



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2. Rapport de présentation

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

Déclaration de projet valant mise en compatibilité
du PLU

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

Avril 2024

SOMMAIRE

1. Introduction et choix de la procédure	p.3
2. Présentation et justification des modifications	p.5

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCEDURE

1. INTRODUCTION ET CHOIX DE LA PROCÉDURE.

Le PLU de la commune de Noisiel a été approuvé le 8 février 2019, a fait l'objet depuis d'une modification simplifiée approuvée le 28 juin 2021 visant à rectifier deux erreurs matérielles constatées qui rendaient l'instruction des autorisations d'urbanisme incertaine. Enfin, la déclaration de projet relative au site de l'ancienne usine Nestlé a été approuvée le 12 décembre 2022.

Aujourd'hui, la commune de Noisiel souhaite faire évoluer son document d'urbanisme pour accompagner le projet porté par la ville dans le quartier des Deux Parcs.

Ces évolutions ne sont pas de nature à :

Modifier le Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- L'ensemble des ajustements envisagés du dispositif réglementaire ne remet pas en cause les orientations écrites ou graphiques du PADD

Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

- la présente procédure permettra au contraire la protection d'espaces végétalisés supplémentaires.

Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque l'établissement public territorial envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque l'établissement public territorial envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Comme expliqué ci-avant, ces conditions sont respectées par la présente modification.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

La présente procédure de modification du PLU poursuit les objectifs cités précédemment, grâce à la mise en œuvre des modifications suivantes :

Prendre en compte les évolutions, notamment programmatique, du projet de renouvellement urbain du quartier. La programmation de l'OAP des deux Parcs est adaptée dans la continuité des études menées au titre du NPRNRU en lien étroit avec les services de l'Etat :

- Ajustement au sein de l'OAP des Deux Parcs du programme général de logement décliné par lot

L'ensemble de ces modifications a un impact positif sur l'environnement de Noisiel, en favorisant le renouvellement urbain du quartier des deux parcs, avec le développement d'une offre de logement plus efficiente en matière énergétique.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Accompagnement du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier des Deux Parcs



