

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOISY-LE-ROI



**DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLU**

NOTICE DE PRESENTATION



Sommaire

Introduction.....	3
Contexte.....	3
Procédure.....	4
Consultation de l'autorité environnementale	5
Contenu du rapport de présentation	5
A - Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement	6
A.1. Présentation de la commune	6
A.2. Localisation du site et accessibilité	7
A.3. Contexte urbain et paysager.....	9
B – Présentation du projet « Montgolfier ».....	14
B.1. Historique	14
B.2. Le projet	16
C - Justification de l'intérêt général du projet.....	20
C.1. Réponse aux besoins en logements, notamment sociaux	20
C.2. Développement d'une offre d'équipements, commerces et services pour l'ensemble des Noiséens.....	20
C.3. Qualité architecturale et urbaine.....	20
D - Mise en compatibilité du PLU.....	22
D.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	22
D.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	27
D.3. Règlement graphique et littéral.....	29
1. Assainissement :	40
- Eaux usées :	40
- Eaux pluviales :	41
Dans le secteur UMOB :.....	42
<i>Façades supports d'enseignes et devantures commerciales</i>	51
Normes de stationnement	53

« Equipements d'intérêt collectif et services publics »	55
Alimentation électrique des véhicules	56
Stationnement deux-roues et autres	56
E – Articulation du PLU avec les documents cadres.....	68
E.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)	68
E.2. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)	69
E.3. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).....	70
E.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	71
E.5. Le Programme Local de l'Habitat de la CA Versailles Grand Parc (PLH).....	73

Introduction

Contexte

Le secteur « Montgolfier » est concerné par une Zone d'Aménagement Concerté créée en 2004. Celle-ci prévoyait la création d'un parc d'activités tertiaires (immobilier d'entreprise) développant une surface de 30 000 m² de surface de plancher, aux abords de la gare de Noisy-le-Roi.

Le secteur « Montgolfier » n'a jamais été achevé depuis le lancement de la ZAC : seulement 8 000 m² SDP sur les 30 000 m² SDP prévus au programme global initial ont été construits. Aujourd'hui, la programmation de la ZAC ne répond plus aux besoins de la commune. En effet, d'une part, la demande en immobilier tertiaire a ralenti à Noisy-le-Roi et d'autre part, il devient nécessaire pour la commune de répondre aux besoins en logements, que ce soit en termes de diversification de l'offre afin d'assurer un parcours résidentiel aux habitants actuels et futurs, ou de création de logements sociaux. Au vu du déficit actuel de la commune au regard de la loi SRU (la commune compte au 31 décembre 2022, 13,49% de logements locatifs sociaux), un effort apparaît nécessaire afin de tendre à l'objectif de 25% imposé par la loi. Le projet Montgolfier constitue ainsi une réelle opportunité pour permettre à la Ville de rattraper son retard en matière de logements locatifs sociaux.

Procédure

Le Plan Local d'Urbanisme de Noisy-le-Roi ne permet pas en l'état la mise en œuvre du projet « Montgolfier ». Ainsi, la commune a engagé une procédure de déclaration de projet pour mise en compatibilité de son PLU.

L'article L153-54 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

L'article L153-55 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

La déclaration de projet porte sur un projet d'urbanisation d'un quartier mixte sur un secteur dédié exclusivement aux activités tertiaires au Plan Local d'Urbanisme. La procédure de mise en compatibilité a pour objectif de faire évoluer le PLU afin de permettre la mise en œuvre de ce projet aux fonctions mixtes afin de répondre aux besoins de la commune.

Consultation de l'autorité environnementale

L'autorité environnementale (MRAE) doit être saisie dans le cadre de l'évaluation environnementale prévue par la réglementation. Dans le cas présent, malgré l'absence de site Natura 2000 sur la commune, l'évaluation environnementale est obligatoire du fait de la modification d'une ou plusieurs orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Contenu du rapport de présentation

En application de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme, l'enquête publique d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU porte à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Il est donc impératif que le dossier de mise en compatibilité soit composé :

- d'une présentation du projet concerné ainsi que de la démonstration de son caractère d'intérêt général,
- d'une présentation de la mise en compatibilité du PLU.

Le présent document comprend ces deux volets. Ce document vient s'ajouter au Rapport de présentation établi à l'occasion de l'élaboration du PLU, et à la série des rapports de présentation des différentes procédures d'évolution du PLU de Noisy-le-Roi intervenues depuis l'approbation initiale du document en 2007.

A - Diagnostic urbain : analyse du site et de son environnement

A.1. Présentation de la commune

Située dans le sud-ouest de la région parisienne, dans le département des Yvelines, la commune de Noisy-le-Roi s'étend sur 543 hectares et accueille 7 977 habitants en 2020. Avec plus de 50% du territoire composé d'espaces naturels (notamment du fait de la forêt de Marly), les surfaces bâties sont essentiellement dédiées à de l'habitat individuel, hormis pour la partie ouest de la commune où se trouvent quelques immeubles d'habitations collectifs.

Noisy-le-Roi fait partie de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc depuis janvier 2011. La CA regroupe 18 communes et s'étend sur 115 km², pour un total de 264 484 habitants en 2016. Parmi les compétences de la CA, on compte notamment le développement économique, l'aménagement de l'espace, les déplacements ou encore l'équilibre et l'habitat.



A.2. Localisation du site et accessibilité

Situation du site sur la commune



Plan des abords du site Montgolfier

Le site de projet est situé en limite sud de l'enveloppe urbanisée de la commune, entre la RD307 au sud et le tracé de la voie ferrée au nord. En plus d'être limitrophe à un axe routier structurant, le site bénéficie de vues sur la Plaine de Versailles au sud et de la proximité au centre-ville au nord. Le quartier Montgolfier est donc un site stratégique pour le développement de la commune, en étant en continuité directe du tissu urbanisé, soit un accès facilité aux commerces et aux services du centre-ville, desservi par plusieurs infrastructures de transport structurants, et limitrophe à un vaste espace agricole offrant des vues dégagées.

L'accessibilité du site est qualitative et protéiforme, offrant aux futurs utilisateurs du quartier un potentiel de mobilité multimodale, bénéfique à la qualité de vie des habitants et des entreprises actuelles et futures.

Accessibilité routière :

Le site de projet bénéficie d'une accessibilité routière particulièrement qualitative du fait de la présence de l'axe est-ouest de la RD307, permettant des liaisons efficaces vers les différents pôles voisins, mais également du fait de la proximité avec les axes de l'A12 (est) et de l'A13 (nord). A moindre échelle, les liaisons nord-sud sont assurées par la rue de la Fossé Verte à l'est du site permettant de rejoindre le reste de la commune de Noisy-le-Roi, ainsi que par la RD161 à l'ouest, après l'échangeur de la Porte de Gally. Au sein du quartier, l'avenue de l'Europe fonctionne comme l'axe viaire principal (est-ouest), complété par plusieurs voies de retournement. Ainsi, un réseau viaire protéiforme assure l'accessibilité du quartier Montgolfier.

Accessibilité en transports en commun :

La commune est desservie par le Tram 13 qui relie Saint-Cyr-l'Ecole à Saint-Germain en Laye. La commune est par ailleurs desservie par différentes lignes de bus (10, 17, 20, 23, 41, 71, 77). L'offre en transports est donc qualitative et diversifiée.

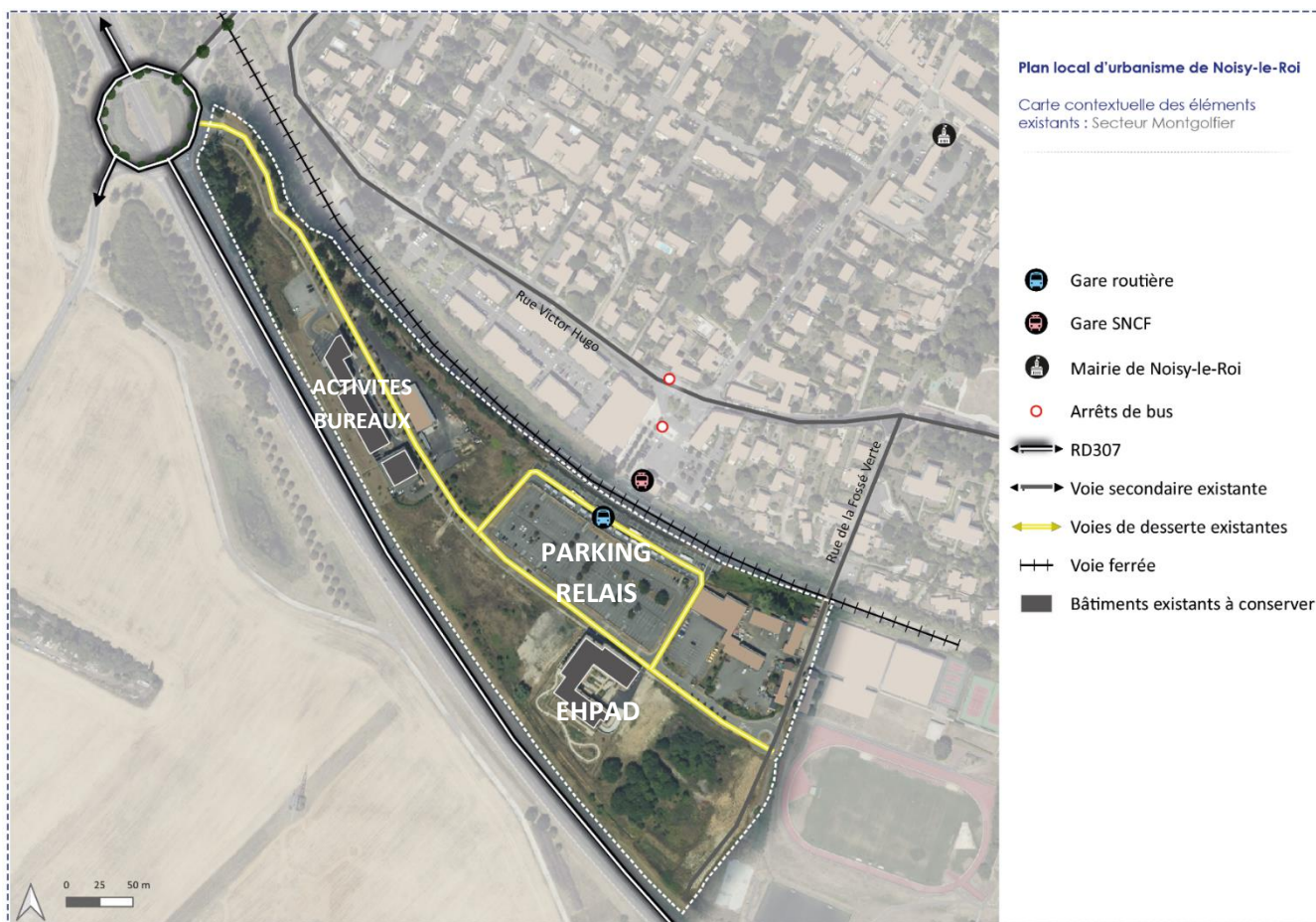
Malgré leur gabarit, ces constructions sont globalement qualitatives puisqu'elles revêtent un choix de matériaux et de couleurs qui s'intègrent dans le grand paysage. Le parking relais et le site d'entreposage des bus de la CA VGP forment en revanche une vaste surface artificialisée qui gagnera à être mieux valorisée. Néanmoins, la présence d'un talus enherbé en bordure sud du parking assure son inscription dans la pente douce descendant vers la Plaine de Versailles, l'insérant ainsi dans le grand paysage local.



Vue depuis la RD307 sur les bâtiments d'activités et de bureaux présents sur le site – Source : Even Conseil

