



Révision du Plan Local d'Urbanisme **REUNION PUBLIQUE**



Mieux protéger Noisy-le-Roi et la qualité de vie des Noiséens

23 septembre 2024

- Qu'est-ce que le PLU ?
- Où en sommes-nous ?
- Rappel des grands objectifs
- Les grandes lignes du dispositif réglementaire
- Les étapes à venir



- Qu'est-ce que le PLU ?
- Où en sommes-nous ?
- Rappel des grands objectifs
- Les grandes lignes du dispositif réglementaire
- Les étapes à venir



Qu'est-ce que le PLU ?

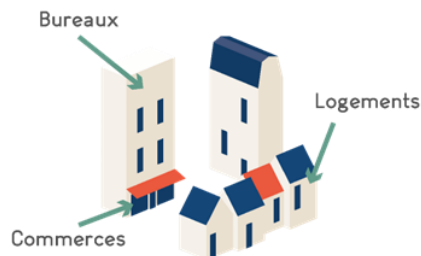
Le PLU est un document d'urbanisme et de planification destiné à régir les droits à construire sur l'ensemble du territoire communal.

➔ Il définit un projet pour le territoire communal pour les **10 à 15 prochaines années**. Il traite de nombreuses thématiques :



➔ Il constitue un véritable **outil de programmation urbaine**. Il fixe des **règles** s'appliquant aux constructions comme :

1 Les constructions autorisées ou interdites



2 L'implantation des constructions



3 La hauteur et l'emprise au sol des constructions



4 La part obligatoire d'espaces perméables



➔ Il doit respecter **3 grands principes** :

- 1 L'équilibre entre le renouvellement et le développement de l'urbanisation
- 2 La diversité des fonctions du territoire
- 3 L'utilisation économe des espaces

Qu'est-ce que le PLU ?

Le PLU se compose de plusieurs documents :

Un diagnostic



Il permet de dégager les enjeux du territoire

Un projet de territoire : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

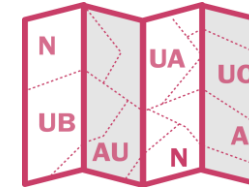


Le PADD fixe les grandes orientations pour les 10 à 15 prochaines années.

Un dispositif réglementaire



Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Un plan de zonage



Un règlement écrit

- Qu'est-ce que le PLU ?
- Où en sommes-nous ?
- Rappel des grands objectifs
- Les grandes lignes du dispositif réglementaire
- Les étapes à venir

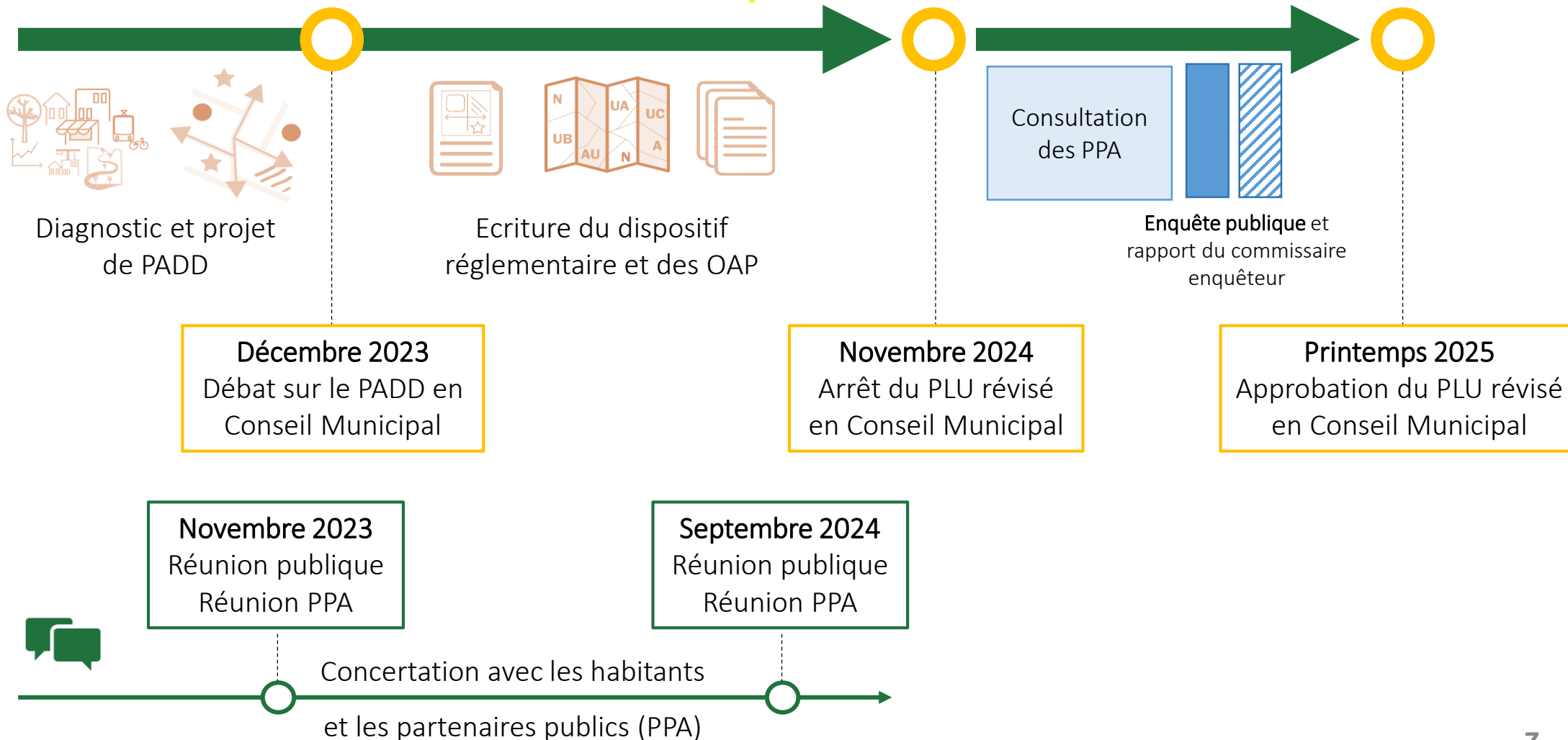


Où en sommes-nous ?

NOUS EN SOMMES ICI

Phase d'élaboration du nouveau PLU

Phase administrative



- Qu'est-ce que le PLU ?
- Où en sommes-nous ?
- **Rappel des grands objectifs**
- Les grandes lignes du dispositif réglementaire
- Les étapes à venir



Les objectifs de la révision du PLU

La délibération de prescription de la révision du PLU du 12/10/2021 a fixé les grands objectifs :

- ➔ **Maitriser l'urbanisation** de la commune, notamment au regard du contexte et de l'attractivité,
- ➔ Promouvoir **un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers**,
- ➔ **Préserver le cadre de vie** des secteurs résidentiels et le **dynamisme du centre village**,
- ➔ Intégrer le **projet engagé sur le secteur Montgolfier** dans la réflexion générale,
- ➔ Réfléchir au **devenir du site Chaponval** avec l'objectif de valoriser ce secteur,
- ➔ Mettre en valeur **l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi**,
- ➔ Conforter et développer les ambitions en matière de **protection de l'environnement et de continuités écologiques**,
- ➔ Inscrire la **transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques** dans la réflexion,
- ➔ Prendre en compte les **nouvelles dispositions législatives et réglementaires supra communales**

Préambule : la philosophie du PADD

- Un « **esprit village** » à préserver.
- Se développer en ciblant les réflexions autour de sites majeurs qui feront l'avenir de Noisy-le-Roi : **Montgolfier et Chaponval**.
- Intégrer pleinement le **défi climatique et environnemental**
- **Favoriser le parcours résidentiel,**
- Faciliter et développer les **mobilités** et en particulier les **circulations douces,**
- Maintenir un **niveau d'équipements et de services** répondant aux attentes
- **Prendre en compte les contraintes bien réelles** ; notamment celle de la **loi SRU**

Les 3 axes du PADD

1

Un projet respectueux de son histoire

Noisy-le-Roi, une ville dont le patrimoine géographique, environnemental et historique se place au cœur du développement futur urbain.

2

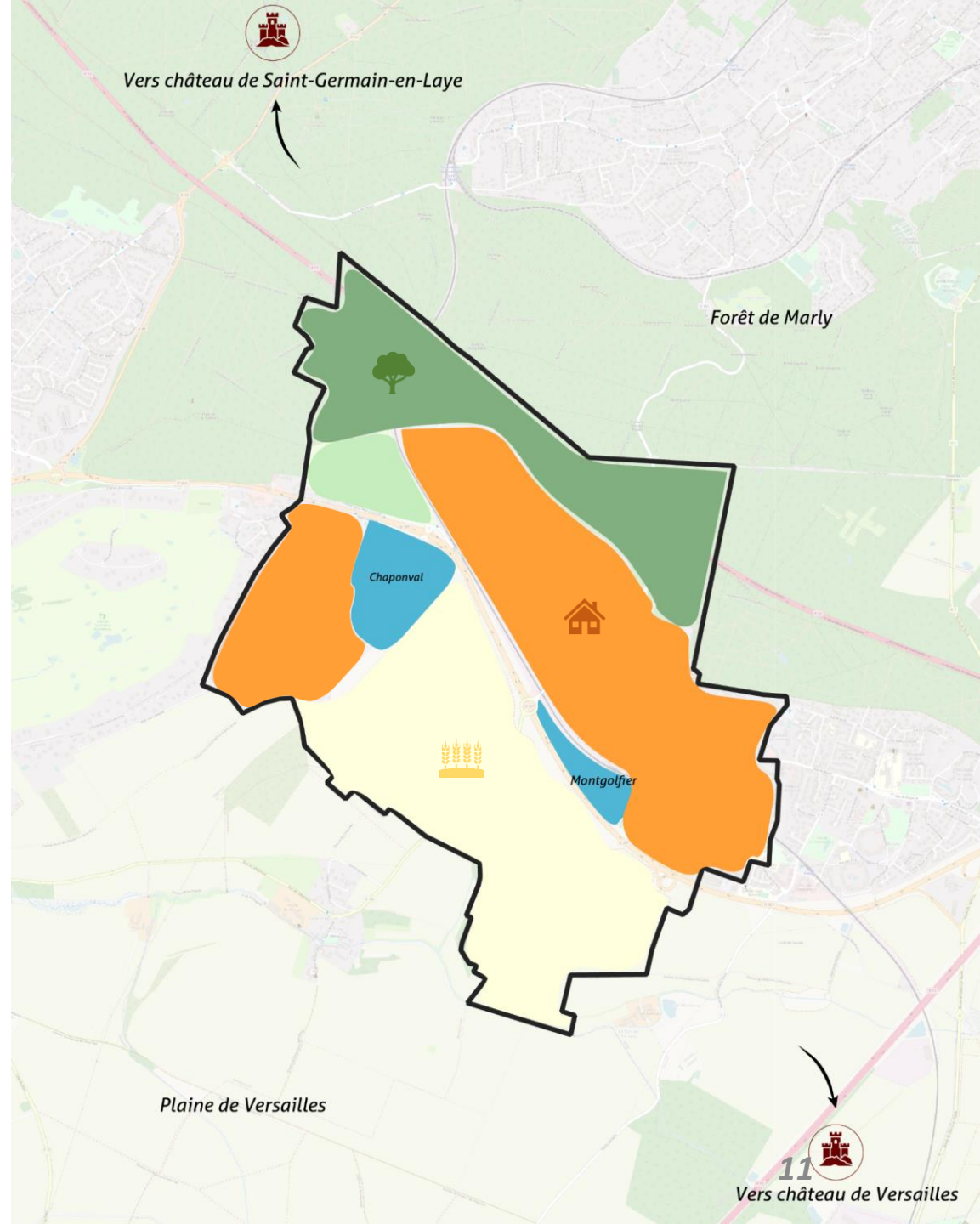
Un projet durable, engagé et volontaire

Noisy-le-Roi, une ville verte et résiliente qui s'adapte au défi climatique.

