

« Demande d'examen au cas par cas des PLU »

En application de l'article R.104-30 du code de l'urbanisme, la personne publique responsable doit **transmettre à l'appui de sa saisine un dossier comprenant les informations suivantes** :

- **une description des caractéristiques principales du document ;**
- **un état initial complet de l'environnement et un diagnostic sur la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;**
- **une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.**

Le dossier doit également inclure une **lettre de saisine adressée** à la DRIEE, à l'attention de M. le président de la MRAe, et signée par la personne publique chargée de mener la procédure (pour le compte de la personne publique responsable de la procédure). C'est généralement la personne publique compétente en matière d'urbanisme (maire ou président de l'EPCI) qui doit saisir la MRAe. Dans le cas particulier des mises en compatibilité des documents d'urbanisme, il convient de se référer aux articles R.153-14 à R.153-17 du code de l'urbanisme pour identifier la personne publique qui doit saisir la MRAe.

Le dossier de saisine doit donc inclure toutes ces informations, ainsi que toutes pièces annexes utiles à la compréhension du dossier.

Il est essentiel que le dossier transmis soit complet et renseigne les éléments demandés ci-dessus de façon suffisamment précise pour permettre à l'Autorité Environnementale de décider si le document d'urbanisme dans le cadre de sa procédure d'évolution doit être soumis ou non à une évaluation environnementale en application de l'article L. 104-2 du code de l'urbanisme. Un dossier incomplet, inexact ou insuffisamment précis dans sa description des éléments précités peut conduire l'Autorité environnementale à conclure à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans le cas d'une révision dite « allégée », d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU, la MRAe est en outre attachée à être informée des **évolutions successives de ce document d'urbanisme** depuis son approbation.

S'agissant en particulier des **modifications de PLU portant sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone**, l'article L153-38 du code de l'urbanisme précise qu'« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ». Si le code de l'urbanisme n'impose pas de prendre cette délibération en amont de la procédure, l'Autorité environnementale est attachée à ce que **les motifs demandés apparaissent dans le dossier transmis**.

En complément, la DRIEE a élaboré avec les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires, une **grille de questionnement**, qui vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens, notamment dans le cadre de leur révision. Ce document ne constituant pas une pièce obligatoire (cf supra), les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas. Cette grille de questionnement ne constitue toutefois qu'une synthèse du dossier de demande d'examen au cas par cas, et ne peut en aucun cas se substituer à ce dernier.

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée (élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)	Territoire concerné
Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU	Commune de Noisiel

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Maire de Noisiel
Courriel	
Personne à contacter + courriel	Yoann DOUCET / yoann.doucet@mairie-noisiel.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Noisiel
Nombre d'habitants concernés (au dernier recensement général de la population) et évolution démographique (tendance passée et future)	<p>La commune de Noisiel compte 15 230 habitants au dernier recensement de 2017 (<i>chiffre officiel INSEE – population municipale</i>).</p> <p>Après une période de croissance démographique soutenue entre 1975 et 1990, la commune de Noisiel connaît depuis 1990 un léger déclin démographique, malgré un rebond de + 0,3% entre 2007 et 2012. Sur la dernière période entre 2012 et 2017, la variation annuelle moyenne de la population a été de -0,5% soit une perte nette de 395 habitants.</p> <p>Grâce aux projets de renouvellement urbain engagés ces dernières années, la croissance démographique de la commune pourrait reprendre.</p>
Superficie du territoire	4,36 Km ²

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Le PLU en vigueur de la Ville de Noisiel est un document récent, approuvé en date du 8 février 2019. L'élaboration du PLU ne prévoyait pas le départ de Nestlé de son siège français, situé sur le site de l'usine Menier, et par conséquent son renouvellement en nouveau quartier mixte ouvert sur la commune. Ainsi, la présente déclaration de projet, emportant mise en compatibilité du PLU, vise l'intégration du projet de renouvellement urbain de la Chocolaterie, suite au départ de Nestlé.

Le projet de la Chocolaterie porte les orientations d'aménagement suivants :

- Une volonté d'ouverture du site sur le reste de la ville avec la création d'un réseau d'espaces collectifs ouverts au public et de porosités urbaines pour favoriser les liaisons entre le site et le reste du tissu urbain
- La création d'un quartier mixte regroupant à la fois une offre de logements, des commerces et services, et un équipement culturel, touristique, évènementiel, de loisirs, de bien-être et de formation
- La préservation, la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti existant ainsi que son accès au public
- La création d'un quartier où la place de la voiture est extrêmement limitée, et où les déplacements en modes doux sont facilités
- La construction de la ville sur la ville, les bâtiments neufs s'inscrivant avec sobriété dans le contexte urbain et patrimonial ou sur des nappes de stationnements imperméables existantes
- La préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager et naturel : les vues sur la Marne sont conservées et mises en valeur avec un système d'accroches paysagères. Les milieux naturels sensibles tels que la ripisylve et les zones humides sont conservés et sanctuarisés, les espaces paysagers libres sont confortés

Dans ce cadre, le projet de renouvellement urbain de la Chocolaterie s'inscrit dans la majorité des grandes orientations du territoire, définies par le PADD :

- Habitat : conforter la diversité de l'habitat pour maintenir la mixité sociale et générationnelle et favoriser le parcours résidentiel des Noisiéliens.
- Activités économiques et commerces : conforter et dynamiser le tissu économique local et l'emploi en favorisant l'attractivité du territoire, l'intégration des salariés en ville et en créant des synergies de développement avec la Cité Descartes.
- Environnement et cadre de vie : préserver, mettre en valeur le patrimoine bâti, naturel et paysager et renforcer les continuités écologiques : bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois du Luzard, Allée des Bois, Promenade de la Chocolaterie, Bois de la Grange, parcs, squares, nature en ville, chaîne des étangs. Une attention particulière est donnée à la Chocolaterie afin de maintenir une ville d'art et d'histoire.
- Equipement : conforter et adapter l'offre des services publics et/ou de proximité dans tous les quartiers.
- Déplacements-Mobilités : Permettre et encourager le développement des mobilités alternative à la voiture individuelle dans un objectif de meilleure desserte du territoire.
- Aménagement urbain/urbanisme : mettre en œuvre les grands projets du territoire.

Cependant des modifications du PLU en vigueur sont rendues nécessaires par le projet, la Chocolaterie étant identifiée par les documents d'urbanisme actuels comme un site à vocation économique. :

Le PADD fait directement mention de la nécessité :

- De garantir la vocation économique de ce site.
- D'y maintenir le caractère de ville d'art et d'histoire

Dans le plan de zonage, le terrain est actuellement identifié en zone UA1 d'activités économiques. Un règlement s'applique donc en circonstance.

Deux Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent sur le site :

- L'OAP « Trame Verte et Bleue » qui identifie les orientations environnementales suivantes sur le site :
 - Préserver les grands espaces boisés du territoire
 - Préserver les réservoirs de biodiversité
 - Valoriser les bords de Marne et la Chaîne des lacs
 - 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
 - Assurer la liaison entre le parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne
- L'OAP « Chocolaterie » qui identifie d'une part les orientations patrimoniales suivantes sur le site :
 - La préservation de l'organisation historique du site (césures à conserver, à recréer)
 - Les principes de composition et d'éléments à conserver
 - La valorisation d'espaces paysagers (ripisylve, liaison douce...)

Et d'autre part, les orientations d'évolutions suivantes

- Conserver la vocation économique du site
- Secteur permettant un potentiel de recomposition urbaine

Projet de mise en compatibilité du PLU :

L'objectif de la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Noisiel est de permettre le renouvellement de la Chocolaterie en nouveau quartier mixte ouvert sur la commune. Le projet porte une double ambition de valorisation du patrimoine et de reconquête végétale.

