSS sont classés en zone N et Nh, sauf pour la zone UA au nord du territoire (ancienne usine Menier) qui intègre les prescriptions du PSS en matière de constructibilité.

E. Le SAGE Marne Confluence

La Commission Locale de l'Eau a validé le 18 décembre 2015 le projet de SAGE et a été approuvé le 2 janvier 2018. Il est soumis pour avis à la consultation des personnes publiques. Une obligation de compatibilité avec le SAGE s'applique pour les documents d'urbanisme.

6 enjeux ont été identifiés dans le cadre du SAGE :

- Reconquérir la qualité des eaux des rivières pour atteindre les objectifs DCE (Directive Cadre sur l'Eau), maintenir l'usage eau potable et permettre le retour de la baignade ;
- Reconquérir les fonctionnalités écologiques des zones humides et des cours d'eau ;
- Prendre en compte les risques hydrologiques dans l'aménagement du territoire et l'urbanisme ;
- Permettre à tous de bénéficier du ressourcement offert par l'eau et les rivières ;
- Valoriser les paysages de l'eau, révélateurs de l'identité « Marne Confluence » ;
- Adapter la gouvernance locale de l'eau aux enjeux du SAGE.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Une partie des réponses est commune avec la prise en compte du SDAGE. Concernant la valorisation des paysages de l'eau, le fait de classer en zone N et Nh les cours d'eaux et leurs abords permet de préserver la végétation les accompagnant.

F. Le Schéma de cohérence et d'orientation paysagère du Val Maubuée (SCOP)

Le SCOP définit 4 typologies de forêts, et pour chacune, les objectifs de gestion sont classés par priorité selon le type de massif. La commune de Noisiel est concernée par 3 typologies :

Typologie de forêt	Objectifs de gestion
La forêt-parc (parc de Noisiel sur le territoire communal)	• Accueillir le public • Maintenir et renforcer les concepts paysagers (motif et intérêt jardiniste, rôle des arbres d'ornement) • Enrichir la biodiversité du site quelque soit les strates et plus particulièrement celle des arbres • Pérenniser les boisements secondaires dans une logique de trame verte écologique • Intégrer les boisements secondaires dans un plan d'économie du bois (production locale avec valorisation)
La forêt productive (bois de la Grange au nord de l'A4)	• Intégrer le boisement dans un plan d'économie du bois (production locale extensif avec valorisation) • Exploiter les forêts durablement dans un cadre économique (production locale avec valorisation) • Accueillir le public, toutefois son impact doit être mineur, ne pas remettre en cause l'exploitation forestière, ni morceler • Développer la biodiversité grâce à la régénération naturelle des milieux forestiers présents • Créer une forme paysagère liée à l'exploitation d'une forêt de production en futaie
La forêt réserve (bois de la Grange au sud de l'A4)	• Mettre en valeur la biodiversité (au sens de la régénération naturelle exclusivement, sans apport extérieur), l'équilibre de sa faune et de sa flore, est mis en avant • Pérenniser ce type de forêt dans leur périmètre devient une priorité • Diversifier les paysages forestiers, leurs lisières (traitement de l'interface avec d'autres unités), leurs milieux (du plus sec aux plus humides) constituent le socle des forêts-réserves • Inviter le public à rester en retrait, l'accès doit rester limité à la promenade et la pédagogie

Prise en compte :

Le PADD a pour objectif de « mettre en valeur le grand paysage en cohérence avec le schéma de cohérence et d'orientations paysagères de la Communauté d'Agglomération et les perspectives, notamment depuis l'allée des Bois vers la Marne. » et de « préserver les grands espaces naturels du territoire (parc de Noisiel, bois de la Grange, Chaîne des étangs) et conforter la biodiversité qui les constitue. »

Le parc de Noisiel a pour vocation d'être un parc ouvert au public dont les aménagements actuels ou futurs répondent uniquement aux besoins du parc. Le PADD définit d'ailleurs une orientation dans ce sens : « Ouvrir le parc de Noisiel sur la Marne et soutenir la réalisation d'une passerelle sur la Marne vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne »

Le règlement protège cet espace en le classant en zone N et en le couvrant d'espace boisé classé et d'espace vert protégé. Le bois de la Grange est protégé dans le règlement par un classement en zone naturelle et une couverture d'espace boisé classé sur l'ensemble du bois.

G. Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) de la Région-Île-de-France

Le SRCAE a été prévu par l'article L.222-1 du Code de l'Environnement. Elaboré par l'Etat et la Région, il fixe à l'horizon 2020 et 2050 :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter pour diviser par 4 les émissions nationales de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050. À ce titre, il définit notamment les objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie ;
- Les orientations permettant, pour atteindre les normes de qualité de l'air, de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique ou d'en atténuer les effets. À ce titre, il définit des normes de qualité de l'air propres à certaines zones lorsque leur protection le justifie ;
- Par zone géographique, les objectifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération et en matière de mise en œuvre de techniques performantes d'efficacité énergétique.

En termes d'urbanisme, il définit notamment l'orientation suivante : promouvoir la densification, la multipolarité et la mixité fonctionnelle afin de réduire les consommations énergétiques, qui se décline selon les objectifs suivants :

- Densifier les zones urbaines tout en respectant les enjeux de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique
- Promouvoir la multipolarité à proximité des gares et des pôles intermodaux en lien avec les réseaux de transports en commun existants ou en développement
- Favoriser les modes actifs de déplacements et les transports en communs dans le partage de l'espace public
- Réserver dans l'aménagement urbain des espaces pour la logistique (entrepôts logistiques, espaces de livraison)
- Privilégier la mixité fonctionnelle, les commerces et les services de proximité afin de réduire la portée des déplacements
- Mutualiser les services et les équipements
- Favoriser le développement des réseaux de chaleur et de froid
- Poursuivre les actions pour rendre la ville attractive en privilégiant une qualité de vie agréable

Prise en compte :

Le PLU permet, dans le respect des prescriptions du SDRIF, une densification de 15 % de la zone urbaine matérialisée par l'identification de zones de renouvellement urbain (diagnostic foncier, traduit réglementairement dans les OAP et le règlement). Par ailleurs, la commune souhaite conserver des activités et équipements sur son territoire, afin de limiter les déplacements en voiture et donc diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Le PLU permet également le recours à des matériaux et des techniques de performance énergétique.

Les espaces nécessaires aux déplacements doux sont développés et protégés afin de favoriser leur usage.

H. Le Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA)

La loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales (article 48) et son décret d'application n°2005-1472 du 29 Novembre 2005 ont donné à la Région Île-de-France la compétence d'élaborer un Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés alors que cette planification reste départementale et de la responsabilité des Conseils Généraux partout ailleurs en France.

Le Plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés (PREDMA) concerne :

- Les déchets des ménages (ex : les emballages, les journaux-magazines, les encombrants, les déchets verts (tontes, branchages...), les ordures ménagères résiduelles...),
- Les déchets non dangereux et non inertes des entreprises et des administrations,
- Les boues de l'assainissement collectif.

Les objectifs du PREDMA pour 2019 sont les suivants :

- Diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant par an,
- Augmenter de 60 % le recyclage des déchets ménagers,
- Doubler la quantité de compost conforme à la norme,
- Diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis,
- Favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

Conformément aux dispositions de l'article L.541-15 du Code de l'environnement :

« Dans les zones où les plans visés aux articles L. 541-11, L. 541-13 et L. 541-14 sont applicables, les décisions prises par les personnes morales de droit public et leurs concessionnaires dans le domaine de l'élimination des déchets et, notamment, les décisions prises en application du titre Ier du présent livre doivent être compatibles avec ces plans. »

Il en résulte que les décisions de l'Etat (services préfectoraux), des collectivités territoriales (leurs marchés publics, leurs décisions en matière de collecte et traitement, etc.) et des concessionnaires (les exploitants intervenant au titre de missions de service public dans le cadre des déchets) doivent s'inscrire dans une relation de compatibilité avec le plan.

Prise en compte :

Le Plan Local d'Urbanisme de Noisiel précise, les dispositions adoptées ou envisagées par la commune pour satisfaire le PREDMA. C'est ainsi que sont définis les dispositifs suivants :

« Pour les constructions de toute nature, un ou plusieurs locaux doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction.

À l'occasion de toute construction ou réhabilitation de construction existante, doit être créé un local de rangement des containers à ordures adapté au tri sélectif en vigueur sur la commune.

Quand la construction comprend des locaux à usage commercial, il est créé au sein de chaque local commercial un espace de stockage des ordures ménagères spécifique.

Afin d'assurer dans des conditions de bon fonctionnement la collecte sélective des déchets, il est imposé aux maîtres d'ouvrages des immeubles de logements de réaliser des locaux « ordures ménagères » présentant les surfaces minimales imposées par l'autorité compétente (y compris l'emplacement des bacs et les dégagements nécessaires pour leur manipulation). »

I. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation du Bassin Seine Normandie

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) 2016-2021 du bassin Seine Normandie a été arrêté le 7 décembre 2015 par le préfet coordonnateur du bassin. Son application est entrée en vigueur le 23 décembre 2015 au lendemain de sa date de publication au Journal Officiel.

Il fixe pour six ans les 4 grands objectifs à atteindre sur le bassin Seine-Normandie pour réduire les conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Les SCOT (Schéma de cohérence territoriale), et en l'absence de SCOT, les PLU (Plan local d'urbanisme), PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) et les cartes communales, doivent être compatibles ou rendus compatibles (dans un délai de 3 ans) avec le PGRI (articles L.122-1-13, L.123-1-10 et L.124-2 du code de l'urbanisme). Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) doit également être compatible avec les objectifs du PGRI.

Le PLU de Noisiel prend en compte le PGRI au sein des différentes pièces qui le constitue :

- Le diagnostic :

Il fait état du PSS (Plan des surfaces submersibles) ainsi que de la prescription du PPRI. Il aborde également les risques de crues défini dans le TRI (Territoire à Risque d'Inondation) arrêté en 2012. Il mentionne enfin le risque inondation par remontée de nappe.

- Le dispositif réglementaire

Impose un retrait des constructions ou installations de 10 mètres par rapport à la limite du lit mineur des cours d'eau.

Classe en zone naturelle (N) ou zone humide (Nh) les espaces non bâtis situés à proximité des cours d'eau.

Identifie sur le plan de zonage les surfaces submersibles valant PPRI.

3. La prise en compte des servitudes, risques et nuisances

A. Les zones humides

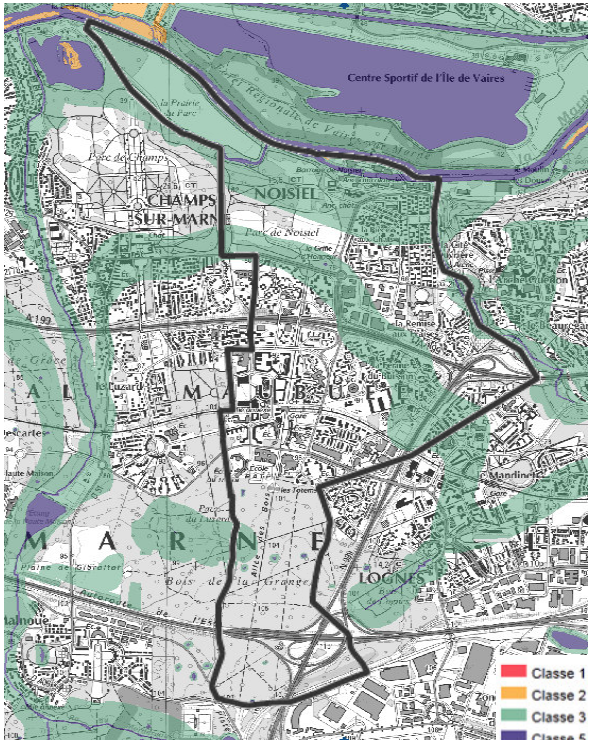
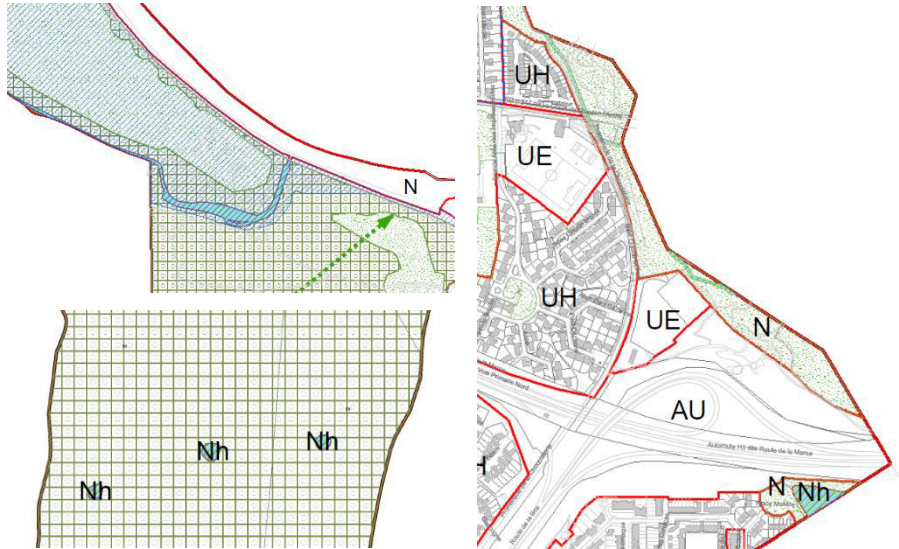
Une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région Ile-de-France a été menée par la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France) selon les deux critères suivants : critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse.

Sur le territoire communal, on retrouve des zones humides de classes 2, 3 et 5. La classe 2 correspond à des zones humides, la classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser, et la classe 5 correspond aux zones en eau.

La Marne, la rivière anglaise, le ru Maubué, les étangs et les marnes dans le bois de la Grange sont répertoriés en tant que zones en eau.

Leurs abords sont considérés comme des zones humides ou potentiellement humides de classe 3. Par ailleurs, une partie des secteurs de coteau est identifiée en zone humide ou potentiellement humide de classe 3.

Les zones humides	Le plan de zonage
 Source : DRIFF	 <i>Extrait de zonage</i> Zone humide probable (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)
Prise en compte : Les zones humides de classe 2 ont été reportées sur le plan de zonage au titre des zones humides probables (L. 151-23 du Code de l'urbanisme). Les zones en eau ont été classées en zone Nh.	

B. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

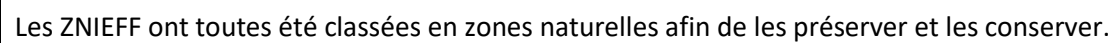
Au même titre que les richesses culturelles, la nature fait partie de notre patrimoine commun. Elle contribue à la qualité de notre vie quotidienne en raison de sa valeur biologique et paysagère.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type 1 : secteur de superficie généralement limitée, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Exemples : tourbière, prairie humide, mare, falaise. Ces espaces doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.
- ZNIEFF de type 2 : grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. Dans une ZNIEFF de type 2, certains secteurs particulièrement riches peuvent aussi être inventoriés en ZNIEFF de type 1. Exemples : massifs forestiers, plateaux.

Noisiel comprend 4 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF) :

Deux ZNIEFF de type 1 : « Parc de Champs et parc de Noisiel » et « La Marne à Vaires-sur-Marne », et deux ZNIEFF de type 2 : « Bois de Saint-Martin et bois de Célie » et « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne ».



C. Les sites classés et inscrits

Les sites classés et les sites inscrits sont protégés au titre des articles L. 341-1 et suivants, R. 341-1 et suivants du Code de l'environnement. La commune est concernée par 1 espace protégé au titre de la loi du 2 mai 1930 qui concerne les monuments naturels et les sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Site inscrit : « Château de Noisiel, bâtiments annexes, parc et prairie du parc » par arrêté du 25 mai 1944

Noisiel compte également des bâtiments protégés au titre des monuments historiques : Le moulin Saulnier, le pavillon des refroidissoirs, la cathédrale et la passerelle en béton, l'ancienne mairie, les anciennes écoles, les anciens réfectoires, le monument d'Émile Justin-Menier, la ferme du Buisson Saint-Antoine, le petit château et l'ancienne orangerie, la grille d'honneur du parc et ce pavillon de garde.

Prise en compte :

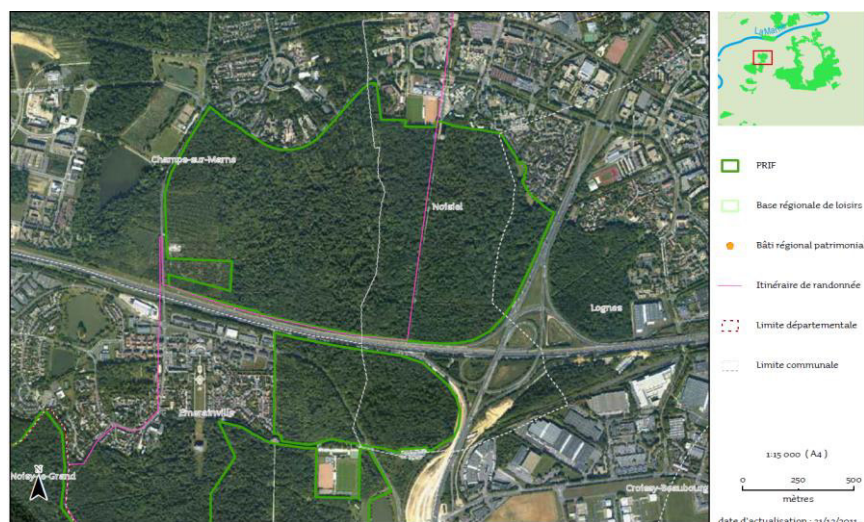
Le site inscrit constitue une servitude annexée au PLU. Les éléments protégés au titre des Monuments historiques ont été identifiés sur le plan de zonage et font l'objet de dispositions spécifiques dans le règlement. De plus, les bâtiments protégés au titre des Monuments historiques sur le secteur de l'ancienne usine Menier font l'objet d'orientations dans l'OAP de la Chocolaterie.

D. Le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF)

Le PRIF

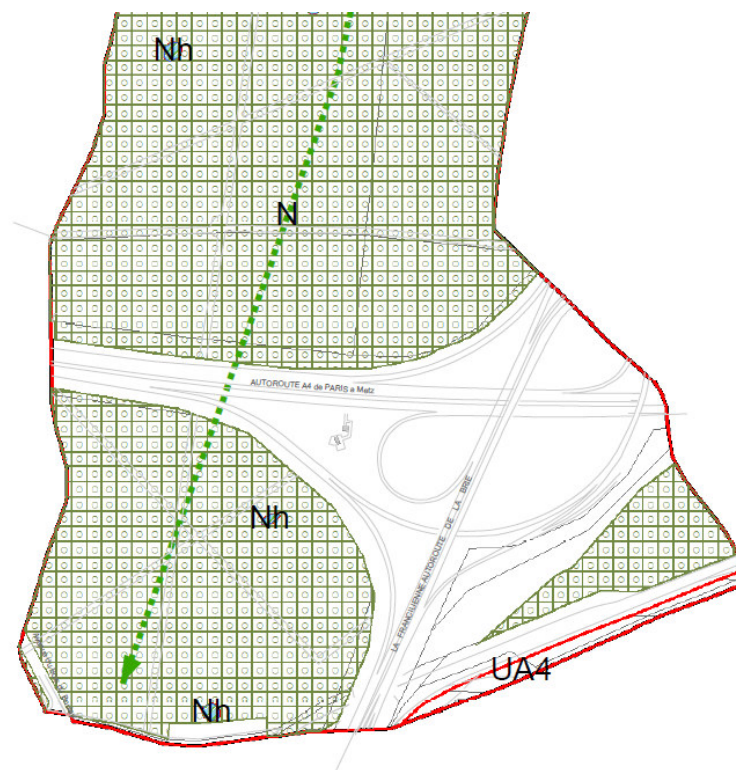
Le PRIF est un engagement partenarial explicite entre une commune, l'AEV et le Conseil régional afin de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole d'un site délimité.

Le PRIF (Périmètre Régional d'Intervention Foncière) « Grange et Boulay » a été créé en 2004. Il s'étend sur 174 hectares dont 108 ha ont été acquis. Sur la commune de Noisiel, le bois de la Grange est concerné par ce PRIF.



Source : AEV

Le plan de zonage



Prise en compte :

Le périmètre du PRIF n'est pas impacté par le PLU. L'ensemble du périmètre qui concerne la commune de Noisiel a été classé en zone naturelle protégée.

E. Les nuisances sonores

Selon le Code de l'Environnement et en application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le préfet de la Seine et Marne a établi par arrêté préfectoral, le classement sonore des infrastructures de transport.

Ce classement compte 5 catégories de nuisance sonore (la catégorie 1 étant la plus bruyante) et des modalités d'isolement acoustique leurs sont associées. La délimitation de secteurs affectés par le bruit d'infrastructures terrestres oblige les constructeurs à respecter les normes d'isolation acoustique pour les constructions nouvelles.

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier et ferré du 19 mai 1999 classe les infrastructures suivantes :

- L'A4 et l'A104 en catégorie 1
- L'A199 et la RN999B en catégorie 2
- Le RER A en catégorie 3
- Les bretelles RN999B/Autoroute A199 et le boulevard Pierre Carle en catégorie 4
- Un certain nombre de voies en catégorie 5 (cours de l'Arche Guédon, cours du Buisson, Boulevard Salvador Allende...)

Prise en compte :

L'arrêté préfectoral de classement du réseau routier et ferré a été annexé au PLU.

F. Le Plan des surfaces submersibles

Le territoire communal est couvert par un Plan des surfaces submersibles (PSS) approuvé le 13/07/1994. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques (PPR) par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995).

Par ailleurs, un projet de PPRI (Plan de Prévention des Risques d'inondation) a été prescrit le 05/02/2007.

Prise en compte :

Le projet de PLU prend en compte le Plan des Surfaces Submersibles qui a valeur de Plan de Prévention des Risques inondation. Le périmètre a été reporté sur le plan de zonage. Dans les secteurs concernés par le PSS, les constructions sont autorisées sous conditions. Il est également fait référence à la nécessité de respecter les dispositions fixées par le règlement du PPRI une fois approuvé. Cette disposition permet de prendre en compte directement les obligations nouvelles du PPRI une fois le projet approuvé.

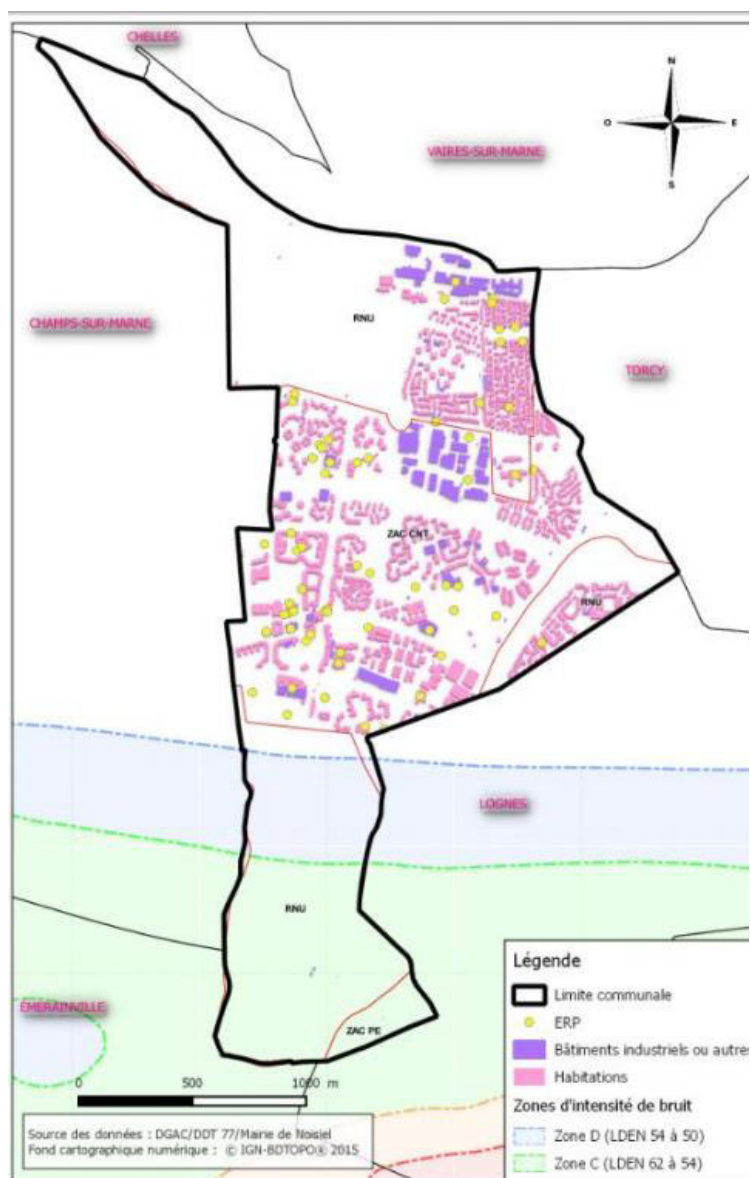
G. Le Plan d'Exposition au Bruit

La commune est concernée par la zone C de bruit du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, approuvé le 1er juillet 1985. Le PEB est actuellement en cours de révision.

Il concerne la pointe sud du territoire. Dans la zone C, le PLU doit interdire la construction d'immeubles collectifs d'habitat groupé. Sur le territoire de Noisiel, le PEB concerne uniquement le bois de la Grange.

Prise en compte :

Aucune construction n'est prévue sur la zone C et D du PEB. En effet, ce secteur est classé en N dans le PLU. Le plan d'exposition au bruit a été annexé au PLU.



source : PEB de l'aérodrome de Lognes

H. Les aléas de retrait gonflement des argiles

Le territoire communal est, compte tenu de la nature des sols qui le compose, susceptible d'être soumis à des risques provoqués par des phénomènes de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Ces mouvements de terrain peuvent provoquer la fissuration de certaines constructions. Une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM)

La zone de coteau au nord du territoire est classée en zone d'aléa fort ou moyen. La zone d'aléa fort concerne notamment le parc de Noisiel, la zone de la Mare Blanche, le quartier de la Remise aux Fraises et le nord du quartier de la Ferme du Buisson. La zone d'aléa moyen concerne la cité Menier, le quartier des Deux Parcs, une partie du Lizard et de la Ferme du Buisson. Le plateau quant à lui est inscrit en zone d'aléa faible.

Prise en compte :

L'aléa de retrait gonflement des argiles a été pris en compte dans le règlement. Il est précisé que des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

CARTE DES ALEAS DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Source : www.argiles.fr

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

1. L'objectif démographique au regard de la production de logements envisagée

La commune de Noisiel entend participer à la réponse en besoins en logement à l'échelle de la région Île-de-France. Le PADD affiche une ambition de production d'une centaine de logement par an. Jusqu'en 2030, cela représente donc un total d'environ 1 200 logements à construire sur le territoire communal. Cela permet d'afficher un objectif démographique à l'horizon 2030 de l'ordre de **19 500 habitants**, soit une augmentation de **15% de la population**. Il est à noter que cet objectif est un minimum donné à titre indicatif, puisqu'il qu'il pourra être impacté par le renouvellement générationnel probable au sein des quartiers résidentiels de la Ville Nouvelle, élément difficile à mesurer de manière précise.

Les sites d'accueil de ces nouveaux logements sont précisément localisés au sein des différentes pièces du PLU et notamment des OAP sectorielles. Ainsi, on peut décompter :

Sur le quartier du Lizard :

- Place Gaston Defferre : **80 logements** environ
- Allée Simone de Beauvoir : **110 logements** environ
- Cours des Roches : **90 logements** environ
- Parking de la gare : **100 logements** environ
- Parking provisoire : **75 logements** environ

Sur le quartier des Deux Parcs :

- Site futur du centre commercial : **30 logements** environ
- Site actuel du centre commercial : **90 logements** environ
- Site du commissariat : **50 logements** environ

Sur le site de Malvoisine :

- **200 logements** environ

Ces sites permettent la réalisation de **1 015 logements**. On y ajoutera ceux qui ne disposent pas d'une programmation arrêtée aujourd'hui, comme le Nœud Routier et les abords de la VPN VPO, ainsi que les quelques opérations ponctuelles prévues, notamment en zone UB. Le PLU permet donc de répondre à l'objectif démographique.

2. Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

La prise en compte de la modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain dans la production de logements :

Les sites envisagés pour atteindre la production de logement sont précisément identifiés par le dispositif réglementaire du PLU. Ces sites ne concernent pas les secteurs naturels de la commune, à savoir le bois de la Grange, le parc du Château, les bords de Marne ou encore la chaîne des étangs. Ils sont tous localisés au sein de l'enveloppe urbaine existante :

Les sites localisés dans des quartiers constitués :

- Place Gaston Deferre
- Allée Simone de Beauvoir
- Cours des Roches
- Parking de la gare
- Parking provisoire
- Site futur du centre commercial des Deux Parcs
- Site actuel du centre commercial
- Site du commissariat

Les sites localisés aux abords d'infrastructures de transport :

- Le Nœud routier
- Les abords de la VPN / VPO

Les sites localisés sur des secteurs accueillant des équipements publics légers :

- Malvoisine

Le dispositif règlementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logement :

Le dispositif règlementaire a été constitué pour permettre la réalisation effective et à court terme des projets identifiés. Il permet également un phasage dans le temps pour les projets qui ne sont pas encore arrivés à maturité, avec, par exemple, la mise en place d'une zone AU fermée sur les abords de la VPN/VPO.

- Identification de certains secteurs au sein des OAP
- Classement en zone U ou AU de l'ensemble des sites
- Mise en place d'un dispositif règlementaire, notamment en termes de règles de hauteur et d'emprise au sol, qui permet de la réalisation des programmes prévus.

Justification des OAP

Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la ville de Noisiel a tenu à transcrire un certain nombre d'entre eux au sein d'OAP.

LES OAP LIEES AU RENOUVELLEMENT URBAIN

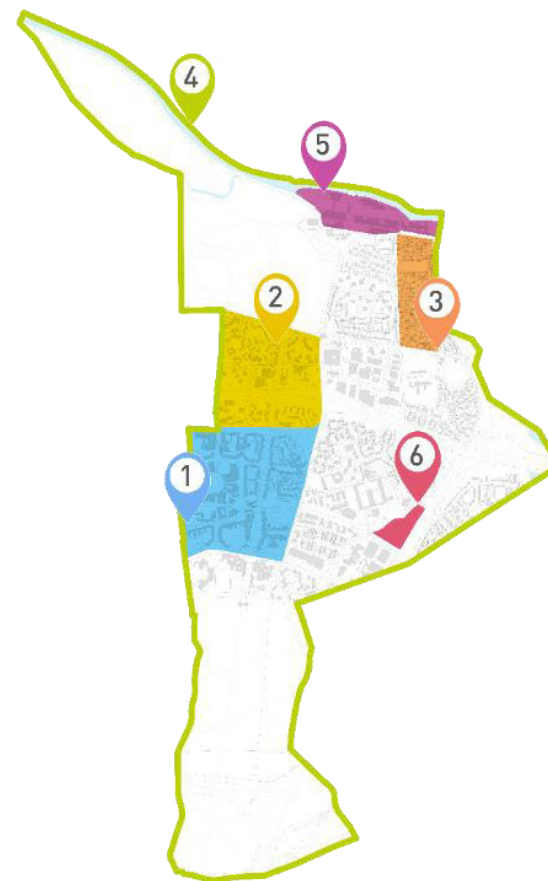
1. Lizard-Gare et Nœud routier
2. Deux-Parcs

LES OAP LIEES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

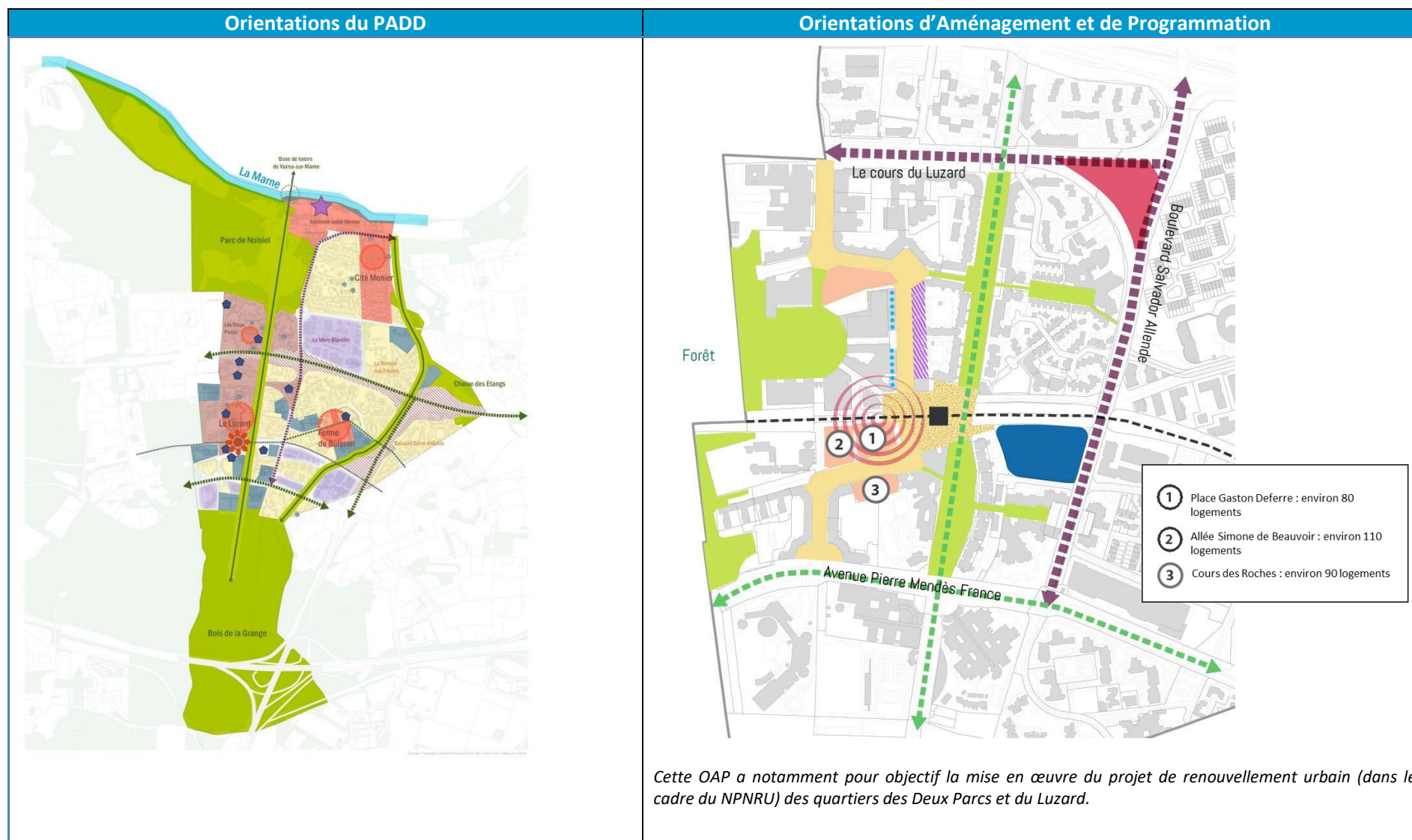
3. Cité Menier
4. Trame verte et bleue
5. Chocolaterie

LES OAP LIEES AUX NOUVEAUX PROJETS

6. Terrain Malvoisine

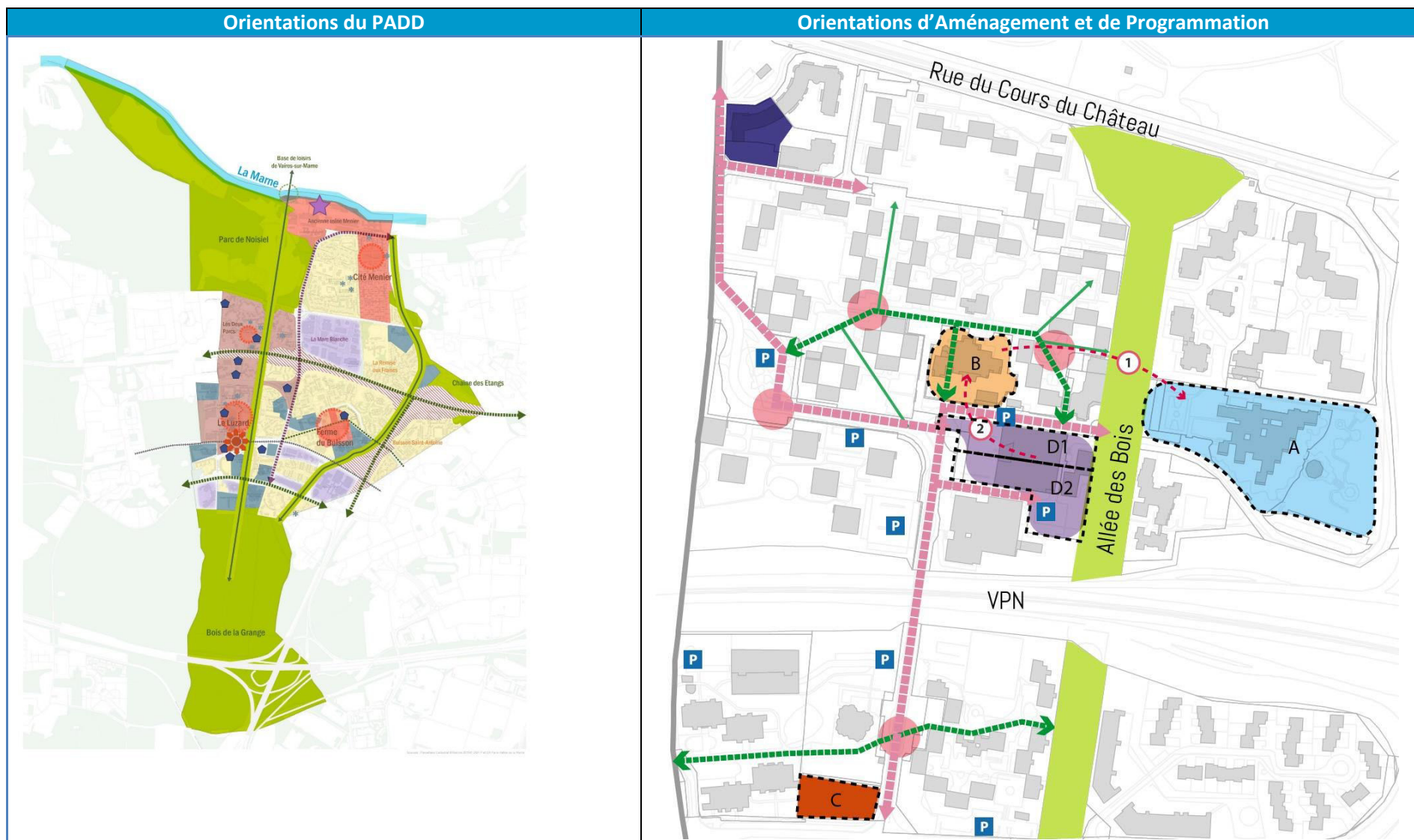


1. OAP Lizard-Gare et Nœud routier



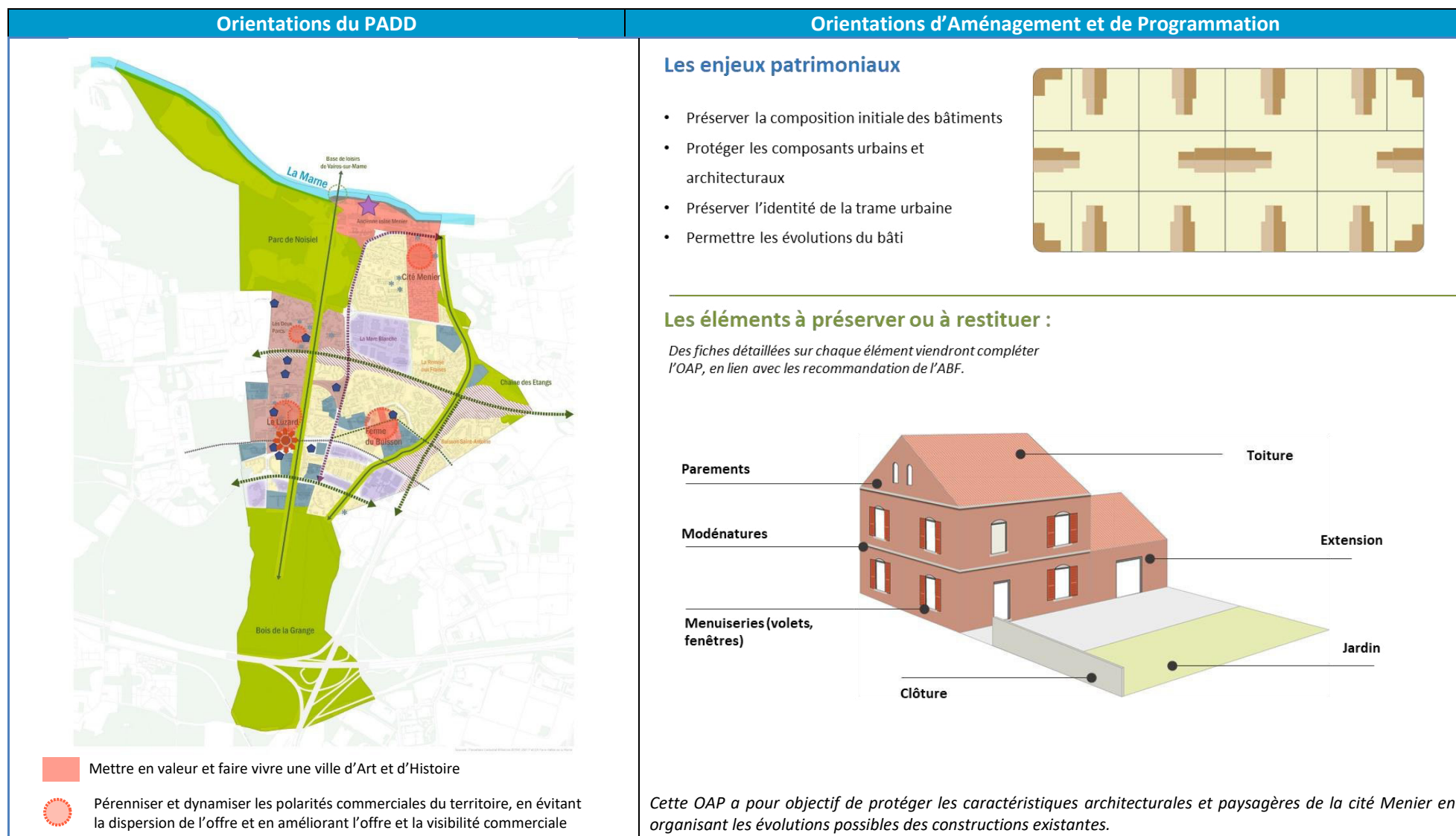
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale  Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel  Poursuivre la requalification des quartiers du Lizard et des Deux Parcs  Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens	 The map illustrates the urban planning orientations for Noisiel. It shows the layout of streets including 'Le Cours du Lizard', 'Le Cours des Roches', and 'Boulevard Salvador Allende'. A yellow circle highlights a central intersection point. A blue arrow points to a specific area near the intersection. A black arrow indicates a direction along 'Boulevard Salvador Allende'.

2. OAP des Deux Parcs

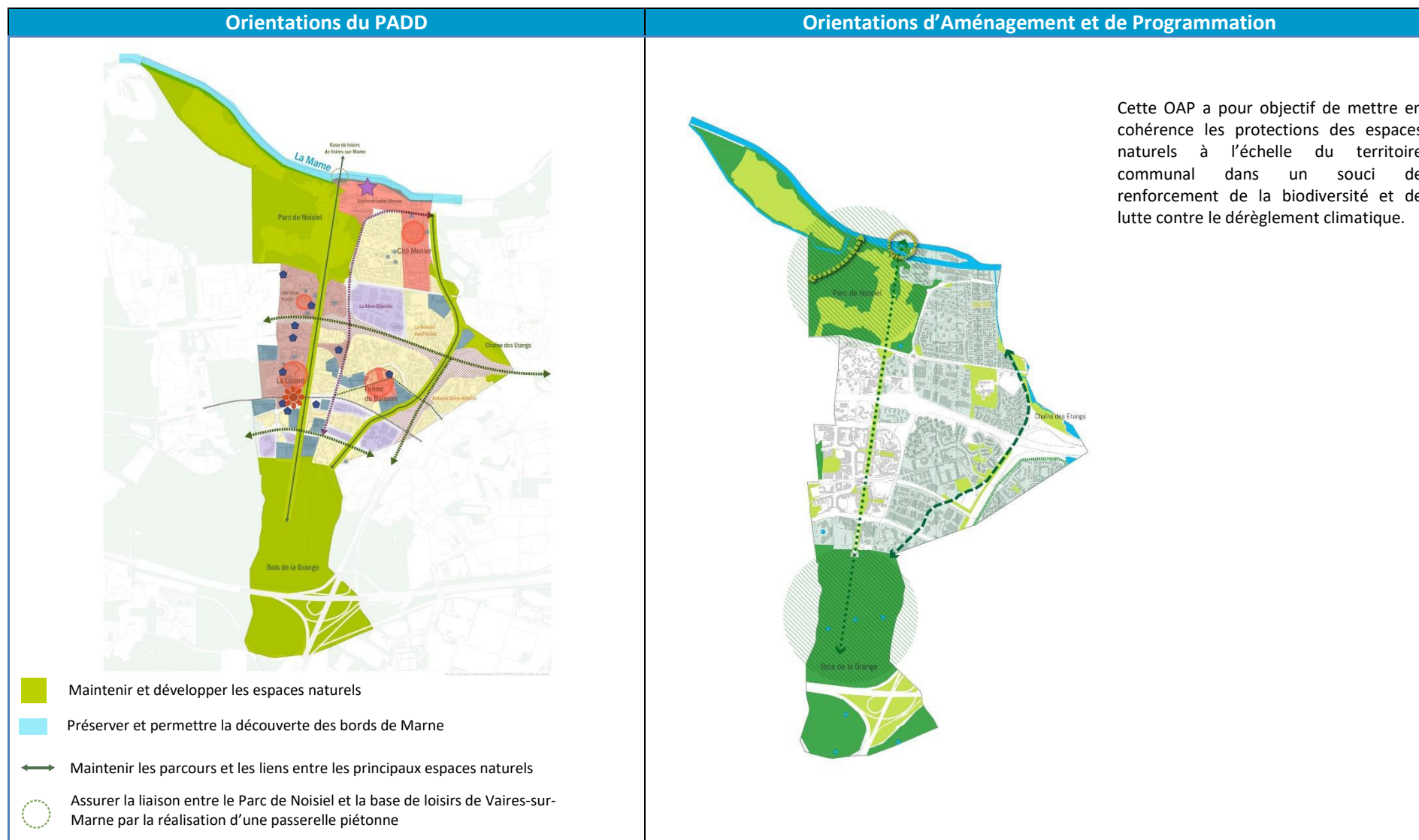


Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
 Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale  Poursuivre la requalification des quartiers du Lizard et des Deux Parcs  Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens	Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) du quartier des Deux Parcs et du Lizard.

