

NOISY-LE-GRAND

ZAC MAILLE HORIZON NORD



CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTEE MAILLE HORIZON NORD :

RAPPORT DE PRESENTATION



I.	Objet et justification de l'opération	3
1.	LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION	3
A.	Noisy-Le-Grand, un territoire ambitieux et stratégique	3
B.	Le Contrat de développement territorial	4
C.	Le Grand Projet Ouest	5
D.	L'orientation particulière d'aménagement n°2 du PLU	7
2.	L'OBJET DU PROJET	9
A.	Le site de Maille Horizon Nord	9
B.	La définition du projet d'aménagement du secteur Maille Horizon Nord	10
II.	Description de l'état du site et de son environnement	15
1.	LE MILIEU PHYSIQUE	15
A.	Situation géographique	15
B.	Morphologie et topographie	15
C.	Sols et sous-sols	16
D.	Les eaux souterraines	16
E.	Les eaux superficielles	16
F.	Contexte réglementaire lié à l'eau	16
G.	Données climatiques	17
H.	Risques naturels	17
2.	LE MILIEU NATUREL	17
A.	Protection du milieu naturel	17
B.	Faune - Flore	18
3.	LE MILIEU HUMAIN	19
A.	Données socio-économique	19
B.	Equipements sportifs et scolaires	20
4.	MILIEU URBAIN ET PAYSAGER	20
5.	URBANISME ET ORGANISATION DU TERRITOIRE	20
A.	Projets connexes	20
B.	Infrastructures, Transports, Déplacements et Stationnements	21
C.	Risques industriels et technologiques	22
D.	Le bruit	23
E.	Qualité de l'air	23
F.	Déchets	23
G.	Réseaux	24
III.	Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,	24
IV.	Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu	26

1.	DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR.....	26
A.	Le SDRIF.....	26
B.	Le Schéma de Cohérence territoriale.....	27
C.	Le contrat de développement territorial.....	27
D.	Le SRCE.....	27
E.	Le SRCAE.....	30
F.	Le SDAGE.....	30
G.	Le Plan Local d'Urbanisme.....	31
H.	Le Plan Local de l'Habitat.....	32
I.	Les servitudes d'utilité Publique.....	32
2.	INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN.....	33
A.	Une densité et une intensité urbaines recherchées.....	33
B.	Une intégration urbaine et paysagère maîtrisée.....	34
C.	Un urbanisme bioclimatique.....	35
D.	Une gestion des eaux pluviales ambitieuse.....	35
E.	Un parc et des cœurs d'îlots propices au développement de la biodiversité.....	36
F.	La maîtrise des nuisances sonores.....	36
G.	Des performances énergétiques élevées.....	36
V.	Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement.....	37

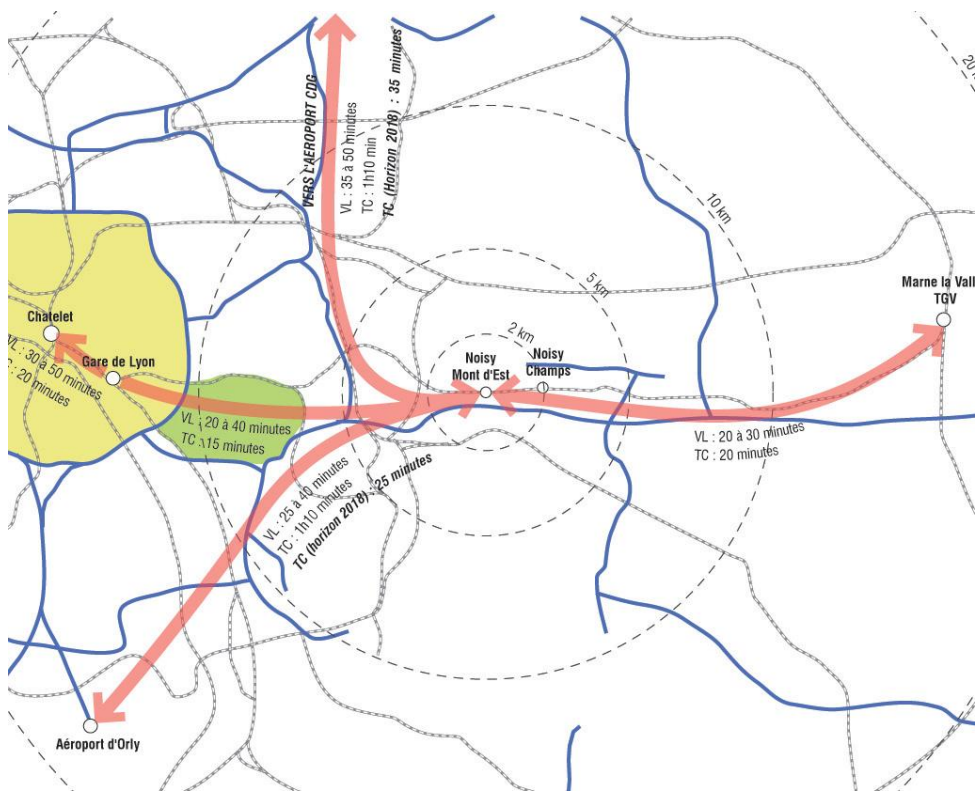
I. Objet et justification de l'opération

1. LA JUSTIFICATION DE L'OPERATION

A. Noisy-Le-Grand, un territoire ambitieux et stratégique

La commune de Noisy-le-Grand, située au carrefour entre les départements de la Seine-Saint-Denis, dont elle fait partie, de la Seine-et-Marne et du Val-de-Marne, jouie d'une situation privilégiée. Située aux portes de Paris, la Ville est un véritable carrefour d'échanges.

Avec ses deux lignes, la A et la E, et ses 3 stations de RER (Noisy-Champs, Noisy Mont d'Est et les Yvris), Noisy est au cœur d'un réseau dense qui permet d'accéder au centre de Paris en 30 minutes et aux deux principaux aéroports en moins de 45 minutes.



Commune rurale puis de villégiature des parisiens au cours du XXème siècle, la commune connaît une croissance démographique et économique forte depuis la fin des années 1960, qui a vu la réalisation sur une partie de son territoire des premières tranches de la Ville Nouvelle de Marne-la-Vallée.

Aujourd'hui pôle majeur de l'Est parisien, Noisy-le-Grand aspire à conforter ce statut tout en réconciliant les différentes composantes de son histoire.

Dans cette perspective, le PADD de la Ville a défini les grands objectifs de développement de la Ville, qui sont les suivants :

1. Développer une ville qui répond à la diversité des besoins et aux besoins de chacun :

- En assurant une évolution de l'offre de logements qui permette de répondre aux attentes et aux besoins des Noiséens,
- En confortant les pôles de proximité dans chaque quartier
- En développant les équipements publics afin de répondre aux besoins présents et futurs de la population
- En soutenant et développant le tissu commercial et les services
- En répondant aux besoins de mobilité et de déplacements des Noiséens et des Franciliens sous toutes leurs formes

2. Conforter le Statut de Noisy le Grand en tant que ville dynamique et vivante, capitale économique de l'Est parisien :

- En renforçant l'identité de Noisy-le Grand et en développant son attractivité
- En confortant le statut de Noisy-le-Grand comme capitale économique de l'Est Parisien et plus particulièrement :En développant le quartier d'affaires du Mont d'Est à travers le Grand Projet Ouest de Noisy-le-Grand et en s'appuyant sur la dynamique générée par le lycée et le collège Internationaux.

3. Générer une ville de référence pour la préservation de l'environnement

- En mettant en valeur les espaces naturels majeurs de la commune
- En assurant un développement équilibré de la commune par des aménagements de qualité, respectueux du site
- En faisant de Noisy-le-Grand une ville référence pour la préservation de l'environnement en portant deux grands projets : la préservation et la valorisation du Bois Saint-Martin et des bords de Marne
- En privilégiant un développement harmonieux de Noisy-le-Grand

B. Le Contrat de développement territorial

Noisy-le-Grand ayant été identifiée comme territoire stratégique au titre du projet du Grand Paris, a élaboré conjointement avec la Ville de Champs sur Marne et l'Etat un contrat de développement

territorial dont l'enjeu premier est de **promouvoir le développement économique sur le territoire** et d'énoncer ainsi des principes directeurs en termes d'aménagement global et urbain, qui permettront d'accompagner et de valoriser les mutations à venir, au service du cadre de vie et de la qualité d'habiter.

Ce document identifie notamment les secteurs des Mailles Horizon et du Mont d'Est comme sites offrant des perspectives de développement susceptibles de conforter la position du territoire en tant que premier centre d'affaires de l'Est parisien, en lien avec la Cité Descartes, ainsi qu'avec des activités de services plus diversifiées.

Par ailleurs, le contrat de développement territorial confirme les objectifs de production de logements de la Ville à savoir 900 logements par an sur le territoire Noisy-Champs.

C. Le Grand Projet Ouest

En 2011, afin de garantir l'évolution harmonieuse de son territoire, la Ville de Noisy-le-Grand a souhaité préciser le projet de développement autour du secteur du Mont d'Est en se dotant d'un schéma directeur d'aménagement dénommé « Le Grand Projet Ouest », projet d'envergure régionale, dont le périmètre est largement défini par le Mont d'Est, Maille Horizon Nord et Clos aux biches.

Ainsi, dans un premier temps, l'étude s'est attaché à contextualiser le secteur à l'échelle du projet de développement de la Ville et a ainsi explicité l'intérêt de connecter le **Mont d'Est**, premier pôle tertiaire de l'Est parisien, Centre Commercial d'importance régionale, deuxième gare de banlieue la plus importante en nombre de voyageurs, à la **Cité Descartes**, futur Cluster de développement durable et future gare du Réseau Grand Paris pour faciliter les échanges entre ces deux pôles.

Dans cette perspective, l'étude propose notamment de ménager un grand axe Est/Ouest via la création ou le réaménagement d'espaces publics qui aura pour objectif de mettre en relation à la fois les territoires, les quartiers mais également les grandes entités paysagère (bord de Marne, les forêts du bois Saint Martin au bois de Grâce,...).

Maille Horizon Nord constitue le premier secteur opérationnel pour la formalisation de cet axe.

La seconde partie de l'étude a permis à la ville de définir plus précisément le potentiel de développement du secteur du Grand Projet Ouest et défini des principes d'aménagement possibles à court et long terme pour chaque sous-secteur du projet :

Le Centre Urbain Régional du Mont d'Est

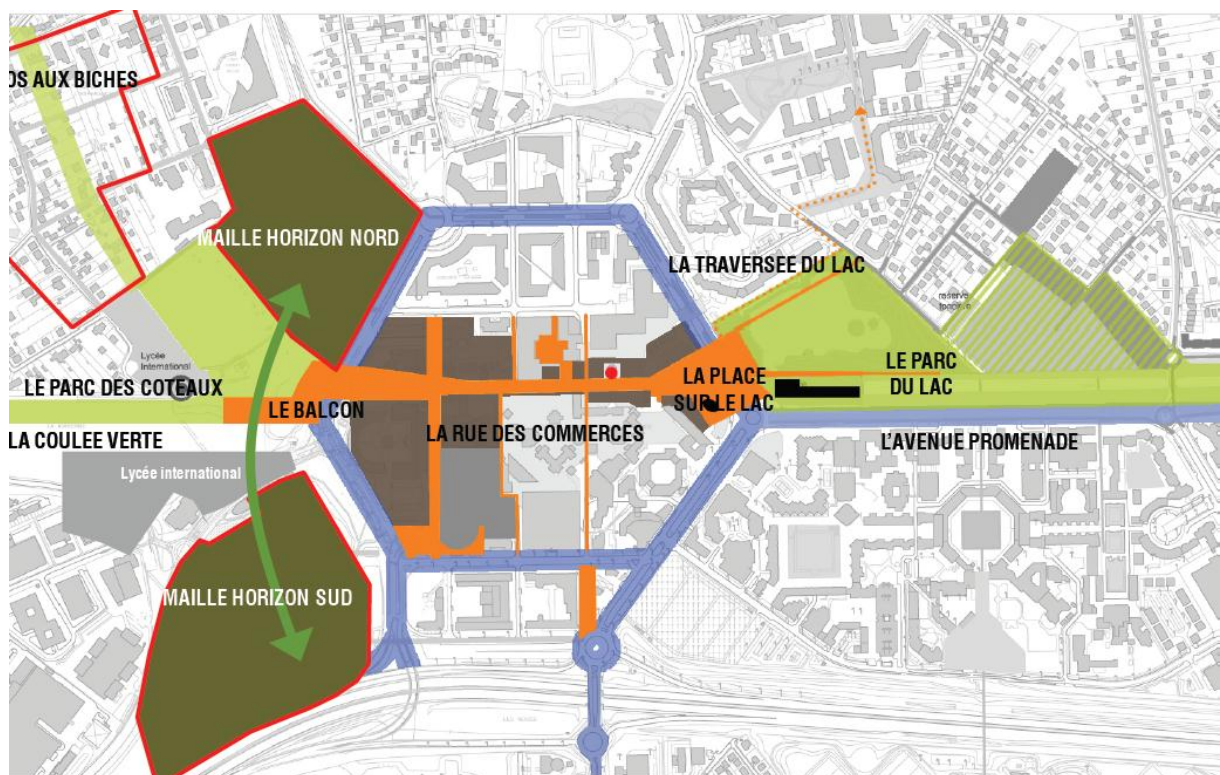
Le quartier du Mont d'Est, conçu dans les années 1970 développe un urbanisme de dalle qui présente aujourd'hui des dysfonctionnements importants liés au décalage entre les pratiques réelles et la conception urbaine initiale.

