

Aménagement Clos aux Biches



REUNION PUBLIQUE N°2 Compte-rendu de la première phase de concertation

6 novembre 2014

Noisy-le-Grand

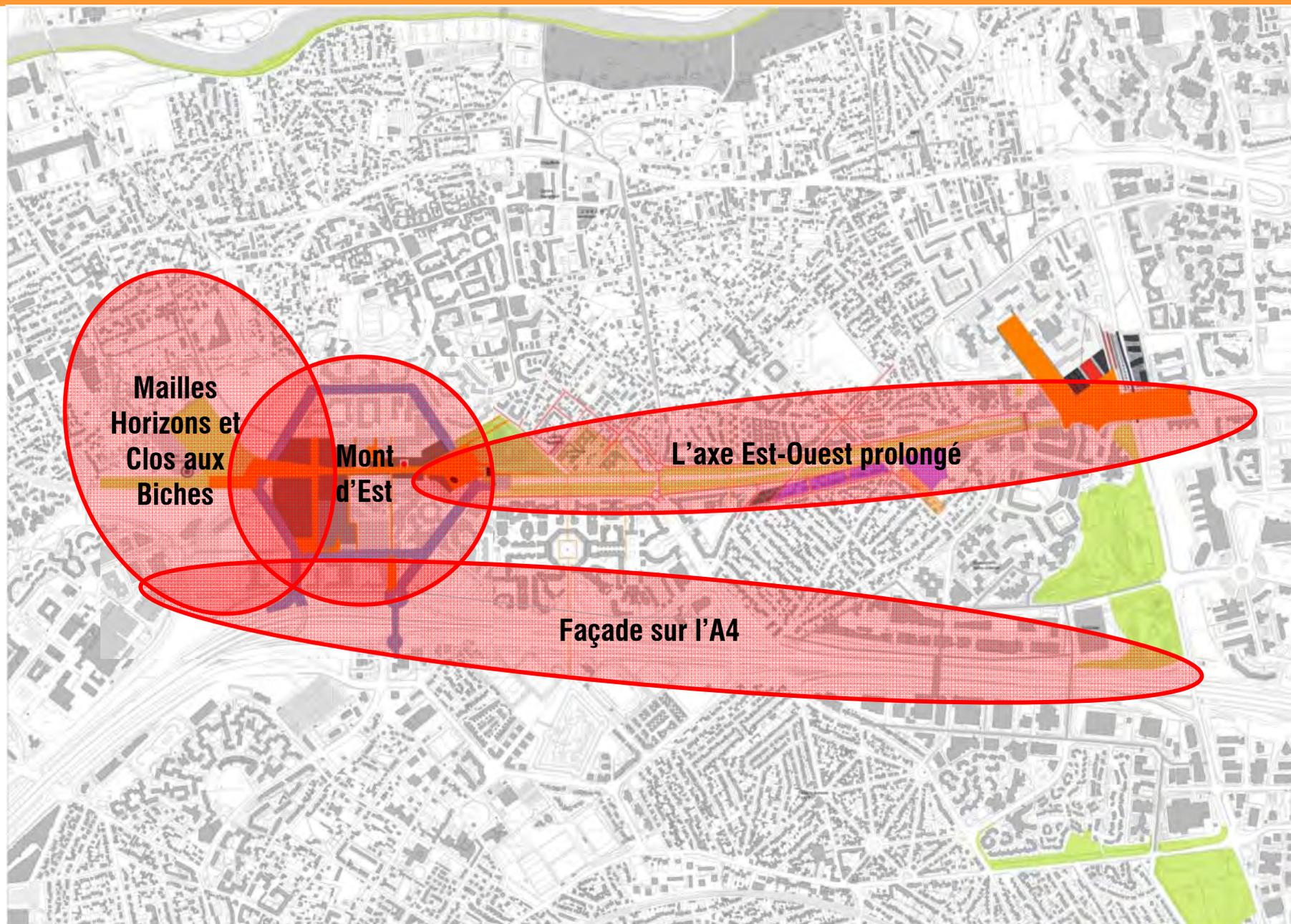
Aménagement Clos aux Biches

Les quartiers de l'Ouest Noiséen



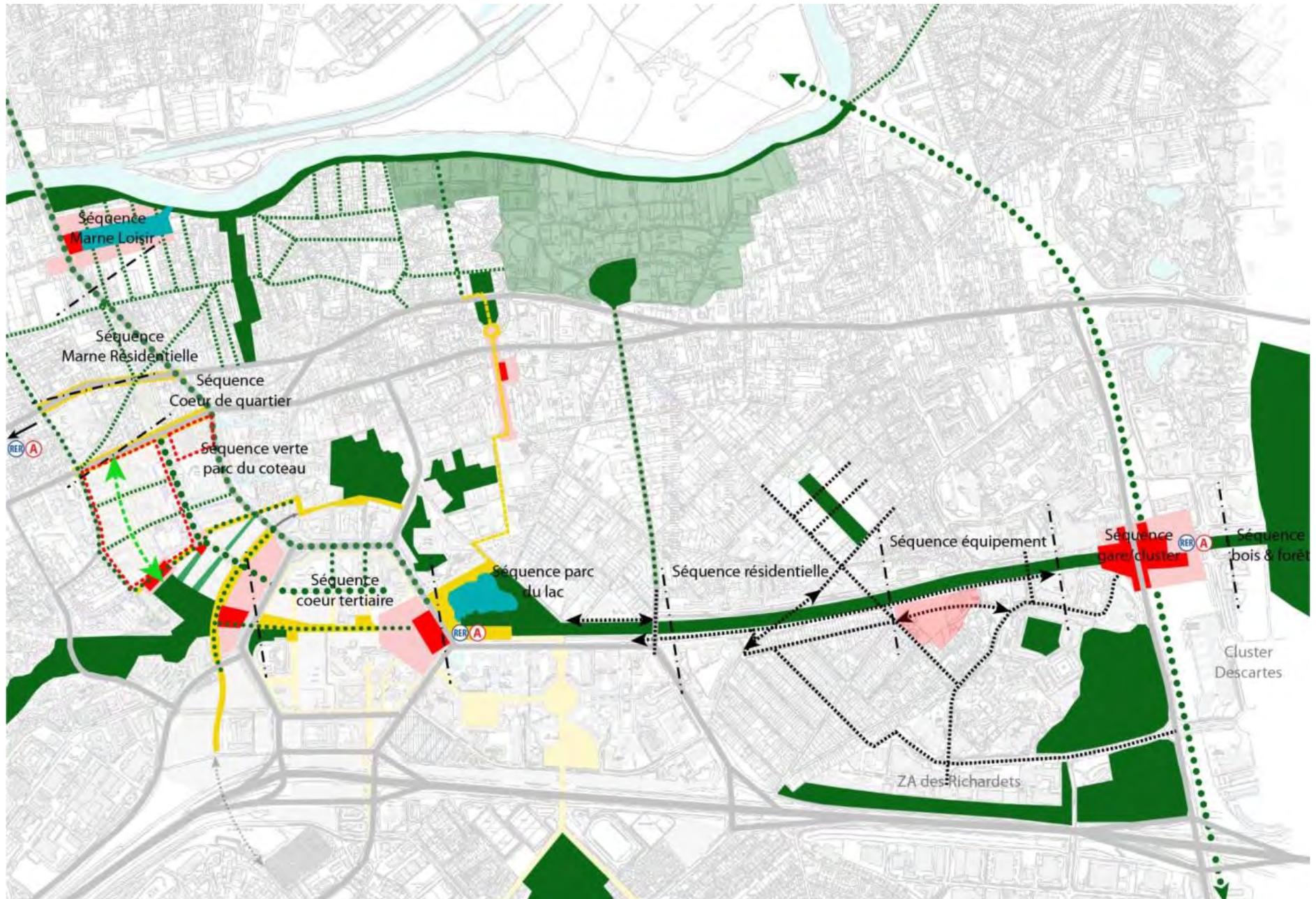
Aménagement Clos aux Biches

Le Grand Projet Ouest



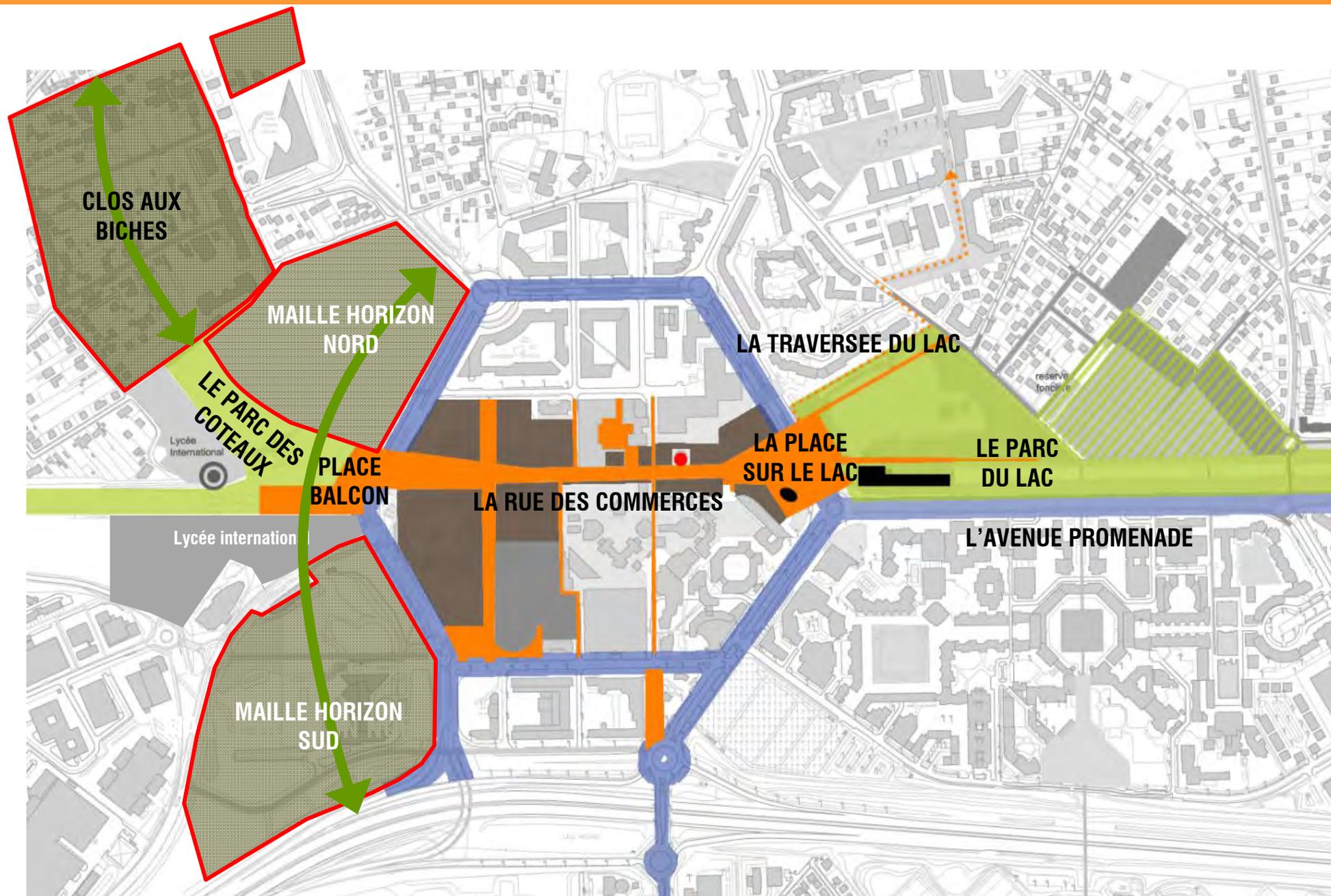
Aménagement Clos aux Biches

L'axe Est-Ouest noiseséen – De la forêt à la Marne



Aménagement Clos aux Biches

Le Grand Projet Ouest



Aménagement Clos aux Biches

Les orientations particulières d'aménagement du PLU

Extraits du PLU portant sur les orientations particulières d'aménagement des quartiers Ouest :

Développer un projet d'éco quartier où se croisent les problématiques sociales, fonctionnelles, économiques et environnementales.

Les secteurs du Clos aux Biches et des Mailles Horizons représentent un **territoire stratégique au regard des enjeux de renouvellement urbain, de création de logements** et de rééquilibrage de l'implantation de bureaux en Ile-de-France, vis-à-vis de l'Ouest parisien.



Extraits du PLU portant sur les orientations particulières d'aménagement des quartiers Ouest :

Le renforcement du maillage assurant la desserte et les échanges du territoire :

- inscrire la desserte routière du site du Clos aux Biches dans le maillage existant et futur des quartiers Ouest : route de Neuilly, rond point route de Neuilly – rue Pierre Brossolette ...
- mailler les réseaux de liaisons douces du Clos aux Biches et des Mailles Horizons, en direction du pôle multimodal ;
- relier le nouveau quartier à son environnement et notamment aux bords de Marne ;
- aménager un jardin public linéaire Nord–Sud contribuant à créer une armature verte reliant les bords de Marne, le Clos aux Biches aux Mailles Horizon et au site du lycée et collège internationaux.
- améliorer l'offre en équipements et en services à l'entreprise ;
- améliorer la qualité des espaces publics pour renforcer l'image de marque du quartier, la lisibilité des accès pour les visiteurs et pour les livraisons.

La réalisation de logements bénéficiant d'une offre remarquable en termes de desserte tous modes confondus, d'emploi et d'équipements :

- construire un programme de logements diversifiés dont 30 % de logements sociaux, 40 % en accession à taux 0 % et 30 % en accession libre ;
- favoriser l'émergence de petits programmes de logements dans le tissu urbain existant dans le secteur de la Varenne ;
- développer des commerces ;
- réaliser des équipements publics (un équipement petite enfance, un groupe scolaire, un équipement sportif) répondant aux besoins nouveaux.

1er atelier thématique

Espace public

Aménagement Clos aux Biches

Diagnostic : Le site – Les entités paysagères

Entre Marne et coteau :

quatre structures végétales distinctes liées à la topographie

- En fond de vallée, de grands ensembles paysagers :
 - les ripisylves de la Marne, du canal, la promenade des berges et le parc départemental de la Haute Île
- Sur la terrasse en bord de Marne :
 - une ponctuation verte qui s'étire jusqu'à la rivière
- Au pied du coteau :
 - des cœurs d'îlot jardinés
- Entre plateau et coteau :
 - des continuités paysagères reconstituées (parc, grand balcon, coulée verte de Bry sur Marne, axe Est / Ouest)

Du Mont d'Est aux berges de Marne, un fort potentiel de continuités vertes dont le Clos aux Biches constitue une articulation majeure



Aménagement Clos aux Biches

Diagnostic : Le site – Le paysage des rues

Un maillage viaire fortement hiérarchisé

-  Les voies primaires
-  Les voies urbaines
-  Les rues du coteau
-  L'emprise du projet