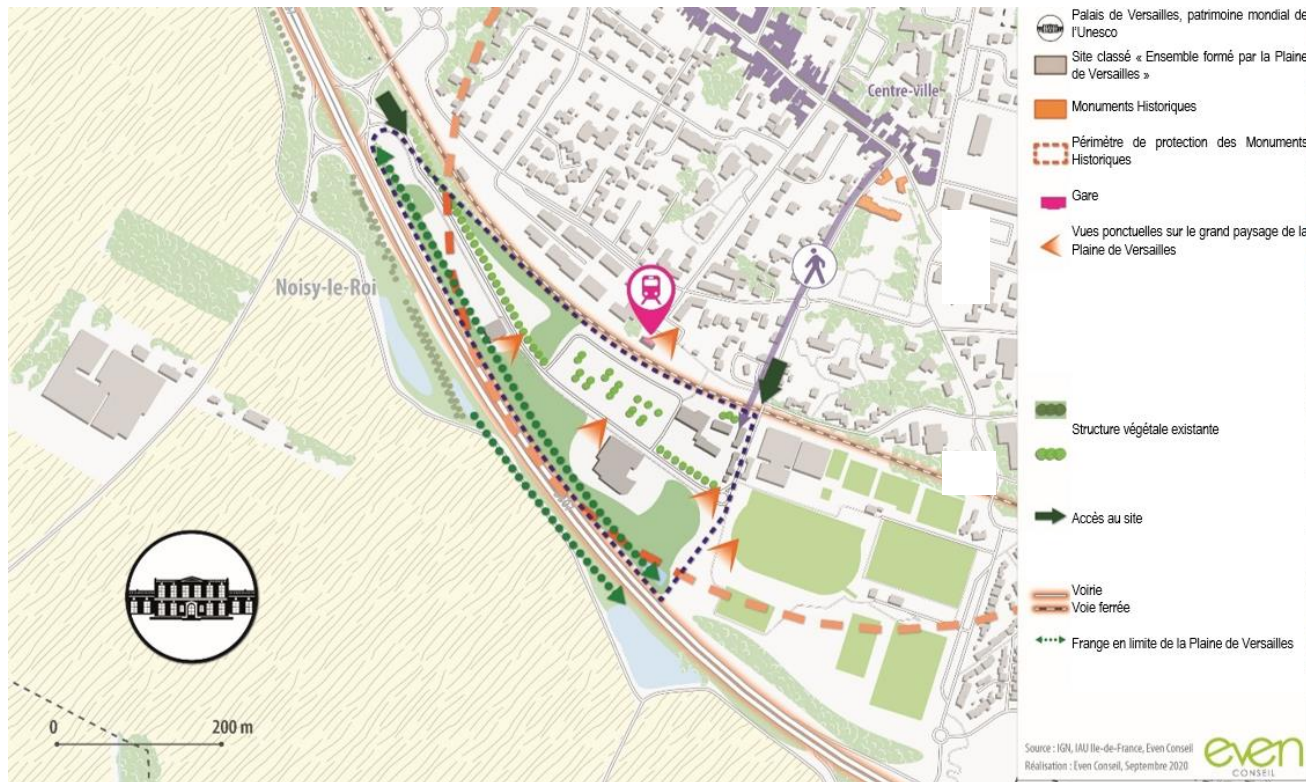


Vue sur la résidence médicalisée présente sur le site – Source : Even Conseil

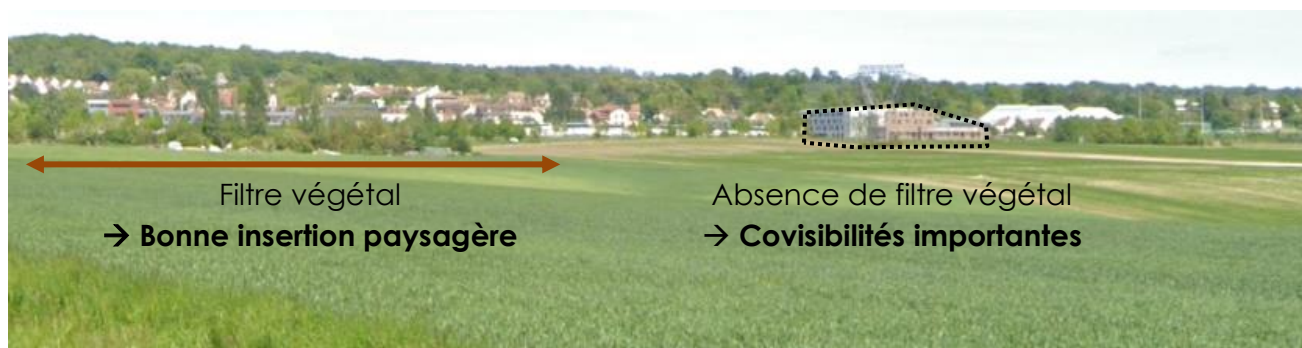


N'étant pas totalement construit, le site présente une diversité d'espaces végétalisés. On trouve des espaces enfrichés où s'est installée une végétation spontanée, ainsi que des espaces arborés. En particulier, le talus ferroviaire au nord du site est planté d'arbres et d'arbustes qui limitent les covisibilités avec le site, tout en amplifiant son caractère vert.

Au sein du site, la première phase de réalisation de la ZAC a bien prévu l'installation d'une trame végétale, notamment à travers la réalisation de noues végétalisées le long de l'avenue de l'Europe, plantées d'alignements, et de plantations entre les nouvelles constructions et au bord de la départementale D307 sur la moitié sud-ouest en bordure du site. A terme, il devrait permettre de masquer la visibilité des bâtiments depuis cette route.



Contexte paysager du site



Un site localisé en frange urbaine, entraînant des covisibilités lointaines (vue depuis la RD161)



Des noues plantées de part et d'autre de l'avenue de l'Europe, créant une continuité paysagère – Source : Even Conseil



Des zones densément végétalisées, accompagnées de cheminements et équipements prévus pour le confort des piétons avenue de l'Europe – Source : Even Conseil

Le secteur « Montgolfier » est **un secteur particulièrement stratégique de la commune de Noisy-le-Roi à divers titres**. Il bénéficie en effet :

- D'un accès facilité aux commerces et aux services du centre-ville,
- D'une bonne desserte routière et ferroviaire avec l'arrivée du tram 13,
- De la proximité immédiate d'un vaste espace agricole offrant des vues dégagées et un cadre paysager remarquable.

Ces atouts font du secteur « Montgolfier » un site d'urbanisation idéal sur la commune, où la mixité des fonctions urbaines doit nécessairement être privilégiée.

B – Présentation du projet « Montgolfier »

B.1. Historique

La ZAC Montgolfier a été créée en 2002, sur un site de 73 000m² situé entre la RD 307 et la voie ferrée, sur la commune de Noisy-le-Roi.

La ZAC Montgolfier a permis la création de plusieurs constructions à usage d'activités économiques et d'équipements : ces constructions représentent une surface de plancher totale d'environ 8 000m².



Deux lots ont ainsi été construits dans le cadre de la ZAC :

- L'îlot 2 a été intégralement construit, il correspond à des immeubles d'activités et de bureaux sur environ 4 000 m² SDP ;

- L'îlot 4 a été en partie urbanisé : un Etablissement d'Hébergement des Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) a vu le jour en mai 2008. Celui-ci propose environ 115 chambres individuelles pour une surface de plancher d'environ 5 600 m².



Prévoyant initialement la création d'un parc d'activités essentiellement dédié au tertiaire, le programme de la ZAC visait à faire du quartier Montgolfier un parc d'activités attractif pour les acteurs économiques, renforçant le rayonnement économique de la commune. Depuis la création de la ZAC, le site a également connu l'installation d'un centre de tri de la Poste et du Centre Technique Municipal (CTM).

La demande en immobilier tertiaire ayant un peu ralenti sur la commune, l'urbanisation de la ZAC n'a pas pu être achevée. Parallèlement, la création de logements, notamment sociaux, est devenu un impératif.

La relocalisation du CTM sur un autre secteur de la commune permettra de créer des équipements publics dont les nouveaux habitants auront besoin.

Ces constats, couplés à l'arrivée du Tramway 13 sur ce secteur et au positionnement stratégique ont poussé la collectivité à engager dès 2015 une réflexion globale sur le site « Montgolfier », dont l'objectif est d'aboutir à un projet d'ensemble cohérent et qualitatif, associant une diversité de fonctions urbaines : activités économiques, offre résidentielle, équipements publics, commerces et services, ...

B.2. Le projet

Le projet « Montgolfier » s'inscrit dans un contexte exceptionnel et bénéficie d'une situation stratégique. De ce fait, les ambitions de la Ville de Noisy-le-Roi pour son aménagement sont grandes. Il s'agira de :

- Développer une offre de logements permettant :
 - o d'accueillir de jeunes familles,
 - o d'assurer un parcours résidentiel pour les Noiséens
 - o de répondre aux obligations de la loi SRU en matière de création de logements sociaux ;
- Porter une attention aux mobilités et en particulier aux circulations douces ;
- Développer le niveau d'équipements publics de la commune pour l'adapter aux besoins des Noiséens ;
- Concevoir un projet dont l'aménagement paysager doit être remarquable, tant sur les espaces publics que privés, en lien avec la qualité urbaine et paysagère du territoire.

Le projet Montgolfier porte les enjeux suivants :

- Créer en continuité du centre-ville existant et de l'axe nord-sud constitué par l'avenue Charles-de-Gaulle, un nouveau quartier mixte organisé autour de la grande perspective issue du cône de vue centré sur l'ancien bâtiment voyageurs de la SNCF ;
- Développer une offre de logements aux typologies variées, adaptée à l'accueil de jeunes ménages notamment et favorisant la mixité sociale ;
- Accompagner la création de logements par des équipements, services et commerces renforçant l'attractivité du quartier ;
- Développer des espaces publics qualitatifs et généreux se matérialisant notamment par une place centrale ;
- Veiller à un traitement végétalisé des espaces publics et privés pour une insertion paysagère qualitative du projet et une préservation des continuités écologiques existantes ;
- Penser un quartier durable répondant aux enjeux de préservation des ressources et de réduction d'énergies et au cahier des charges des EcoQuartiers ;
- Assurer des connexions avec le reste du territoire en :
 - o développant des modes de déplacements multimodaux,
 - o développant des liaisons visuelles assurant une cohérence urbaine avec l'existant.

En termes de programmation du bâti, le projet prévoit une mixité des fonctions urbaines. On retrouvera ainsi sur les 7,3 ha du secteur Montgolfier:

- Une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350, dont 40% de logements locatifs sociaux ;
- Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement au total, dont environ 110 au sein d'une Résidence Services Seniors, et 70 environ dans le cadre de l'unité sociale gérée ;
 - > Soit une densité d'environ 70 logements/hectare sur l'ensemble du périmètre de projet.
- Un équipement culturel ;
- Un équipement scolaire ;
- Des commerces et services de proximité ;
- Des activités ;

- Un parc relais dédié aux utilisateurs du Tram 13.

Le projet prévoit également une programmation ambitieuse en termes d'espaces publics en termes de qualité urbaine et paysagère. Seront en effet créés :

- Une place centrale : Cœur du futur quartier, elle sera un lieu de vie et de rencontre pour l'ensemble des Noiséens, cet espace exploitera le dénivelé du site pour ouvrir une large percée visuelle sur la Plaine de Versailles.
- Un espace vert en continuité de la place centrale, prenant la forme d'un square naturel planté, lieu de rencontre, de détente et de promenade, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales, participant à la constitution d'un paysage naturel ;
- Des espaces de stationnement en bordure de rues et de la place publique qui devront permettre un bon fonctionnement quotidien du futur quartier, de ses services, commerces et équipements.



Plan masse d'ensemble du projet Montgolfier dans sa version de février 2023

Le projet se caractérise par sa qualité urbaine et architecturale. Le bâti sera organisé pour créer un effet de peigne à l'échelle du quartier, qui assurera des continuités paysagères

fortes entre la Plaine de Versailles et le tissu urbain de Noisy-le-Roi, via des espaces plantés dans les cônes de vues, mais aussi dans les parcelles bâties.

Les constructions privilégieront une orientation nord-sud, perpendiculaire à la RD307 et parallèle à l'axe principal de composition du quartier (cône de vue central), optimisant l'ensoleillement des logements.

Les bâtiments offriront enfin de larges espaces extérieurs paysagers et assureront une porosité permettant de créer des continuités paysagères entre le tissu bâti et la Plaine de Versailles, et de préserver les cônes de vues.

C - Justification de l'intérêt général du projet

C.1. Réponse aux besoins en logements, notamment sociaux

Les besoins en logements sont de plus en plus importants à l'échelle nationale, et en particulier sur la Région Ile-de-France : en témoignent les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui fixent la production de logements à 70 000 par an à l'échelle francilienne.

La CA de Versailles Grand Parc, et de fait la commune de Noisy-le-Roi, sont confrontées à un besoin en logements de plus en plus important. Les objectifs de création de logements à l'échelle de la CA sont fixés dans son Programme Local de l'Habitat. Dans son bilan, ce document cadre indique qu'en 2016, sur les 2 000 logements devant être construits au sein de la CA, seuls 1 314 ont été autorisés. Ainsi, le projet « Montgolfier » contribuera à répondre à cette pénurie de logements par la création d'environ 350 unités.

De plus, le projet prévoit une part d'**environ 40% de logements sociaux**, ce qui répond aux ambitions développées à l'échelle nationale en matière de promotion de la mixité sociale. La loi SRU impose en effet à Noisy-le-Roi d'atteindre un taux légal de 25% de logements sociaux. Or, au 1^{er} janvier 2021, la commune n'en est qu'à 11,80%¹. **Le projet « Montgolfier » participera donc pleinement aux objectifs de la loi SRU puisqu'il permettra à la commune de rattraper son retard en matière de logements sociaux.**

Enfin, avec une programmation diversifiée en matière de tailles de logements, le projet contribuera à la diversification de l'offre globale sur la commune, assurant un **parcours résidentiel aux habitants** actuels et futurs de Noisy-le-Roi.

C.2. Développement d'une offre d'équipements, commerces et services pour l'ensemble des Noiséens

Le projet prévoit, au-delà de l'offre résidentielle, une offre en équipements, commerces et services qui garantiront une mixité des fonctions et contribueront à la qualité du cadre de vie. Cette mixité sera bénéfique au futur quartier mais également au reste de la commune puisque les équipements, commerces et services prévus viendront compléter l'offre existante et attireront des habitants d'autres quartiers grâce à leur bonne accessibilité.

C.3. Qualité architecturale et urbaine

L'aménagement du site porte une ambition forte en matière de cadre de vie, passant notamment par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, à l'image de la future place

¹ Source : commune de Noisy-le-Roi

centrale qui maintiendra un cône de vue sur la Plaine de Versailles. Traités avec attention, les espaces publics feront l'objet de démarches de végétalisation et de plantation, permettant ainsi d'offrir des espaces de respiration et de renforcer la trame verte locale. Enfin, l'orientation des bâtiments garantira l'ensoleillement des logements, et le traitement architectural des constructions s'adaptera finement au contexte local.

L'intérêt général du projet est donc justifié par :

- > **La création de logements dont une part importante de logements sociaux ;**
- > **Le renforcement de l'attractivité de la commune, notamment pour les jeunes familles ;**
- > **La valorisation urbaine et paysagère d'un site aujourd'hui peu qualitatif.**

D - Mise en compatibilité du PLU

Approuvé le 4 avril 2007, le PLU de Noisy-le-Roi a fait l'objet de deux modifications, intervenues successivement en janvier 2010 puis en mai 2019.

D.1. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Analyse du document du PLU en vigueur

Plusieurs orientations textuelles du document trouvent directement écho au projet, notamment en matière :



- D'offre résidentielle : « *contribuer à répondre aux besoins en logements dans des proportions modérées et à un rythme adapté au contexte de la commune* » ;
- D'offre en équipements : « *conforter les équipements en maîtrisant leur développement* » ;

Cependant, la vocation du site de projet telle que définie dans le PADD n'est pas compatible avec le projet « Montgolfier ». Défini en tant que « parc d'activités de Montgolfier », le site est appelé à accueillir des activités tertiaires afin de « *dynamiser le développement économique* », or le projet prévoit désormais une programmation mixte sur ce site.

Le PADD, même s'il n'est pas opposable, est traduit dans les pièces réglementaires du PLU (OAP, zonage, règlement). Ainsi, dans une recherche de cohérence entre les différentes pièces du PLU, les orientations du PADD doivent également être mises en compatibilité avec le projet « Montgolfier ».

