



Territoire d'Est Ensemble  
Ville de Noisy-le-Sec

**Projet de modification n°2  
du  
Plan Local d'Urbanisme  
de Noisy-le-Sec**

Dossier d'enquête publique

Pièce n° 1 : notice exposant les modifications souhaitées et leurs motifs





EST ENSEMBLE (organisateur de la modification du PLU)

100 avenue Gaston-Roussel (ex-route de Noisy)

93 232 ROMAINVILLE Cedex

Tel 01 79 64 54 54



Pour toute question, la direction de l'aménagement  
de la mairie de Noisy-le-Sec se tient à votre disposition :

Ville de Noisy-le-Sec

Direction de l'aménagement

Centre administratif

1 rue Chaâlons

93 130 Noisy-le-Sec

Tel 01 49 42 67 06

La commune de Noisy-le-Sec est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 novembre 2012, et modifié une première fois par délibération du Conseil Territorial d'Est Ensemble du 10 juillet 2018.

Il est aujourd'hui nécessaire de modifier le PLU une seconde fois pour permettre l'aménagement d'un projet immobilier qui intégrera la piscine olympique d'entraînement de waterpolo, en vue des jeux olympiques de 2024.

Les modifications à entreprendre se concentrent uniquement sur le secteur de ce projet. Les documents du PLU concernés sont le règlement écrit et le règlement graphique.

## **SOMMAIRE**

### **I. LA PROCEDURE DE MODIFICATION**

### **II. PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES EVOLUTIONS**

II.1. La prise en compte du projet du Port de Noisy, à l'origine de cette modification

II.2. Documents du PLU avant / après la modification

## **I – LA PROCEDURE DE MODIFICATION :**

---

### ***Le choix de la procédure de modification***

La présente procédure est régie par les articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. La procédure de modification est utilisée car la modification envisagée :

a) Ne change pas les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : vis-à-vis du PADD, la modification opérée sur le PLU est mineure. Le changement de la règle de hauteur sur le Port de Noisy représente le point le plus notable de cette procédure de modification, mais elle correspond à un renforcement de la constructibilité d'un secteur déjà identifié dans le PLU comme un endroit à densifier et sur lequel construire de nouveaux projets. Les orientations du PADD ne sont donc pas modifiées.

b) Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

c) N'induit pas, par l'évolution du PLU, de graves risques de nuisance.

Le respect de ces trois conditions permet de recourir à une procédure de modification, plutôt qu'à une procédure de révision.

### ***Une compétence d'Est Ensemble***

La loi dite « NOTRe » a prévu le transfert de la compétence relative aux plans locaux d'urbanisme aux Établissements publics territoriaux (EPT) au 1er janvier 2016. Actuellement, Est Ensemble est ainsi l'autorité compétente pour ce qui concerne les révisions et

les modifications des Plans locaux d'urbanisme, et s'occupe parallèlement de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, qui remplacera en 2020 tous les PLU d'échelle communale.

La présente modification a donc été prescrite par M. le Président d'Est Ensemble (arrêté n°2019-62, en date du 18 janvier 2019).

### ***La modification du PLU, évaluée sur le plan environnemental***

Par souci environnemental, il a été décidé de procéder à une évaluation environnementale de cette modification du PLU. L'évaluation réalisée par le bureau d'études ADAGE fait donc partie des pièces du dossier d'enquête publique, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale sur cette évaluation.

### ***La modification du PLU est soumise à enquête publique***

Le projet de modification a été notifié au préfet et aux Personnes Publiques et Associées (PPA) avant la mise à disposition du dossier.

Conformément à l'article L123-2 du code de l'environnement, le présent projet de modification doit être soumis à enquête publique. Le projet n'a par contre pas été l'objet d'une concertation, la loi n'imposant rien en la matière.

À l'issue de l'enquête publique, ce projet pourra être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur.

**Le projet de modification sera in fine approuvée par le Conseil de Territoire d'Est Ensemble.**

**Le dossier d'enquête publique est composé des pièces suivantes :**

1. La présente notice – exposé des modifications et des motifs  
La notice présente par ailleurs en annexes les pièces administratives suivantes :
  - L'arrêté de prescription de la modification du PLU
  - L'arrêté d'ouverture d'enquête publique
  - L'avis d'enquête publique
  - Les parutions légales (annexées à la présente notice, au fur et à mesure que les parutions seront effectuées)
  - Les avis des personnes publiques associées (annexées au fur et à mesure de leur réception).
2. Les documents ou extraits du PLU actuels et modifiés :
  - a/ Le règlement modifié
  - b/ Les deux plans de zonage modifiés
3. L'évaluation environnementale et son résumé non technique
4. L'avis de l'autorité environnementale, dont la réception est attendue au plus tard le 8 juillet 2019.
5. Le registre d'enquête publique

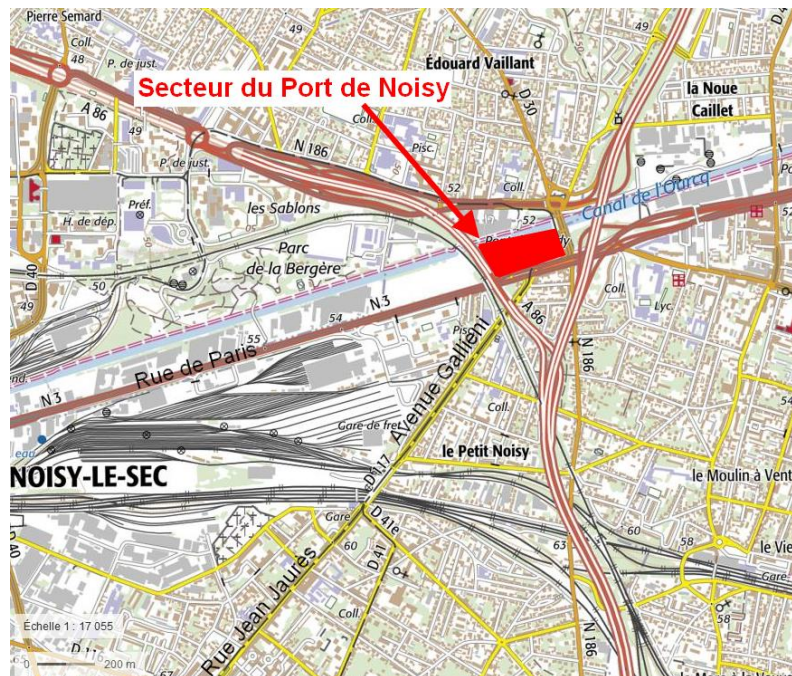
## II – PRESENTATION ET EXPOSE DES MOTIFS DES EVOLUTIONS