Un projet qui côtoie et articule les trois niveaux de voies

Aménagement Clos aux Biches

Diagnostic : Le site – Le paysage des rues



Une voie du réseau primaire, la route de Neuilly



Une voie urbaine, la rue Pierre Brossolette



Une rue du coteau structurante, la rue des Aulnettes



Une rue du coteau, la rue André Malraux et au fond la rue Daniel Perdrigé

Aménagement Clos aux Biches

Les premiers principes d'espaces publics

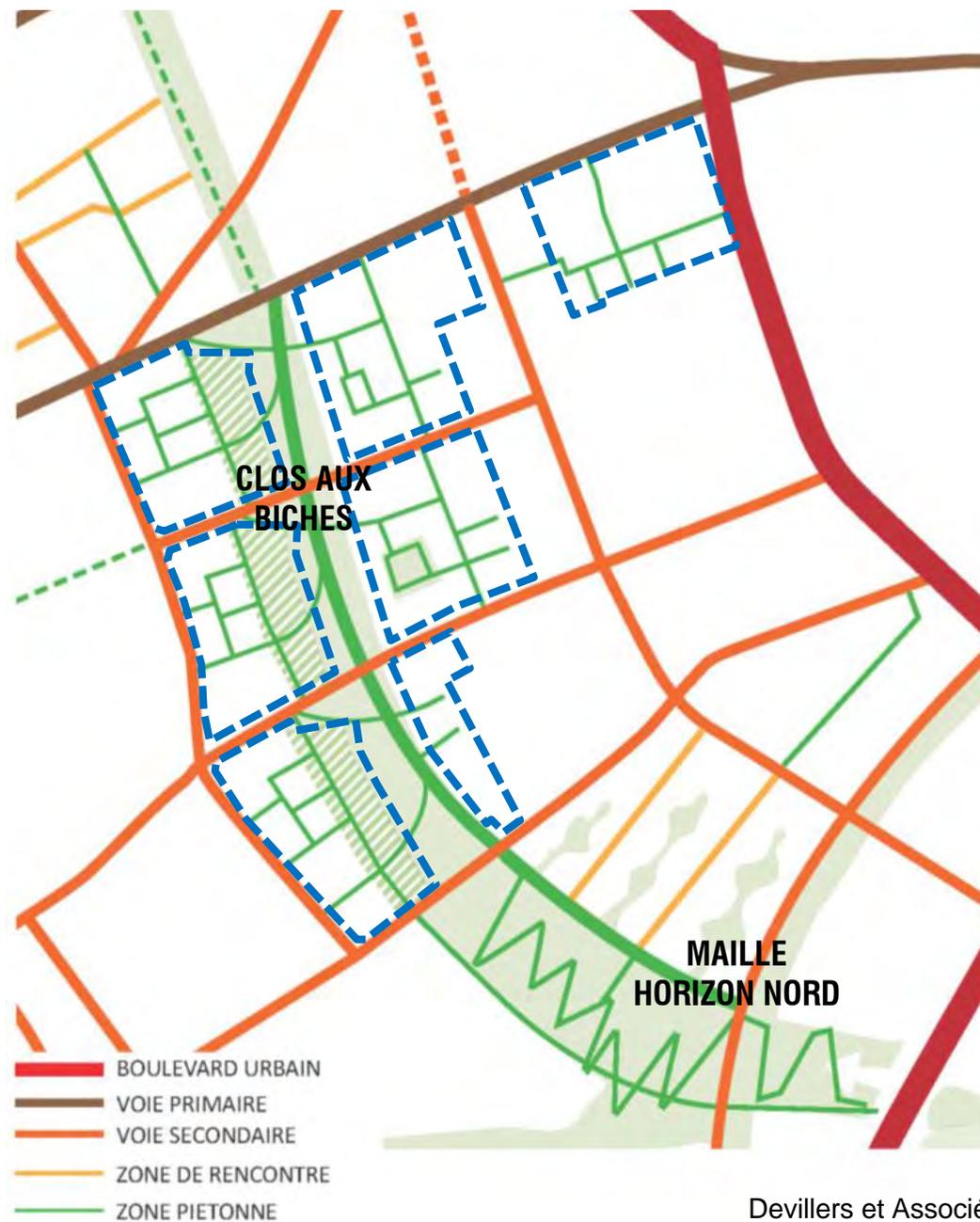


Aménagement Clos aux Biches

Premières orientations d'aménagement du Clos aux Biches

Hierarchie des espaces publics :

Le réseau viaire et les mobilités douces

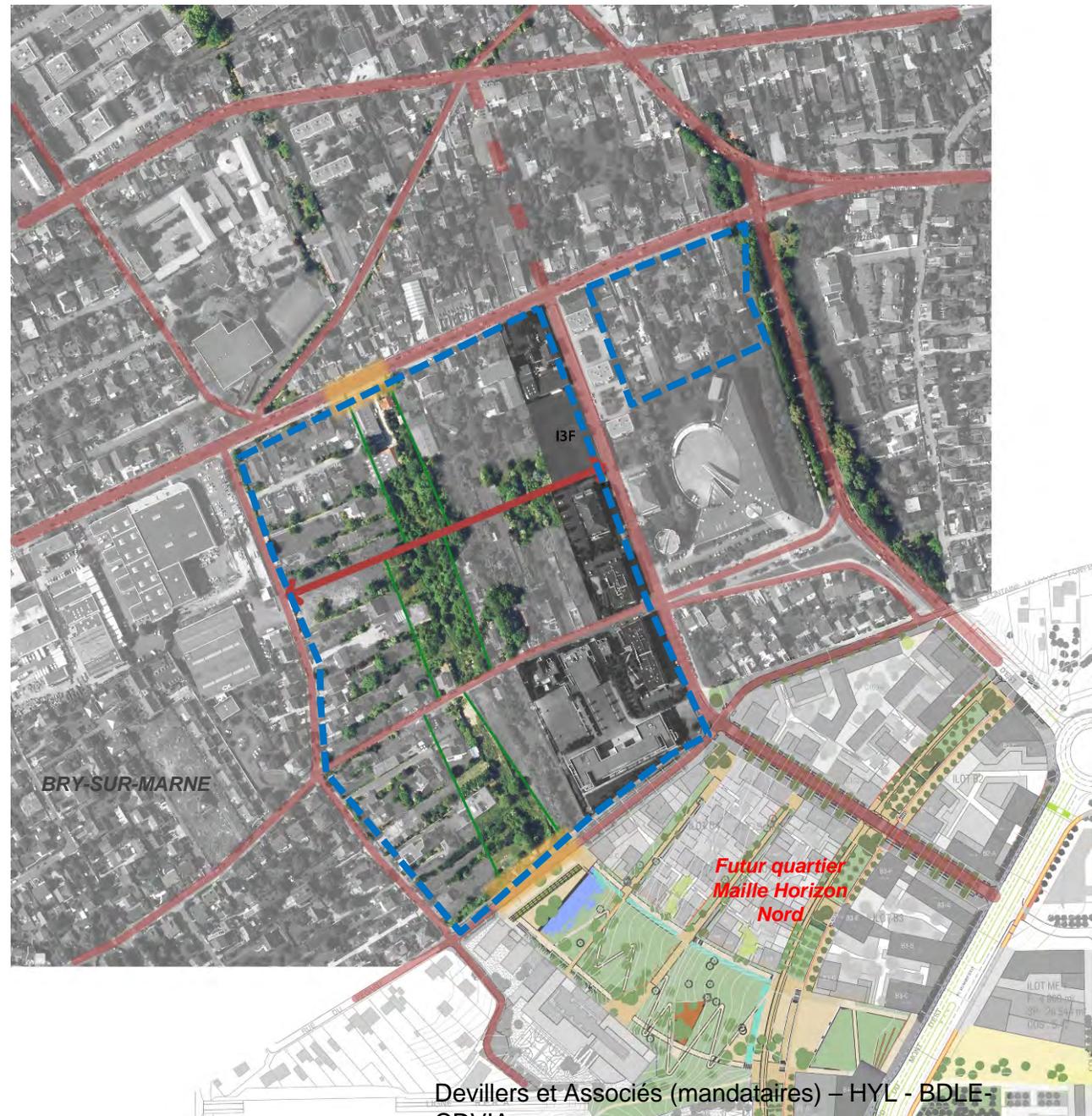


Aménagement Clos aux Biches

Premières orientations d'aménagement du Clos aux Biches

Un maillage viaire complété:

- Des axes urbains Brossolette et Montaigne confortés et sécurisés
- Des rues de desserte apaisées (Aulnettes, Bas Heurts) conduisant aux équipements
- Des ruelles, dessertes internes du quartier (Perdrigé, voie nouvelle)



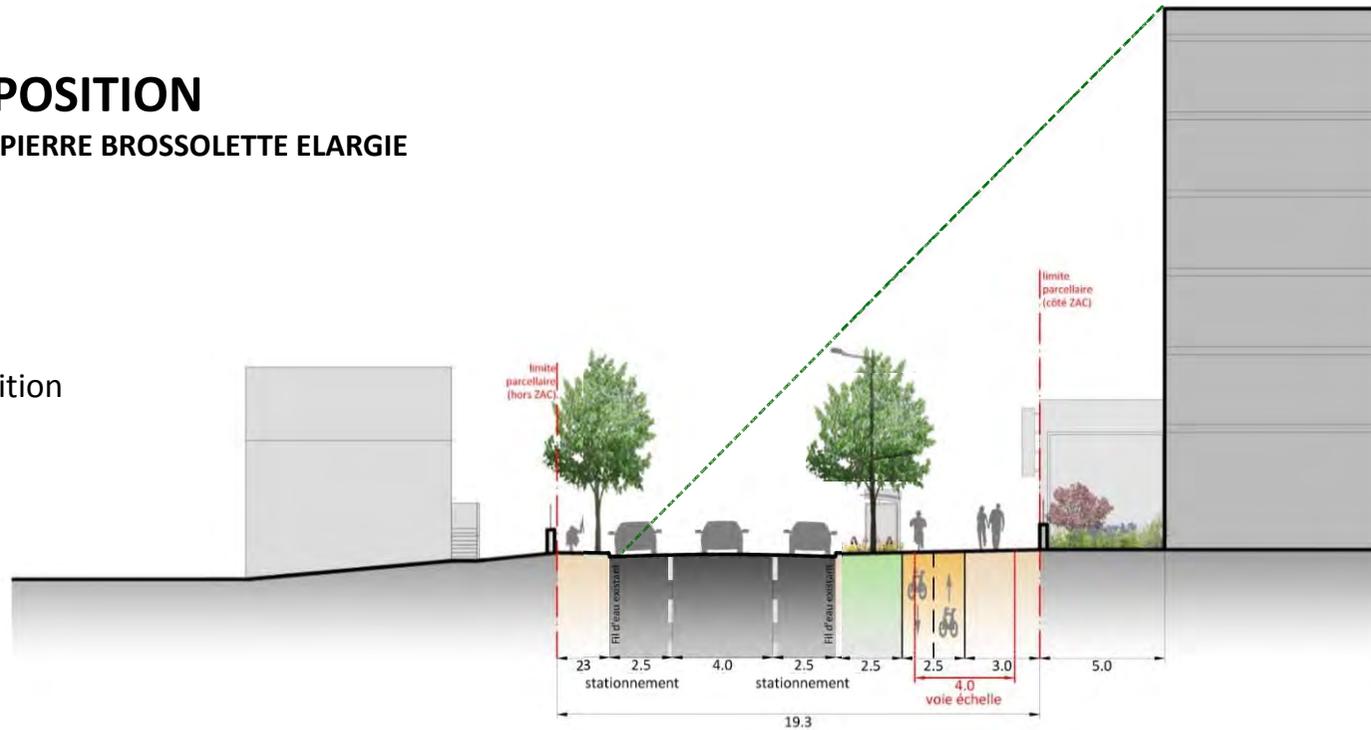
Aménagement Clos aux Biches

La rue pierre Brossolette – état projeté

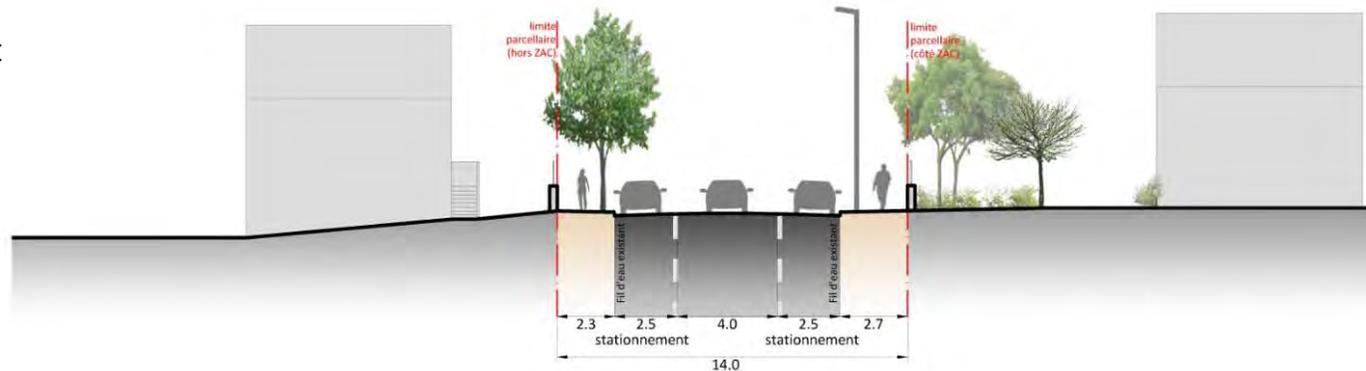
PROPOSITION

LA RUE PIERRE BROSSOLETTE ELARGIE

Proposition



Existant



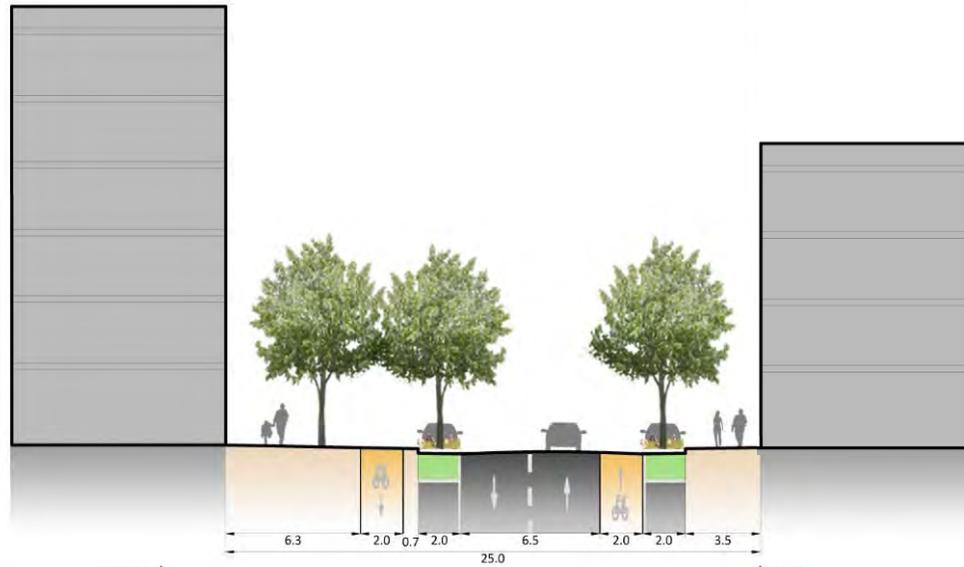
Aménagement Clos aux Biches

L'avenue Montaigne – état projeté

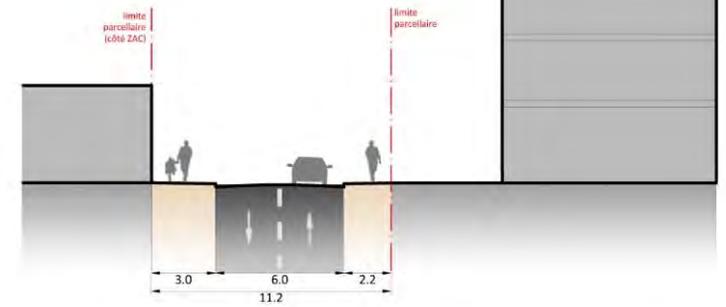
PROPOSITION

L'AVENUE MONTAIGNE (A TERME)

