

Noisiel demain

les secteurs de projet

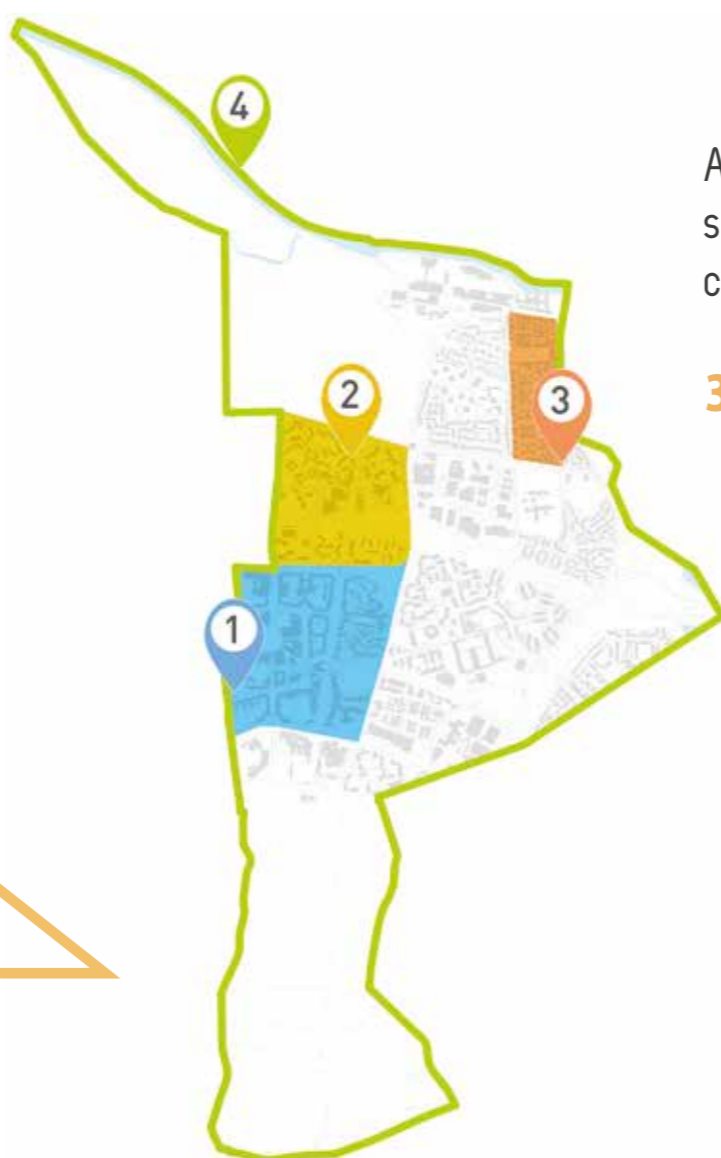
Qu'est-ce qu'une OAP ?

Une « OAP » (orientation d'aménagement et de programmation) permet de décliner le projet de la commune défini dans le PADD sur certains sites à enjeux, avec plus de précision.

Les OAP évoquent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs de son territoire à moyen terme.

Elles définissent un programme et des principes d'aménagement. Elles ne figent pas pour autant le contenu des futures opérations.

Elles viennent compléter le dispositif réglementaire et sont opposables aux autorisations du droit des sols (notamment les permis de construire).