Evolution du PADD

Les adaptations du document portent sur les éléments textuels et cartographiques suivants :

PADD en vigueur	PADD mis en compatibilité
<p>Axe 2) Une ville solidaire qui répond aux besoins de chacun</p> <p>En termes de logements</p> <p>[...]</p> <p>- Prévoir la réalisation de petites opérations de logements, là où il existe des opportunités foncières</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur du Cornouiller, situé en continuité du quartier de la Quintinie : il constitue un potentiel intéressant pour répondre aux besoins en logement. - le secteur du Chaponval, le site qui accueille actuellement des serres horticoles et des terrains privés. Bien qu'encore occupé aujourd'hui, ce secteur pourrait, à plus ou moins long terme, accueillir un projet d'ensemble de qualité, avec des équipements, des espaces verts, de l'hébergement, de l'enseignement, de la recherche et de petits programmes de logements, compatible avec les critères de classement de la Plaine de Versailles proche et en harmonie avec les objectifs de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA). 	<p>Axe 2) Une ville solidaire qui répond aux besoins de chacun</p> <p>En termes de logements</p> <p>[...]</p> <p>- Prévoir la réalisation d'opérations de logements, là où il existe des opportunités foncières</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur Montgolfier, situé entre le centre du village et la Plaine de Versailles, il constitue un potentiel intéressant pour répondre aux besoins en logements ; - le secteur du Chaponval, le site qui accueille actuellement des serres horticoles et des terrains privés. Bien qu'encore occupé aujourd'hui, ce secteur pourrait, à plus ou moins long terme, accueillir un projet d'ensemble de qualité, avec des équipements, des espaces verts, de l'hébergement, de l'enseignement, de la recherche et de petits programmes de logements, compatible avec les critères de classement de la Plaine de Versailles proche et en harmonie avec les objectifs de l'Association Patrimoniale de la Plaine de Versailles et du Plateau des Alluets (APPVPA).
<p>PLAN N°4 : APPORTER DES REPONSES AUX BESOINS EN LOGEMENT</p>  <div data-bbox="665 1497 792 1623"> <p>● Opportunités pour réaliser des programmes de logements</p> </div>	<p>PLAN N°4 : APPORTER DES REPONSES AUX BESOINS EN LOGEMENT</p>  <div data-bbox="1365 1497 1492 1623"> <p>● Opportunités pour réaliser des programmes de logements</p> </div>

Axe 3) Une ville dynamique qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions

QUATRE GRANDS SECTEURS DE PROJETS :

1) Développement de l'activité économique

Rappel des enseignements du diagnostic

Tout en conservant une fonction dominante résidentielle, Noisy-le-Roi connaît un certain dynamisme économique. Tout d'abord, elle est dotée d'un centre commercial de grande envergure dont le rayonnement dépasse l'échelle communale.

De plus, le Parc d'activités de Montgolfier accueillera prochainement des entreprises d'activités tertiaires.

Par ailleurs, les activités agricoles et horticoles subsistent aujourd'hui à Noisy-le-Roi.

En terme de développement économique, la commune de Noisy-le-Roi a apporté un certain nombre de réponses ces dernières années. Cette tendance est donc à maintenir et à confirmer à l'avenir.

> Le Parc d'activités de Montgolfier qui accueillera prochainement des entreprises d'activités tertiaires permettra de dynamiser le développement économique

2) Le secteur du Cornouiller

[...]

3) Le secteur dit « de Chaponval » (Site des serres Moreux et leurs environs)

[...]

4) Le secteur Vaucheron et des abords du square du Haras

[...]

Axe 3) Une ville dynamique qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions

QUATRE GRANDS SECTEURS DE PROJETS :

1) Le secteur « Montgolfier »

Tout en conservant une fonction dominante résidentielle, Noisy-le-Roi a connu un certain dynamisme économique. Tout d'abord, elle est dotée d'un centre commercial de grande envergure dont le rayonnement dépasse l'échelle communale.

Par ailleurs, les activités agricoles et horticoles subsistent aujourd'hui à Noisy-le-Roi.

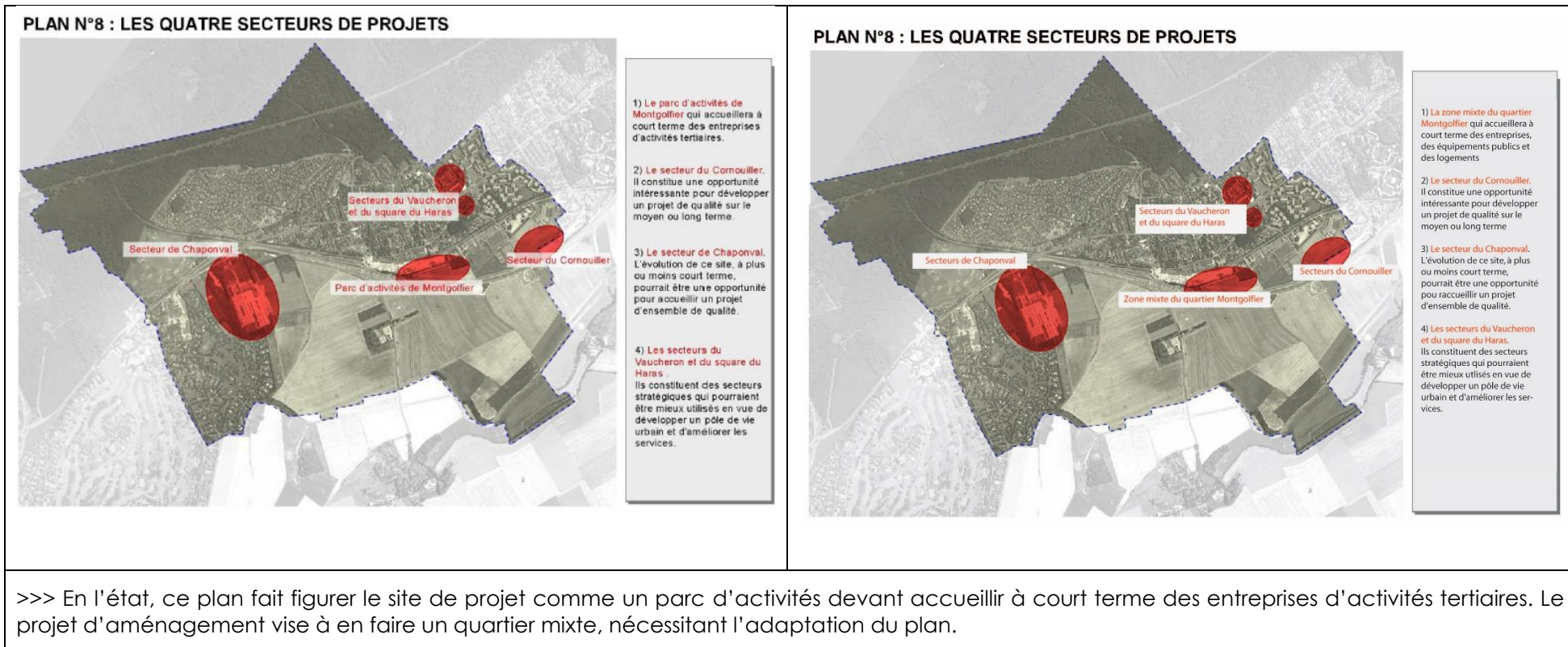
De plus, le secteur Montgolfier a vu s'implanter des entreprises d'activités tertiaires. Des réponses ont donc été apportées ces dernières années pour conforter le rayonnement économique de la commune ; il s'agit aujourd'hui de conforter l'existant en y mêlant d'autres fonctions urbaines.

> Le quartier Montgolfier a vocation à allier activités économiques, équipements publics, commerces, services et offre de logements, le tout, dans un cadre urbain qualitatif à créer, en limite de la Plaine de Versailles.

1) Le secteur dit « de Chaponval » (Site des serres Moreux et leurs environs)

[...]

PADD en vigueur	PADD mis en compatibilité
ORIENTATIONS GRAPHIQUES	
<p>PLAN N°7 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</p> <div data-bbox="850 711 1031 959" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>Conforter et développer les secteurs à vocation d'activités et de commerces:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Centre commercial Principaux secteurs commerciaux Zones d'activités économiques </div>	<div data-bbox="1829 675 2009 930" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><i>Conforter et développer les secteurs à vocation d'activités et de commerces dans une logique de mixité fonctionnelle :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Centre commercial Principaux secteurs commerciaux Zones mixtes (activités, commerces, services, résidence) </div>
<p>>>> En l'état, le plan n°7 du PADD fait figurer le site de projet comme une zone d'activités économiques. Le projet d'aménagement vise à en faire un quartier mixte, nécessitant l'adaptation du plan.</p>	

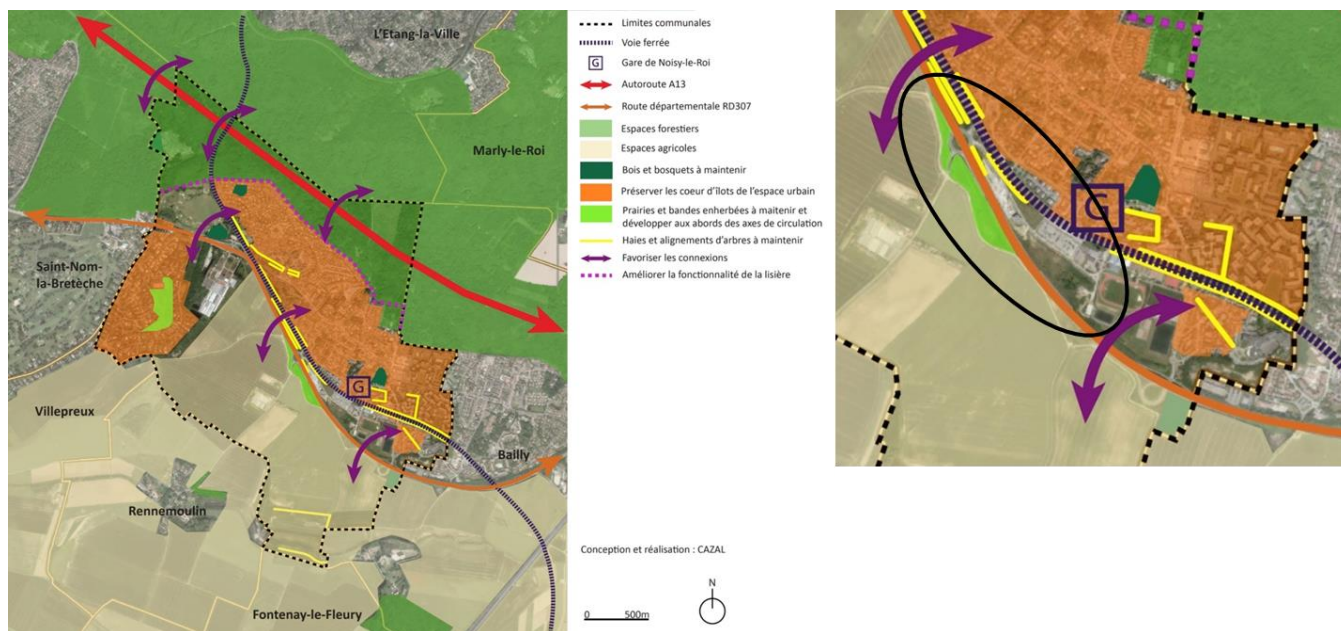


D.2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Analyse du document du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur ne comporte qu'une seule OAP : il s'agit d'une OAP Trame Verte et Bleue (TVB). Visant « à préciser et à respecter dans le PLU les objectifs fixés au préalable dans les documents supra communaux (...) cette OAP vise à renforcer la place de la Trame Verte et Bleue dans le projet de développement communal de Noisy-le-Roi ». Pour ce faire, l'OAP porte plusieurs ambitions, définies par les orientations suivantes :

- « Préserver et maintenir les espaces naturels ;
- Permettre les connexions entre le Nord et le Sud ;
- Inscire la trame verte dans les futurs projets ;
- Assurer une gestion sereine des espaces verts ».



OAP Trame Verte et Bleue - Plan Local d'Urbanisme de Noisy-le-Roi

Le site de projet n'est pas concerné par les orientations graphiques ci-dessus. Aucune adaptation de cette OAP thématique n'est donc opérée.

Création de l'OAP sectorielle « Montgolfier »

En vertu de l'article R151-20 de l'Urbanisme, toute ouverture à l'urbanisation doit être encadrée par une OAP. Ainsi, **le périmètre de projet nécessite la mise en place d'une OAP sectorielle.**

Comme défini par l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville* ».

L'OAP Secteur Montgolfier est créée. Elle comporte des orientations relatives aux thèmes suivants :

- Parti d'aménagement
- Programmation
- Organisation du bâti
- Hauteurs du bâti
- Accessibilité, desserte et stationnements
- Aspect extérieur des constructions
- Paysage et environnement

Certaines orientations sont schématisées par thème puis dans la cartographie de synthèse suivante :

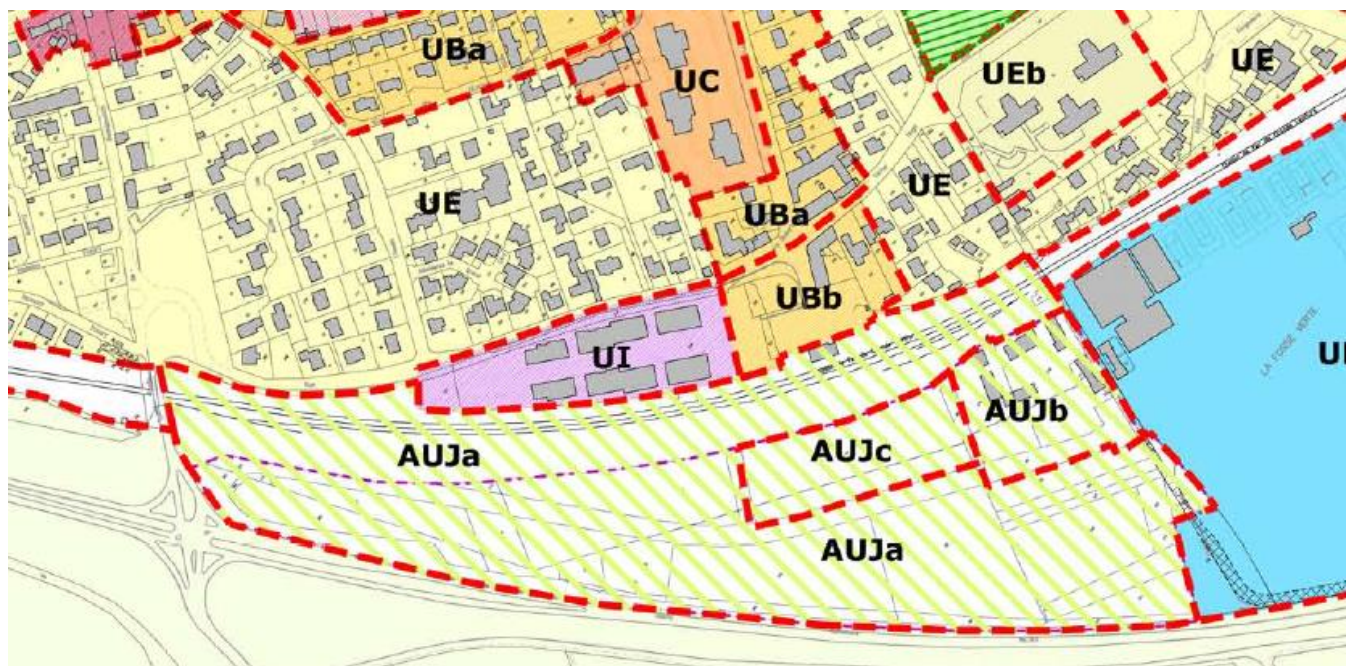


D.3. Règlement graphique et littéral

Analyse du document du PLU en vigueur

Inscrit en tant que zone AUJ (zone d'urbanisation future, « dédiée à des activités tertiaires »), le site de projet est divisé en trois secteurs au plan de zonage en vigueur :