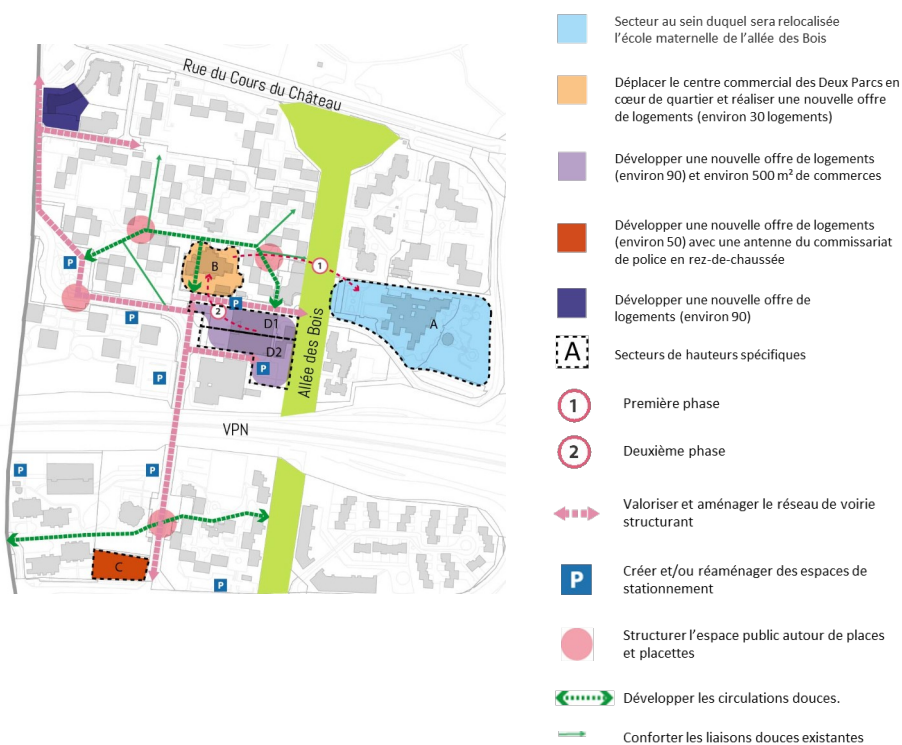
Objectif

Prendre en compte les évolutions, notamment programmatique, du projet de renouvellement urbain du quartier. La programmation de l'OAP des deux Parcs est adaptée dans la continuité des études menées au titre du NPNRU en lien étroit avec les services de l'État

Ajustements règlementaires

- Dispositif actuel :

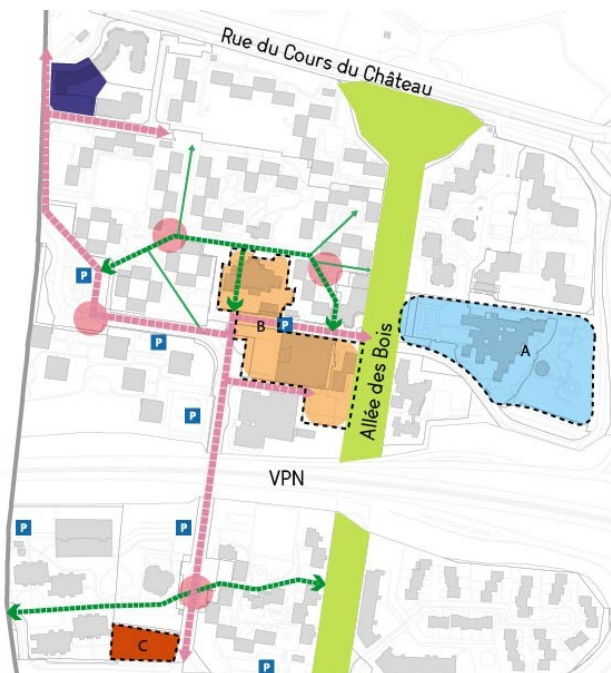
Orientation d'Aménagement et de programmation : OAP des deux Parcs












2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Accompagnement du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier des Deux Parcs

- Dispositif modifié :



- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Secteur au sein duquel sera relocalisée l'école maternelle de l'allée des Bois |  | Valoriser et aménager le réseau de voirie structurant |
|  | Recomposer l'offre commerciale des Deux Parcs en cœur de quartier et réaliser une nouvelle offre de logements (environ 200 logements) |  | Créer et/ou réaménager des espaces de stationnement |
|  | Développer une nouvelle offre de logements (environ 50) avec une antenne du commissariat de police en rez-de-chaussée |  | Structurer l'espace public autour de places et placettes |
|  | Développer une nouvelle offre de logements (environ 90) |  | Développer les circulations douces (localisation indicative). |
| | |  | Conforter les liaisons douces existantes |

Secteurs de hauteurs spécifiques (A et C) (cf. règlement)



Au sein du secteur B, les hauteurs des constructions devront observer un épandage de hauteur allant du R+3 jusqu'à du R+5 maximum.

Prendre en compte les impacts sur la santé humaine: La composition urbaine et de l'orientation des futures constructions doit veiller à limiter les impacts négatifs potentiels liés au bruit. Par ailleurs, la conception des logements et le positionnement des ouvertures doivent veiller à limiter au maximum les impacts potentiels des bruits extérieurs pour les habitants, y compris lorsque les fenêtres et autres ouvertures des logements sont ouvertes.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Accompagnement du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier des Deux Parcs

Objectif

Prendre en compte les évolutions, notamment programmatiques, du projet de renouvellement urbain du quartier.

