

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n° 2 **Projet d'aménagement et de développement durable**



NOISY-SUR-ECOLE - Seine & Marne

ELABORATION

Arrêté le : 06.11.2003
Approuvé le : 02.07.2004

Le projet d'aménagement et de développement durable de Noisy-sur-Ecole

LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE DE NOISY-SUR-ECOLE

1. Les mesures de nature à préserver les centres-villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux

La préservation des centres urbains formés par des hameaux

La commune de Noisy-sur-Ecole ne comporte pas de centre-ville bien délimité où l'on trouverait aisément regroupés les services, les commerces, l'église, etc.. En effet, le centre originel accueillant l'église ne se démarque pas des autres hameaux présents sur le territoire communal. Au total, on distingue quatre centres urbains comme le montre la photographie aérienne ci-contre :

L'urbanisation de ces centres urbains s'est effectuée de façon linéaire aux abords de la départementale RD63A2. De type traditionnel, cette urbanisation a été étudiée très en détail au sein du PLU à l'aide d'une analyse typomorphologique¹ afin de respecter le souhait communal de préserver et de valoriser les caractéristiques urbaines des hameaux de Noisy.

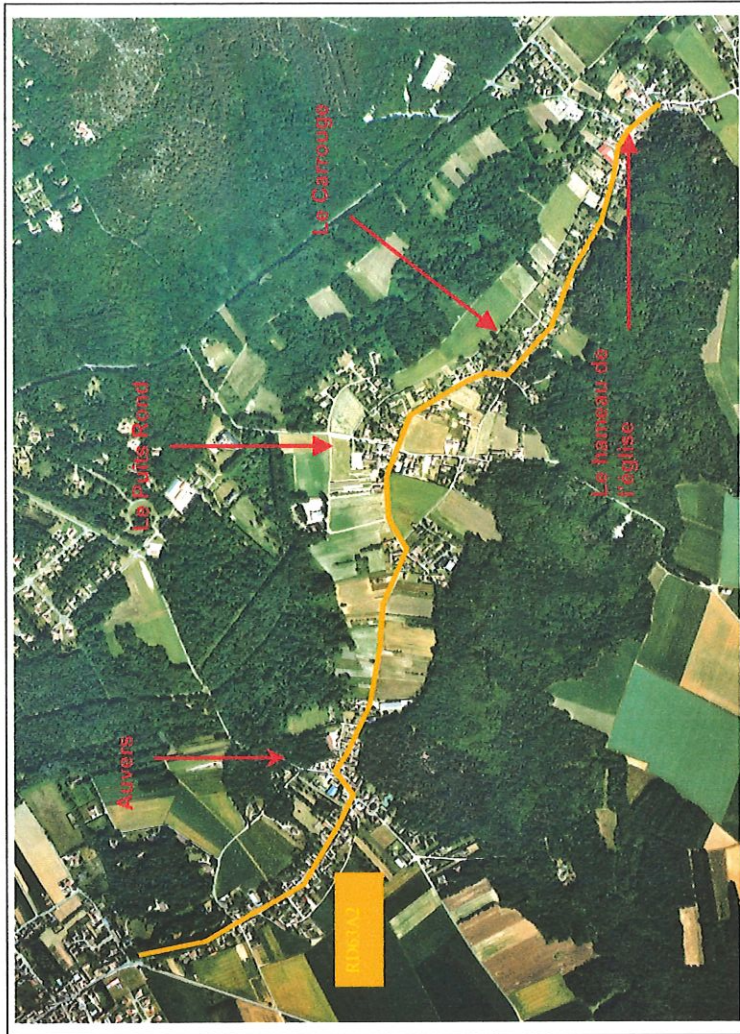
Pour ce faire, deux principaux objectifs se sont dégagés : concentrer le développement autour des pôles bâtis existants et instaurer des dispositions visant à maintenir leur identité.

Le présent PLU a donc visé à élaborer les conditions d'une insertion des constructions respectueuse du contexte urbain existant et à rendre possible la mutation des constructions actuelles en préservant l'expression architecturale locale.

Outre la mixité des types d'occupation des sols, les prescriptions réglementaires promeuvent dans certains secteurs urbains une implantation des constructions à l'alignement des voies et/ou en limite séparative de propriété ainsi qu'un vocabulaire volumétrique et architectural précis. Le règlement concernant les clôtures et les espaces verts concourt également au maintien de l'identité urbaine telle qu'elle peut être perçue notamment aux entrées de hameaux ou encore en parcourant les principales voies de communication qui traversent la commune.

