



VILLE DE NOISEAU

# PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**P.A.D.D.**  
**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT DURABLES  
PIECE 2**

PREFECTURE DU VAL-DE-MARIE  
05 JUIL. 2018  
ARRIVEE

Dossier approuvé - Juin 2018

PROJET D'AMENAGEMENT  
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

## Sommaire

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>4</b>
1. LE CADRE JURIDIQUE .....	5
1. Le PADD, l'expression du projet communal.....	5
2. Un document « cadre », clair et accessible à tous.....	5
<b>ORIENTATIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
1. NOISEAU, UN CADRE DE VIE A PRESERVER ET A VALORISER .....	8
1. Maintenir les coupures paysagères à l'échelle du territoire .....	8
2. Préserver les qualités urbaines et relier les quartiers .....	8
3. Protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels du territoire.....	9
4. Favoriser le maintien de l'agriculture sur le territoire noiséen .....	10
2. NOISEAU, UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET MAITRISE .....	11
1. Poursuivre une croissance maîtrisée et favoriser la diversité de l'habitat .....	11
2. Renforcer la dynamique économique de Noiseau .....	11
3. NOISEAU, UNE VILLE CONVIVIALE, SOLIDAIRE ET BIEN EQUIPEE.....	13
1. Améliorer les circulations et les déplacements à l'échelle de l'agglomération et pour la ville garantir la bonne cohabitation des différents usagers .....	13
2. Poursuivre le développement des services publics et collectifs .....	13
4. AGIR EN FAVEUR DES CONSOMMATIONS RESPONSABLES ET MIEUX GERER LES RISQUES ET LES NUISANCES.....	14
1. Informer les populations et prévenir sur la portée des risques et nuisances.....	14
2. Lutter contre le changement climatique .....	14
3. Limiter les rejets et pollutions urbaines dans le respect des dispositions du SDAGE et du SAGE .....	14
4. Les objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace .....	15
5. PLAN DE SYNTHESE.....	16

## **PREAMBULE**

# 1. LE CADRE JURIDIQUE

## 1. LE PADD, L'EXPRESSION DU PROJET COMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune pour les 10 à 15 années à venir.

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PADD définisse :

*« 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 » ;*

*« Les orientations générales 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

## 2. UN DOCUMENT « CADRE », CLAIR ET ACCESSIBLE A TOUS

Le PADD a pour ambition de répondre aux enjeux posés par le diagnostic. Il expose la politique de la commune pour les 10-15 années à venir.

C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis. Il fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Les dispositions réglementaires et les Orientations d'Aménagement et de Programmation du dossier du PLU doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.

Il constitue un cadre de référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où une des conditions dans le choix des procédures d'évolution du PLU s'opérera sur la base de la remise en cause ou non de ses orientations générales.



## **ORIENTATIONS GENERALES**

# 1. NOISEAU, UN CADRE DE VIE A PRESERVER ET A VALORISER

Noiseau, un îlot préservé au sein d'un environnement naturel exceptionnel qui intègre les grands équilibres du Schéma Directeur de l'Île de France.

## 1. MAINTENIR LES COUPURES PAYSAGERES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

- ↗ **Avec les zones urbaines environnantes**
  - À l'ouest avec les espaces paysagers accompagnant le ru de la fontaine de Villiers, coupure paysagère commune avec Sucy-en-Brie.
  - Au nord avec la préservation de la vallée du Morbras et du château et parc d'Ormesson-sur-Marne.
- ↗ **Avec le plateau Briard**
  - À l'est de la zone France Télécom le long du ru des nageoires.
- ↗ **Avec la forêt Notre Dame**
  - En préservant au sud les zones agricoles qui longent la forêt.
- ↗ **Préserver les perspectives sur le grand paysage et les sites naturels protégés**
  - Accompagner la mise en place de l'arc boisé.
  - Préserver la forêt Notre Dame.
  - Préserver la vallée du Morbras