L'implantation du pôle multimodal à l'est du quartier et l'arrivée d'un poids considérable d'utilisateurs à l'Ouest (habitants des futurs programmes d'urbanisation - dès 2017, employés de Maille Horizon Nord, étudiants du collège - dès 2014 et lycée international - dès 2015) exigent une amélioration des

liaisons piétonnes est/ouest, ce que ne permet pas aujourd'hui la configuration de la dalle et du parking (PKO). Ces ouvrages massifs constituent de véritables barrières, sorte de « murs » clivant le quartier en deux.

Le Grand Projet Ouest rassemble dans une vision coordonnée et solidaire, le quartier du Mont d'Est, le secteur des Mailles Horizon et le celui du Clos aux biches.

Le schéma d'aménagement propose donc la réalisation d'un mail piétonnier Est-Ouest traversant le quartier de part en part, autour duquel s'organiseront de nouveaux îlots de construction, accueillant bureaux, logements et commerces. Cet axe reliera le pôle multimodal, la place des Lacs à l'Est à un belvédère et un nouveau parc à l'Ouest, constituant ainsi un lien majeur entre les quartiers. Prolongé vers l'Est, en suivant le tracé du RER, il ouvre aussi à de nouvelles relations efficaces et lisibles avec le Grand Projet Est centré sur la cité Descartes et la gare Noisy-Champs du « Grand Paris Express ».



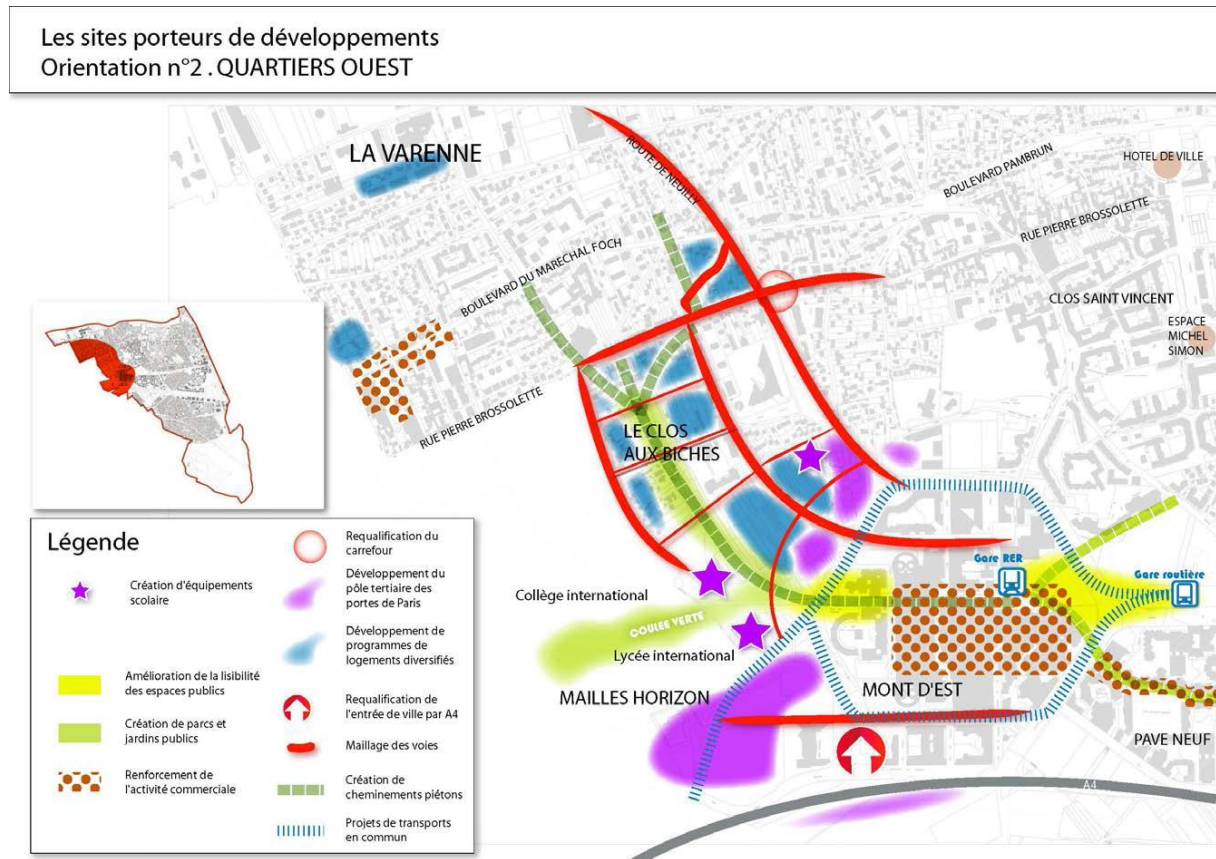
Le secteur des Mailles Horizon

On distingue naturellement sur le terrain, deux grands secteurs aux enjeux urbains et paysagers complémentaires. Ils se répartissent de part et d'autre de la rue Georges Meliès et correspondent aux secteurs dits : Maille Nord et Maille sud.

Si le quartier de Maille Sud qui s'installe entre Mont d'Est (pôle tertiaire et commercial) et les activités de Bry sur Marne (cité de l'image) affiche une vocation tertiaire affirmée autour de la rue du centre et en façade de l'autoroute A4, le quartier de Maille Nord au contexte urbain plus complexe (Mont d'Est, quartier d'habitats individuels et collectifs, équipements scolaires....) invite à une mixité des tissus et des échelles pour retisser les continuités urbaines manquantes entre ces morceaux de ville.

D. L'orientation particulière d'aménagement n°2 du PLU.

Les grands principes d'aménagement du Grand projet Ouest ont ainsi été traduits par les objectifs de l'orientation particulière d'aménagement n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville :



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

La restructuration globale du pôle tertiaire du Mont d'Est s'avère indispensable pour permettre la relance du quartier d'affaires et clarifier une organisation urbaine présentant des handicaps importants.

Les secteurs du Clos aux Biches et des Mailles Horizons représentent des territoires stratégiques 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.

- **Le renforcement du maillage assurant la desserte et les échanges du territoire :**
 - améliorer l'accessibilité à partir de l'A4 ;
 - réaménager l'entrée de ville en sortie de l'autoroute A4 ;
 - repenser les accès au Mont d'Est : le pôle tertiaire, les logements, le centre commercial et le site du lycée et du collège internationaux ;
 - améliorer l'accessibilité aux transports en commun: RER, gare routière ;

- 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.
- **Le développement du pôle des Portes de Paris autour du lycée et collège internationaux :**
 - achever le programme tertiaire;
 - soutenir la restructuration du parc de bureaux ;
 - 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.
- **Le développement du pôle de commerces du Mont-d’Est :**
 - étendre le centre commercial des Arcades ;
 - diversifier et réorganiser le pôle de loisirs ;
 - améliorer la lisibilité des espaces publics : continuité, ouverture des espaces... ;
 - concevoir un traitement urbain et paysager de qualité qui améliorera le dynamisme commercial et l’appropriation collective des espaces partagés.
- **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.

2. L'OBJET DU PROJET

A. Le site de Maille Horizon Nord.

Située à l'extrémité occidentale de la commune de Noisy-le-Grand, le site de « Maille Horizon Nord » couvre environ 11 ha et définit un territoire urbanisable délimité par :

- La rue Georges Méliès au Sud
- Le Boulevard du Mont d'Est au Sud-Est,
- La route de Neuilly au Nord-Ouest,
- La rue des bas heurts au Nord Ouest
- La limite Communale au Sud Ouest



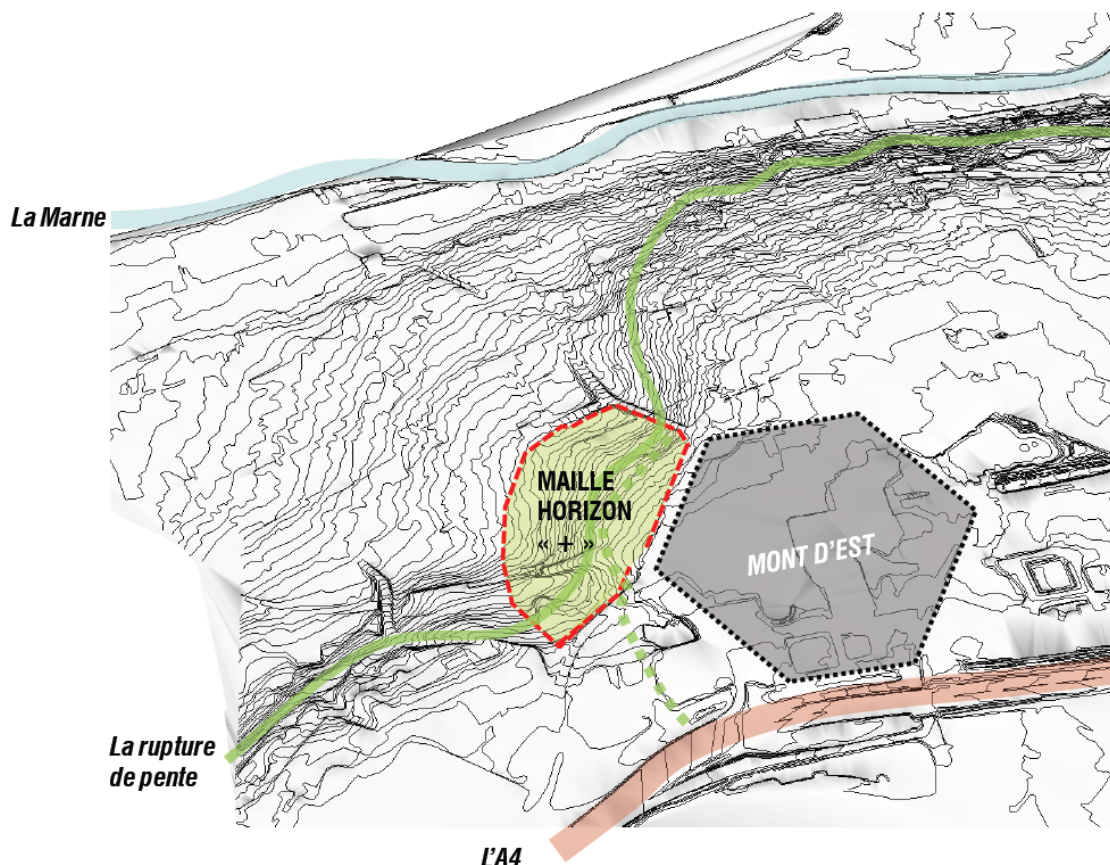
La particularité du site relève de plusieurs faits :

-Sa situation :

- Mitoyen du quartier du Mont d'Est « Centre Urbain Régional » qui représente un pôle tertiaire et commercial majeur de l'Est parisien, concentrant 400 000 m² de bureaux, plus de 54 000 m² de commerces et totalise 18 000 emplois ;

- A proximité d'axes routiers structurant de l'Est parisien (A4, D331/D330/D75- Boulevard du Mont d'Est et Avenue de Neuilly) et d'une offre couplée en transports en commun (RER A, gare routière- station Mont d'Est, arrivée prochaine de l'Est TVM) ;
- Au sein d'un environnement en profonde mutation : Construction du lycée et du Collège international mitoyens, nouvelle gare routière à proximité, projet d'aménagement du secteur clos aux biches, restructuration du Mont d'Est, requalification du quartier du pavé neuf, etc.

-La topographie : coteaux en balcon sur la Marne.



B. La définition du projet d'aménagement du secteur Maille Horizon Nord

- **Les grandes étapes du projet**

Le 4 octobre 2012, la Ville a acquis auprès d'EPAMARNE un ensemble foncier d'un seul tenant, délimité par le Boulevard du Mont d'Est, l'avenue de Neuilly à l'Est, la rue des bas heurts au Nord la limite communale avec Bry-sur-Marne à l'Ouest et la rue Georges Méliès au Sud.

