



**Est
Ensemble**
Grand Paris

Monsieur Jean Luc COLIN
13 rue Ernest Petit
93410 Vaujours

Romainville, le 23 mai 2018

Objet : Mémoire en réponse au procès verbal de synthèse relatif à la modification n° 1 du PLU de Noisy-le-Sec

Réf : D2018/DAD/NLS/AM/FB/AN:2018-219

RAR :

Affaire suivie par : A. Nguyen (axel.nguyen@noisylesec.fr / 01.49.42.67.81)

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU de Noisy-le-Sec qui s'est tenue du 7 avril au 7 mai 2018, vous avez adressé, par mail, en date du 10 mai 2018, à la Ville de Noisy-le-Sec le procès verbal de synthèse des observations recueillies lors de cette enquête.

Veillez trouver, par la présente, les réponses aux différents points soulevés dans ce procès verbal.

Deux annotations à titre personnel relatives à deux parcelles sis au 66 rue Carnot et 54 bis Boulevard Michelet à NOISY LE SEC. Quels sont les raisons qui ont transformées les parcelles d'Espaces boisés classés » L 123-1-5-7 en cœur d'îlot L151-2-3; toujours inconstructible ? L'évolution réglementaire aura-t-elle un impact sur la constructibilité des parcelles.

Réponse : La modification des références réglementaires au code de l'urbanisme, concernant les articles identifiant les coeurs d'îlots (L123-1-5.7° devenu L151-23), est due à la recodification du code de l'urbanisme. Comme le précise le rapport de présentation, le PLU datant de 2012, il est devenu nécessaire de mettre à jour l'ensemble des références réglementaires.

La constructibilité des parcelles identifiées au sein de ces articles reste inchangée.

Il est à noter que les parcelles qui font l'objet de cette remarque ne sont pas situées en « espace boisé classé ».

Sur la forme : une remarque qui se dégage d'une part une incompréhension vis-à-vis de cette modification N°1 alors que les premières séances d'information ont débutées pour ce qui est la mise en place du PLUI, par ailleurs au vue du contenu de cette modification N°1 un certain nombre aurait aimé avoir une information en amont de l'enquête (conseiller de quartier)

Réponse : Bien que la présente modification porte sur des points multiples et sur des sujets variés, conséquences d'un document datant de 2012, elle n'est en rien comparable à l'élaboration d'un document de planification d'envergure intercommunale comme le PLUi. A titre de rappel, le PLUi a pour objectif de fixer les grandes orientations d'un territoire de plus de 400 000 habitants, en matière d'aménagement, pour les quinze prochaines années. L'information au public y est, de fait, forcément plus large.

Par ailleurs, l'ensemble des mesures de publicité relatives à la procédure de modification du PLU de Noisy-le-Sec ont été effectuées conformément à la réglementation en vigueur, à savoir :

- Affichages :
 - o au siège de l'établissement public territorial Est Ensemble
 - o en mairie de Noisy-le-Sec
 - o sur les panneaux de la commune
- Parutions dans deux journaux diffusés dans le département :
 - o « Petites Affiches » 23 mars 2018
 - o « Le Parisien » 23 mars 2018,
 - o « Petites Affiches » 10 avril 2018
 - o « Le Parisien » 10 avril 2018
- Informations sur les sites internet d'Est Ensemble et de Noisy-le-Sec
- Informations dans l'édition d'avril du journal municipal « Le Noiséen »

Sur le fond de façon générale:

Un courrier émanant d'une société immobilière, d'un syndicat des copropriétaires et de résidents du Bd Gabriel Péri met à profit cette enquête et s'étonne que la modification ne traite pas du périmètre de sursis à statuer secteur Gabriel Péri Sud côté impair ainsi que du droit de préemption Urbain Renforcé.

Réponse : Le secteur du boulevard Gabriel Péri concentre de forts enjeux directement liés au projet de prolongement de la ligne 11. A l'horizon 2022, trois nouvelles stations de métro verront le jour dans ce quartier. Le tissu de ce secteur est ainsi soumis à de fortes mutations. C'est pourquoi la ville s'est dotée d'outils permettant d'encadrer et d'accompagner la mutation de ce tissu de façon progressive. Ainsi la présente modification vise à maintenir cet objectif d'encadrer les mutations. La révision des périmètres de sursis à statuer et de droit de préemption urbain ne rentrent donc pas dans les orientations de la présente modification.

