



2.2. Justification des choix retenus



Dossier arrêté
par délibération
du Conseil Municipal du :
03 mars 2011

Dossier approuvé
par délibération
du Conseil Municipal du :
16 novembre 2011

Préambule

I – Présentation des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations Particulières et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs)

I-1 Justification des choix retenus pour établir le PADD

I-2 Prise en compte du PADD dans la délimitation des zones

I-3 Orientations particulières d'aménagement

I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique

II – Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement

II-1 Présentation des zones

II-2 Règlement des zones

II-3 Les autres limitations

Préambule

Le PLU a été élaboré en application des dispositions du Code de l'urbanisme. Son élaboration ayant été menée en partie préalablement à l'entrée en vigueur des dispositions issues de la loi ENE du 12 juillet 2010 (entrées en application au 13 janvier 2011) il conserve les dispositions antérieures conformément à l'article 20 de la loi du 5 janvier 2011.

En conséquence le contenu du PADD doit être examiné au regard des dispositions antérieures à la loi du 12 juillet 2010, par ailleurs les orientations demeurent des orientations particulières d'aménagement et non des orientations d'aménagement et de programmation.

La codification des articles du Code de l'urbanisme reprend la codification modifiée au 13 janvier 2011. Ainsi, l'article L.123-1 est aujourd'hui devenu L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme.

- *Article 20 extraits*

I. — La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement est ainsi modifiée :

...

« Toutefois, les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

Les plans locaux d'urbanisme approuvés avant la date prévue au premier alinéa et ceux approuvés ou révisés en application du deuxième alinéa demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la présente loi lors de leur prochaine révision et au plus tard le 1er janvier 2016 ».

I – Présentation des choix effectués pour établir le PADD, les Orientations Particulières et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic (et plus particulièrement la réponse aux besoins actuels et futurs)

I-1 Justification des choix retenus pour établir le PADD

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune de Noisy-le-Grand, de mener une nouvelle réflexion sur le développement de la ville et la cohérence de l'aménagement urbain.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1-5, 2° du Code de l'urbanisme). Le projet urbain de Noisy-le-Grand, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme qui vise :

- **l'équilibre entre le renouvellement urbain**, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières **et la protection des espaces naturels et des paysages**, d'autre part, en respectant les objectifs de développement durable ;
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat** urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte, en particulier, de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- **une utilisation économe et équilibrée des espaces** naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.121-1 et L.111-1 du Code de l'urbanisme. La politique urbaine de Noisy-le-Grand s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales élaborés sur des territoires incluant la commune. En application des articles L.111-1-1 et L.123-1, la mise en œuvre du PLU doit se faire de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 26 avril 1994 ;
- le plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France approuvé par arrêté inter-préfectoral du 15 décembre 2000.

Le respect des trois objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme (équilibre, diversité urbaine et sociale, et préservation de l'environnement) constitue un axe important de réflexion dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable applique ces objectifs au contexte local et aux caractéristiques propres au territoire de la commune.

Enfin le PADD et l'ensemble des pièces du PLU intègre les objectifs fixés par la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris à savoir :

- renforcer l'attractivité économique de la région d'Ile de France et de réduire ses déséquilibres territoriaux, en s'appuyant sur le développement de nouveaux pôles de compétitivité et de nouvelles centralités urbaines à l'échelle régionale,
- constituer un nouveau réseau de transports publics de voyageurs en rocade,
- construire 70 000 logements en région Ile-de-France.

AXE 1 : NOISY-LE-GRAND : UNE VILLE QUI REpond A LA DIVERSITE DES BESOINS ET AUX BESOINS DE CHACUN		
Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD	Traduction règlementaire
Assurer une évolution de l'offre de logement qui permette de répondre aux attentes et aux besoins des Noiséens.		
Au cours des 10 à 12 années à venir, on peut estimer que 20 000 nouveaux habitants pourront s'installer à Noisy-le-Grand, ce qui porterait la population à 85 000 habitants à l'horizon 2020-2025.	Le développement d'une offre nouvelle et diversifiée de logements qui favorise les parcours résidentiels au sein de la ville.	Le dispositif réglementaire identifie les sites porteurs de projets où vont pouvoir se réaliser l'essentiel des nouveaux logements qui permettront de répondre aux objectifs d'évolution démographique. Ces différents sites sont délimités par la Zone UB. Pour cette zone le règlement favorise la création de programmes de logement alliant densité et qualité urbaine, par une maîtrise des gabarits des constructions, un équilibre entre espace bâti et espaces verts.
L'analyse actuelle traduit un manque de petits logements de 1 et 2 pièces, soit pour des ménages jeunes et des jeunes actifs, soit pour des personnes âgées qui souhaitent quitter leur logement devenu trop grand.	Les nouvelles opérations de logements devront prendre en compte les attentes de la population dans leur diversité : petits et grands logements, locatif ou accession, collectifs, groupés ou individuels. Elles devront répondre aux différentes situations : décohabitation des jeunes, évolution de la taille des ménages, familles monoparentales, parcours résidentiels. La recherche d'une échelle de bâti intermédiaire entre pavillons individuels et grands ensembles hérités de la ville nouvelle.	La délimitation de la zone UB mais aussi dans une moindre mesure celle de la zone UA permet de mettre en place les dispositions réglementaires favorables au développement d'une offre nouvelle de logements. Le PLU ne permet pas de spécifier pour qui doivent être réalisés les logements et donc d'encadrer la composition précise des programmes. Par contre la ville de Noisy le Grand est soucieuse de répondre au mieux aux attentes et besoins, c'est pourquoi elle s'est engagée dans la réalisation d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).
Le logement social représente environ 25 % du parc de logement. Le parc de logements sociaux est assez mal réparti sur l'ensemble du territoire. La demande pour un logement social est élevée, 1 582 demandes sont en cours à Noisy-le-Grand.	Pour atteindre les objectifs de mixité sociale, les programmes immobiliers se composeront de logements locatifs, en accession libre ou aidée, la proportion de logements locatifs sociaux se situant aux environs de 30 %. Les opérations de construction seront réparties de manière équilibrée dans l'ensemble des quartiers.	La mise en oeuvre des objectifs de mixité sociale se traduit dans le règlement par la mise en place d'un dispositif au titre de l'article L 123-1-5 16° du Code de l'urbanisme, à savoir que pour tout programme à partir de 100 logements 30% au moins des logements devront être des logements locatifs sociaux. Ce dispositif est prévu dans la zone UB. Par ailleurs, la ville assure la maîtrise foncière des sites de projets, elle a ainsi tous les moyens pour assurer la réalisation de objectifs de diversité et de mixité qu'elle porte dans son PADD. La zone UB délimite des secteurs répartis sur l'ensemble du territoire communal.
Un tissu urbain diversifié, du centre ancien aux grands ensembles de la ville nouvelles, mais parfois un manque de transition et d'interconnexion entre les quartiers. Le centre ville ancien accueille un patrimoine architectural et historique intéressant, rare à Noisy le Grand. Certains quartiers connaissent une forte concentration de logements sociaux (Le Pavé Neuf, La Butte Verte, Les Hauts	Le souci de cohésion urbaine entre les différents types d'habitat : <ul style="list-style-type: none"> ▪ la transition entre grands ensembles et tissu pavillonnaire, ▪ la sauvegarde du patrimoine architectural et paysager du centre, ▪ la mixité dans les quartiers d'habitat social. 	La délimitation des zones UA pour le centre historique, UB pour les zones résidentielles, UC pour les quartiers pavillonnaires mais aussi UD et UM pour les quartiers du Pavé Neuf, du Champy, des Hauts Bâtons et de la Butte Verte vise à bien identifier les différentes typologies et formes urbaines existantes et souhaitées pour l'avenir en associant à chacune des zones, un dispositif réglementaire spécifique. Un soin particulier est apporté aux transitions entre secteurs pavillonnaires et secteurs de projets dans la zone UB.

	Bâtons), ce qui peut générer un certain effet « ghetto » qui ne favorise pas l'insertion sociale et culturelle des nouveaux arrivants.		
	Certains secteurs présentent des opportunités de développement d'une offre en logement et/ou en commerces et services. Le Clos aux Biches, Gournay-Cossonneaux, Clos d'Ambert, et dans une moindre mesure Rive Charmante sont des espaces qui permettent l'implantation d'une offre en logements diversifiés tout en améliorant les liaisons intra et inter-quartiers. Ces secteurs demandent une meilleure intégration au tissu urbain limitrophe.	L'insertion des nouveaux projets dans leur environnement : Clos d'Ambert, Clos aux Biches, Gournay - Cossonneau, Rive Charmante <ul style="list-style-type: none"> ▪ la prise en compte de la dimension des îlots et du gabarit des voies ▪ l'encadrement des hauteurs, des emprises, et la qualité d'aménagement du cœur d'îlot... 	La zone UB délimite ces différents secteurs, les emprises au sol sont maîtrisées ainsi que les hauteurs. Comme pour toutes les zones urbaines, des espaces verts sont imposés. Ce dispositif vient compléter certaines des orientations d'aménagement établies pour chacun de ces secteurs de projet.
	Les quartiers pavillonnaires : Des quartiers bien structurés sans dysfonctionnement majeur.	Le PLU doit permettre l'évolution du bâti existant dans les quartiers constitués tout en l'encadrant. Il s'agit en effet de rendre possibles des évolutions mesurées et adaptées aux attentes des habitants : extension, rénovation, surélévation...	Les quartiers pavillonnaires constitués et organisés sont délimités par la zone UC. Elle couvre une partie importante du territoire communal. Le dispositif réglementaire impose, par les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'espaces verts et de COS, un maintien des caractéristiques urbaines et paysagères actuelles.
Conforter les pôles de proximité dans chaque quartier			
	Les quartiers pavillonnaires : des polarités de quartiers, notamment aux Richardets, pouvant être renforcées. Les grands ensembles : des polarités commerciales fragiles.	La ville de Noisy-le-Grand s'engage dans une redynamisation de tous les pôles de quartier en y développant une offre complémentaire d'équipements, de commerces et de services mieux répartis et qui répondent aux attentes des Noiséens.	Le dispositif réglementaire veille à autoriser la réalisation de commerces et d'équipements dans tous les quartiers de la ville. Par ailleurs, les pôles commerciaux sont confortés, une protection au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 7bis du Code de l'urbanisme est mise en place aux endroits les plus significatifs : centre ville, la Varenne, Richardets, avenue Cossonneau.
Développer les équipements publics afin de répondre aux besoins présents et futurs de la population			
	Noisy-le-Grand présente l'ensemble des équipements scolaires propres à son rang démographique. Les effectifs scolaires ont connu une hausse soutenue ces dernières années, et ont tendance à se stabiliser. La ville dispose de 6 crèches et de 3 haltes garderies permettant l'accueil de 450 enfants, situées principalement dans la moitié Nord de la commune. De nombreux espaces culturels et de loisirs concentrés majoritairement dans le centre ville et au Mont-d'Est (cinéma). 3 pôles sportifs répartis équitablement sur la commune, actuellement au maximum de leurs capacités.	Le PADD et le PLU doivent permettre de maintenir et renforcer les services publics au plus près des habitants en fonction de leurs besoins et de leurs attentes, dans une logique de maillage du territoire visant à une plus grande cohésion. Cela se traduira par le développement d'un réseau d'équipements publics de proximité au plus près des attentes de la population. Les nouvelles opérations d'urbanisme et d'aménagement devront maintenir un niveau d'équipement équilibré sur l'ensemble des quartiers et adapté aux besoins des populations.	Le dispositif réglementaire veille à autoriser la réalisation d'équipements dans tous les quartiers de la ville. Par ailleurs, les orientations d'aménagement établies pour chacun des secteurs de projet intègrent la réalisation d'équipements futurs. Le volet réglementaire instaure également la création d'emplacements réservés.

Soutenir et développer le tissu commercial et les services

	<p>De nombreux commerces sont présents en centre ville. Le nombre de commerces est de plus en plus important, et l'offre est quasi complète. L'aménagement récent des espaces publics du centre-ville a permis de donner plus de convivialité à cette zone commerciale, et a contribué à développer l'implantation de nouveaux commerces et renforcer son attractivité.</p> <p>On note également la présence d'un marché, très fréquenté. Ce marché est couvert, situé en face de la mairie. Il ouvre les mercredis, vendredis et dimanches matin.</p>	<p>Renforcer l'attractivité du centre-ville par la diversification de l'offre de commerces et de services D'autres projets viendront compléter ces améliorations et conforter le dynamisme du centre-ville par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ le renforcement des activités commerciales, artisanales et tertiaires à travers la réhabilitation et la restructuration des îlots du centre ancien ; ▪ le renforcement et l'optimisation des services publics notamment à travers le nouvel Hôtel de Ville dont l'ouverture est prévue en 2012 et la réalisation prochaine d'une salle des fêtes ; ▪ la poursuite de l'embellissement des espaces publics conjointement à la réalisation des grands équipements. 	<p>Le centre ville historique est délimité par la zone UA, les enjeux et objectifs du PADD sont déclinés et précisés dans le cadre d'une orientation d'aménagement, le règlement de la zone UA vient assurer et conforter la mise en oeuvre des objectifs qu'il s'agisse du volet commercial et artisanal ou de celui de la valorisation des formes urbaines anciennes.</p>
	<p>Noisy-le-Grand dispose d'un centre commercial important dans le quartier du Champy, d'un pôle commercial de quartier aux Richardets (complémentaire à celui du centre-ville), relayé par de petites polarités commerciales à la Varenne, la Butte Verte et la Pointe de Gournay.</p> <p>Le centre commercial du quartier du Champy se situe à une échelle intermédiaire entre le centre commercial des Arcades et les centres de proximité. Son bon fonctionnement dans les prochaines années est lié sans aucun doute à la réalisation de programmes de restructuration / réhabilitation. Dans le cas contraire, il risquerait de perdre de l'attractivité et se retrouverait en difficulté.</p> <p>Le quartier des Richardets, au Sud de la ville, présente un pôle de commerces proposant à la population une offre assez complète Cette offre permet notamment aux habitants de ce quartier de pouvoir s'approvisionner à proximité de leur lieu de vie, sans être contraints de se déplacer jusqu'en centre ville.</p> <p>En outre, on note la présence de petites polarités commerciales, disséminées dans certains quartiers de la ville. C'est le cas à la Varenne, à la Butte Verte et à la Pointe de Gournay.</p> <p>Le quartier du Pavé Neuf accueille quelques commerces, néanmoins l'offre commerciale de ce quartier reste fortement influencée par la présence proche du centre commercial régional Les Arcades, qui agit comme un frein au développement de son activité commerciale.</p>	<p>Soutenir et développer l'activité commerciale et les services de proximité dans les quartiers La traduction concrète de cette volonté se fera par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ la restructuration du pôle commercial de la Butte Verte ; ▪ la restructuration du centre de quartier des Richardets ; ▪ la restructuration des abords de la place du 8 mai 1945 ; ▪ le développement commercial de la Varenne pour conforter le pôle et l'adapter à l'évolution de l'environnement en particulier lors de l'aménagement du quartier du Clos aux Biches. ▪ la consolidation du centre commercial du Champy. 	<p>Le dispositif réglementaire veille à autoriser la réalisation de commerces et d'équipements dans tous les quartiers de la ville. Par ailleurs, les pôles commerciaux sont confortés, une protection au titre des dispositions de l'article L 123-1-5 7bis du Code de l'urbanisme est mise en place aux endroits les plus significatifs : centre ville, la Varenne, Richardets, Avenue Cossonneau.</p>

<p>Noisy-le-Grand possède sur son territoire un centre commercial d'envergure régionale : le centre commercial Les Arcades. Il se situe à proximité de l'autoroute A4, au cœur du quartier du Mont d'Est.</p> <p>La diversification commerciale est assez marquée notamment dans l'équipement de la personne (75% de l'offre communale dans ce domaine) et dans les services aux particuliers et aux agences.</p> <p>Ce centre fonctionne bien : il ne comporte aucune cellule commerciale vacante (source CCI 93) et il accueille chaque année plus de 12,5 millions de personnes (originaires de l'Est parisien), rivalisant avec le grand centre commercial Val d'Europe situé à l'Est de Mame la Vallée.</p>	<p>Accompagner le développement du centre commercial régional</p> <p>La Ville de Noisy-le-Grand bénéficie de la présence du centre commercial régional des Arcades. Ce centre commercial a fait l'objet d'une opération ambitieuse et exemplaire de rénovation, achevée en juin 2010.</p> <p>Le déplacement prochain de la gare routière ouvrira de nouvelles perspectives pour le développement de ce centre commercial sur l'emprise des espaces libérés.</p> <p>Un projet concerté et encouragé par la Ville pourra générer une nouvelle dynamique pour le quartier du Mont d'Est.</p>	<p>Le centre commercial des Arcades est intégré dans la zone UM, les dispositions réglementaires sont favorables à des évolutions futures.</p>
<p>Répondre aux besoins de mobilité et de déplacements des Noisèens et des Franciliens sous toutes leurs formes</p>		
<p>Le réseau routier et le trafic :</p> <p>Une desserte routière assurée principalement par l'autoroute A4 et la RN 370.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 3 échangeurs, bien répartis, qui assurent une accessibilité des quartiers satisfaisante, malgré une desserte peu claire de la ZAE des Richardets. ▪ Ces axes sont régulièrement saturés aux heures de pointe. ▪ Des infrastructures d'orientations Est-Ouest qui génèrent des coupures limitant les liaisons Nord-Sud. ▪ Des axes Nord-Sud assurant les accès à l'autoroute A4 sont saturés. ▪ Des circulations douces encore insuffisantes. ▪ Des carrefours mal dimensionnés ou nécessitant un réaménagement, notamment en entrée de quartier. 	<p>Afin de rendre la circulation plus fluide, il convient :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ de réaménager les grands carrefours de la ville ▪ de sécuriser les parkings à proximité des transports en commun (gare routière, RER) ▪ de résorber les fractures créées par les grandes infrastructures qui traversent la ville, ▪ de donner toute leur place aux circulations douces et aux transports en commun... <p>Par une adaptation de la desserte et la circulation automobile à l'évolution urbaine</p>	<p>Les orientations d'aménagement développent toutes des actions en termes de déplacement, circulation et notamment circulations douces. Le dispositif réglementaire vient accompagner les orientations par la création d'emplacements réservés nombreux répartis sur l'ensemble du territoire communal dédiés à l'amélioration du réseau de déplacement aussi bien pour les voitures que les piétons et les vélos.</p>
<p>Noisy dispose d'un réseau de transports en commun diversifié, développé et bien réparti à l'échelle du territoire communal, avec 2 ligne RER (3 gares) et 8 lignes de bus RATP. Cependant ce réseau est souvent saturé aux heures de pointe, et présente peu de liaisons Nord-Sud.</p>	<p>Amélioration de l'accès aux pôles de transport en commun</p> <p>En cohérence avec le Plan de Déplacements Urbains de l'Île de France (PDUIF), des projets de nouvelles lignes locales ou de restructuration de lignes de bus actuelles (les lignes 120, 320, 208-306, EST-TVM, etc...) ont pour ambition de faciliter l'accès aux différents pôles de transport en commun, de satisfaire les besoins actuels et futurs, d'améliorer l'intermodalité et la qualité de services.</p>	<p>Les orientations d'aménagement développent toutes des actions en termes de circulations douces. Le dispositif réglementaire vient accompagner les orientations par la création d'emplacements réservés dédiés à l'amélioration du réseau de déplacement pour les piétons et les vélos, facilitant ainsi l'accès aux pôles de transport en commun.</p>
<p>La gare du Mont d'Est (25 000 voyageurs/jour) souffre de problèmes d'accès, notamment du à des accès sous</p>	<p>Accompagnement des projets de transports régionaux rapides</p> <p>Pour cela, la ville soutiendra les projets de transports en commun</p>	<p>Sur ce point, il n'y pas de traduction réglementaire possible à ce stade la réflexion.</p>

	<p>dimensionnés, de l'absence d'équipements pour les PMR et la présence d'un seul accès sous-dalle peu fonctionnel. Noisy Champs (18 000 voyageurs/jour) souffre d'une accessibilité peu lisible notamment depuis le secteur Butte Verte / Noiseraie. Les Yvris (1 000 voyageurs/jour) rencontre une hausse continue de sa fréquentation depuis 2006.</p>	<p>rapides à l'échelle de l'agglomération parisienne et, de ce fait s'associera aux réflexions en cours sur les projets Arc Express et Grand Paris.</p>	
	<p>Les circulations douces : Les itinéraires cyclables sont peu maillés et présentent des disparités selon les quartiers. Le Nord et l'Ouest sont moins bien desservis. Certains quartiers restent mal desservis par les transports en commun : les Yvris, la Varenne, le Mamois, Montfort.</p>	<p>Par une optimisation de la desserte des quartiers par les modes de transports collectifs durables et le développement des circulations douces (piétonnes, cyclables) Cette évolution se traduira par une meilleure desserte des quartiers de la ville par les modes de transports collectifs. La mobilité des habitants sera facilitée grâce à la connexion directe du réseau de bus au réseau ferré francilien - RER A. Par ailleurs, en complément de l'offre de transports en commun, la ville souhaite développer les modes de déplacement alternatifs et favoriser les circulations dites douces (vélo et marche à pied) en développant des liaisons nouvelles sur toute la commune, notamment à destination des pôles d'échanges multimodaux. Le réseau communal de circulations douces sera complété avec l'objectif d'organiser à terme un maillage complet et cohérent du territoire.</p>	<p>Les orientations d'aménagement développent toutes des actions en termes de déplacement, circulation et notamment circulations douces. Le dispositif réglementaire vient accompagner les orientations par la création d'emplacements réservés nombreux répartis sur l'ensemble du territoire communal dédiés à l'amélioration du réseau de déplacement aussi bien pour les voitures que les piétons et les vélos.</p>

AXE 2 : NOISY-LE-GRAND : UNE VILLE DYNAMIQUE ET VIVANTE, CAPITALE ECONOMIQUE DE L'EST PARISIEN		
Enseignements du diagnostic	Orientations du PADD et des Orientations Particulières d'Aménagement	Traduction règlementaire
Renforcer l'identité de Noisy-le-Grand et développer son attractivité		
<p>Si Noisy a subi de grandes transformations au cours de son histoire récente, il subsiste un patrimoine historique, architectural et naturel intéressant.</p> <p>Le patrimoine architectural : Situé majoritairement dans le centre historique, il se compose principalement d'anciens châteaux ou de belles demeures, vestiges de la fonction de villégiature de la commune au début du siècle dernier, et de fermes rappelant son passé agricole. La rue Pierre Brossolette, axe historique de Noisy-le-Grand, a su au fil du temps conserver son esprit village, avec ses commerces et ses arrières cours. Plus au sud, le fort de Villiers est un témoignage de l'Histoire de France, faisant partie d'un vaste dispositif de défense de la capitale après la guerre de 1870.</p>	<p>Valoriser le patrimoine urbain, architectural, paysager et environnemental.</p> <p>De nombreuses interventions ont été et seront menées pour protéger, valoriser et redonner sa place aux éléments du patrimoine de la ville : Le renforcement de l'identité noiséenne passe par la préservation et la mise en valeur des différents éléments du patrimoine en redonnant à certains lieux un nouvel usage comme la Villa Cathala et la ferme rue du Docteur Sureau.</p> <p>Le patrimoine urbain et paysager doit constituer l'armature d'un parcours de découverte et de promenade à travers la ville.</p>	<p>Le centre ville historique est délimité par la zone UA, les enjeux et objectifs du PADD sont déclinés et précisés dans le cadre d'une orientation d'aménagement, le règlement de la zone UA vient assurer et conforter la mise en oeuvre des objectifs de protection et de valorisation du patrimoine. les ensembles urbains cohérents sont identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme de même que les constructions les plus remarquables. L'article 11 de la zone UA décline les préconisations architecturales et de composition urbaine à respecter. Par ailleurs, un cahier de recommandations figure en annexe du dossier de PLU.</p>
<p>La plupart des équipements culturels de la commune sont concentrés dans le quartier du Centre ou à proximité (boulevards Pambrun, Cossonneau...).</p> <p>La volonté municipale va dans ce sens, la commune souhaite rassembler les équipements culturels dans le centre-ville afin d'en faire un pôle attractif et d'échanges pour tous les Noiséens.</p>	<p>Conforter le caractère de ville conviviale et festive, notamment à travers les activités et manifestations culturelles et sportives L'identité de la ville passe aussi par les nombreux événements et animations qui se déroulent tout au long de l'année, tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les Festiv'Eau • Le Carnaval • Le Marché de Noël • Noisy plage... • Les journées piétonnes du centre-ville (terroir, artisanat, fleurs...) 	<p>Sur ce point, il n'y pas de traduction règlementaire possible.</p>

