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

3.2 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

Espace Ville

LES OAP LIEES AU RENOUVELLEMENT URBAIN

1. Luzard-Gare et Nœud routier
2. Deux-Parcs

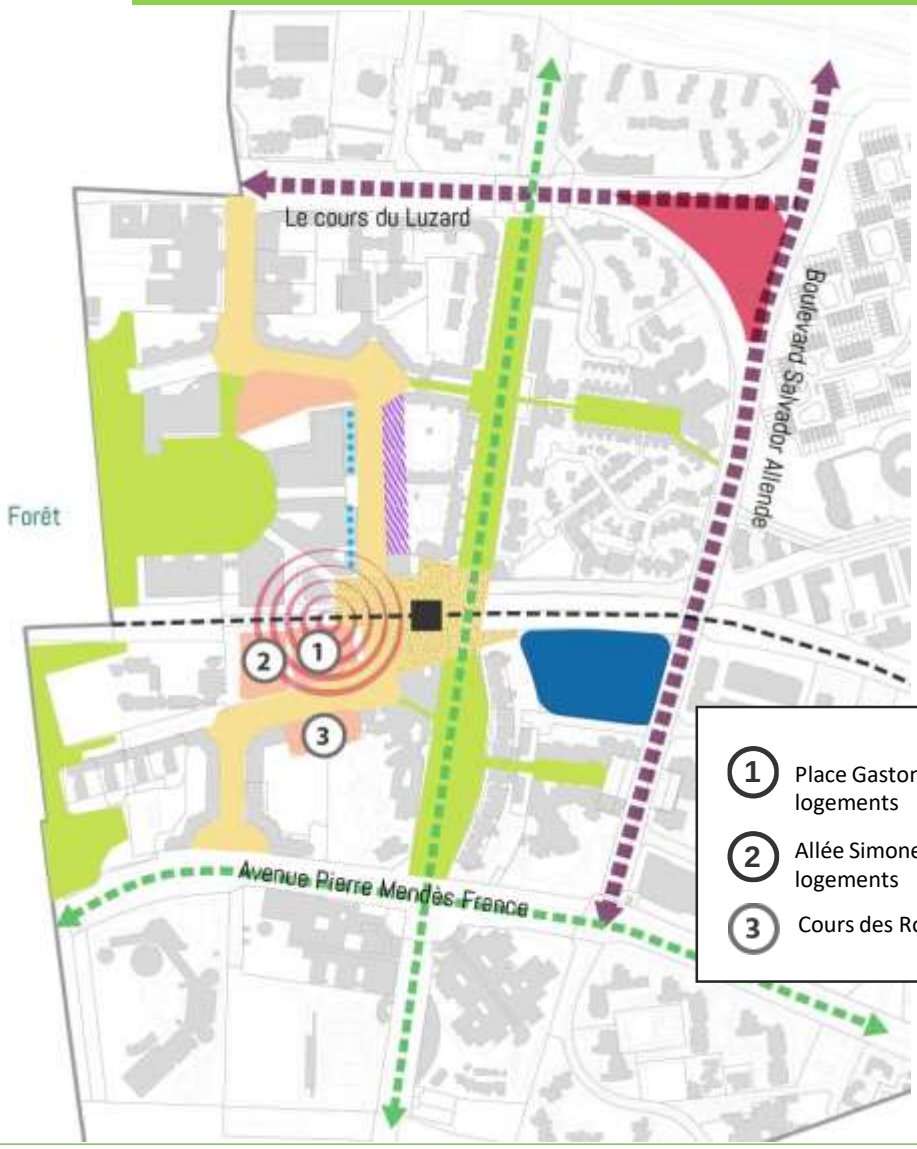
LES OAP LIEES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET BATI

3. Cité Menier
4. Trame verte et bleue
5. Chocolaterie

LES OAP LIEES AUX NOUVEAUX PROJETS

6. Terrain Malvoisine

OAP Luzard-Gare



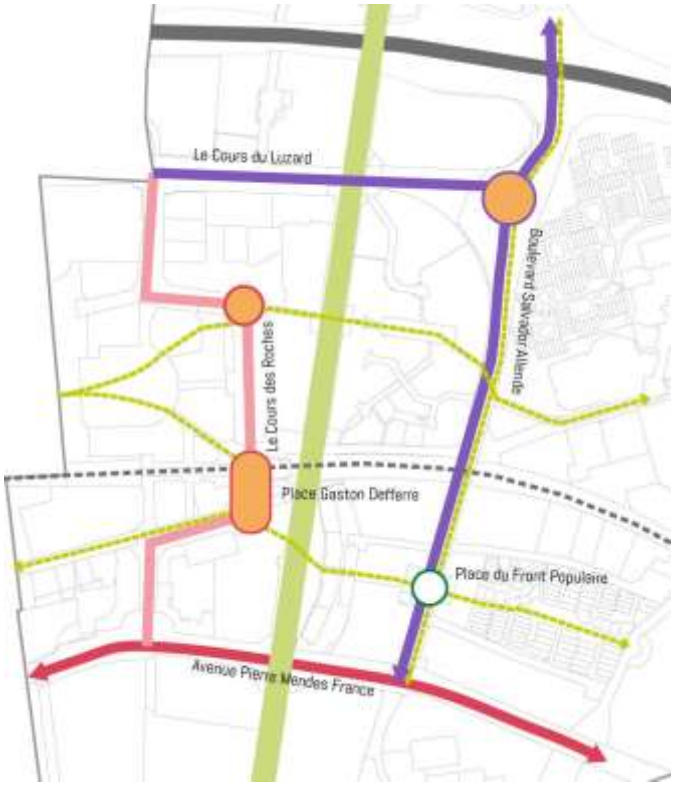
Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Luzard.

1. Place Gaston Deferre : environ 80 logements
2. Allée Simone de Beauvoir : environ 110 logements
3. Cours des Roches : environ 90 logements

- 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
- Mise en valeur de 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 potentiellement un parking silo, des logements voire des bureaux.
- Améliorer la visibilité des équipements structurants (COSOM, Auditorium)
- Assurer un traitement plus urbain de ces axes structurants du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces
- Poursuivre le développement d'infrastructures structurantes pour les déplacements « actifs » (piétons, vélos)
- Lancer une réflexion sur la restructuration de ce carrefour et le développement d'une offre de logements

OAP Luzard-Gare

Mobilité



Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces

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

Requalifier le Cours des Roches

Développer et valoriser les circulations douces

Espace de centralité à conforter

Valoriser et marquer l'entrée de quartier

Autre place à retraiter

OAP nœud routier

Développement

Réorganiser les emprises de voirie et aménager une entrée de quartier qualitative et paysagère

Réaliser un programme de logements avec des bâtiments d'une hauteur maximale de 3 étages.