Le secteur UAa par exemple, qui correspond au bâti vernaculaire regroupé en hameaux, possède une réglementation qui vise la préservation des caractéristiques architecturales des constructions ainsi que leur implantation. Pour les extensions récentes UAa, la réglementation tient compte de la logique urbaine qui a présidé à leur établissement, notamment l'implantation en retrait des voies et limites séparatives ou encore une expression architecturale moins contraignante eu égard aux références locales. Les secteurs Uac et Uc regroupant les bâtiments publics et les édifices d'exception disposent d'une réglementation particulière eu égard à leurs spécificités architecturales et aux nécessités contraignantes d'insertion dans leurs environnements existants.

L'ensemble de ces dispositions concourt donc à préserver les centres urbains de la commune ainsi que leurs extensions.



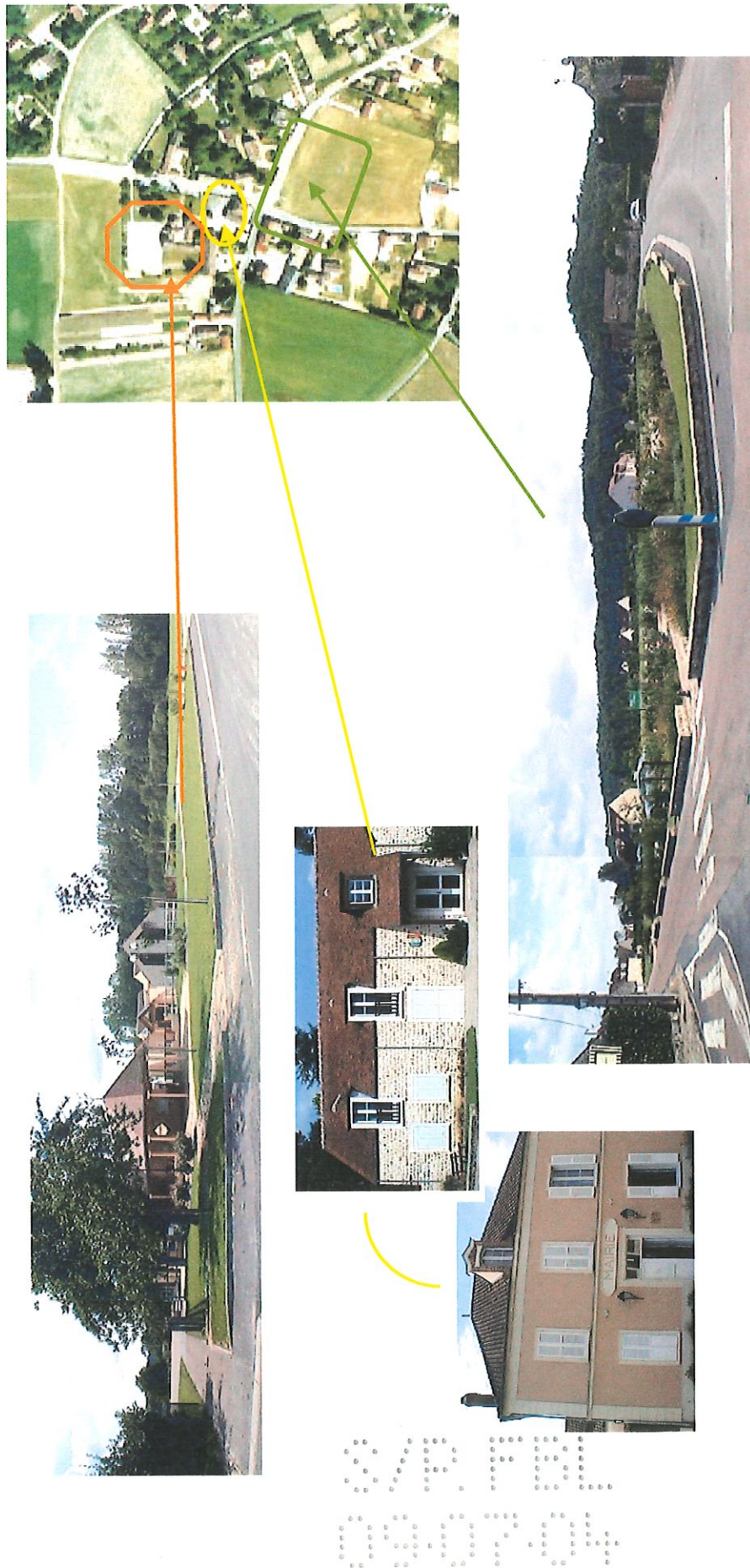
¹ Le maintien de l'identité de la commune est passé par une démarche typomorphologique. Cette approche a permis de réaliser un guide pour le développement futur des hameaux anciens notamment. Le but a été d'identifier leurs spécificités en ce qui concerne le mode d'implantation et l'aspect architectural du bâti et d'élaborer des règles tendant à l'amélioration et à la préservation de ses spécificités. Le but recherché visant à ce que la commune de Noisy-sur-Ecole puisse continuer à être un lieu attractif tant sur le plan touristique que résidentiel.