### II.1. La prise en compte du projet du Port de Noisy, à l'origine de cette modification

#### **a - Le Port de Noisy : un secteur au sein d'un pôle en devenir**

Le secteur du port de Noisy se situe à l'extrémité nord du quartier du Petit Noisy, en bordure de deux autres communes : Bobigny et Bondy. Le secteur est actuellement occupé par le Comptoir Général des Fontes et des Plastiques (CGFP), ainsi que par le Décathlon et son parking. Situé par ailleurs en bordure du canal, il est chaque année le support d'activités de loisirs en plein air, connues sous le nom de « L'Été au canal ».

*Localisation du Port de Noisy dans la commune :*



*Vue aérienne du Port de Noisy, aujourd'hui :*



Le Port de Noisy s'intègre dans un quartier en pleine mutation :

- **Un futur pôle multimodal** : le pont de Bondy est déjà desservi par la ligne de tramway T1 et par de nombreuses lignes de bus. En 2023 une ligne de bus à haut niveau de service (le « T Zen 3 ») sera inaugurée sur l'ex-RN3, reliant Livry-Gargan jusqu'à Pantin. En 2030 la ligne 15 Est du Grand Paris Express sera mise en service, avec pour gare emblématique celle du Pont de Bondy, qui sera construite en lieu et place du Comptoir Général des Fontes et des Plastiques. Enfin, le lien avec le canal et ses aménagements cyclables fait de ce secteur un lieu privilégié pour les mobilités douces.
- **Des espaces publics repensés** : l'aménagement du TZen3 sera l'occasion d'une requalification complète de l'ex-RN3. La création de la gare du Grand Paris Express s'accompagnera elle aussi d'un travail sur les espaces publics, qui permettra d'augmenter le confort des différents usagers (piétons, cycles, véhicules), d'améliorer l'intermodalité et de faire du pont de Bondy un espace à vivre, où il est agréable de s'arrêter.
- **Mutation du bâti** : le secteur est intégré dans la ZAC du Quartier Durable de la Plaine de l'Ourcq, qui prévoit d'ici 2030 la création de 200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, comprenant notamment 1 360 logements. Les terrains qui entourent le Port de Noisy sont directement touchés : 625 logements sont déjà en cours de construction sur le site d'Engelhard et seront livrés au cours de l'année 2019 ; le secteur du Triangle Ouest (en face du Décathlon) accueillera en 2022 un programme immobilier comprenant un bowling, une résidence mobilité de 130 chambres, une résidence étudiante de 250 chambres, et une maison d'assistante maternelle ; les secteurs de Madeleine Est et du

Triangle Est doivent également muter, leur programmation exacte est l'objet d'une étude en ce moment, pilotée par Est Ensemble.

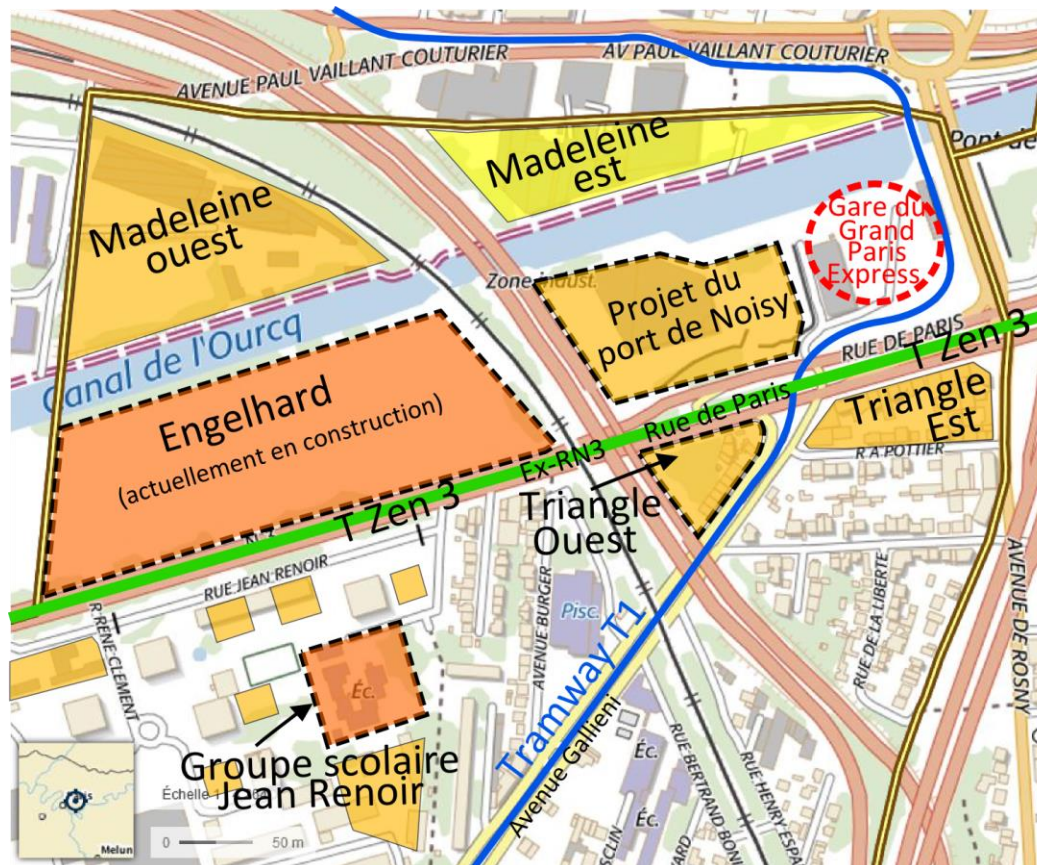
Ces programmes ne viennent pas seulement ajouter de nouvelles activités et populations dans le secteur du pont de Bondy, ils participent également à changer le paysage architectural en créant des bâtiments modernes et innovants, généralement en R+6 ou R+7.