Ainsi, il est proposé de préciser certains éléments du PADD et de l'OAP trame verte et bleue existante afin de mieux prendre en compte le projet, de créer une OAP spécifique pour encadrer finement le développement du site, et enfin de créer une nouvelle zone de projet (UP4) avec son règlement propre dans le même objectif.

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

Choix de la procédure et raisons du choix de cette procédure :

Il est proposé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU sur la commune de Noisiel.

Cette dernière peut concerner des actions, opérations ou programmes de construction privés ou publics présentant un caractère d'intérêt général, incompatibles avec les dispositions du PLU et ne nécessitant pas la mise en place d'une procédure d'expropriation.

Cette procédure, centrée sur un seul et unique projet, permet de modifier si besoin l'ensemble des pièces du PLU (y compris le PADD) en permettant la réduction de protections édictées en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Elle est adaptée à l'évolution du PLU de Noisiel qui nécessite l'évolution de certains éléments du PADD (dont sa cartographie) qui aujourd'hui identifie le site comme un espace dédié à l'activité économique. L'évolution du PADD ne peut se faire que via une procédure de déclaration de projet ou une révision générale du PLU.

Par ailleurs, la mise en œuvre du projet nécessitera une évolution de l'OAP dédiée à ce secteur, du zonage et du règlement, avec la nécessité de réaliser une zone spécifique avec un règlement propre. Cela entre dans le cadre des possibilités d'ajustement permises par la procédure de déclaration de projet.

L'intérêt général du projet sur ce secteur est multiple :

- La préservation et la mise en valeur du patrimoine historique et paysager exceptionnels de la site de l'ancienne Chocolaterie Menier
- L'amélioration du cadre de vie et la préservation des espaces naturels
- Limiter la place dédiée à la voiture et favoriser les liaisons douces et actives sur le territoire communal
- La création d'un nouveau quartier habité et animé
- La réalisation d'un équipement culturel, touristique, évènementiel, de loisirs, de bien-être et de formation de rayonnement supra-communal

Cf. note annexée détaillant ces éléments.

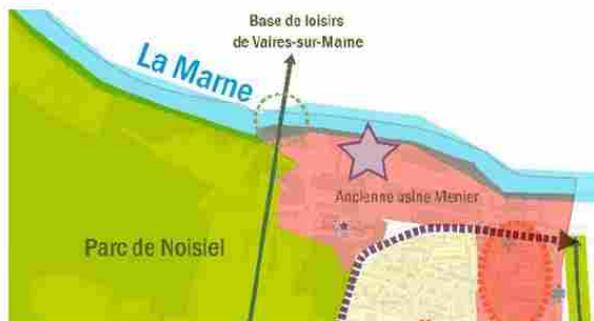
Principales évolutions envisagées et liste des pièces impactées :



Ajustement du PADD :

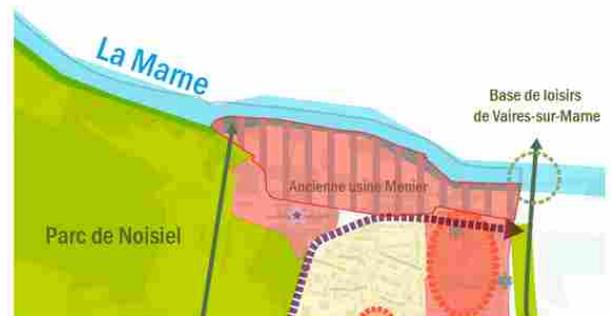
- Un PADD modifié sur sa partie graphique pour le site du projet afin d'élargir la vocation du site
- Des ajustements d'écriture sur certaines orientations écrites pour sécuriser le projet.

PADD ACTUEL :



- Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire
- ★ Garantir la vocation économique du site de l'ancienne usine Menier
- ↔ Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire
- ← Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels
- Assurer la liaison entre le Parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne

PROPOSITION D'ÉVOLUTION :



- Mettre en valeur et faire vivre une ville d'Art et d'Histoire
- ★ Favoriser le développement d'un projet présentant une mixité fonctionnelle et permettant de valoriser le patrimoine exceptionnel du site de l'ancienne Chocolaterie
- ↔ Assurer un traitement plus urbain de cet axe structurant du territoire
- ← Maintenir les parcours et les liens entre les principaux espaces naturels
- Assurer la liaison vers la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)

Extrait de documents de travail – mai 2021

PADD ACTUEL :

Le corps de texte :

- **Garantir la vocation économique** du site de l'ancienne usine Menier en cohérence avec le tissu économique communal et communautaire tout en tirant parti du caractère exceptionnel du site dont le patrimoine architectural et naturel remarquable
- Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Ile-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production **d'une centaine de logements par an**.
- Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Lizard, les Deux Parcs...) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (abords de la VPN et de la VPO...)

Extrait de documents de travail – mai 2021

PROPOSITION D'ÉVOLUTION :

Le corps de texte :

- **Garantir l'ouverture et la mise en valeur** du site de l'ancienne usine Menier en tirant parti du caractère exceptionnel du site avec son patrimoine architectural et naturel remarquable
- Poursuivre la construction mesurée de logements afin que la ville participe à la réponse aux importants besoins en logements à l'échelle de la région Ile-de-France. L'objectif est d'assurer un rythme de construction dans la continuité des dernières années, soit environ la production **d'une centaine de logements par an à minima**.
- Développer le logement sur les sites identifiés, afin de participer à la requalification de certains quartiers (Le Lizard, les Deux Parcs...) ou à la réappropriation par les habitants de certains espaces du territoire (**Site de la Chocolaterie**, abords de la VPN et de la VPO...)

Paragraphe à ajouter dans le PADD :

Permettre le renouvellement urbain de l'ancienne usine Menier en un nouveau quartier mixte animé, habité et ouvert sur la ville et la Marne, aux usages multiples et créateur de lien social :

- La sauvegarde et la préservation de l'identité patrimoniale des anciennes usines Menier.
- L'ouverture du site au public et de son patrimoine avec la création d'un réseau d'espaces accessibles au public créant du lien avec la Ville de Noisiel et les bords de la Marne
- Une programmation diversifiée : création de logements et d'hébergement dans le cadre d'un urbanisme favorable à la santé, d'un équipement mixte d'intérêt collectif (programmation hôtelière, touristique, culturelle, événementielle, de loisirs et de formation et de bien être) et des rez-de-chaussée actifs offrant des commerces et services à destination des habitants et usagers

Préserver l'environnement des espaces verts et le cadre paysager de bord de Marne :

- Garantir la préservation de la ripisylve et les berges de la Marne
- Conforter les espaces verts plantés existants
- Porter une attention particulière à la bonne insertion paysagère des constructions en préservant les percées paysagères vers la Marne et en prenant en compte le patrimoine bâti existant

Evolution de l'OAP Trame Verte et bleue :

- Ajustement de l'OAP notamment sur la localisation du ru celui-ci n'étant en réalité pas présent sur la commune
- Renforcement de la protection de la ripisylve

OAP TVB ACTUELLE :



- Préserver les grands espaces boisés du territoire
- Conforter l'allée des bois et maintenir les liens entre les principaux espaces naturels
- 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.
- Assurer la liaison entre le parc de Noisiel et la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne

PROPOSITION D'EVOLUTION :



