



Révision du Plan Local d'Urbanisme

## **2.2 Justifications des choix retenus**

PLU arrêté par le Conseil Municipal en date du 04/11/2024

# Sommaire

Explication des choix retenus pour établir le PLU .....	7
1. Choix retenus pour établir le PADD .....	7
2. La prise en compte des documents supra-communaux .....	16
3. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	27
4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD.....	34
5. Justification du dispositif règlementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD.....	46
A. La zone UA .....	57
B. La zone UC.....	61
C. La zone UD.....	65
D. La zone UE.....	68
E. La zone UF.....	73
F. La zone UI.....	77
G. La zone UL.....	79
H. La zone UMo.....	81
I. La zone UM.....	83
J. La zone A.....	85
K. La zone N.....	88
L. La zone 2AU.....	91

6.	Justification des dispositions communes applicables en toutes zones .....	93
A.	Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales.....	93
I.	Protection des zones humides.....	93
II.	Élément bâti remarquable.....	93
III.	Espaces Boisés Classés .....	94
IV.	Patrimoine paysager et espaces paysagers à protéger .....	94
V.	Alignements d'arbres.....	95
VI.	Lisière inconstructible de 50m autour des massifs de 100 ha .....	96
B.	Justification des autres dispositions du PLU .....	97
I.	Les emplacements réservés .....	97
II.	Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.....	98
III.	Les autres risques ou nuisances .....	98



# Introduction

Les présentes justifications des différents documents du Plan Local d'Urbanisme de Ballainvilliers ont été rédigées en respectant les articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

## *Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements notamment sportifs, et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

*Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

- 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;
- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

*Rappel de l'article R.151-4 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29.

*Rappel de l'article R.151-5 du Code de l'urbanisme*

---

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

- 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
- 2° Modifié ;
- 3° Mis en compatibilité.

# ■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

## 1. Choix retenus pour établir le PADD

### *Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU*

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 12 octobre 2021, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis suivants :

- 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.

## *PADD retenu :*

La commune de Noisy-le-Roi a un projet de territoire qui s'inscrit dans une volonté globale visant à favoriser le parcours résidentiel, faciliter et développer les mobilités et en particulier aux circulations douces, maintenir un niveau d'équipements et de services répondant aux attentes actuelles et futures des Noiséens et concevoir des espaces dont l'aménagement paysager devra être remarquable, tout en gardant « l'esprit village » noiséen comme fil conducteur. Le projet de PLU se décline en trois axes :

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.*

### *Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic.*

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Ce chapitre explique de quelle manière les enseignements du diagnostic ont été pris en compte dans l'élaboration des orientations du PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. L'élaboration du PADD a été réalisée dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

#### UN PROJET RESPECTUEUX DE SON HISTOIRE

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les caractéristiques environnementales et naturelles de la commune enserrée entre plateau agricole, et espaces boisés lui confèrent un caractère paysager remarquable.</li> <li>• La commune de Noisy-le-Roi s'est urbanisée entre deux entités paysagères :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Au nord, la forêt domaniale de Marly, qui représente une réserve de biodiversité importante ;</li> <li>- Au sud, la plaine de Versailles qui se compose essentiellement d'espaces agricoles.</li> </ul> </li> <li>• Le tissu bâti ancien se développe selon une organisation urbaine traditionnelle le long d'une voirie étroite. Les constructions sont essentiellement implantées à l'alignement des voies, laissant en partie arrière des cours ou jardins, et n'excèdent pas R+1+C.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une dimension patrimoniale forte</li> <li>- Un enjeu de préservation et de valorisation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions</li> </ul> </li> <li>• Les quartiers d'habitat individuel organisé sont le résultat d'opérations immobilières d'ensemble situées en extension du village historique ou en périphérie de la ville.             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des ensembles fortement constitués, et homogènes</li> <li>- Des cœurs d'îlots verts remarquables</li> </ul> </li> <li>• Les ensembles de logements collectifs sont généralement haut de 4 étages et en retrait des voies au sein d'espaces végétalisés importants             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une certaine qualité des espaces extérieurs et des voiries internes.</li> <li>- L'importance du maintien, voire de l'amélioration, de l'état actuel des résidences.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers</li> <li>• Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi</li> <li>• Préserver les paysages diversifiés de la commune             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines.</li> <li>- Préserver les entités paysagères plus spécifiques à l'image du golf, des lotissements pavillonnaires, des résidences, etc.</li> </ul> </li> <li>• Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valoriser les principaux parcs, jardins et espaces verts de la commune (Parc de la Roseaie, etc.)</li> <li>- Poursuivre les actions en matière de plantation pour disposer d'une végétalisation harmonieuse et continue sur l'ensemble du territoire.</li> <li>- Aménager des infrastructures paysagères adaptées aux modes de mobilité de demain</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La commune compte plusieurs monuments historiques majeurs, tels que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'Église Saint-Lubin</li> <li>- Le château</li> <li>- La porte des Gondi</li> <li>- Le relais de Postes</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>S'appuyer davantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien et valoriser le patrimoine bâti commun</li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Centaure</li> <li>- Le Couvent des Charmilles</li> <li>- ...</li> <li>• Le tissu bâti ancien se développe selon une organisation urbaine traditionnelle le long d'une voirie étroite. Les constructions sont essentiellement implantées à l'alignement des voies, laissant en partie arrière des cours ou jardins, et n'excèdent pas R+1+C. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une dimension patrimoniale forte</li> <li>- Un enjeu de préservation et de valorisation de l'esprit des constructions et de la composition urbaine, notamment lors de réhabilitations ou d'extensions</li> </ul> </li> <li>• Les quartiers d'habitat individuel organisé sont le résultat d'opérations immobilières d'ensemble situées en extension du village historique ou en périphérie de la ville. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des ensembles fortement constitués, et homogènes</li> <li>- Des cœurs d'îlots verts remarquables</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Travailler à la rénovation du centre-ville, dans la foulée des travaux de la rue commerçante, en intervenant notamment sur l'ancien relais de postes (cour et annexes), ainsi que les anciennes crèches accolées à la mairie.</li> <li>- Préserver les architectures traditionnelles et leurs particularités : menuiseries, toitures, façades, modénatures et éléments de décor d'origine...</li> <li>- Préserver le riche patrimoine bâti (relais de Postes, couvent des Cordeliers, maisons remarquables, etc.)</li> <li>- Lancer les travaux de rénovation de l'église Saint-Lubin (toiture, façade et vitraux)</li> <li>• Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver la physionomie et les caractéristiques propres à chaque quartier</li> <li>- Garantir l'insertion urbaine, paysagère et architecturale des futures constructions, en respectant les densités, équilibres, rythmes bâtis / non bâtis et les caractéristiques de chaque quartier</li> <li>- Permettre l'évolution des constructions existantes dans le respect des caractéristiques architecturales et urbaines de Noisy le Roi</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence sénior ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet prévu à court terme</li> </ul> </li> <li>• Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui un potentiel de densification relativement important sous réserve d'y développer un projet respectueux de son cadre naturel et de la proximité de la Plaine de Versailles. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet actuellement en cours de réflexion.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Encadrer l'évolution des sites mutables :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identifier les possibilités d'évolution de l'espace urbanisé</li> <li>- Analyser les enjeux patrimoniaux et environnementaux présents</li> <li>- Fixer le cadre des évolutions possibles afin de garantir les protections nécessaires et permettre des évolutions limitées et de qualité</li> </ul> </li> </ul> <p><b>Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser une architecture de qualité, harmonieuse, qui trouve toute sa place au sein de la commune</li> </ul> </li> </ul> <p>Utiliser des matériaux de construction nobles (pierre, brique, bois) , élaborer une charte de couleurs</p>

## UN PROJET DURABLE, ENGAGÉ ET VOLONTAIRE

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	LES ORIENTATIONS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La Forêt de Marly occupe la limite Nord de l'agglomération jusqu'au rebord du plateau. D'une masse dense et homogène, elle marque les limites du site. Cette forêt constitue le reliquat d'un immense massif boisé aujourd'hui fractionné qui ceinturait la région parisienne et réunissait les forêts de Marly, Saint-Germain-en-Laye, Rambouillet, Compiègne et Fontainebleau.</li> <li>• La commune de Noisy-le-Roi, en balcon sous la forêt, s'ouvre entièrement au Sud de la plaine agricole, paysage ouvert jusqu'au pied du coteau de la « rive » opposée. Principalement occupée par des cultures céréalières, elle est « balisée » de remises, bosquets, alignements d'arbres qui marquent les distances et la profondeur du paysage.</li> <li>• La plaine de Versailles a été classée au titre des sites naturels remarquables le 7 juillet 2000. Elle correspond sensiblement à la vallée du ru de Gally.</li> <li>• Le golf de Noisy-le-Roi constitue aussi l'un des éléments paysagers structurants de la commune. Situé à l'Ouest de la commune, il constitué majoritairement de pelouses et permet le déplacement de la faune. Un travail avec le golf sur la gestion des pelouses est à entretenir afin de permettre à cet équipement de jouer un rôle important dans la trame verte locale.</li> <li>• La commune de Noisy-le-Roi profite d'un patrimoine naturel de qualité, située entre la plaine de Versailles et la Forêt de Marly. Des prairies naturelles sont donc protégées pour préserver la faune qui y évolue, notamment le long de la forêt, sur 5 mètres de large. Cet espace indispensable est une zone de transition vers un environnement plus urbain.</li> <li>• Au sein de l'entité urbanisée, des espaces verts sont aussi aménagés et viennent marquer le territoire noiséen             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le Parc de la Roseraie</li> <li>- Du Bois carré</li> <li>- De la Place des Poètes</li> <li>- De la Place de la Forêt Cruyé</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques</li> <li>• Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité</li> <li>• Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly</li> <li>• Préserver et valoriser la plaine de Versailles :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser un rapprochement significatif entre la production alimentaire et la consommation</li> </ul> </li> <li>• Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'îlots verts...</li> <li>- Entretenir les milieux naturels pour une gestion adaptée et éco-responsable</li> <li>- Continuer à végétaliser les cours pour y amener de la biodiversité</li> <li>- Créer un jardin en permaculture au sein du Parc de la Roseraie</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les chiffres du mode d'occupation du sol (MOS) de 2012 à 2021, élaborés par l'Institut Paris Région (IPR), indiquent que :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les espaces artificialisés ont augmenté de 3,9 hectares en 9 ans, au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers.</li> <li>- Les proportions des occupations du sol restent globalement stables, malgré quelques petites évolutions</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Lutter contre l'artificialisation des sols :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval),</li> </ul>

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	LES ORIENTATIONS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le SDRIF actuel indique alors qu'il reste à la commune de Noisy-le-Roi 9,6 hectares de consommation possible au titre du MOS.</li> <li>• Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence sénior ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet prévu à court terme</li> </ul> </li> <li>• Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui un potentiel de densification relativement important sous réserve d'y développer un projet respectueux de son cadre naturel et de la proximité de la Plaine de Versailles. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet actuellement en cours de réflexion.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches industrielles de Chaponval et accueil du Centre Technique Municipal), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIFe, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• La géothermie a un potentiel sur le territoire de l'agglomération et est exploité sur différents secteurs. A Noisy-le-Roi, le potentiel pourrait éventuellement être exploité par ENGIE comme c'est le cas au Chesnay-Rocquencourt, afin d'alimenter un réseau de chaleur.</li> <li>• En 2019, la dépense énergétique de Noisy-le-Roi s'élève à près de 170 GWh, en comptant tous les types d'énergie et tous les secteurs. Par rapport à la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc, les performances de Noisy-le-Roi sont améliorables, mis à part dans le domaine du tertiaire où la commune se positionne bien (moins consommatrice).</li> <li>• La collecte des ordures ménagères est assurée par une société sous contrat communal. Concernant la collecte du verre, la commune de Noisy-le-Roi met à disposition des habitants des points d'apport volontaire. La collecte du verre s'est améliorée grâce à l'utilisation de conteneurs de surface et enterrés. Elle a été complétée par la collecte des journaux – magazines grâce à la mise en place de conteneurs supplémentaires aux points d'apport volontaire. Les déchets végétaux font l'objet d'une collecte spécifique destinée au compostage une fois par semaine à la place d'une collecte traditionnelle.</li> <li>• Verres, journaux, magazines et emballages sont collectés dorénavant en porte à porte une semaine sur deux en alternance par substitution d'une collecte d'ordures ménagères traditionnelles.</li> </ul>	<p><b>Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion</li> <li>• Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone <ul style="list-style-type: none"> <li>- Étudier la possibilité de développer un réseau de chaleur urbain pour les grandes résidences et les bâtiments administratifs</li> <li>- Participer à un projet commun de géothermie avec Le Chesnay-Rocquencourt, La Celle-Saint-Cloud, Bailly et Bougival et créer une infrastructure énergétique commune, destinée à alimenter les zones urbaines en chaleur renouvelable grâce à un réseau de distribution de plusieurs kilomètres</li> <li>- Poursuivre les actions dans le cadre du plan de sobriété énergétique</li> <li>- Lutter contre la précarité énergétique et poursuivre les efforts en faveur de la rénovation énergétique pour lutter notamment contre les passoires énergétiques</li> <li>- Prévoir l'installation de nouvelles bornes de rechargement pour les véhicules électriques</li> <li>- Participer au projet pilote de tri sélectif écoresponsable avec comme ambition la réduction des ordures ménagères</li> </ul> </li> </ul>

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	LES ORIENTATIONS DU PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le traitement des modes doux (piétons et cycles) sur le territoire résulte en grande partie de politiques communales. La part des déplacements doux est relativement importante à Noisy-le-Roi, notamment dans le centre-ville et le quartier du Parc.</li> <li>• En 2015, la limitation de la vitesse à 30km/h sur l'ensemble de la commune a constitué le premier dispositif visant à réduire la vitesse des véhicules. Puis, l'aménagement d'une piste cyclable sur le Pont des Princes est venu marquer le coup d'envoi du projet de circulation douce, dont la réalisation s'est ensuite étalée sur 4 ans.</li> </ul>	<p><b>Promouvoir et faciliter l'utilisation de l'ensemble des modes de mobilité douce :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce <ul style="list-style-type: none"> <li>- Combiner les différents modes de déplacement.</li> <li>- Se doter d'un réseau de voies de circulation douce qui s'intègre dans le programme départemental et qui, à terme, reliera les lieux les plus fréquentés du territoire.</li> <li>- Relier les différents quartiers de la commune, du nord au sud, de l'est à l'ouest et rendre accessibles en circulation douce les principaux équipements, sportifs, culturels, scolaires de la commune.</li> <li>- Intégrer de nouvelles mobilités et encourager les mobilités douces (vélos, piétons...), en sécurisant les trajets dans un plan de circulation concerté, global et ambitieux.</li> <li>- Accompagner ce plan de circulation douce d'une végétalisation accrue des abords des voies, de l'axe Est-Ouest qui traverse Noisy-le-Roi (rue Lebourblanc) et d'un embellissement des entrées de ville.</li> <li>- Poursuivre les réflexions sur l'adaptation des flux et des fréquences des transports en commun et ce dans la perspective des nouvelles dessertes par voie ferrée.</li> </ul> </li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ces dix dernières années, une opération immobilière majeure est à observer. Il s'agit des résidences le Clos du Roi et le Verger du Roi, situées au sud-est de la commune. La construction de ces nouveaux programmes a notamment permis de diversifier la typologie des logements présents sur la commune de Noisy-le-Roi, les surfaces se déclinant du studio au 5 pièces.</li> <li>• Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence sénior ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet prévu à court terme</li> </ul> </li> <li>• Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui un potentiel de densification relativement important sous réserve d'y développer un projet respectueux de son cadre naturel et de la proximité de la Plaine de Versailles. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet actuellement en cours de réflexion.</li> </ul> </li> <li>• Les équipements sont majoritairement situés dans le centre-ville, ainsi que dans le secteur Montgolfier. On distingue également quelques équipements au sein du quartier du Parc.</li> <li>• Les équipements restent ainsi relativement bien répartis sur le territoire communal.</li> <li>• Noisy-le-Roi dispose de deux écoles maternelles et deux écoles élémentaires.</li> <li>• Le pôle médical du Cèdre a ouvert en juin 2021. De nombreux professionnels de santé, médecins généralistes et spécialistes sont ainsi venus s'installer dans ce nouvel établissement de 400m<sup>2</sup>. Il est situé dans le quartier Vaucheron, en centre-ville.</li> <li>• Les équipements sportifs de la commune de Noisy-le-Roi sont majoritairement situés dans le secteur Montgolfier. On trouve également quelques équipements sportifs dans le centre-ville. Enfin, on dénombre de nombreuses associations sportives sur la commune de Noisy-le-Roi.</li> <li>• Le gymnase Robert Thierry a été construit en 2021. Il est situé en centre-ville, près de l'école du Cèdre, et permet donc notamment d'accueillir les enfants scolarisés dans cette école.</li> </ul>	<p><b>Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rééquilibrer la typologie des logements pour pouvoir accueillir de jeunes familles (en particulier sur Montgolfier)</li> <li>- Réaliser de nouveaux logements sociaux dans le strict respect de la mixité</li> <li>- Travailler à la réalisation d'une résidence services séniors et d'une résidence pour femmes isolées.</li> </ul> </li> <li>• Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles</li> <li>• Poursuivre les actions dans les secteurs de la petite enfance, de l'école, auprès des personnes âgées, mais aussi dans le domaine de la santé, de la sécurité <ul style="list-style-type: none"> <li>- S'engager en faveur du sport pour tous, véritable enjeu de santé publique. Maintenir un niveau d'excellence dans la pratique des nombreuses activités proposées sur le territoire.</li> <li>- Accueillir un nouvel équipement culturel majeur dans le cadre de l'aménagement du quartier Montgolfier.</li> <li>- Renforcer l'offre de soin : lancer les travaux du pôle médical II qui permettra d'accueillir 3 médecins supplémentaires</li> <li>- Soutenir le projet de nouvelle gendarmerie sur le territoire communal</li> </ul> </li> </ul>

Les enjeux issus du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Spatialement, le tissu économique de Noisy-le-Roi se répartit principalement au sein du secteur Burocampus, à proximité de la gare. Cet espace accueille aujourd'hui 70 entreprises pour un total d'environ 410 emplois.</li> <li>• En 2021, la commune compte environ 210 établissements sur le territoire. Ces établissements sont principalement dans les secteurs suivants : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 75,2 % sont des activités de commerces, transports, services divers ;</li> <li>- Environ 12,4% sont des administrations publiques, enseignement, santé, ...</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en cœur de ville :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester un territoire attractif et entreprenant. Maintenir et revitaliser le tissu économique de la ville. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager l'économie résidentielle au service de la population : petit artisanat, commerces de proximité, professions médicales, etc.</li> <li>- Encourager les créations d'entreprises</li> </ul> </li> <li>• Maintenir le dynamisme du centre-ville <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérenniser l'offre commerciale au cœur du Vieux Village</li> <li>- Faire revivre la « place du village » en y organisant des évènements et manifestations.</li> </ul> </li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Montgolfier constitue aujourd'hui un secteur à fort potentiel de densification. Il ne concentre en effet que très peu d'espaces bâtis, si ce n'est la gare Tram Express de Noisy-le-Roi, quelques infrastructures telles qu'une résidence sénior ou encore quelques activités. Un projet urbain y est prévu à court terme : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet prévu à court terme</li> </ul> </li> <li>• Le secteur de Chaponval est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Majoritairement composé de friches, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément des serres mais également de la voirie. Ce secteur possède donc aujourd'hui un potentiel de densification relativement important sous réserve d'y développer un projet respectueux de son cadre naturel et de la proximité de la Plaine de Versailles. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un secteur à fort potentiel de densification.</li> <li>- Un projet actuellement en cours de réflexion.</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Mettre en place des projets amitioux et ciblés encourageant le rayonnement de la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer le projet engagé sur le secteur Montgolfier dans la réflexion générale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre en œuvre un nouveau quartier exemplaire avec l'ambition d'être labélisé éco-projet puis écoquartier</li> <li>- Rechercher une empreinte environnementale la plus favorable possible</li> <li>- Porter une attention toute particulière à l'aménagement paysager du futur quartier</li> </ul> </li> <li>• Réfléchir au devenir du site Chaponval avec l'objectif de valoriser ce secteur <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réfléchir à un projet digne du potentiel sociétal, économique et écologique de ce site</li> <li>- Garantir un aménagement maîtrisé, dans le temps et dans l'espace</li> </ul> </li> </ul>

## 2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux.

### A. Le SDRIF-e

En mars 2022, la Région Île-de-France a lancé la révision de son Schéma directeur environnemental (SDRIF-E), qui détermine l'aménagement du territoire d'ici à 2040 pour les 12 millions de Franciliens qui y vivent. Le projet de SDRIF-E a été approuvé par le Conseil Régional le 11 septembre 2024. Le schéma directeur de la Région Île-de-France est un document réglementaire qui a pour objectif :

- D'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles
- De déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements
- De favoriser le rayonnement international de la région

Maîtriser le développement urbain :

**Orientation règlementaire 57 :** Accroissement de la capacité d'accueil en logements

Le SDRIF-E vise la production de 90 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat / emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Ces principes s'imposent au SRHH pour définir la territorialisation des objectifs de construction de logements. Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural, et à 17% dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne de l'agglomération.

À Noisy-le-Roi, la densification se traduit donc par la création de :  $3\,477 \text{ logements} \times 15\% = 522$  nouveaux logements à rendre possible d'ici à 2040, en se basant sur le nombre de logements recensés en 2021 par l'INSEE.

**Orientation règlementaire 80 :** L'ensemble des capacités d'urbanisation peuvent être cumulées. Les villes moyennes, les petites villes et les communes rurales bénéficient d'une capacité d'extension garantie de 1 ha, si le cumul des capacités d'urbanisation – hors capacités non cartographiées au titre des projets d'intérêt régional – aboutit à une surface inférieure.

**Orientation règlementaire 82 :** Les secteurs d'urbanisation préférentielle sont identifiés sur les cartes « Maîtriser le développement urbain » et « Développer l'indépendance productive régionale ». Ces cartes sont établies sur la base du MOS 2021.



Les espaces naturels, agricoles et forestiers urbanisés entre 2021 et la date d'approbation du SDRIF-E doivent être décomptés des capacités d'urbanisation cartographiées.

Chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets.

La commune de Noisy-le-Roi est concernée par une semi pastille qui figure au niveau du site Chaponval.

**Orientations règlementaires 85 et 86 :** La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées est conditionnée à l'impossibilité d'une mobilisation du tissu urbain constitué. Elle doit favoriser les constructions compactes et denses. La mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat à l'échelle de la commune :

- au moins égale à 20 logements par hectare ;
- ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF-E, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 20 logements par hectare.

La densité des espaces d'habitat résulte du nombre de logements divisé par la superficie des espaces d'habitat. On entend par espaces d'habitat, les surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectif (y compris les espaces privatifs et les espaces communs).

Noisy-le-Roi compte en 2021, 3 477 logements pour une superficie de 141,53 ha d'espace d'habitat. Ainsi, la commune a une densité d'espace d'habitat de 24,6 logements/ha.

Développer l'indépendance productive régionale :

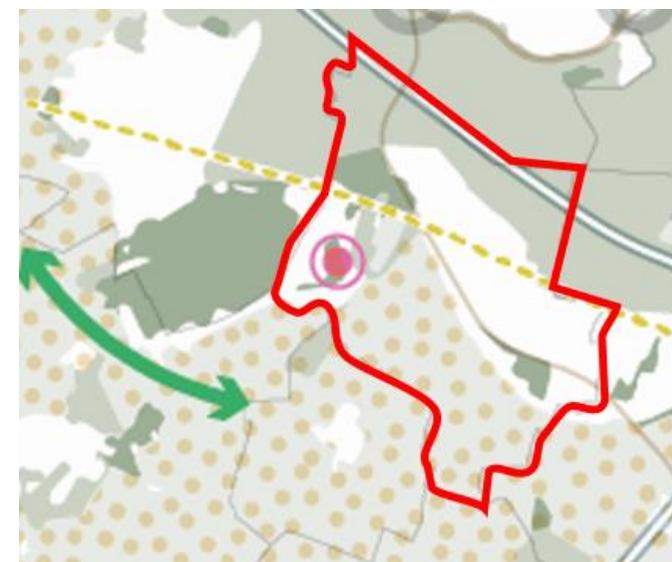
**Orientations règlementaires 43 :** A proximité du territoire communal, cette orientation vise l'accès aux espaces boisés faisant l'objet d'une exploitation forestière doit être garanti, en veillant au maintien des continuités adaptées entre ces espaces et les équipements destinés au stockage et à la transformation des ressources forestières. Les liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional sont représentées sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale ». L'emplacement, le tracé et l'emprise de celles-ci doivent être précisés et adaptés localement en tenant compte de la fonctionnalité des exploitations forestières.

**Orientations règlementaires 12 :** En termes d'orientation, le territoire est ciblé par l'orientation : préserver l'espace agricole. Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver. Les espaces agricoles sont inconstructibles, sauf capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées prévues par le SDRIF-E.

