



VILLE DE NOISEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

**RAPPORT DE PRESENTATION
PIECE 1.4**

**JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU
PROJET**

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE
05 JUL. 2018
ARRIVEE

Dossier approuvé - Juin 2018

100

Sommaire

PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS DU PROJET	4
1. LE PADD.....	5
1. <i>Préambule</i>	5
2. <i>Les orientations générales du PADD et les OAP</i>	8
2. LE REGLEMENT ET LA DELIMITATION DES ZONES.....	13
1. <i>Structuration du règlement</i>	13
2. <i>Présentation des zones</i>	15
3. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	33
<i>La protection du patrimoine et des espaces paysagers</i>	33
<i>Les emplacements réservés</i>	34
<i>Les Espaces boisés classés</i>	34
<i>Les servitudes d'utilités publiques ainsi que les annexes</i>	34

PARTIE 4 : LES DISPOSITIONS DU PROJET

1. LE PADD

1. PREAMBULE

La loi du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), complétée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, place le développement durable au cœur de la démarche de la planification.

L'article R. 123-3 du Code de l'Urbanisme définit le contenu du Plan d'Aménagement et de Développement Durable dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et 121.-1 et 3 du C.U. modifié par la loi ENE (Grenelle II) du 12 juillet 2010 et également des orientations d'aménagement et de programmation retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement. En outre, la loi N°2011-12 du 5 janvier 2011 a précisé les modalités d'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi ENE (Grenelle II).

La rédaction du Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un enjeu majeur et complexe qui consiste à traduire une vision future de la ville, souhaitée par le Conseil municipal et ses habitants, dans les documents et les règles qui s'imposeront dans les années à venir. Le PADD a été élaboré sur la base d'un diagnostic territorial dont les principales tendances sont rappelées en introduction.

Trois idées fortes se dégagent :

- Une concertation approfondie. L'urbanisme se doit d'être participatif. La consultation la plus large possible de la population a été et continuera d'être recherchée. Les réunions de quartier sont des lieux privilégiés de la réflexion sur le PLU et, au-delà, de sa mise en œuvre.
- La simplicité du document d'urbanisme. Chaque Noiséen doit pouvoir accéder de façon claire et directement utilisable aux règles qui régissent son cadre de vie.
 - La cohérence du projet communal. La volonté de voir Noiseau construire un projet autour d'une identité forte qui réponde aux besoins des Noiséens pour la décennie à venir : préservation des

espaces naturels et agricoles, amélioration des déplacements, maîtrise de l'habitat/activités avec un effort accru pour l'emploi dans le cadre intercommunal, dynamisation du centre-ville au travers de la zone UA.

La place de la concertation

Celle-ci a été au cœur de l'élaboration du projet de PLU. Toutes les étapes d'avancement ont été concertées sous la forme de réunions plénières sur les documents composant le Projet de PLU : diagnostic, orientations générales du PADD, orientations d'aménagement, règlement et documents graphiques de zonages. Par ailleurs une Commission extramunicipale composée d'élus de la majorité municipale, d'élus de l'opposition, de représentants des Noiséens apportant une expertise particulière a été le lieu de synthèse et de débat.

Noiseau, un territoire aux identités spécifiques où des enjeux de préservation forts côtoient des enjeux de développement nécessaires

Avec une superficie de 449 hectares, Noiseau est une commune de taille moyenne du département du Val-de-Marne. Située aux confins Est du plateau de Brie, elle annonce la fin des grands domaines agricoles seine-et-marnais et le début de l'agglomération constituée parisienne. Noiseau est également une porte d'entrée à la forêt Notre-Dame à laquelle elle est adossée. Une grande part du territoire communal est occupée par les espaces naturels, qui longent la vallée du Morbras, ou par la forêt domaniale. La partie urbaine, qui représente 128 hectares, s'est développée à partir d'un noyau villageois sous la forme d'habitats pavillonnaires qui se sont étendus jusqu'en limite de la forêt. La commune s'appuie au Nord sur la vallée du Morbras et ses paysages très ouverts.

C'est cette situation environnementale exceptionnelle, à la fois proche de Paris et dans un cadre préservé, que sont venus chercher les nombreux nouveaux habitants lors de leur installation à Noiseau.

L'histoire de la commune de Noiseau est liée à l'origine à l'installation des grands domaines aristocratiques qui ont marqué le territoire par le tracé de perspectives, l'aménagement des forêts et des terres agricoles. Appuyé sur le Château d'Ormesson classé monument historique, le bourg de Noiseau et son habitat briard est un ensemble urbain que les habitants reconnaissent comme un patrimoine identitaire.

Dans la période plus récente, la ZAC de la Pépinière, importante opération d'aménagement de plus de 244 hectares, est créée en 1988. Celle-ci a considérablement modifié l'occupation des sols et les paysages de la commune. En venant se substituer à des espaces agricoles, elle a permis la réalisation de nombreux logements à la fois collectifs et individuels, et a par là même généré un très important renouvellement de la population. De 1000 habitants en 1960, la population est désormais de 4426 habitants au recensement 2008. L'activité économique, les services, et les équipements sportifs où Commerciaux ont trouvé place également lors de l'aménagement de la ZAC.

Sur le plan qualitatif, un aménagement maîtrisé a permis la réalisation d'une urbanisation dense à peu dense accompagnée d'une véritable trame verte et des équipements qui permet de relier le centre à la forêt Notre-Dame. Plus récemment, pour répondre aux évolutions et besoins actuels, tout en s'appuyant sur la valorisation des spécificités locales, les communes environnantes se sont regroupées au sein de l'ex- Communauté d'Agglomérations du Haut Val de Marne et **désormais le territoire Grand Paris Sud Est Avenir**.

Cette intercommunalité a ouvert des potentialités futures importantes, tant au niveau de la préservation des richesses naturelles et agricoles que du développement de l'activité économique et des équipements.

Ce constat positif, mettant en avant les atouts principalement environnementaux qui confèrent à Noiseau sa qualité de vie, ne doit pas masquer les contraintes ou certains déséquilibres qui affectent tant le territoire que le mode de vie des Noiséens.

Un fonctionnement urbain où les déplacements routiers sont prédominants

La Circulation

Noiseau est traversée par la RD 136 qui emprunte désormais l'axe urbain de la rue Pierre Mendès France. La circulation coupe la ville en deux parties Sud et Nord. C'est l'unique axe routier structurant du secteur, celui-ci présente des encombrements importants aux heures de pointe et des problèmes de sécurité. Il génère des nuisances sonores et des pollutions atmosphériques contraignantes.

Pour pouvoir améliorer la situation et rassembler les quartiers, la ville travaille dans deux directions. Elle maintient la possibilité pour le long terme d'une déviation routière de la RD 136 au sud de la commune dans un cadre intégrant les contraintes de traversée de secteurs naturels ou agricoles. A court et moyen terme, la ville travaille sur le réaménagement de la RD 136 dans son emprise actuelle, dans des orientations d'aménagement qui conduisent à pacifier et mieux traiter le problème de la circulation.

Les déplacements

Les actifs Noiséens effectuent quotidiennement des trajets domicile/travail pour se rendre sur les bassins d'emploi extérieurs à la commune dont Paris. La voiture individuelle est le mode de déplacement dominant. Peu d'actifs utilisent les transports en commun. Sur le plan communal, la réalisation d'un urbanisme peu dense et aéré implique néanmoins des déplacements importants et fréquents pour se rendre sur les lieux de vie et de commerces.

Conformément aux objectifs du Plan de Déplacements Urbains (PDU), une meilleure organisation des déplacements axés sur les transports en commun, plus économes, moins polluants, s'inscrivant dans une démarche plus durable, peut être mise en place. Celle-ci pourrait s'appuyer sur un développement de pôles d'emploi de proximité qui permettraient de diminuer l'importance de migrations des actifs.

Sur le plan local, les modes de déplacements doux déjà existants peuvent être développés pour contribuer également à la diminution des gaz à effet de serre et améliorer la qualité de vie.

Des patrimoines naturels et urbains reconnus mais fragilisés

La qualité du cadre résidentiel et paysager de Noiseau est liée à la présence des espaces agricoles cultivés de la forêt Notre-Dame et de la vallée du Morbras, qui entourent et protègent la partie urbanisée.

Ces grands espaces subissent la poussée générale du développement de l'agglomération parisienne.

Des outils de protection et de gestion sont déjà mis en place pour assurer leur pérennisation. Néanmoins, leur renforcement est un enjeu futur, ainsi que leur reconnaissance par les populations en tant que patrimoine à préserver, valoriser, découvrir. La prise en compte de ces enjeux est une des conditions d'une occupation équilibrée et durable du territoire communal.