Conforter le statut de Noisy-le-Grand comme capitale économique de l'Est parisien

<p>Le Mont d'Est et le Pavé Neuf : secteurs tertiaire et de services Ces deux quartiers regroupent 400 000 m² de bureaux, plus de 17 000 emplois (15% sur Pavé Neuf, 85% sur Mont d'Est), et environ 800 entreprises (30% sur Pavé Neuf, 70 % sur Mont d'Est). Ils concentrent essentiellement des activités du secteur tertiaire et de services (dont des grands groupes comme IBM, Groupama, France Télécom...).</p> <p>Par ailleurs, le développement programmé de 300 000 m² de bureaux supplémentaires au cours des dix prochaines années, à travers le projet Maille Horizon, devrait apporter 20 000 nouveaux emplois dans la commune.</p>	<p>Développer le quartier d'affaires du Mont d'Est à travers le Grand Projet Ouest de Noisy-le-Grand ...</p> <p>Les réserves foncières du secteur des Maille Horizon ainsi que la libération prochaine des espaces occupés aujourd'hui par la gare routière, constituent une opportunité formidable pour développer un nouveau Grand Projet Ouest s'inscrivant dans cette dynamique.</p> <p>La ville de Noisy-le-Grand définira et mettra en œuvre ce Grand Projet Ouest qui contribuera à développer de façon significative l'offre d'emplois sur la commune.</p>	<p>L'orientation d'aménagement des quartiers Ouest décline les objectifs du PADD ; le dispositif réglementaire de la zone UM permet de les mettre en œuvre.</p>
<p>Un grand projet d'enseignement verra le jour à Noisy-le-Grand dans les années qui viennent : l'implantation du lycée et collège internationaux dans le secteur de Maille Horizon, à l'Ouest du boulevard du Mont d'Est.</p> <p>Le lycée international accueillera au total 1 200 élèves, avec une première tranche de 800 élèves dont 30% d'élèves de l'Est parisien. Il comportera un internat (sur le territoire de la ville de Bry-sur-Mame) ainsi que des équipements sportifs. Les débuts des travaux sont programmés en 2013, pour une ouverture prévue en 2015. Le collège international accueillera 600 élèves.</p>	<p>En s'appuyant sur la dynamique générée par le lycée et le collège internationaux.</p> <p>La réalisation programmée du lycée international par la région Ile-de-France, dont l'ouverture est prévue en septembre 2015, et celle du collège, inscrite au programme pluriannuel du département de Seine-Saint-Denis, participeront à cette dynamique ouverte sur le monde.</p> <p>Elles contribueront à valoriser l'image culturelle et économique de Noisy-le-Grand et à renforcer son attractivité.</p>	<p>L'orientation d'aménagement des quartiers Ouest décline les objectifs du PADD ; le dispositif réglementaire de la zone UM permet de les mettre en œuvre.</p>
<p>Les zones d'activités économiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Des espaces très spécialisés accueillant des activités diversifiées. ▪ Des sites peu valorisés, qui se dégradent depuis quelques années. ▪ Un manque de mise en cohérence avec le contexte de développement économique régional. <p>Les deux zones d'activités économiques présentent des dysfonctionnements qui limitent leur attractivité, voire leur pérennité, et exigent des opérations de requalification d'envergure notamment pour le secteur des Richardets.</p>	<p>Requalifier et redynamiser la zone d'activités des Richardets (30 hectares) pour permettre l'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée</p> <p>Le diagnostic et l'étude menés par la ville doivent permettre de fixer des objectifs ambitieux de re-spécialisation de cette zone d'activités avec le concours de la Région Ile de France pour en faire un pôle d'excellence scientifique et tertiaire.</p> <p>Une sécurisation accrue, une densification et une restructuration foncière seront les garants de la mise en œuvre de ces objectifs.</p> <p>Le réaménagement des voiries, l'amélioration des accès, la qualité des aménagements paysagers, la signalétique feront l'objet d'un soin particulier pour attirer des entreprises à forte valeur ajoutée.</p> <p>Développer la zone artisanale de la Varenne</p> <p>L'ensemble de ce secteur fera l'objet d'une profonde restructuration urbaine en cohérence avec le schéma directeur de valorisation des</p>	<p>Les orientations d'aménagements déclinent les objectifs du PADD, les deux zones d'activités sont délimitées par la zone UE, le règlement affirme leur vocation économique. Les résultats de l'étude menée par la ville pour définir le projet d'évolution de la zone d'activités de Richardets devra, après sa finalisation, se traduire par une évolution du dispositif réglementaire. En attendant, le règlement prend acte de l'existant.</p>

	<p>bords de Marne.</p> <p>Ainsi, la zone artisanale de la Varenne sera restructurée pour :</p> <ul style="list-style-type: none">• favoriser l'implantation d'activités nouvelles ;• relier le quartier aux bords de Marne par des circulations douces ;• revaloriser les voies et espaces publics. <p>Soutenir les grands projets économiques régionaux</p> <p>Partie prenante à la réflexion sur le développement de la région capitale, la ville de Noisy-le-Grand entend participer pleinement aux décisions relatives à l'implantation du Cluster « ville et mobilité durable » au coeur de la cité Descartes.</p> <p>Ce nouveau pôle devrait se développer autour de la gare du RER A de NOISY-CHAMPS transformée en pôle d'échange régional connectant le nouveau métro automatique du Grand Paris au RER A.</p>	
--	---	--

AXE 3 : NOISY-LE-GRAND : UNE VILLE DE REFERENCE POUR LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT		
Enseignements du diagnostic	Orientation du PADD et des Orientations Particulières d'Aménagement	Traduction règlementaire
Faire 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		
<p>Les bords de Marne : ancien lieu d'attractivité touristique de la commune, qui présente aujourd'hui un fort potentiel, notamment avec la proximité du parc départemental de la Haute-île, encore sous exploité.</p>	<p>Promouvoir les bords de Marne en tant qu'espace naturel majeur à l'échelle de la région parisienne</p> <ul style="list-style-type: none"> • la création de liaisons douces : <ul style="list-style-type: none"> - entre les différents quartiers de la ville et la Marne, - avec le parc de la Haute-île, vaste zone écologique de 65 hectares ouverts au publics, grâce à la création de passerelles piétonnes sur la Marne ; • le développement de nouveaux usages autour des loisirs et du tourisme : <ul style="list-style-type: none"> - l'élargissement du chemin de promenade sur la rive afin de favoriser les circulations piétonne, vélo, roller ou cheval, - la création d'espaces de loisirs et de détente autour des activités nautiques ; • la protection du caractère naturel et de la tranquillité du site : <ul style="list-style-type: none"> - le cours de la Marnette sera restauré en partie, - l'éclairage, le paysagement et le fleurissement embelliront encore les lieux de promenade, - des parkings de proximité paysagés seront créés. • la préservation de la biodiversité et la protection des continuités écologiques. 	<p>L'orientation d'aménagement des bords de Marne décline les objectifs du PADD ; le dispositif règlementaire notamment des zones UL, N permet de les mettre en oeuvre.</p> <p>Par ailleurs, des emplacements réservés sont délimités pour permettre de créer des espaces de loisirs et des cheminements nouveaux. La protection en espace boisé classé est également prévue pour assurer la préservation de la biodiversité et la protection des continuités écologiques.</p>
<p>Le bois Saint-Martin, vestige de la grande forêt de Laucania, qui recouvrait l'Ouest de la Brie, est le poumon vert de la commune. Un espace de qualité mais privé et non accessible au public.</p>	<p>Préserver le Bois Saint-Martin et l'ouvrir partiellement au public Les actions suivantes seront mises en œuvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la protection du patrimoine naturel que constitue le Bois Saint-Martin. Cet espace exceptionnel sera valorisé et entretenu en partenariat avec l'Agence des Espaces Verts d'Ile-de-France. • la reconversion des bâtiments existants en maison de la découverte de la nature et de la forêt pour l'accueil d'activités de loisirs, d'éducation et de sensibilisation à l'environnement, • la création de sentiers balisés. 	<p>L'orientation d'aménagement décline les objectifs du PADD ; le dispositif règlementaire de la zone N et du secteur Na permet de les mettre en oeuvre. La zone N est totalement inconstructible alors que les secteurs Na permettent de réaliser la reconversion des bâtiments existants.</p> <p>La protection en espace boisé classé est également prévue pour assurer la préservation de la biodiversité et la protection des continuités écologiques.</p>

Privilégier un développement harmonieux de Noisy-le-Grand

<p>Si Noisy a subi de grandes transformations au cours de son histoire récente, il subsiste un patrimoine historique, architectural et naturel intéressant.</p> <p>Le patrimoine architectural : Situé majoritairement dans le centre historique, il se compose principalement d'anciens châteaux ou de belles demeures, vestiges de la fonction de villégiature de la commune au début du siècle dernier, et de fermes rappelant son passé agricole. La rue Pierre Brossolette, axe historique de Noisy-le-Grand, a su au fil du temps conserver son esprit village, avec ses commerces et ses arrières cours.</p> <p>Plus au sud, le fort de Villiers est un témoignage de l'Histoire de France, faisant partie d'un vaste dispositif de défense de la capitale après la guerre de 1870.</p> <p>Certains quartiers pavillonnaires présentent une organisation parcellaire et urbaine de laquelle découlent des cœurs d'îlots de taille importante et à la végétation abondante. Le Parc de Villeflix constitue un quartier à part, il est composé de grandes propriétés qui ont conservé une végétalisation importante.</p>	<p>En maîtrisant les aménagements urbains pour promouvoir un environnement de qualité.</p> <ul style="list-style-type: none"> • la sauvegarde des spécificités architecturales du centre historique : ruelles, front bâti, cours partagées remises en valeur à travers la création d'un village d'artisans d'art; • la protection du caractère résidentiel des quartiers pavillonnaires : <ul style="list-style-type: none"> -par l'interdiction de créer des activités provoquant des nuisances pour le voisinage ; -par la limitation des hauteurs des constructions ; -par des prescriptions de plantations compatibles avec les usages : préservation de la richesse et de la diversité des jardins privés. 	<p>Le centre ville historique est délimité par la zone UA, les enjeux et objectifs du PADD sont déclinés et précisés dans le cadre d'une orientation d'aménagement, le règlement de la zone UA vient assurer et conforter la mise en oeuvre des objectifs de protection et de valorisation du patrimoine. Les ensembles urbains cohérents sont identifiés au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme de même que les constructions les plus remarquables. l'article 11 de la zone UA décline les préconisations architecturales et de composition urbaine à respecter. Par ailleurs, un cahier de recommandations figure en annexe du dossier de PLU.</p> <p>Les quartiers pavillonnaires constitués et organisés sont délimités par la zone UC. Elle couvre une partie importante du territoire communal. Le dispositif réglementaire impose par les règles d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'espaces verts et de COS, un maintien des caractéristiques urbaines et paysagères actuelles.</p> <p>Pour le secteur de Villeflix, afin de préserver le caractère paysager spécifique induit par la taille des propriétés, l'article 5 impose une superficie minimale. Par ailleurs l'ensemble de la zone est identifié en espace paysager remarquable au titre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.</p>
<p>Au-delà des quartiers issus de la ville nouvelle qui nécessitent une requalification (Pavé Neuf, Champy, Mont d'Est), d'autres sites peuvent convenir à apporter une réponse aux besoins des habitants, ou requièrent une requalification.</p> <p>Les sites mutables :</p> <p>Il s'agit de secteurs qui présentent des opportunités de développement d'une offre en logement et/ou en commerces et services. L'avenue Médéric, dans le quartier des Richardets, doit être plus en accord avec son rôle de centre de quartier et de lien vers une gare RER. Le Clos aux Biches, Gournay-Cossonneau, le Clos d'Ambert, l'Ouest du centre ville et dans une moindre mesure Rive Charmante sont des espaces qui permettent l'implantation d'une offre en logements diversifiés tout en améliorant les liaisons intra et inter-quartiers. Le secteur de la Gare des Yvris ne remplit pas son rôle de quartier de gare. Il pourrait accueillir une offre commerciale de proximité et des espaces publics plus généreux.</p>	<p>En renforçant les liens entre les quartiers tout en valorisant la diversité de la ville</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ l'aménagement de qualité des espaces publics en relation avec leurs différents usages : ▪ la réalisation de deux quartiers à Haute Qualité Environnementale (HQE), l'un au Clos d'Ambert, avec des espaces naturels et de nombreux services ; l'autre au Clos aux Biches, autour d'un vaste espace vert public, d'une crèche, d'un équipement 3 e âge et d'une école. ▪ la requalification de l'Est de Noisy-le-Grand par : <ul style="list-style-type: none"> - la création d'une porte d'entrée de la Cité Descartes, vers l'université et les écoles d'études supérieures (École Supérieure d'Ingénieurs en Électrotechnique et Électronique, écoles d'Architecture, des Ponts et Chaussées, des Sciences géographiques, Institut français d'urbanisme). - le désenclavement du quartier compris entre la rue Cossonneau et la route de Gournay, et la construction d'une nouvelle Maison Pour Tous dans cet espace. <p>-l'aménagement urbain des terrains initialement prévus pour l'autoroute A103 en relation avec Champs-sur-Marne pour restructurer et sécuriser ces espaces actuellement à l'abandon.</p>	<p>Les orientations d'aménagement développent toutes des actions en termes de déplacement, circulation et notamment circulations douces. Le dispositif réglementaire vient accompagner les orientations par la création d'emplacements réservés nombreux répartis sur l'ensemble du territoire communal dédiés à l'amélioration du réseau de déplacement aussi bien pour les voitures que les piétons et les vélos.</p> <p>Au titre des enjeux de requalification des quartiers existants ou de création de nouveaux quartiers de haute qualité environnementale, les orientations d'aménagement précisent les dispositions ; le volet réglementaire veille à favoriser ces actions, il impose également des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets dans chacun des articles 4 des différentes zones.</p> <p>Sur le secteur spécifique de l'emprise du projet de l'autoroute A103 dans l'attente de sa suppression effective, l'emplacement réservé au bénéfice de l'Etat est maintenu, mais un périmètre de constructibilité limitée est instauré sur l'emprise et ses abords pour permettre d'envisager une évolution future cohérente.</p>

<p>Entrées de ville :</p> <p>Richardets : Une densité parfois faible, notamment pour le maintien du commerce le long de l'avenue Médéric.</p> <p>Mont d'Est : quartier d'affaire de Noisy-le-Grand, il reste peu lisible dans son utilisation quotidienne.</p> <p>ZAE des Richardets : Les accès sont compliqués depuis l'autoroute. Le bâti est peu perceptible.</p> <p>Malgré les efforts d'embellissement des quartiers portés par la municipalité, un certain nombre de logements présente encore des problèmes d'étanchéité, d'isolation thermique et sonore, essentiellement dans les quartiers situés en Zones Urbaines Sensibles (le Pavé Neuf, le Champy / les Hauts Bâtons).</p> <p>Par ailleurs, il y a actuellement un réel souci de gestion des copropriétés accueillant ces logements. En effet, les parties communes ne sont pas suffisamment entretenues, et des problèmes émergent sur la question du stationnement, des déchets et de la résidentialisation.</p> <p>En 2008, la ville de Noisy-le-Grand s'est portée candidate auprès de l'ANRU pour le projet de rénovation urbaine de la ville. C'est en février 2010 que le préfet a émis son avis favorable concernant le projet de rénovation urbaine des quartiers du Pavé Neuf et de Champy / les Hauts Bâtons.</p>	<p>En poursuivant l'embellissement et la rénovation des quartiers</p> <ul style="list-style-type: none"> - le réaménagement des entrées de ville pour continuer à améliorer l'image de Noisy-le-Grand et de ses accès. - la poursuite de la programmation annuelle de rénovation des rues et des trottoirs. - la réalisation du programme de rénovation urbaine du quartier du Pavé-Neuf dans le cadre du dossier négocié avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) : requalification des espaces publics, résidentialisation des différentes opérations de logements, réalisation de la MPT du Pavé Neuf, rénovation des parkings.... - la poursuite de la requalification des quartiers de la Butte-Verte, de la Noiseraie, du Champy ... 	<p>Les orientations d'aménagement des quartiers Ouest et des quartiers Est précisent les actions à mener pour requalifier améliorer les quartiers.</p> <p>Le dispositif réglementaire veille à favoriser ces actions, il vient accompagner les orientations par la création d'emplacements réservés dédiés à l'amélioration du réseau de déplacement aussi bien pour les voitures que les piétons et les vélos.</p>
<p>Depuis le 21 mai 1997, la ville de Noisy-le-Grand s'est engagée dans un programme de collecte sélective des déchets ménagers, qui touche aujourd'hui l'ensemble de la ville qui a confié le service de collecte à l'entreprise SEPUR.</p> <p>8 millions de m³ d'eau de pluie se déversent annuellement en moyenne sur la ville.</p> <p>Les eaux pluviales sont acheminées et rejetées après passage en chambre de dessablement, soit directement en Mame à Noisy-le-Grand pour la majeure partie de la commune, soit en direction de Villiers-sur-Mame pour le quartier des Richardets. Le quartier des Yvris rejette quant à lui ses eaux pluviales par le réseau de l'avenue des Gravières en direction d'un bassin de rétention en eau situé sur la commune d'Emerainville.</p> <p>Le département de Seine-Saint-Denis s'est engagé, sur l'ensemble du territoire, dans une politique de limitation des débits d'eaux pluviales à 10 l/s/ha pour les opérations de construction sur des surfaces supérieures à 1 000 m². La ville applique actuellement cette politique en imposant dans les permis de construire cette limitation de débit. Cette pratique permet d'éviter l'aggravation de situations de saturation des réseaux à l'aval des zones nouvellement aménagées, et prévient l'apparition de nouvelles zones de débordement.</p>	<p>En maîtrisant les consommations énergétiques et en assurant une meilleure gestion de l'eau et des déchets</p> <p>Cela se traduira notamment par</p> <ul style="list-style-type: none"> • la réduction significative de la consommation énergétique en réalisant des bâtiments à haute qualité environnementale et basse consommation, • la mise en place d'un schéma d'aménagement lumière pour améliorer l'éclairage public en conciliant sécurité et économie d'énergie • le renforcement du tri sélectif sur l'ensemble de la commune • le développement de la gestion urbaine de proximité (GUP) • la sensibilisation à la gestion de l'eau et des ressources naturelles du territoire communal au travers d'actions culturelles ludiques et pédagogiques adaptées à tous les publics et en lien étroit avec les actions de l'Agenda 21 • la réalisation des nouveaux îlots urbains sur le modèle des écoquartier 	<p>Les orientations d'aménagement précisent les enjeux d'aménagement dans le cadre d'une démarche d'éco quartier. Le volet réglementaire veille à favoriser ces actions, il impose également des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets dans chacun des articles 4 des différentes zones.</p>

	<p>La ville de Noisy le Grand et ses partenaires ont initié en 2003 une démarche de Gestion Urbaine de Proximité sur les quartiers du Pavé Neuf et du Mont d'Est, ce qui a donné lieu à une Convention GUP (par 11 bailleurs, 16 copropriétés, l'Etat et la Ville de Noisy le Grand).</p>		
Assurer le traitement de qualité du milieu urbain existant			
	<p>La commune est desservie par un réseau de type séparatif (les eaux usées et les eaux pluviales sont collectées dans deux canalisations distinctes). La collecte et le transfert des effluents sont, pour la plupart du linéaire, gravitaires. Seul le quartier des Yvris nécessite un poste de refoulement des eaux usées (angle avenue des Graviers/Chemin de la Noisette) afin de diriger les effluents vers le collecteur de la Malnoue. En ce qui concerne le service public de l'assainissement, la ville assure en régie uniquement la collecte et le transport des effluents. Le Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (S.I.A.A.P.) est chargé du transport des eaux usées, par les émissaires des stations d'épuration et de leur traitement. 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. Dans le cadre d'un programme d'assainissement établi pour la période 2005-2012 par la commune, un état des lieux des réseaux a été effectué, identifiant ainsi les dysfonctionnements. Des travaux ont été mis en œuvre afin de lutter contre les inondations et d'améliorer la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.</p>	<p>En intégrant la dimension environnementale comme une composante urbaine, notamment à travers la mise en valeur de l'eau, élément identitaire de la commune (trame bleue)</p> <ul style="list-style-type: none"> • la trace de l'eau dans la ville: <ul style="list-style-type: none"> - du fait de l'importance des galeries d'eau souterraine dans l'histoire de la commune, mais aussi de l'existence aux 12^e et 19^e siècles de bassins et fontaines dans les parcs des exceptionnels fiefs de Noisy-le-Grand - en prenant en compte cet élément dans les opérations d'aménagement majeures, - en veillant à la protection de la qualité de l'eau de la Marne • la prise en compte des aspects environnementaux dans les projets d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> - pour limiter l'engorgement des réseaux d'eaux pluviales : création et intégration de noues et de bassins de rétention, limitation des zones imperméabilisées - en utilisant le traitement paysager en accompagnement des infrastructures routières : plantation de végétation filtrante (phragmites...) - en mettant en valeur les espaces concernés par les inondations : protection et entretien des zones d'expansion des crues, intégration des espaces inconstructibles au projet d'aménagement des berges 	<p>Les orientations d'aménagement précisent les enjeux d'aménagement dans le cadre d'une démarche d'éco quartier. Le volet réglementaire veille à favoriser ces actions, il impose également des dispositions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales et de traitement des déchets dans chacun des articles 4 des différentes zones.</p>
	<p>La commune se situe dans un département très urbain, mais a la chance de posséder des espaces naturels remarquables, intégrés à un réseau d'espaces naturels plus important. En effet, la Marne, limite Nord de la commune constitue un corridor écologique d'intérêt national. Par ailleurs, la commune participe à l'environnement régional à travers le Bois Saint-Martin qui constitue une réserve importante de biodiversité et qui s'inscrit en continuité d'un ensemble boisé plus important, constituant une partie de la ceinture verte d'Ile-de-France. Le bois Saint-Martin est en continuité avec le bois de Célie et de La Grange à l'est. Cet ensemble sert de lien avec la forêt régionale de Ferrières au sud-est et la forêt domaniale Notre-Dame au sud.</p>	<p>En renforçant les trames vertes par le développement des espaces verts de la commune</p> <ul style="list-style-type: none"> • la préservation et le renforcement des espaces naturels majeurs et structurants du territoire <ul style="list-style-type: none"> - les bords de Marne - le parc de Villeflix - les Yvris et le bois Saint Martin • la mise en valeur des espaces verts et de parcs urbains importants tels que : <ul style="list-style-type: none"> - le parc de la Butte Verte - le jardin des artistes - le parc de l'école Cabrini et le square Allende 	<p>Les orientations d'aménagement précisent les objectifs de création de nouveaux espaces verts. Le volet réglementaire assure la protection des espaces naturels par la délimitation de la zone N et son caractère inconstructible en dehors des secteurs de taille et de constructibilité limitées (Na et Nb). La zone UL délimite notamment les complexes sportifs Alain Mimoun et des bords de Marne assurant par sa vocation dédiée uniquement aux sports et aux loisirs, la valorisation de ces espaces.</p>

