



**MODIFICATION N°5 SIMPLIFIEE
PLAN LOCAL D'URBANISME
NOISY-LE-GRAND**



**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PROJET DE MODIFICATION
ET DE L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES**

Mise à disposition du public du 15 mai 2014 au 16 juin 2014 inclus.

SOMMAIRE

LISTE DES ANNEXES	5
1. PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION	7
1.1. Objet de la mise à disposition.....	7
1.1.1. Objet de la modification du PLU.....	7
1.1.2. Le cadre règlementaire de la procédure.....	11
1.1.3. La composition du dossier mis à disposition du public.....	12
1.1.4. Modalités administratives.....	12
1.1.5. Modalités de la mise à disposition.....	13
2. DEROULEMENT	14
2.1. Publicité de la mise à disposition	14
2.2. Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)	14
2.3. Consultation du dossier, accès aux documents.....	15
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	15
3.1. Remarques générales sur les observations portées sur le registre	15
3.2. Retranscription des observations.....	16
3.3. Analyse des thèmes	16
3.4. Observations et avis des personnes publiques associées	18
4. CONCLUSIONS.....	19
ANNEXES.....	Erreur ! Signet non défini.

LISTE DES ANNEXES

- Arrêté municipal n° 14-02 prescrivant la modification n° 5 simplifiée du PLU
- Copie de la publication de l'arrêté n° 14-02 dans un journal diffusé dans le département
- Certificat d'affichage et de publicité de l'arrêté n° 14-02
- Délibération n° 14/75 fixant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification et de l'exposé des motifs y afférent.
- Copie de l'avis de mise à disposition
- Copie des observations, courriers et avis
- Certificats d'affichage et de publicité
- Copie des publications dans les journaux et sur le site internet de la Ville de Noisy-le-Grand.

1. PRESENTATION DE LA MISE A DISPOSITION

1.1. Objet de la mise à disposition

1.1.1. Objet de la modification du PLU

La commune de Noisy-le-Grand est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 novembre 2011 par le conseil municipal. Ce PLU a fait l'objet de 4 modifications approuvées par le conseil municipal.

Par arrêté municipal en date du 7 avril 2014, le Maire a décidé de procéder à une cinquième modification du PLU.

La présente modification doit permettre une évolution du document qui intègre l'évolution du code de l'urbanisme concernant le dispositif de majoration du volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux, les précisions apportées à certaines orientations d'aménagement qui ont évolué depuis l'approbation du PLU en 2011 et enfin des adaptations mineures du règlement, ainsi que la création et la suppression d'emplacements réservés communaux.

Concernant le dispositif de majoration du volume constructible

Il s'agit d'intégrer au sein du règlement du PLU le dispositif de majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol, à l'intérieur de secteurs définis. Cette disposition est prévue à l'article L.127-1 du code de l'urbanisme.

Ce dispositif est réservé à la réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50% et pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

La présente modification a pour objectif d'intégrer ce dispositif au règlement du PLU au sein de secteurs précis et disposant de caractéristiques particulières qui justifient cette majoration.

Ce dispositif incite et renforce la création de logements tout en favorisant la construction de logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation de programmes de logements mixtes. Il contribue également à l'objectif de création de 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la Ville et imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Enfin, ce dispositif permet également de compléter les dispositifs existants en termes de mixité sociale et de répondre aux objectifs fixés en sein du Programme Local de l'Habitat dont le projet a été arrêté par le Conseil Municipal en date du 29 mars 2012. Ce dispositif s'inscrit également au sein des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont l'un des objectifs est « d'assurer une évolution de l'offre de logements qui permette de répondre aux attentes et aux besoins des Noiséens ».

Cependant la Ville ne souhaite pas appliquer ce dispositif à l'intégralité des zones urbaines du PLU destinées à recevoir de l'habitat ni à l'échelle d'une zone urbaine en particulier. Ce dispositif doit rester limité à des secteurs bien précis au sein desquels il est possible de garantir la qualité et l'intégration de la forme urbaine produite par la majoration.

Ainsi, les secteurs bénéficiant d'une majoration du volume constructible sont créés par modification du PLU et correspondent à de petites opérations de logements bien identifiées et qui bénéficient d'une situation géographique intéressante au sein de la Ville (proximité d'équipements publics : écoles, crèches, gymnase, de commerces de proximité, des transports en commun, d'une bonne desserte etc.) et dont la forme urbaine et l'intégration au sein du bâti existant peut être garantie.