Le village est un patrimoine bâti à préserver, appuyé contre le mur du parc d'Ormesson classé Monument historique (au même titre que le château). Il est constitué de fermes, de maisons basses et étroites souvent à simple épaisseur qui alternent avec des maisons plus hautes. Il est organisé autour de cours ouvertes sur la rue ou sur les champs qui rappelle un usage ancien plus spécifiquement agricole.

Du fait de la pression foncière et de la résidentialisation, cet habitat déjà investi en résidences secondaires tend à se renouveler, se transformer. L'évolution de ce cadre bâti entre restructuration, renouvellement, et préservation, constitue un enjeu pour son devenir.

Le village peut être le lieu à nouveau d'un renforcement de la centralité pour la commune permettant d'accompagner la reconquête des terrains peu valorisés entre celui-ci et les quartiers d'habitat pavillonnaire.

L'ensemble de ces aspects constitue autant d'enjeux qui doivent trouver des réponses dans le cadre d'un projet durable pour les quinze prochaines années. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable entend répondre à ces besoins. Il définit les orientations générales d'aménagement suivantes qui ne pourront être mises en œuvre efficacement que si elles sont partagées par l'ensemble des acteurs concernés, en premier lieu les Noiséens.

Un cadre urbain qui doit engager son renouvellement

La réalisation de la ZAC de la Pépinière a permis de à Noiseau d'engager sa première évolution importante qui a rendu possible la venue de nouveaux habitants dans un cadre maîtrisé et pourvu d'équipements. Cette évolution antérieure réalisée sur des terres agricoles doit pouvoir trouver désormais une continuité et un renforcement sur la partie Nord centre-ville. Le PLU doit permettre de favoriser la mutation urbaine pour apporter aux habitants un cadre de vie renouvelé avec de nouveaux commerces et de équipements ainsi que des logements adaptés aux exigences écologiques actuelles.

Une offre en logements insuffisamment diversifiée qui ne répond pas aux attentes et besoins de plusieurs segments de la population

Avec la prédominance du mode pavillonnaire, le parc de l'habitat est essentiellement constitué de grands logements destinés à l'accueil de familles. Malgré quelques récentes opérations à l'initiative de la ville, le parc n'est pas en mesure de répondre aux besoins qui s'expriment en logements plus diversifiés en taille et typologie et à la nécessité de la mixité sociale de l'habitat.

La commune doit prendre en compte le phénomène de décohabitation des ménages, l'accueil des jeunes ménages ou des personnes plus âgées ne voulant pas ou ne pouvant plus vivre en pavillon. Le renouvellement de l'offre du logement constitue une des clés pour l'équilibre futur dans l'accueil des populations.

Noiseau dispose de peu d'espaces encore non bâtis présentant un potentiel d'évolution. La création de logements nouveaux passe

donc par une politique de renouvellement urbain et par une extension de la zone urbaine.

Une évolution des équipements futurs à prévoir

Si Noiseau est actuellement bien pourvue en équipements tant sociaux, culturels, sportifs ou associatifs, sa population évolue, de nouveaux besoins se font sentir. Ils constituent autant d'enjeux pour un niveau adéquat d'équipements pour les quinze années à venir.

Des actifs qualifiés et une activité économique dynamique confrontés à l'absence de possibilités de développements à l'exception du secteur France Télécom.

L'emploi proposé sur Noiseau n'est pas, en nombre et en diversité, en adéquation avec les besoins des Noiséens. L'activité économique, qui se concentre sur les zones d'activités le long de la RD 136, ne dispose plus actuellement de capacités d'extension. Le développement d'une offre d'emploi nouvelle conséquente mieux orientée ne peut donc trouver place sur Noiseau, que dans le renouvellement de la zone France télécom.

Les compétences concernant la gestion de l'activité économique étant désormais dévolues à la Communauté de Communes, cette question doit être abordée dans le cadre du levier intercommunal du territoire.

2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD ET LES OAP

Le Projet d'Aménagement et développement Durable (PADD)

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour la décennie à venir et au-delà. Il est la « clé de voûte » du PLU et est composé d'orientations générales qui doivent respecter les objectifs d'équilibre, de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale, et de respect de l'environnement définis aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Il demeure général et concerne l'ensemble du territoire. Il sert de guide à l'élaboration du règlement et doit intégrer l'évolution future du territoire. En effet, c'est le PADD qui fera référence dans le choix des procédures d'adaptation du PLU dans le cadre de procédures prévues de modification ou révision.

Le PADD document général est accompagné d'un document qui, lui, est indépendant lorsqu'il s'agit de préciser des dispositions concernant des orientations spécifiques ou particulières à des secteurs des quartiers. Ce sont les orientations d'aménagement. Elles font l'objet d'un document spécifique et distinct.

Orientation n°1 : Noiseau, un cadre de vie à préserver et valoriser

Noiseau un îlot préservé au sein d'un environnement exceptionnel

Bien que situé en limite de la première couronne de la région île de France, Noiseau se présente comme un îlot à l'écart de la zone urbaine agglomérée. Cette situation particulière Noiseau la doit à la présence de zones naturelles et agricoles très importantes qui établissent une rupture avec l'urbanisation des communes environnantes.

Au sein de cet îlot, l'urbanisation s'est elle-même développée de façon équilibrée avec des étapes successives de lotissements ou ZAC qui ont été accompagnés d'un bon niveau d'équipement.

Le village est resté préservé et une centralité nouvelle a été créée autour de la nouvelle mairie, plus à l'échelle d'une population désormais de 4700 habitants.

Ces populations nouvelles ont été accueillies dans un cadre bâti de densité modérée, avec comme dominante l'habitat individuel et quelques îlots collectifs réalisés sous la forme de petites unités de logement.

Les espaces verts sont très présents dans la zone urbaine, que ce soit dans les jardins privatifs ou dans le maillage des cheminements qui relie les espaces libres des grands équipements collectifs du centre-ville.

Cet ensemble urbain maîtrisé entouré d'espaces naturels, les Noiséens y sont très attachés. Il s'agit donc de maintenir ce cadre de vie en le préservant et le valorisant.

Cette première orientation générale se traduit par la maîtrise des coupures paysagères à l'échelle du territoire en préservant l'intégrité des milieux naturels existants : la Forêt Notre Dame, la vallée du Morbras et la coulée verte qui accompagne le ru de la Fontaine de Villiers. Elle se traduit par la valorisation des espaces agricoles qui garantissent une ouverture sur un grand paysage qui fait le caractère de Noiseau.

La qualité du cadre de vie s'appuie également sur l'objectif de mieux relier les quartiers en atténuant la coupure de la rue Pierre Mendès France, de renforcer les centralités existantes, requalifier les entrées de ville et pour l'ensemble des quartiers reconnaître leurs spécificités en garantissant une maîtrise de leur évolution.

Il s'agit aussi de favoriser désormais les principes de développement durable dans les aménagements et dans les constructions en cohérence avec une bonne gestion des déplacements.

Les patrimoines naturels doivent être reconnus et protégés par des dispositions à la fois locales et à l'échelle plus régionale.

Il s'agit dans ce sens de développer les liaisons douces, les mailler dans la zone urbaine avec les espaces de convivialité et de restaurer les continuités écologiques par la mise en œuvre locale des trames bleue et trame verte présentes à l'échelle régionale.

L'agriculture est désormais considérée comme une richesse à préserver tant du point de vue du mode d'occupation des sols que du point de vue de l'activité économique qu'elle représente.

Le PADD évoque la perspective d'une agriculture « de proximité » dans laquelle cette dernière peut trouver des débouchés plus locaux et d'autres modes de production en rapport avec la proximité du bassin de population.

Les secteurs des OAP doivent pouvoir intégrer dans la composition et la programmation la présence d'une agriculture de proximité.

Traduction réglementaire

Cette première orientation trouve sa traduction réglementaire par la reconduction au PLU de la zone N déjà existante antérieurement ND au POS pour les grands ensembles naturels et forestiers de la Forêt Notre Dame et de la Vallée du Morbras. Elle trouve sa traduction dans la création de la zone A, agricole antérieurement NC au POS qui couvre toute la partie Est du territoire. Ces deux zonages et leurs réglementations vont garantir la pérennité de ces espaces actuels et agricoles.

La préservation et le développement des trames bleues et vertes trouvent leur traduction réglementaire par la mise en place d'espace boisé classé et d'espace paysager protégé.