Qualité paysagère

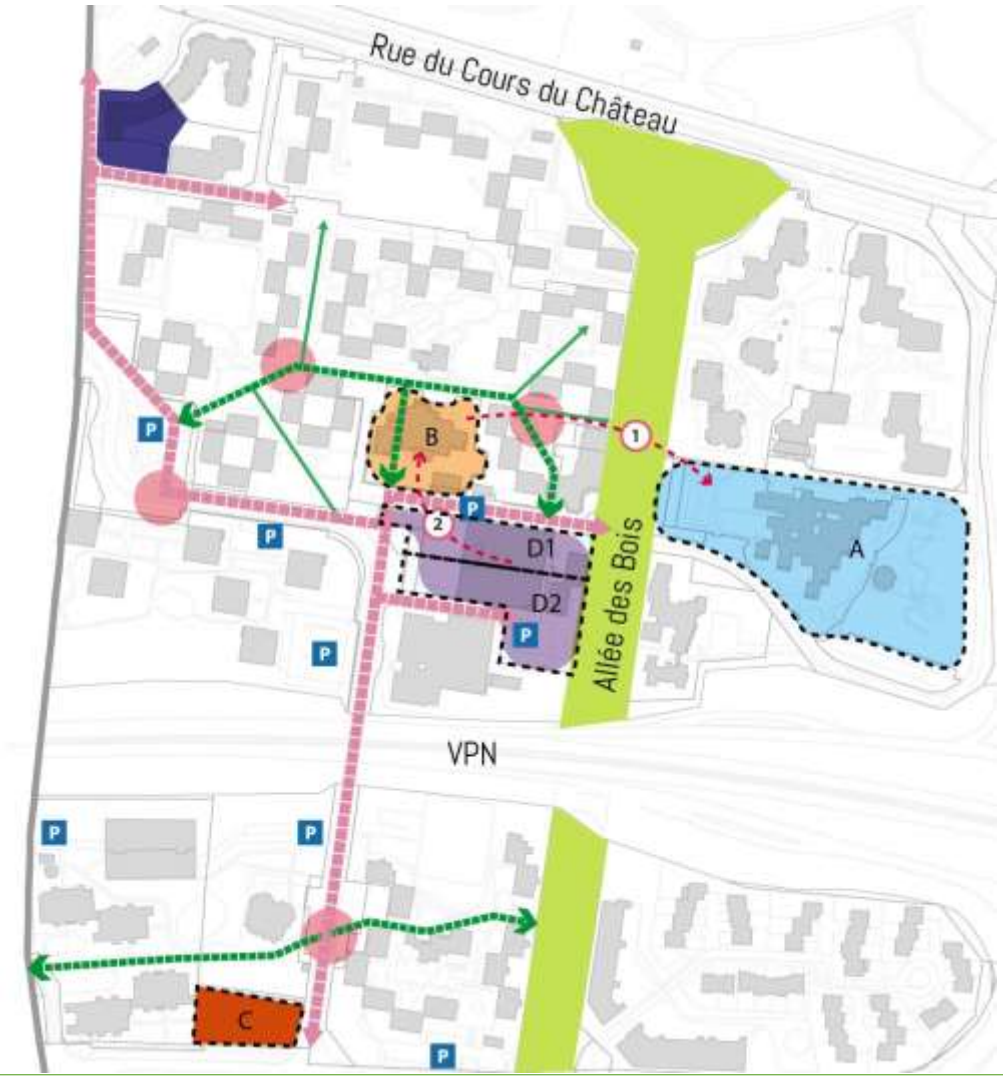
Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire en privilégiant la végétalisation des espaces publics et le développement de liaisons douces

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

OAP des Deux Parcs



Cette OAP a notamment pour objectif la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain (dans le cadre du NPNRU) des quartiers des Deux Parcs et du Luzard.

Secteur au sein duquel sera relocalisée l'école maternelle de l'allée des Bois

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)

A Secteurs de hauteurs spécifiques

1 Première phase

2 Deuxième phase

Valoriser et aménager le réseau de voirie structurant

P Créer et/ou réaménager des espaces de stationnement

Structurer l'espace public autour de places et placettes

Développer les circulations douces.

Conforter les liaisons douces existantes

OAP Trame verte et bleue

Cette OAP a pour objectif de mettre en cohérence les protections des espaces naturels à l'échelle du territoire communal dans un souci de renforcement de la biodiversité et de lutte contre le dérèglement climatique.

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 autant que possible les jardins et espaces verts privés et encourager la végétalisation des toitures et des cœurs d'îlots.

Garantir la préservation de la ripisylve des berges de Marne **et conforter** des espaces verts plantés sur le site de la Chocolaterie.

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 avec la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)~~

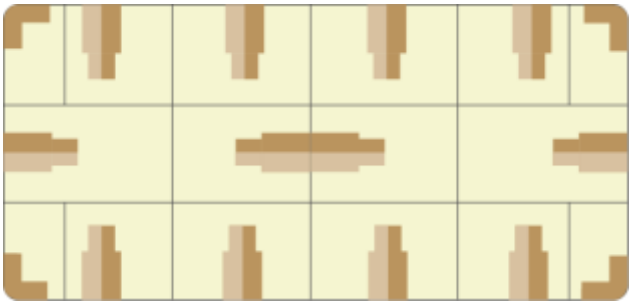
Assurer la transition paysagère entre le quartier du Buisson Saint-Antoine et la VPN.

OAP Cité Menier

Cette OAP a pour objectif de protéger les caractéristiques architecturales et paysagères de la cité Menier en organisant les évolutions possibles des constructions existantes.

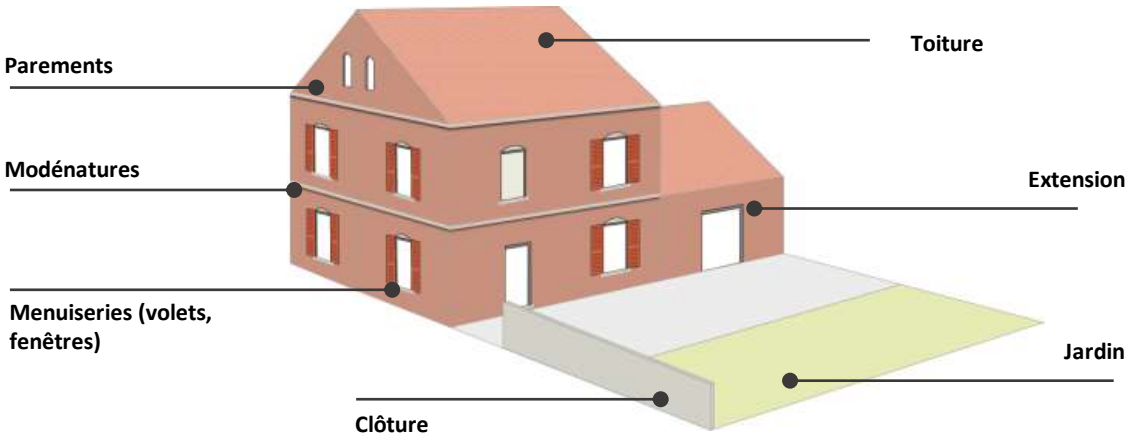
Les enjeux patrimoniaux

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



Les éléments à préserver ou à restituer :