La présente modification propose d'appliquer une majoration du volume constructible à deux secteurs de projet :

- Opération dite « Petit Orme » (cf. p.12 du rapport de présentation de la modification). Compte tenu des éléments du dossier, une majoration du volume constructible de 30% tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sera favorable à la réalisation d'un programme de logements mixtes comportant au minimum 30% de logements sociaux.
- Opération dite « Butte Verte » : une majoration du volume constructible de 40% tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol sera favorable à la réalisation d'un programme de logements mixtes comportant au minimum 40% de logements sociaux (cf. p. 13 du rapport de présentation de la modification).

Concernant les modifications des orientations d'aménagement

Depuis l'approbation du PLU en 2011, les études urbaines se sont poursuivies et ont permis d'affiner certaines orientations d'aménagement qu'il convient en conséquence de modifier.

✓ Modification de l'orientation d'aménagement n° 2 : les quartiers Ouest

Trois sites majeurs composent les quartiers Ouest : le Pôle du Mont d'Est, le quartier Maille Horizon Nord et le site du Clos aux Biches. Ces trois entités sont des opérations d'aménagement distinctes les unes des autres et dotées de calendriers opérationnels différenciés mais dont la cohérence d'ensemble est garantie par l'orientation d'aménagement des quartiers Ouest du PLU.

Le site Maille Horizon Nord constituant un ensemble foncier d'un seul tenant, bien délimité par le boulevard du Mont d'Est et 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 le boulevard Georges Méliès au Sud est devenu propriété de la Ville suite au retrait d'EPAMARNE. Ainsi, la Ville a repris à sa charge, dès le 4 octobre 2012, les obligations de l'établissement public consistant à réaliser les aménagements de desserte du collège international et du lycée international. Dans ce cadre, la décision du Conseil Général de Seine Saint-Denis d'engager les travaux de construction du Collège International dès décembre 2012, en vue d'une livraison du collège en septembre 2014, a contraint la Ville à réaliser la desserte de cet équipement, dans un planning extrêmement tendu tout en garantissant un aménagement et une desserte de qualité pour cet équipement emblématique. Pour ces motifs, la Ville a décidé d'accompagner le projet du Lycée porté par la Région Ile-de-France et du Collège engagé par le Département de la Seine-Saint-Denis en engageant immédiatement un projet d'aménagement des espaces publics de qualité pensé à l'échelle de ce périmètre. Si les principes généraux de l'orientation d'aménagement restent les mêmes, cette dernière est précisée sur plusieurs points afin de prendre en compte le projet Maille Horizon Nord dans sa version nouvelle qui intègre notamment les observations émises par les habitants lors de la phase de concertation sur le projet d'aménagement Maille Horizon Nord. Le bilan de concertation sur ce projet a été approuvé le 30 mai 2013, puis le projet a été soumis à enquête publique du 19 juin au 19 juillet 2013 à l'issue de laquelle un avis favorable sans réserve a été prononcé par le commissaire enquêteur. Le Conseil Municipal a prononcé la Déclaration de Projet par délibération en date du 20 novembre 2013 (cf. p. 39-40 du rapport de présentation de la modification).

✓ Modification de l'orientation d'aménagement n° 3 : Gournay-Cossonneau

Les études conduites par la Ville ont confirmé l'intérêt majeur que représente l'aménagement du secteur « Gournay-Cossonneau » situé aux portes de la Ville de Noisy-le-Grand. Ce projet d'aménagement est d'une superficie d'environ 5 hectares. Il s'agit de réaliser un projet de requalification urbaine au sein d'un projet respectueux de l'environnement afin de créer un écoquartier de qualité accueillant des programmes de logements diversifiés. Ce projet participera à la requalification de l'avenue E. Cossonneau et de la route de Gournay.

Les objectifs poursuivis sur ce site sont de :

- réaliser un désenclavement nord-sud afin de permettre une perméabilité renforcé du secteur,
- développer une offre de nouveaux logements de qualité intégrés à leur environnement.

Si les principes généraux de l'orientation d'aménagement restent les mêmes, cette dernière est précisée sur plusieurs points (cf. p. 43-44 du rapport de présentation de la modification).