Ajustements réglementaires

- Les destinations et sous destinations autorisées sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- La zone UP 1 est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au titre du projet de renouvellement urbain du quartier des Deux Parcs. Les aménagements et les constructions nouvelles doivent respecter les orientations de l'OAP et notamment au regard de la conception et l'orientation des constructions afin de limiter les nuisances sonores et potentiels impacts sur la santé humaine.
- L'implantation des constructions par rapport à la voie

Dispositif actuel :

Marges de recul particulières :

- 3 mètres le long du boulevard Salvador Allende
- 50 mètres de l'axe de la VPN (RD 199)

Dispositif modifié :

Marges de recul particulières :

- 3 mètres le long du boulevard Salvador Allende

- La hauteur des constructions

Au sein du secteur UP1 :

- La hauteur des constructions mesurée au point le plus haut est limitée à **R+4**.
- **Au sein du secteur de hauteur spécifique A** identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à **R+5** et à **R+4** le long de l'allée des Chevreuils.
- **Au sein du secteur de hauteur spécifique B** identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, les hauteurs des constructions devront observer un épannelage de hauteur allant du **R+3** jusqu'à du **R+5** maximum.
- **Au sein du secteur de hauteur spécifique C** identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, la hauteur des constructions est limitée à **R+6**.

2. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DES MODIFICATIONS

Accompagnement du projet NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain) du quartier des Deux Parcs

Justification

Depuis une dizaine d'années, le quartier des Deux-Parcs est inscrit **en politique de la ville par l'État et engagé dans un important programme de renouvellement urbain (NPNRU)**, un projet qui bénéficie de financements de la part de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

L'objectif : rééquilibrer ce quartier, composé à 95 % de logements sociaux, afin **d'assurer davantage de mixité sociale et d'améliorer les conditions de vie des habitants**. Il s'agira aussi d'y **relocaliser une offre commerciale de qualité**.

Le projet de modification du PLU vient adapter à la marge la programmation de l'OAP des deux Parcs. Cette évolution découle de l'ensemble des travaux et études menés dans le cadre du projet de renouvellement urbain et s'impose pour permettre la réalisation de ce dernier dans le respect des engagements des différents partenaires dont l'État et la ville.

Le programme de logements est légèrement réévalué mais cette évolution est parfaitement étudiée. Elle est pleinement compatible avec les potentialités du site, la qualité du projet à mettre en œuvre et les enjeux de gestion optimale des espaces urbains dans une logique de prise en compte, d'une part, des enjeux environnementaux et, d'autre part, de la santé humaine.

Afin de garantir plus de souplesse dans le développement du projet en cœur de quartier, le secteur D est mutualisé avec le secteur B et disparaît

Afin de garantir une meilleure intégration des nouvelles constructions, un principe d'épannelage est acté sur le secteur B.

La programmation en logement est également ajustée pour tenir compte des évolutions du projet.

Le projet permettra par ailleurs une **désimperméabilisation** des espaces publics (pavé à joints infiltrant) et un **renforcement de la végétalisation du quartier** avec la plantation de plus de **60 arbres**, de **massifs plantés** et le développement de **haies nourricières**.

Une marge de recul vis-à-vis de la VPN, inscrite dans le PLU actuel, ne reposait sur aucune obligation supra-communale, et n'était pas institué au titre de la prise en compte de nuisances. Cette disposition qui relevait de l'erreur matérielle est donc supprimée dans la présente modification.

Pour autant, il convient de faire preuve de vigilance, le quartier des Deux Parcs n'étant pas très éloigné de la RD199/VPN. La modification vise à garantir la mise en place de mesures assurant la limitation maximale des impacts et une réponse efficiente pour la santé humaine. L'OAP est renforcée par des orientations notamment au titre de la composition urbaine et de l'orientation des futures constructions.

La nécessité de prendre en compte les orientations de l'OAP est mentionnée dans le règlement écrit pour confirmer et assurer la bonne transcription des orientations dans la mise en œuvre du projet notamment aux regards des impacts potentiels des naissances de bruits et des impacts sur la santé humaine.