2. Les actions et opérations relatives à la reconstruction ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles

L'amélioration de la place de la mairie – parking paysager – Les écoles et le stationnement

Ce centre urbain était jusqu'en 1981 doté seulement de la mairie et d'une école primaire ; puis en 1982 d'une maternelle. A partir de l'année 1998, une école maternelle indépendante de l'école primaire a été réalisée et inaugurée pour la rentrée 2000 afin d'accueillir plus d'effectifs et ainsi répondre aux besoins de la commune. Au début de l'année 2000, la place de la mairie a été confortée une nouvelle fois par la réalisation d'une aire de parking paysagère qui donne sur la rue Grande et Chemin du Groison. Enfin dans un souci fonctionnel et sécuritaire un parking lui aussi paysager a été construit en 2002 près des écoles.

L'ensemble de ces équipements ont donc permis de restructurer l'espace autour de la mairie lui conférant un caractère de centre urbain. Les équipements précités ont vocation à être renforcés (sur le plan culturel et sportif)



3. Les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer

Le traitement des rues via la sauvegarde de l'habitat et des murs de clôture traditionnels

Le traitement des rues a été pris en compte au sein du PLU par l'intégration de dispositions particulières au sein du règlement.

L'interface entre l'espace public et l'espace privé a été traitée à l'aide des articles 6, 7, 8 et 11 du règlement, articles faisant référence aux implantations de bâti et aux clôtures sur rue. Dans le cas de Noisy et notamment au sein de ses hameaux, l'implantation des bâtiments, les murs apparents de ces derniers ainsi que les murs de clôtures font en effet partie intégrante du paysage urbain traditionnel.

C'est pourquoi, le PLU attache une attention particulière vis à vis :

- de la sauvegarde des fronts bâtis en prescrivant une implantation à l'alignement des constructions.
Dans le secteur UAa par exemple, une construction au moins, de type A ou B (tel que décrit à l'article UA10) doit être implantée à l'alignement de la voie publique, sauf extension, rénovation et changement de destination des constructions existantes (article 6 du règlement).
- de la conservation et de l'extension des murs de clôture.
Dans les zones urbaines bordant la route RD63A2 par exemple :

- seuls sont autorisés les murs enduits à pierre vue et les murs de pierre à parement sciés dans les quartiers les plus traditionnels, les murs constitués de parpaings, briques ou pierres de qualité médiocre existants à la date d'approbation du PLU dans les mêmes quartiers doivent être enduits afin d'éviter toute atteinte au paysage,
- seuls sont autorisés les murs enduits à pierre vue et les murs enduits uniformément dans les extensions les plus récentes des quartiers traditionnels.

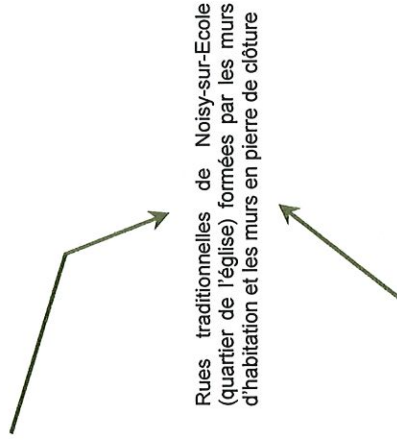
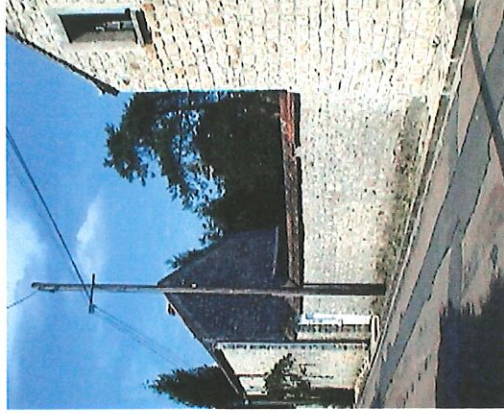
En outre, les haies de clôture sont autorisées mais celles-ci doivent être constituées d'essences ligneuses locales ou d'essences à vocation florissante afin d'assurer une certaine qualité paysagère au sein des rues de la commune.