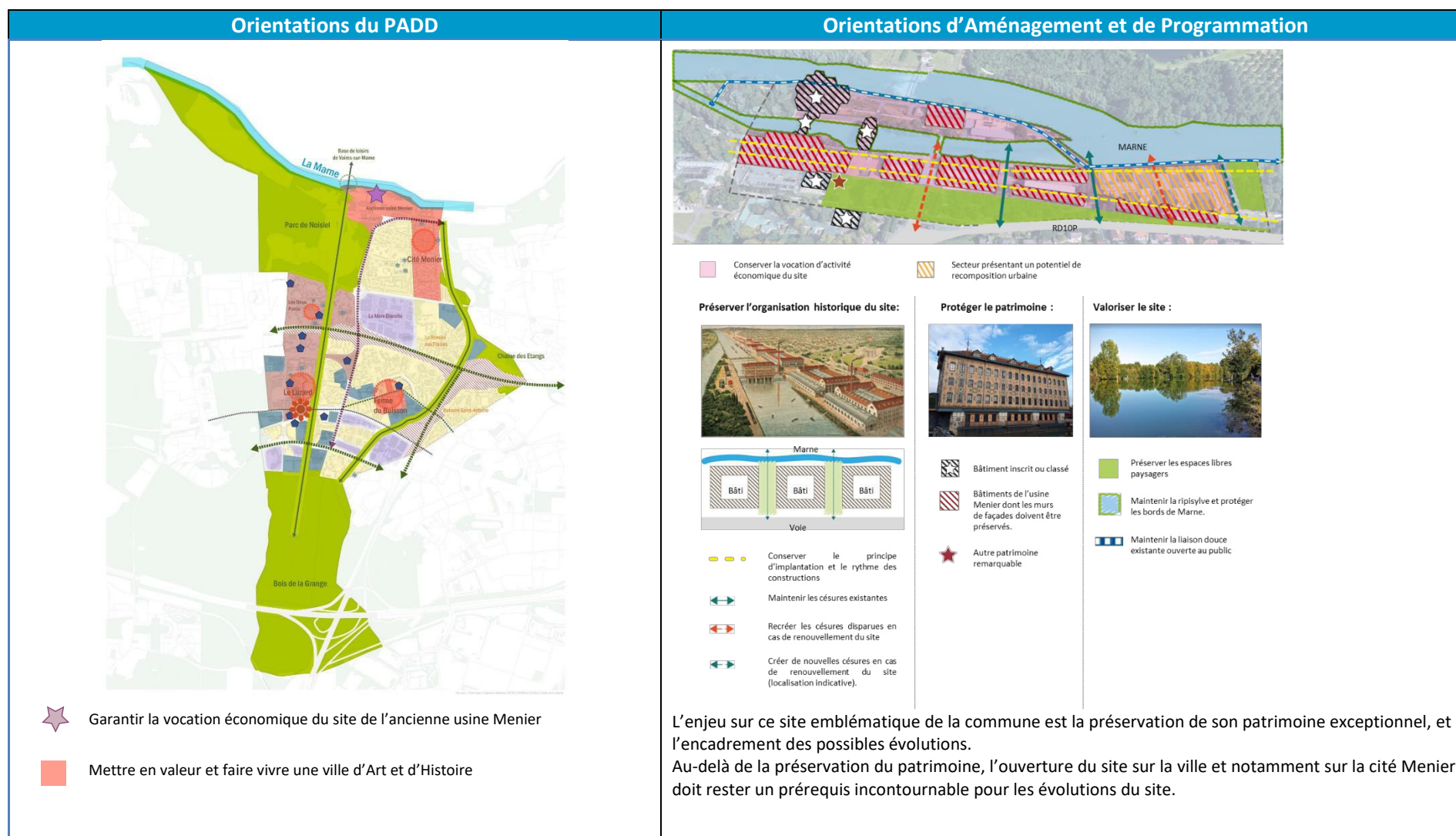
3. OAP Cité Menier



4. OAP Trame verte et bleue



OAP chocolaterie



5. Terrain Malvoisine

Orientations du PADD



 Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine

➡ Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Programmation :



- Environ 200 logements qui participent à la réponse aux besoins, notamment en terme de rééquilibrage de l'offre vers des logements en accession de taille moyenne (majoritairement T2 et T3). Cette programmation pourra intégrer du logement et de l'hébergement spécifique (maison de retraite et résidence étudiante).



- Maintenir ou reconstituer un espace de stationnement en entrée de site.

Parti d'aménagement :



- Création d'un accès depuis le cours du buisson (localisation de principe)
- Maintien du talus anti-bruit le long de la D499 dans l'attente du projet de requalification des emprises de la VPN / VPO et de leur reconquête urbaine.
- Traitement paysager des franges du site.

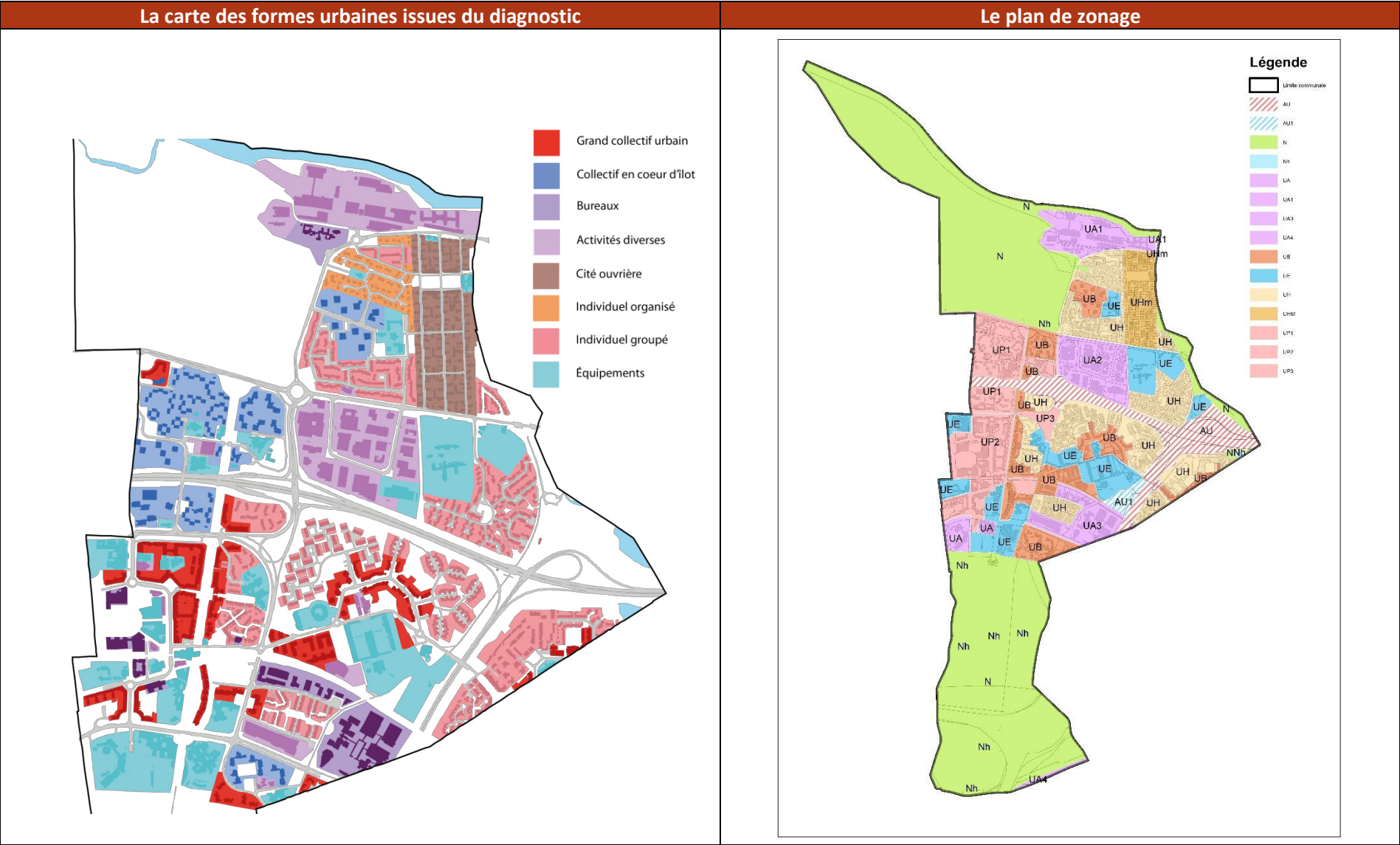
- Ce site appartenant à la commune accueille un terrain de football aujourd’hui sous utilisé. L’objectif de la Ville est de valoriser ce secteur à proximité immédiate de la Ferme du Buisson en y accueillant une offre de logements diversifiés. L’accès au site, depuis le cours du Buisson, devra faire l’objet d’un recalibrage pour permettre une desserte à l’échelle du programme.
- Ce projet devra anticiper la requalification de la D499 dans l’objectif de pouvoir éventuellement s’y raccrocher ultérieurement.

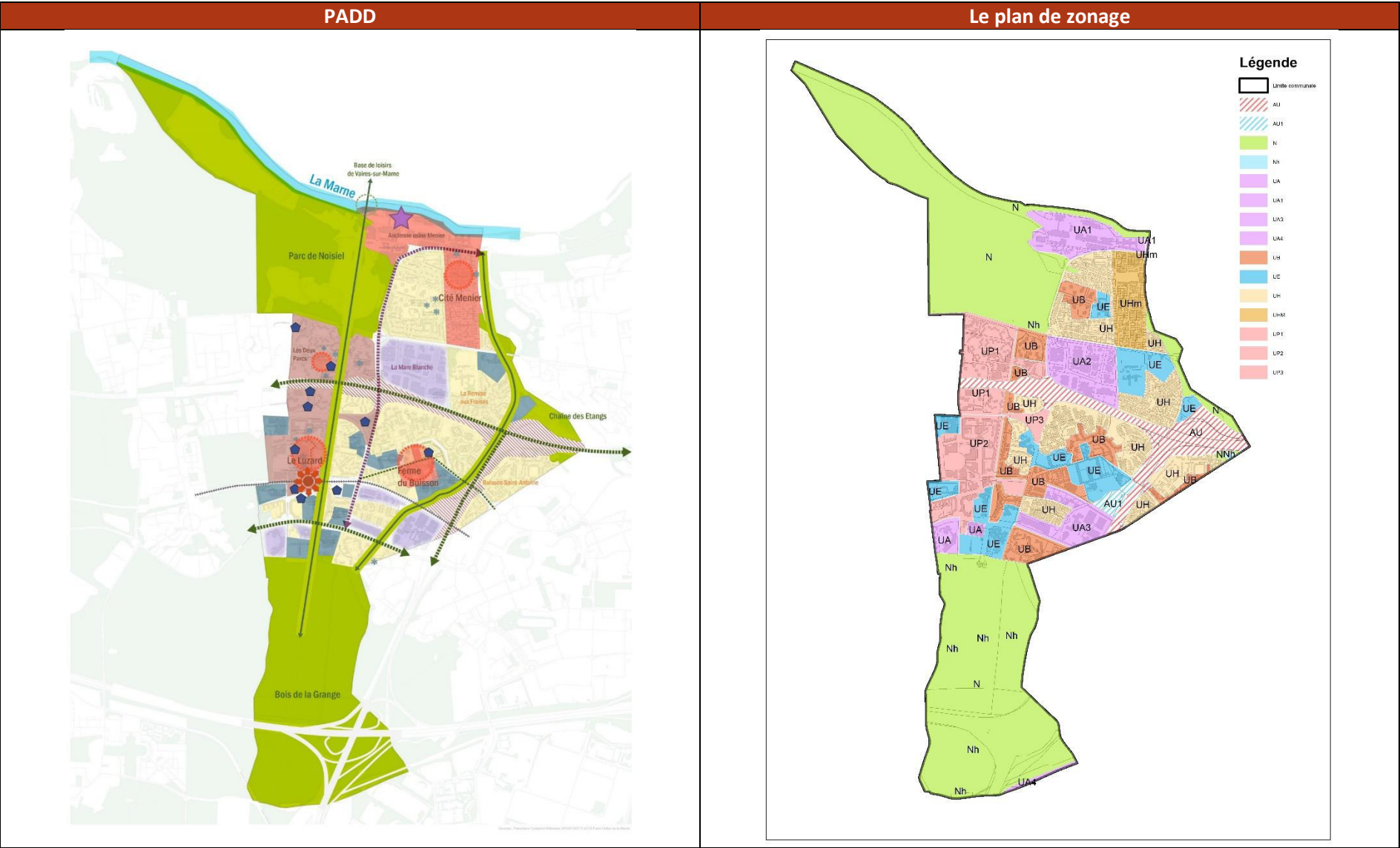
Justification de la délimitation des zones et du règlement

1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a peu évolué dans le cadre de l'élaboration du PLU, notamment en ce qui concerne les limites entre les zones naturelles et les zones urbaines. A l'intérieur de l'enveloppe urbaine, les limites du zonage ont été revues à la marge en s'appuyant d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

Une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit plusieurs sites de projet (logements, équipements, etc.) spécifiques. Il définit par ailleurs des orientations fortes en termes de préservation de l'équilibre, de respect des caractéristiques, des quartiers existants, ou encore de préservation des espaces urbains ou naturels ayant une valeur patrimoniale, paysagère ou encore environnementale en se basant entre autres sur le travail réalisé dans le diagnostic (carte des formes urbaines, de la trame verte et bleue, etc.).





Le plan de zonage

Les espaces d'habitat

- UHm** La cité Menier
- UB** Les quartiers d'habitat résidentiels
- UH** Les quartiers d'habitat de maisons et de maisons de ville

Les zones spécialisées

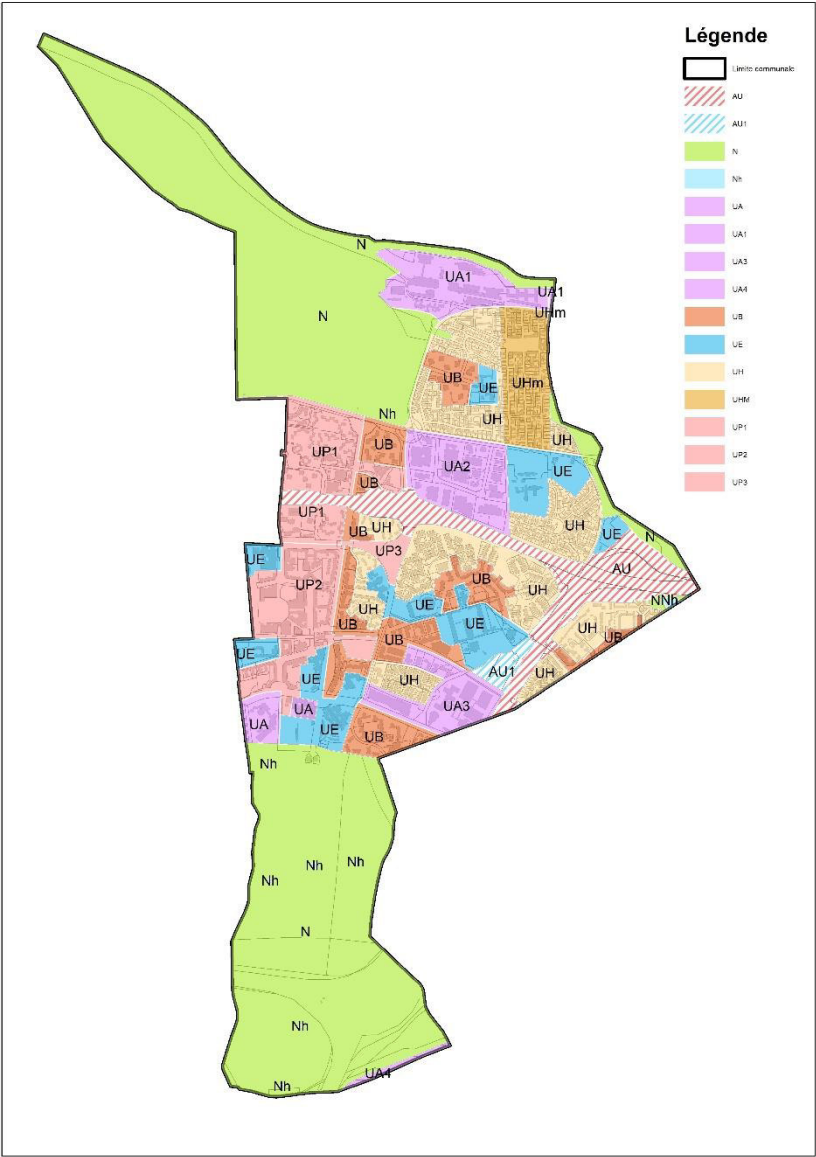
- UA** Les zones d'activités économiques
- UE** Les secteurs d'équipements

Les secteurs de projet

- UP** Les quartiers de renouvellement urbain
- AU1** Projet Malvoisine
- AU** Projet VPN
Zone fermée à l'urbanisation

Les zones non urbaines

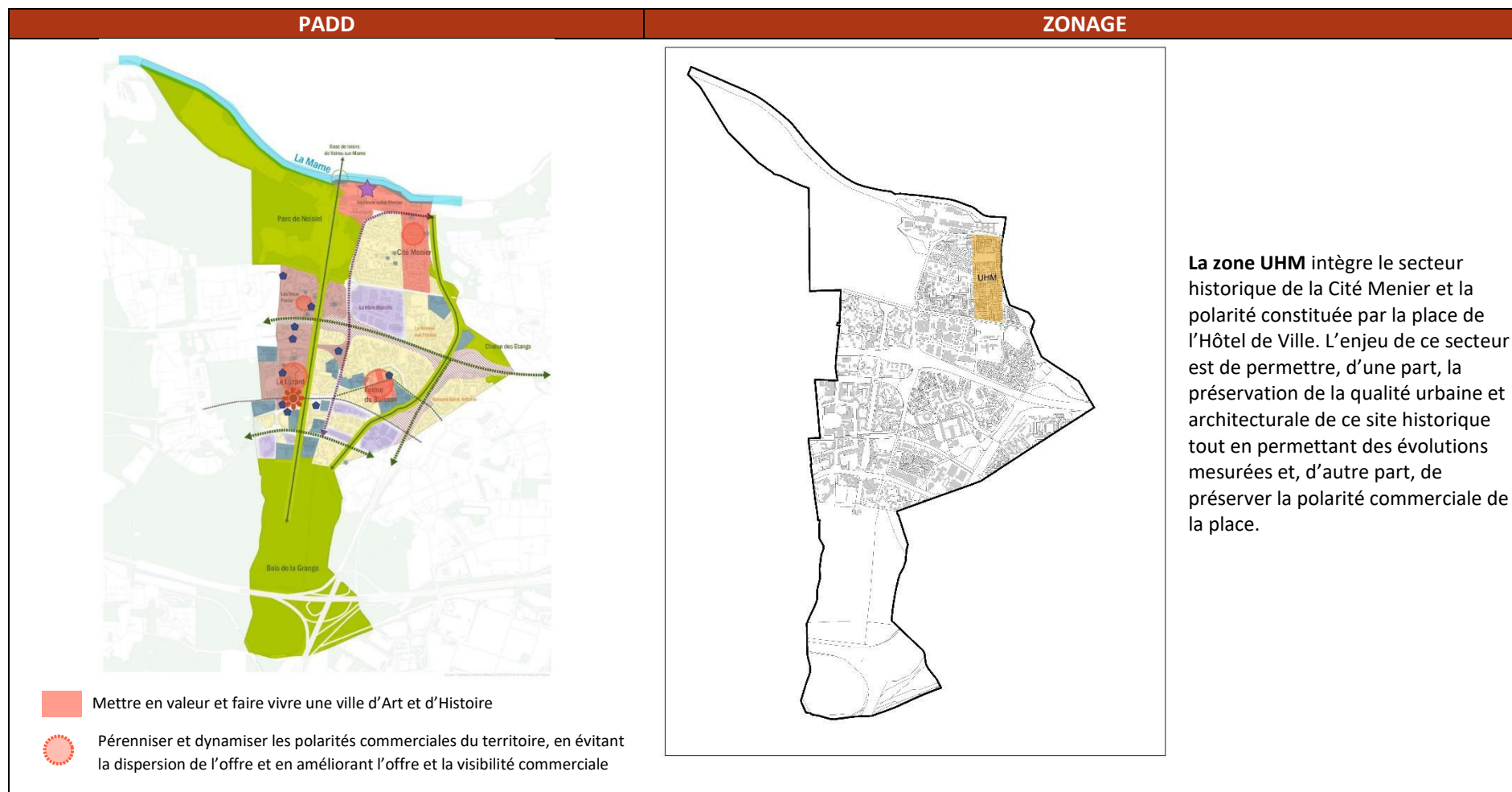
- N** Les espaces naturels



Zones	Superficie (ha)
AU	25,2970 ha
AU1	2,3914 ha
TOTAL	27,6884 ha
N	192,0167 ha
Nh	0,4555 ha
TOTAL	192,4722 ha
UA	4,1921 ha
UA1	13,4028 ha
UA2	14,3907 ha
UA3	10,6766 ha
UA4	0,9543 ha
TOTAL	43,6165 ha
UB	31,8337 ha
UE	32,9548 ha
UH	52,9458 ha
Uhm	12,1006 ha
TOTAL	65,0464 ha
UP1	18,4942 ha
UP2	20,7310 ha
UP3	2,3617 ha
TOTAL	41,5869 ha

2. Justification de la délimitation des zones et du règlement

A. La zone UHm



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

La révision du PLU ayant été prescrite le 18 mai 2015, la procédure demeure régie par les anciens articles R.123-1 et suivants du Code de l'urbanisme, dans leur version antérieure au 1er janvier 2016

Il a été considéré que les enjeux du territoire communal et les orientations à mettre en œuvre trouveront une meilleure traduction à travers l'utilisation des nouvelles dispositions réglementaires issues de l'entrée en application du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Ainsi, il a été décidé de mettre en œuvre le PLU en adoptant le contenu modernisé, dont notamment le contenu du règlement, suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme.

Grille de lecture du tableau

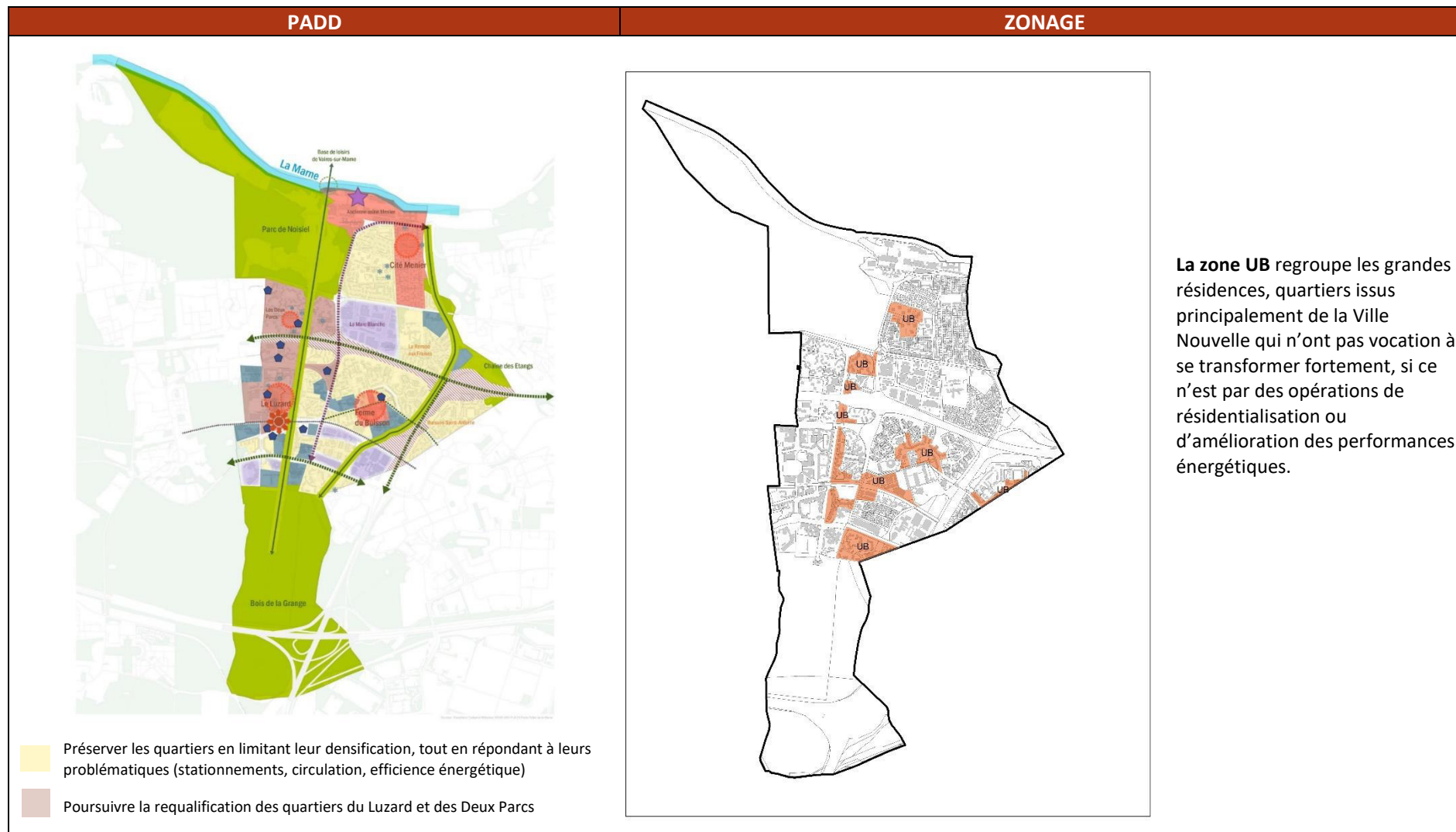
PADD	Règlement	Justification
Orientations du PADD	Titre de la règle	Justification par rapport au PADD
	Disposition écrite	

Justifications des règles en zone UHm :

PADD	Règlement	Justification
« Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire »	Implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives	
	Pour les terrains donnant sur rue	
	- Les extensions des constructions existantes s'implantent : - Au sein d'une bande d'une profondeur de 8 mètres située à 8 mètres de la voie ; Sur la limite séparative latérale menant à la voie sur laquelle est implantée la maison d'origine ; - En retrait de 3 mètres minimum de l'autre limite séparative latérale menant à la voie . - Toute extension sur la façade principale de la <i>maison d'origine</i> est interdite.	L'implantation des extensions a été définie pour porter le moins possible atteinte à la composition architecturale de la cité. - Les extensions doivent donc s'implanter en retrait des voies publiques, afin de préserver le rythme actuel constitué d'un équilibre entre bâti et espace libre, et qui est l'une des caractéristiques forte de la forme urbaine de la cité. - Les extensions s'implantent sur une seule limite séparative (celle où est implantée la maison d'origine) afin de préserver des percées visuelles et végétales vers les cœurs d'îlots. - Les extensions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle afin de garantir un espace de jardin à l'arrière de la construction et de ne pas engendrer des conflits d'usage. - Des dispositions particulières ont été définies selon le type de terrain (terrain donnant sur rue, terrain d'angle, terrain en cœur d'îlot) afin de prendre en compte leur caractéristiques propres et permettre à chacun une possibilité d'extension respectueuse de la maison d'origine.
	Pour les terrains d'angle :	
	- Les extensions des constructions existantes s'implantent : - en retrait de 4 mètres minimum des voies ;	
	Pour les terrains en cœur d'îlot :	
	- Les extensions des constructions existantes s'implantent : Sur les limites séparatives sur lesquelles est implantée la maison d'origine et en continuité de cette dernière ; - En retrait de 4 mètres minimum des autres limites. - Toute extension sur la façade principale de la <i>maison d'origine</i> est interdite.	

PADD	Règlement	Justification
	L'implantation des constructions sur un même terrain	L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas règlementée puisque toute nouvelle construction est interdite.
	Non règlementé.	
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol maximale vise à permettre une extension de la maison d'origine permettant de répondre aux besoins des familles tout en préservant un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis.
	Les constructions à destination de logement sont autorisées, à condition d'être constituées par des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019), et de ne pas excéder une emprise au sol totale (construction existante plus extension) de 35% de la superficie du terrain ;	
	La hauteur des constructions	- La règle concernant la maison d'origine vise à protéger l'architecture et la volumétrie des constructions originelles. - La hauteur des extensions est limitée à RDC pour ne pas impacter le paysage urbain de la cité, de s'inscrire dans une volumétrie ne dénaturant pas la maison d'origine et de préserver des vues sur les cœurs d'îlots verts.
	- La hauteur maximale de la <i>maison d'origine</i> (cf. <i>glossaire et définitions</i>) est fixée à la hauteur existante (égout et faitage) à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019). Le volume principal de la <i>maison d'origine</i> ne pourra en aucun cas être surélevé ou surbaissé ; - La hauteur au faitage des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019), ne doit pas dépasser celle du bandeau supérieur de la <i>maison d'origine</i> (environ 5,5 mètres par rapport au niveau du sol intérieur du rez-de-chaussée) ; - La hauteur à l'égout des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019), doit être égale à celle du rez-de-chaussée de la <i>maison d'origine</i>, bandeau compris (environ 3 mètres par rapport au niveau du sol intérieur du rez-de-chaussée) ;	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Des obligations importantes de pleine terre sont instituées dans le PLU afin d'assurer la préservation d'un véritable espace de jardin non imperméabilisé participant à la trame verte et à la nature en ville.
	40% minimum de la superficie du terrain (hors stationnement) doivent être de pleine terre et végétalisés.	

B. La zone UB



➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

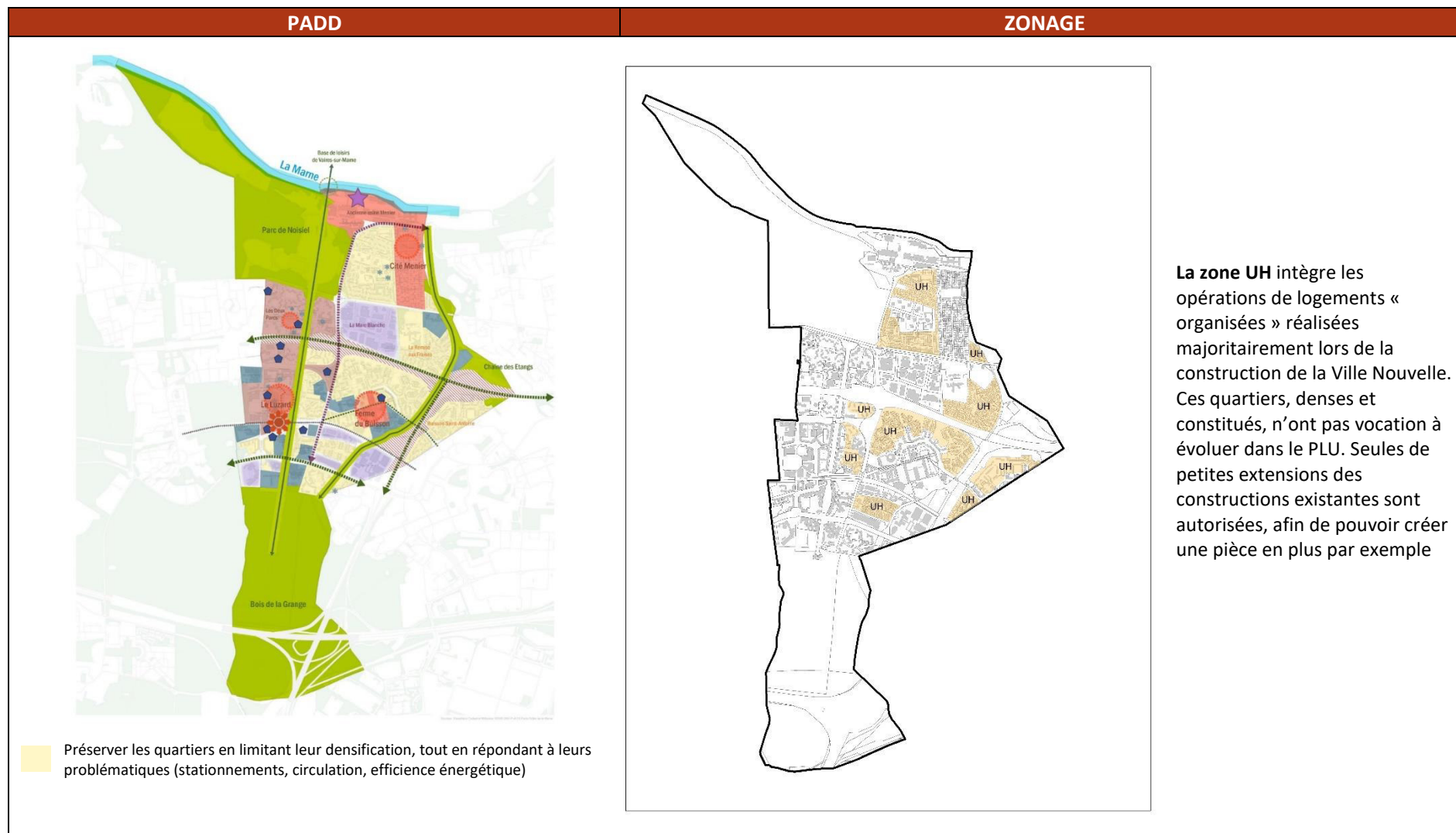
Justifications des règles en zone UB :

PADD	Règlement	Justification
« Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficience énergétique) »	Implantation des constructions par rapport aux voies	Au vu de la diversité des implantations des constructions au sein des résidences, la plupart implantées en cœur d'îlots et non selon l'organisation traditionnelle le long des voies publiques, l'implantation est libre tant qu'elle se situe en retrait de 5 m des voies et emprises publiques, afin d'éviter la création de logement à RDC sur rue. Les constructions accueillant du logement en RDC surélevé d'un mètre minimum par rapport à la voie peuvent néanmoins s'implanter à l'alignement. Au-delà du logement, l'implantation des constructions accueillant un commerce en RDC est réglementée, pour garantir leur visibilité et leur facilité d'accès.
	- Les constructions s'implantent en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; - Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination principale d'artisanat et commerce de détail, de restauration, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'implantent à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; - Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination principale de logement, à condition que le plancher bas de ces derniers soit implanté à une hauteur minimum d'un mètre par rapport à la voie publique ou privée, s'implantent à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions s'implantent en limite séparatives ou en retrait.	Pour les mêmes raisons qu'au-dessus, seuls les retraits sont réglementés pour garantir l'ensoleillement des logements et éviter les vis-à-vis.

PADD	Règlement	Justification
	En cas d'implantation en retrait : - Lorsque les constructions comportent une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent avec un retrait au moins égal à la hauteur de la façade de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 8 mètres ; - Lorsque les constructions ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent avec un retrait au moins égal à la moitié hauteur de la façade de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 2,5 mètres.	
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Pour les mêmes raisons qu'au-dessus, seuls les retraits sont règlementés pour garantir l'ensoleillement des logements et éviter les vis-à-vis.
	Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain elles s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 8 mètres ;	
	L'emprise au sol maximale des constructions Non règlementée.	L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée pour ne pas bloquer d'éventuels projets de densification au sein de ces quartiers.

PADD	Règlement	Justification
	La hauteur des constructions	La hauteur des nouvelles constructions est limitée à R+3 pour éviter une forte densification qui aurait pour conséquence une dégradation de la qualité de vie de ces quartiers déjà très constitués. La hauteur maximum fixée est en accord avec les hauteurs moyennes des constructions existantes au sein de la zone UB.
	- La hauteur maximale des constructions est limitée à 13 mètres (soit R+3). - Si une construction existe sur le même terrain et que cette dernière atteint une hauteur supérieur à 13 mètres, la hauteur maximum des constructions est limitée à la hauteur de la construction la plus haute existante sur le terrain à la date d'approbation du présent règlement (08/02/2019) ;	Cependant, si une construction dispose d'une hauteur supérieure, une dérogation est permise pour permettre une densité supérieure bien intégrée puisqu'en en accord avec les hauteurs de la résidence.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Des obligations importantes de pleine terre sont instituées dans le PLU afin de garantir le maintien d'une présence forte du végétal dans ces quartiers tout en permettant de conserver une large superficie des terrains en espaces perméables.
	30 % minimum de la superficie du terrain (hors stationnement) doivent être de pleine terre et végétalisés ; - Les espaces végétalisés sur dalle situés au-dessus de parkings enterrés peuvent être comptabilisés dans le calcul de la surface de pleine terre, à condition qu'ils comprennent une hauteur minimum de terre végétale de 60 cm.	

C. La zone UH



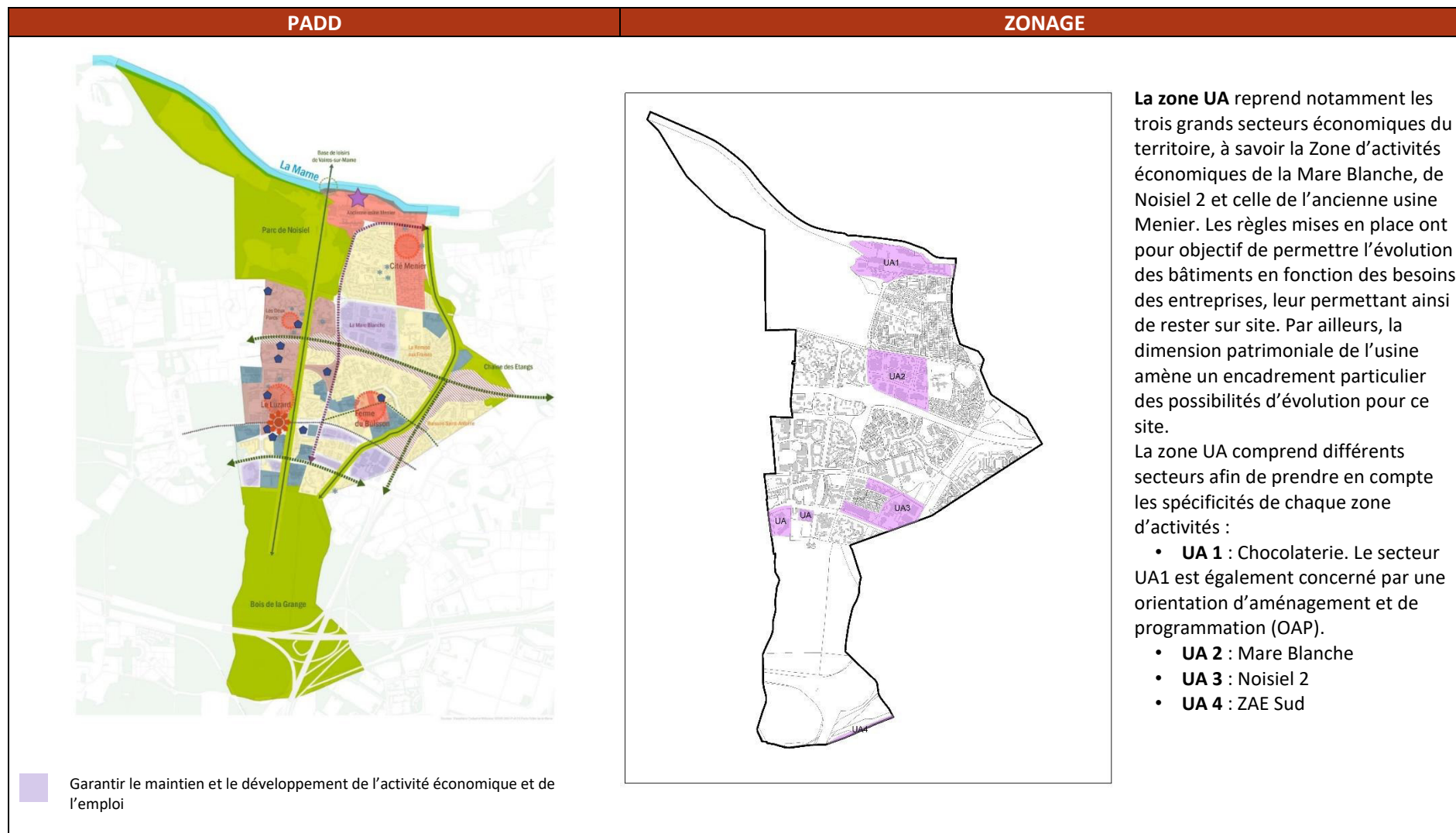
➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

Justifications des règles en zone UH :

PADD	Règlement	Justification
« Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficacité énergétique) »	Implantation des constructions par rapport aux voies	Il s'agit de quartiers très constitués ou seules les extensions des constructions existantes sont permises. Les règles mises en place correspondent à l'organisation actuelle du quartier.
	- Les extensions des constructions existantes et les annexes s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques. - Si un terrain est situé à l'angle de deux voies, les extensions des constructions existantes et les annexes s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement de la voie d'adressage.	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	L'objectif est que les extensions puissent s'implanter de manière à respecter l'organisation bâtie du quartier sans créer de nuisances de voisinage, tout en préservant un espace de jardin en fond de parcelle.
	- L'extension des constructions existantes se fait dans le prolongement de la <i>maison d'origine</i>. - L'extension des constructions existantes et les annexes s'implantent sur les limites séparatives latérales ou en retrait de ces dernières. - L'extension des constructions existantes et les annexes s'implantent en retrait de 4 mètres minimum des limites séparatives de fond de parcelle. - En cas d'implantation en retrait des limites séparatives latérales des constructions existantes et les annexes, ce dernier ne pourra être inférieur à 4 mètres.	

PADD	Règlement	Justification
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
	A l'exception des lots privatifs sans propriété de sol (copropriétés horizontales) la construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes.	L'implantation des constructions sur un même terrain n'est pas réglementée puisque toute nouvelle construction est interdite.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	L'emprise au sol des constructions est limitée à l'emprise de la <i>maison d'origine</i> augmentée de 30 m² maximum hors annexes.	Cette règle permet de disposer d'une possibilité d'extension suffisante pour créer une pièce en plus et ainsi de répondre aux besoins de certains habitants.
	La hauteur des constructions	
	La hauteur maximale des extensions des constructions existantes est fixée à 3 mètres au point le plus haut.	Seules les extensions à RDC sont autorisées, pour ne pas modifier l'équilibre bâti du quartier et conserver un bon ensoleillement des pièces des logements et des jardins.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Les espaces de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées.	L'ensemble des éléments d'aménagement doit se faire dans les 30 mètres carrés autorisés (extension, terrasses, annexes) afin de préserver un véritable espace de jardin.

D. La zone UA



➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

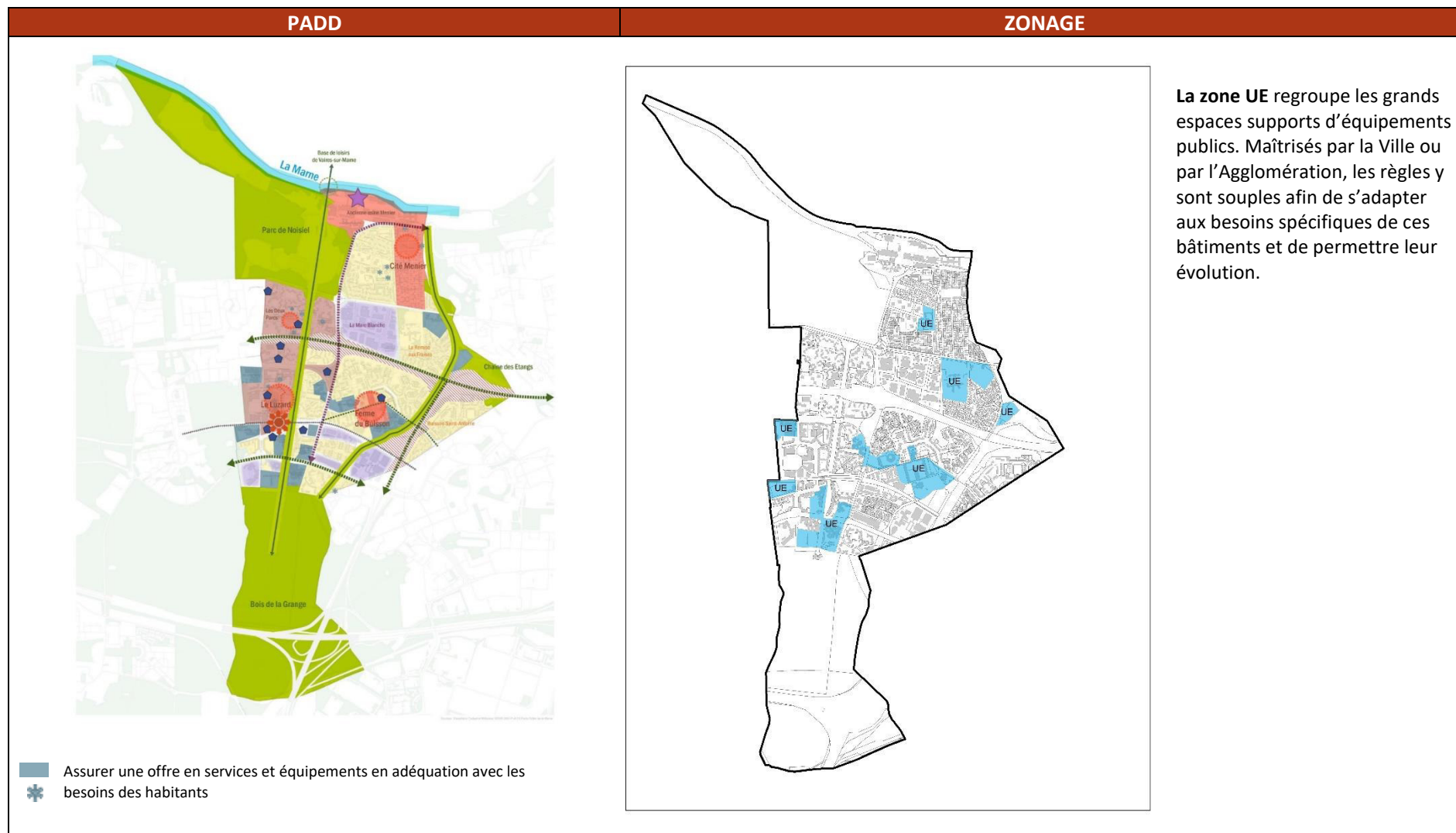
Justifications des règles en zone UA :

PADD	Règlement	Justification
« Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes. »	Implantation des constructions par rapport aux voies	Afin de permettre l'évolution des constructions et de répondre à la diversité des besoins des entreprises, la règle d'implantation des constructions est souple.
	- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait). - En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Afin de permettre l'évolution des constructions et de répondre à la diversité des besoins des entreprises, la règle d'implantation des constructions est souple.
	- L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait). - En cas de retrait, les constructions ou parties de construction s'implantent à une distance minimale égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 2,5 mètres.	
	L'implantation des constructions sur un même terrain	Afin de permettre l'évolution des constructions et de répondre à la diversité des besoins des entreprises, la règle d'implantation des constructions est souple.
	Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain : Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de	

PADD	Règlement	Justification
	la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 8 mètres. Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 2,5 mètres.	
	L'emprise au sol maximale des constructions	L'emprise au sol des constructions permet l'évolution des activités tout en garantissant un équilibre nécessaire entre espaces bâtis et non bâtis.
	- L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% maximum de la superficie totale du terrain. - Au sein du secteur UA3, il n'est pas fixé de règle.	Il n'est pas fixé de règle sur la zone Noisiel 2, zone déjà densément bâtie, pour ne pas bloquer d'éventuelles évolutions et de changement d'activité sur ce site.
	La hauteur des constructions	
	- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à 20 mètres maximum. Au sein du secteur UA1 : - La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à 17 mètres maximum. Au sein du secteur UA2 : - La hauteur des constructions mesurée au point le	La hauteur des constructions est adaptée par secteur, selon le profil et les besoins de chaque zone d'activité, tout en permettant l'évolution et l'extension des activités présentes sur chacun des sites.

PADD	Règlement	Justification
	plus haut est limitée à 15 mètres maximum. Au sein du secteur UA4 : - Les constructions doivent respecter les servitudes aéronautiques de l'aérodrome de Lognes-Emerainville. - La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à 20 mètres maximum.	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 20 % minimum de la superficie du terrain (hors stationnement) doivent être de pleine terre et végétalisés. Les espaces végétalisés sur dalle qui comprennent une épaisseur de terre naturelle de plus de 60 cm sont considérés comme des espaces de pleine terre. Au sein du secteur UA 2 : - Les espaces libres de toute construction non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être de pleine terre et plantés.	Un minimum de pleine terre est imposé, comme ailleurs sur le territoire communal, afin de garantir un minimum d'espaces perméables. Le fonctionnement spécifique de la zone UA2 (artisanat, entrepôt, activités industrielles), qui nécessite d'importants espaces de stationnement, justifie de ne pas imposer d'espaces de pleine terre.

