



TR: Question au commissaire enqueteur

À partir de Olivier TARSIGUEL - S3R <olivier.tarsiguel@s3r-sa.fr>

Date Mer 02/04/2025 15:42

À enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr <enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr>

Cc Olivier TARSIGUEL - S3R <olivier.tarsiguel@s3r-sa.fr>; Stéphane MOREAU <smoreau@noisyleroi.fr>; Fabrice DABLIN <fdablin@epfif.fr>; Patrice Deslaviere <apuy.deslaviere@gmail.com>

 1 pièce jointe (821 Ko)

Questions observations sur PLU Noisy le Roi 2025- Montgolfier Développement.pdf;

Objet : Observations sur la révision du PLU de Noisy-le-Roi

Madame la Commissaire Enquêteur,

Nous vous adressons nos observations concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Noisy-le-Roi, plus précisément sur la zone UMOB, dédiée aux activités économiques, au sein de laquelle seul l'îlot 5 reste à construire.

Tout d'abord, nous avons relevé une erreur dans le plan de zonage concernant la délimitation entre la zone UMO de l'îlot 6 et la zone UMOB de l'îlot 5. Vous trouverez en pièce jointe le plan de bornage réalisé par le géomètre, qui met en évidence que le redent figurant sur le plan de zonage, au niveau de l'avenue de l'Europe, n'existe pas.

Par ailleurs, nous avons constaté une lacune dans le règlement : aucune disposition n'est prévue pour adapter la hauteur des constructions au terrain en pente dans la zone UMOB, alors que cette adaptation est déjà prévue pour les zones UMO et UMOa.

Enfin, nous souhaitons vous faire part de nos interrogations, arguments et propositions de modifications à apporter au règlement final, que vous trouverez détaillés dans le dossier joint.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à nos remarques et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Dans cette attente, veuillez croire, Madame la Commissaire Enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.

MONTGOLFIER DÉVELOPPEMENT

Olivier TARSIGUEL
Président

- **Services administratifs :**

Burocampus
3 rue de Verdun
Bât I / RDC droit
78590 NOISY LE ROI

Mail : olivier.tarsiguel@s3r-sa.fr

Mobile : 06 85 94 44 54

02/04/2025

Comparatif PLU 2010 /PLU 2025 concernant la zone UMOB et l'ilot 5 restant à construire sur l'actuelle ZAC Montgolfier

Remarques et questions à Madame Géraldine LEROUX Commissaire enquêteur

PLU 2010		PLU 2025	
AUJ6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	AUJ a	UMOb (ilot 5 de la ZAC Montgolfier)	UMO
Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique principale ou à la limite qui s'y substitue, sur une longueur comprise entre 30 et 60 % de la longueur de chaque emprise constructible figurant au plan de composition. Toutefois, pour les emprises constructibles donnant sur la voie publique principale présentant une longueur inférieure à 50 mètres, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique sur au moins 50 % de la longueur de cette emprise, ou sur la totalité de la longueur de cette emprise. Pour les sections des constructions qui sont en recul par rapport à l'alignement, quelque soit la longueur des emprises constructibles sur la voie publique, ce recul ne peut être inférieur à 3 mètres. Des surplombs des bâtiments sur l'emprise publique sont autorisés dans les conditions suivantes : - La hauteur libre sous ces surplombs est au minimum de 3, 50 mètres en tout point. Le dépassement du surplomb depuis l'alignement est au maximum de 2 mètres		UMO 2.1 Implantation par rapport à l'alignement Dans le secteur UMOB : Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques. Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites mitoyennes avec la zone UM	UMO 2.1 Implantation par rapport à l'alignement Dans le secteur UMO et UMOa : Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique. En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum de l'alignement actuel ou futur. Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon. Le surplomb des balcons sur l'espace public est interdit.
		Il y a une uniformité de retrait entre la zone UMO et la zone UMOB : retrait de 3m Remarque : « Toutefois, les constructions peuvent s'implanter sur les limites mitoyennes avec la zone UM » indique que la zone UM est une emprise publique.	
AUJ 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 1. Pour les bâtiments autres qu'habitation : La distance de recul doit être au moins égale à 2,50 mètres par rapport à la limite séparative, sauf en AUJb.		UMO 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : En secteur UMOB : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 5 mètres minimum	UMO 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives : Dans toute la zone UMO, à l'exception du secteur UMOB : Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique. En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum. Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon
		Question / Pourquoi y a-t-il une différence de retrait par rapport aux limites séparatives entre la zone UMO (retrait minimal 3m et la zone UMOB (retrait minimal 5m) alors que dans l'ancien PLU zone AUJ a le retrait était de 2.50m. Sur la zone UMOB, il ne reste que l'ilot 5 à construire : cet ilot n'est limitrophe que de l'ancien ilot6 et séparé de celui-ci par une percée visuelle. Peut-on uniformiser le règlement avec un retrait de 3m minimal ?	

AUJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DOCUMENTS GRAPHIQUES DE REFERENCE Le plan de composition (parti urbain et paysage) indique sur chaque emprise constructible les hauteurs maximales autorisées et leurs localisations. Des schémas explicatifs joints au présent règlement précisent les prescriptions du présent article. Lorsque des installations techniques tels que traitement d'air, climatisation, etc., hors cheminées, antennes et dispositifs de protection des personnes (garde-corps) sont regroupées en toiture dans un ou des édifices traités et composés architecturalement avec le reste de la construction, celui-ci ou ceux-ci peuvent dépasser de 1,00 mètre maximum la hauteur au faîtage ou à l'acrotère. Ces éléments sont implantés principalement en retrait de 4,00 mètres du nu des façades	UMO 2.5 – Hauteur maximale des constructions En secteur UMOb : La hauteur des constructions ne peut dépasser : • 11 mètres au faîtage. • 7 mètres à l'égout du toit. • 11 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse. Le nombre de planchers sera de R+2 maximum	UMO 2.5 – Hauteur maximale des constructions En zone UMO : Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximum de 14 mètres par rapport au point haut du terrain naturel pourra être dépassée ponctuellement par rapport au terrain naturel à l'intérieur d'un gabarit de 15 mètres tel que défini par le schéma explicatif ci-dessous.
La hauteur R+2 définie en accord avec les Bâtiments de France était de 11,50m avec une tolérance d'adaptation de 0,50m permettant d'absorber la pente de la voie principale.	Question 1 / Pourquoi y a-t-il une différence de 3m entre la zone UMO et UMOb ? Question 2 / Les PME des zones d'activité ont besoin de hauteur en rez de chaussée afin de stocker leur matériel. La hauteur de 11,50 permet d'avoir un RDC à 4m sous plafond, deux étages de 3m (2,50m + plénum de 0,50 m pour les bureaux) + épaisseur de planchers et relevé assez haut pour ne pas avoir de garde-corps trop disgracieux de 1m en terrasse. Nous demandons que cette hauteur de 11,50m soit conservée.	

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LE CAS DE TERRAINS EN PENTE

EMPRISES CONSTRUCTIBLES SITUÉES ENTRE LA VOIE PRINCIPALE ET LA VOIE SNCF (ILOTS 5 et 6) **Secteur « AUJ a »**

Pour ces emprises, un **schéma explicatif** indique l'origine des points de référence permettant de déterminer les hauteurs autorisées. Ces points de référence se situent à l'alignement de la voie principale et des voies secondaires ou abords.

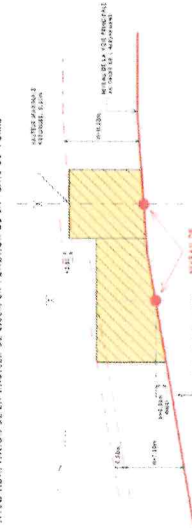
Dans ces conditions, la hauteur des constructions est mesurée depuis ces points de référence à partir du niveau des voies ou abords jusqu'au faîtage ou l'acrotère, ouvrages techniques, garde-corps en toiture liés à l'entretien technique, cheminées et autres superstructures exclues. Le point de référence permettant de définir la hauteur maximale se prend au milieu de chaque section de façade.

En complément, pour compenser les effets de la pente des voies et abords, une augmentation de hauteur limitée à 0,50 mètre par rapport au point de référence est admise portant les hauteurs maximales autorisées à 8,00 mètres et 12,00 mètres pour les gabarits de base et 10,50 mètres pour le gabarit intermédiaire.

Pour les sections de façades dépassant 60 mètres de longueur, une rupture au faîtage ou acrotère de 0,50 mètre est obligatoire. La hauteur (partie visible) des murets de soutènement et d'aménagements paysagers ne doit pas excéder 1,00 mètre.