Dans les autres parties du territoire, des dispositions ont également été prises, dans le respect des sites (lisses de haras, murs de clôture ou haies de clôture...).

Ces mesures sont donc assez restrictives mais elles sont seules garantes d'une qualité urbaine.

L'état de la voirie

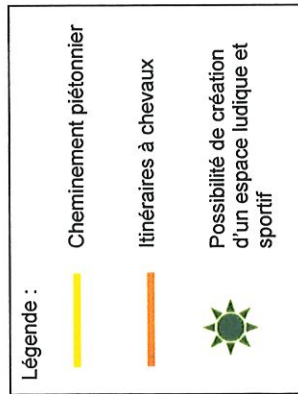
Une étude doit être lancée au sein de la commune afin de déterminer les aménagements la voirie actuelle et d'en améliorer la sécurité



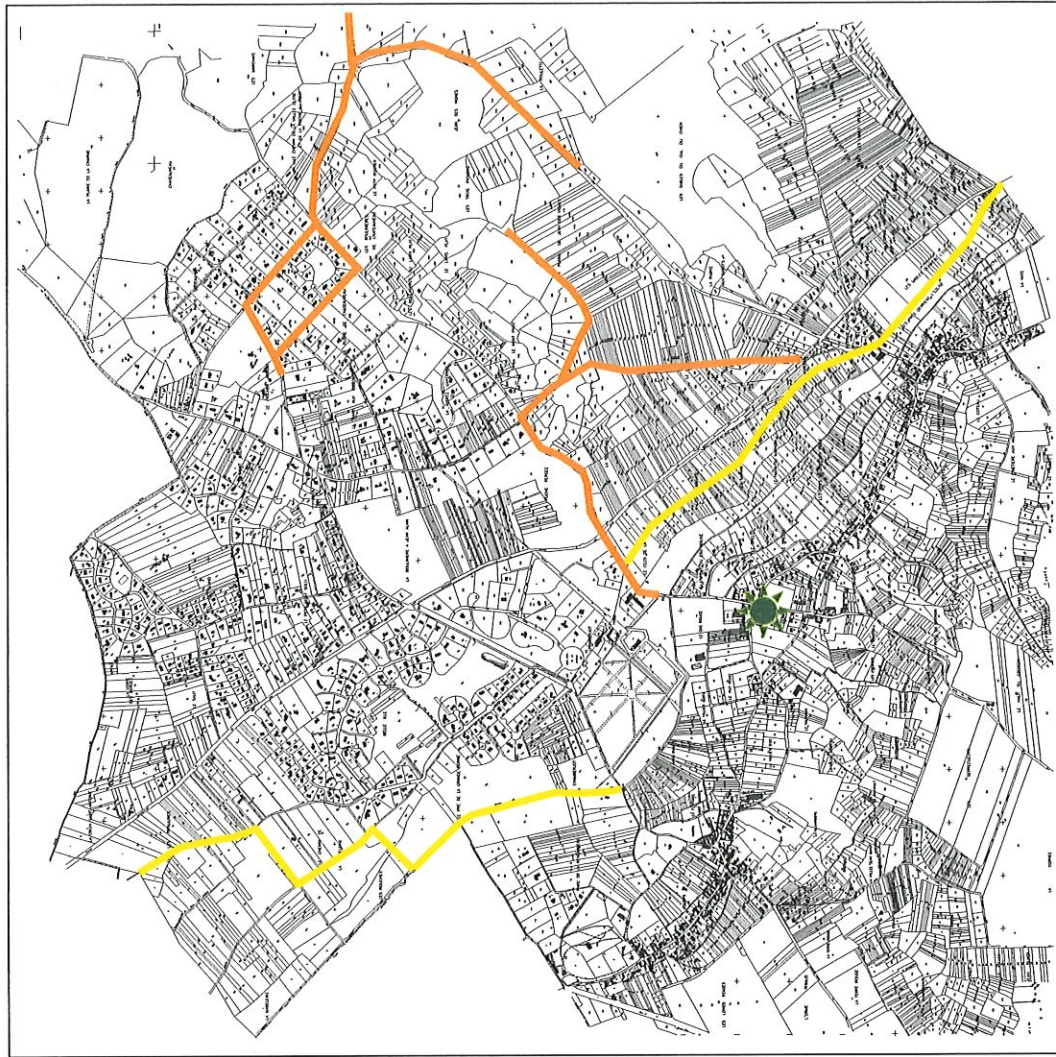
Les chemins piétonniers et chemins divers