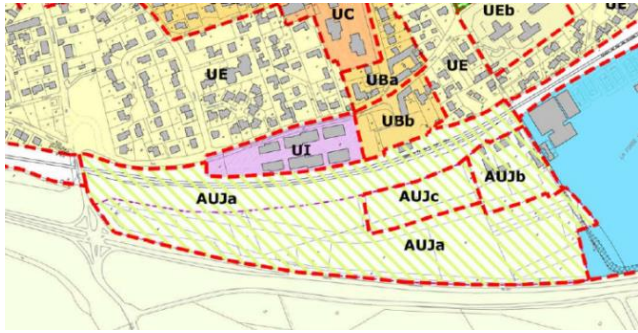
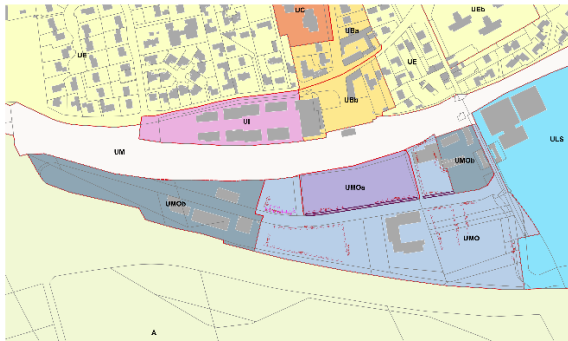
- > AUJa : destiné à l'accueil d'activités économiques et d'activités liées à l'emprise ferroviaire ;
- > AUJb : destiné à l'accueil d'équipements publics liés au centre technique municipal ;
- > AUJc : parking relais.



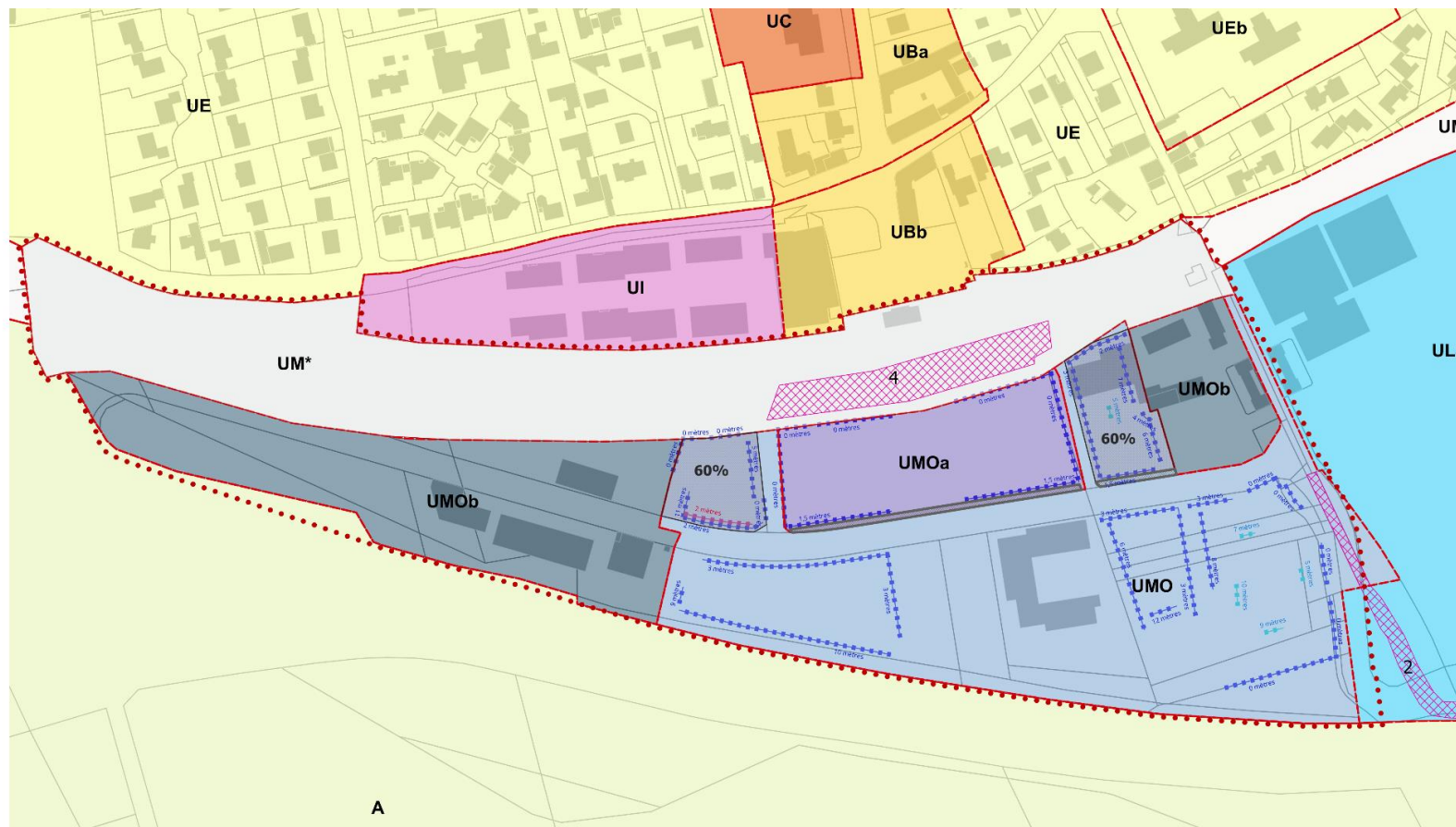
Extrait du zonage du PLU de Noisy-le-Roi avant sa mise en compatibilité

Les logements sont interdits dans l'ensemble de la zone AUJ, hormis ceux liés au gardiennage des locaux d'activités et aux équipements publics en secteurs AUJa et AUJb, et totalement interdits en secteur AUJc. Or, le projet « Montgolfier » visant à associer différentes fonctions urbaines sur ce site (dont l'habitat) pour produire un quartier mixte, celui-ci n'est pas conforme aux dispositions actuelles du PLU.

Evolution du règlement graphique

Règlement graphique du PLU en vigueur	Règlement graphique du PLU mis en compatibilité
<p>Zone AUJ : zone d'urbanisation future dédiée à des activités tertiaires Trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> > AUJa > AUJb > AUJc 	<p>Zone UMO : zone urbaine mixte du quartier Montgolfier Trois secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> >UMO >UMOa >UMOb >UM* 
<p>>>> La zone AUJ est supprimée et remplacée par les zones UM* et UMO spécifiques au secteur Montgolfier. Des prescriptions graphiques sont ajoutées au plan pour règlementer l'implantation des bâtiments.</p>	

Focus sur le règlement graphique mis en compatibilité



- Périmètre de l'OAP
- Emplacement réservé*
- Emprise au sol maximale
- A : Zone agricole
- UBA : Franges immédiates du coeur historique
- UBb : Zone mixte : Habitat / commerces et/ou services
- UC : Zone d'habitat collectif
- UE : Tissu mixte : habitat individuel traditionnel, pavillonnaire ordonnancé et collectifs bas
- UEb : Collectifs bas en parc arboré
- UI : Zone d'accueil d'activités tertiaires / artisanales / industrielles
- UL : Zone d'accueil d'équipements publics
- UM : Domaine public ferroviaire
- UMOa : Montgolfier lot 7
- UMOb : Montgolfier activités
- UMO : Montgolfier
- UM* : Domaine public ferroviaire - Montgolfier
- Retrait minimal des attiques vis-à-vis des façades
- Distance minimale entre les bâtiments construits sur une même parcelle
- Règles d'implantations des bâtiments : retrait ou alignement vis-à-vis des voies et emprises publiques et des limites séparatives

*Seul l'emplacement réservé n°4 est créé dans le cadre de la procédure



Evolution des dispositions réglementaires (règlement écrit) :

- > Suppression de la zone AUJ et de l'ensemble de ses secteurs (AUJa, AUJb et AUJc)
- > Création d'un règlement spécifique à la nouvelle zone UMO, avec 2 sous-secteurs UMOa et UMOb.
- > Création d'un règlement spécifique à la nouvelle zone UM*

PLU mis en compatibilité	Justification des choix
<p>[Suppression de l'ensemble des dispositions applicables aux zones AUJ]</p>	<p>Les dispositions des zones AUJ avaient été créées pour encadrer réglementairement l'urbanisation du secteur Montgolfier lorsqu'il avait encore une vocation uniquement tertiaire, tel que prévu initialement dans le cadre de la ZAC. Ne permettant pas la mise en œuvre du nouveau projet du quartier Montgolfier, elles sont supprimées.</p>
<p>[Création de dispositions applicables à la zone UMO]</p> <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"> • Le secteur UMOa 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. 	<p>La zone UMO propre au quartier Montgolfier est créée, à vocation mixte. Elle comprend des dispositions propres aux sous-secteurs UMOa et UMOb.</p>

Le secteur UMOb dédié à l'accueil d'activités économiques et d'équipements.	
<p>ARTICLE UMO 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p><u>Dans toute la zone à l'exception du secteur UMOb :</u></p> <p>Sont interdits les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière. ▪ Les constructions à usage d'industrie ▪ Les constructions à usage d'entrepôt. ▪ Les constructions à usage commercial, autres que celles prévues à l'article 2. ▪ Les constructions pour de l'hébergement hôtelier, autres que celles prévues à l'article 2. ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, autres que celles prévues à l'article 2. ▪ Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt. <p>Sont également interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation. ▪ La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par l'article R.443-7 du code de l'urbanisme. ▪ Parmi les installations et travaux divers, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l'ouverture et l'exploitation de carrières, - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. <p><u>Dans le secteur UMOb :</u></p> <p>Sont interdits les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière. 	<p>De par sa mixité fonctionnelle, plusieurs types de destinations sont autorisées sur Montgolfier, avec des localisations préférentielles identifiées selon les sous-secteurs.</p> <p>UMO et son sous-secteur UMOa ont pour vocation d'accueillir diverses fonctions : habitat, équipements, commerces, services, hébergements en résidences et parc relai.</p> <p>UMOb a pour vocation d'accueillir exclusivement des activités économiques, dont de l'industrie et de l'artisanat.</p> <p>Dans cette logique, toutes les autres destinations ne sont pas autorisées pour chacun des sous-secteurs.</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions à usage d’entrepôt, autres que celles prévues à l’article 2. ▪ Les constructions pour de l’hébergement hôtelier. ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif, autres que celles prévues à l’article 2. ▪ Les constructions à usage d’habitation, sauf celles visées à l’article 2. ▪ Les constructions à usage exclusif d’industries. ▪ La création ou l’aménagement de terrains de camping ou d’accueil de caravanes dans les conditions prévues par l’article R.443-7 du code de l’urbanisme. ▪ Parmi les installations et travaux divers, sont interdits : <ul style="list-style-type: none"> - l’ouverture et l’exploitation de carrières, - les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l’acte de construire, - les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves. 	
<p>ARTICLE UMO 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS</p> <p>Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n’est le respect des différents articles du présent règlement.</p> <p>L’ensemble de la zone est concerné par une OAP, toutes les constructions et occupations du sol doivent être compatibles avec les orientations d’aménagement de programmation fixées par l’OAP.</p> <p>La zone UMO et le secteur UMOa sont concernés par un emplacement réservé mixité sociale au titre des dispositions de l’article L 151-41 4°) du Code de l’urbanisme. En application de ces dispositions, à l’échelle du globale du secteur, la part minimale de logements locatifs sociaux doit être de 40%.</p> <p>Sont autorisés l’implantation d’antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d’accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu’elles répondent à des besoins de desserte d’intérêt général.</p> <p>Ces installations devront satisfaire à des critères d’insertion paysagère, et le système d’accroche sera éloigné, dans un périmètre de 150m à partir de celui-ci, de toute construction existante.</p> <p>Les systèmes d’accroche d’antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 2m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour cette zone.</p>	<p>Les destinations admises sous conditions ont été définies dans la même logique que l’article précédent, pour assurer une mixité des fonctions modulée en fonction des sous-secteurs.</p> <p>De plus, de par la présence de la RN7 au sud du secteur, des dispositions relatives aux constructions à proximité des axes bruyants sont ajoutées dans le but de limiter les nuisances sonores.</p>

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

Dans tout le secteur les bandes de 250 mètres situées de part et d'autre des voies classées "axe bruyant", des prescriptions règlementaires d'isolement acoustique seront demandées lors de la demande du permis de construire (arrêté du 10 octobre 2000).

Dans la zone UMO:

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les extensions à condition qu'elles forment un ensemble bâti continu et accolé à l'existant.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.
- Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les équipements publics liés à l'exploitation de la RD 307.
- Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées sur chaque nouvelle parcelle créée.

Dans le secteur UMOa :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- Les extensions à condition qu'elles forment un ensemble bâti continu et accolé à l'existant.
- Les installations classées soumises à déclaration préalable sous conditions de compatibilité avec le voisinage d'habitation.
- Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.
- Les équipements publics liés à l'exploitation de la RD 307.