Cette acquisition a entraîné la reprise par la Ville des obligations de l'établissement public consistant à réaliser les aménagements de desserte des deux équipements, Collège et lycée international, permettant leur mise en service respectivement en septembre 2014 et septembre 2015.

Dans cet objectif, la Ville a choisi d'engager immédiatement les études pour la réalisation d'un projet d'aménagement global du secteur dit « Maille Horizon Nord » et de lancer une concertation préalable à l'aménagement du secteur qui s'est déroulée du 25 février au 22 avril 2013.

Afin d'initier rapidement les travaux pour pouvoir desservir dans un premier temps le Collège International pour la rentrée 2014 ; une enquête publique relative à l'aménagement des espaces publics a été menée du 19 juin 2013 au 19 juillet 2013, suivi d'une déclaration de projet du Conseil municipal en date du 20 novembre 2013 portant sur l'intérêt général de ce projet d'aménagement.

En parallèle, la Ville a approfondi les études urbaines et techniques nécessaires à la finalisation du programme de l'opération Maille Horizon Nord.

Ces études ont permis de définir un programme prévisionnel global de construction d'environ 164 000m² de surface de plancher (SDP) permettant la réalisation du programme détaillé ci-dessous, devenu l'objectif de la Ville :

- 800 logements
- 89 000m² SDP de bureaux
- 3 900m²SDP de commerces et de services
- 10 400m² SDP d'équipements
- 6 800m² SDP de complexe hôtelier

- **les principes de composition du projet**

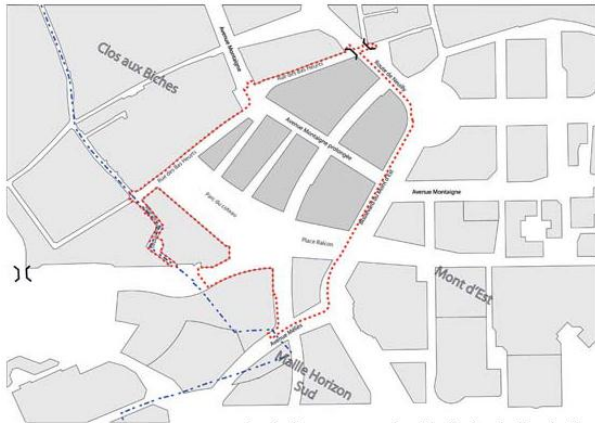
Les principes de composition urbaine du projet reposent sur plusieurs fondements et partis pris nés du contexte et de la situation particulière de l'opération d'aménagement : un lieu géographique exceptionnel d'une part et une centralité urbaine d'importance régionale d'autre part.

Le projet urbain, dans sa globalité, est pensé pour révéler cette géographie du lieu et donner à voir le grand paysage de l'Est parisien (vues grandioses offertes sur la vallée de la Marne et vers Paris) sur lequel s'ouvre le site de Maille Horizon Nord. Ce rapport au grand paysage réintroduit par le projet, permet d'inscrire véritablement Noisy le Grand dans le territoire de l'Est francilien.

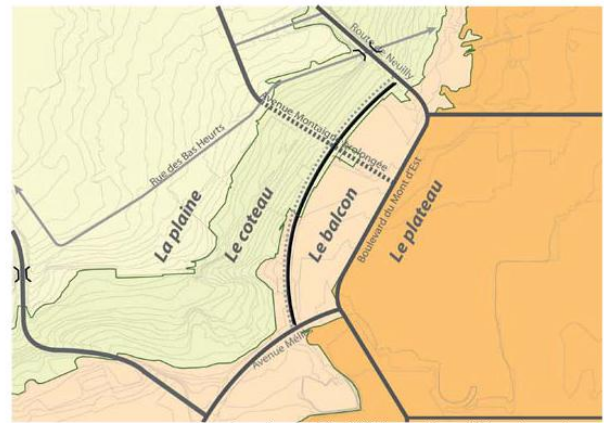
Cette géographie qui fabrique le socle même du site, définit plusieurs secteurs qui seront travaillés de manière particulière : le secteur du balcon dans le prolongement du plateau du Mont d'Est et le secteur du coteau, en aval, dans la pente adressée vers Marne. La trame et la composition des espaces publics viendront renforcer la lisibilité des différents secteurs en théâtralisant cette rupture de pente par un mur belvédère.

Le projet d'ensemble a été pensé et conçu pour qualifier différentes vues par des cadrages, des percements,... Le quartier offrira ainsi une grande diversité de vues (panoramiques, cadrées, lointaines, courtes...). Le plan d'aménagement développé sera la traduction de ces intentions essentielles à ce site. Le travail sur la pente se fera ainsi par stratifications successives qui permettront à la fois de créer une dynamique grâce à la diversité des épannelages du bâti mais également de préserver les vues longues vers l'horizon.

La trame urbaine complétera également le tissu existant. Elle inscrira le quartier dans la continuité du réseau viaire existant. Ce nouveau maillage redonnera à tous les noiséens la jouissance de ce site en le rendant accessible grâce aux espaces publics généreux et de qualité qui y seront offerts, tels que le grand parc et la promenade balcon.



La limite communale et la limite de l'opération



La géographie définissant les différents secteurs



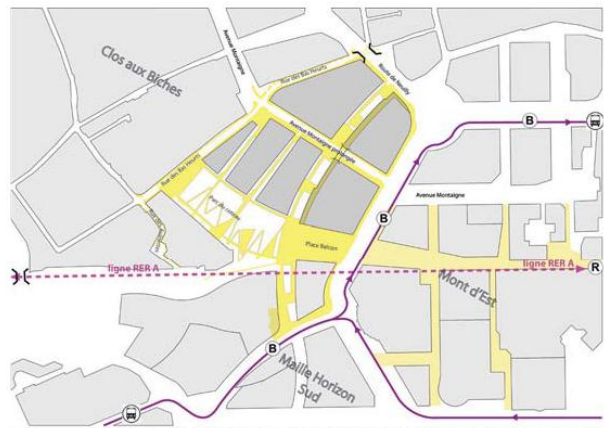
Les vues grandioses vers le grand paysage



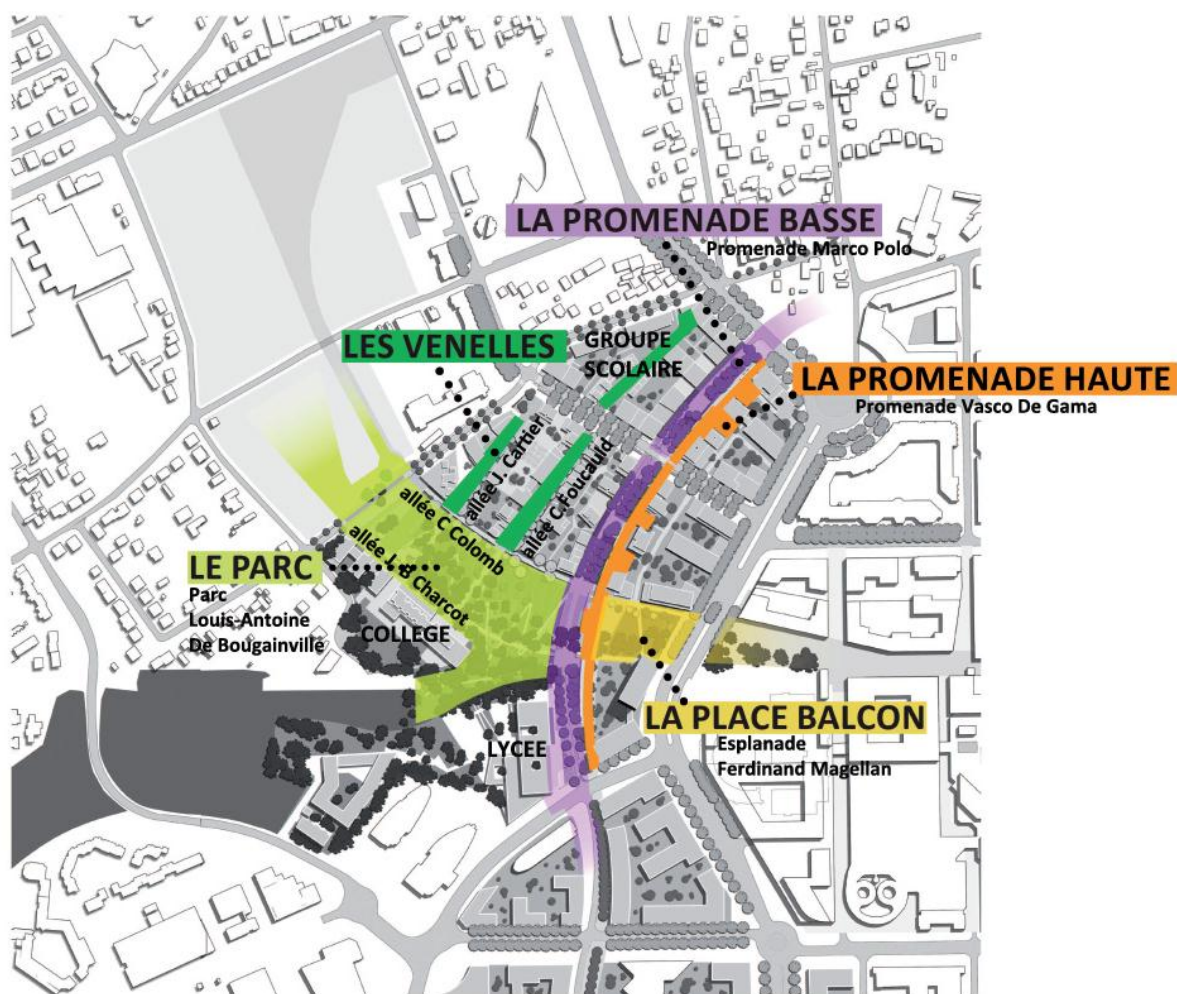
Les vues grandioses cadrées par le bâti



Le nouveau réseau viaire complétant l'existant



Les espaces dédiés aux déplacements piétons et aux transports en commun



Les espaces publics projetés

- **le choix de la procédure d'aménagement :**

Les ambitions de la Ville en termes de qualité d'espaces publics et d'équipements publics ont conduit à envisager la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) comme mode opératoire pour l'aménagement du secteur « Maille Horizon Nord ».

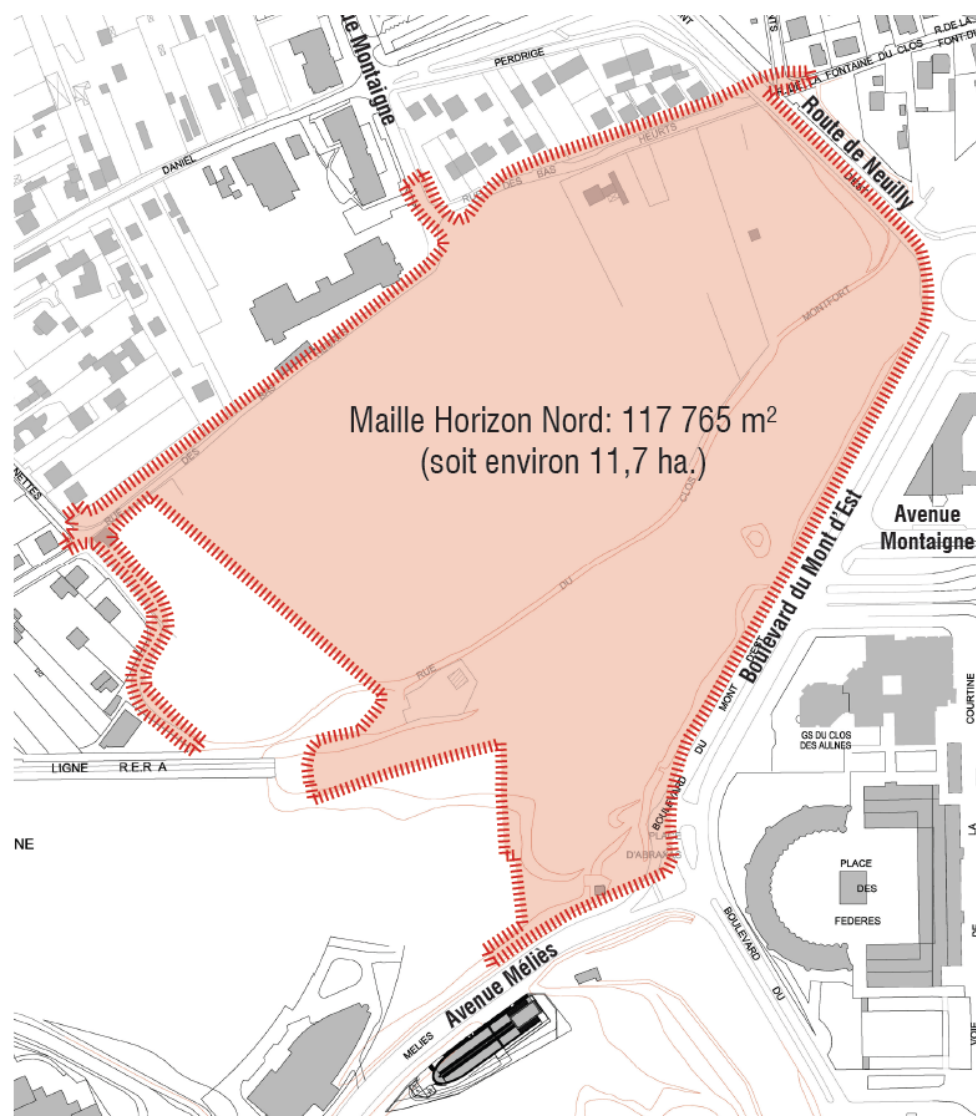
Une Zone d'Aménagement Concerté permet en effet :

- d'établir, en concertation avec les habitants, un programme cohérent de construction, d'en évaluer son impact en termes d'équipements et d'espaces publics à réaliser pour accueillir ses nouvelles constructions;
- de faire participer financièrement les opérations neuves aux besoins en équipements induits;
- de mettre en place une péréquation des participations et des charges foncières entre les différentes catégories de programme (libres, accession-social, social, bureaux , commerces...)
- afin de faciliter la réalisation de ce programme ;
- de se doter d'un outil de réalisation du programme d'équipements publics,

- d'encadrer la qualité architecturale et l'insertion urbaine des projets par des prescriptions visant l'adaptation des projets aux constructions existantes, leur insertion dans l'environnement, de bonnes performances énergétiques, la végétalisation des constructions etc.

