

Département de Seine-et-Marne

Commune de NOISIEL

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative à

l'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL d'URBANISME

05 novembre au 08 décembre 2018

**Rapport et conclusions
de la commissaire enquêteur**

Table des matières

RAPPORT.....	3
1. Généralités	3
1.1 Objet de l'enquête et historique	3
1.2 Cadre juridique de l'enquête.....	3
1.3 Dossier d'enquête	3
2 - Rapport de présentation	4
3 -Projet d'Aménagement de de Développement Durable	4
4 -Orientations d'Aménagement et de Programmation	4
5 – Dispositif réglementaire	4
6 – Plan graphique.....	4
7 – Annexes	4
Avis des PPA	5
1.4 La concertation préalable.....	5
2. Déroulement de l'enquête	6
2.1 Désignation du commissaire enquêteur	6
2.2 Modalités de l'enquête	6
- Les observations du public.....	6
3.Le projet de PLU	8
4. Avis des personnes publiques associées (PPA)	14
5. Analyse des observations	23
5.1 Observations déposées pendant l'enquête	23
5.2 Observations du commissaire enquêteur	27
CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS	29
Objet de l'enquête.....	29
Déroulement de l'enquête	29
Dossier d'enquête	30
Le projet de PLU	30
Les questions du public	31
CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	31
Sur la forme et la procédure d'enquête publique.....	31
Sur le projet de PLU.....	31
ANNEXES.....	35

RAPPORT

1. Généralités

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Noisiel et rend compte de la participation du public.

1.1 Objet de l'enquête et historique

Le conseil municipal du 18 mai 2015 a décidé la mise en révision du plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Noisiel et l'élaboration d'un plan local d'urbanismes (PLU)

Le 30 juin 2017, le conseil municipal a débattu du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) en le 30 juin 2017.

Ensuite ont été définies six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La MRAe (mission régionale de l'autorité environnementale) a par décision du 20 octobre 2017 dispensée l'élaboration du PLU d'une évaluation environnementale.

En application de la loi ALUR, le POS de la commune de Noisiel est devenu caduc le 29 mars 2018 et depuis s'applique le règlement national de l'urbanisme.

L'élaboration du PLU s'est poursuivie jusqu'à son arrêt par le conseil municipal de Noisiel le 29 juin 2018 qui a aussi validé le bilan de la concertation.

Avant l'enquête publique, le projet de PLU arrêté a ensuite été soumis à l'avis des PPA (personnes publiques associées).

Un fois passé le délai de consultation des PPA, le projet de PLU a été soumis à enquête publique procédure destinée à informer et recueillir les observations du public.

1.2 Cadre juridique de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° ARR2018 0251 du 11 octobre 2018, en conformité avec :

- le Code des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme,
- le Code de l'environnement,
- la décision de la MRAe du 20 octobre 2017 de dispenser le projet d'élaboration du PLU d'évaluation environnementale.

1.3 Dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est composé des pièces suivantes :

Délibérations du conseil municipal de Noisiel

2015 0083	mise en révision du POS et élaboration du PLU
2017 0117	PADD : débat sur les orientations
2018 0139	intégration du contenu modernisé du PLU
2018 0140	Bilan de la concertation et arrêt du projet

Élaboration PLU Noisiel réf TA : E18000087/77

Arrêté n° 2018 0251 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du PLU.

- Bilan de la concertation

2 - Rapport de présentation

- Diagnostic et état initial de l'environnement
 - Diagnostic territorial
 - Diagnostic socio-économique
 - État initial de l'environnement
 - Enseignements et enjeux
- Justifications et impacts de l'environnement
 - Explications des choix retenus pour établir le PLU
 - La prise en compte des document d'urbanisme supra communaux
 - La prise en compte des servitudes, risques et nuisances
 - Justification des objectifs de consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques
 - Justification de la délimitation des zones et du règlement
 - Autres dispositifs du règlement
 - Les autres dispositions
 - Impacts du PLU sur l'environnement
 - Les indicateurs de suivi

3 -Projet d'Aménagement de de Développement Durable

4 -Orientations d'Aménagement et de Programmation

5 – Dispositif réglementaire

6 – Plan graphique

7 – Annexes

- Servitudes d'utilité publique
 - Plan des servitudes d'utilité publique
 - Liste des servitudes, plan des surfaces submersibles
- Annexes sanitaires
 - Cartes des réseaux assainissement et notices des zonages EU et EP
 - Règlement service assainissement
- Arrêtés
 - 2000 DAI 1 CV 083 infrastructures terrestres et isolement acoustique bâtiments
 - 2010 DDEA SEPR 236 publication cartes de bruit des infrastructures ferroviaires
 - 2010 DDT SEPR 428 publication cartes de bruit des infrastructures autoroutières concédées
 - 2010 DDET SEPR 440 publication cartes de bruit des infrastructures autoroutières non concédées
 - classement des infrastructures de transports terrestres, des routes et autoroutes non concédées, zones affectées par le bruit
 - Résumé non technique et diagnostic de l'environnement sonore
 - Carte agence nationale des fréquences
 - Règlement intérieur déchetteries
 - Annexes informatives
- Annexes informatives

- Fiches patrimoine
- Plan repérage des ZAC aménagées ou à l'étude EPA
- Fiches ZNIEFF plus carte
- Courrier GRTgaz 2015
- Carte potentiel géothermique
- Délibérations : permis de démolir, déclaration préalable clôtures, travaux de ravalement
- PEB aéroport Lognes Emerainville
- SCOP Val Maubuée
- Porter à connaissance Seine-et-Marne Environnement

Avis des PPA

- Etat en date du 26 octobre 2018
- EPARMARNE en date du 10 octobre 2018
- Architecte des bâtiments de France du 08 août 2018
- CCI Seine-et-Marne du 27 septembre 2018
- Conseil départemental du 09 octobre 2018
- Chambre des métiers du 10 août 2018
- Ile-de-France Mobilités du 04 octobre 2018
- GRT gaz du 16 août 2018
- Communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne du 29 octobre 2018
- Commune de Lognes du 23 juillet 2018.

1.4 La concertation préalable

La concertation a consisté en la mise à disposition d'un registre de concertation ouvert dès le 18 mai 2015, d'un dossier évoluant au fur et à mesure de l'apport des études, l'organisation d'ateliers sur les thématiques du diagnostic, de deux forums, une exposition et des articles sur le site Internet de la commune et le Noisiel Info.

2. Déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de désignation d'un commissaire enquêteur présentée par la commune de Noisiel, la présidente du tribunal administratif de Melun a désigné comme commissaire enquêteur madame Marie-Françoise Sévrain par décision n° E18000087/77 du 02 août 2018.

2.2 Modalités de l'enquête

L'enquête a été prescrite par arrêté municipal ARR 2018-0251 du 11 octobre 2018.

Cet arrêté précise :

- La période d'enquête

Du 05 novembre à 08h45 au 8 décembre 2018 à 12h. soit pendant 34 jours consécutifs.

- La mise à disposition du dossier

Un exemplaire du dossier en format papier comprenant un registre d'enquête a été mis à la disposition du public au service urbanisme à l'Hôtel de Ville de Noisiel aux heures habituelles d'ouverture de celui-ci.

Un ordinateur permettant de consulter la version numérique du dossier a été mis à la disposition du public en mairie annexe.

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site de la commune www.ville-noisiel.fr.

- Le siège de l'enquête

Il a été fixé à l'Hôtel de ville de Noisiel.

- Les observations du public

Les observations pouvaient être déposées :

sur le registre papier ou annexées à celui-ci en mairie principale (Hôtel de ville),

sur le registre complémentaire mis à disposition en mairie annexe,

par courrier adressé à l'intention du commissaire enquêteur en mairie principale de Noisiel

par courriel à l'adresse suivante : plu@mairie-noisiel.fr.

- Les permanences

La commissaire enquêteur s'est tenue à la disposition du public lors des permanences suivantes prévues dans l'arrêté d'enquête

Hôtel de Ville de Noisiel

- Lundi 05 novembre de 08h45 à 11h
- Mardi 13 novembre de 09h à 12h
- Vendredi 30 novembre de 14h à 17h
- Samedi 8 décembre de 09h à 12h

Mairie annexe

- Mercredi 21 novembre de 14h à 17h.

- La publicité

L'avis d'enquête a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête à l'Hôtel de Ville et en mairie annexe, sur les panneaux administratifs de la commune et sur le site internet de la commune.