3

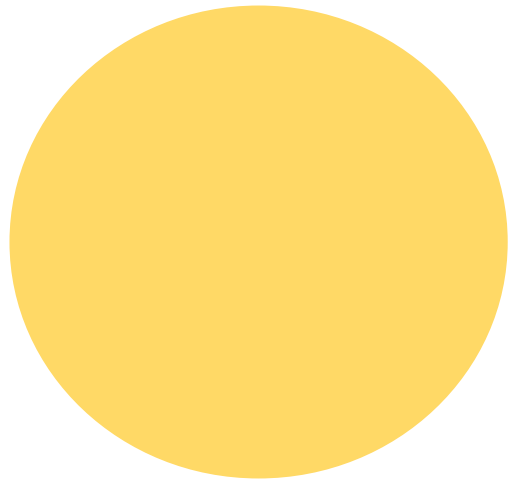
Un projet urbain maîtrisé

Noisy-le-Roi, une ville qui pense demain de façon solidaire et raisonnée autour de projets adaptés aux besoins des Noiséens, des nouveaux arrivants et des générations futures.



- Qu'est-ce que le PLU ?
- Ou en sommes-nous ?
- Rappel des grands objectifs
- Les grandes lignes du dispositif réglementaire
- Les étapes à venir





Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

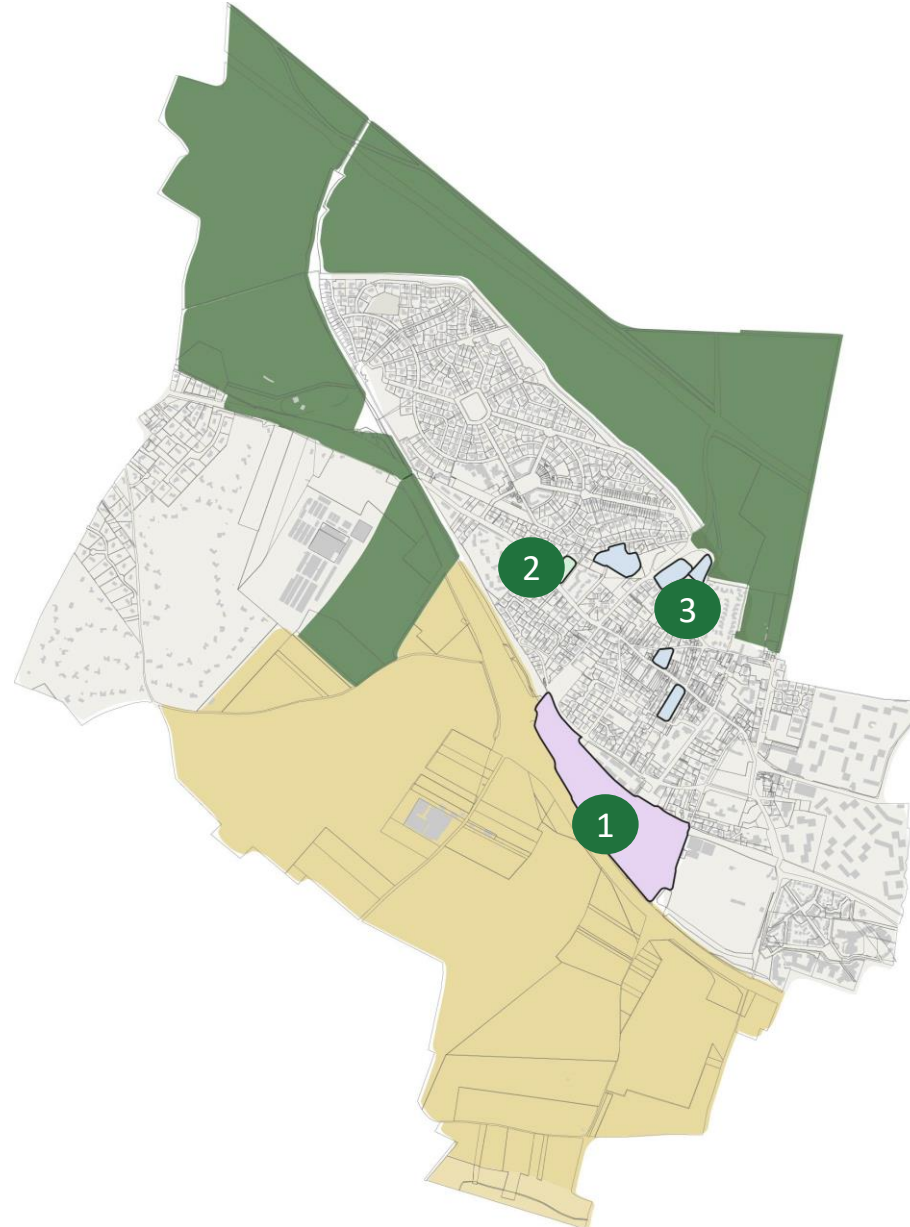
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

3 OAP sectorielles :

- 1 OAP Montgolfier
- 2 OAP Site de la Gendarmerie
- 3 Les grandes propriétés

2 OAP thématiques :

- 1 OAP Trame Verte et Bleu
- 2 OAP Qualité de l'habitat



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Éléments de contexte

- ▭ Périmètre de l'OAP
- 🚂 Gare SNCF
- 🏠 Maille de Maisy-le-Roi
- 🚆 Voie ferrée
- 🏠 Bâtimens existants à conserver
- 📍 Abords de la gare SNCF et place de la gare
- 🚏 Arrêts de bus

Programmation du bâti

- 📍 Accès principal
- 📏 Front bâti structurant
- 🏠 Secteur A : Secteur mixte à dominante résidentielle
- 🏠 Secteur B : Secteur mixte à dominante résidentielle comprenant équipements publics, commerces, services de proximité
- 🏠 Secteur d'activités
- 🎨 Equipement culturel
- 🌳 Parc relais
- 🌳 Sens d'implantation du bâti et porosités visuelles paysagères à créer

Espaces publics

- 📍 Places centrales
- 🌳 Square planté avec bassin de rétention des eaux pluviales
- 🌳 Côte de vue sur la Plaine de Versailles

Aménagements paysagers

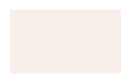
- 🌳 Aménagement de nouveaux paysages et d'espaces en eau
- 🌳 Renforcement de la présence végétale
- 🌳 Arbres / haies à préserver ou créer

OAP créée dans le cadre de la déclaration de projet en cours sur le secteur Montgolfier et intégrée à ce nouveau PLU.

Elle encadre le développement du projet Montgolfier.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP Site de la Gendarmerie



Maintenir les logements et les reconvertir en logements locatifs sociaux permettant d'accueillir des familles.



Développer un équipement et/ou une offre de logements sous forme de petits collectifs permettant de continuer le front urbain existant



Trame verte existante à conserver



Assurer la porosité du bâti pour connecter les logements à la rue André Le Bourblanc.



Assurer ou conserver la transition paysagère avec les habitations voisines



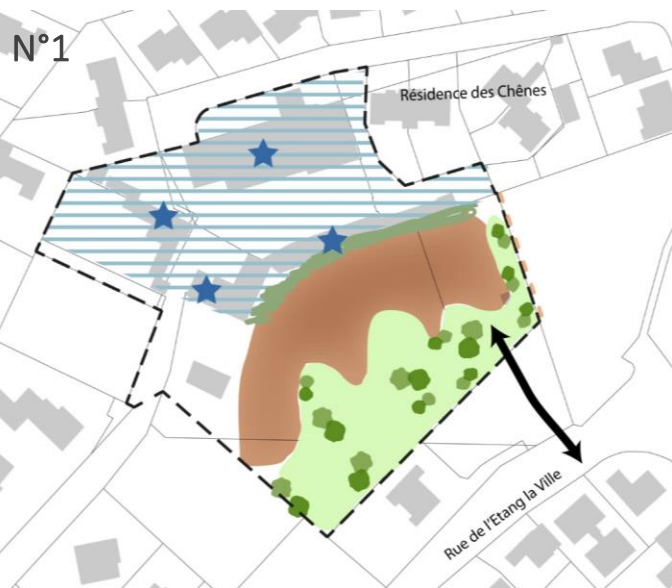
Préserver le principe d'allée végétalisée

OAP créée dans le cadre de la **révision du PLU** en cours d'élaboration.






OAP qui vise à **réhabiliter le bâti** existant pour répondre aux besoins en logements et au défi environnemental

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





OAP Grandes propriétés



Préserver la qualité patrimoniale et végétale du site

-  Conserver le caractère esthétique et patrimoniale des murs de clôture
-  Protéger le bâti patrimonial
-  Préserver l'esprit et la composition des corps de ferme
-  Conserver et protéger les espaces boisés et paysagers
-  Assurer une transition avec les constructions voisines

Accompagner les évolutions du secteur

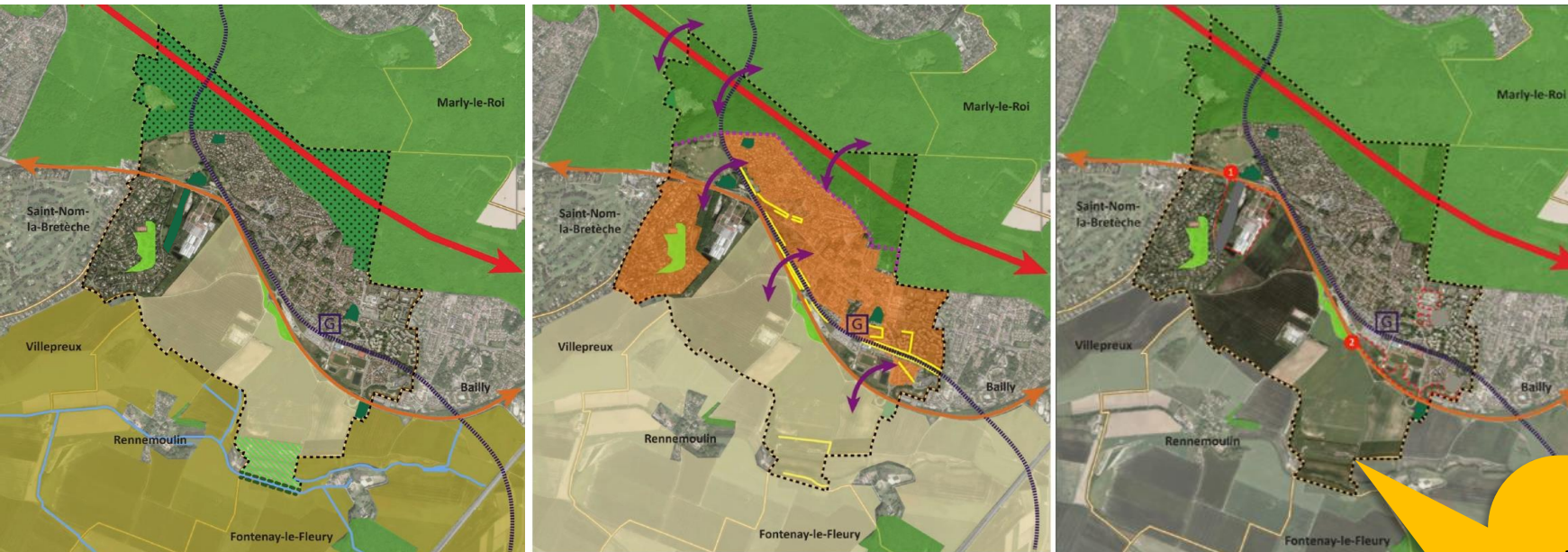
-  Secteur où une offre de logements sous forme de petits collectifs s'insérant de manière harmonieuse avec le bâti et la végétation environnante est permise
-  Secteur où la construction de logements à dominante pavillonnaire est autorisée.
-  Accueillir l'extension du cimetière de la commune.
-  Accès existant à conserver