Le périmètre prévisionnel de la ZAC est ainsi définit comme suit :

- La rive Sud de la route de Neuilly
- La rive Ouest du boulevard Mont d'Est
- La rive Nord de la rue Georges Méliès
- La rive Nord de la rue des Bas Heurts
- La limite communale Bry-sur-Marne / Noisy-le-Grand
- Les limites des emprises foncières du collège international et du lycée international.



II. Description de l'état du site et de son environnement

1. LE MILIEU PHYSIQUE

A. Situation géographique

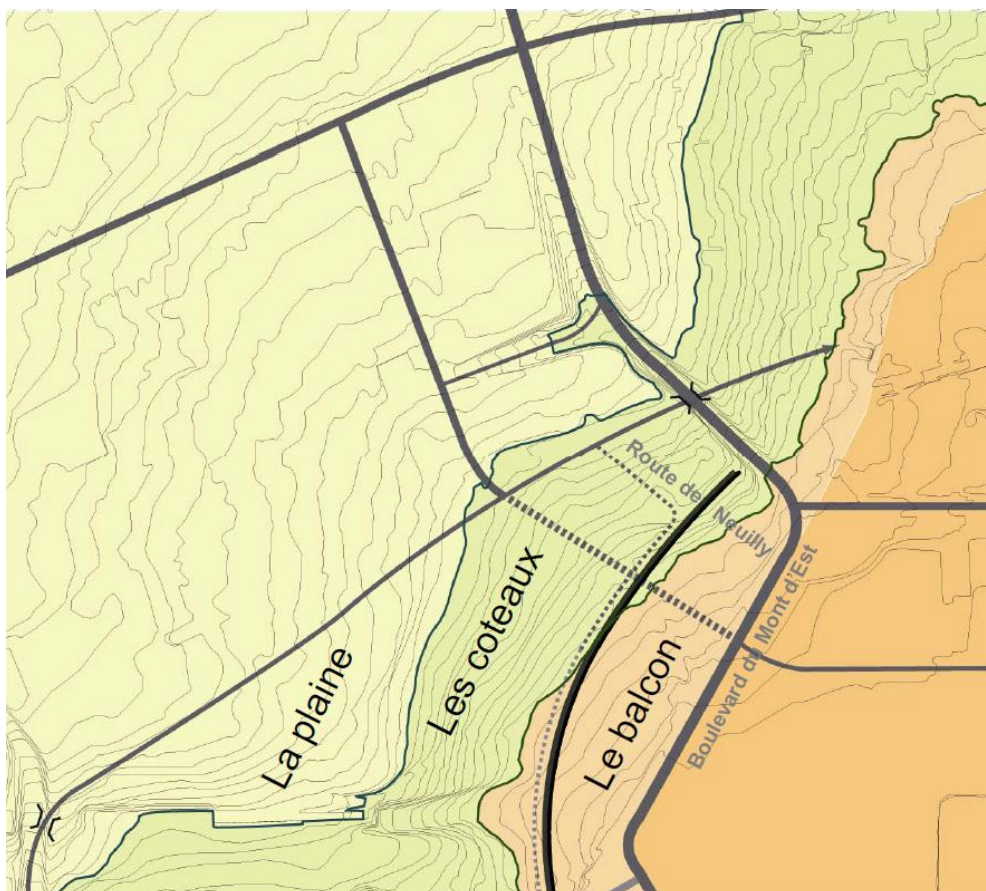
Le projet est situé dans le département de la Seine-Saint-Denis (93), dans la commune de Noisy-le-Grand.

Maille Horizon Nord, est localisé au Nord-Ouest de la commune et en bordure de la commune de Bry-sur-Marne.

Le périmètre soumis à l'étude d'impact « Maille Horizon Nord » couvre une superficie d'environ 11,7 ha et définit un territoire urbanisable délimité par : les grands axes bd du Mont d'Est et l'avenue de Neuilly, la rue des Bas-Heurts, les limites foncières du collège et du lycée international, la limite communale avec Bry-sur-Marne et la rue Georges Méliès.

B. Morphologie et topographie

La configuration particulière du coteau sur Maille Horizon Nord offre au quartier une belle situation de promontoire ouvert sur un très vaste panorama. Le site peut-être décomposé en 3 secteurs : la plaine lieu des faibles pentes faibles en piémont du coteau, le coteau lieu des pentes les plus fortes comprises ici entre 8 et 13 %, le rebord du plateau c'est à dire le balcon naturel sur la géographie.



C. Sols et sous-sols

Les formations géologiques affleurantes à Noisy-le-Grand sont, successivement : l'argile verte de Romainville et les Glaises à Cyrènes, les Marnes supragypseuses, le calcaire de Brie et le calcaire de Champigny.

Le diagnostic pédologique réalisé sur site a identifié la présence des sols suivants :

- Des sols « naturels » composés d'un horizon de surface organique puis un horizon moins organique et un substrat de sable argileux calcaire ou d'argile verte
- Des sols fortement remblayés sur le substrat calcaire ou sur un horizon d'argile caillouteuse et ensuite le substrat d'argile verte.

Les terrains de surface constitués de remblais présentent par endroit des débris de démolition, ferrailles, plastiques. Ces terrains sont ponctuellement impactés par des métaux, des hydrocarbures totaux, des HAP, etc. (les impacts restent très limités). Les terrains « naturels », ne présentent pas d'impact de pollution lié à l'activité historique du site.

D'après l'étude géotechnique, les argiles vertes présentent des perméabilités variables, d'assez faibles à moyennes. Les limons sont quant à eux moyennement perméables. Les sables graveleux enfin sont moyennement perméables à perméables.

D. Les eaux souterraines

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

Des niveaux d'eau ont été détectés à 10,5 m de profondeur dans la zone du Balcon et à 2,10m de profondeur en zone basse du coteau. Les piézomètres installés sur site permettent de suivre l'évolution du niveau de la nappe.

E. Les eaux superficielles

L'hydrologie de Noisy-le-Grand se caractérise par la présence de la Marne qui a modelé la topographie de la ville. Cette rivière se situe à plus de 900 m du site MHN.

Plus près du site on retrouve les terrains suivants : quelques fossés en eau en bordure notamment du chemin Clos-Montfort de nature anthropique et une mare alimentée par un écoulement permanent (mare sur l'emprise du Lycée International).

F. Contexte réglementaire lié à l'eau

Noisy-le Grand et donc Maille Horizon Nord est situé dans bassin hydrographique de Seine-Normandie. Le projet dépend donc du SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. Le SAGE Marne Confluence est en cours d'élaboration.

Les enjeux sont :

- 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.

G. Données climatiques

Le climat sur site un climat tempéré par l'influence conjointe de masses d'air d'origines océaniques et semi-continentale.

La température moyenne (données Paris-Montsouris) atteint un maximum de 20 °C aux mois de juillet et d'août. La température moyenne annuelle s'établit à 12°C.

La pluviométrie moyenne annuelle est de 649,8 mm. Les pluies sont réparties de manière relativement homogène sur l'année avec un maximum en mai (65 mm) et un minimum en août (43 mm en février).

H. Risques naturels

Noisy-le-Grand est soumis au risque d'inondation par débordement direct et au risque fort d'inondation par ruissellement pluvial. Le site n'est pas soumis aux inondations par débordement de la Marne.

Le projet fait partie de la zone de sismicité très faible. Le projet est donc peu concerné par le risque de séismes.

Concernant le risque de mouvement de terrain : la Ville est soumise au risque retrait-gonflement des sols argileux.

Une moitié du site est situé en aléa fort tandis que l'autre moitié est en aléa faible de retrait-gonflement d'argiles.

Noisy-le-Grand n'est pas soumis au risque lié à la présence d'anciennes carrières et à la dissolution du gypse.

2. LE MILIEU NATUREL

A. Protection du milieu naturel

La « Planche centrale Paris et petite couronne » du SRCE (arrêté par Conseil régional mais non encore soumis à Enquête publique) classe le site Maille Horizon Nord en deux types de zone : «Boisements» (comprend toutes les surfaces arborées, y compris les plantations, les haies et les arbres isolés) et « Friche ».

Un corridor de sous-trame arborée est présent à proximité de Maille Horizon Nord. Ce corridor n'est pas localisé sur le secteur soumis à l'étude d'impact mais il est proche (au droit du futur Lycée International et du RER A).

Le projet d'aménagement MHN n'est pas classé en zone ZNIEFF, ZICO, Natura 2000, PNR ou ENS. Il ne fait pas l'objet d'un arrêté de protection de biotope et ne constitue pas un site RAMSAR.

B. Faune - Flore

• Description de l'état initial

Dans l'ensemble de la zone d'étude aucune espèce de mammifères n'a été observée. Il est possible qu'une population du Hérisson d'Europe, espèce protégée, soit présente. L'isolement de la zone d'étude, entourée par des espèces urbaines et semi-urbaines, ne favorise pas les espèces terrestres. La plupart des espèces de l'avifaune du site compose un cortège classique d'espèces fréquentant les habitats semi-ouverts. L'espèce la plus remarquable de l'ensemble de ce cortège est la Fauvette babillarde.

La présence du Lézard des murailles est possible dans les lieux ensoleillés du site, près des habitations.

Trois espèces d'Odonates communes à très communes ont été observées. Concernant les Orthoptères, une seule espèce a été observée : il s'agit de la Grande Sauterelle verte, très commune. Chez les Lépidoptères, 6 espèces ont été observées ; elles sont très répandues dans les prairies.

Les études floristiques successives ont permis de distinguer deux entités : le plateau et sa friche herbacée / le coteau et sa friche ligneuse.

Le site n'a pas révélé de réelles richesses botaniques dans l'ensemble.

Les espèces remarquables suivantes ont toutefois été observées : *Draba muralis*, d'intérêt patrimonial fort, *Glyceria notata* et *Stellaria graminea* soient deux espèces présentant un intérêt patrimonial moyen, *Cruciata*, *laevipes*, *Cucubalus baccifer* et *Nasturtium officinale* soient trois espèces présentant un intérêt patrimonial faible.

De nombreux arbres observés en 2012 présentaient des ports déséquilibrés, des branches maîtresses endommagées.

Ces sujets ne représentent pas un patrimoine arboré de valeur et constituent même un danger dans le cadre d'un aménagement public.

• Chantier des espaces publics

La Ville étant responsable de la réalisation de la desserte du Collège et du Lycée international, pour les rentrées scolaires de septembre 2014 et septembre 2015 a aujourd'hui initié la réalisation d'une partie des espaces publics de l'opération.

Dans ce cadre, la Ville a obtenu un arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2013 portant autorisation de défrichage d'une partie du Site de Maille Horizon Nord.

Ainsi la partie basse du parc, la rue des aulnettes au droit du Collège et une partie de la rue des bas heurts (entre la rue des aulnettes et l'avenue de Montaigne), seront livrés en septembre 2014 pour permettre l'accès au Collège international.