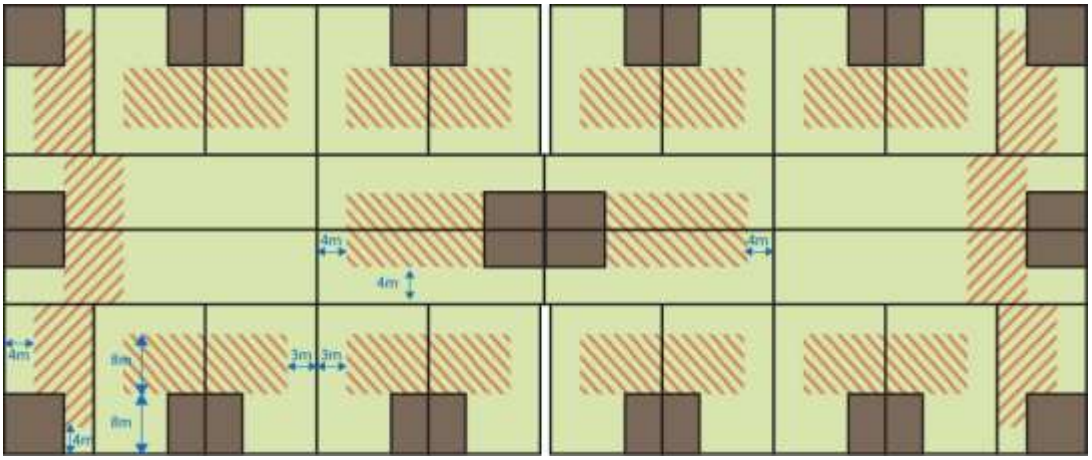
Des fiches détaillées sur chaque élément viendront compléter l'OAP, en lien avec les recommandation de l'ABF.



OAP Cité Menier

Préserver l'organisation bâtie :

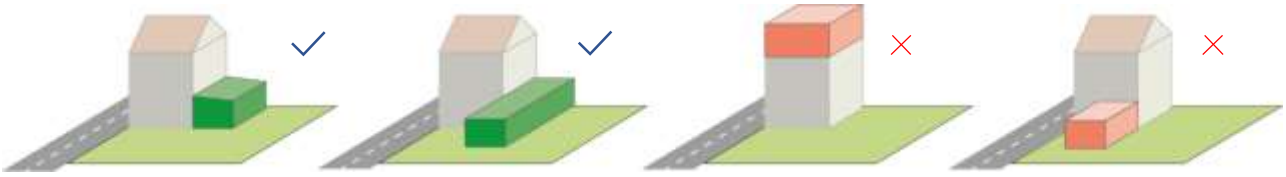
- **L'implantation des extensions :**



Secteur d'implantation possible des extensions.

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, l'extension devra se faire en prolongement de la maison d'origine.

Les extensions seront limitées à un RDC + combles. Elles devront respecter une logique d'implantation en respect de la construction d'origine.



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

Les surélévations sont interdites.

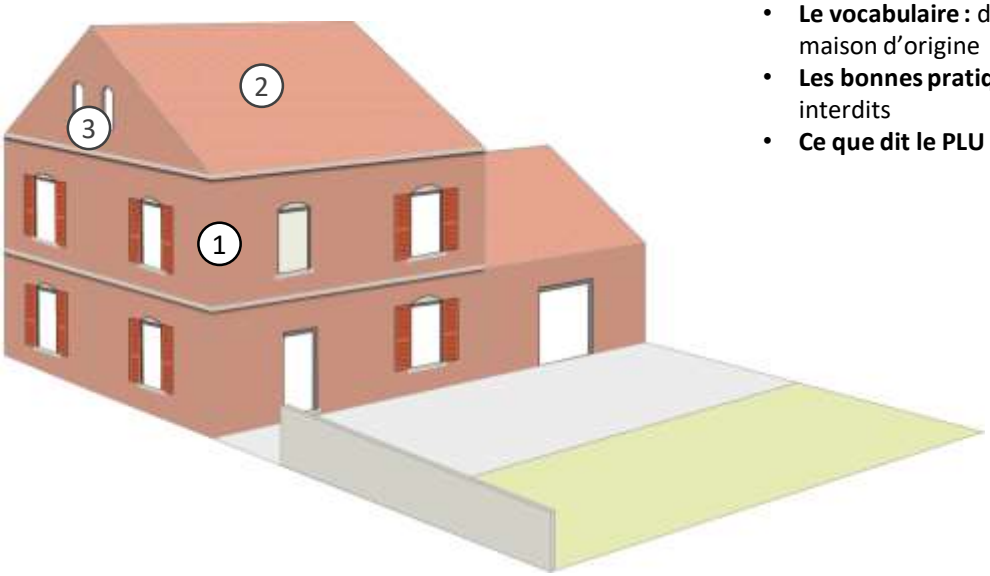
Les extensions dans le prolongement de la façade donnant sur le jardin sont interdites.

OAP Cité Menier

Préserver le patrimoine bâti* :

***Chaque numéro renvoie également à une fiche de préconisation annexée au PLU. Chaque fiche présente les éléments suivants :**

- **Bon à savoir :** informations à caractère historique, urbain et/ou architectural
- **Le vocabulaire :** descriptif architectural de la maison d'origine
- **Les bonnes pratiques :** préconisations et interdits
- **Ce que dit le PLU :** résumé de l'OAP



1 Les façades :

Les façades en brique ne peuvent pas êtres enduites.

Pour les façades enduites, une réfections de l'enduit existant est autorisée dans des tons couleurs pierre ou ocre.

Pour le retour à la brique si le piochement des enduits met à jour un support récupérable, les façades seront restaurées en veillant à restituer leur aspect originel.

2 Les toitures :

Les toitures devront respecter les pentes, formes et matériaux des constructions d'origine.

Aucune protubérance de type « lucarne » ne sera autorisée.

La pose de fenêtres de toit est tolérée. La suppression des souches de cheminées est autorisée.

Pour les extensions en continuité du bâtiment principal, les pentes de toiture doivent être les mêmes que celles des bâtiments d'origine. La couverture doit être en tuiles rouges, ou légèrement vieillies, à côtes.
Dans tous les cas, les toitures terrasses sont autorisées.