Proposition



Existant Nord



Existant Sud



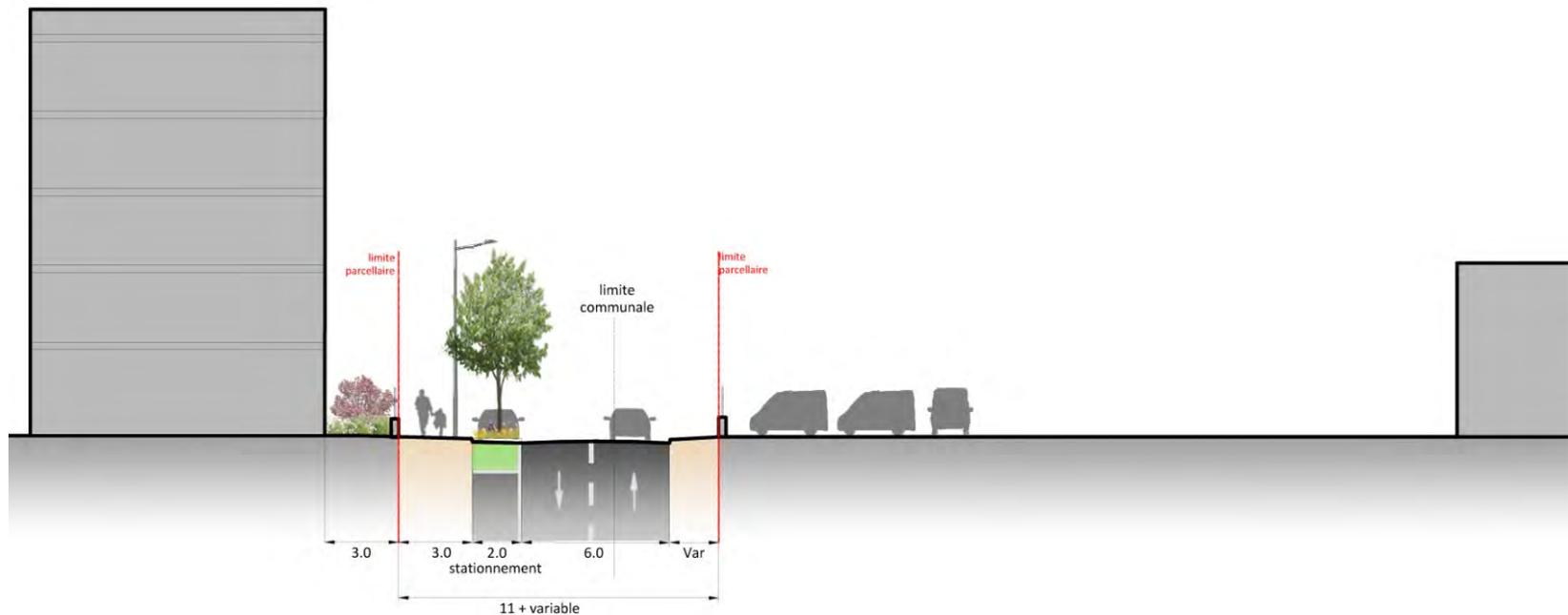
Aménagement Clos aux Biches

La rue des Aulnettes – état projeté

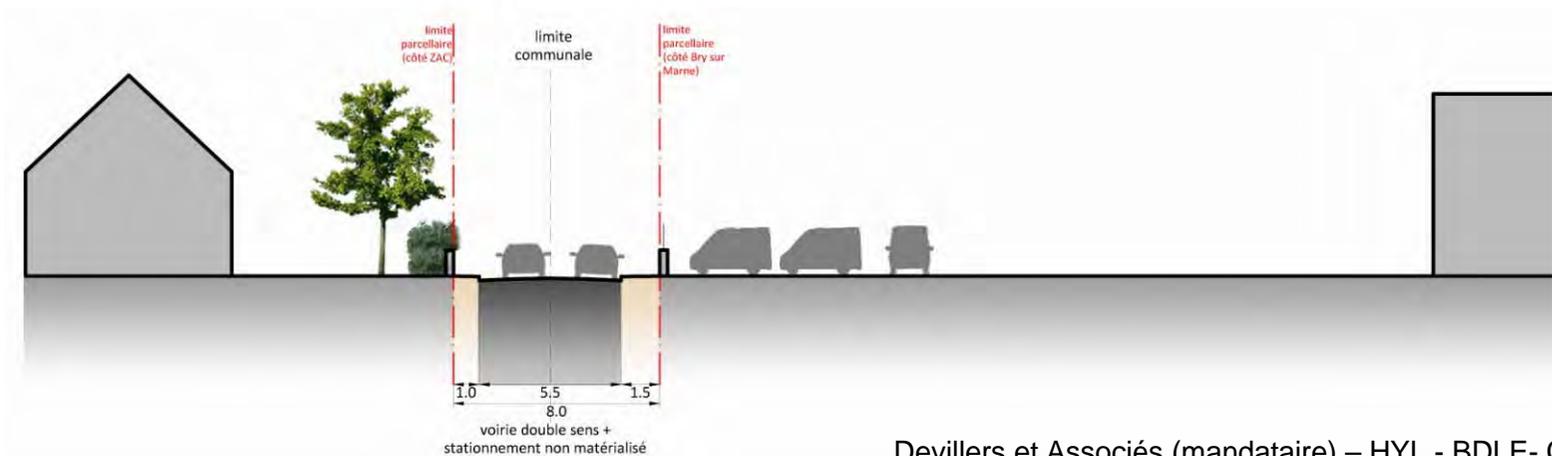
PROPOSITION

LA RUE DES AULNETTES

Proposition



Existant



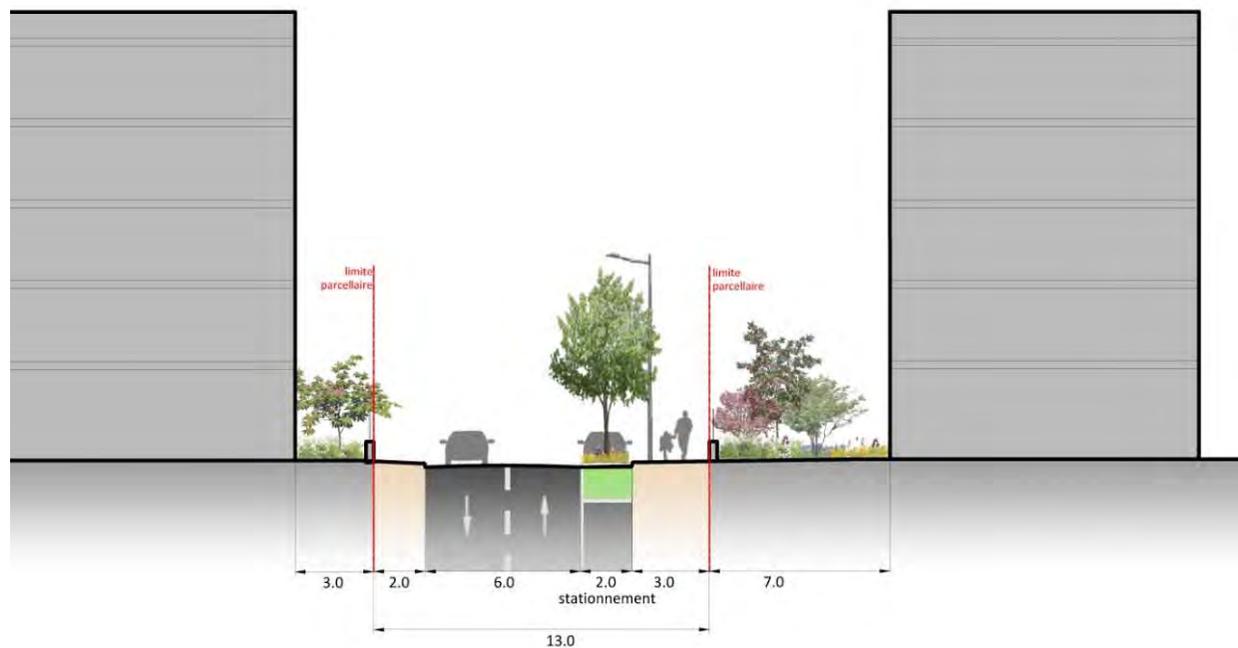
Aménagement Clos aux Biches

La rue Daniel Perdrigé & la voie nouvelle – état projeté

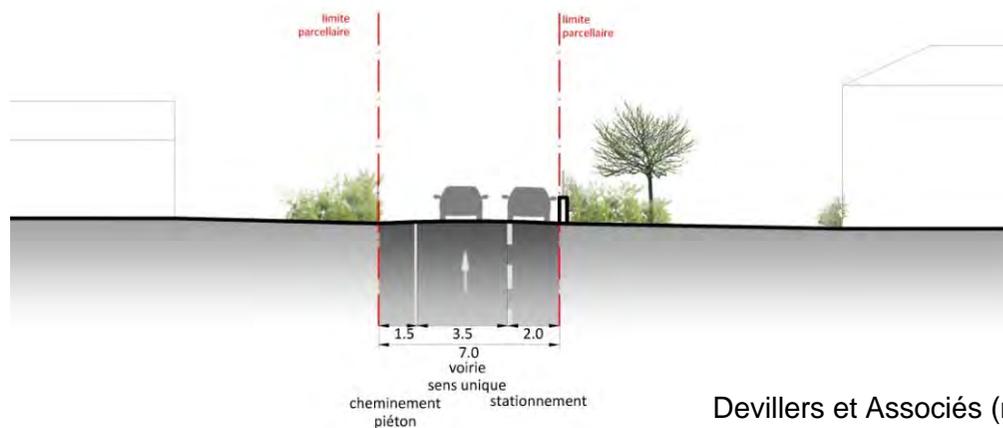
PROPOSITION

LA RUE DANIEL PERDRIGE ET LA VOIE NOUVELLE

Proposition

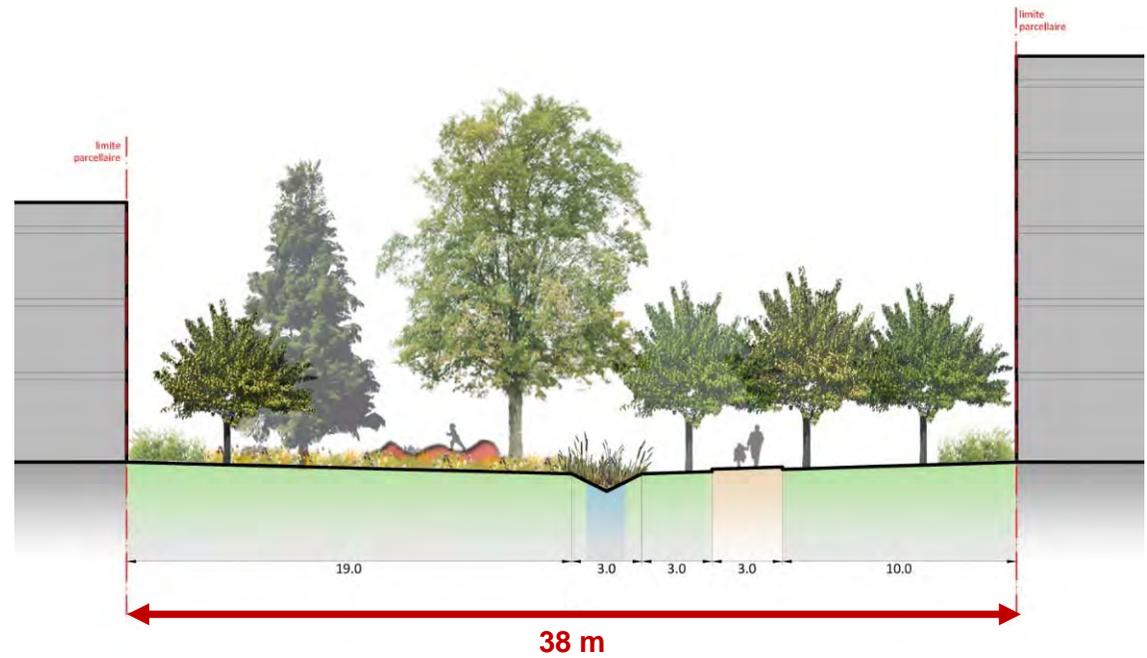


Existant



Aménagement Clos aux Biches

La Promenade des jardins : Un gabarit défini



Aménagement Clos aux Biches

La Promenade des jardins : Quels usages?



Clos festifs



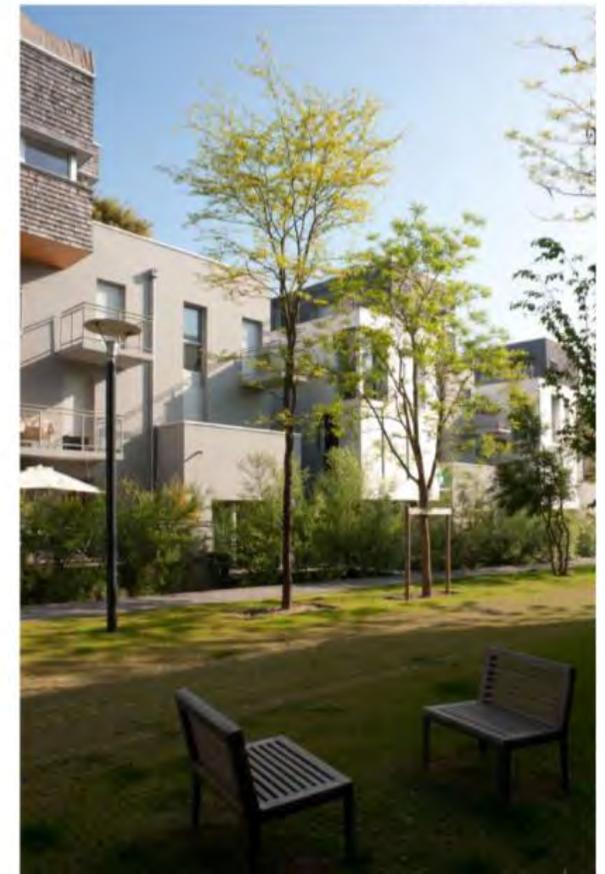
Pelouse de repos



Bosquets de jeux



Rive habitée



Aménagement Clos aux Biches

La Promenade des jardins : Quelles ambiances?



Aménagement Clos aux Biches

La Promenade des jardins : Quelle présence de l'eau?