✓ **Modification de l'orientation d'aménagement n° 5 : le Centre-Ville**

Si les principes généraux de l'orientation d'aménagement restent les mêmes, cette dernière est précisée sur plusieurs points afin de prendre en compte les évolutions que le projet centre-ville a connu depuis l'approbation du PLU en novembre 2011. En effet, la requalification du centre-ville de Noisy-le-Grand menée par la Commune depuis plusieurs années se poursuit. Depuis l'approbation du PLU, certaines opérations ont été livrées : le Conservatoire Maurice-Baquet restructuré a rouvert au public récemment, l'Hôtel de Ville a rouvert ses portes en janvier 2013, le centre aquatique a été inauguré en juin 2013, les phases 1 et 2 du Carré Renaissance ont été livrées. D'autres opérations vont prochainement entrer en phase chantier dont la création de logements, commerces et locaux d'activités sur l'îlot Gallieni et d'autres sont encore au stade de la réflexion comme la relocalisation du site de trie de la Poste et du Commissariat de Police.

Dans ce contexte, le réaménagement du centre-ville de Noisy-le-Grand a pour but de recréer un espace public agréable et pratique pour tous les usagers. L'organisation générale des espaces est repensée pour mettre en relation les différents équipements publics, et valoriser l'attractivité de chacun d'entre eux. Les voies seront requalifiées pour favoriser les déplacements piétonniers, clarifier la circulation, tout en incitant les usagers à réduire leurs déplacements automobiles.

L'aménagement du centre-ville historique s'inscrit dans la continuité de la démarche de redynamisation du quartier dit du « Centre-Ville » aujourd'hui largement engagée. Ce secteur s'inscrit autour de la rue Pierre Brossolette et de l'église Saint Sulpice. Les études menées jusqu'à aujourd'hui ont permis d'identifier les nombreux atouts de ce site mais également ses fragilités. Ainsi, la desserte en réseaux et voiries est incomplète, le bâti ancien est peu entretenu, les cours communes accueillent de petits bâtis hétérogènes ou des espaces vides et ne sont pas connectées au réseau d'espaces publics et les logements restent trop peu nombreux. Or, le caractère singulier du secteur présente un fort potentiel qui justifie une restructuration du tissu urbain à travers les objectifs suivant :

- mettre en valeur le patrimoine historique,
- affirmer la fonction commerciale
- favoriser l'implantation d'activités artisanales
- aménager un réseau d'espaces publics reliant les cours
- améliorer la qualité résidentielle des îlots et l'habitabilité des logements, offrir une nouvelle offre de logements
- créer les nouveaux équipements nécessaires à la vie de quartier

La réflexion est menée à une échelle plus large et ceci se traduit sur l'orientation d'aménagement par un élargissement du périmètre relatif à la création d'une offre de logements qui ne se limite plus au contour de la rue Pierre Brossolette mais inclus désormais l'îlot dans sa globalité.

L'orientation d'aménagement intègre ces évolutions (cf. p. 48-49 du rapport de présentation de la modification).

Concernant les adaptations mineures du règlement.

✓ **La règle des accès à l'article 3 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UM.**

Il s'agit de préciser la règle d'interdiction de création d'un accès automobile à l'angle de deux voies, en précisant que cette interdiction s'applique lorsque ces deux voies sont effectivement ouvertes à la circulation automobile : « voie ouverte à la circulation générale » terme défini au sein du glossaire du règlement du PLU.

Ajout de la précision suivante : « deux voies ouvertes à la circulation générale est interdite », il est interdit de créer un accès à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile afin de garantir la sécurité de cet accès et des voies de circulation.

✓ **En zone UD, la règle d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies, article 6.**

La zone UD est une zone d'habitat collectif, elle regroupe les grands ensembles de la commune, le retrait minimum d'1 mètre (à la place de 2 m) est d'avantage adapté à la restructuration de ces secteurs d'habitat collectif et permet de répondre à un des enjeux identifiés au sein du Plu sur cette zone : développer de nouvelles occupations au pied des immeubles.

Une précision est apportée sur l'implantation des constructions lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs emprises publiques ou voies. Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs emprises publiques ou voies, il est précisé que l'obligation d'implantation ne s'applique que sur l'une d'entre elles. Cette précision permet d'implanter de manière plus harmonieuse les constructions dans cette zone d'habitat collectif.

