VILLE DE NOISIEL

Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
en date du 12 décembre 2022

3.1 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Dossier approuvé par le Conseil Municipal
en date du 8 février 2019

Modification simplifiée n°1 approuvée par le Conseil
Municipal en date du 28 juin 2021

EspaceVille

Préambule

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est fixé par l'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme. Il définit :

1° Les orientations générales des politiques

- d'aménagement,
- d'équipement,
- d'urbanisme,
- de paysage,
- de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune concernant

- l'habitat,
- les transports et les déplacements,
- les réseaux d'énergie,
- le développement des communications numériques,
- l'équipement commercial,
- le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Introduction

Dans le respect des dispositions fixées par le Code de l'urbanisme les enjeux portés par le PADD sont de mettre en cohérence et complémentarité les orientations en ayant pour objectif principal de concilier le progrès économique et social avec la préservation de l'environnement. Cette mise en cohérence et complémentarité des orientations du projet doit avoir comme objectif d'écrire et dessiner la feuille de route du projet local « de et pour » Noisiel, un projet d'un territoire unique, un projet pour les Noisiéliens dans leur ensemble et leurs diversités actuelles et futures.

Ce projet de développement durable du territoire s'appuie sur plusieurs leviers qui constituent aujourd'hui le caractère et l'identité de la commune. Il s'agit tout à la fois des richesses naturelles, bâties et culturelles du territoire, de l'histoire ou plus exactement des histoires de la ville, de ses habitants et plus largement des acteurs du territoire notamment dans les secteurs associatifs, économiques…

Pour fixer les orientations d'aujourd'hui et de demain il est essentiel de ne pas oublier le passé, les étapes si atypiques et spécifiques qui ont, à travers le temps, façonné par des actes forts le visage de Noisiel aujourd'hui (le parc du château, la chocolaterie et la cité Menier, la Ville Nouvelle, la requalification du quartier du Luzard, l'aménagement du quartier de la ferme du Buisson …). Il convient, en connaissant les atouts mais aussi les points faibles, de valoriser le meilleur et d'améliorer, résorber les fragilités, les handicaps.

La constitution de la ville, ses étapes d'évolution ont su donner un cadre de vie exceptionnel, un caractère fort en préservant et valorisant les atouts majeurs. Ainsi, Noisiel bénéficie aujourd'hui d'une cohérence urbaine et environnementale qui lui sont propres, ce sont ces atouts majeurs qu'il faut préserver, valoriser, conforter et améliorer pour, à travers le PADD, fixer le cap qui, tout en répondant aux besoins et attentes de chacun, inscrit la commune dans le XXIe siècle.

Les évolutions récentes des compétences des communes et des nouvelles intercommunalités doivent être prises en compte. L'organisation territoriale globale intercommunale et régionale, les projets de développement économique, de déplacements (Grand Paris Express…) constituent autant d'éléments à prendre également en compte dans les composantes du projet noisiélien.

Au regard des éléments de cadrage fondateurs développés ci-avant, le projet de PADD fixe les enjeux majeurs suivants :

- 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 Luzard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville et chaîne des étangs.

Afin de préserver ses espaces naturels, la Ville de Noisiel entend ne consommer aucun espace considéré comme tel, soit une consommation de **0 hectare**.

Habitat

Conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens

Un rythme de construction raisonné

- Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Île-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production d'une centaine de logements par an ***a minima***. .

Une production de logements qui répond aux besoins des Noisiéliens et qui renforce la mixité sociale

- Orienter la production de logements vers de l'accession, notamment dans les quartiers qui comportent déjà une part importante de logements locatifs sociaux.
- D'une manière générale, la production de logements sociaux sera mesurée et orientée vers du PLS et du logement spécifique, notamment le logement étudiant.
- Favoriser le développement de T2 et T3 dans les nouveaux programmes.
- Favoriser la rénovation des bâtiments existants et des logements anciens, notamment en termes d'efficacité énergétique.