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées sur chaque nouvelle parcelle créée, sauf si la division a pour objet la construction d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public. ▪ Les constructions à usage commercial, à condition qu'il ne s'agisse pas de commerce de gros, et que la surface de vente n'excède pas 300 m². <p><u>Dans le secteur UMOB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'agisse pas de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ; ▪ Les démolitions : Par délibération, en application du Code de l'Urbanisme, le Conseil Municipal a instauré le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. ▪ Les constructions à usage d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées au fonctionnement d'une activité économique autorisée sur site, et sous conditions qu'elles ne dépassent pas 500 m² de surface de plancher. ▪ Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient 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. ▪ Les équipements publics liés à l'exploitation de la RD 307. ▪ Lors de la division d'une parcelle (article L.442-1) les règles du PLU sont appliquées sur chaque nouvelle parcelle créée, sauf si la division a pour objet la construction d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public. 	
<p>ARTICLE UMO 3 – Accès et voirie</p> <p><u>Dans toute la zone UMO:</u></p> <p>1. Règles relatives à la présence d'accès suffisants pour desservir la construction projetée :</p> <p>Toute autorisation d'occupation du sol peut être refusée si les accès à la parcelle sont insuffisamment dimensionnés compte tenu du nombre de logements ou de m² de surface de plancher projetés, ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des personnes. Les voies de desserte peuvent être créées, soit sur la parcelle elle-même, soit par une servitude légalement instituée sur les parcelles voisines.</p>	<p>Il s'agit de prévoir des accès à la parcelle suffisamment dimensionnés, sécurisés, et qui n'entravent pas la circulation sur les voies publiques.</p>

<p>2. Règles relatives à la création de nouveaux accès sur les voies publiques</p> <p>Le nombre des accès créés sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le ou les accès doivent être établis dans la mesure du possible sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p> <p>Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Tout accès et voie de circulation interne lié à la construction doivent présenter une largeur de circulation d'au moins 4 mètres (hors trottoir).</p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.</p> <p>En cas de rampes débouchant sur la voie publique, ces rampes devront présenter une partie plate de 2,50 m de longueur avant d'atteindre l'alignement ou la limite de recul qui s'y substitue.</p>	
<p>ARTICLE UMO 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</p> <p>1. Eau potable :</p> <p>Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.</p> <p>Tout particulier et toute activité doivent respecter les consignes de sécurité vis à vis du réseau en disposant de disjoncteurs pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.</p> <p>Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (à l'exception des poteaux incendie). Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.</p> <p>Les prélèvements d'eau, puits et forages à usage domestique doivent faire l'objet d'une déclaration d'ouvrage en Mairie en application des articles L.2224-9 et suivants du Code Général des Collectivités</p>	<p>Il s'agit d'assurer le raccordement de chaque bâtiment au réseau d'eau potable et d'interdire les possibilités de de branchement vis-à-vis de sites externes au quartier.</p>



Territoriales.	
----------------	--

1. Assainissement :

- Eaux usées :

Les immeubles édifiés ou aménagés postérieurement à l'exécution des canalisations publiques de collecte d'eaux usées doivent y être raccordés avant que l'immeuble ne soit livré pour son usage définitif.

Tout nouveau raccordement ou toute modification d'un raccordement existant au réseau d'assainissement doit préalablement faire l'objet d'une demande d'autorisation (formulaire) à adresser à la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc.

Les travaux de raccordement, y compris le branchement sous domaine public, sont à la charge des propriétaires conformément aux articles L.1331-1 et suivants du Code de la Santé Publique.

Aux fins de validation du raccordement, le bénéficiaire de ces travaux informe la Direction du Cycle de l'Eau de Versailles Grand Parc 15 jours avant leur exécution sous domaine public.

Toute création ou modification de branchement d'assainissement est soumise à la réalisation d'un contrôle de conformité du raccordement en domaine privé et en domaine public.

Les propriétaires des immeubles neufs, réhabilités, en construction, agrandis ou ayant changé d'affectation sont astreints à verser la Participation Financière à l'Assainissement Collectif (PFAC) conformément à la délibération de Versailles Grand Parc en vigueur.

Les dispositions techniques applicables au projet de construction sont précisées dans l'avis du service d'assainissement annexé à l'avis sur demande d'autorisation d'urbanisme.

Les eaux usées non domestiques sont soumises à autorisation préalable de rejet si elles sont raccordées au réseau public d'assainissement, et/ou épurées par les dispositifs de traitement.

Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

L'assainissement autonome est interdit sauf dérogation à l'obligation de raccordement accordée par le service d'assainissement. Dans ce dernier cas, le projet de dispositif d'assainissement autonome devra, préalablement à toute autorisation d'urbanisme, recevoir l'avis favorable du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Il s'agit de fixer les conditions pour un raccordement qualitatif du système de collecte des eaux usées du secteur au système d'assainissement de la commune, dotée d'un réseau séparatif.

Pour les eaux pluviales, l'infiltration à la parcelle est encouragée pour limiter les ruissellements au maximum.

- **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil.

Le principe général de la gestion des eaux pluviales imposé par le règlement du service d'assainissement dans les secteurs urbanisés est le « 0 » rejet dans les réseaux d'eaux pluviales de la collectivité. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales.

Dans les cas d'impossibilité technique d'application du « 0 » rejet pluvial, si les possibilités d'infiltration sont insuffisantes, le rejet de l'excédent non-infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel ou vers un réseau de transport d'eaux pluviales après limitation de débit conforme au SAGE de la Mauldre (1 L/s/ha à la date d'adoption de la présente révision).

Le rejet des eaux pluviales au milieu naturel doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents. La qualité des eaux pluviales rejetées dans le milieu doit être compatible avec le milieu et il convient, le cas échéant, de mettre en place des dispositifs pour traiter les effluents en particulier s'ils sont pollués par hydrocarbures ou des métaux lourds.

Les eaux pluviales collectées depuis les nouvelles constructions, y compris sur les balcons, à partir des constructions et aménagements nouveaux, ne peuvent pas être rejetées sur la voie publique (gargouilles et ouvrages similaires).

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

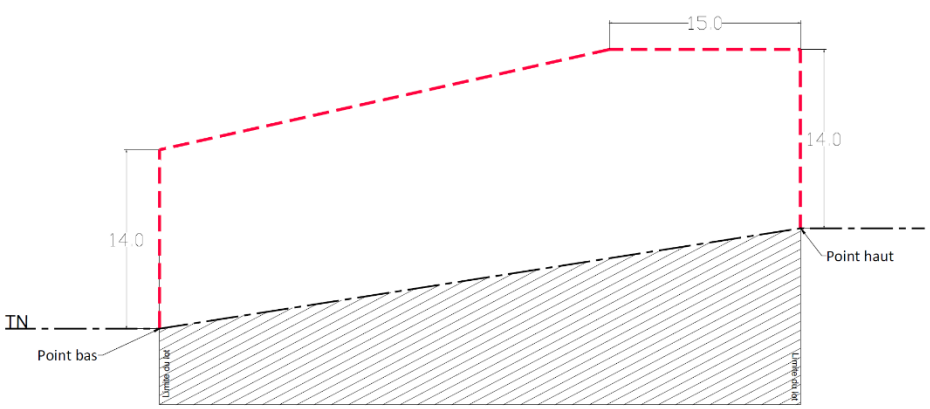
Dans le cadre de la gestion de l'eau de pluie à la parcelle, les aménagements paysagers attendant aux constructions doivent permettre la rétention des eaux pluviales afin de les diriger vers les espaces verts, et cela grâce à la création de surfaces de toitures et jardinières plantées dont l'épaisseur de terre participe au ralentissement et à la gestion des eaux pluviales.

2. Autres réseaux (Electricité, gaz, téléphone, câbles, ...)

Les réseaux sur les parcelles privées et les raccordements correspondants aux réseaux concessionnaires doivent être enfouis.

<p>ARTICLE UMO 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p> <p>Sans objet.</p>	<p>Cet article était d'ores et déjà supprimé de toutes les dispositions des zones du PLU en vigueur suite aux évolutions législatives en la matière.</p>
<p>ARTICLE UMO 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <p><u>Dans le secteur UMO et UMOa :</u></p> <p>Les constructions s’implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.</p> <p>En l’absence de règle graphique, les constructions s’implanteront en retrait de 3 m.</p> <p>Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon.</p> <p>Le surplomb des balcons sur l’espace public est interdit.</p> <p>Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>Dans le secteur UMOb :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 m minimum de l’alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois, les constructions peuvent s’implanter sur les limites mitoyennes avec la zone UM.</p> <p>Il n’est pas fixé de règles pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Les balcons ne devront pas surplomber l’espace public pour assurer des espaces de respiration, notamment vis-à-vis de l’avenue de l’Europe. Il s’agit aussi de limiter les vis-à-vis entre les bâtiments à vocation d’activités et ceux à vocation d’habitat par rapport aux espaces publics.</p>
<p>ARTICLE UMO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p> <p><u>Dans toute la zone UMO, à l’exception du secteur UMOb :</u></p> <p>Les constructions s’implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.</p>	<p>Dans la même logique que l'article ci-dessus, une marge de retrait est fixée pour limiter les vis-à-vis entre les bâtiments des différents lots, et ainsi préserver des espaces de</p>

<p>En l'absence de règle graphique, les constructions s'implanteront en retrait de 3 m minimum.</p> <p>Le recul se mesure en partant du nez des balcons ou de la façade lorsque celle-ci ne comporte pas de balcon.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>En secteur UMOb :</u></p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives de 5 mètres minimum.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>respiration paysagers et permettre des percées visuelles.</p> <p>Des dispositions d'autant plus strictes pour UMOb vis-à-vis des bâtiments des autres secteurs sont ajoutées pour limiter au maximum les nuisances que pourraient générer les activités économiques qui y sont autorisées (sonores et atmosphériques par exemple).</p>
<p>ARTICLE UMO 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p><u>Dans toute la zone UMO, à l'exception du secteur UMOa :</u></p> <p>Les constructions s'implanteront selon les règles prévues dans le règlement graphique.</p> <p>En l'absence de règle graphique, les constructions comportant des façades présentant des vues s'implanteront à au moins 5 m les unes des autres ou à au moins 3 m en l'absence de vues.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p><u>En secteur UMOa :</u></p> <p>Les constructions non contiguës comportant des vues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute ($L=H/2$), avec un minimum de 5 mètres. En l'absence de baies, ce minimum est ramené à 3 mètres.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p> <p>Tous secteurs : il n'est fixé de règle entre un bâtiment principal et ses annexes.</p>	<p>Dans la même logique que l'article ci-dessus, une règle de marge de retrait est fixée dans l'ensemble des secteurs pour limiter les vis-à-vis entre les bâtiments, et ainsi préserver des espaces de respiration paysagers et permettre des percées visuelles.</p> <p>Des règles plus souples sont fixées en UMOa, adaptées en raison de son caractère plus dense et urbain que le reste de la zone.</p>

<p>ARTICLE UMO 9 - EMPRISE AU SOL</p> <p>Sauf exception indiquée dans le règlement graphique, l'emprise des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.</p> <p>Toutefois :</p> <ul style="list-style-type: none">• Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments constituant des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».	<p>Le seuil maximal de 50% d'emprise en sol des bâtiments permet de préserver de grands espaces pour aménager des espaces publics et paysagers qualitatifs, notamment pour les places centrales et les squares végétalisés.</p>
<p>ARTICLE UMO 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>La hauteur des constructions est calculée par rapport au niveau du terrain naturel.</p> <p><u>En zone UMO :</u></p> <p>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.</p>  <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	<p>Le parti-pris du projet est d'encourager la construction de bâtiments compacts de type petit collectif, nécessitant des hauteurs plus importantes pour libérer de l'espace au sol pour les aménagements paysagers.</p> <p>La hauteur maximale s'inscrit dans les gabarits tels que définis pour prendre en compte la déclivité du site, et limiter l'impact depuis la Plaine de Versailles.</p> <p>Il s'agit également de proposer des toitures-terrasses qualitatives avec une marge de retrait vis-à-vis des attiques.</p> <p>La hauteur maximale des bâtiments à vocation économique sur UMOb correspond aux hauteurs maximales autorisées sur les autres secteurs économiques de Noisy-le-Roi.</p>

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 (attique).

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.

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle du bâtiment principal.

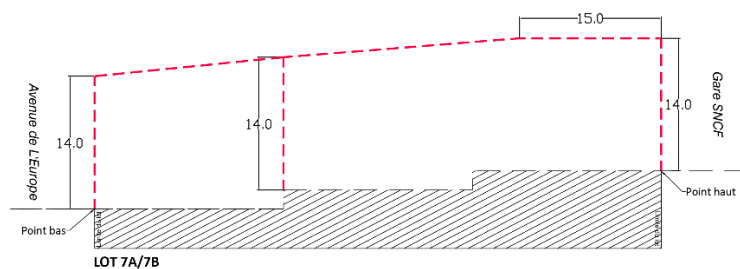
Lorsque des installations techniques telles que traitement d'air, climatisation, *etc.*, hors cheminées, antennes et dispositifs de protection des personnes (garde-corps) sont regroupées en toiture dans un ou des édicules traités et composés architecturalement avec le reste de la construction, celui-ci 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.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur UMOa :

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).



Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 (attique).

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.

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 édicules 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.


Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

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.

 <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>	
<p>ARTICLE UMO 11 - ASPECT EXTERIEUR</p> <p><u>Dans toute la zone UMO :</u></p> <p>Généralités</p> <p>De manière générale, s'agissant de petits collectifs, l'architecture sera plutôt sobre. Un grand soin sera apporté à la mise en œuvre des constructions, à la qualité des matériaux, à leur durabilité et à la facilité d'entretien.</p> <p>En plus de la qualité architecturale, le projet poursuit aussi des objectifs de qualité environnementale (développement durable, économie d'utilisation et d'entretien) qui devront nécessairement contribuer à la qualité d'ensemble du projet.</p> <p>La volonté de donner une grande importance au paysagement du site et à la qualité des espaces publics constitue aussi des contraintes que l'architecture devra prendre en compte.</p> <p>A l'exception des programmes spécifiques (tels que résidences pour personnes âgées, ou foyers de jeunes actifs, etc.) la volonté d'offrir des espaces extérieurs confortables est à prendre en compte dans l'écriture des bâtiments.</p> <p>Eléments architecturaux</p> <p>Les balcons donnant sur l'avenue de l'Europe ne sont pas autorisés, seules les loggias y sont autorisées.</p> <p>Une écriture contemporaine des constructions est souhaitée.</p>	<p>Le projet entend proposer des bâtiments à l'architecture qualitative, aussi bien d'un point de vue esthétique et d'insertion paysagère que dans leur performance environnementale.</p> <p>Il s'agit en outre d'encourager la végétalisation des bâtiments et d'en faire des supports de biodiversité.</p>