En parallèle, afin d’optimiser l’équilibre entre déblais et remblais, la ville a initié en juillet 2014 le démarrage des travaux de terrassement généraux de tous les espaces publics de l’opération, y compris la réalisation des réseaux d’assainissement. Ce chantier se déroulera jusqu’à la fin de l’année 2014.

Ainsi, une partie du secteur Maille Horizon étant aujourd’hui en travaux, l’état initial décrit dans le paragraphe précédent a donc été inévitablement modifié.

3. LE MILIEU HUMAIN

A. Données socio-économique

En 2009, la population de la Ville s’élevait à 63 405 habitants. L’objectif d’évolution démographique devrait se situer autour de 85 000 habitants en 2020. La population de Noisy-le-Grand est une population jeune ; presque la moitié des habitants de la commune a moins de 30 ans, et 20% sont âgés de moins de 15 ans. Néanmoins on constate une tendance au vieillissement de la population.

Le Quartier Ouest, intégrant l’espace Maille Horizon Nord présente une population très jeune : seulement 8% de plus de 60 ans et 34 % de moins de 20 ans avec un indice de jeunesse de 4,31.

Au sein du quartier Ouest, la taille des ménages est relativement élevée (2,87).

Les logements d’aujourd’hui présentent les caractéristiques suivantes dans le quartier Ouest de la Ville : des logements collectifs essentiellement, 35 % de propriétaires occupants, 40 % de locataires HLM (1 500 logements sociaux), un taux de vacance élevé.

Les catégories socioprofessionnelles les plus représentées sont les employés et les professions intermédiaires.

Viennent ensuite les cadres et professions intellectuelles supérieures, les ouvriers puis les artisans commerçants. La tendance observée sur la période 1999/2007 montre une forte progression des catégories socioprofessionnelles, des cadres et des professions intermédiaires. Le nombre de chômeurs est d'environ 3600 personnes au 1er janvier 2010. Parmi ceux-ci, les 15-24 ans et les plus de 55 ans sont les plus touchés.

B. Equipements sportifs et scolaires

La ville de Noisy-le-Grand compte 27 équipements sportifs répartis sur l'ensemble de la commune dont 3 pôles majeurs : les pôles des Bords de Marne, de Montfort et de la Butte verte. A proximité du site Maille Horizon Nord se trouve le gymnase de la Varenne, le gymnase et le terrain de pétanque du Clos de l'Arche et le Gymnase Louison Bobet.

La plupart des équipements culturels de la commune sont concentrés dans le quartier du Centre ou à proximité.

4. MILIEU URBAIN ET PAYSAGER

La ville de Noisy-le-Grand, située sur un promontoire qui domine la vallée de la Marne, est une ville très ancienne.

Dans le secteur Maille Horizon Nord, Mentienne (1919) et Delagrive (1740) évoquent d'ailleurs la présence de clos entouré de murailles, avec des tours aux encoignures...

De 1933 à 1977, le secteur a évolué : terrains agricoles et zones végétalisées très arborées avec quelques constructions à usage d'habitation puis les zones agricoles s'amenuisent, les constructions d'habitations deviennent plus nombreuses. En 1977 le quartier du Mont d'Est est créé à l'Est de notre zone d'étude et les infrastructures routières se développent également. Depuis les années 80, aucune évolution majeure du site n'a été constatée. Le site est laissé en friche.

Il n'y a pas de vestiges archéologiques avérés au droit des terrains MHN. Par ailleurs le site en friche n'est pas voisin de monuments historiques/inscrits ou de sites classés dans son périmètre immédiat.

La Ville possède deux espaces naturels de grande qualité, à ses extrémités nord et sud : Il s'agit des bords de Marne et du bois Saint-Martin, vestige de la grande forêt de Laucania, qui constitue le poumon vert de la commune.

5. URBANISME ET ORGANISATION DU TERRITOIRE

A. Projets connexes

Plusieurs projets d'aménagement vont venir transformer le contexte urbain à proximité de Maille Horizon Nord à moyen terme. Ces différents projets sont au stade d'études et/ou de travaux actuellement:

- Noisy-le-Grand a été choisie pour accueillir le projet de lycée international de l'Est parisien. Le département de la Seine-Saint-Denis conforte ce positionnement en installant le Collège international à proximité immédiate. Ces deux équipements prennent place dans le nouveau quartier de Maille Horizon Nord et contribueront à son développement. Le collège ouvrira ses portes en 2014 et le lycée en 2015/2016.

- La Ville envisage l'aménagement du secteur du Clos au Biches. La concertation préalable à l'aménagement du secteur a été engagée par délibération du Conseil municipal en date du 14 avril 2014.

- Le prolongement du TVM Est pour l'horizon 2017/18 : il s'agit d'une ligne de bus en site propre, assurant la desserte des territoires traversés et les rabattements sur les gares Saint-Maur – Créteil, Champigny-Centre et Bry-Villiers-Champigny du réseau du Grand Paris Express. Le tracé proposé aujourd'hui fait le tour du Mont d'Est, il desservira directement Mailles Horizon Nord. Les études de maîtrise d'œuvre pour la réalisation de ce projet sont en cours.

- La Ville s'est donnée pour objectif de requalifier le quartier du Mont d'Est.

Il s'agit d'un grand projet de rénovation, avec une ambition économique forte de développement tertiaire mixte, qui devrait permettre à terme la création de nouveaux programmes immobiliers tertiaires, et de 60 000m² supplémentaires de commerces.

Dans cet objectif, le projet prend parti de créer une trame urbaine qui retrouve la rue comme niveau de référence, via la création d'un axe piéton traversant d'Est en Ouest le quartier au niveau rue et un réaménagement en profondeur des espaces publics.

Il s'agit ainsi de supprimer les effets de coupures issus de l'urbanisme de dalles et de restructurer les bâtiments qu'elle supporte. Le projet se décompose ainsi en trois séquences qui organisent les nouveaux développements urbains : l'axe commerçant, la place du lac, la place en balcon (localisée dans le périmètre du secteur Maille Horizon Nord)

Il est par ailleurs prévu l'implantation d'un Palais de Congrès de 2 500 places à l'horizon 2019 sur le site du Mont d'Est à l'angle Sud de l'avenue Montaigne et du Boulevard du Mont d'Est.

Le projet de requalification du Mont d'Est est aujourd'hui au stade des études pré-opérationnelles.

B. Infrastructures, Transports, Déplacements et Stationnements

Deux axes routiers principaux desservent la Ville de Noisy-le Grand et se situent à proximité du secteur Maille horizon Nord : l'A4 (autoroute Paris – Metz) longeant le territoire d'Ouest en Est et l'ex RN 370 (Route de Neuilly / Boulevard P. Pambrun) qui relie Noisy-le-Grand à Champs-sur-marne et Neuilly-plaisance. Ces axes sont régulièrement saturés, notamment aux heures de pointe. La forte demande de trafic entraîne l'apparition d'un trafic de shunt sur le réseau de voirie local.

Concernant les stationnements existants, La Ville projette d'intervenir sur leur gestion en améliorant la mise en place de dispositifs incitant à l'usage des transports en commun : fonctionnement de type parking-relais intégrant du stationnement pour les vélos, pour les salariés ou les usagers des zones

commerciales, réflexion sur le stationnement résidentiel dans le cadre de la politique de renouvellement urbain, réflexion sur la tarification.

Par ailleurs, les programmes de construction et les opérations d'aménagements ou de requalification d'espaces publics devront prendre en compte les besoins de stationnement qu'ils généreront pour ensuite développer les espaces ou dispositifs de stationnement nécessaires.

Concernant les transports en commun, la ville est desservie par deux lignes de transports majeures que sont les lignes RER A et RER E.

Néanmoins, le territoire connaît aujourd'hui des difficultés en termes de transport en commun (saturation des réseaux lourds, absence de liaison pour certaines destinations).

Ainsi, de nombreux projets visent à mettre en service une nouvelle offre de transports lourds.

En 2016 seront lancés des travaux lourds de modernisation du RER A pour une livraison avant 2025.

La ligne 15 qui reliera Pont de Sèvres à Noisy-Champs sera mise en service à l'horizon 2020.

Avant 2020 démarreront les travaux de la ligne 16 de Noisy-Champs au Bourget puis Gonesse, pour une mise en service avant 2025.

Enfin, en 2025, le prolongement de la ligne 11 de Rosny-Bois-Perrier (ou mise en service de la ligne Orange) jusqu'à Noisy-Champs sera effectif.

Autre projet de transport en commun important, la mise en service du transport en site propre EST-TVM qui reliera Créteil, Saint-Maur-des-Fossés, Joinville-le-Pont, Champigny-sur-Marne, Bry-sur-Marne et Noisy-le-Grand est prévue à l'horizon 2018.

Parallèlement il est également prévu que le réseau de lignes de bus de proximité soit réorganisé pour anticiper et accompagner au mieux la mise en service des nouvelles infrastructures et de nouveaux pôles d'attractivité. Des projets de nouvelles lignes locales ou de restructuration de lignes de bus actuelles (les lignes 120, 320, 208-306, etc) sont ainsi en réflexion. L'objectif sera d'augmenter l'offre en transports en commun de grand cadencement pour diminuer le phénomène d'attraction automobile sur une gare majeure du réseau Est et privilégier le rabattement en transport.

Concernant les circulations dites douces, la Ville travaille à la réalisation d'itinéraires cyclables notamment dans les quartiers tels que le Centre, le Marnois, le Mont d'Est, qui aujourd'hui en sont dépourvus.

C. Risques industriels et technologiques

Huit sites industriels à risques ou sensibles sont recensés dans le département de la Seine Saint Denis. Aucun de ces établissements ne se situe à Noisy-le-Grand ou à proximité, ainsi la commune de Noisy-le-Grand n'est pas soumise au risque industriel.

La commune de Noisy-le-Grand est soumise au risque transport de matières dangereuses.

Il n'y a par ailleurs pas de sites pollués ou d'anciens sites industriels recensés au droit du projet.

La consultation des dossiers des ICPE a permis d'identifier diverses installations classées aux abords du site.

Toutefois sur la zone d'étude, aucun site industriel classé n'a été identifié.

D. Le bruit

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit, le Préfet de Seine-Saint-Denis a procédé au classement des infrastructures terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic.

A proximité des terrains MHN, plusieurs voies sont concernées :

L'A4 et la voie de RER E sont classées en catégorie 1, la voie de RER A, la RD 370, la RD 30, la RD 75 sont classées en catégorie 3, la RD 75 E, la RD 120, la RN 303, la RD 194, la rue de l'Université, l'avenue Gabriel Péri et la RD 330 sont classées en catégorie 4, et les rues du Docteur Sureau, Jules Ferry, du Centre, du Rempart et l'avenue du Général de Gaulle sont classées en catégorie 5.

E. Qualité de l'air

La qualité de l'air est globalement bonne à Noisy-le-Grand. Les chiffres relatifs à la pollution atmosphériques sont à peu près similaires à ceux observés en moyenne sur l'ensemble du département de Seine-Saint-Denis.

A noter les niveaux soutenus en dioxyde d'azote à proximité de la zone Maille Horizon Nord, notamment près de l'autoroute A4 et du Mont d'Est.

Concernant les particules en suspensions (PM10), les concentrations les plus élevées sont relevées au voisinage des principaux axes routiers. Les teneurs de particules en suspension (PM10) sont toutefois globalement stables au cours des dernières années.

L'objectif de qualité pour l'ozone est dépassé en 2011 (comme sur toutes les stations AIRPARIF du département).

Logiquement la concentration d'ozone a tendance à augmenter à mesure que l'on s'éloigne du centre de l'urbanisation.

Pour les polluants de type monoxyde de carbone et dioxyde de soufre, les moyennes devraient être très faibles et très inférieures aux normes de qualité de l'air.

F. Déchets

La ville de Noisy-le-Grand s'est engagée dans un programme de collecte sélective des déchets ménagers.

La collecte sélective des déchets ménagers comprend : les déchets propres et secs, le verre, les déchets inertes, les déchets ménagers spéciaux, les objets encombrants, les déchets verts et les ordures ménagères résiduelles.

Cette collecte se présente sous deux formes : la collecte au porte à porte, la collecte en apport volontaire.

La ville de Noisy-le-Grand se conforme aux objectifs de la loi sur les déchets de 1992

Pour les entreprises, la Ville collecte les déchets assimilables aux ordures ménagères, à hauteur de 1 100 L par semaine et par entreprise, le surplus devant être pris en charge par les entreprises

G. Réseaux

La commune est desservie par un réseau de type séparatif.

La ville assure en régie uniquement la collecte et le transport des effluents. Le département de la Seine-Saint- Denis assure le transport d'une partie des effluents, vers les grands émissaires du S.I.A.A.P. L'état des lieux a révélé plusieurs dysfonctionnements sur ces réseaux gravitaires et des zones ponctuellement en charge.