L'amélioration de la qualité urbaine se traduit au PLU par une orientation sur la requalification de la rue Pierre Mendès France,

avec la création d'une place centrale et l'amélioration du franchissement sur l'ensemble de la traversée de la commune.

L'orientation de confortement des centralités se traduit par le renforcement du centre-ville avec la création d'une zone UA dont le règlement est spécifiquement destiné à favoriser le renouvellement urbain.

La maîtrise de l'évolution du village, se traduit par un règlement spécifique : la zone UD.

La zone UE, à dominante résidentielle prend en compte la spécificité de chacun des quartiers existants avec sa modulation en secteurs UEa à UEc. Il s'agit de permettre des évolutions mais modérées et maîtrisées.

Orientation n°2 : Noiseau, un territoire équilibré et maîtrisé

Diagnostic / Orientation

Le diagnostic sociodémographique a mis en évidence la faiblesse désormais de la croissance de la population liée au faible développement du parc de logement et à son vieillissement.

Pour poursuivre le rajeunissement et le développement de la population, le rythme des constructions de logement doit être maintenu conformément aux objectifs du PLH intercommunal.

Le calcul du point mort ou d'équilibre pour maintenir la population à son nombre actuel de 4700 est de 20 à 25 logements construits par an, toutefois, les obligations en termes de mixité sociale, et la volonté de maintenir une croissance modérée de la population ont conduit au choix de porter l'effort de construction pour Noiseau à **35 logements par an.**

Le PADD prend donc en compte cette exigence quantitative. Une offre diversifiée en typologie, type d'habitat doit être développée et l'augmentation du parc à vocation sociale est une

obligation sur tous les quartiers qui est traduite réglementairement au sein de l'article 2.

La rénovation du village peut amener aussi sa contribution dans l'offre nouvelle en logement.

L'emploi et l'activité économique restent insuffisants sur la commune au regard du nombre des actifs recensés. Il s'agit donc de développer des possibilités nouvelles de zones d'activité spécifique dans la zone France Télécom et de conforter la zone existante de la Pépinière.

Le développement économique dans le centre-ville et le long de l'axe urbain de la rue Pierre Mendès France fait partie également des enjeux du diagnostic.

Traduction réglementaire

Pour répondre à l'orientation de croissance maîtrisée de la population dans un cadre diversifié de l'habitat, le PLU a défini au sein des zones urbaines U, les possibilités de renouvellement urbain nécessaire qui font l'objet d'une OAP Spécifique.

Le PLU a défini des zones urbaines qui à l'exception des zones d'activité plus spécifiques permettent toutes le développement de l'habitat. Il s'agit des zones UA, UB, UD et UE et AU à terme.

Celles-ci sont plus importantes au sein de la zone UA et UD et modérées au sein des autres zones à dominante d'habitat que sont les zones UB, et UE.

Dans toutes ces zones à dominante d'habitat, le règlement instaure des proportions de logements sociaux pour favoriser la diversification sociale de l'habitat et répondre aux exigences de la loi SRU.

Une zone plus spécifiquement économique, UF est destinée à répondre à l'orientation de renforcement des dynamiques économiques existantes.

Une zone AU est créée pour répondre aux besoins nouveaux tant de l'habitat qu'économique.

Orientation n°3 : Noiseau, une ville conviviale, solidaire et bien équipée

Diagnostic / Orientation

Le diagnostic a mis en évidence la principale contrainte à laquelle doit faire face Noiseau ; la faiblesse du niveau de transports collectifs qui se cumule avec un niveau insuffisant d'emploi localement au regard du nombre d'actifs.

Cette insuffisance des déplacements collectifs induit une surreprésentation de l'automobile dans les modes de déplacements qui pèse sur la situation environnementale générale et sur le niveau économique des ménages.

Une ville solidaire doit prendre en compte le développement des transports collectifs pour garantir la mobilité des actifs, quels que soient leurs revenus. Le travail sur les transports collectifs dépasse le cadre communal, il est engagé aussi régionalement et au niveau du territoire.

Si le PLU ne peut être un levier d'aménagement direct dans l'amélioration des transports collectifs, il doit tenir compte de la desserte dans la programmation des développements de la zone urbaine.

Dans ce sens, le PLU favorise le renouvellement urbain sur les secteurs de la commune les mieux desservis.

Le PLU s'attache à permettre le renouvellement urbain sur les secteurs potentiellement identifiés comme **disposant de la meilleure desserte sur les lignes 2, 3 et 5 de transport en commun.**

Pour répondre aux nuisances de la circulation, le PLU prévoit une orientation de requalification et sécurisation à terme de la rue Pierre Mendès France avec la mise en œuvre de franchissement sécurisé pour les piétons.

Une ville solidaire et maîtrisée doit poursuivre le maintien de son niveau d'équipement. Dans ce sens elle vint de procéder au développement de ses groupes scolaires, et prévoit la réalisation d'un équipement de rayonnement territorial.

La restructuration du centre-ville comprendra un redéploiement des équipements de proximité.

Traduction réglementaire

Ces orientations trouvent leur traduction réglementaire par la possibilité de réaliser des équipements publics au sein de toutes les zones urbaines.

Elle prévoit un emplacement réservé pour l'amélioration des pistes cyclables.

Orientation n°4 : Agir en faveur des consommations responsables et mieux gérer les risques et les nuisances

Diagnostic / Orientation

La lutte contre le changement climatique se traduit à l'échelle locale par la recherche d'une meilleure offre en déplacements collectifs (alternatifs à la circulation automobile), par le développement de l'activité économique au sein de zones spécifiques et dans les quartiers.

La diminution des déplacements pendulaires des actifs contribue à une diminution de la dépense des énergies dans les déplacements. La ville entend favoriser au sein des futures constructions, des conceptions bioclimatiques, avec la possibilité de réaliser des

panneaux solaires intégrés en toiture. Les modes de chauffage et la conception de l'isolation, l'agencement bioclimatique est au cœur de la réflexion pour la prise en compte du développement durable dans les constructions. La ville appuie cette évolution avec le bonus de constructibilité prévu à l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme.

La limitation des rejets et des pollutions urbaines figure aux orientations générales du PADD, avec la maîtrise de la qualité des rejets des eaux pluviales et usées qui trouve une traduction directe dans le règlement au sein de chaque zone. Les dispositions résultant des consultations avec le département et le territoire qui sont gestionnaires des réseaux.

La maîtrise des déchets est prévue au titre du tri sélectif mis en place par la collectivité.

Le chiffrage de la consommation des espaces naturels et agricoles est bien prévu au rapport de présentation et au PADD.

Traduction réglementaire

Le projet prévoit le maintien des équilibres entre les différents modes d'occupation de l'espace.

C'est dans ce sens que le projet antérieur de développement de la zone France télécom avec la consommation de 25 ha de terres agricoles n'est désormais plus maintenu au projet par le territoire Grand Paris Sud Est Avenir. La zone AUb a donc été remplacé par le maintien de la zone A.

Le territoire de Noiseau est confronté au phénomène de retrait/gonflement des argiles qui composent la partie superficielle de ses sols.

Cette contrainte est donc rappelée aux orientations et trouve sa prise en compte dans l'information du public au travers du règlement à l'article 2.

Les contraintes acoustiques liées à la présence du trafic routier sur la RD sont également évoquées et traduites par une information au règlement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies sur la commune de Noiseau :

- OAP 1 : Trame verte et bleue
- OAP 2 : Secteurs de renouvellement urbain
- OAP 3 : Secteur d'extension du village

Sur Noiseau, les orientations d'aménagement concernent à la fois les zones naturelles avec une OAP trame verte et trame bleue, la zone urbaine avec une OAP de renouvellement urbain, et des OAP au niveau des zones d'urbanisation futures AUa.

À la différence des orientations générales du PADD, les orientations d'aménagement sont opposables au tiers. La notion d'opposabilité s'applique en fonction du niveau de définition de ces orientations d'aménagement, et si le PADD n'est pas directement opposable, une obligation de cohérence entre celui-ci, le règlement et les orientations d'aménagement est bien de mise. C'est la notion de compatibilité des documents entre eux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation précisent sur les trois thématiques retenues des objectifs à la fois de façon cartographiques et des chiffrages des éléments de programmation.

2. LE REGLEMENT ET LA DELIMITATION DES ZONES

1. STRUCTURATION DU REGLEMENT

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme a été l'occasion de réorganiser les nouvelles zones suivantes du Code de l'Urbanisme.