De nouveaux logements qui participent à la qualification du paysage urbain

- Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Luzard, les Deux Parcs…) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (Site de la Chocolaterie, abords de la VPN et de la VPO,…).
- Veiller à la préservation de l'équilibre des quartiers d'habitat individuels constitués déjà denses (Remise aux Fraises, Pièce aux Chats, Ferme du Buisson, Buisson Saint-Antoine, Cité Menier…).
- Permettre l'évolution des logements existants afin de répondre aux besoins des habitants (pièce en plus, extension, véranda…).

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 ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes.

Le maintien de l'emploi sur le territoire

- Veiller à la préservation de la zone d'activités de la Mare Blanche et renforcer son attractivité.
- Maintenir les activités économiques sur le secteur sud, le long de l'avenue Pierre Mendès France.
- Garantir l'ouverture et la mise en valeur ~~la vocation économique~~ du site de l'ancienne usine Menier en cohérence avec le tissu économique communal et communautaire tout en tirant parti du caractère exceptionnel du site dont le patrimoine architectural et naturel remarquable
- Pérenniser les activités artisanales, industrielles et de services existantes
- Accompagner le renouvellement et la mise à niveau de l'offre de bureau pour lutter contre la vacance
- Ancrer le maintien des grandes entreprises et administrations sur le territoire (Banque de France, Chambre régionale de comptes, EPAMarne…).

Le renforcement de l'attractivité économique

- Assurer la place de Noisiel dans le plan de développement économique à l'échelle de l'agglomération.
- Assurer le renouvellement et la mise à niveau de l'offre de bureaux pour lutter contre la vacance.
- Améliorer l'entrée de ville de la gare RER et développer une offre nouvelle de locaux d'activités.
- Diversifier l'offre notamment par le développement de « Tiers Lieux » et de sites dédiés aux espaces partagés de travail.

La préservation et la valorisation du commerce de proximité

- Renforcer les trois principales polarités commerciales du territoire : le cours des Roches (Luzard), les abords de la place Émile Menier, les abords de la Ferme du Buisson.
  Restructurer et repositionner le centre commercial du quartier des Deux Parcs.
- Dynamiser la vocation commerciale du pôle gare RER :
  - Créer une nouvelle offre de locaux commerciaux adaptée sur la place du marché
  - Améliorer la visibilité et l'attractivité de l'offre commerciale sur le cours des Roches.
  - Envisager la création d'une halle pour le marché
- Pérenniser le marché du Luzard et développer une nouvelle offre de marché au cœur de la cité Menier.

Environnement et cadre de vie

Préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Luzard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville et chaîne des étangs

Une ville d'art et d'histoire à faire vivre

- Développer le tourisme culturel autour du label Ville d'Art et d'Histoire.
- Assurer la préservation et organiser la découverte du moulin Saulnier et de l'ancienne usine Menier.
- Concilier mise en valeur et évolutions des constructions dans la cité Menier, en préservant le rapport entre les espaces bâtis et les espaces de jardins.
- Identifier, préserver et favoriser la mise en valeur du patrimoine du XXe siècle de Noisiel

Une « ville parc » verte à préserver et à mettre en lien avec les autres espaces naturels de l'agglomération

- Préserver les grands espaces naturels du territoire (parc de Noisiel, bois de la Grange, Chaîne des étangs) et conforter la biodiversité qui les constitue.
- Ouvrir le parc de Noisiel sur la Marne et soutenir la réalisation d'une passerelle sur la Marne vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne.
- Mettre en valeur le grand paysage en cohérence avec le schéma de cohérence et d'orientations paysagères de la Communauté d'Agglomération et les perspectives, notamment depuis l'allée des Bois vers la Marne.
- Préserver et mettre en valeur les espaces supports de la trame verte et bleue au sein des quartiers et des résidences.
- Développer les espaces supports de convivialités comme les aires de jeux.
- Préserver et conforter les espaces publics plantés.