La Ville applique une politique de limitation de débit des EP à 10 l/s/ha pour les opérations de construction sur des surfaces supérieures à 1 000 m² afin d'éviter les situations de saturation de réseau et l'apparition de nouvelles zones de débordement.

La commune de Noisy-le-Grand est alimentée en eau par le réseau du Syndicat des Eaux d'Île de France (SEDIF) dont l'exploitation est confiée à Veolia. Le réseau local est aujourd'hui suffisant pour alimenter la population actuelle. Etant donné le nombre de projets de construction prévus sur le territoire, il faut veiller à ce que les renforcements ou extensions nécessaires soient réalisés.

La plupart des rues desservant le bâti existant sont parcourues par les réseaux EDF et GDF.

III. Programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,

Le programme global prévisionnel des constructions a été établi à partir de l'étude de faisabilité urbaine qui met en adéquation les objectifs portés par la Ville d'une part et les principes fondateurs ou partis pris d'aménagement d'autre part.

Ces orientations programmatiques permettent de définir des ordres de grandeurs en terme de constructibilité de logements et d'activités tertiaires ainsi que d'évaluer les besoins programmatiques inhérents en terme de commerces, services et équipements publics.

Le programme global prévisionnel des constructions d'environ 164 000 m² de surface de plancher (SDP) traduit l'objectif de développer sur Maille Horizon Nord un quartier urbain, mixte et diversifié, résolument inscrit ainsi dans une démarche d'aménagement durable et de promotion de la ville durable (éco-quartier).

Il prévoit :

- 54 000 m² SDP de logements ;
- 89 000 m² SDP de bureaux ;
- 10 400 m² SDP d'équipement public dont un groupe scolaire de 21 classes ;
- 3 900 m² de commerces et services ;
- 6 800 m² SDP pour la réalisation d'un complexe hôtelier

Les surfaces et la nature des programmes à réaliser seront précisées dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC.

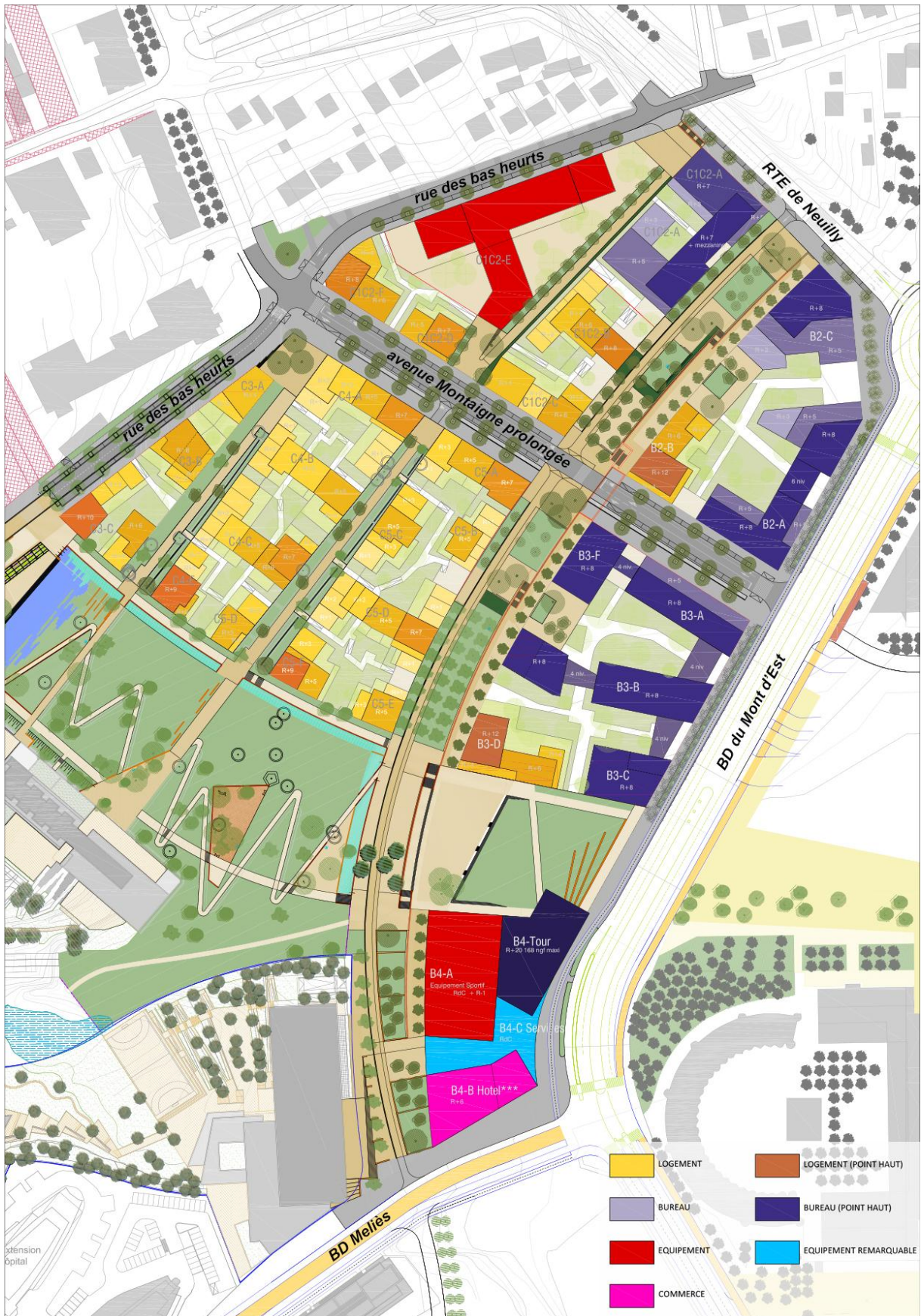


Schéma d'aménagement prévisionnel

IV. Raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu

1. DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR

A. Le SDRIF

Le S.D.R.I.F. est un document d'aménagement et d'urbanisme qui donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il s'attache à valoriser les atouts de la région afin de la placer au coeur des échanges européens.

Cette valorisation s'organise autour d'un développement global du bassin parisien par réalisation d'un réseau de liaisons structurant entre les principales agglomérations le composant (Paris, Rouen, Reims, Troyes, Orléans, Tours, Caen, Le Havre et Rouen) et, plus localement, par une organisation urbaine polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts structurant la région. Cette organisation urbaine s'appuie donc principalement sur le développement des villes nouvelles (Cergy-Pontoise, Marne-La-Vallée, Sénart, Evry, St-Quentin-en-Yvelines) ainsi que sur le développement de centres d'envergure européenne tels que le secteur Marne-la-Vallée - Porte de Paris comprenant une partie de la commune de Noisy-le-Grand.

Le schéma directeur détermine ainsi la destination générale des sols en prenant en compte les programmes d'aménagement du territoire conduits par l'Etat, les collectivités locales, les services et établissements publics. Il fixe les orientations de l'aménagement des territoires concernés en veillant à préserver l'équilibre entre, d'une part, l'extension urbaine, l'exercice des activités agricoles et les autres activités économiques et, d'autre part, la préservation de la qualité de l'air, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains.(Code de l'Urbanisme - Loi n°83-8 du 7 janvier 1983, art 75-I-1)

Dans ce cadre, le secteur Maille Horizon Nord est identifié comme secteur à fort potentiel de densification (secteur comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation).

Les secteurs à fort potentiel de densification offrent un potentiel de mutation majeur qui ne doit pas être compromis. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux



Les espaces urbanisés

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

B. Le Schéma de Cohérence territoriale

La commune de Noisy-le-Grand ne dépend d'aucun schéma de cohérence territoriale.

C. Le contrat de développement territorial

Voir paragraphe I.B du chapitre premier.

D. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) est un schéma co-élaboré par l'Etat et la Région. Le SRCE d'île de France a été approuvé par le Conseil régional le 26 septembre 2013 puis adopté par arrêté du préfet de région le 21 octobre 2013.

Objectifs: Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit:

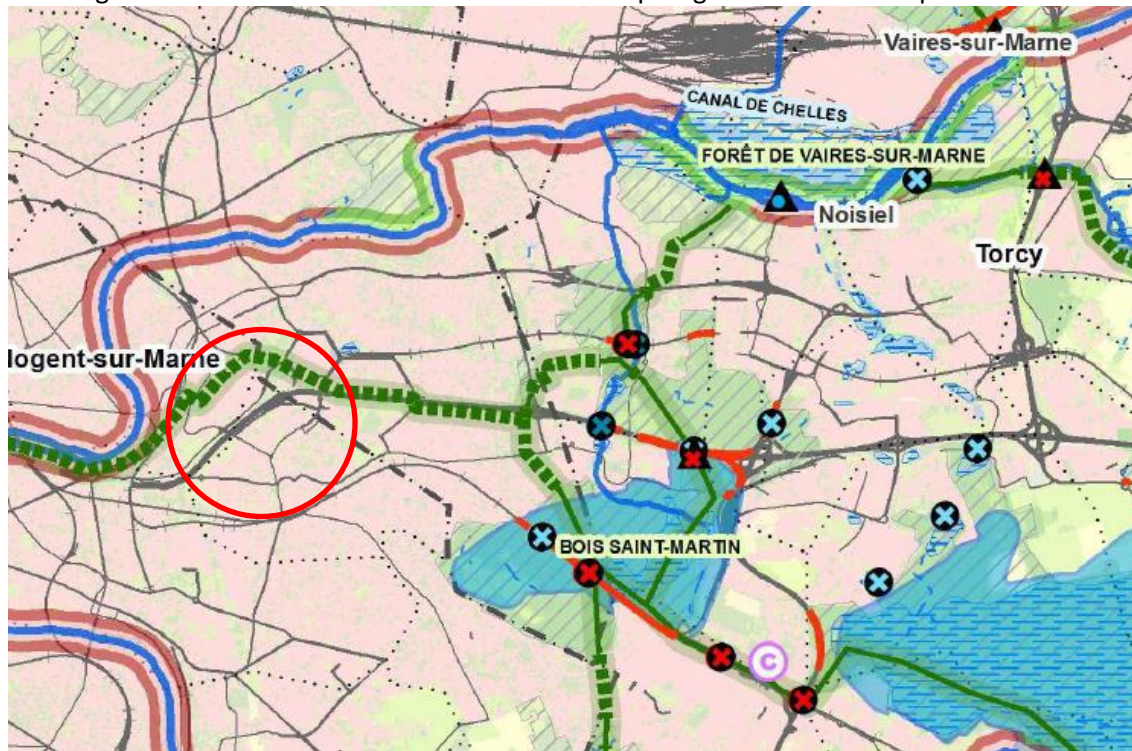
- Identifier les composantes de la trame verte et bleue
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique
- Proposer les outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le SRCE est un document cadre qui oriente les stratégies et les projets, de l'Etat et des collectivités territoriales et leurs groupements.

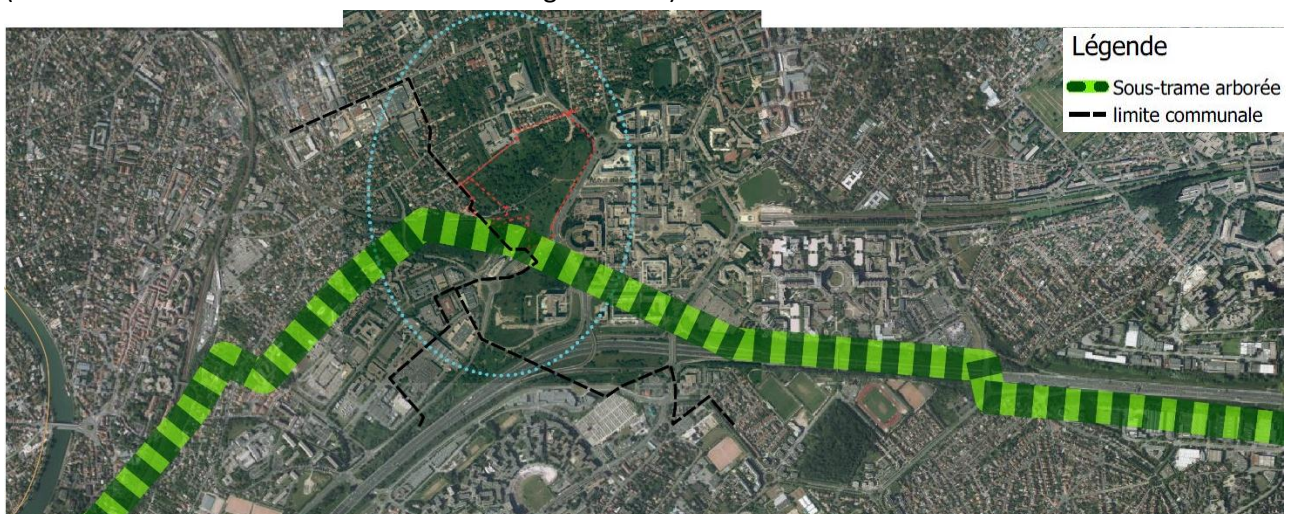
Ainsi, les documents d'urbanisme comme le SDRIF, les SCOT, PLU et cartes communales doivent prendre en compte le SRCE au cours de leur élaboration ou à l'occasion de leur révision.