Concernant la suppression et création d'emplacements réservés communaux

✓ **Suppression de l'emplacement réservé communal indicatif D**

Le groupe scolaire qui était envisagé au Nord des quartiers Ouest est finalement intégré au projet Maille Horizon Nord. La Ville a déjà la maîtrise foncière de cet emplacement contrairement au premier site envisagé. L'équipement sera ainsi situé au cœur des quartiers Ouest et bénéficiera d'une bonne desserte, notamment par l'avenue Montaigne. Cet équipement permettra de mieux répondre aux besoins générés par la création d'une nouvelle offre de logements tout en minimisant les nuisances (déplacements, bruit) pour les quartiers environnants car il sera au plus proches des nouveaux habitants à la fois du site Maille Horizon Nord mais également du site du Clos aux Biches. Enfin, il sera également dimensionné pour accueillir les besoins d'autres secteurs de la Ville (cf. p. 19 du rapport de présentation de la modification).

✓ **Création d'emplacements réservés indicatifs**

Les emplacements réservés indicatifs sont instaurés au titre de l'article L123-2 c) du Code de l'Urbanisme, ces servitudes consistent « à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques de voies et ouvrages, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

Afin de permettre la mise en œuvre du projet de requalification du centre-ville, des emplacements réservés indicatifs communaux seront indiqués au sein du Plan Local d'Urbanisme.

En effet, la requalification du centre-ville de Noisy-le-Grand menée par la Commune depuis plusieurs années se poursuit et concernera prochainement les rues Cossonneau, du Dr Jean Vaquier et le mail Gallieni . Il est également prévu la création d'une nouvelle voie entre la rue du Dr Jean Vaquier et l'avenue du maréchal Joffre.

Ces aménagements amélioreront encore la desserte des logements et des équipements publics existants, en cours d'achèvement, ou à venir dans les prochaines années :

- l'hôtel de ville a rouvert ses portes au public en janvier 2013,
- le centre aquatique a été inauguré en juin 2013,
- les phases 1 et 2 du Carré Renaissance sont livrées et l'aménagement de l'ilot Gallieni entre en chantier cet été,
- la Poste et le Commissariat de Police devraient être relocalisés dans les prochaines années,

Dans ce contexte, le réaménagement du centre-ville de Noisy-le-Grand a pour but de recréer un espace public agréable et pratique pour tous les usagers.

L'organisation générale des espaces est repensée pour mettre en relation les différents équipements publics, et valoriser l'attractivité de chacun d'entre eux.

Les voies sont requalifiées pour favoriser les déplacements piétonniers, clarifier la circulation automobile, tout en incitant les usagers à réduire leurs déplacements automobiles. Les emprises de stationnement sont clairement définies et les carrefours redessinés pour obtenir des traversées piétonnes aisées et sécurisées. Autant que faire se peut, les aménagements sont accompagnés de

plantations, contribuant à la fois à réduire les effets d'îlots de chaleur urbaine, et à créer un cadre de vie plus apaisant.

- **Création d'un emplacement réservé indicatif communal (H) pour la création d'une rue d'une largeur de 9 m entre la rue du Docteur J. Vaquier et l'avenue du Maréchal Joffre :** cette nouvelle rue permettra d'offrir une meilleure desserte des nouveaux îlots d'habitation. En offrant un débouché de la rue du Docteur J. Vaquier sur l'avenue du Maréchal Joffre, cette voie permettra de soulager le carrefour de la place de la Division Leclerc saturé au moment des heures d'affluence et cela, sans accroître la circulation de manière significative sur l'avenue du Maréchal Joffre. Cette nouvelle liaison facilitera ainsi les déplacements (cf. p. 21 du rapport de présentation de la modification).
- **Création d'un emplacement réservé indicatif communal (I) pour l'élargissement unilatéral Nord de l'avenue Emile Cossonneau à 13 m entre le Centre Aquatique et l'allée de la Marne et un élargissement à 22,25 m au niveau de la façade commerciale.**

L'avenue Emile Cossonneau est un axe majeur de la ville qui dessert notamment les équipements publics de centralité : cinéma, poste, centre aquatique, école de musique et de danse, groupe scolaire. Cette voie sera réaménagée pour obtenir un espace plus confortable pour les piétons (2 m de largeur minimale), et une chaussée circulaire de 6,5 m en double sens, permettant le croisement de bus.