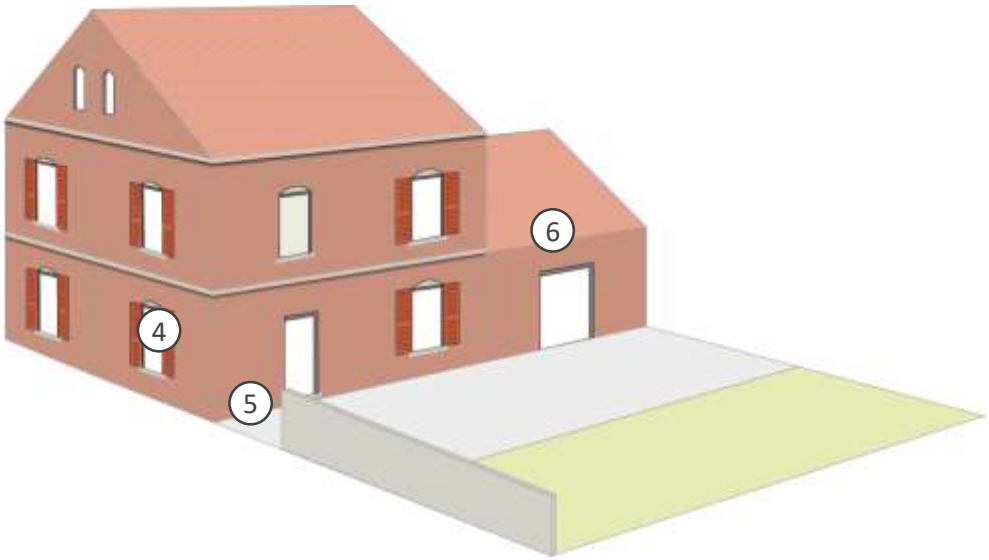
3 Les percements :

Aucune modification des baies ne sera autorisée sur les constructions initiales, à l'exception de la création d'une seconde porte-fenêtre en rez-de-chaussée de la façade sur jardin et sous réserve qu'elle présente les mêmes dimensions que la porte-fenêtre existante.

Lors d'opérations lourdes de ravalement des façades des volumes principaux, les percements modifiés seront obligatoirement restitués dans leurs formes originelles (mêmes proportions, linteaux cintrés, etc.).

OAP Cité Menier

Préserver le patrimoine bâti* :



4 Les Menuiseries :

Les croisées (fenêtres et portes-fenêtres) en bois seront obligatoirement peintes, de la même couleur pour tout le logement.

Les croisées devront êtres dans des tonalités claires.

Les volets seront obligatoirement à deux vantaux cintrés, avec lames persiennées en partie haute pour les baies des rez-de-chaussée et sur toute la hauteur pour les baies en étage.

5 Les ferroneries :

Les portails sur rue permettant le passage d'une voiture seront métalliques et à deux vantaux, avec allège pleine et barreaudage droit en partie haute.

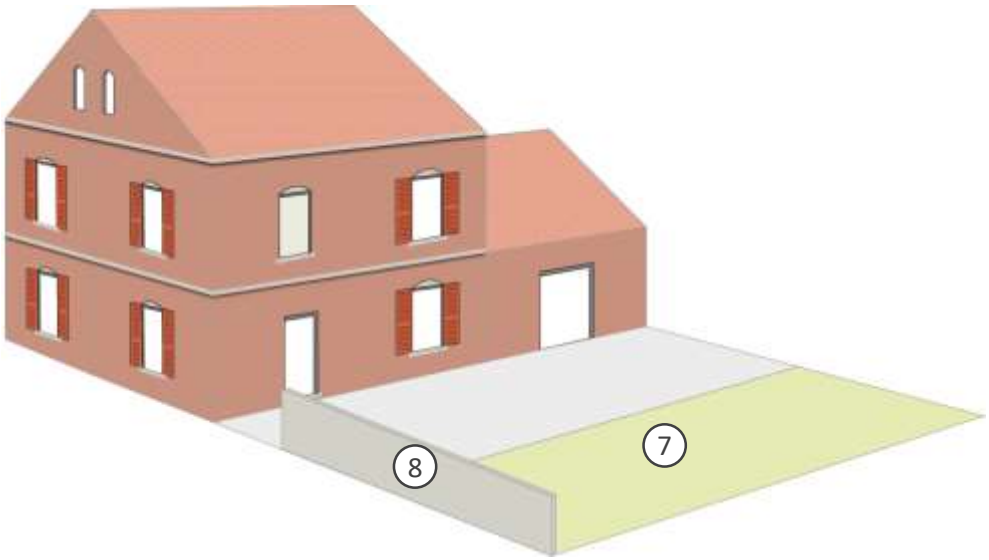
Les portails et portillons seront peints dans une tonalité foncée. ou de même couleur que les volets.

6 Les extensions :

Les extensions seront réalisées de préférence en briques, ou en parpaings recouverts de plaquettes de parement, dites « moulées main », en harmonie avec l'aspect des briques des volumes d'origine.

Toutefois, les façades enduites seront autorisées, dans la mesure où les éléments de modénature (bandeaux, linteaux ...) seront réalisés en briques ou en plaquettes de parement dites « moulées main ».

Préserver le patrimoine bâti* :



7 Les jardins :

Toute plantation devra être conservée ou replantée en nombre au moins identique en cas de destruction.

8 Les clôtures :

Les clôtures en béton sur rue ou sur les chemins d'accès aux maisons en cœur d'îlots ne devront pas être modifiées. Elles seront entretenues et peintes dans des tonalités claires.

En cas de restauration, elles devront être remplacées par des modèles proches des modèles d'origine.

Elles pourront reprendre le modèle d'origine : mur bahut de briques rouges de 90 cm de hauteur maximum surmonté d'un barreaudage métallique de couleur foncée, vertical. La clôture ne devra pas dépasser une hauteur de 2 m maximum.

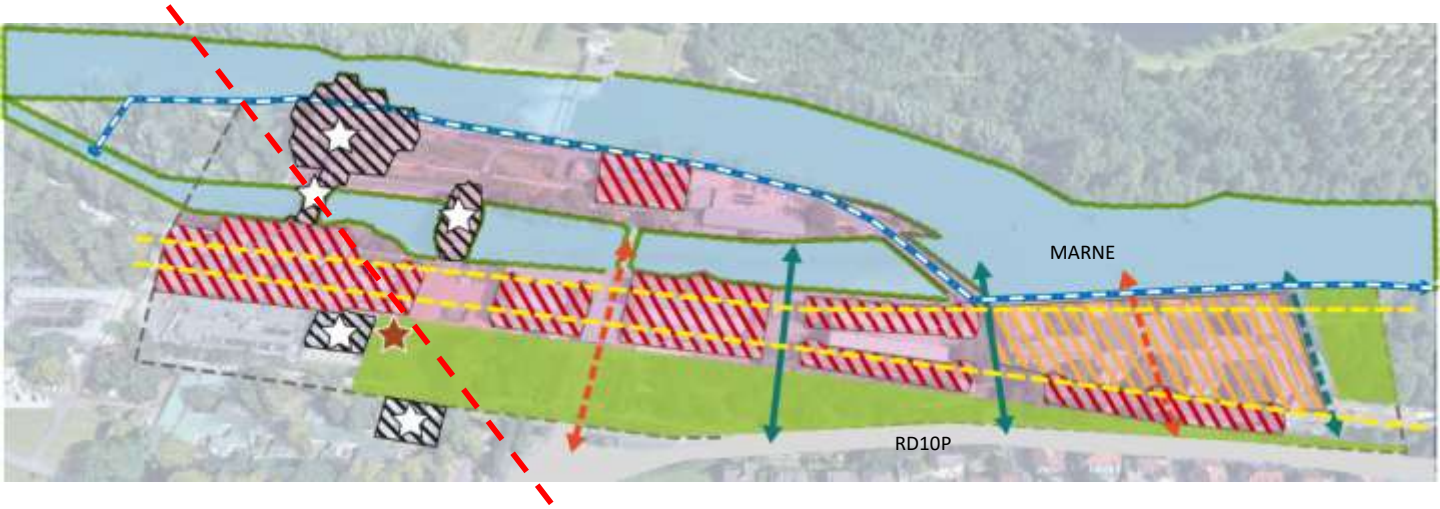
Lors des réfections des clôtures en fond de parcelles ou en limites séparatives, les choix se porteront soit vers une réfection à l'identique, soit vers des clôtures constituées d'une allège pleine surmontée d'une grille ou d'un grillage avec piquets métalliques, et doublées d'une haie vive. Elles auront une hauteur limitée à 1,80 mètre et ne pourront comporter de partie pleine que sur une hauteur de 80 cm mesurés à partir du sol naturel.