L'objet principal du SRCE est l'identification d'une trame verte et bleue à l'échelle de la région île de France. La nature, l'importance et le principe de valorisation de cette trame varie en fonction de sa localisation sur le territoire.

Dans le cadre du SRCE, un corridor de la sous trame arborée a été identifié sur le territoire de Noisy le grand. Il s'agit d'un corridor à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité. C'est l'axe principal de déplacement qui relie le Bois Saint Martin au sud au bois de Vincennes en passant par les bords de Marne au nord. L'objectif est la restauration de ce corridor. Les actions à engager visent à augmenter leur accessibilité et la diffusion d'un plus grand nombre d'espèces.



Les données géographiques (SIG) disponibles sur le portail internet de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie de l'Île de France mettent en évidence que l'axe central d'un corridor de la sous-trame arborée intercepte le secteur d'étude à son extrémité sud (intersection rue du coteau – boulevard Georges Méliès).

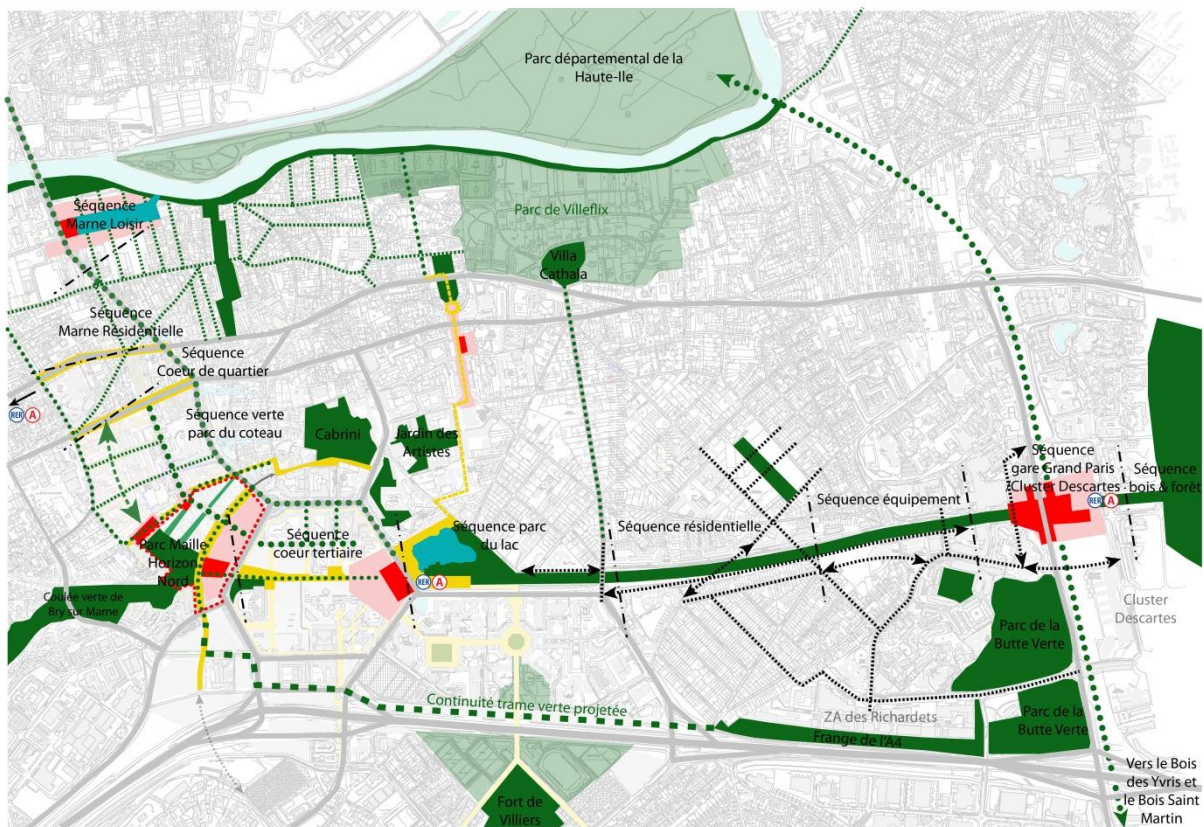


Corridor de la sous-trame arborée au niveau du secteur d'étude – état existant – source : SRCE Ile de France

Le projet d'aménagement du secteur Maille Horizon nord prend en compte l'existence de cette trame verte. En effet, le parc, élément de composition principal du projet généreusement dimensionné et planté, les zones de circulation douce, les places ou placettes, les squares, les mails piétonniers et les cœur d'îlots ouverts et végétalisés permettent de conforter le corridor écologique du SRCE.

Le projet de Maille Horizon Nord, est donc compatible avec le SRCE de l'île de France.

Par ailleurs, la Ville mène actuellement une réflexion globale concernant l'aménagement de son territoire, qui intègre la trame verte du SRCE en complément d'autres liaisons vertes ayant pour objectif de mettre en relation les grandes entités paysagères de son territoire (bord de marne, bois Saint Martin, etc.)



- Périmètre de l'opération Maille Horizon Nord
- Espace vert (parc, bois, berges,...)
- Espace public majeur et secteur de centralité
- Trame piétonne
- Continuité verte existante ou à conforter
- Continuité viaire existante ou à conforter
- Continuité viaire à créer

Continuités verte et viaire existantes ou à conforter – source : Devillers

E. Le SRCAE

Le Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté le 14 décembre 2012 par le préfet de la région Ile de France.

Le SRCAE d'Île-de-France a été élaboré conjointement par les services de l'État (DRIEE), de la Région et de l'ADEME en associant de multiples acteurs du territoire

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE prend en compte les enjeux :

- environnementaux, pour limiter l'ampleur du réchauffement climatique, sociaux, pour réduire la précarité énergétique,
- économiques, pour baisser les factures énergétiques liées aux consommations de combustibles fossiles et améliorer la balance commerciale française,
- industriels, pour développer des filières créatrices d'emplois locaux, en particulier dans la rénovation des bâtiments et le développement des énergies nouvelles,
- sanitaires, pour réduire les conséquences néfastes de la pollution atmosphérique.

Le projet de Maille Horizon Nord a été conçu dans l'objectif d'atteindre une grande performance énergétique et dans le souci d'un développement durable.

Ainsi, tandis que la trame des espaces publics a été conçue de manière à favoriser les déplacements doux et à réduire ainsi les pollutions locales et les gaz à effet de serre générés par la voiture particulière, les bâtiments devront répondre à une performance énergétique élevée. Voir paragraphe 2 du chapitre 4.

F. Le SDAGE

Le second schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est en vigueur depuis le 17 décembre 2009 (date de parution de l'arrêté portant approbation du SDAGE et arrêtant le Programme de mesures au JORF).

Le SDAGE Seine-Normandie - schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux - est un document de planification qui fixe les grandes orientations de la politique de l'eau sur le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SDAGE fixe ainsi les orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau pour les 6 années entre 2010 et 2015, ainsi que les objectifs à atteindre pour chaque masse d'eau (unité de découpage élémentaire du bassin). Le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures, qui décline ses grandes orientations en actions concrètes (amélioration de certaines stations d'épuration, restaurations des berges de certains cours d'eau etc.)

Le document définit 8 objectifs :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le projet d'aménagement du secteur Maille Horizon Nord, respecte les orientations du SDAGE, en particulier les orientations suivantes:

-Orientation n°2 - Maîtriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain par des voies préventives (règles d'urbanisme notamment pour les constructions nouvelles) et palliatives (maîtrise de la collecte et des rejets)

-Orientation 33 - Limiter le ruissellement en zones urbaines et en zones rurales pour réduire les risques d'inondation

En effet, le projet se veut également performant en matière de gestion des eaux pluviales :

Au niveau des espaces publics, une gestion séparée des eaux pluviales chargées issues des voiries et des eaux pluviales propres issus des espaces publics piétons est prévue.

Ainsi toutes les eaux de voirie du secteur Maille Horizon Nord, sont récupérées dans des réseaux enterrés sous voirie et temporisées dans des bassins de rétention enterrés pour ensuite être renvoyées vers le réseau départemental de la rue Montaigne avec un débit de fuite maximum de 10l/s/ha tandis que les eaux pluviales « propres » du Balcon, provenant de la Promenade Haute de la Place balcon et de la partie piétonne de la Promenade Basse sont récupérées et redirigées vers le parc où elles seront temporisées avant d'être rejetées avec un débit de fuite maximum de 2l/s/ha dans le réseau communal.

Concernant la gestion des eaux pluviales des îlots constructibles, le cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales préconise un débit de rejet maximum de 2l/s/ha.

L'ensemble des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales issues des espaces publics ou des îlots constructibles de Maille Horizon Nord est donc plus prescriptif que la réglementation en vigueur qui fixe le débit maximum de rejet aux réseaux à 10l/s/ha.

G. Le Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de Noisy le Grand adopté par le Conseil Municipal du 16 novembre 2011 est un document d'urbanisme qui établit le projet global d'urbanisme et d'aménagement de la Ville et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il est composé des éléments suivant :

- le Rapport de présentation
- le projet d'aménagement et de développement durable
- le règlement
- les orientations particulières d'aménagement.
- les annexes

Le projet d'aménagement du secteur Maille Horizon Nord fait partie du projet d'aménagement et de développement durable de la Ville. Il respecte les objectifs de développement fixés dans l'orientation particulière numéro 2 du PLU (cf chapitre I.1.D)

Le secteur Maille Horizon Nord est situé dans l'emprise de la zone UMe définie dans le règlement du PLU. Le projet respecte le règlement du PLU.

H. Le Plan Local de l'Habitat

Le PLH est le principal outil de définition de la politique de l'habitat sur le territoire de Noisy-le-Grand.

Elaboré en partenariat avec l'ensemble des acteurs locaux, il définit les objectifs et principes de la collectivité pour répondre aux besoins en logement et indique les moyens pour y parvenir.

Document stratégique, il porte tout à la fois sur le parc public et privé, sur la gestion du parc existant et des constructions nouvelles et sur l'attention portée à des populations spécifiques.

Cinq enjeux ont été identifiés dans le cadre du PLH de Noisy-le-Grand :

- 1- Mettre en œuvre l'important projet de développement de la ville en lien avec une programmation adaptée aux besoins du territoire ;
- 2- Conforter le niveau de mixité de l'offre à l'échelle de la Ville, et le développer à l'échelle des Quartiers ;
- 3- S'assurer des bonnes conditions de logement des Noiséens ;
- 4- Devenir le chef d'orchestre d'une politique de l'habitat globale ;
- 5- S'inscrire dans le partenariat des politiques de l'habitat.

Pour répondre aux besoins et dans un objectif de développement harmonieux de la Ville et de viser le renforcement de l'équilibre habitat/emplois du territoire, le PLH engage la commune à produire au minimum 600 logements par an.

Cela correspondant au rythme de production exigé par l'Etat dans son « porter à connaissance ».