OAP créée dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Elle protège le site et encadre les possibilités de construction

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP Trame verte et bleue (TVB)



- Limites communales
- ⋯⋯⋯ Voie ferrée
- G Gare de Noisy-le-Roi
- ↔ Autoroute A13
- ↔ Route départementale RD307
- Protéger la forêt de Marly
- Espaces Boisés Classés à maintenir
- Bois et bosquets à maintenir
- Espaces boisés situés hors de la commune
- Terres agricoles à préserver
- Mosaïque agricole (prairies et cultures) à développer
- Terres agricoles situées hors de la commune
- Préserver les coeurs d'îlots de l'espace urbain
- Prairies et bandes enherbées à maintenir et développer aux abords des axes de circulation
- Haies et alignements d'arbres à maintenir
- Favoriser les connexions
- Améliorer la fonctionnalité de la lisière
- Secteurs à projet (PADD 2010)
- 1 Secteur de Chaponval
- 2 Parc d'activités de Montgolfier

OAP créée dans le cadre de la modification du PLU de 2019 et qui est reprise et maintenue.

OAP qui vise à **préserver la diversité** des composantes de la **trame verte et bleue** du territoire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP Qualité de l'habitat

1. L'insertion urbaine

2. Réaliser des logements adaptés aux nuisances et favorable à la santé

3. La transition énergétique de logements

4. Développer une approche bioclimatique

5. Prévoir des espaces verts de qualité dans chaque opération

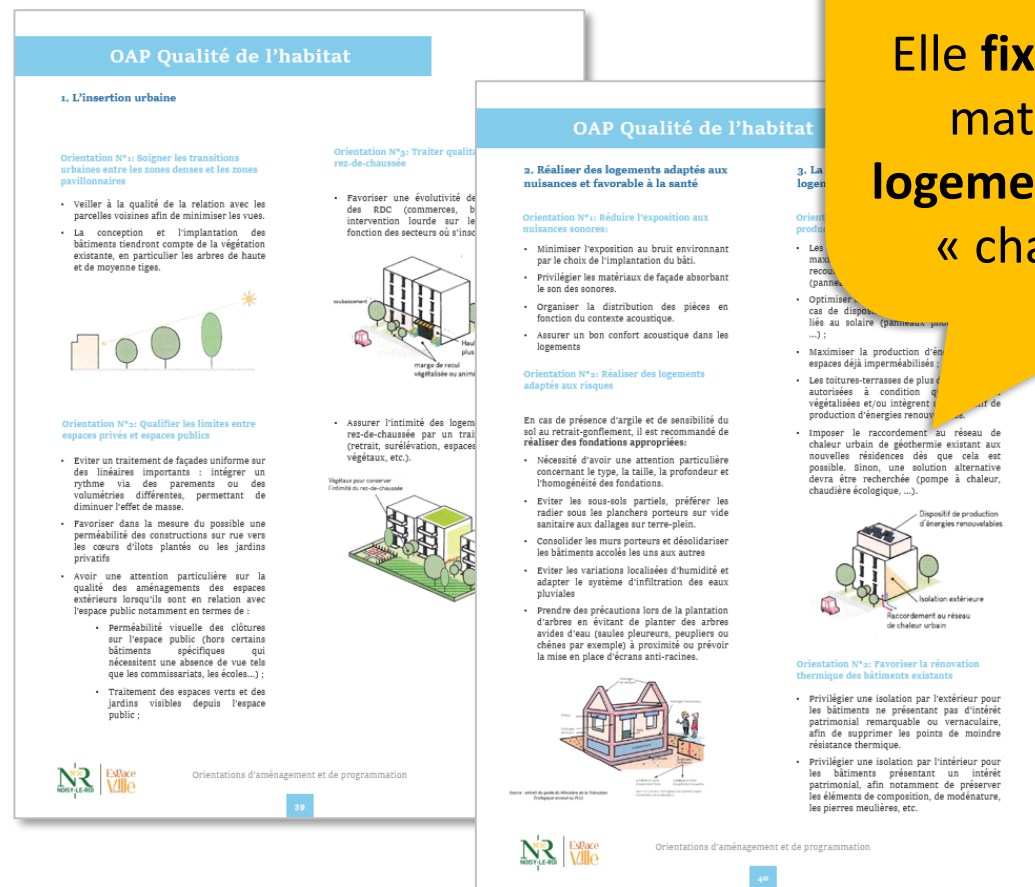
6. Le traitement des espaces communs

7. La qualité des logements

8. Réversibilité des constructions

OAP créée dans le cadre de la révision du PLU en cours.

Elle fixe des orientations en matière de **qualité des logements** à la manière d'une « charte constructeur ».





Les principales zones et leur règlement

Les principales zones et leur règlement

1/ LES ZONES URBAINES

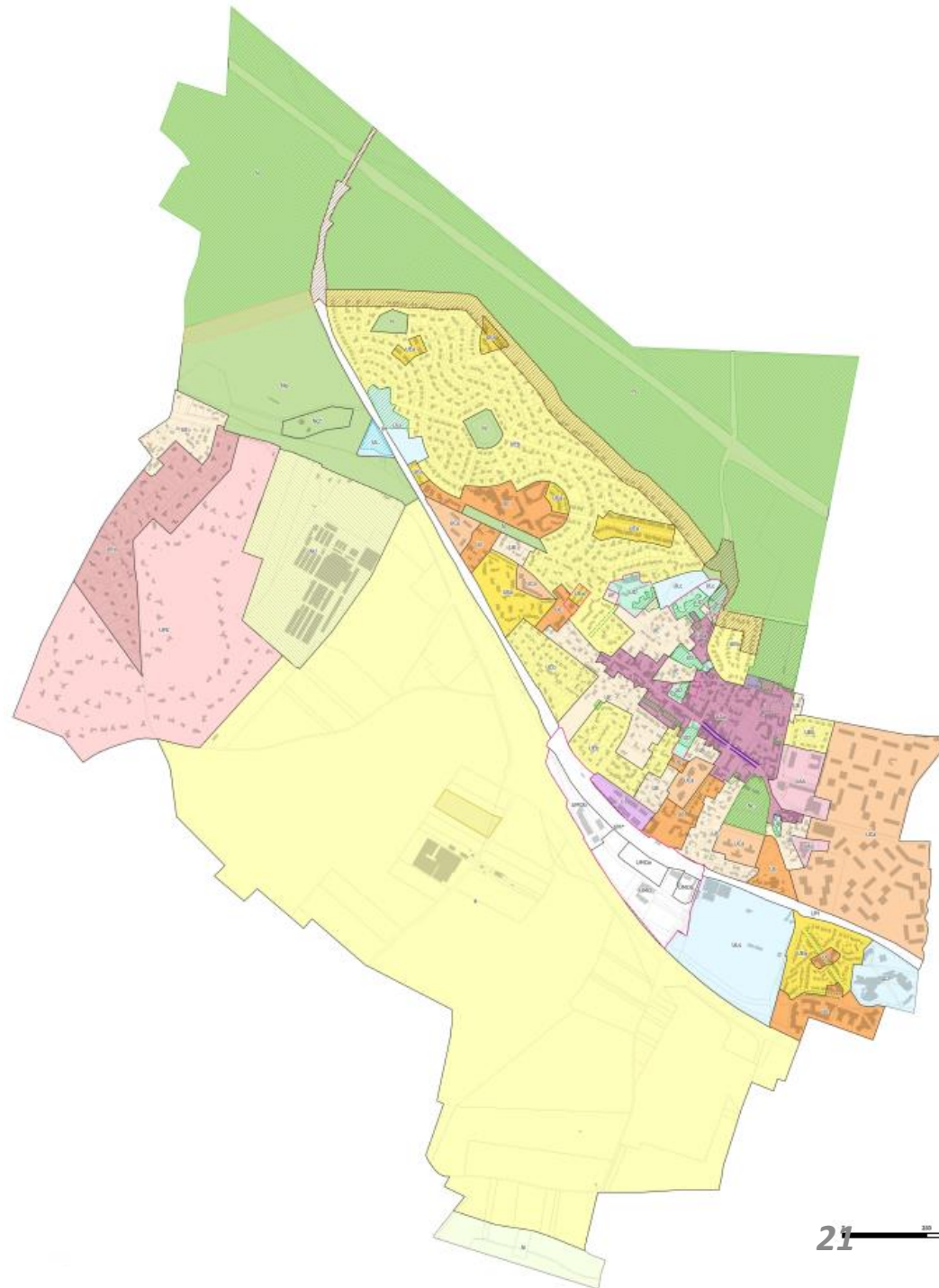
UAa / UAb	→	centre-ville
UC / UCa	→	logements collectifs
UD	→	grandes propriétés arborées
UE / UEa / UEb	→	logements individuels
UFa / Ufb	→	Lotissements très arborés et paysagés
UI	→	Zone d'activités
UL / ULc / ULs / ULJ	→	Secteurs d'équipements
UM	→	Emprises ferroviaires

2/ LES ZONES DE PROJET

UMO / UMOa / UMOB	→	Secteurs de projet Montgolfier
AU	→	Chaponval

3/ LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

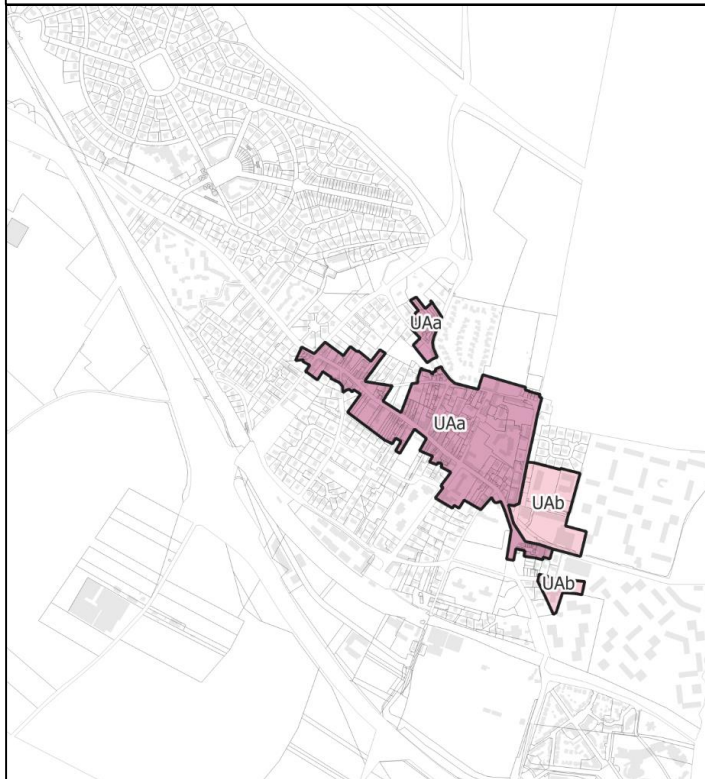
A	→	Secteurs agricoles
N / Nc / Ng / Ng*	→	Secteurs naturels