En face du Port de Noisy, le projet du Triangle Ouest prévoit même de monter en R+16, inaugurant le début d'une nouvelle image du quartier.

- **Une offre d'équipements et de commerces de proximité** : le quartier est aujourd'hui peu doté en matière d'équipements et de commerces de proximité. Le projet de la ZAC prévoit donc un renforcement de cette offre :
  - L'école Jean Renoir, composée actuellement de 6 classes maternelles, atteindra un total de 22 classes à la rentrée 2019 (10 en maternelle, 12 en élémentaire).
  - Ouverture d'une Maison d'Assistante Maternelle sur le Triangle Ouest.
  - 10 000 m<sup>2</sup> de commerces. Le secteur d'Engelhard regroupera une grande partie de ces commerces, dont notamment un supermarché, une boulangerie, une banque, et une pharmacie. La gare du Grand Paris Express contiendra elle aussi des commerces qui pourront profiter au quartier ; leur programmation reste à préciser.
  - Des équipements de sport et loisirs : un fitness sur Engelhard, un bowling sur le Triangle Ouest.



*Le secteur du port de Noisy dans un contexte de quartier  
en pleine mutation :*



### Légende et calendrier :

- Tronçon déjà existant du T1
- Le TZen3 est prévu pour 2023
- La gare du Grand Paris Express (L15) est prévue pour 2030
- Projets de construction au sein de la ZAC livrés en 2019
- Projets de construction au sein de la ZAC pour 2020 - 2025
- Projets de construction au sein de la ZAC pour 2025 - 2030
- Limite communale

### ***b - Le projet du Port de Noisy, un nouvel atout pour ce quartier***

Porté par une maîtrise d'ouvrage privée, le projet prévoit la création d'un îlot bâti d'un seul tenant, comprenant environ 38 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher. La programmation est la suivante :

- un complexe aquatique, olympique et intercommunal, de trois bassins, comprenant également une salle de musculation, un fitness et un espace bien-être (hammam, saunas, fitness...).
- 201 logements ;
- des commerces (outre la réintégration du Décathlon dans de nouveaux locaux, sont prévus une salle d'escalade, un restaurant et différentes cellules pouvant par exemple accueillir un cabinet médical) ;
- une résidence d'habitation de 172 appartements ;
- un hôtel de 126 chambres ;
- Une toiture ouverte au public en journée, permettant de profiter de la vue sur le canal. Toute une partie a par ailleurs vocation à être aménagée en jardin public, apportant ainsi un espace vert supplémentaire pour la commune.

Le projet étant soumis à étude d'impact, une programmation détaillée et affinée sera présentée lors d'une enquête publique dédiée, au cours de l'année 2019.

Cette programmation participera à rendre le secteur du pont de Bondy attractif. Le complexe aquatique et le mur d'escalade de ce projet, alliés au fitness d'Engelhard, au bowling du Triangle Ouest et aux berges du canal, permettront de faire de ce quartier un lieu où sortir et passer un après-midi ou une soirée. L'offre d'hôtellerie et de restauration permettra quant à elle d'accueillir des touristes et

des travailleurs, qui pourront dès la livraison du projet utiliser le TZen 3, le T1 et le RER E pour accéder aux hauts lieux franciliens. L'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express en 2030 achèvera de parfaire l'accessibilité de ce site.

Le complexe olympique apportera par ailleurs une nouvelle offre en services publics. L'équipement sera en effet utilisé à plusieurs fins :

- Il remplacera les piscines publiques Edouard Herriot (Noisy-le-Sec) et Michel Beaufort (Bondy), devenues vétustes, améliorant ainsi le service rendu aux habitants, mais aussi aux équipes enseignantes des groupes scolaires (le « savoir-nager » étant un objectif éducatif des classes de CM1, CM2 et sixième, identifié par l'éducation nationale).

La vétusté des deux piscines actuelles avait été diagnostiquée ; et l'objectif de création d'un nouvel équipement intercommunal à destination des populations de Bondy et Noisy-le-Sec avait été décidée dans le cadre du plan Piscine 2016-2021 du Département.

- Intégrant un bassin de water-polo, le complexe pourra accueillir des compétitions internationales, et participer ainsi à faire vivre le water-polo à Noisy-le-Sec, qui fait partie des sports grandement soutenus par la municipalité.

A ce titre, à partir de 2024 ce bassin sera utilisé pour l'entraînement des équipes internationales de water-polo, en vue des Jeux Olympiques de 2024.

Les différentes parties du projet seront toutes livrées en 2023.



**c - Le projet du Port de Noisy, un nouveau signal dans le paysage**

*Vue oblique aérienne du projet depuis la place Saint-Just*





Le secteur du pont de Bondy est aujourd'hui marqué par un patchwork de bâtiments et d'infrastructures de hauteurs et de gabarits très différents :

- Présence de quelques pavillons et de petits collectifs, ne dépassant généralement pas le R+2, mais pouvant parfois atteindre le R+6 ;
- Présence de nappes de parking, comme celle du Décathlon ;
- Présence de bâtiments d'activités aux formes peu qualitatives, telles que le Décathlon et le Comptoir Général des Fontes et Plastiques ;
- Les infrastructures autoroutières marquent fortement le paysage, barrant les perspectives, en montant jusqu'à 6 - 7 m de hauteur.
- De l'autre côté de l'autoroute A86, quatre tours d'immeubles d'habitation atteignent le R+14.
- On distingue aussi, de l'autre côté de l'autoroute A3, la barre des potagers à Bondy, qui atteint R+9.