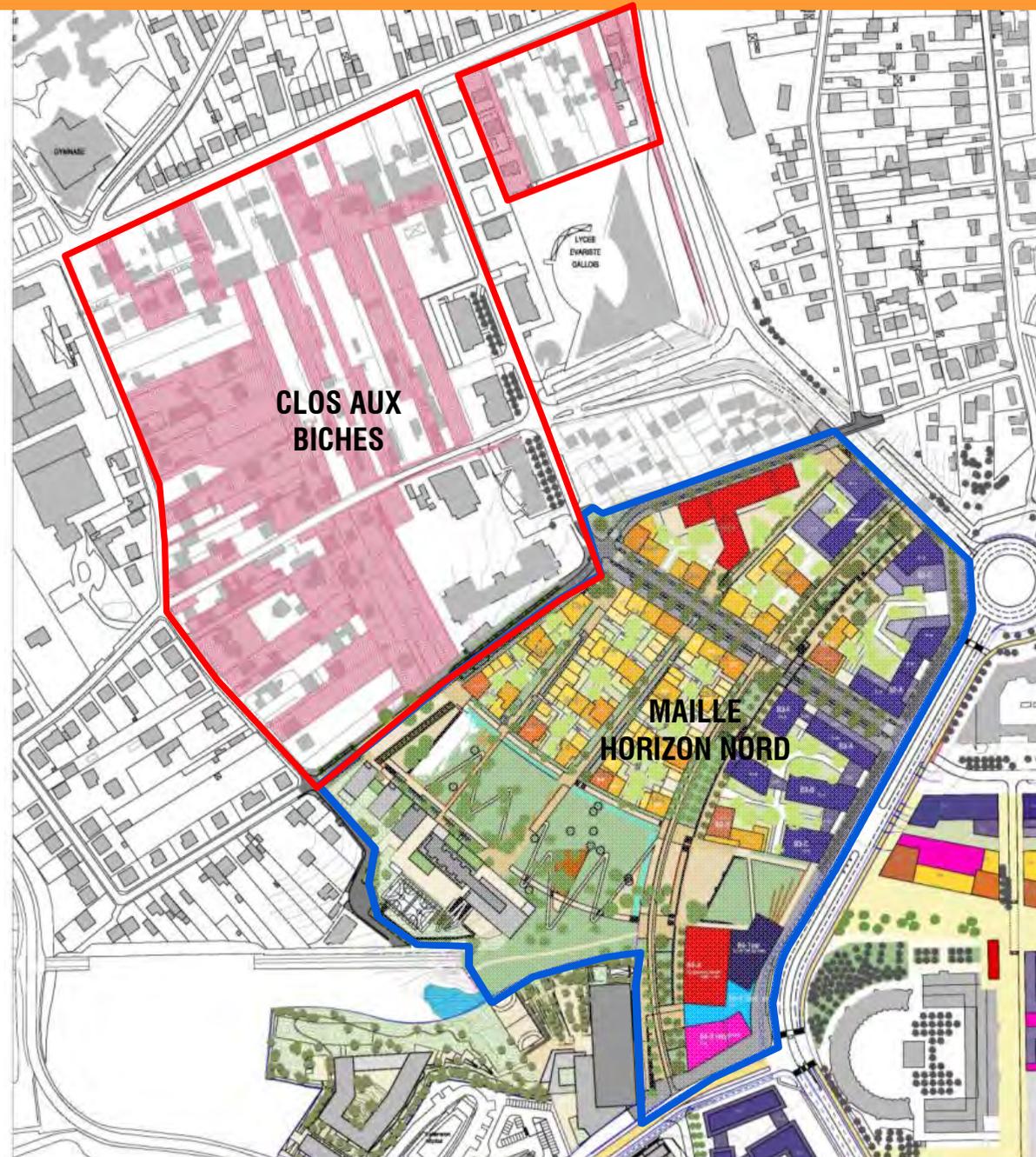
2ème atelier thématique

Logement et formes urbaines

commerces, activités et services dans le futur quartier

Aménagement Clos aux Biches

Projets: en cours/Maille Horizon Nord et en étude/Clos aux Biches

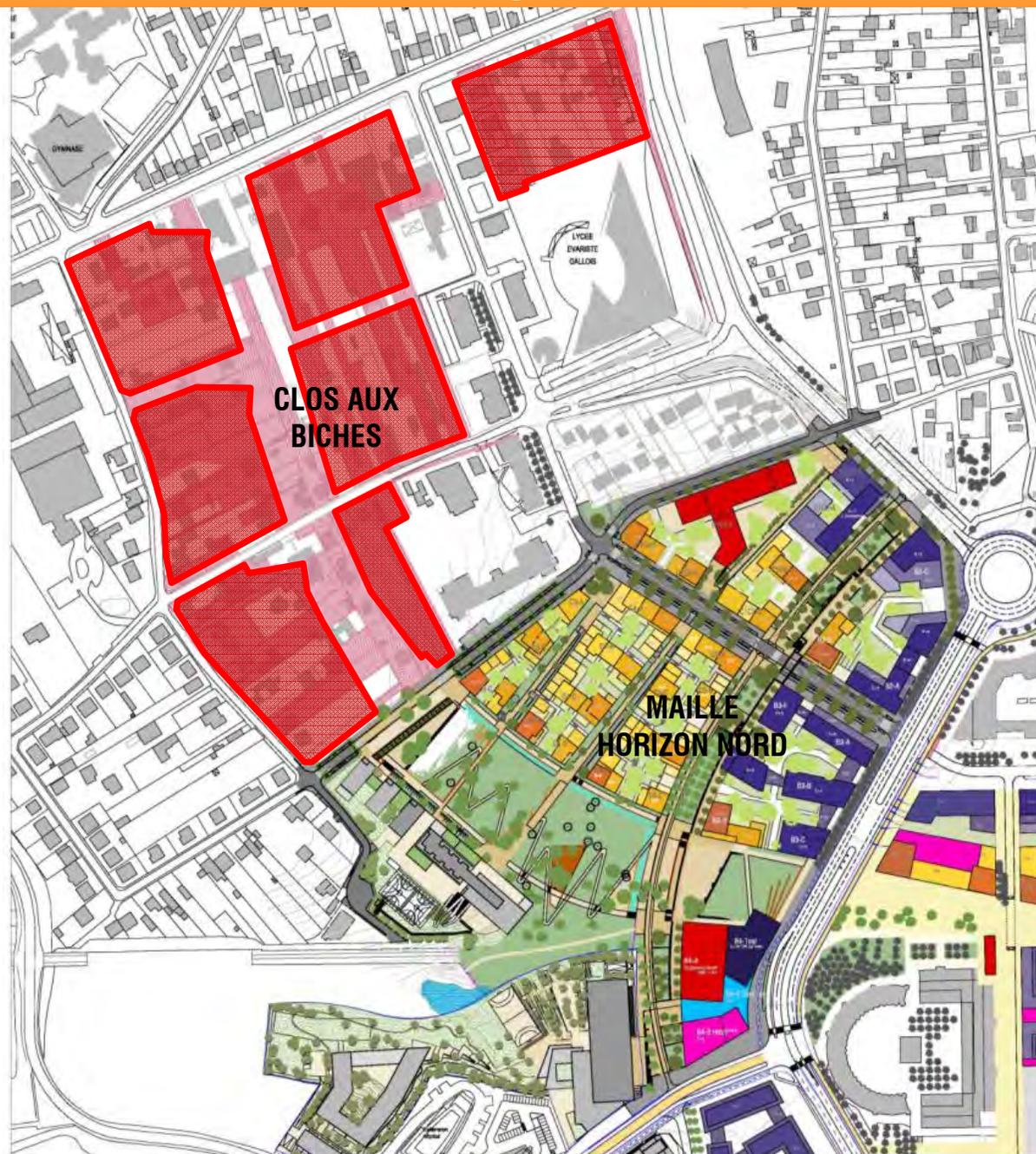


Aménagement Clos aux Biches

Premières orientations d'aménagement du Clos aux Biches

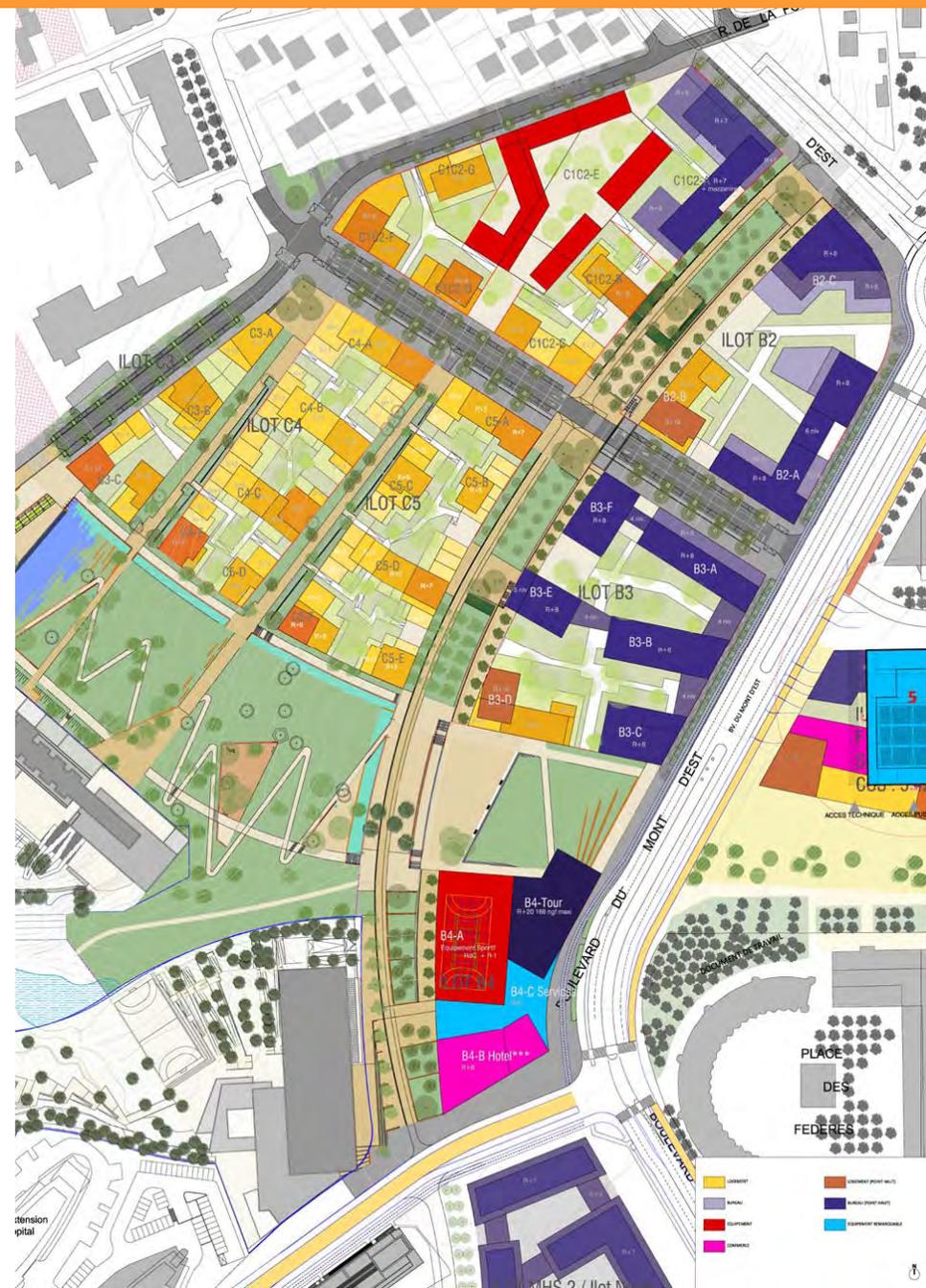
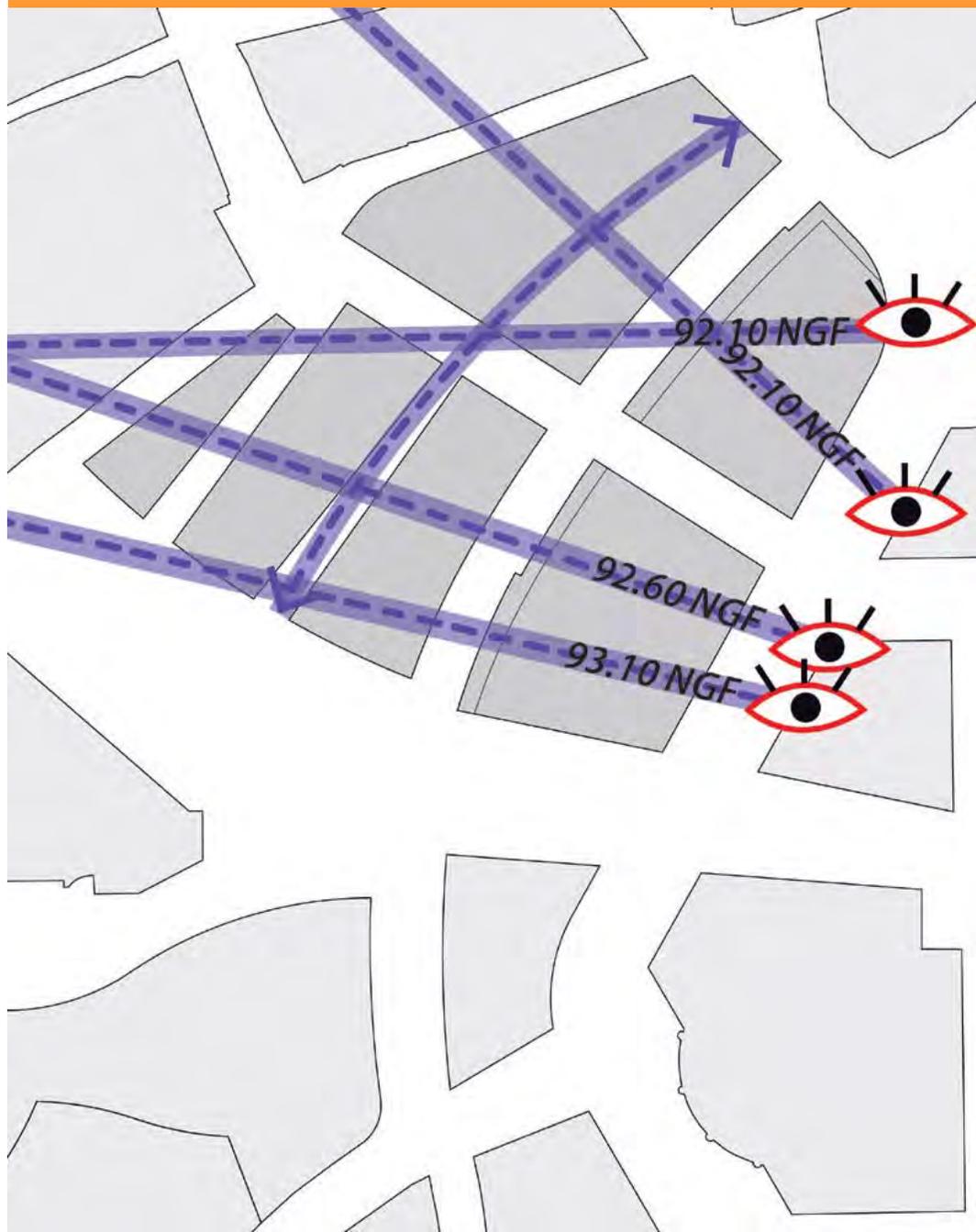
Points clés:

- Un découpage en 7 îlots
- Un maillage des espaces publics renforcé
- Un lien fort avec Maille Horizon Nord