## 2. PRESERVER LES QUALITES URBAINES ET RELIER LES QUARTIERS

- ↗ **Atténuer la coupure des quartiers de part et d'autre de l'avenue Pierre Mendès France**
  - En requalifiant l'Avenue Pierre Mendès France avec des aménagements de sécurité et des traitements paysagers.
  - En permettant un renouvellement urbain équilibré.
- ↗ **Renforcer les liaisons entre les quartiers et vers les espaces naturels**
  - De part et d'autre de l'avenue Pierre Mendès France :
    - Place de l'hôtel de ville.
    - Rue de la Haute borne.
    - Rue Pierre Curie.
    - Rue Saint-Exupéry.
    - Rue Berthelot.
  - Vers la zone France Télécom.
  - Vers la forêt Notre Dame d'une part, la vallée du Morbras d'autre part et vers le parc intercommunal du Morbras sur Ormesson – Sucy en Brie.
  - Vers le développement éventuel de nouveaux quartiers.
- ↗ **Renforcer les centralités existantes**
  - Conforter la centralité de la place de l'hôtel de ville.
  - Place Jean Jaurès.
  - Place du Vieux pays.
- ↗ **Requalification des entrées de ville**
  - Entrée au niveau de la « zone France Télécom ».
  - Entrées de ville Avenue Pierre Mendès France en venant de Sucy-en-Brie et route de la Queue-en-Brie.
  - Entrée au niveau de la cuvette d'Amboile.

↳ **Préserver et valoriser les bâtis et séquences urbaines intéressantes**

- Sauvegarder les monuments remarquables :
  - o Partie sur Noiseau du parc clos de murs du château d'Ormesson.
  - o Parc du château d'Ormesson.
  - o L'église.
- Valoriser le bâti traditionnel du village et maintenir la qualité des formes pavillonnaires.

↳ **Affirmer les identités et les caractéristiques des différents secteurs urbains**

Mise en place de réglementations adaptées selon les typologies bâties au sein des zones urbaines, selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destination, hauteur, aspect des constructions...). Ces dispositions doivent permettre de préserver l'harmonie générale de Noiseau à dominante pavillonnaire et de petits collectifs.

↳ **Intégrer les principes du développement durable**

- Le recours aux principes de Développement Durable de la construction et de l'aménagement, notamment à travers l'usage de techniques et de procédés de constructions économes en énergies et en matériaux, et à travers des aménagements réduisant les nuisances, les pollutions et les rejets (eau, assainissement, déchets).
- L'intégration des constructions futures avec des densités et volumes compatibles avec l'environnement urbain existant.

### 3. PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES PATRIMOINES NATURELS DU TERRITOIRE

↳ **Poursuivre la valorisation des berges du Morbras**

Composants d'un écosystème spécifique de l'écosystème métropolitain, la cuvette d'Amboile et le Morbras nécessitent une démarche de connaissance et de protection.

↳ **Maintenir l'équilibre entre les espaces bâtis, les espaces agricoles et les espaces verts**

Les possibilités d'extensions nouvelles de la zone urbaine autorisées par le schéma directeur de l'île de France devront respecter les principes d'équilibre des trois grands modes d'occupation des sols de Noiseau : espaces naturels et forestiers, espaces agricoles et espaces bâtis.

↳ **Un réseau d'espaces verts existants à compléter et à mailler en cohérence avec le développement des liaisons douces**

- Les aménagements futurs devront prendre en compte et valoriser :
- Le CR n°7 dans le prolongement de la rue Léon Bresset prolongée.
  - Le chemin gaulois.
  - Le chemin des lisières de la forêt Notre Dame.
  - Les parcs, forêts, jardins publics, et les jardins privés...
  - La création de liaisons douces, de places et lieux de convivialité.
  - La création d'espaces verts et paysagers de transition en accompagnements d'éventuels nouveaux espaces publics.