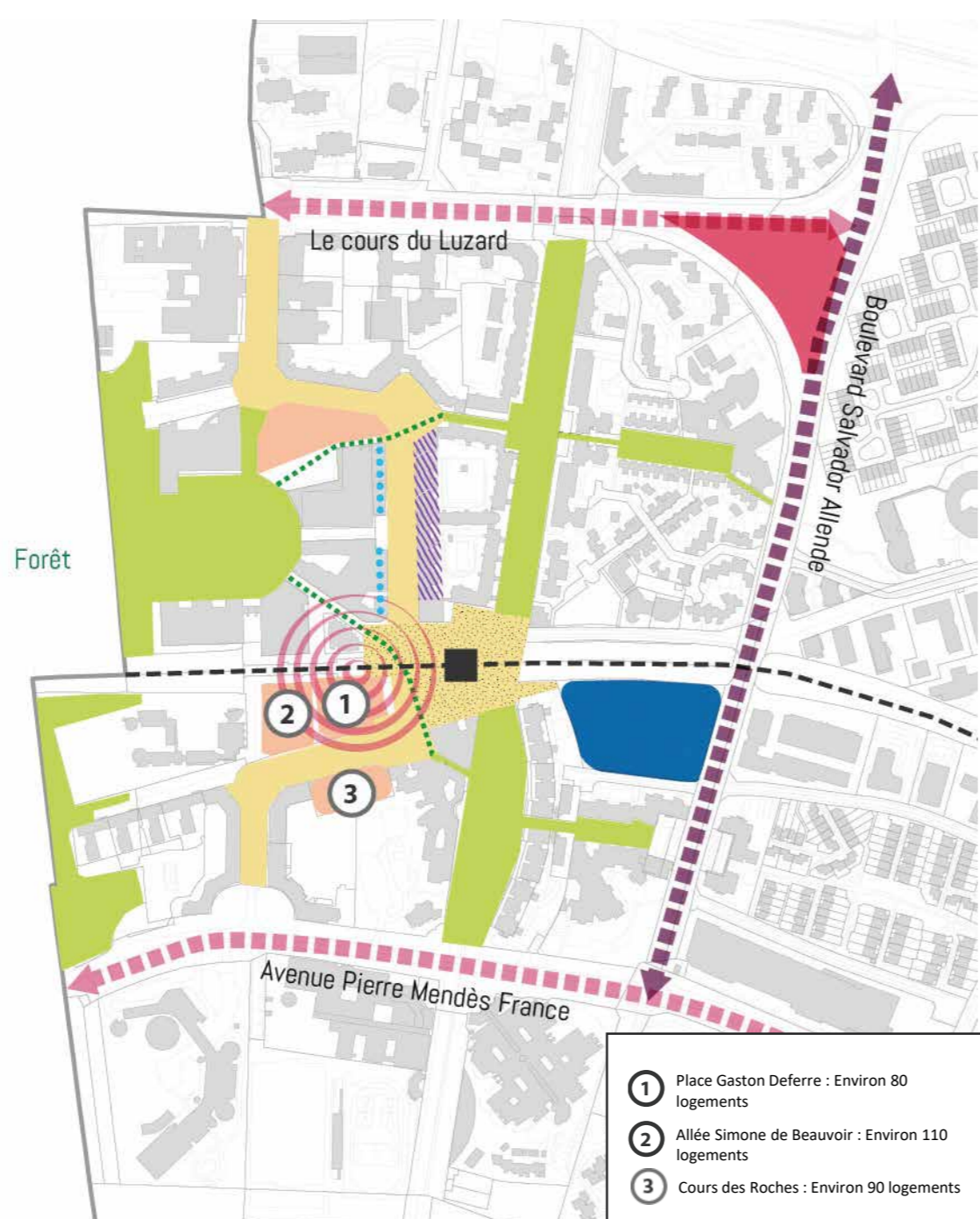
Afin de garantir une mise en œuvre des projets conforme à ses volontés, la commune de Noisiel a tenu à transcrire un certain nombre d'entre-eux au sein d'OAP.

3 OAP géographiques sont proposées :

- 1 OAP Lizard-Gare et Nœud routier
- 2 OAP des Deux-Parcs
- 3 OAP cité Menier
- 4 Une OAP thématique sur la trame verte et bleue a également été définie.

1 OAP Lizard-Gare et Nœud routier

- Restructurer le tissu urbain à travers le développement d'une nouvelle offre de logements et de commerces en pied d'immeubles
- Développer une nouvelle offre de logements
- Mettre en valeur l'offre commerciale du cours des Roches
- Finaliser la requalification de l'espace public autour du pôle gare
- Requalifier le cours des Roches
- Reconquérir le parking de la gare afin d'y réaliser notamment un parking silo, des logements et des bureaux.
- Améliorer la visibilité des équipements structurants (Cosom, Auditorium)
- Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire
- Poursuivre le développement de liaisons structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)
- Développer les circulations douces en lien avec la forêt (localisation de principe).
- Lancer une réflexion sur la restructuration de ce carrefour et le développement d'une offre de logements



- Réorganiser les emprises de voirie et aménager une entrée de quartier qualitative et paysagère
- Lancer une réflexion sur la restructuration de ce carrefour et le développement d'une offre de logements
- Requalifier les axes de circulation en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces

- Maintenir et développer les alignements d'arbres
- Faciliter l'accès au groupe scolaire les Tilleuls (localisation de principe).
- Traiter l'interface entre le quartier de la Ferme-du-Buisson et le boulevard urbain

2 OAP des Deux-Parcs

- Relocaliser l'école maternelle de l'allée des bois sur le site de l'école élémentaire
- Déplacer le centre commercial des Deux-Parcs en cœur de quartier et réaliser une nouvelle offre de logements (environ 30 logements)
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 90) et environ 500 m² de commerces
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 50) avec une antenne du commissariat de police en rez-de-chaussée
- Développer une nouvelle offre de logements (environ 90 logements)
- Première phase
- Deuxième phase
- Valoriser et aménager le réseau de voirie structurante
- Créer et/ou réaménager des espaces de stationnement
- Structurer l'espace public autour de places et placettes
- Développer les circulations douces



Noisiel demain

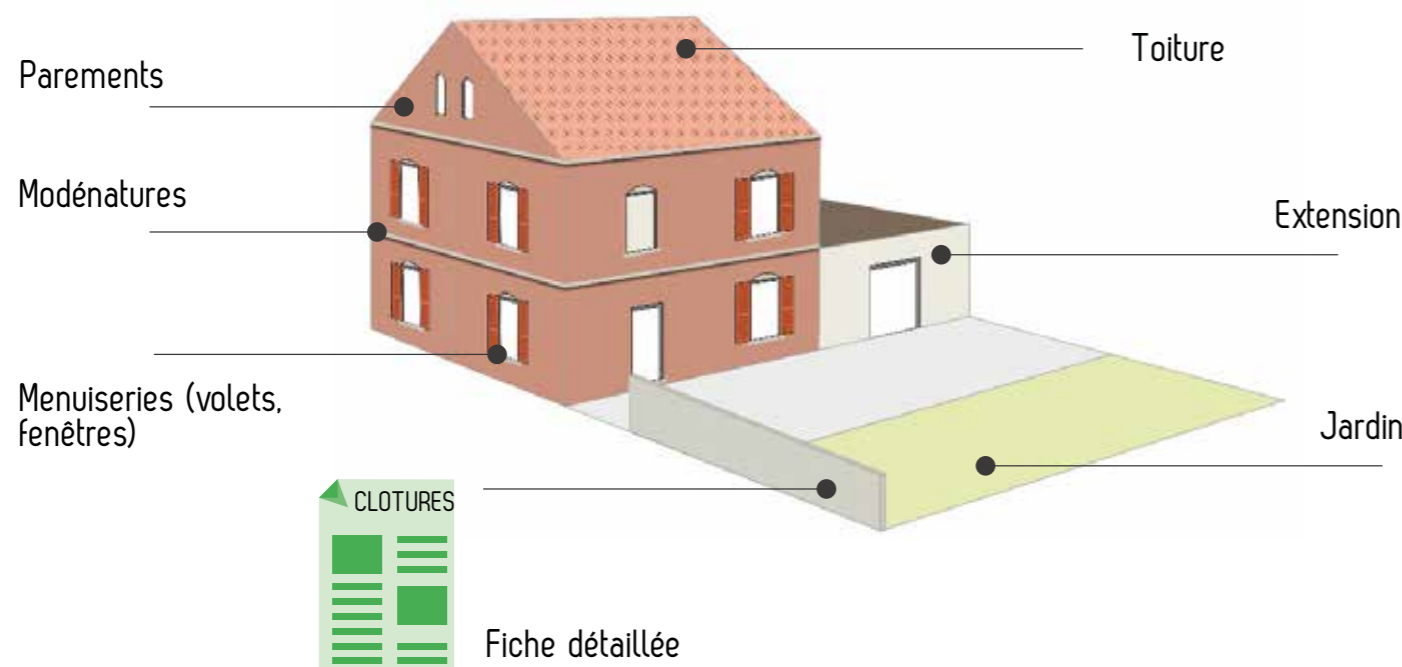
les secteurs de projet

3

OAP cité Menier

Préserver le patrimoine bâti

Des fiches détaillées sur chaque élément viendront compléter l'OAP, en lien avec les recommandations de l'architecte des bâtiments de France.