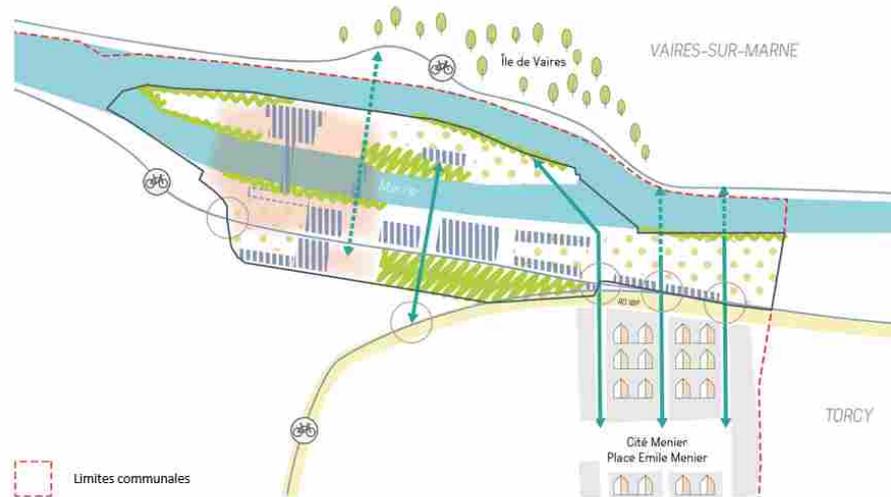
- Préserver les grands espaces boisés du territoire
- Conforter l'allée des bois et maintenir les liens entre les principaux espaces naturels
- Garantir la préservation de la ripisylve des berges de Marne et conforter des espaces verts plantés sur le site de la Chocolaterie.
- Au sein du tissu urbain, préserver autant que possible les jardins et espaces verts privés et encourager la végétalisation des toitures et des cœurs d'îlots.
- Assurer la liaison avec la base de loisirs de Vaires-sur-Marne par la réalisation d'une passerelle piétonne (localisation indicative)

Extrait de documents de travail – mai 2021

Remplacement de l'OAP sectorielle actuelle centrée sur la préservation du patrimoine et création d'une nouvelle OAP reprenant les éléments du projet tout en précisant la thématique patrimoniale :

- Une OAP qui vient préciser le parti d'aménagement retenu ainsi que la programmation du projet.
- Des volets thématiques pour traiter plus particulièrement certains éléments du projet (patrimoine, stationnement, nature en ville, organisation bâtie...)

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



Extrait de documents de travail – mai 2021

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

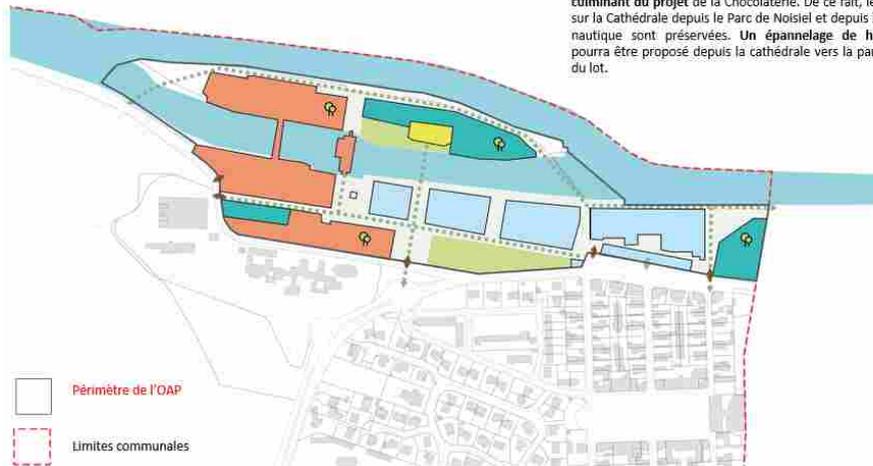
- Porter une attention particulière à la bonne intégration paysagère des constructions dans le site.
- Conforter la trame verte, la ripsylvie et les espaces verts accessibles, végétaliser les espaces ouverts au public.
- Développer un quartier mixte, bien intégré et de grande qualité environnementale.

Logo

Extrait de documents de travail – mai 2021

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 5^{ème} 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.



Extrait de documents de travail – mai 2021

Principes d'accès et de circulations

- Principaux accès véhicules
- Développement ou maintien de liaisons douces/actives

Délimitation des espaces ouverts au publics et privés

- Îlots (espaces privés)
- Espaces ouverts au public végétalisés
- Espaces ouverts au public à dominante minérale
- Espaces privés végétalisés

Programmation et volumétrie

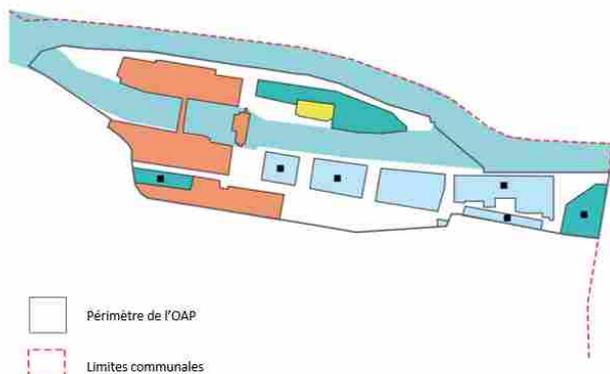
- Dominante hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition
- Dominante service
- Dominante logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)
- Dominante logements (nouvelles constructions)

3. Programmation

Eléments de programmation chiffrés :

Couleur	Attribution dominante	SDP maximum (hors espaces de stationnement) (m ²)	Unités
	Hôtellerie, équipements et centre de congrès et d'exposition	24 000	
	Logements et hébergement (réhabilitation de bâtiments existants)	28 000	
	Logements (constructions neuves)		Environ 300 logements
	Commerces et/ou services		
■	Îlots développant des RDC actifs (commerces, services, bureaux...)		
TOTAL MAXIMUM		71 000	725 logements maximum

Eléments de programmation localisés :



Extrait de documents de travail non définitifs – avril 2021

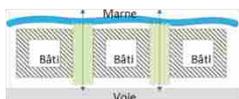
1. Le patrimoine

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.



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) :

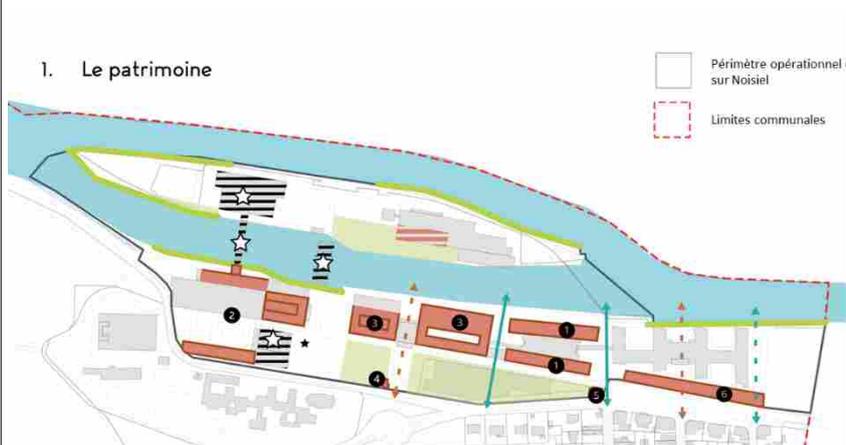
- Bâtiment inscrit ou classé
- Bâtiments préservés dans le cadre du projet
- Façades protégées dans le cadre du projet
- Autre patrimoine remarquable à protéger
- Bâtiments conservés

Valoriser le site :

- Préserver les espaces libres paysagers
- Maintenir la ripisylve et protéger les bords de Marne.