		<ul style="list-style-type: none"> - les Mares Dimanche - le jardin des Sources au centre de la place Pompidou - les complexes sportifs Alain Mimoun et des bords de Marne - le petit bois du quartier Jules Ferry - le secteur des Yvris ... 	
	<p>Depuis les terrains de réserve de l'A 103, des vues intéressantes se dégagent vers la Haute-Ile et la berge d'en face.</p> <p>En aval, la vallée se réouvre et les coteaux s'adoucissent à nouveau. La boucle de la Marne oriente la vallée dans un axe nord-sud et offre, du haut des coteaux, une vue vers Paris et sa banlieue Est.</p> <p>Le relief est important à certains endroits et a entraîné une organisation du réseau viaire parallèle à la pente. De ce fait, à partir de certaines rues, des perspectives se dégagent vers la vallée et les coteaux en face. En particulier depuis l'hôtel de ville, on a une perspective remarquable vers la Marne.</p>	<p>En créant des points de vue depuis le plateau la mise en valeur et l'aménagement des points de vue remarquables sur les coteaux, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> - depuis l'Hôtel de Ville vers la vallée de la Marne, - par les cheminements piétons du quartier des rives de Marne (sentier des Grammonts, allée du stade) qui ouvrent une perspective sur la vallée, - en ouvrant des vues sur la vallée de la Marne depuis l'avenue Paul Pambroun et la Route de Gournay, - par la percée visuelle vers la Marne constituée des emprises de l'ex A103, - les points de vue dégagés sur Paris depuis le secteur des Mailles Horizon. 	<p>Les orientations d'aménagement des quartiers Ouest, des bords de Marne et du centre ville assurent par leur caractère opposable aux autorisations du droit des sols la mise en valeur et l'aménagement des points de vue remarquables.</p> <p>Sur le secteur spécifique de l'emprise du projet de l'autoroute A103, le périmètre de constructibilité limitée instauré sur l'emprise et ses abords pour permettre d'intégrer la prise en compte de la percée visuelle vers la Marne dans la réflexion sur l'évolution future du site.</p>

Prendre en compte les risques naturels pour un développement qualitatif de la ville

<p>La commune est exposée à un risque d'inondation en cas de fortes pluies. Selon le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), Noisy-le-Grand est concernée par un risque « fort » d'inondation par ruissellement pluvial. Trois principaux facteurs expliquent ce risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'imperméabilisation des sols limite les infiltrations et augmente la part d'eau ruisselée • Les fortes pentes accélèrent le transfert des eaux pluviales vers l'aval. • Le sous-dimensionnement du réseau d'assainissement ne permet pas l'évacuation de la surcharge d'eau pluviale en cas d'événement exceptionnel. Il arrive que le niveau d'eau des canalisations monte jusqu'au niveau de la chaussée à certains endroits. <p>Les secteurs les plus touchés se situent sur le plateau, dans des zones d'habitat ancien qui se sont développées indépendamment de la ville nouvelle, les aménageurs de la ville nouvelle ayant largement dimensionné les réseaux.</p> <p>Un Plan de Prévention des Risques de mouvements différentiels de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux est en cours d'élaboration par la police de l'eau sur Noisy le Grand.</p>	<p>La présence de la Marne induit des risques d'inondations identifiés dans un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Ces risques d'inondation peuvent aussi être dus au ruissellement lors d'épisodes pluvieux importants.</p> <p>La gestion des eaux pluviales est une thématique à intégrer dans les aménagements existants ou futurs.</p> <p>La nature argileuse du sous-sol entraîne un risque de retrait-gonflement des argiles qu'il convient de prendre en compte dans les projets d'aménagement par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une incitation à adapter les fondations des constructions contre le risque de retrait et gonflement des argiles, - le respect des limites et obligations définies dans le plan de prévention des risques inondation (PPRI) de la Marne. 	<p>Le dispositif réglementaire rappelle l'existence de la servitude d'utilité publique que constitue le PPRI pour chacune des zones concernées. Il convient de rappeler que les prescriptions du PPRI s'imposent indépendamment des dispositions réglementaires du PLU. Certains secteurs concernés par le PPRI sont inclus dans des zones urbaines constructibles, toutefois pour les parties concernées par le PPRI et notamment la zone rouge, le PPRI s'impose de plein droit.</p> <p>Le risque de retrait-gonflement des argiles est pris en compte dans les annexes.</p> <p>Le volet réglementaire prend en compte la gestion des eaux pluviales, il impose également des dispositions spécifiques dans chacun des articles 4 des différentes zones ainsi que dans les articles 13 en imposant des espaces de pleine terre pour les parties non bâties des terrains.</p> <p>Les dispositions des articles 4 reprennent les préconisations émises par le Conseil Général de Seine Saint Denis.</p>
--	--	---

I-2 Prise en compte du PADD dans la délimitation des zones

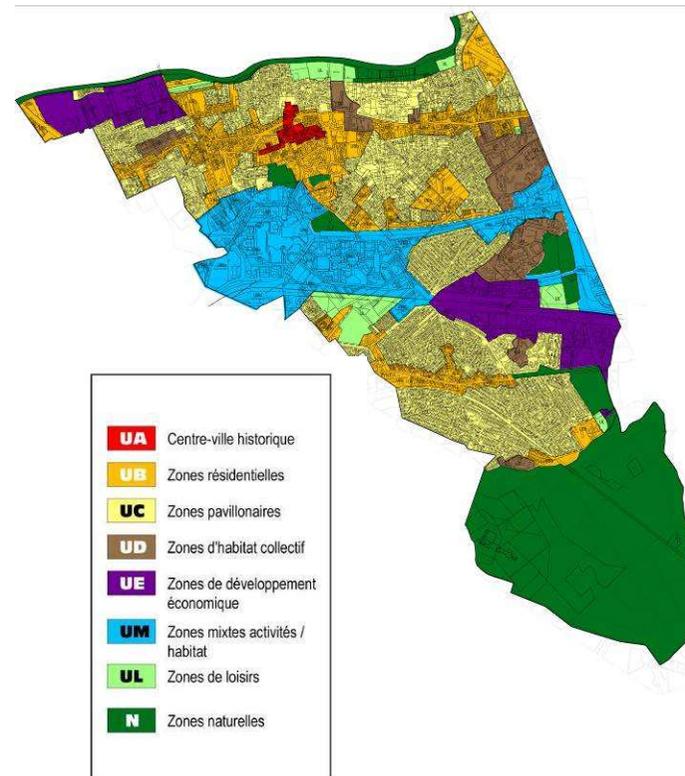
Le projet se développe autour de plusieurs principes qui ont guidé la délimitation des zones du PLU, le découpage des zones traduit directement ces principes, en cohérence avec les objectifs du PADD :

OBJECTIF DU PADD	ZONE CONCERNEE
Sauvegarder le patrimoine historique et paysager du centre ville (autour de la rue Pierre Brossolette).	UA
Développer une nouvelle offre de logements de manière équilibrée sur le territoire communal Réaliser de petits programmes de logements bien intégrés au tissu existant et renforcer la cohésion urbaine en développant des programmes intermédiaires entre les grands ensembles et les zones pavillonnaires	UB
Protéger le caractère pavillonnaire des quartiers résidentiels	UC
Poursuivre la rénovation urbaine de la Butte Verte, du Pavé Neuf et du Champy	UD, UM
Requalifier et restructurer les zones d'activités des Richardets et de la Varenne	UE
Développer le quartier d'affaires du Mont d'Est, permettre la requalification des quartiers issus de la ville nouvelle (Mont d'Est, du Pavé Neuf et Champy)	UM
Développer une offre nouvelle en équipements sportifs et de loisirs	UL
Préserver et valoriser les espaces naturels de la commune	N

OBJECTIF DU PADD

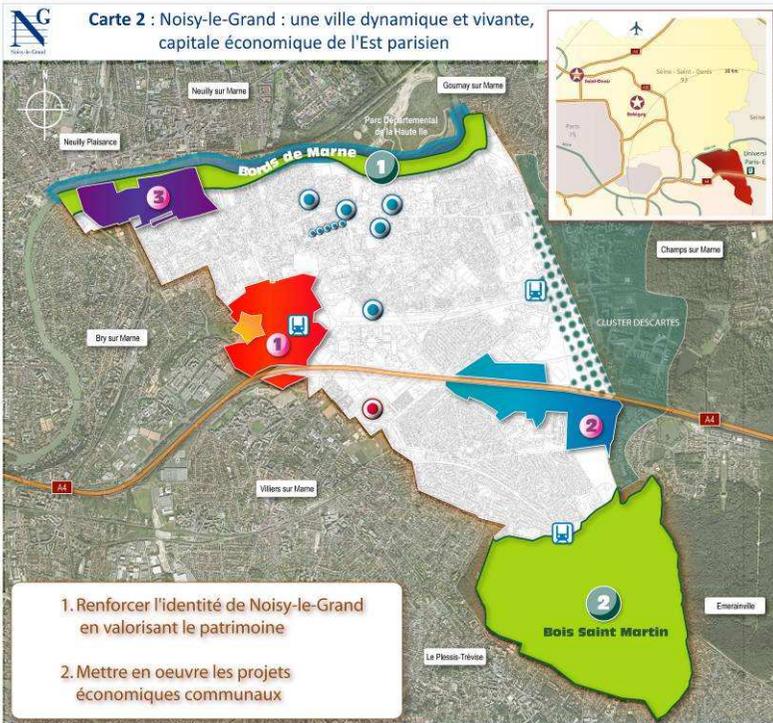


LA DELIMITATION DES ZONES



La prise en compte de cet axe du PADD se traduit par la délimitation des zones UB pour les secteurs de projets et les pôles de quartier. Le maillage des liaisons douces trouve sa traduction dans les emplacements réservés.

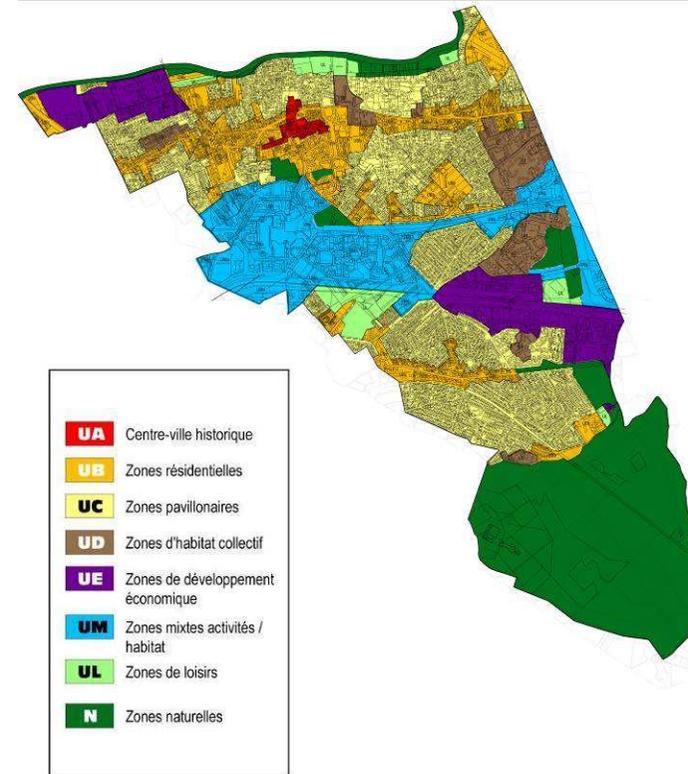
OBJECTIF DU PADD



LEGENDE

- | | |
|---|--|
| <p>1. Renforcer l'identité de Noisy-le-Grand en valorisant le patrimoine :</p> <p>architectural</p> <ul style="list-style-type: none"> Restaurer et mettre en valeur les édifices remarquables Valoriser le centre ville ancien autour de la rue Pierre Brosselette Aménager les espaces intérieurs du Fort de Villier et de son site de 6 hectares <p>paysager et environnemental</p> <ul style="list-style-type: none"> Bords de Marne Bois Saint Martin | <p>GRAND PROJET OUEST</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer le quartier Mont d'Est Assurer la construction du lycée et collège internationaux |
| <p>2. Mettre en oeuvre les projets économiques communaux</p> <ul style="list-style-type: none"> Requalifier et redynamiser la ZA des Richardets Développer la zone artisanale de la Varenne Développer l'ouest Noisidien en cohérence avec le projet de Cluster Descartes | |

LA DELIMITATION DES ZONES

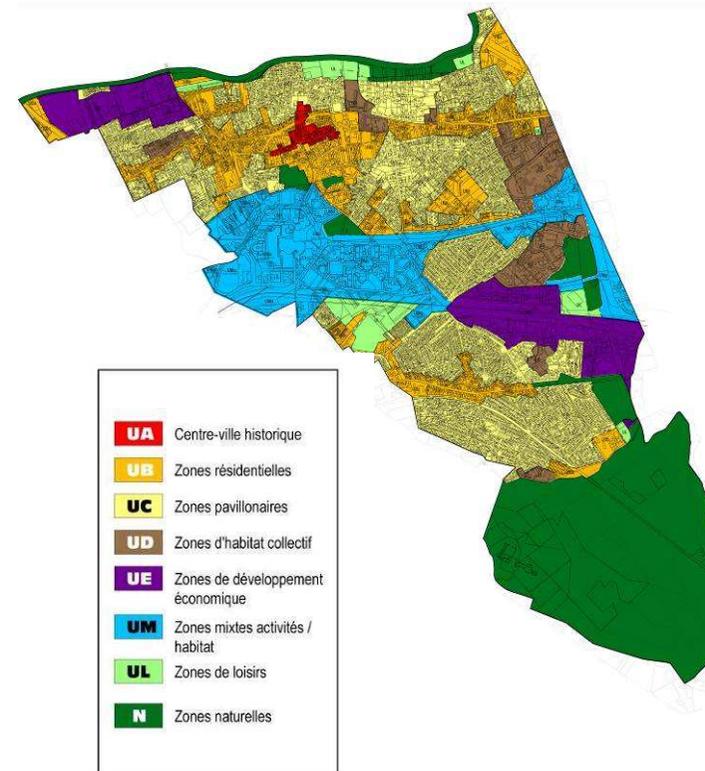


La prise en compte de cet axe du PADD se traduit par la délimitation des zones UE et UM pour assurer le développement économique. L'identité environnementale de la commune est prise en compte par la délimitation des zones N.

OBJECTIF DU PADD



LA DELIMITATION DES ZONES

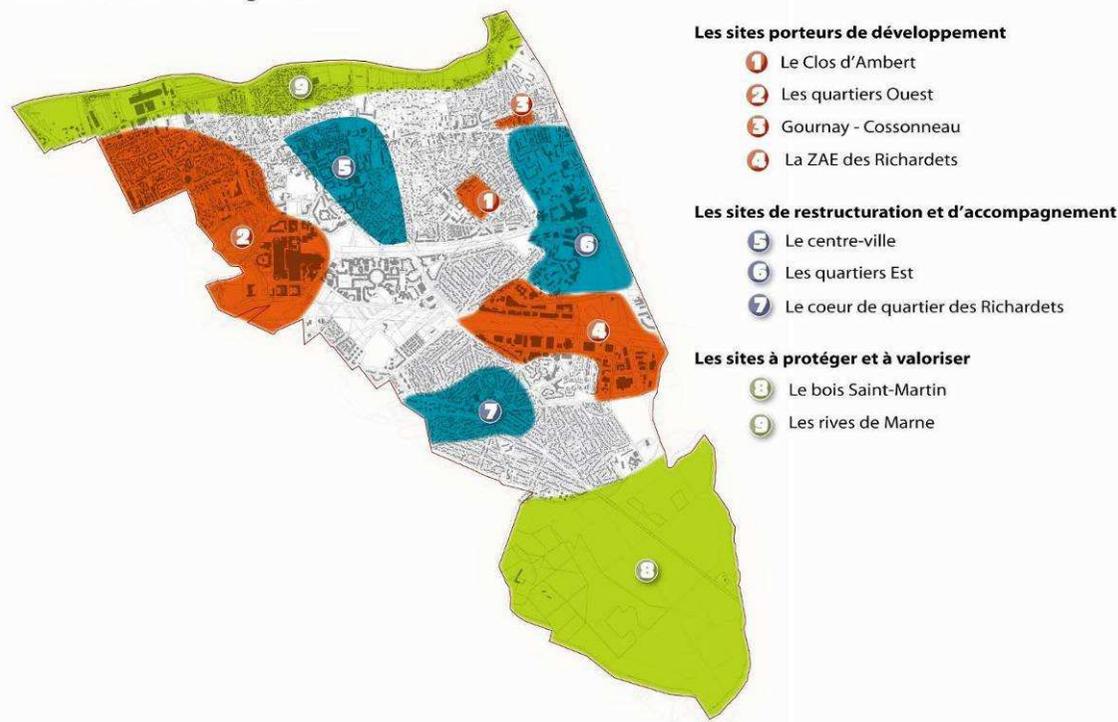


La prise en compte de cet axe du PADD se traduit par la délimitation des zones N et UL et les zones UB pour les secteurs de projets en lien avec les orientations particulières d'aménagement. Le site du Clos aux Biches identifié dans l'orientation particulière d'aménagement n°2 est classée en zone UC accompagné d'un périmètre de constructibilité limitée dans l'attente de la mise au point du projet. Le caractère résidentiel des quartiers pavillonnaires est traduit par la délimitation des zones UC.

I-3 Orientations particulières d'aménagement

Le PADD développe 9 orientations d'aménagement pour l'ensemble du territoire communal.

Les orientations d'aménagement



Pour affiner les orientations générales du PADD des orientations particulières sont élaborées.

Elles participent à la mise en œuvre d'une vision globale de la commune de Noisy-le-Grand.

Ces orientations sont classées selon trois types :

1. Les sites porteurs de développement :

Il s'agit des sites qui présentent des opportunités pour le développement de la commune, en termes de logements, d'activités ou d'équipement. Hormis les grands projets Est et Ouest, ils intègrent les deux grandes zones d'activités des Richardets et de la Varenne, ainsi que des secteurs particuliers identifiés comme porteurs de projets que sont le Clos d'Ambert et Gournay-Cossonneau.

2. Les sites de restructuration et d'accompagnement :

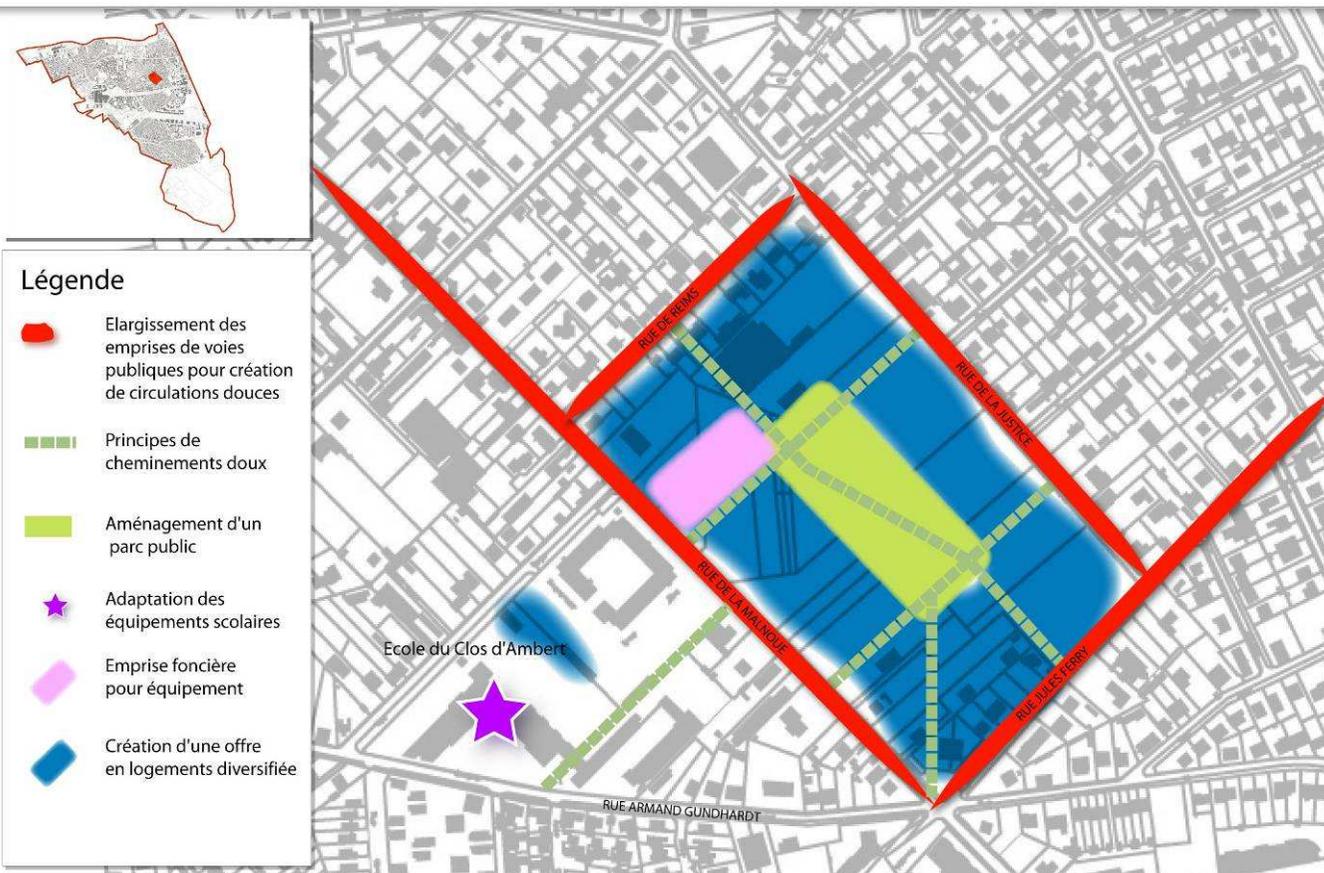
Ces sites sont urbanisés mais présentent soit des dysfonctionnements (les quartiers Est) soit demandent à être conforter voire développés (centre ville et cœur de quartier des Richardets).

3. Les sites à valoriser et à protéger :

Ce sont les grands espaces naturels de la commune (bois Saint-Martin et Bords de Marne) qu'il convient de préserver et d'aménager pour en faciliter l'usage par les habitants.

