



**Commune de Noiseau**  
**Territoire Grand Paris Sud Est Avenir**  
**Département du Val-de-Marne**

---

**Plan Local d'Urbanisme**

**Notice de présentation du projet  
de modification n°1 du P.L.U.**

**Approbation du P.L.U. par délibération du Conseil de Territoire de l'EPT  
Grand Paris Sud Est Avenir le 20 juin 2018**

---

## SOMMAIRE

---

<b>1<sup>ère</sup> Partie : Le cadre réglementaire</b>	<b>2</b>
1.1 : <u>L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur</u>	2
1.2 : <u>Le cadre législatif de la procédure de modification</u>	2
1.3 : <u>Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.</u>	3
<b>2<sup>ème</sup> Partie : Les objectifs et dispositions retenus</b>	<b>5</b>
2.1 : <u>La modification apportée au plan de zonage</u>	5
2.2 : <u>Les modifications apportées au règlement</u>	8
2.2.1 : <u>Les adaptations apportées à la définition de l'annexe</u>	8
2.2.2 : <u>Les corrections apportées à l'article 2 "Occupations et utilisations des sols admises sous conditions" dans les zones urbaines</u>	8
2.2.2.1 : Les corrections apportées au numéro du titre de l'article 2 dans les zones UA et UB	8
2.2.2.2 : Les corrections réglementaires de l'article 2 dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE	9
2.2.3 : <u>Les corrections apportées à l'article 11.3 "Traitement des toitures" dans toutes les zones</u>	10
2.2.4 : <u>Les adaptations réglementaires de l'article 3.1 "Accès" apportées dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE</u>	10

## **1<sup>ère</sup> Partie : Le cadre réglementaire**

### **1.1 : L'historique du Plan Local d'Urbanisme en vigueur**

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noiseau a été approuvé le 20 juin 2018 par le Conseil Territorial de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir qui possède la compétence urbanisme depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Par arrêté du Président de l'EPT Grand Paris Sud Est Avenir en date du 18 juillet 2019 a été lancée la procédure de mise en œuvre de la première modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noiseau.

### **1.2 : Le cadre législatif de la procédure de modification**

Le champ d'application de la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme est défini par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'Urbanisme. Cette procédure peut être mise en œuvre notamment :

- ✓ pour corriger des erreurs matérielles ;
- ✓ dans le cas de majorations des possibilités de construire prévues à l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme :
  - augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
  - augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
  - augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
  - augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.

La procédure soumet le projet de modification simplifiée à notification, avant la mise à disposition du dossier au public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental ainsi qu'aux autres organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, l'article L.153-47 du code de l'Urbanisme légifère la consultation des habitants via la mise en à disposition des documents au public pendant un mois dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Le déroulé de la procédure, sur 5 mois, est le suivant :

Étape 1 : Élaboration du dossier de modification du P.L.U. et de l'étude au cas par cas pour la DRIEE Île-de-France (15 jours)

Étape 2 : Transmission du dossier de modification du P.L.U. aux personnes publiques associées et de la demande d'examen au cas par cas à la DRIEE Île-de-France (3 mois)

Étape 3 : Mise à disposition du dossier de modification du P.L.U. au public (1 mois)

Étape 4 : Intégration des modifications validées au sein du dossier de P.L.U. (15 jours)

Étape 5 : Approbation par le Conseil de Territoire de GPSEA du dossier de P.L.U. modifié

Étape 6 : Transmission du dossier de P.L.U. modifié au Préfet pour le rendre exécutoire

### **1.3 : Les objectifs assignés à cette modification du P.L.U.**

Les objectifs de la modification simplifiée du P.L.U. de Noiseau sont de :

- modifier le zonage du P.L.U. au niveau de la parcelle n°AL230 située au 6 rue Sadi Carnot et en zone d'activités UFa pour la basculer en zone UAa afin de permettre la reconversion du site et ainsi accueillir des logements ;
- modifier l'actuel seuil d'obligation de logements sociaux dans les zones UA, UB, UD et UE. en passant le seuil de 8 logements à 9 logements ;
- expliciter et préciser la définition des annexes ;
- préciser la hauteur libre de la voie d'accès au lot arrière en cas de porche ;
- corriger des erreurs matérielles de numérotation d'articles au sein du règlement ;
- corriger une erreur d'écriture au niveau de l'inclinaison des pentes des toitures qui est indiquée dans toutes les zones en pourcentage et non en degrés.