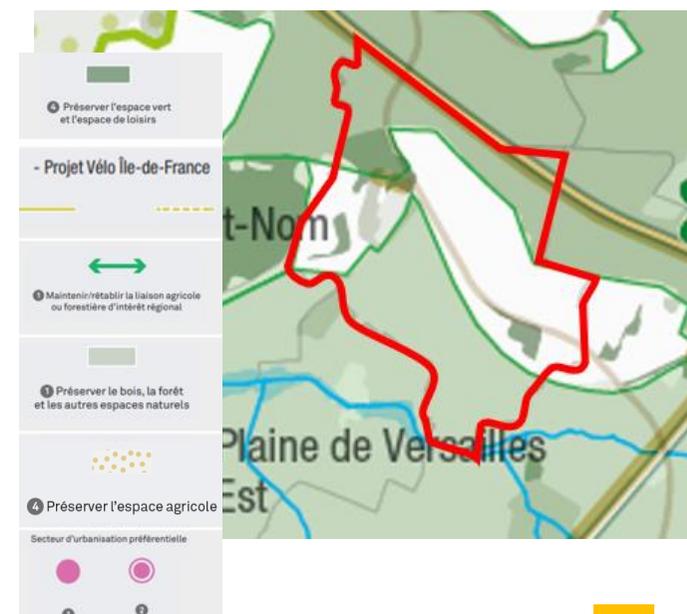
Placer la nature au cœur du développement régional :

Les orientations communes en matière de développement urbain visent à réduire l'impact des développements urbains sur l'environnement au sens large.

Développer l'indépendance productive régionale



Placer la nature au cœur du développement régional



**Orientations réglementaires 17** : Les espaces boisés et les espaces naturels doivent être préservés de toute nouvelle urbanisation, y compris s'ils ne figurent pas sur les cartes réglementaires du SDRIF-E. Cette orientation s'applique sans préjudice des dispositions du code forestier et du code de l'environnement permettant sous conditions la réalisation de certaines opérations dans ces espaces.

**Orientations réglementaires 26** : Il convient de pérenniser les espaces verts et les espaces de loisirs existants. L'objet des espaces de loisirs peut toutefois évoluer, dès lors que les espaces concernés conservent une vocation d'espace vert ou d'espace de loisirs. Il convient d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Ainsi, la commune devra suivre ces objectifs en densifiant son tissu urbain existant pour protéger ses espaces naturels/de loisirs.

#### **Prise en compte :**

Le territoire est ciblé par les orientations réglementaire **17, 26, 57, et 82**. Ainsi, pour respecter ces orientations, Noisy-le-Roi focalise, dans son PADD et ses OAP, son développement communal sur deux principaux sites de projets (Montgolfier à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et au pied de la gare et Chaponval à plus long terme sur une friche horticole) et cela afin de protéger ses espaces naturels/agricoles d'une part et de préserver l'identité de village et de quartier des espaces urbanisés d'autre part en encadrant finement les évolutions possibles sur ces espaces.

#### Maîtriser le développement urbain :

À Noisy-le-Roi, la densification exigée par le SDRIF-e doit donc se traduire par la création de :  $3\,477 \text{ logements} \times 15\% = 522$  nouveaux logements à rendre possibles d'ici à 2040 selon le SDRIF-e. Cette production de logements au sein de l'espace urbanisé est rendue possible en particulier :

- sur le site Montgolfier concerné par une OAP : Le projet a pour objectif de créer un nouveau quartier mixte locaux activités/équipements/logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et à proximité directe de la gare. La programmation prévoit 350 logements familiaux, dont 40% de LLS, auxquels s'ajoutent 180 unités d'hébergements et 10 LLS.
- En diffus à l'intérieur des espaces urbanisés : le PLU vise à mieux encadrer les possibilités de construire de manière à préserver l'identité de village de la commune ainsi que l'identité des différents quartiers de Noisy-le-Roi. Toutefois, le PLU permet une certaine constructibilité estimée à environ 10 à 15 logements par an (100 à 150 logements à horizon PLU 10 ans) dont une partie pourra être réalisée sur des secteurs spécifiques encadrés par des OAP (OAP site de la gendarmerie, OAP grandes propriété).

Ainsi, le PLU permet la production d'environ 640 à 690 logements en densification ce qui permet de respecter les orientations du SDRIF-e. A cela s'ajoutera le potentiel sur Chaponval qui est un potentiel à plus long terme d'une part, et qui restera à affiner d'autre part avec les réflexions à mener sur ce site. A noter que ce secteur de projet concerne pour partie une friche horticole déjà largement artificialisée. Pour le reste la ville n'entend pas consommer d'espaces naturels ou agricoles.

#### Développer l'indépendance productive régionale :

De plus, au sein de son PADD et de ses OAP thématiques, la commune met en avant la protection et la pérennisation de ses activités économiques :

- « Préserver et valoriser la plaine de Versailles »
  - « Favoriser un rapprochement significatif entre la production alimentaire et la consommation »
- « Maintenir les grandes cultures et de développer une mosaïque agricole dans le sud de la commune »

L'intégration de ces orientations, qui se traduit par la pérennisation des espaces agricoles via le classement en zone A, met en évidence la volonté de la commune à prendre en compte et de respecter les orientations du SDRIF-e.

Placer la nature au cœur du développement régional :

Au sein de son PADD et de ses OAP thématiques, la commune met en avant la protection et la pérennisation de ses corridors écologiques :

- « Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques »
- « Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité »
- « Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly »
- « Préserver et valoriser la plaine de Versailles »
- « Protéger la plaine de Versailles et la forêt de Marly et avoir une attention toute particulière sur les espaces de frange et de lisière, protéger des espaces de transition végétalisée aux franges des zones urbaines. »
- « Protéger la forêt de Marly et de maintenir l'Espace Boisé Classé »
- « Développer un corridor arboré le long du ru de Gally afin de le rendre plus fonctionnel »

L'intégration de ces orientations, qui se traduisent par la mise en place de nombreux outils de protection au sein du PLU (zonage N, outils graphiques de protections (espaces paysagers protégés, alignements d'arbres, protection de la lisière du massif boisé, etc.), mais également règlement plus protecteur avec par exemple une part de pleine terre minimum renforcée), met en évidence la volonté de la commune à prendre en compte et de respecter les orientations du SDRIF-e.

## B. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures ont été adoptés le 23 mars 2022. Il fixe pour une période de 6 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine. Il s'organise autour des cinq orientations fondamentales suivantes :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Les choix du PADD, et particulièrement au sein de l'axe 2 « Un projet durable, engagé et volontaire » prennent en compte les objectifs ayant une application directe sur le territoire communal. Ainsi, cet axe du PADD vise à « Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité ». Ceci passe notamment par l'intention suivante : « Entretien des milieux naturels pour une gestion adaptée et éco-responsable » ; Cet axe du PADD vise à aussi à « Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable ». Ceci passe notamment par les intentions suivantes « Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion » et « Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone ».

Une Trame verte, bleue vient renforcer et préciser les orientations du PADD sur les éléments de protection du paysage, des espaces naturels et agricoles, et de la trame bleue.

De ce fait, le PLU est compatible avec le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et vise à une prise en compte de la ressource en eau et la résilience du territoire.

## C. Le SAGE Mauldre

La commune appartient à l'entité du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Mauldre.

Découlant de la politique du SDAGE Seine-Normandie (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) le SAGE Mauldre (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un outil de planification à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin-versant) fixant des objectifs généraux d'utilisation, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau, afin de répondre à l'enjeu de bon état écologique et chimique des masses d'eau et des milieux aquatiques associés, fixé par la Directive Cadre Européenne sur l'Eau de l'année 2000 et renforcé par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques (LEMA) de 2006.

Le Mauldre se développe sur un linéaire sud-nord de 30 km et comporte 3 aquifères, des zones humides remarquables en amont, de nombreux bassins de régulation construits en lien avec une urbanisation importante et une artificialisation des rus à l'est de l'unité hydrographique. Les enjeux retenus pour le SAGE ont comme ambitions de :

- restaurer de la qualité des milieux aquatiques superficiels : reconquête de la qualité des cours d'eau, préservation des zones humides, gestion quantitative des eaux superficielles, fiabilisation du fonctionnement des systèmes épuratoires, diminution des concentrations en matière dangereuses et micropolluants ;
- préserver la ressource en eaux souterraines ;
- prévenir et gérer le risque inondation ;
- valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

Deux axes de travail transversaux ont par ailleurs été identifiés et ont pour objet :

- la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE ;
- le partage d'une vision commune des enjeux par des actions de communication.

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Les choix du PADD sont concordants avec les orientations du SAGE :

#### Un projet durable, engagé et volontaire

- Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques
- Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité
- Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly
- Préserver et valoriser la plaine de Versailles
  - Favoriser un rapprochement significatif entre la production alimentaire et la consommation
- Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville
  - Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'îlots verts...
  - Entretenir les milieux naturels pour une gestion adaptée et éco-responsable
  - Continuer à végétaliser les cours pour y amener de la biodiversité
  - Créer un jardin en permaculture au sein du Parc de la Roseraie

## Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable

- Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion

Les choix du PADD concordants avec le SAGE se déclinent ensuite principalement au travers d'une des deux OAP thématiques :

- OAP Trame verte et bleue

Cette OAP a notamment, dans son orientation n°1 relative à la préservation des espaces naturels et agricoles, pour objectif de développer un corridor arboré le long du ru de Gally afin de le rendre plus fonctionnel et de préserver les zones humides.

Par ailleurs, le règlement écrit et le plan de zonage abordent la question de la préservation des milieux aquatiques et de la ressource en eau, notamment par l'identification de zones humides probables. De plus, dans les règles établies dans le règlement écrit, il peut être imposé pour toute construction, une certaine distance de retrait et un pourcentage d'espaces verts de pleine terre à respecter dans l'optique de protéger les espaces naturels et perméables permettant une bonne gestion des eaux.

De ce fait, le PLU est compatible avec que le SAGE Orge-Yvette, et vise à une prise en compte de la ressource en eau.

## D. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de la conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Conformément au Code des transports, Île-de-France Mobilités a procédé à l'évaluation du PDUIF 2010 - 2020 dans le cadre d'une démarche partenariale associant l'ensemble des acteurs de la mobilité en Île-de-France. Par délibération en date du 25 mai 2022, le conseil d'Île-de-France Mobilités a pris acte de l'évaluation du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) 2010-2020 et a décidé la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030.

En attendant l'approbation de ce nouveau Plan Mobilité en 2025, le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

### PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE NOISY-LE-ROI :

#### Normes vélos :

- **Habitat collectif :**
  - 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'à 2 pièces
  - 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas
  - Superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>
- **Bureaux :**
  - 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- **Commerces et artisanat :**
  - Au moins 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3m<sup>2</sup>
- **Industrie/entrepôt et équipements publics :**
  - 1 place pour 10 employés avec un minimum de 3m<sup>2</sup>

### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :**

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF, ainsi qu'en tenant compte du Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 qui modifie le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélo.

#### Normes véhicules :

- Bureaux :
  - À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Logements :
  - Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Noisy-le-Roi : 1,55) :
  - $1,55 \times 1,5 \approx \mathbf{2,32 \text{ places par logement}}$  maximum

#### **PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :**

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées par une disposition réglementaire transversale.

Le PLU révisé impose un minimum de 1 place par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (SDP) entamée. De plus, le règlement rappelle que pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34, un minimum de 1 place de stationnement est imposé. Et pour ces mêmes constructions situées à moins de 500 mètres d'une gare, un minimum de 0,5 place est imposé.

Ces dispositions respectent le nombre de places de stationnement maximum recommandé par le PDUIF.

## E. Le SRHH

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. Ce document a été mis en révision. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Les travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du CRHH du 30 novembre 2023.

Ce document fixe un objectif de **production de logements** à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
Ile-de-France	70 000
Yvelines	9 271
CA Versailles Grand Parc	2 160

Il fixe aussi des objectifs de **production de logements sociaux** à l'échelle intercommunale et des établissements publics territoriaux. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
CA Communauté Paris-Saclay	1 548

### PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SRHH dans les orientations du PADD :

- **Rééquilibrer la typologie des logements pour pouvoir accueillir de jeunes familles (en particulier sur Montgolfier)**
- **Réaliser de nouveaux logements sociaux dans le strict respect de la mixité**

Cette orientation est également déclinée dans les OAP sectorielles, par la mise en œuvre d'opérations de logements. En effet, les OAP sectorielles prévoient des orientations en faveur de la création d'opération de logements, bien intégrées dans le paysage urbain et naturel. L'OAP Montgolfier particulièrement prévoit la production d'environ 350 logements, dont 40% de logements locatifs sociaux, auxquels s'ajoutent la création d'une offre diversifiée avec environ 180 unités d'hébergement et 10 LLS. Au-delà des OAP, le PLU prévoit de participer à cet effort de construction en permettant, dans le respect de l'identité de chaque quartier de Noisy-le-Roi, la création de logements dans le diffus.

De plus, la production de logements comptabilisés au titre de la loi SRU prévue par les OAP participe à l'effort de la commune en matière de production de logements sociaux pour tendre vers l'objectif posé par la loi SRU. Toujours dans cette volonté d'atteindre les objectifs de logements sociaux, le règlement entend favoriser la mixité sociale en prévoyant notamment dans les zones UA, UC, UD, UE et UF, que tout projet portant sur la création de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter minimum 30 % de logements sociaux. De même, il est prévu en zone UMo un emplacement réservé mixité sociale. Ainsi, en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, la part minimale de logements locatifs sociaux doit être de 40% à l'échelle globale du secteur.

En effet, la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux. L'article 55 de ladite loi impose une part de 25% de logements sociaux dans le cas de Noisy-le-Roi à horizon 2025.

Si aujourd'hui les logements locatifs sociaux représentent environ 13,5% du parc de logement total, cet objectif est porté par le projet de PLU révisé. La commune s'engage à s'inscrire dans la trajectoire SRU en promouvant la construction de logements sociaux et des règles de mixité sociale à travers son dispositif réglementaire. Il s'inscrit dans une trajectoire déjà à l'œuvre de production de logements sociaux, dont le nombre est passé de 379 logements sociaux en 2021 à 435 en 2022 (*source : contrat de mixité sociale*).

Notons par ailleurs que la commune a signé un contrat de mixité sociale (2023-2025) avec Versailles Grand Parc et l'Etat. Conformément à l'article L. 302-8-1 du code de la construction et de l'habitation, ce contrat de mixité sociale constitue un cadre d'engagement de moyens devant permettre à la commune de Noisy-le-Roi d'atteindre ses objectifs de rattrapage pour la période triennale suivante.

### 3. Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

#### A. La production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé

Le dernier chiffre officiel de l'INSEE fait état de 3 477 logements en 2021. Le parc de logements a connu une certaine évolution ces dernières années, notamment par la création de 221 logements entre 2010 et 2021, soit une production de près de 20 logements par an en moyenne.

En ce qui concerne la production de logements envisagée dans le cadre du PLU révisé, elle est essentiellement prévue sur deux sites bien identifiés : Montgolfier à court / moyen termes et Chaponval à plus long termes. La production de logements envisagée au sein de ces secteurs est répertoriée dans le tableau ci-dessous :

Secteur de projet	Programmation en termes de logements	Nombre de logements programmés et/ou estimés
Montgolfier	La programmation des espaces bâtis proposée par l'OAP Montgolfier est mixte. Elle comprend : <ul style="list-style-type: none"><li>- Une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350 logements dont 40% de LLS ;</li><li>- Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement et 10 logements sociaux.</li></ul>	Environ <b>540</b>
Chaponval	Secteur identifié comme un secteur de projet pour les années à venir. La réflexion est en cours et est engagée mais il n'y a pas encore de projet défini à ce jour. Néanmoins, ce secteur sera vraisemblablement destiné à accueillir au moins 400 logements à terme, dont 30% de LLS.	Environ <b>400</b>
Total estimé		Environ <b>940</b> logements

Au-delà de la programmation prévue sur ces secteurs de projets, un certain nombre de logements pourra également être réalisé en diffus sur le reste des zones urbaines de la commune. À ce titre, 15 à 25 logements sont possibles sur le secteur d'OAP de la Gendarmerie et d'autres sont possibles sur les différents secteurs identifiés par l'OAP Grandes propriétés. Sur ces derniers, la programmation chiffrée n'est pas définie, l'objectif étant avant tout que toute future opération immobilière s'insère de manière harmonieuse dans l'environnement particulièrement qualitatif du point de vue architectural et paysagé de ces grandes propriétés.

Cette production en diffus est très difficile à quantifier et à estimer tant elle dépend des initiatives privées, néanmoins une estimation peut être avancée. En effet, au regard du rythme de production de logements dans le diffus au cours des dernières années (environ 20 logements par an, source PC ville), et compte tenu du fait que les règles ont été ajusté de manière à mieux encadrer les possibilités dans un objectif de préservation de l'identité de Noisy-le-Roi et de son cadre de vie, il est possible d'estimer cette production de logements en diffus permise par le PLU révisé réduite d'au moins 25 à 50%. Ainsi, la production de logements dans le diffus est estimée à environ 10 à 15 logements par an, soit 100 à 150 logements à horizon 2035. Au global (programmation des OAP + secteurs de projets à plus long termes + création de logements dans le diffus), le PLU révisé doit permettre une **production d'environ 1 055 à 1 115 logements à horizon 2035**. Parmi cette production de logements envisagée, un effort significatif est prévu concernant les logements comptabilisés au titre de la loi SRU. En effet, au sein des secteurs de projets et des OAP (et particulièrement des OAP Montgolfier et Site de la Gendarmerie), est encouragée la production de logements comptabilisés au titre de la loi SRU.

Cette exigence de mixité sociale est un impératif auquel la loi SRU et les logements sociaux répondent. En ce sens, ces exigences sont prises en compte par le dispositif règlementaire de PLU révisé, notamment par les OAP et le règlement. Ce dernier impose, dans les zones UA, UC, UD, UE et UF que tout projet portant sur la création de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de plus de 12 logements, sur une unité foncière, doit comporter minimum 30 % de logements sociaux. De même, il est prévu en zone UMo un emplacement réservé mixité sociale. Ainsi, en application des dispositions de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme, la part minimale de logements locatifs sociaux doit être de 40% à l'échelle globale du secteur.

## B. La projection démographique

En 2021, la commune de Noisy-le-Roi comptait 7 631 habitants d'après le dernier chiffre officiel de l'INSEE. La population a, par ailleurs, diminué de 180 habitants, passant de 7 811 habitants en 2010 à 7 631 habitants en 2021. Cela représente une diminution d'environ 2,3% entre 2010 et 2021, ce qui peut s'expliquer en grande partie par la diminution de la taille des ménages (vieillessement de la population, phénomène de décohabitation, etc.) engendrant un point mort. En effet, dans le même temps, la taille des ménages diminue de manière constante et marquée, en passant de 2,59 personnes par ménage en 2010 à 2,34 en 2021 (INSEE).

S'agissant des projections démographiques à horizon 2035 et compte tenu des logements potentiellement réalisables, trois scénarii démographiques ont pu être établis en fonction de l'évolution de la taille moyenne des ménages. Pour rappel, le nombre moyen de personnes par ménage en 2021 est de 2,34.

Les trois scénarii définis s'attachent à couvrir les trois cas de figure d'évolution de la taille moyenne des ménages :

- sa diminution à par exemple 2,20 (soit -0,14),
- sa stabilisation à son niveau actuel (2,34)
- ou son augmentation à par exemple 2,50 (soit +0,16)

	Population actuelle	Estimation du nombre de logements créé à horizon 2035	Estimation de la population supplémentaire lié aux logements créés	Estimation de la population au sein du parc de logements existant	Estimation de la population totale projetée à horizon 2035
Scenario bas (baisse du nb. de pers. / ménage – <b>2,20</b> )	7 631	1 080	2 257	7 266	9 523
Scenario stable (Maintien du nb. de pers. / ménage – <b>2,34</b> )	”	”	2 400	7 631	10 031
Scenario haut (hausse du nb. de pers. / ménage – <b>2,5</b> )	”	”	2 565	8 257	10 822

En fonction des scénarii envisagés, la population estimée à horizon 2035 se situe donc entre environ 9 500 (scénario bas) et environ 10 800 habitants (scénario haut). Pour autant, les deux scénarii qui paraissent les plus crédibles sont le scénario bas et le scénario stable. En effet, les futures constructions ont certes pour objectif de continuer à accueillir des familles mais également à diversifier le parc de logements (logements aidés, petits et moyens logements, etc.) induisant une baisse du nombre de personnes par ménage, alors même que la tendance à l'œuvre est déjà au desserrement des ménages. Ces deux phénomènes tendent à se positionner sur le scénario d'une diminution du nombre moyen de personnes par logement à l'avenir. Toutefois, nous pouvons également anticiper un certain renouvellement dans le parc existant avec l'arrivée de familles au sein de grands logements, ce qui aurait pour conséquence de contre balancer la baisse du nombre moyen de personne par logement attendu dans les futures opérations et qui permettrait d'envisager le scénario stable.

En revanche, au regard de la programmation de logements futurs d'une part et des tendances des dernières années d'autre part, le scénario d'un inversement de la courbe du nombre moyen de personne par ménage paraît très peu probable, ce qui exclut le scénario haut.

Au final, ce qui paraît le plus crédible et vraisemblable, serait une population estimée à horizon 2035 qui se situerait entre le scénario bas et le scénario stable, soit entre environ 9 500 et 10 000 habitants.

**NB** : Le calcul présenté dans le tableau est pondéré de manière à prendre en compte un seuil de logements vacants incompressible (soit environ 5%).

## C. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

### 1. La consommation de l'espace dans les documents supra-communaux

Les documents supra-communaux et notamment le SDRIF-e font état de la consommation permise sur la commune. En ce sens, l'orientation réglementaire 82 rappelle que chaque pastille « semi-pleine » indique une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares que les communes et groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets. Ces pastilles « semi-pleine » correspondent à des secteurs d'urbanisation préférentielle.

Sur le territoire communal, est identifié par le SDRIF-e un secteur d'urbanisation préférentielle sur le site de Chaponval. Il permet ainsi une extension maximum de l'ordre de 10 hectares.



### 2. La consommation prévue par le PLU révisé : rappel du PADD

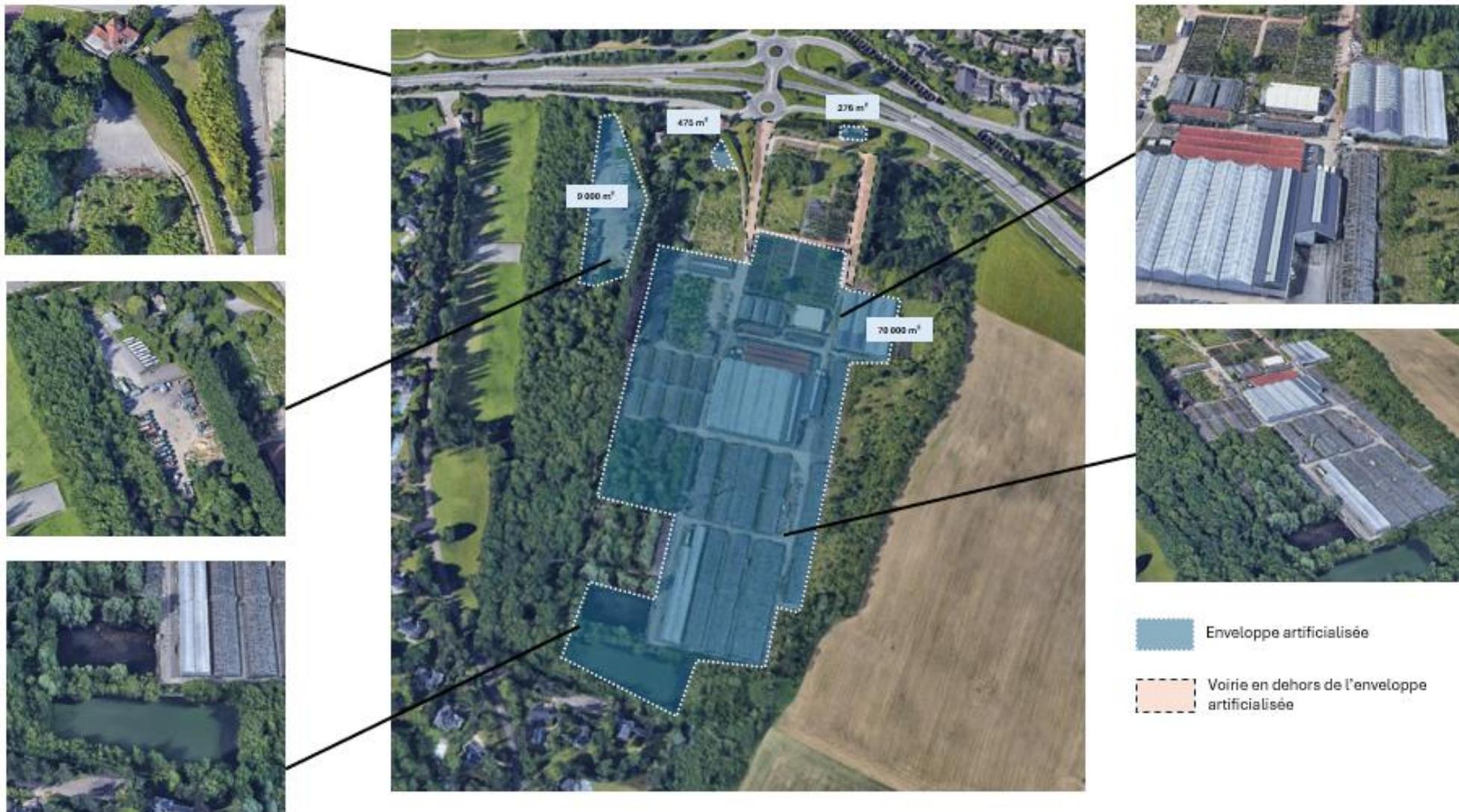
En compatibilité avec la loi Climat et Résilience, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit l'objectif suivant :

- Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval) ;
- La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera au secteur Chaponval (reconversion des friches industrielles de Chaponval et accueil du CENTRE TECHNIQUE MUNICIPAL), et dans la limite de l'enveloppe donnée par le SDRIFe, à savoir de l'ordre de 10 ha maximum.

Cet objectif correspond au secteur de consommation de l'espace identifié dans le cadre du projet de PLU. Il s'agit de la zone « à urbaniser » (zones AU) localisée sur le site de Chaponval, mêlant espaces de friche horticole artificialisés et secteurs naturels (cf. zoom pages suivantes).