Des stationnements longitudinaux, intercalés entre des plantations d'arbres, seront disposés sur la partie nord de la voie. Cela nécessite un élargissement de l'avenue E. Cossonneau entre le Centre Aquatique et l'allée de la Marne, (cf. coupe ci-contre). A l'exception des clôtures, l'emprise concernée est libre de toute construction

Au niveau des commerces existants (partie Est de l'avenue Emile Cossonneau), l'espace sera réorganisé pour faciliter la desserte des commerces et Les arbres existants sont conservés. Ce réaménagement permettra également l'installation d'une rampe pour les personnes à mobilité réduite afin qu'elles puissent accéder aux commerces situés en contre-bas de l'avenue (cf. p. 22 du rapport de présentation de la modification).

Un tableau comparatif « avant/après » des modifications apportées au PLU a été inséré au sein du rapport de présentation de la modification afin d'offrir une meilleure information au public.

1.1.2. Le cadre réglementaire de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. Depuis le 1er janvier 2013 de nouvelles dispositions sont applicables. C'est au regard de ces dispositions et notamment des articles L 123-13 à L 123-13-3 que le choix de la modification, selon une procédure simplifiée, a été retenu.

L'article L 123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

En dehors des cas de majorations des possibilités de construire prévues au deuxième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, l'article L 123-13-2 du Code de l'Urbanisme précise qu'un PLU doit faire l'objet d'une modification soumise à enquête publique, lorsque la commune envisage :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification dite simplifiée en application des dispositions de l'article L. 123-13-3 du Code de l'Urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le Conseil Municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil Municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1.1.3. La composition du dossier mis à disposition du public

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

- Un dossier comprenant :
 - ✓ Le certificat d'affichage de l'avis de mise à disposition du public
 - ✓ Les publications dans les journaux et sur le site internet de la Ville de Noisy-le-Grand
 - ✓ La liste des Personnes Publiques Associées (PPA) notifiées du dossier de modification.
 - ✓ Les réponses des PPA.
- Le dossier de modification du PLU :
 - ✓ Les Pièces administratives :
 - Arrêté municipal n° 14-02 prescrivant la modification n° 5 simplifiée du PLU
 - Délibération n° 14/75 fixant les modalités de mise à disposition du public du projet de modification et de l'exposé de ses motifs.
 - L'avis de mise à disposition du public du dossier de modification n° 5 et de l'exposé des motifs y afférent.
 - ✓ Le rapport de présentation de l'exposé des motifs des changements apportés par le projet de modification.
 - ✓ Les pièces modifiées :
 - Les Orientations d'aménagement (extrait des orientations modifiées)
 - Règlement (extraits des articles modifiés)
 - Règlement : documents graphiques (extraits des plans modifiés)
 - Annexes Informatives (extrait des annexes modifiées)

1.1.4. Modalités administratives

Conformément aux dispositions de l'article L.123-13-1 du Code de l'Urbanisme, par arrêté municipal en date du 7 avril 2013, Monsieur le Député-Maire de Noisy-le-Grand a prescrit une procédure de modification n° 5 simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

En application des articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme, cet arrêté a été affiché en Mairie dès le 23 avril 2014 et publié dans un journal diffusé dans le département : Le Parisien édition de Seine-Saint-Denis du 25 avril 2014.

Cet arrêté indique également l'objet de la modification prescrite, à savoir :



**MODIFICATION N°5 SIMPLIFIEE
PLAN LOCAL D'URBANISME
NOISY-LE-GRAND**



**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PROJET DE MODIFICATION
ET DE L'EXPOSE DES MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTES**

Mise à disposition du public du 15 mai 2014 au 16 juin 2014 inclus.

2. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION

2.1.Publicité de la mise à disposition

Conformément à l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme, l'avis de mise à disposition du public du projet de modification a été publié dans deux journaux diffusés dans le département :

- Petites Affiches, le quotidien juridique, n° 90, le 6 mai 2014,
- Le Parisien (page du département 93), le 6 mai 2014,

Soit 9 jours avant la mise à disposition du dossier au public.

Dès le 5 mai 2014, des affiches au format règlementaire (format A2) annonçant la mise à disposition du public du dossier de modification ont été mises en place sur l'ensemble des panneaux administratifs de la Ville.

L'avis de mise à disposition a également été mis en ligne sur le site internet de la Ville et le dossier était consultable en ligne avant la mise à disposition et cela pendant toute la durée de cette dernière. Une annonce a également été faite au sein du bulletin municipal des mois de mai et juin.

2.2.Notification du projet aux personnes publiques associées (PPA)

Conformément à l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme, la commune de Noisy-le-Grand a notifié, avant la mise à disposition, le projet de modification à un certain nombre de PPA : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire qui établit le projet de modification et le notifie au préfet et personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 avant l'ouverture de l'enquête publique ou, lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L. 123-13-3, avant la mise à disposition du public du projet* ».