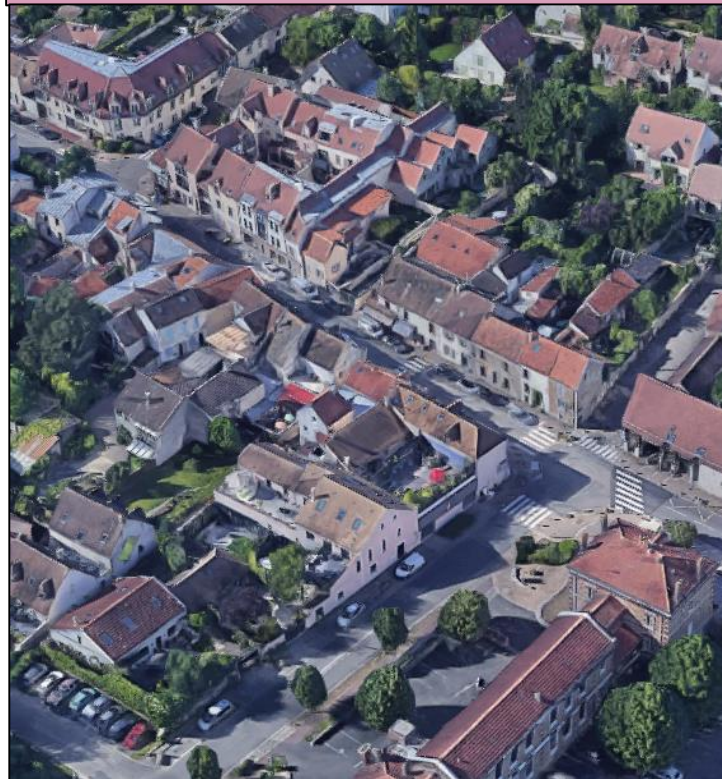
Les principales zones et leur règlement

SECTEURS CENTRE-VILLE

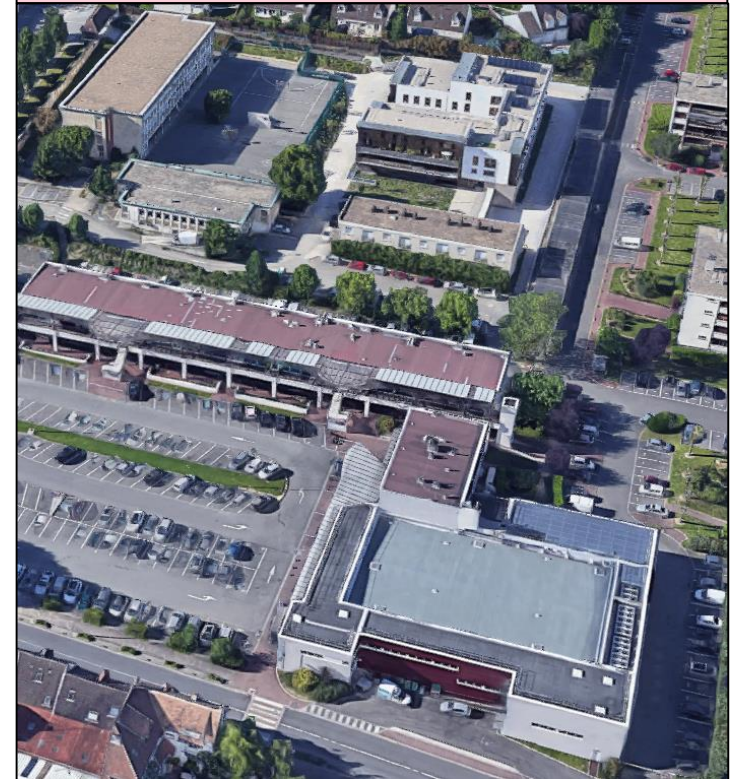
Plan de zonage



UAa : Cœur historique

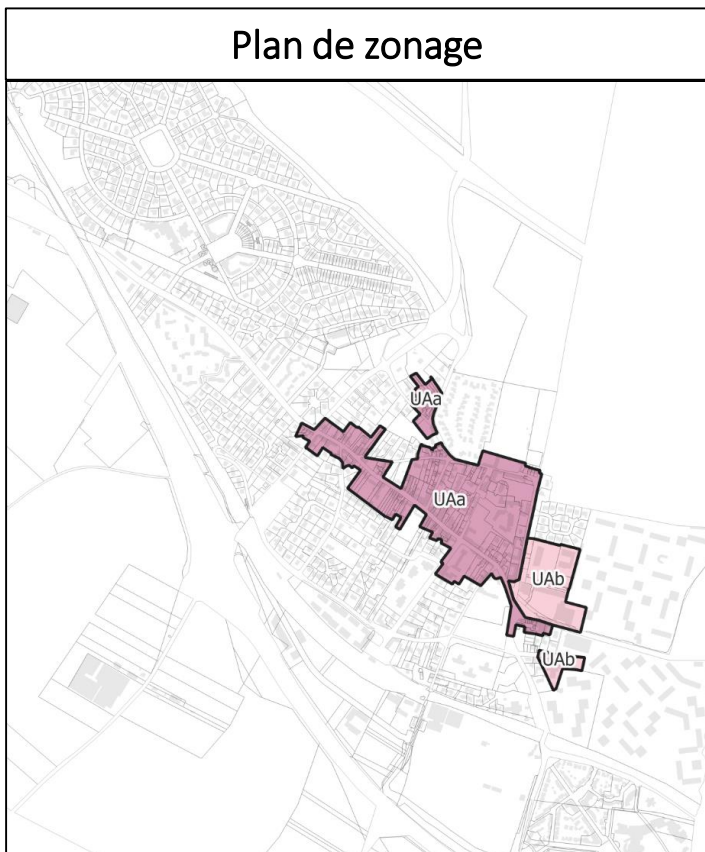


UAb : Centre commerçant



Les principales zones et leur règlement

SECTEURS CENTRE-VILLE



UAa : Cœur historique

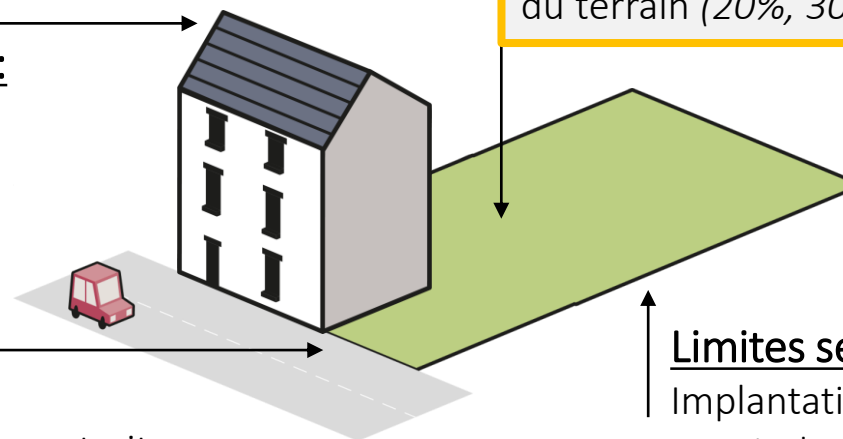
LES PRINCIPALES RÈGLES :

Hauteur maxi. :

7,5m à l'égout
11m au faitage

Implantation :

Alignement sur rue ou retrait
(de 3 à 10m)



Règle d'emprise au sol et de part de pleine terre nouvelle mise en place.

Emprise au sol :

Règle dégressive en fonction de la taille du terrain (70%, 50%, 30%)

Pleine terre :

Règle progressive en fonction de la taille du terrain (20%, 30%, 50%)

Limites séparatives :

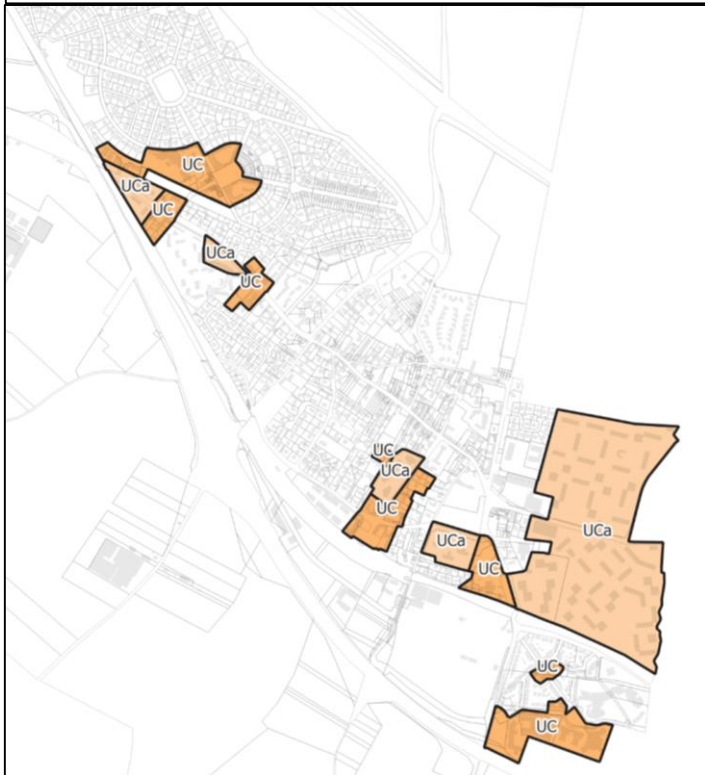
Implantation en limite ou en retrait de :

- $L=H/2$ et 3m min (pas de vues)
- $L=H$ et 6m min (vues)