Extrait de documents de travail – mai 2021

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 :**
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

Cet thématique sera ajustée suite à l'arrêté de classement

2. Le stationnement

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'île 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'inscrit 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.*

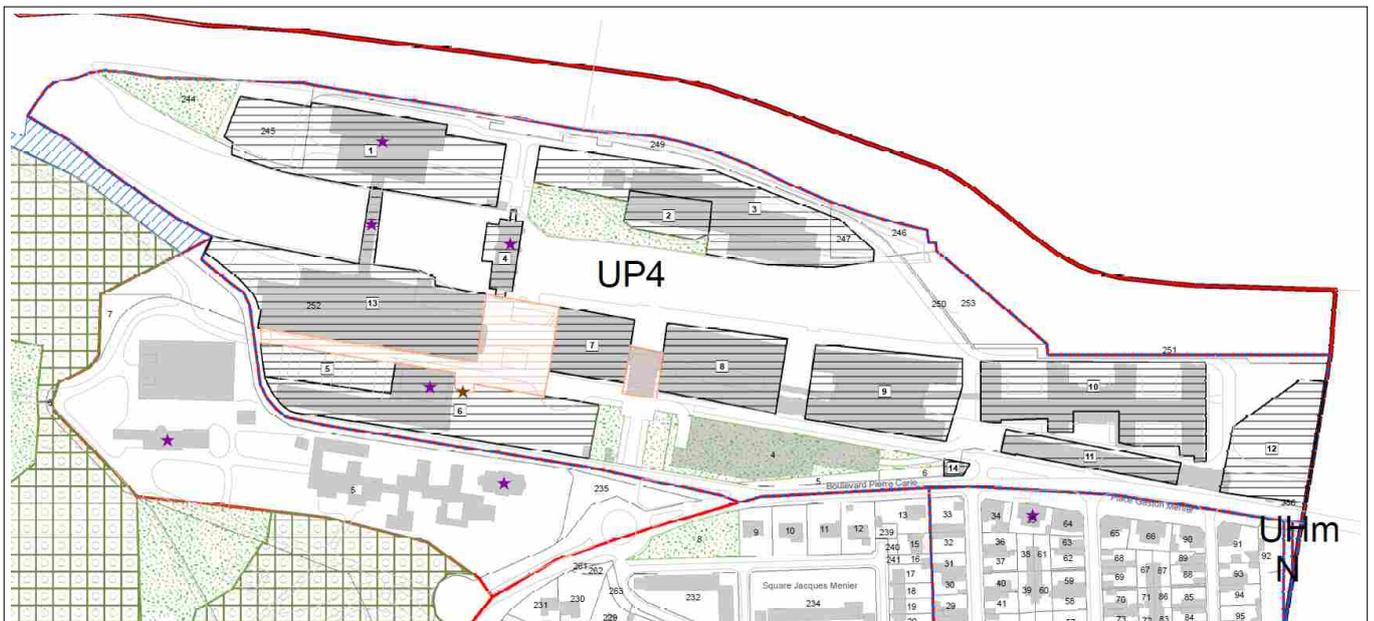
Le développement des mobilités actives :

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.*

Evolution du plan de zonage :

- Création d'une nouvelle zone UP4 (pour projet) se rapprochant du périmètre du projet
- La création de polygones d'implantation pour les constructions afin de régler finement leur implantation, emprise et hauteur.



Légende

-  Limite communale
-  Limite de zone
-  Emplacement réservé (au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'urbanisme)
-  Enveloppe PSS
-  Espace boisé classé (au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme)
-  Espace vert protégé (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)
-  Périmètre de 500 mètres autour de la gare
-  Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation
-  Zone humide probable (au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Polygone d'implantation des constructions* en élévation et en infrastructure
-  Polygone d'implantation des constructions* en infrastructure
-  Corridor écologique à préserver (au titre de l'article L. 151-23 du Code l'urbanisme)
-  Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanism
-  Monument historique
-  Patrimoine bâti à protéger (au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme)

*Les parkings et infrastructures techniques peuvent être implantés en dehors des polygones

Extrait de documents de travail – mai 2021

Evolution du règlement :

- Un règlement dédié à la zone UP4 pour permettre la réalisation du projet.
- Des polygones numérotés qui permettent des règles spécifiques adaptées à chaque construction (existante ou en projet).
- Un article sur le stationnement spécifique aux au projet devant permettre la réalisation d'aménagements communs et foisonnés aux différents lots.
- Des articles spécifiques sur la nature en Ville.

--

3.3.bis Quelles sont les évolutions successives du PLU en vigueur depuis son approbation ?

- *Evolutions successives du PLU depuis son approbation, dans le cas d'une révision dite "allégée", d'une mise en compatibilité ou d'une modification de PLU.*
- *Appréciation des incidences cumulées de ces évolutions.*

Le PLU n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis son approbation par le Conseil Municipal en date du 8 février 2019.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Le projet urbain de la Chocolaterie fait et fera l'objet de plusieurs procédures :

- Une déclaration de projet qui fera l'objet d'une enquête publique
- Une concertation préalable au dépôt du permis d'aménager
- Autorisations d'urbanisme (permis d'aménager) et loi sur l'eau (niveau déclaration)
- La première demande d'autorisation du projet, portera l'évaluation environnementale du projet urbain
- Autorisations d'urbanisme spécifiques sur les lots (permis de construire, les autorisations de travaux...)
- Un arrêté d'inscription au titre des Monuments Historique est en attente (prévu courant 2021). La commission régionale s'est réunie en octobre 2020 et a délibéré favorablement sur l'extension des périmètres de protection des édifices.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...

- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le territoire n'est pas concerné par un SCoT ni par un CDT.
- ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la <u>loi « Grenelle2 »</u> ?	
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le territoire est concerné par le SAGE « Marne Confluence » approuvé le 2 janvier 2018
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Le territoire n'est concerné par aucun PNR

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le PLU actuel n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale suite à l'instruction au cas par cas et à la décision de la MRAE en date du 20 octobre 2017.

Dans le présent cas, il est important de préciser que le projet urbain de La Chocolaterie sera bien soumis à évaluation environnementale, de manière systématique, au titre de la rubrique 39 de la nomenclature annexée à l'article R122-2 du Code de l'Environnement. Ainsi, l'étude d'impact du projet sera portée par la première demande d'autorisation

d'urbanisme, à savoir le premier permis d'aménager.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

Le diagnostic porte en particulier sur les zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du document