La réglementation relative aux Déchets d'Est Ensemble doit être amendée pour préciser que les collectes sélectives concernent aussi les bios déchets qui nécessitent un format de collecte différencié des collectes sélectives d'emballages et de verre.

Réponse : La modification actuelle se contente d'intégrer le règlement en vigueur de l'autorité compétente en matière de déchets. Elle n'a pas pour objectif d'apporter des évolutions sur la réglementation relative à la collecte des déchets sur le territoire.

Cependant ces réflexions ont toute leur place dans le cadre de l'élaboration du PLUi en cours et notamment dans les ateliers qui se déroulent à Est-Ensemble et portent sur les orientations du PADD.

L'emplacement C3 square des Tilleuls ne figure plus sur la liste des espaces réservés.
Ou est l'emplacement C3?

Réponse : L'emplacement réservé C3, situé rues Carnot et Barbusse, n'est pas concerné par la présente modification. En revanche, l'emplacement réservé C30, situé square des Tilleuls, est supprimé. Cet emplacement réservé consistait en la création d'un passage public et d'une piste cyclable accompagnant la réalisation de l'école Renoir, dans la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq. Cet emplacement réservé n'a ainsi plus d'objet puisque les aménagements qu'il vise sont en cours de réalisation.

Des suggestions orientées « **bonus écologique** » hauteur, emprise aux sols sont faites :
% de matériaux noble en façade, matériaux écologiques Bpass, énergie 0, bio rancés toitures végétales ...
Par ailleurs le nombre de place de parking devrait être calculé par rapport au nombre de logements plutôt que vis-à-vis de la surface construite.

Réponse : Les questions de « bonus écologique » sont incontestablement des thématiques qui sont portées par l'ensemble des villes du territoire. Toutefois, la modification ne porte pas sur ce volet car l'intégration réglementaire de ces sujets nécessite de mener une réflexion de fond sur la globalité du document. Le travail à mener dépasse la simple procédure de modification. Les réflexions sont cependant en cours afin que l'ensemble des ces questions puissent être intégrées au mieux dans le futur PLU intercommunal.

Sur le calcul des places de stationnement pour les constructions de logements, le PLU fixe déjà un mode de calcul basé sur le nombre de logements et non sur la surface de plancher construite, à savoir, une place de stationnement par logement pour les constructions situées en zone UA, UB, UD, UE, UV et, en zone UC, une place par logement, pour moins de 150 m² construits et deux places par logement, pour plus de 150 m² construits. Ce mode de calcul est inchangé par la présente modification.

Sur le fond directement lié aux enjeux de la modification N°1

Ajuster le dispositif réglementaire en zone UC pour une meilleure présentation de l'identité des quartiers à dominante pavillonnaire.

Inquiétude des résidents pavillonnaires, notamment vis-à-vis des immeubles R+6, voire R+7 qui seront permis. La création de nouvelle ICPE pourrait aussi voire le jour cela inquiète certains habitants. L'évolution des moyens de transports déjà saturés doit accompagner la densification de la zone et doit là aussi être synchronisée.

Réponse : En préambule, il est à noter que cet ajustement porte sur « une meilleure préservation » et non sur une « meilleure présentation » de l'identité des quartiers à dominante pavillonnaire.

Sur la question des hauteurs permises en zone UC, la modification n'apporte aucun changement sur le document existant. La hauteur en zone UC reste ainsi, toujours limitée à R+2+combles ou R+2+attique (13 mètres maximum) et à R+4 (16 mètres maximum) le long de la rue Anatole France et des boulevards Michelet, Gambetta et République.

La présente modification n'envisage pas de création de nouvelle ICPE en zone UC.

Cette modification ne prévoit pas non plus de densification en zone UC et elle prévoit, au contraire, de la limiter par l'instauration de règles permettant de préserver le caractère pavillonnaire des secteurs situés en zone UC.

Une attention particulière est portée à l'arrivée transports en commun concomitamment aux nouvelles constructions.

Permettre l'intégration du site « Inventons la Métropole du Grand Paris Pont de BONDY/Triangle Ouest.

L'implantation d'un immeuble de grande hauteur est globalement refusée par la population qui s'exprime. Une observation générale indique un risque important sur le plan environnemental pollution et sécurité avec le non synchronisation des nouveaux moyens de transports en commun nécessaire : L15, TZEN3 et la ligne T1 sans visibilité.

Il faut tenir compte de ces retards et faire une pose, c'est le message passé.

