

DUA/BM/PR/ACL/AJ – n° 17/985
01.45.92.78.43

Affaire suivie par : Anne-Claire LEROY

Objet : ZAC dite «Les Hauts de Nesles»

Madame la Préfète de Seine-et-Marne
12 rue des Saints Pères,
77000 Melun

**A l'attention de la Direction
Départementale des Territoires -
Service urbanisme opérationnel**

Noisy-le Grand, le 2 octobre 2017

Madame la Préfète,

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, vous avez saisi la Commune de Noisy-le-Grand pour avis sur le dossier provisoire de création de la ZAC dite «Les Hauts de Nesles», située sur la Commune de Champs-sur-Marne.

La Commune de Noisy-le-Grand se prononce favorablement sur ce dossier, cependant je resterai particulièrement vigilante à la qualité de ce projet, et à son évolution :

De manière générale, afin de garantir la cohérence de l'aménagement de part et d'autre de la limite communale et départementale et de créer de véritables liaisons inter-quartier, il est nécessaire de renforcer l'articulation entre les projets de la ZAC des Hauts de Nesles et celui du pôle gare de Noisy Champs.

Par ailleurs, la communauté d'agglomération Paris Vallée de la Marne a décidé de choisir la géothermie comme mode de chauffage urbain. La ZAC des Hauts de Nesles est susceptible d'être rattachée à ce système. Aussi, dans l'objectif d'assurer une homogénéité entre les projets, la ville souhaite participer aux études menées dans ce cadre afin de réfléchir au futur réseau de chaleur mis en place sur le périmètre de la ZAC du pôle gare.

De manière plus précise :

- Concernant le périmètre du projet : ce dernier intègre le gymnase Marcel Cerdan et son terrain d'assiette appartenant à la ville de Noisy-le-Grand mais situé sur la commune de Champs-sur-Marne. Ce gymnase répond actuellement à des besoins qui grandiront encore avec la création de nouveaux logements. La commune devra être associée à la définition programmatique de cet îlot et à l'avenir des équipements sportifs.

- Concernant le projet urbain autour du pôle gare : en page 4 du dossier de création de ZAC, le plan de masse du projet noiséen est erroné. Je vous informe que la Ville s'est associée à l'EPAMARNE pour l'élaboration de ce projet d'aménagement et que dans ce cadre je réaffirme ma volonté de permettre aux quartiers limitrophes de bénéficier des atouts qu'offrirait la nouvelle gare, accueillant les lignes 15 et 16 du Grand Paris Express ainsi que le prolongement de la ligne 11. Les intentions urbaines ont été revues et actées par la délibération du Conseil municipal en date du 2 février 2017.

- Concernant la configuration de la RD en boulevard urbain : l'implantation de la gare du Grand Paris est aujourd'hui définitive (travaux en cours) et se situe à cheval sur les deux communes. La reconfiguration du boulevard du rû de Nesles (RD 370) en boulevard urbain, telle que prévue dans le cadre du projet de ZAC des Hauts de Nesles, est indispensable. Le déplacement du boulevard à l'Est est obligatoire afin que les projets noiséens et campésiens soient rendus possibles.

- Concernant la hauteur des constructions : Je vous informe que le PLU de Noisy a été approuvé par le conseil du territoire Grand-Paris Grand-Est le 26 septembre 2017. Le projet de ville s'appuie notamment sur la prise en compte des formes urbaines existantes qui confèrent à la ville de Noisy-le-Grand une qualité de vie appréciée. Le règlement et le zonage visent à conserver l'identité de ces quartiers notamment pavillonnaires.

Les hauteurs des constructions dans le projet de ZAC devront être articulées avec les caractéristiques du tissu urbain existant entre l'avenue Cossonneau et la route de Gournay. Il est souhaitable que l'EPAMARNE développe son projet en prenant en compte la rive ouest du boulevard afin de ne pas marquer un déséquilibre entre les deux villes qui serait lu comme une frontière.

- Concernant la trame viaire: les principes de desserte au nord de l'axe RD370/RD199 sont trop peu explicités. L'étude de circulation est focalisée sur les abords de la gare RER et laisse dans l'ombre le nord du périmètre de projet. Pourtant la trame viaire du projet aura pour effet de créer une liaison Nord Sud reliant l'axe RD370/RD199 au boulevard de la Résistance. La Ville est tout à fait favorable à la création d'une telle liaison, mais souhaite des précisions quant à son statut, à son fonctionnement et, aux impacts sur le carrefour des axes Route de Gournay (à Noisy)/Chemin du Bel-air (à Champs)/Avenue Aristide Briand et Boulevard de la Résistance (à Gournay). En outre, la pertinence de raccorder la desserte des nouveaux îlots de logements au chemin du bel-air situé à Noisy-le-Grand reste à étudier. Ce chemin très étroit n'est pas dimensionné pour desservir les nouveaux îlots du projet. Des précisions sont attendues sur ce point.

- Concernant le commerce : le projet prévoit la réalisation de 1 750 logements en 2025 et de 3 500 logements d'ici 2030. Le commerce est en effet indispensable pour répondre aux besoins de ces nouveaux habitants. Dans le cadre de l'élaboration du projet urbain autour de la future gare de Noisy-Champs, les Villes de Noisy-le-Grand et Champs-sur-Marne, associées à l'EPAMARNE, pilotent une étude commerciale qui définit les potentialités adéquates de localisation et de dimensionnement des commerces sur un périmètre élargi. Je souhaite que cette étude puisse être reprise dans le dossier de création de la ZAC des Hauts de Nesles

- Concernant les liaisons paysagères et écologiques entre les projets créant une continuité de la trame verte

Le SRCE entend renforcer les continuités écologiques entre les différents espaces verts du territoire, notamment entre le Bois Saint Martin (Noisy-le-Grand), le Bois de Grace (Champs-sur-Marne) et la Marne. Ce document prévoit une liaison reconnue pour son intérêt écologique, reliant le Bois-Saint-Martin au bord de Marne qui, bien que partiellement intégrée au projet ne figure pas dans le diagnostic. Dans son avis sur le projet de PLU de Noisy-le-Grand, EPAMARNE a demandé à l'EPT Grand Paris Grand Est de mieux mieux prendre cette continuité en compte en réfléchissant à une échelle pluri-communale. En réponse à cet avis, le PLU de Noisy-le-Grand a pris cette continuité en compte en réfléchissant à une échelle pluri-communale et affirmé sa préservation sur les emprises de l'ancien projet de l'A 103. Le projet de ZAC ne prend pas clairement en compte cette continuité au nord du périmètre: les accroches avec la continuité écologique sur le territoire noiséen est peu lisible ou apparemment inexistante au Sud. Le traitement du carrefour entre les communes de Gournay, Champs-sur-Marne et Noisy-le-Grand, bien que situé hors du périmètre de la ZAC devrait être évoqué dans le projet, tant sur la question de la trame verte, de la composition paysagère que sur les enjeux de circulations.

Comptant sur l'attention que vous porterez aux observations soulevées par la ville

Je vous prie d'agréer, Madame la Préfète, mes salutations les plus respectueuses.

 Brigitte MARSIGNY
Maire de Noisy-le-Grand
Conseiller Régional d'Ile-de-France