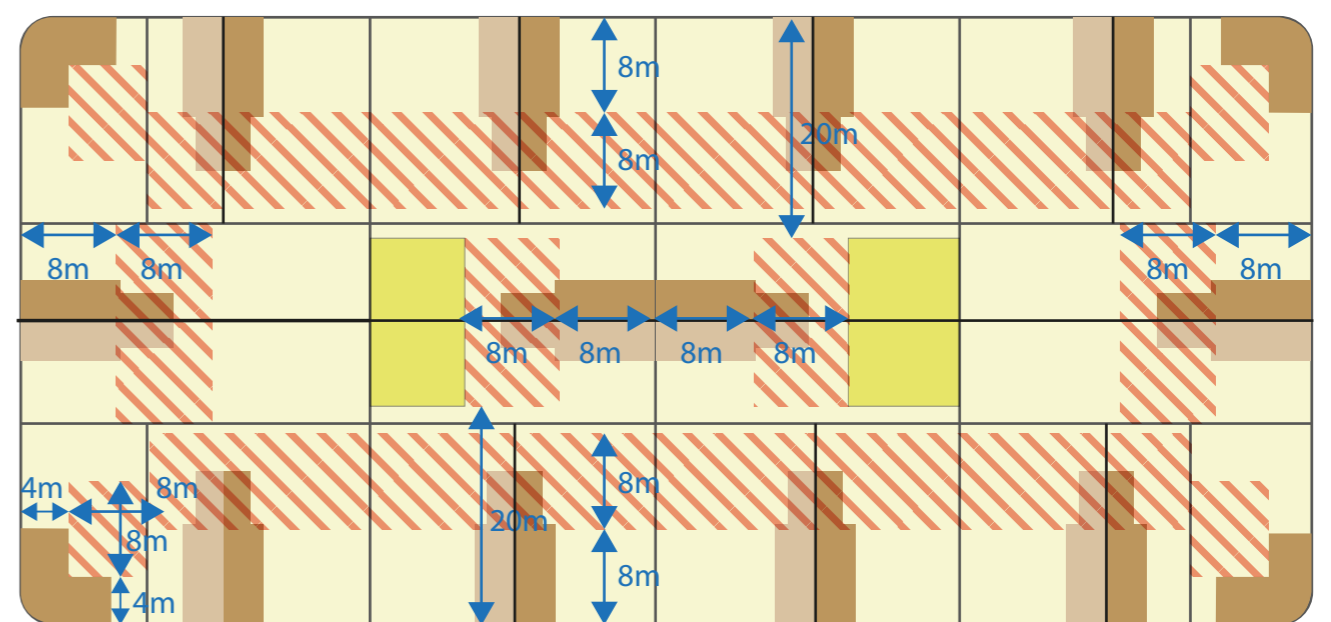


Les enjeux patrimoniaux

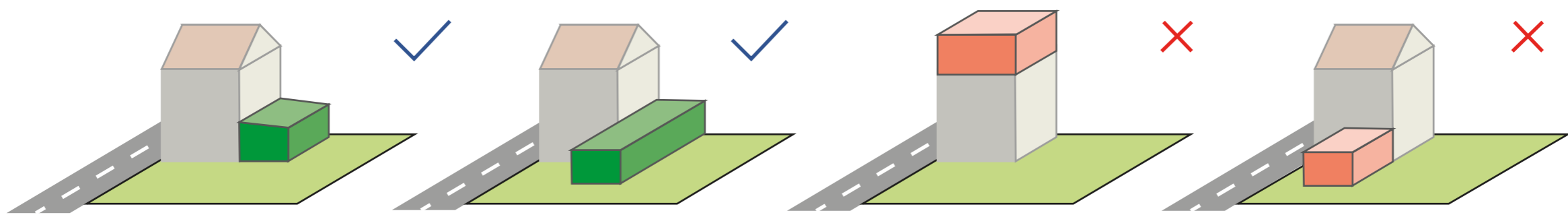
- Retrouver la composition initiale des bâtiments
- Les composants urbains et architecturaux
- Préserver l'identité de la trame urbaine
- Permettre les évolutions du bâti

Préserver l'organisation bâtie

Privilégier l'implantation des extensions au sein d'une bande constructible située en retrait de 8 mètres des voies et d'une profondeur de 8 mètres comptée perpendiculairement à la voie. Pour les terrains situés en cœur d'îlot, cette bande est située en retrait de 8 mètres compté perpendiculairement à la limite séparative sur laquelle vient s'accoler la construction.