Cet avis d'enquête a été publié avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours, dans les journaux suivants :

Le Parisien, éditions du 15 octobre et du 05 novembre 2018

La Marne, éditions 17 octobre et du 07 novembre 2018

Un message avertissant de la tenue de l'enquête a été diffusé tout au long de l'enquête sur les panneaux lumineux de la commune.

Un encart relatif à l'enquête indiquant les dates de permanences a été inséré dans le magazine mensuel de la vie locale du mois de novembre 2018 « Le Plus » .

- La clôture de l'enquête

Le samedi 08 décembre 2018 à 12 heures, le registre a été clos par la commissaire enquêteur.

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis à M. Sanchez adjoint au maire en charge de l'urbanisme et M. Doucet responsable du service urbanisme lors d'une réunion organisée le 12 décembre en mairie de Noisiel.

En réponse au procès-verbal, la commune a transmis un mémoire en réponse le vendredi 5 janvier 2019.

Le procès-verbal et le mémoire en réponse sont annexés au présent rapport.

3. Le projet de PLU

La commune de Noisiel est une commune de Seine-et-Marne qui fait partie de la Ville Nouvelle de Marne La Vallée secteur II du Val Maubuée et appartient à la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne.

Sa superficie est d'environ 4.4 km² pour une population de 15 627 habitants (données INSEE 2015).

La moitié du territoire correspond à des espaces urbanisés avec des espaces naturels répartis au nord et au sud de la commune. Au début du 20^{ième} siècle, Noisiel était un village fortement marqué par la présence de la Chocolaterie Menier. A partir du milieu des années 1970, Noisiel avec la création de la Ville Nouvelle s'est désenclavé en s'ouvrant sur les territoires environnants. Aujourd'hui Noisiel est structuré autour de 11 quartiers.

Des axes de transit routiers (autoroute A4, la D 199 (VPN) et la D 499 (VPO) ainsi que le RER A traversent la commune.

La rivière La Marne correspond à la limite communale nord. La rivière est associée à un PSS (plan des surfaces submersibles) qui vaut plan de prévention des risques d'inondation couvrant principalement des zones naturelles.

La population est relativement jeune près de 45 % a moins de 30 ans et la tranche 30 à 44 ans représente plus de 20 %.

Le parc de logements collectifs est important avec un pourcentage de locatif social d'environ 44%, taux plus élevé que le taux exigé par la loi SRU de 25%.

La commune ne dispose plus de document d'urbanisme depuis la caducité du POS fin mars 2017, c'est le règlement national d'urbanisme qui s'impose dans l'attente de l'approbation du PLU.

Le PLU a été élaboré pour intégrer les nouvelles dispositions législatives et réglementaires pour permettre le renouvellement urbain en confortant les activités économiques tout en protégeant le patrimoine culturel et naturel.

Les documents supra-communaux qui s'imposent sont :

- Le SDRIF (schéma directeur de la Région Ile-de-France) qui donne des orientations, en particulier, sur les espaces à protéger en particulier le Parc de Noisiel et les abords de la Marne ainsi que sur les espaces à densifier à proximité de la gare et dans le quartier de la Ferme du Buisson,
- Le PLH (plan local de l'habitat) du val Maubuée qui donne des objectifs de construction neuve,
- Le PDUIF (plan déplacement urbain de l'Ile-de-France),
- Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) qui prévoit la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands,
- Le SAGE Marne-Confluence,
- Le SCOP (schéma de cohérence et d'orientation paysagère du Val Maubuée,
- Le SRCAE (schéma régional climat air énergie) de la Région Ile de France).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable

Le PADD définit les choix de la politique communale en matière d'aménagement et développement du territoire. C'est un document à vocation stratégique qui fixe des orientations générales d'aménagement.

Les orientations développées dans le PADD sont les suivantes :

- *Habitat : Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens*
- *Activités économiques et commerces : Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en vielle et en créent des synergies de développement avec la Cité Descartes*
- *Environnement et cadre de vie : Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques des bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Lizard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, les parcs, squares, nature en vielle et chaîne des étangs*
- *Équipements : Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou proximité dans les quartiers*
- *Aménagement et urbanisme : Mettre en œuvre les grands projets du territoire*

Deux documents graphiques traduisent les orientations sur l'ensemble du territoire communale. La carte de la zone urbaine est reproduite page suivante.

Le rapport de présentation

Ce rapport se décompose en 2 documents :

- Le diagnostic et l'état initial de l'environnement

Ce volume se décompose en une partie diagnostic territorial, foncier et socio-économique, une description de l'état initial de l'environnement et se conclue par les enseignements résultant de la concertation en particulier d'ateliers avec des acteurs du territoire et la concertation avec la population locale sur l'attractivité, le logement, les équipements, les mobilités, le patrimoine, le commerce et les activités économiques.

- Les justifications et impacts de l'environnement

Dans ce volume sont expliqués les choix retenus pour établir le PLU dans le respect de la prise en compte des documents supra-communaux, la prise en compte des servitudes, risques et nuisances. Sont également présentées les justifications des objectifs du PLU, des OAP, du zonage et des prescriptions règlementaires. Une évaluation des impacts du PLU est réalisée et il est proposé une liste d'indicateurs de suivi.



Les Orientations d'Aménagement et Programmation ou OAP

Dans le respect du PADD, des OAP ont été définies, d'une part, pour définir la gestion de l'espace sur des quartiers à enjeux spécifiques et, d'autre part, des OAP patrimoniales relatif à la conservation ou la requalification d'éléments repérés pour des motifs culturel, historique, architectural ou écologique.

Les OAP sont les suivantes :

- 2 OAP liées au renouvellement urbain (Luzard-gare et Noeud routier, Deux-Parcs) qui s'appuient sur les principes du projet de requalification du quartier du Luzard et de renouvellement urbain d'intérêt régional en cours de finalisation sur le quartier politique de la ville des Deux-Parcs/Luzard.
- 1 OAP liée à l'urbanisation du secteur de la Malvoisine sur des terrains propriétés de la commune.
- 3 OAP liées à la protection du patrimoine bâti ou naturel (Cité Menier, Trame verte et bleu, Chocolaterie).
 - L'OAP de la Cité Menier qui a pour objectif de préserver la composition initiale des bâtiments, protéger les composantes urbaines et architecturales, préserver l'identité de la trame urbaine et permettre des évolutions du bâti. Elle est complétée par des fiches de préconisations annexées au PLU.
 - L'OAP Chocolaterie qui vise à préserver le patrimoine exceptionnel du site tout en encadrant les possibilités d'évolution dans le contexte du départ de la société Nestlé.
 - L'OAP Trame verte et bleue qui a pour objectif de préserver et mettre en valeur les grands espaces boisés du territoire, les espaces verts publics et privés, les bords de Marne et la chaîne des étangs ou encore maintenir les continuités écologiques sur le territoire communal.

Le zonage

Les choix de la commune exprimés dans le PADD se traduisent dans le zonage du territoire. A chaque zone s'applique un règlement spécifique. On distingue des zones U, UA et N. La commune n'a pas de zone A agricole.

Les zones U se répartissent en :

Premièrement, les zones d'habitat

- **Zone UHm** qui correspond au quartier historique de la Cité Menier avec la polarité de la place Emile Menier et d l'Hôtel de Ville. L'enjeu de ce secteur est la préservation de la qualité urbaine et architecturale de ce site historique mais aussi de la polarité commerciale de la place Emile Menier.
- **Zone UB** qui correspond à de l'habitat collectif regroupant de grandes résidences et quartiers issus principalement de la Ville Nouvelle ne devant pas se transformer autrement que par des opérations de résidentialisation ou d'amélioration des performances énergétiques.
- **Zones UH** qui correspond à de l'habitat individuel réalisés majoritairement lors de la construction de la Ville Nouvelle. Ces quartiers denses n'ont pas vocation à évoluer dans le PLU.