Les principales zones et leur règlement

SECTEURS DE LOGEMENTS COLLECTIFS

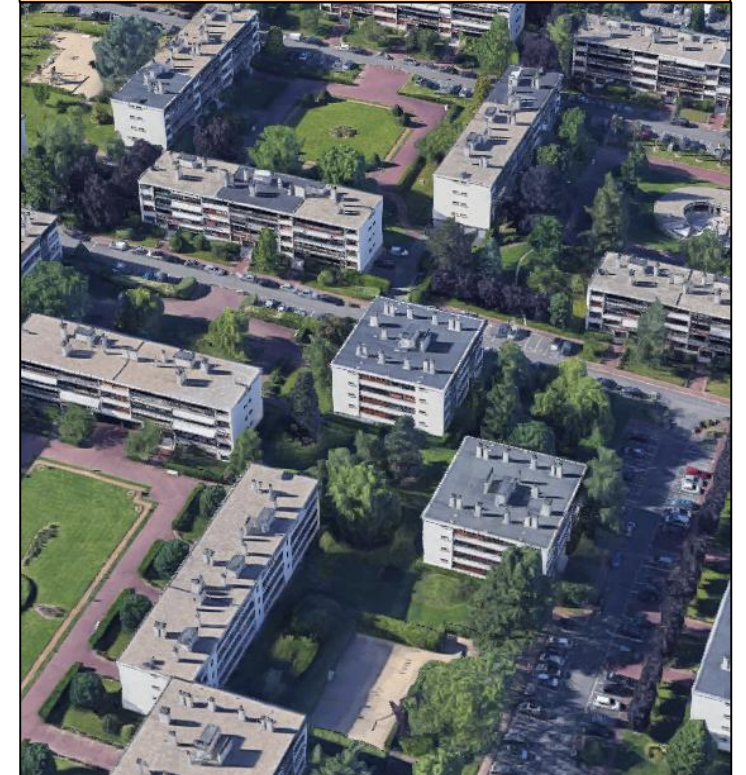
Plan de zonage



UC : Habitat collectif

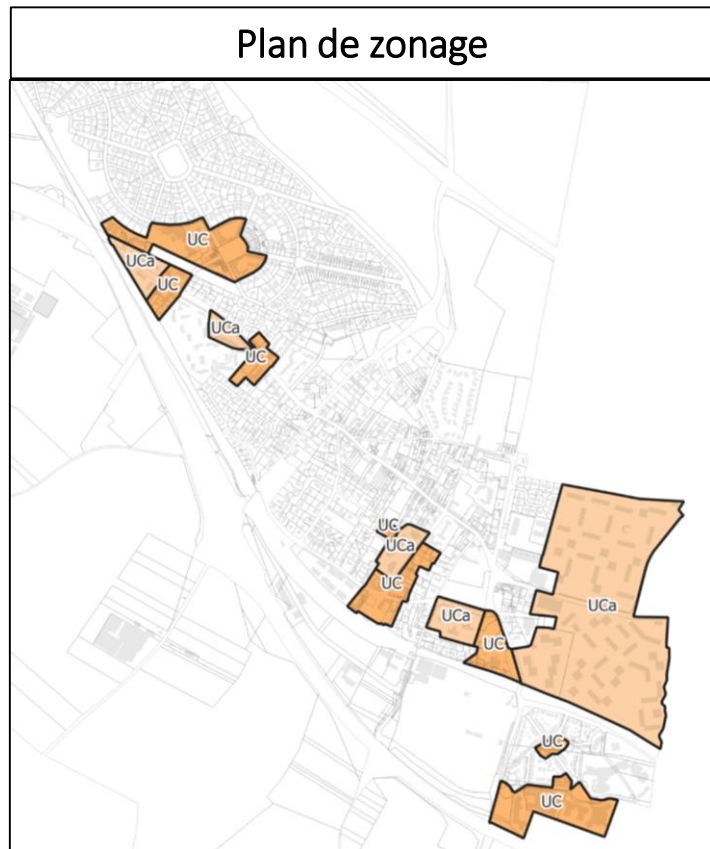


UCa : Grandes résidences



Les principales zones et leur règlement

SECTEURS DE LOGEMENTS COLLECTIFS



UC : Habitat collectif

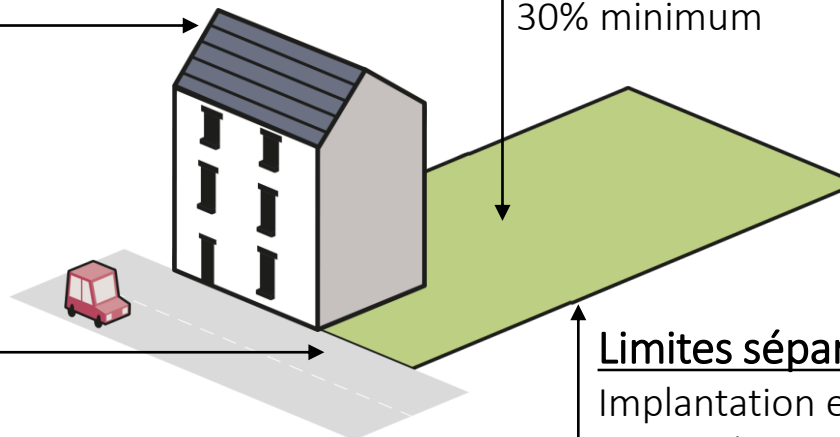
LES PRINCIPALES RÈGLES :

Hauteur :

9m à l'égout
12m au faitage
ou à l'acrotère

Implantation :

Alignement sur rue ou
retrait de 5m minimum



Emprise au sol :

40% maximum

Pleine terre :

30% minimum

Limites séparatives :

- Implantation en limite ou en retrait de :
- $L=H/2$ et 4m min (pas de vues)
 - $L=H$ et 8m min (vues)

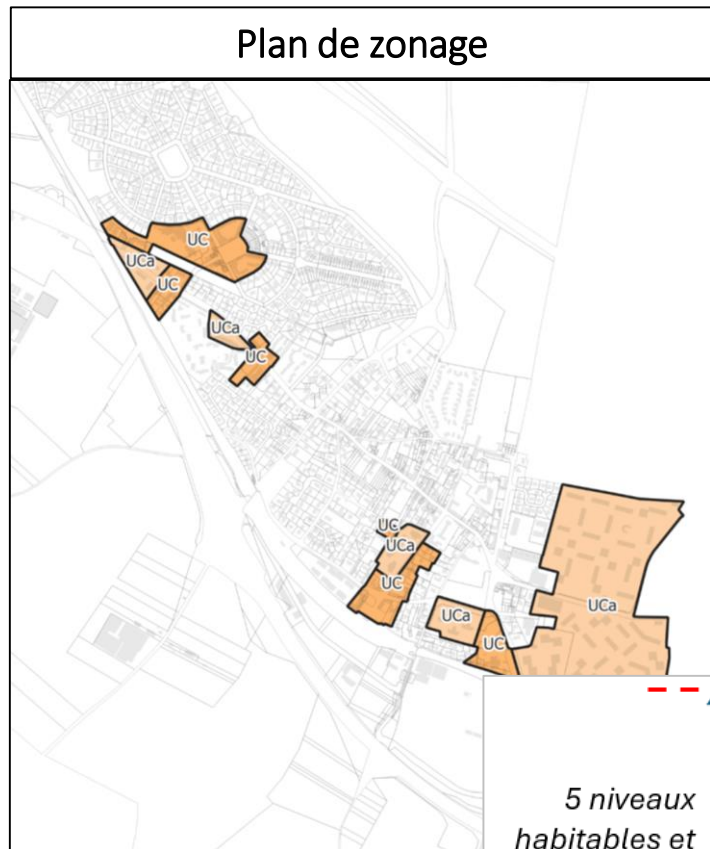
Retrait spécifique depuis la zone UE (12m)

Règlement **maintenu** par rapport à l'actuel PLU

Intégration d'une **règle spécifique de transition**

Les principales zones et leur règlement

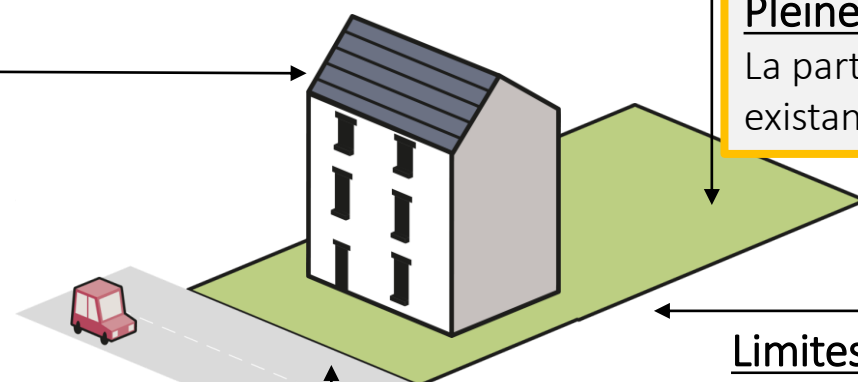
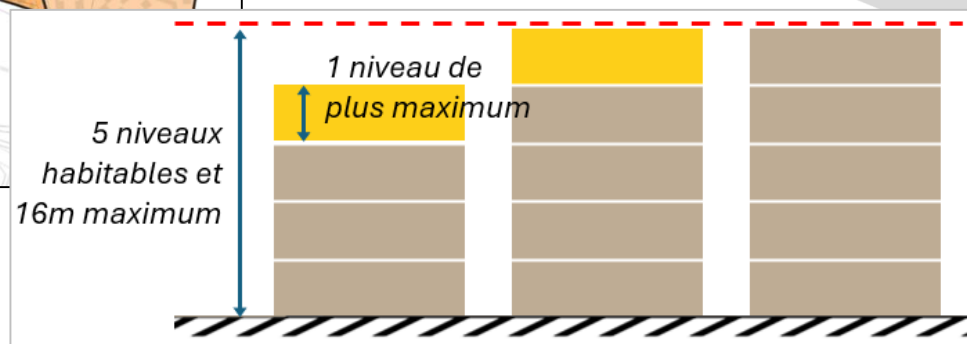
SECTEURS DE LOGEMENTS COLLECTIFS



UCa : Grandes résidences

LES PRINCIPALES RÈGLES :

Hauteur :
Surélévation possible sous condition de rénovation énergétique :



Règlement remanié qui vise à **préserver l'équilibre bâti / non bâti** de ces résidences arborées

Emprise au sol :
L'existant + 10%

Pleine terre :
La part de pleine terre existante doit être conservée

Implantation :
En retrait par rapport aux voies

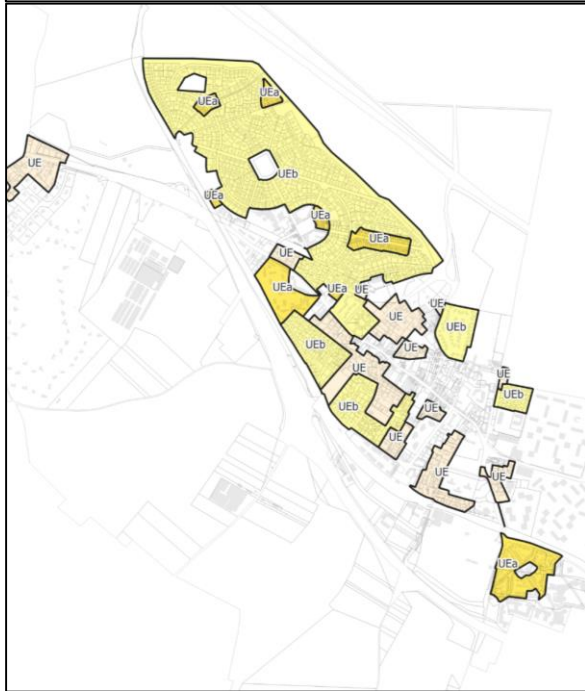
Limites séparatives :
Implantation en limite ou en retrait de :

- $L=H/2$ et 4m min (pas de vues)
- $L=H$ et 8m min (vues)