Les remplissages de clôtures seront métalliques, festonnés et de même couleur que les portails.

OAP Chocolaterie

L'enjeu sur ce site emblématique de la commune est la préservation de son patrimoine exceptionnel, et l'encadrement des possibles évolutions.

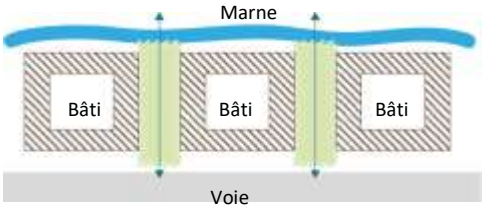
Au-delà de la préservation du patrimoine, l'ouverture du site sur la ville et notamment sur la cité Menier doit rester un prérequis incontournable pour les évolutions du site.



Conserver la vocation d'activité économique du site

Secteur présentant un potentiel de recomposition urbaine

Préserver l'organisation historique du site:



Conserver le principe d'implantation et le rythme des constructions

Maintenir les césures existantes

Recréer les césures disparues en cas de renouvellement du site

Créer de nouvelles césures en cas de renouvellement du site (localisation indicative).

Protéger le patrimoine :

Bâtiment inscrit ou classé

Bâtiments de l'usine Menier dont les murs de façades doivent être préservés.

Autre patrimoine remarquable

Valoriser le site :

Préserver les espaces libres paysagers

Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.

Maintenir la liaison douce existante ouverte au public

OAP Chocolaterie

Les éléments de patrimoine détaillés :

Bâtiment inscrit ou classé

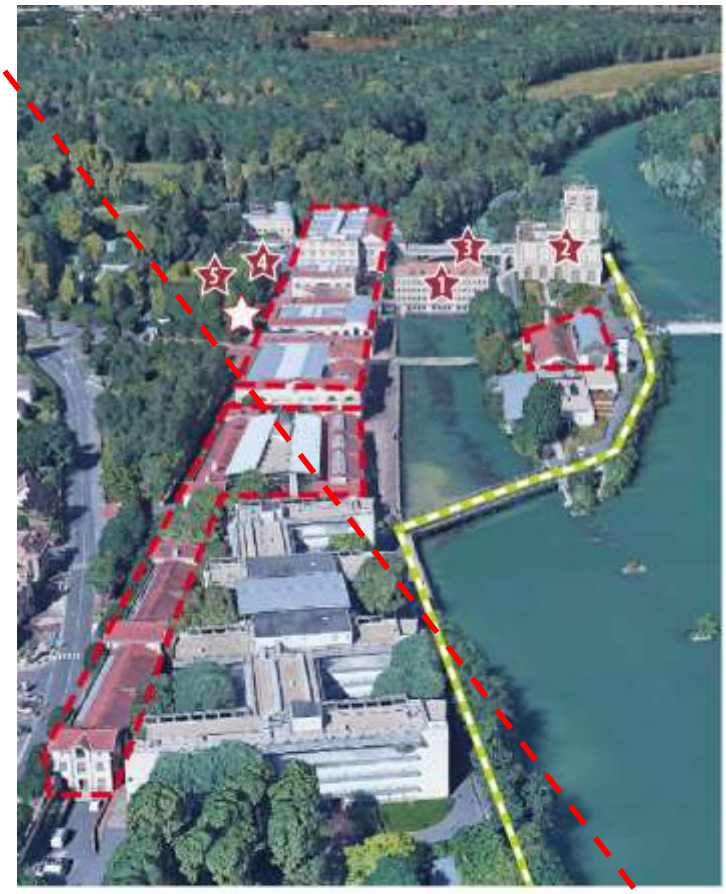
1. Le Moulin Saulnier
2. Bâtiment dit « La Cathédrale »
3. Pont en béton fretté de l'usine Menier
4. Les refroidissoirs
5. Petit château de Noisiel

Autre patrimoine remarquable : Grotte en rocaille

Maintenir la liaison douce existante ouverte au public

Bâtiments de l'usine Menier dont les murs de façades doivent être préservés.

OAP Chocolaterie



Bâtiment inscrit ou classé

1. Le Moulin Saulnier
2. Bâtiment dit « La Cathédrale »
3. Pont en béton fretté de l'usine Menier
4. Les refroidissoirs
5. Petit château de Noisiel

Autre patrimoine remarquable : Grotte en rocaille

Bâtiments de l'usine Menier dont les murs de façades doivent être préservés.

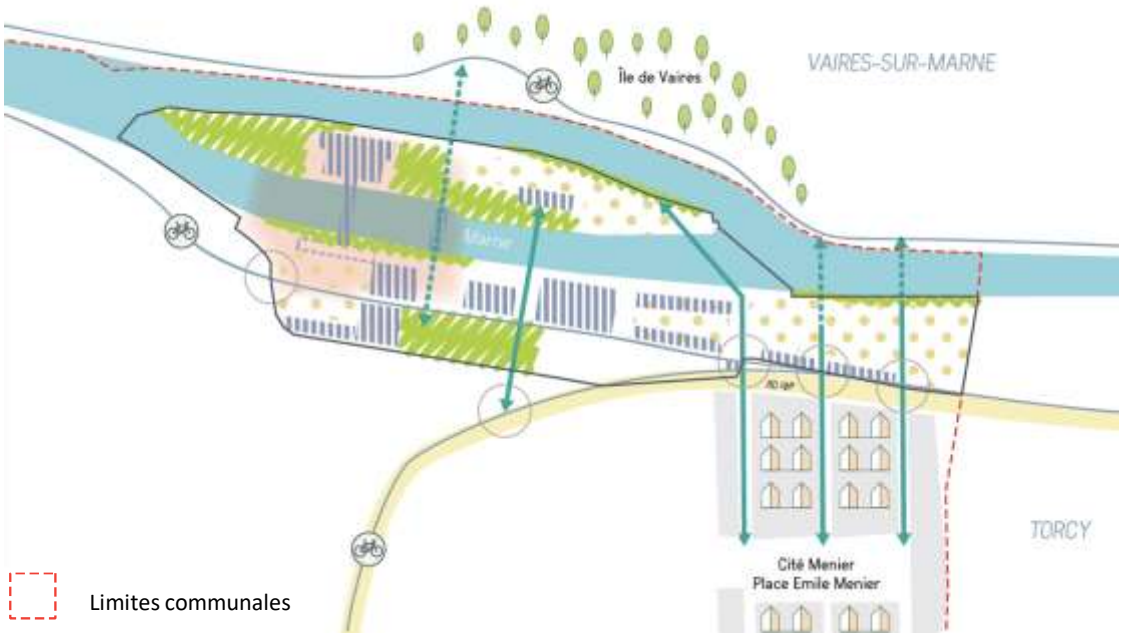
Maintenir la liaison douce existante ouverte au public

