

## 6 - Intentions de la Ville de Noisy-le-Grand pour la prise en compte des avis des personnes publiques associées

### Avis de M. le Préfet, en tant que représentant de l'Etat

Avis favorable au projet de PLU.

A la demande de l'Etat, les éléments suivants du PLU seront modifiés :

- L'orientation particulière n° 8, concernant le Bois Saint-Martin, sera complétée par un schéma formalisant le parti d'aménagement. La Ville ne disposant que de peu de données, le schéma d'orientation ne peut pas être trop prescriptif. Il localisera les chemins forestiers et les bâtiments à reconvertir et rappellera les différents niveaux de protection.
- L'orientation particulière n° 4 (concernant la ZAC des Richardets) sera complétée avec des éléments concernant le fort de Villiers. Il s'agira de permettre un programme mixte de développement économique et de logements qui conjugue constructibilité et préservation du caractère naturel du site et de son inscription dans la trame verte. Le rapport de présentation sera précisé à ce sujet (2.1, p.130).
- Pour pallier le manque de cohérence entre les intentions du PADD (axe 3) et le dispositif réglementaire, la Ville souhaite inscrire en espaces paysagers remarquables, avec des prescriptions adaptées, certains alignements d'arbres (tracé de la trame verte) ou encore le Parc de Villeflix. Compte tenu des projets d'aménagement des bords de Marne, il ne semble pas opportun de le faire pour la zone UL.
- Le rapport de présentation (2.1 p.25) citera le nymphée du domaine de Villeflix et la croix du cimetière, inscrits à l'inventaire des monuments historiques.
- Puisque le conseil général est d'accord (et le demande), les emplacements réservés E2 et E3 seront transférés au bénéfice du Département.

En revanche, il ne semble pas opportun de suivre trois des recommandations des services de l'Etat :

1. L'extension du secteur de densification autour de la gare des Yvris ne peut être envisagée pour l'instant : la Ville n'a pas de projet d'ensemble sur le secteur et ne souhaite pas encourager un développement non maîtrisé. De plus, la gare des Yvris est encore sous-exploitée. En conséquence, la Ville souhaite attendre pour la densification de ce secteur.
2. L'ancien camping des Grammonts (aujourd'hui sédentarisé) : Il n'est pas envisageable de le classer en un secteur de zone UC. Le classement en UL est conforme à sa vocation initiale.
3. Il est impossible de faire figurer le zonage réglementaire du PPRI sur le plan de zonage pour une question d'échelle, rappelée dans la note de présentation du PPRI. Il pourra toutefois figurer sur le plan des informations utiles (annexe 7.3.a).

Enfin, dans la mesure du possible, la Ville se conformera aux observations et informations techniques annexées à l'avis de l'Etat.

### Avis de M. le Préfet en tant que représentant de l'autorité environnementale

Avis positif sur la prise en compte de l'environnement dans le PLU et sur l'évaluation des documents.

Mais l'autorité environnementale indique que des mesures complémentaires apparaissent nécessaires pour garantir une prise en compte optimale des enjeux en matière d'émission de gaz à effet de serre et de biodiversité.

La Ville propose de modifier le projet de PLU sur les points suivants :

- La présentation de la trame bleue sera améliorée par une description des éléments et des projets liés à l'eau dans la ville (fontaines, fil d'eau, bassins de rétention, mares, bords de Marne, Marnette, ... ) et une représentation graphique de ces éléments.
- La traduction réglementaire de la trame verte, visant à protéger les continuités écologiques, sera renforcée, comme le demandent les services de l'Etat.

- Les incidences sur le parc de la Haute-Ile liées à la création de passerelles, au réaménagement des berges et à la localisation de secteur de projet seront approfondies dans le rapport de présentation. Conformément à l'avis du Conseil général, la localisation de la seconde passerelle vers la Haute-Ile dans le PADD et dans l'orientation particulière n° 9, sera réexaminée.
- Concernant le Bois Saint-Martin, la compatibilité des dispositions réglementaires avec la protection de biotope sera réévaluée, notamment en ce qui concerne les règles de stationnement et le classement en EBC de la prairie de fauche incluse dans le bois. Un schéma montrant les principes d'aménagement du bois sera réalisé en tenant compte des différents niveaux de protection prescrits par l'arrêté de biotope.
- Le rapport de présentation pourra être complété par l'exposé des actions municipales engagées en faveur des économies d'énergie et de l'utilisation des énergies renouvelables. L'élaboration d'un Agenda 21 communal permettra également de fixer des objectifs et d'apporter des solutions opérationnelles à la limitation de l'émission de gaz à effet de serre.

Dans la mesure du possible, la Ville se conformera aux recommandations d'ordre technique faites par l'autorité environnementale (corrections, mises à jour, ...).