<p>Toitures</p> <p>Les toitures terrasses seront végétalisées. Elles doivent comporter une couche de substrat au moins égale à 10 centimètres. Les variations de hauteur d'épaisseur de substrat sont encouragées sur les surfaces des toitures terrasses végétalisées. Par ailleurs, 20% de leur surface devra comprendre une épaisseur de substrat de 30cm.</p> <p>Un choix de végétaux appropriés sera alors présenté pour garantir une bonne intégration, un entretien facile, et la pérennité des plantations.</p> <p>Un hôtel à insectes ou un nichoir à oiseaux est installé pour au moins chaque tranche entamée de 300 m² de toiture-terrasse végétalisée aménagée sur les constructions.</p> <p>L'intégration d'éléments liés à la recherche d'économie d'énergie ou au développement durable est encouragée dans la mesure où ils sont intégrés à l'architecture du bâtiment et non visibles de l'espace public.</p> <p>Les ombrières photovoltaïques sont autorisées sur les places de stationnement.</p> <p>Les antennes, paraboles et équipements de climatisation sont proscrits en façade, ils devront être fixés sur les souches de cheminées, sauf impossibilité technique.</p> <p>Les éléments techniques devront être installés en toiture et ne devront pas être visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les garde-corps techniques ne devront pas être visibles depuis l'espace public.</p>	
<p>Matériaux de façade</p> <p>Les matériaux aux teintes naturelles seront à privilégier et les imitations seront interdites.</p> <p>Au moins 30% de la superficie des façades de la construction devra être traitée avec des matériaux nobles suivants : pierre, bois, brique.</p> <p>L'aspect de matériaux blanc pur, réfléchissants ou brillants est proscrit.</p> <p>Il est possible d'utiliser des teintes plus soutenues pour les enduits, la brique ou pour des façades en retrait du nu principal ou les espaces comme les fonds de loggias.</p>	<p>Une vigilance particulière porte sur les teintes utilisées : il s'agit d'utiliser des teintes naturelles notamment pour favoriser l'insertion paysagère des bâtiments depuis la Plaine de Versailles.</p>

<p>Les façades arrières et latérales seront traitées avec le même soin que les façades donnant sur les espaces publics.</p> <p>Les niveaux en attique seront de préférence traités avec des teintes foncées en référence aux couleurs du bois ou au zinc pré-patiné sombre.</p> <p>Le recours à un trop grand nombre de matériaux et de coloris sur un bâtiment ou sur une façade est à éviter.</p> <p>Menuiseries – Serrurerie - Volets</p> <p>L’occultation des baies sera assurée, par des volets battants ou des volets roulants, dont les coffres seront invisibles en façades.</p> <p>Les volets roulants seront de même teinte que les menuiseries.</p> <p>Les menuiseries seront de préférence en métal ou en bois. Le blanc pur est proscrit.</p> <p>Les éléments de serrurerie (garde-corps, barreaudage, etc.) seront de dessin sobre à partir d’éléments droits ou de panneaux pleins. Ils seront peints de couleur discrète en harmonie avec la façade.</p> <p>Les portes de garage seront en panneaux pleins, de formes simples (en bois peint ou en tôle peinte) en harmonie avec la façade.</p> <p>Le PVC est proscrit pour les menuiseries.</p>	
<p>Les différents murs d’un bâtiment, qu’ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent être construits en matériaux de même nature ou ayant entre eux une suffisante parenté d’aspect. Ils doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.</p> <p>Dans un souci d’harmonie des matériaux, les dispositions relatives au traitement des façades et aux ravalements, s’appliquent aux dispositifs d’isolation par l’extérieur.</p> <p>L’emploi, sans enduits, des matériaux tels que carreaux de plâtre, agglomérés de mâchefer, etc....est interdit.</p> <p>Il n’est pas fixé de règle pour les « équipements d’intérêt collectif et services publics ».</p>	<p>L’aspect extérieur des bâtiments à vocation économique de la zone UMOB répond aux exigences en matière d’aspect extérieur propre aux autres bâtiments d’activités économiques de la commune.</p>

<p><u>Dans toute la zone UMO :</u></p> <p>Clôtures</p> <p>La conception des clôtures doit respecter le schéma des clôtures de l'OAP, qui définit et localise les différents types de clôtures.</p> <p>Leur conception doit être accompagnée de végétalisation continue ou discontinue. Elles doivent impérativement permettre le passage de la petite faune.</p> <p>Leurs dimensions doivent donc être de :</p> <p style="padding-left: 40px;">Clôture type 1 : hauteur maximale d'1,50 m constituée de barreaudage vertical (entraxe mini 8 cm), de couleur gris foncé végétalisée.</p> <p style="padding-left: 40px;">Clôture type 2 : hauteur maximale d'1,80 m (entraxe mini 15 cm) traitement de type, treillis soudé ou ganivelle en bois naturel doublés d'une haie végétale, variante : gabion possible ou pas de clôture.</p> <p style="padding-left: 40px;">Clôture type 3 : hauteur maximale d'1,20 m (entraxe mini 15 cm) composée de ganivelle en bois naturel doublés d'une haie végétale, variante : le haha en gabion.</p> <p>L'utilisation de système d'occultation est interdite (claustra, brise vue en toile, etc...).</p>	<p>Il s'agit de proposer des clôtures végétalisées et qui soient aussi perméables pour la faune. Leur hauteur est différenciée selon leur fonction : limitation du vis-à-vis depuis l'emprise publique, des limites séparatives ou de la Plaine de Versailles.</p>
<p>Les dispositifs de collecte des déchets</p> <p>Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains afin d'éviter tout encombrement sur la voirie publique.</p> <p>Qu'il s'agisse d'habitations ou d'activités professionnelles, un local réservé au stockage des bacs à déchets doit être prévu dans les opérations de constructions. Il devra être de taille suffisante pour accueillir des bacs destinés aux différents types de déchets.</p> <p>L'installation des dispositifs doit être conforme aux prescriptions techniques relatives à la gestion des déchets ménagers énoncées par Versailles Grand Parc.</p>	<p>Le projet encourage une gestion des déchets du secteur de projet, conformément aux exigences de Versailles Grand Parc.</p>

<p><i>Façades supports d'enseignes et devantures commerciales</i></p> <p>Les matériaux et les couleurs seront dans le respect de l'environnement bâti, tout en étant en harmonie avec la façade.</p> <p>Des couleurs plus toniques par rapport aux enduits cités ci-dessus, peuvent être utilisés pour souligner certains effets de la devanture. Les matériaux brillants, réfléchissants et lumineux sont proscrits.</p> <p>Les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie, et les dispositifs de protection ne pas supprimer la transparence visuelle.</p> <p>Les bandeaux supports d'enseignes doivent avoir des dimensions limitées, et ne pas être fixés en dehors de la surface de la devanture.</p>	<p>L'aspect extérieur des façades commerciales est encadré par des dispositions propres, plus souples, pour favoriser leur visibilité depuis l'espace public.</p>
<p><i>Les dispositifs relatifs à l'installation solaire thermique ou photovoltaïque</i></p> <p>Les dispositifs relatifs à la fourniture d'énergie solaire sont autorisés en toiture. Toutefois, ils ne doivent pas porter atteinte à l'environnement urbain et paysager.</p> <p>Pour les dispositifs prévus d'être installés sur les toitures-terrasses, ceux-ci ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p> <p>Leur positionnement sera le plus discret possible afin de réduire leur impact.</p> <p>Les panneaux ne doivent pas présenter de débordements par rapport à la toiture.</p> <p>Ils seront assemblés en frises ou bandeaux horizontaux ou verticaux (selon la configuration de la toiture) pour ne pas clairsemer le toit d'éléments isolés. Ils seront regroupés au plus proche de la gouttière ou du faitage sur le toit. Ils seront ordonnancés par rapport aux ouvertures situées dans le pan de toiture.</p> <p>L'installation des panneaux se fera directement sur le lattis ou les chevrons, afin d'intégrer l'épaisseur des panneaux dans l'épaisseur du toit, et respectera le parallélisme des plans et des lignes du bâtiment.</p> <p>Sauf contrainte technique, les panneaux seront installés sur la partie arrière des parcelles plutôt que sur la partie visible de la voie publique.</p>	<p>Il s'agit d'encourager le cas échéant la pose de panneaux photovoltaïques sur les bâtiments pour permettre la production d'énergies renouvelables, tout en conditionnant leur implantation pour une insertion paysagère la plus qualitative possible.</p>

<p>Sur les constructions neuves, l'intégration des panneaux doit être pensée comme une modénature ou un élément constitutif de son architecture. Les capteurs doivent être considérés comme des éléments d'architecture à part entière et non des rajouts.</p> <p>Lorsque cela est possible, les panneaux solaires seront intégrés à des éléments d'architecture annexe (appentis, auvent, véranda...) plutôt que sur le bâtiment principal, afin d'être plus facilement traités comme des éléments d'architecture : <i>Capteurs posés dans le plan de la toiture d'une véranda, panneaux alignés sur la totalité du toit d'un garage, panneaux servant aussi d'auvent...</i></p>	
<p>Les descentes d'eaux pluviales</p> <p>Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade de façon à éviter toutes salissures des façades. L'installation de pissettes est interdite.</p> <p>Toute construction devra prévoir des dispositifs de récupération et de stockage des eaux de pluie.</p>	<p>Le projet souhaite encourager la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie dans une logique de gestion économe de la ressource en eau, tout en assurant leur insertion paysagère.</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics concernant l'ensemble des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions.</p>	<p>Les équipements sont exemptés de dispositions relatives à l'aspect extérieur, pour permettre une souplesse et ainsi rendre possible pour chaque bâtiment d'avoir une identité architecturale propre.</p>
<p>ARTICLE UMO 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</p> <p><u>Généralités</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations peut être assuré en souterrain dans l'emprise des bâtiments ou bien en aérien sous réserve d'un traitement paysager. En tout état de cause, les stationnements extérieurs feront l'objet d'une intégration paysagère soignée, avec la création de pergolas végétalisées qui pourront être supports de panneaux photovoltaïques.</p>	<p>Il s'agit de proposer une offre de places de stationnement adaptée aux besoins des actifs et des futurs habitants. Des prérequis paysagers sont ajoutés pour à la fois assurer l'insertion paysagère, ombrager les espaces de stationnement et favoriser l'infiltration des eaux.</p>

<p>Ces règles sont précisées dans l'OAP.</p> <p>Nota : les résultats en nombre de places découlant des normes suivantes doivent être arrondis à l'unité supérieure dès que la première décimale est supérieure ou égale à 5.</p>												
<p>Normes de stationnement</p> <p>Dans le respect des normes du PDUIF, le nombre de places de stationnement ne devra pas excéder 1,5 du taux de motorisation de la commune.</p>			<p>Le nombre de places est encadré en fonction des différents besoins de la zone et en respectant les exigences régionales en la matière.</p>									
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Type d'occupation</th> <th>Norme</th> <th>Observations et exceptions</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4" style="text-align: center;">Habitation</td> <td>1 place de stationnement par logement en accession</td> <td rowspan="4"> En application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. </td> </tr> <tr> <td>0,5 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat</td> </tr> <tr> <td>1 place pour 3 unités d'hébergement en Résidence Services Seniors En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme.</td> </tr> <tr> <td>Hébergement en Résidence Sociale Gérée : forfait de 4 places pour les besoins du personnel</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> NB : En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur. En revanche, si le nombre de </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Type d'occupation	Norme		Observations et exceptions	Habitation	1 place de stationnement par logement en accession	En application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.	0,5 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat	1 place pour 3 unités d'hébergement en Résidence Services Seniors En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme.	Hébergement en Résidence Sociale Gérée : forfait de 4 places pour les besoins du personnel	NB : En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur. En revanche, si le nombre de	
Type d'occupation	Norme	Observations et exceptions										
Habitation	1 place de stationnement par logement en accession	En application de l'article L151-36 du code de l'urbanisme, pour les constructions destinées à l'habitation, autres que celles mentionnées aux 1° à 3° de l'article L151-34, situées à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.										
	0,5 place de stationnement par logement locatif financé par prêt aidé de l'Etat											
	1 place pour 3 unités d'hébergement en Résidence Services Seniors En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme.											
	Hébergement en Résidence Sociale Gérée : forfait de 4 places pour les besoins du personnel											
NB : En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a une partie décimale inférieure à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur. En revanche, si le nombre de												

	places de stationnement a une partie décimale supérieur ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.		
Bureaux	1 place de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme	
Artisanat	1 place de stationnement pour 40 m ² SDP avec un minimum d'1 place	En respectant le plafond PDUIF et le code de l'urbanisme	
Commerces, restaurants	1 place de stationnement par tranche de 100 m ² de surface de plancher		
Etablissements scolaires	<ul style="list-style-type: none"> ➤ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe ➤ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe 	Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs. Une classe correspond à un groupe d'élèves.	
<p><i>Selon l'article L.151-33 du Code de l'urbanisme « Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.</i></p> <p><i>Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</i></p> <p><i>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »</i></p>			

Les normes sont pour un plafond au maximum. Une tranche supplémentaire est calculée sur la base d'une tranche complète.

« Equipements d'intérêt collectif et services publics »

Pour le stationnement des « équipements d'intérêt collectif et services publics » : le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parc public de stationnement de proximité...). Il doit être défini avec les services de la commune avant le dépôt de la demande d'instruction de l'autorisation d'urbanisme.

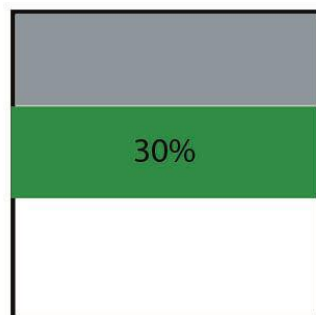
<p><u>Alimentation électrique des véhicules</u></p> <p>Les normes du CCH seront appliquées : articles L.111-5-2, R.111-14-2 à R.111-14-5.</p> <p>Les dispositions relatives aux infrastructures dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables et aux infrastructures pour le stationnement des vélos, sont prévues à la construction, pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou tertiaire, aux bâtiments à usage industriel, aux bâtiments accueillant un service public, ainsi qu'aux bâtiments constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipés de places de stationnement.</p>	<p>Il s'agit de donner la possibilité pour les véhicules électriques de pouvoir se stationner sur la zone, conformément aux normes du Code de la Construction et de l'Habitation.</p>
<p><u>Stationnement deux-roues et autres</u></p> <p>Toute construction de logements collectifs devra prévoir la réalisation de stationnement destiné aux cycles, deux-roues, poussettes, calculé sur la base de :</p> <ul style="list-style-type: none">• 1 emplacement par logements pour les logements de 2 pièces ou moins ;• 2 emplacements par logement pour les logements de 3 pièces et plus. <p>La surface minimale totale de l'espace destiné au stationnement des deux roues est de 3 m².</p> <p>Toute construction de bureaux devra prévoir la réalisation de d'emplacements destinés, deux-roues, calculé sur la base de 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.</p> <p>Pour les bâtiments accueillant un service public, toute construction devra prévoir la réalisation d'emplacements destinés aux cycles, deux-roues, calculé sur la base de 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, et sur la base de 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.</p> <p>Les places de stationnement créées pour les nouvelles constructions devront être réalisées en dehors des voies publiques.</p>	<p>Le projet donne la possibilité à différents modes de transport de stationner sur la zone, notamment les cycles, sur des espaces sécurisés permettant le partage modal.</p> <p>La règle intègre les évolutions législatives récentes en raisonnant en nombre d'emplacements et non en surface dédiée au stationnement.</p>

ARTICLE UMO 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans toute la zone UMO, à l'exception des secteurs UMOa et UMOb :

Sauf exception indiquée dans le règlement graphique, le pourcentage d'espaces libres sur la surface totale de la parcelle doit être de 50% minimum.