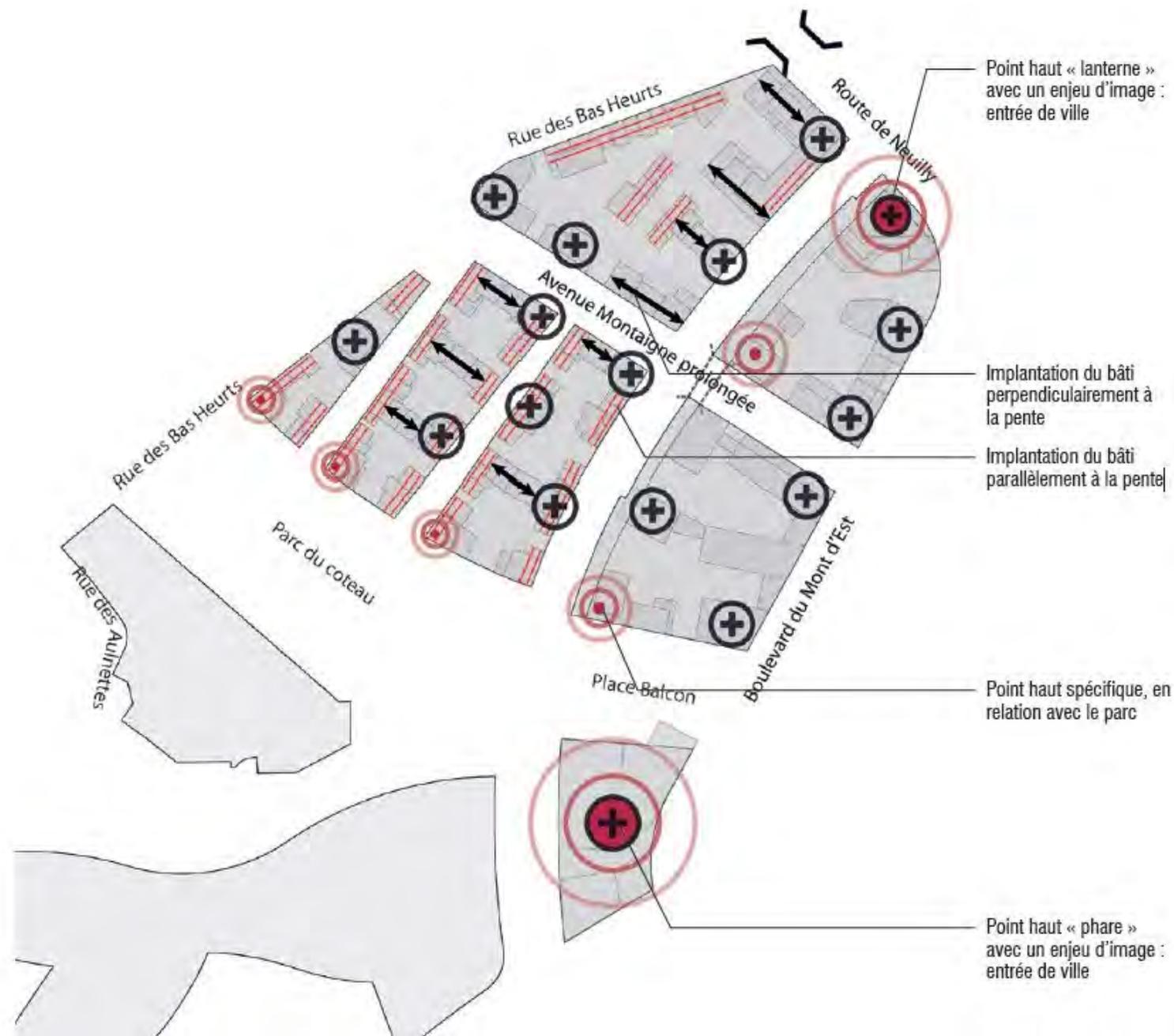
Aménagement Clos aux Biches

Orientation : S'inscrire dans la continuité de Maille Horizon Nord



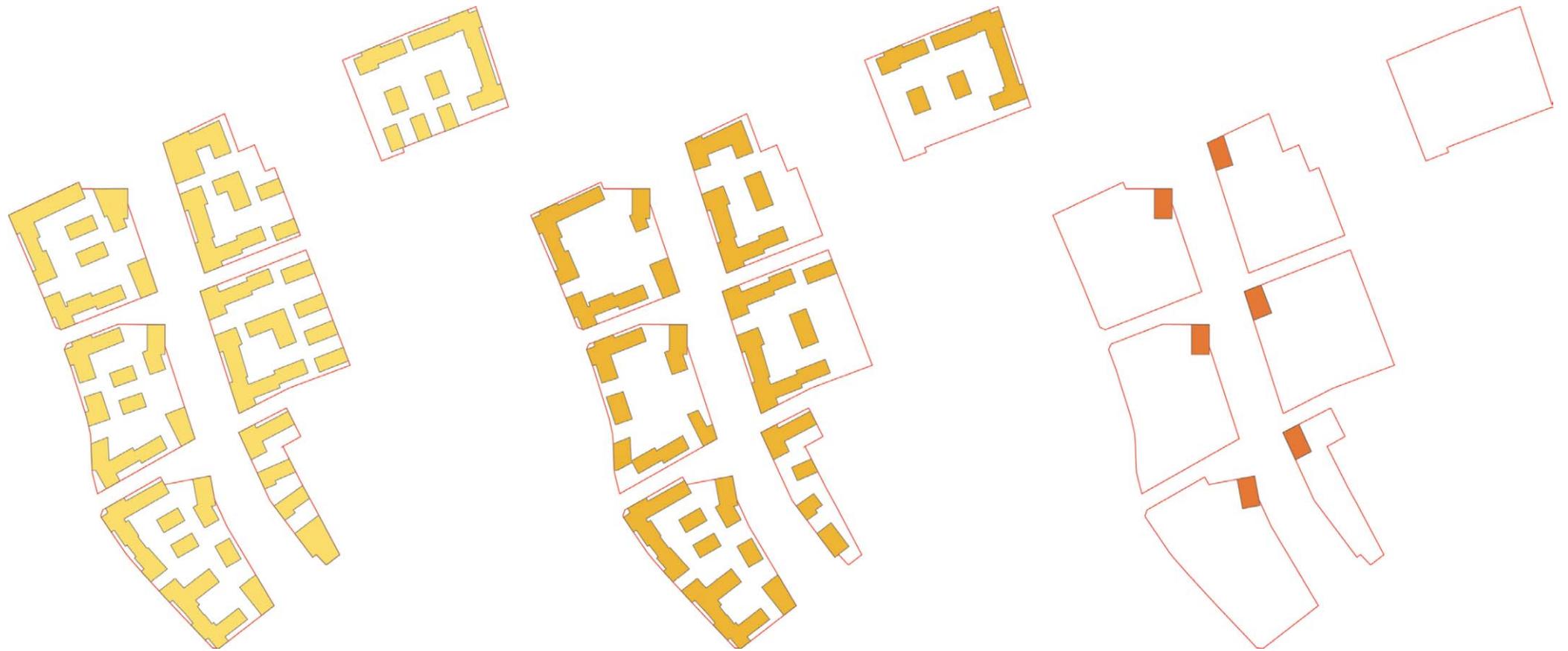
Aménagement Clos aux Biches

Orientation : S'inscrire dans la continuité de Maille Horizon Nord



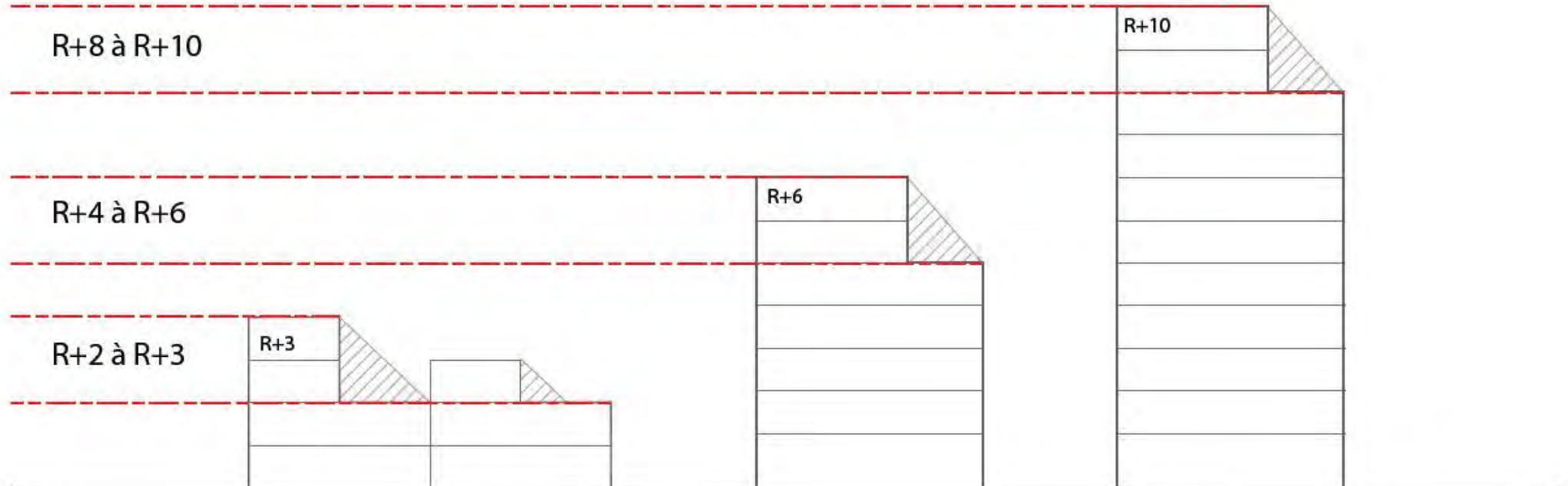
Aménagement Clos aux Biches

Des strates de logements de différentes hauteurs



Aménagement Clos aux Biches

Des strates de logements de différentes hauteurs



Aménagement Clos aux Biches

Mixité typomorphologique à l'îlot



Aménagement Clos aux Biches

Mixité typomorphologique à l'îlot



Aménagement Clos aux Biches

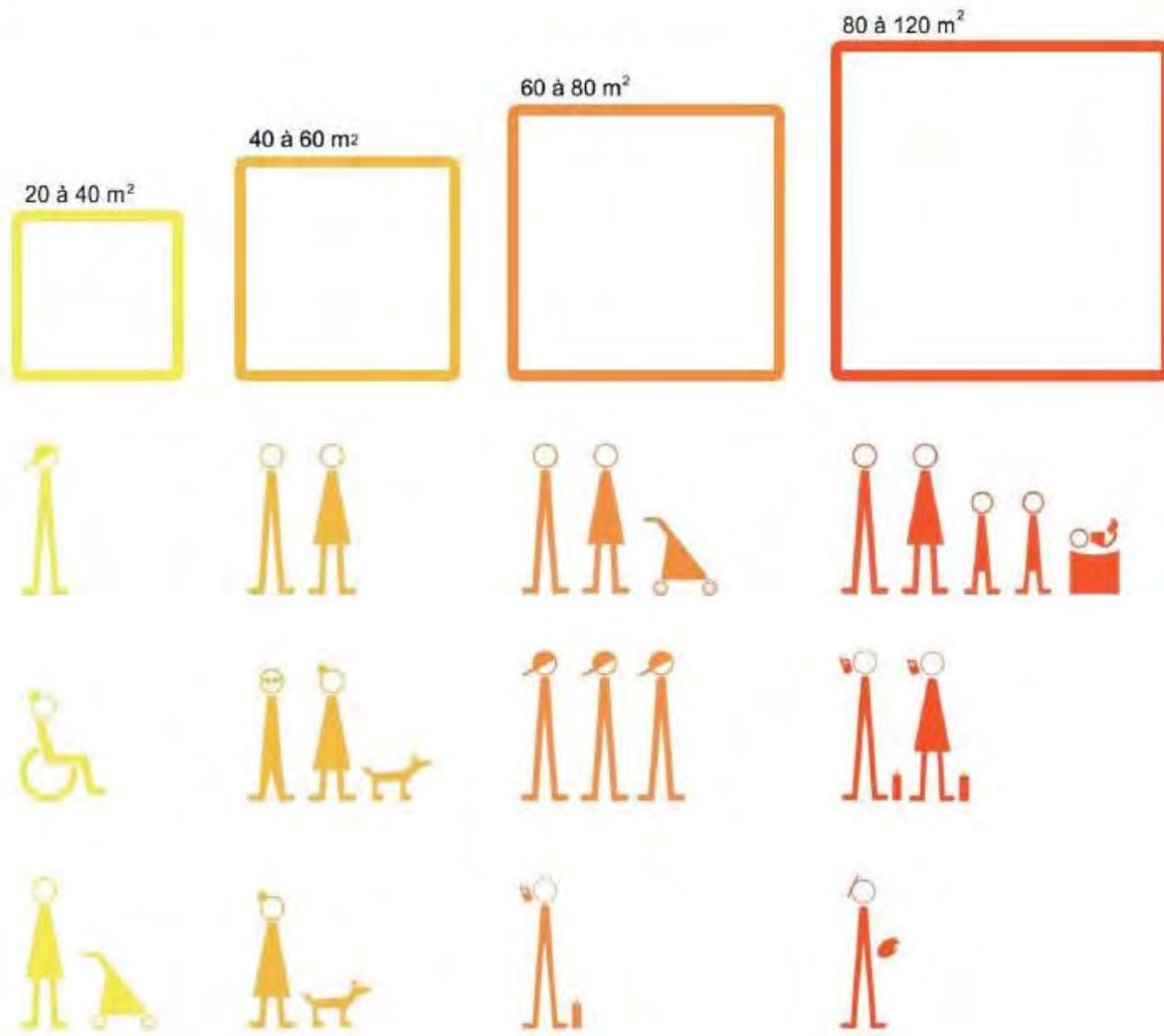
Mixité typomorphologique à l'îlot



Aménagement Clos aux Biches

Des typologies travaillées à partir de l'intérieur des logements

DES GRANDS ET DES PETITS
LOGEMENTS A L'INTERIEUR DES
IMMEUBLES



Aménagement Clos aux Biches

déroulement de la concertation

le logement, les formes urbaines / les commerces, activités et services dans le futur quartier

Localisation des commerces:

- *Façade Brossolette
- *Placette d'articulation entre les « écailles » de la promenade des jardins
- *Articulation avec Maille Horizon Nord

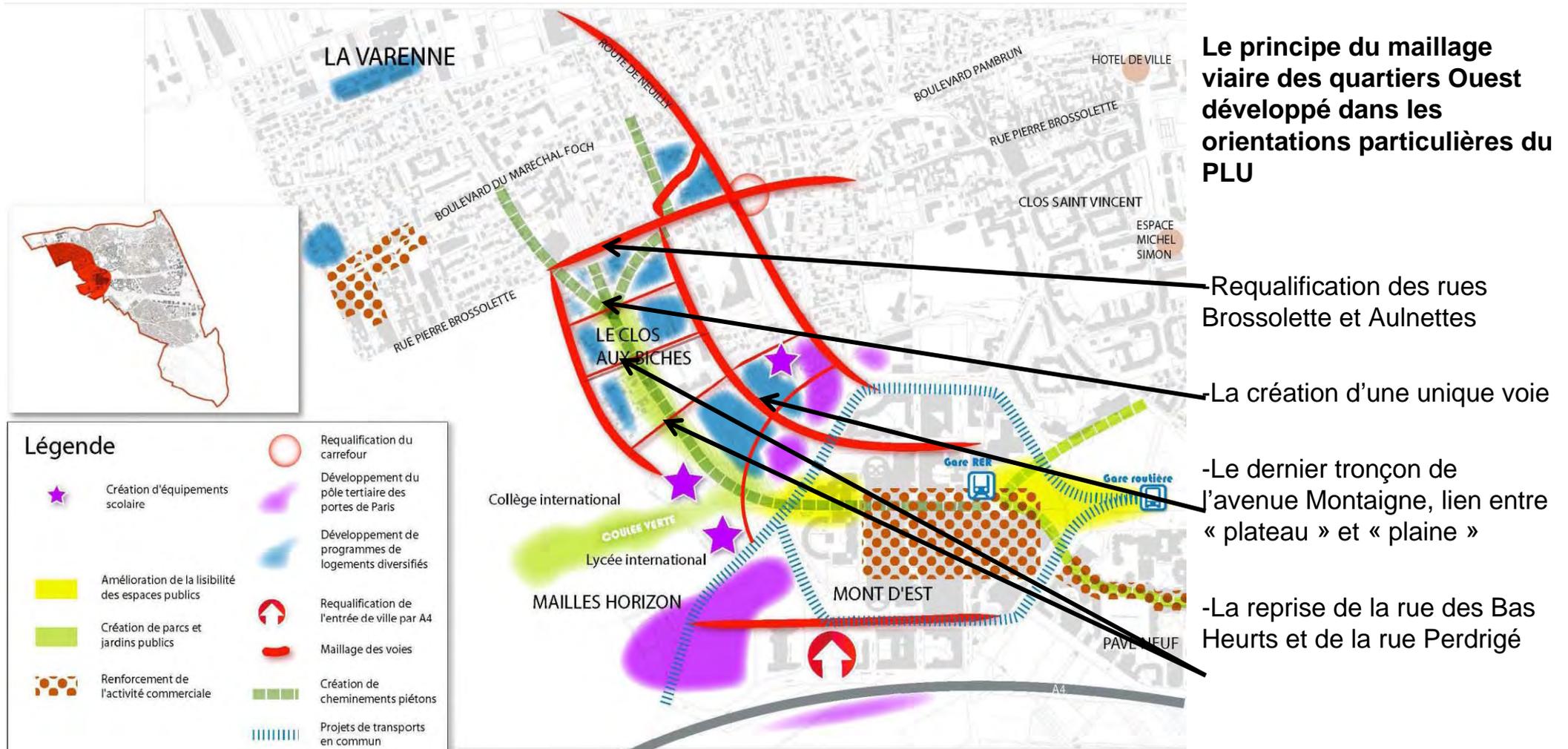


3ème atelier thématique

**Circulation, déplacements doux,
et stationnement**

Aménagement Clos aux Biches

Les orientations particulières d'aménagement du PLU



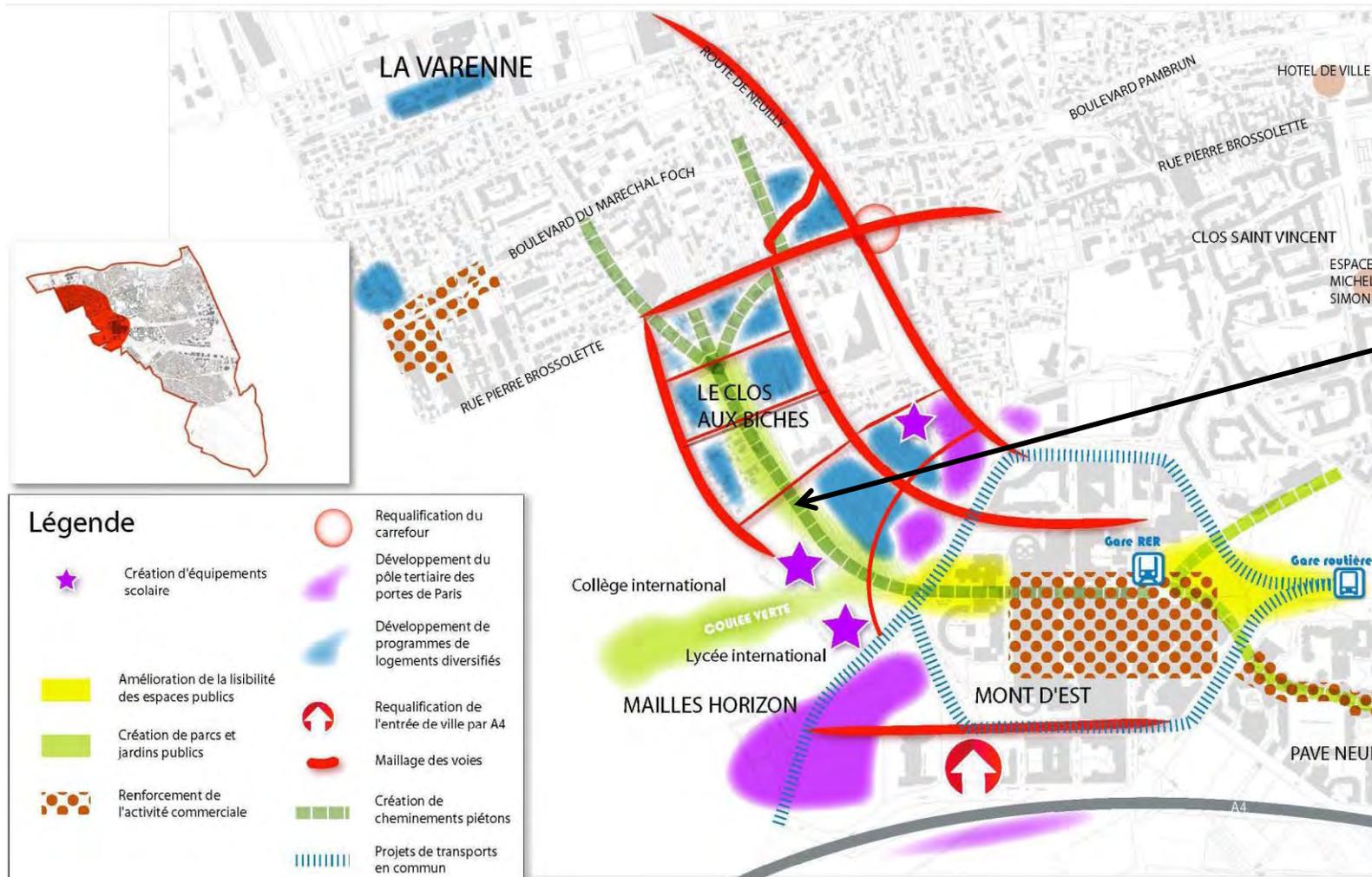
Extraits du PLU portant sur les orientations particulières d'aménagement des quartiers Ouest :

Développer un projet d'éco quartier où se croisent les problématiques sociales, fonctionnelles, économiques et environnementales.

Les secteurs du Clos aux Biches et des Mailles Horizons représentent un **territoire stratégique au regard des enjeux de renouvellement urbain, de création de logements** et de rééquilibrage de l'implantation de bureaux en Ile-de-France, vis-à-vis de l'Ouest parisien.

Aménagement Clos aux Biches

Les orientations particulières d'aménagement du PLU



Le principe du maillage viaire des quartiers Ouest développé dans les orientations particulières du PLU

La création de cheminements doux de la Varenne à Mont d'Est (gare RER et gare routière mais aussi au futur arrêt du TVM-Est)

Extraits du PLU portant sur les orientations particulières d'aménagement des quartiers Ouest :

Développer un projet d'éco quartier où se croisent les problématiques sociales, fonctionnelles, économiques et environnementales.