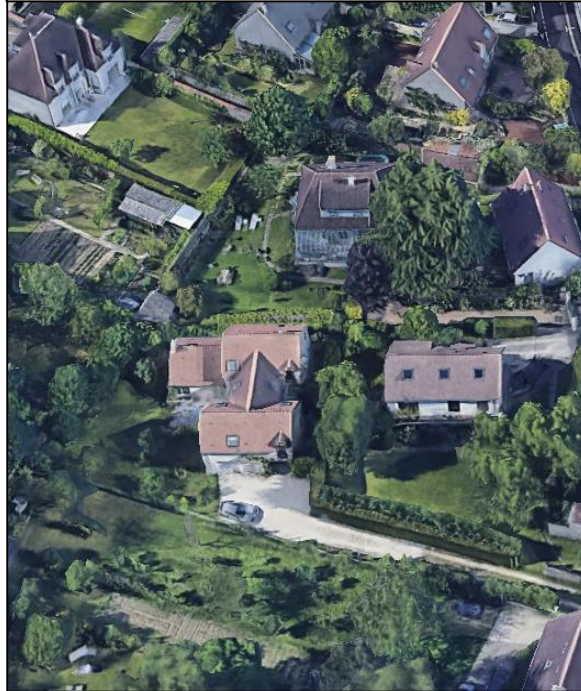
Les principales zones et leur règlement

SECTEURS DE LOGEMENTS PAVILLONNAIRES

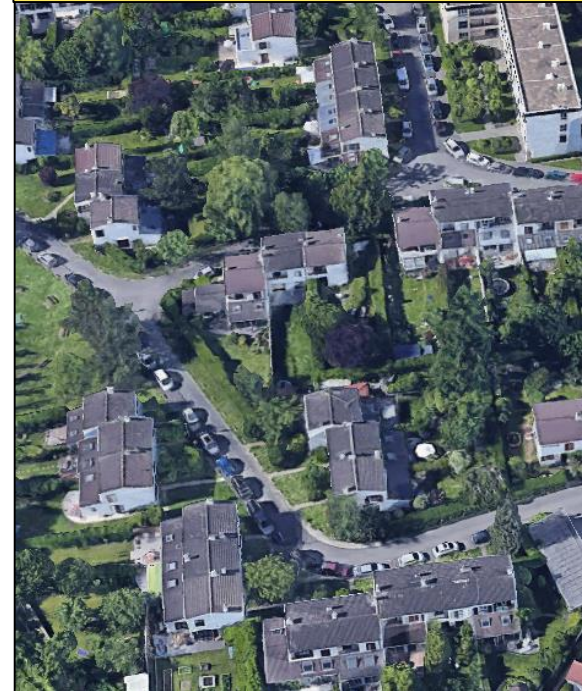
Plan de zonage



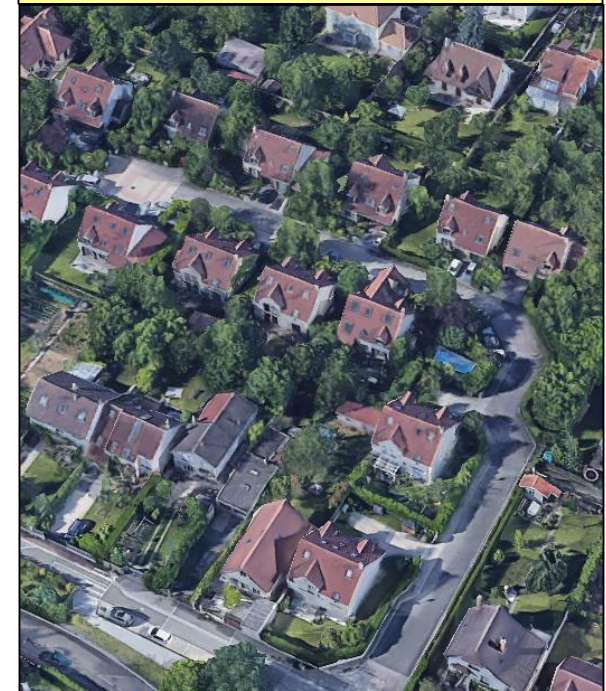
UE : Habitat pavillonnaire



UEa : Ensemble dense



UEb : Lotissement



Les principales zones et leur règlement

SECTEURS DE LOGEMENTS PAVILLONNAIRES

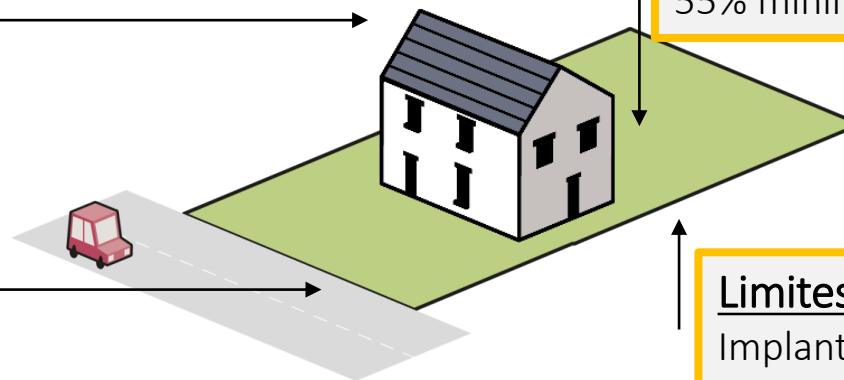


UE : Habitat pavillonnaire

LES PRINCIPALES RÈGLES :

Hauteur :
6m à l'égout
9m au faitage

Implantation :
En retrait de 5m
minimum des voies



Emprise au sol :
25% maximum.
200m² par bâti isolé

Pleine terre :
55% minimum

Limites séparatives :
Implantation en retrait de :
- 4m min (pas de vues),
- 8m min (vues)

Règles d'emprise au sol et de pleine terre qui ont été **renforcées**.

Introduction d'un **retrait imposé** des limites séparatives

Les principales zones et leur règlement

SECTEURS DE LOGEMENTS PAVILLONNAIRES

Règlement remanié qui vise à **préserver l'homogénéité** d'ensemble de ces lotissements



UEa / UEb : lotissements

LES PRINCIPALES RÈGLES :

Emprise au sol :

L'existant + 25m² maximum (UEa) / 50m² (UEb) maximum

Pleine terre :

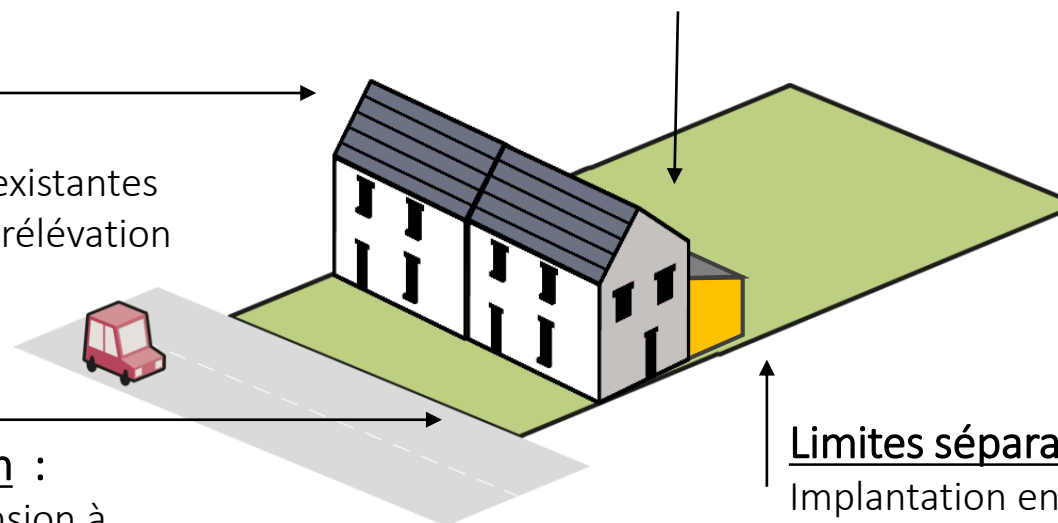
Maintien de 25% (UEa) / 40% (UEb) minimum

Hauteur :

Hauteurs existantes
Aucune surélévation

Implantation :

Aucune extension à
l'avant des constructions



Limites séparatives :

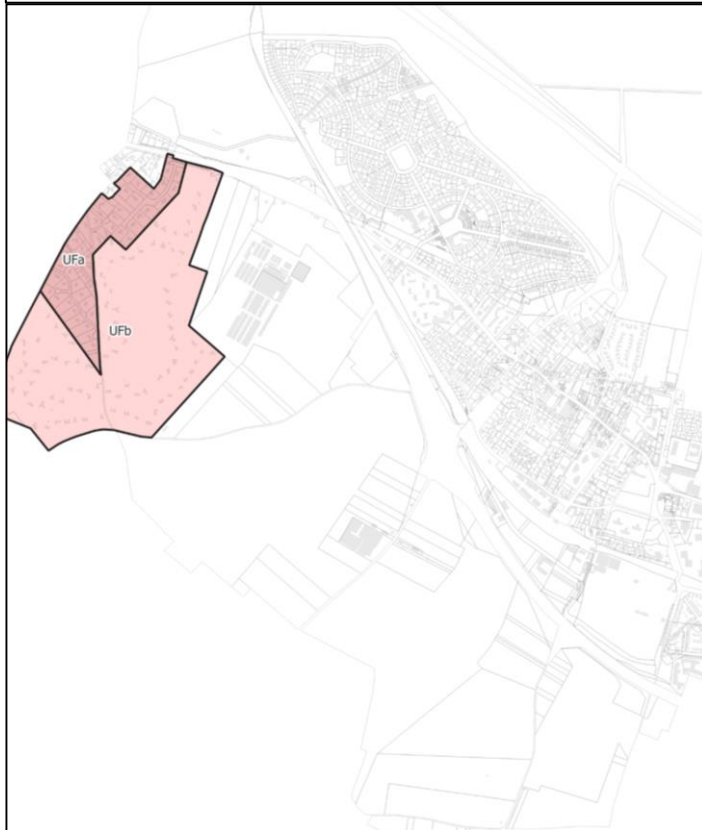
Implantation en limite ou en retrait de :

- 4m min (pas de vues)
- 6m min (UEa) / 8m (UEb) min (vues)

Les principales zones et leur règlement

SECTEURS DE LOTISSEMENTS PEU DENSES ET ARBORÉS

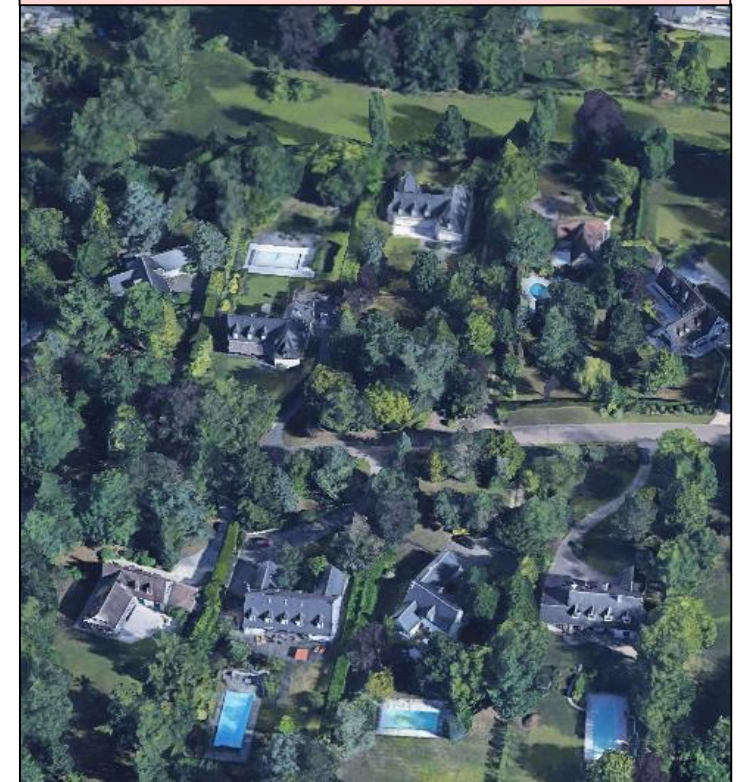
Plan de zonage



UFa : Habitat individuel de faible densité



UFb : Habitat individuel de faible densité (copropriété)