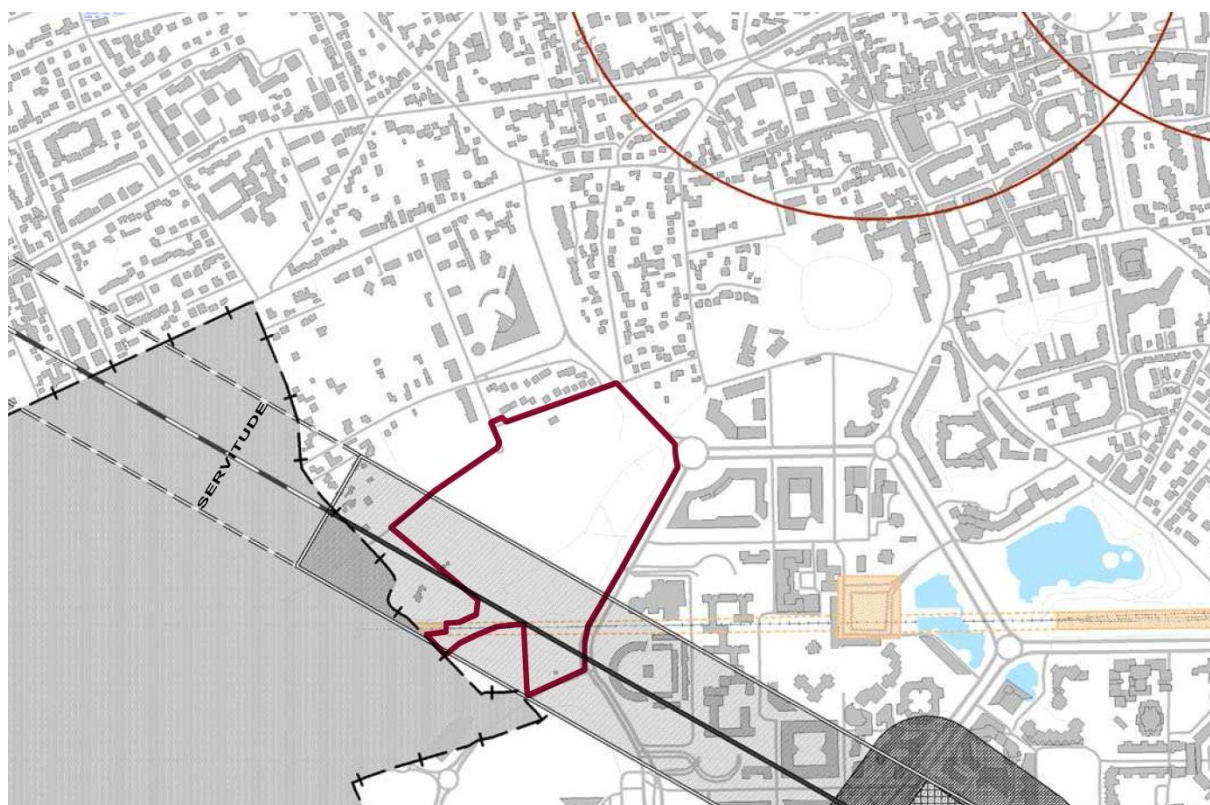
La réalisation du projet Maille Horizon Nord et en particulier de ses 800 logements (sur plusieurs années) contribuera à atteindre cet objectif de production.

I. Les servitudes d'utilité Publique

Le secteur Maille horizon Nord est impacté par la servitude relative aux transmissions radio électriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'état.

Là où elle se situe, cette servitude interdit les constructions au-delà de la côte 153mNGF.

Cette donnée a été prise en compte dans l'élaboration du projet.



2. INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

Le projet répond de façon générale au projet d'aménagement et de développement durable du PLU de la ville de Noisy le Grand. Cependant, l'ambition affichée pour ce nouveau quartier dépasse ce simple objectif environnemental. En effet, l'opération d'aménagement de Maille Horizon Nord doit devenir un quartier emblématique sur le plan de son insertion dans son environnement.

Les principaux objectifs environnementaux fixés et portés par la Ville de Noisy le Grand et développés dans ce projet sont les suivants.

A. Une densité et une intensité urbaines recherchées

Le projet par son positionnement et son rôle moteur dans le développement de Noisy le Grand, propose une programmation ambitieuse en termes de constructibilité. Il s'agit notamment de contribuer à l'articulation entre transports collectifs et urbanisation, par la constitution d'un morceau de ville dense et mixte à proximité de la gare RER et du pôle tertiaire et commercial du Mont d'Est destiné à devenir une centralité régionale forte et attractive dans l'est francilien. Le développement de l'intermodalité entre le RER, le BHNS (Est TVM) et les bus d'une part et l'implantation d'autre part de grands équipements (collège et lycée internationaux) constitue ainsi une grande opportunité à exploiter pour le projet.

La densification de l'opération permet de limiter la consommation de l'espace dans un contexte national de raréfaction du foncier. Au-delà, cette densité permet indirectement :

- des économies d'énergie dans le bâtiment, et du même coup une limitation des émissions de CO2 liées aux bâtiments,
- une limitation des déplacements automobiles engendrant également des économies d'énergie (carburants) et une limitation des émissions de gaz à effet de serre liées aux déplacements,
- une offre de proximité en services, commerces et équipements publics (mixité des fonctions urbaines),
- une offre en logements diversifiés et une proximité sociale (mixité sociale).

L'objectif de densité devra être conjugué à celui d'une intensité urbaine réussie, constituée par la mixité du peuplement et la diversité des fonctions urbaines, et la capacité du programme à susciter de l'animation en ville, aux différents « temps » de la vie urbaine. L'ambition du projet est ainsi de créer un morceau de ville à part entière, comprenant toute la diversité des populations et des fonctions urbaines.

B. Une intégration urbaine et paysagère maîtrisée

Le projet propose des îlots complexes, mixtes et diversifiés qui épousent la géographie du site d'une part et gèrent des transitions douces avec les quartiers environnants existants.

Coté est, sur le secteur du balcon, de grands immeubles à vocation tertiaire marquent l'alignement des axes de circulation et s'inscrivent dans le prolongement direct du quartier du Mont d'Est. Leurs façades ouest, s'ouvrent vers le grand paysage en profitant pleinement de leur situation privilégiée sur le balcon.

Dans le secteur du coteau, les îlots se composent d'une superposition de strates construites qui s'affinent progressivement en s'élevant vers le ciel. Un socle de un, deux ou trois niveaux forme la façade continue plus ou moins poreuse sur l'espace public. Ce socle découpé est surmonté de bâtiments gradins épousant la pente naturelle du terrain tandis que des émergences plus ou moins hautes ponctuent les îlots selon un rythme régulier. L'ensemble du dispositif a été pensé afin de garantir un ensoleillement optimal d'un maximum des façades et laisser la lumière pénétrer dans les jardins intérieurs. Il offre également une multitude de vues variées depuis les logements vers les autres bâtiments, le parc et le grand paysage.

Le projet, qui défend mixité et variété, propose des densités différenciées des plafonds de hauteurs variés au sein même de chaque îlot à travers un jeu de volumes bâtis. Les émergences naissent dans les situations particulières et favorables, devant les grands espaces dégagés libres de vis-à-vis, mais sans jamais créer de ligne continue ni de skyline unitaire et horizontal. Ce principe donne au quartier une vision découpée, crénelée, complexe et différenciée.

Enfin, la cohérence d'ensemble du quartier se trouve renforcée par la trame des espaces publics qui assurent une continuité et unité au niveau du sol. Le parc s'étend de manière arborescente vers les jardins des cœurs d'îlots et est relié à la grande promenade développée sur la longueur du site au pied du balcon. L'ensemble forme ainsi une grande armature de verdure continue ne constituant qu'une seule entité écologique arborée.

C. Un urbanisme bioclimatique

Le choix d'un parc traversant est-ouest inscrit dans la pente relève de principes bioclimatiques : limitation des nuisances générées par les vents, souci d'assurer la ventilation du quartier. L'enjeu est de limiter la pénétration des vents « chauds » venus de Paris au sud-ouest, et de favoriser la pénétration des vents de régime nord-est, plus « frais » car venus de la périphérie moins dense. Les vents « chauds » sont ralentis par la masse végétale du parc qui a aussi pour rôle de les rafraîchir.

La création d'un front plus poreux en façade du parc permet la meilleure circulation des vents et donc une meilleure ventilation des îlots. En ne faisant pas obstacle aux vents dominants, la trame viaire limite l'effet de turbulence, ralenti en outre par les masses végétales.

La composition urbaine ménage un parc public qui comporte d'importants boisements et un plan d'eau exposés au sud. Associé aux cœurs d'îlots végétalisés et aux nombreux espaces publics plantés comme les venelles, il joue le rôle de système rafraîchissant, en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur et de surchauffe estivale.

Le projet optimise l'orientation sud des îlots en bordure de parc. Par ailleurs, l'épannelage varié et dégressif des bâtiments vient favoriser l'exposition sud d'un grand nombre de façades arrière ou avant selon les îlots. Le découpage volumétrique fin et complexe des bâtiments permet d'offrir une double orientation à un grand nombre de logement. Cette approche permet d'obtenir une exposition sud optimisée des façades de logement.

A l'échelle des îlots, les jardins seront généreusement plantés d'arbres à feuilles caduques au sud pour limiter les surchauffes, optimiser l'apport solaire en hiver et lutter contre le rayonnement solaire en été.

D. Une gestion des eaux pluviales ambitieuse

Le projet d'assainissement repose à la fois sur un principe de cheminement lent des eaux de ruissellement propres vers le bassin à ciel ouvert du Parc, situé en point bas et sur la récupération des eaux de voiries dans des réseaux enterrés sous voirie et temporisées dans des bassins de rétention enterrés. Ces eaux sont ensuite renvoyées vers le réseau départemental. Les ouvrages de collecte et de stockage des eaux pluviales fonctionneront de manière gravitaire. Le projet propose deux réseaux d'assainissement séparés : un réseau pour les eaux propres et un réseau pour les eaux polluées.

La gestion des eaux pluviales du quartier est plus ambitieuse que les prescriptions techniques de la Ville de Noisy-le-Grand. En effet, les écoulements seront limités à un débit de fuite de 2 l/s/ha pour les rejets des lots privés, 10l/s/ha pour les rejets dans l'espace public «circuit bassin enterré » et 2 l/s/ha pour les rejets dans l'espace public « circuit bassin à ciel ouvert ». L'exigence portée sur la quartier d'un minimum de 20% de pleine terre sur les îlots constructibles permettra un stockage minimum des eaux pluviales à la parcelle.

E. Un parc et des cœurs d'îlots propices au développement de la biodiversité

Le parc paysager développé dans le projet s'inscrit directement dans le grand axe est/ouest de la ville de Noisy le Grand. A terme il se prolongera jusqu'aux berges de la Marne. Ce parc irriguera l'ensemble du quartier grâce à ses prolongements sous la forme des venelles végétalisées et la promenade basse. Le développement de la biodiversité sera assuré par la création de plusieurs types de milieux (milieu humide et bassins en eau, espaces en eau, bassins et noues mis en réseau, boisements, prairies, ...). Des habitats artificiels seront recréés pour accueillir et favoriser le développement de la faune et de la flore.

Les cœurs d'îlots des opérations de logements et de bureaux seront également généreusement végétalisés, véritables prolongements des espaces paysagers publics. Ainsi ils participeront également au développement de la biodiversité sur l'ensemble du quartier.

F. La maîtrise des nuisances sonores

Les principales nuisances sonores affectant directement le quartier sont générées essentiellement par les voies de circulations routières importantes autour du site (boulevard du Mont d'Est, avenue de Neuilly et boulevard Méliès) et dans une moindre mesure la voie ferrée du RER située en contrebas du site.

Afin de limiter ces nuisances sonores, le projet utilise un épannelage dégressif d'est en ouest et du nord au sud tout en veillant à la diffraction du bruit au sommet des bâtiments. Les usages les moins sensibles au bruit, tels que les bureaux, sont implantés le long des axes principaux de circulation afin de former un front bâti, véritable écran anti bruit, sur la périphérie du quartier. Le cœur du quartier est ainsi préservé de la pollution sonore. Les logements sont protégés phoniquement. Le parc, grâce aux masses végétales des boisements, permettra de réduire l'impact sonore lié à la voie de RER. Enfin, les bâtiments de bureaux les plus exposés au bruit comporteront des traitements de façades à l'isolation phonique renforcée.

G. Des performances énergétiques élevées

Conformément à la loi Grenelle 1 relatif à la réduction des consommations d'énergie des bâtiments, la RT 2012 impose désormais la généralisation de la construction neuve en BBC en limitant la

consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhep/m²/an en moyenne en France.

La stratégie énergétique portée par le projet Maille Horizon Nord s'inscrit à donc minima dans la réglementation nationale en vigueur qui peut être considérée comme déjà performante.

Aussi, la stratégie énergétique développée sur le quartier est axée sur l'implantation et la compacité du bâti d'une part et d'autre part sur la complémentarité entre des solutions techniques collectives et individuelles.

L'étude de potentialité énergétique de développement des énergies renouvelables a conduit la Ville à privilégier deux scénarios énergétique :

- Scénario 0 : chaudière gaz + installation solaire thermique
- Scénario 1 : Géothermie basse température au bâtiment ou à l'îlot.

Concernant le groupe scolaire, les performances répondront à la RT 2012 - 10% et le choix énergétique se fera entre l'un des deux scénarios évoqués ci-dessus.

V. Régime de la zone au regard de la taxe d'aménagement

L'opération prendra en compte les coûts générés par la réalisation des nouveaux équipements et des aménagements des voiries nouvelles de maillage du site, des réseaux divers, des espaces verts et des voies douces.

En conséquence, en application de l'article L331-7 du Code de l'urbanisme, la Ville de Noisy-le-Grand décide d'exonérer les constructeurs de la part communale de la taxe d'aménagement.

Le régime de la taxe d'aménagement sera remplacé par un régime de participation défini sur la base dossier de réalisation de la ZAC. En application de l'article 311-4 du code de l'urbanisme, cette participation ne pourra excéder les besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans la zone.