### 3. Analyse de la consommation de l'espace

Zoom : analyse de l'occupation du sol sur le site Chaponval





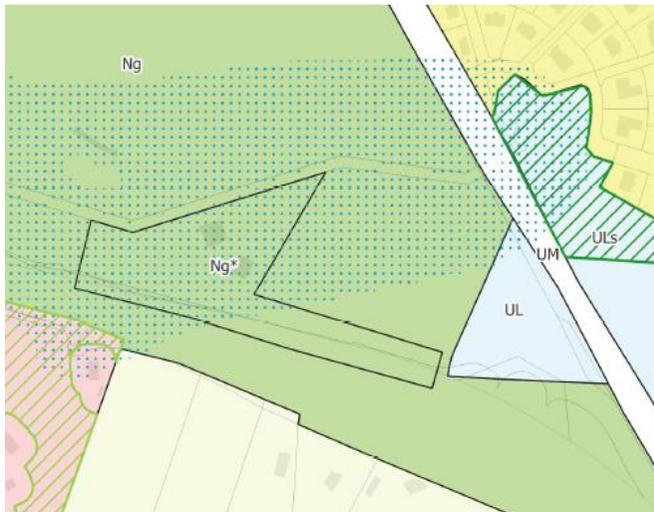
L'essentiel de la consommation à Noisy-le-Roi est prévue sur le secteur de Chaponval, ancien site à vocation économique (activité horticole). Le site de Chaponval est une friche industrielle qui présente un potentiel de reconversion et de revalorisation extrêmement important et intéressant. Il est aujourd'hui porteur d'une attention particulière et fait l'objet de réflexions. Il est identifié comme un secteur de projet pour les années à venir. Majoritairement composé de friches industrielles, une partie du site accueille des infrastructures et plus précisément les anciennes serres Moreux ainsi que diverses infrastructures (bassin de rétention d'eau, voirie, etc.). Il mêle ainsi des parties urbanisées, artificialisées et imperméabilisées, et des espaces naturels, agricoles et forestiers.

De fait, la consommation réelle portera sur les espaces naturels, agricoles et forestiers de cette zone à urbaniser. Notons que sur les 18,9 hectares de la zone 2AU, 8 hectares sont des espaces déjà artificialisés (cf. analyse spatiale page précédente). On ne comptera donc pas de consommation sur ces secteurs. Les 10 hectares restants sont constitués d'espaces naturels ou semi naturels et représentent la consommation théorique prévue sur ce secteur. Toutefois les réflexions en cours et la volonté de la ville sont de mobiliser en priorité les espaces déjà artificialisés, de préserver au maximum les espaces non artificialisés du site, voir de renaturer une partie du site. La consommation au final sera très certainement très largement inférieur au 10 ha.

Le secteur Chaponval est également concerné par le projet de relocalisation du CTM (Centre Technique Municipal) qui constituera pour environ 6000 m<sup>2</sup> de consommation d'espaces. Cette extension est justifiée dans la mesure où ce terrain constitue un potentiel foncier à disposition, et suffisamment dimensionné d'une part, facilement accessible d'autre part facilitant les allés / venus des véhicules techniques, et enfin, suffisamment éloignés des habitations pour limiter les nuisances.

Au global, que ce soit le site Chaponval (zone 2AU) ou le secteur prévu pour l'accueil du CTM (zone UL), l'ensemble constitue une consommation d'espaces naturels qui est compatible avec le document supra communal de référence, à savoir le SDRIFe et la semi-pastille qu'il identifie sur ce secteur et qui permet une capacité d'extension de l'ordre de 10 hectares.

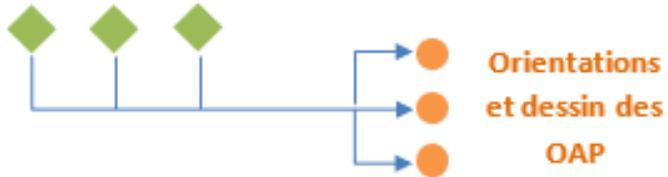
À noter qu'un autre secteur de consommation est identifié sur le plan de zonage (un STECAL Ng\*) qui engendrera une consommation minimale au regard de sa superficie (13 000 m<sup>2</sup>) et du règlement très contraint qui le concerne (5% d'emprise au sol maximum autorisé). Ce STECAL a pour objectif de permettre le maintien, l'adaptation et la diversification du Golf pour rester un lieu de loisir attractif. Le STECAL ouvre ainsi la possibilité de développer des activités en lien avec le Golf comme la restauration ou l'hébergement touristique par exemple.



## 4. Cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

Pour accompagner et préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, chacune répondant à des enjeux particuliers.

### Orientations du PADD

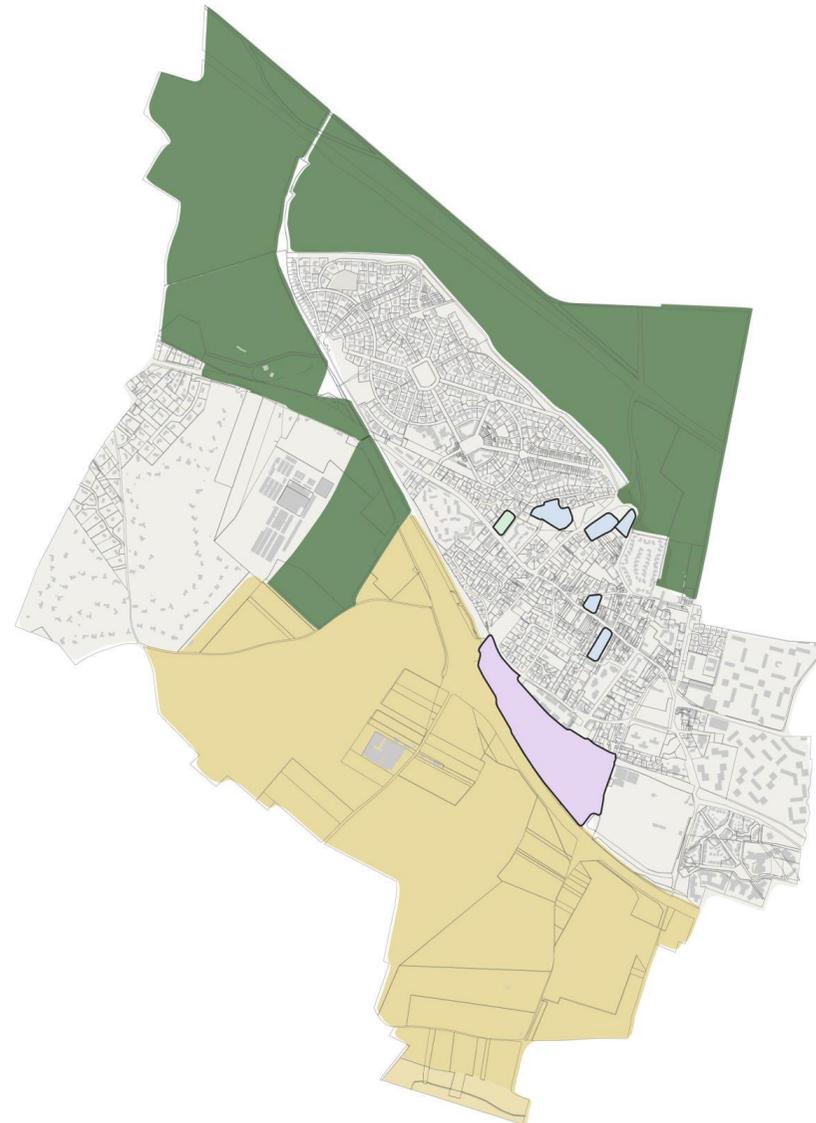


### Trois OAP sectorielles :

1. OAP Montgolfier
2. OAP Site de la gendarmerie
3. OAP Grandes propriétés

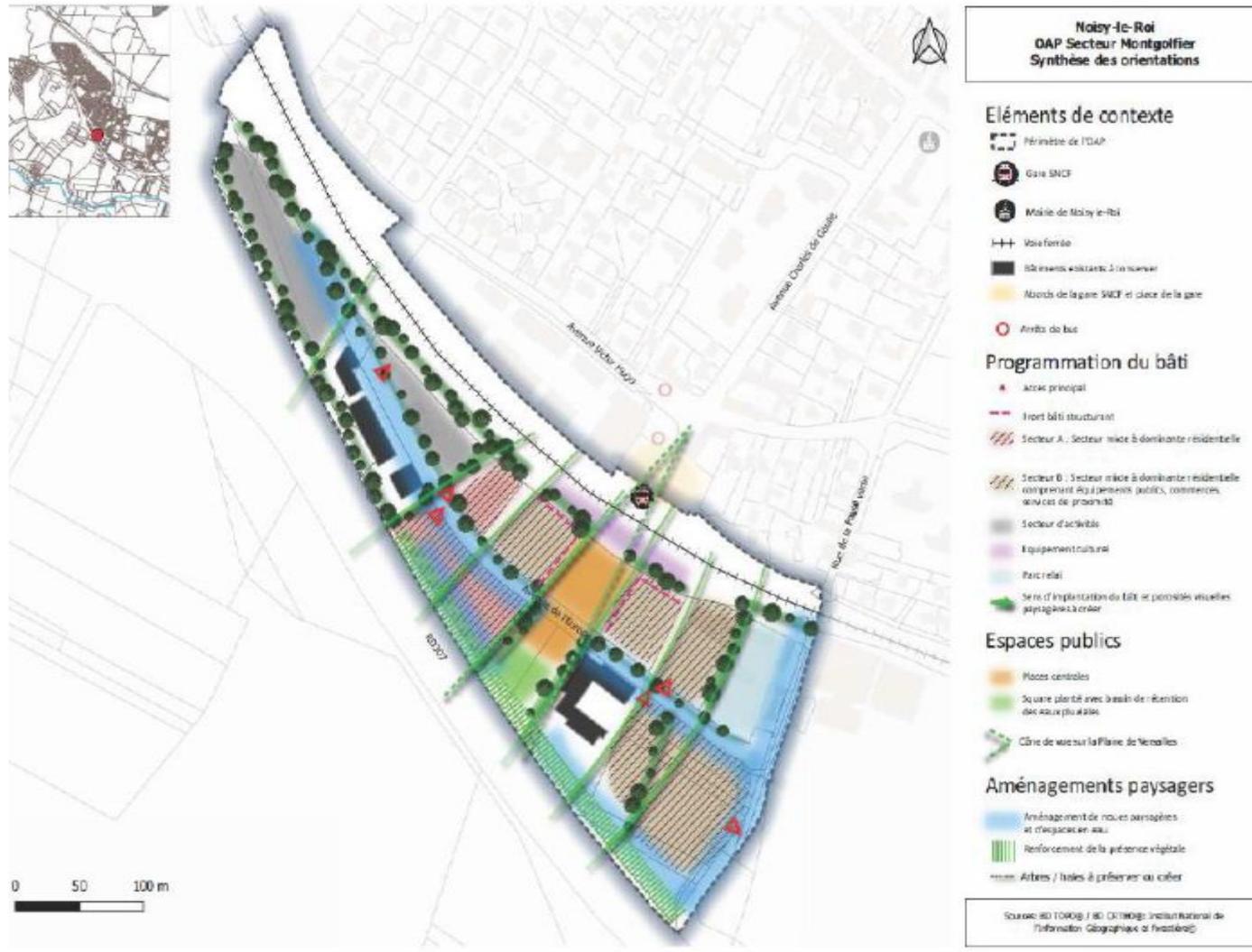
### Deux OAP thématiques :

4. OAP Trame verte et bleue
5. OAP Qualité de l'habitat



# OAP SECTORIELLES

## A. OAP Montgolfier



Orientations du PADD	Justifications
<p><b>Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers</li> <li>• Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi</li> <li>• Préserver les paysages diversifiés de la commune</li> </ul> <p><b>Encadrer l'évolution des sites mutables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction</li> </ul> <p><b>Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions</li> </ul> <p><b>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville</li> </ul> <p><b>Lutter contre l'artificialisation des sols</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval)</li> </ul> <p><b>Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion</li> </ul> <p><b>Promouvoir et faciliter l'utilisation de l'ensemble des modes de mobilité douce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce</li> </ul> <p><b>Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renforçant l'offre en services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel</li> <li>• Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles</li> </ul> <p><b>Faire de Noisy une ville dynamique et attractive qui accompagne son développement économique en cœur de ville.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rester un territoire attractif et entreprenant. Maintenir et revitaliser le tissu économique de la ville.</li> <li>• Maintenir le dynamisme du centre-ville</li> </ul> <p><b>Mettre en place des projets amitiex et ciblés encourageant le rayonnement de la commune.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer le projet engagé sur le secteur Montgolfier dans la réflexion générale</li> </ul>	<p>Ce secteur a fait l'objet d'une déclaration de projet qui a donné lieu à cette nouvelle OAP. Le projet "Montgolfier" à Noisy-le-Roi vise à créer un nouveau quartier au sein d'un cadre exceptionnel. Voici les principales orientations d'aménagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Développement de logements</u> : Accueil de jeunes familles, parcours résidentiel pour les habitants et respect des obligations en matière de logements sociaux (loi SRU).</li> <li>- <u>Préservation économique</u> : Maintien des activités économiques à l'ouest du secteur.</li> <li>- <u>Mobilité</u> : Attention aux circulations douces et développement de modes de transport multimodaux.</li> <li>- <u>Équipements publics</u> : Renforcer les équipements publics pour répondre aux besoins croissants des habitants.</li> <li>- <u>Paysage et urbanisme</u> : Aménagement paysager de qualité, préservation des vues depuis la plaine de Versailles et insertion harmonieuse des espaces verts publics et privés.</li> <li>- <u>Mixité sociale</u> : Création de logements diversifiés favorisant la mixité sociale.</li> <li>- <u>Dynamisme économique</u> : Accompagnement des logements par des commerces et services renforçant l'attractivité du quartier.</li> <li>- <u>Quartier durable</u> : Intégration des principes de durabilité, préservation des ressources et réduction des énergies.</li> <li>- <u>Connexions urbaines</u> : Liaison visuelle et fonctionnelle avec l'existant, en cohérence avec le patrimoine et la perspective sur la plaine de Versailles.</li> </ul> <p>Le projet est centré sur la création d'un quartier mixte derrière l'ancien bâtiment voyageurs de la gare SNCF, avec une grande place centrale et des espaces publics végétalisés.</p>

## B. OAP Site de la gendarmerie



Orientations du PADD	Justifications
<p><b>Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers</li> <li>• Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi</li> </ul> <p><b>S'appuyer d'avantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels</li> </ul> <p><b>Encadrer l'évolution des sites mutables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction</li> </ul> <p><b>Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions</li> </ul> <p><b>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville</li> </ul> <p><b>Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel</li> <li>• Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles</li> </ul>	<p>Le déplacement à termes de la gendarmerie libèrera un espace foncier qui doit être réaménagé. Le site présente un potentiel de développement pour étendre l'offre de logements dans un quartier résidentiel.</p> <p>Le projet vise à maintenir et requalifier les anciens logements de fonction pour répondre aux besoins des familles. Ce choix répond à la demande de logements familiaux tout en permettant d'intégrer une offre de logements sociaux, contribuant ainsi à la mixité sociale. Une partie du site, à l'avant, pourra être démolie puis reconstruite, soit pour créer un équipement public, soit pour bâtir des petits collectifs. Cette approche permet de maintenir l'alignement du front bâti tout en répondant aux enjeux environnementaux tels que la préservation de l'environnement, la réduction de l'artificialisation des sols, la faible empreinte carbone et une réponse rapide aux besoins de logements. Le projet prévoit de garantir une accessibilité entre la rue et les logements situés à l'arrière du site, en assurant une perméabilité urbaine. Les espaces verts et les plantations existantes doivent être conservés, afin de maintenir la qualité environnementale du quartier.</p> <p>Ainsi, l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Répond aux besoins de logements : La requalification permet de créer des logements adaptés aux familles, tout en augmentant l'offre de logements sociaux dans le cadre des politiques de mixité sociale.</li> <li>• Respect de l'environnement : Le projet intègre des pratiques de développement durable en limitant l'artificialisation des sols et en proposant une construction à faible empreinte carbone (requalification des constructions existantes, absence de démolition, etc.).</li> <li>• Adaptation au tissu urbain : Le choix de petites maisons et de petits collectifs s'intègre harmonieusement dans le tissu pavillonnaire existant, préservant l'équilibre architectural du quartier.</li> <li>• Valorisation des espaces verts : En conservant les plantations existantes, le projet contribue à la qualité de vie des futurs habitants tout en préservant la biodiversité locale.</li> <li>• Flexibilité d'usage : La possibilité d'inclure un équipement public ou des logements en fonction des besoins offre une certaine souplesse dans l'aménagement urbain.</li> </ul>

## C. OAP Grandes propriétés



Orientations du PADD	Justifications
<p><b>Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers</li> <li>• Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi</li> <li>• Préserver les paysages diversifiés de la commune</li> <li>• Renforcer ce qui fait le charme de Noisy-le-Roi en intervenant sur les espaces publics et non bâtis</li> </ul> <p><b>S'appuyer d'avantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien et valoriser le patrimoine bâti commun</li> <li>• Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels</li> </ul> <p><b>Encadrer l'évolution des sites mutables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction</li> </ul> <p><b>Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions</li> </ul> <p><b>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques</li> <li>• Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité</li> <li>• Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville</li> </ul> <p><b>Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion</li> </ul> <p><b>Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel</li> <li>• Continuer d'offrir de nouveaux services aux Noiséens, anticiper leurs besoins et offrir des services qui ciblent les jeunes familles</li> </ul>	<p>Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) visent à encadrer d'éventuelles futures constructions au sein de grandes propriétés aux qualités architecturales et paysagères importantes et qui participent de la qualité du cadre de vie de Noisy-le-Roi. Ces grandes propriétés ont été identifiées dans le cadre du diagnostic foncier d'une part (propriétés de plus de 1 200 m<sup>2</sup> et peu batis aujourd'hui, disposant donc d'un potentiel de densification important) et de l'identification des éléments paysagers et patrimoniaux de la ville d'autre part. C'est le croisement de ces deux critères qui a poussé la ville à opter pour une OAP qui a pour objectif d'encadrer la constructibilité possible afin de respecter au mieux les caractéristiques de chacune de ces grandes propriétés et d'éviter ainsi une densification non maîtrisée qui aurait pour conséquence une perte irrémédiable du caractère remarquable de ces ensembles.</p> <p>L'OAP cherche ainsi un équilibre entre préservation du patrimoine et possibilité malgré tout d'accueillir quelques constructions et quelques logements. La protection des éléments historiques et naturels permet de conserver l'identité locale, tout en intégrant des projets de construction qui répondent à la demande en logements. La commune souhaite aussi éviter un développement anarchique en encadrant les projets et en garantissant une insertion harmonieuse des nouvelles constructions, à la fois dans le tissu urbain et le cadre naturel existant.</p> <p>Ces OAP veulent préserver le patrimoine tout en favorisant une évolution urbaine cohérente et respectueuse de l'environnement et de l'histoire locale.</p>

# OAP THEMATIQUES

## 1. OAP Trame verte et bleue



- 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 prairies et bandes enherbées
- Ru de Gally
- Densifier le corridor arboré aux abords du ru

- Limites communales
- Voie ferrée
- [G] Gare de Noisy-le-Roi
- ↔ Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Espaces forestiers
- Espaces agricoles
- Bois et bosquets à maintenir
- Préserver les coeur 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

- Limites communales
- Voie ferrée
- [G] Gare de Noisy-le-Roi
- ↔ Autoroute A13
- Route départementale RD307
- Prairies et bandes enherbées
- Espaces forestiers
- Bois et bosquets
- Secteurs à projet (PADD 2010)
- 1 Secteur de Chaponval
- 2 Parc d'activités de Montgolfier

Orientations du PADD	Justifications
<p><b>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques</li> <li>• Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité</li> <li>• Protéger la frange boisée au nord de la commune dans la continuité de la forêt de Marly</li> <li>• Préserver et valoriser la plaine de Versailles</li> <li>• Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville</li> </ul> <p><b>Lutter contre l'artificialisation des sols</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir l'étalement urbain pour limiter l'artificialisation des sols en identifiant les secteurs les plus stratégiques pour accueillir de nouveaux logements et encadrer leur aménagement (site Montgolfier, site Chaponval)</li> <li>• La consommation des espaces naturels et agricoles se limitera à la réalisation du projet sur le site de Chaponval</li> </ul> <p><b>Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion</li> <li>• Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone</li> </ul> <p><b>Promouvoir et faciliter l'utilisation de l'ensemble des modes de mobilité douce</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Privilégier les alternatives à la voiture et accélérer la transition vers les modes de mobilité douce</li> </ul>	<p>L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour la trame verte et bleue de Noisy-le-Roi met l'accent sur la préservation des espaces naturels et la connectivité écologique. La commune dispose de riches espaces naturels, comme la forêt de Marly et des terres agricoles, qui jouent un rôle essentiel dans le maintien de la biodiversité et de la qualité de vie.</p> <p><u>Préservation des espaces naturels</u> : En tant que réservoir de biodiversité inscrit dans les ZNIEFF, la forêt de Marly doit être préservée comme espace boisé classé (EBC) pour maintenir la faune et la flore. La fragmentation causée par l'autoroute A13 doit être réduite pour permettre les déplacements de la faune. Les terres agricoles couvrent 30% de la commune et sont des relais écologiques importants. La promotion d'une mosaïque agricole avec des bandes herbacées favoriserait la biodiversité, tandis que les prairies non destinées aux projets d'aménagement doivent être conservées pour maintenir la trame verte. Le développement d'un corridor arboré autour du Ru de Gally vise à restaurer son rôle de corridor écologique, favorisant une diversité d'habitats.</p> <p><u>Connectivité écologique</u> : La RD307 et l'A13 fragmentent les continuités écologiques. L'OAP propose de développer des bandes enherbées et des corridors le long de ces axes pour réduire leur effet de coupure. Les lisières abruptes entre la forêt de Marly et les espaces urbains doivent être adoucies pour améliorer la transition et permettre le déplacement des espèces.</p> <p><u>Gestion des espaces verts et sensibilisation</u> : La commune prévoit une gestion écologique (zéro phyto) des espaces verts et propose de sensibiliser les propriétaires privés à une gestion durable. Les espaces verts existants, ainsi que les futurs projets, doivent intégrer des éléments paysagers comme des haies ou arbres d'alignement, pour maintenir la connectivité écologique.</p> <p><u>Intégration des mobilités actives et activités récréatives</u> : L'OAP encourage la création de cheminements permettant de relier les quartiers aux espaces verts et naturels, favorisant ainsi la mobilité active. Des espaces verts aménagés, avec des équipements sportifs et récréatifs, sont prévus pour inciter les résidents à un mode de vie plus actif, tout en intégrant ces aménagements dans la trame verte.</p> <p>En s'appuyant sur des outils de gestion durable et des principes écologiques, l'OAP vise à maintenir les continuités écologiques, essentielles pour la faune et la flore, tout en intégrant les besoins de développement urbain. La protection de la trame verte et bleue contribue aussi à la qualité de vie des habitants, à travers des espaces verts accessibles et propices aux activités récréatives.</p>

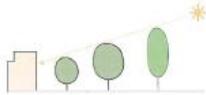
## 2. OAP Qualité de l'habitat

### OAP Qualité de l'habitat

#### 1. L'insertion urbaine

**Orientation N°1:** Soigner les transitions urbaines entre les zones denses et les zones pavillonnaires

- Veiller à la qualité de la relation avec les parcelles voisines afin de minimiser les vues.
- La conception et l'implantation des bâtiments tiendront compte de la végétation existante, en particulier les arbres de haute et de moyenne tiges.

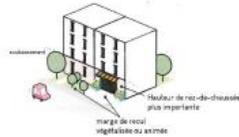


**Orientation N°2:** Qualifier les limites entre espaces privés et espaces publics

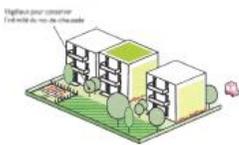
- Eviter un traitement de façades uniforme sur des linéaires importants : intégrer un rythme via des parements ou des volumétries différentes, permettant de diminuer l'effet de masse.
- Favoriser dans la mesure du possible une perméabilité des constructions sur rue vers les cours d'îlots plantés ou les jardins privatifs
- Avoir une attention particulière sur la qualité des aménagements des espaces extérieurs lorsqu'ils sont en relation avec l'espace public notamment en termes de :
  - Perméabilité visuelle des clôtures sur l'espace public (hors certains bâtiments spécifiques qui nécessitent une absence de vue tels que les commissariats, les écoles...);
  - Traitement des espaces verts et des jardins visibles depuis l'espace public ;

**Orientation N°3:** Traiter qualitativement les rez-de-chaussée

- Favoriser une évolutivité des destinations des RDC (commerces, bureaux) sans intervention lourde sur les façades en fonction des secteurs où s'inscrit le projet.



- Assurer l'intimité des logements situés au rez-de-chaussée par un traitement adapté (retrait, surélévation, espaces de transition, végétaux, etc.).



### OAP Qualité de l'habitat

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

**Orientation N°1:** Réduire l'exposition aux nuisances sonores

- Minimiser l'exposition au bruit environnant par le choix de l'implantation du bâti.
- Privilégier les matériaux de façade absorbant le son des sonores.
- Organiser la distribution des pièces en fonction du contexte acoustique.
- Assurer un bon confort acoustique dans les logements

**Orientation N°2:** Réaliser des logements adaptés aux risques

En cas de présence d'argile et de sensibilité du sol au retrait-gonflement, il est recommandé de réaliser des fondations appropriées:

- Nécessité d'avoir une attention particulière concernant le type, la taille, la profondeur et l'homogénéité des fondations.
- Eviter le sous-sols partiels, préférer les radier sous les planchers porteurs sur vide sanitaire aux dalles sur terre-plein.
- Consolider les murs porteurs et désolidariser les bâtiments accolés les uns aux autres
- Eviter les variations localisées d'humidité et adapter le système d'infiltration des eaux pluviales
- Prendre des précautions lors de la plantation d'arbres en évitant de planter des arbres avides d'eau (saules pleureurs, peupliers ou chênes par exemple) à proximité ou prévoir la mise en place d'écrans anti-racines.