Le règlement est constitué conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Il comprend un titre I : « Dispositions générales et définitions » avec 6 articles qui explicitent : le champ d'application territorial du plan, à savoir la totalité de Noiseau. Le titre I définit également la portée du règlement à l'égard des autres législations, la division du territoire en zones et secteurs et les emplacements réservés, la division du terrain bâti, les adaptations mineures et les définitions.

Cette partie du PLU est importante. Souvent délaissée au profit des règlements de zone, elle a fait l'objet dans ce projet de PLU, d'une attention particulière. Le nouveau PLU ajoute donc certaines informations et dispositions.

Les définitions ont été clarifiées pour celles qui existaient dans le POS. Il s'agit notamment de la notion de hauteur : hauteur façade et hauteur plafond. Pour plus de compréhension, des schémas viennent illustrer les différents cas. Cela vise à clarifier, lors de l'instruction des permis, les interprétations possibles des termes utilisés. Une quinzaine de définitions des termes habituellement employés est donc précisée.

Le règlement comprend ensuite un titre II « Dispositions propres à la zone » dont les 14 articles définis par le Code de l'Urbanisme sont répertoriés au sein de trois sections.

La Section 1 définit « La nature de l'occupation et de l'utilisation du sol ».

Avec la loi SRU, la primauté est donnée à l'incitation à la mixité, le renouvellement du bâti, la diversité des occupations. Le règlement explicite donc non plus ce qui est autorisé mais plutôt les limitations apportées au droit d'utilisation des sols, celles-ci sont donc des restrictions et doivent être justifiées.

La Section 2 concerne les règles dites morphologiques.

Le règlement comprend un tronc commun pour l'ensemble des zones principalement au niveau des articles 3, 4 et des modulations des autres articles suivant les zones et leur secteur.

La vocation de chacune des zones du règlement est précisée dans les dispositions générales.

Le règlement du PLU se divise en zones identifiées sur un plan de zonage. Lors de la refonte du Code de l'Urbanisme, la loi SRU a institué quatre grandes zones : U pour zone urbaine, AU pour les zones à urbaniser, A pour les zones agricoles, N pour les zones naturelles.

Noiseau comprend 4 zones :

- La zone N
- La zone A
- La zone U
- La Zone AU

Cette délimitation en quatre zones A, AU, U et N répond aux objectifs d'assurer sur le territoire de Noiseau à la fois une diversité des fonctions urbaines en offrant les conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transport répondant à la diversité des besoins, tout en garantissant la protection des milieux naturels et des paysages de la vallée du Morbras et d'assurer la pérennité des exploitations agricoles.

Lors des concertations, les Noiséens ont montré qu'ils étaient attachés à la présentation antérieure des zones U dans le POS.

Les zones antérieures urbaines ont donc été reconduites dans le PLU avec l'évolution principale de la création d'une nouvelle zone UA en centre-ville.

Pour la zone U, les lettres qui suivent (A, B, C, D...) permettent de désigner une zone qui peut couvrir plusieurs localisations. Ces lettres n'ont pas de codification particulière, elles renvoient à une déclinaison propre à Noiseau. Les différentes zones comportent également des secteurs liés à la modulation de certaines règles.

Un équilibre entre milieux urbain et naturel qui dépasse les limites communales

La zone N de Noiseau couvre la forêt Notre-Dame, la vallée du Morbras.

La zone A couvre les espaces agricoles exploités situés sur la partie est du territoire communal. Ces exploitations sont présentes également sur la commune de la Queue en Brie.

Une grande zone U couvre le territoire urbanisé, la préservation du patrimoine et des paysages fait partie des orientations générales et des protections réglementaires garantissent leur pérennité.

Au sein des quartiers traditionnels, les formes urbaines sont pérennisées par le corps des règles morphologiques de chacune des zones dont la zone UD.

Au sein de l'importante zone UE, la spécificité des quartiers est maintenue au travers d'une déclinaison UEa, UEb, et UEc.

Des zones urbaines spécifiques sont prévues pour l'activité économique avec une zone UF. Une zone UA est créée afin de dynamiser et renforcer le centre-ville avec deux secteurs.

La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat

Le PLU définit au sein de la zone urbaine U les conditions permettant de maintenir, développer et renouveler l'ensemble des activités nécessaires au développement harmonieux des populations.

La fonction d'habitat est présente dans presque toutes les zones (excepté les zones destinées spécifiquement aux activités économiques où elle est limitée au gardiennage).

L'habitat social est exigé suivant la taille des opérations, dans toutes les zones permettant l'habitat.

La présence de l'activité économique a également son importance en fonction des quartiers d'accueil.

Des zones spécifiques sont consacrées à celle-ci UFa et UFb.

Les conditions de développement du commerce de proximité sont maintenues dans le village et dans la zone UC. Les équipements trouvent leur place au sein de toutes les zones.

2. PRESENTATION DES ZONES

La zone UA

Caractère de la zone

La zone UA correspond au cœur de ville de Noiseau. De formation récente, cette zone centrale située de part et d'autre de l'avenue Pierre Mendès France présente une densité et une mixité fonctionnelle affirmée : l'habitat, le commerce et les services ainsi que l'activité artisanale sont présents.

Elle englobe également les secteurs de grands équipements publics ou collectifs, tel la poste, le gymnase Léo Lagrange et la mairie.

Cette zone comprend trois secteurs UAa, et UAb.
Le premier secteur est issu de la ZAC de la Pépinière.

Le secteurs UAb est destiné à renforcer la fonction centrale de la zone UA, cœur de ville de Noiseau.

Présentation / Localisation

C'est la zone nouvelle centrale qui apparaît lors de l'élaboration générale du PLU. Cette zone couvre des espaces déjà urbanisés ou occupés par des grands équipements. Cette zone a pour but de dynamiser et renforcer le centre-ville déjà existant.
Son règlement UA est modulé suivant les deux secteurs de la zone :

Le secteur UAa

Il correspond à la zone centrale de Noiseau, créée à l'occasion de la ZAC de la Pépinière, C'est un quartier récent avec des ensembles collectifs denses et des équipements. Il est structuré autour de la Mairie qui forme avec les constructions attenantes un ensemble monumental, organisé à partir de places publiques.

Le secteur UAb

Il correspond à la partie Nord de la rue Pierre Mendès France plus ancienne, qui fait face à l'ensemble monumental de la Mairie. Le passage de ces terrains à une zone UA est destiné à favoriser son renouvellement et permettre la transformation des équipements.

Dispositions réglementaires

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article UA 1 et Article UA 2	Le règlement interdit l'industrie. Il limite l'entreposage et astreint l'habitation à une proportion de logements sociaux en fonction du nombre de logements réalisés par opération.	L'industrie n'a pas à trouver sa place en centre-ville dans la mesure où des zones spécifiques UF autorisent son implantation. La limitation de l'entreposage est destinée à favoriser une utilisation économe des sols du centre-ville. L'entreposage seul peut trouver sa place dans les zones UF. L'obligation de réalisation de logements sociaux résulte des orientations générales du PADD de la collectivité pour répondre aux objectifs de la loi SRU.
Article UA 3 et Article UA 4	Les dispositions sont communes à l'ensemble des zones avec des variantes sur l'aménagement des dessertes se terminant en impasse suivant les zones.	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental et du règlement territorial.
Article UA 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Noiseau de terrain non équipé justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Article UA 6	Retrait de 5m des constructions en secteur UAa. Implantation à l'alignement ou en retrait en UAb.	Le secteur UAa est principalement constitué de grands équipements ou d'immeubles collectifs déjà existants qui sont tous en retrait des emprises publiques. En secteur UAb (centre-ville) le retrait ou l'alignement sont autorisés pour favoriser les possibilités de renouvellement des parcelles le long des voies existantes qui disposent d'emprises et de largeurs importantes de trottoirs. L'implantation autorisée à l'alignement est destinée à permettre l'ouverture de boutiques, commerces et équipements le long des rues.
Article UA 7 et Article UA 8	Possibilité d'implantation en limite ou retrait sur les limites latérales et retrait obligatoire pour les limites formant fond de parcelles. Règle de prospect entre les constructions sur une même propriété.	Ces dispositions sont destinées à permettre un renouvellement important des constructions avec la constitution éventuelle d'une continuité bâtie sur rue. En cas de retrait, les distances obligatoires vis-à-vis de la vue directe ou sans vue garantissent la cohérence des implantations futures des constructions.
Article UA 9	60% d'emprise au sol autorisée en UAa et et 80 % en UAb	Ces dispositions d'emprise au sol importantes répondent à l'objectif de favoriser un renouvellement urbain dense en centre-ville.
Article UA 10	Hauteur de 12,50m en UAa et en UAb 7m à l'égout du toit et 11m au faîtage sauf en bordure de la rue Pierre Mendès-France et sur une profondeur de 16 m prise par rapport à l'alignement ou les hauteurs seront portés en cas de réalisation d'un étage en attique à 12 m à l'égout du toit et 12,50 au faîtage.	Cette hauteur correspond aux hauteurs existantes du centre-ville de Noiseau. L'augmentation ponctuelle en UAb sur une emprise limitée est destinée à favoriser des expressions architecturales fortes qui correspondent au centre-ville avec la réalisation d'un étage en attique dégageant des terrasses.