Conformément, à cet article la Ville de Noisy-le-Grand a envoyé par courrier recommandé son projet de modification n° 5 simplifiée du PLU aux PPA ou organismes suivants :

- Préfet de la Seine Saint Denis
- Sous /Préfet de l'arrondissement du Raincy
- Président du Conseil Général -93-
- Président du STIF (Syndicat des Transports d'Ile-de-France)
- Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie -93-
- Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat -93-
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Agriculture et de la Forêt d'Ile-de-France.
- D.R.I.E.A-IF (Unité territoriale de la Seine Saint Denis)
- D.R.I.A.A.F
- D.R.I.E.E
- Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (93) (S.T.A.P)
- Président de la SOCAREN
- Président Communauté d'Agglomération Marne la Vallée/Val Maubuée
- Président d'EPAMARNE
- Président de la Communauté d'Agglomération du Haut Val de Marne
- Président de la RATP
- Directeur Général du Port autonome de Paris
- Colonel Directeur d'Etablissement d'infrastructure de la Défense à Paris
- Gouverneur Militaire de Paris

- Mairie de Villiers-sur-Marne
- Mairie de Neuilly-Plaisance
- Mairie de Neuilly-sur-Marne
- Mairie de Bry sur Marne
- Mairie d'Emerainville
- Mairie du Plessis-Trévisé
- Mairie de Pontault-Combault
- Mairie de Gournay-sur-Marne
- Mairie de Champs-sur-Marne

2.3. Consultation du dossier, accès aux documents

Conformément à la délibération n° 14/75, le dossier de mise à disposition du public a été conservé à la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement où il pouvait être consulté.

Le public pouvait donc sur place consulter le dossier conformément aux dispositions réglementaires, demander qu'une photocopie de pages du dossier ou copie du dossier lui-même, soient effectuées à leurs frais après devis.

En outre, le dossier complet était également consultable et téléchargeable sur le site internet de la Ville de Noisy-le-Grand.

2.4. Fin de la mise à disposition

La mise à disposition du dossier s'est terminée le 16 juin 2014 à 18h.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Remarques générales sur les observations portées sur le registre

Le bilan des observations exprimées sur le registre mis à disposition du public dans le cadre de la modification n° 5 simplifiée du PLU de Noisy-le-Grand peut s'établir ainsi :

- 4 observations écrites.
- 2 courriers adressés à Monsieur le Député-Maire.
 - o 2 observations expriment un avis défavorable.
 - o 2 observations expriment un avis favorable
 - o 2 observations n'expriment pas clairement un avis mais des remarques sur des points particuliers.

De manière générale, les observations écrites portent sur deux thèmes principaux :

- Thème 1 : la densification, la majoration du volume constructible, les hauteurs et leurs conséquences,
- Thème 2 : la rénovation, renouvellement de la Ville.

Un troisième thème permet de regrouper les autres observations :

- Thème 3 : questions particulières ou autres problèmes évoqués, ou hors-sujet, propositions et contre-propositions.

3.2. Retranscription des observations

Le tableau ci-dessous permet de recenser l'ensemble des observations portées sur les registres et le courrier qui a été annexé.

N°	Observations	Fav	Déf	SA	Thème 1	Thème 2	Thème 3
1	JM LITTENHAUER			X			X
2	F. CELINE		X		X		
3	C. HOLLY		X		X	X	
4	A. ROMARY	X				X	
	Courriers						
1	M. et Mme PARMENTIER			X			X
2	M. CAND	X			X	X	
	TOTAL	2	2	2	3	3	2

Fav : favorable

Déf : Défavorable

SA : Sans avis

3.3. Analyse des thèmes

Les observations écrites sur le registre et le courrier adressé à M. le Maire peuvent être analysés de la manière suivante :

Thème 1 : la densification, la majoration du volume constructible, les hauteurs et leurs conséquences

a. Observations émises illustrant ce thème :

Observation n° 2 de F. Céline : « une modification du PLU une fois de plus pour détruire et reconstruire toujours plus haut et toujours plus ! Non à la densification, non au béton ».