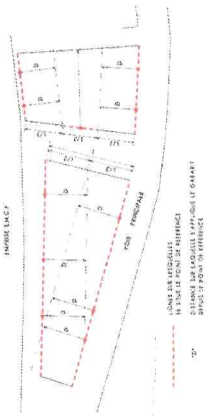
ELEVATION SCHEMATIQUE SUR SECTIONS DE FAÇADE A ET B

EXEMPLE AVEC GABARIT ILOTS 5 ET 6, ET 1,50 M DE SECTION B, AVEC ADAPTATION DE LA HAUTEUR DE 0,50 M EN FONCTION DE LA PENTE DE VOIE



A1.10-5
 EMPRISES CONSTRUCTIBLES SITUÉES ENTRE LA VOIE PRINCIPALE ET LA VOIE S.N.C.F (secteur AUJ.a)

SCHEMA EXPLICATIF



En secteur UMOb :

La hauteur des constructions ne peut dépasser : • 11 mètres au faîtage, • 7 mètres à l'égout du toit. • **11 mètres à l'acrotère** pour les toitures terrasse. Le nombre de planchers sera de R+2 maximum

En secteur UMOb :

La hauteur des constructions ne peut dépasser :

- 11 mètres au faîtage,
 - 7 mètres à l'égout du toit,
 - 11 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasse.
- Le nombre de planchers sera de R+2 maximum.

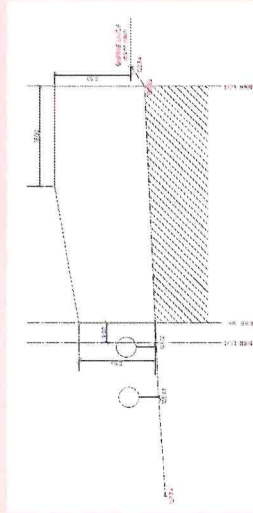


L'Ilot 5 restant à construire de la zone UMOb présente la même pente depuis l'Avenue de l'Europe jusqu'à la plateforme de la SNCF en zone UM, que l'Ilot 6 de la zone UMO

Question :

Pourquoi n'y a-t-il pas de schéma prenant en compte l'adaptation de la hauteur des constructions par rapport à la pente, pour la zone UMOb de façon identique à la zone UMO ?

Un schéma du même type que pour la zone UMO est à ajouter au PLU :



Nota la référence de hauteur en limite de la zone UM est prendre par rapport à l'altimétrie de la plateforme existante de la SNCF

En zone UMO :

Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur maximum de 14 mètres par rapport au point haut du terrain naturel **pourra être dépassée ponctuellement par rapport au terrain naturel à l'intérieur d'un gabarit de 15 mètres tel que défini par le schéma explicatif ci-dessous.**



La hauteur maximale des constructions ne peut excéder R+2+A, soit 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère du niveau le plus haut (attaque). Le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique. Sauf exception indiquée au règlement graphique, l'attique devra s'implanter avec une marge de retrait de minimum 3 mètres vis-à-vis des façades orientées vers l'avenue de l'Europe. La marge de retrait de l'attique est de minimum 1,5 mètres vis-à-vis des autres façades. Les toitures en pentes sont tolérées. En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment principal. Lorsque des installations techniques telles que traitement d'air, climatisation, etc., hors cheminées, antennes et dispositifs de protection des personnes (garde-corps) sont regroupées en toiture dans un ou des édifices traités et composés architecturalement avec le reste de la construction, celui-ci ou ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère dans la limite de 2 mètres supplémentaires. En cas de toiture en pente, ces mêmes éléments techniques ne pourront pas dépasser la hauteur du faîtage

En secteur UMOba : La règle de hauteur s'applique selon le schéma explicatif ci-dessous, qui prend pour référence de niveaux celui du point le plus haut, mais aussi celui de la place centrale située entre 1,50 m et 2,00 m des niveaux haut et bas (distants de 3,00 à 3,50m en altimétrie, selon le niveau de la coupe)



Les toitures en pente sont tolérées. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder **R+2+A, soit 14 mètres au faîtage ou à l'acrotère** du niveau le plus haut (attaque). Le dernier niveau devra obligatoirement être constitué d'un attique.

Plan de zonage

La limite entre la zone UMO et UMOb est manifestement fautive.

En effet il n'y a pas de décroché au niveau de l'avenue de l'Europe, la limite séparative entre ILOT 5 et ILOT 6 étant située dans l'axe du cône de vue :

- le plan parcellaire de la ZAC Montgolfier de l'ilot 5, établi par le géomètre et appartenant à Montgolfier Développement, sur lequel la zone constructible n'a plus lieu d'être.
- Extrait du plan de zonage du PLU en cours de révision : la zone hachurée fait partie de l'ilot 5, selon le plan de bornage du géomètre. La limite entre OMO et UMOb est à modifier.