Deux cheminements piétonniers ont été recensés au sein de la commune (Cf carte ci-dessous). Il s'agit du chemin partant du lavoir du Haloir en direction de Milly-la-Forêt et du chemin de Chambergeot qui part du parc en direction du Vaudoué.

Deux itinéraires pour les chevaux ont également été recommandés afin de canaliser leur cheminement. Le premier part de la résidence de Chambergeot et se dirige soit vers le massif des Trois Pignons, soit vers la place de l'église et le deuxième se situe vers la Croix-Saint-Jérôme. Dans la mesure du possible des liens doivent être mis en place avec le plan départemental des chemins piétonniers.



Chemin de Chambergeot



Les lignes de transports

Une ligne de transport scolaire existe pour le moment sur la commune. Elle a été complétée par une ligne régulière permettant de relier le Vaudoué à Milly-la-Forêt. De la même manière, la commune désire instaurer un transport hebdomadaire par mini-bus vers Fontainebleau et Milly-la-Forêt afin de répondre aux habitants démunis de moyens de transports. La démarche est actuellement en cours.

Les espaces à créer

Afin de conforter la place de la mairie et ainsi continuer les efforts entrepris par la commune en ce sens, un projet consistant à réaliser une aire ludique et sportive entre le parking de l'Ecole et la rivière a fait l'objet d'une demande de subvention au cours du mois de Juin 2003 (Cf. Carte ci-dessus).

Ce projet pourrait permettre de relier le centre-bourg de Noisy et le cheminement piétonnier partant de la rue de l'Arcade dans le but de créer un cheminement de promenade alliant qualité environnementale et qualité architecturale.

4. Les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers

Il n'y a pas à proprement parler d'actions ou d'opérations d'aménagement qui ont été lancées au sein de la commune dans le but d'assurer la diversité commerciale des quartiers. Cependant, le règlement de Noisy-sur-Ecole autorise dans les centres urbains (secteurs UAa et UAb) les nouvelles constructions à usage d'habitation, agricole, de commerces, de bureaux, de services et d'activités, ce qui ne contrarie pas cet objectif.

Toutefois, une attention particulière a été portée pour les devantures des commerces afin de sauvegarder le caractère traditionnel des hameaux et d'assurer leur intégration dans la ville. Le règlement précise que les devantures en bois plaquées au nu de la façade en applique sont recommandées et que les devantures doivent être alignées verticalement avec les fenêtres du premier étage et que l'axe de la porte d'entrée principal doit être aligné sur l'axe d'une fenêtre (là où cela est possible).

5. Les entrées de ville

Argumentaire pour préserver la qualité paysagère actuelle des espaces ouverts de la commune, intercalés ou proches de secteurs déjà bâtis et propositions d'améliorations et/ou préservation.

Espaces concernés :

- En limite de l'urbanisation sud-est, sous un angle de vue très qualitatif pour observer une silhouette du village avec le clocher de l'église, un espace ouvert donnant sur la RD16, marquant la séquence paysagère de l'entrée de la commune depuis Le Vaudoué. Photo n°8
- Intercalé entre des parcelles bâties, une jachère dans un écrin de verdure donnant également sur la RD 16, à proximité de la limite départementale, amorçant la séquence paysagère de l'entrée de la commune depuis Milly-la-Forêt sur la RD 16. Photo n°6
- Entrée Ecole et colline boisée. Eglise et mur ancien, un espace ouvert cultivé borde un chemin rural menant au Vaudoué, le long de la rivière. Photo n°17
- A la fois entrée pour Auvers et arrières de parcelle de maisons traditionnelles et récentes donnant sur des champs cultivés, ce « triangle » met en scène le château et cadre un accès au bourg encore très rural. Photo n°22

La constructibilité sur ces différents espaces

- Elle serait préjudiciable au patrimoine paysager que constituent les vues les plus qualitatives sur la silhouette du village. Depuis la RD 16, cet espace libre cadre la vue sur le clocher et met en valeur celui-ci par un premier plan large d'espace cultivé (cf. photo n°8). Il est intercalé entre une bande boisée comprenant des arbres de haute-tige de la flore locale et un front bâti pavillonnaire récent. L'absence de traitement de la limite entre l'arrière des parcelles et l'espace de cultures est un point négatif à améliorer (cf. photo n°11 et 12). Plusieurs solutions peuvent être envisagées dès lors que la commune dispose d'une emprise foncière (lignes de verger, bande boisée, haie champêtre...). Une réserve foncière serait donc utile.