Source : Institut National de l'Énergie et de la Transition (Institut national de l'énergie)

#### 3. La transition énergétique de logements

**Orientation N°1:** Privilégier l'utilisation et la production d'énergies renouvelables

- Les constructions devront favoriser au maximum, pour leur fonctionnement, le recours aux énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques, géothermie, ...);
- Optimiser les apports solaires notamment en cas de dispositifs de production d'énergie liés au solaire (panneaux photovoltaïques, ...);
- Maximiser la production d'énergie sur les espaces déjà imperméabilisés ;
- Les toitures-terrasses de plus de 200 m<sup>2</sup> sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées et/ou intègrent un dispositif de production d'énergies renouvelables.
- Imposer le raccordement au réseau de chaleur urbain de géothermie existant aux nouvelles résidences dès que cela est possible. Sinon, une solution alternative devra être recherchée (pompe à chaleur, chaudière écologique, ...).



**Orientation N°2:** Favoriser la rénovation thermique des bâtiments existants

- Privilégier une isolation par l'extérieur pour les bâtiments présentant pas d'intérêt patrimonial remarquable ou vernaculaire, afin de supprimer les points de moindre résistance thermique.
- Privilégier une isolation par l'intérieur pour les bâtiments présentant un intérêt patrimonial, afin notamment de préserver les éléments de composition, de modénature, les pierres meulées, etc.

### OAP Qualité de l'habitat

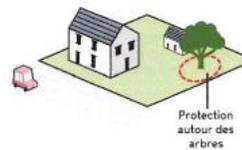
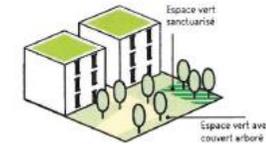
#### 5. Prévoir des espaces verts de qualité dans chaque opération

**Orientation N°1:** Assurer la qualité et fonction des espaces verts

- Maintenir et créer des espaces verts de pleine terre dans chaque opération, qui permettront de participer au bien être des habitants par la création d'îlots de fraîcheur et participeront à la bonne infiltration des eaux pluviales.

**Orientation N°2:** Aménager des espaces verts perméables et utilisables

- Concevoir des espaces verts en privilégiant un couvert arboré permettant de favoriser les îlots de fraîcheur et les rendre visibles depuis un maximum de logements.
- Adapter le positionnement des espaces extérieurs de manière à garantir leur ensoleillement en veillant à limiter les îlots de chaleur.



**Orientation N°3:** Préserver la biodiversité

- Favoriser la constitution d'espaces verts sanctuarisés pour la biodiversité dans chaque nouvelle opération de logements.
- Les clôtures doivent être végétalisées en limite séparative laissant passer l'eau et la petite faune.
- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, les nouvelles constructions devront prévoir un recul par rapport aux arbres existants ou futurs, afin de permettre leur développement.
- Les essences doivent être variées, adaptées au contexte urbain, choisies afin d'être non allergènes, peu consommatrices en eau, adaptées au climat local et à la nature du sol, et ne demander que peu d'entretien.
- Varier les différentes strates de végétation (arbres de haute tige, arbres moyens, arbustes, herbacées et grimpantes).

**Orientation N°4:** Résilience à l'intensification des pluies

- Favoriser le cheminement des eaux pluviales en surface (noues et espaces en creux) et dans des dispositifs d'infiltration pour gérer à minima les pluies courantes (10mm), et gérer la fraction non-infiltrable par des ouvrages de stockage-restitution à débit régulé (dimensionnés conformément au SAGE et au règlement de service VGP).

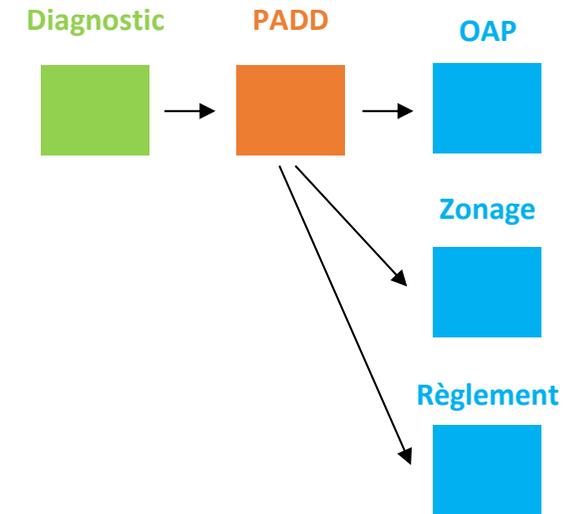
Orientations du PADD	Justifications
<p><b>S'appuyer d'avantage sur le triptyque un mode de vie, un lieu et ses habitants qui façonne l'esprit village de Noisy-le-Roi</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Entretien et valoriser le patrimoine bâti commun</li> <li>• Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels</li> </ul> <p><b>Encadrer l'évolution des sites mutables</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fixer les règles strictes pour les nouveaux projets de construction</li> </ul> <p><b>Assurer une qualité architecturale qui permette une insertion harmonieuse dans le cadre urbain</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Porter une ambition forte sur la qualité architecturale des futures constructions</li> </ul> <p><b>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Développer les continuités vertes et la présence de la nature en ville</li> </ul> <p><b>Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inscrire la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique dans la réflexion</li> <li>• Aller vers un modèle de ville écologique, zéro déchet et neutre en carbone</li> </ul> <p><b>Poursuivre la réalisation de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Noiséens et nouveaux arrivants, tout en renfonçant l'offre en services</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Offrir une possibilité de logement pour chacun à chaque instant de sa vie, renforcer le parcours résidentiel</li> </ul>	<p>Cette OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) fixe des directives pour l'aménagement urbain, en tenant compte de plusieurs aspects essentiels : l'insertion urbaine, la qualité des logements, la transition énergétique, la gestion des nuisances, et l'intégration environnementale.</p> <p>Les projets doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement. Cela inclut une attention particulière à la relation avec les parcelles voisines pour préserver l'intimité, un respect de la végétation existante, et un traitement architectural varié pour éviter la monotonie. La perméabilité des constructions doit aussi être favorisée, avec des ouvertures vers les espaces verts privés, permettant ainsi un dialogue entre les espaces publics et privés. Cela améliore l'esthétique et la fonctionnalité des espaces urbains tout en respectant l'environnement naturel, essentiel pour un développement urbain équilibré.</p> <p>Les bâtiments doivent minimiser les nuisances sonores grâce à une implantation adaptée et des matériaux absorbants. Il est également important d'assurer un bon confort acoustique à l'intérieur et de prendre en compte les spécificités du sol, en particulier en présence d'argile, pour prévenir les risques liés au retrait-gonflement des sols. Ces mesures sont nécessaires pour garantir un cadre de vie sain et confortable pour les habitants, surtout dans un environnement urbain potentiellement bruyant.</p> <p>L'accent est mis sur l'utilisation des énergies renouvelables comme le solaire et la géothermie, ainsi que sur l'isolation thermique efficace. Les bâtiments doivent maximiser les apports solaires et minimiser leur empreinte énergétique en s'adaptant aux réseaux de chaleur existants. Dans un contexte de crise climatique, la transition vers des bâtiments à faible consommation énergétique et à empreinte écologique réduite est cruciale pour respecter les objectifs de développement durable.</p> <p>Il s'agit de concevoir les bâtiments en fonction de l'environnement naturel, en optimisant l'ensoleillement et la ventilation naturelle pour réduire les besoins énergétiques. Les matériaux utilisés doivent être durables, biosourcés, et limiter les effets de chaleur. Une approche bioclimatique permet de tirer parti des caractéristiques naturelles du site pour réduire les coûts énergétiques et améliorer le confort des occupants, tout en favorisant la durabilité.</p> <p>Chaque opération doit intégrer des espaces verts qui favorisent les îlots de fraîcheur, l'infiltration des eaux pluviales, et la biodiversité. Les clôtures doivent être végétalisées, et la plantation d'arbres adaptés aux conditions urbaines et climatiques est fortement encouragée. Ces espaces verts jouent un rôle clé dans l'adaptation aux changements climatiques en atténuant les îlots de chaleur urbains et en favorisant la biodiversité.</p>

Orientations du PADD	Justifications
	<p>Les espaces communs doivent être pensés pour faciliter la circulation, le tri des déchets, et le stationnement des vélos, avec une priorité donnée à l'éclairage naturel. Une conception intelligente des espaces communs améliore le confort des habitants et encourage des modes de vie durables, notamment la mobilité douce.</p> <p>Les logements doivent répondre aux besoins diversifiés des habitants, offrir des espaces privatifs extérieurs, et respecter des critères de confort tels que la hauteur minimale des plafonds. Il est recommandé d'intégrer des logements traversants et d'éviter les logements exposés uniquement au nord. Cela assure un cadre de vie agréable et adapté aux attentes des habitants, tout en garantissant une flexibilité dans l'utilisation future des espaces.</p> <p>Cette OAP vise à encourager un urbanisme durable, respectueux de l'environnement, tout en améliorant la qualité de vie des habitants. Elle met l'accent sur une approche intégrée, qui prend en compte à la fois les aspects esthétiques, environnementaux et fonctionnels de l'aménagement urbain.</p>

## 5. Justification du dispositif réglementaire (zonage, règlement) avec les orientations et objectifs du PADD

### 1. La cohérence de la délimitation des zones avec les orientations et objectifs du PADD

La délimitation des zones veille à traduire au mieux les orientations du PADD. Ces orientations ont été fondées notamment sur un travail approfondi de diagnostic. En effet, une analyse fine des quartiers et de leur occupation a été réalisée dans le cadre du diagnostic de manière à respecter au mieux dans le règlement et le zonage, les caractéristiques de chaque quartier ou ensemble urbain. Le PADD définit des orientations en termes de qualité urbaine, de besoins en équipements, de préservation de la trame arborée et de la trame verte et bleue ou encore de déplacements doux en se basant, entre autres, sur le travail réalisé dans le diagnostic. Tous ces éléments ont été pris en compte dans le nouveau plan de zonage et le règlement.



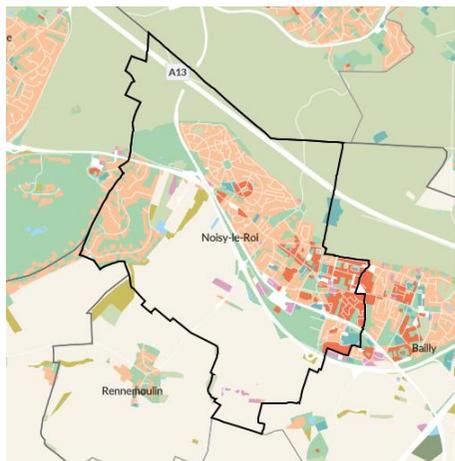
### 2. L'exposé des motifs des changements de zonage apportés

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines présentes sur le territoire, afin de les protéger et de les faire évoluer de manière adéquate.
- Le deuxième objectif est de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel qu'il est défini dans le PADD révisé, complété par les OAP, dans toutes ses composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, protection du patrimoine et des formes urbaines dans le centre-ancien, etc.

L'élaboration du dispositif réglementaire est réalisée sur la base des analyses faites lors du diagnostic et de l'état initial de l'environnement, dont les grands enjeux servent à construire le projet de territoire que traduit ainsi le PADD. Le plan de zonage et le règlement apportent ainsi une réponse réglementaire au PADD.

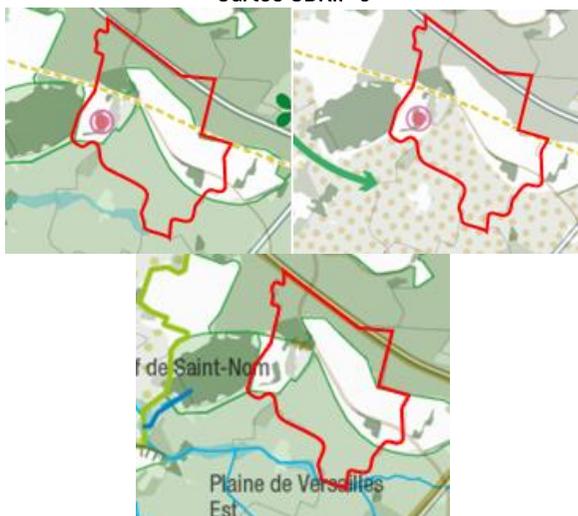
DIAGNOSTIC



Carte des formes urbaines (diagnostic)



Cartes SDRIF-e

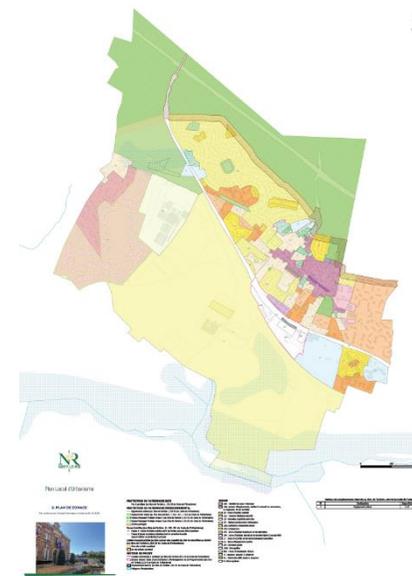


PADD

Carte de synthèse du PADD



PLAN DE ZONAGE





### 3. Tableau de l'évolution de la superficie des zones et principales évolutions

Sont ci-dessous identifiées les principales évolutions de la superficie des zones, en fonction des tissus urbains.

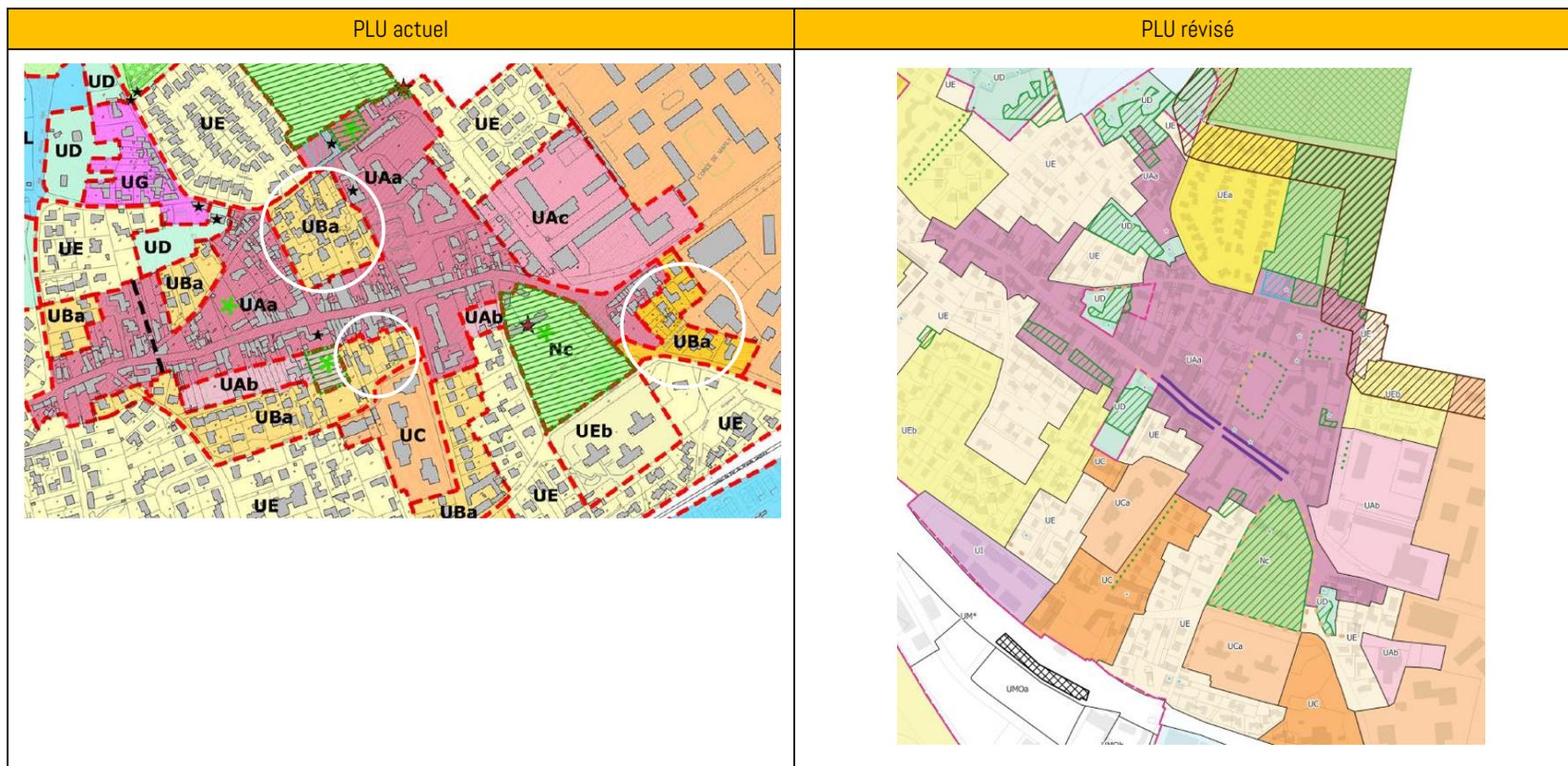
Grands types de zones	Zones du PLU actuel	Superficie (en ha)	Zones du PLU révisé	Superficie (en ha)	Evolution (en ha)
N	N, <u>Nc</u> , <u>Ng</u>	146	N, <u>Nc</u> , <u>Ng</u>	130,8	-15,2
A	A, Ai	167	A, Ai	182,5	+15,5
U centre-ville	<u>UAa</u> , <u>UAb</u> , <u>UBa</u> , <u>UBb</u> , <u>UG</u>	22	<u>UAa</u> , <u>UAb</u>	14,7	-7,3
U habitat collectif	<u>UK</u> , <u>UC</u> , <u>UCa</u>	31	<u>UC</u> , <u>UCa</u>	36,7	+5,7
U Grandes propriétés	UD	3	UD	3,5	+0,5
U habitat pavillonnaire	UE, <u>UEa</u> , <u>UEb</u>	76	UE, <u>UEa</u> , <u>UEb</u>	83,7	+7,7
U habitat individuel	<u>UFa</u> , <u>UFb</u>	48	<u>UFa</u> , <u>UFb</u>	48,5	+0,5
U équipements	UL, <u>ULJ</u> , <u>ULS</u> , <u>ULP</u>	20	UL, <u>ULc</u> , <u>ULs</u> , <u>ULJ</u>	16,8	-3,2
U activités économiques	UI	1	UI	1,2	+0,2
U secteur de projet	UM	7	UM, <u>UM*</u> , <u>UMO</u> , <u>UMOa</u> , <u>UMOb</u>	17	+10
AU habitat	AU, <u>AUh</u> , <u>AUJa</u> , <u>AUJb</u> , <u>AUJc</u>	30	AU	18,9	-11,1
STECAL	<u>Ng*</u>	1	<u>Ng*</u>	1,3	+0,3

La perte visible d'espaces naturels (-15,2 hectares), n'est pas réellement due à de la consommation de l'espace, mais bien à un reclassement de zone dans un souci de meilleure prise en compte de la réalité de l'occupation des sols. En effet, un secteur d'une surface de 15 hectares, et actuellement classé en zone naturelle, a été reclassé en zone agricole, dont la superficie a augmenté de 15,5 hectares. Par ailleurs, les évolutions des zones urbaines sont relativement peu importantes et s'expliquent essentiellement par un reclassement de ces zones. En effet, afin de mieux correspondre à la réalité du terrain, certains secteurs du PLU actuel ont été reclassés compte tenu de leurs caractéristiques urbaines.

Ceci a permis de rendre le plan de zonage le plus conforme possible à la réalité de terrain, tout en permettant une évolution encadrée des secteurs.

Les évolutions les plus importantes du plan de zonage sont décrites ci-après :

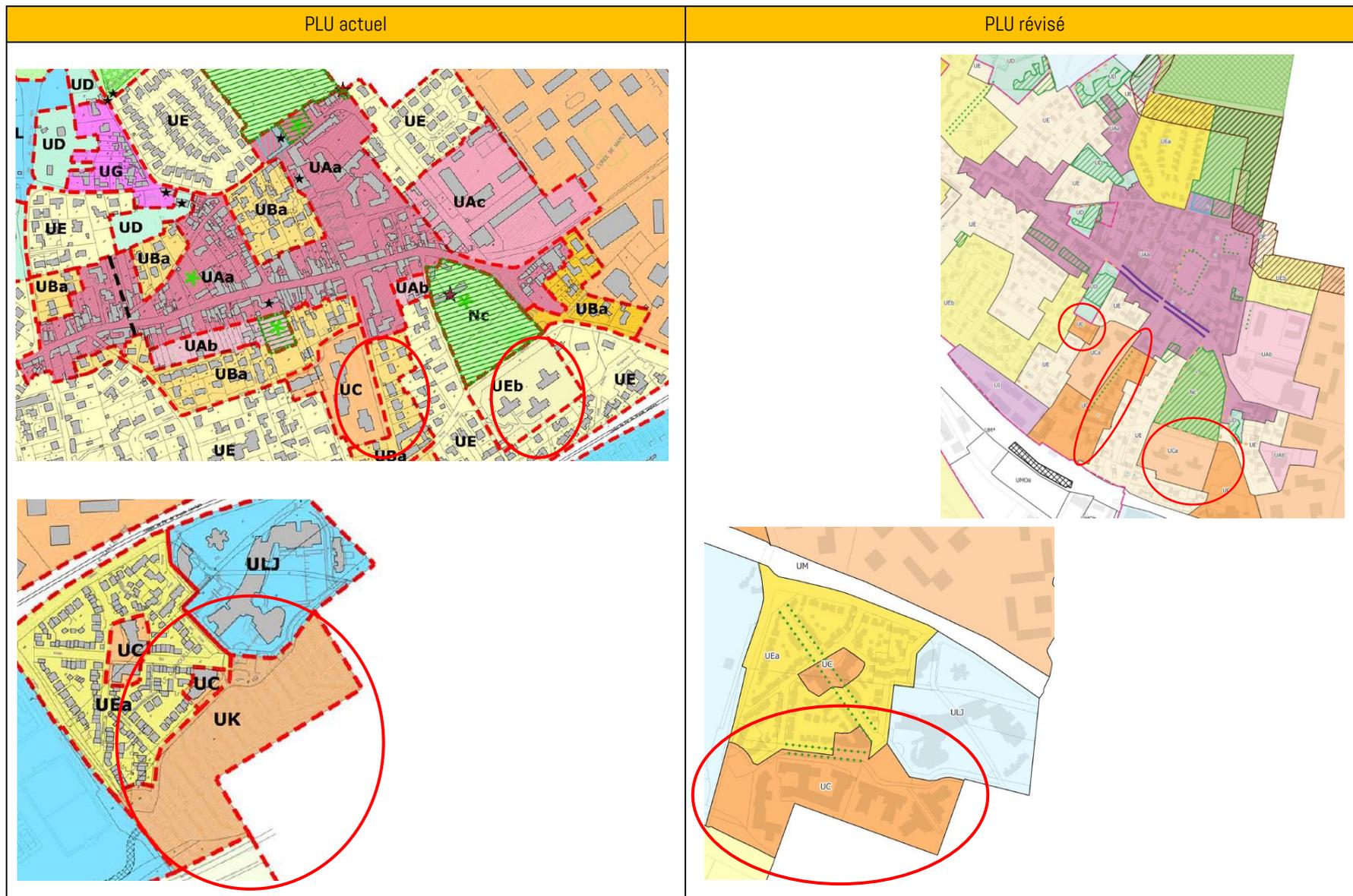
- Zone UA

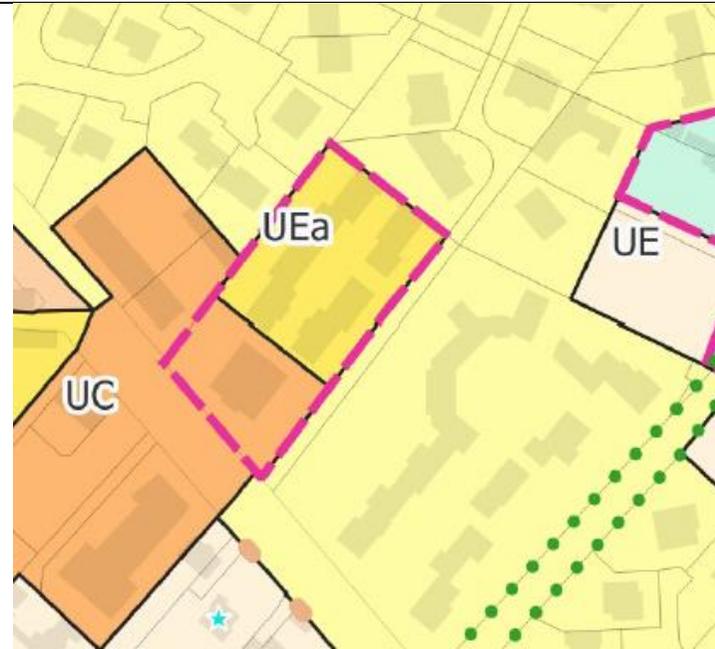
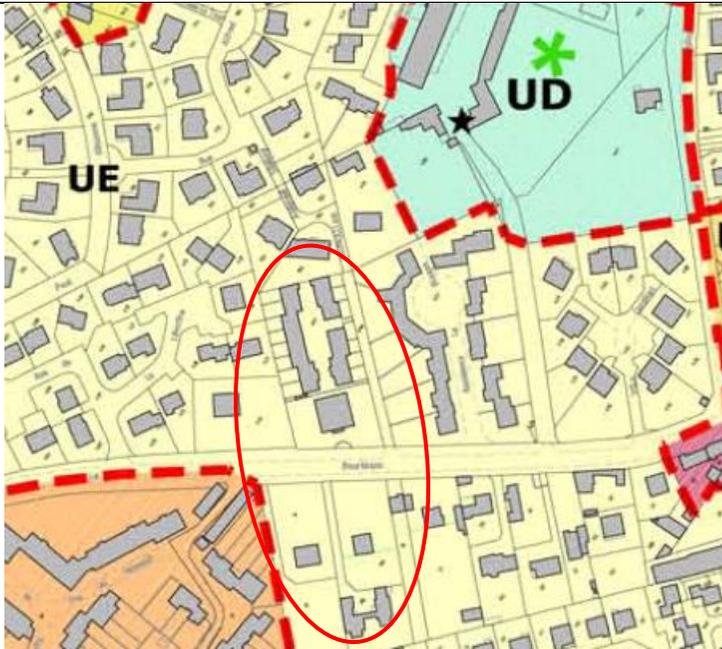


La zone UA du PLU correspond au cœur historique de Noisy-le-Roi. Le zonage de ce secteur n'a pas vraiment évolué si ce n'est que certains secteurs ont été intégrés en son sein du fait de leur caractéristiques urbaines (tissus urbains denses, etc.). C'est notamment le cas pour certains secteurs de l'actuelle zone UB et la zone UG du PLU en vigueur qui ont été reclassés en UA dans le cadre de la révision. Ce choix a été fait afin de correspondre le mieux possible à la réalité du terrain, et par soucis de cohérence compte tenu de la morphologie urbaine de ces secteurs.