Pour tout projet de construction, au moins 25% de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre.



Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal ou minéral, avec un arbre de haute tige ou arbuste par 100 m² de pleine terre.

Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer dans la mesure du possible l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Les arbres de grand développement égal ou supérieur à 10 m de haut à l'âge adulte doivent être implantés à une distance supérieure à 4 m des constructions.

Lorsque cette distance est réduite à 4 m et moins, il est demandé de planter des arbres de moyen et petit développement ou conduit en pépinière selon un port dit fastigié.

Lorsque la distance avec les constructions est de 3 m et moins, il est demandé de planter uniquement des arbustes.

Ces dispositions traduisent l'ambition du projet d'aménager de grands espaces paysagers de qualité et ombragés entre les bâtiments.

Il s'agit notamment d'encourager les surfaces de pleine terre et éco-aménageables de diverses natures, qui permettent ainsi à la fois de favoriser l'infiltration des eaux et / ou les supports de biodiversité.

Le recours aux essences locales pour illustrer la palette végétale locale est fortement encouragé. Ainsi, un pourcentage minimal d'utilisation des espèces locales de 50% des essences plantées est requis sur la parcelle.

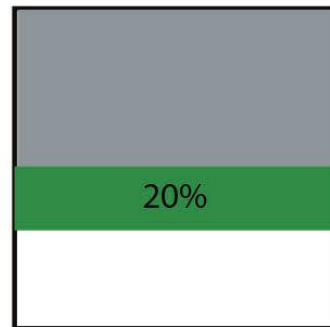
En secteurs UMOa et UMOb :

Toutes les surfaces libres devront être plantées et convenablement entretenues. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal ou minéral, avec un arbre ou arbuste par 100 m² de pleine terre.

Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés aux paragraphes I et II de l'arrêté du 25 Avril 1963 par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran.

Pour tout projet de construction, au moins 20 % de la surface du terrain devra être traitée en pleine terre.



Il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments constituant ou intégrant des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

<p>ARTICLE UMO 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Sans objet.</p>	<p>Cet article était d'ores et déjà supprimé de toutes les dispositions des zones du PLU en vigueur suite aux évolutions législatives en la matière.</p>
<p>ARTICLE UMO 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES</p> <p>Appliquer la RE 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».</p> <p>Les normes de la RE 2020 sont très précises :</p> <p>Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;</p> <p>Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m² et par an ;</p> <p>Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques des logements (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).</p> <p>L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la construction, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.</p>	<p>Le projet entend proposer des bâtiments performants sur le plan énergétique, conformément avec la réglementation environnementale en vigueur.</p>
<p>ARTICLE UMO 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES</p>	<p>Cet article déjà en vigueur dans le PLU est la traduction réglementaire des législations existantes. Ce texte</p>

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devra également être équipé pour un raccordement futur.

[Création de dispositions applicables à la zone UM*]

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. 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. Une exigence particulière est imposée en manière de végétalisation des abords des voies publiques.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU sur le secteur Montgolfier un secteur UM* est créé. Ce secteur 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.

ARTICLE UM 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas autorisées à l'article UM 2.

Article UM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations ferroviaires.

Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant.

Les constructions, installations et dépôts réalisés par les clients du Chemin de Fer sur les emplacements mis à leur disposition pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire (stockage et conditionnement des marchandises) ainsi que, pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les

prend compte les enjeux liés au développement numérique.

zones industrielles.

Dans les bandes de 30 mètres 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 octobre 2000).

Sont autorisés l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère, et si possible que le système d'accroche soit éloigné, dans un périmètre de 150 m à partir de celui-ci, de toute construction existante.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les équipements publics d'intérêt collectif au sein des emplacements réservés figurant sur le plan de zonage.

Les aménagements de circulations douces et notamment de pistes cyclables ainsi que les aires publiques de stationnement.

ARTICLE UM 3 : ACCES ET VOIRIE

1- Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

2 - Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse doivent présenter à leur extrémité un aménagement spécial : dégagement, élargissement ou rond-point permettant aux véhicules de tourner.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE UM 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

Toute construction à usage d'habitation, tout établissement et toute installation abritant du personnel doit être alimenté en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable.

Si l'implantation d'un nouvel hydrant est imposée sur avis de la Direction Départementale des services d'incendie et de secours, elle se fera sur le site de l'opération.

2 - Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Tout reversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel est interdit. Les eaux résiduaires industrielles seront épurées par les dispositifs de traitement, et en règle générale tout déversement d'eaux résiduaires dans le milieu naturel ou dans les égouts publics est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Les eaux de refroidissement ne pourront être déversées dans les égouts publics qu'avec l'autorisation préalable de la collectivité à laquelle ils appartiennent et selon les modalités et conditions qu'elle fixera.

Le permis de construire pourra imposer des dispositions particulières propres à limiter l'afflux trop rapide des eaux de ruissellement dans les ouvrages dont les caractéristiques ne seraient pas adaptées à l'importance des nouvelles installations.

3 - Autres réseaux :

Les lignes électriques, téléphoniques ou par câble, doivent être enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées, doivent l'être également, excepté celles nécessaires aux réseaux d'exploitation et d'alimentation de traction électrique.

ARTICLE UM 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article supprimé.

ARTICLE UM 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles, autres que celles directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire, doivent être réalisées à 5 mètres au moins en recul de l'alignement. Toutefois les bâtiments de voyageurs pourront être construits à l'alignement.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif s'implantent à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UM 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Toutefois, les constructions annexes pourront joindre les limites séparatives à condition que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 mètres.

Marges de retrait :

Les parties de bâtiment comportant des baies éclairant des pièces d'habitation (cuisine comprise) ou de travail devront être éloignées de la limite séparative d'une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit pour les parties de construction qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales, cuisines,

chambres isolées), sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UM* uniquement :

Les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif s'implantent sur les limites séparatives ou en recul.

ARTICLE UM 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre deux bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la plus élevée des deux façades, mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux constructions directement liées aux impératifs techniques de l'activité ferroviaire.

Dans le secteur UM* uniquement :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 9 : EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE UM 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau du sol est fixée à 10 mètres.

Toutefois, les constructions directement liées à l'activité ferroviaire et commandées par des impératifs techniques ne sont pas soumises à cette règle.

Dans le secteur UM* uniquement :

Il n'est pas fixé de règles pour les constructions à destination d'équipements publics d'intérêt collectif.

ARTICLE UM 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : l'autorisation de bâtir peut-être refusée si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ni à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. L'emploi sans enduit de matériaux, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, est interdit.

Toute installation d'antenne hertzienne ou satellite devra être conforme à la législation en vigueur.

ARTICLE UM 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques. La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 mètres x 5,00 mètres à l'exclusion des véhicules lourds. La surface supplémentaire nécessaire aux accès permettra de manœuvrer en toute sécurité.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part et des véhicules du personnel d'autre part.

Ces aires de stationnement doivent être au moins égales à la moitié de la surface de plancher.

2 - Toutefois, en cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut

- soit, être autorisé à réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain, à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 100 mètres et la construction principale,
- soit, être tenu d'assurer, dans le cadre d'une opération de construction de parkings publics, le financement d'un nombre égal à celui des emplacements manquants.

ARTICLE UM 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le long des voies publiques, des haies vives seront plantées et entretenues.

ARTICLE UM 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article supprimé.

ARTICLE UM 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par la loi Grenelle).

Anticiper l'application de la RT 2020. Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les normes de la RT 2020 sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh/m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la maison, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

ARTICLE UM 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

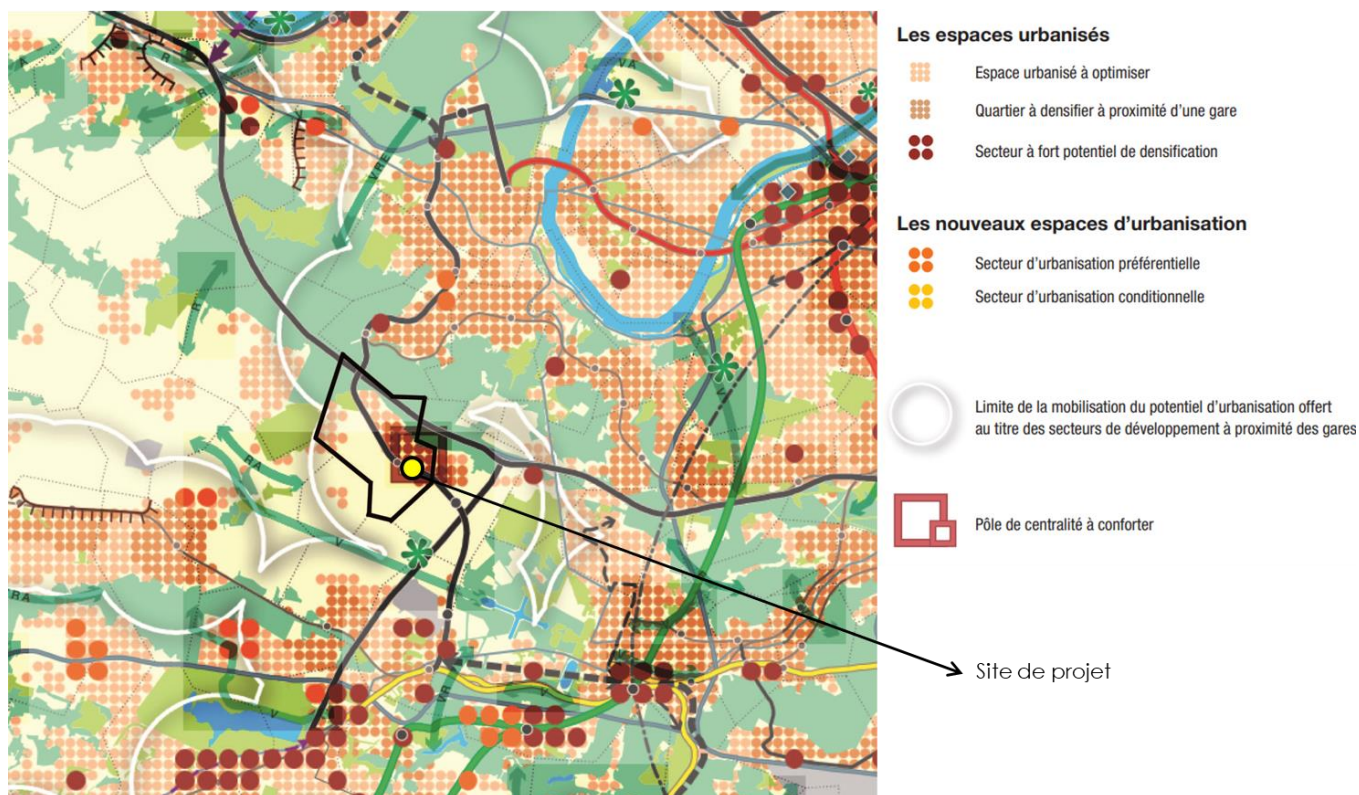
L'ensemble des logements devra également être équipés pour un raccordement futur.

E – Articulation du PLU avec les documents cadres

E.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est un document de planification stratégique. Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique, l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la Région. Ce document cadre s'impose aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), et en l'absence de ce document, le SDRIF s'impose directement aux PLU.

En l'absence de SCoT couvrant le territoire, le SDRIF s'impose directement au PLU de Noisy-le-Roi, dans un rapport de compatibilité.



Carte de destination générale du SDRIF – Zoom sur Noisy-le-Roi

La carte de destination générale du SDRIF identifie une grande partie de l'enveloppe urbaine comme un « secteur à fort potentiel de densification » et comme « pôle de centralité à conforter ».

Secteurs à fort potentiel de densification

« Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation ». Le SDRIF préconise ainsi au sein de ces secteurs des « **efforts**

accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat, ces derniers devant contribuer de façon significative à **l'augmentation et la diversification de l'offre de logements** pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux ».

Le projet va pleinement dans le sens de cette préconisation du SDRIF, en prévoyant l'urbanisation de secteurs résiduels du quartier « Montgolfier », aujourd'hui essentiellement laissés en friches.

> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec cette préconisation du SDRIF.

Pôle de centralité à conforter

« L'objectif est d'éviter l'accroissement des déplacements en polarisant l'espace rural ». Pour ce faire, plusieurs préconisations sont mises en avant :

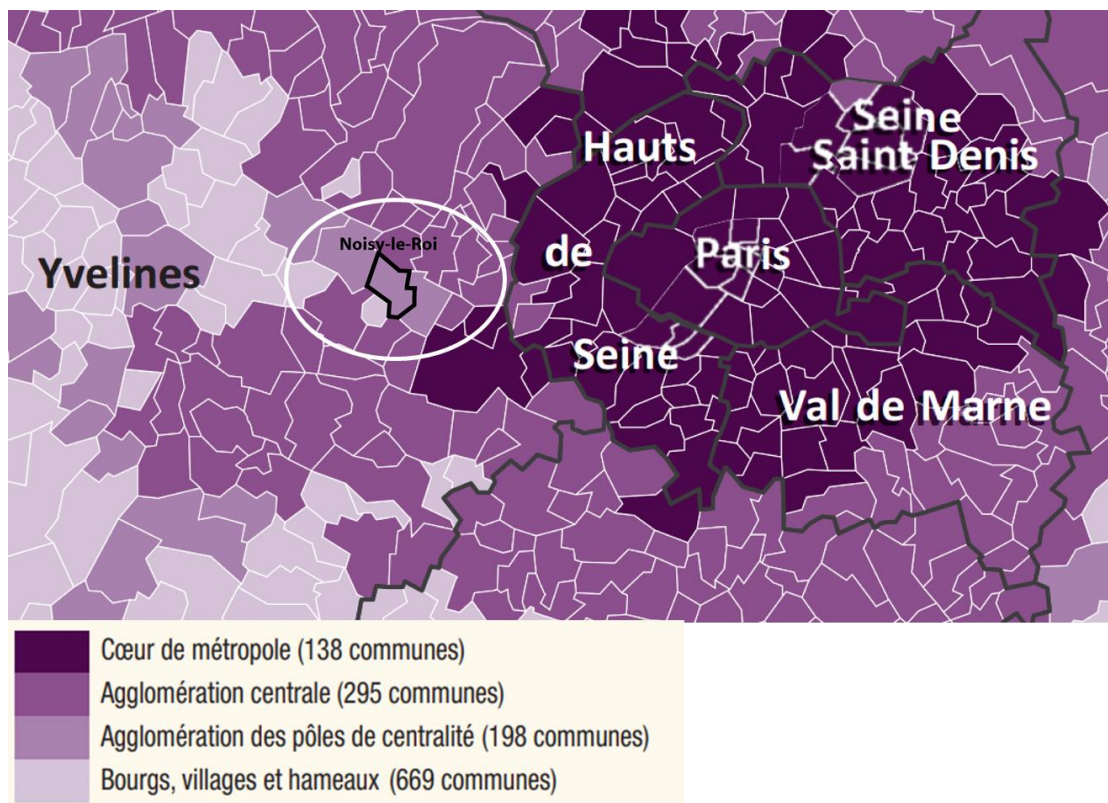
- Développer l'accueil de logements, favorisant la mixité de l'habitat et des autres fonctions urbaines de centralité ;
- Valoriser le potentiel de mutation et de densification ;
- Favoriser le développement de l'emploi ;
- Implanter en priorité les équipements, les services et les services publics de rayonnement intercommunal ;
- Conforter les transports collectifs.