Les projets en cours de constructions sur Engelhard monteront par ailleurs jusqu'à 25 m en R+7.

*Légende des photos ci-contre :*

- *En haut : Vue depuis la rue de Paris, avec la barre des Potagers au loin à Bondy, derrière l'autoroute A3*
- *En bas : l'autoroute A86 bordant le Décathlon*



Le paysage est aujourd'hui dominé par les infrastructures autoroutières et leurs échangeurs. Le projet du Port de Noisy, tout comme celui du Triangle Ouest, modifieront ce ressenti, en donnant à voir des bâtiments aux architectures modernes, qui diminueront la visibilité des infrastructures et les mettront en second plan.

Si le projet du Port de Noisy est par ailleurs d'un seul tenant, il présentera toutefois plusieurs émergences architecturales, qui viendront dynamiser le paysage, donnant ainsi l'impression d'avoir non pas un bâtiment, mais plusieurs.

Ces nouvelles hauteurs viendront donner une nouvelle image au quartier et lui attribueront une identité spécifique : on le verra de loin, créant ainsi un nouveau repère dans le paysage. Cela marquera ainsi le nouveau rôle de ce quartier : ce ne sera plus simplement un lieu d'habitation et de passage, mais aussi un grand pôle de transports, de loisirs et de sport, également porte d'entrée de trois communes. A cet égard, le projet de la Plaine de l'Ourcq (inscrit en Contrat d'Intérêt National) a justement identifié le secteur du pont de Bondy comme l'une des trois nouvelles centralités à rayonnement métropolitain qui jalonnent le canal. Ce nouveau projet s'inscrit donc pleinement dans cette logique.

*Légende des photos : tours ICF du quartier des Cinéastes (à droite) ; bâtiments le long de la rue de Paris, en face du Comptoir Général des Fontes et Plastiques (en bas à gauche) ; rue Alexandre Pottier (en bas à droite).*





### **d - Les modifications du PLU nécessaires pour ce projet**

#### *Changement des règles de hauteur :*

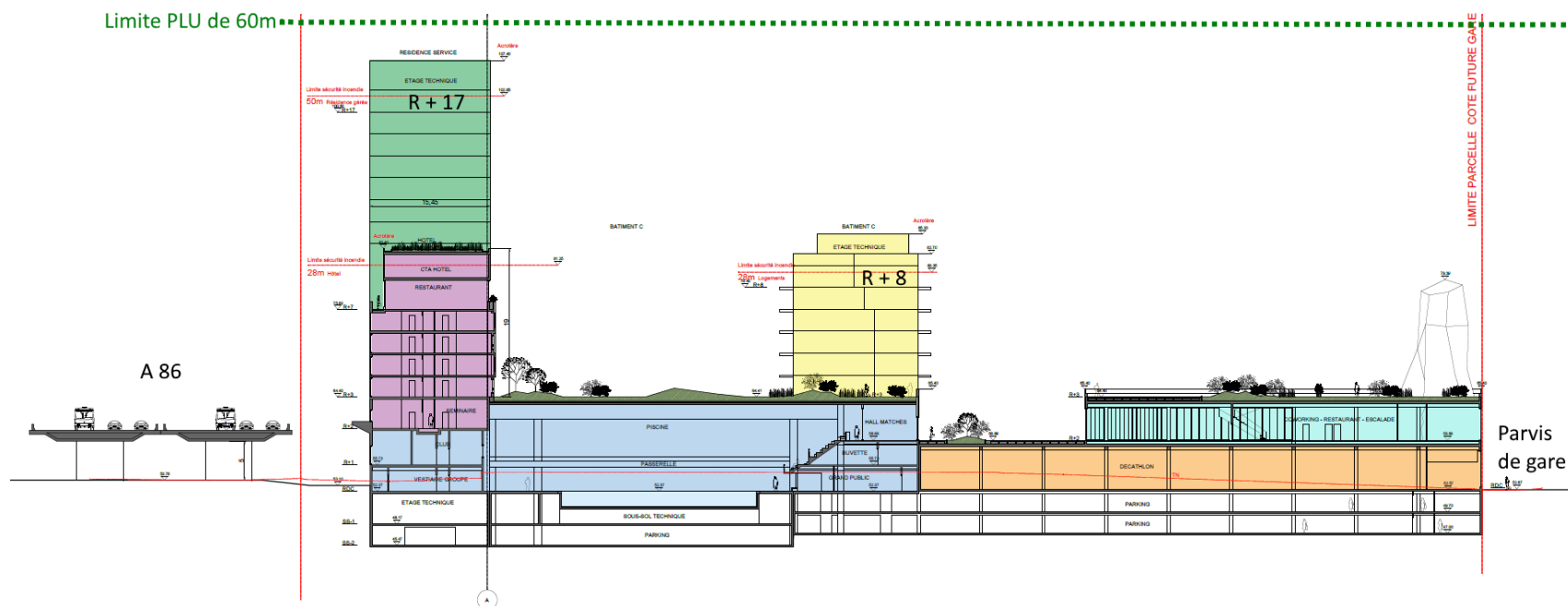
Sur le Port de Noisy, le règlement actuel du PLU borne la hauteur à 25 m en R+7. Comme expliqué précédemment, le projet du Port de Noisy prévoit un enchaînement de différentes hauteurs, venant dynamiser le paysage : l'espace public de la terrasse sera situé au niveau R+3, mais certaines parties de l'édifice seront en R+9 et même R+17.

La réglementation actuelle de la hauteur nécessite donc d'être modifiée, de manière à rendre possible ce R+17. La nouvelle règle indiquera donc que sur ce secteur les constructions ne peuvent pas dépasser 60 mètres de hauteur.