Deuxièmement, les zones spécialisées

- **Zones UA** (UA1 Chocolaterie, UA2 Mare Blanche, UA3 Noisiel 2 et UA4 ZAE Sud) qui correspondent à des secteurs d'activités économiques. Le règlement associé vise à permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site incluant une dimension patrimoniale pour l'ancienne usine Menier.
- **Zone UE** qui correspond à des équipements publics dépendant de la Ville ou de la Communauté d'Agglomération, les règles s'adaptent aux besoins spécifiques de ces bâtiments et doivent permettre leur évolution

Troisièmement, les secteurs de projet

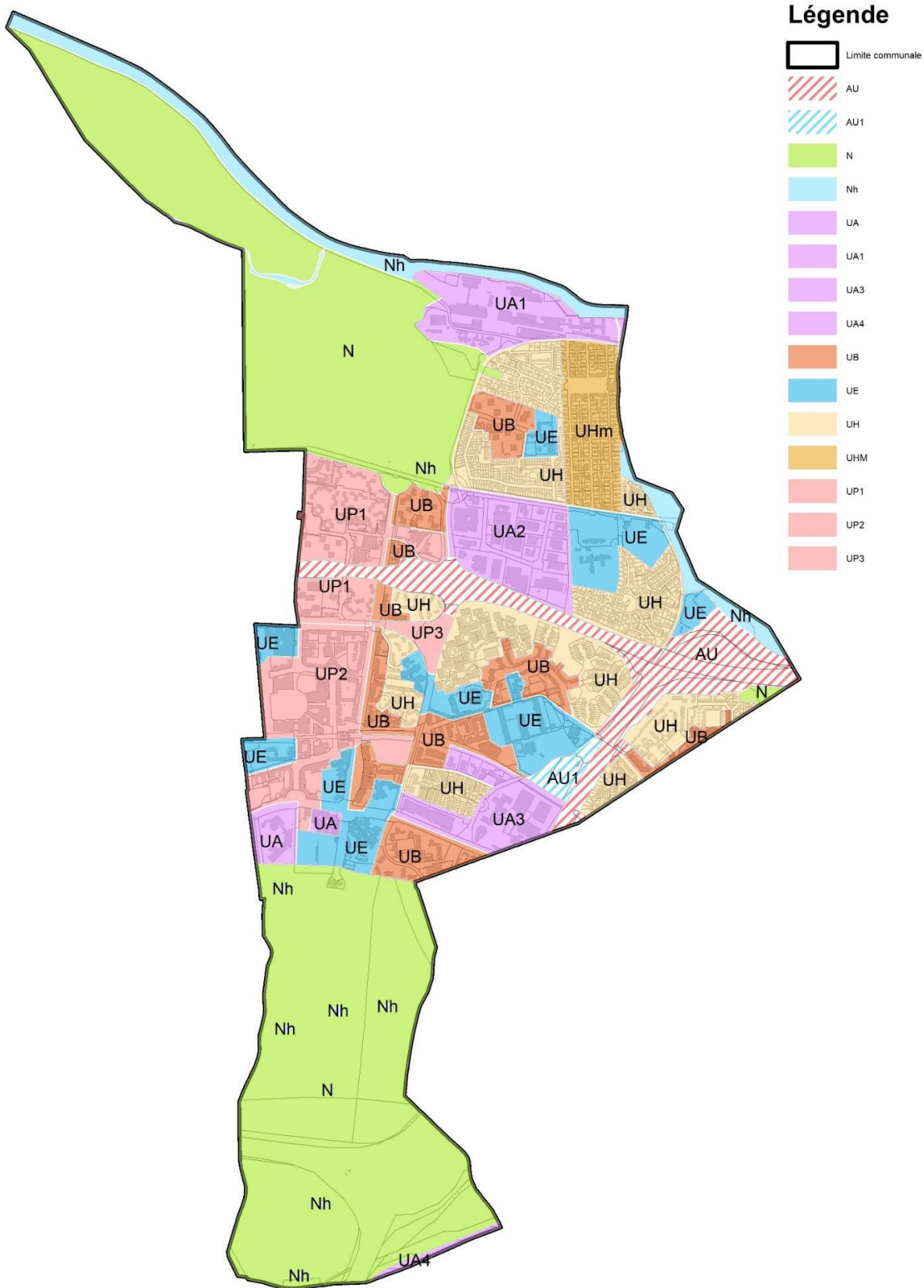
- **Zones UP** qui correspondent à des quartiers de renouvellement urbain encadré par une OAP.
- **Zone AU1** qui correspond au secteur de la Malvoisine s'ouvrant à l'urbanisation et encadré par une OAP.
- **Zone AU** qui correspond aux abords de la VPN (D199) et de la VPO (D499), non ouverts à l'urbanisation et qui devra faire l'objet d'une réflexion pour en définir le devenir.

Par rapport au zonage du POS, qui est la référence, il n'y a pas d'extension de l'urbanisation au détriment de zones naturelles.

Les zones N non urbaines

- **Zone N** qui correspond aux espaces naturels à préserver, la constructibilité y est très fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Zone Nh** qui correspond aux zones humides à préserver.

Le zonage est reproduit page suivante.



4. Avis des personnes publiques associées (PPA)

Le projet de PLU, comme l'impose le code de l'urbanisme, a été soumis à l'avis des PPA.

Les demandes contenues dans ces avis des PPA sont synthétisées dans le tableau avec en correspondance les réponses proposées par la commune.

PPA	Éléments qui appellent des réponses de la commune	Réponses envisagées
<p>État</p> <p>Avis favorable avec recommandation</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="483 459 1267 778">1. <i>"...la probabilité est forte que les changements à l'intérieur de ces ensembles urbains interviennent aux mêmes moments.... Ce phénomène a été insuffisamment observé dans le projet de PLU actuel, alors que Noisiel est particulièrement concerné. La compréhension des évolutions tendanciennes des usages et de la sociologie des ensembles urbains est nécessaire à leur bonne gestion. Cette observation des dynamiques à l'œuvre ... et l'élaboration de règles adaptées restent à développer. (p 3)</i> <li data-bbox="483 818 1267 962">2. <i>Le réexamen du PLU pour faciliter et encourager la valorisation du foncier et l'améliorer la qualité d'usage des lieux est aussi souhaitable sur le foncier de la zone industrielle autour de la Mare Blanche." (p 3)</i> <li data-bbox="483 1074 1267 1137">3. L'inventaire des capacités de stationnement pourrait être accompagné d'une cartographie. (p 3) <li data-bbox="483 1185 1267 1249">4. Objectif chiffré de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à corriger (p 4) <li data-bbox="483 1297 1267 1390">5. <i>"La démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec la notion de densité humaine doit apparaître dans le rapport de présentation." (p 5)</i> 	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1346 459 2051 738">1. Le rapport de présentation sera complété sur ce point. Cela peut influencer sur les scénarios de l'objectif démographique. Concernant la question de suppression des éléments de programme pour les OAP des quartiers en renouvellement urbain, la commune souhaite les maintenir, mais en les présentant comme des objectifs minimum afin de ne pas bloquer les projets. <li data-bbox="1346 818 2051 1026">2. Cette remarque concerne principalement les hauteurs fixées aujourd'hui à 12 m en UA 2. Si la vocation économique de la zone est à préserver, une évolution de la hauteur maximum à 15 mètres est proposée pour faciliter l'évolution des activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités. <li data-bbox="1346 1074 2051 1137">3. L'inventaire des capacités de stationnement sera cartographié. <li data-bbox="1346 1185 2051 1249">4. Le chiffre de modération de la consommation de l'espace sera ajusté en conséquence. <li data-bbox="1346 1297 2051 1390">5. Le rapport de présentation sera complété avec une prospective d'évolution du nombre d'emplois. Par ailleurs l'augmentation de la hauteur maximum

	<ol style="list-style-type: none"> 6. Modification trame espace vert à l'emplacement du projet ELGEA (p 5) 7. <i>"Le projet de PLU est compatible avec l'ensemble des prescriptions du SDRIF. Malgré tout, il doit être complété concernant la justification de sa compatibilité avec les orientations du SDRIF concernant les "quartiers à densifier à proximité d'une gare" et plus particulièrement s'agissant de la notion de densité humaine."</i> (p 7) 8. Préciser l'approbation du SAGE, modifier le zonage de la Marne, mentionner la distance de non constructibilité et prendre en compte la problématique des zones humides (p 8) 9. Compléter le rapport de présentation pour démontrer la compatibilité avec le PGRI (p 9) 	<p>autorisée sur le secteur de la Mare Blanche contribue à permettre l'augmentation de la densité humaine.</p> <ol style="list-style-type: none"> 6. L'espace paysager protégé mis en place sur le secteur ELGEA sera supprimé. 7. Le rapport de présentation sera complété avec une prospective d'évolution du nombre d'emplois. Par ailleurs l'augmentation de la hauteur maximum autorisée sur le secteur de la Mare Blanche contribue à permettre l'augmentation de la densité humaine. 8. La prise en compte du SAGE sera complétée dans le PLU (un recul par rapport aux cours d'eau sera notamment ajouté) 9. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur Il faut noter que l'Etat a émis un avis favorable, mais a relevé des points à compléter ou à corriger. La commune prévoit de suivre les recommandations de l'Etat en amendant son rapport de présentation, en supprimant une trame d'espace vert sur un secteur en construction</p>	
Conseil départemental Avis favorable avec réserve	<ol style="list-style-type: none"> 1. mettre en cohérence le zonage des collèges, le règlement pour autoriser les logements de fonction et modifier la distance entre bâtiments (p1 et 2) 2. Modification trame espace vert à l'emplacement du projet ELGEA (p 2) 3. Mettre à jour le rapport de présentation concernant les PDIPR (p 2) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. La zone UB permet la réalisation d'équipements publics. La distance entre 2 bâtiments en zone UE sera abaissée à 4 m entre façades aveugles. 2. L'espace paysager protégé mis en place sur le secteur ELGEA sera supprimé. 3. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.