Les secteurs du Clos aux Biches et des Mailles Horizons représentent un **territoire stratégique au regard des enjeux de renouvellement urbain, de création de logements** et de rééquilibrage de l'implantation de bureaux en Ile-de-France, vis-à-vis de l'Ouest parisien.

Aménagement Clos aux Biches

Les premiers éléments concrétisant ces orientations



Les terrassements de la future avenue Montaigne dont plus de 55% de l'emprise de la rue sera dédié aux piétons, cycles et plantations



Le parc du coteau et ses divers cheminements dont la « serpentine » permet, grâce à une faible pente, aux personnes à mobilité réduite d'accéder tous les espaces

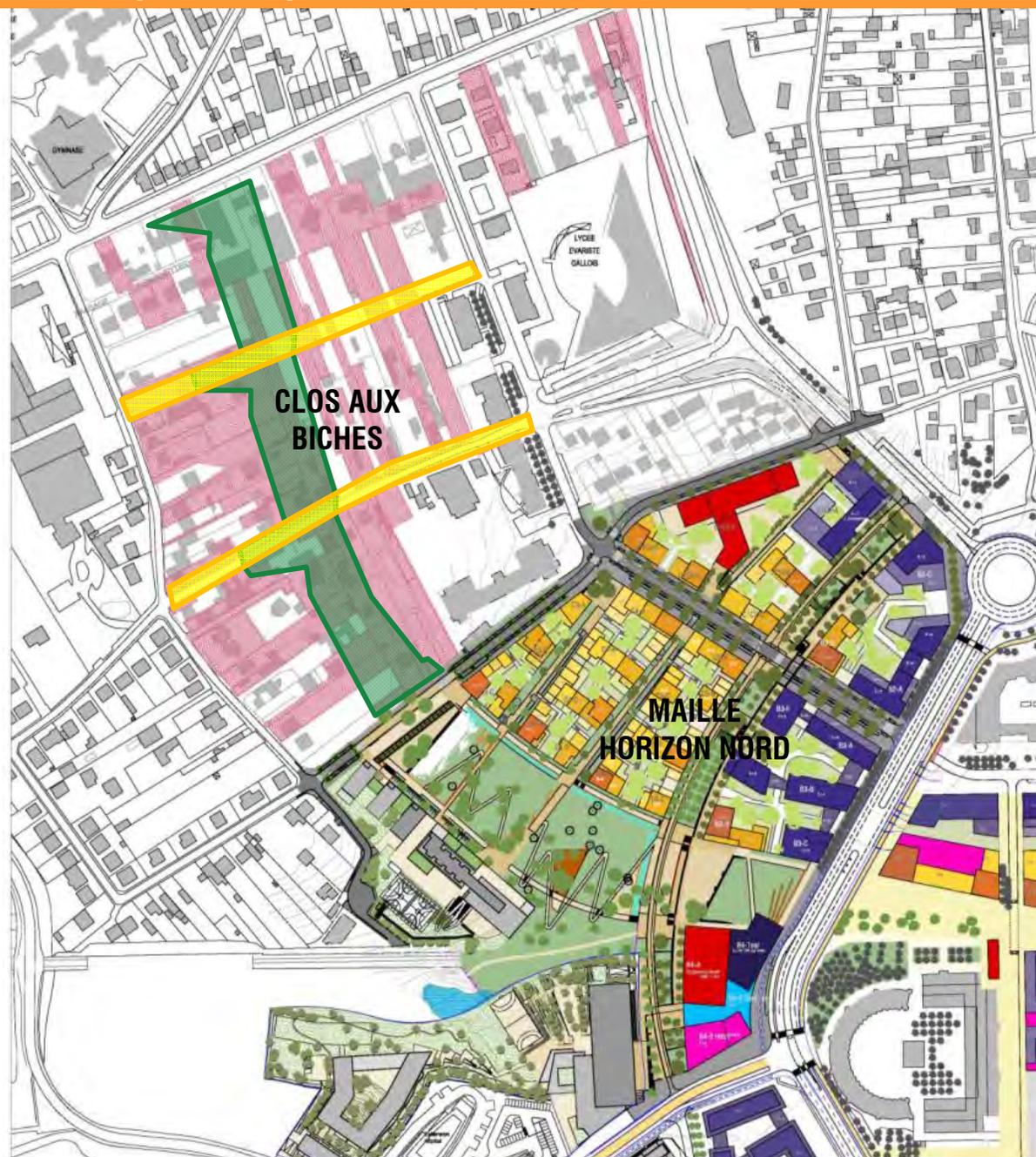
Aménagement Clos aux Biches

Une structure d'espace public interne en arrêtê

Points clés:

-Une « colonne vertébrale verte » support des déplacements doux

-Des espaces publics apaisés

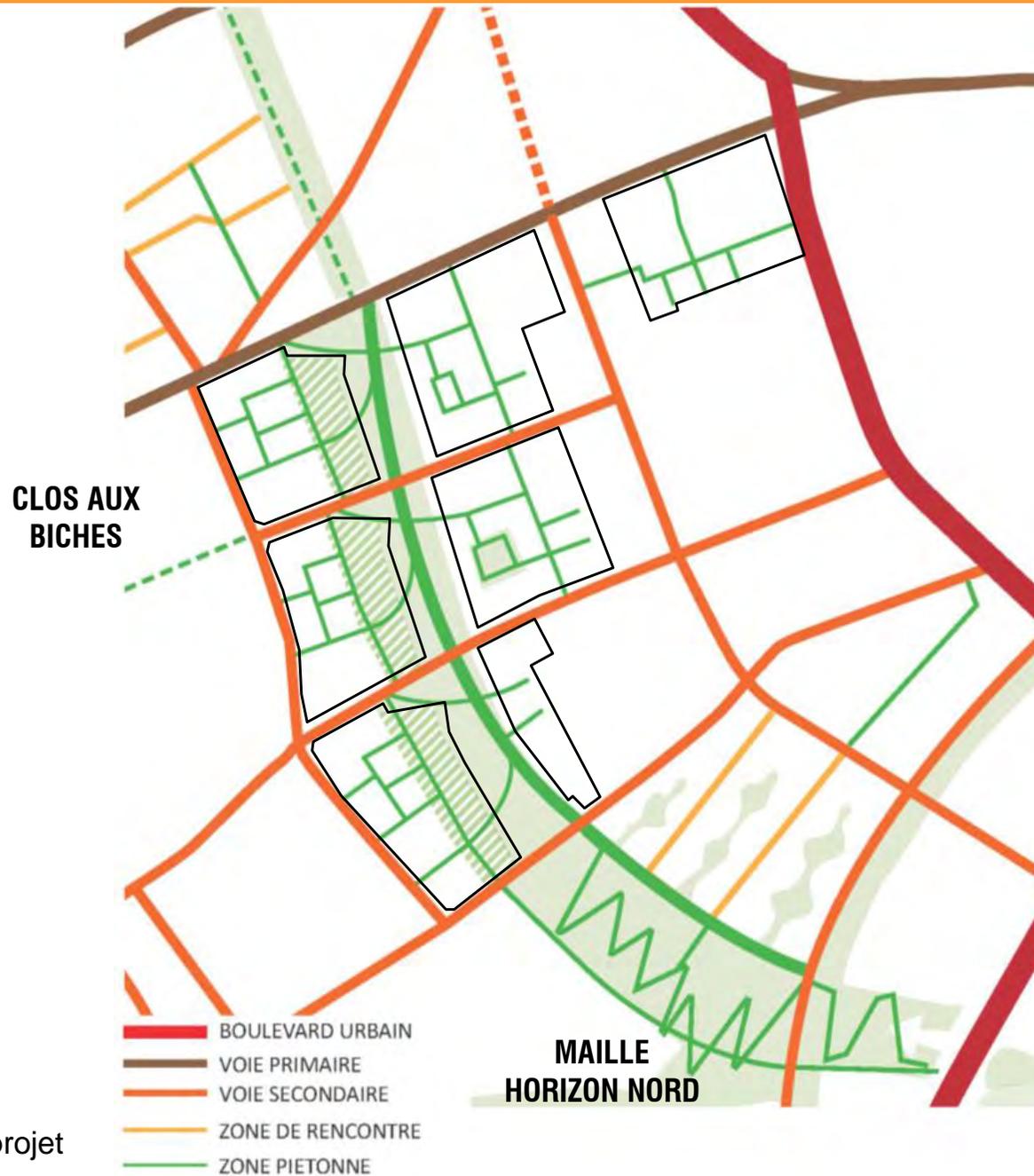


Aménagement Clos aux Biches

Une structure viaire hiérarchisée

Une maille fine du réseau piéton 20 x 20

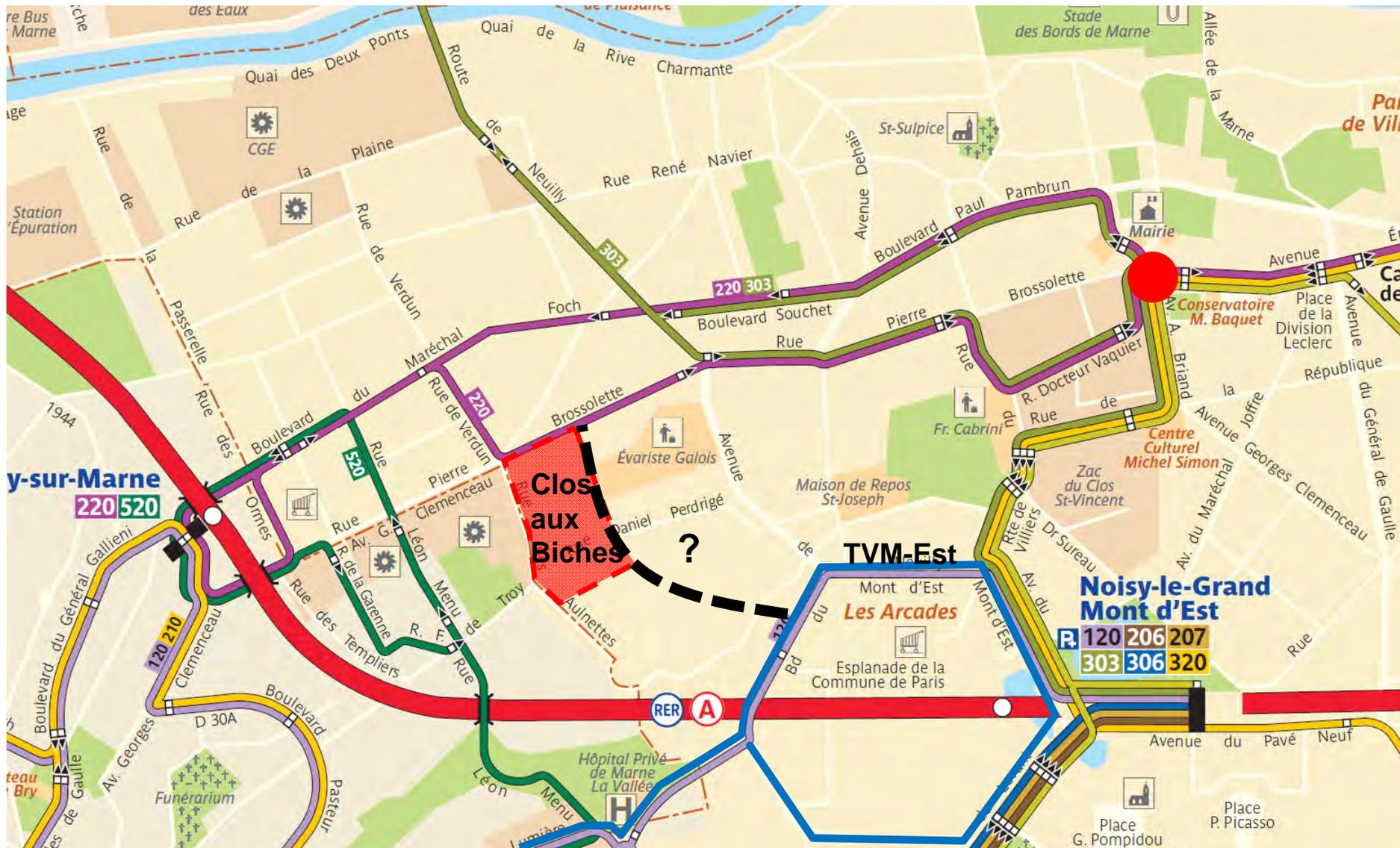
Une desserte de quartier 100 x 200



Aménagement Clos aux Biches

Transport en commun

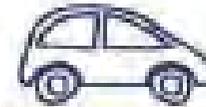
Quelle desserte TC pour le futur quartier ?



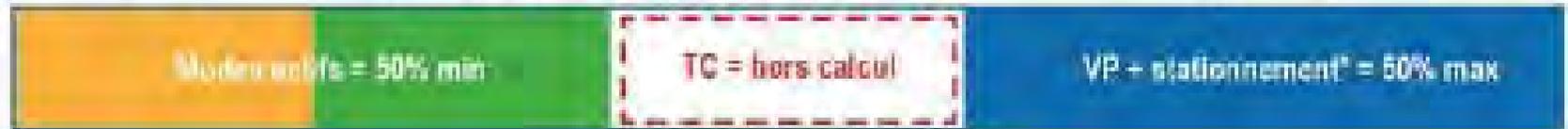
Aménagement Clos aux Biches

Propositions pour les espaces publics

Qu'est ce que le partage modal ?



Voies structurantes



Voies apaisées (zone 30)



Voies apaisées (zone de rencontre)



Stationnement végétalisé :



Stationnement non-végétalisé :