Les sites porteurs de développement

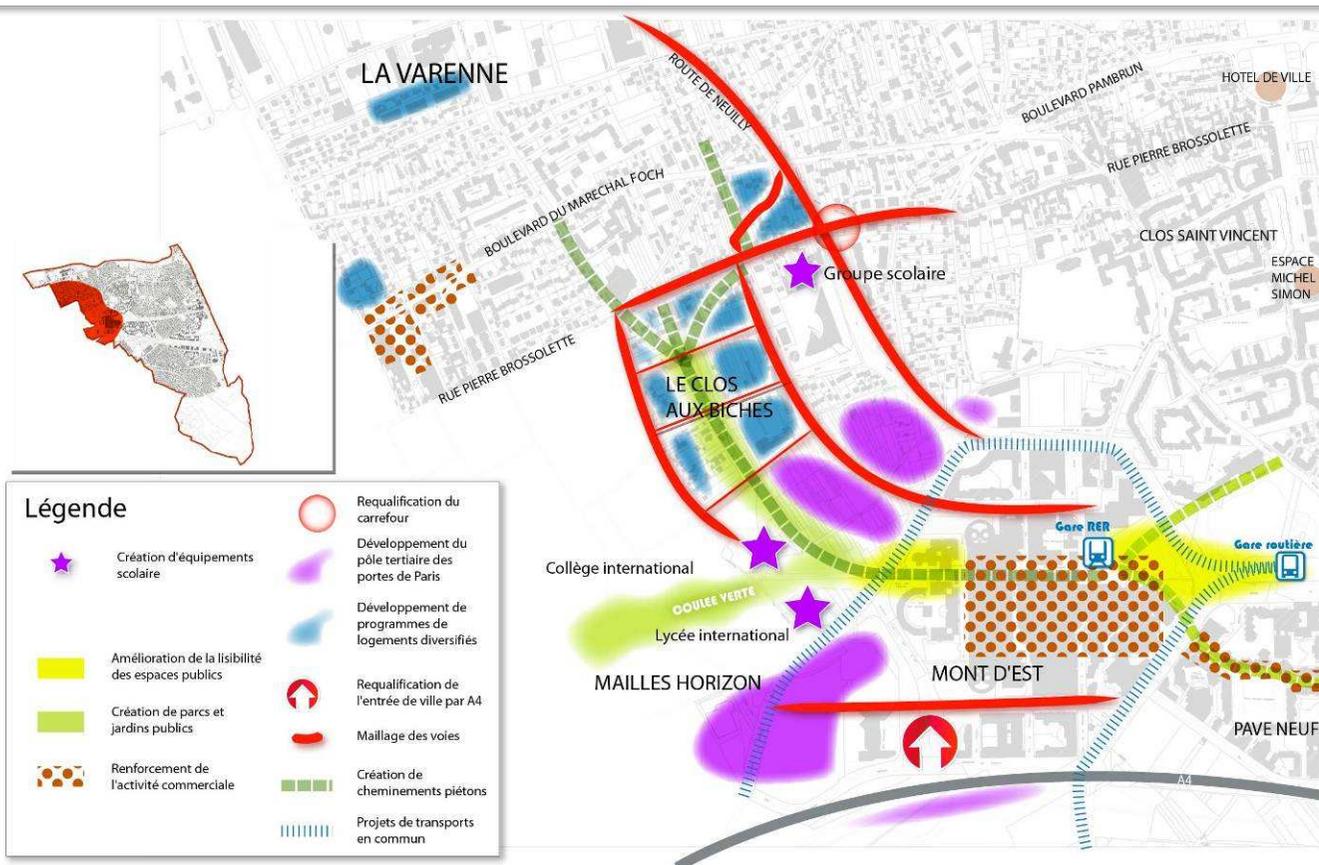
Les sites porteurs de développement
Orientation n°1 . LE CLOS D'AMBERT



Mettre en œuvre un projet urbain « durable », respectueux de l'environnement afin de créer un écoquartier de qualité accueillant des programmes de logements variés.

La mixité de l'offre sera recherchée au Clos d'Ambert pour s'approcher d'un équilibre en termes de petits et grands logements, de parc social et privé, d'accession à la propriété et de location, afin de mettre à disposition des noiséens des logements pour tous.

Les sites porteurs de développements
Orientation n°2 . QUARTIERS OUEST



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 Horizon représentent un territoire stratégique au regard des enjeux de renouvellement urbain, de création de logements et de rééquilibrage de l'implantation de bureaux en Ile de France, vis-à-vis de l'Ouest parisien.

Les sites porteurs de développement Orientation n°3 . GOURNAY-COSSONNEAU



Légende

-  Principe de désenclavement du quartier par la création de voies nouvelles
-  Principe de liaisons douces
-  Principe d'aménagement d'un jardin public
-  Principe de création d'une maison pour tous
-  Principe de développement d'une offre commerciale de proximité
-  Création d'un front bâti le long de l'avenue Emile Cossonneau
-  Principe de développement d'une offre de logements diversifiée
-  Requalification des voies existantes

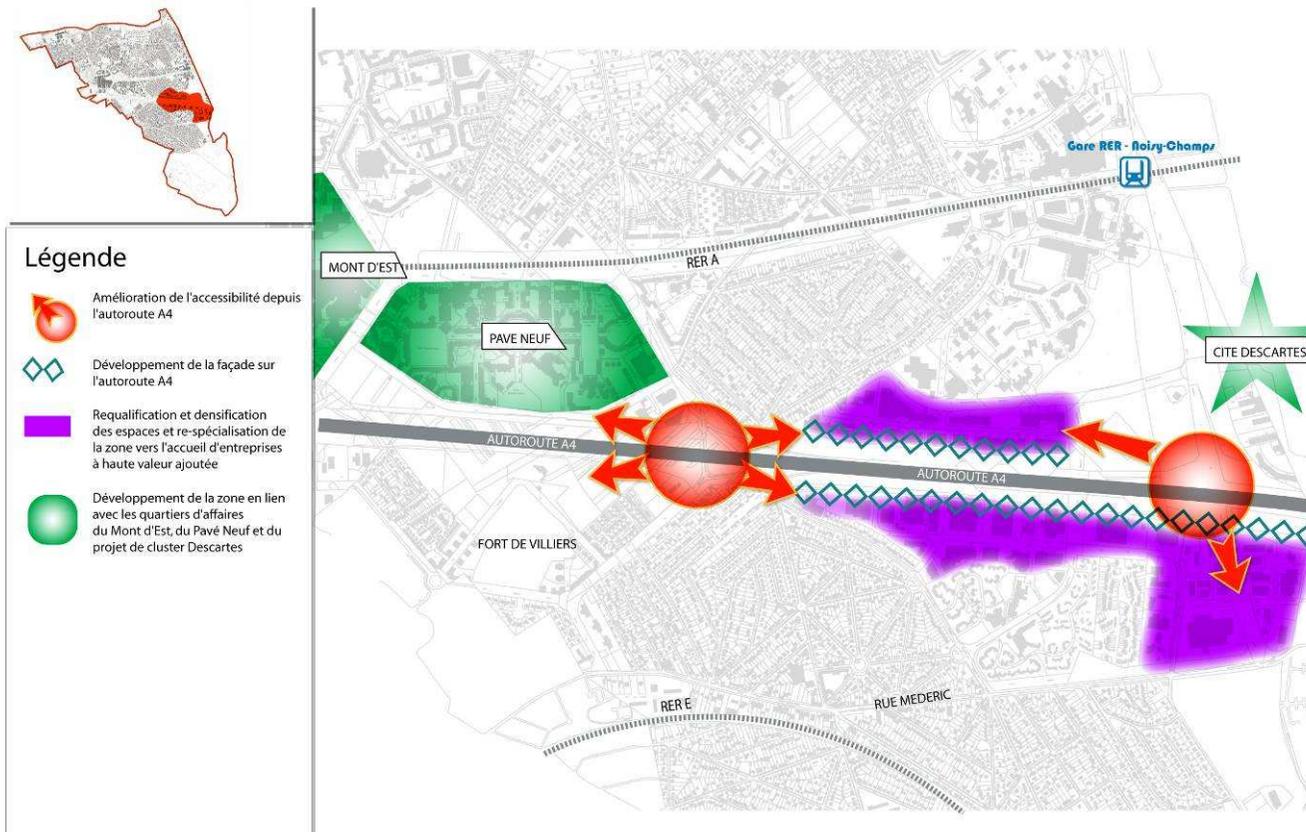


Engager la réalisation d'un projet de requalification urbaine, un projet « durable », respectueux de l'environnement afin de créer un écoquartier de qualité accueillant des programmes de logements diversifiés.

Le secteur situé à l'est de la commune, entre la route de Gournay et l'avenue Emile Cossonneau, est composé de nombreux terrains nus, de friches - essentiellement industrielles - et de quelques bâtiments d'activités et pavillons. Il se caractérise par des parcelles très profondes et étroites, et une insuffisance de maillage rendant cet îlot peu perméable et mal desservi.

Ce projet devra participer à la requalification de la route de Gournay.

Les sites porteurs de développement Orientation n°4 . ZAE DES RICHARDETS

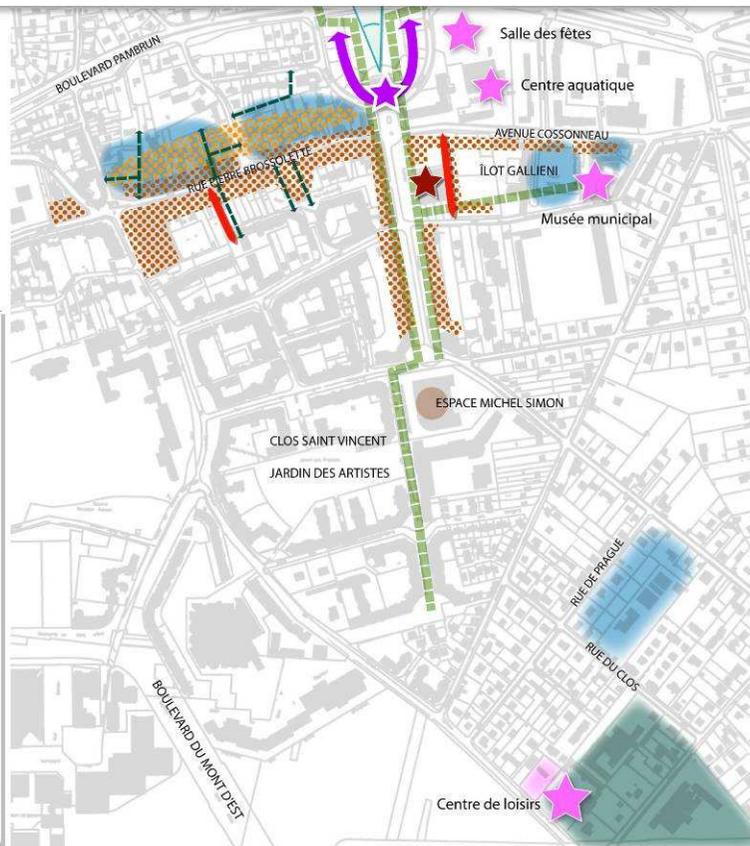


Requalifier et redynamiser la zone d'activités des Richardets (30 hectares) pour permettre l'implantation d'entreprises à forte valeur ajoutée.

Aujourd'hui vieillissante, la zone d'activités des Richardets fera l'objet d'une opération ambitieuse de requalification et de redynamisation lui permettant d'accueillir des entreprises tournées vers les nouvelles technologies, la recherche et le développement durable.

Les sites de restructuration et d'accompagnement

Les sites de restructuration et d'accompagnement ORIENTATION N°5 : LE CENTRE VILLE



Légende

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Réhabilitation et extension de l'ancien Hôtel de Ville | | Création d'une nouvelle offre de logements |
| | Création d'équipements publics | | Réserve foncière pour équipement |
| | Marché | | Création d'un espace mixte logement-équipement scolaire |
| | Renforcement de l'activité commerciale | | |
| | Renforcement de l'activité artisanale | | |
| | Maillage des voies | | |
| | Principes de cheminements doux | | |
| | Préservation des vues | | |

Conforter et renforcer le rôle du centre-ville.

Le programme volontariste, lancé ces dernières années, donne aujourd'hui au centre-ville un nouveau visage. D'autres projets viendront compléter ces améliorations et conforter le dynamisme du centre-ville.

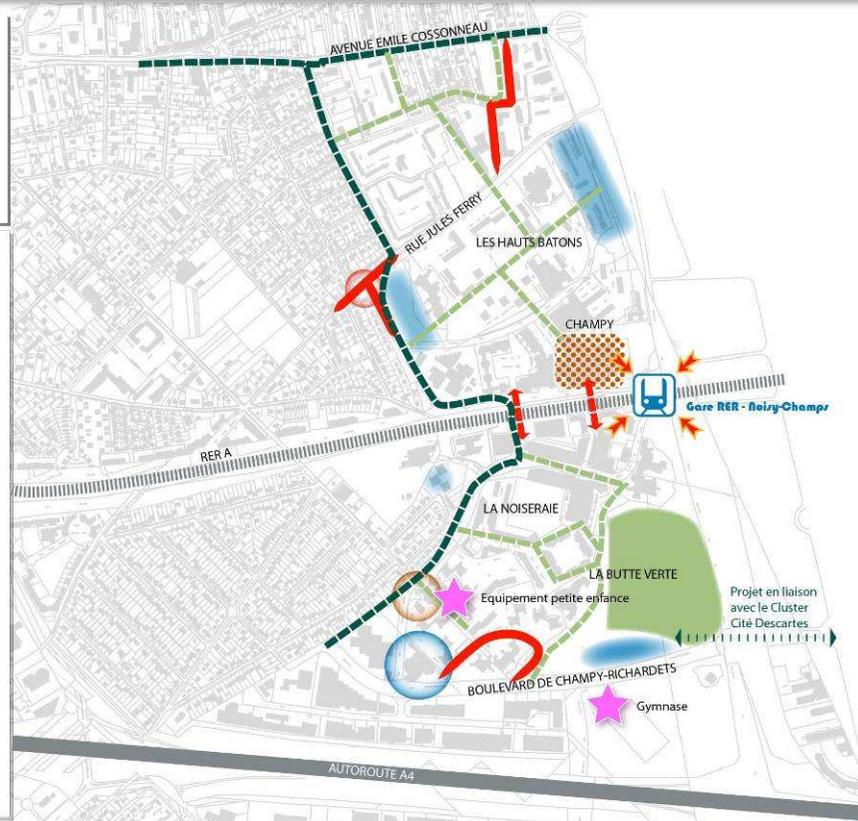
Développer dans le secteur de la rue du Clos, une offre de logements dans les îlots le long des rues du Clos et Rouget de Lisle.

Les sites de restructuration et d'accompagnement
Orientation n°6 . LES QUARTIERS EST



Légende

-  Maillage des voies
-  Amélioration de la traversée des voies RER
-  Réaménagement des carrefours d'entrée de quartier
-  Amélioration des accès à la gare RER Noisy-Champs
-  Principes de cheminements doux
-  Requalification et développement des centralités commerciales de quartier
-  Construction d'équipements publics
-  Développement d'un projet sur le site de l'ancien gymnase
-  Mise en oeuvre du projet ANRU
-  Développer un projet mixte



Desservis par des voies en impasse, les quartiers Est de Noisy-le-Grand sont peu accessibles et peu lisibles.

Améliorer les liaisons entre les quartiers de la Butte-Verte au sud, du Champy et des Hauts-Bâtons au centre, et Jules-Ferry au nord, en facilitant la circulation et en réorganisant les espaces publics.
Permettre la réalisation de programmes mixtes activité, commerce et logement bien intégrés dans l'environnement.

Les sites de restructuration et d'accompagnement
Orientation n°7 . LE COEUR DE QUARTIER DES RICHARDETS



Conforter et développer un espace de centralité dans le quartier des Richardets

Le principe général vise à réaménager le secteur situé autour de l'avenue Médéric afin de contribuer au dynamisme de ce quartier, de renforcer son intégration urbaine, de favoriser la diversité de l'habitat, et en particulier le rééquilibrage en faveur du logement social, de soutenir l'activité commerciale de proximité et de garantir la pérennité et le développement des pôles commerciaux.

Requalifier l'entrée de ville et les espaces publics.

Renforcer le pôle de quartier.

Favoriser l'émergence de logements qui s'intègrent dans la logique du front bâti de l'avenue Médéric.

Les sites à valoriser et à protéger

Les sites à protéger et à valoriser
Orientation n°8 . LE BOIS SAINT-MARTIN



Légende

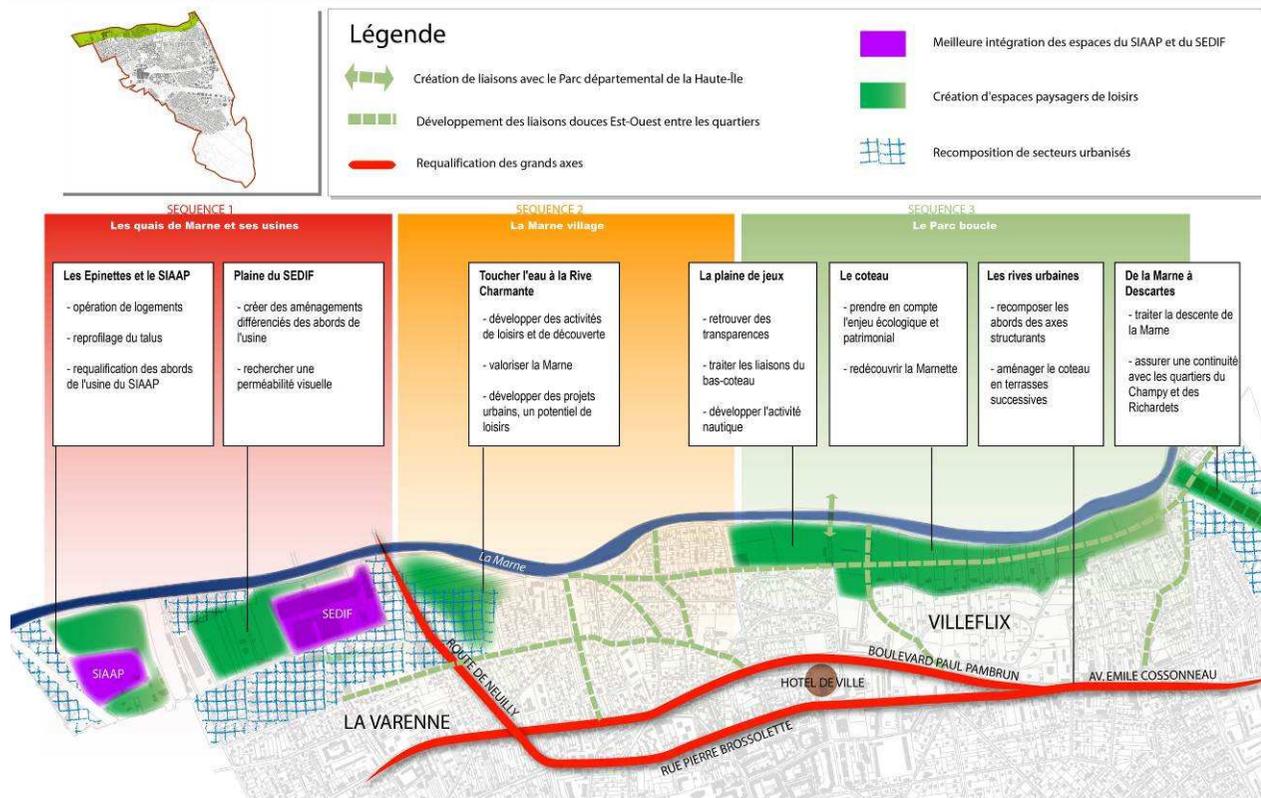
Protéger le patrimoine naturel que constitue le Bois Saint-Martin

-  Espaces dont l'accès est interdit au public
-  Espaces boisés protégés, accessibles au public
-  Limites de l'arrêté de protection de biotope en date du 29 septembre 2006
-  Assurer la reconversion des bâtiments existants en maison de la découverte de la nature et de la forêt pour l'accueil d'activités de loisirs, d'éducation et de sensibilisation à l'environnement

Préserver le Bois Saint-Martin et l'ouvrir partiellement au public.

Le Bois Saint-Martin constitue avec ses 278 hectares le poumon vert de la ville. Son ouverture partielle au public permettra aux Noiséens d'en bénéficier dans le strict respect de sa faune et de sa flore. La Ville et la Région se sont associées pour aboutir à son acquisition. Leur objectif commun est d'assurer la préservation de son biotope et la mise en œuvre d'une gestion forestière écologique respectueuse de la faune et de la flore.

Les sites à protéger et à valoriser
Orientation n°9 . LES BORDS DE MARNE



Promouvoir les bords de Marne en tant qu'espace naturel majeur à l'échelle de la région parisienne.

La Marne fait partie de l'histoire et de l'identité de Noisy-le-Grand, la mise en valeur de ses berges renforcera l'attractivité de la ville. Le schéma directeur pour la valorisation des bords de Marne permettra la mise en œuvre des quatre orientations suivantes :

- Créer des liaisons douces,
- Développer de nouveaux usages autour des loisirs et du tourisme,
- Protéger le caractère naturel et de la tranquillité du site,
- Préserver la biodiversité et la protection des continuités écologiques.

I-4 Réponses apportées par le PLU aux objectifs de construction de logements et d'évolution démographique

La commune de Noisy-le-Grand compte aujourd'hui un peu moins de 65 000 habitants (63 613 habitants – population légale 2008-source INSEE). Compte tenu des caractéristiques du territoire de la commune, de son positionnement géographique et des enjeux à l'échelle de la région Ile-de-France, l'objectif d'évolution démographique à l'horizon 2020 devrait se situer autour de **85 000** habitants.

Sont pris en compte pour établir ce calcul :

- Le nombre d'habitants s'estimant sur la base des **logements livrés**.
- La durée à prendre en compte, 2013, première année de livraison de logements issus d'un permis délivré dans le cadre du PLU à compter de fin 2011.

Les estimations des 8 années (de 2013 à 2020) de logements livrés, à raison de 900 logements par an, on obtient :

- Sur la période 2013- 2020 un total de 7 200 logements livrés
- Sur la période 2011-2013, il est prévu la livraison de 500 logements

Cela représente un total de 7 700 logements supplémentaires en 2020. Le nombre de personnes par ménage tend à se stabiliser autour de 2,6 personnes par logement. Il faut également prendre en compte la diminution naturelle du nombre d'habitants par logement dans le parc ancien.

Cela donne un total de 7 700 logements multiplié par un taux d'occupation moyen de 2,6 personnes par logement : **20 020 habitants supplémentaires sur la période 2011-2020.**

Cela représente une population totale à l'horizon 2020 d'environ 85 200 habitants.

A l'image de ce qui est aujourd'hui réalisé dans le centre-ville, cette croissance démographique s'accompagne d'une politique de développement des équipements publics, d'une augmentation de la surface des espaces verts ou paysagers, d'une politique de développement des emplois, et d'une prise en compte de l'augmentation de la circulation pour compenser l'apport de population nouvelle.

Pour réduire la progression des flux de circulation automobile, le PADD préconise le développement des transports en commun et des modes doux, ce qui permet, par ailleurs, de prendre en compte le problème de la pollution atmosphérique.