Pour éviter par ailleurs une confusion avec le secteur de hauteur spécifique mis en place lors de la modification n°1 du PLU, une nouvelle dénomination sera mise en place pour ce dernier (ainsi, actuellement appelé « secteur de hauteur spécifique » il est renommé en « secteur de hauteur spécifique Triangle Ouest », tandis que le nouveau sera dénommé « secteur spécifique Port de Noisy ».

Toutes les modifications du PLU évoquées ci-après se concentrent toutes sur le « secteur spécifique Port de Noisy ».

#### *Vue en coupe du projet :*



Vue en plan du projet :



*Changement des règles de retrait vis-à-vis du domaine public autoroutier :*

La règle actuelle :

Le foncier de l'Autoroute A86 appartient au domaine public autoroutier. A ce titre, le projet du port de Noisy doit donc respecter les règles d'alignement et de retrait par rapport aux voies et emprises publiques, qui figurent dans le PLU.

Actuellement, pour ce site, le PLU indique la règle suivante :

« Le nu de façade des constructions doit être implanté [...] à l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres de l'alignement ».

Un dévoiement de canalisation, qui implique un retrait plus important :

La réalisation du projet du port de Noisy nécessite le dévoiement d'une grosse canalisation d'eau du Syndicat des eaux d'Ile-de-France (SEDIF). Cette canalisation traverse aujourd'hui l'assiette du projet au niveau du parking du Décathlon. Il est donc prévu de supprimer cette conduite, et d'en installer une nouvelle entre l'autoroute A86 et le bâtiment (cf. schéma ci-contre)

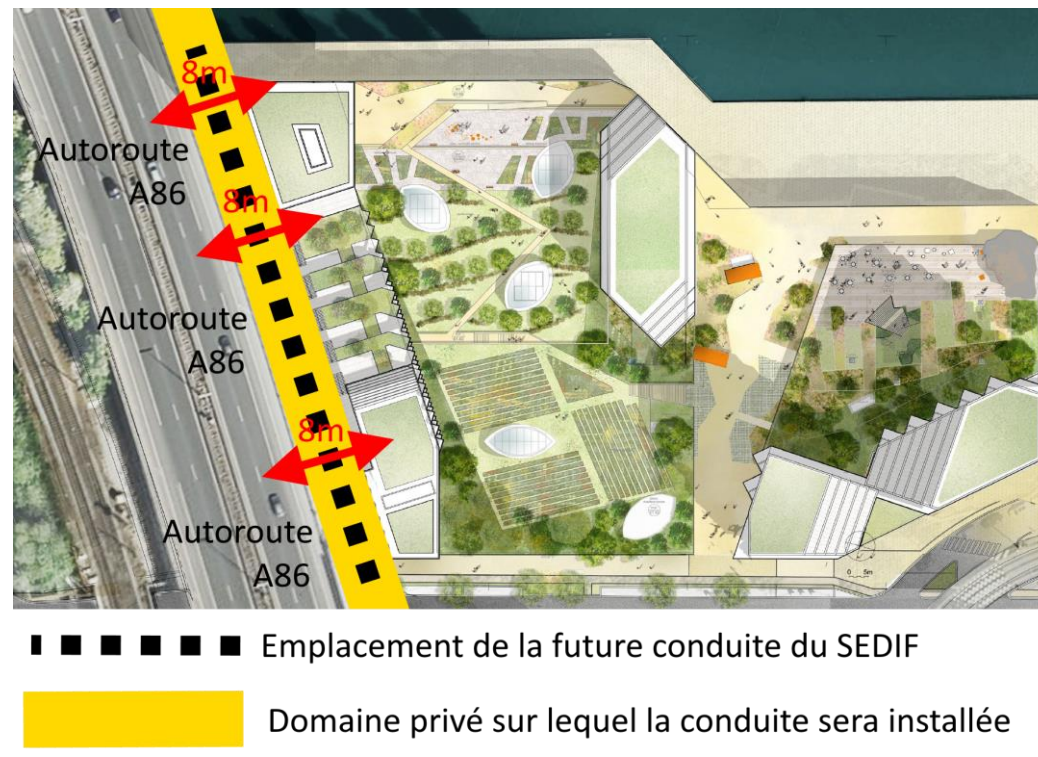
Le SEDIF demande que sa future conduite emprunte une bande d'environ 8 mètres de large, libre de toute construction. Cette bande fera partie intégrante de l'assiette foncière du projet et appartiendra donc au domaine privé.

Par conséquent, le futur bâtiment ne pourra pas respecter la règle d'un retrait maximum de 5 mètres, puisqu'il sera éloigné du domaine public autoroutier d'environ 8 mètres.

## La modification prévue dans le PLU

Il est donc nécessaire d'imposer un retrait plus important que 5 mètres. La modification prévoit ainsi un retrait de 6 mètres minimum vis-à-vis de l'autoroute A86.

*Schéma explicatif concernant le retrait vis-à-vis de l'autoroute :*





### Correction d'une erreur sur la surface végétalisée :

En zone UA et UB, le PLU identifie trois types de secteurs commerciaux :

 **Linéaires commerciaux protégés et à développer**, identifiés au titre de l'article L. 151 - 16 du code de l'urbanisme

 **Centralités commerciales à développer**, identifiée au titre de l'article L. 151 - 16 du code de l'urbanisme

 **Pôle commercial à développer**, identifiée au titre de l'article L. 151 - 16 du code de l'urbanisme

En matière de surfaces végétalisées et de hauteur de construction, le PLU prévoit une réglementation plus souple pour les deux premiers secteurs commerciaux listés ci-contre (les linéaires et les centralités), de manière à favoriser le développement de projets

intégrant en rez-de-chaussée des commerces. En effet, pour un opérateur privé, le développement de cellules commerciales est moins intéressant que la construction de logements. La souplesse apportée sur la hauteur et la surface végétalisée permet donc de maintenir attractifs ces terrains, et de s'assurer qu'il est possible d'y développer des projets comprenant des cellules commerciales.