**Rencontre avec les riverains
et point sur le foncier**

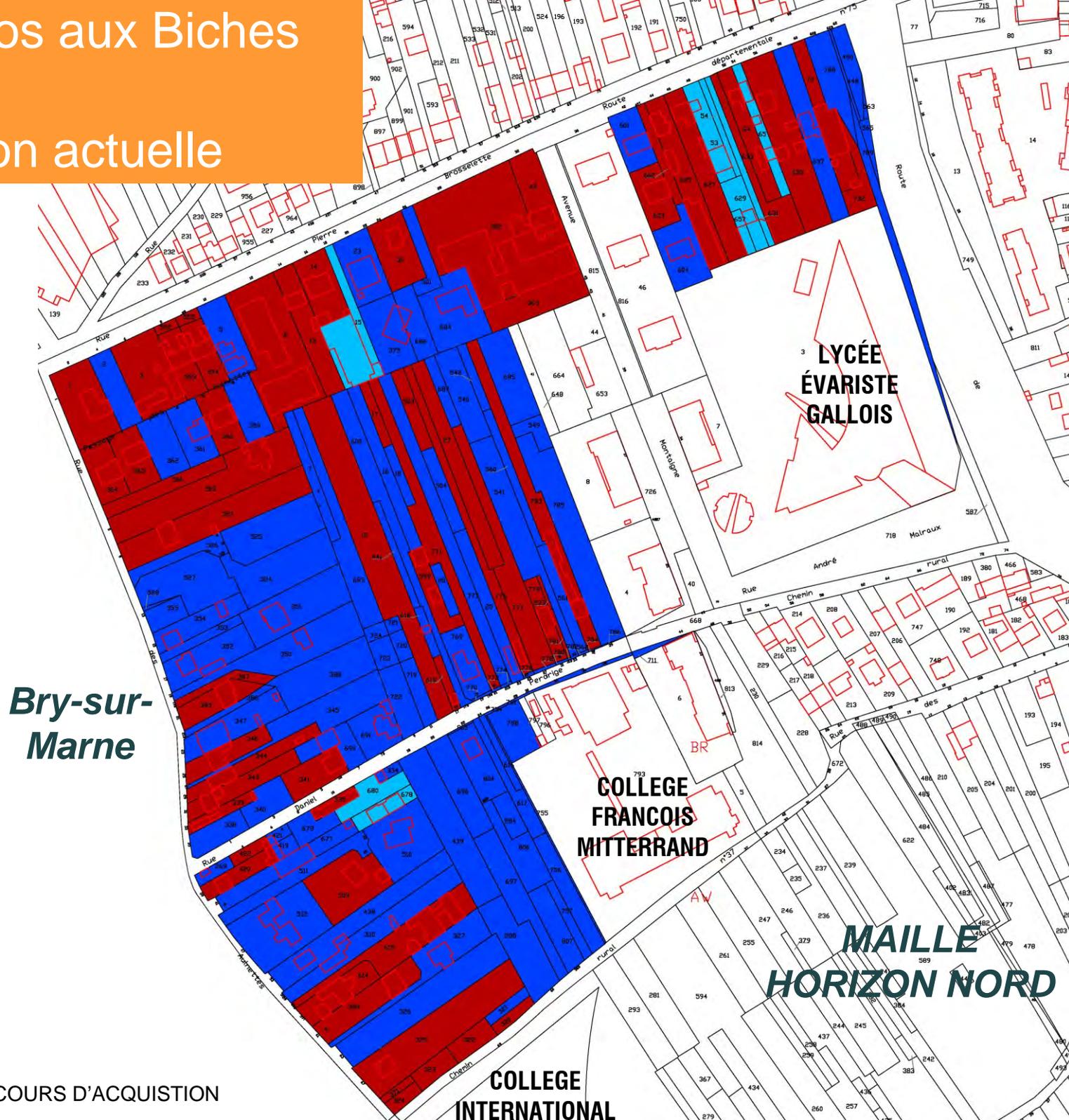
Aménagement Clos aux Biches

Le cadastre et la photo aérienne



Aménagement Clos aux Biches

Le foncier, situation actuelle



PARCELLE NON ACQUISE



PARCELLE ACQUISE / EN COURS D'ACQUISITION

Aménagement Clos aux Biches

Ilots et photo aérienne



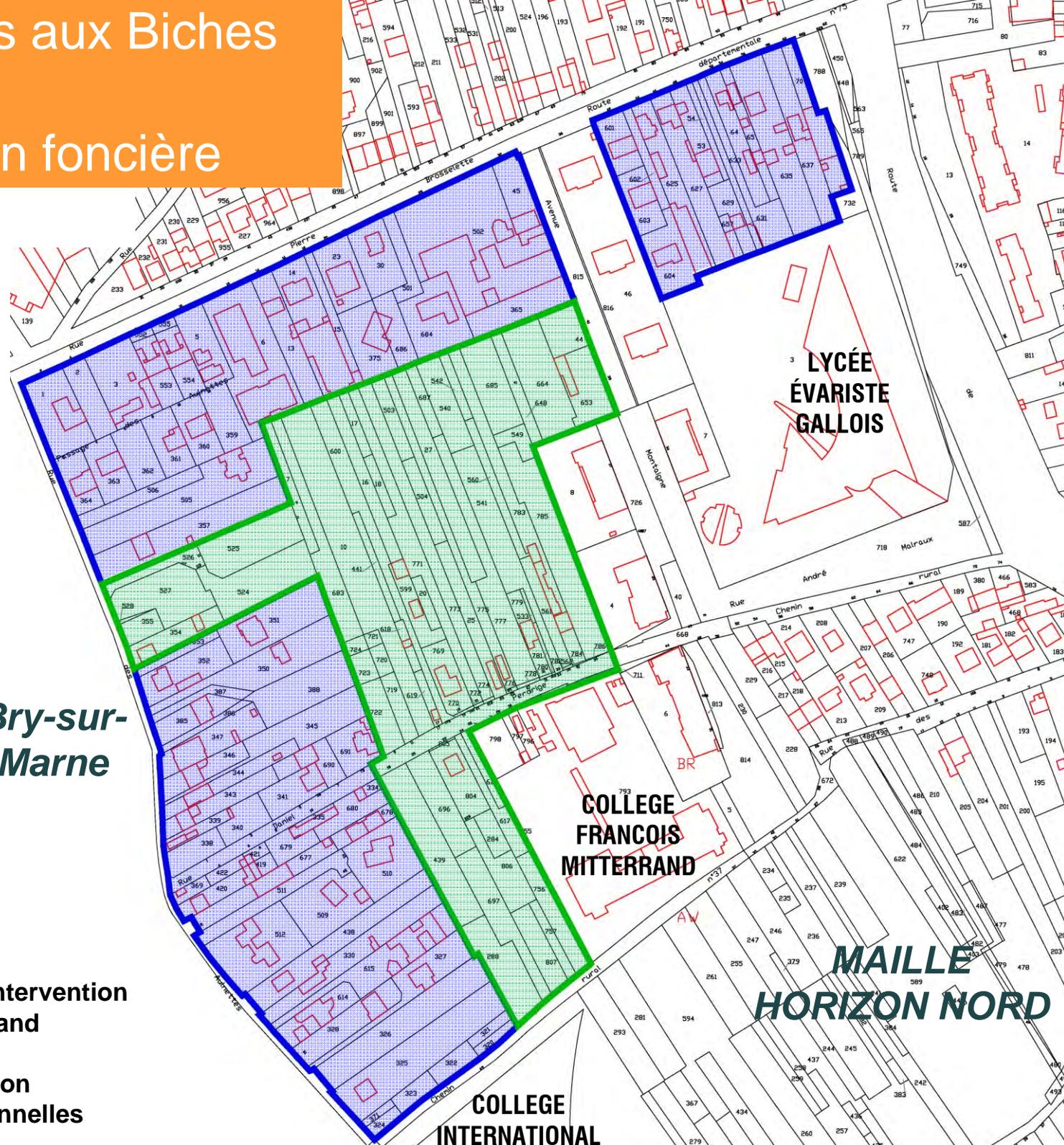
LIMITE ILOT



PARCELLE NON ACQUISE

Aménagement Clos aux Biches

Zones d'intervention foncière



Bry-sur-Marne

-  VILLE
-  EPFIF

L'EPFIF a signé une Convention d'intervention foncière avec la Ville de Noisy-le-Grand

Objectifs de la convention : réalisation d'acquisitions foncière pré-opérationnelles

Aménagement Clos aux Biches

Modes d'acquisition

- **PAR VOIE AMIABLE:**

Acquisition de gré à gré à l'issue de négociations.

Le propriétaire et la Ville / EPFIF conviennent des modalités et du délai de la vente.

- **PAR VOIE DE PREEMPTION**

Le propriétaire qui souhaite vendre son bien peut déposer une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) en Mairie. Cette DIA définit les conditions de la vente envisagées par le propriétaire.

La Ville dispose d'un délai de 2 mois pour exercer son droit de préemption.

- **PAR VOIE D'EXPROPRIATION, dans le cadre d'une procédure d'utilité publique**

Les acquisitions restant nécessaires pourront justifier de l'usage de cette prérogative par la collectivité. Les accords amiables demeureront possibles à tout moment de la procédure, qui à défaut, se conclura par une ordonnance du juge de l'expropriation valant transfert de propriété et jugement fixant le montant des indemnités dues aux propriétaires.

Toute acquisition d'un bien par la collectivité doit être précédée d'une estimation par le service des Domaines de France.

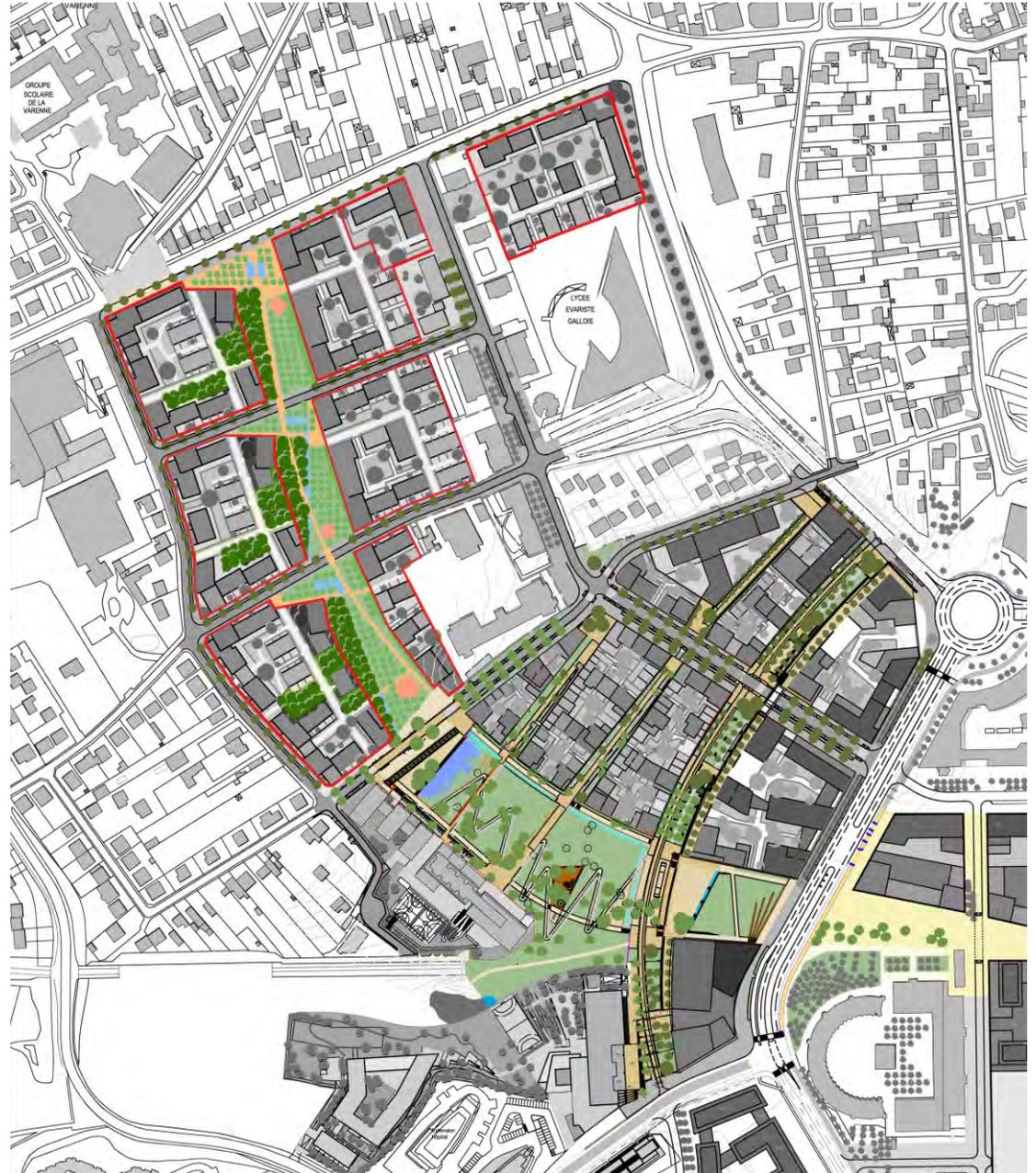
**Proposition illustrative
sur la base du programme initial**

Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

Offrir une cohérence globale dans l'aménagement des quartiers Ouest en concrétisant les principes du Grand Projet Ouest :

- Continuité des espaces publics**
- Maillage du réseau viaire**
- Cohérence dans les volumétries bâties**



**Orientations suite
à la concertation**

Remarques, axes à développer, orientation de travail, point à développer :

La circulation, les déplacements doux et le stationnement :

- **Faire en sorte que l'avenue de Montaigne ne devienne pas un itinéraire de SHUNT**
- **Favoriser l'amélioration du trafic autour du projet d'aménagement du secteur clos aux biches , en particulier sur la route de Neuilly**

Remarques, axes à développer, orientation de travail, point à développer :

La circulation, les déplacements doux et le stationnement :

- **Conserver un espace de parking public sur le secteur , notamment pour les usagers du gymnase de la Varenne. Le projet de réaménagement du carrefour croix aux biches / Verdun / aulnettes, empiétant sur le parking existant.**
- **Installer des feux « intelligents » au carrefour Brossolette/Neuilly**
- **Prévoir l'installation d'un réseau de bornes électriques dans les parkings de bureaux et autres places publiques pour les voitures électriques**

Remarques, axes à développer, orientation de travail, point à développer :

La circulation, les déplacements doux et le stationnement :

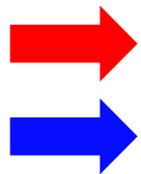
- **Prévoir des espaces de stockage fonctionnels pour les vélos**
- **Prévoir une meilleure gestion des carrefours rue Perdrigé (carrefour à feux) + réaménagement des trottoirs (plus large)**
- **Prévoir une meilleure desserte du quartier en transport en commun.**

Aménagement Clos aux Biches

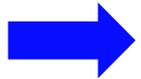
Proposition illustrative

Prise en compte des déplacements à différentes échelles

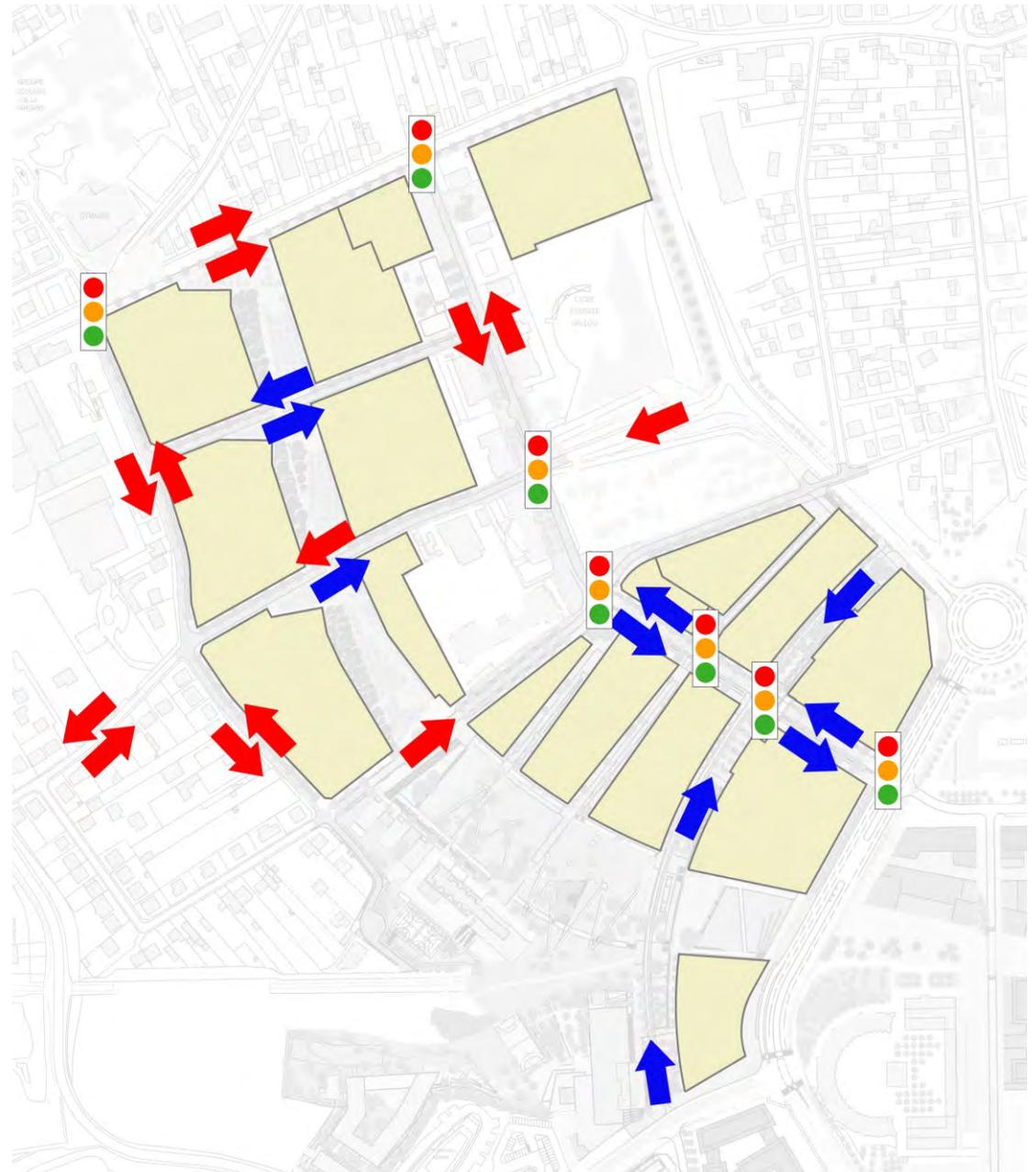
- Création d'une zone 30 sur Maille Horizon Nord
- Installation de feux sur le nouveau tronçon de l'avenue Montaigne en complément des feux existants
- Mise en place d'un plan de circulation pour dissuader le trafic de shunt