OAP Chocolaterie

Partie 1 – orientations géographiques

OAP Chocolaterie

1. Schéma de principe déclinant l'organisation générale du projet



Reconnecter la ville à la Marne

Développer des continuités depuis la ville et notamment la Cité Menier vers la Marne

Développer des percées visuelles depuis la ville et notamment la Cité Menier vers la Marne

Réaménager la RD 10p pour favoriser les traversées entre la Cité Menier et le site de la Chocolaterie

Développer et renforcer les liaisons douces

Ouvrir le site et valoriser son patrimoine exceptionnel

Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti (*cf. thématique patrimoine de la présente OAP*).

Développer les points d'accès et les vues sur la Chocolaterie.

Créer un équipement culturel, touristique d' évènementiel, de formation et de bien être, de rayonnement supra-communal sur la partie Ouest.

Créer un cadre de vie agréable dans un quartier qui s'intègre dans un site exceptionnel

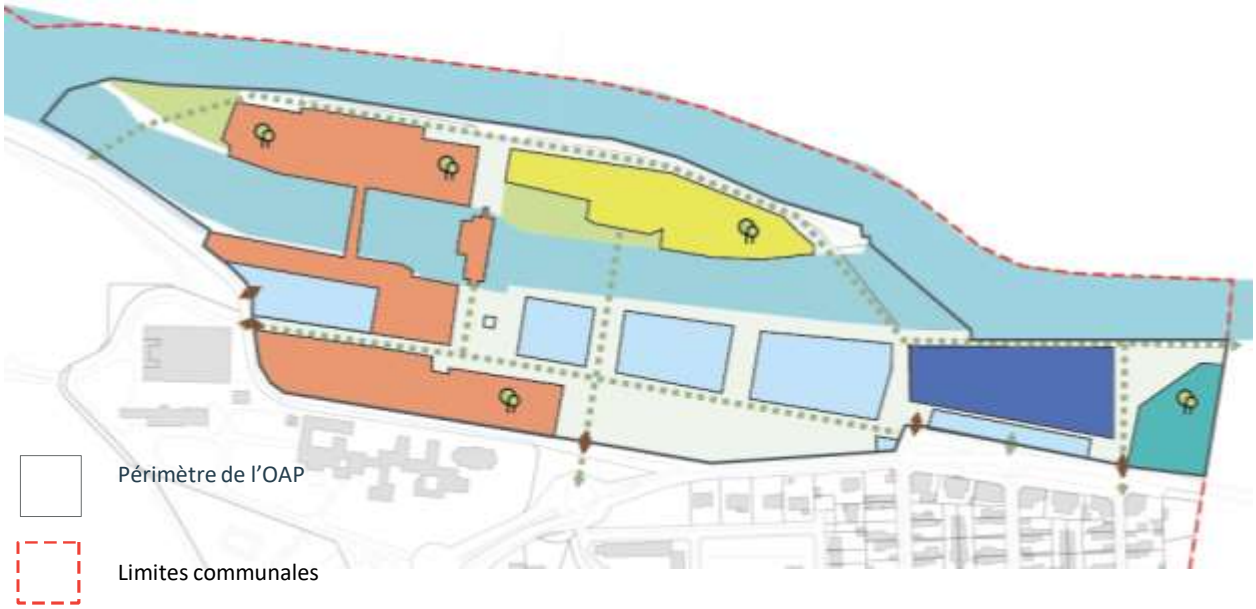
Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère des constructions dans le site.

Conforter la trame verte, la ripisylve et les espaces verts accessibles, végétaliser les espaces ouverts au public.

Développer un quartier mixte, bien intégré et de grande qualité environnementale.

OAP Chocolaterie

2. Déclinaison du parti d'aménagement



- L'intégration des bâtiments neufs doit se faire **en harmonie avec les bâtiments existants**. Dans ce contexte, un dialogue urbain est créé entre les bâtiments neufs et les bâtiments existants

- Sur le secteur de l'île, la hauteur du bâtiment neuf sera inférieure ou ne dépassera pas la hauteur de la première 5ème façade de la Cathédrale afin de préserver la majestuosité de **la Cathédrale qui doit rester le point culminant du projet** de la Chocolaterie. De ce fait, les vues sur la Cathédrale depuis le Parc de Noisiel et depuis la base nautique sont préservées. **Un épannelage de hauteur** pourra être proposé depuis la cathédrale vers la partie Est du lot.

Principes d'accès et de circulations

Principaux accès véhicules

Développement ou maintien de liaisons douces/actives

Délimitation des espaces ouverts au publics et privatifs

Îlots (espaces privatifs)

Espaces ouverts au public végétalisés

Espaces ouverts au public à dominante minérale

Espaces privatifs végétalisés

Programmation et volumétrie

Dominante hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition

Dominante service, équipements, activité, tertiaire, commerce

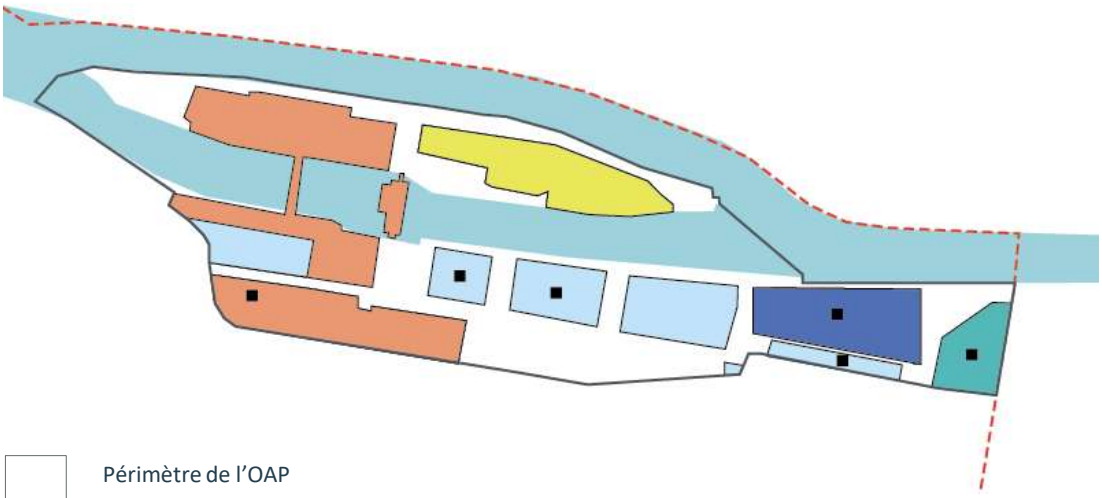
Dominante logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)