Article UA 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variantes sur les traitements autorisés des clôtures suivant les secteurs concernés.	En UA, les toitures terrasses sont autorisées pour favoriser des constructions plus ouvertes sur leur environnement.
Article UA 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.	
Article UA 13	30% minimum d'espaces verts en UAa. 30% minimum en UAb, pouvant être traités en espaces végétalisés suivant les conditions définies dans les définitions au titre 1	Ces dispositions sont prévues pour garantir des espaces verts conséquents même au niveau de la zone urbaine centrale dense de Noiseau. La modulation pour le secteur UAb est destinée à favoriser un traitement végétalisé des toitures, des garages ou des immeubles.

La zone UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitat réalisée dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée pour un projet d'intérêt général.
Du fait de sa situation en coteau prononcé sur le ru de la fontaine de Villiers.

Présentation / Localisation

Cette zone réalisée dans le cadre d'une procédure de révision simplifiée, a permis de construire un habitat principalement collectif dans un environnement préservé de qualité. Les dispositions réglementaires issues de la révision simplifiée sont donc reconduites.

Dispositions réglementaires

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article UB 1 et Article UB 2	Interdiction de l'industrie et de l'entreposage, l'habitat est soumis à l'obligation de réalisation de logements sociaux en proportion du nombre total de logements réalisés. Le terrain est concerné par un espace paysager ;	Les activités économiques lourdes peuvent trouver place dans d'autres secteurs de la commune plutôt que dans ce quartier à dominante résidentielle. La réalisation de logements sociaux répond aux orientations du PADD et aux obligations de la loi SRU. La protection spécifique inscrite au plan de zonage, répond au caractère naturel de la partie basse du coteau qui est longé par le Ru de la Fontaine de Villiers.
Article UB 3 et Article UB 4	Les dispositions sont communes à l'ensemble des zones avec des variantes sur l'aménagement des dessertes se terminant en impasse suivant les zones.	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental et du règlement communautaire.
Article UB 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Noiseau de terrain non équipé justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Article UB 6 Article UB 7 Article UB 8 Article UB 9 Article UB 10	Les règles dites morphologiques sont conçues à partir d'un plan de masse coté en trois dimensions, car la définition du règlement est issue d'une procédure de révision simplifiée pour un projet d'intérêt général. La présentation du projet (maquette, plan de masse) est passée en enquête publique. Les règles de retrait, hauteur et emprise, résultent donc de ce projet et sont restituées à l'occasion de l'élaboration du PLU avec 30% d'emprise autorisée, 11 m au faitage.	Les dispositions réglementaires retenues pour la zone UB ont déjà fait l'objet d'une procédure de révision simplifiée, avec l'association des personnes publiques dont l'architecte des bâtiments de France. Les règles définies ont permis la réalisation de logements neufs de type collectifs dont une proportion de logements sociaux, dans le cadre d'une insertion dans l'environnement maîtrisée. Le règlement reconduit dans le PLU, correspond donc à l'opération réalisée.
Article UB 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variantes sur les traitements autorisés.	
Article UB 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.	
Article UB 13	40% minimum d'espaces verts en UB.	Ces dispositions sont prévues pour garantir des espaces verts conséquents au regard de la présence du Rû de la Fontaine de Villiers

La zone UD

Caractère de la zone

Cette zone comprend 2 secteurs : UDa et UDb

La zone UD correspond au village de Noiseau qui est implanté principalement autour de la place de l'ancienne mairie et le long de la rue Léon Bresset.

Le secteur UDa correspond au tissu le plus ancien avec un parcellaire étroit et des maisons basses alternant avec des pavillons plus récents.

Le secteur UDb correspond à l'extension « qui est venue prolonger » le village à partir et au-delà de l'intersection avec la route départementale ; d'où son nom de Léon Bresset prolongée.

Ce secteur marque l'entrée de ville est de Noiseau dont les constructions sont plus denses et plus hautes que dans le village.

Présentation / Localisation

Il s'agit d'une zone équipée à dominante d'habitat semi dense composée de constructions basses en ordre continu implantées sur des petites parcelles. Elle correspond au village. En plus de sa fonction résidentielle, elle accueille également des équipements de restauration et antérieurement des petites activités notamment commerciales ou de services comme c'est souvent le cas dans les bourgs traditionnels.

Cette zone s'appuie sur le mur du Parc du Château classé monuments historiques de la commune.

Le zonage UD comprend la rue Léon Bresset et Léon Bréssel prolongée qui sont l'armature historique Nord/Sud de la commune et une partie des rues adjacentes les rues Gabriel Péri, Milard et la place de la Mairie (ancienne).

Les parcelles souvent de petites tailles sont desservies directement depuis la rue ou par l'intermédiaire d'une cour perpendiculaire à la rue.

Les constructions y sont implantées parfois en retrait, parfois en alignement sur la rue. Elles sont reliées entre elles par des ensembles de constructions annexes ou des murs qui assurent une continuité architecturale en créant une succession d'espaces clos de plus en plus privatifs depuis la rue jusqu'aux jardins arrière en passant par des cours communes.

Les constructions sont implantées en mitoyenneté avec une densité plus forte le long des rues et plus faible vers les cœurs d'îlots dégagant ainsi de nombreux jardins. Elles comprennent de nombreuses annexes implantées en continuité avec des constructions principales ou en retour d'équerre avec celles-ci.

Le long des rues sur une même propriété, les constructions occupent parfois la totalité de l'emprise du terrain avec des accès et des vues très rapprochées.

Elles comprennent le plus souvent un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble avec une allège basse. Les matériaux de constructions utilisés sont le plus souvent des murs de moellons maçonnés au mortier de chaux et de plâtre fermé. Des parements en pierre composés d'une maçonnerie de blocage elle-même faite à l'aide de petits moellons liés par un mortier maigre couvrent de nombreuses constructions. En façade, l'appareillage des petits moellons disparates est noyé dans un enduit de plâtre exécuté à fleur de parement. Des soubassements en briques pilées consolident leur base. Les percements sont plutôt verticaux avec une superposition des ouvertures. Les toits comprennent souvent une pente qui dépasse les 25° et sont recouverts de tuiles plates. Les combles sont percés de lucarnes qui servaient autrefois à engranger. Elles sont soit engagées dans les murs ou sur un versant de toiture à la capucine ou en bâtière. Les cours sont souvent pavées.

Il convient de distinguer une nature de construction différente à mesure que l'on s'éloigne de la place de la Mairie vers la rue Léon Bresset prolongée, les constructions s'apparentent alors plus à des maisons de faubourg et à des pavillons plus récents.

A l'intersection avec la rue Pierre Mendès France qui correspond à l'entrée de la ville de Noiseau, un renouvellement urbain est déjà engagé.

De ce fait, la zone UD comprend deux secteurs UDa et UDb.

Le premier correspond plus spécifiquement au village, le second au faubourg d'entrée de ville en évolution.

Les dispositions du règlement de la ZONE UD du PLU ont pour but de conserver le caractère bâti du village existant tout en encadrant les possibilités futures de réaménagement ou de constructions nouvelles afin de conserver le caractère aéré des arrières d'îlots.

Le règlement prend en compte, au niveau de l'occupation des sols, la diversité déjà existante d'une fonction mixte à dominante résidentielle mais ouverte à l'accueil de petites activités artisanales ou commerciales ou de professions libérales.

Pour l'implantation des constructions vis-à-vis des limites et de l'alignement, les règles d'implantation, et d'emprise au sol ont pour but de reconduire la situation existante en reconduisant la densité des constructions le long des rues et le caractère plus aéré et moins dense en cœur d'îlots.

À cette fin, le règlement comprend des dispositions particulières qui concernent les droits à bâtir principaux dans une bande de profondeur prise à partir de la rue Pierre Mendès France.

En ce qui concerne les hauteurs des constructions et leur aspect extérieur, le règlement a pour but de reproduire la situation traditionnelle existante en permettant une hauteur légèrement plus importante en cœur d'îlot.