Les différents objectifs assignés à la procédure de modification simplifiée répondent bien au cadre réglementaire fixé par les articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où :

- ✓ aucun ne porte atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- ✓ aucun ne réduit un espace boisé classé, une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ✓ aucun ne comporte de graves risques de nuisances ;
- ✓ aucun n'ouvre à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale.

Les changements apportés par cette modification simplifiée du P.L.U. de la commune de Noiseau ont amené à modifier les pièces suivantes du dossier de P.L.U. :

- le règlement graphique (plan de zonage au 1/5000<sup>ème</sup> et 1/2000<sup>ème</sup>) ;
- le règlement écrit.

Le rapport de présentation du P.L.U. n'a pas été modifié mais complété par cette notice explicative.

## **2<sup>ème</sup> Partie : Les objectifs et dispositions retenus**

### **2.1 : La modification apportée au plan de zonage**

#### **Les raisons amenant à la modification**

Dans le P.L.U. en vigueur, la parcelle AL 230 située au 6 rue Sadi Carnot se trouve dans le secteur UFa. Pour rappel, la zone UF est destinée à recevoir de façon privilégiée des activités à caractère industriel, commerciales, des entrepôts pouvant présenter quelques nuisances qui entraînent leur isolement par rapport au tissu urbain composé de logements. Seul l'habitat nécessaire aux activités y sera autorisé. Elle comprend deux secteurs, dont le secteur UFa. Ce dernier 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.

La parcelle AL 230 accueille aujourd'hui un bâtiment d'activités dans lequel est implanté le siège social d'une société qui va prochainement déménager sur une autre commune. Il apparaît difficile techniquement d'implanter une nouvelle activité sur ce site notamment par rapport à sa situation géographique. En effet, il est entièrement entouré par des habitations (principalement des immeubles et quelques pavillons), situées en zone UDb et UAa. Cette parcelle est, aujourd'hui, la seule de l'îlot qui accueille une activité économique. De plus, son accessibilité est limitée vis-à-vis des camions en particulier par rapport à leur chargement et déchargement.

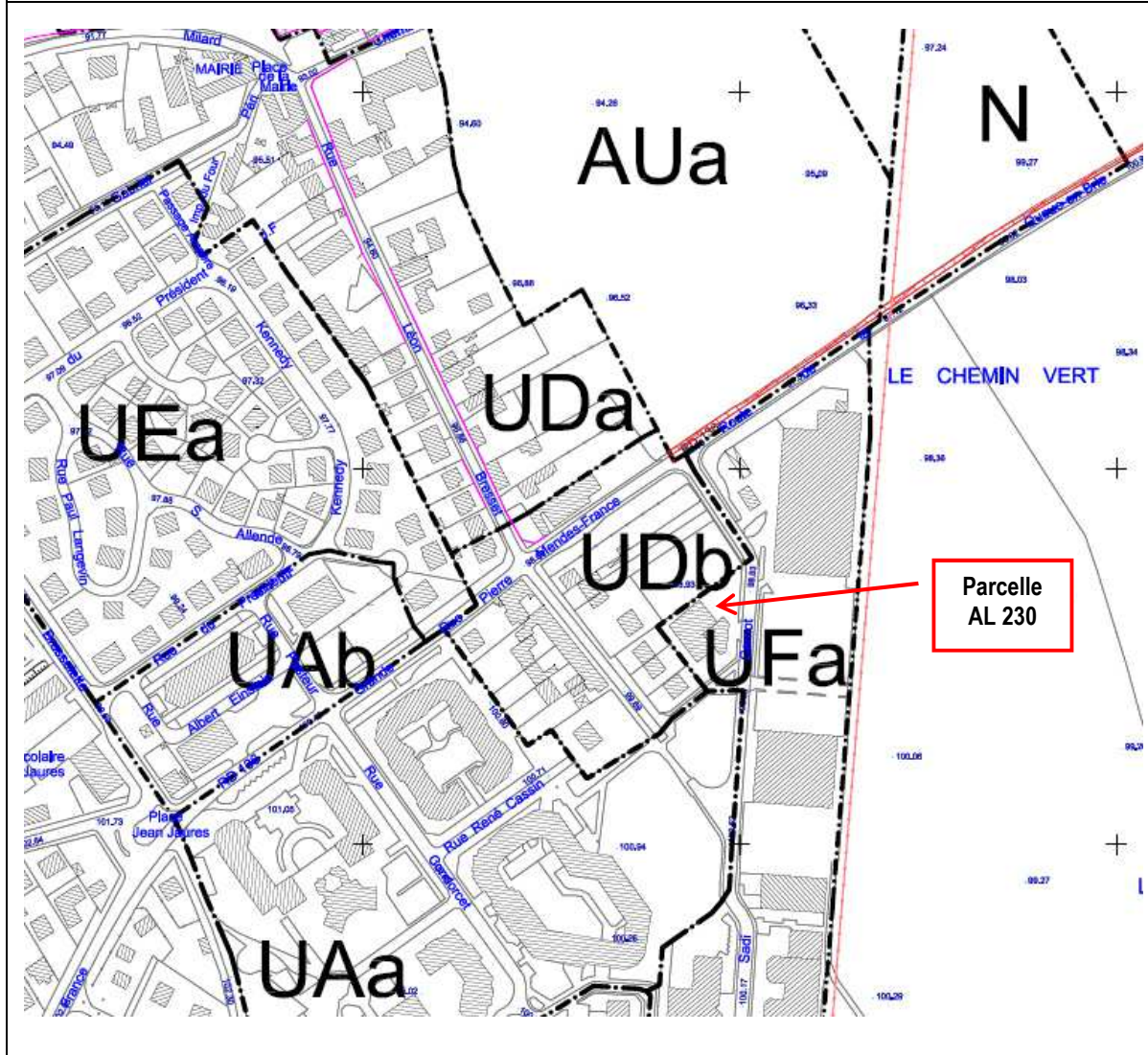
Il s'avère donc que ce site apparaît plus adapté pour accueillir un programme de logements au vue de la zone d'habitat qui l'entoure (UDb et UAa), mais le règlement de la zone UFa ne le permet pas car les constructions destinées à l'habitation sont interdites.