Équipements

Conforter et adapter l'offre de services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers

Un niveau de services qui doit prendre en compte l'évolution des besoins

- Améliorer la visibilité des équipements emblématiques du quartier du Luzard que sont le Cosom et l'Auditorium.
- Répondre aux besoins d'évolution des équipements scolaires existants :
  - Reconstruction de l'école Jules Ferry
  - Relocalisation de l'école maternelle de l'allée des Bois
  - Extension du groupe scolaire des Noyers.
- Anticiper et étudier les besoins liés aux futurs projets tels que la requalification de la VPN/VPO, notamment pour les équipements scolaires et de la petite enfance.
- Aménager des aires de loisirs et de jeux pour enfants
- Favoriser le maintien voire le développement de l'offre de santé par la création d'une maison médicale.
- Conforter les grands équipements culturels de rayonnement supra-communal que sont la Ferme du Buisson et le Conservatoire de musique.
- Œuvrer pour le déploiement du numérique et de la fibre dans la ville, pour chaque foyer, mais aussi dans les écoles, dans les entreprises et garantir l'accès par le plus grand nombre des nouveaux usages liés à Internet.
- Garantir une bonne couverture réseau sur le territoire communal.
- Encourager le développement de la géothermie sur le territoire communal, et plus particulièrement sur les quartiers Sud de Noisiel et des Deux parc, selon le potentiel identifié.

Déplacements - mobilités

Permettre et encourager le développement des mobilités alternatives à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire.

Soutien à l'amélioration de l'offre en transport en commun

- Soutenir l'augmentation de la fréquence des transports structurants, tant sur la desserte interne au territoire (lignes de bus) que sur le RER A.
- Favoriser le maintien du maillage de la gare RER aux gares SNCF environnantes par bus (Chelles, Vaires – Torcy, Émerainville – Pontault-Combault) afin de faire de Noisiel une gare de centralité permettant des possibilités de rabattement multiples.
- Porter sur le long terme le développement d'un transport en commun dans le cadre du réaménagement du site de la VPN-VPO. A court terme, améliorer par des aménagements spécifiques (priorité bus, aménagements…) l'efficacité des lignes de bus afin d'assurer à moyen terme des liaisons « express » vers la gare RER et la future gare du GPE et sur le long terme des dessertes locales (liaison intercommunale et interquartiers).

Développement des mobilités actives

- Réaliser du stationnement vélos à proximité des équipements et des activités économiques. Aujourd'hui il n'existe que 4 points de stationnement (Véligo gare RER, mairie, parc de Noisiel, SPS de la Ferme du Buisson).
- Compléter le réseau de pistes cyclables en cohérence avec le schéma des pistes cyclables de l'agglomération et s'appuyer sur le futur réaménagement de la VPN-VPO pour développer de nouvelles liaisons sécurisées permettant notamment d'apporter une réponse au manque de liaisons Est-Ouest,
- Conforter l'Allée des Bois et mettre en valeur la promenade de la Chocolaterie, liaisons structurantes nord-sud.
- Soutenir la réalisation d'une passerelle sur la Marne vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne.

Amélioration de l'offre de stationnement et prise en compte des nouveaux modes de déplacements

- Avoir une réponse de stationnement en cohérence avec la réalité des besoins :
  - Pour les constructions nouvelles, prévoir un nombre de places suffisant et réellement utilisable, adapté aux différentes typologies bâties
  - Pour les constructions existantes, améliorer l'offre de stationnement résidentiel
- Réaliser un parking silo à la gare RER sur une partie du parking existant.
- Favoriser l'usage des stations d'éco-mobilité.
- Aménager l'espace public pour le rendre accessible et partagé par tous.

Aménagement - urbanisme

Mettre en œuvre les grands projets du territoire

La gare RER – Le Luzard : l'entrée de ville et le cœur de ville

- À court terme, requalifier la gare et ses abords par différents projets :
  - La reconquête du parking de la gare afin d'y réaliser un parking silo, des logements et des bureaux à proximité immédiate de transports en commun lourds,
  - La restructuration de la place du marché avec la destruction de la halle existante, afin d'y créer du logement, des commerces et envisager la réalisation d'une nouvelle halle de marché. Par ailleurs, les bâtiments de la CASDEN vont être remplacés par des logements,
  - Plus largement, la requalification du cours des Roches, notamment afin de rendre plus visibles les commerces et équipements existants.