Ainsi, deux sous-secteurs (UAa et UAb) ont été redéfinis pour distinguer l'habitat du cœur historique des secteurs d'équipements destiné à recevoir du commerce, du logement et des activités.

- Zone UC

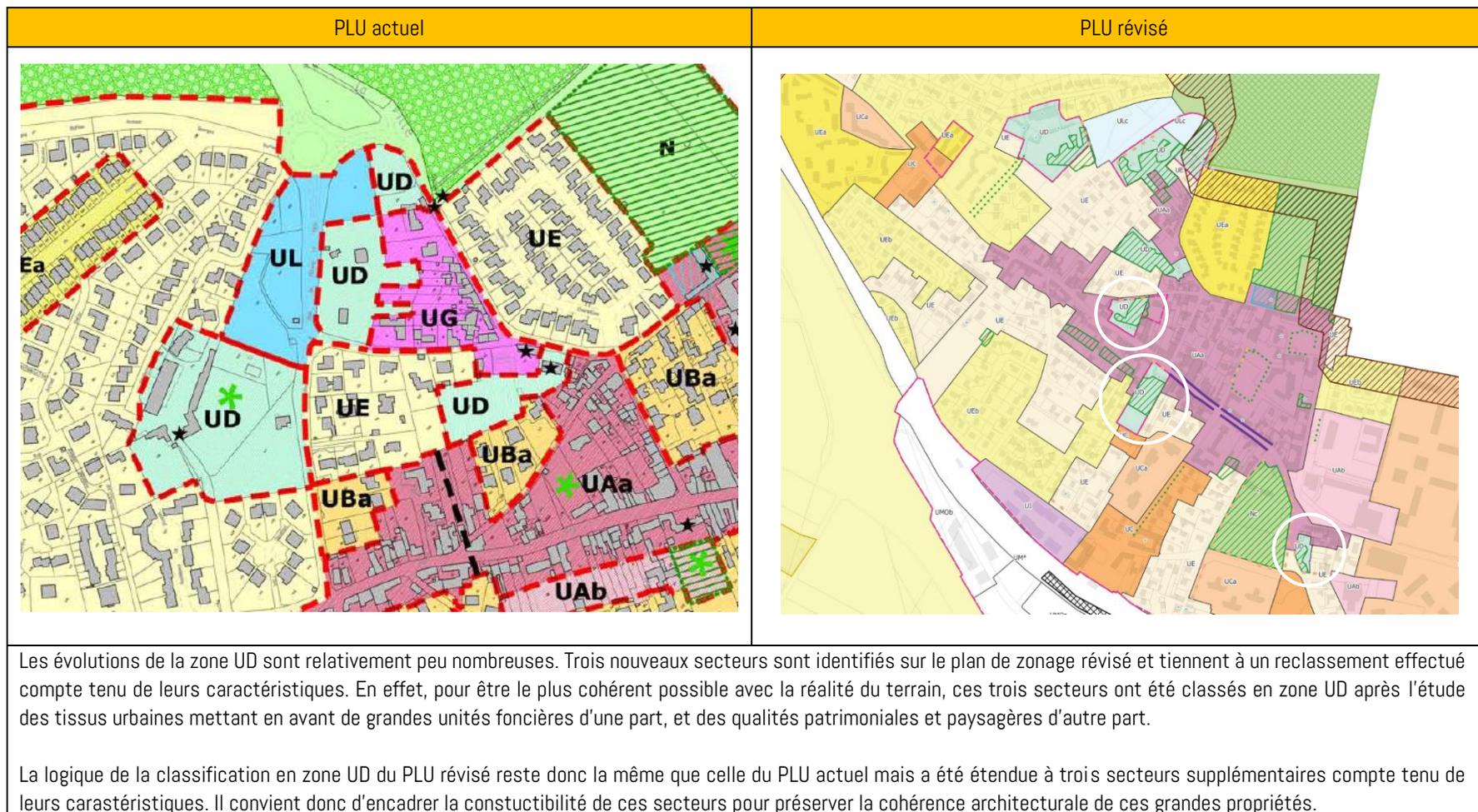




La zone UC du PLU correspond au secteurs d'habitat collectif. Le zonage de ce secteur n'a pas vraiment évolué si ce n'est que certains secteurs ont été intégrés en son sein du fait de leur caractéristiques urbaines. C'est notamment le cas pour certains secteurs de l'actuelle zone UB et quelques secteurs de la zone UE qui ont été reclassés en UC dans le cadre de la révision. L'ancienne zone UK, prévue pour un projet urbain d'ensemble spécifique, revient logiquement en zone UC dans le cadre de cette révision et maintenant que le projet a été réalisé. Ce choix a été fait afin de correspondre le mieux possible à la réalité du terrain, et par soucis de cohérence compte tenu de la morphologie urbaine de ces secteurs.

Par ailleurs, le zonage a aussi été adapté pour permettre des projets tels que ceux prévus dans les OAP, comme sur le site de la gendarmerie. En face de l'actuelle gendarmerie ont également été intégré en zone UC quelques terrains et cela afin de prendre acte du fait que des petites opération de collectif ont vu le jour a cet endroit la.

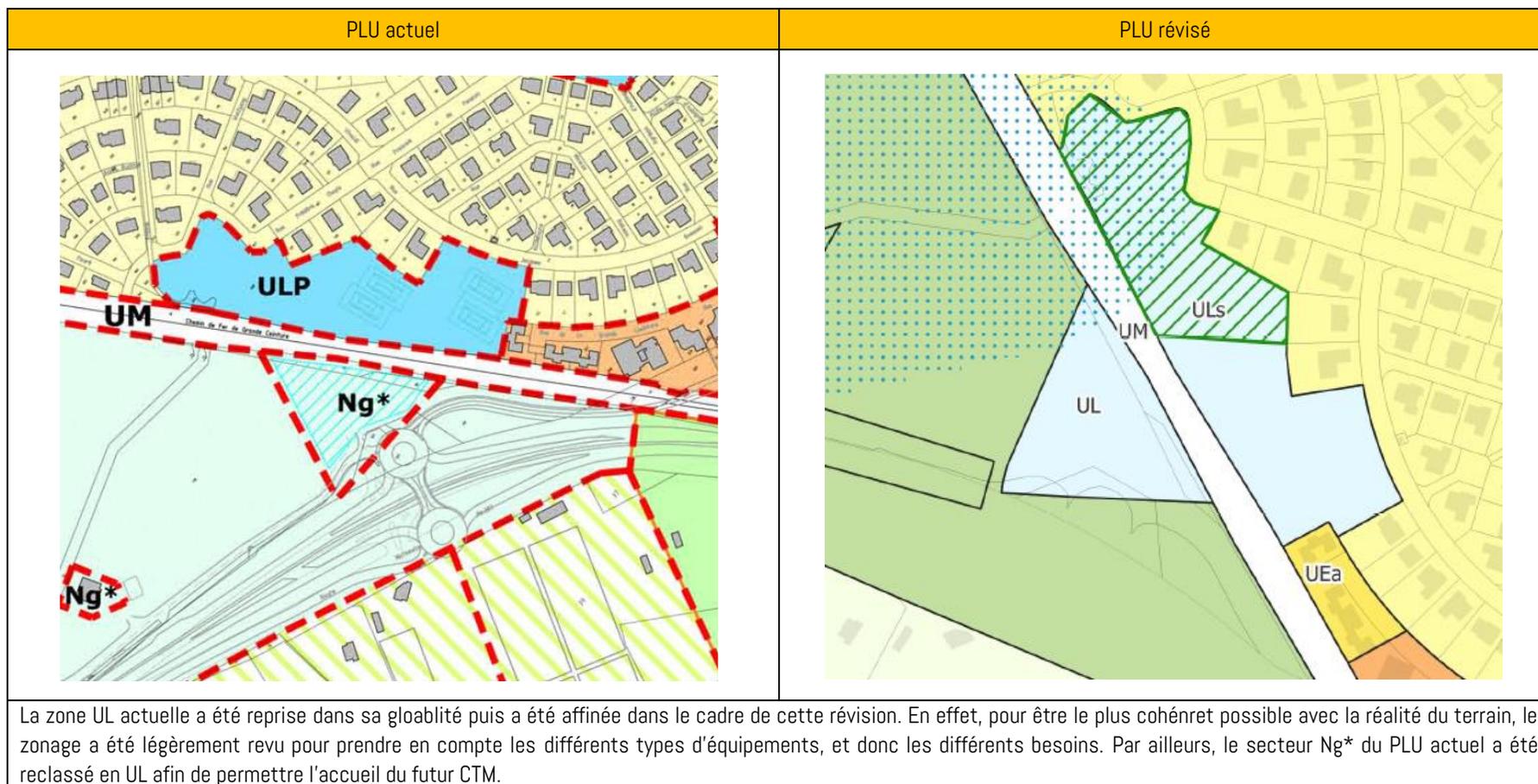
- La zone UD



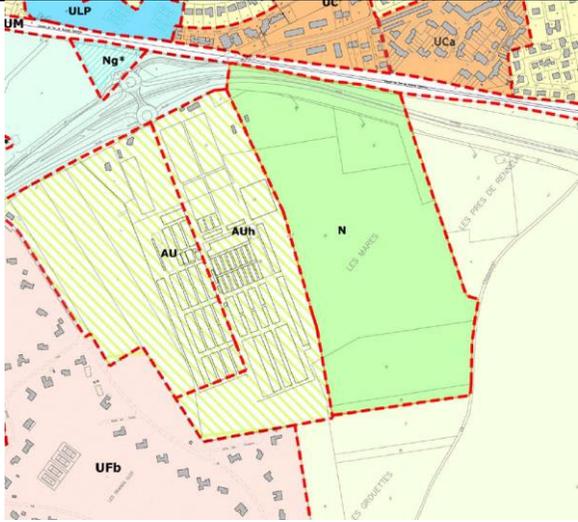
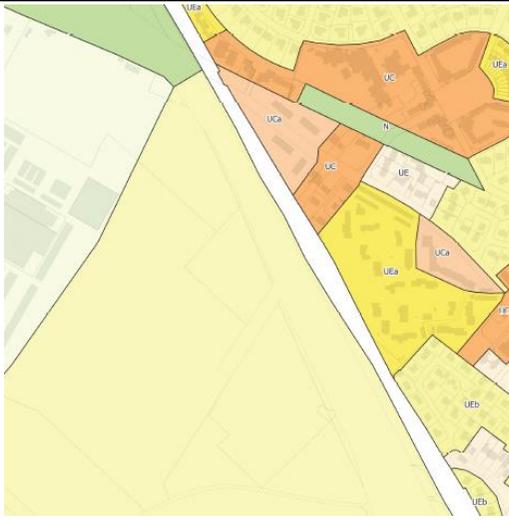
- Zone UE

PLU actuel	PLU révisé
<p>La zone UE actuelle a été reprise puis affinée dans le cadre de cette révision. En effet, pour être le plus cohérent possible avec la réalité du terrain et les formes urbaines existantes, le zonage a été légèrement revu pour prendre en compte les spécificités des différents secteurs d'habitat pavillonnaire. En ce sens, un sous-secteur UEa et un sous-secteur UEb ont été créés. Par ailleurs, un reclassement que quelques zones urbaines dédiées à l'habitat du PLU actuel ont été reclassé compte tenu de leur tissu urbain.</p> <p>Finalement, le zonage a aussi été adapté pour permettre des projets tels que ceux prévus dans les OAP, comme sur le site de la gendarmerie.</p>	

- ZONE UL

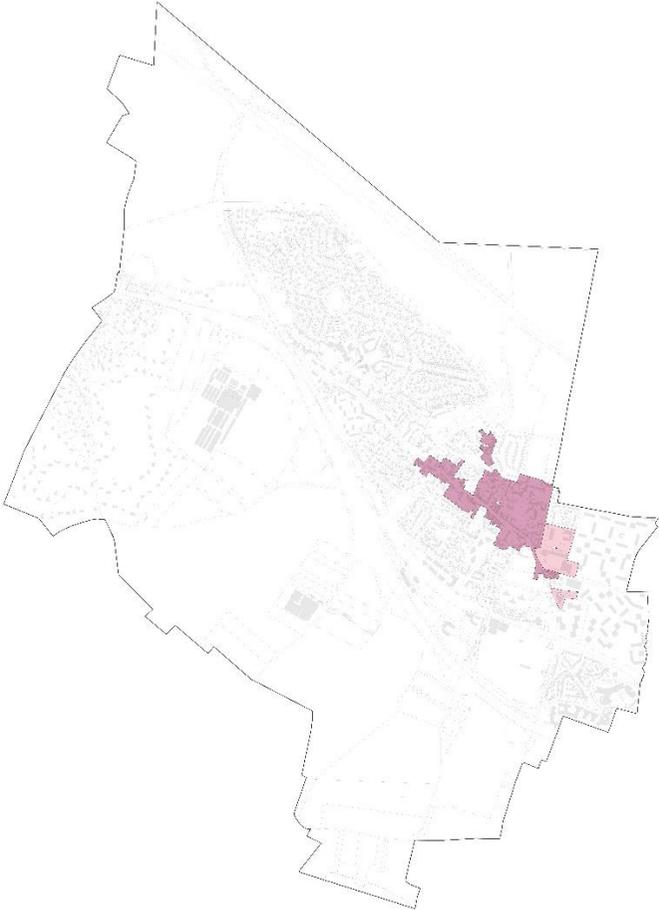


- ZONES A et N

PLU actuel	PLU révisé
 	 
<p>Les zones A et N ont été reprises. Seuls deux changements de zonage ont été effectués afin de correspondre à la réalité du terrain et de l'occupation du sol (passage d'une zone N en zone A et d'une zone UL en zone N).</p> <p>De la même manière, les EBC ont été repris et sont essentiellement localisés au niveau de la forêt de Marly. Cependant, les prescriptions graphiques relatives aux EPP ont largement été revues, et ont été fortement renforcées, notamment sur le secteur de la résidence des Tuileries localisé au sein du site classé de la Plaine de Versailles. Cette situation particulière permet une protection accrue des espaces de nature.</p>	

## 4. La justification des règles par zone

### A. La zone UA

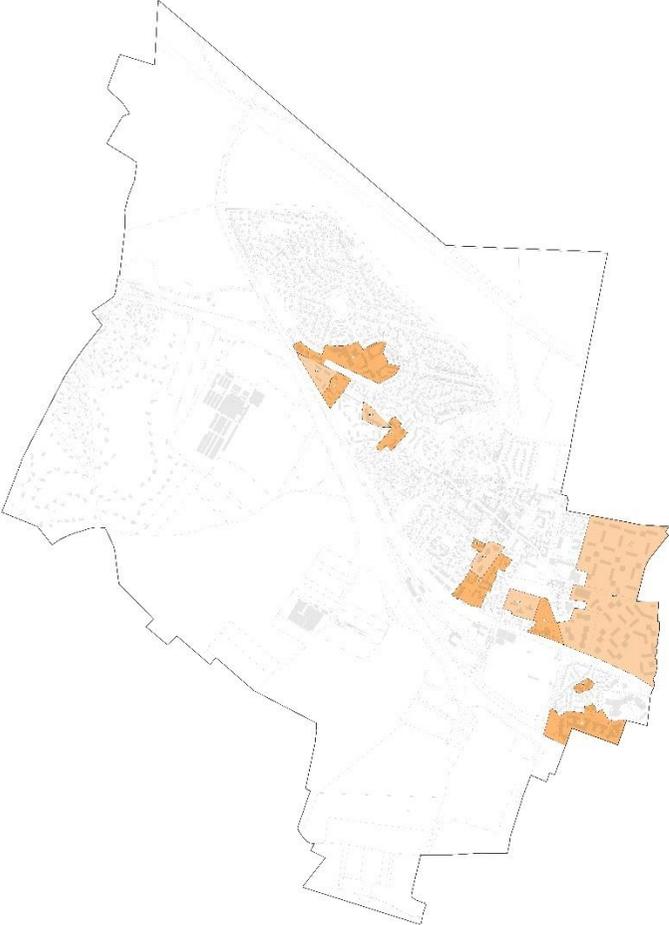
Projet de PLU révisé	Justification
 A map of the UA zone in Noisy-le-Roi. The map shows a central area shaded in pink, representing the historical core. This core is surrounded by a larger area outlined with a dashed line, representing the historical village envelope. The map includes details of buildings, streets, and green spaces within the shaded area.	<p>La zone UA correspond au cœur historique de Noisy-le-Roi et, plus généralement, à l'enveloppe du vieux village dont les caractéristiques sont similaires à un « bourg d'Ile de France ».</p> <p>Cette zone correspond au centre-ville traditionnel et historique, caractérisé par des parcelles de formes et de tailles variées, une densité forte des constructions et une hauteur moyenne bien spécifique de type R+1+C ou R+2+C. L'implantation y est en général en continu. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, des activités et des commerces.</p> <p>Elle se compose de deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le <b>secteur UAa</b> qui constitue l'ancien village-rue, caractérisé par un « front bâti », qui s'étend de part et d'autre de la rue Le Bourblanc.</li><li>• Le <b>secteur UAb</b>, secteur d'équipements, destinée à recevoir du commerce, du logement et des activités.</li></ul>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.	Ce chapitre du règlement prend en compte la mixité fonctionnelle de ce secteur. La vocation de centralité de ces zones, qui accueillent de nombreuses fonctions (habitations, services, commerces, équipements, activités, etc.) est réaffirmée dans le PADD ce que traduit le règlement. Aussi, le chapitre 1 du règlement autorise un grand nombre de destinations. Seules les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans le centre urbain car nécessitant un foncier important ou générant des nuisances fortes (de type commerce de gros, industries, exploitations forestières, ...) sont interdites.
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>L'objectif de cette zone est de préserver les tissus urbains du centre-ville tout en confortant le pôle de proximité qu'il représente en termes de services, commerces, etc.</p>
<p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement</li> <li>• soit en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies ou emprises publiques ou privées avec un retrait de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum.</li> </ul> <p><b>Règle spécifique à la zone UAb</b> : Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• soit à l'alignement</li> <li>• soit en retrait de l'alignement des voies ou espaces publics existants ou à créer</li> </ul>		<p>Les règles d'implantation par rapport à l'alignement, que ce soit dans les zones UAa ou UAb, permettent une implantation des constructions à l'alignement ou en retrait. L'objectif de la règle est de s'adapter à l'implantation des constructions existantes à proximité afin que les futures constructions s'insèrent au mieux dans ce tissu urbain ancien.</p>
	<p align="center">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>De la même manière, le règlement permet une implantation sur les limites séparatives ou en retrait pour que la construction s'intègre le mieux possible dans cette forme urbaine héritée. En autorisant l'implantation en limite séparative, cette mesure a pour objectif de favoriser une certaine densité et la constitution d'un rythme de front de façade qui rappelle les caractéristiques de vieux village.</p>
<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 3 mètres dans le cas d'une façade aveugle</li> <li>• la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 6 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues</li> </ul> <p>Dans le polygone d'implantation du bâtiment de l'ancien couvent des « Charmilles » figurant sur le plan de zonage, les constructions pourront être rénovées ou aménagées à l'intérieur de ce polygone en conservant le caractère patrimonial existant.</p>		<p>Toutefois, l'implantation en retrait est également autorisée ce qui laisse une certaine souplesse et permet, par exemple, de ménager un accès en fond de parcelle ou de créer des ouvertures latérales. La règle de retrait (3m ou 6m) se justifie par l'objectif de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Toutefois elle est assez faible, car dans un centre-ville, il est de tradition que les constructions puissent être implantées assez près des limites séparatives afin de maintenir une certaine densité.</p>
	<p align="center">Implantation des constructions sur une même unité foncière</p>	
<p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 12 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues</li> <li>• 6 mètres dans le cas où au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.</li> </ul>		
	<p align="center">L'emprise au sol maximale des constructions</p>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence ou non d'ouvertures créant des vues. L'objectif de cette règle est de limiter les vis-à-vis et de préserver les espaces de respiration entre les bâtiments.</p>
<p>L'emprise au sol maximale des constructions est dégressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle ne pourra pas excéder :</p>		

Règlement		Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 70 % maximum pour les 250 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière,</li> <li>• 50 % maximum pour les 500 m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière,</li> <li>• 30 % maximum au-delà de 750 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.</li> </ul> <p>Dans le cas d'un terrain issu d'une division après la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX), l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30% de la superficie du terrain.</p> <p><b>En Zone UAb</b> : L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.</p>		<p>Le principe d'une emprise dégressive a été introduit pour mieux adapter l'emprise au sol sur ce secteur marqué par une hétérogénéité du parcellaire. Ainsi, la règle permet une densité relativement importante sur de petits terrains et sur la partie avant des parcelles. Toutefois, plus les terrains sont grands et profonds, plus les espaces situés à l'arrière devront être destinés à la préservation d'espaces de jardins et de cœurs d'îlot vert.</p> <p>C'est dans cette logique également que le règlement impose des surfaces minimales d'espaces verts de pleine-terre progressive selon la superficie de l'unité foncière. Cela permet de garantir une certaine perméabilité des sols et des espaces de jardins en cœur de ville, au service de la confortation d'espaces de nature en ville dans des tissus urbains déjà denses.</p> <p>Ces deux règles liées à l'emprise au sol dégressive et à la part de pleine terre progressive sont créées et instaurées dans le cadre de cette révision de PLU.</p>
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 7,5 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faitage dans le cas d'une toiture à pente</li> <li>• 11 mètres au point le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse. Dans ce cas le dernier niveau doit obligatoirement être en attique avec un retrait de minimum 1,5 mètre depuis au moins deux façades, dont la façade principale.</li> </ul> <p>Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas au polygone d'implantation des « Charmilles » figurant au plan de zonage en UAa.</p>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est progressive suivant la superficie de l'unité foncière existante. Elle est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20% minimum pour les 250 premiers m<sup>2</sup> de l'unité foncière,</li> <li>• 30 % minimum pour les 500 m<sup>2</sup> suivants de l'unité foncière,</li> <li>• 50 % minimum au-delà de 750 m<sup>2</sup> de l'unité foncière.</li> </ul> <p><b>En Zone UAb</b> : La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 15% minimum de l'unité foncière.</p>		