Des emplois supplémentaires seront créés, notamment, sur le secteur Maille Horizon-Mont d'Est qui s'affirmera comme le pôle économique majeur de l'Est parisien. Dans les zones économiques, les activités autorisées favoriseront la création d'emplois. La ville a la volonté de rapprocher les habitants de leur emploi. Les pôles d'emplois sont pour cela situés au plus près des pôles de transports en commun comme le préconise le SDRIF. D'autre part, le développement de nouvelles liaisons piétonnes et cyclables sur l'ensemble du territoire communal assurera la desserte des pôles d'emplois.

Le PLU apporte des réponses aux besoins en logements et met en œuvre les objectifs de la loi SRU. Le diagnostic a identifié les thèmes du logement et de la mixité sociale comme l'un des enjeux prioritaires du PLU. Il a également mis en avant le manque de possibilité de parcours résidentiel dans la commune. Le PADD décline des orientations volontaristes en matière de logement. Ainsi, il mentionne la nécessité de diversifier les types de logements en créant des logements en accession à la propriété, des logements intermédiaires, des logements sociaux. Par ailleurs, il vise l'objectif de créer environ 30% de logements sociaux sur le programme global.

Pour permettre la réalisation de ces projets et atteindre les objectifs quantitatifs et qualitatifs en termes de parcours résidentiels et de diversité de l'offre, un dispositif réglementaire adapté est mis en place. Il se caractérise par un travail fin sur les règles de formes urbaines permettant de garantir la mise en œuvre de typologies de constructions diversifiées. Les dispositions réglementaires veillent également, en s'inscrivant dans une démarche de développement durable à une gestion économe de l'espace en combinant densité urbaine et qualité urbaine en particulier par l'articulation des dispositions réglementaires des articles 9, 10, 13 et 14. La présentation détaillée des dispositions est explicitée dans la deuxième partie de ce document.

II – Justification des limitations à l'utilisation du sol instaurées par le règlement

II-1 Présentation des zones

Les choix retenus pour la délimitation des zones.

1 Le champ d'application.

Le P.L.U. couvre l'intégralité du territoire communal, comme le prévoit l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, modifié par l'article 4 de la « Loi S.R.U. », puis par l'article 12 de la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme couvrent l'intégralité du territoire de la commune, [...] ».

Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses.

L'article R.123-4 dispose en effet : « Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 ».

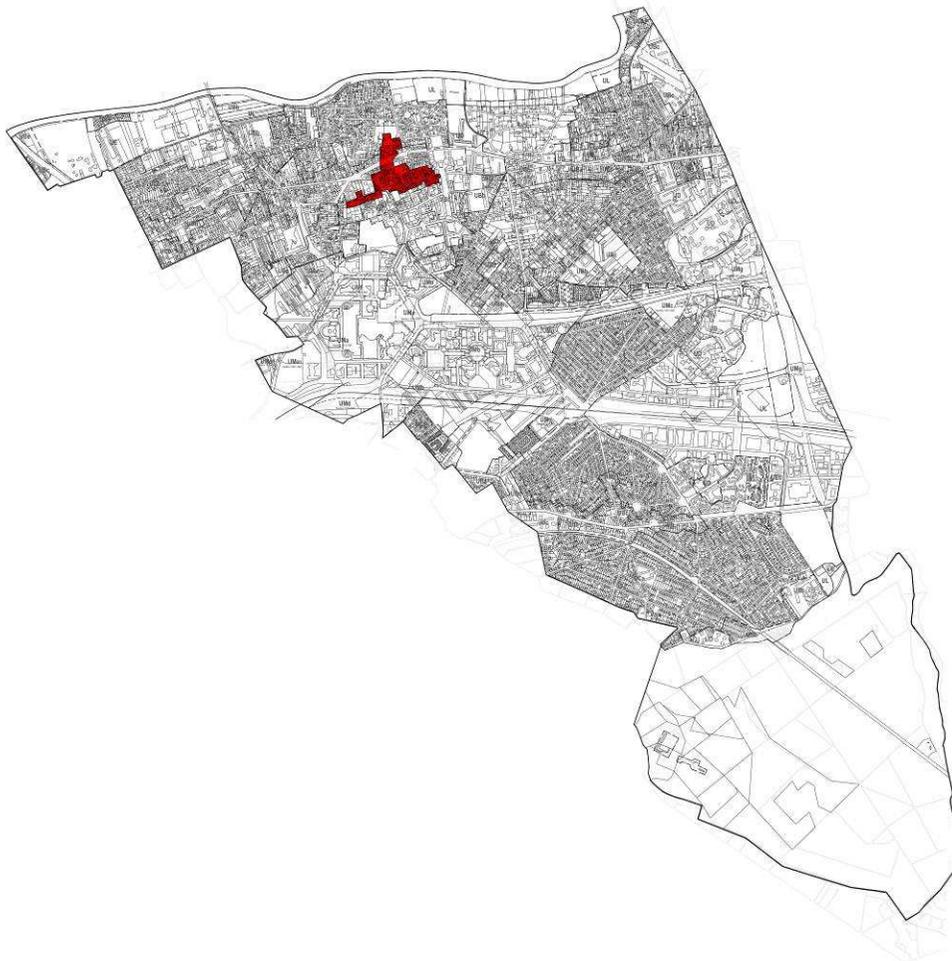
L'objectif visé dans la définition des zones du P.L.U. a été la lisibilité des intentions urbaines municipales à travers un zonage plus cohérent, la suppression d'un zonage spécifique aux Z.A.C., et, en ce qui concerne le règlement, la simplification des règles.

2 Les zones urbaines.

Le P.L.U. distingue sept types de zones urbaines sur l'ensemble du territoire communal : La zone « UA », la zone « UB », la zone « UC », la zone « UD », la zone « UE », la zone « UM » et la zone « UL ». Sont classés dans ces zones « U », « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

3 Les zones naturelles

Le P.L.U. distingue une zone naturelle sur l'ensemble du territoire communal : La zone « N ».



La zone UA - Le centre-ville historique

■ Caractéristiques de la zone

Le centre-ville historique de Noisy-le-Grand, concentré autour de la rue Pierre Brossolette, conserve un aspect de village, renforcé notamment par les commerces de proximité et les porches ouverts sur les cours. L'accès à la Marne renforce sa qualité de « cœur de ville ».

■ Les enjeux

- Préserver le patrimoine architectural de la ville.
- Conserver les vues vers les cours intérieures.
- Soutenir l'activité commerciale sur rue.
- Optimiser l'usage des bâtiments sur cour pour dynamiser le centre-ville : cours artisanales, nouveaux logements...

Sur la base d'une analyse fine réalisée par l'architecte F. Delporte, une élaboration de prescriptions architecturales précises est faite :

- Préconisations, de forme de toiture, proportions des fenêtres – article 11,
- Obligation de maintenir des porches ouverts sur la rue – article 6.
- Réserver les rez-de-chaussée sur rue aux implantations commerciales – article 1,
- Assurer une transition harmonieuse entre les constructions nouvelles et anciennes.



La zone UB - La zone résidentielle

▪ Caractéristiques de la zone

Zone résidentielle, qui peut accueillir de petites activités ou des bureaux de manière diffuse :

Elle se développe autour du centre-ville en intégrant le Clos Saint-Vincent mais aussi :

Les abords des grands axes,

Les secteurs de projets tels que la Rive Charmante, le Clos d'Ambert et Gournay – Cossonneau.

▪ Les enjeux

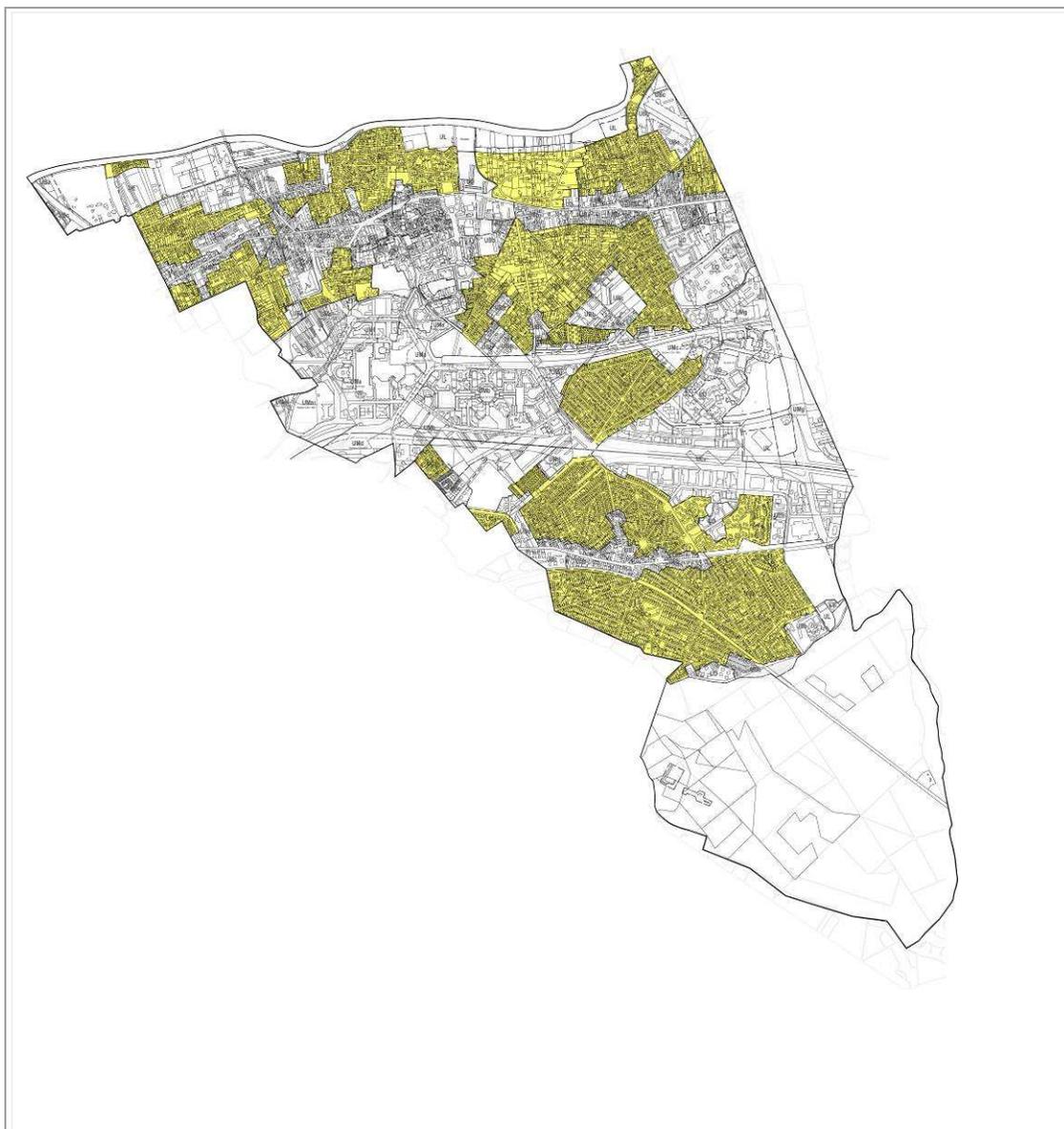
- Adapter la hauteur des projets de logements collectifs, rez-de-chaussée + 3, 4 ou 5 étages, en fonction des caractéristiques de chaque secteur.

- Promouvoir la diversité architecturale et favoriser la mixité sociale.

- Rétablir une continuité des façades le long des voies principales.

- Encourager la dynamique commerciale dans les pôles de quartier.

La zone est divisée en secteurs qui se distinguent par des critères de hauteur, de densité, de soutien aux commerces dans les pôles de quartier.



La zone UC - La zone pavillonnaire

■ Caractéristiques de la zone

Le tissu pavillonnaire couvre une partie importante de la commune, regroupant plusieurs secteurs : les Richardets et les Yvris au Sud de l'A4, le quartier de la Grenouillère, les quartiers du Marnois et de la Varenne, les bords de Marne...

■ Les enjeux

- Préserver le caractère résidentiel.
- Permettre les évolutions du bâti existant pour accompagner les évolutions familiales.
- Préserver des espaces réservés à la végétation.

La zone se caractérise par une occupation résidentielle avec des maisons individuelles présentant une diversité de signatures architecturales et une couverture végétale importante sur certains secteurs. La zone est divisée en trois secteurs, le secteur UCa qui couvre la plus grande partie de la zone, le secteur UCb qui concerne des parcelles moins denses et le secteur UCc, en bord de Marne et autour de l'avenue Charles de Gaule qui se caractérise par la présence de grandes parcelles et d'une qualité paysagère remarquable.

La distinction en trois secteurs vise à prendre en compte les caractéristiques de densité existante d'une part et veiller à une évolution de ces quartiers cohérente avec leur situation actuelle d'autre part. Ainsi des dispositions réglementaires adaptées sont prévues aux articles 9, 10 et 14.



La zone UD - La zone d'habitat collectif

▪ Caractéristiques de la zone

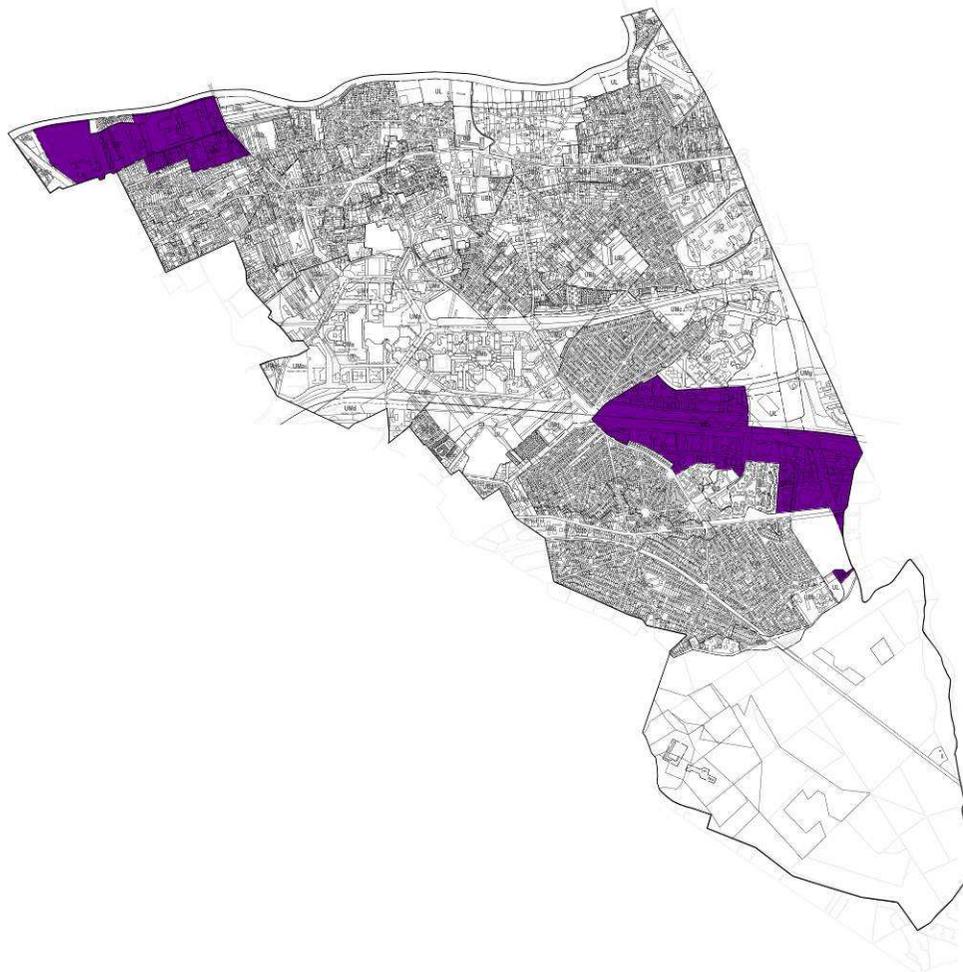
Elle regroupe les grands ensembles et les principales résidences de la commune. La zone comprend notamment les quartiers de la Butte Verte, du Champy et des Hauts Bâtons.

▪ Les enjeux

- Permettre de nouvelles occupations au pied des immeubles.
- Favoriser le renouvellement urbain avec des ensembles dont le gabarit est compatible avec l'environnement bâti.

La zone comprend un secteur de plan masse UDpm1 qui précise les règles applicables au site de la cité du Château de France qui fait partie du projet de rénovation urbaine présenté le 4 février 2010 en comité d'engagement de l'ANRU.

Le règlement, en complément des orientations d'aménagement, permet d'accompagner les restructurations des quartiers de rénovation urbaine et définit les outils adaptés pour anticiper la mise en oeuvre des projets à venir.



La zone UE - La zone de développement économique

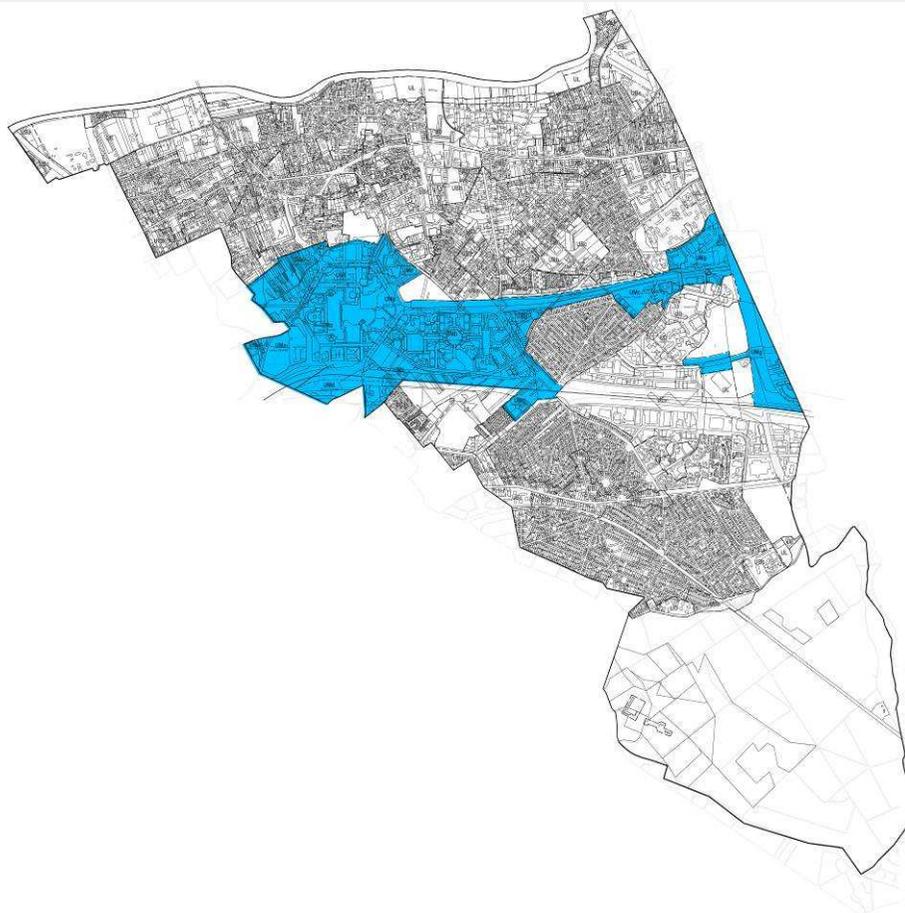
▪ Caractéristiques de la zone

Elle s'étend sur les secteurs de la ZAE des Richardets et de la ZAE de la Varenne ainsi qu'un petit secteur prenant en compte une activité existante aux Yvrès.

▪ Les enjeux

- Mettre en œuvre une requalification et une redynamisation de la ZAE des Richardets.
- Développer une offre foncière pour l'accueil de nouvelles activités.
- Intégrer la qualité environnementale dans le projet de développement économique et limiter les impacts de la circulation sur le voisinage.

La zone est divisée en trois secteurs, les secteurs UEa et UEb correspondant à la zone économique des Richardets et le secteur UEc pour la zone d'activités de la Varenne qui se distinguent par des règles d'implantations ou d'emprise au sol particulières mais aussi des dispositions spécifiques pour le logement en UEb et les commerces en UEc.



La zone UM - La zone mixte activités – habitat

▪ Caractéristiques de la zone

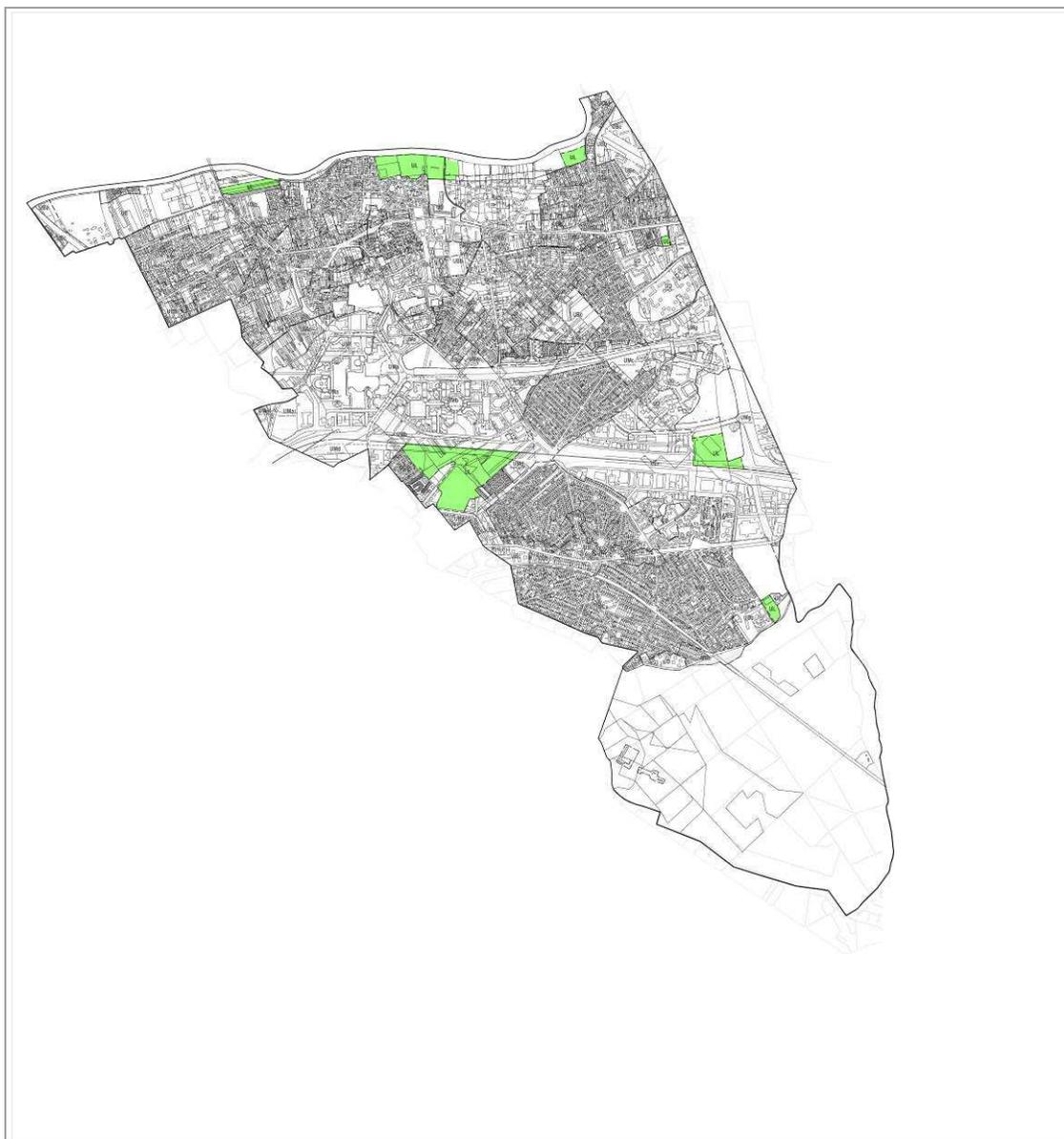
Cette zone comprend notamment les secteurs Mont d'Est et Maille Horizon, le quartier du Pavé Neuf et les abords de la gare Noisy – Champs. Y cohabitent des immeubles de bureaux abritant des activités tertiaires et des secteurs où l'habitat, le commerce et les bureaux sont mélangés.