↪ *Restaurer les continuités écologiques afin de diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et des espèces en prenant en compte le schéma de cohérence Écologique de l'Île de France (SRCE)*

- **En renforçant la Trame bleue :**
  - Pour les eaux du Morbras, prévoir les aires d'expansion des crues.
  - Pour les eaux de pluies et de ruissellement créer un urbanisme spécifique prenant en compte l'infiltration si les sols le permettent et des dispositifs de rétention temporaire des eaux de pluie, noues... à la parcelle ou dans les aménagements collectifs.
  - Pour la protection et l'amélioration du ru de la fontaine de Villiers, du ru des nageoires et des mares de la forêt Notre Dame et des espaces agricoles.
- **En renforçant Trame verte :**
  - Protection de la forêt Notre Dame avec la mise en œuvre de la charte de l'arc boisé.
  - Protection des ZNIEFF :
    - ✓ Type I
    - ✓ Type II
  - Protéger les jardins publics et les jardins privés qui constituent des noyaux de biodiversité.
  - Prévoir des continuités végétales et biologiques dans le cadre de la formation des quartiers nouveaux.

#### 4. FAVORISER LE MAINTIEN DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE NOISEEN

↪ *Garantir la pérennité des exploitations en maintenant les accès agricoles et des espaces de transition vis-à-vis des quartiers existants ou futurs.*

↪ **Tendre vers une agriculture de « proximité »**

- Développement de filières de distribution et de consommation locales (AMAP).
- Diversification vers des exploitations maraîchères
- Création de jardins familiaux en fonction des possibilités.

## 2. NOISEAU, UN TERRITOIRE EQUILIBRE ET MAITRISE

### 1. POURSUIVRE UNE CROISSANCE MAITRISEE ET FAVORISER LA DIVERSITE DE L'HABITAT

↪ **Développer une offre de logements suffisante pour maintenir les populations résidentes et accueillir de nouvelles populations, conformément aux objectifs du PLH intercommunal**

Permettre le rajeunissement de la population et la venue de nouveaux habitants en assurant un rythme de construction minimal de **35 logements** par an, qui doit permettre de répondre aux exigences de l'état.

↪ **Permettre le renouvellement urbain nécessaire et des possibilités d'extension de la zone urbaine mais dans un cadre maîtrisé**

Les développements de l'habitat pourront être réalisés à la fois au sein des quartiers existants dans le cadre d'opérations adaptées à leur environnement et au sein des possibilités d'extensions autorisées par les différents documents urbains supra communaux.

↪ **Assurer un parc de logements mixte en termes de typologie, de financement et de fonctionnalité et une bonne répartition géographique des logements sociaux**

Les programmes de construction seront conçus de façon à favoriser une offre suffisamment diversifiée au niveau du parc de logement afin de permettre un parcours résidentiel sur la commune des habitants de Noiseau suivant les étapes de leur vie.

↪ **Répondre aux exigences de la loi en matière de réalisation de logements sociaux**

La mise en œuvre des plans triennaux pour la réalisation de logements sociaux sera assurée dans les dispositions du PLU.

↪ **Réhabiliter et améliorer l'habitat du village et diminuer la vacance du logement**

Le village doit pouvoir évoluer de façon équilibrée entre préservation et réhabilitation de son parc de logements. L'habitat nouveau devra être respectueux des formes bâties traditionnelles.

### 2. RENFORCER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DE NOISEAU

↪ **Conforter les zones d'emplois existantes et permettre leur évolution**

Des dispositions réglementaires garantissant l'insertion optimale des nouvelles activités et permettant le développement des activités existantes sera mise en œuvre sur les secteurs suivants :

- Sur la Zone d'activités de la pépinière, qui doit pouvoir disposer de conditions permettant le maintien et le renouvellement d'activités économiques diversifiées.
- Le long de l'avenue Pierre Mendès France principal axe structurant de Noiseau qui doit continuer de permettre la venue de commerces et de services de proximité.
- Au niveau du centre-ville qui doit continuer de rassembler une diversité d'activité de commerces, de services à côté des principaux équipements communaux.

↳ **Développer la zone « France Telecom » en partenariat avec le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir**

Cette zone où l'habitat est déjà présent à côté de l'activité économique doit pouvoir évoluer pour permettre le réinvestissement de ses constructions dans le cadre de son extension. Son développement devra soutenir la diversité économique et l'accueil de nouvelles entreprises créatrices d'emplois afin de développer l'offre notamment pour les Noiséens dans le cadre des orientations prises en concertation avec Grand Paris Sud Est Avenir.