Ainsi, en zone UA, au sein des « linéaires commerciaux protégés et à développer » et des « centralités commerciales à développer », le PLU permet de construire jusqu'à 25 mètres de haut (contre 22 mètres dans le cas de figure général).

Et dans la même logique, le PLU indique qu'en zones UA et UB il n'est pas exigé de surfaces végétalisées fondamentales dans les « linéaires commerciaux protégés et à développer » (tout en exigeant, en contrepartie, des « surfaces végétalisées complémentaires » plus importantes). Le PLU ne précise toutefois pas que cette règle s'applique aussi pour les « centralités commerciales à développer ». Ceci correspond à une erreur d'écriture, au moment de la rédaction initiale du PLU. Car en toute logique, les « centralités commerciales à développer » ont besoin de la même souplesse en matière de surfaces végétalisées, d'autant qu'elles bénéficient déjà de cette souplesse pour la hauteur.

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) cette erreur sera corrigée à l'échelle de l'ensemble de la commune, en ajoutant la mention de « centralités commerciales à développer » en zones UA et UB lorsqu'elle est manquante.

### **Point de repère : quelle est la différence entre la surface végétalisée fondamentale et complémentaire ?**

- Les « surfaces végétalisées fondamentales » doivent obligatoirement être réalisées sous la forme d'espaces verts de pleine terre plantés. Cette surface ne doit donc pas se trouver au-dessus d'un édifice souterrain (parking, cave...) ; il ne doit y avoir que de la terre.

Le PLU précise par ailleurs que ces espaces doivent comporter au minimum un arbre pour 100 m<sup>2</sup> de surface végétalisée fondamentale.

- Les « surfaces végétalisées complémentaires » désignent globalement toutes les autres surfaces végétalisées. Elles sont classées selon leur intérêt environnemental. Plus leur intérêt est élevé, et moins le PLU impose d'en appliquer une surface importante.

Liste des « surfaces végétalisées complémentaires » :

- Espaces verts de pleine terre non plantés
- Espaces verts sur dalle d'une profondeur ≥ à 0,80 mètres
- Toitures végétalisées intensives
- Toitures végétalisées semi-extensives
- Murs végétalisés
- Toitures végétalisées extensives



La présente modification du PLU ne se concentre que sur le projet du port de Noisy. L'erreur ne sera donc corrigée que sur ce secteur.

Par ailleurs, par souci de clarté, la modification prévoit aussi de préciser que l'exemption de surface végétalisée fondamentale s'applique dès lors que le rez-de-chaussée prévoit une part conséquente de programmation commerciale (l'écriture actuelle pourrait laisser penser que l'ensemble du rez-de-chaussée doit être dédié aux commerces).

#### *Accroissement de la qualité des surfaces végétalisées complémentaires :*

Dans le reste de la commune, le long des linéaires commerciaux de la zone UA, l'exonération de surface végétalisée fondamentale implique en contrepartie la création de surfaces végétalisées complémentaires (S') qui doivent « représenter, au minimum, 50% des surfaces libres de constructions, et être réalisées sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm ».

Il a été souhaité de renforcer cette contrepartie, de sorte que les espaces végétalisés complémentaires atteignent un haut niveau de qualité.

Ainsi, plutôt que de baser le calcul des surfaces végétalisées complémentaires sur les « surfaces libres de construction » (qui peuvent être parfois très résiduelles, voire inexistantes), sur le secteur spécifique du port de Noisy elles se baseront désormais sur la superficie complète du terrain : elles devront représenter au minimum 30% de la superficie du terrain, ce qui représente une surface bien plus importante que 50% des surfaces libres de construction comme c'est aujourd'hui exigé.



La qualité de ces surfaces sera par ailleurs précisée :

- Au minimum 60% des toitures végétalisées devront être aménagées avec un système intensif (soit plus de 25 cm d'épaisseur de substrat).
- Au minimum 15 % de la surface des toitures végétalisées intensives devra avoir une épaisseur de substrat supérieure à 80 cm, de manière à pouvoir accueillir une strate arbustive haute.

#### *Lutte contre le risque d'îlots de chaleur urbains :*

En ville, les activités humaines (usines, circulation automobile, avions, climatisations, réseaux de chaleurs etc.) génèrent une chaleur assez importante qui se trouve par ailleurs renforcée par l'artificialisation des sols : les goudrons, les terrasses, les vitrages, les matériaux foncés, viennent absorber le rayonnement solaire et ainsi réchauffer l'air.

Ces îlots de chaleur alimentent ainsi les canicules et la pollution de l'air, allant même jusqu'à favoriser le développement d'orages au-dessus des villes.

La lutte contre les îlots de chaleur est donc devenue un enjeu important de l'aménagement contemporain, qui doit trouver des solutions pour créer des sources de fraîcheurs.

A cette fin, pour que le projet du Port de Noisy lutte contre ce risque, outre les exigences de surfaces végétalisées complémentaires énumérées précédemment, il sera précisé dans le PLU que :

- Il est recommandé de prévoir des surfaces végétalisées qui permettent de lutter contre le risque d'îlots de chaleur urbains.
- Il est recommandé de créer une architecture qui contribue à lutter contre le risque d'îlots de chaleur urbains.

L'objectif était d'inciter l'architecte à jouer sur le végétal pour créer un îlot de fraîcheur, et à jouer sur les matériaux, les systèmes de ventilation et la forme architecturale pour éviter de générer une chaleur supplémentaire.

#### *Préservation des vues et de la lumière*

En face du secteur du Port de Noisy, est prévu l'aménagement d'un bâtiment en R+17 dessiné par l'agence Castro Denissof Associés dans le cadre de l'appel à projets Inventons la Métropole du Grand Paris. Il était important que les futurs résidents de ce bâtiment puissent avoir des vues lointaines sur la Plaine de l'Ourcq. C'est pourquoi, pour s'assurer que le projet du Port de Noisy ne masque par ces vues, la présente modification du PLU inscrit des recommandations en ce sens. Elle demande également la création de points de vue sur le canal depuis le projet du Port de Noisy.