	<p>4. Demande de zonage agricole (p 3)</p> <p>5. Bruit : compléter l'état initial par les résultats de la cartographie stratégique du bruit les enjeux santé-environnement (p 3)</p> <p>6. Traduction règlementaire de l'orientation du PADD sur la géothermie (p 4)</p> <p>7. Déplacements : diagnostic à compléter (p 4)</p>	<p>4. Des informations complémentaires ont été demandées par la Ville au Département.</p> <p>5. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</p> <p>6. La modification des éléments de programme au sein de l'OAP du Lizard va permettre une augmentation de la densité. Au sein du règlement, il sera ajouté, pour les secteurs desservis, que le raccordement va être privilégié (UP1, UP2, UE, UB, UH sauf UHm). La cartographie du réseau de géothermie sera annexée au PLU.</p> <p>7. Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</p>
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur Le Conseil départemental a émis « <i>un avis sous réserve que soient prises en considération, avant l'enquête publique, les recommandations évoquées</i> ». En fait, le Conseil départemental a émis un avis assortis de recommandations pour lesquelles la commune déclare vouloir en tenir compte. Le Conseil départemental estime que le rapport de présentation « <i>devrait aborder de manière plus détaillée l'agriculture</i> » et considère qu'il y a des terres agricoles au nord de la commune. Or il n'est pas identifié de terres agricoles. Au nord du territoire communal, il existe des espaces forestiers et naturels qui rentrent dans la typologie de l'IAUIdF comme « Espaces agricoles, forestiers et naturels ».</p>	
Seine-et-Marne Environnement Avis favorable	Pas de remarque	
Architecte des bâtiments de France Avis favorable	1. OAP Menier joindre le document de l'architecte R. Jandelle	1. Les annexes informatives seront complétées sur ce point. L'OAP patrimoine sera complétée en mentionnant qu'elle a été réalisée en s'appuyant sur le

	<ol style="list-style-type: none"> 2. OAP Chocolaterie le désenclavement doit passer par l'évolution de la place Gaston Menier 3. OAP Malvoisine besoin d'une réflexion d'un paysagiste pour créer un environnement végétal et paysager de la Ferme du Buisson 	<p>travail de R. Jandelle. Les fiches seront par ailleurs complétées.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Evolution à intégrer dans le cadre du futur développement du projet de la chocolaterie. 3. Cela sera inscrit dans le cahier des charges du projet.
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur La commune propose de répondre favorablement aux remarques de l'ABF et celui-ci note avec satisfaction que la dimension patrimoniale a bien été prise en compte dans le projet de PLU.</p>	
CCI Avis favorable avec remarques	<ol style="list-style-type: none"> 1. suggère de traiter la Chocolaterie comme un parc d'activités et de mentionner l'École nationale des Finances et du campus RATP p 113 du rapport de présentation 2. PADD suggestion de compléments : Trame spécifique pour le pôle économique au sein du quartier du Lizard Affirmer la vocation économique du site de la Chocolaterie Mieux valoriser la zone d'activités de la Mare Blanche Affirmer la centralité commerciale dans la Pièce aux Chats 3. OAP du Lizard : accentuer le volet économique 4. OAP des Deux Parcs : préciser la programmation et l'organisation économique 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le rapport de présentation sera complété sur ce point 2. Ces éléments sont bien traduits dans le dispositif réglementaire, par ailleurs ils sont clairement mentionnés dans le PADD. Cependant la cartographie du PADD sera complétée afin de retrouver une centralité commerciale sur la Pièce aux chats. 3. Le quartier du Lizard est un quartier mixte aujourd'hui, ce qui est confirmé dans l'OAP, qui s'appuie également sur un contexte économique récent marqué par le départ de grands groupes ou d'administrations. 4. Le projet nécessite une souplesse dans la programmation, notamment commerciale. Une trop grande précision pourrait constituer un frein à la mise en œuvre concrète du projet qui doit être en mesure

	<p>5. Compléter le règlement pour autoriser des entrepôts en zone UP, adapter les normes de stationnement pour les activités économiques</p>	<p>d'évoluer, de s'adapter. L'idée n'est pas de réduire les espaces commerciaux mais au contraire de les conforter autant que possible.</p> <p>5. L'entrepôt est autorisé de fait comme destination secondaire des activités économiques. Par ailleurs sur le commerce, aucune obligation n'est fixée, afin de ne pas créer de contrainte dans le développement du projet.</p>
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur</p> <p>L'ajout de la mention de l'École nationale des Finances et du campus RATP ne s'impose pas car il est écrit p113 du rapport de présentation : « <i>Il existe différents services et équipements avec des restaurants, centre d'affaires, centre de formation.</i> » Dans cette phrase sont englobés l'École nationale des Finances et le campus RATP.</p> <p>La CCI demande de compléter la description des zones d'activité économiques dans le rapport de présentation. Effectivement, le site de la Chocolaterie n'est pas suffisamment décrit dans le chapitre des activités économiques du diagnostic alors qu'il est bien classé en zone UA1 correspondant aux activités économiques. Ce zonage UA permet d'encadrer la dimension patrimoniale du site tout en prévoyant le maintien d'activités économique.</p> <p>Comme le note la commune dans sa réponse le PADD exprime déjà clairement les demandes de la CCI.</p> <p>L'OAP du Lizard intègre bien le volet économique en prévoyant une nouvelle offre commerciale et une mise en valeur du Cours des Roches. Cette OAP traduit le projet de renouvellement urbain d'une manière qualitative et non quantitative en donnant que le cadre général.</p> <p>La CCI souhaiterait que les entrepôts soient autorisés en tant qu'activité principale en zone UP. Les entrepôts sont autorisés en zone d'activité économique mais n'ont pas à l'être en zone UP qui ne sont pas des secteurs d'activité économiques. Les secteurs en zone UP sont des secteurs de renouvellement urbain objet d'OAP qui prévoit la dynamisation et la mise en valeur des commerces pour lesquels des entrepôts peuvent être intégrés aux bâtiments commerciaux.</p> <p>La demande de modification du règlement de la zone UP pour le stationnement est sans objet.</p>	

Chambre des Métiers Remarques	Donne une définition des entreprises artisanales et estime que certaines activités considérées comme commerciales sont artisanales <ul style="list-style-type: none"> - Demande que l'artisanat soit mentionné dans le PADD - Règlement pour le stationnement ne tient pas compte de la spécificité de l'artisanat 	<ul style="list-style-type: none"> • L'évolution du Code de l'urbanisme concernant les destinations de construction regroupe l'artisanat et le commerce de détail au sein de la même sous-destination. • Le PADD sera complété en évoquant l'activité d'artisanat • Concernant le stationnement, aucune obligation n'est fixée, afin de ne pas créer de contrainte dans le développement du projet.
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur</p> <p>Dans la partie du PADD traitant des activités économique et des commerces, les activités artisanales sont incluses pour le maintien de l'emploi sur le territoire, le renforcement de l'attractivité économique et la préservation et la valorisation du commerce de proximité. La commune envisage de répondre à la demande de la Chambre des Métiers en donnant plus de visibilité à l'artisanat.</p> <p>L'absence de normes restrictives de stationnement ne crée pas de contrainte et il n'y a pas lieu de modifier le règlement.</p>	
EPAMARNE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Souhait d'un amendement au règlement des zones UB et UP pour l'implantation des constructions de logement à l'alignement des voies publiques ou limite d'emprise des voies privées existantes ou à créer 2. Demande une distance minimum de 8 m pour l'implantation par rapport aux limites séparatives 3. Demande en zone UP de revoir l'implantation des constructions par rapport à la voie 4. Souhaite l'explication du type de logements qui doivent disposer de 1.5 place stationnement 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le règlement sera ajusté afin d'ouvrir cette possibilité pour les logements surélevés par rapport à la voie publique minimum 1 mètre (UB/UP), afin de garantir une qualité d'habitat. 2. La Ville étudiée avec Epamarne les possibilités d'ajustement de cette règle. 3. Le règlement sera ajusté afin d'ouvrir cette possibilité pour les logements surélevés par rapport à la voie publique minimum 1 mètre (UB/UP), afin de garantir une qualité d'habitat. 4. Cette règle concerne tous les logements non sociaux sauf les T1 et les T2. Cela sera précisé dans le règlement.