L'existence d'un chemin communal donnant accès à l'Ecole et bordant cet espace du côté opposé à la RD 16 est aussi un élément confortant l'inconstructibilité de cet espace. Cet itinéraire piéton très qualitatif pour les vues qu'il offre sur la forêt, l'Ecole, le patrimoine naturel et le bâti traditionnel (cf. photos n°14 et 15), est un potentiel pour la commune qui pourra être exploité comme itinéraire de découverte et de pour mise en valeur de l'identité du bourg, comme cela a déjà été fait pour un autre chemin communal. La parcelle en question est un « espace tampon »

qui met à distance du promeneur la RD16 et ses nuisances visuelles et sonores. Il possède d'autre part une qualité paysagère qui met en valeur la forêt par un premier plan esthétique (cf. photo n° 9).
La photo n° 10 montre l'inadaptation d'un accès direct sur la RD 16 pour des raisons de sécurité, et la nuisance visuelle que constitue l'arrière d'un lotissement non maîtrisé par de l'espace public (cf. photos n°11 et 12).

● Elle serait préjudiciable pour les raisons suivantes :

la mauvaise qualité visuelle des limites de parcelles construites il y a plusieurs années déjà (cf. photos n°1 et 2), l'insécurité manifeste pour les piétons due à la proximité de la RD 16 (cf. photos n°4 et 5), un accès dans une courbe après la fin de zone de limitation de vitesse à 70 km/h sont autant de facteurs qui ne plaident pas en la faveur du développement urbain de cette séquence urbaine de mauvaise qualité.

Il est nécessaire de ne pas amplifier la dégradation du paysage d'une vaste clairière déjà fortement atteinte par le mitage sur la route de Fontainebleau et sur la RD 16 (cf. photo n°3).

Plutôt que d'augmenter les risques d'accidents par une nouvelle urbanisation, l'aménagement d'une liaison piétonne intercommunale permettrait de rattacher cet îlot à Noisy-sur-Ecole (bourg) et à Milly-la-Forêt. Les enfants qui empruntent aujourd'hui les accotements enherbés de la RD 16 pourraient ainsi regagner leur habitation en toute sécurité.

De plus, la création d'un front urbain continu appellerait à terme la constructibilité des espaces en vis à vis par rapport à la RD 16, ce qui serait une perte de qualité paysagère trop importante pour cet espace à enjeux, entrée de ville pour Noisy et Milly et Plaine des Simples...

Par ailleurs, d'autres espaces ouverts non construits animent la RD 16 et donne des temps de respiration à cette séquence paysagère cloisonnée par la forêt (cf. photo n°7)

● Malgré son appartenance au paysage agricole cet espace doit rester non construit pour préserver la perspective sur les collines boisées (cf. photos n°17 et 18) et le caractère rural du chemin qui borde l'Ecole et abouti par une ruelle à proximité de l'Eglise (cf. photo n°15). L'implantation d'un bâtiment agricole sur la parcelle en question fermerait cette perspective. A l'automne et en hiver cette construction serait perceptible à l'entrée du village (cf. photo n°16) qui pour le moment reste très préservé et fait partie des points de vue qualitatifs sur la silhouette du village.

● Les espaces ouverts cultivés, intercalés entre les constructions existantes et la RD montrent un contact cultures –front bâti un peu hétéroclite (cf. photos n° 22 et 23). L'acquisition d'une emprise publique en bande permettra d'accompagner le fond des parcelles tendant à mal évoluer, par des plantations de type haie ou ligne de verger, avec un cheminement uniquement piéton, car les trottoirs confortables font singulièrement défaut dans cette partie du hameau.

Ce secteur a conservé une image rurale qui est un peu mise à mal par l'urbanisation récente faite par la commune voisine (cf. photos n°20 et 21). D'où la nécessité de préserver des espaces ouverts de culture avec une transition visuelle végétale au contact du bâti existant.