Par ailleurs, de manière à inciter à ce que le projet du Port de Noisy minimise les ombres portées sur le canal et ses berges, la modification du PLU prévoit aussi des recommandations sur le maintien de la luminosité.

#### *Interdiction de logements le long de l'autoroute et prise en compte des contraintes d'acoustique et de pollution :*

La présence de l'autoroute A86 fait partie des grandes contraintes de ce site, tant en termes de bruit que de pollution. De manière à ce que le projet n'amène pas l'installation de résidents de très longue durée aux abords de l'autoroute, la modification du PLU prévoit ainsi l'interdiction de construire des logements sur une bande de 50

mètres le long de cette autoroute. Il est à noter qu'au sens du code de l'urbanisme, le logement (sous-destination de l'habitation) exclut les hébergements. C'est pourquoi l'aménagement de l'hôtel et de la résidence sera possible. Ils ont vocation à accueillir des résidents sur des périodes modérées, ce qui a été jugé plus acceptable que l'installation de familles.

La présente modification du PLU prévoit par ailleurs que les bâtiments aménagés servent d'écran protecteur vis-à-vis des bruits de l'autoroute, ce qui bénéficiera ainsi à l'ensemble du projet.

Enfin, la forme architecturale peut aussi apporter une protection vis-à-vis des contraintes de pollution, c'est pourquoi la modification du PLU prévoit une recommandation en ce sens.

#### *Autorisation de faire des balcons plus larges :*

Le PLU prévoit qu'en zone UA, les saillies (corniches et balcons) soient interdites en dessous de 5m50 de hauteur, et qu'au-dessus elles ne soient autorisées qu'à condition de ne pas dépasser 80 cm de profondeur.

Le seuil de 5m50 est important à préserver, de manière à limiter les ombres portées au sol et à ne pas donner l'impression que l'espace privé pénètre dans l'espace public. En revanche, la limitation à 80 cm de profondeur a davantage de sens dans les rues étroites. Ici, la largeur de la rue de Paris avoisine les 40 m ce qui assure une respiration de l'espace public suffisante pour autoriser des saillies bien plus larges. Leur limitation à 80 cm de profondeur sera donc supprimée avec la présente modification du PLU.

Dans la même logique, les saillies orientées sur l'espace privatif ne seront plus limitées à 80 cm de profondeur, du fait d'un cœur d'îlot suffisamment généreux en espaces libres et végétalisés.

## **II.2. Documents du PLU avant / après la modification**

### **a - Modification de l'écriture du règlement :**

(les évolutions figurent en orange)

Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
Avant la modification	Après la modification
<p><b>2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone intermédiaire par rapport aux canalisations de gaz identifiées aux documents graphiques (bande de 70 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz DN 300 et bande de 20 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz DN 150)</b></p> <p>- La réalisation d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes à condition que les nuisances et dangers liés à la présence de canalisations de gaz puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone et à son environnement urbain.</p>	<p><b>2.6. En sus des dispositions de l'article 2.1, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans la zone intermédiaire par rapport aux canalisations de gaz identifiées aux documents graphiques (bande de 70 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz DN 300 et bande de 20 mètres de part et d'autre des canalisations de gaz DN 150)</b></p> <p>- La réalisation d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes à condition que les nuisances et dangers liés à la présence de canalisations de gaz puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard au caractère de la zone et à son environnement urbain.</p> <p><b>2.7 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières dans le secteur spécifique Port de Noisy</b></p> <p>- A moins de 50 mètres de l'autoroute A86, toute construction de logements est interdite.</p> <p>- Il est recommandé que les constructions prennent en considération les contraintes acoustiques de ce site et jouent notamment un rôle d'écran protecteur vis-à-vis des bruits de l'autoroute A86.</p> <p>- Il est recommandé que les constructions prennent en considération la pollution atmosphérique ambiante.</p>

Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
Avant la modification	Après la modification
<p><b>6.1. Définition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,</li> <li>• et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.</li> </ul> </li> <li>- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>• doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur (communale et départementale),</li> <li>• et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètres de profondeur.</li> </ul> </li> <li>- Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul ne doivent pas avoir plus de 0,80 mètres de profondeur.</li> </ul> <p><b>6.2. Dispositions générales</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le nu de façade des constructions doit être implanté : <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>à l'alignement</u> des voies ou portions de voies situées dans les "linéaires commerciaux protégés et à développer", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme,</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>6.1. Définition</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le terme alignement, au sens du présent règlement, désigne : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la limite de tout espace du territoire communal ouvert à l'usage du public (voie publique, voie privée ouverte au public, places, etc.) au droit de la propriété riveraine,</li> <li>• et la limite interne d'un emplacement réservé créée en vue d'un aménagement de voirie.</li> </ul> </li> <li>- Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow-windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>• doivent être conformes à la réglementation de voirie en vigueur (communale et départementale),</li> <li>• et ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 8 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 mètres de profondeur.</li> </ul> </li> <li>- Les saillies édifiées en surplomb des marges de recul ne doivent pas avoir plus de 0,80 mètres de profondeur.</li> <li>- <b>Sur le secteur spécifique Port de Noisy :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sont autorisées les saillies édifiées en surplomb des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et emprises publiques. Ces saillies ne peuvent toutefois être situées à moins de 5,50 mètres au-dessus du sol.</li> <li>• sont autorisées les saillies édifiées en surplomb des marges de recul.</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>à l'alignement</u> de l'ex-RN 3(ou rue de Paris),</li> <li>• En retrait de 3 mètres de part et d'autre des rues du Parc et Léo Lagrange ainsi que du Chemin des Groux, au niveau des linéaires repérés comme corridor écologique au sein de l'OAP Plaine Ouest, conformément aux prescriptions intégrées à l'orientation d'aménagement et de programmation,</li> <li>• A l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres de l'alignement dans les autres cas,</li> </ul> <p>- Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.</p>	<p><b>6.2. Dispositions générales</b></p> <p>- Le nu de façade des constructions doit être implanté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>à l'alignement</u> des voies ou portions de voies situées dans les "linéaires commerciaux protégés et à développer", identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme,</li> <li>• <u>à l'alignement</u> de l'ex-RN 3(ou rue de Paris),</li> <li>• <b>En retrait d'au moins 6 mètres vis-à-vis du domaine public autoroutier, au sein du secteur spécifique Port de Noisy identifié sur le plan de zonage,</b></li> <li>• En retrait de 3 mètres de part et d'autre des rues du Parc et Léo Lagrange ainsi que du Chemin des Groux, au niveau des linéaires repérés comme corridor écologique au sein de l'OAP Plaine Ouest, conformément aux prescriptions intégrées à l'orientation d'aménagement et de programmation,</li> <li>• A l'alignement ou avec un retrait maximum de 5 mètres de l'alignement dans les autres cas,</li> <li>• Les décrochés et retraits partiels de façade, en implantation ou en élévation, sont toutefois autorisés à condition que les parties de façade concernées soient implantées en retrait d'un mètre minimum de l'alignement.</li> </ul>
---	--