	<p>Commentaire du commissaire enquêteur EPAMARNE sollicite la modification du règlement des zones UB (quartiers d'habitat collectif) et UP (quartiers de renouvellement urbain) afin d'autoriser des constructions à destination d'habitat à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette demande ne présente pas de contradiction avec le tissu urbain constitué. La commune envisage de répondre favorablement aux demandes d'EPAMARNE.</p>	
Communauté Paris Vallée de la Marne CAPVM	<ol style="list-style-type: none"> 1. Propose des données statistiques économiques de l'année 2017 pour mettre à jour le rapport de présentation (p1) et énumère les grandes surfaces commerciales à nommer (p2) 2. Mettre à jour le diagnostic p 56 et 109 du rapport de présentation en citant les « évènements économiques impactant négativement la commune et la CAPVM (p1) 3. Indique que le développement économique des sites Noisiel II et Centre du Lizard devrait être revu globalement (p2) 4. Relève une incohérence du volet Habitat du PADD à réexaminer (p2 et 3) 5. Suggère de compléter le volet économique du PADD (p3 et 4), le volet déplacements – mobilités (p4), 6. Indique un manque d'harmonisation entre l'OAP Lizard gare et le PADD, qu'il faudrait compléter l'OAP 2 Parcs (p6) et compléter l'OAP Malvoisine (p7) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le rapport de présentation sera complété sur ce point 2. Le rapport de présentation sera complété sur ce point 3. Le rapport de présentation sera complété sur ce point 4. Le PLU fixe des objectifs au-delà de la durée du PLH actuel qui s'arrête en 2020. 5. Ces différents points seront examinés mais n'ont pas d'impact règlementaire. 6. L'OAP Lizard gare sera complétée sur ce point. L'OAP Deux Parcs sera ajustée pour tenir compte des remarques. Pour l'OAP Malvoisine : la localisation du parking en entrée de site sera maintenue pour desservir la salle polyvalente et sportive de la Ferme-du-Buisson. En revanche il sera indiqué que la flèche d'accès est une localisation de principe.

	7. Plusieurs propositions d'amendements du règlement (p7 à 10)	7. L'ensemble des remarques concernant le dispositif réglementaire sera analysé par la Ville, qui y apportera une réponse à chaque fois que cela lui semblera approprié.
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur</p> <p>La CAPVM suggère de mettre à jour le rapport de présentation à partir de données actualisées dont elle dispose. Concernant les demandes de compléments du PADD sur le volet économique et le volet déplacements ne mettent pas en cause le PADD. Elles n'apparaissent pas indispensables car le PADD doit rester un document d'orientations générales déclinées dans le zonage et le règlement.</p> <p>A propos des modifications du règlement proposées : p38 le plan est correct mais c'est le texte qui précède le plan qui est à corriger pour correspondre aux différents secteurs, UA, UA1, UA2, UA3 et UA4.</p>	
GRTgaz	Demande que GRTgaz soit consulté dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité d'un ouvrage de canalisation de gaz et joint des fiches. (p1)	<ul style="list-style-type: none"> • La Ville prend note de la remarque.
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur</p> <p>Pas de remarque particulière</p>	
IDF Mobilités	Considère que les normes de stationnement fixées par le PDUIF ne sont strictement respectées et sont à corriger	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement sera ajusté sur ce point
	<p>Commentaire du commissaire enquêteur</p> <p>A partir des données transmises par IDF Mobilités les normes de stationnement pourront être corrigées en cohérence avec le PDUIF</p>	
SANEF	<p>Demande l'interdiction de toutes constructions dans une bande de 100m de part et d'autre de l'autoroute sauf celles nécessaires aux infrastructures et services publics</p> <p>Demande un zonage spécifique de l'emprise de l'autoroute et des installations liées à celle-ci et permettant des aménagements de celle-ci</p> <p>Les terrains sous la gestion de la SANEF ne doivent pas être couverts par un EBC</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le règlement sera ajusté sur ce point

	Dans une bande de 300m les isolations acoustiques sont à la charge des maîtres d'ouvrage des bâtiments d'habitation	
	Commentaire commissaire enquêteur L'emprise de l'autoroute est incluse en zone N, sans aucun repère sur le plan de zonage, elle pourrait y faire l'objet d'une identification.	
Commune de Lognes	Pas de remarque	
RTE	Pas d'observation	

5. Analyse des observations

5.1 Observations déposées pendant l'enquête

Les observations étant peu nombreuses elles ne sont pas regroupées par thème.

1 - Observation Mme Fortier

Projet VPN et ses abords : inquiétude

- inquiétude déjà exprimées lors de la concertation du 4/5/18

projet n°1, création d'un boulevard urbain (2fois/2 voies):

trafic augmenté

nuisance sonore (même en cas de diminution de la vitesse)

projet n°2, construction de logements le long de la VPN:

y aura-t-il des projets de logements en bordure de la zone UH (car j'y habite au 33 allée René Descartes)?

nuisances visuelle

nuisance sonore

trop forte densité urbaine

Proposition pour l'amélioration de l'entrée de ville (sortie gare RER) pour la mise en valeur du patrimoine noisiélien

Habillage des grilles par de grandes et belles photos qui dévoilent toute l'intensité de Noisiel (patrimoine 19ème/ Menier), patrimoine architectural moderne (21ème) + patrimoine vert/

Ex : photos plan de situation Noisiel (photo aérienne) Val Maubuée, Chocolaterie, Cité ouvrière, ferme du Buisson, Parc de Noisiel.

→ Projet facilement réalisable aussi bien financièrement que techniquement (photos existants à la Mairie ou à l'agglomération)

→ Projet pouvant faire l'objet d'un concours photo

→ la photo étant un langage universel

Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant la première question, elle concerne une zone classée AU non ouverte à l'urbanisation pour laquelle il n'est pas possible d'apporter des réponses. La requalification de cette zone devra faire l'objet d'un projet d'ensemble en concertation avec les Noisiéliens imposant une modification du PLU soumise à enquête publique.

Concernant la proposition de l'amélioration d'entrée de ville au niveau de la gare RER, il s'agit d'une proposition concrète intéressante hors du champ de l'élaboration du PLU et qui devrait recueillir l'attention des élus.

2 - Courrier France Habitation du 27 novembre 2018

Demande de modification du règlement de la Zone UA3 : prévoir la possibilité d'hébergement (résidence universitaire, maison de retraite, foyers de travailleurs et résidences autonomie et reprendre le ration de stationnement pour les logements étudiants)

Réponse de la commune

La commune prendra en compte cette demande. Les constructions à destination d'hébergement seront autorisées et les règles de stationnement précisées pour cette destination.

Commentaire du commissaire enquêteur

La Société France Habitation a le projet de transformer un immeuble vide situé en zone UA3 en résidence sociale étudiante en limite de la zone UB.

Une résidence étudiante rentre dans la catégorie « hébergement » et pourrait être autorisé en raison de la proximité de la gare RER.

3 - Courriel MC Habitat

demande de précision du règlement sur la distance d'une construction par rapport à une autre.

Réponse de la commune

La commune prendra en compte cette demande. Les modalités de calculs seront ajustées.

Commentaire du commissaire enquêteur

La clarification des modalités d'implantation de constructions sur un même terrain est nécessaire dans les zones concernées

4 - Observation de M. Courtonne Jacques 49 avenue Louis Pasteur

La maison située à cette adresse a été victime de gros dégâts à la suite de la catastrophe naturelle de 1999 et 2003, ainsi que les 2 maisons mitoyennes. L'assurance n'ayant pas reconnu cet état de fait, une procédure judiciaire avait été entamée et aujourd'hui tous les recours n'ont pas permis d'aboutir à une solution, soit 15 ans après...

Dans le règlement de la zone UH, il est autorisé la reconstruction (PC) à l'identique dans un délai de 3 ans après le sinistre.

Dans le cas présent, si nous envisagions de reconstruire cette maison impossible à réparer, le règlement en l'état actuel ne l'autoriserait pas. Nous resterions alors avec des maisons qui continueraient de se dégrader pour finir dans quel état ?

Nous proposons d'ajouter au règlement, que le délai prévu tienne compte de la durée de ce type de procédure judiciaire ou autre et que le délai de 3 ans ne démarre qu'à compter de la fin de la procédure.