## B. La zone UC

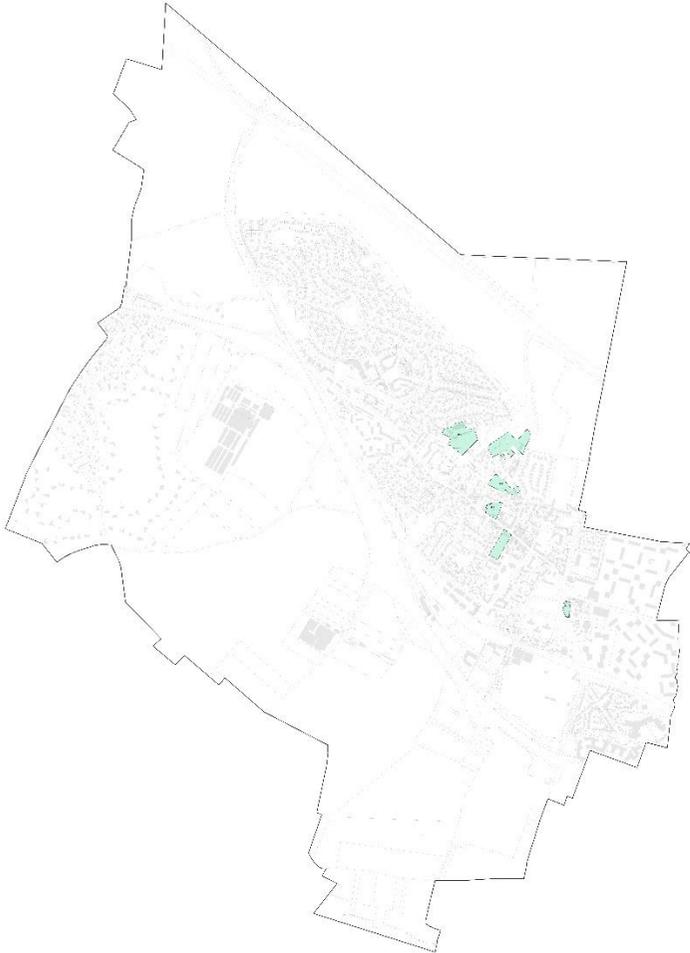
Projet de PLU révisé	Justification
 A map of the UC zone in Noisy-le-Roi. The map shows a residential area with several blocks highlighted in orange, indicating the specific zones covered by the UC classification. The rest of the map is in light grey, showing the surrounding urban layout and roads.	<p>La zone UC correspond aux zones résidentielles composées d'habitat collectif ou permettant d'accueillir des logements collectifs dans les années à venir.</p> <p><b>La zone UC</b> correspond au collectif de ville qui s'est constitué en continuité du centre historique ou au sein d'opérations d'ensembles.</p> <p>Un sous-secteur spécifique correspondant aux grandes résidences de collectif qui se caractérisent par une implantation discontinue et de larges espaces verts est identifié. Il s'agit du <b>secteur UCa</b>.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.	<p>Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat. La mixité de fonctions (services, commerces, bureaux etc.) est conditionnée au respect du caractère résidentiel de la zone et par conséquent, à l'absence de nuisance pour le voisinage. Néanmoins, ce secteur permet l'accueil d'autres fonctions, notamment des équipements d'intérêt collectif et des services publics.</p> <p>Ainsi, le chapitre 1 du règlement ouvre sous condition à un grand nombre de destinations.</p> <p>Les destinations qui n'ont pas vocation à s'implanter dans une zone résidentielle car trop nuisantes et non compatibles avec ce caractère majoritairement résidentiel sont interdites.</p>
Hébergement				
<b>COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.	
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>Le règlement du projet de PLU révisé prévoit des règles d'implantation spécifiques à la zone UCa, compte tenu de la forme urbaine qui s'y trouve. En effet, si dans la zone UC le règlement prévoit une implantation à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, il impose un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement, afin de favoriser la végétalisation des fronts bâtis et d'assurer une cohérence avec l'implantation des constructions existantes au sein de cette zone.</p>
<p>Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.</p> <p><b>En zone UCa :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.</p>		<p>Dans cette même logique, il impose aussi un retrait des constructions de toutes les limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.</p>
	<p align="center">L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Plus généralement, le règlement tient compte des caractéristiques, de l'implantation des résidences existantes, des équilibres et de l'alternance entre les espaces bâtis et paysagers. Il fixe ainsi des règles d'emprise au sol et de pleine terre adaptées à cette zone. Sur ce point le règlement de la zone UC a ainsi été maintenu par rapport à l'actuel PLU avec néanmoins l'introduction d'une règle spécifique de transition avec la zone UE. Cette nouvelle disposition a été instaurée dans le cadre de cette révision de PLU pour d'une part assurer une transition urbaine douce entre les zones d'habitat collectif et d'habitat individuel (évitant ainsi des ruptures de gabarit trop brute) et en garantissant un recul suffisant pour préserver l'intimité des pavillons des zones UE d'autre part.</p>
<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d'une façade aveugle</li> <li>• La hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues</li> </ul> <p>Toutefois, lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone avec une zone UE, un retrait obligatoire d'une distance d'au moins 12 mètres devra être respecté.</p> <p><b>En zone UCa :</b> Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives avec une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d'une façade aveugle.</li> <li>• La hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues.</li> </ul>		<p>S'agissant de zone UCa, le règlement dans sa version révisée a été remanié de manière plus importante avec pour objectif de préserver l'équilibre bâti/non bâti de ces résidences arborées via une règle d'emprise au sol très restrictive qui ne permet que des évolutions à la marge des constructions existantes (travaux d'isolation, etc.) mais en aucun cas de nouvelles constructions</p>
	<p align="center">Implantation des constructions sur une même unité foncière</p>	
<p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade la plus haute, avec un minimum de 12 mètres dans le cas où au moins l'une des deux façades situées en vis-à-vis comporte des ouvertures créant des vues</li> <li>• la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 mètres dans le cas où les deux façades situées en vis-à-vis sont aveugles.</li> </ul>		

Règlement		Justification
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	<p>qui viendrait dénaturé ces ensembles et avoir pour conséquence de réduire les espaces verts et paysagés.</p>
<p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 40% de la superficie globale du terrain.</p> <p><b>En Zone UCa</b> : L'emprise au sol maximale des constructions principales est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de 10%.</p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions annexes est fixée à 10% de la superficie globale du terrain.</p>		<p>Enfin, concernant les hauteurs, celles-ci ont été maintenu en zone UC dans la mesure où elles sont cohérentes à la fois avec les hauteurs recensés aujourd'hui dans ces zones et celles souhaitées à l'avenir (à savoir du R+2+C maximum).</p>
	<p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La règle de hauteur en zone UCa permet des surélévations des bâtiments existants sous des conditions très strictes (pas plus de 1 étage supplémentaire, dans la limite de 5 niveaux habitables et 16m au point le plus haut dans tous les cas, et sous condition d'être accompagné de travaux d'amélioration de la performance énergétique de l'ensemble du bâtiment). Cette disposition a pour objectif d'anticiper d'éventuels projets de travaux d'amélioration énergétique de ces bâtiments datant des années 1960 à 1980 en permettant de financer ce type de travaux. Il s'agit d'une possibilité qui est donnée par le PLU en sachant qu'il s'agit dans tous les cas de propriétés privés et que toutes évolutions ne pourra être rendu possible qu'à l'initiative des copropriétaires.</p>
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faitage dans le cas d'une toiture à pente</li> <li>• 12 mètres au point le plus haut dans le cas d'une toiture terrasse. Dans ce cas le dernier niveau doit obligatoirement être en attique avec un retrait de minimum 1,5 mètre depuis au moins deux façades, dont la façade principale.</li> </ul> <p><b>En Zone UCa</b> : La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX), augmentée de 1 niveau maximum, et sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ne pas excéder une hauteur totale de 5 niveaux habitables et 16 mètres au point le plus haut.</li> <li>• Améliorer la performance énergétique de la construction dans son ensemble (bâtiment d'origine et sa surélévation) de manière à atteindre la réglementation thermique applicable au moment du dépôt du permis (pour rappel, la réglementation thermique en vigueur à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) est la RE 2020).</li> </ul>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 30% minimum de l'unité foncière.</p> <p><b>En Zone UCa</b> : La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à la part d'espaces verts de pleine terre existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX). En aucun cas cette part ne pourra être réduite.</p>		

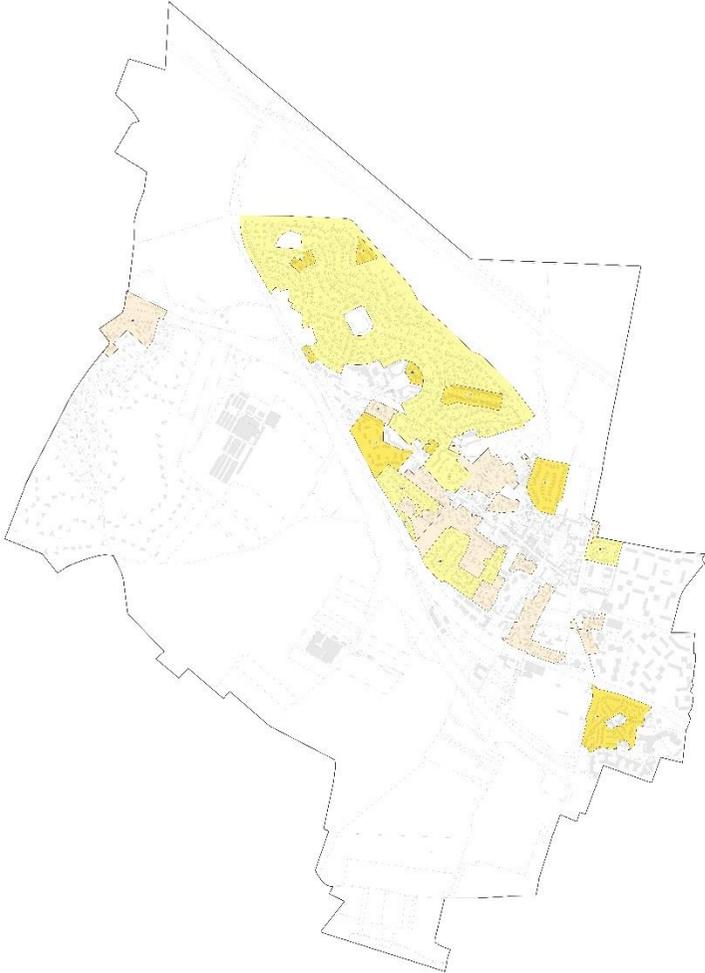
## C. La zone UD

Projet de PLU révisé	Justification
 A map of the UD zone in Noisy-le-Roi. The map shows a residential area with a grid of streets and numerous small plots. A central portion of the residential area is highlighted in green, indicating the specific UD zone. The map is enclosed in a dashed-line boundary.	<p>Cette zone correspond aux grandes propriétés arborées présentant un intérêt paysager, qui pourraient recevoir de petits programmes de logements.</p> <p>La délimitation de ces zones a été effectuée pour assurer la sauvegarde de leur environnement de qualité, tout en permettant l'aménagement de petits projets de logements dans un souci de qualité environnementale et urbaine.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	Il s'agit d'une zone réservée exclusivement à l'habitat. De fait, toutes les constructions à destination autre que l'habitat (commerces, services, activités, exploitations agricoles ou forestières) sont interdites. Les équipements d'intérêt collectif et services publics restent eux autorisés.
<b>HABITATION</b>				
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.	
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	<p>La règle générale de retrait par rapport à la voie est maintenue à 5 mètres. Cela permet d'avoir un espace suffisant devant la construction qui pourra favoriser le développement d'espaces de nature et ainsi, participer à la qualité paysagère du secteur.</p> <p>Ce souhait de préserver les espaces verts se traduit également par la possibilité d'implanter les constructions en retrait des limites séparatives, avec une distance qui varie selon l'existence ou non de vues pour l'intimité des constructions.</p>
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées. Toutefois, une implantation différente pourra être autorisée si cela se justifie pour des raisons d'insertion dans l'environnement et d'harmonisation avec les constructions voisines, et en cohérence avec les orientations définies au sein de l'OAP grandes propriétés.</p>		
	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>Par ailleurs, les distances entre les constructions implantées sur un même terrain ont été maintenues afin de limiter le vis-à-vis et préserver les espaces de respiration entre les constructions.</p>
<p>Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait avec une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la moitié de la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 4 mètres dans le cas d'une façade aveugle</li> <li>la hauteur de l'égout du toit ou de l'acrotère de la toiture de la façade située en vis-à-vis de la limite sans pouvoir être inférieure à 8 mètres dans le cas d'une façade comportant des ouvertures créant des vues.</li> </ul>		
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	<p>Cette volonté de préserver les espaces arborés caractéristiques de ce secteur se traduit également par une part de pleine terre très importante et une emprise au sol relativement limitée qui reprend celle de l'actuel PLU (25% maximum de la superficie du terrain). La part de pleine terre a été largement majorée, passant de 30% à 60% dans un souci de préservation des qualités environnementales et paysagères de ces grandes propriétés.</p>
<p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues</li> <li>8 mètres dans le cas où au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.</li> </ul>		
	Emprise au sol maximale des constructions	
<p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 25% de la superficie globale du terrain.</p>		
	Hauteur maximale des constructions	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>7 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faitage dans le cas d'une toiture à pente</li> <li>10 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse</li> </ul>		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
<p>Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des projets d'aménagement et de constructions autorisées par le présent règlement, dans le respect des orientations définies par l'OAP grandes propriétés, et sous réserve de conserver au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>60 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre.</li> </ul>		

## D. La zone UE

Projet de PLU révisé	Justification
 A map of the UE zone in Noisy-le-Roi, France. The map shows a large area outlined in black, with several sub-areas highlighted in yellow and orange. The yellow areas represent the UEa zone, which are the most densely packed residential areas, primarily consisting of townhouses. The orange areas represent the UEb zone, which are more loosely packed residential areas, primarily consisting of individual houses. The map also shows a network of roads and a central area with a grid pattern, likely representing the village center.	<p>La zone UE correspond au tissu pavillonnaire de Noisy-le-Roi qui prend des formes différentes avec du pavillonnaire diffus d'une part et de vastes lotissements d'autre part.</p> <p>La zone UE correspond au pavillonnaire diffus qui s'est constitué au grès des initiatives privés en continuité du village historique.</p> <p>Deux secteurs spécifiques ont également été définis afin d'identifier le tissu pavillonnaire qui s'est développé sous la forme de lotissements très structuré, organisés, et homogènes. Ils correspondent à :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La <b>zone UEa</b> pour les lotissements les plus denses composés principalement de maisons de ville, maisons groupées</li><li>• La <b>zone UEb</b> pour les lotissements plus lâches et arborés composés principalement de maisons individuelles</li></ul>

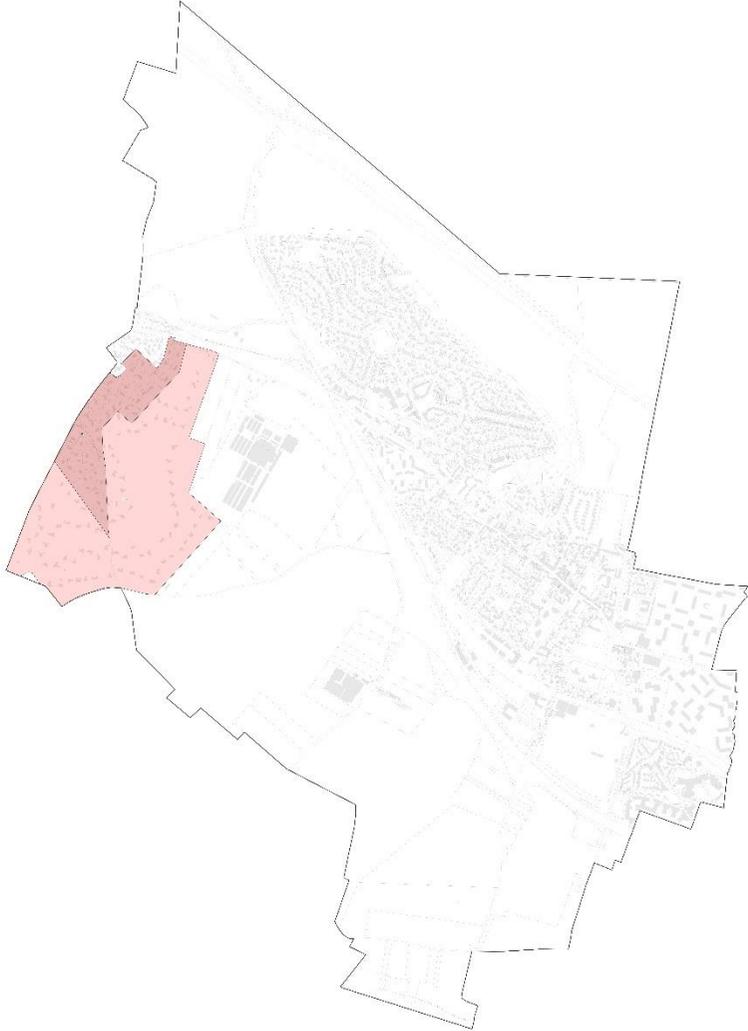
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.	<p>Le secteur correspond à une zone résidentielle et essentiellement dédiée à de l'habitat. C'est pourquoi sont principalement autorisées des constructions à destination d'habitation.</p> <p>Le règlement ouvre toutefois la possibilité à d'autres destinations comme les commerces et services par exemple mais en fixant des conditions de manière à garantir que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.</p> <p>Enfin, les équipements d'intérêt collectif restent autorisés.</p> <p>Toutes les autres destinations ont été jugé incompatibles avec le caractère résidentiel de ces quartiers et ne sont donc pas autorisées.</p>
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.	
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport à l'alignement</p>	<p>Les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement définissent un principe de retrait des constructions.</p>
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.</p> <p><b>En zones UEa et UEb :</b> Les constructions doivent être implantées de manière à respecter les implantations des constructions existantes.</p> <p>Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la construction principale, sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• toute extension</li> <li>• toute implantation d'annexes.</li> </ul>		<p>Le règlement ajoute que les constructions devront s'implanter de manière à respecter les implantations des constructions existantes. La volonté est alors celle de préserver la cohérence urbaine et architectural des secteurs pavillonnaires structurés et homogènes.</p>
	<p align="center">Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>En ce qui concerne les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives elles sont déclinées selon les sous-secteurs dans un souci de préserver la forme urbaine de ces zones.</p>
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>Toutefois, pour les terrains existants à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) dont la largeur de façade sur rue est inférieure à 12 mètres, les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum.</p> <p>La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle</li> <li>• 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues</li> </ul> <p><b>En zone UEa :</b> Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives sous condition qu'elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ;</li> <li>• ne comportent pas d'ouvertures créant des baies.</li> </ul> <p>En cas de retrait, la distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 3 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle</li> <li>• 6 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul> <p><b>En zone UEb :</b> Les extensions des constructions existantes peuvent être implantées sur une limite séparative au maximum et sous condition qu'elles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ;</li> <li>• ne comportent pas d'ouvertures créant des baies.</li> </ul>		<p>En zone UE, le principe est celui d'une implantation en retrait de toutes les limites séparatives pour protéger les caractéristiques du tissu de ce quartier spécifique et permettre de conserver une part relativement importante de jardins, support de la trame verte et de biodiversité. Il s'agit là d'une nouvelle disposition, intégrée dans le cadre de la révision du PLU. Toutefois des dispositions spécifiques sont mises en place pour prendre en compte certains cas spécifiques (terrain étroit existant, présence d'une héberge sur le terrain voisin en limite séparative, etc.).</p> <p>Au sein des sous secteurs UEa et UEb le règlement gère les extensions possibles avec des règles d'implantation qui ont pour objectif d'assurer une cohérence architecturale et une insertion cohérente de ces extensions.</p> <p>La règle d'implantation des constructions sur un même terrain en zone UE vise à limiter le vis-à-vis et préserver les espaces de respiration entre les constructions.</p> <p>A sein des sous-secteurs UEa et UEb, la construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même terrain. En effet ces deux sous-secteurs correspondent à des lotissement très structurés et déjà entièrement constitués. La règle permet de maintenir l'homogénéité de ces lotissements et d'éviter l'implantation de nouvelles constructions qui viendraient dénaturer l'homogénéité d'ensemble de ces secteurs.</p>

<p>En cas de retrait, la distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle</li> <li>• 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues.</li> </ul>	<p>La règle d'emprise au sol a été abaissée en zone UE et s'accompagne d'une règle d'emprise au sol maximum par bâtiment isolé. L'objectif de ce dispositif est d'encadrer finement le gabarit des constructions de manière à s'assurer de rester sur un volume proche du pavillonnaire et ainsi de respecter l'identité de ces quartiers.</p>
 <p style="text-align: center;">Implantation des constructions sur une même unité foncière</p>	
<p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues</li> <li>• 8 mètres dans le cas où au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.</li> </ul> <p><b>En zones UEa et UEb :</b></p> <p>La construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même terrain.</p> <p>Dans le cas d'une copropriété horizontale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la construction de plusieurs constructions principales est interdite sur un même lot.</li> <li>• les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) doivent être éloignées des autres constructions principales situées en vis-à-vis d'une distance au moins égale à : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 10 mètres si la façade de l'extension située en vis en vis comporte des ouvertures créant des vues</li> <li>➤ 5 mètres dans le cas où la façade de l'extension située en vis en vis est une façade aveugle.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Au sein des zones UEa et UEb, la règle mise en place consiste à maintenir l'équilibre bâti / non bâti existant au sein de ces lotissements très structurés et homogènes tout en permettant des évolutions (le principe de la pièce en plus) pour répondre à la diversité des besoins des habitants.</p> <p>La volonté de préserver la forme urbaine et les caractéristiques urbaines existantes se manifeste également par une règle de hauteur se basant sur l'existant.</p> <p>En zone UE, la règle de hauteur ne change pas vis-à-vis de l'actuel. Il s'agit de rester sur des gabarits et hauteurs équivalentes à ce qui existe aujourd'hui au sein de cette zone (maximum R+1+C).</p>
 <p style="text-align: center;">Emprise au sol maximale des constructions</p>	
<p>L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 25% de la superficie globale du terrain. De plus, l'emprise au sol par bâtiment isolé est fixée à 200 m<sup>2</sup> maximum.</p> <p><b>En zones UEa et UEb :</b></p> <p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 20 m<sup>2</sup> maximum, hors annexes, par logement en zone UEa</li> <li>• 35 m<sup>2</sup> maximum, hors annexes, par logement en zone UEb.</li> </ul>	<p>En zones UEa et UEb les extensions sont limitées à RDC et aucune surélévation n'est autorisée. Cette règle a pour objectif d'encadrer finement les extensions possibles pour faire en sorte qu'elles ne viennent pas dénaturer l'homogénéité bâtie et architecturale de ces lotissements.</p>

	<p style="text-align: center;">Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 mètres à l'égout du toit</li> <li>• 9 mètres au faitage</li> <li>• 6,5 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse</li> </ul> <p><b>En zones UEa et UEb :</b> La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée. La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement (XX/XX/XXXX) est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.</p>		
	<p style="text-align: center;">Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p>La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 55% minimum de l'unité foncière.</p> <p><b>En zones UEa et UEb :</b></p> <p>Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées par le présent règlement et sous réserve de conserver au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre en zone UEa.</li> <li>• 25 % de la superficie du terrain en espace vert de pleine terre en zone UEb.</li> </ul>		

## E. La zone UF

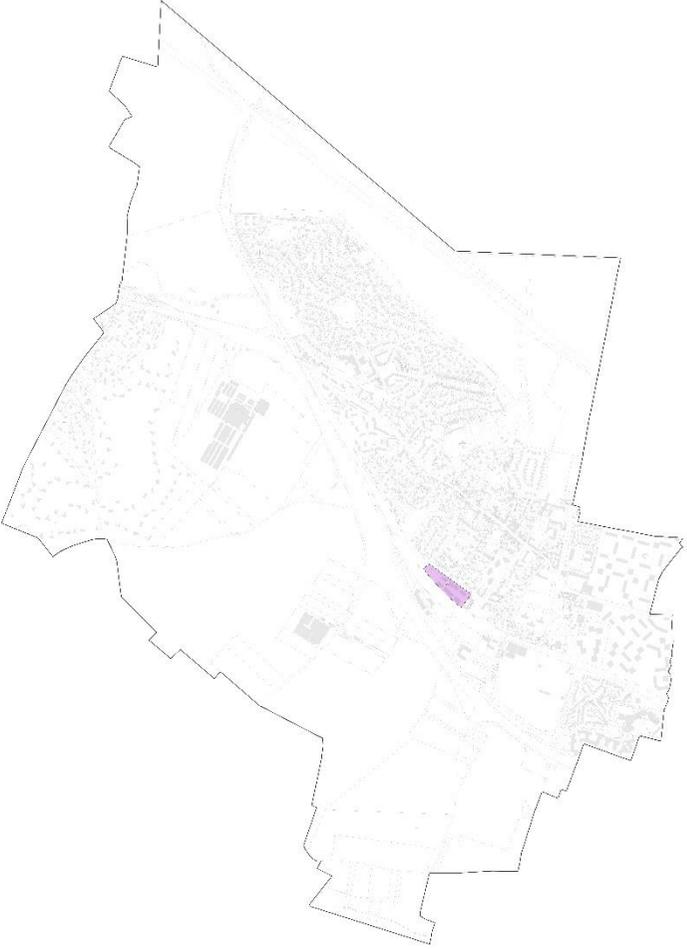
Projet de PLU révisé	Justification
 A map of the UF zone in Noisy-le-Roi. The map shows a large area outlined in black, representing the zone's perimeter. Within this area, a smaller region on the left is shaded in red, indicating the specific sub-sectors. The map also shows a network of roads and building footprints in light grey.	<p>Cette zone correspond aux lotissements pavillonnaires et très paysagés qui se sont constitués dans la continuité de l'ancien hameau de la Tuilerie-Bignon. Ce sont des maisons individuelles, implantées en retrait d'alignement de part et d'autre d'une voie privée. La densité bâtie de ce secteur est très faible et la présence végétale y est très importante.</p> <p>La délimitation des zones UF a été faite en intégrant les périmètres des zones existantes et dont les composantes urbaines sont très uniformes ou homogènes. Cette zone a également la particularité de se trouver à l'intérieur du périmètre du site classé de la plaine de Versailles.</p> <p>Cette zone se décline en deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La <b>zone UFa</b> correspond au lotissement de Bignon au sud du hameau de la Tuilerie-Bignon</li><li>• La <b>zone UFb</b> correspondant au lotissement de la Tuilerie</li></ul>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			de respecter la règle de mixité sociale.	<p>La zone UF rassemble les secteurs de lotissements pavillonnaires. C'est pourquoi sont principalement autorisées des constructions à destination d'habitation.</p> <p>Le règlement ouvre toutefois la possibilité à d'autres destinations comme les commerces et services par exemple mais en fixant des conditions de manière à garantir que ces activités ne créent pas de nuisances pour le voisinage.</p> <p>Enfin, les équipements d'intérêt collectif restent autorisés.</p> <p>Toutes les autres destinations ont été jugé incompatibles avec le caractère résidentiel de ces quartiers et ne sont donc pas autorisées.</p>
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail			d'être compatible avec le caractère résidentiel de la zone et de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.	
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justifications
	<b>Implantation des constructions par rapport à l'alignement</b>	<p>Afin d'assurer une cohésion avec le tissu pavillonnaire existant, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 ou 8 mètres par rapport à la voie publique.</p> <p>De la même manière et pour assurer l'harmonie avec le tissu pavillonnaire existant qui est particulièrement lâche, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives. La distance de retrait varie selon l'existence ou non de vues afin de préserver l'intimité des constructions et de garantir des espaces verts. De plus, dans cette logique de limitation des vis-à-vis et afin de préserver la présence de végétation dans les quartiers, l'implantation de constructions sur une même unité foncière est conditionnée à une distance plus ou moins importante selon l'existence d'ouvertures créant des vues.</p> <p>L'objectif est également de garantir qu'une partie des espaces non bâtis seront traités en espaces verts de pleine terre afin de conserver la trame verte dans les cœurs d'îlots et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols. Pour cela, le règlement impose une forte part de pleine-terre en zone UFa (60%) et la conservation des espaces verts de pleine-terre déjà existants en zone UFb, dont la représentation est assez importante compte tenu de la faible densité bâtie du secteur. Ces exigences ont alors été renforcées.</p> <p>C'est d'ailleurs pour préserver ces espaces de nature en ville que les règles d'emprise au sol ont été fortement limitées. En effet, le règlement impose une emprise maximum de 20% afin de ne pas dénaturer le secteur et de permettre une densité bâtie cohérente avec la réalité du terrain.</p> <p>En zone UFb, qui correspond à une copropriété horizontale, qui plus est en site classé, la règle d'emprise au sol ne permet que des extensions des constructions existantes et cela dans la limite de 30m<sup>2</sup> supplémentaires. L'objectif étant de préserver l'unité architecturale du lotissement d'une part et de préserver son caractère vert et paysagé d'autre part, tout en permettant des évolutions (extensions) pour répondre à la diversité des besoins des habitants.</p> <p>Ainsi, les règles imposées permettent d'envisager une évolution de ces tissus pavillonnaires, tout en conservant les caractéristiques qui leurs sont propres.</p>
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées au sein de la <b>zone UFa</b></li> <li>• 8 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées au sein de la <b>zone UFb</b></li> </ul>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
<p>Les constructions doivent être implantées en retrait de toutes les limites séparatives.</p> <p>La distance de retrait des limites séparatives est d'au moins :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres lorsque la façade située en vis-à-vis de la limite séparative est une façade aveugle</li> <li>• 8 mètres dans le cas où la façade située en vis-à-vis de la limite séparative comporte des ouvertures créant des vues</li> </ul>	<b>Implantation des constructions sur une même unité foncière</b>	
	<p>Si elles ne sont pas contiguës, les constructions principales édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 16 mètres si les deux façades situées en vis en vis comportent des ouvertures créant des vues</li> <li>• 8 mètres dans le cas où au moins une des façades situées en vis en vis est une façade aveugle.</li> </ul>	<b>Emprise au sol maximale des constructions</b>
	<p><b>En zone UFa</b> : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 20% de la superficie globale du terrain.</p> <p><b>En zone UFb</b> : L'emprise au sol maximale des constructions principales est limitée à l'emprise des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de +30% maximum. L'emprise des constructions annexes est limitée à 50m<sup>2</sup> maximum par logement.</p>	