E. La zone UE



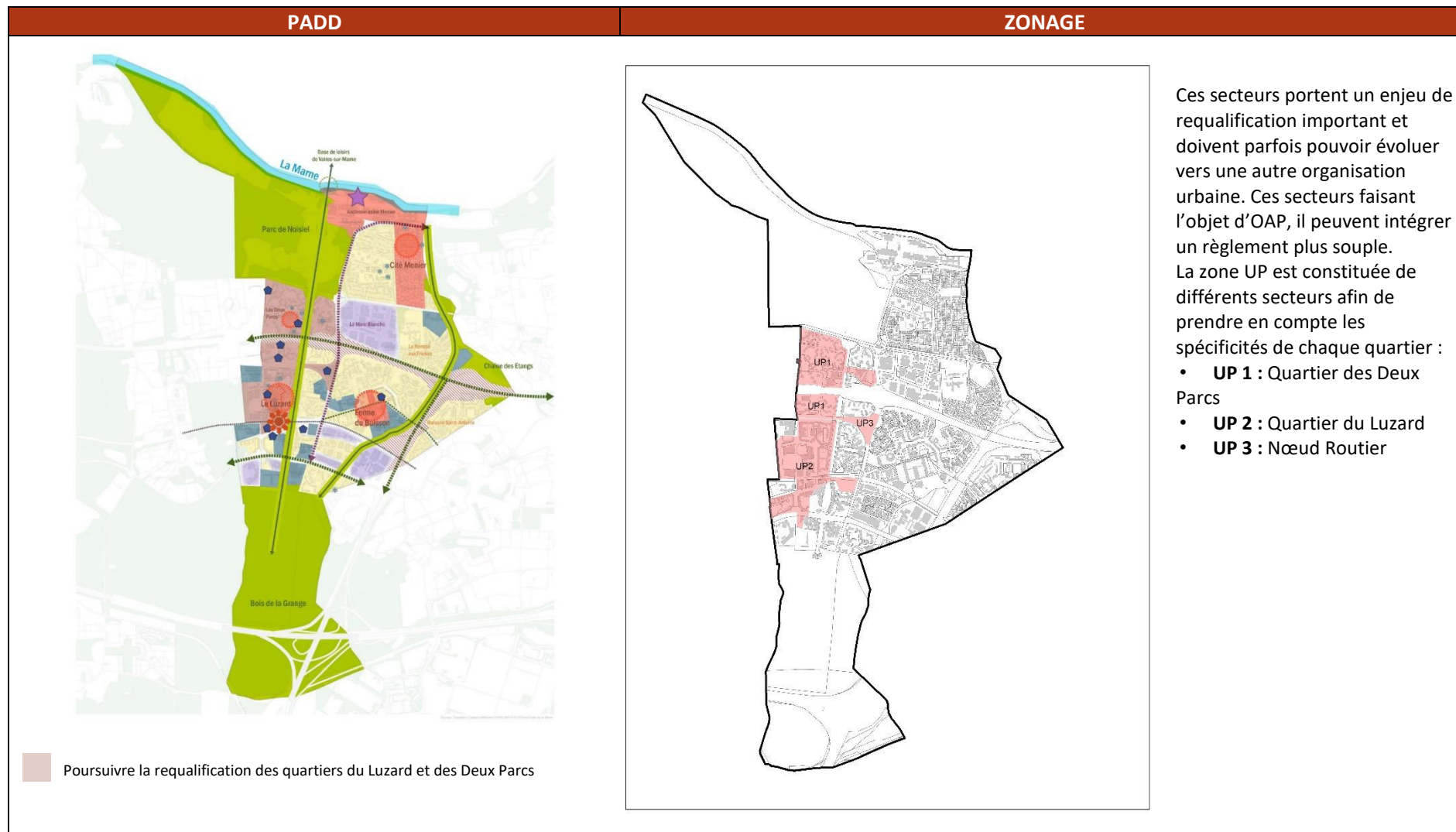
➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Justifications des règles en zone UE :

PADD	Règlement	Justification
« Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers »	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité de la zone qui est dédiée aux équipements publics. Les règles de gabarit et d'implantation sont souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs.
	L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait).	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	L'implantation des constructions est libre (à l'alignement ou en retrait).	
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
	- Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain elles s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 8 mètres ; - En cas de façade aveugle, elles s'implantent à une distance au moins égale à 4 mètres ;	
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Non règlementée.	

PADD	Règlement	Justification
	La hauteur des constructions	
	Non règlementé	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	• Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. • Les espaces libres de toute construction non nécessaires au fonctionnement de la construction, aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être de pleine terre et plantés.	

F. La zone UP



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Justifications des règles en zone UP :

PADD	Règlement	Justification
« Mettre en œuvre les grands projets du territoire »	Implantation des constructions par rapport aux voies	La règle est souple car il s'agit de résidences implantées sur des emprises foncières très différentes. Le dispositif doit permettre les projets de réhabilitation ou de rénovation notamment dans le cadre des projet du Lizard et des Deux Parc. Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir. Des règles de retrait spécifiques sont imposées le long des voies bruyantes.
	- Les constructions s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; - Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination autre que de l'habitation s'implantent à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; - Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination principale de logement, à condition que le plancher bas de ces derniers soit implanté à une hauteur minimum d'un mètre par rapport à la voie publique ou privée, s'implantent à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ;	
	Marges de recul particulières : 3 mètres le long du Boulevard Salvador Allende 50 mètres de l'axe de la VPN (RD 199)	

PADD	Règlement	Justification
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives - Les constructions s'implantent en limite séparatives latérales ou en retrait. - Les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives de fond de parcelle. En cas d'implantation en retrait : - Lorsque les constructions comportent une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent avec un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 mètres ; - Lorsque les constructions ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent avec un retrait au moins égal à la moitié hauteur de la façade de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 2,5 mètres.	La règle est souple car il s'agit de résidences implantées sur des emprises foncières très différentes. Le dispositif doit permettre les projets de réhabilitation ou de rénovation notamment dans le cadre des projet du Lizard et des Deux Parcs. Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir.
	L'implantation des constructions sur un même terrain Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain elles s'implantent à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par	Les dispositions réglementaires répondent à un double objectif : permettre une évolution bâtie en cohérence avec les principes d'implantation existants, et garantir un niveau d'éclairement suffisant lorsqu'il existe des ouvertures.

PADD	Règlement	Justification
	rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 8 mètres ;	
	L'emprise au sol maximale des constructions	A l'instar de la zone UB, l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée pour ne pas bloquer les projets de requalification de ces quartiers.
	Non réglementé.	
	La hauteur des constructions	
	Au sein du secteur UP1 : - La hauteur des constructions est limitée à R+4. - Au sein du secteur de hauteur spécifique <u>A</u> identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à R+5 et à R+4 le long de l'allée des Chevreuils. - Au sein du secteur de hauteur spécifique <u>B</u> identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à R+3. - Au sein du secteur de hauteur spécifique <u>C</u> identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à R+6. Au sein du secteur de hauteur spécifique <u>D1</u> identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à R+4.	

La règle de hauteur vise à conserver pour chaque ensemble une hauteur maximale équivalente ou en cohérence avec celle existante de manière à préserver l'unité et l'harmonie urbaine actuelle, sans bloquer les projets de renouvellement urbain.

PADD	Règlement	Justification
	- Au sein du secteur de hauteur spécifique D2 identifié sur l’Orientation d’Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à R+5. Au sein du secteur UP2 : - La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à 22 mètres maximum (soit R+6). Au sein du secteur UP3 : - La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à 13 mètres maximum (soit R+3).	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions - Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d’une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d’intérêt, en particulier les arbres. - Les espaces libres de toute construction non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être de pleine terre et plantés.	Le dispositif doit permettre les projets de réhabilitation ou de rénovation notamment dans le cadre des projet du Lizard et des Deux Parcs. Il convient donc de fixer des règles souples qui ne constituent pas un frein aux projets à venir.

G. La zone AU1

PADD

ZONAGE

 Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine

Ce secteur porte un enjeu de réponse aux besoins en logements notamment. Il devra faire l'objet d'un projet d'ensemble. Situé sur un terrain appartenant à la Ville, il est concerné par une OAP et peut donc intégrer un règlement plus souple.

➤ Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

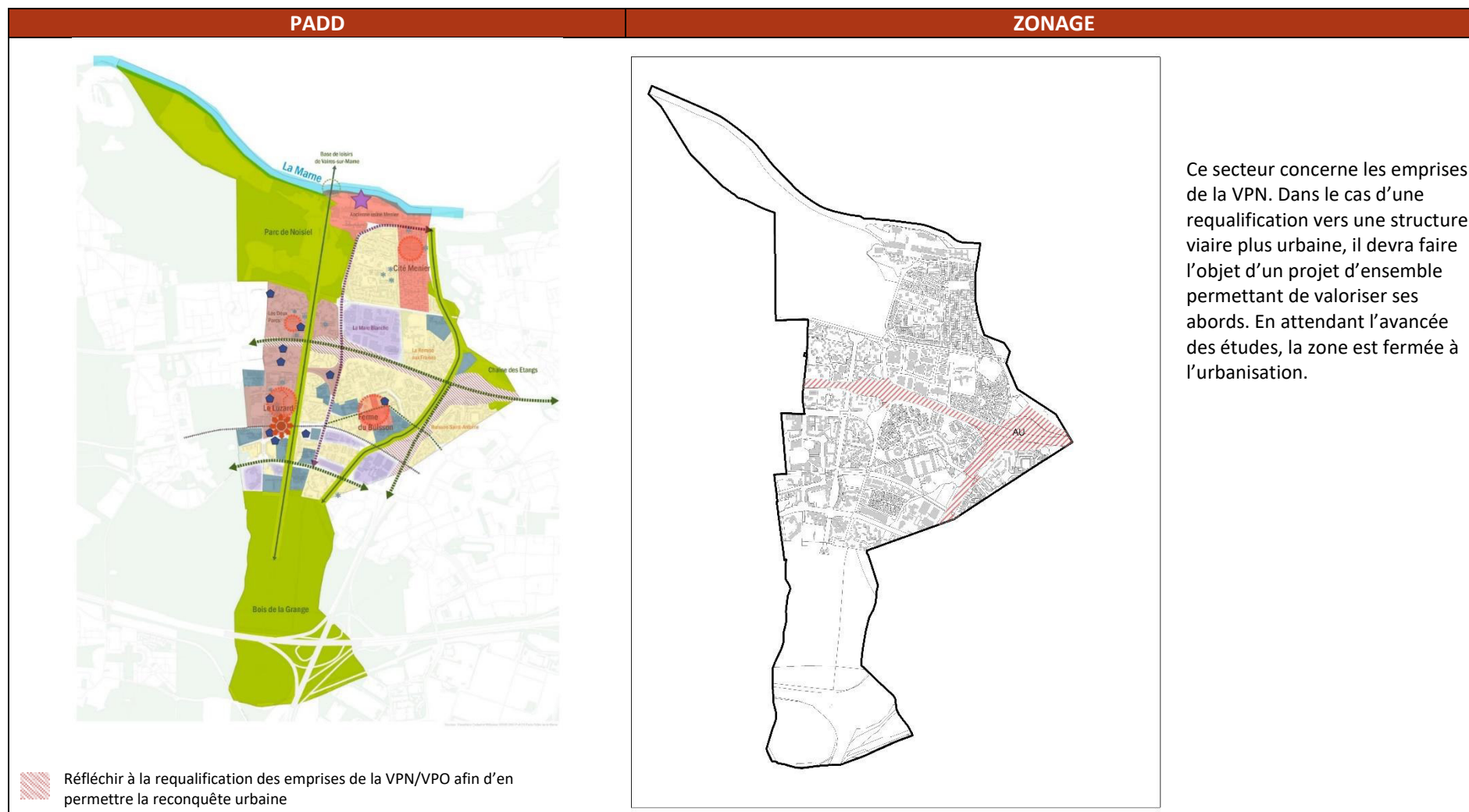
Justifications des règles en zone AU1 :

PADD	Règlement	Justification
« Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine » « Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Île-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production d'une centaine de logements par an. »	Implantation des constructions par rapport aux voies	Le règlement reprend celui de la zone UB, afin d'obtenir une forme urbaine qui s'insère de manière harmonieuse dans le paysage urbain. Le dispositif réglementaire est souple car il s'agit d'un terrain maîtrisé par la ville qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
	- Les constructions s'implantent en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; - Les constructions dont les rez-de-chaussée sont à destination autre que de l'habitation s'implantent à l'alignement ou en retrait de 2 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer ; En cas d'implantation des constructions en retrait, la bande de retrait doit être traitée majoritairement en espaces verts, accès et entrées de parking exclus. Cette disposition ne s'impose pas pour les rez-de-chaussée à destination d'artisanat et de commerce de détail ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics.	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Le règlement reprend celui de la zone UB, afin d'obtenir une forme urbaine qui s'insère de manière harmonieuse dans le paysage urbain. Le dispositif réglementaire est souple car il s'agit d'un terrain maîtrisé par la ville qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
	Lorsque les constructions comportent une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent avec un retrait au moins égal à la hauteur de la façade de la construction, par rapport au niveau du terrain	

PADD	Règlement	Justification
	naturel avec un minimum de 4 mètres ; Lorsque les constructions ne comportent pas d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, ces constructions s'implantent avec un retrait au moins égal à la moitié hauteur de la façade de la construction, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 2,5 mètres.	
	L'implantation des constructions sur un même terrain Lorsque les constructions sont non contigües sur le même terrain : - Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 4 mètres. - Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de 2,5 mètres.	Le règlement reprend celui de la zone UB, afin d'obtenir une forme urbaine qui s'insère de manière harmonieuse dans le paysage urbain. Le dispositif réglementaire est souple car il s'agit d'un terrain maîtrisé par la ville qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation

PADD	Règlement	Justification
	L'emprise au sol maximale des constructions	Le règlement reprend celui de la zone UB, afin d'obtenir une forme urbaine qui s'insère de manière harmonieuse dans le paysage urbain. Le dispositif réglementaire est souple car il s'agit d'un terrain maîtrisé par la ville qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
	Non réglementé.	
	La hauteur des constructions	Le règlement reprend celui de la zone UB, afin d'obtenir une forme urbaine qui s'insère de manière harmonieuse dans le paysage urbain. Le dispositif réglementaire est souple car il s'agit d'un terrain maîtrisé par la ville qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
	- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à 19 mètres maximum (soit R+4+attique). - Le dernier niveau des constructions présentant une hauteur supérieure à 16 mètres doit obligatoirement être en attique.	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Le règlement reprend celui de la zone UB, afin d'obtenir une forme urbaine qui s'insère de manière harmonieuse dans le paysage urbain. Le dispositif réglementaire est souple car il s'agit d'un terrain maîtrisé par la ville qui fait par ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation
	- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres. - Les espaces libres de toute construction non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être de pleine terre et plantés.	

La zone AU



➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Justifications des règles en zone AU :

PADD	Règlement	Justification
« Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine »	Implantation des constructions par rapport aux voies	Cette zone est fermée à l'urbanisation dans l'attente de l'écriture d'un projet d'ensemble.
	Non réglementé.	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Non réglementé.	
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
	Non réglementé.	
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	Non réglementé.	
	La hauteur des constructions	
	Non réglementé.	
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
	Non réglementé.	

H. La zone N

PADD

ZONAGE

 Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine

La zone N regroupe l'ensemble des zones naturelles du territoire. La zone N vise à préserver les espaces naturels, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Un zonage **Nh** est défini sur les secteurs de zone humides afin de préserver ces milieux spécifiques.

➤ *Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU*

Justifications des règles en zone N :

PADD	Règlement	Justification
« Préserver les grands espaces naturels du territoire (parc de Noisiel, bois de la Grange, Chaîne des étangs) et conforter la biodiversité qui les constitue. »	Implantation des constructions par rapport aux voies	La zone N vise à préserver les espaces naturels, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. La zone N comprend des secteurs Nh, qui correspondent aux zones humides. Au sein de ces secteurs, les affouillements et exhaussements de sols sont interdits pour ne pas porter atteinte au caractère humide du site.
	Non réglementé.	
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	Non réglementé.	
	L'implantation des constructions sur un même terrain	
	Non réglementé.	
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	L'emprise au sol des constructions est limitée à 5% maximum de la superficie totale du terrain.	
	La hauteur des constructions	
	La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à 4 mètres maximum (Rez-de-Chaussée).	

3. Autres dispositifs du règlement

A. Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposées en matière d'infrastructures

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, la réglementation des voies privées.

Il s'agit aussi de veiller à garantir des conditions d'accès et de desserte compatibles avec les projets réalisés.

B. Stationnement

Ce chapitre, qui permet de définir les règles relatives aux places de stationnement, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation :

Zones	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
UHm, UB, UH, UP, AU1	A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », - Minimum 1 place par logement - Minimum 0,5 place par logement social. A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » : - Minimum 1,45 place par logement de type T3 et plus - Minimum 1 place pour les logements de type T1 et T2 - Minimum 1 place par logement social.	De manière générale, le PLU reprend les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement véhicule.
UA, UE	A moins de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet », - Minimum 1 place par logement A plus de 500 mètres « d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet » : - Minimum 1,45 place par logement	De manière générale, le PLU reprend les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement véhicule.

Stationnement voiture pour les constructions à destination de bureaux :

Zones	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
UB, UA, UP, AU1	À moins de 500 m d'une station de tramway/gare : - Maximum 1 place pour 55 m² de Surface de Plancher À plus de 500 m d'une station de tramway/gare : - Maximum 1 place pour 45 m² de Surface de Plancher	De manière générale, le PLU reprend les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement véhicule.

Stationnement vélo :

Zones	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
UHm, UB, UA, UP, AU1	- Habitat collectif : 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m² ; - Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de Surface de Plancher ; - Commerces de détail ou artisanat de plus de 500 m² de Surface de Plancher, et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ; - Établissements scolaires : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves, - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves, - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.	De manière générale, le PLU reprend les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement véhicule.
UH	- Équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ; - Établissements scolaires : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ;	De manière générale, le PLU reprend les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement véhicule.

Zones	REGLEMENT	JUSTIFICATIONS
	Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants.	
UE	- Commerces de détail ou artisanat de plus de 500 m² de Surface de Plancher, et équipements publics : a minima une place pour dix employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs ; - Établissements scolaires : - Ecoles primaires : 1 place pour 8 à 12 élèves ; - Collèges et lycées : 1 place pour 3 à 5 élèves ; - Universités et autres : 1 place pour 3 à 5 étudiants	De manière générale, le PLU reprend les prescriptions du PDUIF en matière de stationnement véhicule.

C. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

PADD	REGLEMENT
- Garantir une bonne couverture réseau sur le territoire communal. - Encourager le développement de la géothermie sur le territoire communal, et plus particulièrement sur les quartiers Sud de Noisiel et des Deux parcs, selon le potentiel identifié.	Alimentation en eau potable : - Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Assainissement : Eaux usées : - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ; - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ; - Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues. Eaux pluviales : - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil) ; - Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ; - Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau. Dessertes téléphoniques et électroniques : - Les dessertes téléphonique et électrique et d'une manière générale tous les réseaux câblés seront enterrés depuis la limite de la propriété avec le domaine public jusqu'à leur pénétration dans l'immeuble.

Les autres dispositions

1. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

- 1° *Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
- 2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
- 3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »*

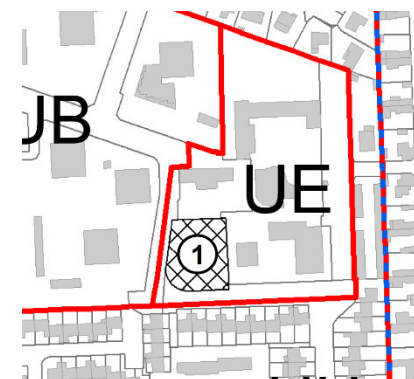
Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « *peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants* ».

Un seul emplacement réservé a été créé pour réaliser un équipement sportif.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES DU PLU

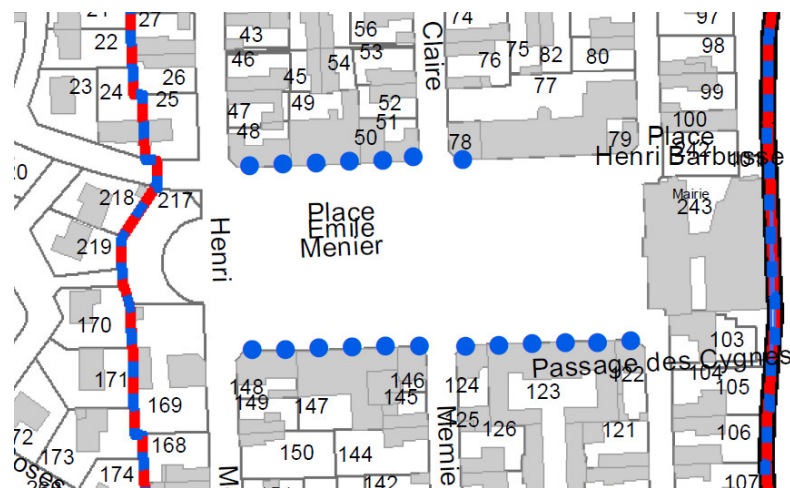
LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS (au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme)			
NUMÉRO	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE <i>approchée</i>
1	Equipement sportif	Commune	1650 m ²



2. Les linéaires actifs

Afin de permettre le maintien des RDC commerciaux et/ou artisanaux, ils ont été repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. L'objectif est notamment d'interdire la réalisation de logements RDC pour garantir la vocation commerciale de la place Emile Menier, cœur de quartier de la cité Menier.

Sur les linéaires commerciaux à protéger au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme, les rez-de-chaussée des constructions nouvelles en vis-à-vis de la rue doivent être à destination d'artisanat et de commerce de détail. Les changements de destinations des constructions existantes vers une destination autre que l'artisanat et le commerce de détail sont interdits.



Extrait du plan de zonage

3. Les espaces boisés classés (EBC)

Conformément à l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU.

Les espaces concernés sur le territoire sont :

- Une partie du Parc de Noisiel
- Le bois de la Grange en totalité



4. Les éléments de patrimoine et de paysage à protéger

Les éléments de patrimoine bâti

Les éléments de patrimoine bâti sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments bâtis et de paysage. En plus des nombreux monuments inscrits ou classés, de la Cité Menier et de la Chocolaterie qui font l'objet de protections par le biais d'OAP patrimoniales et du règlement, le PLU identifie deux bâtiments à préserver : **l'église Saint Médard et la maison de retraite Claire Menier.**

Rappel : L.151-19 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Les bâtiments remarquables :

Les dispositions spécifiques concernant ces éléments sont définies dans les dispositions générales dans le chapitre «règles en matière de qualité urbaine et paysagère» :

« La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- *des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;*
- *de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;*
- *des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine. »*

Liste des bâtiments remarquables :

L'église Saint-Médard	La maison de retraite Claire Menier
1 allée des Lilas	Grande Allée des Impressionnistes
	

Les éléments protégés au titre des monuments historiques ont également été repérés sur le document graphique.

Les éléments de paysage remarquable

Les éléments de patrimoine paysager sont repérés au titre des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce classement permet de protéger et de mettre en valeur des éléments de paysage.

Rappel : L.151-23 : Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les corridors écologiques

Le plan de zonage du PLU identifie des corridors écologiques à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces secteurs contribuent à la préservation des continuités écologiques et à la trame verte. Tout aménagement ou construction susceptible de porter atteinte au corridor écologique, mis à part pour des infrastructures ou superstructures d'intérêt collectif pour lesquelles il sera néanmoins nécessaire d'assurer un rétablissement fonctionnel de du corridor concerné, est interdite.

Espaces verts protégés

En application des dispositions de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



Impacts du PLU sur l'environnement

L'article R.151-1 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation « expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

En effet, sur la durée du PLU (10 à 15 ans) il s'agit de :

- Mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues sur la qualité de l'environnement,
- Présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et, éventuellement, en compenser les impacts négatifs.

Le PADD de Noisiel se décline en 6 thématiques :

Habitat : Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens

- Un rythme de construction raisonné
- Une production de logements qui répond aux besoins des Noisiéliens et qui renforce la mixité sociale
- De nouveaux logements qui participent à la qualification du paysage urbain

Activités économiques et commerces : Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes.

- Le maintien de l'emploi sur le territoire
- Le renforcement de l'attractivité économique
- La préservation et la valorisation du commerce de proximité

Environnement et cadre de vie : Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Luzard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville et chaîne des étangs

- Une ville d'art et d'histoire à faire vivre
- Une « ville parc » verte à préserver et à mettre en lien avec les autres espaces naturels de l'agglomération

Équipements : Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers

- Un niveau de services qui doit prendre en compte l'évolution des besoins

Déplacements – mobilités : Permettre et encourager le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire.

- Soutien à l'amélioration de l'offre en transport en commun
- Développement des mobilités actives
- Amélioration de l'offre de stationnement et prise en compte des nouveaux modes de déplacements

Aménagement – urbanisme : Mettre en œuvre les grands projets du territoire

- La gare RER – Le Lizard : l'entrée de ville et le cœur de ville
- Les Deux Parcs et la Ferme du Buisson
- La VPN/VPO et ses abords

Afin de compléter les orientations générales du PADD, 6 orientations d'aménagement et de programmation sont définies : 5 sur des sites de projets et une thématique portant sur la trame verte et bleue.

Au regard des choix du PADD, les impacts positifs et négatifs ont été analysés.

1. Analyse du PADD

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Habitat : Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens	
Un rythme de construction raisonné	Impact mitigé car la création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression importante sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets).
Une production de logements qui répond aux besoins des Noisiéliens et qui renforce la mixité sociale	Impact mitigé car la plupart des projets de constructions se font sur des espaces semi-naturels aux abords des grands axes (délaissées de routes, etc.). Néanmoins, l'autre objectif est d'assurer un traitement plus urbain de ces axes structurants du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces. Cela a donc un effet positif pour la qualité d'air par la diminution du trafic routier. Impact positif car la rénovation des bâtiments en termes d'efficacité énergétique permet de réduire la consommation énergétique et ainsi de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Impact positif car la réorganisation des emprises de voirie permet d'aménager des entrées plus qualitatives et ainsi d'améliorer le paysage communal.
De nouveaux logements qui participent à la qualification du paysage urbain	Impact positif car elle permet de préserver le cadre de vie dans les quartiers d'habitation, notamment en termes de forme urbaine et de paysage urbain.
Activités économiques et commerces : Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes.	
Le maintien de l'emploi sur le territoire	Impact positif car la création de nouveaux emplois qui pourront potentiellement être pourvus par des noisiéliens permettrait de limiter les

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
Le renforcement de l'attractivité économique	déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre. Impact mitigé car certaines activités pourraient engendrer une augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact potentiel négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.
La préservation et la valorisation du commerce de proximité	Impact positif car le maintien et le renforcement des commerces permettrait de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.
Environnement et cadre de vie : Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Lizard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville et chaîne des étangs	
Une ville d'art et d'histoire à faire vivre	Impact positif sur le patrimoine bâti, vecteur de l'identité de la commune.
Une « ville parc » verte à préserver et à mettre en lien avec les autres espaces naturels de l'agglomération	Impact positif sur la trame verte et bleue et les corridors écologiques du fait de la préservation des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, et de la réalisation d'une véritable coulée verte Impact positif sur la biodiversité du fait de préserver des espaces naturels et agricoles diversifiés (boisements, zones humides, parcs, champs...) Impact positif sur la qualité de l'air du fait de l'ouverture du parc de Noisiel et du Bois de la Grange support de liaisons douces, ce qui permet de limiter les déplacements de loisirs en voiture, et donc de limiter les émissions de gaz à effet de serre.
Équipements : Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers	
Un niveau de services qui doit prendre en compte l'évolution des besoins	Impact positif sur la qualité de l'air du fait de conserver des équipements à proximité des habitants, ce qui incite à limiter les déplacements en voiture,

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
	et donc diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, le développement du très haut débit pourra permettre de favoriser le télétravail et donc de limiter les déplacements domicile-travail, ce qui a un impact indirect sur la qualité de l'air.
Déplacements – mobilités : Permettre et encourager le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire.	
Soutien à l'amélioration de l'offre en transport en commun	Impact positif car le fait d'améliorer les conditions d'accès et d'offres en transports en commun contribuent à leurs utilisations ce qui a aussi un impact positif sur la qualité de l'air
Développement des mobilités actives	Impact positif car un certain nombre d'orientations sont définies afin de favoriser les déplacements doux, ce qui permet de limiter les déplacements en voiture pour les trajets du quotidien. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.
Amélioration de l'offre de stationnement et prise en compte des nouveaux modes de déplacements	Impact mitigé sur la qualité de l'air du fait d'augmenter le nombre de places de stationnement, ce qui va engendrer potentiellement des flux supplémentaires en voiture.
Aménagement – urbanisme : Mettre en œuvre les grands projets du territoire	
La gare RER – Le Lizard : l'entrée de ville et le cœur de ville	Impact positif sur le paysage communal, mais aussi la visibilité des commerces et des équipements et ainsi sur la qualité du cadre de vie du territoire.
Les Deux Parcs et la Ferme du Buisson	Impact positif car le renouvellement urbain permet d'améliorer les conditions de vie des habitants, de moderniser les logements avec les nouvelles normes environnementales. La réorganisation du pôle commercial et d'équipements permettra de limiter les déplacements en voiture. Ceci a un impact positif indirect sur la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

ORIENTATION DU PADD	IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT
La VPN/VPO et ses abords	Impact positif car le fait de reconquérir cet espace aujourd'hui réservé à un axe routier permet de faire du renouvellement urbain et donc de limiter la consommation d'espaces naturels. La création de cheminements doux va permettre de limiter les déplacements en voiture, diminuant potentiellement les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

2. Analyse des OAP

1. Luzard-Gare et Nœud routier

Cette OAP a pour objectif de restructurer le tissu urbain à travers le développement d'une nouvelle offre de logements et de réorganiser les emprises de voirie en aménageant une entrée de quartier qualitative et paysagère.

Impacts positifs

Le fait de reconquérir une partie des espaces réservés à un axe routier permet de faire du renouvellement urbain et donc de limiter la consommation d'espaces naturels.

La confortation du pôle commercial et d'équipement permettra aux habitants de se retrouver dans des endroits proches de chez eux, avec la proximité de commerces, de services et d'espaces sportifs qui devrait inciter les habitants à utiliser les modes de déplacements doux, diminuant ainsi les émissions de gaz à effet de serre, ayant pour conséquence d'améliorer la qualité de l'air.

La création de cheminements doux va permettre de limiter les déplacements en voiture, diminuant potentiellement les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Le fait d'améliorer les conditions d'accès au RER contribue à l'utilisation des transports en commun ce qui a aussi un impact positif sur la qualité de l'air.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

2. Deux-Parcs

Impacts positifs

La valorisation et la création de cheminements doux va permettre de limiter les déplacements en voiture, diminuant potentiellement les émissions de gaz à effet de serre, ce qui est positif pour la qualité de l'air.

Le renouvellement urbain permet d'améliorer les conditions de vie des habitants, de moderniser les logements avec les nouvelles normes environnementales. De plus, il permet de limiter la consommation d'espaces naturels tout en proposant une nouvelle offre de logements.

La requalification des espaces publics permet d'améliorer le paysage urbain de quartier et ainsi d'en favoriser l'usage par les habitants qui auront en plus à disposition de nouveaux équipements et commerces de proximité.

Impact mitigé

La construction de nouveaux logements va engendrer un apport de population supplémentaire ; il faudra donc veiller à la capacité des réseaux d'assainissement et d'eau potable.

3. Cité Menier

Impacts positifs

La protection sur le quartier de la cité Menier a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie. Les orientations mises en place permettent également de préserver les jardins et les cours perméables qui ont depuis les maisons d'origines été réduit par les différentes extensions du bâti.

4. Trame verte et bleue

Impacts positifs

Le développement des circulations douces et notamment des pistes cyclables sur l'ensemble du territoire communal offre une alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements du quotidien ou de loisirs, ce qui permet une diminution des émissions de gaz à effet de serre, améliorant ainsi la qualité de l'air.

Cette orientation vise aussi à préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue noisiélienne. Ceci a un impact positif sur plusieurs points : les continuités écologiques, la préservation de la biodiversité, la préservation du cadre de vie de qualité.

5. Chocolaterie

Impacts positifs

La protection du patrimoine bâti a un impact positif sur l'identité du territoire et le cadre de vie.

Le maintien de la vocation économique de la chocolaterie permettra de conserver des emplois sur Noisiel et ainsi de limiter les déplacements domicile-travail et donc indirectement d'améliorer la qualité de l'air en diminuant les émissions de gaz à effet de serre.

Impact mitigé

Certaines activités pourraient engendrer une augmentation du trafic routier, ce qui pourrait avoir un impact potentiel négatif sur la qualité de l'air et les nuisances sonores.

6. Terrain Malvoisine

Impacts positifs

Le fait de traiter de manière paysagée les limites de parcelles permet une bonne transition entre les constructions actuelles et futures, ce qui est positif pour le paysage et le cadre de vie.

Le développement d'un maillage de circulations douces permet de limiter les déplacements en voiture, ce qui a un impact positif indirect sur la qualité de l'air.

Impact mitigé

La création de nouveaux logements engendre un apport de population, ce qui peut avoir des conséquences mitigées sur la consommation des ressources (notamment en eau), et exercer une pression supplémentaire sur les réseaux techniques urbains (eau potable, assainissement, déchets). Cet impact mitigé doit cependant être relativisé avec la nature d'une partie des constructions (résidence seniors, dont les besoins peuvent être moins importants que des constructions d'habitat traditionnel).

Le secteur est en espace urbain mais il s'agit d'espaces aujourd'hui en partie perméables (équipements sportifs).

3. Analyse du dispositif réglementaire

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement à travers les différentes règles. Les plus significatives sont les règles concernant le stationnement, les espaces libres, mais aussi les règles concernant l'assainissement, les emprises au sol et les hauteurs qui participent aussi à limiter les impacts sur l'environnement.

Les règles concernant l'assainissement se basent sur :

- **Eaux usées :**
 - Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite ;
 - Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages empruntés par ces eaux usées ;
 - Pour les installations classées soumises à autorisation ou simple déclaration, l'autorisation des services de l'Etat est nécessaire. L'autorisation fixe notamment les caractéristiques que doivent présenter ces eaux pour être reçues.
- **Eaux pluviales :**
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code civil) ;
 - Il sera recherché en priorité une infiltration des eaux pluviales sur le terrain. Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents ;
 - Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Les règles concernant les emprises au sol et les hauteurs sont adaptées à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, elles ont été définies pour une meilleure prise en compte de l'environnement. Les emprises au sol des constructions sont définies afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Les hauteurs maximales des constructions définies permettent de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal. Les hauteurs des constructions nouvelles sont majoritairement limitées à la hauteur des constructions existantes de manière à assurer la protection du paysage mais aussi éviter la présence de masques solaires entre les constructions, dans une démarche durable.

L'impact des dispositions concernant le stationnement

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de construction. Dans une démarche de développement durable, des règles sont mises en place pour les locaux de stationnement vélos dans les constructions à usage de logements. L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

L'impact des dispositions concernant les espaces libres

Ce paragraphe fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité. Les dispositions concernent :

- le traitement paysager des espaces libres, avec un choix d'essences locales ou indigènes, de manière à éviter un arrosage trop important, et afin de favoriser la « biodiversité ordinaire » dans les jardins, en lien avec les espèces de la faune et la flore présentes localement
- une superficie minimum d'espaces libres traitée en espaces de pleine terre

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : elles permettent d'assurer une bonne intégration du volet paysager, mais participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation sur la commune. L'usage d'essences locales dans les plantations permet de préserver la biodiversité et les écosystèmes locaux, tout en évitant la plantation d'espèces exotiques potentiellement invasives.

Les outils complémentaires

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme**

Le classement en EBC assure une protection stricte des espaces boisés.

La protection de ces espaces a un impact positif sur l'environnement en termes de trame verte et de biodiversité. La protection de ces éléments permet de conserver des réservoirs de biodiversité, mais aussi d'assurer un lien entre ces espaces (corridors biologiques).

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation du patrimoine bâti. « La démolition des « bâtis remarquables » repérés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, est interdite.

De plus, tous les travaux exécutés sur une construction repérée doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt architectural et historique. Les éléments de modénature des façades et toitures qui constituent des dispositions d'origine, seront conservés et restaurés ou

restitués à l'identique. Dans la mesure du possible, l'isolation thermique par l'extérieur de ces mêmes bâtiments est interdite sauf si la technique mise en œuvre permet de retrouver les caractéristiques architecturales à valeur patrimoniale à l'origine de son identification.

Tous les travaux réalisés sur les éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et figurant au plan de zonage doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification ;
- de leur ordonnancement et des proportions de leur volumétrie ;
- des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine. »

Ces dispositifs ont un impact positif sur le patrimoine et le cadre de vie.

- **Les identifications prévues en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Ces dispositions permettent d'assurer la préservation des espaces verts remarquables présents dans la commune. Dans ces espaces, tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.

Ce dispositif a un impact positif pour l'environnement dans la mesure où il assure la protection et la conservation d'espaces non bâtis et au-delà d'espaces verts de qualité faisant partie du patrimoine commun. De plus, il permet de limiter l'imperméabilisation des sols, et améliore ainsi l'infiltration des eaux pluviales. Il a également un rôle de maintien des sols.

Ces dispositions permettent également de préserver les zones humides. Dans ces zones, il est interdit de créer tout remblai susceptible de porter atteinte à la zone humide, de réaliser des caves et sous-sols et aménagements de niveaux enterrés ou semi-enterrés, d'implanter toute construction susceptible de gêner le fonctionnement de la zone humide, en particulier les clôtures pleines.

La préservation de ces zones humides a un impact positif sur la biodiversité, la trame bleue, mais aussi sur la gestion des risques d'inondation.

Les indicateurs de suivi

Objectif : définir les indicateurs permettant d'apprécier les résultats de la mise en œuvre du PLU sur le territoire communal au regard de différents éléments :

- La satisfaction des besoins en logements ;
- L'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- La consommation globale de l'espace ;
- Les incidences sur l'environnement.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, au plus tard à l'expiration d'un délai de 9 ans à compter de son approbation. A l'issue de cette analyse, un débat sera organisé au sein du conseil municipal sur l'opportunité d'envisager une évolution du PLU.

Dans cette perspective, les indicateurs présentés ci-dessous ont été retenus en s'appuyant sur les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le dispositif de suivi est constitué d'un nombre restreint d'indicateurs qui devront être mis en place, au fur et à mesure, par la collectivité. Pour chacun d'entre eux, sont précisées :

- la source : organisme ou structure auprès desquels la donnée est disponible ;
- la périodicité de mise à jour possible, au regard de la fréquence d'actualisation de la donnée par l'organisme source, à la date d'approbation du PLU, sachant que l'obligation d'évaluation est applicable tous les 3 ans à compter de l'approbation du PLU ;

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
L'urbanisation Consommation de l'espace	- Nombre de permis de construire - Tableau des surfaces des zones U, A et N (PLU)	Commune	Annuelle
L'urbanisation dans les zones présentant un risque ou une nuisance (sonore...)	- Nombre d'habitations nouvelles dans les zones à risques - Suivi des arrêtés de catastrophe naturelle	Commune Prim.net	Annuelle A chaque nouvel arrêté
Objectif démographique et perspective de construction de logements	- Nombre d'habitants - Classe d'âge - Nombre de personnes par ménage - Vacance - Nombre de logements construits	Commune INSEE SITADEL FILOCOM	Annuelle
Ajouter la densité humaine et la densité des espaces d'habitat	- Nombre de logements construits dans les zones urbaines - Nombre de m ² d'activités construits dans les zones urbaines	Commune	Annuelle
La mixité sociale	- Nombre de logements sociaux réalisés - Nombre de logements spécifiques créés (primo-accédant, étudiants, foyer jeunes)	Commune	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	travailleurs, établissement personnes âgées...) - Evolution des demandes de logements sociaux		
Les équipements	- Nombre d'équipements livrés - Travaux, d'amélioration, d'extension,... réalisés - Evolution des effectifs scolaires - Capacité résiduelle des équipements	Commune	Annuelle
Les commerces	- Nombre de création de commerce - Nombre de fermeture - Nombre de reprise de commerce	Commune	Annuelle
Les activités économiques	- Taux d'emploi - Nombre d'entreprises - m² de constructions à usage d'activité réhabilités/créés - Nombre de chômeurs	INSEE CCI 77 Chambre des métiers et de l'Artisanat	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
Les communications numériques	- Nombre de constructions reliées au Haut Débit - Travaux d'enfouissement ou déploiement du réseau en mètres linéaires	Commune	Annuelle
La circulation	- Nombre de véhicules par jour sur le réseau départemental	CD 77	Annuelle
Le stationnement	- Nombre de places de stationnement réalisées - Mise en place de la signalétique	Commune	Annuelle
Les circulations douces	- Linéaire de circulations douces réalisées	Commune CD 77	Annuelle
La qualité de l'air	- Indice CITEAIR	Airparif	Annuelle
Le bruit (nuisances sonores)	- Nombre d'actions réalisées pour réduire les nuisances - Nombre de voies bruyantes	Commune, CD 77, Conseil Régional Préfecture	Annuelle Arrêté préfectoral
Les risques et nuisances	- Taux de motorisation des ménages	INSEE	Annuelle A chaque nouvel

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Arrêtés de catastrophe naturelle - Nombre d'installations classées SEVESO - Nombre d'ICPE - Nombre de sites potentiellement pollués (BASOL) - Nombre de sites industriels ou de service susceptibles d'entraîner une pollution des sols (BASIAS)	Préfecture BRGM BASOL BASIAS	arrêté 6 ans
Traitement et gestion des déchets	- Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) - Evolution du nombre de déchets récoltés et traités	SIETREM	Annuelle
La gestion de l'eau	- Nombre d'abonnés - Nombre de branchements - Nombre d'unités de production d'eau potable et capacité totale en m³ par jour - Nombre de réservoirs et capacité totale de stockage en m³ - Nombre de mètres linéaires de canalisations	Véolia ARS	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	de distribution - Bilans annuels, suivi de l'état du réseau et de la qualité de l'eau		
Les espaces naturels protégés	- Nombre d'espèces protégées - Surface du patrimoine végétal (PLU)	Commune DDT 77 INPN CD 77	Annuelle
Les espaces paysagers Les espaces libres, les espaces verts Les surfaces perméables	- Analyse des superficies d'espaces libres dans les projets d'urbanisme hors voiries - Surface imperméabilisée par projet/surface totale du projet	Commune DDT 77	Annuelle
Le réseau d'assainissement	- Nombre de constructions ou de personnes raccordées au réseau d'assainissement collectif - Bilan annuel des réseaux - Capacité de stockage et d'évacuation	Véolia	Annuelle
Les stations d'épuration	- Capacité de la station d'épuration	SIAM	Annuelle

Variable	Indicateur	Source	Périodicité
	- Conformité des stations d'épuration		
Les énergies renouvelables	- Nombre de bâtiments équipés d'installations énergétiques bénéficiant de subventions de l'ADEME - Nombre de nouvelles installations de dispositifs d'énergies renouvelables	ADEME et Commune	Annuelle



Plan Local d'Urbanisme

2.3 Rapport de présentation de la modification simplifiée n° 1

Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 8 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée en date du 8 juin 2021

Déclaration de projet valant mise en compatibilité approuvée en date du 12 décembre 2022

1. INTRODUCTION – CHOIX DE LA PROCÉDURE
2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION
3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

1. INTRODUCTION – CHOIX DE LA PROCÉDURE

1. INTRODUCTION – CHOIX DE LA PROCÉDURE.

Le PLU de la commune de Noisiel a été approuvé le 8 février 2019 et n'a pas fait l'objet de modification depuis.

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU afin de rectifier deux erreurs matérielles constatées dans la rédaction de l'article 3 du chapitre 2 du règlement des zones U et AU qui rendent l'instruction des autorisations d'urbanisme incertaine.

La modification vise à

- introduire dans le glossaire du règlement du PLU la notion de « bâtiments contigus » qui n'existe pas aujourd'hui.
- Corriger une erreur matérielle de rédaction dans les zone UA et AU1.

Compte-tenu des évolutions souhaitées, la procédure de modification du PLU est ainsi la plus adaptée, étant entendu que ces évolutions ne sont pas de nature à:

- changer les orientations définies par le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur

De plus, une procédure de modification simplifiée peut être engagée étant donné que ces évolutions réglementaires

- ne majorent pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- ne diminuent pas les possibilités de construire
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

1. AJOUT D'UNE DEFINITION SUR LES BÂTIMENTS CONTIGÜS DANS LE GLOSSAIRE DU REGLEMENT

Nature et justification de la modification :

Le fait de ne pas avoir défini la notion de bâtiments contigus dans le règlement a pour conséquence de complexifier l'instruction des autorisations d'urbanisme, notamment en ce qui concerne l'application des prescriptions édictées au chapitre 2.3 de chaque zone.

Deux définitions sont donc introduites dans le cadre de la présente modification simplifiée, afin de prendre en compte les enjeux différents existants entre, d'une part, les zones d'habitat individuel (UHm, UH) et d'autre part les secteurs accueillant des projets, de l'habitat collectif, des activités économiques ou des équipements.

La modification du glossaire règlement :

Ajout dans le glossaire du règlement du PLU la définition suivante :

Bâtiments contigus :

Hormis au sein des zones UHm et UH **sont considérés comme contigus** deux bâtiments implantés à une distance **égale ou inférieure à 8 mètres** entre leur deux façades les plus proches et reliés entre eux par une structure couverte (pergola, etc.) et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple).

Au sein des zones UHm et UH, **est considéré comme contigu à une autre construction un bâtiment** dont au moins une des façades est accolée à celle d'un autre bâtiment et présentant une liaison fonctionnelle (qui vise un espace qui est nécessaire au fonctionnement des bâtiment tel qu'un accès commun et/ou un espace de desserte par exemple) avec ce dernier.

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

2. RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE DE REDACTION SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Nature et justification de la modification :

Au sein des zones UA et AU1, l'article 2.3 visant l'implantation des construction sur un même terrain, l'article fait référence à une limite de terrain, qui n'est pas l'objet de l'article en question. Cette référence à la limite doit donc être supprimé et remplacée par une référence aux constructions présentes sur le même terrain.

La modification de la rédaction :

Modification de la rédaction des articles 2.3 du règlement des zone UA et AU1 :

Rédaction actuelle zone UA :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

Rédaction modifiée zone UA :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes **en vis-à-vis de l'autre construction en vis-à-vis de la limite**, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes **en vis-à-vis de l'autre construction en vis-à-vis de la limite**, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

2. PRÉSENTATION DE LA MODIFICATION

2. RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE DE REDACTION SUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UN MÊME TERRAIN

Rédaction actuelle zone AU1 :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **4 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes en vis-à-vis de la limite, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

Rédaction modifiée zone AU1 :

- Si l'une des constructions comporte une ou des ouvertures créant des vues directes **en vis-à-vis de l'autre construction** ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **4 mètres**.
- Si aucune des constructions ne comporte d'ouverture créant des vues directes **en vis-à-vis de l'autre construction** ~~en vis-à-vis de la limite~~, les constructions s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **2,5 mètres**.

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

3. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

La modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectif d'ajuster très ponctuellement le contenu du règlement en venant préciser les modalités d'instruction concernant l'implantation de constructions sur un même terrain. La modification proposée n'est pas de nature à remettre en cause ni à modifier les droits à construire édictés lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et n'entraînera donc pas d'impacts supplémentaires sur l'environnement.



Plan Local d'Urbanisme

2.4 Rapport de présentation de la déclaration de projet - site de la Chocolaterie

Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 8 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée en date du 8 juin 2021

Déclaration de projet valant mise en compatibilité approuvée en date du 12 décembre 2022

SOMMAIRE

1. Le choix de la procédure	p.3
2. Un projet d'intérêt général	p.5
3. Présentation du site accueillant le projet	p.12
4. Description des caractéristiques principales du projet	p.18
5. Prise en compte des documents supra-communaux	p.21
6. Présentation de la mise en compatibilité du PLU de Noisiel	p.24

1. LE CHOIX DE LA PROCEDURE

1. LE CHOIX DE LA PROCÉDURE.

Le **PLU de la commune de Noisiel** a été **approuvé le 8 février 2019** et a fait l'objet depuis d'une modification simplifiée approuvée le 28 juin 2021 visant à rectifier deux erreurs matérielles constatées qui rendaient l'instruction des autorisations d'urbanisme incertaine.