La situation géologique de ce lotissement étant ce qu'il est, il y aura sans doute d'autres cas à l'avenir. La reconstruction permettrait de créer des maisons répondant aux normes de construction actuelle vis-à-vis des problèmes liés aux gonflements et retraits des argiles.

A titre d'information, les réparations coûteraient aujourd'hui le prix d'une construction neuve, sans pour autant avoir la qualité d'une maison neuve.

Réponse de la commune

La commune prendra en compte cette demande. Le dispositif inscrit dans le règlement du PLU sera supprimé.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le règlement propose que pour la reconstruction de bâtiments existants dans l'ensemble des zones le permis permettant la reconstruction doit être obtenu dans un délai de 3 ans après sinistre. Cette règle n'est pas justifiée, il n'a donc pas de raison de la maintenir

Pour les observations suivantes (5,6,7 et 8) la réponse de la commune et les commentaires seront regroupés à la suite de l'observation n°8.

5 –Observation de M. Bourlet Bruno 20 rue Albert Menier

Je souhaite attirer l'attention sur la fermeture des anciens réfectoires de la cité Menier et sur son avenir.

Ce bâtiment était un lieu public de rencontres à la disposition des habitants. Des projets de privatisation pour la création de logements sont "prévus". Est-ce l'intérêt des habitants de la commune ?

- *perte du seul lieu collectif pour se réunir en nombre,*
- *problèmes de stationnement supplémentaires,*
- *problèmes de circulation.*

Concernant le "départ" de Nestlé

La transformation du site privé en site ouvert au public entrainera d'énormes nuisances en termes de circulation (déjà saturée), en termes de parking. Quant au projet de logements : la zone n'est-elle pas inondable ?

L'idée de transformation de la VPN doit être envisagée pas seulement en termes d'urbanisation (logements) mais également en termes de services aux habitants actuels. Pourquoi pas des terrains agricoles maraîchers ?

En résumé les transformations urbaines de la vielle doivent être pensées dès le départ avec les habitants dans leurs intérêts à court et long terme.

6 - Observation de Mme Grangé Mélodie 120 rue Claire Menier

Je souhaite faire part de mes inquiétudes sur deux points. Tout d'abord le devenir et la réhabilitation des anciens réfectoires. Nous nous sommes installés sur la cité Menier pour le cadre de vie (petit village) et son patrimoine classé. Le voisinage nous a expliqué que par le passé les anciens réfectoires) c'était un lieu de vie collectif (exposition, lieu d'ateliers pour les séniors...). Un tel lieu de vie public est primordial pour favoriser les rencontres, le lien social et la proximité entre riverains et administration. Or le projet possible d'en faire des logements priverait les habitants de ce potentiel. De plus, les impacts sur le stationnement et les infrastructures (notamment l'école) ne seraient pas négligeables. Par ailleurs, la transformation du site Nestlé en "centre du goût", hôtel, possible présence de centre commercial fait craindre de nombreux visiteurs, quels seraient les impacts en matière de circulation (nuisances sonores, entretien de la voirie) et de stationnements. Il est certes essentiel de maintenir des lieux culturels e de sites touristiques et patrimoniaux mais le "tourisme de masse" apporte son lot de nuisances.

7 - M. Reda Belkacem 89 rue Albert Menier

A mon sens, les équipements publics et lieux d'usage collectif doivent être au cœur de la politique d'urbanisme, de même que la co-construction des projets avec l'ensemble de la population. Ceci vaut notamment :

- *pour l'avenir du site "Nestlé"*
- *pour celui des anciens réfectoires, lieu essentiel à la vie de quartier. Il est primordial qu'ils redeviennent un lieu d'usage collectif au plus vite, lieu de vie sociale et d'animation associative.*

8 -M. Arnaud Buessard, 2 rue Jean Jaurès

Le PLU fait l'objet d'une réflexion de différents partenaires compétents sur plusieurs années.

Comment se fait-il que des projets déstructurants pour l'équilibre urbain et social peuvent être envisagés ? Notamment la transformation des anciens réfectoires en logements privés. Les anciens réfectoires sont la seule structure collective à disposition des habitants et des associations locales. Comment peut-on imaginer une telle transformation sans tenir compte de l'histoire patrimoniale, du vivre ensemble au quotidien ?

Autre projet déconcertant pour l'avenir : la transformation du site Nestlé en zone marchande, 1 million de visiteurs par an annoncé par la direction de Nestlé soit 3000 personnes par jour sur nos rues!!! Quid du stationnement déjà très largement insuffisants ?

La municipalité a-t-elle pris la mesure de la transformation de maison Menier en plusieurs logements. Quid du stationnement ? Peut-on l'en empêcher ?

Préservations du patrimoine et des éléments architecturaux : de nouvelles règles mais pour qui, puisque jusqu'à maintenant il n'y a aucune volonté de préserver le patrimoine.

Réhabilitation des anciens réfectoire : en 2000 dans le cadre d'une convention, la mairie a obtenu le label ville d'art et d'histoire. Elle s'était engagée à restaurer les anciens réfectoires, le poste de police municipal, la classe (enfantine). Où sont passés les budgets qui y étaient affectés ? A l'époque la mairie avait beaucoup communiqué sur ce label de prestige, que sont devenus ces engagements et le respect de ceux-ci ?

Réponse de la commune

Ces contributions sont en dehors du champ du PLU

Devenir des anciens réfectoires : rien n'est arrêté aujourd'hui.

Devenir de l'ancienne chocolaterie : Le site a été identifié comme à vocation économique dans le PADD. Aujourd'hui la Ville est en discussion avec Nestlé concernant l'avenir de ce site patrimonial majeur. L'objectif prioritaire est la conservation des bâtiments historiques. La population sera associée à la définition du futur projet.

Concernant la VPN, ses abords ont été rendus inconstructibles dans le projet de PLU, dans l'attente de la définition d'un projet d'ensemble. Une concertation spécifique sera menée avec les habitants sur ce secteur.

Commentaire du commissaire enquêteur

Comme le note la commune dans sa réponse, les observations précédentes sortent du cadre strict de l'élaboration du PLU. Cependant, l'enquête publique est l'occasion pour des habitants de s'exprimer et d'être entendu. Ces derniers ont saisi cette opportunité pour faire part d'interrogations, de manifester leur attachement au patrimoine des anciens réfectoires et à la destination qui leurs étaient attribués pour maintenir un lien social.

Même s'il ne peut leur être apportés d'informations sur le devenir de l'ancienne Chocolaterie et de l'aménagement de la VPN, ces 2 projets non encore définis devront l'être en concertation avec es Noisiéliens.

9 – Observation de M. Fauqueur

Point 3 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Constat :

Avril 2018 : parmi les objectifs déclinés dans l'OAP affiché, on pouvait lire par exemple « conserver les espaces publics plantés ». Cet objectif permettait de penser que pour chaque arbre abattu (pour diverses raisons) son remplacement était prévu, tout au moins serait étudié, afin de maintenir le potentiel arboré de la commune. Qu'en est-il ?

Novembre 2018 : Dans le chapeau « Une ville parc verte à préserver et à mettre en lien avec les autres espaces naturels de l'agglomération », les résolutions sont énoncées à l'aide de verbes généraux : préserver les espaces... ouvrir le parc...mettre en valeur....

Il me semble que l'on perd de vue l'affirmation énoncée en avril.

A partir d'un exemple concret, l'abattage d'un frêne dans le Potager, en zone UH (sauf erreur de lecture) je m'interroge d'une part sur les raisons de son abattage, et d'autre part si son remplacement est prévu.

Or il est évident qu'aujourd'hui, avec le réchauffement climatique que nous vivons chaque arbre a une grande importance au regard d'aménités qu'il procure. Le maintien quantitatif (au minimum) du patrimoine arboré me semble une nécessité. Chaque arbre participe à la biodiversité et chaque biotope contribue à maintenir une faune indispensable à la vie.

J'aurais souhaité que le PLU soit plus précis sur cet aspect des choses.

Ma démarche et mon attention sont d'alerter quant à la place et l'importance de l'arbre en milieu urbain, aujourd'hui plus que jamais.

« Grâce à la photosynthèse, l'arbre est notre meilleur allié dans la lutte contre le réchauffement climatique. » (Francis Hallé botaniste chercheur- plaidoyer pour l'arbre

Réponse de la commune

La commune prendra en compte cette demande. Le PADD sera complété page 6 par une nouvelle orientation :

« Préserver et conforter les espaces publics plantés »

Néanmoins le PLU n'ayant pas vocation à réglementer l'espace public, cette orientation ne peut avoir de traduction réglementaire

Commentaire du commissaire enquêteur

La commune répond positivement à M. Fauqueur en proposant de compléter le PADD.