- Reconfigurer le carrefour aujourd'hui très routier entre le boulevard Salvador Allende et le cours du Luzard et y permettre la réalisation de logements.

Les Deux Parcs et la Ferme du Buisson

- Permettre la réalisation des opérations de renouvellement et restructuration urbains prévues sur le quartier des Deux Parcs.
- Réorganiser le pôle commercial et les équipements afin d'améliorer le fonctionnement du quartier :
  - Déplacement de l'école maternelle de l'Allée des Bois à côté de l'école élémentaire de l'Allée des Bois
  - Déplacement du centre commercial sur le site libéré par l'école maternelle
  - Réalisation de logements sur le site libéré par le centre commercial.

- Réaliser un programme de logements sur le site de l'actuel commissariat de police après son déménagement.
- Poursuivre les opérations d'aménagement urbain autour de la Ferme du Buisson.

La VPN/VPO et ses abords

- À plus long terme, reconquérir les emprises de la VPN/VPO pour y réaliser du logement, des espaces publics, des équipements et/ou des activités économiques en fonction du projet, mais également améliorer le maillage entre les différents quartier de la ville. Envisager la mise à niveau de la VPN au niveau du carrefour avec le boulevard Salvador Allende afin de créer un véritable carrefour d'entrée de ville et y construire du logement. Ce projet devra cependant viser à éviter un report des flux sur les axes communaux.

Aménagement - urbanisme

Mettre en œuvre les grands projets du territoire

Permettre le renouvellement urbain de l'ancienne usine Menier en un nouveau quartier mixte animé, habité et ouvert sur la ville et la Marne, aux usages multiples et créateur de lien social :

- La sauvegarde et la préservation de l'identité patrimoniale des anciennes usines Menier
- L'ouverture du site au public et de son patrimoine avec la création d'un réseau d'espaces accessibles au public créant du lien avec la Ville de Noisiel et les bords de la Marne
- Une programmation diversifiée : création de logements et d'hébergement dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé, d'un équipement mixte d'intérêt collectif (programmation hôtelière, touristique, culturelle, évènementielle, de loisirs et de formation et de bien être) et des rez-de-chaussée actifs offrant des commerces et services à destination des habitants et usagers

Préserver l'environnement des espaces verts et le cadre paysager de bord de Marne :

- Garantir la préservation de la ripisylve et les berges de la Marne
- Conforter les espaces verts plantés existants
- Porter une attention particulière à la bonne insertion paysagère des constructions en préservant les percées paysagères vers la Marne et en prenant en compte le patrimoine bâti existant

CARTE DU PADD

Maintenir et développer les espaces naturels

Assurer la liaison vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)