La configuration des routes (triangle entre la RD n° 410 et les voies communales n° et n°) ne se prête pas à une nouvelle urbanisation, qui modifierait inmanquablement des conditions de circulation et de sécurité déjà difficiles, tout en portant préjudice à une entrée du hameau par une voie communale ayant conservé tout son caractère rural par la proximité de potagers et de murs anciens (cf. photo n° 23).

Les entrées de ville situées sur le chemin départementale n°16 de Nemours à Milly ont été préservées. En effet, aucune construction supplémentaire n'y est autorisée et les forêts comme les prairies agricoles repérés sur le terrain ont été protégées (Cf. illustrations ci-dessous). Le caractère naturel vient donc trancher avec les premières habitations de la commune.

Au regard de ces projets d'aménagements et de sauvegarde paysagère, le P.L.U. classe les espaces précités en zone Nb ou Ab.

Noisy-sur-Ecole : espaces ouverts en entrée de commune, qualité paysagère à préserver

Planche photo n°1



1 - Depuis Milly, vue sur la première parcelle construite



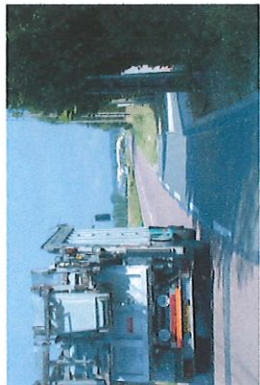
2 - Depuis Noisy, vue sur la première parcelle construite



3 - Mitage de la lisière forestière, route de Fontainebleau



4 - Courte voie de décélération, pour les riverains



5 - Manque de sécurité pour les piétons



6 - Espace ouvert intercalé entre des parcelles construites



7 - Autre espace ouvert de Noisy, sur la RD 16

Noisy-sur-Ecole : espaces ouverts en entrée de commune, qualité paysagère à préserver

Planche photo n°2



8 - Vue sur le clocher depuis la RD 16, avec l'espace ouvert en premier plan



9 - Vue sur la forêt, avec l'espace ouvert en premier plan



10 - Accès sur la RD 16



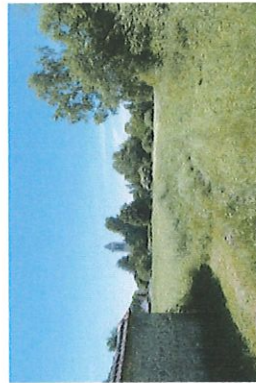
11 - Limite du front bâti par l'arrière des parcelles du lotissement, à améliorer par la plantation sur emprise publique d'une bande boisée, ou ligne de verger ou haie champêtre avec éventuellement un sentier piéton



12 - limite du front bâti, depuis le départ du sentier



13 - Départ du sentier



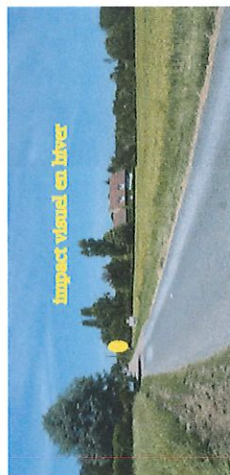
14 - Le sentier, entre un mur traditionnel et l'Ecole



15 - le sentier débouche au coeur du bourg par une ruelle

Noisy-sur-Ecole : espaces ouverts en entrée de commune, qualité paysagère à préserver

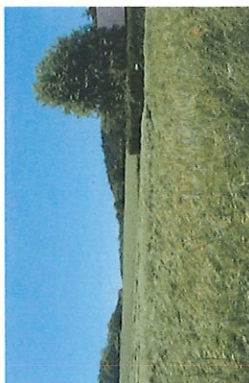
Planche photo n°3



16 - Vue sur l'entrée du bourg



17 - Vue sur l'espace ouvert, depuis le sentier communal



418 - Perspectives sur la colline boisée



19 - Mur traditionnel le long du chemin rural, donnant accès à l'espace ouvert



15 - le sentier débouche au coeur du bourg par une ruelle

Noisy-sur-Ecole : espaces ouverts en entrée de commune, qualité paysagère à préserver

Planche photo n°4



20 - Vue sur la colline boisée avec le front bâti d'Oncy sur Ecole, en entrée de commune



21 - Détail de l'entrée de la commune, avec la perception du château et de la maison traditionnelle en vis à vis



22 - Arrières des parcelles construites, vues depuis la départementale



23 - Entrée du bourg à caractère rural, par une voie communale. L'accompagnement du fond des parcelles par un cheminement piéton et une structure végétale adaptée conforterait cette silhouette qualitative du hameau d'Auvers

6. Les mesures de nature à assurer la préservation des paysages et de l'environnement

La préservation des éléments paysagers et environnementaux repérés au sein de l'analyse ainsi que ceux identifiés par des normes supérieures (PNR, SDRIF, SD de Fontainebleau...)