▪ Les enjeux

- Soutenir le dynamisme économique.
- Mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain.
- Encadrer les projets de mutation.

La zone UM comprend sept secteurs UMa, UMb, UMc, UMd, UMe, UMf et UMg, à chacun d'eux est attachée une surface globale constructible.

Le règlement, en complément des orientations d'aménagement, permet d'accompagner les restructurations des quartiers de rénovation urbaine et définit les outils adaptés pour anticiper la mise en oeuvre des projets à venir.



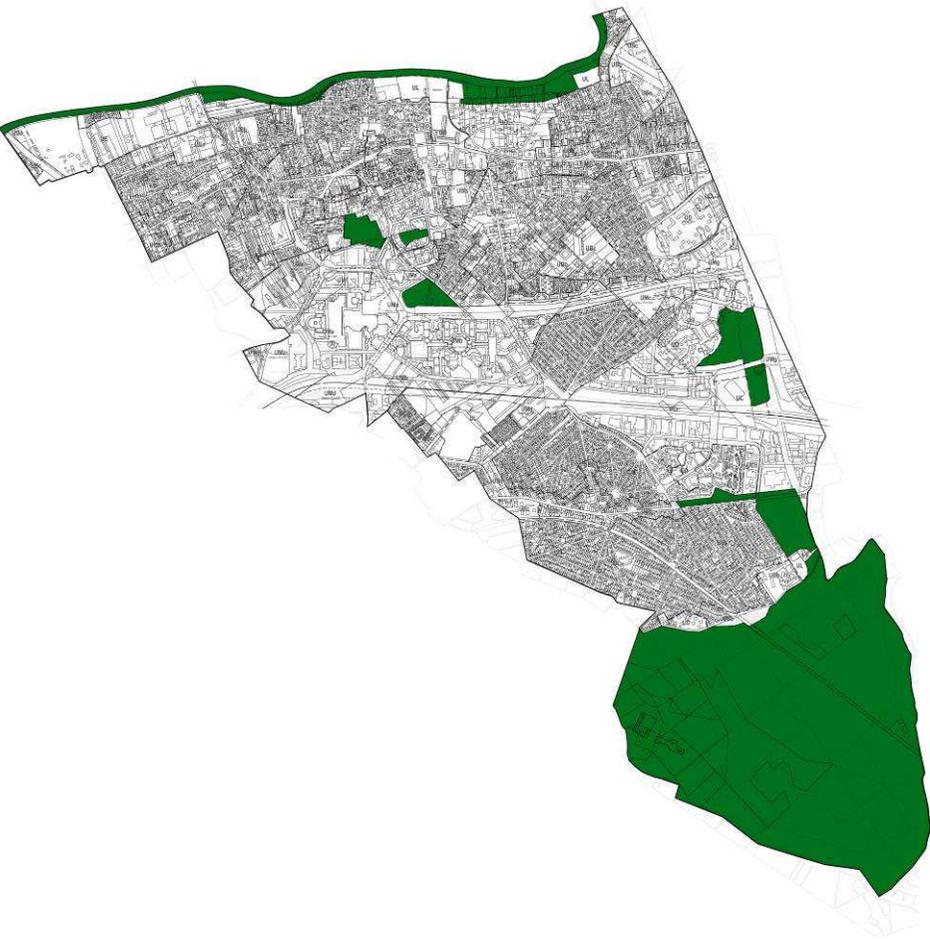
La zone UL - La zone de loisirs

▪ **Caractéristiques de la zone**

C'est une zone à vocation sportive et de loisirs comprenant le stade Alain Mimoun, une partie du secteur des bords de Marne et le Sud-Est de la Butte Verte.

▪ **Les enjeux**

- Préserver la qualité des équipements et des sites.
- Accueillir et renouveler les équipements sportifs.

	<h2 data-bbox="1456 359 1881 391">La zone N - La zone naturelle</h2> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1366 486 1747 518">▪ Caractéristiques de la zone<p data-bbox="1310 518 2027 638">Noisy-le-Grand compte 25% d'espaces verts sur l'ensemble de son territoire. Cette zone naturelle comprend le Bois Saint-Martin, les jardins et parcs de la ville (notamment de la Butte Verte et des Yvris), et les bords de Marne.</p><li data-bbox="1366 718 1545 750">▪ Les enjeux<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="1444 790 1937 821">• Préserver la qualité des sites et des espaces.<li data-bbox="1444 821 2027 877">• Ouvrir les espaces publics et favoriser leur accès pour la promenade.<li data-bbox="1444 877 2027 933">• Mettre en oeuvre les projets d'aménagement des bords de Marne <p data-bbox="1310 1053 2027 1173">La délimitation de ces zones s'inscrit dans la mise en place d'une trame verte et bleue qui vise à préserver et créer des continuités écologiques. La zone N protège les éléments riches en biodiversité que sont le Bois Saint Martin et le Parc de la Butte Verte.</p>

La comparaison des deux plans de zonage, celui assemblant le P.O.S. et les ZAC et celui du P.L.U. fait apparaître à la fois des continuités et des ruptures.

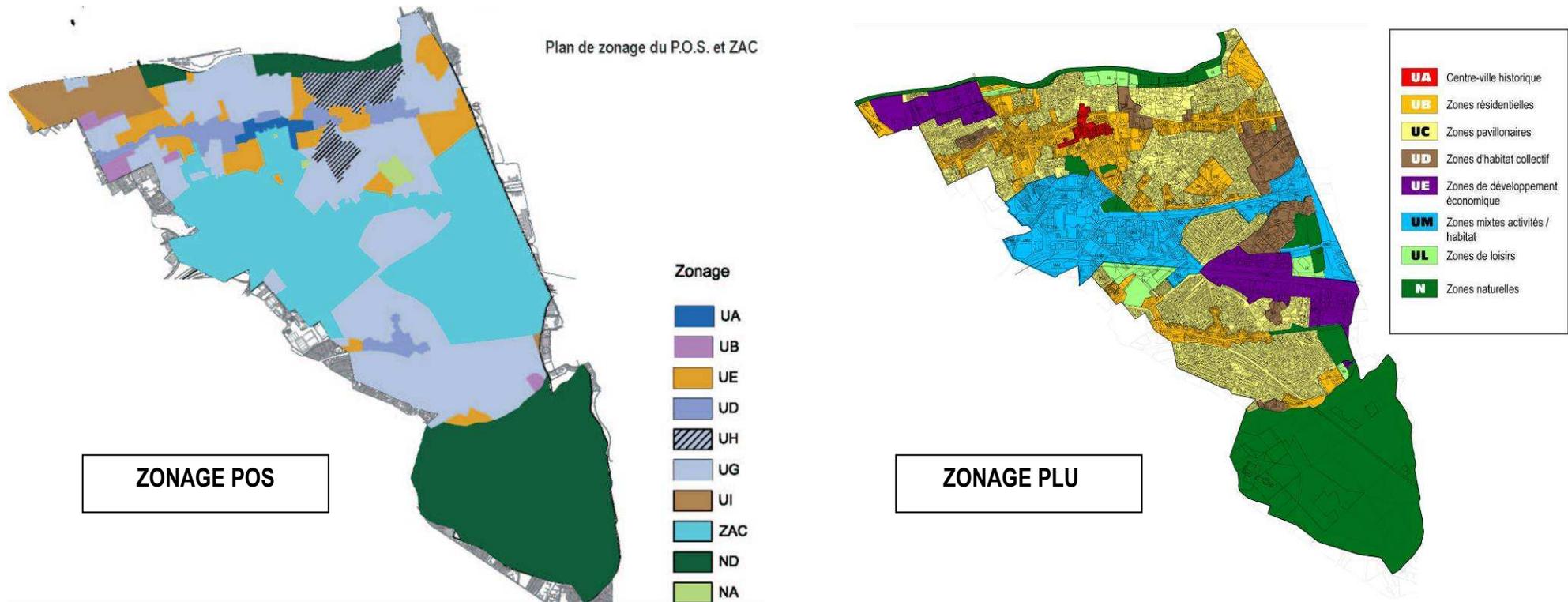
Des continuités dans l'importance des secteurs pavillonnaires, les secteurs le long des axes structurants se sont étendus, les zones naturelles se sont développées, la conservation d'une zone mixte sur une partie des ZAC Etat.

Des ruptures dans le classement des zones couvertes par les ZAC qui rejoignent des zones d'habitat, d'industrie selon les vocations des terrains, une définition plus fine du centre historique.

Trois ZAC, disposant d'un document d'urbanisme spécifique, existent encore sur le territoire de Noisy-le-Grand, il s'agit de :

- La ZAC du CUR ;
- La ZAC de l'extension du CUR ;
- La ZAC Noisy Est ;

Ce sont des ZAC Etat dont l'urbanisation est liée au développement de la ville nouvelle. Leur urbanisation a débuté au cours des années 1970 et se poursuit encore aujourd'hui.



II-2 Règlement des zones

Le règlement écrit est rédigé conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du PADD et les orientations particulières d'aménagement. En conséquence, seules les dispositions réglementaires nécessaires à la réalisation des objectifs d'aménagement sont prescrites.

Par souci de clarté et pour répondre aux objectifs communs à l'ensemble du territoire communal, l'écriture générale du règlement est conçue selon une trame commune, plusieurs dispositions et règles se retrouvent dans tout ou partie des zones.

La présentation des dispositions réglementaires est faite en deux temps. Dans un premier temps sont exposées les dispositions communes aux différentes zones répondant à la mise en application d'objectifs transversaux du PADD et dans un deuxième temps sont présentées les dispositions particulières des différentes zones.

II-2-1 Les dispositions communes aux différentes zones

Articles 1 et 2 :

Ces articles permettent d'interdire ou de fixer des conditions à la mise en œuvre de certaines formes d'occupation du sol, le PADD affirme à l'échelle du territoire la mixité des fonctions, les articles 1 et 2 des différentes zones veillent à permettre la mise en œuvre de cette orientation.

Cette mixité des fonctions est inscrite pour les zones UA, UB, UC, UD, UM. En zone UE la vocation est limitée aux activités économiques, le commerce est autorisé mais de manière restreinte, le logement n'est pas autorisé à l'exception d'un secteur de la zone d'activités des Richardets classé en UEb pour prendre en compte une situation existante et permettre la réalisation d'un projet de foyer logement.

La zone UL est à vocation unique d'équipements tout particulièrement destinés aux sports et aux loisirs, en conséquence les autres destinations n'y sont pas autorisées à l'exception des logements destinés au gardiennage et des constructions à destination de commerces ou de bureaux, dès lors qu'elles sont liées à la vocation de la zone.

Enfin la zone N est inconstructible ce qui conduit à interdire tout type de construction à l'exception des secteurs Na et Nb qui pour le premier doit permettre la réalisation d'équipements nécessaires à la mise en œuvre du projet du bois Saint Martin, et les annexes de faible gabarit en zone Nb de type abri de jardin dans la mesure où elles accompagnent les jardins de grandes propriétés classées en zone UC.

Article 3 :

Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains, est écrit de manière semblable pour l'ensemble du règlement.

Les règles visent deux éléments essentiels, à savoir s'assurer que les constructions nouvelles doivent être accessibles aux services d'incendie et de secours d'une part et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic. Afin de limiter l'impact des accès automobile sur les voies de circulation leur nombre est limité.

Article 4 :

Cet article rappelle les réglementations qui s'imposent en matière de réseaux : il précise les modalités de raccordement à ces réseaux.

Les dispositions prévues s'inscrivent dans une démarche environnementale et de développement durable. Ainsi l'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public. A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour les eaux domestiques.

Pour tout déversement d'eaux autres que domestiques, des prescriptions spécifiques sont obligatoires.

Pour gérer les eaux pluviales et contenir les effets du ruissellement, seul peut être rejeté dans le réseau public l'excès de ruissellement, après mise en œuvre sur la parcelle privée de techniques dites alternatives (de rétention et/ou récupération).

Les dispositions relatives à l'assainissement reprennent les préconisations du Conseil Général de Seine Saint Denis.

Des dispositions sont également imposées pour assurer la collecte et la récupération des déchets et ordures ménagères en intégrant les dispositifs de tri sélectif.

Article 5 :

Depuis l'entrée en application des lois SRU et UH, il est interdit de fixer une superficie minimale pour les terrains constructibles sauf lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est destinée à préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée (article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme).

A l'intérieur des zones urbaines existantes, les modalités de transcription des orientations du PADD ont fait l'objet d'une étude et d'une réflexion approfondies.

Au regard des aspects spécifiques des formes urbaines et de l'organisation des espaces bâtis et non bâtis, le règlement de chaque zone dispose de possibilités de fixer des règles aux articles 6 à 10 puis à l'article 13. Le résultat du travail a montré que la mise en place de règles de superficie minimale ne permettait pas de répondre à ces objectifs, mais que, par contre, il était nécessaire de prévoir des dispositions spécifiques aux articles 6, 7, 8, 9, 10 et 13. Compte tenu de ces éléments, l'article 5 n'est pas réglementé à l'exception du secteur de Villeflix classé en zone UCc. .

Dispositions particulières pour la zone UCc :

Seul l'article 5 de la zone UCc est réglementé (superficie minimale : 2 000 m²), au titre de la préservation du caractère paysager des grandes propriétés.

En effet, les grandes propriétés constituent aujourd'hui de remarquables témoignages architecturaux et paysagers de l'ancienne vocation de lieu de villégiature de la ville. Elles participent à l'identité de la ville et à la qualité de son cadre de vie. Elles font partie intégrante des éléments du patrimoine dont le PADD affirme la nécessité d'une préservation. La superficie minimale fixée permet de conserver l'identité de ce secteur de la commune, il participera également au maintien de la biodiversité. Il est indispensable de fixer une superficie minimale de terrain pour garantir la préservation d'espaces de jardins d'un seul tenant de taille suffisante pour conserver l'esprit général du quartier et le maintien des arbres de grand développement.

Article 6 :

Les dispositions de cet article s'appliquent aux constructions implantées en vis à vis des voies et des emprises publiques. En fonction des zones, des dispositions spécifiques sont prévues.

Pour toutes les zones les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante sont autorisés même si cette dernière ne respecte pas la règle d'implantation.

Article 7 :

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont différentes compte tenu des caractéristiques actuelles et souhaitées pour chacune des zones. Pour toutes les zones les travaux d'isolation par l'extérieur réalisés sur une construction existante sont autorisés même si cette dernière ne respecte pas la règle d'implantation.

Article 8 :

La construction de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée ; les distances minimales séparant deux constructions sont définies pour chacune des zones en fonction des caractéristiques actuelles et futures souhaitées. Des dispositions particulières communes aux différentes zones urbaines sont prévues pour faciliter l'implantation des constructions annexes qui ne justifient pas un retrait important.

Article 9 :

Les règles d'emprise au sol sont définies pour chacune des zones en fonction des caractéristiques actuelles et futures souhaitées.

Dans le but de favoriser la densité en périphérie des îlots et à l'inverse de limiter la construction en cœur d'îlot, une zone de constructibilité privilégiée, parallèle aux voies (dite la « bande de constructibilité principale ») est définie. Dans cette bande, l'emprise au sol des constructions peut atteindre 100%.

L'épaisseur de cette « bande de constructibilité principale » varie selon les zones : 10 mètres dans le centre historique (zone UA), elle atteint 20 mètres dans les zones UB.

Dans les pôles de quartier, l'emprise totale est possible pour les activités commerciales dans les petits terrains.

Article 10 :

Les règles de hauteur maximales sont définies pour chacune des zones. Pour les zones UA, UB et UC la règle de hauteur s'appuie sur trois éléments constituant le gabarit enveloppe : une hauteur maximale de la verticale, un pan coupé correspondant au gabarit de couronnement et une ligne horizontale déterminant la hauteur plafond. Ce dispositif permet pour ces zones dédiées tout particulièrement aux logements de garantir une bonne insertion des constructions et d'éviter les effets de masse pour les futures constructions. Pour les zones UD, UE et UL il est fixé une hauteur plafond plus appropriée aux caractéristiques des constructions qu'il s'agisse d'ensembles collectifs, d'activités ou d'équipements. Par contre la zone UM, toujours en ZAC, conserve les anciennes dispositions de hauteur NGF de la ZAC.

Article 11 :

Le PADD fixe un objectif général de valorisation de la qualité architecturale ; les articles 11 de chacune des zones qui permettent de fixer des dispositions réglementaires au regard de l'aspect extérieur des constructions permettent de contribuer à la mise en œuvre de cet objectif du PADD. Par ailleurs s'agissant d'un objectif qui s'applique à l'ensemble du territoire, il est logique que l'article 11 soit commun aux différentes zones.

Il s'agit dans un premier temps de traiter la construction dans son ensemble, la composition générale et la volumétrie des constructions :

- Les toitures :

Dans un objectif de développement durable, la réalisation de toitures végétalisées est favorisée, de même que la pose de dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) et tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante, à condition d'être intégrés de façon harmonieuse à l'opération.

- Les façades :

Dans un objectif de qualité générale des constructions, le règlement impose que les façades latérales et postérieures des constructions soient traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Dans un second temps sont abordés les éléments de détails qui peuvent contribuer à qualifier la construction ou, au contraire, à la dénaturer (les édicules techniques par exemple). Les dispositions sont assez strictes, toujours dans un souci d'esthétique et de promotion de la qualité architecturale, elles concernent les descentes d'eaux pluviales, les édicules et gaines techniques....

Des dispositions sont également prévues pour les clôtures. Les clôtures sur rue participent fortement à la qualité des espaces urbains. À ce titre, leur traitement, le choix des matériaux, les couleurs doivent faire l'objet d'une attention particulière en respectant une harmonie avec les clôtures existantes à proximité.

Les articles 11 intègrent des prescriptions spécifiques pour les travaux de rénovation ou de restauration des constructions. Les dispositions de l'article 11 sont complétées pour la zone UA par un cahier de recommandations figurant en annexe du PLU.

Article 12 :

Les dispositions de l'article 12 doivent permettre d'intégrer, dans tous les projets de construction, la réalisation des places de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de la construction.

Pour l'ensemble des zones, les obligations sont définies en fonction de la nature de la construction. La quantification des besoins résulte d'une analyse détaillée des usages et de l'évolution des modes de déplacements.

Dans une démarche de développement durable, les obligations sont définies et sont fixées pour les vélos et les motos.

L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour le vélo afin de favoriser son usage aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien.

Les obligations fixées aux articles 12 des différentes zones visent à prendre en compte les besoins de stationnement des véhicules motorisés tout en participant à la lutte contre les nuisances sonores et contre l'effet de serre par le développement des modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Pour les logements la règle générale impose un minimum d'une place par logement, ce minimum est fixé à 2 places en zone UC compte tenu de caractéristiques de ces secteurs dédiés à l'habitat pavillonnaire occupé majoritairement par des familles dont les besoins en stationnement demeurent importants.

Pour les commerces un dispositif est prévu pour favoriser le commerce de proximité ; en conséquence en deçà de 300 m² de SHON à destination de commerce, il n'est pas imposé de réaliser des places de stationnement dans les zones UA et UB.

Pour les bureaux

Le règlement n'intègre pas de dispositif de modulation des obligations au regard de la proximité ou de l'éloignement des gares RER dans la mesure où les pôles de développement notamment des activités tertiaires sont situées à proximité des gares. La solution retenue est donc de demander la création d'une place de stationnement pour 60m² de SHON. Cette norme a été confirmée comme seuil plancher en deçà duquel un programme de bureau ne serait plus attractif. Dans l'avenir, la réalisation de nouveaux projets de transports en commun conduira sans doute à adapter le dispositif, pour autant à échéance des 5 à 8 prochaines années, le développement économique ne doit pas être contrarié par des règles non adaptées aux besoins.

Des dispositions sont prévues afin de mettre en œuvre les orientations du plan de déplacements urbains de la région Ile-de-France (PDUIF) visant une incitation au développement des circulations douces (marche, vélo...), et l'augmentation des modes de déplacements constituant une alternative au trafic automobile.

Le règlement impose la création d'aires de stationnement pour les vélos et deux roues motorisées.

Pour les constructions à destination d'habitation :

Vélos : 1 place par logement à partir de 4 logements, ces espaces doivent être facilement accessibles ;

Deux-roues motorisés : 1 place pour 10 places de voitures.

Pour les constructions à destination de bureaux :

Vélo et deux-roues motorisés : la superficie totale des espaces dédiés doit représenter au moins 2% de la SHON destinée aux bureaux.

La création d'espaces dédiés aux vélos est également imposée pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Article 13 :

Les dispositions de l'article 13 visent deux objectifs complémentaires. Le premier a pour but de conforter le caractère paysager de la ville. Pour cela il est important que les terrains privés disposent d'espaces verts et paysagers.

Le second s'inscrit dans une logique de développement durable en imposant le maintien de secteurs de pleine terre qui vont atténuer les effets du ruissellement des eaux et participer à la gestion des eaux pluviales.

D'autre part, les obligations de plantations contribuent à améliorer la qualité de l'air.

Les projets de construction doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et plantations d'intérêt, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés.

Les espaces libres de toute construction doivent être traités en respectant une surface minimale de pleine terre. Les normes à respecter sont importantes, pour tenir compte des spécificités de la ville, 60% des espaces non bâtis c'est-à-dire ne comportant pas de constructions en élévation doivent être conservés en espaces de pleine terre. Pour les zones UE, cette surface est réduite à 30% pour tenir compte des spécificités de ces zones qui doivent comporter des espaces de livraison voire de stockage. Il peut être réalisé des espaces végétalisés sur dalle, en toiture terrasse pour répondre en partie aux obligations de pleine terre.

Pour chaque type d'espaces, les modalités de compensation possible des obligations de pleine terre sont différentes.

- Espaces végétalisés sur dalle (toiture terrasse inférieure à 4 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel) : $1 \text{ m}^2 = 0,8 \text{ m}^2$ de pleine terre
- Toiture terrasse végétalisée : $2 \text{ m}^2 = 1 \text{ m}^2$ de pleine terre

Ce dispositif doit permettre de développer différentes formes de présence végétale.

Par ailleurs les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 0,60 mètre d'épaisseur de terre végétale et les toitures terrasse végétalisées au moins 0,20 mètre d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité. Enfin, des obligations de plantations d'arbre viennent compléter le dispositif. Un arbre est imposé pour 100 m² d'espaces végétalisés (arbre existant conservé ou à planter). Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre d'un volume au moins égal à un cube de 2 mètres de côté.