#### Avis de l'EPA MARNE

La Ville modifiera son dossier sur les points suivants :

- Les justifications (2.2) seront complétées par un tableau montrant l'évolution des règles d'urbanisme entre les ZAC et le PLU
- La règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UM (article UM.7) sera assouplie, sauf lorsque la limite séparative coïncide avec la limite de la zone UC.
- L'emplacement du collège international dans l'orientation particulière n° 2 sera rectifié pour être conforme à sa place réelle.

En revanche, la Ville ne souhaite pas modifier l'emprise au sol des constructions dans le secteur UMG (article UM.9) ni les règles de stationnement pour l'ensemble de la zone UM (article UM.12). Ces règles pourront faire l'objet d'ajustements dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU, si les grands projets (Cluster, Mailles Horizon) le nécessitent.

#### Avis du Conseil général de la Seine-Saint-Denis

En ce qui concerne le développement économique, le rapport de présentation (2.1) pourra être complété sur les points soulevés par le Département (part des emplois pourvus par des actifs extérieurs, part des actifs qui viennent travailler en voiture, description chiffrée du tissu artisanal, ...).

Concernant les espaces verts et la biodiversité, des améliorations seront apportées au rapport de présentation (2.1, p.132) et à l'évaluation environnementale (2.3, pages 9, 10 et 63) conformément aux demandes du Conseil général et aux documents fournis. La récente modification des périmètres de ZNIEFF sera également intégrée aux documents.

Concernant les déplacements, le transport de marchandises est un aspect peu abordé dans le PLU. Le rapport de présentation sera donc complété à l'aide des éléments fournis par le Département. Cependant, la Ville ne souhaite pas aborder davantage cet aspect dans le PADD afin de ne pas remettre en cause l'économie générale du document.

Concernant l'assainissement, l'annexe sanitaire pourra être étoffée à l'aide des éléments fournis par le Conseil général.

Concernant le patrimoine bâti de la ville, le rapport de présentation pourrait être davantage étoffé à l'aide des éléments fournis par le Département sur l'habitat pavillonnaire et collectif et les équipements. Mais il n'est pas envisageable d'appliquer une protection réglementaire à chacun d'eux.

Ce travail nécessiterait un inventaire approfondi et l'élaboration de prescriptions adaptées. Par souci de cohérence interne, il convient de ne pas modifier cet aspect du document.

Concernant les accès au Parc de la Haute-Ile, la Ville reconnaît la nécessité de préserver ce secteur à forte valeur écologique, d'une fréquentation trop importante. Néanmoins, il est proposé de maintenir la mention d'un second projet de passerelle, volonté municipale forte, sans le localiser dans le PADD (3, p. 23), afin de ne pas bloquer les discussions avec le Conseil général.

La localisation de zones urbaines (UBb, UEc [UE après correction de l'interversion] et UL) en bords de Marne n'est pas incompatible avec les prescriptions du PPRI puisque celles-ci s'imposent au PLU. Les zones d'expansion des crues, en rouge dans le PPRI, ne pourront pas être urbanisées, mais pourront être utilisées pour des aménagements de plein air et/ou en lien avec la voie d'eau. Ils assureront la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques.

Les emplacements réservés E2 et E3 seront transférés au bénéfice de Département.

#### Avis du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (SEDIF)

La Ville procédera à l'actualisation des données du rapport de présentation (2.1) relatives à la production et à la distribution de l'eau conformément aux remarques du SEDIF. L'annexe sanitaire du PLU sera complétée par la note d'alimentation en eau et les éléments concernant la gestion alternative des eaux pluviales fournis par le SEDIF.

Au sujet du périmètre de protection de la prise d'eau récemment soumis à enquête, il convient de rappeler que le PLU sera mis à jour dès que cette servitude aura été reconnue d'utilité publique.

Les ajustements réglementaires suivants seront effectués :

- Afin de rectifier une erreur matérielle sur le plan de zonage (feuille nord 5.1) conformément aux justifications (2.2, p.44, 49 et 69), le règlement du secteur UEc s'appliquera à la partie de la ZA de la Varenne située au sud de la rue de la Plaine (dispositions spécifiques pour le commerce et emprise au sol particulière) et le règlement de la zone UE s'appliquera aux emprises du SIIAP et du SEDIF.
- Les articles UE.1 et UE.2 seront modifiés pour rendre possible l'implantation des installations du SEDIF, équipement collectif d'intérêt général.
- Les espaces paysagers remarquables feront l'objet de prescriptions particulières par zone dans le règlement.

En revanche, la Ville ne souhaite pas introduire de dérogation aux articles du règlement de la zone UE : 3 et 4 (accès et réseaux), 6 et 7 (implantations), 9 et 10 (emprise au sol et hauteur) pour les installations liées au service public.

Une modification ou une révision simplifiée du PLU pourra être envisagée à la demande du SEDIF lorsque d'éventuels travaux le nécessiteront.

Les observations ne concernant pas le PLU ont été transmises aux services concernés.

#### Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris / Seine-Saint-Denis

Avis favorable assorti de diverses recommandations et mesures d'accompagnement pour le développement et le soutien des activités économiques qui ne relèvent pas du PLU. Ces remarques ont été transmises à la Direction du Développement Economique de la Ville.

La CCIP de la Seine-Saint-Denis regrette un manque de précision dans le diagnostic et les préconisations relatives aux zones d'activité des Richardets et de la Varenne. Aussi, le rapport de présentation sera-t-il complété avec des données chiffrées.

La zone des Richardets fait actuellement l'objet d'une étude de requalification. Si nécessaire, le PLU sera mis en adéquation avec les conclusions de ce travail pour le rendre opérationnel par une modification ou une révision simplifiée.

### Avis de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat

Avis favorable. Pas de demande de modification du projet de PLU. L'avis a été transmis à la Direction du Développement Economique de la Ville.

### Avis de la commune de Bry-sur-Marne

Les observations de Bry-sur-Marne portent essentiellement sur l'urbanisation du Clos aux Biches, en limite communale.

Le PLU a pour vocation de fixer les grandes lignes de l'aménagement dans le cadre d'une orientation particulière d'aménagement. Il ne peut se substituer à un projet d'aménagement par nature plus précis ni à l'étude d'impact qui lui est liée. Les réponses seront apportées dans les dossiers de création et de réalisation du projet d'aménagement. Cette opération fera l'objet d'une concertation spécifique. Concernant le nombre de logements, rappelons que l'Etat soutient les objectifs de la Ville.

*Réaction du commissaire enquêteur : Cette conception est inexacte. Comme je l'ai écrit plus haut, tant que le projet n'est pas précisé, avec ses implications (emplacements à réserver pour les équipements, etc.) et ses impacts, le PLU doit « geler » le secteur concerné : le règlement y interdit toute construction nouvelle. Quand le dossier de réalisation de la ZAC (puisqu'il s'agira d'une ZAC) aura été approuvé, les diverses dispositions seront introduites dans la PLU par le biais d'une modification, et la justification des choix retenus comportera l'étude des impacts de cet aménagement.*

Il faut ensuite relativiser le quartier pavillonnaire de Bry-sur-Marne ainsi que les impacts en termes d'accueil de population et de véhicules. Côté Bry, une zone d'activités occupe le tiers nord de la rue des Aulnettes, qui est bordée ensuite d'une quinzaine de pavillons. La présence de cette zone pavillonnaire est prise en compte dans le règlement du PLU de Noisy : la règle de gabarit pour les hauteurs en limite communale a pour objectif de prendre en compte l'insertion du projet dans le site et de respecter le choix de conserver l'aspect pavillonnaire du quartier du côté briard.

*Ici encore, je ne peux que réagir. Il y a effectivement bien une règle particulière à l'article UB.10, (page 36 du règlement écrit : document 6). Mais examinons ce qu'elle signifie, combinée avec l'article UB.6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques) dans le cas de la rue des Aulnettes. Du côté de Noisy-le-Grand, l'implantation ne peut pas se faire à plus de 4 m de l'alignement (art. UB.6). La rue des Aulnettes a une largeur qui varie selon les endroits d'environ 8 m à environ 12 m (elle aurait besoin d'être régularisée). Prenons la largeur moyenne de 10 m. La limite communale (l'axe de la rue) sera dans le meilleur des cas à  $5 + 4 = 9$  m du pied des immeubles. L'article UB.10 actuellement proposé permet une hauteur verticale de façade double de cette distance, soit 18 m ... à  $9 + 5 = 14$  m de l'alignement du côté de Bry. Peut-on vraiment dire que l'insertion dans le site est réussie et qu'on a respecté le quartier pavillonnaire de Bry-sur-Marne ?*

Par ailleurs, à raison d'une moyenne de 2,6 habitants par logement, la population attendue dans le secteur du Clos aux Biches est de l'ordre de 4000 habitants. Le taux de motorisation en petite couronne étant estimé à 0,39 en 2001, le nombre de véhicules attendu est davantage de l'ordre de 1500 à 2000. De plus, les ménages résidant en habitat collectif sont moins motorisés que cette moyenne.

Concernant la circulation et le stationnement, les documents du PLU prévoient le renforcement du maillage des voies, la création de liaisons douces et des normes de stationnement (aux articles 12) tenant compte de la proximité des gares du RER (Bry et Mont d'Est). En termes de déplacements, le projet devra s'intégrer dans les réflexions en cours (Mailles Horizon et réaménagement du carrefour entre la RD 75 et la RD 370).

Concernant les réseaux divers, un projet d'augmentation de capacité du réseau d'assainissement pluvial est déjà en cours d'étude. Il conviendra aussi de tenir compte des projets de développement de réseaux, notamment du projet de canalisation électrique moyenne tension, selon leur degré d'avancement.