Le Territoire en accord avec la commune a donc décidé de faire basculer cette parcelle dans la zone UAa qui la jouxte dans sa partie Sud et qui autorise la réalisation d'habitation. Ainsi, un programme de logements comprenant 30% de logements sociaux pourrait être réalisé sur cette parcelle.

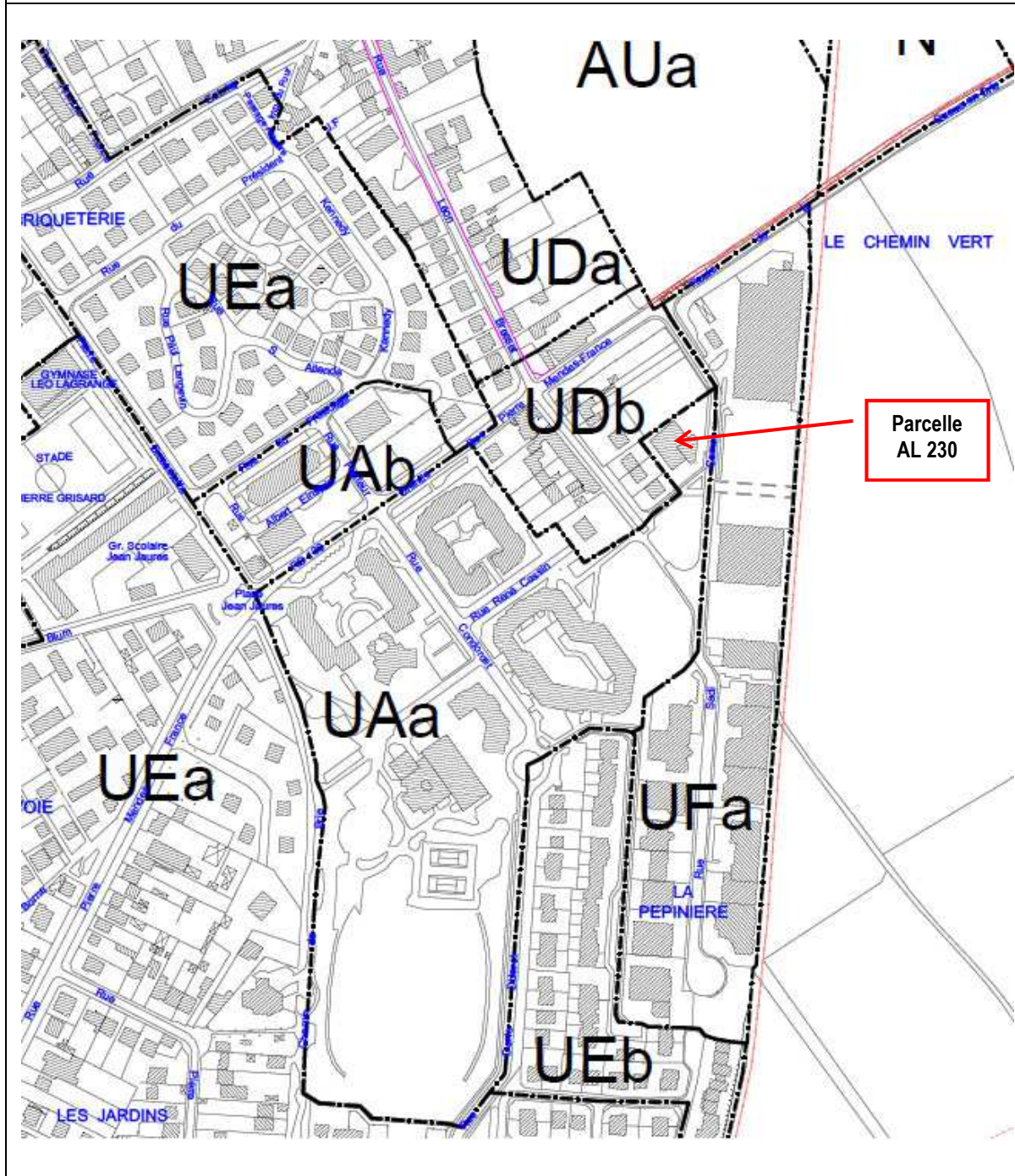
Pour rappel la zone UA correspond aux quartiers traditionnels à vocation de mixité fonctionnelle forte qui constituent les centralités de Noiseau. Elle est constituée d'habitat, de commerces et services, d'activités artisanales, d'équipements publics et privés. Son caractère urbain est affirmé. Elle comprend plusieurs secteurs : le secteur UAa, qui correspond au quartier issu de l'ancienne ZAC de la Pépinière et le secteur UAb qui correspond au quartier central en face de la Mairie.