Les limites de son développement sont désormais circonscrites à l'enveloppe urbaine existante.

↳ **Favoriser le développement d'une diversité de l'occupation dans les nouveaux quartiers**

Les possibilités d'extension de la zone urbaine seront étudiées en favorisant la diversité des constructions et leur utilité fonctionnelle (logements, services, commerces...).

### 3. NOISEAU, UNE VILLE CONVIVIALE, SOLIDAIRE ET BIEN EQUIPEE

#### 1. AMELIORER LES CIRCULATIONS ET LES DEPLACEMENTS A L'ECHELLE DE L'AGGLOMERATION ET POUR LA VILLE GARANTIR LA BONNE COHABITATION DES DIFFERENTS USAGERS

↳ *Poursuivre les réflexions engagées avec les partenaires institutionnels afin d'améliorer les dessertes en transport en commun par bus sur le territoire dans la prise en compte du Plan de Déplacement urbain de l'Île de France (PDUIF)*

↳ *Favoriser les dessertes de transport en commun par bus vers les pôles d'emploi et d'habitat futurs.*

La création de quartiers nouveaux doit servir de « leviers d'aménagements » pour le développement local des infrastructures de transports en commun.

A cette fin, les quartiers nouveaux intégreront les conditions de leur desserte routière en favorisant la desserte des transports en commun par bus.

↳ *Mieux sécuriser les déplacements et prévoir des possibilités de mutualisation du stationnement*

○ L'Avenue Pierre Mendès France : l'enjeu d'une traversée d'agglomération à sécuriser :

Des aménagements futurs devront conduire à maîtriser le trafic automobile, à réguler les vitesses excessives des véhicules, à améliorer le partage de la chaussée pour tous les types d'usagers publics (zones 30, zones de rencontres, contre-allées...). Le parc de stationnement devra tendre à permettre la mutualisation de l'offre de stationnement.

↳ *Engager des réflexions pour aménager ou prévoir, lorsque la configuration des lieux le permet, un stationnement plus organisé*

↳ *Encourager les modes de déplacements alternatifs à l'usage de la voiture individuelle*

#### *Prendre en compte le plan de déplacement urbain*

Un schéma de circulations douces complet à l'échelle communale et relié au maillage intercommunal de et vers les lieux attractifs tels que les équipements municipaux, les écoles, les commerces, sera réalisé en partenariat avec le *Territoire Grand Paris Sud Est Avenir*.

#### 2. POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES SERVICES PUBLICS ET COLLECTIFS

↳ *Entretenir et pérenniser le parc des équipements au sein des quartiers existants*

○ Pour les groupes scolaires et sportifs :

Ceux-ci sont appelés à évoluer en fonction des besoins des populations au sein des quartiers.

○ Agrandissement du cimetière :

Celui-ci est prévu sur sa partie sud.

○ Réalisation d'un citypark

↳ *Prévoir les équipements nécessaires pour les quartiers nouveaux*

○ Il s'agira de prévoir l'amélioration des dessertes et les équipements en qualité et quantité en fonction des besoins des populations nouvelles et des entreprises.

○ Un équipement communautaire :

Un équipement de rayonnement communautaire pourra trouver sa place au sein des extensions nouvelles.

↳ *Favoriser le développement des communications numériques à l'échelle de la commune*

Les communications numériques doivent être facilitées afin de généraliser l'accès au haut-débit et aux communications internet pour l'ensemble de la population, des entreprises et pôle d'équipements de la commune de Noiseau.

## 4. AGIR EN FAVEUR DES CONSOMMATIONS RESPONSABLES ET MIEUX GERER LES RISQUES ET LES NUISANCES

### 1. INFORMER LES POPULATIONS ET PREVENIR SUR LA PORTEE DES RISQUES ET NUISANCES

(Prise en compte du Plan de Prévention des Risques Majeurs du Val-de-Marne).