Les extensions seront limitées à un RDC + combles. En cas de toiture à pentes, ces dernières devront respecter le degré de pente de toit de la construction existante. Elles devront respecter une logique d'implantation en considérant la construction d'origine.



Les extensions et constructions sont autorisées, elles doivent être réalisées à l'arrière de la construction.

Les surélévations sont interdites.

Les extensions dans le prolongement de la façade donnant sur le jardin sont interdites.

4

OAP Trame verte et bleue

- Valoriser les bords de Marne et la Chaîne des Etangs
- Maintenir les espaces verts urbains
- Préserver les grands espaces boisés du territoire
- Au sein du tissu urbain, préserver les jardins et espaces verts privés et encourager la végétalisation des toitures et des cœurs d'îlots.
- Préserver les réservoirs de biodiversité
- Conserver les espaces publics plantés
- Maintenir les mares et les cours d'eau
- ↔ Maintenir les continuités écologiques
- ⋯ Conforter l'allée-des-Bois et maintenir les liens entre les principaux espaces naturels
- ↔ Mettre en valeur la promenade de la chocolaterie
- Assurer la liaison entre le parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne
- ⋯ Assurer la transition paysagère entre le quartier du Buisson-Saint-Antoine et la VPN.



Noisiel demain

Le dispositif réglementaire

Les quartiers d'habitat collectif (UB)



La zone UB regroupe les grandes résidences, quartiers issus principalement de la ville nouvelle qui n'ont pas vocation à se transformer fortement, si ce n'est par des opérations de résidentialisation ou d'amélioration des performances énergétiques.

La cité Menier (UHm)



La zone UHm intègre le secteur historique de la cité Menier et la polarité constituée par la place de l'Hôtel-de-Ville.

L'enjeu de ce secteur est de permettre, d'une part, la préservation de la qualité urbaine et architecturale de ce site historique tout en permettant des évolutions mesurées, et d'autre part, de préserver la polarité commerciale de la place.

Une orientation d'aménagement spécifique est créée pour encadrer les évolutions possibles sur ce quartier, dans le but de préserver ce patrimoine historique.

Une fiche de préconisations est créée pour chaque type d'intervention sur le bâti existant.

Les secteurs de projet (UP)

Ces secteurs portent un enjeu de requalification important et doivent parfois pouvoir évoluer vers une autre organisation urbaine. Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement spécifiques, qui permettent d'encadrer leur évolution. Ils sont classés en zone urbaine de projet (UP).



Le Luzard



Les Deux-Parcs

Le dispositif réglementaire proposé sur ces deux quartiers participe à un même objectif : encadrer la poursuite de leur requalification, tout en valorisant l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel.

Cela passe par une requalification des espaces publics afin d'en favoriser l'utilisation et de faciliter les circulations, mais également par une action forte sur la dynamique commerciale de ces quartiers, notamment sur le cours des Roches, tout en développant une nouvelle offre de logements diversifiés.