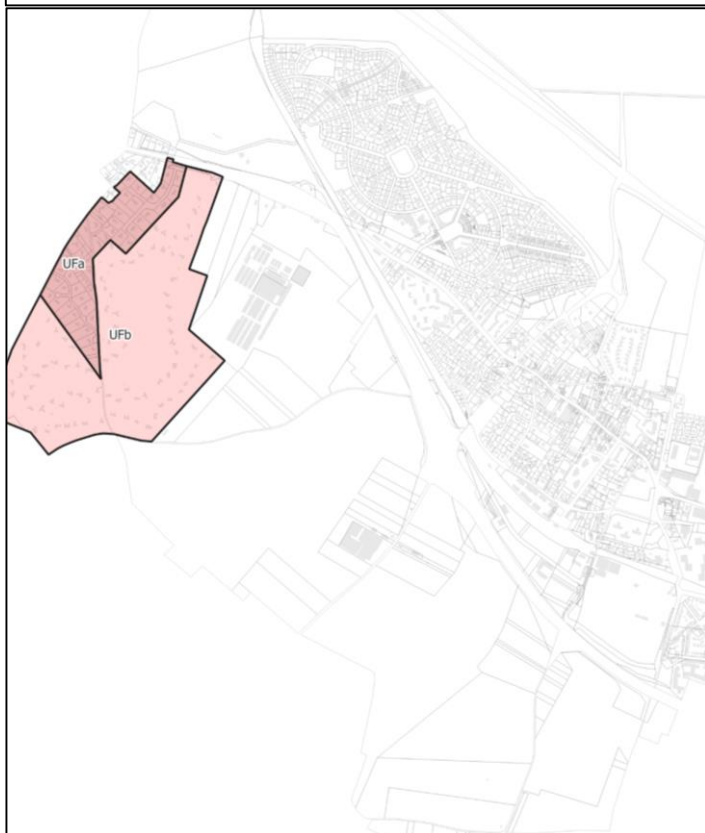


Les principales zones et leur règlement

SECTEURS DE LOTISSEMENTS PEU DENSES ET ARBORÉS

Règles d'emprise au sol et de pleine terre qui ont été **renforcé**.

Plan de zonage



UFa, UFb : pavillonnaires peu dense et arboré

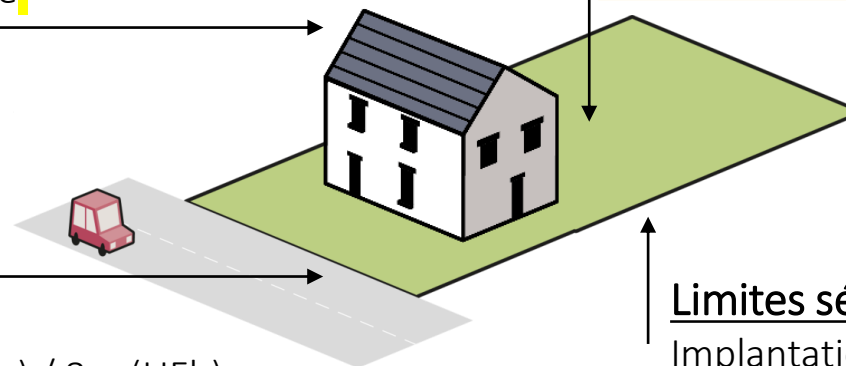
LES PRINCIPALES RÈGLES :

Hauteur : R+1+C

7m à l'égout
10m au faitage

Implantation :

En retrait de 5m (UFa) / 8m (UFb)
minimum des voies



Emprise au sol :

UFa : 20% + 10% max. pour les annexes
UFb : +15% + 50m² cumulé par logement pour les annexes

Pleine terre :

60% (UFa) / 70% (UFb) minimum

Limites séparatives :

Implantation en retrait de :

- 4m min (pas de vues),
- 8m min (vues)

Les principales zones et leur règlement

SECTEURS SPECIFIQUES : ACTIVITES, EQUIPEMENTS

Plan de zonage

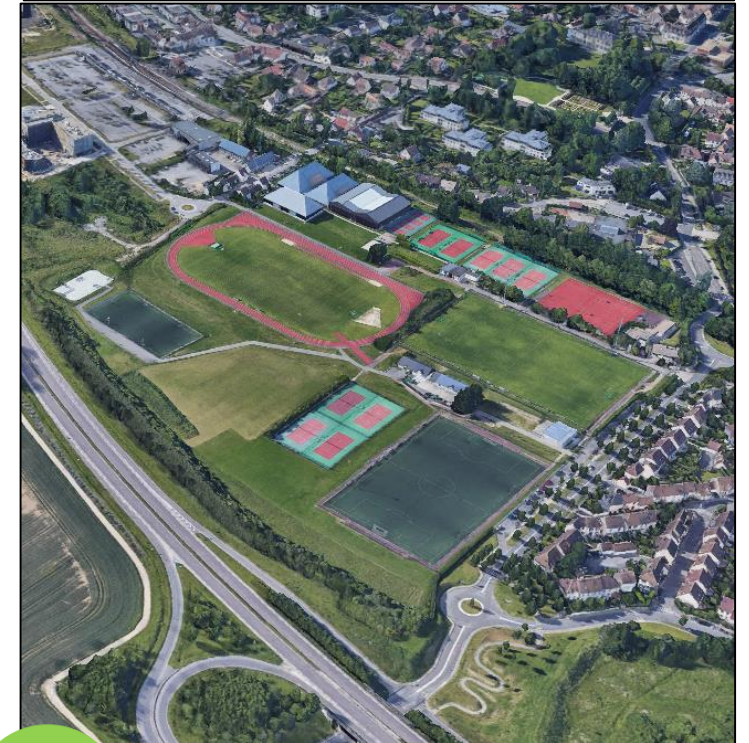


UI : zone d'activités



Seules les constructions en lien avec les activités sont autorisées

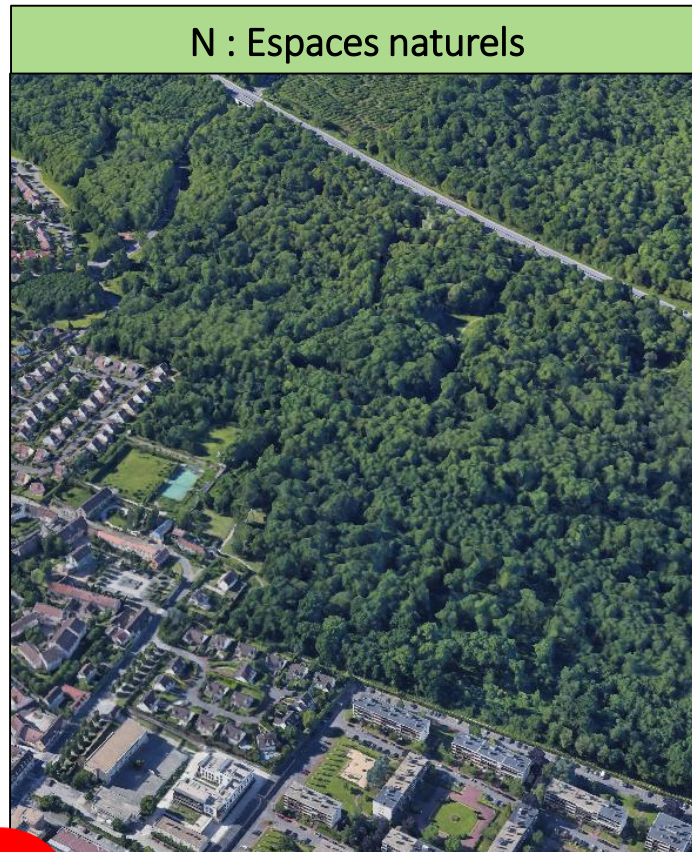
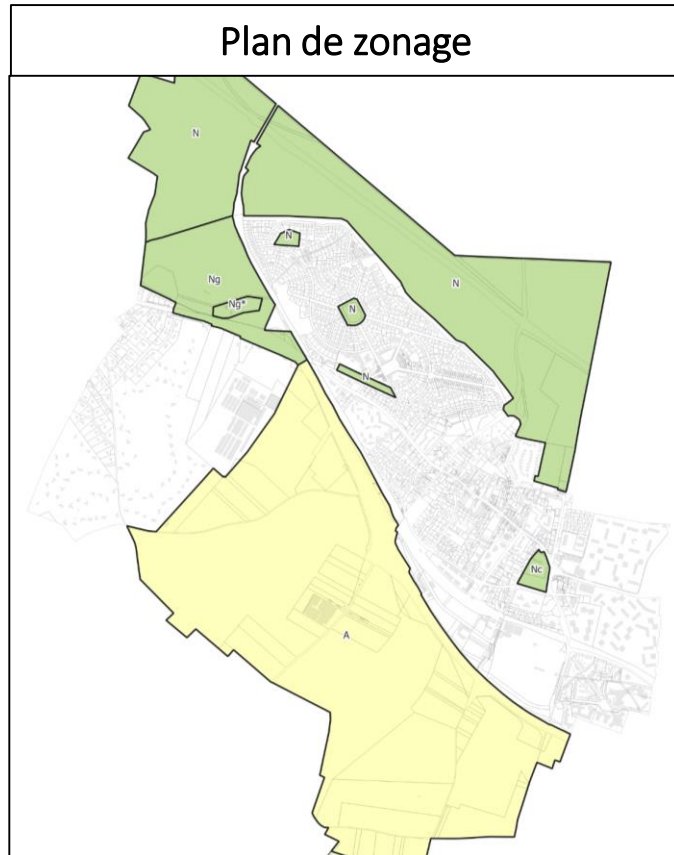
UL : zone d'équipements



Seules les constructions en lien avec les équipements sont autorisées

Les principales zones et leur règlement

SECTEURS NATURELS ET AGRICOLES



Une constructibilité très fortement limitée et encadrée



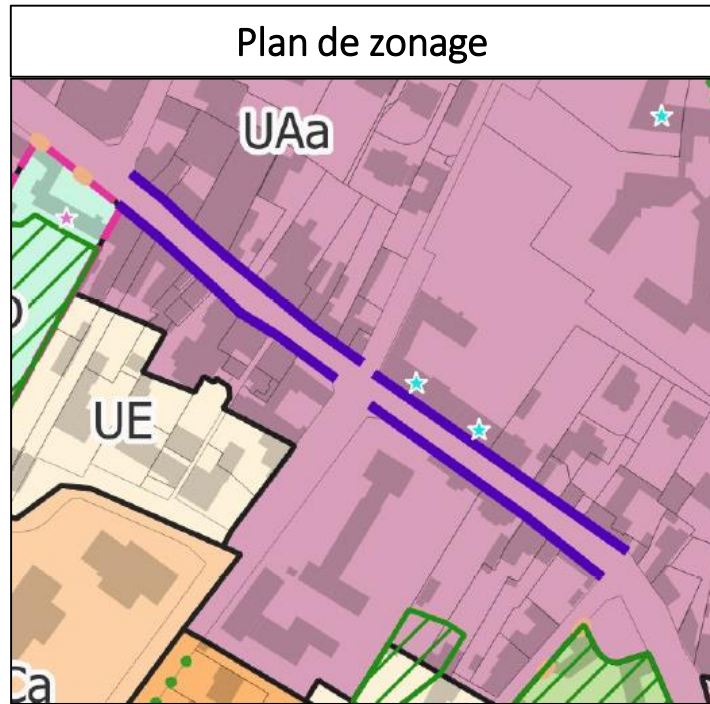
Seules les constructions en lien avec l'agriculture sont autorisées