	<p>Hauteur maximale des constructions</p>	
<p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1 et R+1+combles et :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 4 mètres à l'égout du toit</li> <li>• 8 mètres au faitage</li> </ul> <p>En cas d'extension, la hauteur de la construction ne pourra pas dépasser celle du bâtiment principal.</p>		
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
<p><b>En zone UFa</b> : La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 60% minimum de l'unité foncière.</p> <p><b>En zone UFb</b> : Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées par le présent règlement.</p>		

## F. La zone UI

Projet de PLU révisé	Justification
 A map of the town of Noisy-le-Roi, France, showing the layout of streets and buildings. A specific area in the center of the town is highlighted in purple, indicating the location of the UI (Zone d'Activités d'Intérêt Collectif) zone. The map is enclosed in a dashed-line boundary.	<p>La zone UI est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			d'être liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions...	Comme la zone UI est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles, toutes les destinations sont autorisées à l'exception des exploitations agricoles et forestières.
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				Concernant les constructions à destination d'habitation, elles sont autorisées uniquement à condition d'être liées et nécessaires aux constructions à usages d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions, etc.
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités, de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site et de s'y développer.
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				La distance de retrait par rapport aux voies est importante afin de limiter l'impact visuel des constructions à destination d'activités depuis la rue et d'aménager un accès suffisant à l'avant des parcelles pour les véhicules utilitaires notamment. De la même manière, les constructions doivent être implantée en retrait de toutes les limites séparatives afin de conserver les espaces de transition avec l'environnement immédiat.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				L'emprise au sol à 50% répond aux besoins des entreprises existantes et permet de faire évoluer le bâti.
Exploitation forestière				

Comme la zone UI est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles, toutes les destinations sont autorisées à l'exception des exploitations agricoles et forestières.

Concernant les constructions à destination d'habitation, elles sont autorisées uniquement à condition d'être liées et nécessaires aux constructions à usages d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions, etc.

L'objectif principal de ces secteurs est d'offrir des bonnes conditions de fonctionnement aux activités, de permettre l'évolution des bâtiments en fonction des besoins des entreprises, leur permettant ainsi de rester sur site et de s'y développer.

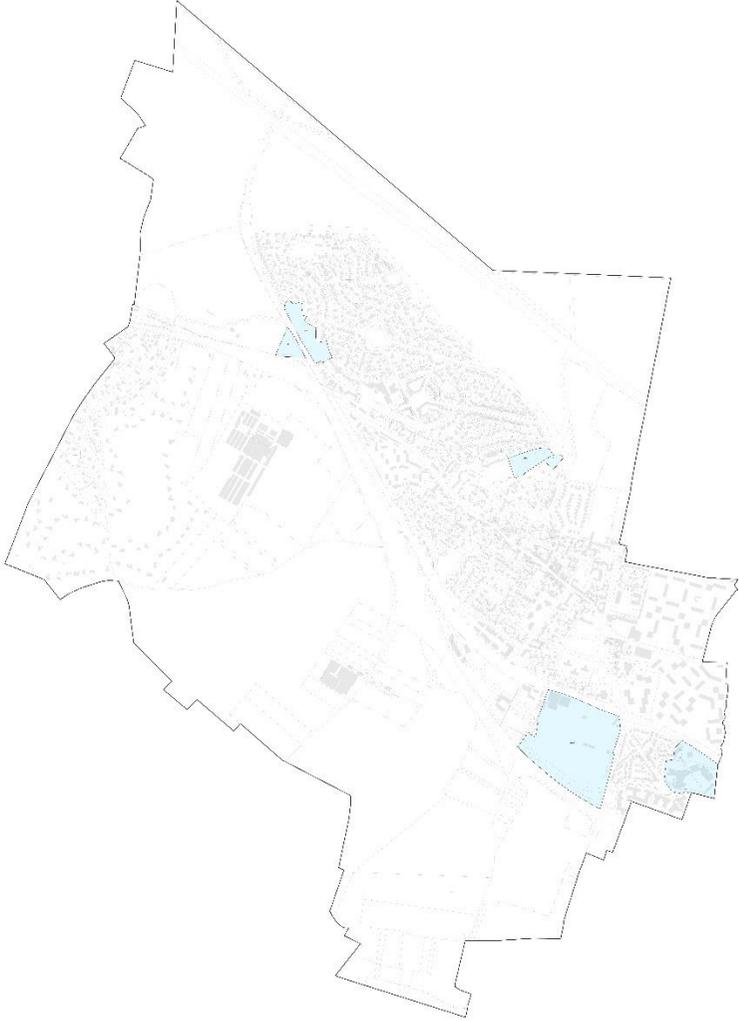
La distance de retrait par rapport aux voies est importante afin de limiter l'impact visuel des constructions à destination d'activités depuis la rue et d'aménager un accès suffisant à l'avant des parcelles pour les véhicules utilitaires notamment. De la même manière, les constructions doivent être implantée en retrait de toutes les limites séparatives afin de conserver les espaces de transition avec l'environnement immédiat.

L'emprise au sol à 50% répond aux besoins des entreprises existantes et permet de faire évoluer le bâti.

La hauteur maximale est fixée à 11 mètres, elle tient compte des hauteurs existantes et de la volonté de maîtriser les évolutions futures.

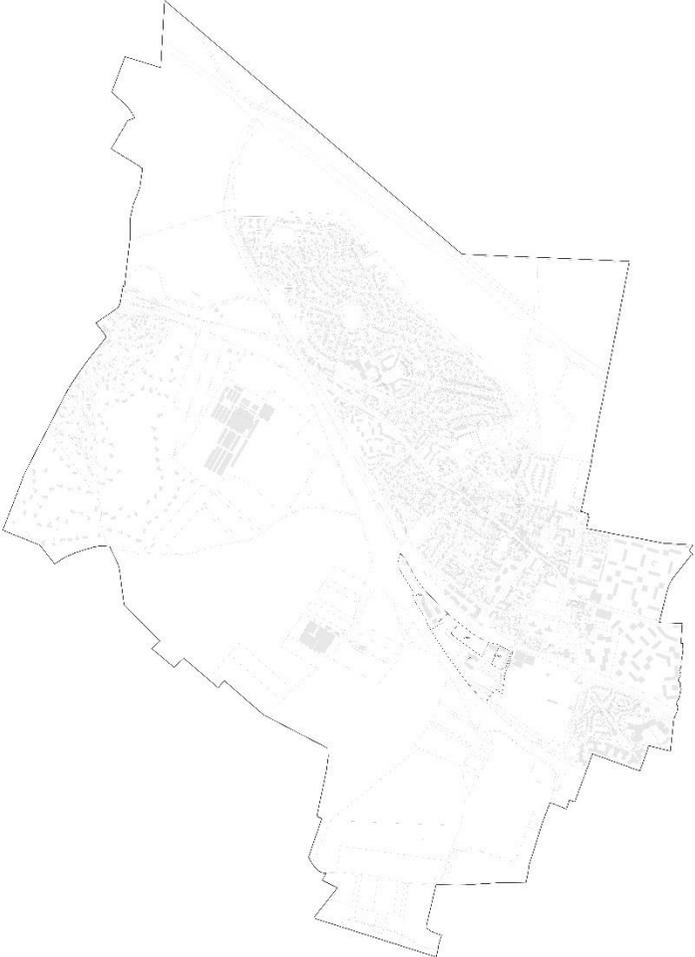
Par ailleurs, l'objectif est de garantir qu'une partie de l'unité foncière soit traitée en espaces verts de pleine-terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols y compris en secteurs d'activités, et d'améliorer la qualité paysagère de ces secteurs parfois fortement minéralisés. Les exigences demeurent moins élevées qu'au sein des zones d'habitat pour offrir une certaine souplesse aux activités productives de la zone liée à leurs besoins de stationnement, de circulation, etc...

## G. La zone UL

Projet de PLU révisé	Justification
 A detailed map of the UL zone in Noisy-le-Roi. The map shows the urban layout with streets and buildings. Several areas are highlighted in light blue, indicating specific zones within the UL zone. The map is enclosed in a dashed line boundary.	<p>Cette zone est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés, administratifs ou techniques, à la destination de loisirs, d'éducation, de santé, socio-culturels, sportifs ou d'une manière générale des équipements publics ou privés légers.</p> <p>Cette zone a été délimitée en vue de répondre aux besoins actuels et futurs de la population.</p> <p>Elle couvre plusieurs secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La <b>zone UL</b> qui vise à accueillir le futur CTM.</li><li>• La <b>zone ULc</b> qui correspond à l'emprise du cimetière et de son extension.</li><li>• La <b>zone ULs</b> reprend les grandes emprises d'équipements sportifs et de plein air</li><li>• La <b>zone ULj</b> au niveau du collège Jean-Baptiste de la Quintinye</li></ul>

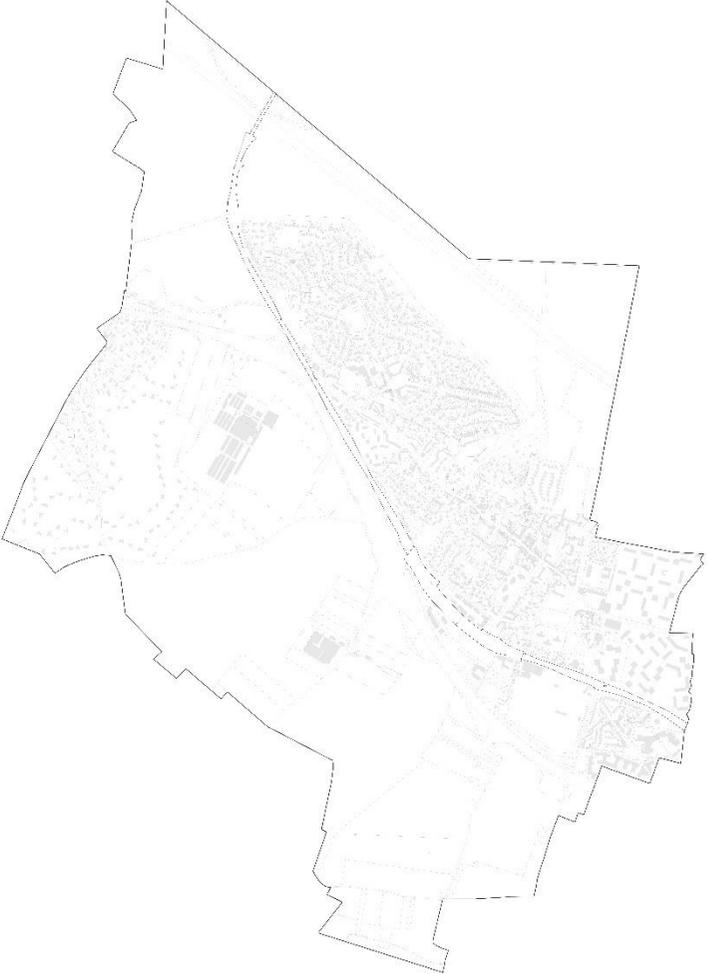
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			d'être liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions...	<p>Le règlement vise à préserver la vocation spécifique de chacun de ces secteurs d'équipements. Aussi, seuls sont autorisés les équipements d'intérêt collectif.</p> <p>Les logements sont autorisés uniquement sous conditions d'être directement liés ou nécessaires aux installations implantées dans la zone (exemple : logement de gardien, etc.).</p> <p>Le règlement ouvre les destinations autorisées à la restauration uniquement en zone ULs qui correspond à la zone d'équipements de sport et de loisirs. L'objectif étant de s'inscrire dans une logique de diversification des activités autour des notions de loisirs et de détente pour le bien être des habitants.</p> <p>L'objectif de la zone UL est de continuer à accueillir des équipements au service de la population et de répondre à l'évolution de leurs besoins.</p> <p>Les règles de gabarit et d'implantation sont assez souples afin de permettre l'évolution des équipements publics existants et futurs. Par ailleurs, le dispositif réglementaire est adapté à la spécificité des sous-secteurs, notamment en ce qui concerne les règles d'emprise au sol qui sont bien plus importantes en zones UL et ULj (CTM, équipements scolaires) qu'en zones ULc et ULs (cimetière et équipements sportifs et de loisirs) compte tenu des équipements prévus sur chacune d'elles.</p> <p>Un minimum de 15% d'espace vert de pleine terre est imposé pour assurer un minimum de perméabilité des sols.</p>
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration		ULs		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

## H. La zone UMo

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>Cette zone urbaine mixte concerne le quartier Montgolfier. Elle associe diverses fonctions urbaines : activités économiques tertiaires, habitat, commerces, équipements d'intérêt collectif et services publics. Une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP) porte un ensemble d'orientations pour l'ensemble de ce secteur. Les projets de construction devront être compatibles avec les partis pris d'aménagement de la zone qui y sont précisés.</p> <p>Au sein de la zone UMO, sont distingués en sus deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le <b>secteur UMOa</b> en face de la gare, qui associe diverses fonctions urbaines (habitat, équipements, commerces et services), avec des équipements et commerces organisés en front de bâti en rez-de-chaussée, autour d'une place publique structurante.</li><li>• Le <b>secteur UMOb</b> dédié à l'accueil d'activités économiques et d'équipements.</li></ul>

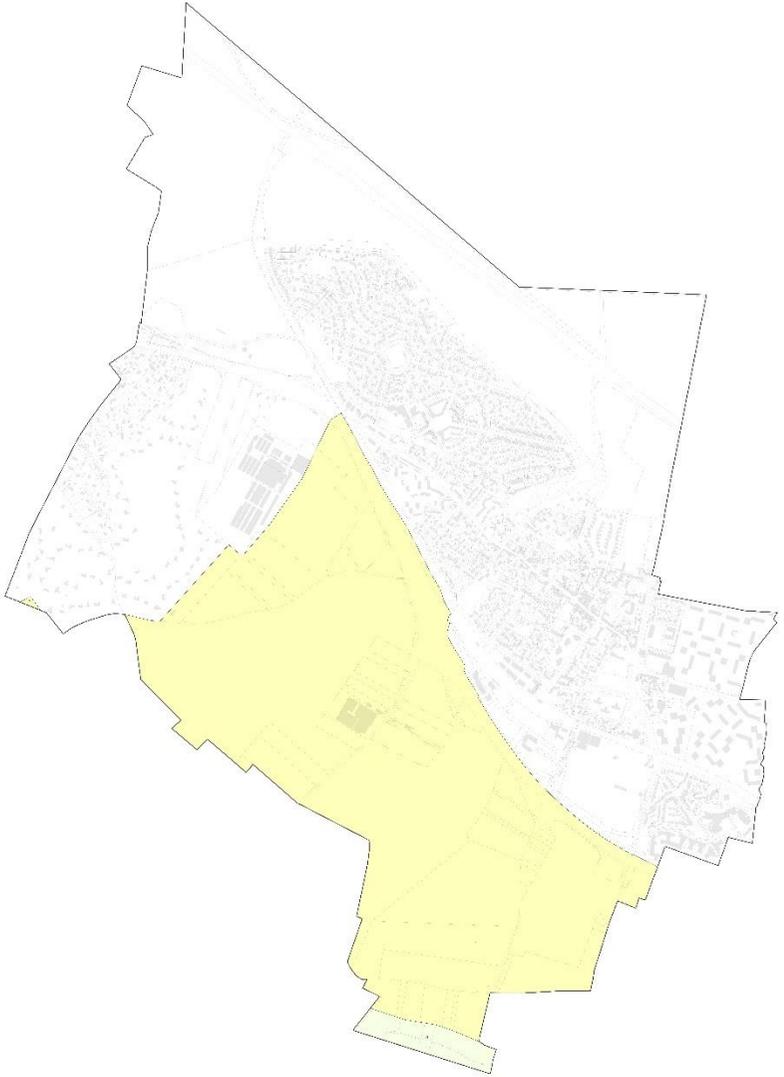
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			<b>UMOb</b> : liées et nécessaires aux constructions à usage d'activités autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 120 m² de surface de plancher.	Le secteur Montgolfier fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble. Ce projet est intégré au PLU actuellement en vigueur via une procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU). Cette procédure a permis d'élaborer une OAP qui reprend toutes les composantes du projet (programmation de logements, d'équipements, composition urbaine, aménagements paysagers, organisation de la voirie et des flux, etc.).
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail		<b>UMOb</b>	<b>UMOa</b> : que la surface de vente n'excède pas 300 m².	Dans le cadre de cette procédure, a également été rédigé un dispositif réglementaire spécifique via la mise en place d'une zone Umo comprenant plusieurs sous-secteurs déclinants chacun un règlement sur mesure.
Restauration		<b>UMOb</b>	<b>UMOa</b> : que la surface de vente n'excède pas 300 m².	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		<b>UMOb</b>	<b>UMOa</b> : que la surface de vente n'excède pas 300 m².	
Hôtel				
Cinéma				Tous ces éléments (OAP, zonage, règlement) ont été repris dans le cadre de la révision du PLU.
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt			<b>UMOb</b> : liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur site, et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher.	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

## I. La zone UM

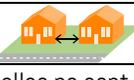
Projet de PLU révisé	Justification
 A map showing the boundaries of the UM zone, which is primarily the railway domain. The map includes a detailed street grid within the zone and a dashed line indicating the overall boundary. The zone is shaded in light gray.	<p>Cette zone correspond au domaine public ferroviaire. Elle couvre l'ensemble des emprises SNCF et notamment les emplacements concédés aux clients du Chemin de Fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies.</p> <p>Le contenu des articles du règlement a été conçu de manière à faciliter la construction des installations et des équipements nécessaires à l'activité ferroviaires.</p> <p>Une exigence particulière est imposée en matière de végétalisation des abords des voies publiques.</p> <p>Le secteur UM* doit permettre la réalisation de certains équipements prévus dans le cadre du projet Montgolfier tels que l'espace culturel, des parkings et des circulations douces et cyclables.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				La zone UM a pour vocation de faciliter la construction d'installation et équipements nécessaires à l'activité ferroviaires. De fait, les quelques destinations autorisées au sein de cette zone le sont uniquement à la condition d'être liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
Logement			d'être destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ferroviaires	
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				Le règlement a été conçu de manière assez souple afin de permettre l'implantation des constructions nécessaires aux activités ferroviaires. En ce sens, la plupart de ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire. Plus généralement, le règlement est assez souple en ce qui concerne les règles d'emprise au sol, et permet des règles d'implantation adaptées à la destination des constructions pour éviter les nuisances. Néanmoins, une exigence particulière est imposée en manière de végétalisation des abords des voies publiques.
Artisanat et commerce de détail				
Restauration			d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant	
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt			d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant	
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

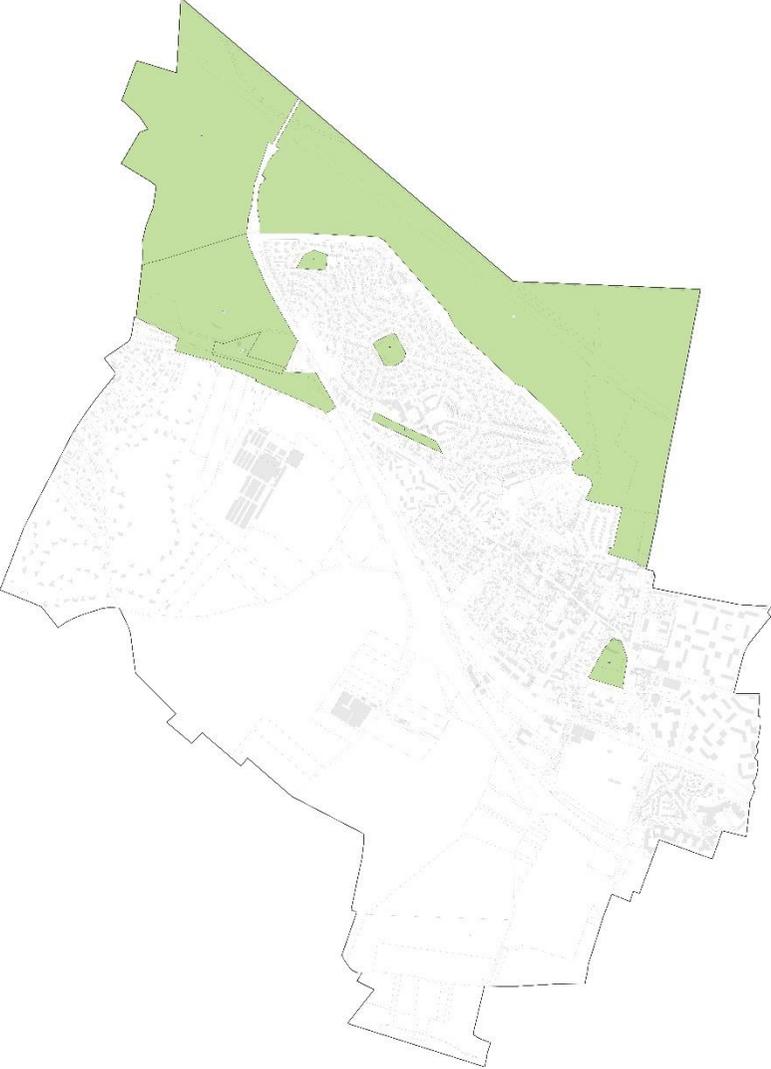
## J. La zone A

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone A correspond aux espaces agricoles et cultivés de la commune. Le règlement a pour objectif de favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture ou à l'horticulture et de préserver le paysage ouvert rural de la Plaine de Versailles classée.</p> <p>Un <b>sous-secteur Ai</b> figure à l'extrémité sud de la commune, au niveau du ru de Gally, de manière à permettre les travaux de reméandrement.</p>

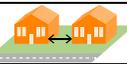
Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement	Ai		que les constructions et installations ne compromettent pas la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement.	Ce chapitre du règlement vise à garantir la préservation des espaces agricoles de la commune, à favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture et à préserver le paysage de la plaine de Versailles.
Hébergement	Ai			
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				Pour cela, au sein du secteur A, aucune construction (sauf à destination d'habitation sous conditions, locaux techniques et industriels sous conditions) n'est permise, hormis les constructions à destination d'exploitation agricole.
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				Le règlement du sous-secteur Ai ne permet aucune construction, ni même a vocation agricole, dans la mesure où il s'agit d'un secteur avec des enjeux écologiques importants et qui fait l'objet de travaux de reméandrement du cours d'eau (le ru de Gally).
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				A noter enfin qu'un périmètre « jardins partagés » est délimité sur le plan de zonage avec pour objectif de permettre la restauration et l'aménagement des locaux existants à destination de locaux de stockage en lien avec la présence sur site de jardins partagés.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole	Ai			
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	<p>Le règlement de la zone A vise la préservation de ces espaces agricoles en définissant des règles strictes de constructibilité et en limitant les destinations et sous destinations autorisées. A ce titre, seules sont autorisées les constructions à vocation d'exploitation (sauf exceptions à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde de ces espaces agricoles).</p> <p>Le règlement a pour objectif de favoriser l'agriculture et toutes les activités liées à l'agriculture et de préserver le paysage ouvert rural de la Plaine de Versailles classée.</p> <p>Les règles d'implantations visent à limiter l'impact des futures constructions dans le paysage (recul important depuis la voie, etc.).</p> <p>L'emprise au sol permet l'accueil de constructions mais aussi et surtout l'accueil de serres dans une logique de diversification des cultures.</p> <p>La règle de hauteur fait une distinction entre le logement et les locaux à usage agricole. Si la hauteur est très limitée pour du logement, elle est plus importante pour les constructions à usage agricole afin de répondre aux besoins liés à cette activité.</p> <p>Le règlement ne fixe pas d'exigences d'espaces verts de pleine-terre, considérant que la pleine-terre est de fait préservée par l'ensemble des autres règles. Toutefois, est rappelé au sein du règlement que seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère paysager des espaces inclus dans le périmètre du classement de la Plaine de Versailles et repérés dans les plans annexés au présent PLU.</p>
Toutes les parties des constructions autorisées devront être implantées au moins à 20 mètres strictement des voies ou chemins existants et sous la forme d'un ensemble groupé et homogène.		
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction mesurée au faîtage.		
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit.		
	Emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (XX/XX/XXXX) augmentée de 25% maximum. L'emprise au sol des autres constructions n'est pas réglementée.		
	Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres à l'égout du toit et à 10 mètres au faîtage.		
La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 12 mètres au point le plus haut.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Dans le cadre de l'application de la Loi Paysage du 8 janvier 1993, et afin de favoriser l'insertion des constructions dans le Val de Gally, seuls sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère paysager des espaces inclus dans le périmètre du classement de la Plaine de Versailles et repérés dans les plans annexés au présent PLU.		