- ↳ **Limiter et prendre en compte les nuisances**  
Pour Les nuisances sonores, les aménagements et les constructions prendront en compte les phénomènes acoustiques dans la conception des nouveaux quartiers le long des voies les plus bruyantes (RD 136...).
- ↳ **Les risques liés à la nature des sols et aux milieux humides PPRMT**  
Pour répondre à la présence d'argiles gonflantes, un PPR mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et la réhydratation a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001.

### 2. LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

- ↳ **À l'échelle des quartiers**
  - Engager une démarche de qualité environnementale dans les futurs projets d'aménagement opérationnel (dents creuses, propriétés communales, etc.).
  - Intégrer la réflexion sur les transports et liaisons aux pôles attractifs de la commune ou des environs (développement de liaisons douces, liaison vers les lignes de transports en commun...).
  - Prendre en compte et valoriser le parcours et le traitement de l'Eau dans les aménagements d'ensemble.

- ↳ **À l'échelle des constructions, en maîtrisant la consommation énergétique des bâtiments**
  - Privilégier les conceptions bioclimatiques afin de profiter au mieux des apports naturels de chaleur/fraîcheur.
  - Mais également : la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier...

### 3. LIMITER LES REJETS ET POLLUTIONS URBAINES DANS LE RESPECT DES DISPOSITIONS DU SDAGE ET DU SAGE

- ↳ **En maîtrisant les rejets d'eaux pluviales**
  - En limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction.
  - En privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent.
  - En incitant à la récupération des eaux de pluies
  - En améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées.
  - En assurant dès la conception de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une permanence de l'efficacité en dépit des aléas...
- ↳ **En maîtrisant la production de déchets**
  - En favorisant la réduction des productions de déchets.
  - En mettant en place les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.
- ↳ **En incitant à l'utilisation d'énergies renouvelables**
  - Par des règles de constructions ou d'aménagement spécifiques.
  - En faisant la promotion des matériaux et des installations renouvelables

#### 4. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE

Pour répondre aux objectifs de développement de l'habitat et de mixité sociale qui s'imposent à la commune, ainsi que ceux de développement de l'activité économique porté par **le Territoire Grand Paris Sud Est Avenir**, le projet d'aménagement et de développement durable prévoit la consommation des espaces agricoles et naturels suivants :

##### ↳ *Consommation des espaces naturels au sein de la zone urbaine*

- **3 ha** au sein des secteurs de développement urbain identifiés aux orientations d'aménagement et de programmation au sein de la zone urbaine U au règlement.

A cette fin le **PADD** et les **OAP** fixent un objectif minimal de 45 logements/ha dont la réalisation devra respecter les formes et gabarits des constructions environnantes. Par ailleurs pour préserver au sein de ces espaces des parties naturelles, le règlement prévoit suivant les zones de maintenir une proportion des terrains concernés en espaces verts en zone UD et en zone UE.

##### ↳ *Consommation des espaces naturels au sein de la zone naturelle*

- **0,4 ha** au sein des terrains situés le long de la rue Milard et contigus au parc d'Ormesson destinés à intégrer l'OAP qui fixent un objectif minimal de 45 logements/ha dont la réalisation devra respecter les formes et gabarits des constructions environnantes ainsi que la présence du Monument historique classé (parc et château) et le classement du mur du parc.

##### ↳ *Consommation des espaces agricoles*

- **7,25 ha** pour la création en extension du village d'une zone AUa de **5 ha** destinée à l'urbanisation en vue de répondre aux besoins futurs en logements, et d'une zone N de **2,25 ha** destinée pour partie au sein d'une zone Ne à des équipements ouverts types terrains de sports et cimetière, et pour partie à des espaces de transition avec la zone A dans le respect du front urbain défini au Schéma Directeur de l'île de France.

A cette fin le **PADD** et les **OAP** fixent un objectif minimal de 45 logements/ha pour les 5 ha destinés à l'urbanisation nouvelle à dominante d'habitat.

## 5. PLAN DE SYNTHÈSE