Article 14 :

L'article 14 peut permettre de fixer le Coefficient d'Occupation des Sols maximal pour les différentes zones (le COS). Il s'agit comme pour les autres articles du règlement à l'exception des articles 6 et 7, d'une disposition facultative. Il convient de le mettre en place quand il permet de répondre à la mise en œuvre d'un ou de plusieurs objectifs du PADD. La traduction du PADD a été menée pour chacun des axes en utilisant les autres articles du règlement. Les articles 1 et 2 pour favoriser ou limiter selon le cas la mixité des fonctions, l'article 3 pour assurer les conditions de desserte cohérentes avec la nature des projets et leur localisation, l'article 4 garantissant la prise en compte des obligations en matière de raccordement aux réseaux et de gestion des eaux pluviales, points très importants du PADD. Les articles 6 à 13 permettent quant à eux de gérer l'évolution des formes urbaines, des espaces libres en prévoyant des dispositions adaptées aux enjeux identifiés pour chacun des quartiers et secteurs de la commune. Un COS est fixé uniquement pour les zones dans lesquelles il permet de compléter le dispositif réglementaire afin de répondre aux objectifs du PADD.

Dans les ZAC Etat (La ZAC du CUR, ZAC de l'extension du CUR, ZAC Noisy Est), deux solutions ont été adoptées :

- soit la constructibilité initiale a été quasiment consommée et les articles 3 à 13 encadrent les droits à construire, ce qui permet de continuer à faire évoluer le cadre bâti (zone UD),
- soit la réceptivité de la ZAC est encore importante, elle est reprise dans l'article 14 et déclinée selon les destinations des constructions (zone UM).

Il est enfin utile de rappeler que la possibilité de dépasser le C.O.S. a été supprimée par la « Loi S.R.U. ».

//-3-2 Les dispositions particulières des différentes zones

Pour les articles 6, 7, 8, 9, 10 et 14, chacune des zones contient des dispositions spécifiques. Toutefois, plusieurs règles particulières sont communes à toutes ou à la majorité des zones dans la mesure où elles visent à garantir une qualité d'urbanisme à l'échelle de la ville. Certaines dispositions ont comme objectif principal de prendre en compte le cas des constructions existantes non conformes aux nouvelles dispositions. Il s'agit dans ce cas de permettre une évolution en tenant en compte du caractère particulier de la construction existante.

Nota Bene : les articles communs à toutes les zones qui ont été explicités et justifiés précédemment ne sont pas repris ci-après.

ZONE UA

ZONE UA	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voies ou d'emprises publiques, doit être implantée à l'alignement ou à la limite de fait.</p> <p>Lorsqu'une construction est implantée sur un terrain desservi par plusieurs voies, l'obligation d'implantation à l'alignement ou à la limite de fait ne s'applique que sur l'une de ces voies.</p>	<p>Afin de conserver l'identité urbaine du centre-ville historique, l'implantation à l'alignement constitue la règle générale.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p><i>Implantation des constructions dans la bande de constructibilité principale</i></p> <p>Dans les bandes de constructibilité principale, les constructions ou parties de construction doivent être implantées sur au moins une limite séparative. Des retraits sont autorisés dès lors que les constructions garantissent une homogénéité du front bâti le long de la voie.</p> <p>Tous les retraits dans l'implantation de la construction par rapport aux limites séparatives doivent respecter les dispositions prévues au paragraphe 7.3 ci-après.</p> <p><i>Implantation des constructions dans la bande de constructibilité secondaire</i></p> <p>Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions ou parties de constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives sous réserve de respecter les dispositions figurant dans l'orientation d'aménagement du centre ville.</p>	<p>Afin de conserver l'identité urbaine du centre-ville historique, une bande de constructibilité est définie. Elle permet d'imposer une continuité bâtie à l'alignement en front de rue puis une plus grande liberté en cœur d'îlot.</p> <p>Pour assurer un bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail, un recul minimum de 8 mètres est imposé en vis-à-vis des ouvertures.</p> <p>Ce recul n'est plus que du tiers de la hauteur avec un minimum de 2 mètres pour les parties de constructions ne disposant pas d'ouverture. Ces dispositions permettent de conserver l'esprit urbain compact de cette zone.</p>

ZONE UA	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>Modalités de calcul des retraits</p> <p>Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L \geq H \geq 8$ mètres).</p> <p>Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2 mètres ($L = H/3 \geq 2$ mètres).</p>	
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies</p> <p>Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance supérieure au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres ($L > H/3 \geq 4$ mètres).</p> <p>Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies</p> <p>La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres ($L > H \geq 4$ mètres).</p>	<p>Pour assurer un bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail, un recul minimum de 8 mètres est imposé en vis-à-vis des ouvertures.</p> <p>Ce recul n'est plus que du tiers de la hauteur avec un minimum de 2 mètres pour les parties de constructions ne disposant pas d'ouverture. Ces dispositions permettent de conserver l'esprit urbain compact de cette zone.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>1 – Dans la bande de constructibilité principale</p> <p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p>	<p>Cette zone se caractérise par un front urbain à l'alignement qui doit être préservé. En conséquence, il convient de ne pas fixer la règle d'emprise.</p>

ZONE UA	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>2 – Dans la bande de constructibilité secondaire</p> <p>60%.</p>	<p>Par contre, les fonds de parcelles et cœurs d'îlots doivent préserver les espaces de respiration et les jardins, ce qui conduit à y limiter l'emprise à 60%.</p>
<p>Article 10 Hauteur</p>	<p>Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale</p> <p>La hauteur maximale de la verticale sur le reste de la zone, est limitée à 10 mètres.</p> <p>En bordure de la rue Pierre Brossolette :</p> <p>La hauteur maximale de la verticale est limitée par l'altitude des façades des mitoyens.</p> <p>Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, pour les constructions édifiées au sud de la rue Pierre Brossolette.</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, sur le reste de la zone.</p> <p>Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.</p>	<p>Afin de conserver l'identité urbaine de ce secteur en vis-à-vis des rues, les hauteurs maximales des constructions sont strictement limitées, notamment en vis-à-vis de la rue Pierre Brossolette où l'objectif de préservation et de mise en valeur de l'existant conduit à s'appuyer sur les hauteurs des bâtiments existants.</p> <p>En cœurs d'îlots, une hauteur légèrement supérieure est admise. Elle demeure limitée pour veiller à une bonne insertion des constructions futures.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (COS), les possibilités maximales d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.</p>	<p>Les objectifs de valorisation urbaine de ce secteur dans la continuité de l'existant ne justifient pas de fixer un COS mais au contraire de s'appuyer sur les règles de gabarit et d'implantation.</p>

ZONE UB

ZONE UB	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>La partie verticale de la façade de toute construction à édifier en bordure de voies ou d'emprises publiques, doit être implantée avec un retrait au minimum égal à 2 mètres, au maximum égal à 4 mètres, compté perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise ou à la limite de fait.</p> <p>Le long des voies repérées par un liseré sur le document graphique et dans le secteur UBd, les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 2 mètres. Une règle de prospect spécifique et appliqué en face d'une limite communale afin de limiter la hauteur à la distance vis-à-vis de l'alignement opposé.</p>	<p>Le principe d'aménagement urbain retenu pour cette zone s'inscrit notamment dans la mise en œuvre des orientations d'aménagement définies pour les sites du Clos d'Ambert ou de Gournay Cossonneau. Il vise à créer une organisation bâtie harmonieuse dans laquelle les constructions s'implantent en retrait de l'alignement, dégagant un espace libre paysager en front de rue. L'harmonie urbaine souhaitée conduit à encadrer ce recul.</p> <p>Par contre, pour les secteurs de pôles de quartier dans lesquels le développement des commerces et services est nécessaire, l'implantation à l'alignement devient logiquement la règle. En vis à vis des limites communales les dispositions vise à assurer une bonne insertion en maintenant des prospects confortables.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions ou parties de construction s'implantent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; - soit en retrait des limites séparatives. <p style="text-align: center;"><i>Dispositions particulières dans la bande de constructibilité principale</i></p> <p>Le long des voies repérées par un liseré au plan de zonage et dans les pôles de quartier, les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives latérales aboutissant aux voies.</p>	<p>Le parti d'aménagement ne vise pas à imposer la création de fronts bâtis continus, en conséquence la règle d'implantation est libre à l'exception des pôles de quartier pour lesquels la continuité urbaine est nécessaire à la vocation commerciale et de services attendue.</p>

ZONE UB	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>Modalités de calcul des retraits</p> <p>Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres (L ≥ H ≥ 8 mètres).</p> <p><i>Pour les parties de construction ne comportant pas de baies</i></p> <p>Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 4 mètres (L = H/3 ≥ 4 mètres).</p>	
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance supérieure au tiers de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 4 mètres (L > H/3 ≥ 4 mètres).</p> <p>Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies</p> <p>La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres (L > H ≥ 6 mètres).</p>	<p>Pour assurer un bon éclairage des pièces d'habitation ou de travail, un recul minimum de 8 mètres est imposé en vis-à-vis des ouvertures.</p> <p>Ce recul n'est plus que du tiers de la hauteur avec un minimum de 2 mètres pour les parties de constructions ne disposant pas d'ouverture. Ces dispositions permettent de conserver l'esprit urbain compact de cette zone.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>1 – Dans la bande de constructibilité principale</p> <p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p>	<p>Les principes urbains visent à favoriser l'implantation des constructions dans la première partie du terrain depuis la rue en laissant ainsi des espaces verts et de jardins en cœurs d'îlots.</p>

ZONE UB	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>2 – Dans la bande de constructibilité secondaire</p> <p>60% de la superficie du terrain localisée dans la bande de constructibilité secondaire.</p> <p>L'emprise au sol peut déroger à la règle dans les cas suivants :</p> <p style="padding-left: 40px;">Dans les secteurs de pôles de quartier figurant au document graphique, pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m², l'emprise peut être de 100 %, sous réserve que le rez-de-chaussée soit occupé par au moins un local commercial.</p> <p style="padding-left: 40px;">L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>L'objectif de développement des continuités commerciales conduit à autoriser une emprise de 100% dans les pôles de quartier. De même, les besoins spécifiques des équipements sont pris en compte en ne réglementant pas l'emprise.</p>
<p>Article 10 Hauteur</p>	<p>Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale</p> <p>La hauteur maximale de la verticale des constructions sur les voies et sur les emprises publiques est limitée à :</p> <p>18 mètres, dans le secteur UBe, 15 mètres, dans les secteurs UBc et UBd 12 mètres, dans les secteurs UBa et UBb,</p> <p><i>Hauteur plafond (hauteur totale de la construction)</i></p> <p>La hauteur plafond des constructions ne peut excéder de plus de :</p> <p>4 mètres la hauteur maximale de la verticale sur voie</p>	<p>La hauteur des constructions nouvelles doit répondre à deux objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'une part permettre la réalisation des programmes de logements ayant une certaine densité ; - d'autre part veiller à une insertion harmonieuse dans l'environnement. <p>Les hauteurs restent mesurées, allant de 12 à 18 mètres selon les secteurs.</p> <p>Au-delà de la bande de constructibilité, dans un souci de préservation des coeurs d'îlot peu dense, les hauteurs sont réduites. De même, le dispositif spécifique en vis à vis d'une limite de zone UC permet d'assurer une bonne transition entre les quartiers pavillonnaires qui conservent leurs caractéristiques et les zones UB qui permettent de développer des projets.</p>

ZONE UB	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>Hauteur des constructions ou parties de construction dans la bande de constructibilité secondaire</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>Lorsque le terrain a une déclivité supérieure à 7,5%, au niveau de l'emprise au sol de la construction, une tolérance de 1 mètre est admise.</p> <p>Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UC, la hauteur est limitée en vis à vis de cette limite (12 mètres sur une profondeur minimum de 4 mètres).</p>	
<p>Article 14 COS</p>	<p>Secteurs UBa, UBc, UBd et UBe</p> <p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols, les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par l'application des règles 3 à 13 du règlement.</p> <p>Secteur UBb</p> <p>Le COS est égal à 1,25.</p>	<p>Les secteurs UBa, UBc, UBd et UBe correspondent notamment aux secteurs de projet faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement. Les règles de gabarit et d'implantation sont suffisantes pour répondre aux objectifs d'aménagement retenus.</p> <p>Pour le secteur UBb, qui a vocation à accueillir des opérations plus ponctuelles, le COS vient conforter le dispositif de gabarit et d'emprise fixé par les articles 6 à 10, et assure ainsi une maîtrise de la densification.</p>

ZONE UC

ZONE UC	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Le retrait, exception faite des saillies ne peut être inférieur à 4 mètres , comptés perpendiculairement.	Les objectifs du PADD sont de conserver des caractéristiques urbaines des quartiers pavillonnaires, ce qui conduit à imposer un recul des constructions par rapport à la rue.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	<p>Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; - soit en retrait des limites séparatives. <p>Pour les parties de construction comportant des baies :</p> <p>Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L \geq H \geq 8$ mètres).</p> <p>Pour les parties de construction ne comportant pas de baie :</p> <p>Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, à l'exception des lucarnes, marquises et chiens assis, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres ($L \geq H/3 \geq 2,5$ mètres).</p> <p>le cas d'une construction existante ne respectant pas les dispositions d'implantation son extension horizontale et sa surélévation dans le prolongement de l'existant sont admises.</p>	<p>Dans le respect de l'organisation bâtie existante, les implantations des constructions peuvent se faire sur les limites séparatives ou en retrait. En cas de retrait, un minimum correspondant au retrait le plus généralement constaté est imposé.</p> <p>Toutefois, afin de préserver un bon éclairage et une intimité, un retrait minimum de 8 mètres est imposé en vis-à-vis des ouvertures.</p> <p>Enfin, des dispositions particulières sont prévues pour permettre, dans des conditions respectueuses des constructions voisines, des évolutions des constructions dont l'implantation n'est pas conforme aux règles générales.</p>

ZONE UC	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p align="center">Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies L'implantation des constructions sur un même terrain est libre.</p> <p>Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies La distance doit être supérieure à la hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres ($L > H \geq 4$ mètres).</p>	<p>Pour assurer un bon éclairage des pièces d'habitation, un recul minimum de 8 mètres est imposé en vis-à-vis des ouvertures. Ce recul est réduit à 4 mètres pour les parties de constructions ne disposant pas d'ouverture.</p>
<p align="center">Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Dans le secteur UCa :</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur UCb :</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>Dans le secteur UCc :</p> <p>L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.</p>	<p>La préservation d'espaces dédiés aux jardins impose d'encadrer l'emprise au sol maximale des constructions.</p> <p>Des secteurs d'emprises différentes ont été identifiés et sont délimités par des sous secteurs, de manière à conserver pour les constructions futures des règles d'emprise maximale en harmonie avec les constructions existantes.</p>
<p align="center">Article 10 Hauteur</p>	<p>Secteurs UCa, UCb</p> <p>La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout ou à l'acrotère, pour les toitures à pente la hauteur au sommet du faitage ne peut excéder de plus de 4 mètres la hauteur maximale à l'égout.</p>	<p>Le caractère pavillonnaire de cette zone justifie de limiter la hauteur maximale des constructions.</p> <p>Les règles de hauteur sont différenciées en fonction des caractéristiques actuelles de chacun des sous secteurs. En UCa et UCb, une règle à l'égout est fixée, elle s'accompagne d'une règle de hauteur maximale pour intégrer les toitures à pentes.</p>

ZONE UC	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>Secteur UCc1 La hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au sommet du faitage ou de l'acrotère.</p> <p>Secteur UCc2 La hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au sommet du faitage ou de l'acrotère.</p>	<p>En UCc1, la règle de hauteur correspond au faitage ou au sommet de l'acrotère, de même que pour la zone UCc2, toutefois pour cette dernière une hauteur maximale de 11 mètres est admise afin d'intégrer la spécificité de ce secteur essentiellement composé de grandes maisons bourgeoises.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>Secteur UCa Le COS est égal à 0,40.</p> <p>Secteur UCb Le COS est égal à 0,30.</p> <p>Secteur UCc1 Le COS est égal à 0,20.</p> <p>Secteur UCc2 Le COS est égal à 0,25.</p>	<p>Le COS est défini en fonction des caractéristiques des sous secteurs et des objectifs de préservation des caractéristiques bâties existantes. Une disposition restrictive est prévue pour le secteur UCc1 correspondant au Parc de Villeflix afin de garantir la préservation environnementale de ce site.</p>

ZONE UD

ZONE UD	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 2 mètres.</p> <p>Dans le secteur de plan masse UDpm1,</p> <p>Les constructions doivent être implantées dans l'emprise des polygones définis au plan masse.</p>	<p>Les dispositions d'implantation s'appuient sur la prise en compte des modalités d'implantation des constructions existantes. Le secteur de projet du Château de France est traduit dans le cadre d'un secteur de plan masse.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les constructions ou parties de construction peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives ; - soit en retrait des limites séparatives. <p>Dans le secteur de plan masse UDpm1, les constructions doivent être implantées dans l'emprise des polygones définis au plan masse.</p> <p>Règle de retrait</p> <p><i>Pour les parties de construction ne comportant pas de baies</i></p> <p>Pour les parties de construction ne comportant pas de baie, le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 2,5 mètres (L ≥ H/3 ≥ 2,5 mètres).</p>	<p>Les dispositions d'implantation s'appuient sur la prise en compte des modalités d'implantation des constructions existantes. Le secteur de projet du Château de France est traduit dans le cadre d'un secteur de plan masse.</p> <p>Des dispositions de retrait sont prévues pour assurer un bon éclairage des pièces de dispositions et de travail.</p> <p>Un retrait de 8 mètres est délimité. Ce recul n'est plus que du tiers de la hauteur pour les parties de construction ne disposant pas d'ouverture.</p>

ZONE UD	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
	<p>Pour les parties de construction comportant des baies</p> <p>Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres (L ≥ H ≥ 8 mètres).</p>	
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance minimale de 4 mètres.</p> <p>Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doivent respecter une distance minimale de 8 mètres.</p> <p>Dans le secteur de plan masse UDpm1, l'implantation des constructions doivent être implantées dans l'emprise des polygones définis au plan masse.</p>	<p>Pour assurer un bon éclairage des pièces d'habitation, un recul minimum de 8 mètres est imposé en vis-à-vis des ouvertures. Ce recul est réduit à 4 mètres pour les parties de constructions ne disposant pas d'ouverture.</p> <p>Pour le secteur de plan masse, les dispositions sont gérées par le document graphique.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Dans le secteur de plan masse UDpm1, l'implantation des constructions doit être conforme aux dispositions figurant sur le document graphique.</p>	<p>L'organisation urbaine actuelle et la répartition des espaces publics privés complexes conduisent à ne pas fixer de règle d'emprise au sol. Toutefois, pour le secteur de plan masse, la répartition des espaces bâtis et non bâtis est gérée par le document graphique.</p>
<p>Article 10 Hauteur</p>	<p>1. La hauteur maximale des constructions est limitée par les plafonds reportés sur le plan de zonage.</p> <p>En l'absence d'indication sur le plan de zonage la hauteur au point le plus haut de la construction est limitée à 15 mètres par rapport au terrain naturel.</p> <p>2. Dans le secteur de plan masse UDpm1, la hauteur maximale des constructions doit être conforme aux dispositions figurant sur le document graphique.</p>	<p>Les règles de hauteur sont issues des dispositions réglementaires des ZAC. Elles sont conservées afin d'être en cohérence avec les hauteurs des bâtiments réalisés. Elles varient de 16 à 24 mètres.</p> <p>Pour le secteur de plan masse UDpm, les règles de hauteur sont mentionnées sur le document graphique en accord avec les dispositions fixées par le code de l'urbanisme (obligation de coter dans les trois dimensions les secteurs de plan masse).</p>

ZONE UD	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p align="center">Article 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.</p>	<p>La prise en compte des constructions existantes et les projets de constructions nouvelles ne nécessitent pas de fixer un COS. Par ailleurs, les SHON des anciennes ZAC n'ont pas été reprises, la constructibilité d'origine ayant été quasiment réalisée.</p>

ZONE UE

ZONE UE	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite de fait.</p> <p>Le retrait ne peut être inférieur à 4 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise.</p> <p>Sur le secteur UEa et UEb (zone des Richardets) le retrait ne peut être inférieur à 8 mètres comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise.</p>	<p>La vocation économique de la zone conduit à interdire l'implantation des constructions à l'alignement. Le retrait minimum est fixé à 4 mètres pour permettre notamment un traitement paysager des abords. Il est porté à 8 mètres pour la zone des Richardets, en cohérence avec les implantations existantes.</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les constructions peuvent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur une ou plusieurs limites séparatives à l'exception de celles coïncidant avec les limites de périmètre de la zone UE. - A une distance horizontale entre la construction et le point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 mètres ($D \geq H/2 \geq 6 \text{mètres}$), si la façade ne comporte pas de baies. <p style="text-align: center;"><i>Pour les parties de construction comportant des baies</i></p> <p>Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres ($L \geq H \geq 8 \text{mètres}$).</p>	<p>A l'intérieur de la zone, les règles d'implantation sont souples pour prendre en compte les besoins des activités. Par contre, un recul est imposé lorsque la limite correspond avec une limite de zone pour assurer une protection vis-à-vis des riverains.</p> <p>Les règles de retrait sont différentes en fonction de la présence ou non d'ouvertures. Elles visent à assurer un bon niveau d'éclairage pour les locaux de travail.</p>

ZONE UE	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p align="center">Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Les parties de constructions situées en vis-à-vis ne comportant pas de baies</p> <p>Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies doivent respecter une distance supérieure à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 3,5 mètres ($L \geq H/2 \geq 3,5$ mètres).</p> <p>Les parties de constructions situées en vis-à-vis comportant des baies</p> <p>La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être supérieure à la hauteur de la construction la plus élevée avec un minimum de 6 mètres ($L > H > 6$ mètres).</p>	<p>Pour assurer un bon éclairage des pièces de travail, un recul minimum de 6 mètres est imposé en vis-à-vis des ouvertures.</p> <p>Ce recul n'est plus que du tiers de la hauteur avec un minimum de 3,5 mètres pour les parties de constructions ne disposant pas d'ouvertures.</p>
<p align="center">Article 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 65% de la surface du terrain.</p> <p>L'emprise pourra être portée à 80 % sur les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 1000 m².</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Sur le secteur UEc l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.</p>	<p>Pour la zone d'activités des Richardets, l'emprise au sol des constructions est modulée en fonction des caractéristiques des différentes zones.</p> <p>Par ailleurs, le cas spécifique des petits terrains est pris en compte avec une majoration d'emprise au sol.</p>
<p align="center">Article 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, par rapport au terrain naturel.</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est adaptée à la volumétrie nécessaire pour les bâtiments d'activités économiques.</p>
<p align="center">Article 14 COS</p>	<p>Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.</p>	<p>Les règles de gabarit et d'emprise répondent aux objectifs urbains attendus. En conséquence, il n'est pas nécessaire de fixer des COS.</p>

ZONE UL

ZONE UL	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 1 mètre .	Les règles d'implantation sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques des équipements sportifs et de loisirs accueillis dans la zone.
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions sont implantées en retrait des limites. Le retrait doit être au moins égal au tiers de la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, ($L \geq H/3$).	Les limites séparatives correspondent le plus souvent avec une limite de zone. La règle de retrait s'impose pour ne pas générer des nuisances vis-à-vis des riverains.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	La vocation d'équipements justifie de ne pas fixer de règle.
Article 9 Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface totale de l'unité foncière.	La zone UL est dédiée aux équipements sportifs et de loisirs qui doivent laisser une part importante aux espaces non bâtis, ce qui explique la limitation de l'emprise au sol des constructions.
Article 10 Hauteur	La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres .	La hauteur maximale permet de répondre aux besoins des équipements existants ou futurs (gymnase, tribunes...).
Article 14 COS	Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.	Le caractère de la zone et les dispositions de l'article 6 à 10 conduisent à ne pas fixer de COS.