Le nœud routier

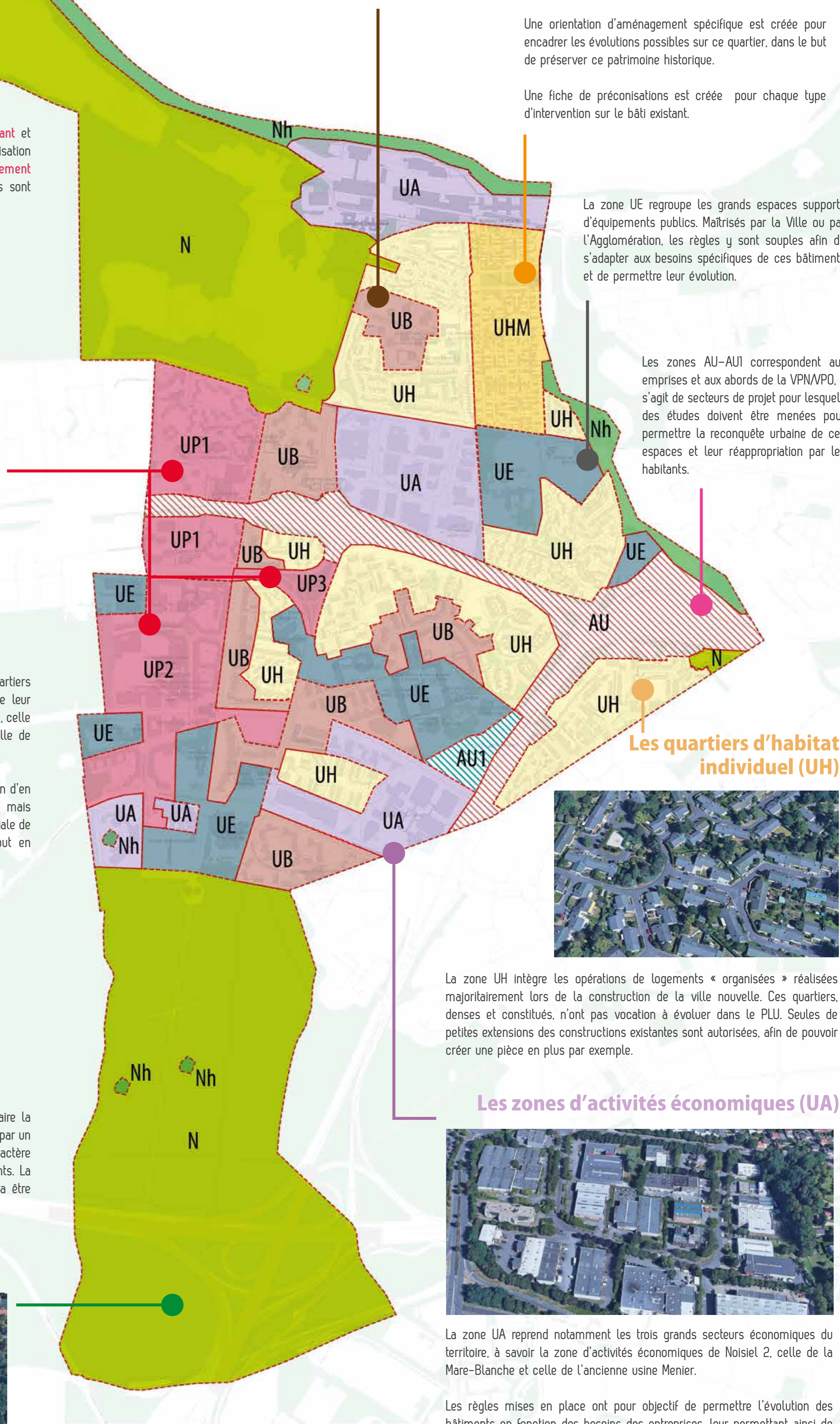
L'objectif est de réfléchir à sa requalification afin d'en faire la porte d'entrée attractive du quartier du Luzard. Cela passe par un réaménagement de la voirie afin d'en diminuer le caractère routier, et la réalisation d'une nouvelle offre de logements. La transition avec le quartier de la Ferme-du-Buisson devra être particulièrement étudiée.

Les zones naturelles (N)



La zone N regroupe l'ensemble des zones naturelles du territoire. Elle vise à préserver les espaces naturels, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Un zonage Nh est défini sur les secteurs de zones humides afin de préserver ces milieux spécifiques.



La zone UE regroupe les grands espaces supports d'équipements publics. Maîtrisés par la Ville ou par l'Agglomération, les règles y sont souples afin de s'adapter aux besoins spécifiques de ces bâtiments et de permettre leur évolution.

Les zones AU-AU1 correspondent aux emprises et aux abords de la VPNN/VPD, il s'agit de secteurs de projet pour lesquels des études doivent être menées pour permettre la reconquête urbaine de ces espaces et leur réappropriation par les habitants.

Les quartiers d'habitat individuel (UH)



La zone UH intègre les opérations de logements « organisées » réalisées majoritairement lors de la construction de la ville nouvelle. Ces quartiers, denses et constitués, n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU. Seules de petites extensions des constructions existantes sont autorisées, afin de pouvoir créer une pièce en plus par exemple.

Les zones d'activités économiques (UA)



La zone UA reprend notamment les trois grands secteurs économiques du territoire, à savoir la zone d'activités économiques de Noisiel 2, celle de la Mare-Blanche et celle de l'ancienne usine Menier.

Les règles mises en place ont pour objectif de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site. Par ailleurs, la dimension patrimoniale de l'usine Menier entraîne un encadrement particulier des possibilités d'évolution pour ce site.