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
			Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ? Indiquer la localisation, la distance et les milieux naturels concernés
Zone Natura 2000		x	Pas sur le territoire communal. La zone Natura 2000 la plus proche est à 2.5 km environ : Bois de Vaires-sur-Marne (FR1100849), identifiée pour les milieux suivants : Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin. <i>Elle ne sera pas impactée par la procédure en cours</i>
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		x	Il n'existe pas de parc naturel régional à moins de 25 km. Une réserve naturelle régionale est présente à Chelles, en limite de commune avec Noisiel, soit à 1.2 km du site du projet : l'île de Chelles (code FR93000023), qui est composée d'un chapelet d'îles et d'îlots boisés sur la Marne. <i>Elle ne sera pas impactée par la procédure en cours.</i>
<u>Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II</u>	x		On note la présence, sur le site et à proximité de plusieurs ZNIEFF : <ul style="list-style-type: none"> - ZNIEFF de type 1 « Parc de Champs et Parc de Noisiel » : située sur le territoire communal, à 200 m environ du site du projet, elle comporte des prairies de fauche, des forêts, et des eaux douces. - ZNIEFF de type 1 « La Marne à Vaires-sur-Marne » : correspond à la Marne et à ses berges. Une partie du site du projet (l'île) se trouve dans cette zone. - ZNIEFF de type 2 : « Bois de Saint-Martin et bois de Célie », au sud du territoire communal à 1.35 km du projet. Son intérêt consiste en une zone boisée de grande surface dans un tissu urbain dense. - ZNIEFF de type 2 : « Vallée de la Marne de Gournay-sur-Marne à Vaires-sur-Marne », le site du projet est inclus en totalité. C'est une zone intéressante par les milieux humides (la Marne et ses berges, ainsi que des plans d'eau) et certains milieux boisés (bois marécageux à Aulnes, chênaies-charmaies, bois d'aulnes et de frênes) <p>Le projet de la Chocolaterie n'aura pas d'impact sur ces zones. En effet, la construction de nouveaux programmes immobiliers se font sur des milieux artificialisés (parkings et bâtiments existants) et non sur les milieux naturels caractérisés par les ZNIEFF (berges, milieux humides, milieux boisés).</p> <p><i>La procédure en cours n'aura pas d'impact sur ces milieux</i></p>

Arrêté préfectoral de protection de biotope ?	x	<p>Pas sur le territoire communal.</p> <p>Le Bois Saint martin à Noisy le Grand, ainsi que l'étang de Beaubourg à Croissy Beaubourg bénéficient de ce classement. Ils sont tous deux situés à 4 km environ du site du projet.</p> <p>La procédure en cours n'aura pas d'impact sur ces milieux</p>
Réservoirs et continuités écologiques repérée par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?	x	<p>Le SRCE identifie les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une trame verte identifiée par l'IAU Ile-de-France et reprise dans le PLU (trame boisée et trame herbacée). Le site s'inscrit dans ce corridor écologique <p>Ces éléments seront pris en compte dans le projet, avec des adaptations de périmètres qui ne les remettent pas en cause.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le corridor alluvial multitrame de la Marne • Un réservoir de biodiversité identifié sur une partie du site (sur la pointe ouest de l'Ile et à l'extrémité Est) • Un corridor fonctionnel (la Marne), un corridor à fonctionnalité réduite (étangs du Val Maubuée) et un obstacle à l'écoulement de la Marne au droit du site du projet (barrage) <p>La procédure en cours n'a pas d'incidence sur la prise en compte de ces éléments par le PLU</p> <p>Une OAP thématique « Trame Verte et Bleue » s'applique dans le PLU. Elle sera adaptée dans le cadre de la présente procédure, afin de prendre en compte la réalité des milieux naturels :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ajout de la préservation de la ripisylve des berges de la Marne sur l'ensemble du site - Conforter les espaces verts plantés du site - Relocalisation du ru Val-Maubuée sur son emprise historique <p>Par la même occasion, le nouveau zonage confortera les espaces verts plantés et protégés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Avant le projet : 10 006 m² ○ Après le projet : 10 350 m²

<p>Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)</p>	<p>x</p>	<p>Le rapport de présentation du PLU contient une analyse de la faune et de la flore, basée sur 2 recensements quantitatifs et sur des données bibliographiques.</p> <p>Un inventaire complet faune, flore et habitat a été réalisé dans le cadre du projet sur les 4 saisons. La méthodologie utilisée a été la suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De nombreuses visites pour cartographier la flore et les habitats naturels - Repérages de jour et de nuit pour les investigations de la faune, sur la terre ferme et dans les milieux aquatiques - Analyse des fonctionnalités des continuités écologiques (habitats, reproduction, nourrissage, déplacements des espèces...) <p>Le diagnostic a identifié plusieurs types d'espaces ayant leurs propres enjeux :</p> <p>Des enjeux fort à assez fort sur les biefs aval du moulin et le cours de la Marne avec la présence de sagittaire à feuilles en flèche et rorippe. Ces secteurs sont favorables au développement de la faune (sterne, martin pêcheur, chabot, pipistrelle...) en offrant des sites de chasse et de reproduction.</p> <p>Les bois rivulaires, bosquets en continuité, alignements d'arbres et boisements mésophiles comportent des enjeux moyens. Les cavités des arbres sont favorables à la présence d'oiseaux et de chauve-souris cavicoles protégés.</p> <p><i>L'étude est jointe au présent formulaire à travers le rapport « Etat Initial »</i></p>
--	----------	---

<p>Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?</p>	<p>x</p>	<p>Le diagnostic territorial du PLU reprend la carte des secteurs potentiellement humides réalisée par la DRIEE. Selon ce document, l'ensemble du site de projet est catégorisé en classe 3, pour laquelle « les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ».</p> <p>Il reprend également les résultats d'une étude plus fine menée par Seine et Marne Environnement. Selon ce document, une petite partie du site de projet correspond à une zone humide soit à protéger, soit à enjeu (pointe ouest de l'île).</p> <p>Une étude de caractérisation et de délimitation des zones humides a été réalisée spécifiquement dans le cadre du projet. La superficie des zones humides est relativement limitée dans le périmètre du projet (cf. étude des zones humides détaillée dans l'Etat Initial disponible en annexe).</p> <p>Au travers du projet, ces zones humides sont conservées et sanctuarisées.</p> <p><i>Dans le cadre du projet, ces zones ne seront pas affectées et sont sanctuarisées à travers l'OAP « Trame Verte et Bleue ».</i></p>
<p>Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?</p>	<p>x</p>	<p>Aucun Espace Naturel Sensible n'est identifié à moins de 18 km du site. Aucune forêt de protection s'est identifiée à proximité du site. Plusieurs EBC sont spécifiés sur le plan de zonage du PLU (Parc de Noisiel en partie, Bois de la Grange).</p> <p><i>Aucun de ces espaces ne sera modifié ni impacté par la présente procédure.</i></p>

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	x		<p><u>Sur le périmètre du projet de la Chocolaterie :</u></p> <p>Bâtiment classé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Moulin hydropneumatique (classement par arrêté du 7 février 1992) <p>Bâtiments inscrits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment Cathédrale (inscription par arrêté du 7 avril 1986) - Pont en béton fretté reliant l'usine au bâtiment Cathédrale, dit le Pont Hardy (inscription par arrêté du 7 avril 1986) - Ancien pavillon pour le refroidissement du Chocolat (inscription par arrêté du 7 avril 1986) - La grotte artificielle du petit château Menier <p><u>A proximité du projet de la Chocolaterie :</u></p> <p>Bâtiment classé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Domaine du Château de Champs sur Marne (classement par arrêté du 24 juillet 1935) <p>Bâtiments inscrits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Ecuries (inscription par arrêté du 12 juin 1986) - L'Orangerie (inscription par arrêté du 12 juin 1986) - Façades et toitures du petit château (inscription par arrêté du 12 juin 1986) - Ancienne Mairie (inscription par arrêté du 14 octobre 1986) - Anciens Réfectoires (inscription par arrêté du 14 octobre 1986) - Monument à Emile Menier (inscription par arrêté du 14 octobre 1986) - Ancien groupe scolaire (inscription par arrêté du 14 octobre 1986) <p>Le périmètre du projet de la Chocolaterie est concerné par les périmètres Monuments Historiques de l'ensemble des bâtiments inscrits.</p> <p>Linkcity a fait conduire un inventaire patrimonial. Sur la base de cet inventaire, la DRAC a proposé l'extension du périmètre d'inscription du site. La commission régionale a délibéré favorablement. L'arrêté d'inscription est en attente. <i>La nouvelle OAP de projet intégrera ces nouvelles inscriptions participant à l'augmentation du périmètre de protection du sites</i></p>
Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		x	