Les autres outils réglementaires mobilisés

Les autres outils réglementaires mobilisés

— LINÉAIRES COMMERCIAUX

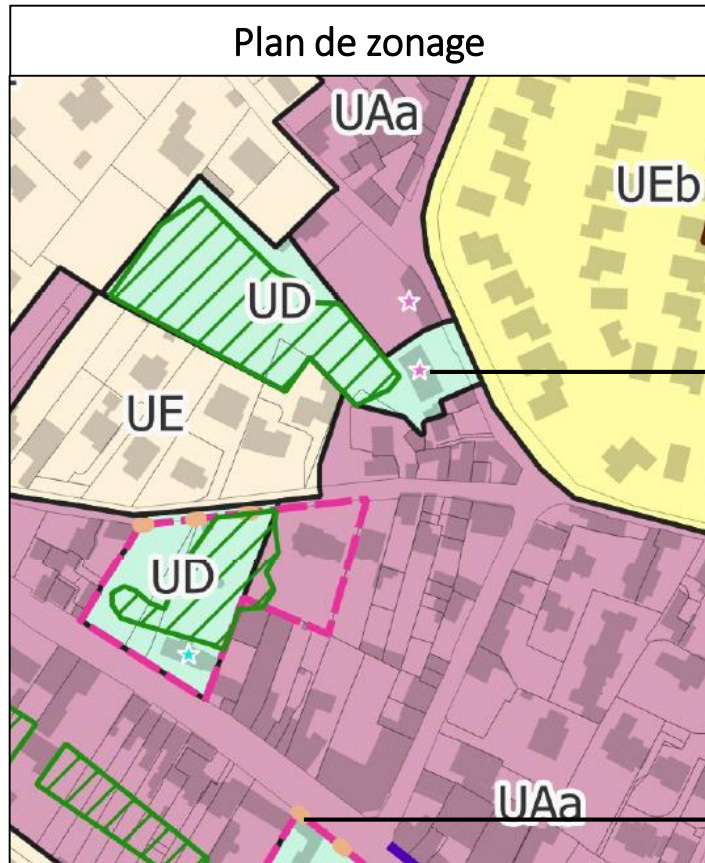


Outil créé dans le cadre de cette **révision du PLU**.

Il permet de **protéger** la destination commerciale des rez-de-chaussée et ainsi de pérenniser cet axe commerçant du cœur de ville.

Les autres outils réglementaires mobilisés

★ PATRIMOINE BÂTI



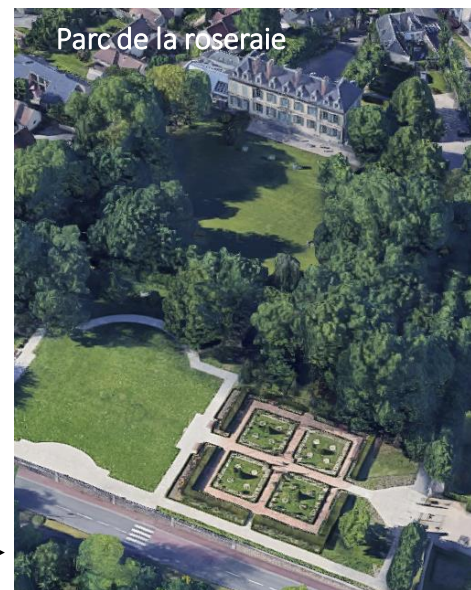
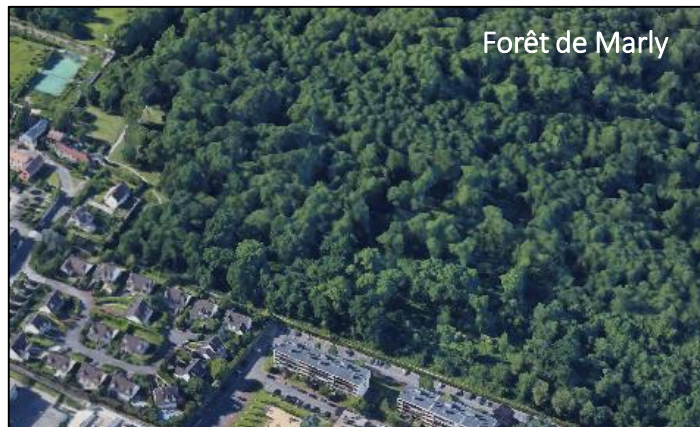
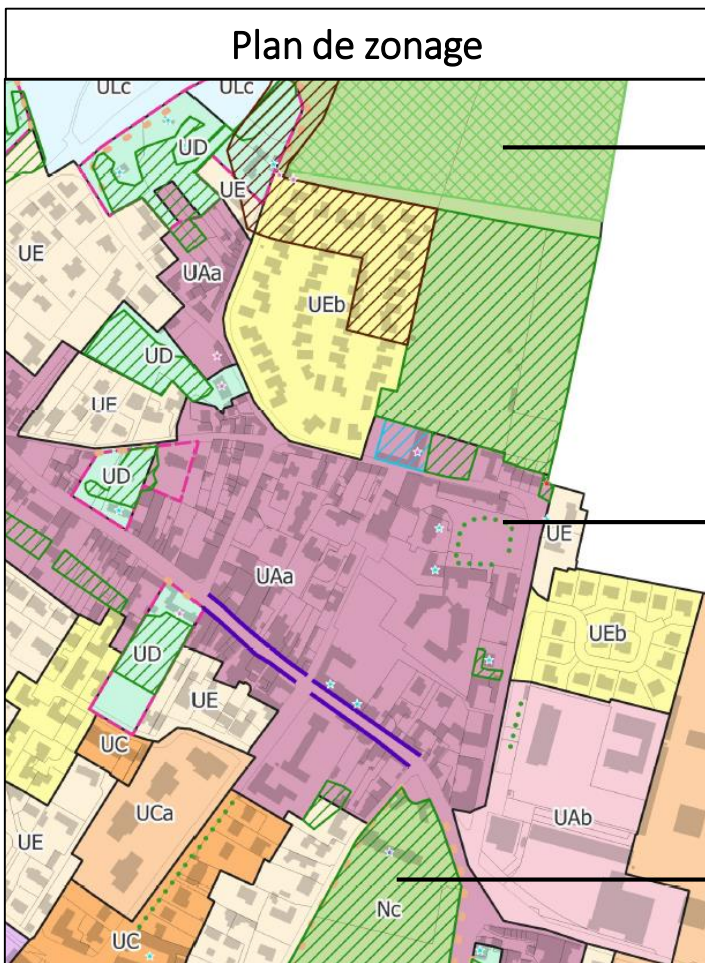
Outil existant dans le PLU en vigueur.

Il est complété dans le cadre de la **révision du PLU**, avec l'ajout d'édifices et de murs remarquables.

Il permet **d'identifier** et de **protéger** les éléments bâtis **remarquables** de la commune.

Les autres outils règlementaires mobilisés

.....
PATRIMOINE NATUREL



Outil existant dans le PLU en vigueur.

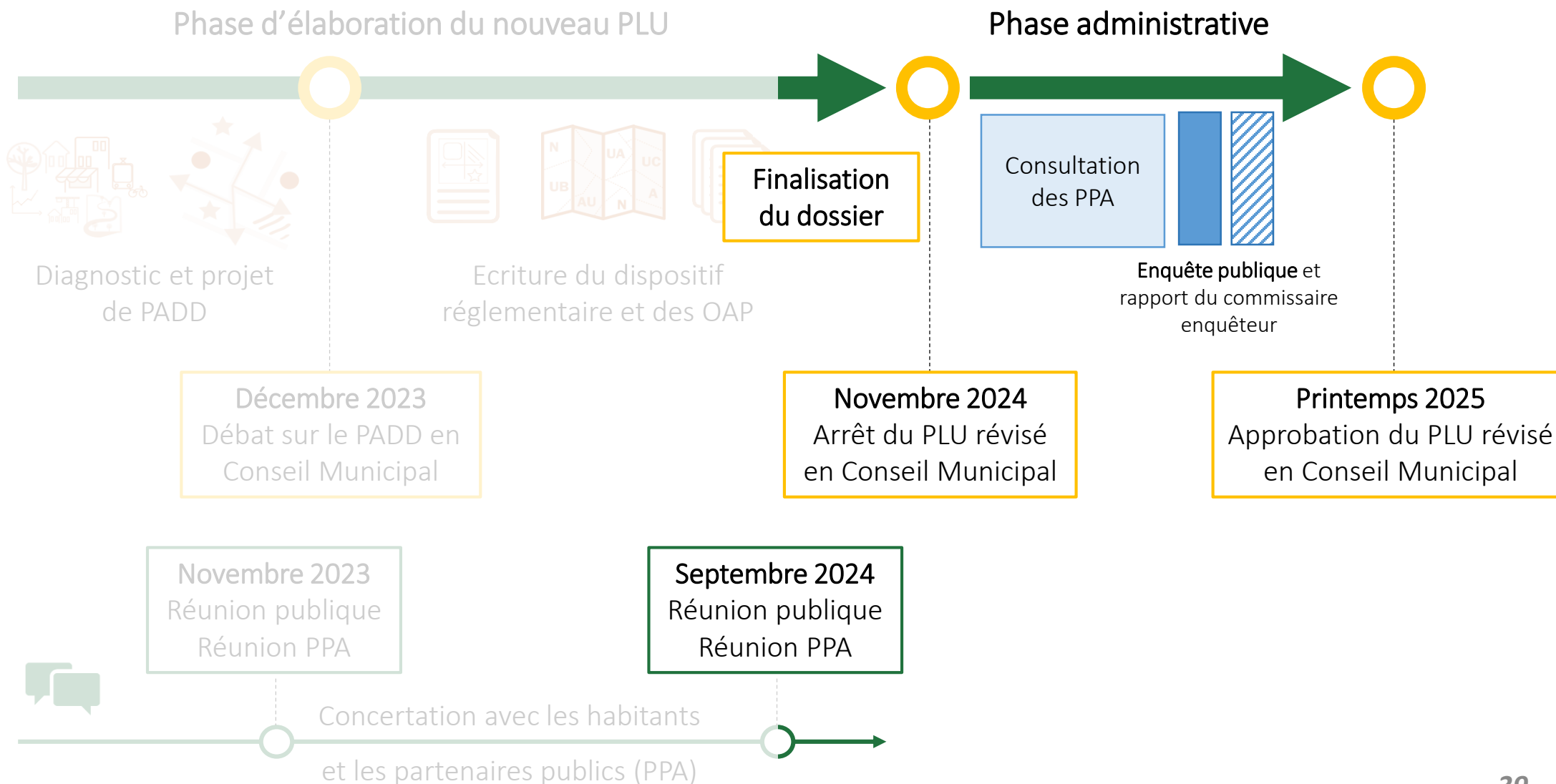
Il est **complété** dans le cadre de la **révision du PLU**, avec l'ajout d'alignements d'arbres et d'Espaces Paysagers Protégés.

Il permet **d'identifier** et de **protéger** les éléments paysagers remarquables de la commune.

- Qu'est-ce que le PLU ?
- Où en sommes-nous ?
- Rappel des grands objectifs
- Les grandes lignes du dispositif réglementaire
- Les étapes à venir



Les étapes à venir



Merci pour votre attention !



TEMPS D'ÉCHANGES



La concertation avec les habitants

S'informer, participer ...



Un registre : disponible à l'accueil de la mairie



Un dossier de concertation disponible en mairie et sur le site internet de la ville



Des articles : dans le journal municipal et sur le site internet de la ville



Une adresse email dédiée pour faire part de vos observations, remarques :

concertation-revision-plu@noisyleroi.fr