Le développement urbain de la commune doit tenir compte de la qualité des paysages et de la présence d'écosystèmes particuliers (vallée de l'Ecole, forêt des Trois Pignons...). A ce titre, il doit s'inscrire dans le cadre d'une préservation de chacun des ensembles paysagers et environnementaux identifiés. Ainsi, l'intégrité des forêts, des franges boisées, les bords de rivière (notamment les sables *dérrière l'église*), le parc du Château de Chambergeot de la Renommière (couches arborescentes diversifiées)... sont maintenues et préservés. Les éléments juridiques utilisés ont été :

- le classement des espaces boisés (trame EBC sur les plans de zonage),
- la délimitation de périmètres au titre de l'article L. 123-1.7° du Code de l'urbanisme avec intégration de mesures de protection au sein du règlement,
- le classement en zone naturelle (A ou N).

(Pour plus de précisions, se reporter aux incidences du P.L.U. sur l'environnement au sein du rapport de présentation).

La préservation de la forêt des 3 Pignons

La forêt des 3 pignons a été considérée par l'étude environnementale et paysagère réalisée dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, comme un secteur très sensible d'un point de vue écologique mais aussi d'un point de vue paysager.

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Noisy-Sur-Ecole est tenue en premier lieu par les prescriptions de la charte du P.N.R. qui précise dans son article 63.1.8 que « les communes s'engagent à ne plus urbaniser en sous-bois » et en second lieu par l'orientation du S.D.R.I.F. qui impose de « préserver et valoriser les espaces boisés et paysagers » notamment en protégeant les lisières des espaces boisés. Ainsi il est dit que « en dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50m des lisières des bois et des forêts de plus de 100ha sera proscrite ». Enfin le développement de l'article 63-1-3 de la charte du P.N.R. concernant les espaces naturels ouverts, à protéger ou à reconquérir précise que les communes s'engagent à ce que les zones ND restent des espaces naturels.

En conséquence trois entités ont été repérées :

- le massif des Trois Pignons protégé (superficie supérieure à 100ha), n'ayant pas subi de dégradation suite au développement de l'urbanisation,
- les îlots homogènes de forêts appartenant à l'origine au Massif des Trois Pignons, aujourd'hui détachés par des secteurs partiellement investis par des habitations,
- le secteur bâti dans une zone à prédominance boisée, proche de la forêt des Trois Pignons à l'ouest et à l'est de la route des Grandes Vallées. Considéré comme un site urbain constitué en raison des constructions dispersées ou anciens lotissements, cette zone offre des caractéristiques propres à un espace naturel qu'il convient de préserver. La dominante boisée devant être sauvegardée, les affleurements rocheux et chaos de grès conservés. En application de la charte du P.N.R. les espèces végétales et animales rares sont protégées.

Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme permettent d'affirmer les tendances observées pour laquelle le développement de l'urbanisation est stoppée. En compatibilité avec la charte du Parc le règlement permet une réceptivité très faible du secteur. D'autre part une trame boisée a été maintenue afin de conserver et accroître le caractère boisé.

La préservation du caractère bâti de la commune

Le patrimoine architectural vernaculaire est un élément majeur de la définition des paysages. En effet, le type et l'implantation du bâti, sa volumétrie, ses couleurs... sont des facteurs jouant directement sur l'aspect d'une rue, d'un quartier ou d'une ville toute entière.

Le présent Plan Local d'Urbanisme a pris en compte cet aspect paysager. Un relevé typomorphologique a été effectué pour l'ensemble des constructions présentes sur la commune afin de préserver le caractère traditionnel du bâti au sein du règlement.

Exemples de bâti traditionnel :



Rue du Pont de l'Arcade



Rue d'Auvers

L'embellissement des centres urbains de Noisy-sur-Ecole

Afin d'embellir la traversée de la commune avoisinant la route départementale RD63A2, la commune a entamé plusieurs tranches d'enfouissement des lignes électriques au niveau de la place de la mairie. Ce projet qui devrait être prolongé à d'autres secteurs aura des impacts positifs sur le paysage de la place et ne pourra que tendre vers la mise en valeur des bâtiments traditionnels situés en continuité.