Aujourd'hui, la commune de Noisiel souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour permettre la mise en œuvre d'un projet de restructuration d'un site emblématique du territoire communal : l'ancienne chocolaterie Meunier en bord de Marne.

Les évolutions sont de nature à :

- **Modifier le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) :**
 - sur sa partie graphique pour le site du projet
 - sur sa partie écrite afin de sécuriser sa mise en œuvre
- **Nécessiter d'ajuster l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la trame verte et bleue :**
 - Rectification d'une erreur matérielle sur la localisation du ru
 - Réalisation d'un « zoom » sur la Chocolaterie identifiant les nouveaux espaces verts créés et leur place au sein de la trame verte communale
- **Créer une OAP sectorielle** sur le site afin de préciser le parti d'aménagement et la programmation générale du projet.
- **Créer une nouvelle zone de projet (UP4) disposant d'un règlement spécifique** permettant la réalisation du projet.

Le projet présentant un caractère d'intérêt général, la procédure de **déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU** apparait comme la plus adaptée pour l'évolution du document d'urbanisme de la commune de Noisiel.

En effet une modification, même mineure, d'une orientation inscrite dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, ne peut se faire dans le cadre d'une procédure de modification.

Ainsi, la commune a décidé de mettre en œuvre une **procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU, conformément aux dispositions Code de l'urbanisme.**

Cadre législatif de la procédure de Déclaration de Projet

L'article L 153-54 du Code de l'urbanisme définit le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'intérêt général.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées au 1er alinéa du I et au III de l'article L121-4. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique et du rapport du commissaire enquêteur, le dossier est éventuellement modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et du résultat de l'enquête, puis fait l'objet d'une approbation en Conseil Municipal.

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

Ce projet présente un caractère d'intérêt général, et répond ainsi aux critères fixés par l'article L123-14 du Code de l'urbanisme, pour les raisons suivantes :

Il permettra :

- 1- La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique et paysager exceptionnel du site de l'ancienne Chocolaterie Menier.
- 2- L'amélioration du cadre de vie et la préservation des espaces naturels.
- 3- La limitation de la place dédiée à la voiture et favorisera les liaisons douces et actives sur le territoire communal.
- 4- La création d'un nouveau quartier habité et animé.
- 5- La réalisation d'un équipement culturel, touristique, évènementiel, de loisirs, de bien-être et de formation de rayonnement supra-communal.

L'objectif premier du projet de la Chocolaterie est de conserver et valoriser l'identité patrimoniale et paysagère exceptionnelle du site et de son environnement, tout en l'ouvrant au grand public pour la première fois de son histoire et en diversifiant ses usages. S'inscrivant dans la dynamique de la Région Ile-de-France, le projet a l'ambition de contribuer à créer un « proche ailleurs » de Paris. En effet, la future destination touristique, culturelle et de loisirs, économique de la Chocolaterie générera des retombées positives pour la Ville de Noisiel et contribuera à la création d'emplois et de logements adaptés au parcours résidentiel de la ville.

Le projet de la Chocolaterie propose de trouver un équilibre entre préservation du patrimoine – la Chocolaterie ayant déjà failli périr avant sa réhabilitation en 1995 – et création d'un nouveau quartier. Il s'agit de concilier l'ouverture du quartier, la réhabilitation des bâtiments historiques, la démolition de certains bâtiments ne participant pas au maintien d'un usage et à l'unité d'ensemble, la construction de nouveaux bâtiments. Le projet vise ainsi à rendre hommage à l'existant tout en transformant son usage pour continuer à le faire vivre. Enfin, le projet de la Chocolaterie met au cœur de sa réflexion les enjeux environnementaux, écologiques, paysagers et hydrauliques du site. Le cahier des charges est exigeant : penser l'urbanisme en fonction de la gestion des crues de la Marne, limiter l'artificialisation des sols, en recréant notamment des corridors et des continuités écologiques, ou encore amplifier les circulations douces. L'ambition du projet de la Chocolaterie est celle d'un urbanisme devant permettre de reconnecter la ville à la Marne, de manière cohérente et écologiquement responsable.

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

2-1 La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique et paysager exceptionnel de l'usine Menier

Protéger, préserver et mettre en valeur le patrimoine :

Etant donné la nature singulière du site, le projet de la Chocolaterie vise à augmenter les protections du site dans un but de préservation et de mise en valeur du patrimoine exceptionnel de l'usine Menier. Aujourd'hui, le site dispose de protections ponctuelles : le Moulin hydropneumatique est classé aux Monuments Historiques et le Pont Hardy, la Cathédrale, la Halle des Refroidissoirs et la grotte artificielle du Petit Château de Noisiel sont inscrits à l'Inventaire des Monuments Historiques.

Au-delà des protections existantes, l'inventaire patrimonial qui a été mené par l'agence Lefèvre Architectes a démontré la pertinence d'étendre le périmètre des protections à plusieurs édifices industriels du site, pour refléter davantage la valeur d'ensemble et d'unité de l'ancienne Chocolaterie. Dès lors, il a été proposé une protection des clos et couverts permettant à la fois de protéger et de conserver les dénominateurs communs (briques polychromes, pierres meulières et pierres de taille, souches de cheminées d'origine, tuiles...) visibles sur les façades et les toitures, qui donnent sens et cohérence à l'ensemble, tout en permettant les nouveaux usages des bâtiments. En effet, le remaniement des intérieurs et des adaptations mineures en façades et toitures (percements d'allèges, réintroduction des lucarnes d'origine, dépose des parties vitrées de certaines verrières...) rendront possible la programmation du projet de la Chocolaterie et la pérennité d'un ensemble fragile, autrement voué à une dégradation rapide comme l'avait démontré l'abandon des lieux entre 1975 et 1992.

La Commission Régionale a délibéré favorablement et l'arrêté d'inscription a été pris 24 juin 2021 :



2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

Les protections et inscriptions étendues vont permettre de préserver 95 % des bâtiments existants et d'offrir à ces derniers une troisième métamorphose.

Comme le rappelait Jean-Marie Pinçon en 1996 dans l'ouvrage Nestlé France à Noisiel, reprenant notamment les propos de l'architecte Philippe Robert de l'agence Reichen & Robert : *« Si l'on excepte la « cathédrale », bâtiment élevé à la gloire du chocolat (dont l'éblouissement du visiteur n'était pas la moindre de ses fonctions), le reste de l'usine est « malléable, prêt à la reconversion, à la mutation ». Les architectes d'aujourd'hui l'ont bien compris : « Surélévation d'une aile, création de trémies, renforts de structure, percement de la rue-galerie, achat de parcelles et ajouts de pavillons : les bâtiments ont déjà montré leur docilité par le passé ». En d'autres termes : « mutations, modification, surélévation, extensions, agrandissements sont les mots d'un vocabulaire qui reflète une partie du génie du lieu et qui reste gravé dans la pierre ». Pour les nouveaux bâtisseurs, cette croissance, bien gérée, harmonieuse et dynamique est l'un des ressorts du site. »*

Accès au patrimoine

Ce patrimoine, d'abord usine de fabrication du Chocolat puis siège social de Nestlé France a toujours été inaccessible au public en dehors des Journées Européennes du Patrimoine. Le projet de la Chocolaterie vise à ouvrir le site au public avec la création d'un réseau d'espaces collectifs accessibles au public.

Les habitants et usagers pourront venir admirer le patrimoine exceptionnel, témoin de l'ère industrielle historique du site. Ainsi, le projet de la Chocolaterie s'inscrit dans les orientations du PADD « Assurer la préservation et organiser la découverte du Moulin Saulnier et de l'ancienne usine Menier » et « Identifier, préserver et favoriser la mise en valeur du patrimoine du XXème siècle » visant à protéger et faire découvrir le patrimoine du territoire.

Préservation et mise en valeur du paysage

Le caractère exceptionnel du site se traduit aussi par les vues et perspectives qu'il offre, sur les bâtiments historiques et la Marne. La préservation de la trame bâtie, des alignements et des percées visuelles a été intégrée dans la conception projet de la Chocolaterie. Ainsi, les continuités visuelles sont confortées grâce à la suppression d'ajouts datant de la réhabilitation des années 1990, tendant à minimiser les perspectives. Dans ce cadre, le hall d'accueil principal du site et le hall du bâtiment Atrium seront supprimés pour recréer des percées visuelles entre le tissu urbain de Noisiel et la Marne et renforcer les continuités urbaines avec le reste de la Cité Menier. Le projet s'attache aussi à la bonne insertion paysagère des constructions, en prenant en compte ces vues et le bâti existant. Toutes ces orientations de préservation et mise en valeur du paysage sont inscrites dans l'OAP de projet.

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

2-2 L'amélioration du cadre de vie et la préservation des espaces naturels

Création d'un nouveau réseau d'espaces collectifs ouverts au public

Le site aujourd'hui est entièrement privé et fermé au public. Le projet de la Chocolaterie poursuit le but que les espaces extérieurs soient dédiés à des espaces collectifs piétons ouverts au public en se basant sur la trame déjà existante, et totalisant environ 33 000 m² de surface.

Préservation de la Trame Verte et Bleue et possibilité d'accès pour les habitants et usagers via la création d'espaces collectifs ouverts au public

Avec la réouverture du site sur la ville et le développement d'un réseau d'espaces ouverts au public (d'une superficie d'environ 31 000 m²), les circulations vers la Trame Verte et Bleue seront améliorées. Les habitants et utilisateurs du site pourront facilement accéder à la Marne et à ses berges, à l'île et au Parc de Noisiel. Le projet de la Chocolaterie a vocation à créer un cadre de vie agréable et naturel grâce aux espaces végétalisés (Parc en entrée de site, îlot Platanes), créant des îlots de fraîcheur refuge lors d'épisodes de fortes chaleurs.

Aire de jeux pour enfants

La création d'une aire de jeux pour enfants est programmée sur le site. Elle permet d'offrir des équipements en plein air qualitatifs et sécurisés pour les enfants. Sa localisation à l'entrée du site Menier permet de recréer du lien entre l'ancien site privé et la place Gaston Menier, tout en s'inscrivant dans l'objectif du PADD visant à « *aménager des aires de loisirs et de jeux pour enfants* ».

Conforter les espaces verts et naturels du site

Les nouvelles constructions s'implantant sur des espaces déjà artificialisés (démolition / reconstruction et construction sur des stationnements existants), les espaces verts du site seront confortés voire améliorés, participant à la valorisation du patrimoine végétal.

Les espaces naturels, support de la biodiversité, et identifiés dans les documents d'urbanisme sont préservés et sanctuarisés, en particulier en ce qui concerne les bords de Marne, la ripisylve et ses zones humides, la pointe Ouest de l'île.

Les nouveaux programmes immobiliers s'attacheront à proposer une part d'espaces végétalisés permettant de favoriser les îlots de fraîcheur, d'offrir aux habitants des espaces de respiration et un cadre de vie qualitatif.

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

2-3 Limiter la place dédiée à la voiture et favoriser les liaisons douces et actives sur le territoire communal

Une offre de stationnement raisonnée, mutualisée et foisonnée

Le projet de la Chocolaterie prévoit des poches de stationnements regroupées et localisées en entrée du site, permettant aux espaces collectifs de se libérer de l'emprise de la voiture, de réduire les rejets de polluants et les nuisances sonores. La mutualisation et le foisonnement de ces stationnements permettront une occupation au plus près des besoins et des usages, en fonction des heures de la journée et des jours de la semaine (orientation du PADD : « *Avoir une réponse de stationnement en cohérence avec la réalité des besoins* »).

Favoriser l'utilisation des modes doux

La baisse de l'utilisation de la voiture personnelle va de pair avec une stratégie mode doux globale qui est développée sur le projet de la Chocolaterie. Cela est rendu possible grâce à un quartier où les circulations motorisées sont restreintes : les espaces collectifs libérés de la voiture personnelle, le développement d'axes réservés aux piétons et cycles est possible, s'inscrivant dans l'orientation du PADD « *Aménager l'espace public pour le rendre accessible et partagé par tous* ». Le projet prévoit la création d'un axe fort, la « rue nouvelle » (une piste cyclable double sens et une voie partagée piétonne), traversant le site d'ouest en est. Cet axe permet de relier de manière efficace la place Gaston Menier au Parc de Noisiel tout en irrigant de nombreux lots immobiliers du projet.

Les déplacements nord-sud sont aussi facilités pour mieux connecter le reste du tissu urbain avec le site du projet, créant des porosités, et ainsi rejoindre de façon efficace et agréable les bords de Marne, tout en s'insérant avec efficacité au réseau existant du territoire, en interface avec les schémas cyclables stratégiques (Stratégie Cycle de la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne, Plan Vélo 77...).

Une ambition particulière est menée pour favoriser l'utilisation du vélo. Le projet de la Chocolaterie assurera la connexion aux itinéraires cyclables existants ou projetés, les projets immobiliers offriront des locaux vélos faciles d'accès depuis l'extérieur, sécurisés et agréables. La modification du règlement permet d'imposer un dimensionnement ambitieux des futurs locaux vélos, en réservant un emplacement par logement et en prévoyant que 20 % des salariés viendront travailler en vélo.

Des aménagements sont également prévus sur les espaces collectifs ouverts au public afin d'apporter une réponse adaptée aux visiteurs.

2. UN PROJET D'INTERET GENERAL

2-4 La création d'un nouveau quartier habité et animé

La participation à l'effort régional de construction de logements

Le projet de la Chocolaterie visera à répondre aux besoins de logements du territoire en proposant une offre diversifiée et à un rythme de construction mesuré. La production de logements s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD de la commune en matière d'habitat grâce à la création d'une offre tournée vers le logement libre et des logements spécifiques (résidence étudiante) et les petites surfaces (T2, T3) pour contrebalancer l'offre présente sur la commune. Cela permettra de compléter le parcours résidentiel de la commune. Le projet concentrera une part importante de logements prenant place dans des bâtiments existants, favorisant la préservation des bâtiments remarquables, leur rénovation énergétique et la réappropriation du site par les habitants.

La création d'une offre de services et de commerces

Le nouveau quartier urbain que sera le projet de la Chocolaterie sera animé et proposera des usages multiples. Ainsi, pour répondre aux nouveaux besoins induits par les usagers du site, le projet de la Chocolaterie proposera une offre tournée vers la santé et les services de proximité (orientation du PADD : « *Favoriser le maintien voire le développement de l'offre de santé par la création d'une maison médicale* »), à destination des nouveaux habitants du quartier et plus généralement aux habitants du territoire.

Une offre commerciale contenue permettra de répondre aux besoins de commerces de proximité et animer les rez-de-chaussée des programmes immobiliers.

2-5 La réalisation d'un équipement culturel, touristique, évènementiel, de loisirs, de bien-être et de formation de rayonnement supra-communal

Inscription du site dans l'offre touristique et de promenades territoriales

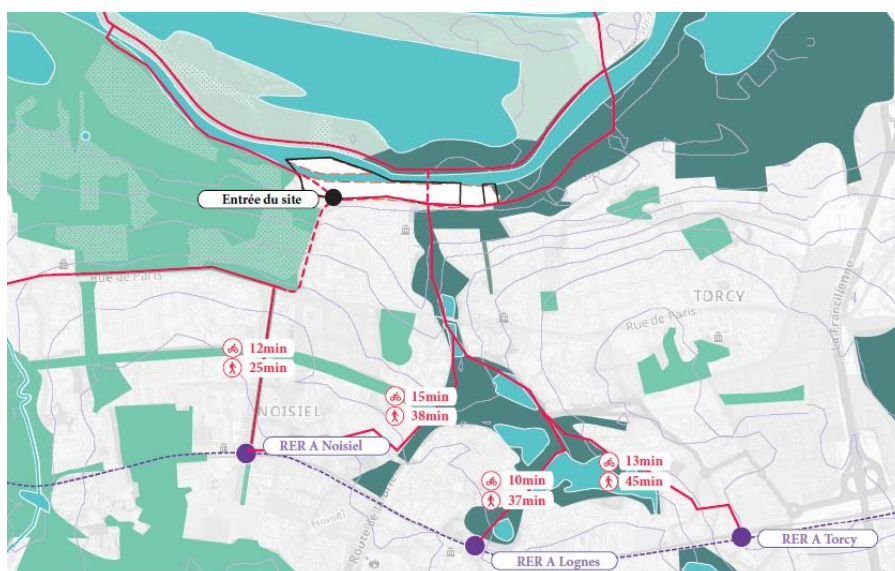
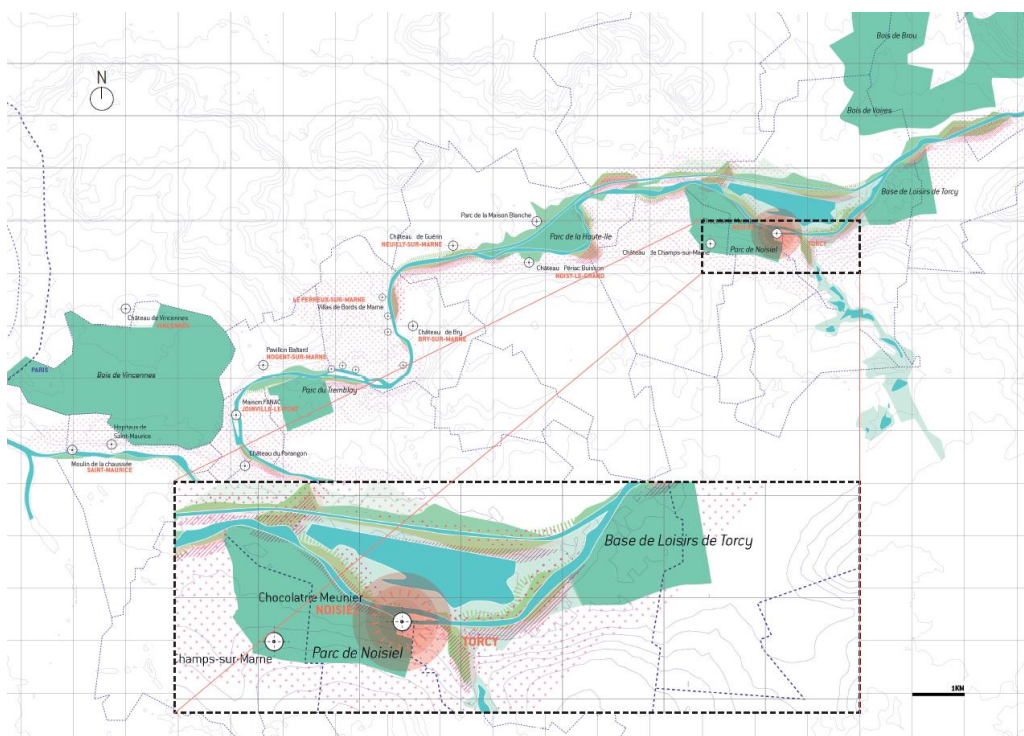
Le projet de la Chocolaterie permettra de s'insérer dans le parcours touristique patrimonial (Château de Guérin, Château de Bry, Château de Champs-sur-Marne...) et de loisirs (Parc de Noisiel, Base nautique de Vaires-sur-Marne, base de loisirs de Torcy...). Ainsi, en accord avec l'orientation du PADD « *Développer le tourisme culturel autour du label Ville d'Art et d'Histoire* », la Chocolaterie offrira une halte pour découvrir le patrimoine, profiter des espaces collectifs ouverts au public en bord de Marne. L'objectif étant que ce site devienne une véritable destination de promenade, de loisirs francilienne.

3. PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET

3. PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET

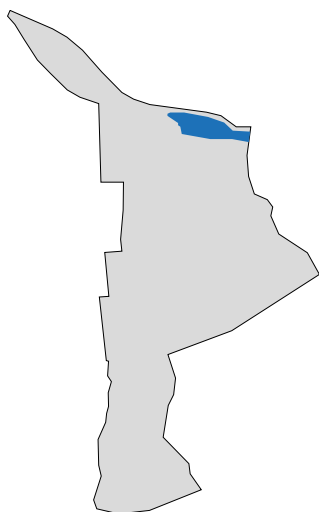
LOCALISATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- Le site est localisé sur la partie Nord du territoire communal, le long de la Marne. Il s'étend également sur une partie de la commune de Torcy, dans sa partie Nord Est. La présente procédure vise uniquement le secteur situé sur la commune de Noisiel.



3. PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET

LOCALISATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL



- Il est délimité au Nord par la Marne, au Sud par la route départementale 10P ou boulevard Pierre Carle, à l'Ouest par l'emprise du parc de Noisiel et à l'Ouest par la limite communale avec la ville de Torcy.



3. PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET

L'ÉTAT ET L'OCCUPATION ACTUELS DU SITE

L'histoire du site de la Chocolaterie remonte à 1825 avec l'installation des premières unités de fabrication du célèbre chocolatier Menier, en remplacement d'un ancien moulin à eau sur la Marne. L'entreprise s'est développée au fil du temps jusqu'à devenir le premier site de production de chocolat au monde à la fin du XIX^{ème} siècle.

Les deux guerres mondiales marquèrent la fin de l'essor de cet empire. Le site fut alors racheté par diverses entreprises, et a peu à peu été laissé à l'abandon jusqu'à son rachat par Nestlé France en 1988. Souhaitant en faire son siège social, et accueillir dans les meilleures conditions ses 1 200 salariés, Nestlé France commanda une réhabilitation exemplaire de l'ensemble du site, qui fut menée par l'agence Reichen & Robert jusqu'en 1995.

Après 25 ans de présence sur le site de l'ancienne chocolaterie Menier situé à Noisiel et Torcy, Nestlé France a décidé de quitter cet emplacement pour relocaliser son siège social. A l'issue d'une consultation restreinte d'opérateurs urbains, l'entreprise a retenu Linkcity pour assurer le rôle d'ensemblier urbain, et orchestrer la nouvelle transformation du site emblématique vers sa troisième vie.

A l'échelle du territoire, la Chocolaterie s'inscrit dans la géographie de la Vallée de la Marne qui l'unit au reste de l'Est parisien, offrant à la fois un parcours naturel, patrimonial et de loisirs.

Aujourd'hui, le site représente une superficie de 9,5 hectares sur Noisiel (dont deux hectares de Marne) avec quelques 60 000 m² bureaux et s'inscrit dans un cadre de bord de Marne particulièrement qualitatif, alternant entre zones végétalisées et quais minéralisés historiques.



3. PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET

L'ÉTAT ET L'OCCUPATION ACTUELS DU SITE



Le site est composé d'un archipel d'objets architecturaux, dont certains font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques :

Bâtiment classé :

- Moulin hydropneumatique (classement par arrêté du 7 février 1992)

Bâtiments inscrits :

- Bâtiment Cathédrale (inscription par arrêté du 7 avril 1986),
- Pont en béton fretté reliant l'usine au bâtiment Cathédrale, dit le Pont Hardy (inscription par arrêté du 7 avril 1986),
- Ancien pavillon pour le refroidissement du Chocolat (inscription par arrêté du 7 avril 1986),
- La grotte artificielle du petit château Menier,
- Les remises et écuries,
- L'atelier de mécanique et l'atelier des bois,
- Les magasins,
- Les ateliers de triage et de séchage du sucre,
- La galerie souterraine de refroidissement,
- L'atelier de pliage et d'emballage conçu par Saulnier,
- Le pavillon d'entrée du site et de ses grilles,
- Le pavillon du gradin,
- L'escalier monumental dans l'axe de l'entrée principale et son mur de soutènement.



Moulin hydropneumatique



Bâtiment Cathédrale et le Pont Hardy

3. PRESENTATION DU SITE ACCUEILLANT LE PROJET

L'ÉTAT ET L'OCCUPATION ACTUELS DU SITE

De nombreux bâtiments, tels Colonnades, Verrière ou Nefs témoignent du processus de fabrication du chocolat.



Bâtiment Colonnades, vues d'extérieur et d'intérieur

D'autres bâtiments quant à eux sont issus de la réhabilitation menée par l'agence Reichen & Robert au milieu des années 90. Ils correspondent à des constructions neuves ou à des profondes transformations de l'existant.



Bâtiment Atrium

Bâtiment Confiserie

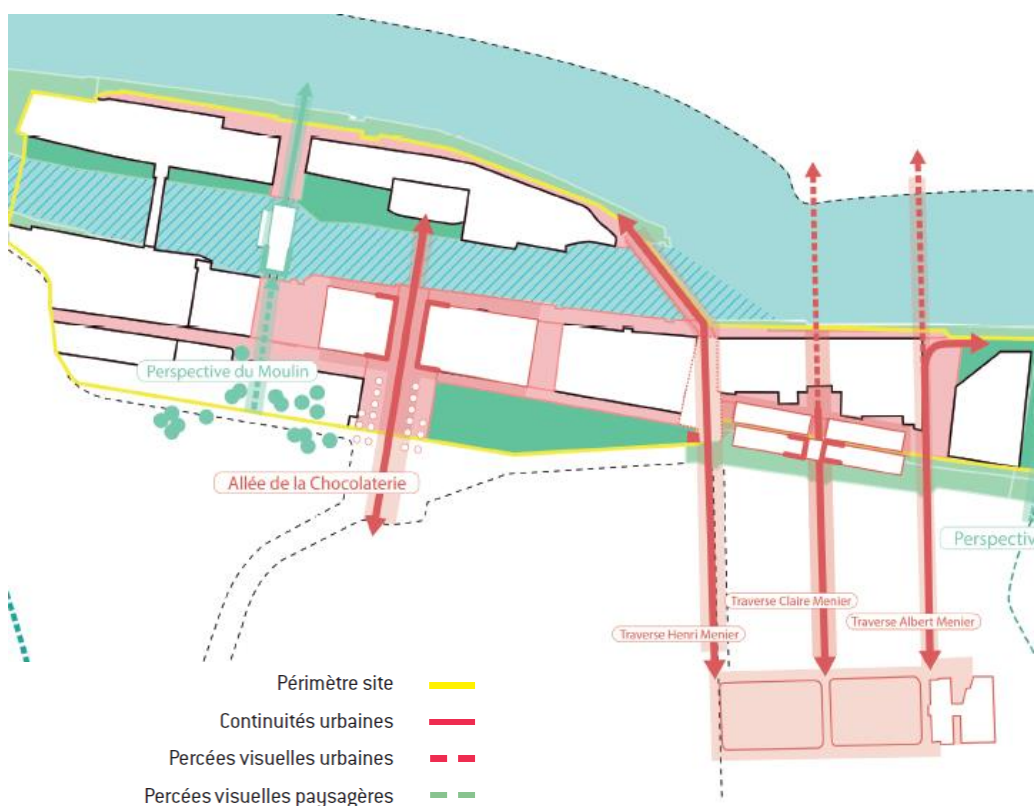
4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

Après 25 ans de présence sur le site de l'ancienne chocolaterie Menier situé à Noisiel et Torcy, Nestlé France a décidé de quitter cet emplacement pour relocaliser son siège social. A l'issue d'une consultation restreinte d'opérateurs urbains, l'entreprise a retenu Linkcity pour assurer le rôle d'ensemblier urbain, et orchestrer la nouvelle transformation du site emblématique vers sa troisième vie.

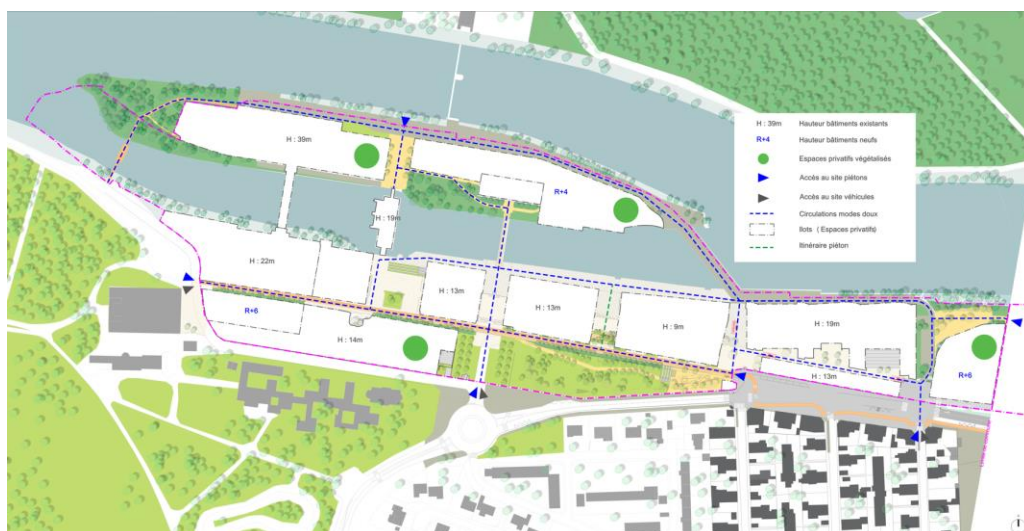
La mutation du site a pour ambition d'articuler les besoins de développement du territoire avec la préservation et la mise en valeur des bâtiments inscrits au titre des monuments historiques, et le cadre environnemental et paysager d'exception.

L'objectif porté par Linkcity et les collectivités locales est de faire de cette emprise, jusque-là fermée, un nouveau quartier de ville qui articule le reste du tissu urbain existant et les bords de Marne, qui offre toutes les aménités et le confort nécessaires aux futurs occupants, et qui respecte les principes de l'aménagement durable. C'est un défi ambitieux : celui de conserver et valoriser le passé industriel et les monuments historiques en les transformant en un lieu habité et actif, ouvert sur la ville et sur la Marne.



4. DESCRIPTION DES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET

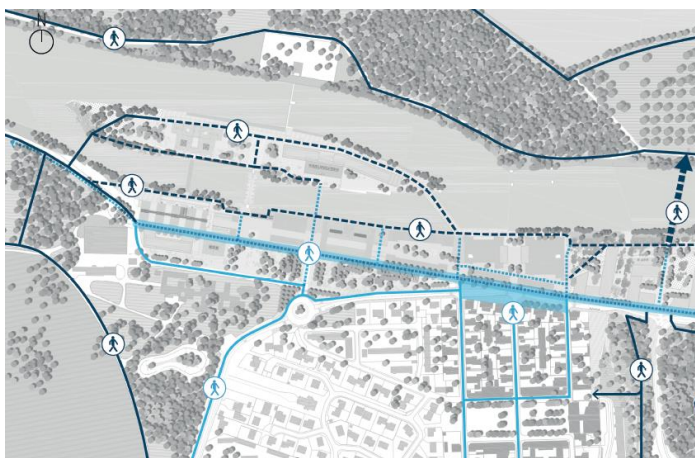
Pour cela il était nécessaire de proposer une programmation variée, qui fasse également le lien entre l'histoire et le futur, tout en prenant en compte les nouveaux besoins (tourisme, urbanisme favorable à la santé, îlots de fraîcheur...). Ainsi des programmes de logements, de commerces, et de services, ainsi qu'un équipement culturel, touristique, de loisirs, de formation et de bien être permettront de créer un quartier vivant, animé et habité.



Le projet urbain contribuera aux continuités écologiques et à la préservation de la biodiversité, de la trame brune, verte et bleue des bords de Marne, par la préservation des milieux intéressants et la création de nouveaux habitats. Le projet s'attachera particulièrement à la préservation et la valorisation de la ripisylve (bande végétalisée le long des berges) et des espaces verts existants.

Cela est rendu possible par la réutilisation presque en totalité des bâtiments existants, et la construction de programmes neufs seulement sur des espaces déjà artificialisés (en remplacement de bâtiments existants ou de nappes de stationnement).

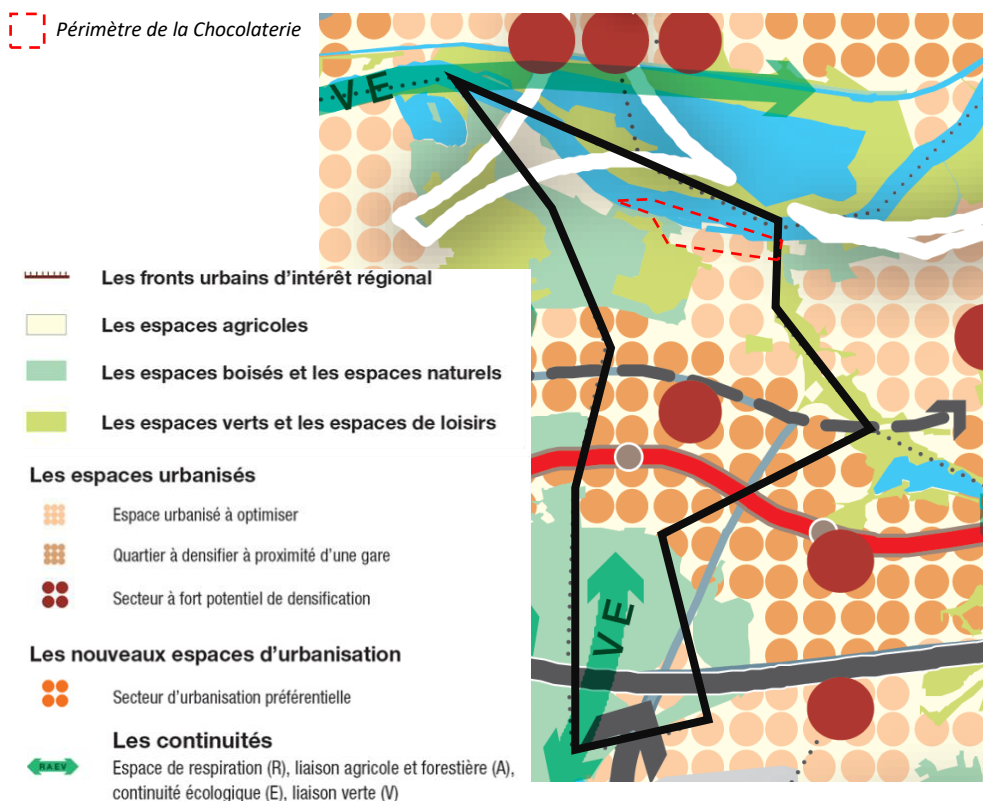
Concernant les mobilités, l'ambition est de minimiser les déplacements subis grâce à une programmation mixte ainsi que par des espaces ouverts au public fermés à la circulation automobile, permettant d'encourager les déplacements à pied ou à vélo.



5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

a. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)



Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France) a été approuvé le 27 décembre 2013. Il donne plusieurs orientations sur le territoire de Noisiel.

Le secteur du parc de Noisiel, les abords de la Marne et le sud de la commune (avec la liaison verte et la continuité écologique) sont identifiés comme des espaces verts à préserver. Ces espaces ne pourront pas faire l'objet de projet de construction dans le PLU

Le projet de la Chocolaterie s'inscrit en respect de ces objectifs, au sein d'un site déjà urbanisé, en n'empiétant pas sur les espaces verts et de loisirs identifiés au schéma directeur, et en contribuant de manière conséquente à l'atteinte des objectifs en matière de densification humaine.

5. PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

b. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

 Périmètre de la Chocolaterie



Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le bois de la Grange et le parc de Noisiel sont identifiés en réservoir de biodiversité
- La Marne est identifiée comme corridor fonctionnel de la sous-trame bleue
- Un obstacle à l'écoulement est identifié sur la Marne, au niveau de l'ancienne usine Menier
- Les étangs du Val Maubuée sont identifiés en corridor à fonctionnalité réduite de la sous-trame bleue

Le projet de la Chocolaterie vise notamment à développer les espaces verts et la couverture végétale sur un site aujourd'hui très imperméabilisé. L'orientation d'aménagement et de programmation identifie notamment la protection et le développement de la trame verte, de la ripisylve et les espaces verts accessibles, ainsi que la végétalisation des espaces ouverts au public.

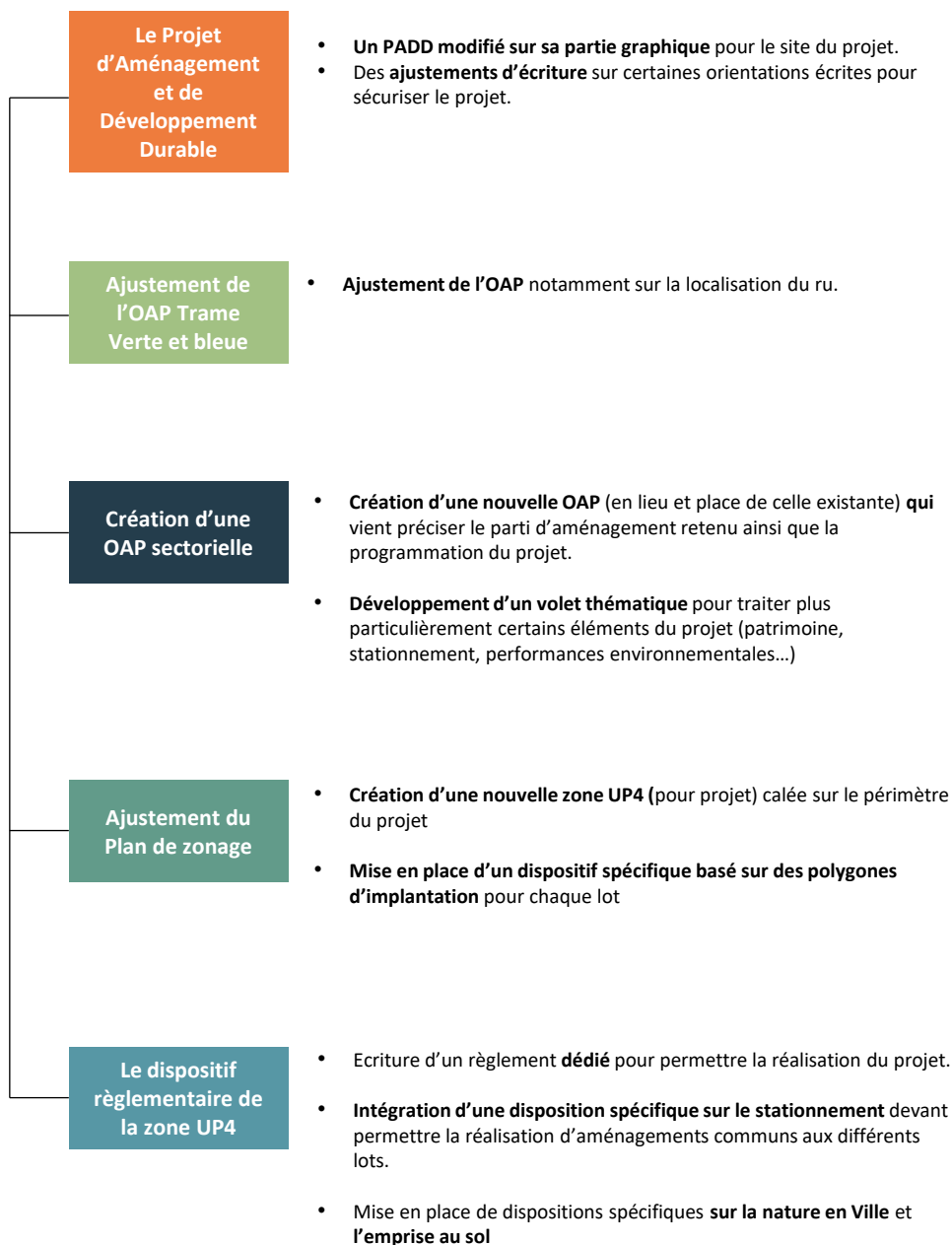
Par ailleurs, le projet vise, sur la commune voisine de Torcy, à la réouverture du ru identifié au SRCE.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

Sont exposées ici les modifications apportées aux différentes pièces qui composent le PLU de Noisiel, afin de permettre la réalisation du projet de la Chocolaterie. Sont également exposés les motifs de chaque modification.

La réalisation du projet nécessite la modification ou l'ajustement de plusieurs pièces :



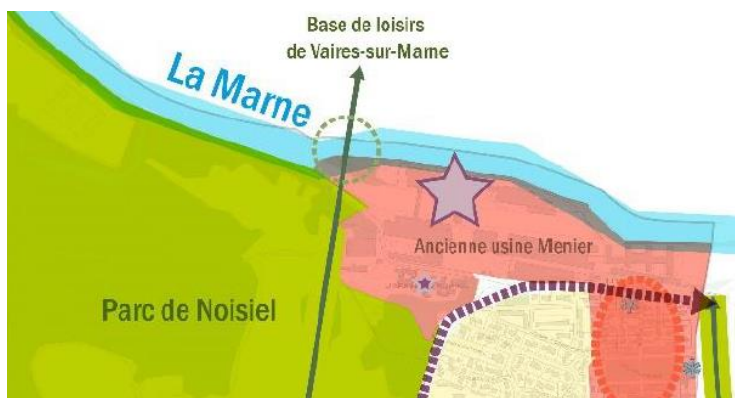
6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-1 Les ajustements du PADD :

La cartographie du PADD est ajustée sur le site de projet. La vocation purement économique du site est supprimée, et la passerelle repositionnée.

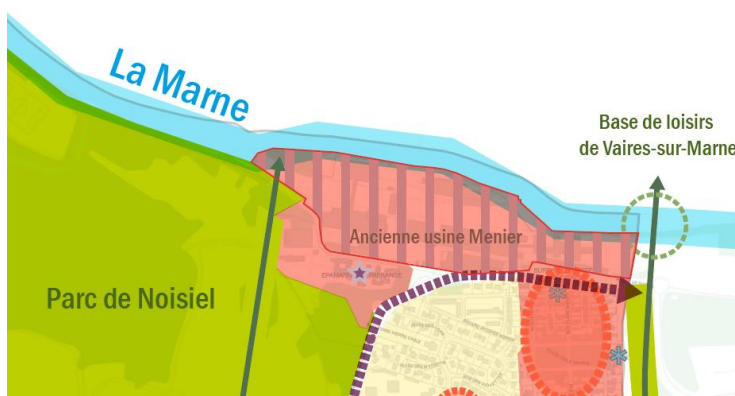
Evolution de la cartographie du PADD :

PADD ACTUEL :



- Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire
- ★ Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier
- ↔ Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels
- Assurer la liaison entre le Parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne
- ↔ Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

PADD MODIFIÉ :



- Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire
- ▤ Favoriser le développement d'un projet présentant une mixité fonctionnelle et permettant de valoriser le patrimoine exceptionnel du site de l'ancienne Chocolaterie
- ↔ Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels
- Assurer la liaison vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)
- ↔ Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

Justification des évolutions

Le PADD actuel identifie le site de projet dans sa configuration de l'époque, c'est-à-dire comme un espace monofonctionnel dédié aux activités économiques. L'ajustement de certaines orientations est donc nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet mixte. La passerelle est positionnée à l'endroit prévue par le projet, plus adapté.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-1 Les ajustements du PADD :

Evolution du corps du texte du PADD :

ACTUEL :

- **(P.4)** Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Ile-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production **d'une centaine de logements par an**.
- **(P.4)** Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Luzard, les Deux Parcs...) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (abords de la VPN et de la VPO...)
- **(P.5) Garantir la vocation économique** du site de l'ancienne usine Menier en cohérence avec le tissu économique communal et communautaire tout en tirant parti du caractère exceptionnel du site dont le patrimoine architectural et naturel remarquable

MODIFIÉ :

- **(P.4)** Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Ile-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production **d'une centaine de logements par an a minima**.
- **(P.4)** Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Luzard, les Deux Parcs...) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (**Site de la Chocolaterie**, abords de la VPN et de la VPO...)
- **(P.5) Garantir l'ouverture et la mise en valeur** du site de l'ancienne usine Menier en tirant parti du caractère exceptionnel du site avec son patrimoine architectural et naturel remarquable

Justification des évolutions

La programmation du site et l'échéancier de réalisation du projet peuvent, sans remettre en cause les objectifs à long terme ni le volume général de production identifié dans le PADD, entraîner une variation ponctuelle du rythme de production de logements. La formulation du PADD est ajustée pour ne pas l'empêcher.

L'ouverture du site étant un des objectifs majeurs du projet, il est logiquement ajouté au sein du paragraphe visant les projets portant à la réappropriation de certains espaces du territoire par les habitants.

La vocation économique du site n'étant plus d'actualité suite au départ de Nestlé, le PADD reformule les nouveaux objectifs de la restructuration du secteur de projet.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-1 Les ajustements du PADD :

Evolution du corps du texte du PADD :

AJOUT D'UN PARAGRAPHE COMPLEMENTAIRE P.9 :

Permettre le renouvellement urbain de l'ancienne usine Menier en un nouveau quartier mixte animé, habité et ouvert sur la ville et la Marne, aux usages multiples et créateur de lien social :

- La sauvegarde et la préservation de l'identité patrimoniale des anciennes usines Menier
- L'ouverture du site au public et de son patrimoine avec la création d'un réseau d'espaces accessibles au public créant du lien avec la Ville de Noisiel et les bords de la Marne
- Une programmation diversifiée : création de logements et d'hébergement dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé, d'un équipement mixte d'intérêt collectif (programmation hôtelière, touristique, culturelle, événementielle, de loisirs et de formation et de bien être) et des rez-de-chaussée actifs offrant des commerces et services à destination des habitants et usagers

Préserver l'environnement des espaces verts et le cadre paysager de bord de Marne :

- Garantir la préservation de la ripisylve et les berges de la Marne
- Conforter les espaces verts plantés existants
- Porter une attention particulière à la bonne insertion paysagère des constructions en préservant les percées paysagères vers la Marne et en prenant en compte le patrimoine bâti existant

Justification des évolutions

La partie du PADD intitulée « Mettre en œuvre les grands projet du territoire » est logiquement complétée avec les objectifs et orientations du projet de la Chocolaterie, qui n'apparaissaient pas.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-2 Les ajustements de l'OAP Trame Verte et Bleue :

Ajustement de la cartographie :

OAP ACTUELLE :



OAP MODIFIÉE :



Justification des évolutions

Les objectifs de l'OAP Trame Verte et Bleue ne sont pas remis en cause par le projet, au contraire.

Les ajustements identifiés permettent une meilleure adaptation des orientations à la particularité du site (qui ne comprend pas d'espaces de jardin ni de cœur d'îlots, cette orientation étant plus adaptée à des secteurs d'habitat classique) en évoquant des éléments forts comme la ripisylve et les espaces plantés du site.

La future passerelle étant relocalisée sur la commune de Torcy, elle ne peut être évoquée dans une OAP communale. Elle est donc supprimée du document, mais l'objectif de sa réalisation reste inscrit au sein du PADD.

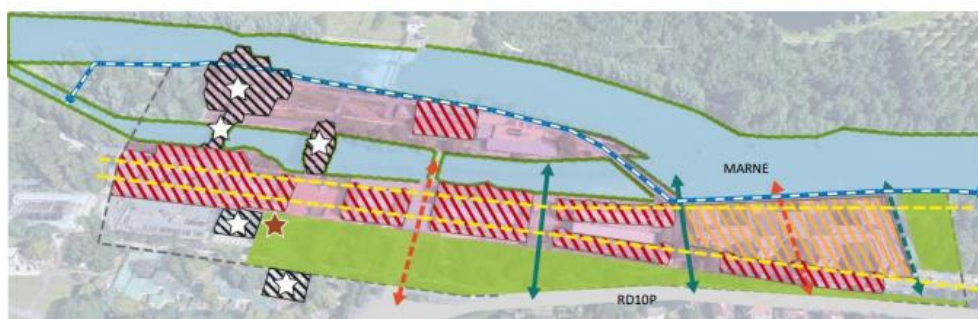
6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-3 La création d'une nouvelle OAP sectorielle

OAP ACTUELLE :

L'enjeu sur ce site emblématique de la commune est la préservation de son patrimoine exceptionnel, et l'encadrement des possibles évolutions.

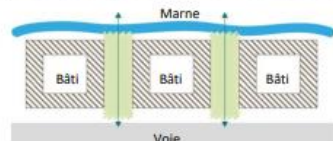
Au-delà de la préservation du patrimoine, l'ouverture du site sur la ville et notamment sur la cité Menier doit rester un prérequis incontournable pour les évolutions du site.



Conservar la vocation d'activité économique du site

Secteur présentant un potentiel de recomposition urbaine

Préserver l'organisation historique du site :



- Conserver le principe d'implantation et le rythme des constructions
- Maintenir les césures existantes
- Recréer les césures disparues en cas de renouvellement du site
- Créer de nouvelles césures en cas de renouvellement du site (localisation indicative).