La prise en compte des bâtiments exceptionnels existants

Certaines constructions dans le village telles que les granges existantes se présentent comme des ensembles exceptionnels par rapport aux constructions environnantes et ne pouvaient servir de base pour l'élaboration du règlement commun de la ZONE UD.

Ces constructions doivent pouvoir évoluer dans leur forme et gabarits actuels, c'est pourquoi le règlement comprend des dispositions particulières permettant leur réaménagement ou leur reconstruction à l'identique à travers des adaptations, UD 10 hauteur.

La suppression d'un Espace Boisé Classé sur le secteur rue Milard

Le secteur rue Milard présente un EBC qui doit être supprimé pour permettre l'urbanisation future de ce terrain. Il correspond actuellement au jardin d'une maison dont les arbres seront conservés au travers des protections de l'OAP. L'ouverture à l'urbanisation de ces terrains permettra de conforter le centre historique tout en créant de nouveaux logements.

Dispositions réglementaires

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article UD 1 et Article UD 2	L'industrie est interdite ; L'entreposage et l'artisanat sont autorisés sous conditions. L'habitat est astreint à l'obligation de réalisation de logements sociaux suivant le nombre de logements réalisés.	Ces interdictions et restrictions sont destinées à protéger le tissu urbain particulier du village, composé d'un petit parcellaire et d'une cadre bâti ancien et souvent fragile.
Article UD 3 et Article UD 4	Les dispositions sont communes à l'ensemble des zones avec des variantes sur l'aménagement des dessertes se terminant en impasse suivant les zones.	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement territorial
Article UD 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Noiseau de terrain non équipé justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Article UD 6	A l'alignement ou en retrait de 5m minimum de l'alignement suivant les deux secteurs.	Cette disposition est destinée à reconduire les modes d'implantation existant des constructions.
Article UD 7 et Article UD 8	Limite à limite ou retrait, application des règles de prospect en fonction des vues directes ou sans vue directe, en cas de retrait. Pignon limité à 12 m.	Ces règles correspondent aux implantations déjà existantes, qu'il s'agit de reconduire pour maintenir l'unité de la forme urbaine du village, avec la possibilité de réaliser soit des constructions dites en « ordre continu » soit de ménagers des espacements parfois entre elles.
Article UD 9	50 % de la superficie du terrain, qui est portée à 75 % le long de la rue Pierre Mendès France	L'emprise correspond aux modes d'occupation existants du village avec souvent de petits terrains, et des occupations anciennes denses, destinées à concentrer le bâti pour préserver les espaces agricoles. L'augmentation de l'emprise au sol autorisée le long de la rue Pierre Mendès France, répond à l'objectif de favoriser l'activité sur cet axe.
Article UD 10	Hauteur dans une profondeur de 20 m de 6,5m et 9,50m en Uda, 9 12, 5 en UDb. Au delà la hauteur est de 7m et 11m.	Les hauteurs en correspondent aux gabarits existants des constructions du village ou du faubourg. Elles sont légèrement augmentées en cour d'ilots pour favoriser le renouvellement tout en conservant les gabarits visibles sur rue.
Article UD 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones plus développée.	Il est décidé de conforter cette morphologie traditionnelle particulière du village. Disposition spécifique de préservation des murs au plan de zonage et au règlement.
Article UD 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.	
Article UD 13	30% d'espace verts	Cette obligation de maintien des espaces verts répond aux objectifs du PADD de protéger dans la zone urbaine, et tout particulièrement en UD qui est contigüe aux espaces agricoles, une biodiversité au sein des jardins.

La zone UE

Caractère de la zone

La zone UE correspond aux quartiers résidentiels à dominante d'habitat de la commune de Noiseau. Ses constructions sont issues de lotissements anciens d'opérations d'ensemble et de constructions diffuses dans le tissu existant.

Cette zone présente une certaine mixité fonctionnelle principalement le long de la grande rue Pierre Mendès France avec des activités commerciales et des services.

Cette zone comprend 3 secteurs : UEa, UEb, UEc qui permettent de moduler le corps du règlement suivant la spécificité des différents quartiers de la zone UE.

Présentation / Localisation

Elle correspond au principal mode d'occupation des sols de la partie urbaine de Noiseau : les quartiers à dominante pavillonnaire. Ils sont issus de différentes époques de réalisation et de différents modes d'aménagement. Les lotissements diffus ainsi que les opérations d'ensemble sont représentés.

Le caractère peu collectif et modérément mixte de l'occupation des sols est patent. L'activité n'est représentée que par quelques professions libérales, et quelques activités artisanales ou commerciales dont la surface est très limitée.

Les équipements collectifs y sont toutefois présents.

Les constructions existantes sont constituées par des pavillons de taille et de surface variable dans des gabarits n'excédant pas 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage du toit.

Les quartiers issus de la ZAC, qui constituent une part de la zone UE sont achevés et ne comprennent plus de disponibilités foncières.

Les Noiséens ont montré lors des concertations leur attachement à cette forme urbaine particulière et le refus de permettre une évolution importante du bâti. Ils considèrent que ces ensembles constituent désormais une forme urbaine traditionnelle à Noiseau, qu'il convient de maintenir.

La ZONE UE comprend donc **un tronc commun réglementaire** et des **dispositions particulières** qui répondent aux spécificités de chaque secteur. Les secteurs regroupent différents quartiers qui présentent des spécificités communes.

Il s'agit en particulier de la règle d'implantation des constructions vis-à-vis des limites latérales qui est différente en fonction des secteurs et quartiers, avec des implantations autorisées sur les deux limites ou sur une seule limite, ainsi que la proportion des espaces plantés.

Principales évolutions par rapport au POS

Les évolutions traduisent les dispositions réglementaires issue des lois SRU et Alur.

-Suppression de la discrimination habitat individuel et collectif.

Le règlement permet désormais de réaliser un habitat non plus exclusivement individuel mais également collectif conformément à la loi SRU. **Celui-ci devra s'intégrer dans les formes et gabarits de la zone pavillonnaire.**

- Suppression de taille minimale des terrains
- Suppression des COS

Le secteur UEa

C'est un secteur qui correspond à plusieurs quartiers de type pavillonnaires, issus plutôt de constructions diffuses sur de grands lotissements le long des rues. Les terrains sont de taille moyenne 300 à 400 m² et les cœurs d'îlots subissent une pression foncière importante, avec parfois création de maisons dites « de second rang », qui viennent prendre la place de la végétation des cœurs d'îlots.

Le secteur UEb

Il s'agit d'un secteur qui correspond à plusieurs quartiers pavillonnaires issus d'opérations d'ensemble. Les terrains sont le plus souvent de taille moyenne à petite, les constructions sont implantées le plus souvent de limites à limites. Ces terrains présentent peu de potentiel d'évolution. Ils sont également contraints par les cahiers des charges des associations syndicales des lotissements d'origine.

Le secteur UEc

Le secteur UEc correspond aux quartiers pavillonnaires qui s'appuient sur des espaces naturels ou boisées qui circonscrivent la partie Ouest et Sud de la zone urbaine. Les terrains sont le plus souvent de grande taille et présentent encore de ce fait une part végétalisée importante. Les terrains longeant le Rû de la Fontaine de Villiers présentent une déclivité forte et le sol présente des aléas géotechniques importants à mesure que l'on descend vers le Ru.

Ce secteur dispose donc d'une emprise au sol plus limitée et d'une proportion d'espaces verts plus importante.