5.2 Observations du commissaire enquêteur

Questions posées par la commissaire enquêteur en complément des observations du public dans le procès-verbal de synthèse des observations

La zone UA correspond à des secteurs d'activités économiques qui se décomposent en quatre parties et non trois comme indiqué p 38 du règlement. Tout type d'activité semble autoriser en zone UA. Est-il possible de compléter le règlement en précisant les activités à privilégier dans chaque sous-zones UA1, UA2, UA3 et UA4 ? Ces sous-zones n'ont pas les mêmes objectifs. La sous-zone UA2 est par exemple plus orientée vers l'artisanat et non vers l'hébergement hôtelier.

Réponse de la commune

Dans un contexte économique difficile, la Ville ne souhaite pas limiter les typologies d'activités économiques accueillies au sein de ses zones d'activités.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur note la volonté de la commune de ne pas encadrer trop strictement les secteurs d'activités existants afin de ne pas limiter l'attractivité du territoire. Toutefois, la zone UA1 de l'ancienne Chocolaterie est couverte par une OAP car le devenir de ce site emblématique est un enjeu important et la vocation d'activité économique ne doit pas être compromise même avec le départ de la Société Nestlé.

Zone UH (p33) « 3. Implantation des constructions sur un même terrain

La phrase suivante est difficilement compréhensible :

« *A l'exception des lots privatifs sans propriété de sol la construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain.* »

Une formulation plus claire serait souhaitable.

Réponse de la commune

Cet élément a été introduit pour prendre en compte les situations de copropriétés horizontales. Il sera clarifié dans le règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur enregistre le fait que la commune proposera une rédaction plus explicite.

Zone UHm (p20) il est écrit que « *Dans le cas des terrains enclavés (en cœur d'îlot), aucune obligation d'ouverture à la circulation automobile des appendices d'accès piétonniers existants qui les desservent n'es exigée. Ces terrains sont donc réputés constructibles.* ». Cette phrase correspond bien aux cœurs d'îlot dans la cité Menier desservis par des accès piétonniers et apparait justifier pour la zone UHm. Or, cette phrase est reprise dans le règlement des zones UB, UH, UA, UE, UP, AU1 et N sans aucune justification. Ne serait-ce pas un copier-coller inopportun ?

Réponse de la commune

Effectivement, il s'agit d'une erreur. Ce dispositif sera supprimé dans les zones concernées (hors UHm).

Commentaire du commissaire enquêteur

La phrase relevée ci-dessus apparait comme un copier-coller malheureux ne s'appliquant que dans le contexte de la cité Menier et la commissaire enquêteur note avec satisfaction que cette phrase sera supprimée hors zone UHm correspondant à la cité Menier.

Fait à Villenoy le 10 janvier 2019

La commissaire enquêteur



Marie-Françoise Sévrain

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Objet de l'enquête

La présente enquête porte sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Noisiel. Le conseil municipal de la commune de Noisiel a décidé la révision générale de son POS et l'élaboration du PLU par délibération du 18 Mai 2015.

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD) a été débattu lors du conseil municipal le 30 juin 2017. Ensuite ont été définies six Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complétant le PADD.

La MRAe (mission régionale de l'autorité environnementale) a par décision du 20 octobre 2017 dispensée le projet d'élaboration de PLU d'une évaluation environnementale.

Le POS de la commune de Noisiel est devenu caduc le 29 mars 2018 en application de la loi ALUR et depuis c'est le règlement national de l'urbanisme qui s'applique.

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal du 29 juin 2018. Préalablement à l'enquête, le projet de PLU a ensuite été soumis à l'avis des PPA (personnes publiques associées).

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Noisiel a été prescrite par arrêté de monsieur le maire de Noisiel n° ARR218 0251 en date du 11 octobre 2018. Elle s'est déroulée du vendredi 05 novembre 2018 au 08 décembre 2018 inclus selon les modalités prévues dans l'arrêté précité.

Le siège de l'enquête était fixé en mairie de Noisiel.

J'ai constaté que la publicité règlementaire avait bien été réalisée et qu'elle avait été complétée par un encart dans le magazine communal d'information du mois de novembre : « En plus » et par un message sur les panneaux lumineux de la commune tout au long de l'enquête.

Le dossier a été mis à disposition du public sous forme papier en mairie principale, sur un poste informatique en mairie annexe et sur le site internet de la commune (www.ville-noisiel.fr). Une adresse courriel a été spécifiquement ouverte pour recueillir les observations (plu@mairie-noisiel.fr)

J'ai assuré les permanences selon le calendrier annoncé dans l'arrêté. Pendant lesquelles j'ai reçu 8 personnes. Une permanence a été organisée en mairie annexe en même temps que le marché.

Le samedi 08 décembre j'ai clos le registre papier sur lequel avait été portées 9 contributions manuscrites ou annexées. Parmi celles annuées, deux courriers et un courriel.

Le mercredi 12 décembre, j'ai remis aux représentants de la commune le procès-verbal de synthèse des observations auquel il a été répondu par un mémoire en réponse le 5 janvier 2019.

Je constate que la participation du public fut très faible.

Dossier d'enquête

Le dossier est composé de toutes les pièces réglementairement prévues par le code de l'urbanisme. Je le considère de bonne qualité aussi bien dans la forme que sur le fond.

Tout en reconnaissant la qualité du dossier, j'estime que des corrections mineures pourraient être apportés qui ne mettraient pas en cause le projet global de PLU.

Le projet de PLU

Les espaces urbanisés et les espaces naturels ont des surfaces à peu près identiques. Les espaces naturels sont réparties au nord et au sud du territoire.

Au 20^{ème} Noisiel était un village fortement marqué par la présence de la Chocolaterie Menier. A partir du milieu des années 1970, Noisiel avec son intégration dans la Ville Nouvelle de Marne La Vallée se désenclave en s'ouvrant sur les territoires environnants.

Actuellement, la population est relativement jeune près de 45 % a moins de 30 ans et les 30 à 44 ans représentent plus de 20%.

Le parc de logements se caractérise par une prépondérance de logements collectifs et une forte proportion de logement social environ 44%, taux plus élevé que les 25 % exigés la loi SRU.

Les objectifs du projet PLU sont :

- Affirmer l'identité du territoire et renforcer son attractivité,
- Inscrire l'évolution de la commune dans son contexte plus large,
- Préserver et améliorer le cadre de vie quotidien des Noisiéliens,
- Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens,
- Conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes
- Préserver, mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Lizard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares nature en ville et chaîne des étangs.

Il faut noter qu'une des particularités de Noisiel a été l'urbanisation à un rythme soutenu de nouveaux quartiers suite à la création de la Ville Nouvelle et qui maintenant peut poser des questions de temporalité de leur renouvellement. Les secteurs Lizard et les 2 Parcs sont couverts par des OAP de renouvellement urbain dans le cadre du NPNRU.

Le PLU ambitionne la réalisation d'une centaine de logements par an en vue d'atteindre une population de 19 500 habitants à l'horizon 2030, alors qu'elle est aujourd'hui inférieure à 16 000 sans étalement urbain, donc pas de consommation d'espaces naturels. La commune n'a pas de terres agricoles.

Deux secteurs inclus dans les limites de l'urbanisation sont classés en zones à urbaniser. Le secteur de Malvoisine classé en AU1 doit être ouvert à l'urbanisation. Les emprises de la VPN/VPO classées en AU non ouvertes à l'urbanisation constituent un secteur d'urbanisation différé.

Les questions du public

L'enquête sur l'élaboration du PLU n'a suscité qu'un faible intérêt. Des peu nombreuses observations du public, certaines se sont révélées être hors du champ de la présente enquête. Elles portent :

- sur le devenir du bâtiment des anciens réfectoires dans la cité Menier,
- le traitement paysager des abords de la gare avec des photographies qui m'apparaît comme une proposition intéressante portée à l'attention des élus.

Les autres questions rentrent dans le champ du PLU.