Observation n° 3 de C. Holly : « pas favorable à une majoration du volume constructible principalement pour les raisons suivantes : densification extrême, difficultés insurmontables de circulation, problèmes d'évacuation des eaux (...), nuisances (...), destruction inévitable des paysages, faune, etc. (...), il est nécessaire de maîtriser les hauteurs et la surface au sol à un maximum de 2/3 étages, surtout à proximité des zones pavillonnaires, (...), imposition de la densification ... ».

Courrier n° 2 de O. Cand : « Je suis favorable au projet de modification (...), en effet l'intégration au PLU du dispositif de majoration du volume constructible pour les programmes de logements comportant des logements sociaux permettra, en augmentant leur nombre, de répondre en partie à la très forte demande actuelle (...) Cette majoration est très encadrée et ne déséquilibrera pas les projets initiaux, le dispositif étant par ailleurs limité à deux opérations ».

b. Réponse de la Ville

Comme précisé au sein de l'exposé des motifs des changements apportés par la modification, il existait précédemment un dispositif permettant un dépassement du COS (Coefficient d'Occupation des Sols) dans la limite de 20% sous réserve de la réalisation de logements à usage locatif pouvait

être autorisé. Cette disposition concernait l'ensemble des zones des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles un COS était fixé.

Ainsi, en 2006, une délibération du Conseil Municipal de la Ville de Noisy-le-Grand a instauré un dépassement de COS de 20% pour la réalisation de logements locatifs aidés sur l'ensemble des zones urbaines du PLU dotées d'un COS.

Désormais, les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme prévoient que le règlement du PLU lui-même, et non plus une délibération annexée à celui-ci, doit prévoir les majorations envisagées.

En application du nouvel article L. 127-1 du code de l'urbanisme, la Ville a donc délimité des secteurs précis, au sein du règlement, pouvant bénéficier d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Ce dispositif est d'ailleurs réservé à la réalisation de programme de logements comportant des logements locatifs sociaux. La loi autorise une majoration maximale, fixée pour chaque secteur, de 50% pour chaque opération, cette majoration ne pouvant être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Ce dispositif répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont l'un des objectifs est « d'assurer une évolution de l'offre de logements qui permette de répondre aux attentes et aux besoins des Noiséens ». De plus, ce dispositif incite et renforce la création de logements tout en favorisant la construction de logements locatifs sociaux ainsi que la réalisation de programmes de logements mixtes. Il contribue également à l'objectif de création de 25% de logements locatifs sociaux à l'échelle de la Ville et imposé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, modifiée par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. Enfin, ce dispositif permet également de compléter les dispositifs existants en termes de mixité sociale et de répondre aux objectifs fixés en sein du Programme Local de l'Habitat dont le projet a été arrêté par le Conseil Municipal en date du 29 mars 2012.

Cependant, afin de garantir la qualité et l'intégration de la forme urbaine produite par la majoration, la Ville ne souhaite pas appliquer ce dispositif à l'intégralité des zones urbaines du PLU destinées à recevoir de l'habitat ni à l'échelle d'une zone urbaine en particulier. Elle a ainsi choisi de limiter ce dispositif à des secteurs bien précis qui correspondent à de petites opérations de logements bien identifiées et qui bénéficient d'une situation géographique intéressante au sein de la Ville (proximité d'équipements publics : écoles, crèches, gymnase, de commerces de proximité, des transports en commun, d'une bonne desserte etc).

La modification apportée au PLU crée deux secteurs où une majoration du volume sera autorisée. Cette majoration est de plus limitée à 30% pour l'un des secteurs et à 40% pour l'autre.

Thème 2 : la rénovation, renouvellement de la Ville.

a. Observations émises illustrant ce thème :

Observation n° 3 de C. Holly : « seul point positif : conforter et renforcer le centre-ville ».

Observation n° 4 de A. Romary : « Merci pour la rénovation de la Ville de Noisy-le-Grand. Harmoniser notre centre ville et les alentours, supprimer les lots de pavillons insalubres (...). Stop à ceux et celles qui restent confinés dans leurs parcelles... Oui à la rénovation ! ».

Courrier n° 2 de O. Cand : « je suis particulièrement favorable à l'aménagement de ces quartiers, très importants pour l'avenir de notre ville et son dynamisme.

b. Réponse de la Ville

La modification proposée s'inscrit dans les orientations fixées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les orientations d'aménagement, qui affinent le PADD, sont ici ajustées afin de tenir compte des études urbaines réalisées depuis l'approbation du PLU.

Thème 3 : questions particulières ou autres problèmes évoqués, ou hors-sujet, propositions et contre-propositions.