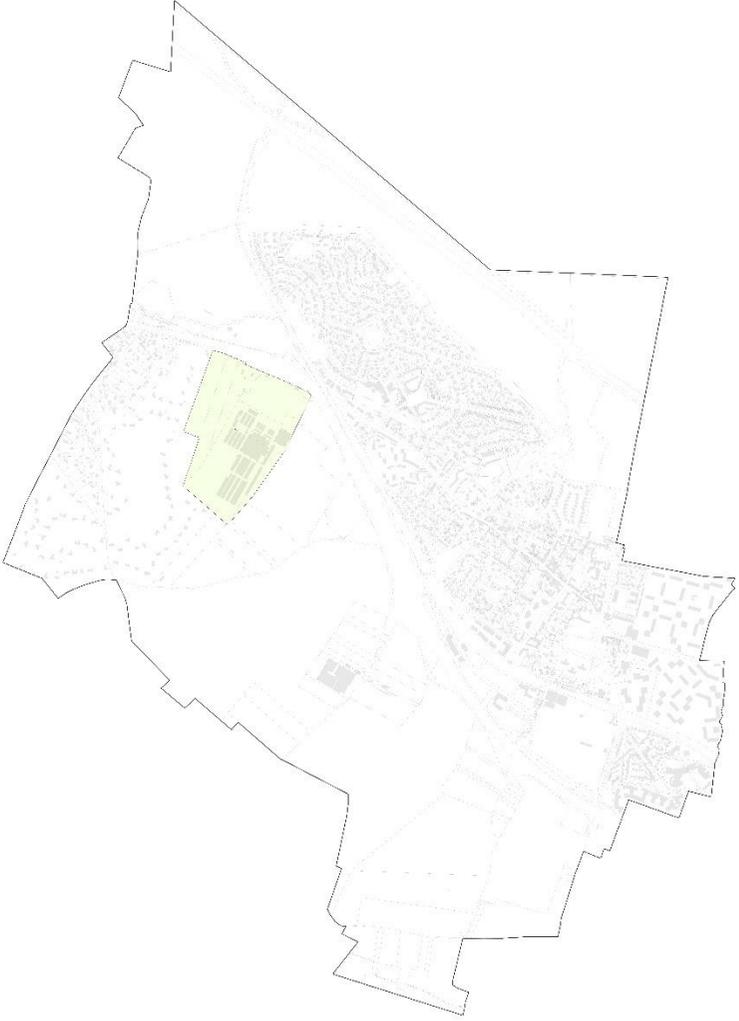
## K. La zone N

Projet de PLU révisé	Justification
	<p>La zone N correspond aux espaces naturels qui doivent être préservés de toute urbanisation. Le règlement a pour objectif de préserver le caractère naturel et paysagé de ces espaces, et en particulier le massif boisé de la forêt de Marly.</p> <p>Quelques sous-secteurs spécifiques ont pour objectif de permettre des aménagements légers :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le <b>sous-secteur Ng</b> au niveau du golf</li><li>• Le <b>sous-secteur Nc</b> qui correspond au parc de la Roseraie et au château</li></ul> <p>La zone comprend enfin un Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) permettant la réalisation des équipements nécessaires à l'activité du Golf (<b>Ng*</b>).</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement				<p>La zone N n'a pas vocation à accueillir des constructions. Pour autant, des aménagements légers sont permis sous conditions qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Un STECAL est défini au niveau du Golf. Le règlement y autorise la restauration ainsi que des activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore des hébergements touristiques. Cela s'inscrit dans une volonté de développement et de diversification du golf pour en faire un lieu de loisirs plus attractif.</p>
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Ng*	Ng* : que les constructions soient liées et nécessaires à l'activité du golf et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique		Ng*	Ng* : que les constructions soient liées et nécessaires à l'activité du golf et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs		Ng	Ng : les installations légères de sports ou de loisirs liés à l'activité du golf et sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public		Nc	Nc : sous condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

Règlement		Justification
	Implantation des constructions par rapport à l'alignement	<p>Le dispositif réglementaire de la zone N entend préserver le caractère paysagé des espaces naturels en limitant très fortement la constructibilité du secteur.</p> <p>Cela se traduit essentiellement par les destinations autorisées ou non. Elles sont très limitées, puisqu'elles sont basées sur le principe d'inconstructibilité de la zone N, à l'exception de quelques constructions et aménagements.</p> <p>Les quelques constructions autorisées en zone N ou au sein de sous-secteurs spécifiques sont très fortement encadrées par le règlement.</p> <p>Ainsi les hauteurs sont limitées à l'existant en cas d'extension et à 3 mètres en cas de nouvelle construction en zone Nc et à 4 mètres à l'égout et 7 mètres au faitage en zone Ng*.</p> <p>Les emprises au sol maximales des constructions sont également très restrictives (5% maximum en zones Nc et Ng*).</p>
L'implantation des constructions par rapport à l'alignement n'est pas réglementée. <b>Règle spécifique à la zone Ng*</b> : Les constructions doivent être implantées en retrait de 8 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ou privées.		
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
Non-réglémentée		
	Implantation des constructions sur une même unité foncière	
Si elles ne sont pas contiguës, les constructions édifiées sur un même terrain doivent être éloignées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit.		
	Emprise au sol maximale des constructions	
L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée. <b>Règle spécifique aux zones Nc et Ng*</b> : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra excéder 5% de la superficie globale du terrain.		
	Hauteur maximale des constructions	
La hauteur maximale constructions n'est pas réglementée. <b>Règle spécifique à la zone Nc</b> : La hauteur maximale des constructions est limitée à : <ul style="list-style-type: none"> <li>la hauteur des constructions existante à la date d'approbation du présent PLU dans le cas d'une extension.</li> <li>3 mètres au point le plus haut dans le cas d'une nouvelle construction.</li> </ul> <b>Règle spécifique à la zone Ng*</b> : La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres à l'égout du toit et à 7 mètres au faitage.		
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	
Le traitement des abords des constructions, des ouvrages ou des installations doit concourir à leur insertion dans le site.		

## L. La zone 2AU

Projet de PLU révisé	Justification
 A map showing the geographical layout of the 2AU zone. The zone is outlined with a dashed line and highlighted in a light green color. It is situated within a larger urban area, with various streets and building footprints visible. The map is oriented with the zone's boundary roughly following a north-south axis.	<p>La zone 2AU correspond au secteur Chaponval sur lequel des réflexions ont été engagées quant au devenir du site.</p> <p>L'objectif du règlement est de préserver cet espace et de ne pas compromettre son aménagement d'ensemble futur. La zone est donc quasiment inconstructible, seuls sont autorisés pour l'instant quelques modes d'utilisation du sol qui répondent à un objectif d'intérêt général et qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.</p>

Destinations et sous destinations interdites ou autorisées sous conditions				Justification
Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...	
<b>HABITATION</b>				
Logement			d'être liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisées dans la zone : logements de gardiens, logements de fonctions...	<p>Cette zone correspond au secteur Chaponval qui est en grande partie une friche industrielle (ancienne zone horticole). Ce secteur fait l'objet de réflexions autour d'un projet de reconversion de ces friches. Ces réflexions sont en cours et, à ce stade, aucun projet n'est suffisamment avancé ou arrêté ce qui ne permet pas de mettre en place un dispositif réglementaire sur mesure. Ainsi, le secteur est classé en zone 2AU (fermée à l'urbanisation).</p> <p>En termes de destination, seules celles qui répondent à un objectif d'intérêt général et qui ne sont pas de nature à compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone sont autorisées. Les quelques règles mises en place au sein de cette zone ont uniquement pour vocation à encadrer d'éventuels équipements autorisés.</p>
Hébergement				
<b>COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES</b>				
Artisanat et commerce de détail				
Restauration				
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
Hôtel				
Cinéma				
Commerce de gros				
Autre hébergement touristique				
<b>AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES</b>				
Industrie				
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				
Cuisine dédiée à la vente en ligne				
<b>ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS</b>				
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble futur de la zone	
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Équipements sportifs				
Lieux de culte				
Autres équipements recevant du public				
<b>EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES</b>				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

## 6. Justification des dispositions communes applicables en toutes zones

### A. Les protections paysagères, patrimoniales et environnementales

#### I. Protection des zones humides

L'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement, permet de déterminer si un milieu est de type « zone humide ». Afin de ne pas porter atteinte aux zones humides probables identifiées sur le plan de zonage, des dispositions particulières sont applicables dès lors qu'une étude a pu justifier du caractère humide de la zone au sens de l'arrêté du 24 juin 2008. Dans les zones humides probables identifiées sur le document graphique, le porteur de projet devra conduire une étude de caractérisation et de délimitation de la zone afin de prendre en compte ses enjeux spécifiques. Dans le cas où l'existence d'une zone humide est avérée, alors les règles applicables aux zones humides avérées s'appliquent.

Cette protection répond aux orientations du PADD de préserver les continuités écologiques du territoire, et notamment sa trame bleue :

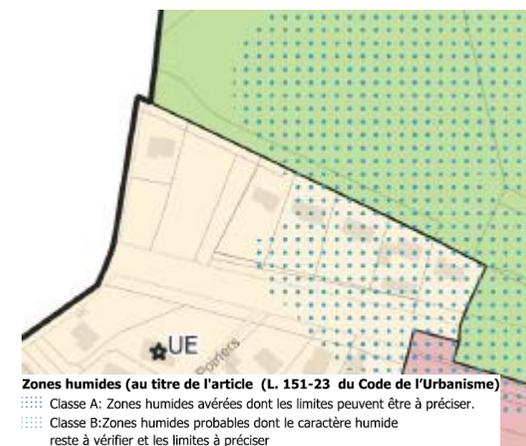
- Veiller au maintien de la Trame verte et bleue et favoriser le développement de la biodiversité.
- Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques.

#### II. Élément bâti remarquable

Suivant les orientations du PADD, et notamment « Préserver le riche patrimoine bâti (relais de Postes, couvent des Cordeliers, maisons remarquables, etc.) », le règlement permet la préservation de ce patrimoine nécessaire au maintien de la qualité paysagère de la commune et le plan de zonage identifie davantage de bâtiments remarquables dans sa version révisée. Il s'agit d'un outil existant dans le PLU actuel qui a été complété dans le cadre de la révision avec l'ajout d'édifices et de murs remarquables.

Concrètement, le plan de zonage identifie des éléments de patrimoine bâti et paysager à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Pour l'ensemble des éléments repérés, la démolition est interdite d'une part, et des prescriptions spécifiques en cas de travaux et extensions sont précisés par le règlement d'autre part.

Ces dispositions traduisent la volonté de respecter l'identité architecturale de ces constructions.



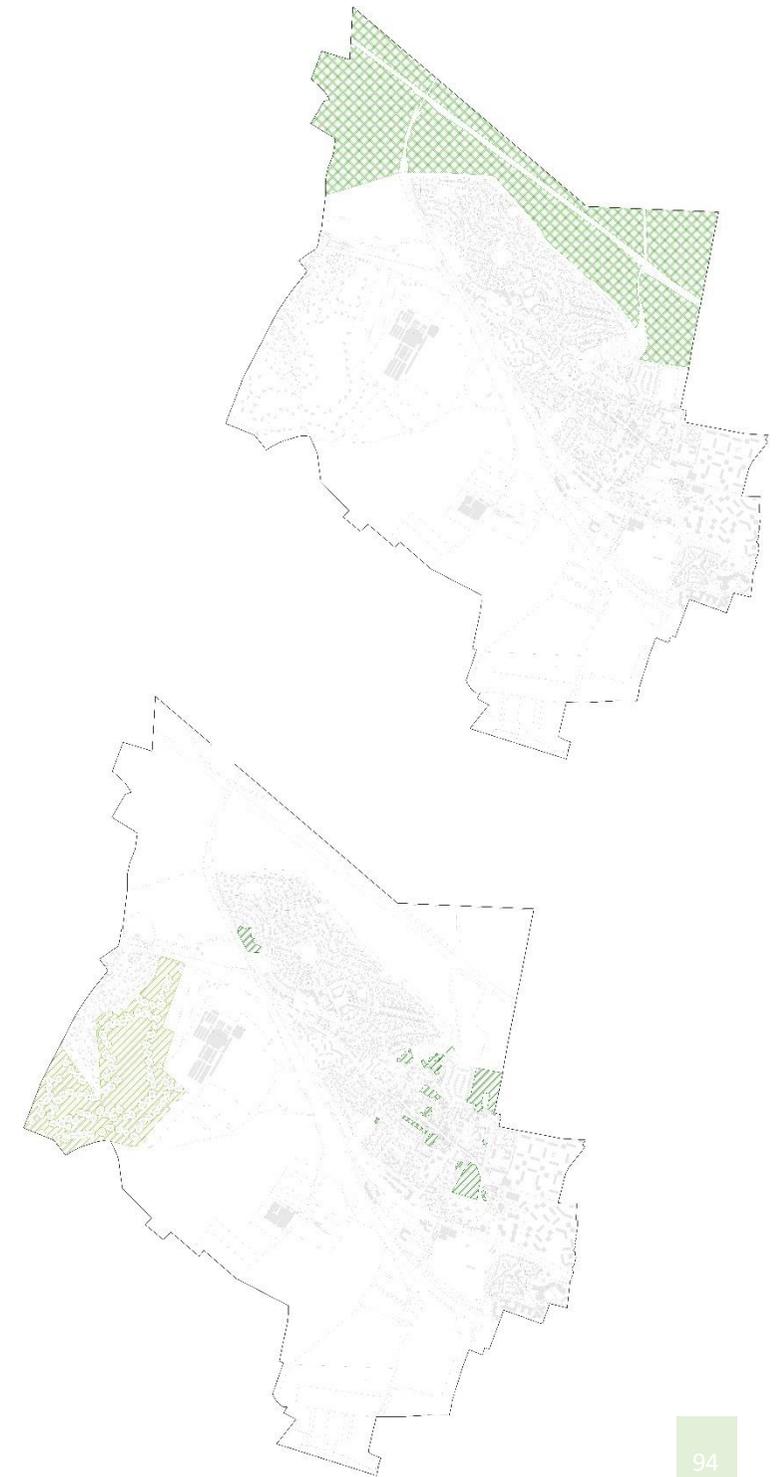
### III. *Espaces Boisés Classés*

Les espaces classés en espaces boisés classés, et figurant comme tels sur le plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme. Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU. La forêt domaniale de Marly constitue un espace boisé protégé et a été maintenue en EBC afin de conserver cet ensemble boisés du territoire communal et contribuant à l'équilibre entre les espaces urbains et les espaces naturels. Les EBC représentent au total 95 ha.

### IV. *Patrimoine paysager et espaces paysagers à protéger*

Des « espaces paysagers remarquables », introduits par l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été repérés sur le plan de zonage et représentent au total 31 hectares. Il s'agit de sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique. Tous les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable. Toute construction ou aménagement y est interdit. Il s'agit, à travers la protection de certains jardins, cœurs d'îlots ou encore d'espaces naturels à valoriser, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble au sein du quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique et/ou sur des espaces privés.

Deux niveaux de protection ont été définis de manière à prendre en compte le site classé de la plaine de Versailles. Ainsi, au sein des espaces paysagers protégés de niveaux 1 et 2, sont autorisés les aménagements liés aux circulations, cheminements ou stationnements à condition qu'ils soient perméables et ceux liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Et, uniquement au sein des espaces paysagers protégés de niveau 1 (non concernés par le site classé), sont autorisés les annexes et abris de jardin dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par unité foncière et les extensions des constructions existantes d'une emprise au sol inférieure à 30 m<sup>2</sup> au total par unité foncière.



Cette protection paysagère existait déjà dans l'actuel PLU. Elle a été mobilisée et renforcée dans le cadre de la révision du PLU, à la fois en termes de surfaces concernées, qu'en termes de protection induite, avec notamment l'instauration de ces deux niveaux de protection.

Cet outil de protection répond aux objectifs suivants du PADD :

- Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques
- Préserver le couvert végétal urbain, les jardins des quartiers pavillonnaires et résidences, les cœurs d'îlots verts...

## V. Alignements d'arbres

Des alignements d'arbres sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Cette nouvelle disposition, intégrée dans le PLU révisé, vise à conserver ces éléments. En effet, ils présentent un intérêt écologique et/ou patrimonial. Cette identification peut se superposer aux espaces paysagers protégés. Outre leurs qualités paysagères, les arbres rendent de nombreux services écosystémiques : absorption du gaz carbonique, production d'oxygène, filtration des particules et des polluants dans l'air, filtration de l'eau, stabilisation des sols, etc. Ils permettent également de réguler la température de l'air. Cette identification répond au PADD qui prévoit notamment la préservation du couvert végétal urbain et le développement des ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques.

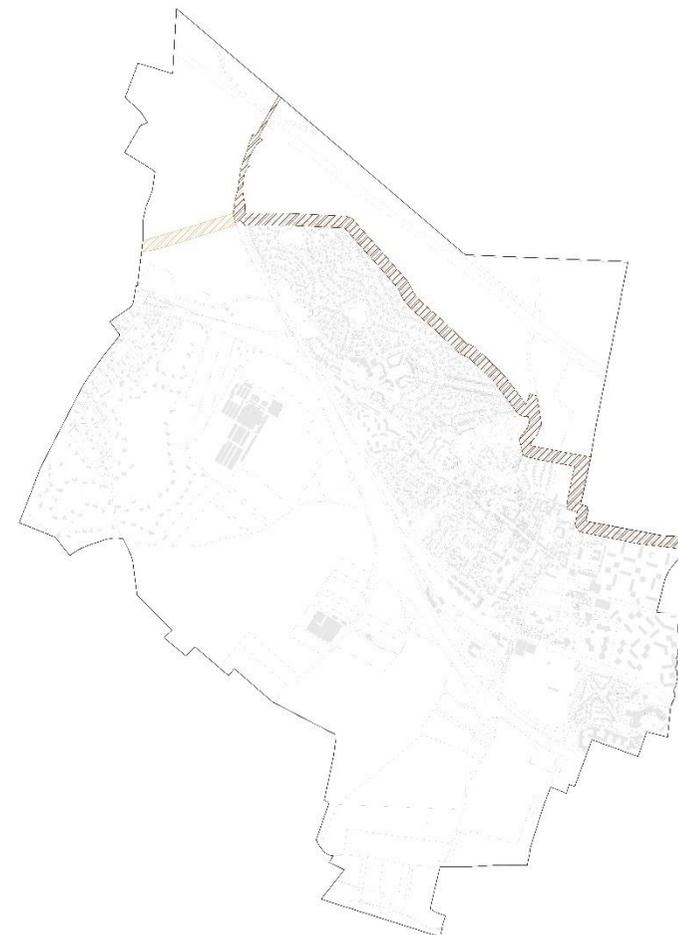
Le dispositif réglementaire prévoit ainsi que tout travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments identifié au plan de zonage devra être précédé d'une déclaration préalable de travaux. S'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation, à hauteur d'un arbre planté de même essence et de développement suffisamment important pour un arbre abattu. De même dans le cas d'un abattage rendu nécessaire en raison de la situation sanitaire d'un sujet, cet abattage devra être suivi de la replantation d'un arbre de même essence et de développement suffisamment important.



## VI. *Lisière inconstructible de 50m autour des massifs de 100 ha*

Des lisières inconstructibles de 50 mètres en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués sont identifiées. Elles représentent une superficie totale de 14,9 ha.

La règle permet de protéger strictement les lisières, y compris celles situées en site urbain constitué. Elle constitue une nouvelle disposition issue du PLU révisé, qui vise à préserver ces espaces de transition écologique pour la faune et la flore. C'est pourquoi le dispositif réglementaire, conformément au PADD, impose qu'en dehors des sites urbains constitués identifiés sur le plan de zonage, toute construction nouvelle est interdite (sauf bâtiments agricoles) dans une bande de 50 mètres par rapport à la lisière de massifs boisés.



## B. Justification des autres dispositions du PLU

### I. Les emplacements réservés

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques »

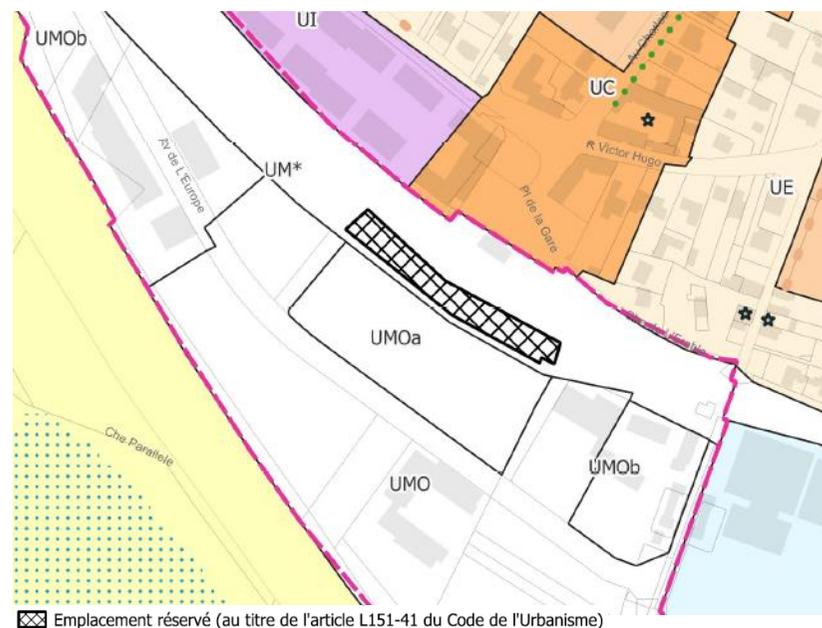
Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants ».

Un seul emplacement réservé est identifié sur le plan de zonage. Il est destiné à l'aménagement d'un équipement culturel dans le cadre du projet d'ensemble Montgolfier.

Tableau des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

N°	Destination	Superficie	Bénéficiaire
1	Equipement culturel	2132 m <sup>2</sup>	Commune



## II. Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme

Sur les linéaires commerciaux identifiés sur le plan de zonage au titre des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme :

- Le changement de destination d'un rez-de-chaussée sur rue à destination d'artisanat et commerce de détail, restauration, hôtel ou activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle vers toute autre destination que celles-ci est interdit.
- Les locaux à rez-de-chaussée sur rue créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront à destination d'artisanat et commerce de détail, de restauration, hôtel ou d'activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

**Evolution par rapport au PLU actuel** : Ces protections ont été créées dans le PLU révisé conformément au PADD qui prévoit de maintenir et revitaliser le tissu économique de la ville, notamment par la pérennisation de l'offre commerciale au cœur du Vieux Village. Il permettra de protéger la destination commerciale des rez-de-chaussée et ainsi de pérenniser l'axe commerçant du cœur de ville.



### SECTEUR DE PROJET

— Linéaire commercial à protéger (au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme)

## III. Les autres risques ou nuisances

Le territoire de Noisy-le-Roi est concerné par des risques ou nuisances qui ont été pris en compte dans le dispositif réglementaire. C'est le cas pour :

- **Nuisances sonores** : La commune est concernée par un arrêté préfectoral de classement acoustique des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit (arrêté n°00.333/DUEL du 10/10/2000 et du 15/06/2021). Cet arrêté fixe les secteurs concernés et les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et pour les prescriptions techniques de nature à les réduire. Dans les bandes situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions d'isolement acoustique pourront être demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10/10/2000).
- **Le risque de retrait-gonflement des argiles** : Certains secteurs du territoire sont concernés par le risque de retrait / gonflement des argiles résultant de la sécheresse (phénomène de dessiccation) ou d'une forte augmentation de teneur en eau au cours du retour à une pluviométrie normale (ré-imbibition rapide). Le règlement dispose ainsi que la réalisation d'études de sol est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation. Il renvoie aux dispositions de l'arrêté du 22 juillet 2020.