Site inscrit et son intégration dans le milieu ?	x		Plusieurs sites sont inscrits aux alentours du Projet de la Chocolaterie : <ul style="list-style-type: none"> - Le Château et parc de Noisiel (inscription par arrêté du 25 mai 1944) - Le Moulin des Douves et ses abords (inscription par arrêté du 25 septembre 1944)
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		x	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		x	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (Scot, SDRIF...) ?	x		Le PADD du PLU de Noisiel identifie l'orientation suivante : « Mettre en valeur le grand paysage en cohérence avec le schéma de cohérence et d'orientations paysagères de la Communauté d'Agglomération et les perspectives, notamment depuis l'allée des Bois vers la Marne ». <p>L'OAP de projet, va renforcer ces dispositions relatives au paysage à une échelle plus fine, en reprenant les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Développer les percées visuelles et des continuités depuis la ville et notamment la Cité Menier vers la Marne - Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti - Développer les points d'accès et les vues sur la Chocolaterie <p><i>La procédure en cours va renforcer la préservation des perspectives paysagères.</i></p>
4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (<i>base de données BASOL</i>) ?	x		L'étude complémentaire des pollutions du sol effectuée sur le site du projet de la Chocolaterie a permis d'identifier plusieurs zones de pollution. <p>A travers le projet de la Chocolaterie, ces pollutions seront prises en compte et si nécessaire, feront l'objet d'un traitement spécifique pour correspondre aux usages futurs du site.</p> <p><i>Les résultats de l'étude pollution sont détaillés dans l'Etat initial joint à ce présent formulaire.</i></p>

Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?	x		<p>Selon l'étude historique de pollution menée dans le cadre du projet de la Chocolaterie, le site Menier a exercé plusieurs activités potentiellement polluantes au droit du site et à ses alentours. Plusieurs anciennes infrastructures ont été relevées (usine à gaz, imprimeries, citernes à fuel, stockage de propane...) lors des consultations des archives et anciennes photographies aériennes. Les résultats de l'étude historique ainsi que la cartographie de ces éléments sont à retrouver dans l'Etat Initial joint à ce présent formulaire.</p> <p>Aujourd'hui, deux sites Basias sont identifiés sur le périmètre du projet de la Chocolaterie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - IDF7706422 (site Menier – centrale électrique thermique) - IDF7708546 (Nestlé Rowntree : Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires) <p>Le projet de la Chocolaterie étudie le raccordement à un réseau de chaleur urbain et la production de froid sera assurée si besoin individuellement par les lots immobiliers. Dans ces conditions, il est prévu de mettre à l'arrêt la centrale électrique thermique.</p>
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?		x	
Projet d'établissement de traitement des déchets ?		x	

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	D'après l'ARS de Seine et Marne, le site d'étude n'est pas inclus dans un périmètre de protection de captage pour l'alimentation en eau potable. Il existe trois captages pour l'alimentation en eau exploités par Véolia sur la commune de Torcy à environ 1,2 km, situés en amont hydraulique. Les arrêtés de DUP étant en cours de réalisation, l'inclusion du périmètre du projet de la Chocolaterie dans un périmètre de protection n'est pas encore déterminée.

Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?	x		<p>Eaux superficielles : la Marne</p> <p>Selon le SAGE, La Marne présente une qualité globale assez satisfaisante, mais cette qualité reste fragile et certains polluants spécifiques posent encore des problèmes et ce pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des déficiences au niveau du système de collecte de l'assainissement - Une capacité d'auto-épuration limitée du fait de son artificialisation - Des rejets accidentels et la présence de certains polluants spécifiques <p>Par temps de pluie, les teneurs sont plus importantes à cause du ruissellement et de la faible efficacité de traitement des eaux pluviales.</p> <p>Selon ces différents paramètres, nous pouvons considérer que la qualité de l'eau de la Marne est variable et ne peut donc pas répondre en permanence aux normes de qualité des eaux (source : SAGE Marne Confluence). Cela a entraîné le report des délais fixés pour atteindre une bonne qualité de l'eau (2027 pour la Marne)</p> <p>La qualité chimique des eaux sur le site du projet de la Chocolaterie varie entre 2008 et 2011 de mauvaise à très bonne, le taux de polluants spécifiques est très bon, le bilan azote et phosphore est bon, et le bilan en oxygène variable de très bon à mauvais.</p> <p><u>Eaux souterraines : Nappe Tertiaire – Champigny-en-Brie et Soissonnais (HG103), masse d'eau sédimentaire.</u></p> <p>Cette masse d'eau regroupe l'ensemble multicouche dit du Champigny et le calcaire de Brie : ces deux aquifères ont des problématiques très différentes :</p> <ul style="list-style-type: none"> · le calcaire de Brie constitue une nappe très peu épaisse, de faible productivité et surtout très fortement dégradée par les pollutions humaines. Elle n'est plus exploitée pour l'alimentation en eau potable. · le multicouche du Champigny est relativement épais, il présente une bonne productivité, d'une qualité moins mauvaise que les calcaires de Brie. <p>Les eaux souterraines subissent une dégradation quantitative et qualitative (présence de nitrates et produits phytosanitaires) qui a conduit au report de l'objectif de bon état chimique à 2027. Les eaux souterraines étant de faible profondeur, le niveau de vulnérabilité aux pollutions est considéré comme élevé.</p> <p>La vulnérabilité des eaux de surface et souterraines est définie comme la possibilité qu'une pollution potentielle issue du site rejoigne le milieu récepteur. Le site reste néanmoins non inclus dans un périmètre de protection des captages.</p> <p>La procédure en cours vise à permettre la création d'un quartier urbain mixte en lieu et place des activités économiques. <i>Ce dernier n'aura pas d'impact sur la qualité des masses d'eau.</i></p>
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		x	

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
-----------------	------------	------------	-------------------------

Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages?	x		<p>La ville de Noisiel est alimentée en eau potable à partir de l'usine d'Annet-sur-Marne (captage dans la Marne). Elle a une capacité nominale de production de 130 000 m³/j, et produit à ce jour environ 31 millions de m³ par an, soit 85 000 m³/j. La procédure de mise en compatibilité du PLU vise à permettre la création d'un quartier urbain mixte en lieu et place des activités économiques qui regroupaient 2 000 salariés environ, équivalent aux projections du nombre de futurs habitants.</p> <p><i>Cette modification n'aura que peu d'impact sur les besoins en eau, ces dernières étant suffisantes pour assurer les besoins futurs.</i></p>
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		x	
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	x		<p>Des échanges techniques sont en cours avec les services, qui n'ont pas fait état de dysfonctionnement ni de manque de capacité du réseau, qui pourra accueillir les effluents supplémentaires provenant du projet. Le site de la Chocolaterie était occupé jusqu'à fin 2020 par 2 000 salariés Nestlé. Le projet de la Chocolaterie accueillera, à terme le même nombre d'habitants. Les rejets induits par les nouveaux habitants seront exclusivement des effluents classiques de quartier de ville (pas d'eaux industrielles). Il n'est pas prévu de changer le fonctionnement actuel du site en conservant au maximum l'existant. Des extensions ou des piquages ponctuels seront ajoutés en fonction des besoins.</p> <p>Ces eaux sont traitées à la station d'épuration de Saint-Thibault-des-Vignes, qui a été conçue en anticipant le développement démographique et économique de son BV (30 communes).</p> <p>Cette station à haut niveau de performance rejette les eaux traitées dans la Marne.</p> <p>Le projet de la Chocolaterie fera l'objet d'un DLE. Ainsi, les prescriptions demandées par le règlement d'assainissement en vigueur (SAN de Marne la Vallée – Val Maubuée) seront mises en œuvre par l'aménageur afin d'apporter la réponse au projet de renouvellement urbain, notamment au niveau du dimensionnement du réseau.</p>