Article UA 10 – Hauteur maximale des constructions	
Avant la modification	Après la modification
<p><b>10.2. Dispositions générales</b> (...)</p> <p><b>10.2.2.3. Au sein du secteur de hauteur spécifique identifié sur le plan de zonage</b></p> <p>- La hauteur des constructions est limitée à <b>60 mètres</b> au point le plus haut</p>	<p><b>10.2. Dispositions générales</b> (...)</p> <p><b>10.2.2.3. Au sein du secteur de hauteur spécifique Triangle Ouest et du secteur spécifique Port de Noisy identifiés sur le plan de zonage</b></p> <p>- La hauteur des constructions est limitée à <b>60 mètres</b> au point le plus haut</p>

Article UA 13 – Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés	
Avant la modification	Après la modification
<p><b>13.4. Obligations de végétalisation</b></p> <p>(...)</p> <p><b>13.4.2. Surfaces végétalisées fondamentales et complémentaires</b></p> <p>(...)</p> <p>- Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou à l'artisanat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il n'est pas exigé la réalisation de surfaces végétalisées fondamentales,</li> <li>• des <u>surfaces végétalisées complémentaires</u> (S') doivent représenter, au minimum, 50% des surfaces libres de constructions, et être réalisées sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm,</li> </ul>	<p><b>13.4. Obligations de végétalisation</b></p> <p>(...)</p> <p><b>13.4.2. Surfaces végétalisées fondamentales et complémentaires</b></p> <p>(...)</p> <p>- Dans les linéaires commerciaux protégés et à développer, identifiés aux documents graphiques, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné au commerce ou à l'artisanat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• il n'est pas exigé la réalisation de surfaces végétalisées fondamentales,</li> <li>• des <u>surfaces végétalisées complémentaires</u> (S') doivent représenter, au minimum, 50% des surfaces libres de constructions, et être réalisées sur une épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm,</li> </ul> <p>- Au sein du secteur spécifique Port de Noisy, identifié sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, pour toute construction, dont le rez-de-chaussée est destiné de manière conséquente au commerce ou à l'artisanat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il n'est pas exigé la réalisation de surfaces végétalisées fondamentales.</li> <li>• Les surfaces végétalisées complémentaires (S'), réalisées selon les modalités définies à l'article UA 13.4.3, doivent représenter au minimum 30% de la superficie du terrain.</li> </ul>



<p><b>13.4.3. Modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires, selon leurs modes de réalisation</b> (...)</p> <p><b>13.8. Dispositions particulières</b> (...)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Au minimum 60% des toitures végétalisées devront être aménagées avec un système intensif, tel que défini dans le lexique du PLU.</li> <li>• Au minimum 15 % de la surface des toitures végétalisées intensives devra avoir une épaisseur de substrat supérieure à 0,80 mètres, de manière à pouvoir accueillir une strate arbustive haute.</li> <li>• Il est recommandé de prévoir des surfaces végétalisées qui permettent de lutter contre le risque d'îlots de chaleur urbains.</li> </ul> <p><b>13.4.3. Modalités de prise en compte des surfaces végétalisées complémentaires, selon leurs modes de réalisation</b> (...)</p> <p><b>13.8. Traitement paysager du secteur spécifique Port de Noisy</b> - Au sein du secteur spécifique Port de Noisy, il est recommandé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• prévoir une architecture qui tienne compte des futures constructions du secteur de hauteur spécifique Triangle Ouest, notamment en leur laissant la possibilité d'avoir des vues sur le canal,</li> <li>• de créer une « architecture-paysage » : toitures végétalisées, valorisation du rapport aux berges et au canal, création de points de vue sur le canal,</li> <li>• de créer des constructions qui maintiennent le plus possible une luminosité sur les berges et le canal.</li> <li>• de créer une architecture qui contribue à lutter contre le risque d'îlots de chaleur urbains.</li> </ul> <p><b>13.9. Dispositions particulières</b> (...)</p>
---	---

26

*Ancienne légende :*

**EMPLACEMENTS RESERVES, LINEAIRES ET PERIMETRES PARTICULIERS**


 Emplacements Réservés pour voirie, équipement ou espace public (au titre de l'article L.151 -41 du code de l'urbanisme)

 **Secteur de hauteur spécifique**  
La hauteur maximum des constructions est limitée à 60 mètres au point le plus haut.

*Nouvelle légende :*

**EMPLACEMENTS RESERVES, LINEAIRES ET PERIMETRES PARTICULIERS**

 Emplacements Réservés pour voirie, équipement ou espace public (au titre de l'article L.151 -41 du code de l'urbanisme)

 **Secteur de hauteur spécifique Triangle Ouest**  
La hauteur maximum des constructions est limitée à 60 mètres au point le plus haut.

 **Secteur spécifique Port de Noisy**