Dominante logements (nouvelles constructions)

Dominante logements (démolitions /reconstructions)

OAP Chocolaterie

3. Programmation



Périmètre de l'OAP

Limites communales

Eléments de programmation chiffrés :

Couleur	Attribution dominante	SDP maximum *(hors espaces de stationnement)* **(m²)**	Unités
	Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition	24 000	
	Logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)	28 000	
	Logements en démolition/reconstruction		Environ 241 logements
	Logements (constructions neuves)		Environ 91 logements
	Commerces et/ou services, équipements, activité, tertiaire, commerce		
■	Îlots développant des RDC actifs (commerces, services, bureaux…)		
TOTAL MAXIMUM		**71 000**	**560 logements maximum** **115 logements étudiants**

OAP Chocolaterie

Partie 2 – orientations thématiques

OAP Chocolaterie

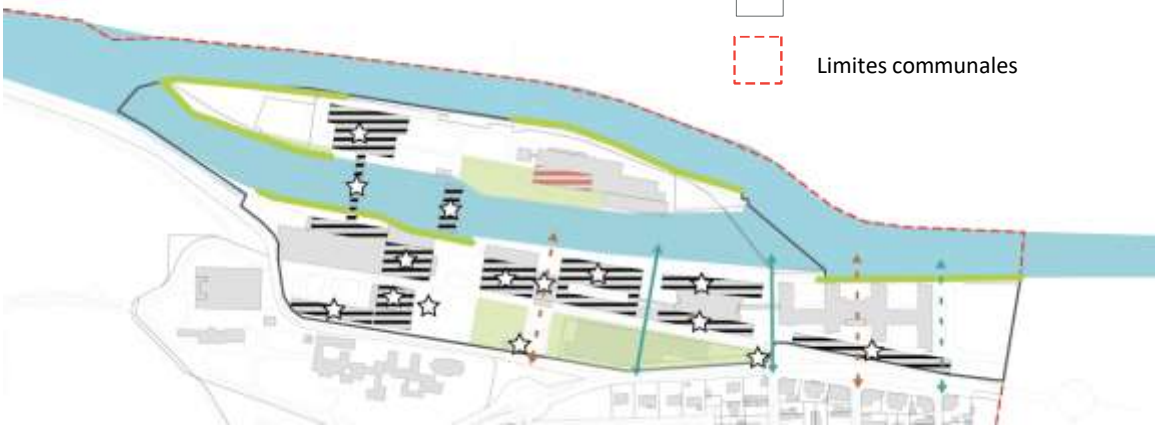
1. Le patrimoine

L'enjeu sur ce site emblématique de la commune est la préservation de son patrimoine exceptionnel, et de fait, l'encadrement des possibles évolutions.

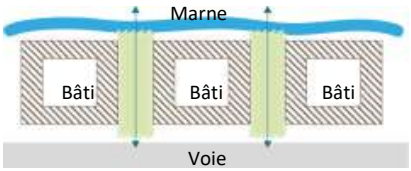
Au-delà de la préservation du patrimoine, l'ouverture du site sur la ville et notamment sur la cité Menier, doit rester un prérequis incontournable pour les évolutions du site.

Périmètre de l'OAP

Limites communales



Préserver l'organisation historique du site:



Conserver le principe d'implantation et le rythme des constructions

Maintenir les césures existantes

Recréer les césures disparues en cas de renouvellement du site

Créer de nouvelles césures en cas de renouvellement du site (localisation indicative).

Protéger le patrimoine (*cf. détail planche suivante*) :

Bâtiment inscrit ou classé

Bâtiments conservés

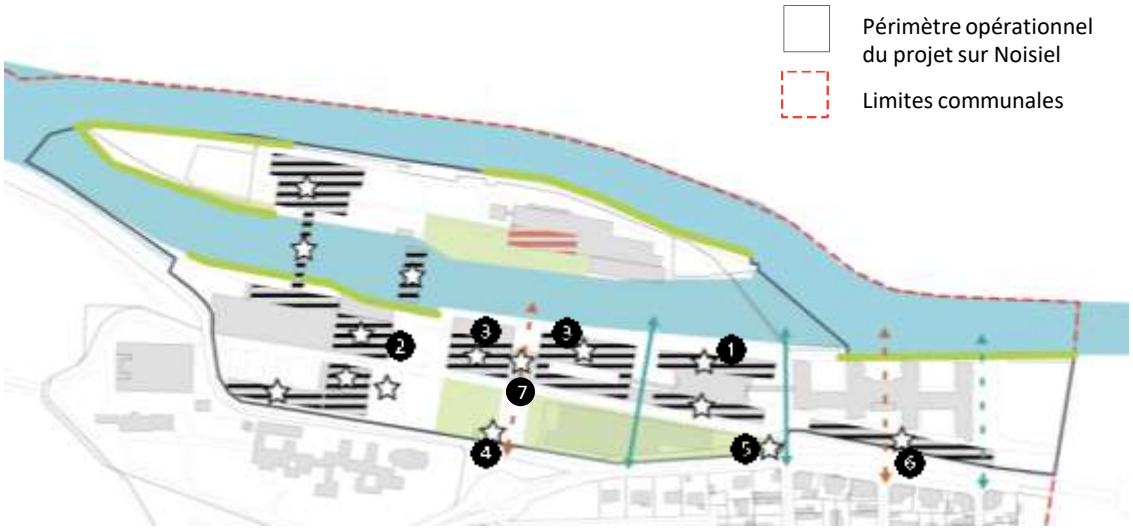
Valoriser le site :

Préserver les espaces libres paysagers

Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.

OAP Chocolaterie

1. Le patrimoine



1. **Les ateliers bois et des mécaniques :**
Protection des façades, de la toiture et du pont roulant dans l'atelier des bois

2. **Les ateliers de dressage et emballage :**
Protection des façades et de la toiture des ateliers de Jules Saulnier
Protection de la façade du bâtiment tête de pont.