Protéger le patrimoine :



- Bâtiment inscrit ou classé
- Bâtiments de l'usine Menier dont les murs de façades doivent être préservés.
- Autre patrimoine remarquable

Valoriser le site :



- Préserver les espaces libres paysagers
- Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.
- Maintenir la liaison douce existante ouverte au public

L'OAP actuelle définit des orientations visant à la préservation du riche patrimoine architectural et bâti présent sur le site de projet. Si les orientations sont adaptées, elles ne sont pas suffisantes ni assez précises pour encadrer le développement d'un projet important en garantissant la protection et la mise en valeur des éléments paysagés et bâtis du site. Une nouvelle OAP était par conséquent nécessaire.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-3 La création d'une nouvelle OAP sectorielle

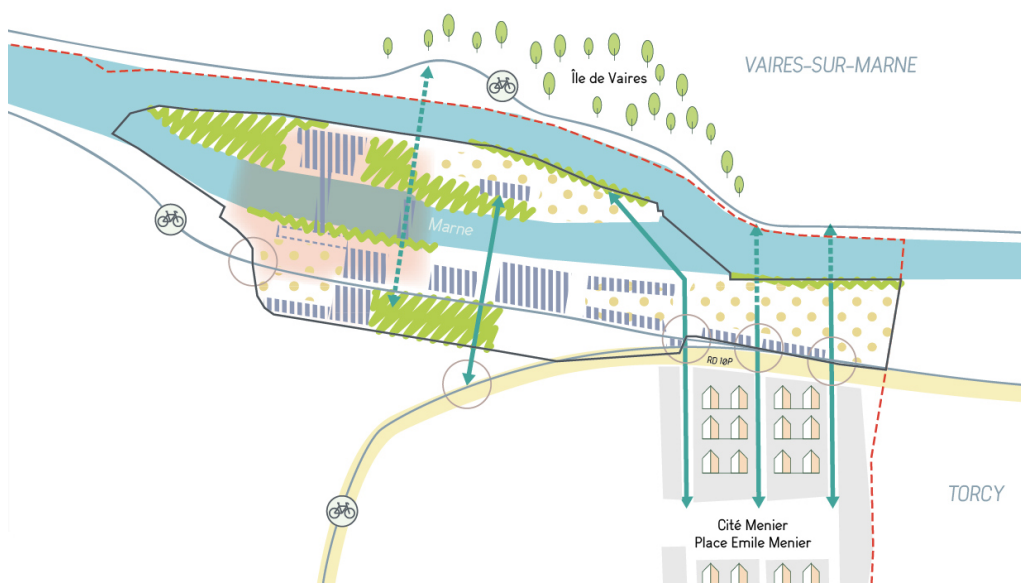
NOUVELLE OAP :

L'OAP propose un cadre réglementaire cohérent avec le règlement et garantissant les fondamentaux du projet.

Elle est organisée en 4 volets :

- L'organisation générale du projet,
- La déclinaison du parti d'aménagement,
- Les éléments de programmation,
- Les thématiques spécifiques : patrimoine, stationnement, performances environnementales.

1. Schéma de principe déclinant l'organisation générale du projet



Les éléments de l'OAP

Reconnecter la ville à la Marne

- ➡ Développer des continuités depuis la ville et notamment la Cité Menier vers la Marne
- ➡ Développer des percées visuelles depuis la ville et notamment la Cité Menier vers la Marne

- Réaménager la RD 10p pour favoriser les traversées entre la Cité Menier et le site de la Chocolaterie

- 🚲 Développer et renforcer les liaisons douces

La justification :

L'OAP identifie et localise les moyens mobilisés au sein du projet pour répondre à l'objectif de relier la ville à la Marne, et notamment les principaux accès, les continuités physiques mais également les perspectives permettant de retrouver des vues sur les berges de Marne.

Si le réaménagement de la RD10p n'est pas de compétence communale, la ville porte un projet de requalification de cette infrastructure pour en faciliter les traversées. Cette orientation, cohérente avec l'amélioration de l'accessibilité du site, est donc inscrite dans l'OAP.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-3 La création d'une nouvelle OAP sectorielle

Les éléments de l'OAP

Ouvrir le site et valoriser son patrimoine exceptionnel



Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti (cf. *thématique patrimoine de la présente OAP*).



Développer les points d'accès et les vues sur la Chocolaterie.



Créer un équipement culturel, touristique d'évènementiel, de formation et de bien être, de rayonnement supra-communal sur la partie Ouest.

La justification :



L'OAP matérialise la volonté d'ouvrir un site aujourd'hui fermé, et de mettre en valeur son patrimoine exceptionnel. Sont identifiés les bâtiments qui devront être préservés et valorisés, mais également la localisation d'un nouvel équipement devant contribuer à améliorer son attractivité.

Les points d'accès au site et sa visibilité depuis les quartiers limitrophes sont également traduits en orientations cartographiques.

Créer un cadre de vie agréable dans un quartier qui s'intègre dans un site exceptionnel



Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère des constructions dans le site.



Conforter la trame verte, la ripisylve et les espaces verts accessibles, végétaliser les espaces ouverts au public.



Développer un quartier mixte, bien intégré et de grande qualité environnementale.



Le troisième élément du premier volet de l'OAP vient fixer les éléments paysagers à préserver, à mettre en valeur ou à créer, qu'ils soient naturels ou bâtis.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-3 La création d'une nouvelle OAP sectorielle

2. Déclinaison du parti d'aménagement



Les éléments de l'OAP

- L'intégration des bâtiments neufs doit se faire **en harmonie avec les bâtiments existants**. Dans ce contexte, un dialogue urbain est créé entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants
- Sur le secteur de l'île, la hauteur du bâtiment neuf sera inférieure ou ne dépassera pas la hauteur de la première 5^{ème} façade de la Cathédrale afin de préserver la majestuosité de **la Cathédrale qui doit rester le point culminant du projet** de la Chocolaterie. De ce fait, les vues sur la Cathédrale depuis le Parc de Noisiel et depuis la base nautique sont préservées. **Un épannelage de hauteur** pourra être proposé depuis la cathédrale vers la partie Est du lot.

La justification :

Le second volet de l'OAP permet d'encadrer fortement le parti d'aménagement, qui vient en déclinaison des orientations exprimées dans le premier volet sur l'organisation générale du projet.

La localisation des destinations des différentes constructions (nouvelles ou existantes) se veut très précise pour garantir la réalisation du projet validé par la Ville.

Des orientations précises sur la volumétrie et l'aspect des constructions neuves viennent garantir un dialogue harmonieux entre les nouveaux bâtiments et les éléments de patrimoine bâti existants.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-3 La création d'une nouvelle OAP sectorielle

2. Déclinaison du parti d'aménagement

Les éléments de l'OAP

La justification :

Principes d'accès et de circulations



Principaux accès véhicules



Développement ou maintien de liaisons douces/actives



Ce volet décline par ailleurs l'organisation des circulations au sein du site, en limitant au maximum la circulation automobile.

Délimitation des espaces ouverts au publics et privés



Îlots (espaces privés)



Espaces ouverts au public végétalisés



Espaces ouverts au public à dominante minérale



Espaces privés végétalisés



L'OAP vient délimiter les îlots qui accueilleront la programmation du projet et les espaces ouverts au public, afin de garantir des espaces publics accessibles et généreux.

Des obligations de végétalisation de certains espaces (publics ou privés) sont également inscrites pour favoriser une déminéralisation du secteur.

Programmation et volumétrie



Dominante hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition



Dominante service, équipements, activité, tertiaire, commerce



Dominante logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)



Dominante logements (nouvelles constructions)



Dominante logements (démolitions /reconstructions)



Les différentes parties du programme du projet font l'objet d'une localisation précise, visant à garantir une cohérence d'ensemble et un équilibre répondant aux grands objectifs du projet, à savoir le développement d'un quartier mixte, vivant et accueillant.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

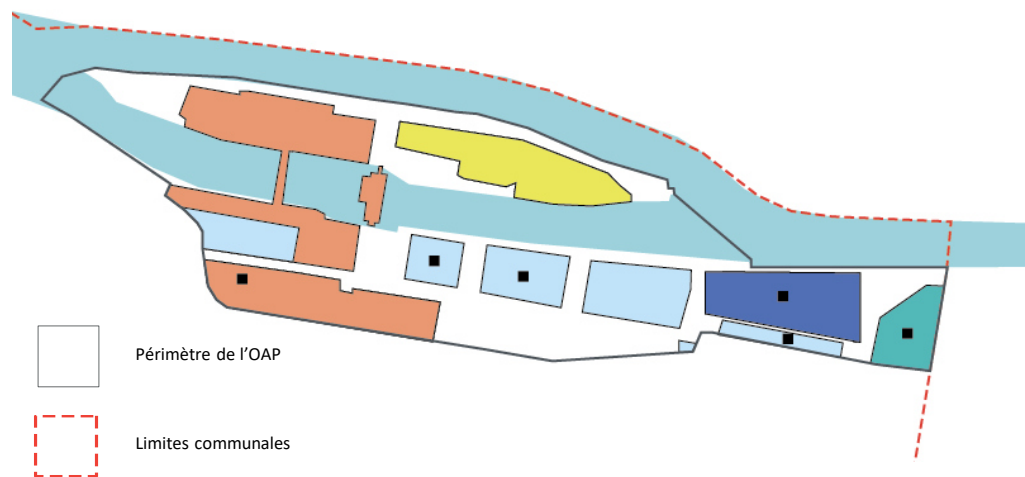
6-3 La création d’une nouvelle OAP sectorielle

3. Programmation

Eléments de programmation chiffrés :

Couleur	Attribution dominante	SDP maximum (hors espaces de stationnement) (m²)	Unités
	Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition	24 000	
	Logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)	28 000	
	Logements en démolition/reconstruction		Environ 241 logements
	Logements (constructions neuves)		Environ 91 logements
	Commerces et/ou services, équipements, activité, tertiaire, commerce		
■	Îlots développant des RDC actifs (commerces, services, bureaux...)		
TOTAL MAXIMUM		71 000	560 logements maximum 115 logements étudiants

Eléments de programmation localisés :



6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-3 La création d'une nouvelle OAP sectorielle

3. Programmation

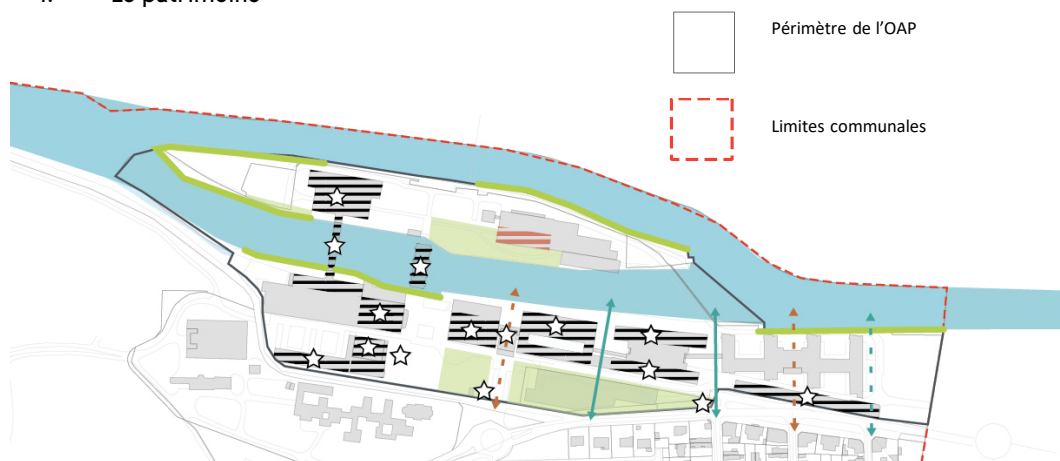
Justification des évolutions

Des orientations visant un encadrement chiffré précis de la programmation, adaptées aux différentes composantes du projet (constructions existantes et futures), permettent de garantir l'équilibre de l'opération tout en fixant une programmation qui soit en concordance avec la capacité de desserte du site, le respect du patrimoine existant et pensée en lien avec l'offre en équipements, notamment scolaires, de la commune de Noisiel.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-4 Les thématiques

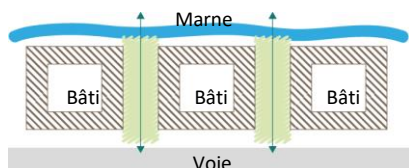
1. Le patrimoine



Les éléments de l'OAP

La justification :

Préserver l'organisation historique du site:



Ces éléments sont issus de l'OAP existante. Ils ont fait l'objet d'ajustements à la marge pour tenir compte des caractéristiques du projet.

Ils permettent de garantir la préservation voire la recréation de l'organisation historique du site, avec notamment la réalisation de percées et de coupures permettant de renforcer les liens entre la ville et la Marne.

Conserver le principe d'implantation et le rythme des constructions



Maintenir les coupures existantes



Recréer les coupures disparues en cas de renouvellement du site



Créer de nouvelles coupures en cas de renouvellement du site (localisation indicative).

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-4 Les thématiques

1. Le patrimoine

Les éléments de l'OAP

La justification :

Protéger le patrimoine (cf. détail planche suivante) :



Bâtiment inscrit ou classé



Bâtiments conservés



Les éléments à préserver (bâtiments ou partie de bâtiments) sont identifiés de manière précise dans l'OAP, afin de garantir une évolution du site dans le respect de sa richesse patrimoniale.

Valoriser le site :



Préserver les espaces libres paysagers



Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.

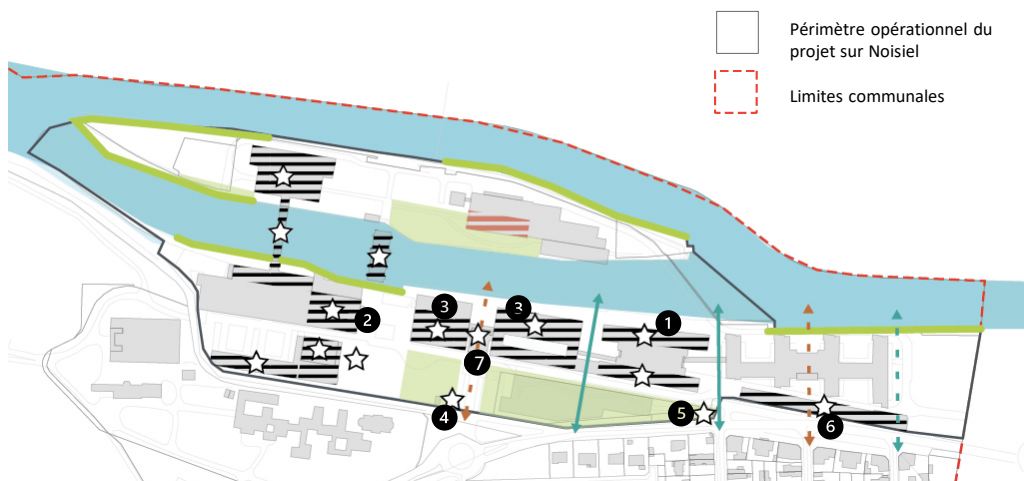


De la même manière, le patrimoine naturel fait l'objet d'un repérage et d'une protection au sein de l'OAP.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-4 Les thématiques

1. Le patrimoine



- 1 **Les ateliers bois et des mécaniques :**
Protection des façades, de la toiture et du pont roulant dans l'atelier des bois
- 2 **Les ateliers de dressage et emballage :**
Protection des façades et de la toiture des ateliers de Jules Saulnier
Protection de la façade du bâtiment tête de pont.
- 3 **Les magasins et les ateliers de torréfaction et de triage :**
Protection des façades, des toitures, des escaliers et des plaques avec cabochons de verre

- 4 **Pavillon d'entrée et grille :**
Protection des façades et la toiture
- 5 **Pavillon du gardien :**
Protection des façades et la toiture
- 6 **Remise et écuries :**
Protection des façades et la toiture
- 7 **Escalier monumental et son mur de soutènement**

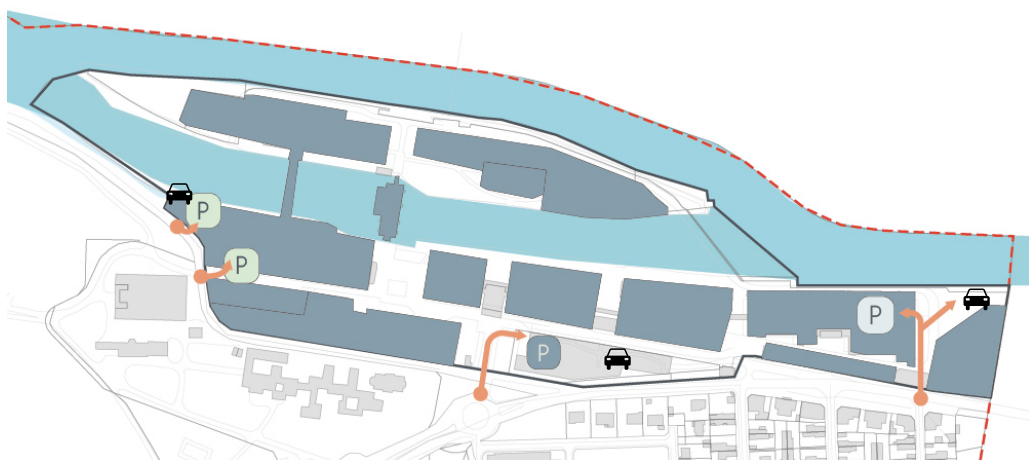
Justification des évolutions

Le volet patrimoine de l'OAP reprend les orientations existantes en les précisant pour un certain nombre de bâtiments. Le projet actant un changement de destination des constructions existantes, il était important que l'OAP apporte des garanties supplémentaires sur la protection, la préservation ou la mise en valeur du patrimoine bâti du site.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-4 Les thématiques

2. Le stationnement



Les parkings couverts seront localisés en particulier sur les emplacements légendés « P » mais sans exclure d'autres implantations pour les places extérieures à proximité :  (localisation indicative)

Les espaces de stationnement seront mutualisés entre les îlots. Ils seront implantés à proximité des voies d'accès afin de limiter les parcours véhicules au sein du site, dans le but de dédier la majorité des espaces publics aux circulations actives et douces ainsi qu'aux espaces de détente.

Il sera privilégié de :

- Concentrer les places de stationnement pour libérer l'espace public de la voiture,
- Proposer le « juste nombre de places » grâce à la mutualisation et au foisonnement,
- Développer une politique de mobilités actives incitatives.

Justification des évolutions

La spécificité de l'organisation des espaces de stationnement sur le site, visant à limiter au maximum la place de la voiture, a conduit à l'écriture d'une thématique spécifique sur le stationnement. Elle permet d'acter et d'encadrer l'objectif du projet de développer un stationnement mutualisé et localisé en entrée de site.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-4 Les thématiques

3. Performances environnementales

Les espaces naturels et paysagers :

- *Créer un quartier mixte pleinement intégré à la ville et ouvert sur le grand paysage de la Marne en convertissant un ancien site industriel et tertiaire. Pour cela, **le projet développera des percées visuelles et des continuités paysagères depuis la ville et vers la Marne.***
- ***Préserver le corridor écologique animé par la Marne et sa ripisylve** qui fera l'objet d'une attention particulière.*
- ***Conforter la trame verte et les espaces verts du site.** Il s'agit principalement des espaces végétalisés sur l'île et en entrée du site créant des espaces de qualité en interface avec le reste de la ville.*

Les performances énergétiques :

Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre sur le site, le projet s'inscrira dans la transition énergétique :

- ***Raccordement aux infrastructures locales développant des énergies renouvelables (réseau de chaleur).** Pour cela, le projet fera l'objet d'étude d'alimentation énergétique afin de réaliser un nouveau quartier performant en termes de développement durable en gérant de manière collective et innovante les enjeux liés à l'énergie.*
- ***Conception des constructions neuves devant privilégier une faible consommation d'énergie.** La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions nouvelles devra être recherchée avec a minima, un respect des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.*
- ***Limitation de l'usage de la voiture** grâce à une conception du nouveau quartier mettant en retrait la place de la voiture au profit des circulations douces (piétons, vélos) et des transports en commun.*

Justification des évolutions

Une thématique sur les exigences environnementales attendues est développée. Cette thématique, difficilement transcriptible au sein du règlement du PLU, permet d'imposer au porteur de projet l'atteinte de performances environnementales, paysagères et énergétiques élevées, notamment en imposant l'utilisation d'énergies renouvelables.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-4 Les thématiques

3. Performances environnementales

Le développement des mobilités actives :

Le projet de la Chocolaterie porte l'ambition de développer l'utilisation des modes doux. Cela est rendu possible grâce à un quartier où les circulations motorisées seront extrêmement restreintes.

- **Développement d'un maillage de cheminements piétons et cycles, supports de déplacements « urbains » rapides, efficaces et sécurisés** grâce à l'absence de véhicules.
 - *Sur un axe Est-ouest, ces déplacements pourront traverser le site en irriguant de nombreux bâtiments et en débouchant à l'Ouest sur le Parc de Noisiel et à l'Est sur la Place Gaston Menier.*
 - *Les cheminements Nord-Sud, conçus en étroite relation avec la trame viaire existante permettront des porosités entre le site de la Chocolaterie et le reste du tissu urbain.*
- **Le projet de la Chocolaterie permettra le développement de promenades en bord de Marne.** Les berges, accessibles au public permettent une continuité Est-Ouest, notamment pour rejoindre le Parc de Noisiel.
- **Une ambition particulière sera portée sur les stationnements cycles.** Le projet vise à offrir aux futurs habitants des locaux vélos bien conçus dans les programmes immobiliers.
- **La multiplication des déplacements piétons et cycles devra amener à une réflexion sur l'apaisement de la route départementale 10 P.**

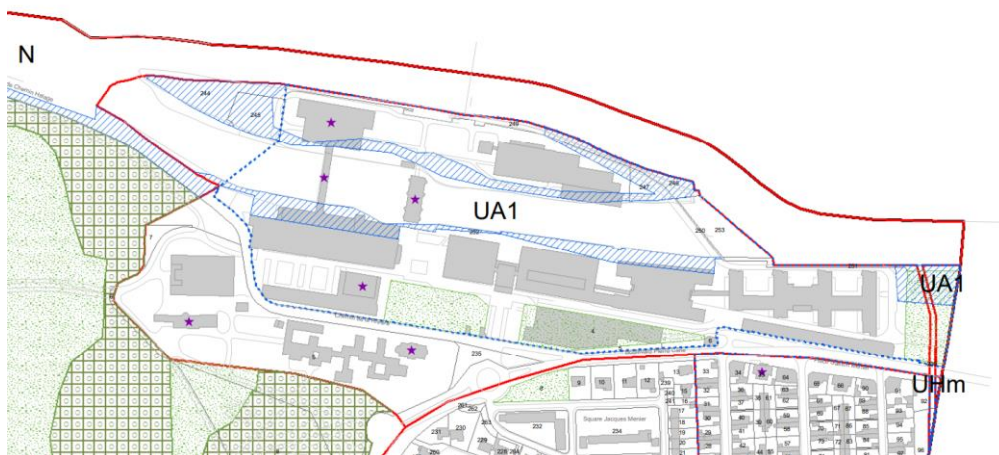
Justification des évolutions

Autre composante de la performance environnementale du projet, les mobilités actives font l'objet d'un certain nombre d'orientations dans la nouvelle OAP, visant des critères de qualité concernant les espaces de circulation et de stationnement au sein du site.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-5 Les évolutions du plan de zonage

Extrait du zonage actuel sur le secteur de la Chocolaterie :



Description des orientations actuelles :

Aujourd'hui le site de projet est identifié sur le plan de zonage comme un secteur dédié à l'activité économique (zone UA1).

Sont également identifiés l'enveloppe du Plan des Surfaces Submersibles (PSS), ainsi que les bâtiments classés à l'inventaire des monuments historiques.

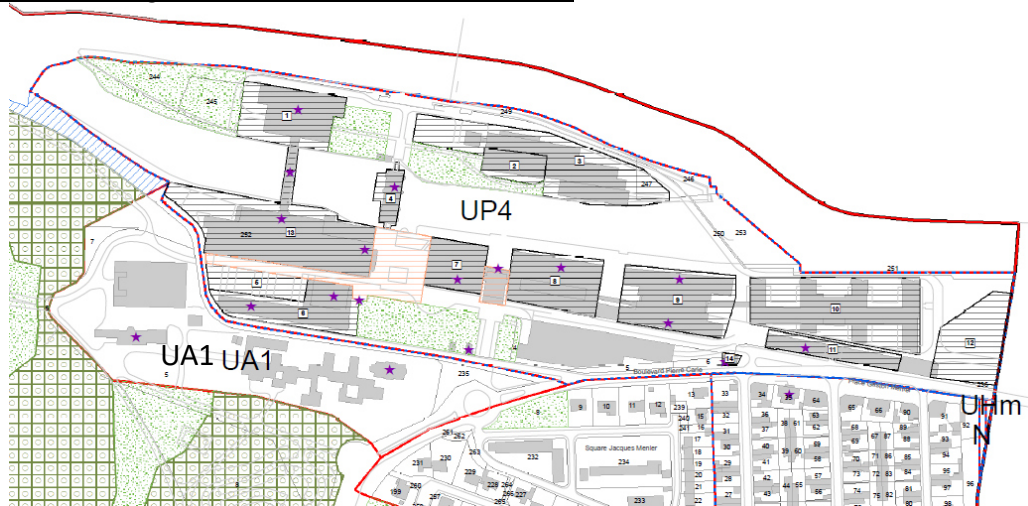
Enfin, des espaces verts protégés sont identifiés sur les secteurs aujourd'hui non bâtis en superstructures.

-  Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Enveloppe PSS
-  Espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)
-  Espace vert protégé (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
-  Monument historique

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-5 Les évolutions du plan de zonage

Extrait du zonage actuel sur le secteur de la Chocolaterie :



Mise en place d'un dispositif réglementaire particulier pour la zone UP4 :

Au regard des importantes spécificités réglementaires liées à la mise en œuvre du projet de la Chocolaterie, impliquant la création d'un certain nombre de dispositifs à ce jour inexistants dans le PLU en vigueur de Noisiel, un document graphique réglementaire spécialement dédié à la zone UP4 est créé.

Un certain nombre de dispositions graphiques spécifiques sont également introduites pour garantir la bonne réalisation des objectifs identifiés au sein du PADD et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'emprise PSS ne correspond pas aux données les plus récentes utilisées par la DRIEE. C'est pourquoi il est proposé dans la mise en compatibilité du PLU de renvoyer aux documents graphiques et écrits en vigueur selon les Services de l'Etat (carte NPHEC utilisée par la DRIEE et inscrite dans le projet de PPRI).

Les règles graphiques :

-  Polygone d'implantation des constructions* en élévation et en infrastructure
-  Polygone d'implantation des constructions* en infrastructure
-  Monument historique
-  Patrimoine bâti à protéger (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)
-  Espace vert protégé (au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme)

La justification :

L'implantation des constructions (existantes et futures) identifiée dans l'OAP est confortée par la mise en place de polygones d'implantation.

Le patrimoine bâti est complété avec des éléments inscrits par l'arrêté de juin 2021.

L'enveloppe des espaces verts à protéger est affinée et étendue à aux espaces de l'île.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

Le règlement de la zone UP4 a été écrit spécifiquement pour permettre la réalisation du projet, en mettant l'accent sur un certain nombre de points forts portés par la Ville, notamment sur les questions de développement de la nature en ville, d'insertion dans un environnement patrimonial d'exception ou encore sur le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle. Elle prend pour base le règlement des zones UP (zones de projets du dispositif réglementaire de Noisiel) en y apportant des ajustements liés à la spécificité du projet de la Chocolaterie.

Par ailleurs, le nouveau dispositif s'apprécie en complément des orientations inscrites au sein de l'OAP Chocolaterie.

Chapitre 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités

La règle :

1. Les destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- Au sein des polygones n° 1, 2, 4 et 6 identifiés sur le document graphique, les constructions à destination de logement
- Pour l'ensemble de la zone, les constructions à destination principale :
 - D'entrepôt
 - D'industrie

Par ailleurs, sont également interdits :

- Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets ;
- Les affouillements, exhaussements des sols, exploitation de carrières, qui ne sont pas nécessaires à la réalisation de travaux de constructions admises dans la zone ;
- Les aménagements de terrains de camping et les caravanes, au titre de l'article R111-49 du Code de l'urbanisme.

La justification :

La programmation est précisée de manière fine au niveau de chaque polygone d'implantation, afin de garantir le respect des principes édictés dans l'OAP.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

2. Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

La reconstruction après sinistre des bâtiments existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme et légalement autorisés, dans la limite de la surface de plancher existante avant sinistre, sous réserve de présenter un aspect architectural prenant en compte les constructions originelles et que la demande de permis de construire ait été déposée dans un délai de trois ans après le sinistre

La justification :

La zone UP4 reprend les dispositions générales existantes concernant la reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

1. L'implantation des constructions par rapport à la voie

- Les constructions en élévation s'implantent librement au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* identifiés sur le document graphique.
- Les autres constructions s'implantent à la fois au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* et des *Polygones d'implantation des constructions en infrastructure*.
- Toutefois les équipements et éléments techniques nécessaires au bon fonctionnement du site ainsi que les espaces de stationnement enterrés ou semi-enterrés peuvent s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

L'implantation des constructions est gérée de manière fine via le document graphique, ce qui permet des dispositions écrites plus souples, en cohérence avec la particularité d'un projet de reconversion d'un site historique.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les constructions en élévation s'implantent librement au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* identifiés sur le document graphique.
- Les autres constructions s'implantent à la fois au sein des *polygones d'implantation des constructions en élévation* et des *Polygones d'implantation des constructions en infrastructure*.

3. L'implantation des constructions sur un même terrain

- Lorsque les constructions sont non contigües au sein d'un même polygone d'implantation elles s'implantent à une distance au moins **égale à la moitié de la hauteur de la façade de la construction la plus haute**, par rapport au niveau du terrain naturel avec un minimum de **8 mètres**,

Disposition particulière :

- Dans le cas d'une construction nouvelle présentant une hauteur inférieure ou égale à 4 mètres et se développant uniquement à RDC, la distance minimum d'implantation par rapport à une construction existante est ramenée à **un minimum de 4 mètres**.

La justification :

L'implantation des constructions est gérée de manière fine via le document graphique, ce qui permet des dispositions écrites plus souples, en cohérence avec la particularité d'un projet de reconversion d'un site historique.

Des dispositions viennent réglementer le recul entre deux constructions implantées au sein d'un même polygone, afin de garantir l'ensoleillement des espaces intérieurs et limiter les vis-à-vis.

Une souplesse est apportée pour l'implantation de constructions à RDC, dont l'impact sur l'ensoleillement des constructions voisines est moindre.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

La justification :

4. L'emprise au sol des constructions

- Au sein des polygones d'implantation identifiés sur le document graphique, l'emprise au sol n'est pas réglementée.
- Au sein du polygone d'implantation 5, l'emprise au sol est limitée à 50% de l'emprise du polygone d'implantation, uniquement pour des constructions à RDC.

Au sein des polygones d'implantation n°1, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 et 14 identifiés sur le document graphique :

- L'emprise au sol des constructions est limitée à **l'emprise existante** à la date d'approbation du présent règlement (possibilité de retrouver le volume initial (jardins clos et patios)). Cette disposition ne s'applique pas aux équipements techniques ou installations nécessaires au fonctionnement du site.
- Sur le lot 1, une emprise supplémentaire limitée à 10% de l'emprise des constructions existantes est autorisée, uniquement pour des constructions à RDC et implantées en priorité sur des espaces non boisés.
- En dehors des polygones, sont autorisés l'implantation des espaces de stationnement, des équipements et installations nécessaires au fonctionnement du site.

L'implantation des constructions est gérée de manière fine via le document graphique, ce qui permet des dispositions écrites plus souples, en cohérence avec la particularité d'un projet de reconversion d'un site historique.

Cependant des dispositions spécifiques sont ajoutées concernant les polygones accueillant des constructions existantes, afin de garantir le respect des volumes et de l'enveloppe bâtie existants.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

La justification :

5. La hauteur des constructions

DISPOSITIONS GENERALES :

Au sein du polygone d'implantation n°12 identifié sur le document graphique :

- La hauteur des constructions est limitée à **R+6**. La hauteur des constructions est limitée à R+6. Les constructions devront en outre présenter un épannelage de hauteurs, en partant d'un niveau bas à R+4 côté Cité Menier.

Au sein du polygone d'implantation n°10 identifié sur le document graphique :

- La hauteur des constructions est limitée à R+6. Là où les constructions devront en outre présenter un épannelage de hauteurs, en partant d'un niveau bas à R+4 côté Cité Menier.

Au sein du polygone d'implantation n°5 identifié sur le document graphique* :

- La hauteur des constructions est limitée au **RDC**.

Au sein des polygones d'implantation n°1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13 et 14 identifiés sur le document graphique :

- La hauteur des constructions est limitée à **la hauteur des constructions existantes** à la date d'approbation du présent règlement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES :

- Les surélévations des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement sont interdites.

Des hauteurs distinctes sont identifiées selon les polygones.

Pour les polygones accueillant des futures constructions il est fixé un plafond de hauteur permettant leur bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager, fonction de leur localisation et de la hauteur des bâtiments existants localisés à proximité.

Pour les polygones accueillant des constructions existantes, les surélévations sont interdites pour garantir la préservation des volumétries existantes.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

La justification :

6. Nature en ville

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

- Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement) en respectant le principe de la conservation au maximum des éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres.
- Les espaces libres de toute construction non nécessaires aux voies de circulation ni aux aires de stationnement devront être paysagés et plantés.

A l'échelle de la zone UP4 :

- Au minimum **30%** de la superficie de la zone doit être traité en espaces verts plantés.

Au sein des polygones d'implantation n°1 et 12 identifiés sur le document graphique :

- Au minimum **30%** de la superficie du polygone doit être traité en espace de pleine terre planté.

Au sein des polygones n°3 et 5, 15% de la superficie du polygone doivent être traitées en espaces verts (Toitures terrasse et dalles végétalisées incluses).

Au sein du polygone n°6, les espaces verts existants devront être conservés.

La mise en place d'espaces de pleine terre sur un ancien site industriel puis d'activités économique comportant des espaces sur dalle important étant techniquement compliquée, la volonté de végétalisation du site s'exprime via l'obligation de végétalisation de minimum 30% de la superficie de la nouvelle zone UP4.

Par ailleurs, les polygones permettant le maintien ou le développement d'espaces verts sont identifiés et font l'objet de dispositions particulières.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

La justification :

7. Aspect extérieur des constructions

En complément des prescriptions ci-après tout projet doit être par ailleurs compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Chocolaterie.

- L'aspect des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier doit être étudié de manière à ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains.
- Les toitures doivent être traitées de manière qualitative sous la forme d'une cinquième façade.
- La totalité des éléments techniques en toiture doivent être non-visibles depuis l'espace public et intégrés dans la construction par un traitement architectural qualitatif.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie (panneaux, tuiles, éoliennes etc.) doivent être intégrés de façon harmonieuse à la construction ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

PRESERVATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes identifiées dans la thématique patrimoine de l'OAP Chocolaterie devront être préservées.

PAREMENTS EXTERIEURS :

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Un certain nombre de dispositions visant à la fois la protection et la mise en valeur des façades et toitures des constructions existantes et une qualité architecturale pour les constructions futures sont intégrées dans le règlement de la zone UP4, afin de garantir une évolution harmonieuse du site dans le respect de son patrimoine.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

La justification :

7. Aspect extérieur des constructions

Suite :

CLOTURES :

- Les clôtures doivent être conçues de manière à s'intégrer dans l'environnement où elles se situent, et à s'harmoniser avec le voisinage immédiat.
- Elles doivent constituer des ensembles homogènes composés de préférence de haies et/ou d'une grille.
- Elles peuvent être constituées par des murets maçonnés (murs bahuts) surmontés de grilles ou de barreaudages. La hauteur des murs bahuts n'excédera pas 0,80 mètre, et celle des barreaudages, 2 mètres.
- L'emploi de clôtures composées de plaques insérées entre poteaux ou potelets est prohibé en bordure des voies. De même, toute clôture présentant des "lisses horizontales" est interdite.
- Les clôtures doivent permettre le passage de la petite faune (hérisson, lapin, belette...) soit par un ajournement ponctuel du bas des clôtures (10x10 cm minimum) en contact avec le sol.

Les dispositions sur les clôtures reprennent celles de l'ensemble des zones UP du règlement actuel.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

La règle :

1. Le stationnement

Stationnement voiture pour les constructions à destination de logement :

- Au minimum **1 place par logement de type T1 et T2**;
- Au minimum **1,45 place pour les logements de taille supérieure**.

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'hébergement :

- Au minimum **1 place pour 4 chambres**.

Stationnement voiture pour les constructions à destination de bureaux :

- Maximum **1 place pour 45 m²** de Surface de Plancher.

Stationnement voiture pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique :

- Au minimum **2 places pour 3 chambres**.

Stationnement voiture pour les constructions à destination de commerces et activités de services :

- Au minimum **2,5 places pour 100 m²** de Surface de Plancher.

La justification :

Les dispositions pour le stationnement voiture pour les constructions à destination de logement sont modulées en fonction de la taille des logements afin de garantir un nombre suffisant de places pour les logements familiaux.

Des obligations sont ajoutées pour les constructions à destination d'hébergement, afin de garantir un minimum de place pour les programmes de ce type identifiés dans le projet.

Par rapport au dispositif réglementaire des autres zones UP, la norme de stationnement plancher pour les constructions à destination de bureau a été supprimée, afin de permettre une programmation adaptée en lien avec les objectifs de foisonnement du projet.

Des obligations sont ajoutées pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique et de commerces et activités de services, afin de garantir un minimum de place pour les programmes de ce type identifiés dans le projet.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

1. Le stationnement

Suite :

Localisation, mutualisation et foisonnement des emplacements de stationnements :

Dans le périmètre de l'OAP Chocolaterie, les opérations comprenant des constructions aux destinations différentes ou une construction accueillant plusieurs destinations, il est autorisé de mutualiser les stationnements des véhicules en réalisant un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie des constructions. Le ou les parcs de stationnements mutualisés devront être situés dans le périmètre de l'OAP Chocolaterie ou à proximité immédiate.

Dans le périmètre de l'OAP Chocolaterie, dans le cas d'opérations comportant des destinations diverses utilisant des places de stationnement de manière simultanée, un tableau de foisonnement des occupations prévisionnelles des stationnements justifiera le nombre de places envisagées au sein de la notice.

La justification :

Le principe de mutualisation et de foisonnement identifié dans l'OAP fait l'objet d'une traduction réglementaire spécifique.

6. PRÉSENTATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE NOISIEL

6-6 Le dispositif réglementaire de la zone UP4 :

La règle :

La justification :

3. Desserte par les réseaux

- **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil).
- Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.
- La gestion des eaux de pluie doit répondre a minima aux dispositions suivantes pour les nouvelles constructions :
 - La gestion des premières pluies devra se faire par infiltration sur le terrain ;
 - Un tamponnement avant rejet au milieu naturel, avec un débit limité à 2 l/s/ha et pour une pluie de période de retour a minima 10 ans.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux non infiltrées dans ledit réseau.

Les obligations en matière de gestion des eaux de pluies sont précisées et renforcées.

Les autres dispositions de la zone UP n'ont pas fait l'objet d'ajustements dans le cadre de la présente procédure.



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation

Dossier approuvé par le Conseil Municipal
en date du 8 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil Municipal
en date du 28 juin 2021

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU
Approuvée par délibération du Conseil Municipal
en date du 12 décembre 2022

Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal en date du
28 mars 2025

SOMMAIRE

Envoyé en préfecture le 03/04/2025

Reçu en préfecture le 03/04/2025

Publié le

ID : 077-217703370-20250328-DEL2025_0045-DE



1. Introduction et choix de la procédure	p.3
2. Présentation et justification des modifications	p.5

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE

Le PLU de la commune de Noisiel a été approuvé le 8 février 2019, a fait l'objet depuis d'une modification simplifiée approuvée le 28 juin 2021 visant à rectifier deux erreurs matérielles constatées qui rendaient l'instruction des autorisations d'urbanisme incertaine. Enfin, la déclaration de projet relative au site de l'ancienne usine Nestlé a été approuvée le 12 décembre 2022.

Aujourd'hui, la commune de Noisiel souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour accompagner le projet porté par la ville dans le quartier des Deux Parcs.

Ces évolutions ne sont pas de nature à :

Modifier le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- L'ensemble des ajustements envisagés du dispositif réglementaire ne remet pas en cause les orientations écrites ou graphiques du PADD

Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- la présente procédure permettra au contraire la protection d'espaces végétalisés supplémentaires.

Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque l'établissement public territorial envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque l'établissement public territorial envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Comme expliqué ci-avant, ces conditions sont respectées par la présente modification.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES M

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

Prendre en compte les évolutions, notamment programmatique, du projet de renouvellement urbain du quartier. La programmation de l'OAP des deux Parcs est adaptée dans la continuité des études menées au titre du NPRNRU en lien étroit avec les services de l'Etat :

- Ajustement au sein de l'OAP des Deux Parcs du programme général de logement décliné par lot.

Présentation du projet faisant l'objet de la présente procédure :

A travers ce projet, les acteurs du territoire (commune de Noisiel, Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne, bailleurs sociaux, aménageur) souhaitent répondre aux enjeux de renouvellement urbain par la création de logements en accession et par la création d'une nouvelle polarité commerciale favorisant la création d'emplois et la cohésion sociale. L'un des objectifs est notamment d'améliorer le cadre de vie actuel du site, par la végétalisation et la mise en valeur des mobilités douces au bénéfice des habitants. Ce projet répond par ailleurs à une demande de logements sur des tènements déjà urbanisés (pas d'artificialisation supplémentaire).

Le projet d'aménagement du quartier des Deux Parcs vise ainsi à restructurer le Cours des 2 parcs pour améliorer la fluidité et pacifier la circulation en l'aménageant en "zone de rencontre". La place centrale, intégrée dans une trame verte, deviendra un espace de vie animé pour les habitants et un point d'entrée pour les commerces en rez-de-chaussée, renforçant la centralité du quartier. Les aménagements incluent également des espaces verts, des cheminements piétons sécurisés, et de nouvelles places de stationnement. Le projet prévoit la construction d'environ 200 logements en accession à la propriété pour renforcer la mixité sociale et offrir aux habitants des parcours résidentiels diversifiés.

Ce projet ambitionne de recréer une polarité au cœur du quartier en implantant de nouveaux commerces en pieds d'immeubles (supérette, pharmacie, etc.) et des services de proximité pour une surface total d'environ 2000 m² de surface de plancher. La place centrale servira de carrefour d'activités, avec des espaces piétonnisés et un stationnement facilitant l'accès aux commerces. Cet espace public pourra également accueillir des événements occasionnels, renforçant le lien social et l'animation du quartier.

Le projet s'engage à augmenter les surfaces végétalisées et les sols perméables pour adoucir l'aspect minéral du quartier et favoriser une gestion écologique des eaux pluviales via des noues paysagères. Des sentes végétalisées seront aménagées pour les mobilités douces, apportant un cadre de vie plus agréable et durable. Les espaces privés intégreront des zones de plantation en pleine terre, enrichissant le paysage et l'harmonie visuelle du quartier.

le projet permettra d'améliorer la situation existante et ainsi de contribuer à la réduction des phénomènes d'îlots de chaleur urbain via plusieurs aspects :

- Une augmentation surfaces renaturées par rapport à la situation actuelle (espaces publics : + 5% de coefficient de pleine terre par rapport à la situation existante, une réduction de 15 % du taux d'imperméabilisation),
- La désimperméabilisation de certains îlots : îlot commercial, parking square de Diane (habitat 77) notamment
- Le développement de la végétalisation par la plantation d'arbres, l'aménagement d'une place publique végétalisée,...

L'ensemble de ces modifications a un impact positif sur l'environnement de Noisiel, en favorisant le renouvellement urbain du quartier des deux parcs, avec le développement d'une offre de logement plus efficiente en matière énergétique.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES M

Accompagnement du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier des Deux Parcs



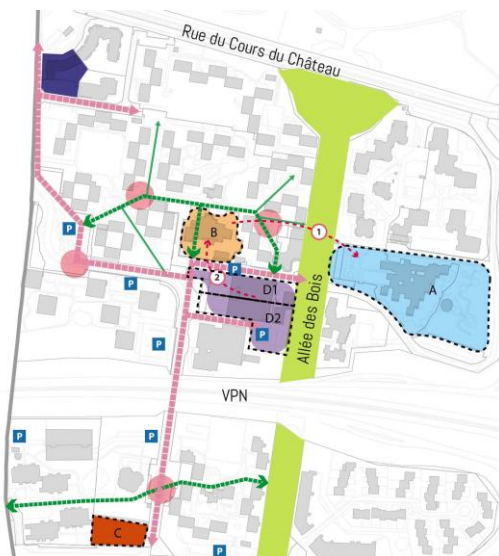
Objectif

Prendre en compte les évolutions, notamment programmatique, du projet de renouvellement urbain du quartier. La programmation de l'OAP des deux Parcs est adaptée dans la continuité des études menées au titre du NPNRU en lien étroit avec les services de l'État

Ajustements règlementaires

- **Dispositif actuel :**

Orientation d'Aménagement et de programmation : OAP des deux Parcs



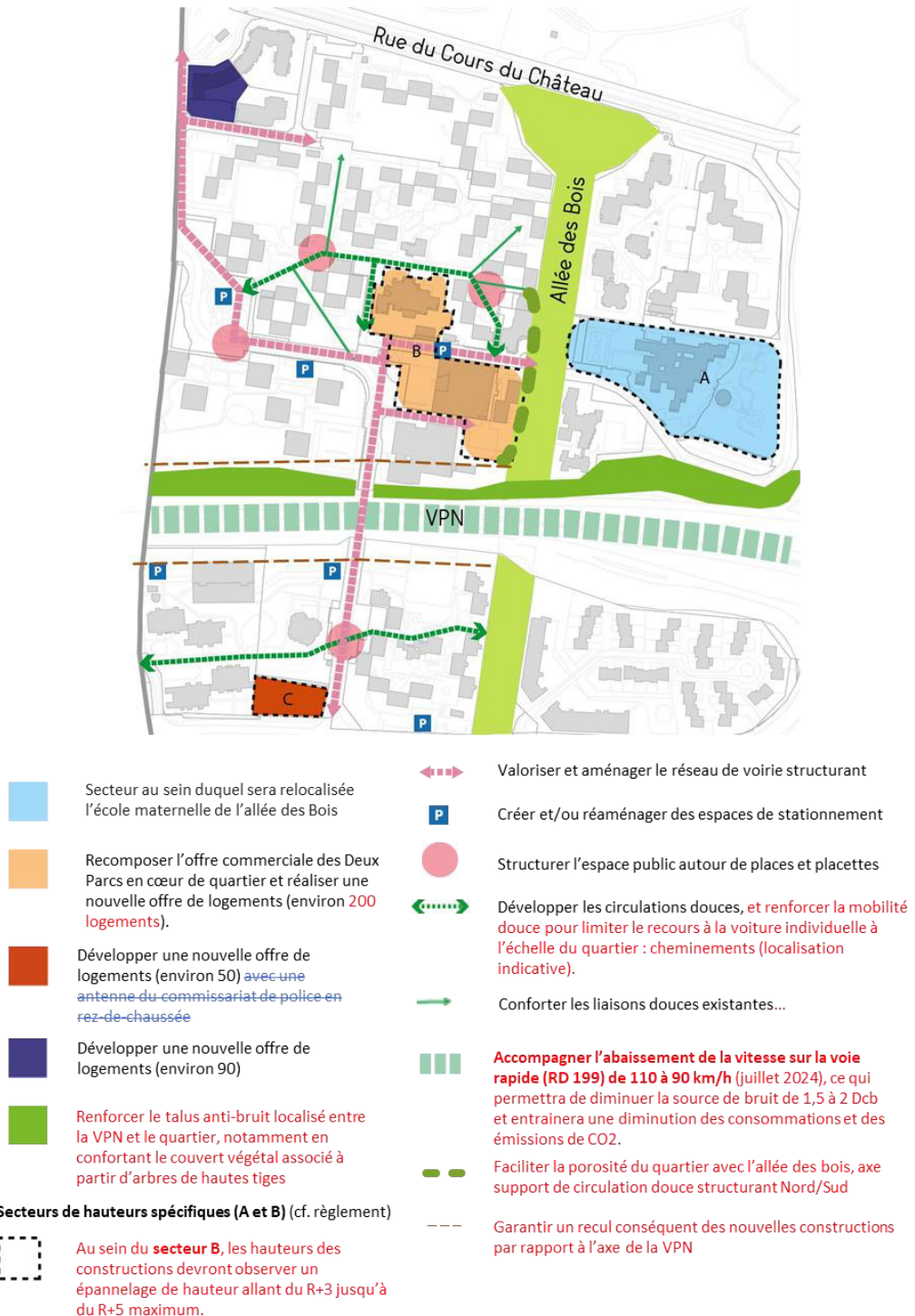
- Secteur au sein duquel sera relocalisée l'école maternelle de l'allée des Bois
- Déplacer le centre commercial des Deux Parcs en cœur de quartier et réaliser une nouvelle offre de logements (environ 30 logements)
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 90) et environ 500 m² de commerces
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 50) avec une antenne du commissariat de police en rez-de-chaussée
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 90)
- A Secteurs de hauteurs spécifiques
- 1 Première phase
- 2 Deuxième phase
- ⇄ Valoriser et aménager le réseau de voirie structurant
- P Créer et/ou réaménager des espaces de stationnement
- Structurer l'espace public autour de places et placettes
- Développer les circulations douces.
- Conforter les liaisons douces existantes

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES M

Orientation d'Aménagement et de programmation : OAP des deux Parcs

• Dispositif projeté :

Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Lizard.