Sens de circulation existant



Sens de circulation projet



Aménagement Clos aux Biches

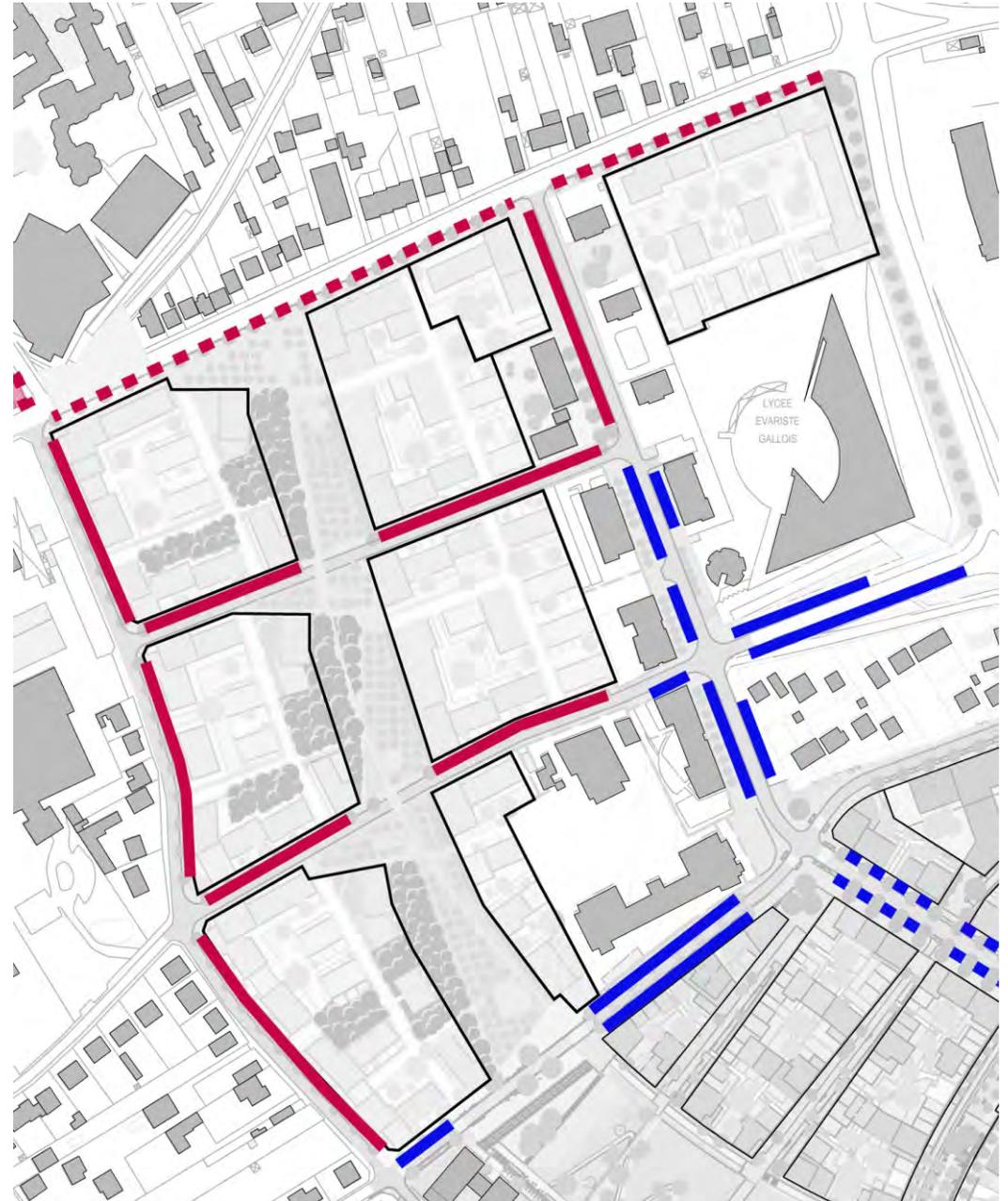
Proposition illustrative

Prise en compte du parking sur l'espace public



Coupe avec stationnement unilatéral

-  Places de parking existantes
-  Places en projet
-  Implantation possibles (capacité de 125 places environ)
-  Implantation à étudier en fonction des études circulation et transport en commun



Remarques, axes à développer, orientation de travail, point à développer :

**L'espace public et les équipements publics ;
la qualité de vie et le développement durable :**

- **Préserver les arbres existants sur le secteur : patrimoine d'arbres fruitiers dans le secteur, notamment pommiers et cerisiers...**
- **Prévoir la réalisation de jardins partagés à termes et sur les friches le temps que les travaux soient initiés**
- **Prévoir des commerces de proximité et des équipements scolaires**

Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

Prise en compte du patrimoine végétal existant



Arbres existants
(pins, prunus,...)



Secteur de pleine-terre, un maximum d'arbres existants seront préservés



Intérieur des îlots, les arbres seront préservés quand le projet architectural et l'implantation des parkings le permet

Remarques, axes à développer, orientation de travail, point à développer :

Les logements, les formes urbaines, les commerces, activités et services :

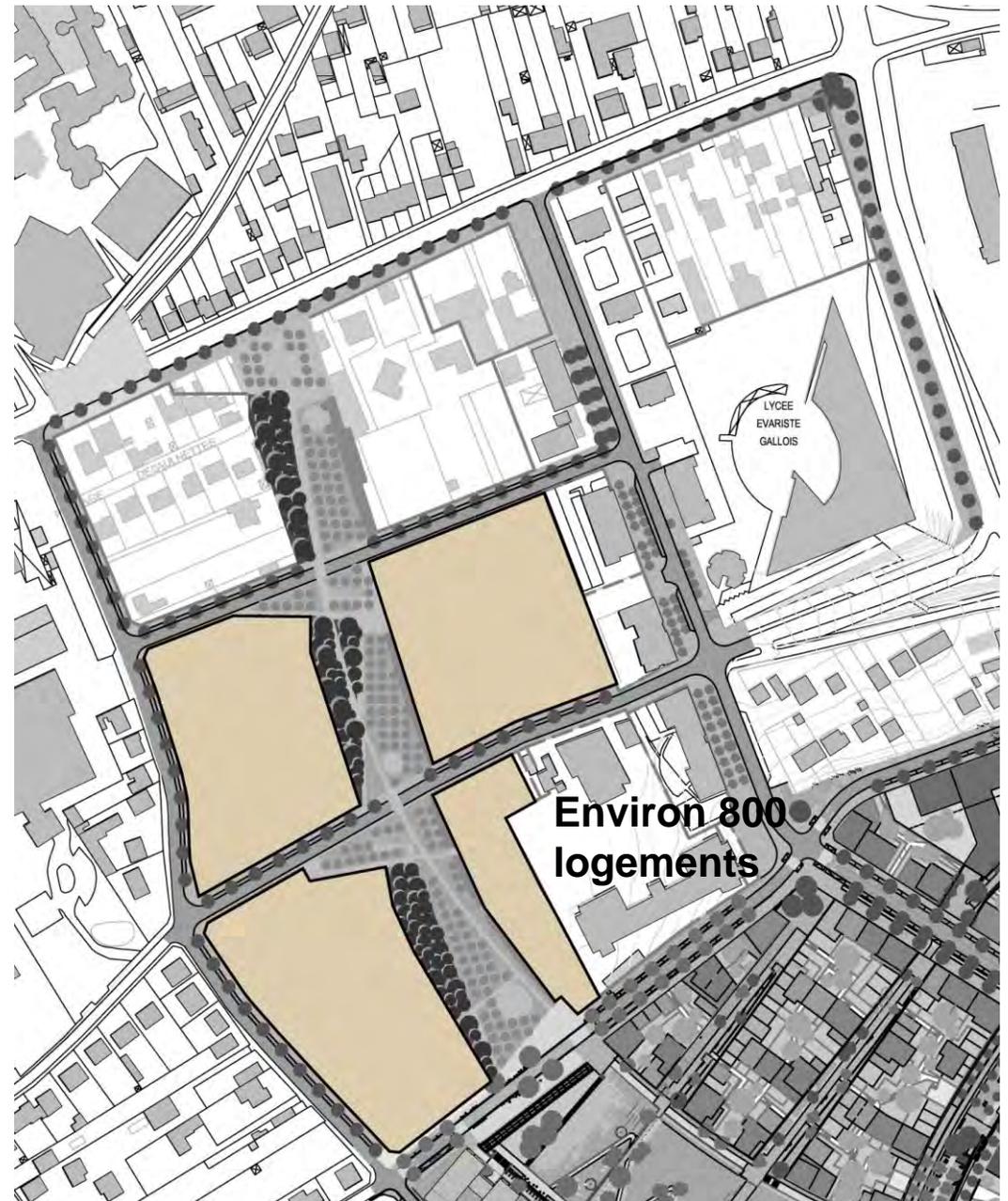
- **Diminuer le nombre de logements**
- **Préserver les pavillons et densifier les dents creuses et les fonds de parcelles - Concept BIMBY**
- **Préserver les vues et l'ensoleillement des immeubles collectifs de l'avenue Montaigne et des habitations rue Pierre Brossolette, voisines de l'opération.**

Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

Prise en compte des questions sur la densité

Quel périmètre pour quel densité ?

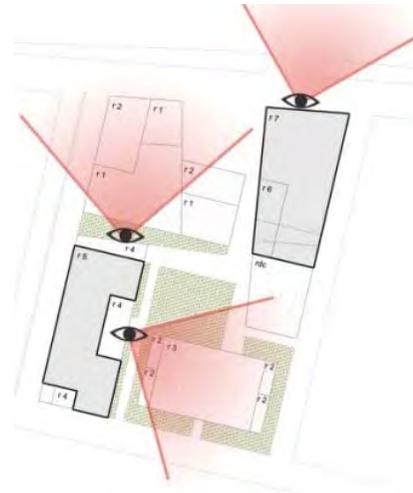


Aménagement Clos aux Biches

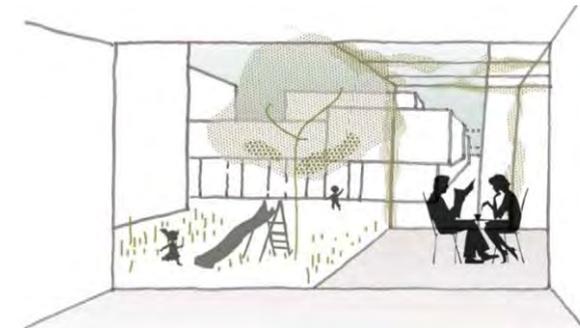
Proposition illustrative

Prise en compte des questions de vis-à-vis

- Mise à distance entre bâtiments existants et bâtiments projetés
- Travail sur les volumétries et les hauteurs pour que le nouveau quartier ne porte pas ombre sur le bâti existant
- Des vues courtes et des vues longues pour les logements
- Du soleil et de la lumière pour tous



Vues lointaines



Vues proches

NORD/EST

Avenue Montaigne

Bâtiment existant

Nouveau quartier du Clos aux Biches

SUD/OUEST

Promenade des Jardins

Coupe de principe du rapport existant/projet

Remarques, axes à développer, orientation de travail, point à développer :

Les logements, les formes urbaines, les commerces, activités et services :

- **Prévoir un épannelage des bâtiments en R+2 à R+3 maxi organisée en duplex (projet = R+4-R+6) sur les rue Brossolette et aulnette**
- **Prévoir les nuisances liées au chantier**
- **Favoriser une mixité intergénérationnelle dans le quartier**
- **Favoriser le développement des commerces de proximité**

Remarques, axes à développer, orientation de travail, point à développer :

Les logements, les formes urbaines, les commerces, activités et services :

- **Développer du commerce au niveau de la rue Perdrigé également, le pôle commercial envisagé rue Pierre Brossolette étant trop éloigné du cœur de quartier**
- **« contrebalancer » la densité par la réalisation d'espaces extérieurs nombreux (balcons, loggias, terrasses...) et par un système d'allées et de venelles piétonnes ainsi que par la création d'espaces plantés et de terrains de jeux pour les enfants.**
- **Favoriser l'accès aux futurs logements pour les habitants souhaitant demeurer dans le quartier**

Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

Prise en compte de l'animation du futur quartier



Vélo libre service



Réparateur de vélos



AMAP



Café Tabac Presse



Pôle commercial de proximité



Futur groupe scolaire



Bouquet de services (programmation à définir : commerce, activité, service, équipement)



Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

Trois « strates » de hauteur reprenant les principes développés sur Maille Horizon Nord.



Strate haute :
Les appartements
« paysages »



Strate moyenne :
Les logements
collectifs urbains



Strate basse :
Les logements
intermédiaires de
cœur d'îlot



Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

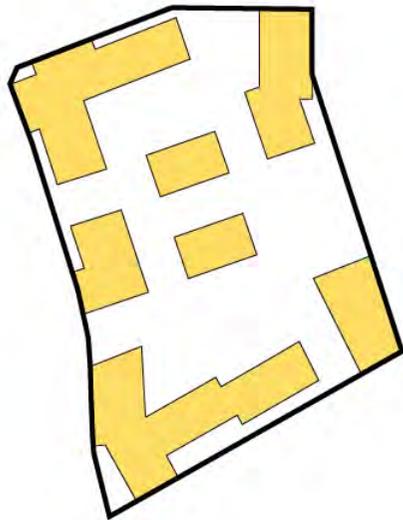
Des espaces publics prolongeant Maille Horizon Nord et Mont d'Est pour retrouver une cohérence entre les quartiers Ouest



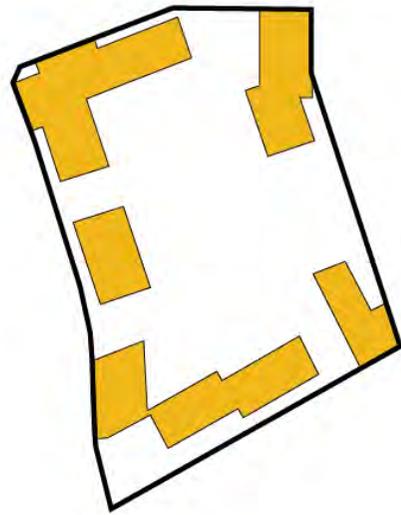
Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

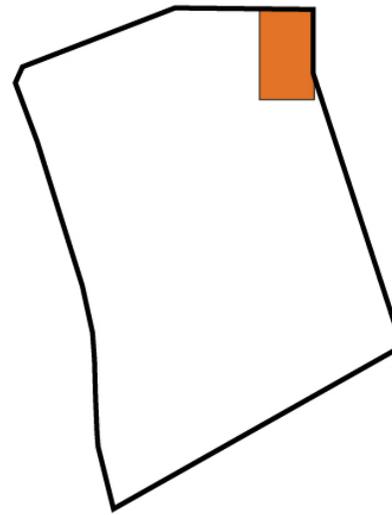
**Principe des strates permettant un grande diversité de logements
(individuel dense, intermédiaire, collectifs, appartement paysage)**



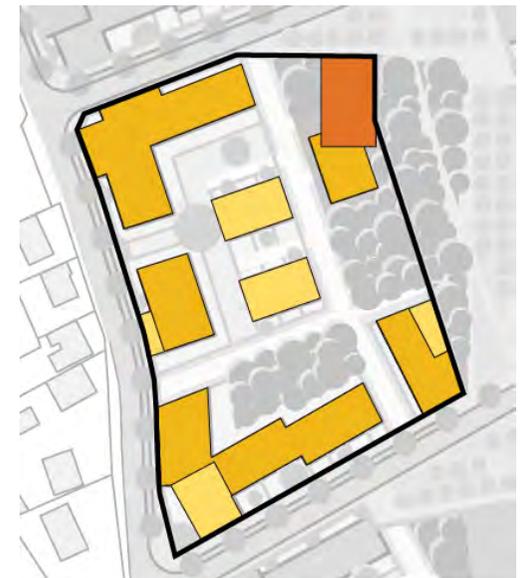
Strate basse



Strate moyenne



Strate haute

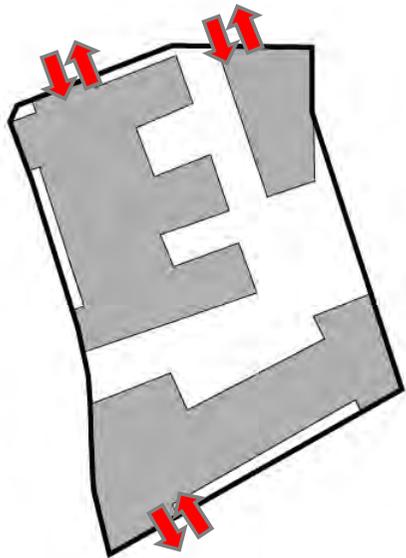


Ensemble des strates

Aménagement Clos aux Biches

Proposition illustrative

**Principe des strates permettant un grande diversité de logements
(individuel dense, intermédiaire, collectifs, appartement paysage)**



Parkings souterrains



Cœur d'îlot



Aménagement Clos aux Biches

Le calendrier administratif

Aujourd'hui, 6 novembre 2014 :

- compte-rendu de la 1ère phase de concertation

La période de concertation reste ouverte et le registre de concertation reste disponible en mairie jusqu'à ce que soit tiré « le bilan de la concertation » par délibération du conseil municipal

1^{er} semestre 2015 :

- études préalables
- mise à disposition de l'étude d'impact préalable à la création de la ZAC
- délibération et bilan de la concertation parallèle à la création de la ZAC
- approbation du dossier de création de la ZAC

2^{ème} semestre 2015:

- études pré-opérationnelles
- 2^{ème} phase de concertation préalable à la réalisation de la ZAC
- mise à disposition de l'étude d'impact préalable à la réalisation de la ZAC
- Enquête publique pour la modification du PLU

1^{er} semestre 2016:

- études opérationnelles
- approbation du dossier de réalisation de la ZAC

2^{ème} semestre 2016:

- réalisation des premiers chantiers