3. **Les magasins et les ateliers de torréfaction et de triage :**
Protection des façades, des toitures, des escaliers et des plaques avec cabochons de verre

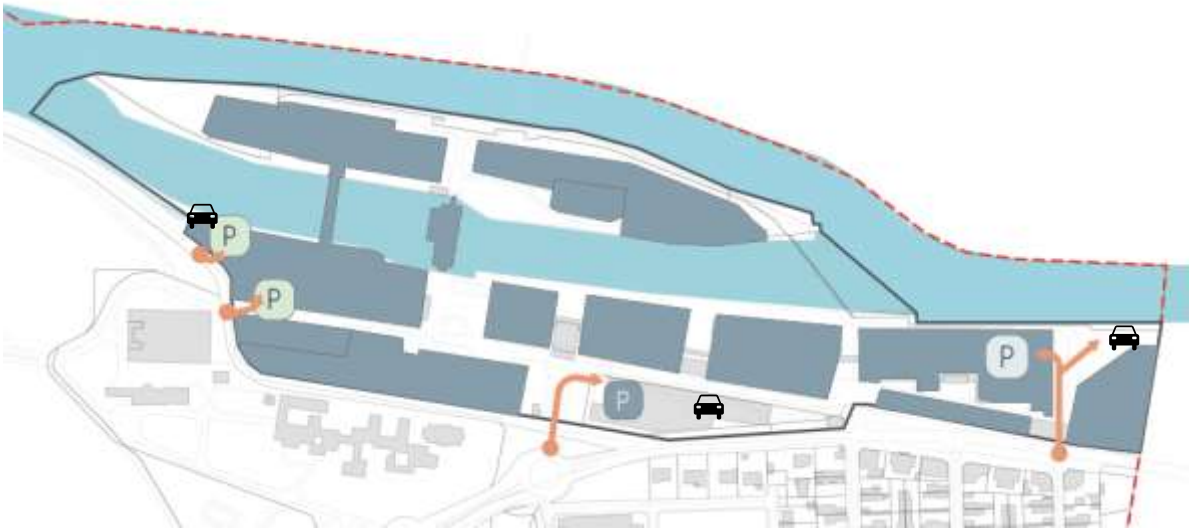
4. **Pavillon d'entrée et grille :**
Protection des façades et la toiture

5. **Pavillon du gardien :**
Protection des façades et la toiture

6. **Remise et écuries :**
Protection des façades et la toiture

7. **Escalier monumental et son mur de soutènement**

2. Le stationnement



Les parkings couverts seront localisés en particulier sur les emplacements légendés « P » mais sans exclure d'autres implantations pour les places extérieures à proximité : 🚗 (localisation indicative)

Les espaces de stationnement seront mutualisés entre les îlots. Ils seront implantés à proximité des voies d'accès afin de limiter les parcours véhicules au sein du site, dans le but de dédier la majorité des espaces publics aux circulations actives et douces ainsi qu'aux espaces de détente.

Il sera privilégié de :

- Concentrer les places de stationnement pour libérer l'espace public de la voiture,
- Proposer le « juste nombre de places » grâce à la mutualisation et au foisonnement,
- Développer une politique de mobilités actives incitatives.

3. Performances environnementales

Les espaces naturels et paysagers :

- *Créer un quartier mixte pleinement intégré à la ville et ouvert sur le grand paysage de la Marne en convertissant un ancien site industriel et tertiaire. Pour cela,* ***le projet développera des percées visuelles et des continuités paysagères depuis la ville et vers la Marne****.*

- ***Préserver le corridor écologique animé par la Marne et sa ripisylve*** *qui fera l'objet d'une attention particulière.*

- ***Conforter la trame verte et les espaces verts du site.*** *Il s'agit principalement des espaces végétalisés sur l'ile et en entrée du site créant des espaces de qualité en interface avec le reste de la ville.*

Les performances énergétiques :

Afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre sur le site, le projet s'inscrira dans la transition énergétique :

- ***Raccordement aux infrastructures locales développant des énergies renouvelables (réseau de chaleur).*** *Pour cela, le projet fera l'objet d'étude d'alimentation énergétique afin de réaliser un nouveau quartier performant en termes de développement durable en gérant de manière collective et innovante les enjeux liés à l'énergie.*

- ***Conception des constructions neuves devant privilégier une faible consommation d'énergie****. La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions nouvelles devra être recherchée avec a minima, un respect des obligations en matière de performance énergétique en vigueur.*

- ***Limitation de l'usage de la voiture*** *grâce à une conception du nouveau quartier mettant en retrait la place de la voiture au profit des circulations douces (piétons, vélos) et des transports en commun.*

Le développement des mobilités actives :

Le projet de la Chocolaterie porte l'ambition de développer l'utilisation des modes doux. Cela est rendu possible grâce à un quartier où les circulations motorisées seront extrêmement restreintes.

- ***Développement d'un maillage de cheminements piétons et cycles, supports de déplacements « urbains » rapides, efficaces et sécurisés*** *grâce à l'absence de véhicules.*

    - *Sur un axe Est-ouest, ces déplacements pourront traverser le site en irriguant de nombreux bâtiments et en débouchant à l'Ouest sur le Parc de Noisiel et à l'Est sur la Place Gaston Menier.*

    - *Les cheminements Nord-Sud, conçus en étroite relation avec la trame viaire existante permettront des porosités entre le site de la Chocolaterie et le reste du tissu urbain.*

- ***Le projet de la Chocolaterie permettra le développement de promenades en bord de Marne.*** *Les berges, accessibles au public permettent une continuité Est-Ouest, notamment pour rejoindre le Parc de Noisiel.*

- ***Une ambition particulière sera portée sur les stationnements cycles****. Le projet vise à offrir aux futurs habitants des locaux vélos bien conçus dans les programmes immobiliers.*

- *La multiplication des déplacements piétons et cycles devra amener* ***à une réflexion sur l'apaisement de la route départementale 10 P.***

OAP Terrain Malvoisine

Enjeu :

- Ce site appartenant à la commune accueille un terrain de football aujourd'hui sous utilisé. L'objectif de la Ville est de valoriser ce secteur à proximité immédiate de la Ferme du Buisson en y accueillant une offre de logements diversifiés. L'accès au site, depuis le cours du Buisson, devra faire l'objet d'un recalibrage pour permettre une desserte à l'échelle du programme.

- Ce projet devra anticiper la requalification de la D499 dans l'objectif de pouvoir éventuellement s'y raccrocher ultérieurement.

Programmation :

- Environ **200 logements** qui participent à la réponse aux besoins, notamment en terme de rééquilibrage de l'offre vers des logements en accession de taille moyenne (majoritairement T2 et T3). Cette programmation pourra intégrer du logement et de l'hébergement spécifique (maison de retraite et résidence étudiante).

- Maintenir ou reconstituer un espace de stationnement en entrée de site.

Parti d'aménagement :

- Création d'un accès depuis le cours du buisson (localisation de principe)

- Maintien du talus anti-bruit le long de la D499 dans l'attente du projet de requalification des emprises de la VPN / VPO et de leur reconquête urbaine.

- Traitement paysager des franges du site.