Observation n° 1 de JM Luttenhauer : « Merci de me faire connaître la destination de la « réserve foncière pour équipement » située à côté de la ferme du Clos Saint-Vincent ».

Réponse de la Ville : L'orientation d'aménagement n° 5 du Centre-Ville est ajustée à l'occasion de cette modification. « La réserve foncière pour équipement » indiquée au sein de cette orientation n'est pas concernée par la présente modification du PLU. Elle figurait au moment de l'approbation du PLU en novembre 2011.

Cependant la Ville peut apporter quelques précisions afin de répondre à l'interrogation soulevée dans le cadre de la mise à disposition du dossier de modification. Les orientations d'aménagements précisent les orientations générales du PADD, elles participent à la mise en œuvre d'une vision globale de la commune de Noisy-le-Grand. Ainsi, cette emprise foncière est indiquée sur l'orientation car elle est positionnée à proximité immédiate du centre de loisirs *La Ferme du Clos St-Vincent*. Ce site, serait particulièrement adapté pour accueillir un nouvel équipement ou une extension de l'existant répondant ainsi aux besoins du quartier et de la Ville.

Courrier n° 1 de M. et Mme Parmentier : « Les différentes modifications intervenues depuis n'étaient sans doute pas de nature à permettre de prendre en considération notre demande mais il semble que le projet de modification en cours pourrait en être l'occasion (...) notre propriété fait l'objet d'un zonage en zone pavillonnaire UC (...) notre demande de transfert de notre propriété du Boulevard du Maréchal Foch de zone pavillonnaire UC en zone résidentielle UB ».

Réponse de la Ville : Les limites des zones sont issues des axes fixés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il exprime le projet urbain de la Ville, il est mis en œuvre grâce à des outils tel que le zonage et le règlement.

Aussi, la ville doit mener une réflexion général avant de modifier la délimitation du zonage du PLU. Ce changement de zonage ne peut pas se faire à la parcelle mais doit être globale et demande une analyse de ses conséquences sur l'équilibre général du PADD.

En conséquence, cette demande formulée dans le courrier n° 1 pourra être prise en considération dans une évolution ultérieure du PLU.

3.4. Observations et avis des personnes publiques associées

- **SEDIF – Syndicat des Eaux d'Ile-de-France (Service Public de l'Eau).**

Les observations formulées par le SEDIF

Dans son courrier en date du 2 juin 2014, le SEDIF formule plusieurs remarques :

« Il est important de veiller à la conformité des raccordements en eaux usées-eaux pluviales des nouvelles constructions et, si possible, de procéder à la mise en conformité des raccordements

existants ; le déversement d'eaux usées et d'eaux de pluie contaminées à l'amont direct de la prise d'eau ayant des conséquences non négligeables sur le fonctionnement de l'usine ».

« Compte tenu des aménagements et constructions projetés, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par le Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures ».

Réponse de la Ville

La Ville veille attentivement, notamment dans le cadre de la réalisation des nouveaux projets d'aménagement, à ce que les raccordements en eaux usées-eaux pluviales des nouvelles constructions soient conformes aux normes en vigueur et procède, et lorsque cela est possible, à la mise en conformité des raccordements existants.

Concernant les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures, la Ville a mis en œuvre les outils à sa disposition, notamment :

- la Taxe d'Aménagement (TA), dont le taux a été fixé à 5% sur l'ensemble du territoire communal par le conseil municipal en date du 16 novembre 2011.
- La Participation à l'Assainissement Collectif (PAC) a été fixée par délibération du Conseil Municipal en date du 19 décembre 2013.

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de Seine-Saint-Denis.**

Dans son courrier en date du 11 juin 2014, la CCI « émet un avis favorable aux modifications apportées au PLU ».

- **L'EPA MARNE**

Dans son courrier en date du 13 juin 2014, l'EPAMARNE n'a pas d'observation à formuler sur ce projet de modification.

- **La Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne**

Par délibération du Bureau Communautaire en date du 5 juin 2014, la Communauté d'Agglomération du Haut Val-de-Marne a émis un avis favorable sur le projet de modification du PLU. Cette délibération a été transmise à la Ville de Noisy-le-Grand par courrier en date du 17 juin 2014.

4. CONCLUSIONS

Ainsi, les observations et avis recueillis lors de la mise à disposition du projet de modification et de l'exposé des motifs y afférent ne nécessitent pas d'adaptation particulière du projet de modification porté à la connaissance du public.