Dispositions réglementaires

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article UE 1 et Article UE 2	L'industrie est interdite, l'habitat est assujéti à l'obligation de réaliser une proportion de logements sociaux, suivant le nombre de logements réalisés. Le commerce, l'artisanat et l'entreposage sont autorisés sous conditions.	L'obligation de réaliser des logements sociaux résulte des objectifs du PADD et des obligations de la loi SRU. Les limitations des activités artisanales, commerciale et d'entreposage, sont destinées à permettre une mixité des fonctions équilibrée au sein de la zone UE dont la vocation principale est résidentielle.
Article UE 3 et Article UE 4	Les dispositions sont communes à l'ensemble des zones avec des variantes sur l'aménagement des dessertes se terminant en impasse suivant les zones.	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental et du règlement du territoire.
Article UE 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune	Il n'existe pas sur la commune de Noiseau de terrains non équipés justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Article UE 6	Retrait de 5 m	Le recul de 5m minimum permet de prévoir une possibilité de stationnement dans la parcelle entre la rue et la construction, ce qui n'était pas le cas antérieurement dans le POS.
Article UE 7 et Article UE 8	Limites latérales ou retrait	Ces dispositions prennent en compte la réalité des implantations existantes, suivant les différents quartiers. Elles répondent au PADD à prévu de reconduire la spécificité de chacun des quartiers de la zone résidentielle dans le règlement.
Article UE 9	30 à 40% suivant les secteurs	Cette capacité d'emprise correspond aux secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire où les emprises bâties respectent un équilibre avec les emprises libres et celles destinées aux espaces verts et jardins suivant les secteurs
Article UE 10	Hauteur de 7m de façade et 10m plafond en UE. Hauteur moindre au delà de 20 m pris par rapport à l'alignement.	Ces hauteurs correspondent à celle des constructions déjà existantes. Celles-ci sont reconduites pour répondre aux objectifs de préservation de la morphologie de la zone de type pavillonnaire principale de Noiseau.
Article UE 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones	
Article UE 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.	
Article UE 13	Uea et UEb 40%, UEc 50%	Cette proportion est en cohérence avec la règle UE 9 et est destinée à favoriser la biodiversité conformément aux orientations du PADD dans les jardins et cœurs d'îlots de zone urbaine, elle prend en compte le caractère de transition des secteurs UEc avec la forêt ou le vallon du rû de la Fontaine de Villiers.

La zone UF

Caractère de la zone

Sur le territoire de la commune de Noiseau, la zone UF comprend deux secteurs UFa et UFb.

Cette zone correspond aux terrains dits « La Pépinière » et ses abords qui se sont urbanisés à partir de la route départementale à l'entrée de la zone urbaine agglomérée de Noiseau.

Cette zone correspond à un tissu d'activités commerciales, industrielles et de services.

Présentation / Localisation de la zone UFa

Elle correspond à la zone d'activités à vocation d'industrie, de services, d'activités tertiaires ou artisanales en entrée de ville. Cette zone ne dispose plus de capacité foncière disponible. Son évolution ne peut être réalisée que par renouvellement de l'activité existante et du bâti.

Principales évolutions par rapport au POS

Augmentation ponctuelle des possibilités de construction en emprise au sol.

La zone UFb

Cette zone correspond aux terrains dits « France Telecom » qui se sont urbanisés à partir de la route départementale à l'écart de la zone urbaine agglomérée de Noiseau.

Cette zone correspond à un tissu d'activités industrielles et de services. Elle comprend de l'habitat réalisé sous la forme de pavillons implantés le long de la départementale qui servaient de logements de fonction aux employés sur le site.

Le développement de cette zone à caractère économique est souhaité.

Le logement existant est maintenu mais son extension est limitée du fait de la situation à l'écart des équipements collectifs de Noiseau.

Présentation / Localisation

Cette zone qui correspond à la zone dite « France Télécom » est le principal secteur d'opportunité pour le développement de l'activité économique dont les compétences sont désormais dévolues au territoire.

Cette zone déjà partiellement urbanisée dispose de possibilités d'évolutions importantes. Pour favoriser son désenclavement. Cette zone est la première entrée dans le territoire de Noiseau en venant de l'Est. Elle fait face aux grands paysages agricoles ouverts. De ce fait, un espace de protection paysager est prévu le long du ru des nageoires en limite communale.

Principales évolutions par rapport au POS

Bien que figurant au schéma directeur en zone urbanisée, cette zone figurait au POS pour une partie limitée en zone urbaine et pour l'autre partie en zone naturelle inconstructible. Le nouveau règlement permet de régulariser la situation existante et apporte des possibilités de développement économique.

Dispositions réglementaires

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article UF 1 et Article UF 2	Restrictions de l'habitation, de l'entreposage et des établissements industriels ou commerciaux susceptibles d'apporter une gêne aux quartiers environnants.	L'habitat trouve une très large place au sein de la zone urbaine de Noiseau, il est donc justifié que cette occupation soit limitée en UF au regard de sa vocation principalement économique qui figure en orientation générale du PADD. Certaines restrictions concernent les activités économiques, car la zone de la Pépinière située immédiatement en entrée de la ville de Noiseau est contiguë aux zones résidentielles.
Article UF 3 et Article UF 4	Les dispositions sont communes à l'ensemble des zones avec des variantes sur l'aménagement des dessertes se terminant en impasse suivant les zones.	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental et du règlement communautaire.
Article UF 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune	Il n'existe pas sur la commune de Noiseau de terrain non équipé justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Article UF 6 , 7et 8	Recul obligatoire de 5m vis-à-vis de l'alignement, possibilité d'implantation en limite séparative ou en retrait avec calcul du retrait selon vue directe ou sans vue.	Ces dispositions correspondent à la réalité bâtie de cette zone déjà achevée. Il s'agit de reconduire des possibilités d'implantation favorisant une capacité de renouvellement correspondant aux orientations générales du PADD sur la zone de la Pépinière.
Article UF 9	Non limité en UFa, emprise au sol 70% en UFb	En UFa, cette emprise correspond aux emprises bâties existantes qui résultent de la nécessité de préserver des espaces libres pour le stationnement et la giration des véhicules.
Article UF 10	Hauteurs plafond 12m.	Cette hauteur importante correspond aux besoins des activités économique qui nécessitent parfois trois niveaux de bureaux en comptant le rez-de-chaussée et un grand volume pour l'activité ou l'entreposage.
Article UF 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variantes sur les traitements autorisés.	Prescription spécifique pour les clôtures du fait de l'environnement en entrée de ville.
Article UF 12	Les dispositions de stationnement sont communes à l'ensemble des zones.	
Article UF 13 Article UF 14	Maintenir les plantations existantes et obligation de végétalisation des limites en cas de retrait des constructions. Le COS résulte des autres règles.	La zone de la Pépinière est déjà réalisée, il s'agit de trouver un équilibre entre l'emprise des constructions, des aires de manœuvre, tout en maintenant une part tout de même végétalisée. La densité résulte des volumes autorisés suivant l'emprise et les hauteurs définis au règlement de la zone.

La zone AU

Article R123-6 du code de l'urbanisme :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La zone AU comprend un secteur sur la commune de Noiseau :

Secteur AUa,

Il correspond aux terrains situés en continuité du village et qui sont compris dans le front urbain identifié par la cartographie du schéma Directeur de l'Ile de France. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone n'ont pas une capacité suffisante actuellement pour desservir les constructions futures à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Des orientations d'aménagement et de programmation sont toutefois déjà définies.

Un corps de règlement permet d'encadrer les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seules constructions ou installations autorisées.

La zone A

Caractère de la zone

La zone agricole occupe une grande partie de l'Est du territoire de la commune et comprend des espaces de grandes cultures qui s'appuient sur les espaces naturels et boisés de la forêt Notre Dame et de la vallée du Morbras.

Présentation / Localisation

La partie effectivement agricole de la zone NC du POS intègre désormais la zone adéquate A Agricole et reconnue comme telle au schéma directeur d'île de France.

Dispositions réglementaires

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article A 1 et Article A 2	Le règlement interdit tous les modes d'occupation autres que les constructions à usage agricole et les installations nécessaires aux services publics.	Ces dispositions restrictives ont pour but de garantir les zones agricoles d'autres modes d'occupation qui pourraient porter atteinte à leur pérennité.
Article A 3 et Article A 4	Les dispositions sont communes à l'ensemble des zones avec des variantes sur l'aménagement des dessertes se terminant en impasse suivant les zones.	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental et du règlement communautaire.
Article A 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Noiseau de terrain non équipé justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Article A 6 à A 8	Un recul de 5m vis-à-vis de l'alignement est imposé	Ces dispositions sont justifiées du fait de la taille très importante des terrains agricoles, qui permettent donc une implantation en retrait des volumes de construction agricoles qui sont souvent de taille importante.
Article A 9	L'emprise est limitée à 5%.	Cette restriction très forte est justifiée par la taille des parcelles et pour protéger les espaces et les paysages actuellement très ouverts de constructions qui en modifieraient l'occupation et l'aspect actuel.
Article A 10	Hauteur 10 et 12m pour les constructions et installations agricoles et 10m et pour les installations nécessaires aux services publics.	L'activité agricole a besoin de pouvoir disposer de volumes d'une hauteur importante.
Article A 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variantes sur les traitements autorisés.	
Article A 12	La zone A dispose de règles spécifiques qui définissent le nombre de stationnement uniquement pour les constructions agricoles ou pour les équipements.	
Article A 13	Il n'est pas fixé de superficie minimum d'espace libres et plantations	Les espaces agricoles sont de fait très ouverts et largement plantés.