2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES M

Orientation d'Aménagement et de programmation : OAP des deux Parcs

Prendre en compte la santé dans la conception du projet :

La composition urbaine et l'orientation des futures constructions doit veiller à limiter les impacts négatifs potentiels liés au bruit et à la pollution, notamment en :

- privilégiant l'éloignement des futures constructions de l'axe de la VPN.
- favorisant des bâtiments labellisés (par exemple IntAIRieur / NF Habitat / NF Habitat HQE...).
- Concevant des bâtiments avec des systèmes de ventilation de haute qualité et des filtres à airs efficaces pour réduire l'exposition à la pollution de l'air à l'intérieur des logements.
- Renforçant l'isolation acoustique des façades (30 dB pour l'ensemble des bâtiments concernés, et 31 à 33 dB pour les bâtiments les plus exposés, selon les étages).
- Développant les possibilités de mobilités douces et actives notamment par la création d'itinéraires sécurisés.
- Garantissant l'éloignement des constructions à une distance de 38 mètres de l'axe de la VPN (RD199) (conformément à ce qui était initialement inscrit dans le projet de ZAC).
- Maintenant et renforçant la végétalisation du talus de la VPN.

Par ailleurs, la conception des logements et le positionnement des ouvertures doivent veiller à limiter au maximum les impacts potentiels des bruits extérieurs pour les habitants, y compris lorsque les fenêtres et autres ouvertures des logements sont ouvertes.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le projet d'augmenter les surfaces végétalisées et d'intégrer des sols perméables pour une meilleure gestion écologique, à ciel ouvert, des eaux pluviales.

Prendre en compte l'accroissement des déchets lié à l'augmentation de la population attendue sur le quartier :

- Renforcer les équipements de tri-sélectifs dans le quartier, et améliorer la sensibilisation associée pour éviter les dépôts sauvages

Anticiper l'augmentation des besoins en énergie en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants :

- Promouvoir des bâtiments exemplaires d'un point de vue énergétique
- Renforcer les aménagements et équipements favorisant la mobilité douce pour limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle du quartier et le lien avec l'allée des bois.
- Renforcer les dispositifs d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier via notamment le raccordement au réseau de chaleur qui traverse le quartier et pouvant être complété par des panneaux photovoltaïques en toiture.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES M

Accompagnement du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier des Deux Parcs

Objectif

Prendre en compte les évolutions, notamment programmatiques, du projet de renouvellement urbain du quartier.

Ajustements réglementaires

- Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- La zone UP 1 est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre du projet de renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs. Les aménagements et les constructions nouvelles doivent respecter les orientations de l'OAP et notamment au regard de la conception et l'orientation des constructions afin de limiter les nuisances sonores et potentiels impacts sur la santé humaine.
- L'implantation des constructions par rapport à la voie

Dispositif actuel :

Marges de recul particulières :

- 3 mètres le long du boulevard Salvador Allende
- 50 mètres de l'axe de la VPN (RD 199)

- La hauteur des constructions

Au sein du secteur UP1 :

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **R+4**.
- Au sein du secteur de hauteur spécifique **A** identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à **R+5** et à **R+4** le long de l'allée des Chevreuils.
- Au sein du secteur de hauteur spécifique **B** identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les hauteurs des constructions devront observer un épannelage de hauteur allant du **R+3** jusqu'à du **R+5** maximum.
- Au sein du secteur de hauteur spécifique **C** identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à **R+6**.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES M

Accompagnement du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier des Deux Parcs

Justification

Depuis une dizaine d'années, le quartier des Deux-Parcs est inscrit **en politique de la ville par l'État et engagé dans un important programme de renouvellement urbain (NPNRU)**, un projet qui bénéficie de financements de la part de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

L'objectif : rééquilibrer ce quartier, composé à 95 % de logements sociaux, afin **d'assurer davantage de mixité sociale et d'améliorer les conditions de vie des habitants**. Il s'agira aussi d'y **relocaliser une offre commerciale de qualité**.

Le projet de modification du PLU vient adapter à la marge la programmation de l'OAP des deux Parcs. Cette évolution découle de l'ensemble des travaux et études menés dans le cadre du projet de renouvellement urbain et s'impose pour permettre la réalisation de ce dernier dans le respect des engagements des différents partenaires dont l'État et la ville.

Le programme de logements est légèrement réévalué mais cette évolution est parfaitement étudiée. Elle est pleinement compatible avec les potentialités du site, la qualité du projet à mettre en œuvre et les enjeux de gestion optimale des espaces urbains dans une logique de prise en compte, d'une part, des enjeux environnementaux et, d'autre part, de la santé humaine.

Afin de garantir plus de souplesse dans le développement du projet en cœur de quartier, le secteur D est mutualisé avec le secteur B et disparaît

Afin de garantir une meilleure intégration des nouvelles constructions, un principe d'épannelage est acté sur le secteur B.

La programmation en logement est également ajustée pour tenir compte des évolutions du projet.

Le projet permettra par ailleurs une **désimperméabilisation** des espaces publics (pavé à joints infiltrant) et **un renforcement de la végétalisation du quartier** avec la plantation de plus de **60 arbres**, de **massifs plantés** et le développement de **haies nourricières**.

Une marge de recul vis-à-vis de la VPN, inscrite dans le PLU actuel, ne reposait sur aucune obligation supra-communale, et n'était pas institué au titre de la prise en compte de nuisances. Cette disposition qui relevait de l'erreur matérielle est donc supprimée dans la présente modification. Cependant, l'OAP inscrit une orientation visant à réinstaurer un recul minimal des futures constructions de l'axe de la VPN, conformément à celui instauré par la ZAC CNT à l'origine de l'urbanisation du quartier.

Pour autant, il convient de faire preuve de vigilance, le quartier des Deux Parcs n'étant pas très éloigné de la RD199/VPN. La modification vise à garantir la mise en place de mesures assurant la limitation maximale des impacts et une réponse efficiente pour la santé humaine. L'OAP est renforcée par des orientations notamment au titre de la composition urbaine et de l'orientation des futures constructions.

La nécessité de prendre en compte les orientations de l'OAP est mentionnée dans le règlement écrit pour confirmer et assurer la bonne transcription des orientations dans la mise en œuvre du projet notamment aux regards des impacts potentiels des naissances de bruits et des impacts sur la santé humaine.



Envoyé en préfecture le 03/04/2025

Reçu en préfecture le 03/04/2025

Publié le



ID : 077-217703370-20250328-DEL2025_0045-DE

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1 DU PLU DE NOISIEL

Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date du 8 février 2019

Modification simplifiée approuvée par le Conseil Municipal en date du 28 juin 2021

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU - Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2022

Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal en date du 28 mars 2025

SOMMAIRE

Cadre règlementaire – note de présentation générale	3
1. Contexte et procédure règlementaire.....	3
2. Objet de la modification	4
3. Justification des choix retenus.....	8
4. Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU.....	9
Méthodologie de la démarche d'évaluation environnementale	10
1. Rappel règlementaire : le contenu de l'évaluation environnementale	10
2. Méthode	11
L'état initial de l'environnement.....	12
1. Les caractéristiques physiques du territoire.....	12
2. La biodiversité	17
3. Les risques et nuisances.....	19
4. Les réseaux techniques urbains.....	24
5. Le développement durable des énergies renouvelables.....	27
Analyse des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement	28
1. Evaluation des incidences sur l'environnement	28
Analyse des incidences sur les sites Natura 2000.....	47
1. Présentation de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis ».....	48
2. Présentation de la ZSC « Bois de Vaires-sur-Marne ».....	50
3. Présentation de la ZPS « Boucles de la Marne »	52
Articulation avec les documents cadres.....	55
1. Le SDRIF 2013	55
2. Le SDRIF-E	57
3. Le Plan des mobilités en Île de France (PDUIF 2014)	62
4. Le SRCE	65
5. Le SDAGE du bassin Seine Normandie	67
6. SAGE Marne Confluence.....	68
7. Le Schéma de Cohérence et d'Orientation Paysagère du Val Maubuée	69
Indicateurs de suivi et d'évaluation du projet.....	70

Cadre réglementaire – note de présentation générale

1. Contexte et procédure réglementaire

Le PLU de la commune de Noisiel a été approuvé le 8 février 2019, a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 28 juin 2021, visant à rectifier deux erreurs matérielles constatées, qui rendaient l'instruction des autorisations d'urbanisme incertaine. Enfin, la déclaration de projet relative au site de l'ancienne usine Nestlé a été approuvée le 12 décembre 2022. Aujourd'hui, la commune de Noisiel souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour accompagner le projet porté par la ville sur le quartier des Deux Parcs.

Ces évolutions ne sont pas de nature à :

- Modifier le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

L'ensemble des ajustements envisagés du dispositif réglementaire ne remet pas en cause les orientations écrites ou graphiques du PADD

- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière :

La présente procédure permettra au contraire la protection d'espaces végétalisés supplémentaires

- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Choix de la procédure

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque l'établissement public territorial envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque l'établissement public territorial envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Comme expliqué ci-avant, ces conditions sont respectées par la présente modification.

2. Objet de la modification

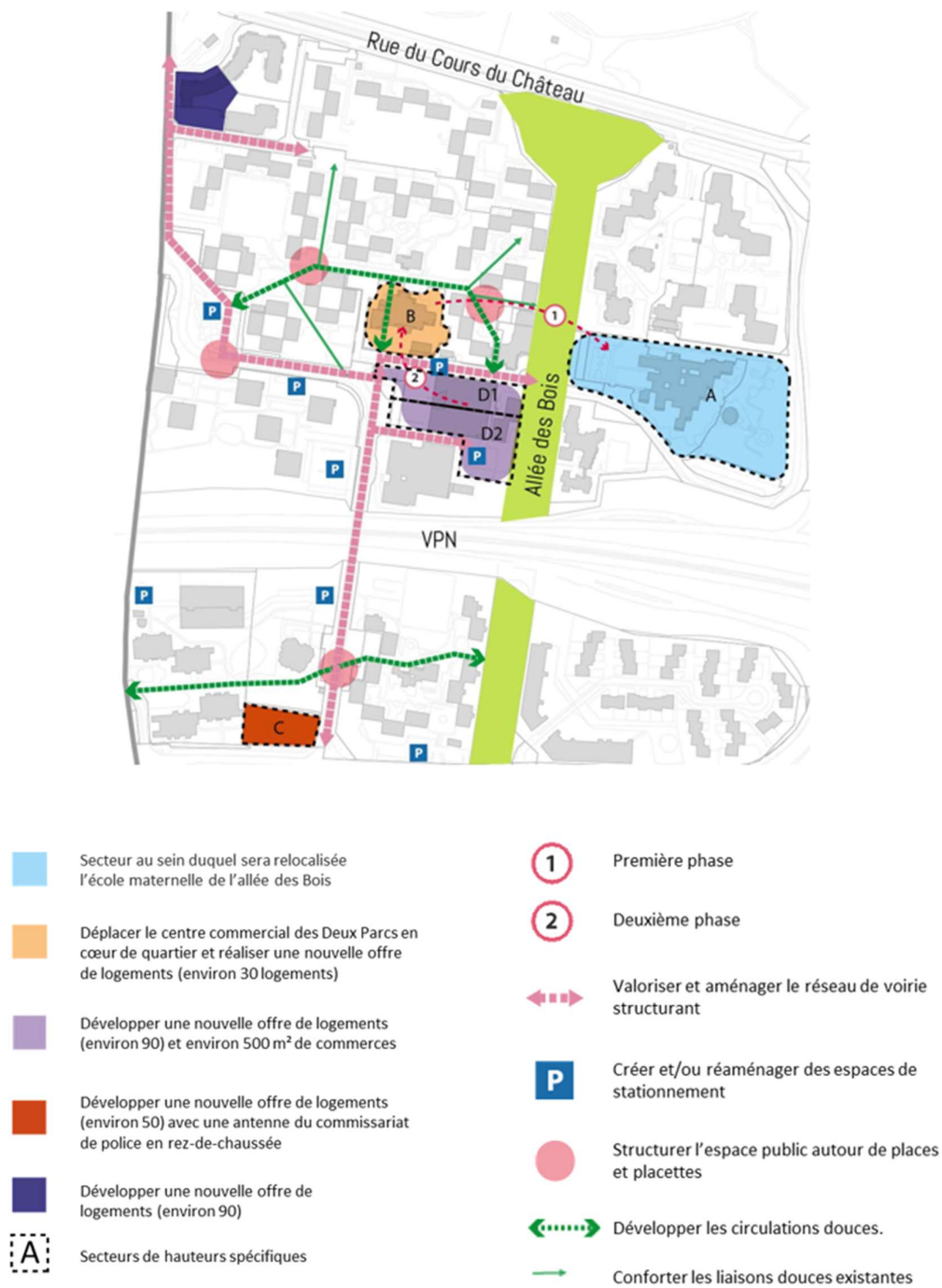
La procédure de modification n°1 du PLU a pour objectif de prendre en compte les évolutions notamment programmatiques, du projet de renouvellement urbain du quartier. La programmation de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des Deux Parcs est adaptée dans la continuité des études menées au titre du NPRNRU en lien étroit avec les services de l'Etat.

Pour cela, la modification vient faire évoluer d'une part, les principes d'aménagement de l'OAP des Deux parcs, et d'autre part le règlement écrit associé.

La procédure a fait l'objet d'une demande de saisine au cas par cas le 27 décembre 2023. La MRAE a décidé de soumettre la procédure de modification du PLU à évaluation environnementale en raison de ses incidences probables sur l'environnement et la santé humains de la modification n°1 du PLU.

Le présent rapport porte ainsi sur l'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLU de Noisiel à savoir l'évolution des principes d'aménagement de l'OAP des Deux parcs et du règlement écrit du PLU.

A. Ajustement des principes d'aménagement de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des deux Parcs



Principes d'aménagement actuels de l'OAP des deux Parcs

Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Lizard.



- | | | | |
|--|--|--|--|
| | Secteur au sein duquel sera relocalisée l'école maternelle de l'allée des Bois | | Valoriser et aménager le réseau de voirie structurant |
| | Recomposer l'offre commerciale des Deux Parcs en cœur de quartier et réaliser une nouvelle offre de logements (environ 200 logements). | | Créer et/ou réaménager des espaces de stationnement |
| | Développer une nouvelle offre de logements (environ 50) avec une antenne du commissariat de police en rez-de-chaussée | | Structurer l'espace public autour de places et placettes |
| | Développer une nouvelle offre de logements (environ 90) | | Développer les circulations douces, et renforcer la mobilité douce pour limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle du quartier : cheminements (localisation indicative). |
| | Renforcer le talus anti-bruit localisé entre la VPN et le quartier, notamment en confortant le couvert végétal associé à partir d'arbres de hautes tiges | | Conforter les liaisons douces existantes... |
| Secteurs de hauteurs spécifiques (A et B) (cf. règlement) | | | Accompagner l'abaissement de la vitesse sur la voie rapide (RD 199) de 110 à 90 km/h (juillet 2024), ce qui permettra de diminuer la source de bruit de 1,5 à 2 Dcb et entraînera une diminution des consommations et des émissions de CO2. |
| | Au sein du secteur B , les hauteurs des constructions devront observer un épannelage de hauteur allant du R+3 jusqu'à du R+5 maximum. | | Faciliter la porosité du quartier avec l'allée des bois, axe support de circulation douce structurant Nord/Sud |
| | | | Garantir un recul conséquent des nouvelles constructions par rapport à l'axe de la VPN |

Principes d'aménagements modifiés de l'OAP des deux Parcs suite à l'évaluation environnementale

b

Plus précisément, les principales évolutions apportées aux principes d'aménagement dans le cadre de cette procédure sont les suivantes :

- **Recomposition du secteur B** : Les secteurs D initialement prévu sont regroupés avec le secteur B, afin de créer un seul et même secteur. L'ensemble de ces secteurs devaient accueillir le déplacement du centre commercial des Deux Parcs en cœur de quartier, 500 m² de commerces, et un total de 120 logements. La présente procédure vient augmenter le nombre de logements à 200, et maintien la recomposition de l'offre commerciale du quartier.
- **Suppression d'un parking** : La modification n°1 du PLU vient supprimer un parking, initialement localisé au Sud du secteur D2.
- **Modifications des principes de hauteur du secteur B** : Les nouveaux principes d'aménagement viennent autoriser la création de bâtiments d'une hauteur maximale allant jusqu'à R+5. La hauteur initialement autorisée était de R+3.
- **Ajout de principes d'aménagement en faveur de la santé humaine** : La présente modification vient apporter des compléments aux principes d'aménagement, en soulignant que les futurs aménagements devront veiller à limiter les impacts négatifs liés aux bruits.

B. Ajustements du règlement écrit

B1. Modification des destinations et sous-destinations autorisées sous conditions

La modification n°1 du PLU vient ajouter aux autorisations sous conditions de la zone UPI le paragraphe suivant : « *La zone UPI est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre du projet de renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs. Les aménagements et les constructions nouvelles doivent respecter les orientations de l'OAP et notamment au regard de la conception et l'orientation des constructions afin de limiter les nuisances sonores et potentiels impacts sur la santé humaine* ».

B2. Modification des règles d'implantation des constructions par rapport à la voie

La modification n°1 du PLU vise à réduire la marge de recul initiale de 50 mètres par rapport à l'axe de la VPN (RD 199) à 38 mètres, conformément au projet de la ZAC

B3. Modification des règles de hauteur des constructions

La modification n°1 du PLU vient faire évoluer certaines règles de hauteur relatives à la zone UPI :

- Au sein du secteur spécifique B : modification des règles de hauteurs des constructions initialement limitées à R+3, passant à R+5 après modification ;
- Suppression de la règle de hauteur de construction relative au secteur spécifique D1 ;
- Suppression de la règle de hauteur de construction relative au secteur spécifique D2.

3. Justification des choix retenus

Depuis une dizaine d'années, le quartier des Deux-Parcs est inscrit en politique de la ville par l'État et engagé dans un important programme de renouvellement urbain (NPNRU), un projet qui bénéficie de financements de la part de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU). L'objectif : rééquilibrer ce quartier, composé à 95 % de logements sociaux, afin d'assurer davantage de mixité sociale et d'améliorer les conditions de vie des habitants. Il s'agira aussi d'y relocaliser une offre commerciale de qualité. Le projet de modification du PLU vient adapter à la marge la programmation de l'OAP des deux Parcs. Cette évolution découle de l'ensemble des travaux et études menés dans le cadre du projet de renouvellement urbain et s'impose pour permettre la réalisation de ce dernier dans le respect des engagements des différents partenaires dont l'État et la ville.

Le programme de logements est revu à la hausse mais cette évolution est parfaitement étudiée. Elle est pleinement compatible avec les potentialités du site, la qualité du projet à mettre en œuvre et les enjeux de gestion optimale des espaces urbains dans une logique de prise en compte, d'une part, des enjeux environnementaux et, d'autre part, de la santé humaine.

Afin de garantir plus de souplesse dans le développement du projet en cœur de quartier, le secteur D est mutualisé avec le secteur B et disparaît.

Afin de garantir une meilleure intégration des nouvelles constructions, un principe d'épannelage est acté sur le secteur B.

La programmation en logement est également ajustée pour tenir compte des évolutions du projet.

Une marge de recul minimale de 38 m depuis l'axe de la VPN (RD199) est prévue. Pour rappel, ces 38 mètres font référence à ce qui était initialement inscrit dans le projet de ZAC.

Pour autant le site des Deux Parcs est impacté par sa proximité avec la RD 199 VPN. Ce point de vigilance et d'attention est bien entendu pris en compte. Afin de conforter cette prise en compte et veiller au titre de la modification du PLU à sa réelle traduction et garantir la mise en place de mesures assurant la limitation maximale des impacts et une réponse efficiente pour la santé humaine le dossier de modification du PLU est complété sur ce point. L'OAP indique des orientations sur ce sujet notamment au titre de la composition urbaine et de l'orientation des futures constructions.

La nécessité de prendre en compte les orientations de l'OAP est mentionnée dans le règlement écrit pour confirmer et assurer la bonne transcription des orientations dans la mise en œuvre du projet notamment aux regards des impacts potentiels des naissances de bruits et des impacts sur la santé humaine.

A travers ce projet, les acteurs du territoire (commune de Noisiel, bailleurs sociaux, habitat 77, NPNRU) souhaitent répondre aux enjeux de renouvellement urbain par la création de logements en accession et par la création d'une nouvelle polarité commerciale favorisant la création d'emplois et la cohésion sociale. L'un des objectifs est notamment d'améliorer le cadre de vie actuel du site, par la végétalisation et la mise en valeur des mobilités douces au bénéfice des habitants. Ce projet répond par ailleurs à une demande de logements sur des tènements déjà urbanisés (pas d'artificialisation supplémentaire).

Le projet d'aménagement du quartier des Deux Parcs vise ainsi à restructurer le Cours des 2 parcs pour améliorer la fluidité et pacifier la circulation en l'aménageant en "zone de rencontre". La place centrale, intégrée dans une trame verte, deviendra un espace de vie animé pour les habitants et un point d'entrée pour les commerces en rez-de-chaussée, renforçant la centralité du quartier. Les aménagements incluent également des espaces verts, des cheminements piétons sécurisés, et de nouvelles places de stationnement. Le projet prévoit la construction d'environ 220 logements en accession à la propriété pour renforcer la mixité sociale et offrir aux habitants des parcours résidentiels diversifiés.

Ce projet ambitionne de recréer une polarité au cœur du quartier en implantant de nouveaux commerces en pieds d'immeubles (supérette, pharmacie, etc.) et des services de proximité pour une surface total d'environ 2000 m² sdv. La place centrale servira de carrefour d'activités, avec des espaces piétonnisés et un stationnement facilitant l'accès aux commerces. Cet espace public pourra également accueillir des événements occasionnels, renforçant le lien social et l'animation du quartier.

Le projet s'engage à augmenter les surfaces végétalisées et les sols perméables pour adoucir l'aspect minéral du quartier et favoriser une gestion écologique des eaux pluviales via des noues paysagères. Des sentes végétalisées seront aménagées pour les mobilités douces, apportant un cadre de vie plus agréable et durable. Les espaces privés intégreront des zones de plantation en pleine terre, enrichissant le paysage et l'harmonie visuelle du quartier.

Ce projet a fourni des efforts importants sur la réduction des nuisances acoustiques (isolation bâtis, réduction vitesse VPN...), sur la qualité de l'air et sur la nature en ville (amélioration du cadre de vie général).

4. Coordonnées du maître d'ouvrage du PLU

Mairie de Noisiel

26 place Emile Menier

77 186 Noisiel

0160377373

Méthodologie de la démarche d'évaluation environnementale

1. Rappel réglementaire : le contenu de l'évaluation environnementale

Le contenu de l'évaluation environnementale est défini par l'article R.104-18 du code de l'urbanisme, il comprend :

- **Une présentation résumée des objectifs du document**, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- **Une analyse de l'état initial** de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
- Une analyse exposant :
 - **Les incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- **L'exposé des motifs** pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
- **La présentation des mesures envisagées** pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
- **La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document** sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- **Un résumé non technique** des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le présent rapport de présentation présente les différents éléments de l'évaluation environnementale de la modification du PLU de Noisiel.

2. Méthode

Analyse de l'état initial de l'environnement : analyse des enjeux environnementaux et caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la modification n°1 du PLU de Noisiel

L'état initial de l'environnement fait ressortir de façon lisible les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les contraintes et les opportunités, et enfin les défis à relever (enjeux).

Il était essentiel de bien les identifier afin de s'assurer par la suite, que le projet n'aurait pas d'incidences négatives sur ce thème ou, le cas échéant, prévoirait des mesures pour les éviter. Cette étude, réalisée lors de la modification du PLU de Noisiel a été menée sur la base d'analyses bibliographiques et sur une visite de terrain réalisée en mars 2024. L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du territoire.

Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet de modification du PLU de Noisiel sur l'environnement

Une analyse des effets notables probables de la mise en œuvre du projet de modification n°1 sur l'environnement a été réalisée. Il s'agissait de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement, et le cas échéant de proposer des mesures pour éviter ou réduire ces effets.

En cas d'incidences négatives éventuelles relevées, des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées afin que celles-ci soient intégrées directement dans le projet de modification du PLU, conformément à l'objectif d'itérativité de la démarche.

L'évaluation environnementale de la présente modification s'est également appuyée sur l'étude d'impact du quartier nord des Deux Parcs réalisée en 2023. Cette étude a permis de compléter l'état initial de l'environnement du présent document. Il en est de même pour l'étude d'impact acoustique NPNRU des Deux Parcs réalisée par MAPSON en 2023, et l'étude Air et Santé réalisée par ISPIRA en 2023.

Outil de suivi-évaluation

Il s'agit de mettre en place un outil permettant le suivi de la mise en œuvre de la modification du PLU. Un tableau de bord a ainsi été construit faisant apparaître le nom de l'indicateur, sa valeur actuelle, la date de la donnée retenue, la source et la périodicité de disponibilité de la donnée.

Le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés disponibles grâce au suivi du PLU mis en place. Cette méthode garantit la définition d'indicateurs accessibles, pertinents avec la modification et dont le nombre reste restreint.

Ce tableau de bord est également une pièce garante de l'itérativité de la mise en œuvre du projet.

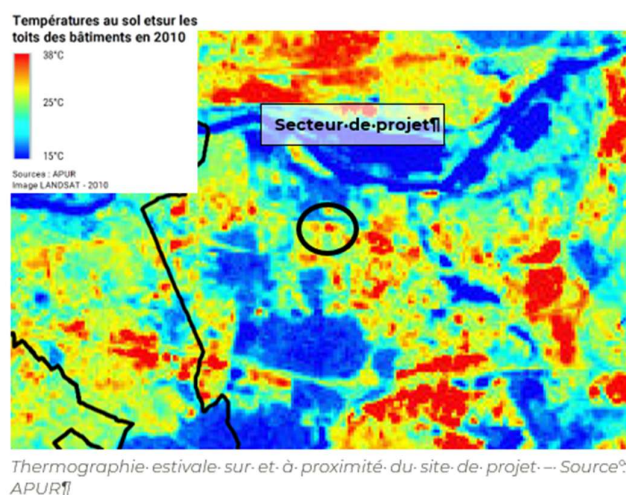
L'état initial de l'environnement

Compte tenu du fait que la présente modification porte uniquement sur le secteur d'OAP des Deux parcs, l'état initial de l'environnement sera particulièrement axé sur ce secteur de projet. Les éléments ci-dessous sont principalement issus du diagnostic de l'étude d'impact du quartier nord des deux parcs et Champs-sur-Marne (janvier 2024).

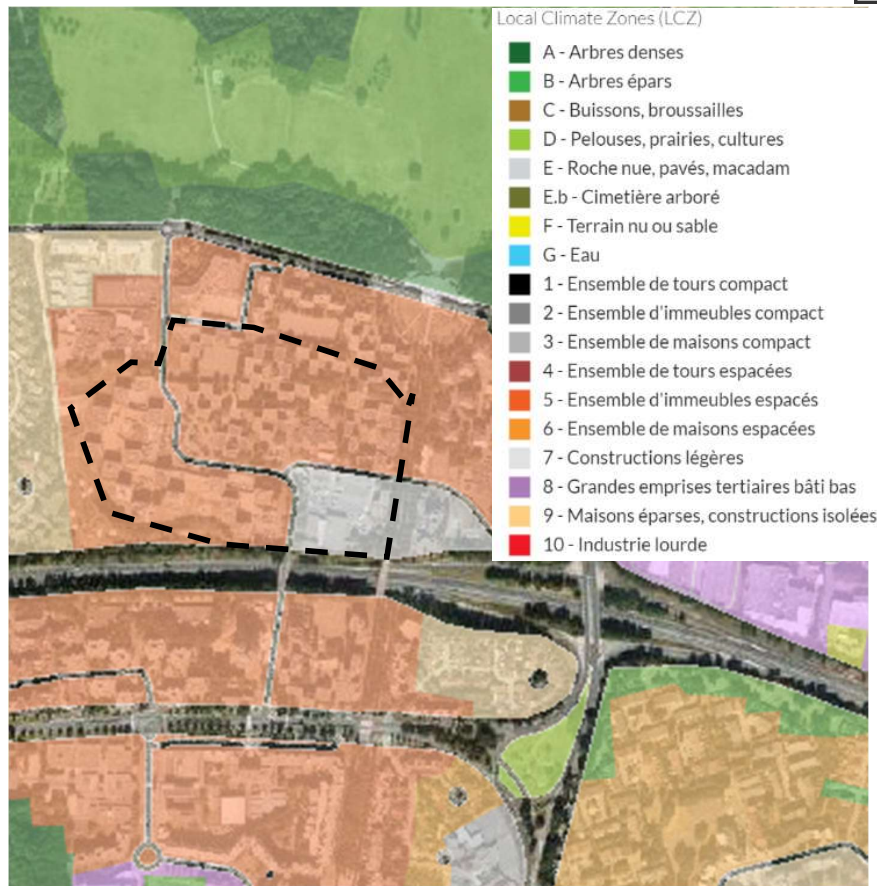
1. Les caractéristiques physiques du territoire

La commune de Noisiel présente un climat océanique dégradé, tempéré et humide. Les températures annuelles sont douces (11,9°C en moyenne), avec peu d'écart thermique. Les précipitations annuelles (721,2 mm) sont bien réparties.

A ce titre, le site de projet semble être soumis à des températures moyennes du fait de la présence d'espaces verts publics dans sa partie Nord mais d'espaces très imperméabilisés sur le reste du secteur. La seconde carte ci-après présente les différentes typologies d'îlots qui constituent le site projet selon les effets de chaleur impliqués.



Le quartier est majoritairement cartographié comme « ensemble d'immeuble espacé » ce qui permet de lutter contre les ICU grâce à des espaces perméables importants entre les différents bâtiments d'habitation collectives. Dans les espaces privés, des zones de plantations en pleine terre prolongeront la végétation de l'espace public, offrant des perspectives visuelles harmonieuses et une cohérence paysagère au sein du quartier. Une place publique végétalisée sera conçue au cœur du quartier, offrant aux habitants un espace de repos et de fraîcheur. De plus, les voiries du quartier seront également repensées pour intégrer de nouveaux alignements d'arbres le long des axes de circulation. Ces alignements contribueront à réduire la minéralité du quartier, tout en apportant des continuités écologiques favorables à la biodiversité. Au nord du projet, la voirie sera aménagée pour inclure des noues paysagères, délimitant les zones tout en permettant un traitement durable des eaux pluviales.



Typologie des îlots sur le site de projet selon les effets de chaleur impliqués – Source : IAU

Face au contexte de changement climatique, les précipitations locales devraient peu évoluer, mais des pluies plus intenses sont amenées à se multiplier. L'augmentation moyenne de la température pourrait atteindre 3°C d'ici la fin du siècle, avec des conséquences sur les canicules et les hivers moins rigoureux. L'urbanisation crée des îlots de chaleur urbains, nécessitant une adaptation urbaine.

La région est localisée sur le plateau de Brie, avec un contexte géologique varié, entre des limons de plateau et des marnes supragypseuses.

Le réseau hydrographique local est dense, et comprend la Marne, la rivière anglaise, les étangs du Val Maubuée, et des mares. La Marne présente un étiage sévère d'été.

Aussi, la commune de Noisiel s'inscrit dans un contexte paysager diversifié : elle est bordée au Nord par la vallée de la Marne et le lac de Vaires-sur-Marne, par le château et le parc de Champs-sur-Marne au Nord-Ouest, le bois de la Grange, et la forêt régionale de Célie et les forêts d'Arminvilliers et de Ferrières au sud-est de la commune. Ce paysage remarquable offre ainsi de multiples espaces de respiration dans le contexte urbain dans lequel s'inscrit la commune de Noisiel.



Vue sur la vallée de la Marne depuis le parc de Noisiel (EVEN Conseil – Mars 2024)

A l'échelle du secteur de projet, le quartier des Deux Parcs, situé à la limite des communes de Noisiel et Champs-sur-Marne, se caractérise par sa diversité paysagère et sa position singulière entre différents types de tissus urbains. Bordé par des éléments remarquables tels que le parc de Noisiel, le quartier présente des contrastes marqués, notamment entre des immeubles récents et des structures plus anciennes. La proximité de la voie express VPN crée une séparation nette entre les parties nord et sud du quartier, bien que cette infrastructure soit visuellement atténuée par un talus végétalisé.

Construit dans les années 1970, le quartier des Deux Parcs témoigne des principes architecturaux de l'époque, avec une disposition en quinconce des bâtiments pour minimiser les vis-à-vis. Il comprend un pôle commercial au sud-est, comprenant des commerces de proximité et un grand local vacant (ex-supermarché asiatique). Les espaces paysagers, bien que nombreux, présentent des signes de vieillissement, avec des infrastructures vieillissantes telles que la dalle des Pommiers montrant des signes de dégradation.

Malgré ces difficultés, le quartier possède des atouts paysagers notables, tels que des espaces verts diversifiés, une allée des Bois reliant le quartier au parc de Noisiel, et des vues panoramiques sur les environs. Cependant, les problèmes d'infrastructures vieillissantes, d'équipements peu attractifs, et d'espaces bétonnés laissés à nu représentent des défis à surmonter pour améliorer la qualité de vie des habitants du quartier des Deux Parcs.



*La voie express VPN
 (EVEN Conseil – Mars 2024)*



*Contexte architectural du quartier
 (EVEN Conseil – Mars 2024)*



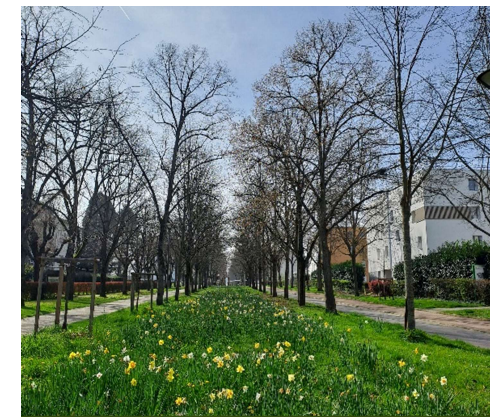
*Espaces récréatifs au sein du quartier
 (EVEN Conseil – Mars 2024)*



*Espace vert du quartier
 (EVEN Conseil – Mars 2024)*



*Pôle commercial du quartier
 (EVEN Conseil – Mars 2024)*



*Allée des Bois
 (EVEN Conseil – Mars 2024)*

ATOUTS	FAIBLESSES
- Un grand paysage remarquable à proximité de la commune (parc et château de Champs-sur-Marne, vallée de la Marne, bois de la grange) ; - Une proximité immédiate avec le parc de Noisiel au Nord du site, connecté à celui-ci par l'allée des Bois ; - La présence d'un jardin partagé et d'une aire de jeux, permettant une transition paysagère douce entre bâti collectif et individuel ; - Un talus végétalisé limitant les nuisances sonores de la VPN au Sud du quartier ; - Un site déjà artificialisé et occupé par des bâtiments ; - Une vue remarquable sur le parc de Noisiel mise en valeur par l'allée des Bois.	- Les façades vieillissantes du quartier, contrastant avec les bâtiments récents implantés à proximité, à l'origine d'une hétérogénéité des paysages - Des espaces paysagers au sein des Deux Parcs diversifiés mais vieillissants et peu fonctionnels en termes de lutte contre les ICU et d'accueil de la biodiversité ; - Des façades vieillissantes et une organisation spatiale des bâtiments peu valorisante, à l'origine de l'enclavement du quartier ; - Des équipements peu nombreux sur le secteur et un pôle commercial peu attractif ; - Des potentiels lieux de vie sociale de quartier et de végétalisation inexploités.
OPPORTUNITES	MENACES
- Des porosités avec les tissus urbains adjacents au quartier à renforcer ; - Des espaces végétalisés à renforcer sur le quartier et à améliorer d'un point de vue fonctionnel par la plantation d'espèces locales et adaptées au contexte climatique ; - Ouvrir le quartier sur la ville et ses perspectives sur le grand paysage grâce à l'agencement du bâti et les équipements implantés ; - Des espaces laissés à nu en surface des parkings souterrains pouvant accueillir des espaces de vie de quartier.	- Présence d'axes routiers (en particulier VPN) créant de fortes ruptures paysagères ;

Synthèse des enjeux des caractéristiques physiques du territoire

- Renforcer les liens entre les Deux Parcs et le reste de la commune à travers des aménagements paysagers qualitatifs s'appuyant sur les espaces proches à proximité ;
- Travailler la qualité paysagère des espaces verts et en diversifier les fonctionnalités ;
- Adapter l'organisation spatiale des bâtiments afin de mettre en valeur les vues et perspectives depuis le quartier, notamment vers le parc de Noisiel ;
- Renouveler l'image du quartier à travers les requalifications du parc bâti ;
- Réfléchir à l'aspect extérieur de l'offre commerciale du quartier, dans le cadre de sa réhabilitation, afin d'augmenter son attractivité et sa visibilité dans le paysage urbain.
- Exploiter la présence de terrains laissés à nu afin d'en faire des placettes au cœur de la vie de quartier, accueillant une végétation qualitative.

2. La biodiversité

Le site de projet a fait l'objet d'une étude faune flore, réalisée par le bureau d'étude Rainette en 2023.

Cette étude a démontré que la zone d'étude n'est pas directement concernée par des zonages d'inventaire du patrimoine naturel. Cependant, des zonages de protection et d'inventaire du patrimoine naturel se situent à proximité de la zone d'étude.

D'après l'analyse des données bibliographiques, aucune espèce protégée et/ou patrimoniale sur les 23 mentionnées précédemment dans la bibliographie n'a été observée sur la zone d'étude. Les habitats du site ne sont pas favorables à ces espèces. Le milieu prairial de la coulée verte au sud de la zone d'étude pourrait le devenir avec une gestion appropriée.

Concernant les habitats, à la suite des investigations de terrain, 103 taxons ont été observés sur la zone d'étude. Cette diversité est relativement faible compte tenu de la pression des inventaires et de l'homogénéité des habitats. Ce site pourrait accueillir une plus grande diversité spécifique avec une gestion adéquate de ses milieux naturels. 5 espèces exotiques envahissantes ont été recensées.

Concernant l'avifaune, au total, 16 espèces d'oiseaux ont été contactées au sein de la zone d'étude en période de nidification. Quatorze sont considérées comme nicheuses possibles. Neuf de ces espèces sont protégées à l'échelle nationale. Deux espèces sont considérées comme ayant des enjeux sur la zone d'étude. Les enjeux relatifs à l'avifaune en période de nidification sont considérés comme « Assez forts ».

Au total, 18 espèces d'oiseaux ont été contactées au sein de la zone d'étude en période internuptiale. Onze de ces espèces sont protégées à l'échelle nationale. Aucune espèce n'est considérée comme ayant des enjeux sur la zone d'étude. Les enjeux relatifs à l'avifaune en période internuptiale sont considérés comme « Faibles ».

Concernant l'herpétofaune (amphibiens et reptiles), une seule espèce de reptile a été recensée au cours des inventaires. Une espèce est protégée à l'échelle nationale. Aucune espèce n'est considérée comme ayant des enjeux notables sur la zone d'étude. Les enjeux relatifs à l'herpétofaune sur la zone d'étude sont considérés comme « Faible ».

Concernant l'entomofaune (insectes et les autres arthropodes), au total, 21 espèces ont été contactées au sein de la zone d'étude et une espèce est considérée comme potentielle. Une espèce recensée et une espèce potentielle sont protégées à l'échelle régionale. Une seule espèce est considérée comme ayant des enjeux sur la zone d'étude, le Flambé. Les enjeux relatifs à l'entomofaune sur la zone d'étude sont considérés comme « Moyens ».

Concernant la mammalofaune (mammifères), au total, une espèce de chiroptères a été contactée au sein de la zone d'étude et une espèce de mammifères (hors chiroptères) a été observée (traces de présence du Renard roux). Trois espèces potentielles de la bibliographie ont été ajoutées au diagnostic. Toutes les espèces de chiroptères contactées sont protégées à l'échelle nationale. Deux espèces sont des espèces à enjeux.

Les enjeux relatifs à la mammalofaune sur la zone d'étude sont considérés comme « Assez forts ».

ATOUTS	FAIBLESSES
- Un site localisé en dehors des zones d'inventaire du patrimoine naturel - Aucune espèce protégée et/ou patrimoniale n'a été observée sur la zone d'étude - Aucune zone humide n'a été observée sur le périmètre d'étude. - Le site présente des habitats semi naturels variés.	- Contexte très urbain, peu favorable au développement de la biodiversité
OPPORTUNITES	MENACES
- Mettre en place une gestion différenciée dans les zones à fort potentiel écologique.	- Une possible artificialisation des sols avec projet.

Synthèse des enjeux de biodiversité

- Maintenir les espaces plantés (espèces indigènes) principalement en lien avec la prairie mésophile.
- Préserver les habitats favorables à l'avifaune (ourlets rudéraux et bâtiments).
- S'assurer du maintien des habitats favorables à l'alimentation des chiroptères (prairie mésophile).
- Préserver autant que possible l'armature arborée du quartier.
- Réduire l'imperméabilisation des sols en déployant une trame verte et bleue urbaine riche et fonctionnelle (multiplication des strates végétales, pleine terre, palette végétale locale, gestion différenciée, ouverture de rus, ...) en lien avec les mobilités douces.
- Assurer la multifonctionnalité des espaces plantés, afin d'optimiser leurs bénéfices pour la biodiversité, mais également la gestion des eaux pluviales, les îlots de chaleur urbain, la qualité paysagère des espaces, etc.
- Développer la capacité d'accueil de la biodiversité du bâti.

3. Les risques et nuisances

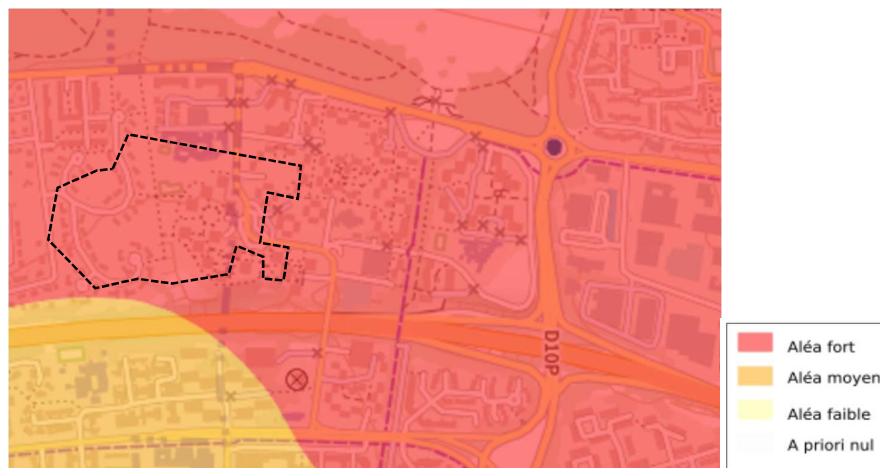
Risques naturels

Le site de projet est en surplomb par rapport à la Marne et n'est de fait pas concerné par le zonage réglementaire du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI). Le site n'est également pas concerné par le risque d'inondation par remontée de nappe.

Aucun risque lié à des cavités souterraines ou affaissement n'est présent sur la commune de Noisiel. En revanche, le site de projet est localisé dans une zone d'aléa fort pour le retrait et gonflement des sols argileux.

La commune de Noisiel est couverte par le risque sismique de « catégorie 1 », c'est-à-dire de niveau très faible.

La commune également classée en « catégorie 1 » pour le potentiel de radon, c'est-à-dire un risque faible.



*Cartographie de l'aléa retrait et gonflement des sols argileux sur la commune de Noisiel –
 Source : Etude géotechnique G2 AVP – SAGA*

Risques technologiques

Concernant la pollution des sols, le site de projet n'est pas classé BASOL ou BASIAS. La commune de Noisiel présente des secteurs d'information sur les sols (SIS), avec respectivement 85 et 38 anciens sites industriels ou activités de service.

La commune de Noisiel compte 6 ICPE. Aucune ICPE active ou terminée ne se situe sur le site, mais certaines, comme la Société immobilière de Noisiel – NESTLE, sont à proximité.

D'après le diagnostic environnemental des sols, le périmètre de l'OAP a été diagnostiqué par SOLPOL en 2022 comme révélant des anomalies ponctuelles en métaux lourds, PCB, HAP et HCT. Cette étude recommande le recouvrement des zones de pleine terre et gestion spécifique des terres excavées.

La commune de Noisiel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses, notamment avec la présence de canalisations de gaz (le secteur de projet n'est toutefois pas directement concerné, la canalisation de gaz contourne le site).

Le site est également exposé au risque lié au transport par voie routière le long de la RD199.

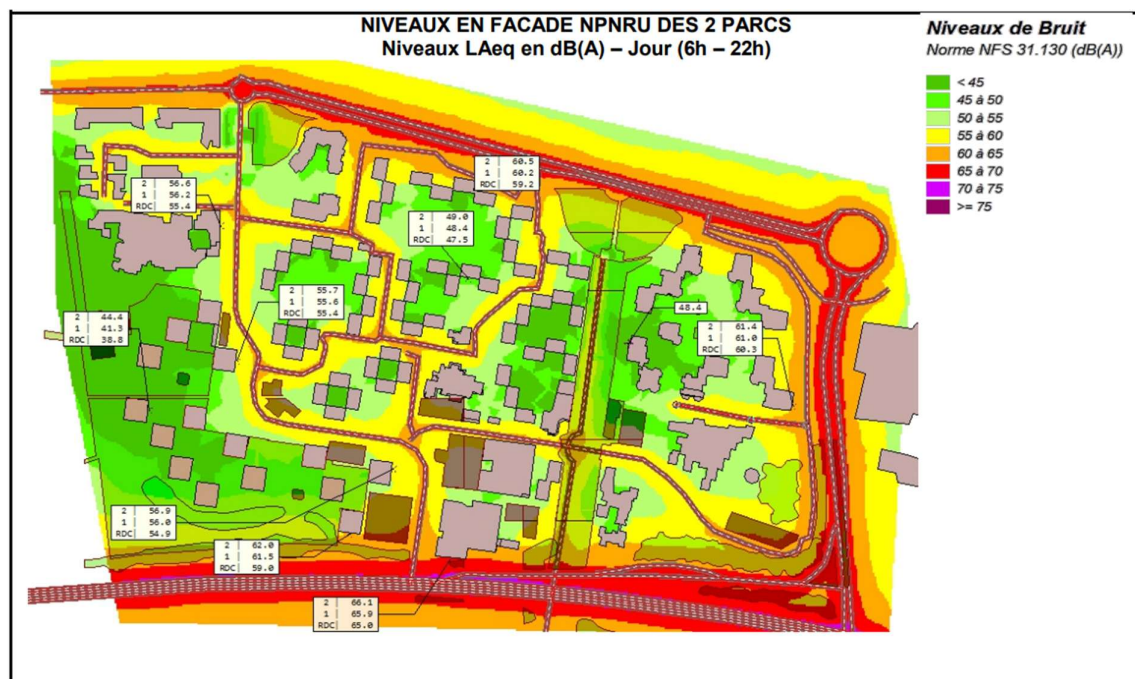
Nuisances sonores

La commune de Noisiel est concernée par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de la Seine-et-Marne qui vise à prévenir les effets du bruit.