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	x		<p><u>Incidences sur l'aléa :</u></p> <p>La commune est concernée par le risque de débordement de la Marne, qui a fait l'objet d'un PIG et d'un PSS approuvé en 1994. Des études complémentaires dans le cadre de l'élaboration du nouveau PPRI ont validé un NPHEC différent de celui qui est pris en compte pour le PSS, et qui figure sur le PLU. Les services de l'Etat ont indiqué analyser les projets au regard des documents graphiques les plus récents. Le NPHEC présent sur les documents d'urbanisme, ne correspondant pas aux données les plus récentes, n'apparaîtra plus sur les documents d'urbanisme. Une mention sera faite pour renvoyer aux documents graphiques et écrits en vigueur.</p> <p>Le projet de la Chocolaterie respectera l'ensemble des documents en vigueur. Il n'est pas apporté de modifications ou de réduction des protections.</p> <p>La commune est également concernée par le risque lié à la présence d'Argiles (pas de PPRn). Sur le site du projet de la Chocolaterie, l'aléa est faible et le risque de sismicité est très faible.</p> <p>Le nord du territoire noisielien, et en particulier le site de la Chocolaterie, est concerné par l'aléa remontée de nappes (nappe sub-affleurante)</p> <p>La commune de Noisiel est concernée par le risque de transport de matières dangereuses.</p> <p>Un ICPE est localisé à 600 m du Projet de la Chocolaterie (Société Autolubrifiant produit de synthèse), en amont hydraulique. Cet établissement est soumis à un régime d'autorisation sous plusieurs rubriques (peinture sur métaux, réfrigération ou compression, de stockage d'acétylène). Compte-tenu de la position en amont hydraulique et de la faible profondeur des eaux souterraines, le site est considéré comme vulnérable à une éventuelle pollution issue de cet établissement. La procédure n'aura pas d'incidence sur ces aléas. Les justifications sont explicitées dans la note « Etat initial » jointe au présent formulaire.</p> <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p> <p>Une étude hydraulique est menée à l'échelle du projet global. Cette étude et ses simulations hydrauliques seront présentées dans l'Etude d'Impact, les permis et les DLE du projet de la Chocolaterie.</p> <p>Seul un bâtiment neuf se situe dans la zone inondable. Il est prévu que celui-ci respecte la réglementation en vigueur. Ces constructions respecteront les enjeux de transparence hydraulique et les enjeux de desserte par temps de crue.</p> <p>Une partie des bâtiments patrimoniaux se situent dans la zone inondable selon la dernière carte d'aléas des plus hautes eaux connues avec un premier niveau de plancher existant en dessous du seuil de NPHC + 20 cm (article 1) du Projet d'intérêt général annexé à l'Arrêté préfectoral 94 DAE 1. URB n°95 du 7 décembre 1997). Après échange avec les Services de l'Etat deux principes ont émergé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La non-application de la règle ci-dessus visée compte tenu qu'il s'agit de réfection de bâtiments existants - Le principe de non-aggravation du risque vis-à-vis des personnes exposées. <p>La Police de l'Eau a indiqué que des dispositions constructives (par</p>

		<p>exemple la mise hors d'eau des équipements sensibles) sont à mettre en place.</p> <p>Dans ce cadre, conformément à la réglementation (le projet prend place en zone B du PSS dans laquelle les opérations d'urbanisme sont autorisées sous conditions), le projet démontrera qu'il respecte la transparence hydraulique, qu'il n'aggrave pas le phénomène inondation, ni la vulnérabilité des habitants.</p>
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?	x	<p>Le territoire communal est couvert par un Plan des Surfaces Submersibles (PSS) approuvé le 13/07/1994. Ce plan vaut Plan de Prévention des Risques par application de la loi 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'Environnement (décret d'application n°95-1089 du 5 octobre 1995).</p> <p>Par ailleurs, un projet de PPRI a été prescrit le 05/02/2007 et est en cours d'élaboration.</p> <p>Les services de l'Etat ont indiqué que la délimitation des zones inondables se faisait selon la dernière carte réglementaire, le projet de la Chocolaterie doit ainsi prendre en compte les NPHEC et la carte d'aléas du projet de PPRI.</p> <p>La commune est classée comme Territoire à Risque d'Inondation (TRI), avec un risque de crue liée à un débordement lent de cours d'eau. Ce TRI a été défini par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 27/11/2012.</p>
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	x	<p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p> <p>La commune est concernée par des nuisances sonores liées au bruit des infrastructures</p> <p>Le projet longe une voirie classée (RD 10P) qui est en catégorie 4.</p> <p>Le diagnostic acoustique effectué sur le site fait apparaître 3 sources de nuisances sonores :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La route départementale longeant le site - Le barrage du Moulin - Le barrage VNF situé à la limite Nord du site <p><u>Incidences sur les populations exposées et leur sensibilité :</u></p> <p>Les bâtiments de la Cathédrale, du Moulin et Patios sont exposés au bruit de l'eau qui génère un niveau sonore au-delà de 60dB, de jour comme de nuit.</p> <p>Pour répondre à ces nuisances, le dimensionnement acoustique des isollements de façade donnant sur les sources de nuisance sera renforcé sur les bâtiments cités ci-dessus.</p> <p>Par ailleurs, le site pourra éventuellement bénéficier d'un réaménagement de la RD permettant d'apaiser les circulations et d'ainsi réduire les nuisances.</p>
Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des	x	<p><u>Incidences du projet sur la nuisance :</u></p>

<p>infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?</p>		<p>La commune est concernée par : Un PPBE des grandes infrastructures ferroviaires Un PPBE infrastructures routières Le PEB de l'aérodrome de Lognes-Emerainville, approuvé le 11/02/2019.</p> <p><i>La zone de projet n'est pas concernée par ce PEB, et n'aura pas d'incidence sur celui-ci.</i></p>
--	--	---

4.6. Air, énergie, climat			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(les) ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?	x		<p><u>Le SRCAE d'Ile de France approuvé le 14/12/2012 exprime l'état des lieux et les enjeux spécifiques ci-dessous :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La nécessité de réduire les consommations énergétiques et les émissions de GES, dans un contexte de croissance forte (démographique, économique, urbaine). Pour cela, il faudra valoriser les atouts de la forte urbanisation : densité élevée, performance de la desserte en TC - Un profil énergétique caractéristique du haut niveau de tertiarisation de l'économie, donc moins énergivore : le bâtiment représente alors la plus grosse part des consommations - La région produit 11% de l'énergie qu'elle consomme. Les EnR en représente la moitié (principalement : pompes à chaleur, biomasse, UIOM, géothermie) - Le niveau de production d'énergie livrée par réseau de chaleur est plus élevé que dans les autres régions. - Les émissions de GES sont presque exclusivement liées aux consommations énergétiques (bâtiments / transports) - Les zones sensibles pour la qualité de l'air concernent la partie centrale de la région (Noisiel en fait partie) - L'adaptation au changement climatique nécessite des actions sur l'urbanisme, la préservation de la ressource en eau, le maintien des écosystèmes <p><u>En conséquence, le SRCAE fixe 3 grandes priorités :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, - Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, - La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote). <p><u>Le Projet de la Chocolaterie propose de répondre à ces différents objectifs en proposant les aménagements suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - L'étude du raccordement de l'ensemble des bâtiments du site au réseau de chaleur urbain - La réduction de l'utilisation de la voiture grâce à une distanciation des poches de stationnements des logements et le développement d'itinéraires exclusivement réservés aux modes doux à travers tout le site - La préservation des espaces naturels présents sur site (ripisylve, zones humides, poches de verdure)
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	x		<p>Un PCAET est en cours d'élaboration par la Communauté d'Agglomération Paris Vallée de la Marne.</p> <p>La commune ne comporte pas d'Agenda 21.</p> <p>Un réseau de chaleur alimenté par la géothermie est actuellement en cours de déploiement dans plusieurs quartiers de Noisiel et Champs sur Marne. Ce réseau pourrait être étendu pour desservir le nouveau quartier.</p>
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		x	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