Préserver et permettre la découverte des bords de Marne

Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire

Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel

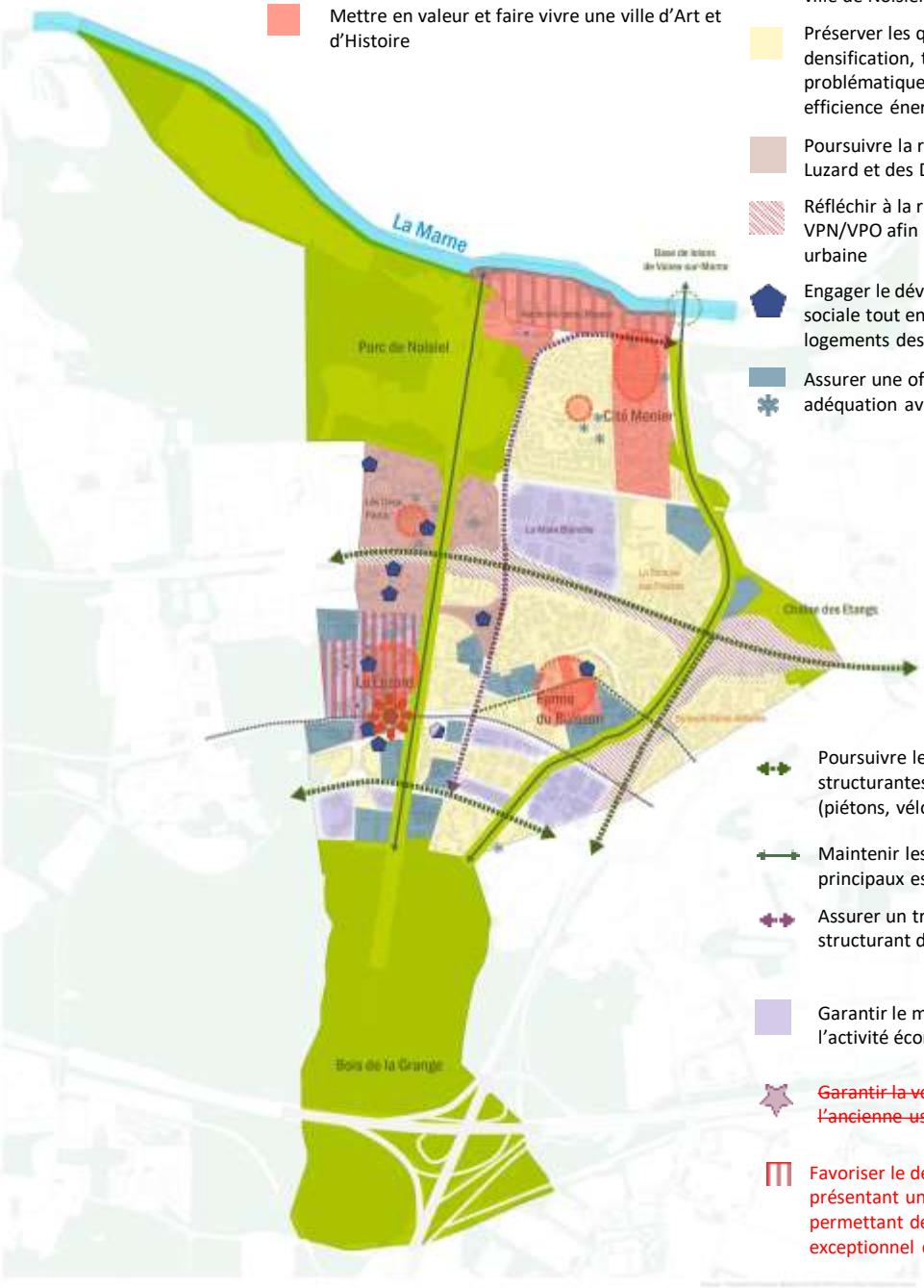
Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficience énergétique)

Poursuivre la requalification des quartiers du Luzard et des Deux Parcs

Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine

Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens

Assurer une offre en services et équipements en adéquation avec les besoins des habitants



Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)

Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels

Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

Garantir le maintien et le développement de l'activité économique et de l'emploi

~~Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier~~

Favoriser le développement d'un projet présentant une mixité fonctionnelle et permettant de valoriser le patrimoine exceptionnel du site de l'ancienne Chocolaterie

Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale

CARTE DU PADD - zoom

Valoriser l'entrée de ville principale, celle de la gare RER, pour offrir une vitrine attractive à la ville de Noisiel

Préserver les quartiers en limitant leur densification, tout en répondant à leurs problématiques (stationnements, circulation, efficience énergétique)

Poursuivre la requalification des quartiers du Luzard et des Deux Parcs

Réfléchir à la requalification des emprises de la VPN/VPO afin d'en permettre la reconquête urbaine

Engager le développement d'une réelle mixité sociale tout en répondant aux besoins en logements des Noisiéliens

Assurer une offre en services et équipements en adéquation avec les besoins des habitants

Maintenir et développer les espaces naturels

Assurer la liaison vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)

Préserver et permettre la découverte des bords de Marne

Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire

Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)

Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels

Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire

Garantir le maintien et le développement de l'activité économique et de l'emploi

~~Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier~~

Favoriser le développement d'un projet présentant une mixité fonctionnelle et permettant de valoriser le patrimoine exceptionnel du site de l'ancienne Chocolaterie

Pérenniser et dynamiser les polarités commerciales du territoire, en évitant la dispersion de l'offre et en améliorant l'offre et la visibilité commerciale