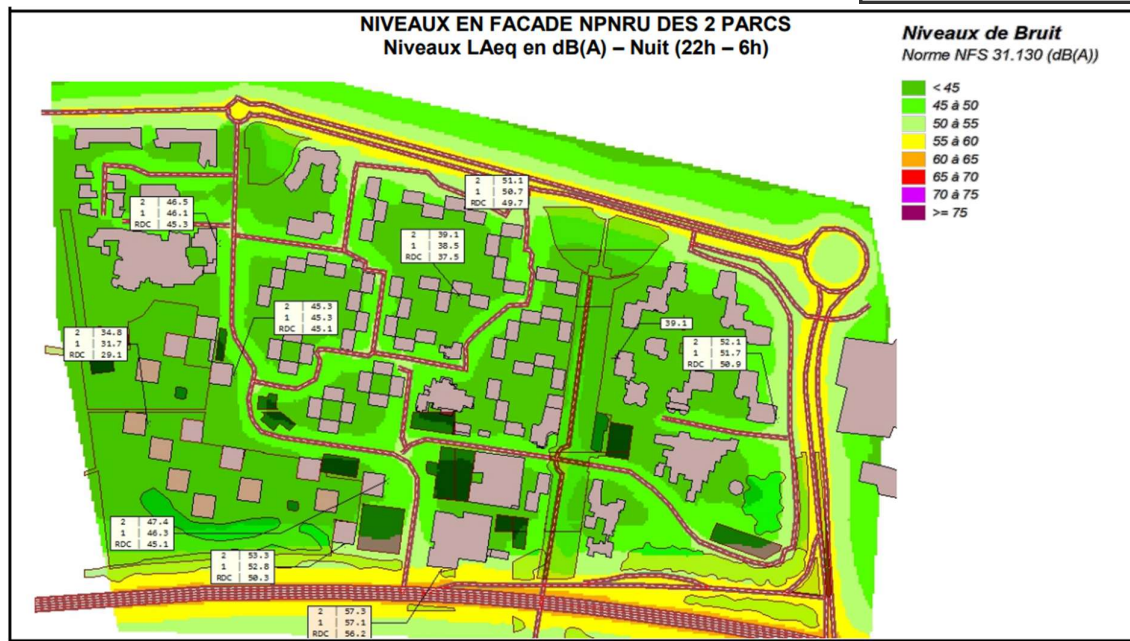
La commune est traversée par la RD199 qui est classée « catégorie 2 » pour les routes, et par la voie ferrée de la ligne A du RER, classée en catégorie 2. L'autoroute au sud est catégorie 1.

D'après l'étude d'impacts acoustique NPNRU des Deux Parcs réalisée en 2023, le secteur de projet est classé niveau de bruit inférieur à 65 dB(A) de jour et inférieur à 60 dB(A) de nuit.

D'après cette étude, la périphérie du NPNRU des Deux Parcs est considérée comme une zone d'ambiance sonore préexistante modérée de nuit au sens de l'Arrêté du 5 mai 1995. Le centre du NPNRU peut lui être considéré comme une zone d'ambiance sonore préexistante modérée de nuit et de jour.



Source : MAPSON – Etude d'impact NPRNU des Deux Parcs



Un talus végétalisé est présent au Sud-Ouest du secteur, et permet d'atténuer le niveau sonore sur cette partie.



Localisation du secteur de projet au Nord de la RD199 (EVEN Conseil – Mars 2024)



Talus végétalisé actuel qui sépare la RD199 des immeubles existants (EVEN Conseil – Mars 2024)

Qualité de l'air

La commune de Noisiel est concernée par le Schéma Régional Climat Air Energie qui fixe des objectifs pour réduire les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air en Île de France.

Elle est également concernée par le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) 2 et le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) d'Île de France qui visent à réduire les concentrations en polluants atmosphériques.

De même, est incluse dans le Plan Régional pour la Qualité de l'Air de la Région Île-de-France : Le PRQA 2018-2025 vise l'amélioration de la qualité de l'air extérieur et intérieur, en se concentrant sur l'énergie, le transport, l'agriculture, la forêt, et l'air intérieur.

Enfin, elle est aussi concernée par le Plan Climat Air Energie de la CA Paris Vallée de la Marne : Le PCAET, adopté en 2021, cible la réduction des émissions de gaz à effet de serre et la pollution atmosphérique. Il comprend 51 actions, dont la réhabilitation du parc social.

A l'échelle intercommunale, une étude d'ISPIRA révèle les émissions de polluants en 2019 dans l'intercommunalité Paris-Vallée de la Marne. Les oxydes d'azote sont majoritairement dus au transport routier, les PM10 au secteur résidentiel et aux chantiers, les COVNM au secteur résidentiel et à l'industrie, et le dioxyde de soufre aux secteurs énergie et résidentiel.

Dans le cadre du projet de réaménagement du quartier des Deux Parcs à Noisiel (77), une étude de la qualité de l'air a été réalisée. Elle comporte une campagne de mesure in-situ, un bilan des émissions ainsi que des modélisations et un calcul de l'Indice Pollution Population.

Deux tendances se dégagent en ce qui concerne l'évolution des émissions entre l'état initial réalisé en 2022, et l'état futur à horizon du projet en 2030 au niveau des bandes d'études :

- Les émissions sont en baisse sur l'ensemble des polluants en particulier sur les oxydes d'azote (No_x), avec une baisse d'environ 30%. Cette diminution est à relier directement

- avec l'amélioration du parc roulant où une part plus importante des véhicules électriques est attendue. Cette évolution est également constatée, dans les proportions moins marquées pour l'ensemble des composés. Pour ceux-ci, la diminution des émissions est comprise entre 8% (pour le nickel) et 23% (pour le monoxyde de carbone) ;
- Une légère augmentation des émissions est observée sur certains polluants entre 2022 et l'horizon 2030 dans le cas de la mise en œuvre du projet, qui s'explique directement par l'augmentation du trafic routier : c'est le cas du dioxyde de soufre (SO₂) avec une augmentation de 1% en lien avec la consommation de carburant et pour les métaux lourds (arsenic et nickel), où l'usure des pneus, freins et de la route joue un rôle prépondérant.

Dans l'ensemble et sur le réseau routier retenu pour l'étude, l'augmentation des émissions à l'horizon 2030 avec la rénovation du quartier des Deux Parcs est comprise entre +12% et +16% suivant le composé considéré. Cette augmentation est principalement liée à l'évolution du trafic engendrée par l'aménagement du projet.

ATOUTS	FAIBLESSES
Un quartier disposant de bâtiments espacés et d'espaces verts, permettant de lutter à la marge contre les phénomènes d'îlot de chaleur urbain. Une proximité de la Marne, atout pour le cadre de vie des habitants. L'ambiance sonore de la périphérie du quartier est considérée comme « modérée » de nuit, et celle du centre est considérée comme « modérée » de nuit et de jour. L'ambiance sonore de la périphérie du quartier est forte de jour. Une qualité de l'air relativement bonne à l'échelle du territoire. Un quartier non concerné par la présence d'activité potentiellement polluante (ancienne ou en activité) que ce soit site BASIAS, BASOL ou ICPE. Des espaces verts qui permettent de limiter le risque de ruissellement en milieu urbain.	Une route départementale longeant le site dégradant l'air localement. A l'échelle du quartier, les émissions liées au réseau routier vont augmenter de +12% à 16% à l'horizon 2030. Une partie sud du quartier concernée par un risque de transport de matières dangereuses en lien avec la VPN. Certains risques présents sur le site (retrait gonflement des argiles, mouvement de terrain).
OPPORTUNITES	MENACES
Une végétalisation renforcée des espaces verts existants.	Augmentation du trafic routier et donc des niveaux sonores du fait de l'arrivée de nouveaux habitants

Une éventuelle désimperméabilisation des sols en lien avec de nouveaux aménagements.

Le développement de modes doux au sein du site, limitant les nuisances dues aux véhicules motorisés.

Améliorer la résilience du site face au changement climatique.

Augmentation du trafic entraînant une possible augmentation des émissions.

Une possible accentuation de certains risques aujourd'hui faibles liée au changement climatique.

Synthèse des enjeux de risques et nuisances

- Limiter l'artificialisation du site de projet et conserver des espaces de pleine terre et végétalisés ;
- Renforcer la végétalisation des espaces afin de pérenniser l'îlot de fraîcheur urbain.
- Renforcer l'aspect planté du quartier pour le relier aux parcs voisins.
- Adapter l'implantation du projet aux nuisances (sonores et air) engendrées par la RD199 au Sud.
- Favoriser le développement d'un réseau de modes doux, les déplacements alternatifs au sein du site de projet en développant le maillage existant afin de limiter les émissions de polluants atmosphériques liées au trafic routier.
- Répondre aux enjeux portés par le PCAET de la CA PVM.
- Garantir la compatibilité du sol avec les usages futurs.
- Conserver au maximum les surfaces perméables existantes afin de limiter les effets de ruissellement.
- Adapter les constructions aux contraintes de sols, en lien avec le plan de prévention et la présence d'argile.

4. Les réseaux techniques urbains

Gestion d'eau

La production d'eau potable de la commune est réalisée à partir de l'usine d'Annet-sur-Marne. Les données de 2019 indiquent une desserte à 87 000 habitants, et 13 364 abonnés, 312 km de canalisations et 9 499 042 m³ d'eau vendus.

En ce qui concerne la qualité de l'eau potable, le suivi est assuré par l'Agence Régionale de Santé et l'exploitant. Les paramètres microbiotiques de l'eau distribuée de 2016 à 2019 sont globalement conformes, bien que des prélèvements non conformes aient été notés en 2019. Les paramètres physico-chimiques n'ont montré aucune non-conformité sur la même période.

L'assainissement, est confié à MarnEauVal depuis janvier 2022, concerne la maîtrise d'ouvrage des réseaux séparatifs d'eaux usées et pluviales. Les stations de Saint-Thibault-des-Vignes et Paris Marne Aval traitent les eaux usées, avec des charges en entrée inférieures à leurs capacités nominales.

Enfin, la gestion des eaux pluviales est assurée par l'Agglomération Paris Vallée de la Marne. Elle s'effectue via un réseau étendu de près de 550 km, avec un rejet vers la Marne. Les plans d'eau proches du projet sont la Marne et les étangs de l'Ecluse, du Beauregard, et du Maubuée. Malgré des surfaces majoritairement imperméables, la prise en compte de ces aspects est essentielle pour une gestion durable des eaux pluviales.

Gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont délégués au SIETREM, couvrant 31 communes avec 308,203 habitants en 2023. Les principales compétences du SIETREM incluent la prévention des déchets, la collecte sélective, la gestion des déchetteries, et la valorisation énergétique par incinération.

En 2021, la quantité de déchets collectés a augmenté, notamment pour les déchets résiduels, emballages, journaux, et déchets verts. La déchetterie de Noisiel a accueilli 53,306 personnes en 2021, avec un tonnage stable par rapport aux années précédentes.

Le SIETREM valorise majoritairement les déchets par incinération à l'Unité de Valorisation Énergétique de Saint-Thibault-des-Vignes. Les déchets ménagers, emballages, et papiers sont traités différemment, avec une partie des emballages triée à Monthyon depuis 2021.

Des actions de sensibilisation sont menées, telles que la campagne "T'as de beaux restes" pour le compostage, la création d'un guide sur la gestion des déchets professionnels, et des enquêtes de satisfaction. Des mesures de protection de l'environnement, avec des analyses régulières des rejets de l'incinération, sont conformes aux normes.

Le site de projet est équipé de quelques aménagements pour favoriser le tri et le ramassage des déchets, mais ne sont pas toujours bien intégrés dans leur environnement. De plus, ces aménagements ne semblent pas toujours bien utilisés par les habitants. Des dépôts sauvages sont également présents sur site, ce qui témoigne d'une mauvaise gestion des déchets à l'échelle du quartier.



Aménagements actuels permettant le tri et le ramassage des déchets (EVEN Conseil – 2024)

ATOUTS	FAIBLESSES
Des documents cadres pris en compte qui permettent d'assurer la bonne gestion des ressources en eau. Une qualité de l'eau plutôt bonne. Des capacités de traitement des eaux usées efficaces, permettant d'envisager de nouveaux raccordements sur le site. Des actions pédagogiques et de sensibilisations déjà mises en place pour le tri des déchets. Une déchetterie à proximité directe du site de projet. Des potentiels en énergie renouvelable : solaire et géothermie. A l'échelle des communes, des productions en énergie renouvelable existantes. Un réseau de chaleur urbain (dont 82% de la production d'énergie est de l'EnR) passant sur le site.	Une augmentation de la quantité de déchets produits sur le territoire à contenir. L'enfouissement encore présent d'environ 1/5 des déchets du territoire. Un parc de logements vétuste sur le quartier générant des consommations énergétiques conséquentes. Présence de dépôts sauvages. Une gestion des déchets perfectible à l'échelle du quartier des deux Parcs.
OPPORTUNITES	MENACES
Une quantité importante de déchets valorisés (principalement en énergie). Développement d'un approvisionnement en énergies renouvelables.	Une augmentation de la demande en eau potable à prévoir. Une augmentation des besoins d'assainissement à prévoir. Une augmentation des déchets produits avec la possible augmentation de la population.

Synthèse des enjeux des réseaux techniques urbains

- Favoriser une gestion cohérente des eaux pluviales adaptée à la nature du sol et en adéquation avec le fonctionnement des réseaux au sein du site de projet (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales) ;
- Garantir le fonctionnement et le bon dimensionnement des réseaux d'assainissement et d'eau potable (adéquation besoins/ressource) ;
- Assurer une gestion efficace des déchets afin de ne pas contribuer à l'augmentation de dépôts sauvages.

5. Le développement durable des énergies renouvelables

La Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) est désormais la norme thermique pour la construction neuve, mettant en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive. Les priorités incluent la diminution de l'impact climatique, l'amélioration de la performance énergétique, et le confort thermique des habitants.

Dans le contexte énergétique local, la commune de Noisiel présente des consommations énergétiques dominées par le secteur tertiaire, le résidentiel, et les transports routiers. La production d'énergie renouvelable, est principalement hydraulique et solaire photovoltaïque, est en place. La géothermie profonde a été déployée, alimentant un réseau de chaleur depuis 2021. Le développement de réseaux de chaleur alimentés par des géothermies profondes constitue une priorité. Cette initiative a été concrétisée par la mise en place d'une géothermie profonde en 2012, alimentant le réseau de chaleur du Val Maubuée (présent à Lognes et Torcy). En 2016, le conseil a décidé d'étendre ce réseau pour connecter le quartier de l'Arche Guédon. Une étude de faisabilité a confirmé les besoins importants, conduisant à la mise en place d'un nouveau réseau de chaleur urbain basé sur la géothermie profonde à Noisiel, confié en DSP à ENGIE Réseau. La mise en service de la géothermie et du réseau associé a été effective en 2021.

L'analyse des potentiels en énergies renouvelables révèle un fort gisement solaire avec des toitures favorables à l'implantation de panneaux solaires. L'éolien est peu adapté au contexte urbain. La géothermie très basse énergie présente un bon potentiel, notamment via la nappe du Dogger. La biomasse, provenant de ressources forestières locales, pourrait être envisagée avec une disponibilité moyenne.

ATOUTS	FAIBLESSES
- Des potentiels en énergie renouvelable : solaire et géothermie - A l'échelle des communes, des productions en énergie renouvelable existantes - Un réseau de chaleur urbain (dont 82% de la production d'énergie est de l'EnR) passant sur le site	- Un parc de logements vétuste sur le quartier générant des consommations énergétiques conséquentes
OPPORTUNITES	MENACES
- Développement d'un approvisionnement en énergie renouvelable	

Synthèse des enjeux de performance énergétique

- Adapter les constructions aux évolutions attendues des exigences règlementaires énergétiques pour un renouvellement urbain vertueux (RE2020).
- Raccorder le projet au réseau de chaleur urbain (géothermie).
- Améliorer la qualité thermique, énergétique des logements pour lutter contre la précarité énergétique.

Analyse des incidences du projet de modification du PLU sur l'environnement

1. Evaluation des incidences sur l'environnement

Pour rappel, les incidences et mesures présentées ci-après portent sur l'évaluation de la procédure de modification du PLU sur les enjeux environnementaux. Certaines mesures proposées sont issues de la visite de terrain réalisée en mars 2024. D'autres ont été reprises de l'étude d'impacts du projet (janvier 2024) et des études complémentaires associées (études acoustiques et de qualité de l'air réalisées en 2023).

Aussi, pour obtenir plus de détail sur les mesures opérationnelles à mettre en œuvre à l'échelle du projet, il conviendra de se reporter aux études d'impacts réalisées sur ce secteur.

Modifications des principes d'aménagements de l'OAP des Deux Parcs

Recomposition du secteur B (création de 80 logements supplémentaires)

Rappel de la modification : Les secteurs D initialement prévu sont regroupés avec le secteur B, afin de créer un seul et même secteur. L'ensemble de ces secteurs devaient accueillir le déplacement du centre commercial des Deux Parcs en cœur de quartier, 500 m² de commerces, et un total de 120 logements. La présente procédure vient augmenter le nombre de logements à 200, et maintien la recomposition de l'offre commerciale du quartier.

Incidences	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	Incidences sur la biodiversité	Incidences sur les risques et nuisances	Incidences sur les réseaux techniques urbains	Incidences sur la performance énergétique
+	Pas d'incidence. Plus globalement, l'opération cœur de projet menée au titre du NPRNRU (l'OAP des deux Parc) vise à renforcer les continuités végétales en déminéralisant les sols. L'augmentation des surfaces plantées transformera l'ambiance du cœur de quartier, les sols apparaîtront moins minéralisés, ils seront vivants, la strate arborée apportera un ombrage de qualité. Dans les ilots privés, les espaces plantés en pleine terre seront aménagés en continuité de la végétation présente dans l'espace public en veillant à favoriser les perspectives visuelles. Le projet permettra par ailleurs une désimperméabilisation des espaces publics (pavé à joints infiltrant) et un renforcement de la végétalisation du quartier avec la plantation de plus de 60 arbres, de massifs plantés et le développement de haies nourricières.		Pas d'incidence	Au regard des eaux pluviales, le projet valorise les surfaces végétalisées et intègre des sols perméables pour une meilleure gestion écologique, à ciel ouvert, des eaux pluviales.	Pas d'incidence
-	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Risque d'exposition des populations aux nuisances (olfactives, visuelles et	Augmentation des besoins en eau potable, et des eaux grises en lien avec la	Augmentation des besoins en énergie en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, du fait de la

			sonores) liées au trafic routier de la VPN. Augmentation des nuisances liées au trafic routier à l'intérieur du quartier en lien avec la création de 80 logements supplémentaires, venant augmenter le trafic routier interne.	création de 80 logements supplémentaires. Accroissement du tonnage des déchets.	création de 80 logements supplémentaires.
Mesure (Evitement, Réduction, Compensation)	ERC /	R: La typologie d'essences végétales à favoriser: arbres de hautes à tiges d'essence feuillus, espèces variées à croissance rapide, feuillage toute l'année, essences résistantes à la pollution urbaine.	R: Renforcer le talus anti-bruit localisé entre la VPN et le quartier, et renforcer le couvert végétal associé à partir d'arbres de hautes tiges. R: Améliorer la qualité d'isolation des futurs bâtiments vis-à-vis de la qualité de l'air. R: Promouvoir des bâtiments labellisés (par exemple IntAIRieur / NF Habitat / NF Habitat HQE). R: Eloigner au maximum l'implantation du bâtiment de la VPN. R: Renforcer l'isolation acoustique des façades (30 dB pour l'ensemble des bâtiments concernés, et 31 à 33 dB pour les bâtiments les plus exposés, selon les étages) Accompagner l'abaissement de la vitesse sur la voie rapide (RD 199) de 110 à 90 km/h	R: Renforcer les points d'apports volontaires et équipements de tri-sélectifs dans le quartier, et améliorer la sensibilisation pour éviter les dépôts sauvages. R: Renforcer les poubelles comme celles que l'on retrouve dans l'allée des bois, pour inscrire le quartier dans cette logique de parc linéaire.	R: Promouvoir des bâtiments exemplaires d'un point de vue énergétique. R: Renforcer les aménagements et équipements favorisant la mobilité douce pour limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle du quartier R: Renforcer les dispositifs d'énergie renouvelables à l'échelle du quartier via notamment le raccordement au réseau de chaleur qui traverse le quartier et pouvant être complété par des panneaux photovoltaïques en toiture (

			(juillet 2024) afin de diminuer les nuisances sonores. R : Concevoir des bâtiments avec des systèmes de ventilation de haute qualité et des filtres à air efficaces pour réduire l'exposition à la pollution de l'air à l'intérieur des logements. R : Développer les possibilités de mobilités douces et actives notamment par la création d'itinéraire sécurisés. R : Garantir l'éloignement des constructions à une distance de 38 mètres de l'axe de la VPN (RD199) R : Maintenir et renforcer la végétalisation du talus de la VPN.		
--	--	--	---	--	--

Suppression d'un parking sur le secteur B

Rappel de la modification : La modification n°1 du PLU réajuste l'offre de stationnement en supprimant partiellement un parking, initialement localisé au sud du secteur D2 et en supprimant le parking du square de Diane.

Incidences	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	Incidences sur la biodiversité	Incidences sur les risques et nuisances	Incidences sur les réseaux techniques urbains	Incidences sur la performance énergétique
+	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Impact positif : manière dissuasive du recours à la voiture individuelle, contribuant indirectement à la réduction des émissions de GES à l'échelle du quartier.	Pas d'incidence	Pas d'incidence

-	Une offre de stationnement réajustée par rapport à l'opération : suppression partielle d'un parking et suppression du parking du square de Diane	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence
Mesure ERC	R: Renforcer la mobilité douce pour limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle du quartier : cheminements apaisés à l'intérieur de l'OAP.	/	/	/	/

Focus sur les incidences du projet sur la qualité de l'air :

Dans le but de lever les contradictions du dossier sur la protection des populations au regard de la pollution atmosphérique et inscrire des dispositions plus ambitieuses pour mieux protéger les habitants

Des mesures complémentaires ont été ajoutées sur la réduction de la pollution atmosphérique en lien avec les mesures proposées dans l'étude d'impact

- Concernant la qualité de l'air dans les bâtiments Sud, des mesures de réduction devront être mises en place pour limiter les sources de pollutions.
- Vérifier la conformité en conception : débits réglementaires versus taux d'occupation, dimensionnement des CTA, positionnement des prises et rejets d'air...
- Prévoir une période avec le système de ventilation en fonctionnement voire en sur-ventilation, permettant l'évacuation des polluants
- S'assurer du bon fonctionnement de la ventilation avant de livrer le bâtiment
- Informer et sensibiliser les occupants sur les bons gestes pour une meilleure qualité de l'air : par exemple fourniture de détecteurs CO2 aux acquéreurs pour les inciter à ventiler leurs logements
- Vérifier annuellement les débits et pressions des installations de VMC

Enfin, l'OAP dans sa version modifiée entre l'arrêt et l'approbation a renforcé ces éléments ce qui participe à la réduction des pollutions atmosphériques.

Ajout de principes d'aménagement du secteur B en lien avec la santé humaine

Rappel de la modification : La présente modification vient apporter des compléments aux principes d'aménagement, en soulignant que les futurs aménagements devront veiller à limiter les impacts négatifs liés aux bruits.

Incidences	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	Incidences sur la biodiversité	Incidences sur les risques et nuisances	Incidences sur les réseaux techniques urbains	Incidences sur la performance énergétique
+	L'ajout de ce principe d'aménagement aura des incidences positives sur le cadre de vie des nouveaux habitants puisque les futurs aménagements s'inscrivent dans une démarche de renouvellement urbain globale.	Le projet vise à transformer le quartier en un espace rafraichissant et agréable, en augmentant les surfaces végétalisées et en intégrant des sols perméables pour une meilleure gestion écologique, à ciel ouvert, des eaux pluviales. Une place publique végétalisée sera conçue au cœur du quartier, offrant aux habitants un espace de repos et de fraîcheur. Cet espace, entouré de végétation, deviendra un point de rencontre central et convivial, idéal pour les échanges et la détente. En renforçant la trame verte, cette place participera à créer un cadre urbain plus naturel et accueillant, propice au bien-être de tous. Les voiries du quartier seront également repensées pour intégrer de nouveaux alignements d'arbres le long des axes de circulation. Ces alignements contribueront à réduire la minéralité du quartier, tout en apportant des continuités	L'ajout de ce principe d'aménagement vient augmenter les exigences des choix de mise en œuvre des futures logements (orientations, conception...) ce qui contribuera à réduire l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores.	Pas d'incidence	Pas d'incidence

		écologiques favorables à la biodiversité. Au nord du projet, la voirie sera aménagée pour inclure des noues paysagères, délimitant les zones tout en permettant un traitement durable des eaux pluviales. Deux voiries au nord et au sud-est du projet seront aménagées en espaces partagés pour offrir un cadre plus apaisé et sécurisant pour les habitants, en particulier les piétons. Au sud-est, la rue sera transformée en sente végétalisée en continuité avec l'Allée des Bois, renforçant la végétation et offrant un chemin agréable et sûr. Dans les espaces privés, des zones de plantations en pleine terre prolongeront la végétation de l'espace public, offrant des perspectives visuelles harmonieuses et une cohérence paysagère au sein du quartier. Aussi, le projet améliorera la situation existante car le taux d'imperméabilisation : - pour les espaces publics passera de 75 % (situation actuelle) à 60% (situation projetée) ; - pour les espaces privés passera de 81 % (situation actuelle) à 74 % (situation projetée) Le coefficient de pleine terre dans les espaces publics et privés sera également plus important entre la			
--	--	---	--	--	--

		situation actuelle et la situation projetée.			
-	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence
Mesure ERC	/	/	- Accompagner l'abaissement de la vitesse sur la voie rapide (RD 199) de 110 à 90 km/h. - R: Ajouter un principe d'aménagement visant à limiter les impacts négatifs liés à la pollution de l'air, par exemple. - Installant dans les bâtiments des systèmes de ventilation de haute qualité et des filtres à air efficaces pour réduire l'exposition de l'air à l'intérieur des logements. - Vérifiant la conformité en conception : débits réglementaires versus taux d'occupation, dimensionnement des CTA, positionnement des prises et rejets d'air... - S'assurant du bon fonctionnement de la ventilation avant de livrer le bâtiment. - Informant et sensibilisant les occupants sur les bons gestes pour une meilleure qualité de l'air : par exemple fourniture de détecteurs CO2 aux	/	/

			acquéreurs pour les inciter à ventiler leurs logements. - Vérifiant annuellement les débits et pressions des installations de VMC. - Concevoir des bâtiments avec des systèmes de ventilation de haute qualité et des filtres à airs efficaces pour réduire l'exposition à la pollution de l'air à l'intérieur des logements		
--	--	--	--	--	--

Focus sur les incidences du projet sur les nuisances acoustiques :

Le bureau d'étude MAPSON a mené une étude d'impact acoustique sur le projet des deux Parcs. Cette étude comprend une campagne de mesures de bruit ; une simulation de la situation initiale ; une simulation dite « fil de l'eau » et une situation à terme ; et des préconisations. La période de mesure a été réalisée entre le 3 et le 6 mai 2023. Le but de l'étude acoustique a été d'étudier l'impact acoustique des voies nouvellement créées ou modifiées dans le cadre du projet sur les bâtiments d'habitations et les bâtiments sensibles existants à proximité du projet et de vérifier le respect des réglementations applicables. De plus, une comparaison des niveaux sonores avec et sans le projet sera donnée afin d'une part d'étudier l'impact acoustique du projet sur son environnement et d'autre part, d'estimer les niveaux sonores dans le périmètre du projet et au niveau des façades des futurs bâtiments.

L'état initial de l'étude d'impact indique que la périphérie du NPNRU des deux Parcs est actuellement considérée comme une zone d'ambiance sonore modérée de nuit au sens de l'Arrêté du 5 mai 1995. Le centre du NPNRU est lui considéré comme une zone d'ambiance sonore modérée de nuit et de jour.

Au Nord, à l'Ouest et à l'Est du NPNRU :

En façade des bâtiments situés aux abords du périmètre de la rue du Château et de la rue des deux Parcs, les résultats de calcul montrent que les niveaux de bruit en façade des habitations sont globalement inférieurs à 65 dB(A) de jour sur la période (6 h - 22 h), et inférieurs à 60 dB(A) de nuit sur la période (22 h - 6 h). Ces niveaux sont faibles et sont dus à un trafic peu élevé de jour comme de nuit.

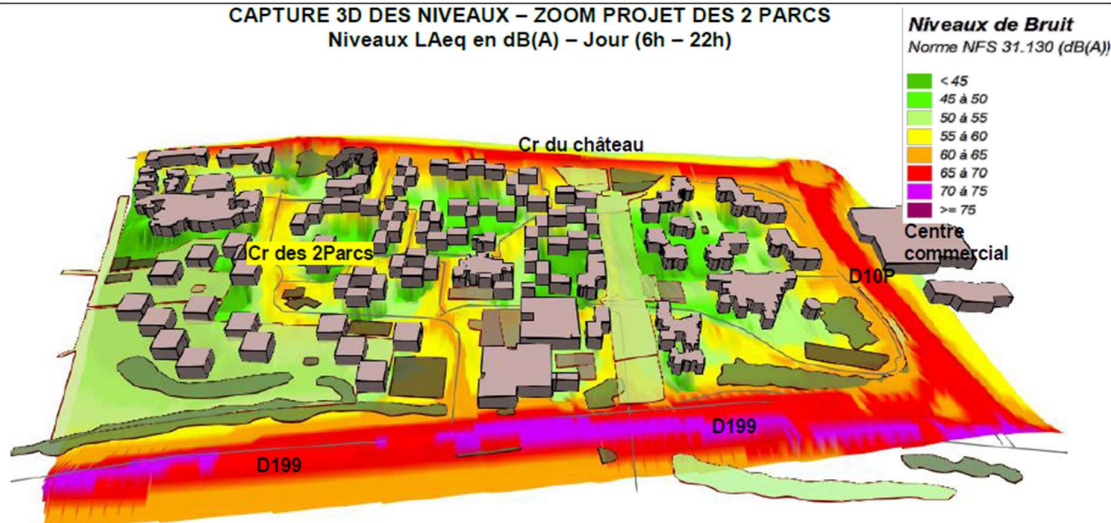
Au Sud du NPNRU :

En façade des bâtiments d'habitation situés aux abords de la D199, les résultats de calcul et de calcul montrent que les niveaux de bruit à certains emplacements sont supérieurs à 65 dB(A) de jour sur la période (6 h - 22 h), et au global inférieurs à 60 dB(A) de nuit sur la période (22 h - 6 h).

Sur la période (6h à 22h), seuls les bâtiments les plus proches de la D199 peuvent recevoir aux heures de pointe une contribution importante.

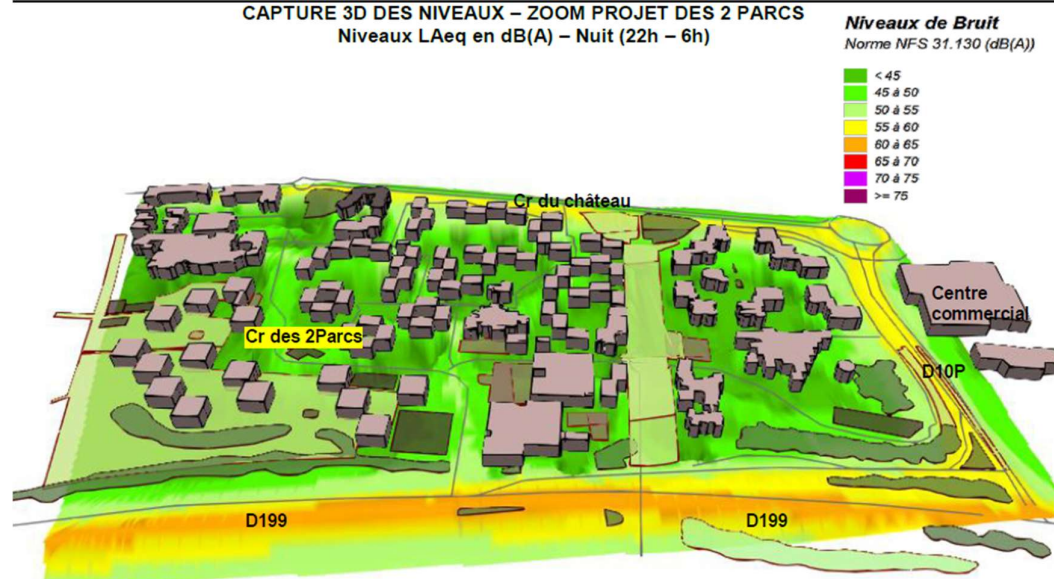
La D199, bien que générant des niveaux importants (>67 dBA par endroit) n'impacte pas l'intérieur de la future zone d'aménagement. Le fait qu'elle soit encaissée et qu'elle est masquée par une butte de végétation fait qu'elle rencontre un masquage limitant la propagation du bruit routier.

CAPTURE 3D DES NIVEAUX – ZOOM PROJET DES 2 PARCS
Niveaux LAeq en dB(A) – Jour (6h – 22h)



CAPTURE 3D DES NIVEAUX – ZOOM PROJET DES 2 PARCS Niveaux LAeq en dB(A) – Jour (6h – 22h) - Source : Etude Acoustique MAPSON 2023

CAPTURE 3D DES NIVEAUX – ZOOM PROJET DES 2 PARCS
Niveaux LAeq en dB(A) – Nuit (22h – 6h)



CAPTURE 3D DES NIVEAUX – ZOOM PROJET DES 2 PARCS Niveaux LAeq en dB(A) – Nuit (22h – 6h) - Source : Etude Acoustique MAPSON 2023

NIVEAUX EN FACADE NPNRU DES 2 PARCS Niveaux LAeq en dB(A) – Jour (6h – 22h)



NIVEAUX EN FACADE NPNRU DES 2 PARCS Niveaux LAeq en dB(A) – Jour (6h – 22h) - Source :
Etude Acoustique MAPSON 2023

NIVEAUX EN FACADE NPNRU DES 2 PARCS Niveaux LAeq en dB(A) – Nuit (22h – 6h)



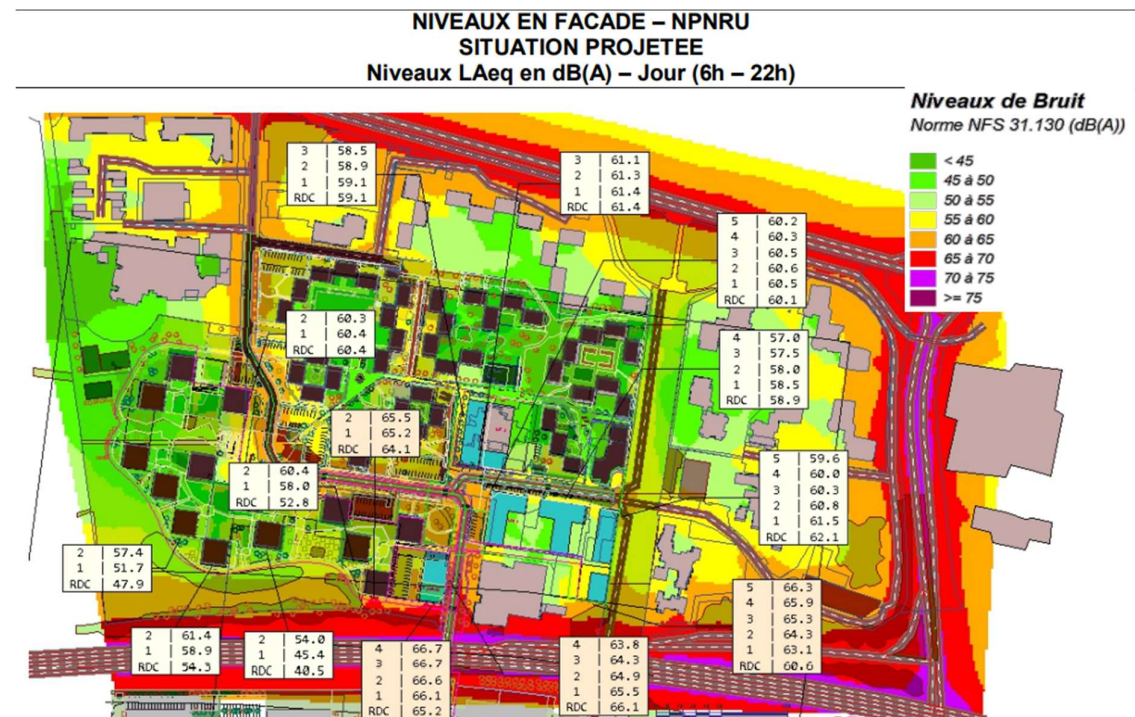
NIVEAUX EN FACADE NPNRU DES 2 PARCS Niveaux LAeq en dB(A) – Nuit (22h – 6h) – Source :
Etude Acoustique MAPSON 2023

Face à ces éléments de contexte, l'étude d'impact a identifié une stagnation voire une légère hausse du trafic automobile avec l'arrivée de nouveaux logements en lien avec le projet. Toutefois, en façade des bâtiments d'habitation existants les plus proches de la D199, les niveaux sonores seront supérieurs à 65 dB(A) de jour et/ou supérieurs à 60 dB(A) de nuit. Aussi, l'étude d'impact, et comme rappelé dans le rapport d'évaluation environnementale, prévoit une isolation des façades supérieure à 30 dB pour les bâtiments concernés.

Le projet va venir construire de nouveaux bâtiments sur la partie Sud du site de projet. Ces nouvelles constructions vont être sujettes à des nuisances sonores en lien avec le passage de la RD199 à proximité.

Deux nouveaux bâtiments vont être concernés avec des dépassements (>60dBa en période diurne et 55dBa en période nocturne) dès les rez-de-chaussée. Aussi, et comme rappelé dans le présent rapport d'évaluation environnementale, une isolation minimale de 30 dB devra être respectée pour les bâtiments les plus affectés par le bruit à savoir ceux localisés sur la partie sud de l'OAP et donc proche de la RD199. L'isolation minimale de 30 dB pour les nouveaux bâtiments qui seront concernés par des dépassements (>60dBa en période diurne et 55dBa en période nocturne) reste donc cohérente avec les seuils recommandés par l'OMS (l'OMS recommande de réduire les niveaux sonores produits en moyenne par le trafic routier à moins de 53 décibels (dB) Lden, et un seuil d'exposition au bruit nocturne à moins de 45 dB Lnight).

Enfin, l'abaissement de la vitesse sur la voie rapide (RD199) de 110 à 90 km/h (juillet 2024) permettra de diminuer la source de bruit de 1,5 à 2 Dcb.



Situation avec projet (jour) – Source : MASPON

**NIVEAUX EN FACADE – NPNRU
SITUATION PROJETEE
Niveaux LAeq en dB(A) – Nuit (22h – 6h)**



Situation avec projet (nuit) – Source : MASPON

En lien avec les différentes mesures présentées ci-avant, l'OAP dans sa version modifiée entre arrêt et approbation a renforcé ces éléments dans le but de réduire les nuisances sonores.

En effet, le projet cherchera à réduire les nuisances sonores en limitant les ouvertures sur la façade sud. Le projet a en effet été conçu avec une "double peau" permettant d'intégrer des dispositifs de traitement des nuisances sonores liées à la VPN. Cette double peau accueille des coursives extérieures créant des terrasses pour les logements, tout en participant à son isolation acoustique.

Aussi, la première façade du bâtiment permettra de traiter en grande partie les nuisances sonores liées à l'environnement de la parcelle, et la façade principale accueillant les menuiseries extérieures se situera à un retrait plus important que la limite des 38m par rapport à la VPN.

Les mesures acoustiques nécessaires avec la double peau ainsi qu'avec la mise en place de menuiseries extérieures particulièrement performantes, et des entrées d'air avec une performance acoustique élevée permettront ainsi d'améliorer le confort acoustique des logements.

Modification des règles de hauteur du secteur B

Rappel de la modification : Les nouveaux principes d'aménagement viennent autoriser la création de bâtiments d'une hauteur maximale allant jusqu'à R+5. La hauteur initialement autorisée était de R+3.

Incidences	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	Incidences sur la biodiversité	Incidences sur les risques et nuisances	Incidences sur les réseaux techniques urbains	Incidences sur la performance énergétique
+	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	. Pas d'incidence
-	Pas d'incidences	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence
Mesure ERC	/	/	/	/	/

Modifications du règlement écrit

Modification des destinations et sous-destinations

Rappel de la modification : La modification n°1 du PLU vient ajouter aux autorisations sous conditions de la zone UPI le paragraphe suivant : « La zone UPI est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre du projet de renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs. Les aménagements et les constructions nouvelles doivent respecter les orientations de l'OAP et notamment au regard de la conception et l'orientation des constructions afin de limiter les nuisances sonores et potentiels impacts sur la santé humaine ».

Incidences	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	Incidences sur la biodiversité	Incidences sur les risques et nuisances	Incidences sur les réseaux techniques urbains	Incidences sur la performance énergétique
+	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence
-	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence
Mesure ERC	/	/	/	/	/

Réduction de la marge de recul des 50 mètres de l'axe de la VPN (RD 199) à 38 mètres conformément au projet de ZAC

Rappel de la modification : La modification n°1 du PLU vient réduire la marge de recul de 50 à 38 mètres de l'axe de la VPN (RD 199) conformément au projet de ZAC.

Incidences	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	Incidences sur la biodiversité	Incidences sur les risques et nuisances	Incidences sur les réseaux techniques urbains	Incidences sur la performance énergétique
+	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence
-	La proximité de la voie rapide (RD199) représente un risque de nuisances sonores pour les futurs habitats de l'OAP des deux parcs.	Pas d'incidence	Risque d'exposition des populations aux nuisances sonores et olfactives liées au trafic routier de la VPN.	Pas d'incidence	Pas d'incidence
Mesure ERC	R : Renforcer le talus anti-bruit, et renforcer la végétation associée à celui-ci au maximum R : Renforcer la dynamique « traversante » et de « parc linéaire » entre la VPN et les futures constructions	/	R : Renforcer le talus anti-bruit localisé entre la VPN et le quartier, et renforcer le couvert végétal associé. R : Améliorer la qualité d'isolation des futurs bâtiments. R : Eloigner au maximum l'implantation du bâtiment de la VPN. R : Maintenir une marge de recul minimale de 38 m entre les futurs bâtiments et la VPN (cf. marge de recul	/	/

			initialement inscrite dans le projet de ZAC). Accompagner l'abaissement de la vitesse sur la voie rapide (RD 199) de 110 à 90 km/h (juillet 2024) afin de diminuer les nuisances sonores.		
--	--	--	--	--	--

Modification des règles de hauteur

Rappel des modifications : La modification n°1 du PLU vient faire évoluer certaines règles de hauteur relatives à la zone UP1 :

- Au sein du secteur spécifique B : modification des règles de hauteurs des constructions initialement limitées à R+3, passant à R+5 après modification ;
- Suppression de la règle de hauteur de construction relative au secteur spécifique D1 ;
- Suppression de la règle de hauteur de construction relative au secteur spécifique D2.

Incidences	Incidences sur les caractéristiques physiques du territoire	Incidences sur la biodiversité	Incidences sur les risques et nuisances	Incidences sur les réseaux techniques urbains	Incidences sur la performance énergétique
+	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	. Pas d'incidence
-	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence	Pas d'incidence
Mesure ERC	/	/	/	/	/

Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

La présence d'un site appartenant au réseau Natura 2000 témoigne d'une richesse et d'une sensibilité environnementale particulière du territoire. Ces espaces présentent des milieux remarquables et accueillent des espèces faunistiques et floristiques patrimoniales qu'il convient de protéger.

Ce chapitre consiste à établir les impacts du projet de modification du PLU sur les différentes zones Natura 2000 situées sur, ou à proximité de la zone de projet.

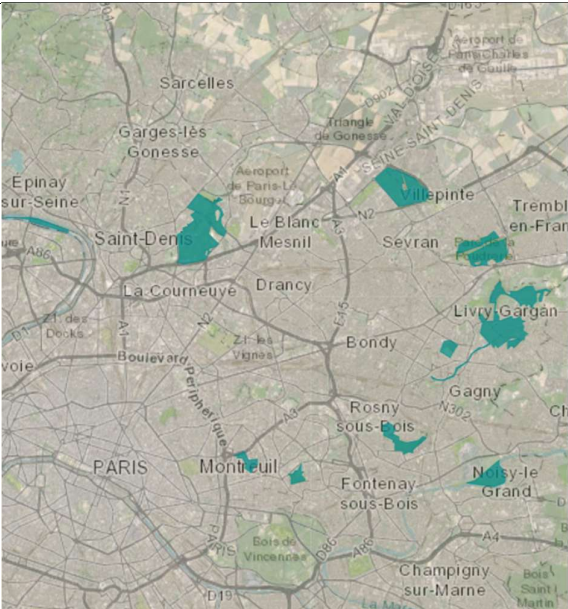
Sept sites Natura 2000 sont situés dans un rayon de 10 km. Il s'agit plus particulièrement de :

- La ZPS FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis »
- La ZSC FR1100819 « Bois de Vaires-sur-Marne »
- La ZPS FR1112003 « Boucles de la Marne »

Ces sites se situent respectivement à 3,37, 3,31 et 8,75 km du projet et sont localisés sur la carte ci-avant.

1. Présentation de la ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis »

Généralités

Localisation	
Code du site	FR1112013
Type	A (ZPS)
Superficie	1 157 ha

Présentation du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	5%
Marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières	1%
Pelouses sèches, steppes	1%
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	5%
Prairies améliorées	12%
Forêts caducifoliées	35%
Forêt artificielle en monoculture	21%
Zone de plantations d'arbres	10%
Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines)	10%

Le département de Seine-Saint-Denis fait partie des trois départements de la " petite couronne parisienne " directement contigu à Paris. C'est sans doute le plus fortement

urbanisé des trois à l'heure actuelle. Il existe pourtant au sein de ce département des îlots qui accueillent une avifaune d'un grand intérêt en milieu urbain et péri-urbain. Leur réunion en un seul site protégé, d'échelle départementale, est un vrai défi. Cette démarche correspond à la vocation des sites Natura 2000 d'être des sites expérimentaux.

Douze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive " Oiseaux " fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels du département, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Cinq de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore, le Pic noir et le Pic mar (nicheurs assez rares en Ile-de-France). La Pie-grièche écorcheur et la Gorge-bleue à miroir y ont niché jusqu'à une époque récente.

Le département accueille des espèces assez rares à rares dans la région Ile-de-France (Bergeronnette des ruisseaux, Buse variable, Épervier d'Europe, Fauvette babillarde, Grèbe castagneux, Héron cendré...). Quelques espèces présentes sont en déclin en France (Bécassine des marais, Râle d'eau, Rougequeue à front blanc) ou, sans être en déclin, possèdent des effectifs limités en France (Bécasse des bois, Petit Gravelot, Rousserolle verderolle...). D'autres espèces ont un statut de menace préoccupant en Europe (Alouette des champs, Bécassine sourde, Faucon crécerelle, Gobe-mouche gris, Pic vert, Hirondelle de rivage, Hirondelle rustique, Traquet pâtre, Tourterelle des bois).

Une grande part des espaces naturels du département de Seine-Saint-Denis ont été créés de toutes pièces, à l'emplacement d'espaces cultivés (terres maraîchères) ou de friches industrielles. Tel est le cas par exemple du parc Georges-Valbon, le plus vaste du département avec 350 ha intégré au site Natura 2000. Composé de reliefs, d'une vallée et de plusieurs lacs et étangs, il a été modelé à partir des déblais de la construction du Périphérique de Paris dans les années 1960. Il héberge actuellement une petite population de trois couples de Blongios nain.