	Incidence de la nouvelle ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		
<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p>	<p>Le PLU actuel interdit toute nouvelle consommation d'espaces naturels et vise au contraire la valorisation de ces derniers en confortant les corridors écologiques.</p> <p>Dans ce cadre, l'ensemble des espaces naturels du territoire (Bords de Marne, Parc de Noisiel, Bois de la Grange, Chaîne des Etangs) est protégé de toute urbanisation, tout comme les grandes liaisons vertes du territoire (Promenade de la Chocolaterie et Allée des Bois).</p> <p>Les espaces verts protégés identifiés dans le zonage sont sanctuarisés, leur superficie passant de 10 006 m² à 10 350 m² après mise en compatibilité.</p> <p>La présente évolution du PLU n'a pas d'incidence sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.</p> <p>Les développements immobiliers prendront place en remplacement de bâtiments déjà existants (déconstruction – reconstruction), par réhabilitation et restructuration de bâtiments déjà existants, ou en remplacement d'espaces de stationnement (espaces déjà artificialisés).</p> <p>De ce fait, le patrimoine architectural et paysager sont préservés et revalorisés. Les secteurs d'intérêts paysagers (entrée principale du quartier, pointe ouest de l'île, berges arborées de la Marne) resteront non construits et seront identifiées à travers les OAP.</p> <p>Le projet est globalement à l'équilibre au niveau de l'imperméabilisation des sols. En effet, les programmes immobiliers neufs ont un impact très limité puisqu'ils sont principalement localisés sur des espaces déjà artificialisés (bâtiments existants ou nappes de stationnements en enrobé).</p> <p><i>Les modifications envisagées ne remettent pas en cause les choix de la commune en termes de densification et d'urbanisation.</i></p>	

<p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p>	<p>La tendance de développement s'inscrit dans la ligne des évolutions constatées ces dernières années.</p> <p>Ces objectifs s'appuient sur un développement maîtrisé du territoire avec une perspective de construction d'une centaine de logements par an et le maintien voire le développement des activités économiques. Ces orientations sont toujours valables sur la période du PLU (sur 10 ans), même si le rythme de construction sera ponctuellement plus élevé lors de la livraison de certains bâtiments.</p> <p>Le projet va participer à la création d'un nouveau quartier mixte (logements, équipements, services) et ouvert sur la commune de Noisiel en remplacement d'un site entièrement fermé au public et seulement à vocation économique, tout en préservant et revalorisant au maximum un patrimoine bâti et non bâti historique. En effet, 95% des bâtiments conservés, les aménagements extérieurs seront aussi conservés et valorisés pour accueillir du public, tout en respectant le cadre patrimonial du site. Le futur réseau d'espaces accessibles au public pour tous totalisera plus de 31 000 m² (hors emprise de la Marne), décomposés de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 19 000 m² de surfaces minérales - 12 000 m² de surfaces végétalisées
<p>Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>	<p>Le PLU actuel prévoit une augmentation de 15% de la population municipale avec un objectif démographique de 19 500 habitants en 2030.</p> <p>Il est à noter que cet objectif est un minimum donné à titre indicatif, puisqu'il pourra être impacté par le renouvellement générationnel probable au sein des quartiers résidentiels de la Ville Nouvelle, élément difficile à mesurer de manière précise.</p>
<p>Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : <i>Non. Le site est déjà en zone urbanisée (zone UA1)</i></p>	
<p>Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?</p>	<p>Aucune, il s'agit d'un projet de renouvellement urbain sur un site déjà urbanisé selon le zonage existant.</p>
<p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?</p>	<p>Le projet de la Chocolaterie s'inscrit pleinement dans l'optimisation du potentiel constructif en n'ouvrant pas de nouvelles zones à l'urbanisation, ainsi que l'imperméabilisation des terres. Sur la base de ces objectifs, La Chocolaterie est un projet sobre au niveau environnemental, s'inscrivant principalement dans l'« existant », sur la réhabilitation des bâtiments et des aménagements du site. La mise en compatibilité du PLU vise aujourd'hui à encadrer finement le développement du site avec un règlement plus contraint et un zonage permettant d'identifier précisément les droits à construire, presque exclusivement localisés sur des espaces déjà artificialisés ou construits.</p> <p>Cela s'inscrit dans la volonté de la commune de Noisiel de ne consommer aucun espace naturel (source : PADD). De plus, le foncier est identifié comme urbanisé au SDRIF.</p>
<p>Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les</i></p>	<p>Pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation</p>

<i>espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...).</i>	
--	--

5. Liste des pièces transmises en annexe

L'Etat initial de l'environnement du projet
Note justifiant l'intérêt général du projet
Tableau de synthèse des enjeux environnementaux
Documents du projet de PLU modifiés :

- PADD avant / modifié
- OAP « trame verte et bleue » avant / après
- OAP « La Chocolaterie » avant / après
- Carte de zonage avant / après
- Règlement spécifique au zonage créé

6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

La mise en compatibilité du PLU concerne un périmètre déjà situé en une zone urbanisée (PLU et SDRIF).

La mise en compatibilité par déclaration de projet vise à actualiser les documents d'urbanisme concernés qui ne prenaient pas en compte la reconversion de l'ex-siège de Nestlé France.

Actuellement, le site Menier a une vocation uniquement économique, renfermé sur lui-même, et sera transformé en un nouveau quartier mixte habité et ouvert sur la ville, et s'appuyant principalement sur le patrimoine bâti existant. Dans ce cadre, les zones nouvellement urbanisées sont inexistantes, s'inscrivant dans les objectifs de développement durable affichés par la commune dans son PLU, ainsi que les autres grandes orientations du territoire.

Le projet s'appuie aujourd'hui sur de nombreuses études environnementales et d'incidences qui ont été déclinées pour analyser l'état initial du site (cf. annexe du présent formulaire).

Le projet dans sa globalité fera l'objet d'une évaluation environnementale qui permettra d'apprécier ses impacts (paysages, faune-flore, patrimoine, risques, nuisances...), et de mettre en place si nécessaire des mesures d'évitement, de réduction, ou de compensation. Cette évaluation environnementale sera portée par la première autorisation d'urbanisme, à savoir un permis d'aménager sur la ville de Noisiel.

Au vu de la réécriture du dispositif réglementaire du PLU sur le site via la présente procédure, visant notamment à renforcer la protection du patrimoine bâti et naturel existants, à conforter la trame verte et bleue et développer les mobilités décarbonées via une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique et une zone dédiée, il apparaît que les risques d'impacts négatifs d'un projet permis par le projet de PLU sur ce site sont moindres que ceux permis par la rédaction actuelle.

A ce titre, il n'apparaît pas nécessaire de soumettre cette procédure à une évaluation environnementale.