ZONE UM

ZONE UM	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques</p>	<p>Aucune marge de recul n'est imposée, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou sur la limite de fait. En cas de retrait, celui-ci sera au minimum de 1 mètre.</p> <p>Le long de l'avenue du Mont d'Est, les constructions seront implantées à une distance horizontale de la limite d'emprise opposée au moins égale à la hauteur de la façade.</p>	<p>La configuration foncière et les implantations des constructions existantes conduisent à fixer des règles d'implantations relativement souples</p>
<p>Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui ne comportent pas de baies peuvent s'implanter sur les limites, en cas de retrait une distance minimale de 4 mètres est imposée.</p> <p>Au droit des baies, le retrait doit être au moins égal à la hauteur de la construction mesurée du sol avant travaux jusqu'au sommet de la façade ou de l'acrotère, avec un minimum de 8 mètres (L ≥ H ≥ 8 mètres).</p> <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait par rapport à la limite séparative coïncidant avec les limites du périmètre de la zone UC au moins égal à la hauteur de la construction, avec un minimum de 8 mètres (L ≥ H ≥ 8 mètres).</p>	<p>Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont relativement souples. Un retrait minimal est fixé pour assurer des ruptures dans l'organisation bâtie. Ce retrait est au moins de 8 mètres en vis-à-vis des ouvertures pour garantir un bon niveau d'éclairément. Afin d'éviter les nuisances vis-à-vis des riverains, le recul est imposé sur les limites correspondant à une limite avec la zone UC.</p>
<p>Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>L'implantation des constructions sur un même terrain est libre dès lors que les parties de construction se faisant vis-à-vis ne comportent pas de baie.</p> <p>La distance entre les parties de constructions se faisant vis-à-vis qui comportent des baies doit être au moins égale à 8 mètres (L ≥ 8 mètres).</p>	<p>Tout en maintenant un dispositif général d'implantation libre, le règlement impose un recul minimum de 8 mètres, en vis-à-vis des ouvertures, pour assurer un bon éclairément des pièces d'habitation.</p>

ZONE UM	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>Non réglementé à l'exception du secteur UMg, sur lequel l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.</p>	<p>Les caractéristiques urbaines existantes conduisent à ne pas réglementer l'emprise au sol, sauf pour le secteur UMg où les emprises sont plus faibles et doivent le rester.</p>
<p>Article 10 Hauteur</p>	<p>La hauteur maximale des constructions est limitée par les plafonds indiqués en NGF, reportés sur le document graphique.</p>	<p>Cette zone issue d'une ZAC ancienne reprend les dispositions de hauteur précédentes.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>Les possibilités maximales d'occupation des sols sont limitées par secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les secteurs UMa : à 883 000 m², dont 510 000 m² au plus de bureaux - pour le secteur UMb : à 443 000 m², dont 100 000 m² au plus de bureaux - pour le secteur UMc : à 112 500 m², - pour le secteur UMd : à 198 000 m², dont 107 000 m² au plus de bureaux. - pour le secteur UMe : à 313 363 m², dont 235 500 m² au plus de bureaux. - pour le secteur UMf : à 100 000 m² de bureaux - pour le secteur UMg : la constructibilité est encadrée par les articles 3 à 13. <p>Les possibilités maximales d'occupation des sols ne sont pas applicables aux équipements collectifs d'intérêt général.</p>	<p>S'agissant de secteurs issus de la ZAC non encore supprimée, les SHON y sont conservés à l'exception du secteur UMg à l'instar de la zone UD, les dispositions des articles des gabarits et d'emprises répondent aux attentes.</p>

ZONE N

ZONE N	Contenu général du règlement	Principes justificatifs
Article 6 Implantation par rapport aux voies ou emprises publiques	Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement ou de la limite de fait. Le retrait, exception faite des saillies ne peut être inférieur à 8 mètres , comptés perpendiculairement par rapport à la limite d'emprise.	<p>La zone N est inconstructible. Seuls deux secteurs Na et Nb disposent de règles autorisant une constructibilité limitée.</p> <p>Pour ces secteurs, les constructions doivent être implantées en retrait des limites d'emprises avec les voies et des limites séparatives, afin de ne pas impacter le caractère naturel de la zone.</p> <p>Les emprises y sont limitées pour répondre aux besoins identifiés : la rénovation des bâtiments du Bois Saint Martin pour la zone Na, et de petits bâtiments annexes pour la zone Nb.</p> <p>Les hauteurs sont donc limitées à l'existant en zone Na, et à 3 mètres en zone Nb.</p> <p>Les dispositions des articles 9 et 10 permettent d'encadrer strictement la constructibilité globale des secteurs Na et Nb : un COS n'est donc pas justifié.</p>
Article 7 Implantation par rapport aux limites séparatives	Les constructions sont implantées en retrait des limites à une distance au moins égale à la hauteur de la construction et au moins égale à 8 mètres .	
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Il n'est pas fixé de règle.	
Article 9 Emprise au sol	<p>En zone Na L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 20% de la surface du terrain situé en zone Na.</p> <p>En zone Nb L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 10% de la surface du terrain situé en zone Nb.</p>	
Article 10 Hauteur	<p>En zone Na : La hauteur maximale des constructions est limitée à la hauteur existante.</p> <p>En zone Nb : La hauteur maximale des constructions est limitée à 3 mètres.</p>	
Article 14 COS	Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.	

II - 3 Les autres limitations

II -3 1 Les emplacements réservés au titre de l'article L 123-1-5 8° du Code de l'urbanisme

Pour répondre à la fois aux enseignements du diagnostic et aux orientations du PADD, il est nécessaire de réserver des terrains en application des dispositions de l'article L123-1-8° du Code de l'urbanisme.

Le nombre total d'emplacements réservés est de **29**.

Ils sont instaurés au bénéfice de l'Etat (3) et de la ville de Noisy-le-Grand (26).

Ce tableau et la localisation des différents emplacements figurent sur les plans de zonage. Le projet d'autoroute A103 est formellement identifié dans le SDRIF de 1994, même si aujourd'hui ce projet n'est plus d'actualité il figure sur le plan de zonage avec l'emplacement réservé correspondant.

Ces emplacements réservés permettent de mettre en œuvre de nombreux projets de voies qu'il s'agisse d'élargissement, de création de voies nouvelles. Une part importante de ces emplacements réservés est destinée à développer le réseau de circulations douces.

EMPLACEMENTS RESERVES			
Bénéficiaire	Emplacement	Objet	Surface à acquérir (en m ²)
<u>État</u>			
	E1	Création d'une voie de liaison entre l'autoroute A4 et la RN 34.	12 700
Total État			12 700

EMPLACEMENTS RESERVES			
Bénéficiaire	Emplacement	Objet	Surface à acquérir (en m²)
Conseil général 93			
	D1	Élargissement de la RN 370 entre le Pont de Neuilly et le Boulevard Paul Pambrun : <ul style="list-style-type: none"> - à 30 m unilatéral Est entre le Pont de Neuilly et la rue de la Varenne. - à 24 m unilatéral Ouest entre la rue de la Varenne et la rue Pierre Brossolette. - à 30 m unilatéral Sud rue Pierre Brossolette entre la route de Neuilly et le Boulevard Paul Pambrun. 	1 500 6 450 3 750
	D2	Élargissement unilatéral Nord à 38 m de l'Avenue du Mont d'Est (CD 75) entre la rue Pierre Brossolette et la rue du Centre.	4 000
Total État			15 700

<u>Commune</u>			
	C1	Élargissement bilatéral à 12 m de la rue de la Passerelle entre le quai des Deux Ponts et le chemin de la Plaine puis élargissement unilatéral Est à 12 m entre le chemin de la Plaine et la rue des Pêcheurs.	1 800
	C2	Élargissement bilatéral à 10 m du chemin de la Plaine.	2 997
	C3	Élargissement bilatéral à 10 m de la rue de Verdun entre la rue Paul Lafargue et le chemin de la Plaine.	1 000
	C4	Création du prolongement de la rue des Coteaux de Marne au Nord de celle-ci avec une largeur de 8 m.	200
	C5	Création du prolongement de la rue de la Varenne au nord de celle-ci avec une largeur de 8m.	200
	C6	Élargissement bilatéral à 10 m de la rue de la Croix Biche entre la rue Pierre Brossolette et la rue René Navier.	2 500
	C7	Création d'une voie et élargissement bilatéral discontinu à 8,50 m et 10m de la rue des Mastraits entre le rue Roger Salengro et la rue du Docteur Sureau.	3 100
	C8	Élargissement à 8 m de la rue Roger Salengro entre la rue Pierre Brossolette et la rue Jean Richepin.	200
	C9	Création d'une liaison et d'un espace public paysager	68 111
	C10	Élargissement unilatéral Sud à 10 m de la rue du Vieux Chemin de Gournay entre le quai de la Marne et la rue des Prés de Noisy.	250
	C11	Élargissement unilatéral Est à 15 m de l'avenue du Maréchal Joffre entre l'avenue Georges Clémenceau et l'avenue Émile Cossonneau.	1 800
	C12	Élargissement unilatéral Est à 15 m de la rue de Malnoue entre l'avenue Émile Cossonneau et la limite du RER.	5 400
	C13	Élargissement unilatéral Nord à 15 m de l'avenue Georges Clémenceau entre l'avenue du Maréchal Joffre et la rue Rouget de l'Isle.	3 100
	C14	Élargissement à 8 m du prolongement de la rue Marthe entre la rue Cressent et la rue Rouget de l'Isle.	300
	C15	Élargissement unilatéral ouest de la rue de la Justice à 10 m entre la rue R. de l'Isle et la rue de Reims et à 12 m entre la rue de Reims et la rue Jules Ferry	2 000

Bénéficiaire	Emplacement	Objet	Surface à acquérir (en m ²)
	C16	Élargissement unilatéral Sud à 5 m50 de l'impasse Raymond Desjardin.	100
	C17	Création d'une place publique entre l'Allée du Cormiers et l'Allée des Petits Jules d'une largeur de 15 m	412
	C18	Création d'une voie entre l'Allée des hautes Plaines et l'Allée des Hauts Roseaux d'une largeur de 21 m	1217
	C19	Création d'une voie entre la rue Marx Dormoy et la rue Léo Lagrange d'une largeur de 8 m et d'un square dans la partie ouest	961
	C20	Création d'une voie entre le quai des deux ponts et la rue de la passerelle d'une largeur de 10 m	3 541
	C21	Création d'une voie entre l'avenue Victor Basch et l'Allée du Clos d'Ambert d'une largeur de 9,5 m	996
	C22	Élargissement de la rue de Reims à 12m entre la rue de Malnoue et la rue de la Justice	345
	C23	Élargissement de la rue Jules Ferry à 13,5m entre la rue de Malnoue et la rue de la Justice	868
	C24	Elargissement de la rue du Buisson à 8,50m, vers le nord	328
	C25	Réalisation d'un marché	607
	C26	Élargissement unilatéral pour une liaison douce Sud à 5 m50 de l'impasse Raymond Desjardin	1087
Total Commune			103 420

II -3 2 Les emplacements réservés indicatifs instaurés au titre de l'article L 123-2 c) du Code de l'urbanisme.

En complément des emplacements réservés cité ci-dessus, le PLU instaure des emplacements réservés indicatifs pour permettre la réalisation de voies nouvelles et d'équipements scolaires, sportifs et socio-culturels.

EMPLACEMENTS RESERVES A TITRE INDICATIF		
Bénéficiaire	Emplacement	Objet
Commune		
A		Création d'une voie entre la Route de Neuilly (RN 370) et la rue du Caprice d'une largeur de 12 m
B		Création d'une voirie à dominante piétonne entre le quai de la rive Charmante et le boulevard Souchet.
C		Création d'une voie dans le prolongement de l'impasse de la Varenne d'une largeur de 8 m
D		Equipement scolaire et sportif
E		Equipement socio-culturel
F		Création d'une liaison douce de 9m de large entre la rue du Docteur Sureau et l'avenue Victor Basch
G		Création d'un équipement scolaire

II -3 3 La protection des espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme

Le plan de zonage délimite les secteurs boisés qui font l'objet d'une protection en qualité d'espaces boisés classés. Ils sont identifiés sur le document graphique par une trame spécifique (un quadrillage parsemé de ronds). Cette protection concerne en premier lieu le bois Saint-Martin, puis les différents espaces boisés présents sur le territoire communal, notamment sur les Bords de Marne.

La majeure partie de ces espaces est identifiée au SDRIF de 1994.

II -3 4 Les sites, secteurs et bâtiments repérés au titre des dispositions de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Au titre de la protection du patrimoine, les constructions isolées et les ensembles bâtis les plus significatifs ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic : leur protection fait partie des orientations du PADD, ils sont identifiés sur le document graphique.

II -3 4-1 Les ensembles urbains et les constructions repérées au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme

Le volet réglementaire du PLU prend en compte les enjeux de protection et de mise en valeur du patrimoine en identifiant des ensembles bâtis d'une part et des constructions remarquables d'autre part.

Pour assurer la protection de ces bâtiments les dispositions suivantes sont applicables :

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique.

La destruction de tout ou partie d'un immeuble identifié au titre de l'article L.123-1-5 7° précité et notamment des éléments architecturaux ou décoratifs caractéristiques des façades peut être interdite.

Justification des éléments repérés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme.

MONUMENT	DESCRIPTION
Le bâtiment ancien de l'hôtel de ville	Ce bâtiment, situé au bas de l'avenue Aristide Briand, est un ancien château datant du milieu du XIX ^{ème} siècle. Il a été acheté en juillet 1926 à la famille Periac, propriétaire du domaine, afin d'y transférer les services municipaux qui devenaient trop exigus en réponse à l'importante évolution démographique de l'époque.
Les bains douches municipaux	Cet ancien bâtiment est situé à l'angle des rues Lucien Sampaix et Georges Laigneau, à proximité de l'hôtel de ville. D'un point de vue architectural, cette bâtisse datant des années 1930 se différencie de son décor environnant. Elle reste l'un des témoins de l'histoire sociale et de l'architecture civile des années 1920-1930 (influence de l'Art Nouveau et surtout de l'Art Déco).
L'école municipale de musique et de danse (conservatoire Maurice Baquet)	L'urbanisation croissante de la commune au début du XX ^{ème} siècle, amenant un nombre important d'enfants à fréquenter les classes, rend les capacités d'accueil de la mairie-école rapidement insuffisantes. L'inauguration de ce nouveau groupe scolaire permet la centralisation de l'enseignement public, à quelques pas du centre-ville. L'école du Centre est désormais réservée au conservatoire municipal de musique et de danse (conservatoire Maurice Baquet).
L'école maternelle Robert Desnos	Cette école est un exemple d'architecture des années 1930, sa construction ayant eu lieu en 1935. Cet ensemble bâti se compose de deux grands bâtiments en longueur, desservant la cour centrale de l'école.

La ferme du Clos Saint Vincent	Le site comporte une vaste demeure aux allures domaniales ainsi qu'un relais de chasse hérité du XIX ^{ème} siècle et sauvegardé. Le bâtiment principal déploie deux ailes principales et sa façade en une ligne architecturale sobre et raffinée. A droite du bâtiment, on y trouve les anciennes écuries et un pigeonnier.
La Villa Cathala	Il s'agit d'une villa florentine construite sous le Second Empire, à l'emplacement supposé du château de Villefrix, disparu au courant du XIX ^{ème} siècle. Plusieurs extensions bâties de la villa ont eu lieu durant les années Folles. La Villa Cathala a été acquise par la ville en 1999 au nom de la « préservation du patrimoine architectural et paysager ».
La maison située au 96, rue Pierre Brossolette	Il s'agit d'une maison bourgeoise. Elle est implantée au centre de sa parcelle. Un beau portail entouré de pilastres donne accès à la cour avant. Le bâtiment possède un gabarit R+1+C avec une toiture à 4 pentes et 3 lucarnes. La façade comprend 5 travées, avec une travée centrale plus ornementée déployant un balcon sur consoles et une grille en ferronnerie, un encadrement de portes en faux chaînage, et un escalier en pierres de taille.
La maison située au 60, avenue Cossonneau	Comme pour la maison située au 96 rue Pierre Brossolette, il s'agit d'une maison bourgeoise implantée au centre de sa parcelle. L'accès à la cour avant se fait par le franchissement d'un grand portail entouré de pilastres. Le bâtiment possède un gabarit R+1+C avec une toiture à 4 pentes et 1 lucarne. Ce bâtiment accueille aujourd'hui le Centre de Rééducation des Enfants Sourds.

Les ensembles bâtis cohérents :

Les ensembles bâtis cohérents sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière. Ils recouvrent, conformément à l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, des secteurs ou îlots comprenant des éléments de patrimoine bâti regroupés formant un ensemble cohérent, ou des secteurs présentant des caractéristiques particulières en terme de composition et ambiance urbaines, ou d'ordonnancement du bâti. A ce titre, des dispositions viennent en complément ou en substitution de la règle générale applicable à la zone où se situent les ensembles cohérents. Elles visent à préserver les caractéristiques essentielles qui prévalent à leur homogénéité (aspect, hauteur, ordonnancement...).

II -3 4-2 les espaces paysagers remarquables

Au titre de la protection des espaces paysagers, les espaces paysagers remarquables ont fait l'objet d'un repérage dans le cadre du diagnostic. Ils sont localisés en bord de Mame et identifiés sur le document graphique. Par ailleurs, les principaux alignements d'arbres ont été également repérés, ils participent à la constitution de la trame verte. Ils sont figurés sur les plans de zonage. Ces alignements doivent faire l'objet d'un plan de gestion.

Cette identification impose que toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs soit soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers. Ces espaces sont inconstructibles.

Au titre de la protection des espaces paysagers, le parc de Villeflix est dans sa globalité identifié en site paysager remarquable. Cette identification impose que toute modification des lieux, notamment les coupes et abattages d'arbres ainsi que les mouvements de sols ou les changements apportés au traitement des espaces extérieurs soit soumise à autorisation au titre des installations et travaux divers. La protection induit également des restrictions à l'utilisation du sol qui sont inscrites dans les prescriptions prévues aux articles 9 et 14.

II -3 5 Les mesures prises pour protéger le commerce et l'artisanat en application des dispositions de l'article L 123-1-5 7bis du Code de l'Urbanisme

Le diagnostic a mis en évidence la part importante que représentent dans la ville le commerce et l'artisanat de proximité.

Dans le cadre du PADD, une des orientations consiste, d'une part, à maintenir les pôles de quartier existants et d'autre part à les renforcer et à les développer. Cela concerne les secteurs du centre ville, du cœur de quartier des Richardets, de la Varenne et avenue Cossonneau - Place du 8 mai 1945. Ces sites sont identifiés sur le document graphique.

En bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial et artisanal à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez de chaussée sur rue:

- la transformation des surfaces de commerces ou d'artisanat en une autre affectation est interdite
- les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce ou à l'artisanat.

Toutefois ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la création ou l'extension d'une construction à usage d'hébergement hôtelier ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de l'immeuble.

Cette disposition vise à la fois à assurer la protection du commerce de détail et de proximité et le maintien de l'animation du centre ville et des pôles de quartier en accord avec les orientations du PADD et celles des orientations particulières d'aménagement.

II -3 6 Les périmètres de constructibilité limitée instaurés en application de l'article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme.

Quatre secteurs de constructibilité limitée sont instaurés dans le dispositif réglementaire. Un secteur de constructibilité limité est situé en limite nord est du territoire communal. Il comprend les emprises de l'emplacement réservé de l'autoroute A 103 (projet aujourd'hui abandonné) et ses abords. Une partie de ce secteur est également concernée par les dispositions du PPRI. Compte tenu de ces différents éléments et des potentialités d'évolution de ce secteur il convient de mettre en place un dispositif qui permette de réfléchir à une évolution générale et cohérente au moment où l'emplacement réservé sera supprimé par l'Etat.

Deux secteurs correspondent à des sites de projet à l'étude : le Clos aux Biches et le Clos d'Ambert, l'un et l'autre s'inscrivent dans les orientations du PADD. Il s'agit de deux sites de projet qui font par ailleurs l'objet d'orientations particulières d'aménagement. Pour le Clos aux Biches ; les études de mise au point du projet, ses impacts et son mode opérationnel reste à finaliser. Pour le Clos d'Ambert, même si le projet est plus avancé compte tenu de la création de la ZAC, il convient encore d'achever la phase d'étude. Le périmètre de constructibilité limitée instauré sur ces deux sites permet de disposer du temps nécessaire pour adapter le dispositif réglementaire aux projets mis au point.

Enfin le fort de Villiers est également repéré en secteur de constructibilité limitée, il s'agit d'un site atypique aujourd'hui en devenir. A ce jour des intentions de programme existent mais elles doivent être affinées et développées. Des études doivent être menées sur le devenir de ce site ; elles déboucheront sur la réalisation d'une orientation particulière d'aménagement d'une part et l'élaboration d'un règlement spécifique d'autre part.

En application de l'article L.123-2 a) du Code de l'urbanisme à l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, seules sont admises les constructions et installations suivantes :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation ou la réfection des constructions existantes sont admis. Par ailleurs, sont également autorisées les extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 50 m² de SHON cumulés,
- les constructions nouvelles sont admises dans la limite de 50 m² de SHON cumulés,
- ces dispositions sont applicables pour une durée maximale de 5 ans à compter de la date d'approbation du présent règlement (16/11/2011).

II -3 7 Les mesures prises pour imposer la réalisation de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale en application de l'article L.121-1-5 16° du Code de l'urbanisme

La réalisation de nouveaux logements répondant à des objectifs de mixité sociale constitue un besoin important identifié dans le diagnostic et repris dans les orientations du PADD.

Pour répondre à ces objectifs et enjeux croisés, le volet réglementaire utilise le dispositif prévu par le Code de l'urbanisme.

Afin de mettre en œuvre ces objectifs en matière de mixité sociale et de réalisation de logements sociaux et répondre ainsi aux besoins repérés dans le cadre du diagnostic, différents secteurs ont été identifiés. Ils correspondent aux secteurs prioritaires de réalisation des nouveaux logements. Le PADD et les orientations d'aménagement délimitent les sites prioritaires. Il s'agit des zones UB.

Pour ces secteurs le règlement impose que toute opération à partir de 100 logements comporte au minimum 30 % de logements sociaux.

II -3 8 La prise en compte de l'accueil et l'habitat des gens du voyage

La loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage impose à toute commune de plus de 5 000 habitants, l'obligation de créer une aire d'accueil pour les gens du voyage.

Le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, approuvé en 2003, a été annulé en 2007. Le nouveau schéma départemental en cours d'élaboration fixera les nouvelles obligations qui s'imposeront aux communes.

Dans l'attente, la ville de Noisy-le-Grand, comme toute commune de plus de 5 000 habitants, reste soumise à l'obligation légale de réserver des terrains pour assurer l'accueil des gens du voyage. Un terrain communal est identifié pour répondre à cette obligation, il est situé au Nord -Est du Bois des Yvris, bordé par l'avenue Médéric et le chemin des Princes.