Par ailleurs, il subsiste des paysages ayant conservé un aspect plus naturel. Quelques boisements restent accueillants pour le Pic noir et la Bondrée apivore. Certaines îles de la Seine et de la Marne (Haute-Île, Île de Saint-Denis) permettent au Martin-pêcheur d'Europe de nicher.

La diversité des habitats disponibles est particulièrement attractive vis-à-vis d'oiseaux stationnant en halte migratoire ou en hivernage. Les zones de roselières sont fréquentées régulièrement par une petite population hivernante de Bécassines des marais (parc du Sausset). La Bécassine sourde et le Butor étoilé y font halte. Les grands plans d'eau attirent des concentrations d'Hirondelles de rivage. De grandes zones de friches sont le domaine de la Bécasse des bois, des Busards cendré et Saint-Martin, de la Gorge-bleue à miroir, du Hibou des marais, de la Pie-grièche écorcheur et du Traquet Tarier...

Le Département est le principal propriétaire et gestionnaire des espaces naturels de Seine-Saint-Denis. Doté d'un schéma vert départemental, il gère 654 hectares d'espaces verts et aménage les parcs en association avec le public par le biais de Comités des usagers. Ses actions menées pour le développement des espaces verts sont notamment centrées sur le thème " développement et mise en valeur du patrimoine naturel ". Un partenariat se développe avec des établissements scientifiques (Universités Paris 6 et 7 sur la biodiversité, Conservatoire botanique national du Bassin parisien) et avec le tissu associatif (LPO, ANCA, Ecoute nature...). Ainsi, un Observatoire de la Biodiversité a été mis en place par le Conseil départemental, destiné à valoriser la richesse faunistique et floristique des parcs départementaux.

Menaces et enjeux de préservation

La nature a su s'installer discrètement au sein du tissu urbain alors qu'elle n'y était pas ou peu attendue.

Les éventuels projets d'aménagements ainsi que la gestion de ces espaces, devront prendre en compte les enjeux avifaunistiques de ce territoire.

La fréquentation très importante de la plupart de ces sites, qui ne saurait être remise en cause compte tenu des enjeux sociaux qu'elle sous-tend, pourra utilement être réorientée, dans certains secteurs, vers une sensibilisation à l'environnement, centrée notamment sur les oiseaux.

La mise en réseau des différentes entités peut favoriser une meilleure conservation de la biodiversité.

Incidences potentielles de la modification du PLU sur le site Natura 2000

La ZPS « Sites de Seine-Saint-Denis » ne sera pas impactée par la modification n°1 apportée au PLU de Noisiel.

En effet, la procédure porte sur de légères évolutions en lien avec le renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs, dont le contexte écologique est relativement « pauvre ».

De plus, le site Natura 2000 se trouve à 3,37 km de la zone de projet. De fait, aucune pression supplémentaire ne viendra s'ajouter sur les espaces naturels, habitats potentiels pour les espèces d'intérêt communautaire.

2. Présentation de la ZSC « Bois de Vaires-sur-Marne »

Généralités

Localisation	
Code du site	FR1100819
Type	B (pSIC/SIC/ZSC)
Superficie	96,63 ha

Présentation du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
Forêts caducifoliées	100%

Le site est localisé en grande partie dans le secteur aval du bassin versant du ruisseau du Gué de l'Aulnay à proximité de sa confluence avec la Marne.

Ce dernier est à l'origine du développement d'une importante zone humide localisée dans un contexte péri-urbain. Le Bois de Vaires repose sur des alluvions anciennes de la vallée de la Marne.

Le maintien de la population du Grand capricorne nécessite la conservation de vieux arbres âgés au minimum de deux à trois siècles.

Menaces et enjeux de préservation

Une gestion forestière non adaptée tend à faire régresser la population de Grand-Capricorne. Il est nécessaire de conserver sur pied le bois mort et les vieux arbres.

Incidences potentielles de la modification du PLU sur le site Natura 2000

La ZSC « Bois de Vaires-sur-Marne » ne sera pas impactée par la modification n°1 apportée au PLU de Noisiel.

En effet, la procédure porte sur de légères évolutions en lien avec le renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs, dont le contexte écologique est relativement « pauvre ».

De plus, le site Natura 2000 se trouve à 3,31 km de la zone de projet. De fait, aucune pression supplémentaire ne viendra s'ajouter sur les espaces naturels, habitats potentiels pour les espèces d'intérêt communautaire.

3. Présentation de la ZPS « Boucles de la Marne »

Généralités

Localisation	
Code du site	FR1112003
Type	A (ZPS)
Superficie	2 641 ha

Présentation du site

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	35%
Autres terres arables	20%
Forêts caducifoliées	15%
Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, décharges, mines)	5%
Forêts mixtes	5%
Marais (végétation de ceinture), bas-marais, tourbières	4%
Pelouse sèches, steppes	4%
Landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana	4%
Forêts de résineux	3%
Forêt artificielle en monoculture	2%
Prairies améliorées	2%
Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	1%

Le site est constitué de 8 entités au sein des méandres de la Marne, en amont de l'agglomération parisienne.

Le réseau de zones humides offre de nombreux sites favorables pour l'avifaune, et notamment les carrières alluvionnaires à cause de leurs habitats pionniers et de la faible fréquentation humaine. Les grandes roselières en eau et les vastes plans d'eaux sont particulièrement accueillants.

Les espaces boisés présents au sein de ce site bénéficient actuellement d'une gestion compatible avec les objectifs de préservation de l'avifaune.

Les terres cultivées forment un terrain de chasse pour plusieurs espèces, et les friches permettent l'expression d'une forte diversité d'oiseaux.

La juxtaposition de nombreux types de milieux, en mosaïque et avec multiplication des lisières, est favorable. Les distances séparant chacun des huit noyaux sont suffisamment faibles pour qu'une grande partie des oiseaux, au moins les espèces aquatiques, puisse circuler facilement entre les principaux plans d'eau et utiliser ces derniers de façon complémentaire.

Cette ZPS dite des " Boucles de la Marne " accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

C'est pourquoi la ZPS fonctionne comme un ensemble homogène et considéré comme tel lors des comptages "Wetlands International".

Dix espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive européenne Oiseaux sont inventoriées : Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Milan noir (*Milvus migrans*), Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*), Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) et Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). La majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition.

Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d'Oedicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau. La Gorgebleue à miroir et le Milan noir y nichent avec des effectifs d'importance régionale. Une gestion adaptée augmenterait d'autant le potentiel d'accueil qui s'avère très fort.

L'intérêt de la zone d'étude réside également dans son attractivité hivernale. En effet, les zones humides qui composent une grande part de l'espace, permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, le périmètre proposé en ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de "Ramsar".

L'intérêt de cette ZPS dans le réseau francilien est majeur car avec 35 % de surface en eau et huit entités s'étirant sur plus de 40 kms, elle permet de prendre en compte l'écosystème « vallée » dans son ensemble et ainsi de favoriser un maximum la cohérence et l'efficacité des

actions de gestion et de protection engagées. De plus, alors que le réseau Natura 2000 francilien est principalement forestier (70 % de forêt), cette ZPS apporte une diversité de milieux et un cortège d'espèces qui vient enrichir le réseau francilien et renforcer sa représentativité.

Menaces et enjeux de préservation

Plusieurs menaces pèsent sur la pérennité des milieux de la zone proposée en ZPS et sur la qualité de ses paysages :

- Une pression urbanistique croissante, en lisière des secteurs boisés notamment.
- Le développement de vastes infrastructures de transport à proximité.
- Une remise en culture sur des zones reconnues d'intérêt ornithologique.
- Une diminution des surfaces inondables.
- Une gestion de certains secteurs (base de loisirs) prenant insuffisamment en compte les enjeux ornithologiques.
- La colonisation naturelle par les ligneux entraînant la fermeture des milieux ouverts

Incidences potentielles de la modification du PLU sur le site Natura 2000

La ZPS « Boucles de la Marne » ne sera pas impactée par la modification n°1 apportée au PLU de Noisiel.

En effet, la procédure porte sur de légères évolutions en lien avec le renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs, dont le contexte écologique est relativement « pauvre ».

De plus, le site Natura 2000 se trouve à 8,75 km de la zone de projet. De fait, aucune pression supplémentaire ne viendra s'ajouter sur les espaces naturels, habitats potentiels pour les espèces d'intérêt communautaire.



Sites Natura 2000 situés à proximité de l'OAP des Deux Parcs (source : Info terre BRGM)

Articulation avec les documents cadres

Au titre de l'évaluation environnementale doit être décrite l'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

La partie suivante expose les modalités d'articulation dans un rapport de compatibilité entre le PLU de Noisiel et les documents suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France de 2013 (SDRIF 2013)
- Le Schéma Directeur de la Région Île de France Environnemental (SDRIF-E) ;
- Le Plan de déplacement d'Île de France de 2014 (PDUIF) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie ;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Marne Confluence ;
- Le Schéma de Cohérence et d'Orientation Paysagère du Val Maubuée

Les Plan des mobilités en Île de France 2030 (ex-PDUIF) et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de Paris - Vallée de la Marne sont en cours d'élaboration.

1. Le SDRIF 2013

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France. Il a été approuvé le 27 décembre 2013 et est en cours de révision.

Orientation du SDRIF 2013	Compatibilité de la modification du PLU de Noisiel avec le SDRIF 2013.
Orientation 1 : Relier et structurer	
Orientation 1.1 : Les infrastructure de transport ➤ Permettre la mobilité quotidienne des personnes fondée sur un développement massif du recours aux transports collectifs et aux modes actifs (marche et vélo). ➤ Gagner en fluidité et en fiabilité si nécessaire au détriment de la vitesse et permettre un meilleur fonctionnement des circulations mais aussi un meilleur partage multimodal de la voirie. ➤ S'intégrer dans la ville en renforçant les liens urbanisme-transport et en atténuant les coupures que constituent souvent les grandes infrastructures.	La présente modification prévoit le maintien du principe d'aménagement visant à conforter et développer les liaisons douces existantes au sein de l'aménagement. De nouvelles liaisons seront également créées afin de limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle du quartier.

Orientation 1.2 : Les aéroports et les aérodromes	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 1.3 : L'armature logistique ➤ Les ports ➤ Les infrastructures ferroviaires ➤ Les sites multimodales	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 1.4 : Les réseaux et les équipements liés aux ressources ➤ Traitement des déchets ➤ Canalisations	Non concerné par la modification n°1 du PLU de Noisiel.
Orientation 2 : Polariser et équilibrer	
Orientation 2.1 : Orientations communes ➤ Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines, etc. ; ➤ Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ; ➤ Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l'aménagement de l'espace afin d'éviter une logique de zonage ; ➤ Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.	Le projet de modification n°1 du PLU de Noisiel vient renforcer la densité de logements prévus sur le quartier (80 logements supplémentaires). Cette modification s'inscrit donc en conformité avec l'orientation 2.1.
Orientation 2.2 : Les espaces urbanisés	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel.
Orientation 2.3 : Les nouveaux espaces d'urbanisation	Le projet de modification n°1 du PLU de Noisiel vient renforcer la densité de logements prévus sur le quartier (80 logements supplémentaires). Cette modification s'inscrit donc en conformité avec l'orientation 2.3.

Orientation 3 : Préserver et valoriser	
Orientation 3.1 : Les fronts urbains ➤ Fixer une frontière à l'urbanisation ; ➤ Renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain ; ➤ Préserver les unités agricoles, boisées et naturelles ; ➤ Garantir les continuités et liaisons entre ces unités ; ➤ Participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration ; ➤ Offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert ; ➤ Permettre le retour de la nature en ville.	La modification n°1 vient créer 80 nouveaux logements à proximité directe de la VPN (RD 199), ce qui représente un risque d'exposition pour les futurs habitants aux nuisances olfactives, sonores et visuelles liées à cette infrastructure routière (risque d'augmentation des nuisances sonores, qualité de l'air, ...). Toutefois des mesures sont proposées dans la procédure de modification du PLU (rapport de présentation) et dans le rapport d'évaluation environnementale pour réduire l'exposition des populations (zone de protection de 38 mètres entre la VPN et les bâtiments, écran végétal renforcé, talus anti-bruit isolation des bâtiments, RE2020, ...).
Orientation 3.2 : Les espaces agricoles	Non concerné par la modification n°1 du PLU de Noisiel.
Orientation 3.3 : Les espaces boisés et les espaces naturels	Non concerné par la modification n°1 du PLU de Noisiel.
Orientation 3.4 : Les espaces verts et les espaces de loisirs	Non concerné par la modification n°1 du PLU de Noisiel.
Orientation 3.5 : Les continuités : espaces de respiration, liaison agricoles et forestières, continuités écologiques, liaisons vertes	Non concerné par la modification n°1 du PLU de Noisiel.
Orientation 3.6 : Le fleuve et les espaces en eau	Non concerné par la modification n°1 du PLU de Noisiel.

2. Le SDRIF-E

Le Schéma Directeur de la Région Île de France Environnemental (SDRIF-E) est le document de référence pour la planification stratégique afin d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et de favoriser le rayonnement international de la région. L'objectif est de garantir un cadre de vie de qualité aux Franciliens à l'horizon 2040. Le SDRIF-E a été arrêté par le Conseil Régional le 12 juillet 2023.

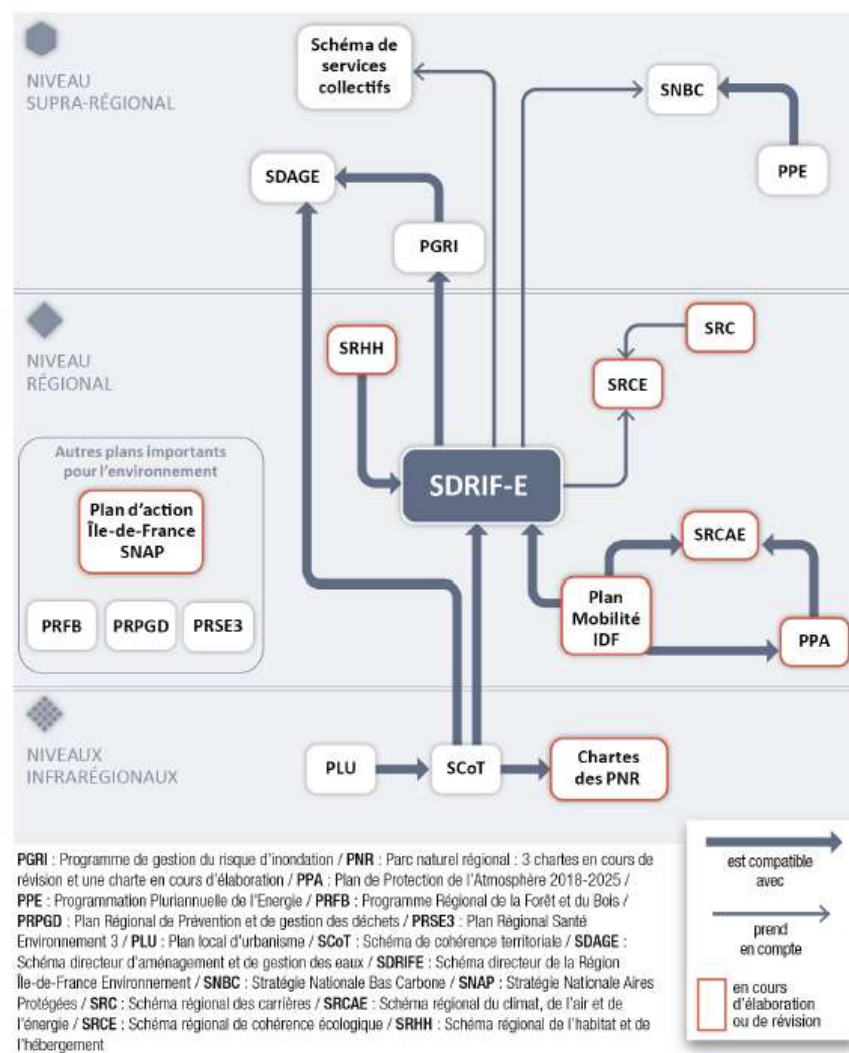
Le SDRIF-E a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles ;

- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements ;
- De favoriser le rayonnement international de la région.

LE SDRIF-E identifie les enjeux régionaux et s'attache à une approche intégrée et transversale des thématiques permettant de répondre à ces enjeux. Il assure la cohérence des politiques publiques sectorielles des différents acteurs compétents et l'articulation des échelles temporelles et spatiales de l'aménagement. Il offre un cadre, et définissant des orientations. Toutefois, il doit laisser aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF-E a retenus pour la période d'application » desdits documents ou décisions et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ». Ce rapport de compatibilité « doit être regardé comme s'appliquant aux options fondamentales et aux objectifs essentiels de l'aménagement et du développement par lesquels s'exprime la cohérence globale des orientations du SDRIF-E ».



© L'INSTITUT PARIS REGION 2023 / Source : L'Institut Paris Region, mai 2023

Le SDRIF-E doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation, les orientations fondamentales et les dispositions du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) prévu à l'article L.566-7 du code de l'environnement. Le PGRI du bassin Seine Normandie 2022 – 2027 a été approuvé en mars 2022. La compatibilité du PLU de Noisiel avec le PGRI n'aura de fait pas à être démontré.

Orientation du SDRIF-E	Compatibilité de la modification du PLU de Noisiel avec le SDRIF-E.
Orientation 1 : Un environnement protégé pour le mieux-être des franciliens	
Orientation 1.1 : Composer l'armature verte de la région-nature de demain ➤ L'armature verte régionale support de la trame verte et bleue ➤ Les fronts verts ➤ Les trames écologiques ➤ Les éléments constitutifs de l'armature des espaces ouverts	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 1.2 : Améliorer la résilience de la région ➤ Réduire la vulnérabilité aux risques naturels ➤ Préparer l'Île de France à faire face aux épisodes de chaleur ➤ Préserver la ressource en eau ➤ Renforcer la perméabilité des sols	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 2 : Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité	
Orientation 2.1 : Activité agricole et forestière	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 2.2 : Assurer l'approvisionnement en matériaux en favorisant la proximité et la diversification du mix	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 2.3 : Maintenir et adapter les services urbains ➤ Prévention, réemploi et recyclage des déchets ➤ Production d'énergie renouvelable et de récupération	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel

Orientation 3 : Vivre et habiter en Île de France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités	
Orientation 3.1: Intensifier le renouvellement urbain ➤ Développer l'offre résidentielle, prioritairement dans le tissu urbain existant ➤ Développer l'activité et l'emploi ➤ Renforcer la mixité et conforter les centralité	Le projet de modification n°1 du PLU de Noisiel vient renforcer la densité de logements prévus sur le quartier (80 logements supplémentaires). Cette modification s'inscrit donc en conformité avec l'orientation 3.1.
Orientation 3.2 : Améliorer les cadres de vie ➤ Renforcer l'offre d'équipements et services, améliorer les espaces publics ➤ Réduire l'exposition de la population aux risques, pollutions et nuisances ➤ Valoriser les paysages et le patrimoine bâti	La modification n°1 vient créer 80 nouveaux logements à proximité directe de la VPN (RD 199), ce qui représente un risque d'exposition pour les futurs habitants aux nuisances olfactives, sonores et visuelles liées à cette infrastructure routière (risque d'augmentation des nuisances sonores, qualité de l'air, ...). Toutefois des mesures sont proposées dans la procédure de modification du PLU (rapport de présentation) et dans le présent rapport d'évaluation environnementale pour réduire l'exposition des populations (zone de protection de 38 mètres entre la VPN et les bâtiments, écran végétal renforcé, talus anti-bruit isolation des bâtiments, RE2020, ...). Enfin, plus globalement la modification n°1 du PLU inscrit des principes à respecter concernant la prise en compte de la santé dans la conception du projet notamment : - L'éloignement des futures constructions de l'axe de la RD199 - La réalisation de bâtiments labellisés (Intérieur / NF Habitat / NF Habitat HQE) - L'isolation acoustique des façades (30 dB pour l'ensemble des bâtiments concernés, et 31 à 33 dB pour les bâtiments les plus exposés, selon les étages).
Orientation 3.3: Maîtriser les développements urbains	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel

➤ Les secteurs d'urbanisation préférentielle ➤ Les secteurs de développement industriel d'intérêt régional ➤ Capacité d'urbanisation non cartographiées ➤ Les entités territoriales du SDRIF-E et les polarités	
Orientation 4 : Conforter une économie compétitive et souveraine, engagée dans les grandes transitions	
Orientation 4.1 : Sites d'activité économique	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 4.2 : Immobilier de bureaux	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 4.3 : Commerce	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 4.4 : Logistique ➤ Les sites multimodaux ➤ Les ports ➤ Les infrastructures ferroviaires ➤ La logistique urbaine	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 4.5 : Transition numérique	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 5 : Améliorer la mobilité des franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité	
Orientation 5.1 : Conforter le réseau des infrastructures de transports ➤ Les transports collectifs ➤ Le réseau routier	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 5.2 : Limiter les impacts des infrastructures de transport ➤ Résorber les coupures urbaines ➤ Eviter la fragmentation des espaces agricoles, naturels et forestiers ➤ Limiter les pollutions et nuisances	La modification n°1 vient créer 80 nouveaux logements à proximité directe de la VPN (RD 199), ce qui représente un risque d'exposition pour les futurs habitants aux nuisances olfactives, sonores et visuelles liées à cette infrastructure routière (risque d'augmentation des nuisances sonores, qualité de l'air, ...). Toutefois des mesures sont proposées dans la procédure de modification du

	PLU (rapport de présentation) et dans le présent rapport d'évaluation environnementale pour réduire l'exposition des populations (zone de protection de 38 mètres entre la VPN et les bâtiments, écran végétal renforcé, talus anti-bruit isolation des bâtiments, RE2020, ...).
Orientation 5.3 : Rationnaliser le stationnement	La procédure de modification n°1 annule partiellement un parking et supprime le parking du square de Diane. Toutefois, la modification du PLU prévoit la création et le réaménagement de plusieurs espaces de stationnement (offre de stationnement également proposée en sous-sol). Le projet optimise et rationalise les espaces de stationnement. L'offre de stationnement a également été étudiée de manière plus globale dans le cadre l'opération cœur de quartier des deux Parcs. De plus, la modification du PLU affiche un principe de développer/renforcer les circulations douces afin de limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle de l'opération. Les cheminements concernés ont été reportés dans le schéma de l'OAP.
Orientation 5.4 : Développer les mobilités actives	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation 5.5: Assurer la fonctionnalité des places aéroportuaires	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel

3. Le Plan des mobilités en Île de France (PDUIF 2014)

Ile-de-France Mobilité (IdFM), l'autorité organisatrice des mobilités en Île de France, a délibéré le 25 mai 2022 pour engager l'élaboration du plan des mobilités en Île de France à 2030, sur la base de l'évaluation de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF), approuvé en 2014, qui couvrait la période 2010 – 2020.

Ce document fixe pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional, à horizon 2030.

Ce document n'étant pas encore approuvé, l'analyse de la compatibilité de la présente procédure de la modification, du PLU de Noisiel sera faite à partir des orientations du PDUIF.

Orientation du PDUIF	Compatibilité de la modification du PLU de Noisiel avec le PDUIF
Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs	
Action 1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture	La présente modification prévoit le maintien du principe d'aménagement visant à conforter et développer les liaisons douces existantes. La procédure est donc conforme au défi 1 du PDUIF.
Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	
Action 2.1 : Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant Action 2.2 : Un métro modernisé et étendu Action 2.3 : Tramway et T Zen : Une offre de transport structurante Action 2.4 : Un réseau de bus plus attractif Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité Action 2.6 : Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs Action 2.7 : Faciliter l'achat de titres de transport Action 2.8 : Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo Action 2.9 : Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Défis 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	
Action 3/4.1 Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs Action 3/4.2 Résorber les principales coupures urbaines Action 3.1 Aménager la rue pour le piéton Action 4.1 Rendre la voirie cyclable Action 4.2 Favoriser le stationnement des vélos Action 4.3 Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics	La présente modification prévoit le maintien du principe d'aménagement visant à conforter et développer les liaisons douces existantes. Ce principe bien que généraliste, s'inscrit en conformité avec les défis 3 et 4 du PDUIF.

Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés

Action 5.1 Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière Action 5.2 Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable Action 5.3 Encadrer le développement du stationnement privé Action 5.4 Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion Action 5.5 Encourager et développer la pratique du covoiturage Action 5.6 Encourager l'autopartage	La procédure de modification n°1 annule partiellement un parking et supprime le parking du square de Diane. Toutefois, la modification du PLU prévoit la création et le réaménagement de plusieurs espaces de stationnement (offre de stationnement également proposée en sous-sols). Le projet optimise et rationalise les espaces de stationnement. L'offre de stationnement a également été étudiée de manière plus globale dans le cadre l'opération cœur de quartier des deux Parcs. De plus, la modification du PLU affiche un principe de développer/renforcer les circulations douces afin de limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle de l'opération. Les cheminements concernés ont été reportés dans le schéma de l'OAP. La procédure est donc conforme au défi 5 du PDUIF.
--	---

Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements

Action 6.1 Rendre la voirie accessible Action 6.2 Rendre les transports collectifs accessibles	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
--	--

Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train

Action 7.1 Préserver et développer des sites à vocation logistique Action 7.2 Favoriser l'usage de la voie d'eau Action 7.3 Améliorer l'offre de transport ferroviaire Action 7.4 Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison Action 7.5 Améliorer les performances environnementales du transport de marchandises.	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
--	--

Défi 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF	
Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel	
Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements	
Action 9.1 Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations Action 9.2 Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires Action 9.3 Donner une information complète, multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel

4. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence écologique s'inscrit dans la mise en œuvre de la **trame verte et bleue (TVB)**, un dispositif national destiné à préserver et reconstituer les réseaux d'échanges naturels nécessaires à la vie sauvage. Le SRCE identifie les corridors écologiques et les zones à fort enjeu écologique, en proposant des actions pour maintenir ou restaurer les continuités écologiques.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Sur le secteur de la modification ou à proximité, le SRCE identifie les éléments suivants :

- Le parc de Noisiel au nord du projet est identifié en réservoir de biodiversité qu'il faut préserver

Orientation du SRCE	Compatibilité de la modification du PLU de Noisiel avec le SRCE.
Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Île-de-France	Le site concerné par la modification ne présente pas d'enjeux identifiées à la Trame Verte et Bleue du SRCE. Néanmoins, le secteur des deux parcs est situé à proximité immédiate d'un réservoir de biodiversité, au nord, et légèrement plus loin, un second au sud et à l'ouest. Ces réservoirs correspondent, entre autres, au parc de Noisiel, bois de Grâce et bois de la Grange. Un corridor de la sous-trame arborée, joignant ces deux réservoirs, passe à l'ouest de la zone d'étude.



Cartographie du SRCE

: secteur concerné par la modification

CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE	
LÉGENDE	
CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER Principaux corridors à préserver - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors de la sous-trame herbacée - Corridors alluviaux multitrames - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Principaux corridors à restaurer - Corridors de la sous-trame arborée - Corridors des milieux calcaires - Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain - Le long des fleuves et rivières - Le long des canaux Réseau hydrographique - Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer - Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer Connexions multitrames - Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux - Autres connexions multitrames	ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée - Coupsures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes - Principaux obstacles - Points de fragilité des corridors arborés Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue - Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture - Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) - Obstacles sur les cours d'eau - Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport - Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
ÉLÉMENTS À PRÉSERVER - Réservoirs de biodiversité - Milieux humides	AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques - Secteurs de concentration de mares et mouillères - Mosaïques agricoles - Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
OCCUPATION DU SOL	
Occupation du sol - Boisements - Formations herbacées - Cultures - Plans d'eau et bassins - Carières, ISD et terrains nus - Tissu urbain	Infrastructures de transport - Infrastructures routières majeures - Infrastructures ferroviaires majeures - Infrastructures routières importantes - Infrastructures ferroviaires importantes - Infrastructures routières de 2e ordre - Infrastructures ferroviaires de 2e ordre
- Limites régionales - Limites départementales - Limites communales	

Il existe par ailleurs des éléments fragmentants à proximité de la zone d'étude, telle que la départementale 199 qui passe au sud.

La sous-trame bleue est également présente à proximité de la zone d'étude, à travers les bords de Marne ou encore les réseaux de ru et de mares présents dans les boisements.

La zone d'étude ne comprend pas d'éléments du SRCE, elle reste néanmoins bien entourée par ceux-ci. Les axes routiers à proximité immédiate de la zone d'étude sont par ailleurs des éléments fragmentants importants.

De ce fait, la modification n°1 du PLU de Noisiel est compatible avec le SRCE car elle ne vient pas empiéter sur ce réservoir de biodiversité. Par ailleurs, les principes de l'OAP des deux permettent de structurer le projet de renouvellement urbain et protège ainsi les espaces naturels proches situés à proximité.

5. Le SDAGE du bassin Seine Normandie

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie 2022 – 2027 a été adopté le 23 mars 2022.

Le SDAGE planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin, tandis que le programme de mesures identifie les actions à mettre en œuvre localement par les acteurs de l'eau pour atteindre les objectifs fixés par le SDAGE.

Le législateur a donné une valeur juridique particulière au SDAGE, dans la mesure où les décisions administratives du domaine de l'eau ainsi que les documents d'aménagement du territoire doivent être compatibles ou rendus compatibles, c'est-à-dire ne pas présenter de contradiction ou de contrariété majeure avec ses objectifs de dispositions.

Le SDAGE est composé de 5 orientations fondamentales, avec lesquelles le PLU doit être compatible :

Orientations fondamentales du SDAGE	Compatibilité de la modification du PLU de Noisiel avec le SDAGE.
Orientation fondamentale 1: Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation fondamentale 2: Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Orientation fondamentale 3: Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles	La présente modification créera 80 logements supplémentaires sur le quartier des Deux Parcs. Cette évolution vient augmenter les pressions sur la ressource en eau (besoins en eau potable et accroissement des eaux grises). Toutefois, l'impact ne sera pas majeur sur le territoire du SDAGE notamment car l'opération s'inscrit dans un secteur déjà urbanisé et desservi par les réseaux.
Orientation fondamentale 4: Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel

Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
--	---

6. SAGE Marne Confluence

Le SAGE Marne Confluence a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 janvier 2018.

Cette approbation fait suite à l'adoption à l'unanimité du projet de SAGE par la Commission Locale de l'Eau (CLE) lors de la séance du 8 novembre 2017.

Le SAGE Marne Confluence entre désormais en phase de mise en œuvre et devient opposable aux tiers, aux documents d'urbanisme et aux décisions administratives prises dans le domaine de l'eau.

Le SAGE Marne Confluence fixe 6 grands objectifs :

Grands objectifs du SAGE	Compatibilité de la modification du PLU de Noisiel avec le SAGE.
Objectif général 1 : Réussir l'impérieuse intégration de l'eau, des milieux et des continuités écologiques dans la dynamique de développement à l'œuvre sur le territoire Marne Confluence	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Objectif général 2 : Améliorer la qualité de toutes les eaux du territoire Marne Confluence de façon à permettre le retour de la baignade en Marne en 2022, sécuriser la production d'eau potable et atteindre les exigences DCE	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Objectif général 3 : Renforcer le fonctionnement écologique de la Marne en articulation avec son identité paysagère et la pratique équilibrée de ses usages	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Objectif général 4 : Reconquérir les affluents et les anciens rus, avec une exigence écologique et paysagère pour en favoriser la (re)découverte et l'appropriation sociale	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel
Objectif général 5 : Se réappropriier les bords de Marne et du Canal de Chelles pour en faire des lieux attractifs et concrétiser le retour de la baignade en 2022, dans le respect des identités paysagères et des exigences écologiques	Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel

Objectif général 6 : Coordonner, outiller et mobiliser les acteurs institutionnels, les usagers de l'eau et la population pour assurer la réussite du SAGE

Non concernée par la modification n°1 du PLU de Noisiel

7. Le Schéma de Cohérence et d'Orientation Paysagère du Val Maubuée

Le Schéma de Cohérence et d'Orientation Paysagère (SCOP) du Val Maubuée définit 3 typologies de forêts, et pour chacune, les objectifs de gestion sont classés par priorité selon le type de massif. La commune de Noisiel est concernée par 3 typologies :

Typologie de forêt	Objectifs de gestion
La forêt-parc (parc de Noisiel sur le territoire communal)	• Accueillir le public • Maintenir et renforcer les concepts paysagers (motif et intérêt jardiniste, rôle des arbres d'ornement) • Enrichir la biodiversité du site quelque soit les strates et plus particulièrement celle des arbres • Pérenniser les boisements secondaires dans une logique de trame verte écologique • Intégrer les boisements secondaires dans un plan d'économie du bois (production locale avec valorisation)
La forêt productive (bois de la Grange au nord de l'A4)	• Intégrer le boisement dans un plan d'économie du bois (production locale extensif avec valorisation) • Exploiter les forêts durablement dans un cadre économique (production locale avec valorisation) • Accueillir le public, toutefois son impact doit être mineur, ne pas remettre en cause l'exploitation forestière, ni morceler • Développer la biodiversité grâce à la régénération naturelle des milieux forestiers présents • Créer une forme paysagère liée à l'exploitation d'une forêt de production en futaie
La forêt réserve (bois de la Grange au sud de l'A4)	• Mettre en valeur la biodiversité (au sens de la régénération naturelle exclusivement, sans apport extérieur), l'équilibre de sa faune et de sa flore, est mis en avant • Pérenniser ce type de forêt dans leur périmètre devient une priorité • Diversifier les paysages forestiers, leurs lisières (traitement de l'interface avec d'autres unités), leurs milieux (du plus sec aux plus humides) constituent le socle des forêts-réserve • Inviter le public à rester en retrait, l'accès doit rester limité à la promenade et la pédagogie

Dans le cadre de la présente procédure, les modifications apportées traitent précisément de l'évolution des principes d'aménagement de l'OAP des Deux Parcs, et de modifications du règlement écrit visant à faciliter la mise en œuvre de cette OAP.

Ces modifications n'auront aucune incidence particulière en lien avec ces typologies de forêts.

Indicateurs de suivi et d'évaluation du projet

Les résultats de la mise en œuvre de la modification n°1 du PLU de Noisiel devront faire l'objet d'une analyse après sa réalisation et les années qui suivent.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences de cette procédure.

Un indicateur se définit comme un « facteur ou une variable, de nature quantitative ou qualitative, qui constitue un moyen simple et fiable de mesurer et d'informer des changements liés à une intervention, ou d'aider à apprécier la performance d'un acteur de développement » (définition de l'OCDE, glossaire des principaux termes relatifs à l'évaluation et à la gestion axée sur les résultats, 2002).

Les indicateurs choisis pour cette modification ont été déterminés selon leur pertinence, leur fiabilité et la facilité d'accès des données et de leur calcul. Pour chaque indicateur, la source de la donnée est indiquée pour faciliter sa collecte et sa mise à jour ultérieure.

Les indicateurs sont définis par thématique, en fonction des modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure.

Indicateur de suivi	Etat 0 (données issues de l'étude d'impact 2023)	Date de la donnée état 0	Objet à évaluer et à suivre dans le cadre de la modification du PLU	Fréquence de collecte	Source
RISQUES ET NUISANCES					
Trafic journalier moyen sur la RD199	28050	2023	Augmentation ou diminution du trafic routier	Tous les 3 ans	Etude acoustique NPNRU des 2 Parcs - MAPSON
Trafic journalier moyen Cours des 2 Parcs Sud	4590	2023	Augmentation ou diminution du trafic routier	Tous les 3 ans	Etude acoustique NPNRU des 2 Parcs - MAPSON
Niveaux de bruit en façade des bâtiments d'habitation situés, au Sud du périmètre de NPNRU, aux abords de la D199 – Période [6h – 22h]	> 65 dB(A)	2023	Impact sonore sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude acoustique NPNRU des 2 Parcs - MAPSON
Niveaux de bruit en façade des bâtiments d'habitation situés, au Sud du périmètre de NPNRU, aux abords de la D199 – Période [22h – 6h]	< 60 dB(A)	2023	Impact sonore sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude acoustique NPNRU des 2 Parcs - MAPSON
Moyenne des émissions d'Oxydes d'azote sur le périmètre NPNRU	4 724 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA

Moyenne des émissions de PM ₁₀ sur le périmètre NPNRU	418 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions de PM _{2,5} sur le périmètre NPNRU	266 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions de monoxyde de carbone sur le périmètre NPNRU	2 000 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions de COVnm sur le périmètre NPNRU	960 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions de benzène sur le périmètre NPNRU	14 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions de dioxyde de soufre sur le périmètre NPNRU	8,04 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs

					à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions d'arsenic sur le périmètre NPNRU	4,00 ^E -03 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions de nickel sur le périmètre NPNRU	7,17 ^E -02 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Moyenne des émissions de Benzo(a)pyrène sur le périmètre NPNRU	1,35 ^E -02 kg/an	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Concentration en NO2 à 40 mètres de la RD199	22,62 ug/m3	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA
Concentration en NO2 à 8 mètres de la RD199	26,65 ug/m3	2023	Impact de la pollution de l'air liée à la RD199 sur les habitants	Tous les 3 ans	Etude Volet Air et Santé – Projet de renouvellement urbain Nord des Deux-Parcs à Noisiel – ISPIRA

BIODIVERSITE ET PAYSAGE					
Linéaire de haies plantés (mètres)	-	2024	Suivi de la végétalisation de l'opération	Tous les ans	EPAMARNE
Nombre d'arbres plantés	-	2024	Suivi de la végétalisation de l'opération	Tous les ans	EPAMARNE
MOBILITE – DEPLACEMENTS					
Linéaire de cheminements doux	-	2024	Evolution/suivi des surfaces dédiées aux cheminements doux ou modes actifs	Tous les 3 ans	-
EAU ET ASSAINISSEMENT					
Evolution du volume d'eau produit et consommés		2024	Volume d'eau consommé et bilan besoins/ressource Rendement du réseau de distribution	Annuelle	Rapport sur la qualité du service



Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION N°1 DU PLU DE NOISIEL

Dossier approuvé par le Conseil Municipal en date du 8 février 2019

Modification simplifiée approuvée par le Conseil Municipal en date du 28 juin 2021

**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU-
Approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 12 décembre 2022**

Modification n°1 approuvée par le Conseil Municipal en date du 28 mars 2025

SOMMAIRE

Résumé non-technique3

1. Les enjeux relevés par l'Etat Initial de l'Environnement sur le secteur des Deux Parcs.
.....3
2. Synthèse de l'évaluation environnementale.....4
3. Incidences de la modification sur les sites du réseau Natura 20006

Résumé non-technique

L'évaluation environnementale de la présente modification s'est appuyée sur l'étude d'impact du quartier nord des Deux Parcs réalisée en janvier 2024 ainsi que l'étude d'impact acoustique NPNRU des Deux Parcs réalisée par MAPSON en 2023, et l'étude Air et Santé réalisée par ISPIRA en 2023.

1. Les enjeux relevés par l'Etat Initial de l'Environnement sur le secteur des Deux Parcs

Les caractéristiques physiques du territoire

- Renforcer les liens entre les Deux Parcs et le reste de la commune à travers des aménagements paysagers qualitatifs s'appuyant sur les espaces proches à proximité ;
- Travailler la qualité paysagère des espaces verts et en diversifier les fonctionnalités ;
- Adapter l'organisation spatiale des bâtiments afin de mettre en valeur les vues et perspectives depuis le quartier, notamment vers le parc de Noisiel ;
- Renouveler l'image du quartier à travers les requalifications du parc bâti ;
- Réfléchir à l'aspect extérieur de l'offre commerciale du quartier, dans le cadre de sa réhabilitation, afin d'augmenter son attractivité et sa visibilité dans le paysage urbain ;
- Exploiter la présence de terrains laissés à nu afin d'en faire des placettes au cœur de la vie de quartier, accueillant une végétation qualitative.

La biodiversité

- Maintenir les espaces plantés (espèces indigènes) principalement en lien avec la prairie mésophile (cf. étude d'impacts) ;
- Préserver les habitats favorables à l'avifaune (ourlets rudéraux et bâtiments) ;
- S'assurer du maintien des habitats favorables à l'alimentation des chiroptères (prairie mésophile) ;
- Préserver autant que possible l'armature arborée du quartier ;
- Réduire l'imperméabilisation des sols en déployant une trame verte et bleue urbaine riche et fonctionnelle (multiplication des strates végétales, pleine terre, palette végétale locale, gestion différenciée, ouverture de rus, ...) en lien avec les mobilités douces ;
- Assurer la multifonctionnalité des espaces plantés, afin d'optimiser leurs bénéfices pour la biodiversité, mais également la gestion des eaux pluviales, les îlots de chaleur urbain, la qualité paysagère des espaces, etc.
- Développer la capacité d'accueil de la biodiversité du bâti ;

Les risques et nuisances

- Renforcer la végétalisation des espaces afin de favoriser des îlots de fraîcheur urbains ;
- Renforcer l'aspect planté du quartier pour le relier aux parcs voisins ;
- Adapter l'implantation du projet aux nuisances (sonores et olfactives) engendrées par la RD199 au Sud ;
- Favoriser le développement d'un réseau de modes doux au sein du site de projet et vers les centres villes ;

- Favoriser les déplacements alternatifs et doux en développant le maillage existant, afin de limiter les émissions de polluants atmosphériques liées au trafic routier ;
- Répondre aux enjeux portés par le PCAET de la CA PVM ;
- Garantir la compatibilité du sol avec les usages futurs ;
- Conserver au maximum les surfaces perméables existantes afin de limiter les effets de ruissellement ;
- Adapter les constructions aux contraintes de sols, en lien avec le risque de retrait gonflement des argiles.

Les réseaux techniques urbains

- Limiter l'artificialisation du site de projet et conserver des espaces de pleine terre et végétalisés ;
- Favoriser une gestion cohérente des eaux pluviales adaptée à la nature du sol et en adéquation avec le fonctionnement des réseaux au sein du site de projet (techniques alternatives de gestion des eaux pluviales) ;
- Garantir le fonctionnement et le bon dimensionnement des réseaux d'assainissement et d'eau potable (adéquation besoins/ressource) ;

La performance énergétique

- Adapter les constructions aux évolutions attendues des exigences réglementaires énergétiques pour un renouvellement urbain vertueux (RE2020) ;
- Raccorder le projet au réseau de chaleur urbain (géothermie) ;
- Améliorer la qualité thermique, énergétique des logements pour lutter contre la précarité énergétique.

2. Synthèse de l'évaluation environnementale

Evaluation environnementale des modifications apportées à l'OAP

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives
Caractéristiques physiques du territoire	Ajout d'un principe d'aménagement qui aura des incidences positives sur le cadre de vie des nouveaux habitants puisque les futurs aménagements s'inscrivent dans une démarche de renouvellement urbain globale.	Impact sur le cadre de vie des habitants actuels et futurs qui rencontreront des difficultés au stationnement en lien avec la suppression du parking initialement prévu d'une part, et de l'augmentation du nombre d'habitant d'autre part.
Biodiversité	Ajout d'un principe d'aménagement qui viendra transformer le quartier en un espace rafraîchissant et agréable, en augmentant les surfaces végétalisées et en intégrant des sols perméables pour une meilleure gestion écologique, à ciel ouvert, des eaux pluviales. Différentes mesures comme l'intégration d'alignements d'arbres, de noues paysagères, de zones de plantations en pleine	/

	terre, ainsi que l'amélioration du taux d'imperméabilisation et du coefficient de pleine terre seront bénéfique à la biodiversité.	
Risques et nuisances	Ajout d'un principe d'aménagement qui viendra augmenter les exigences des choix de mise en œuvre des futurs logements (orientations, conception, RE2020...) ce qui contribuera à réduire l'exposition des futurs habitants aux nuisances sonores.	Risque d'exposition des populations aux nuisances (olfactives, visuelles et sonores) liées au trafic routier de la VPN. Augmentation des nuisances liées au trafic routier à l'intérieur du quartier en lien avec la création de 80 logements supplémentaires, venant augmenter le trafic routier interne.
Réseaux techniques urbains	/	Augmentation des besoins en eau potable, et des eaux grises en lien avec la création de 80 logements supplémentaires. Accroissement du tonnage des déchets.
Performance énergétique	/	Augmentation des besoins en énergie en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants, du fait de la création de 80 logements supplémentaires.
Mesures de la séquence ERC		
- Renforcer le talus anti-bruit localisé entre la VPN et le quartier, et renforcer le couvert végétal associé à partir d'arbres de hautes tiges. - Améliorer la qualité d'isolation des futurs bâtiments vis-à-vis de la qualité de l'air. - Promouvoir des bâtiments labellisés (IntAIRieur / NF Habitat / NF Habitat HQE). - Eloigner au maximum l'implantation du bâtiment de la VPN. - Renforcer l'isolation acoustique des façades (30 dB pour l'ensemble des bâtiments concernés, et 31 à 33 dB pour les bâtiments les plus exposés, selon les étages). - Renforcer les points d'apports volontaires et équipements de tri-sélectifs dans le quartier, et améliorer la sensibilisation associée pour éviter les dépôts sauvages. - Renforcer les équipements pour la gestion des déchets (poubelles) comme celles que l'on retrouve dans l'allée des bois, pour inscrire le quartier dans cette logique de parc linéaire. - Promouvoir des bâtiments exemplaires d'un point de vue énergétique. - Renforcer les aménagements et équipements favorisant la mobilité douce pour limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle du quartier. - Renforcer les dispositifs d'énergie renouvelable à l'échelle du quartier (sur les toitures des nouveaux bâtiments notamment). - Renforcer la mobilité douce pour limiter le recours à la voiture individuelle à l'échelle du quartier. - Ajouter un principe d'aménagement visant à limiter les impacts négatifs liés à la pollution de l'air. - Accompagner l'abaissement de la vitesse sur la voie rapide (RD199) de 110 à 90 km/h (juillet 2024). - Concevoir des bâtiments avec des systèmes de ventilation de haute qualité et des filtres à airs efficaces pour réduire l'exposition à la pollution de l'air à l'intérieur des logements - Développer les possibilités de mobilités douces et actives notamment par la création d'itinéraire sécurisés. - Garantir l'éloignement des constructions à une distance de 38 mètres de l'axe de la VPN (RD199) - Maintenir et renforcer la végétalisation du talus de la VPN.		

Evaluation environnementale des modifications apportées au règlement écrit

Thématiques	Incidences positives	Incidences négatives
Caractéristiques physiques du territoire	/	La proximité de la voie rapide (RD199) représente un risque de nuisances sonores pour les futurs habitats de l'OAP des deux parcs.
Biodiversité	/	/
Risques et nuisances	/	Risque d'exposition des populations aux nuisances sonores et olfactives liées au trafic routier de la VPN.
Réseaux techniques urbains	/	/
Performance énergétique	/	/
Mesures de la séquence ERC		
• Renforcer la dynamique « traversante » et de « parc linéaire » entre la VPN et les futures constructions. • Renforcer le talus anti-bruit localisé entre la VPN et le quartier, et renforcer le couvert végétal associé. • Améliorer la qualité d'isolation des futurs bâtiments. • Eloigner au maximum l'implantation du bâtiment de la VPN (RD199). • Maintenir une marge de recul minimale de 38 m depuis l'axe de la VPN (RD199). Pour rappel, ces 38 mètres font référence à ce qui était initialement inscrit dans le projet de ZAC.		

3. Incidences de la modification sur les sites du réseau Natura 2000

Aucune zone Natura 2000 n'est située sur le territoire communal. En revanche, 3 sites sont situés à proximité immédiate :

- La ZPS FR1112013 « Sites de Seine-Saint-Denis » ;
- La ZSC FR1100819 « Bois de Vaires-sur-Marne » ;
- La ZPS FR1112003 « Boucles de la Marne ».

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de cette procédure portent essentiellement sur le secteur de projet du renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs, qui est de fait un espace déjà artificialisé.

De plus, aucune espèce ou habitat d'intérêt communautaire n'est présent sur le secteur.

En outre, ces zones Natura 2000 sont localisées à minimum 3 km du secteur de projet.

Il en résulte, que la présente procédure n'aura pas d'incidence sur le réseau Natura 2000 existant.