La zone N

Caractère de la zone et Présentation / Localisation

Il s'agit d'une zone couverte d'une part par la forêt Notre Dame et d'autre part par les espaces naturels de la vallée du Morbras. Cette zone est composée de sites naturels ou paysages qui constituent un patrimoine important pour la commune et pour la région.

Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois, un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public ou la maîtrise de la régulation du ru du Morbras pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme et ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux.

La zone N comprend un secteur Ne qui correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limité en application de l'article L 151-13 du code de l'urbanisme. Il correspond aux terrains situés en continuité de la zone AUa qui comprend déjà le cimetière de Noiseau. Ce secteur est destiné à permettre la réalisation de l'extension du cimetière ainsi que des équipements sportifs dont l'emprise au sol des constructions reste restreinte au travers des dispositions du règlement notamment au travers des articles N9 avec une limitation de l'emprise des constructions à 5% des terrains, et de l'article 10 qui limite la hauteur à 6 m. Sa délimitation résulte de la traduction du front urbain figurant au Schéma Directeur de l'île de France qui est traduite dans le document graphique de zonage et dans la cartographie de l'OAP N°3.

Dispositions réglementaires

ART.	DISPOSITION	JUSTIFICATION
Article N 1 Article N 2	Les occupations des sols et les constructions autorisées sont très limitées, et celles-ci pour pouvoir être réalisées doivent être soit intégrées du point de vue des paysages, soit comporter des mesures de préservation de l'environnement.	Il s'agit de garantir les zones naturelles de la forêt Notre-Dame et de la vallée du Morbras, de toute occupation risquant de porter atteinte à leur intégrité et leur préservation. Dans le secteur Ne, le règlement permet l'accueil d'équipements de type sportifs ouverts ainsi que les cimetières.
Article N 3 Article N 4	Les dispositions sont communes à l'ensemble des zones avec des variantes sur l'aménagement des dessertes se terminant en impasse suivant les zones.	Ces dispositions sont prévues pour permettre l'accessibilité de terrains dans des conditions normales de confort et de sécurité. Elles sont équilibrées dans le sens où un minimum de largeur de voie est requis. Pour l'assainissement les dispositions respectent les exigences du règlement départemental et du territoire.

Article N 5	Il n'est pas fixé de règle de superficie minimale des terrains. Cette règle est commune à toutes les zones.	Il n'existe pas sur la commune de Noiseau de terrain non équipé justifiant une taille minimale de terrain pour permettre un traitement à la parcelle de l'assainissement.
Article N 6 Article N 7 Article N 8	Recul de 5m exigé pour les constructions par rapport à l'alignement.	Ces dispositions sont destinées à préserver le caractère très aéré de la zone Naturelle.
Article N 9 Article N 10	Ne, l'emprise au sol est limitée à 5% de la surface des terrains. La hauteur est limitée à 6m.	Mesure destinée à limiter très fortement les constructions pour préserver les zones naturelles conformément aux orientations générales du PADD.
Article N 11	La règle d'aspect extérieur est commune à l'ensemble des zones, avec des variantes sur les traitements autorisés.	
Article N 12 Article N 13 Article N 14	Le stationnement autorisé est limité au strict besoin de l'utilisation autorisée. Il n'est pas fait application de surface minimale d'espaces libres et de plantations, et il n'est pas fixé de COS conformément au code de l'urbanisme.	Mesure destinée à limiter toutes les occupations qui porteraient atteinte à l'intégrité et la protection de la zone naturelle.

3. AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

LA PROTECTION DU PATRIMOINE ET DES ESPACES PAYSAGERS

Une grande partie du territoire communal peut être considéré comme ayant une valeur patrimoniale qui justifie la prise en compte de mesures de protections. Il faut distinguer le patrimoine architectural, du patrimoine urbain et paysager. La protection de ce bâti ou de ces espaces paysagers passe par l'utilisation de deux mesures :

- Les protections au titre des Monuments historiques

Les périmètres de protection générés par les monuments historiques (loi du 31 décembre 1913) et la protection des sites (loi du 2 mai 1930) font partie des éléments réglementaires qui s'imposent au titre des servitudes d'utilité publique. A l'intérieur d'un périmètre de site, et dans un rayon de 500 mètres des monuments historiques, tout projet sur une construction existante ou future fait l'objet d'une consultation de l'architecte des Bâtiments de France, qui prend la forme d'un avis conforme lorsque le projet s'inscrit en covisibilité.

- Espaces protégés au travers de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage identifie des éléments protégés en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur

restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres »

Il s'agit des murs de clôture le long de la partie est de la rue Léon Bresset, des pelouses du parc d'Ormesson et des espaces paysagers le long du ru de la Fontaine de Villiers conformément aux préconisations de l'état dans son annexe 10 du porté à connaissance.

Cette protection figure dans le corps du règlement à l'article 2.4 des dispositions générales et les dispositions réglementaires définies en conséquence figurent aux articles 11-6 Edifices remarquables intéressants ou repérés au plan de zonage de chacune des zones qui disposent d'éléments à protéger.

Le traitement des murs repérés au plan de zonage comme éléments à protéger est transcrit dans l'article UD 11-4.

- Espaces protégés au travers de l'articles L151-23 du code de l'urbanisme

Le plan de zonage identifie des éléments protégés en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Il s'agit des terrains naturels au lieudit « la ferme d'Amboile » qui ont été répertoriés en ZNIEFF du fait de leur valeur écologique, des terrains le long du ru des nageoires et des mares sur les terres agricoles, et des terrains le long du ru de la Fontaine de Villiers.

Cette protection figure dans le corps du règlement à l'article 2.4 des dispositions générales et les dispositions réglementaires définies en conséquence figurent aux articles 13-2 Espaces verts protégés, de chacune des zones qui disposent d'éléments à protéger.

La protection du ru des nageoire prévue au plan de zonage est renforcée par les orientations d'aménagement de l'OAP N°1 qui sont opposable aux tiers :

Protéger et restaurer le ru des Nageoires, fond et berges, qui constitue une liaison entre la vallée du Morbras et les mares du nord du Bois Notre-Dame. Protéger le ru des pollutions, notamment celles liées à l'activité agricole en interdisant toute intervention agricole dans une largeur de 3 m depuis les berges du ru.

La protection des mares est renforcée au sein des articles du règlement des zones concernées.

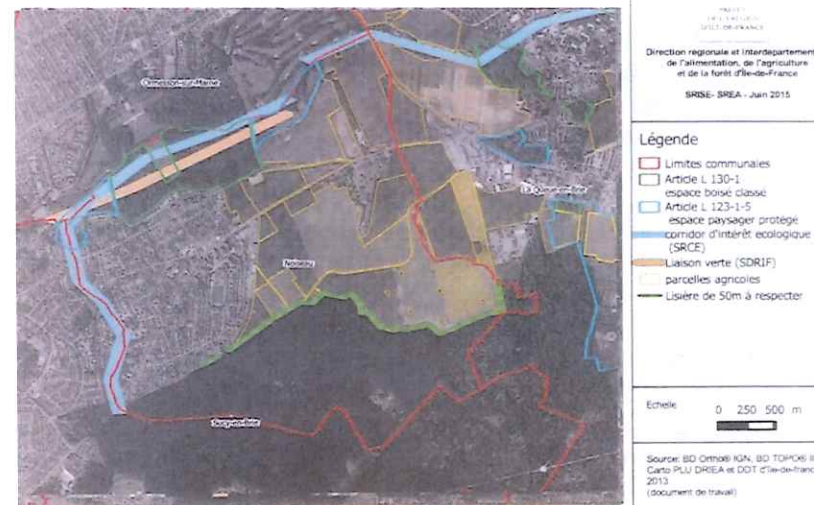
- Protection des lisières de la forêt Notre Dame

Cette protection figure au document graphique de zonage et au règlement des zones concernés.

LES ESPACES BOISES CLASSEES

Ils sont délimités au plan de zonage et protégés à l'article 4 des dispositions générales du règlement en application de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Carte n°2: Propositions de protection sur la commune de Noiseau



Annexe 10 au porter à connaissance de l'état – Fiche d'information de la DRIAAF

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Le PLU prévoit un emplacement réservé pour la réalisation d'une piste cyclable à destination du Conseil Général.

LES SERVITUDES D'UTILITES PUBLIQUES AINSI QUE LES ANNEXES

Elles figurent en annexes du PLU.

PREFECTURE DU VAL-DE-MARNE

05 JUL. 2018

ARRIVEE