- L'aménagement de la VPN/VPO zone classée AU d'urbanisation future pour laquelle il sera nécessaire qu'un projet soit défini. Je constate que dans l'état de la législation actuelle l'aménagement de ce secteur ne pourra se réaliser qu'après enquête publique.
- Le départ projeté de la société Nestlé pose la question du devenir du site de l'ancienne Chocolaterie classée en zone d'activité UA1. Ne connaissant aucun projet précis et je ne peux que rapporter *la réponse de la commune* « *la Ville est en discussion avec Nestlé concernant l'avenir de ce site patrimonial majeur. L'objectif prioritaire est la conservation des bâtiments historiques. La population sera associée à la définition du futur projet.* »
- Une demande de suppression en zone UH du délai de 3 ans après sinistre pour l'obtention d'un permis de construire. J'estime qu'en l'absence de justification de cette condition, son maintien n'est pas justifié et je propose de s'en tenir aux règles du Code de l'urbanisme.
- Sur la place de l'arbre dans le ville qui sera conforté par l'ajout dans le PADD de : « Préserver et conforter les espaces publics plantés ».

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Sur la forme et la procédure d'enquête publique

À l'issue d'une enquête publique ayant duré 34 jours, il apparaît :

- Que la publicité sur le territoire communal par affichage a été faite de façon réglementaire avec des modalités complémentaires (magazine municipal et panneaux lumineux),
- Que les publications légales dans 2 journaux ont été avant et au début de l'enquête,
- Que le dossier relatif au projet d'élaboration du PLU de la commune de Noisiel était complet et a été mis à la disposition du public tout au long de l'enquête,
- Que les registres d'enquête ont été également mis à la disposition du public qui pouvait déposer ses observations en mairies principale et annexe et par voie dématérialisée,
- Que j'ai tenu les 5 permanences prévues dans l'arrêté prescrivant l'enquête,
- Que toutes les modalités définies pour le déroulement de l'enquête dans l'arrêté municipal prescrivant l'enquête ont été respectées,
- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été remis le 12 décembre 2018 par la commissaire enquêteur aux représentants de la commune de Noisiel,
- Qu'un mémoire en réponse a été communiqué le 05 janvier 2019.

Je fais le constat du bon déroulement de cette enquête.

Sur le projet de PLU

Le projet de PLU apparaît compatible avec les différents documents supra-communaux qui s'imposent à lui.

Toutes les personnes publiques associées (PPA) qui ont émis un avis favorable, certaines ont fait des recommandations visant à compléter le dossier sans remettre en cause les orientations retenues par la commune. La commune a répondu vouloir tenir compte des recommandations proposées.

Les observations du public présentées ne soulèvent pas de questions remettant en cause le projet de PLU.

Les orientations du PADD sont explicités et justifiés dans le rapport de présentation :

- En termes d'habitat pour conforter la diversité, la mixité sociale et générationnelle,
- En termes d'activités économiques pour les conforter et les dynamiser,
- En termes de cadre de vie et d'environnement : pour préserver le patrimoine architectural et naturel, pour renforcer les continuités écologiques
- En termes d'équipements publics : pour proposer une offre suffisante et répartition dans les quartiers
- En termes d'aménagement : pour mettre en œuvre des projets.
-

Les OAP complètent les orientations du PADD :

- OAP Lizard : renforcement tissu urbain avec une offre de logements et l'aménagement du quartier
- OAP Deux-Parc : secteur de renouvellement urbain avec requalification d'espaces publics
- OAP Cité Menier : préservation l'identité de ce quartier historique
- OAP Trave verte et bleue (TVB) : préservation et mise en valeur les éléments de la TVB
- OAP Chocolaterie : protection du patrimoine bâti et maintien vocation économique.

La délimitation des zones, ayant peu changé par rapport au POS, s'appuie sur la réalité de l'occupation et sur les objectifs d'évolution envisagés.

Les objectifs définis en matière de logements sont cohérents avec les documents supra communaux. Les objectifs en logements passeront par une densification en particulier à proximité de la gare RER et du secteur de la Ferme du Buisson ainsi que le renouvellement des quartiers du Lizard et des Deux Parcs qui font l'objet d'OAP s'inscrivant dans le cadre du programme national de renouvellement urbain.

Les objectifs en construction de logements et l'augmentation de population à l'horizon 2013 correspondent à un phasage de réalisation temporel notamment de court terme pour la zone s'ouvrant à l'urbanisation avec la zone AU1 secteur de Malvoisine et à plus long terme secteur VPN/VPO zone AU à urbaniser

L'étalement urbain est maîtrisé car aucune extension urbaine n'est envisagée au détriment de zones naturelles.

La protection des espaces naturels et des continuités écologiques est bien prise en compte : OAP trame verte et bleue, espaces boisés classés et éléments repérés au titre des dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

La protection du patrimoine bâti de la commune constitue une composante du projet de PLU traduite dans les OAP de la Cité Menier et de la Chocolaterie et passe également par l'identification d'éléments du patrimoine bâti relevant des dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme.

Les orientations du PADD sont explicites et justifiées dans le rapport de présentation. Une grande part de l'urbanisation a été réalisée sur une période restreinte avec une homogénéité de forme et d'usage. Comme le fait remarquer l'État, il y a une forte probabilité que des changements interviennent à l'intérieur des ensembles urbains concomitamment. Ce phénomène a été peu pris en compte dans le rapport de présentation. Mais je note avec satisfaction que la commune prévoit de compléter le rapport de présentation.

Outre les recommandations faites par les PPA auxquelles la commune prévoit d'y répondre favorablement.

Je recommande d'actualiser le plan de zonage et le règlement.

Plan de zonage

- Rectification de la limite des zones N et UP

Le cours du Château sépare le Parc de Noisiel classé en zone N et le quartier des Deux Parcs classé en zone UP1. La limite de zone est mal placée. La limite de la zone N a été tracée au sud du Cours du Château et de la Rue de Paris empiétant sur le quartier des Deux Parcs. Il s'agit d'une erreur manifeste à corriger et la limite des zones devrait correspondre au tracé du Cours du Château et de la Rue de Paris.

- Un zonage pour l'autoroute A4

L'autoroute A4 traverse le sud du territoire avec une partie de l'emprise de l'échangeur avec l'autoroute A104. Les emprises autoroutières sont classées en zone N. Un zonage spécifique serait plus adapté.

- Limite zone N et zone Nh

Sur le plan de zonage, la délimitation des zones N et Nh devrait apparaître. La limite de la zone Nh n'apparaît que pour La Marne.

- Zonage de la rivière

La rivière La Marne est classée en zone Nh correspondant aux zones humides. Or l'article L 211-1 du code de l'environnement définit les zones humides : *comme les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.* » Cette définition n'est pas celle d'un cours d'eau. Un zonage spécifique par exemple Nzh serait plus approprié pour distinguer le cours d'eau.

Règlement

Pour faciliter la consultation du règlement, son sommaire devrait comporter des numéros de page.

L'Etat dans son avis propose de supprimer « les chapeaux de zone » qui n'auraient plus lieu d'être car les informations sont du ressort du rapport de présentation. Même si les informations mentionnées pour qualifier chaque zone sont contenues dans le rapport de présentation, il n'est pas interdit de les reprendre dans le règlement. Ces chapeaux sont accompagnés d'un document graphique. Je considère que le chapeau et le document graphique font partie intégrante du règlement et facilite la compréhension. Je recommande donc à la commune de conserver ces « chapeaux de zone ».

La phrase suivante ne correspond qu'à la zone Uhm « *Dans le cas des terrains enclavés (en cœur d'îlot), aucune obligation d'ouverture à la circulation automobile des appendices d'accès piétonniers existants qui les desservent n'est exigée. Ces terrains sont donc réputés constructibles.* », elle devra être supprimée dans le règlement des autres zones.

Rapport de présentation

Ajouter un tableau des surfaces des zones U et N, qui est d'ailleurs prévu dans les indicateurs de suivi.

Avis

Compte tenu du dossier soumis à enquête ;
Compte tenu du déroulement de l'enquête ;
Compte tenu des réponses apportées par la commune au procès-verbal de synthèse des observations ;
Compte tenu des objectifs du PLU en cohérence avec les orientations du PADD ;
Compte tenu des OAP ;
Compte tenu de l'analyse des impacts sur l'environnement du projet de PLU ;
Compte tenu des avis favorables de l'Etat et des Personnes Publiques Associées ;
Compte tenu de l'engagement de la commune de répondre favorable aux recommandations des PPA ;
Compte des informations recueillies antérieurement ou postérieurement à la tenue de l'enquête publique ;
Compte tenu que les recommandations émises ne remettent pas en cause les objectifs du PLU et sont des ajustements mineurs qui visent à améliorer le dossier ;
Compte tenu pour une commune de l'importance de Noisiel de disposer d'un document d'urbanisme.

J'émet un avis favorable à l'élaboration du plan local de la commune de Noisiel

Fait à Villenoy le 10 janvier 2019

La commissaire enquêteur



Marie-Françoise Sévrain

ANNEXES

Procès-verbal de synthèse des observations

Mémoire en réponse