Le projet « Montgolfier » répond directement aux préconisations du SDRIF en prévoyant une mixité des fonctions sur ce secteur situé à proximité d'axes de transports structurants.

> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec cette préconisation du SDRIF.

E.2. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé par un vote du Conseil régional le 19 juin 2014. Les enjeux qu'il identifie portent sur le maintien d'un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie, tout en tenant compte des contraintes financières. La commune de Noisy-le-Roi est identifiée comme une agglomération des pôles de centralité.



Le PDUIF porte des objectifs chiffrés en matière d'évolution des parts modales à horizon 2020, et prévoit notamment :

- Croissance de 20% de la part de déplacements réalisés en transport collectif ;
- Croissance de 10% des déplacements réalisés en modes actifs ;
- Diminution de 2% des déplacements en voiture et en deux-roues motorisés.

Le projet Montgolfier, notamment à travers la promotion des mobilités actives entre la place de la gare SNCF et la future placette avenue de l'Europe, répond directement à plusieurs défis portés par le PDUIF :

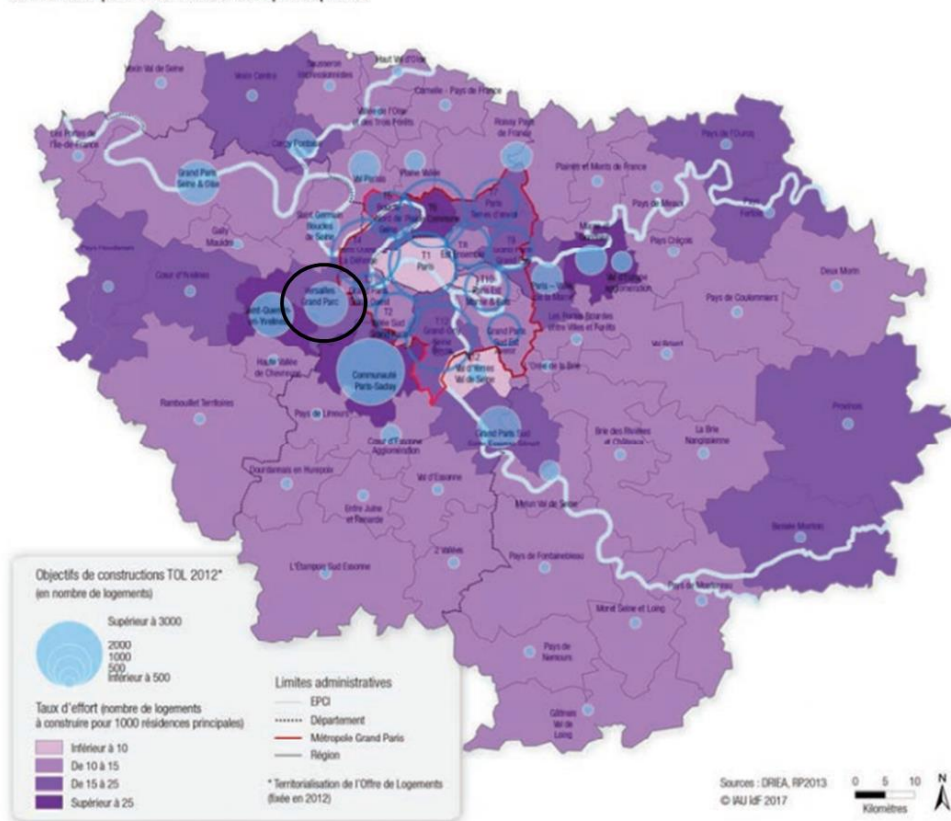
- Défi 1 : construire une ville plus favorable aux déplacements à vélo et en transports collectifs ;
- Défi 5 : agir sur les conditions d'usages des modes individuels motorisés

> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec les orientations du PDUIF.

E.3. Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Adopté par arrêté du préfet de la région Île-de-France en date du 20 décembre 2017, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) vise à répondre aux besoins en logements des franciliens, et notamment en matière de logements sociaux.

Taux d'effort des EPCI/EPT en regard de leur objectif de construction TOL 2012*
 et de leur parc de résidences principales



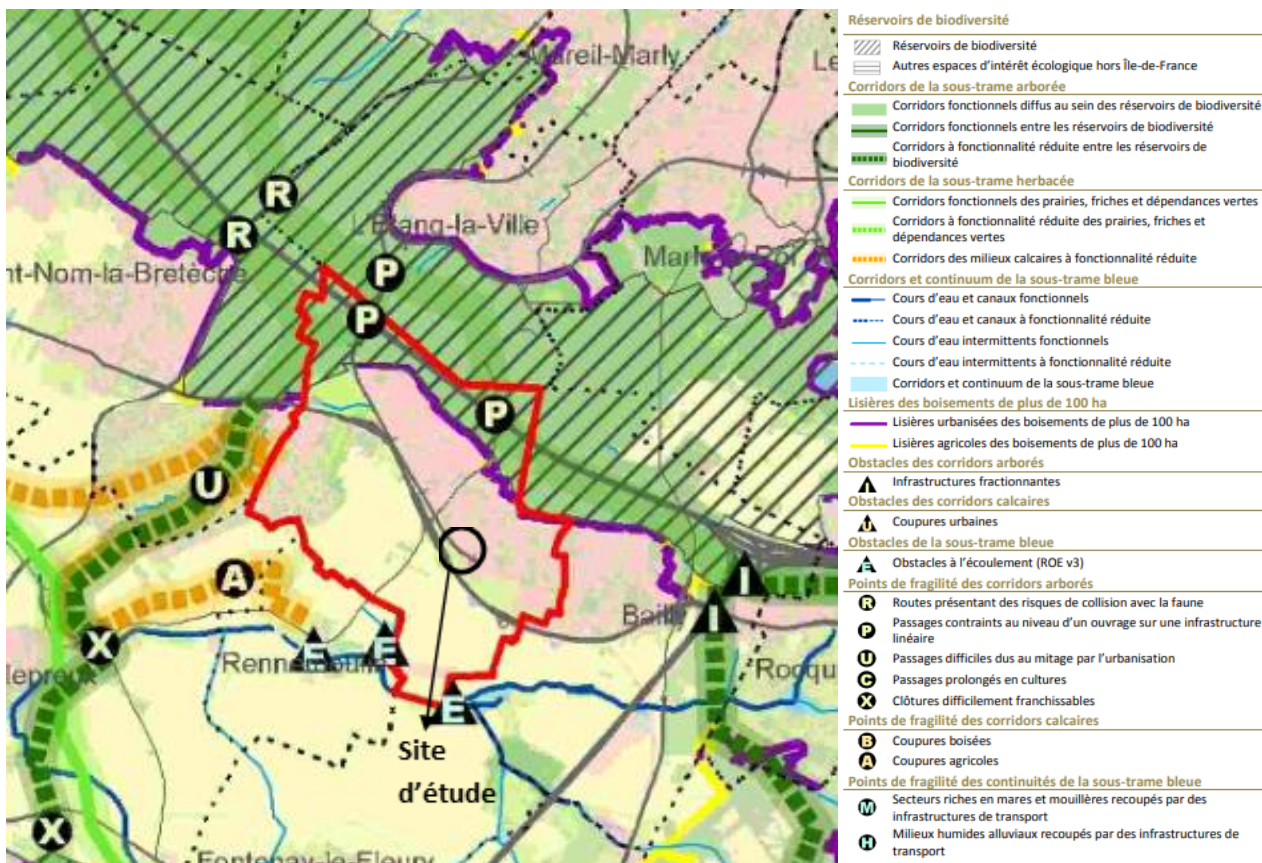
Le SRHH instaure pour la CA de Versailles Grand Parc un taux d'effort de 15 à 25 logements à produire pour 1000 résidences principales, et fixe une Territorialisation de l'Objectif de Constructions (TOL) de 2000 logements par an, dont 842 de logements à vocation sociale (7,43 logements sociaux pour 1000 logements). Le bilan 2017 de l'action de l'Etat en faveur de l'habitat et de l'hébergement en Île-de-France publié le 6 mars 2018 montrait qu'en 2016, sur les 2000 logements devant être construits au sein de la CA, seuls 1314 ont été autorisés. Avec un effort de constructions largement moins important que la moyenne francilienne, la CA de Versailles Grand Parc doit renforcer son offre de logements.

Le projet « Montgolfier » répond donc directement à l'ambition du SRHH en matière de production de logements.

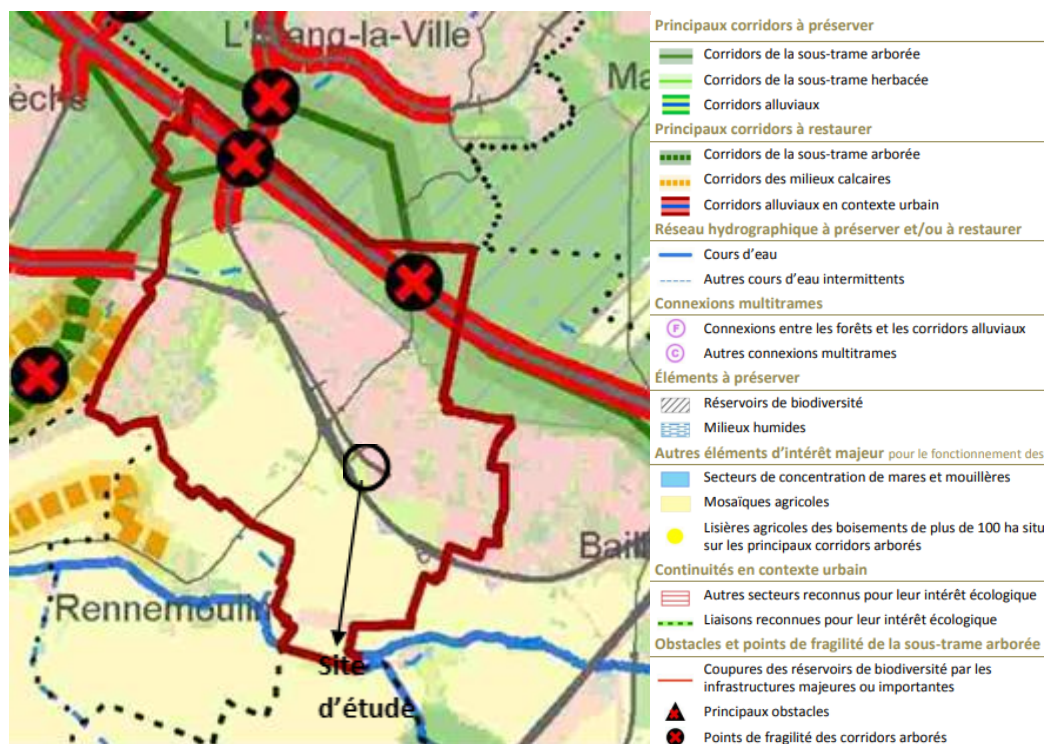
> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec les objectifs portés par le SRHH.

E.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

A travers son Plan d'action stratégique, le SRCE construit un cadre de référence à l'échelle régionale pour la mise en œuvre d'actions de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. Il identifie notamment les composantes de la Trame Verte et Bleue et des objectifs de préservation cartographiés, traduits à travers son plan d'action stratégique.



Carte des composantes de la Trame Verte et Bleue de la Région Île-de-France à Noisy-le-Roi



Carte des objectifs du SRCE en Ile-de-France à Noisy-le-Roi

La carte des objectifs du SRCE pour la préservation de la TVB comprend 4 types de données principales relatives aux corridors à préserver ou restaurer, les éléments fragmentant à traiter prioritairement, les éléments à préserver, et autres éléments d'intérêt majeur pour le fonctionnement des continuités écologiques.

Le secteur n'est pas concerné directement par des corridors ou réservoirs de biodiversité, mais en-dehors de celui-ci, au nord de la commune de Noisy-le-Roi est identifié un réservoir de biodiversité à préserver (Forêt domaniale de Marly).

Le site n'est pas concerné directement par des objectifs de préservation, ainsi il n'entre pas en contradiction avec les objectifs du SRCE.

> Le PLU mis en compatibilité reste donc compatible avec les objectifs portés par le SRCE.

E.5. Le Programme Local de l'Habitat de la CA Versailles Grand Parc (PLH)

Approuvé en 2012, le Programme Local de l'Habitat 2 (PLHi 2) 2012-2017 de la CA de Versailles Grand Parc porte à 6000 l'objectif de construction de logements sur l'ensemble de la période, du fait du constat d'un déficit de construction durant la période de 1999 à 2004, ayant amené à un déclin démographique. Il est ainsi fixé pour la commune de Noisy-le-Roi la construction de 190 logements de 2012 à 2017 (32 logements par an), dont 90 logements conventionnés sur l'ensemble de la période (15 logements conventionnés par an), amenant à ce que la commune participe à hauteur de 3% à l'objectif global de l'intercommunalité.

En prévoyant la construction d'environ 350 logements, le projet « Montgolfier » répond directement aux ambitions du PLHi 2 de la CA Versailles Grand Parc.

> Le PLU mis en compatibilité est donc compatible avec les objectifs exprimés par le PLHi 2.