Une demande : dans une telle structure il serait important de prévoir la mise en place d'un centre médical qui fait déjà beaucoup défaut.

Précision relative aux stationnements à 500mètre d'une gare à donner.

Réponse : Le projet porté sur le site « Inventons la Métropole du Grand Paris » du Triangle Ouest participe à la requalification du cadre de vie du quartier en s'insérant dans un secteur d'aménagement global qui comprend notamment la nouvelle piscine et la gare de la ligne 15. Il a été retenu dans le cadre de l'appel à projet pour son caractère de bâtiment « signal », marqueur de l'identité du secteur.

Sur la question de la synchronisation des projets de transports et de la livraison des opérations, la modification actuelle doit justement permettre la concomitance des projets en adaptant à la fois le règlement aux projets de transports futurs et en prévoyant les conditions nécessaires à la création de projets urbains structurants.

La question de la programmation au sein de la structure n'est pas une thématique qui fait l'objet de la présente modification.

Pour les opérations de construction destinées à accueillir des bureaux, la modification du PLU autorise une création moindre de places de stationnement lorsque ces opérations sont situées à moins de 500 mètres d'une gare. Cela permet notamment de favoriser l'usage des transports en commun pour les bureaux situés à proximité des gares.

Requalification du quartier Plaine Ouest ;

Forte demande de la population pour maintenir aux 8 mètres initialement prévus de corridor écologique rue du PARC , et d'engager effectivement la mise en place des dispositions d'aménagement environnementales et de voie douces prévues. (SDRIF 2013)

Réponse : L'orientation d'aménagement et de programmation de la Plaine Ouest modifiée reprend le principe de retraits des constructions, traités en espaces de pleine terre, plantés d'arbres de haute tige, le long de la rue du Parc, elle réduit la distance minimum de ces retraits de 8 m à 3 m pour tenir compte des études urbaines menées depuis l'approbation du PLU, qui ont fait apparaître que ces retraits risquaient de dilater l'espace et d'empêcher l'évolution de l'identité de la rue du Parc vers un boulevard urbain, structurant le futur quartier. La continuité du corridor écologique s'appuiera donc sur l'obligation de création d'un alignement d'arbres de chaque côté de la rue du Parc, en complément duquel s'inscriront les espaces de pleine terre plantés situés dans la bande de retrait de 3 m sur les espaces privés.

Le courrier de l'ANCA de son côté site sans que cela soit restrictif :

- Une trame verte affaiblie
- La requalification du quartier de la Plaine Ouest
 - Qu'en est il de l'autre OAP du PLU 2012 (OAP Gabriel Péri ; ci-dessus)
 - L'emplacement du nouveau collège absent
- Une densification urbaine non maîtrisée :
- Demande à connaître les chiffres précis des créations de logements depuis l'application du PLU de 2012.
- Les modifications de la zone UC : Rappel de la question liée aux ICPE
- Les déchets sont aussi repris au titre des évolutions réglementaires.

Réponse : Sur la question de la trame verte, un élément d'explication est fourni à travers la réponse à la question précédente. Il est également à noter que le projet de modification se doit de prendre en compte des réalités d'aménagement globales. Dans le cas de la Plaine Ouest la modification vise, en partie, à transformer la rue du Parc en un boulevard urbain structurant et plus apaisé.

Concernant l'OAP du secteur Gabriel Péri, celle-ci ne fait l'objet de la présente modification.

A propos de l'emplacement du nouveau collège, celui est pourtant clairement représenté sur le document graphique de l'OAP Plaine Ouest modifiée.

Au sujet de la densification, le rôle du PLU est de permettre d'encadrer la construction, via son règlement et notamment le zonage. La présente modification vient renforcer la maîtrise de la construction, en particulier en zone UC.

Par ailleurs, les chiffres de livraison de 221 logements par an (970 logements entre l'approbation du PLU et le premier semestre 2018) démontrent que la ville de Noisy-le-Sec se situe légèrement en deçà de objectifs de construction fixés par l'Etat de 250 logements par an.

Sur la question liée aux ICPE, comme le précise une réponse ci avant : la présente modification n'envisage pas de création de nouvelle ICPE en zone UC.

A titre d'information, l'ANCA ayant été consultée au titre des personnes publiques associées, un courrier spécifique leur sera adressé.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président
Gérard COSME



Copie : Jean-Charles Nègre, Vice-président chargé de l'aménagement Durable
Laurent Rivoire, Maire de Noisy-le-Sec