Le plan de zonage a donc été modifié en conséquence.

Extrait du zonage actuel du P.L.U.



Extrait du projet de zonage modifié du P.L.U.





## **2.2 : Les modifications apportées au règlement**

### **2.2.1 : Les adaptations apportées à la définition de l'annexe**

#### **Les raisons amenant à la modification**

Dans l'article 8 de la partie des "Dispositions Générales" portant sur les définitions des termes réglementaires et lexicque, la définition de l'annexe a été complétée pour faciliter l'instruction des permis de construire ou de déclaration de travaux. Il s'agit de préciser cette définition en ajoutant plusieurs éléments non explicités :

- la hauteur de 2,60m correspond à la hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- la hauteur maximum au faîtage est de 3,50m ;
- la vocation d'une annexe a été précisée et il a été rappelé qu'une annexe n'est en aucun cas une habitation ;
- une seule annexe est autorisée par unité foncière.

<b><u>Définition actuelle de "Annexe"</u></b>	<b><u>Nouvelle définition de "Annexe"</u></b>
Bâtiment dissocié ou accolé d'une surface au sol inférieure à 25 m <sup>2</sup> , situé sur le même terrain que la construction principale dont la hauteur n'excède pas 2,60m.	Bâtiment dissocié ou accolé d'une surface au sol inférieure à 25 m <sup>2</sup> , situé sur le même terrain que la construction principale dont la hauteur n'excède pas 2,60m à l'égout ou à l'acrotère et 3,50m au faîtage. L'annexe apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale, mais elle n'est en aucun cas une habitation. Une seule annexe est autorisée par unité foncière.

### **2.2.2 : Les corrections apportées à l'article 2 "Occupations et utilisations des sols admises sous conditions" dans les zones urbaines**

#### **2.2.2.1 : Les corrections apportées au numéro du titre de l'article 2 dans les zones UA et UB**

#### **Les raisons amenant à la modification**

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture au niveau du numéro du titre de l'article 2 "*Occupations et utilisations des sols admises sous conditions*" des zones UA et UB qui n'est pas correct. En effet, le titre de l'article est numéroté 1.2 au lieu de 2.2.

<u>Version actuelle du titre de l'article 2 de la zone UA</u>	<u>Nouvelle version du titre de l'article 2 de la zone UA</u>
UA 1.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :	UA <b>2.2</b> Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

<u>Version actuelle du titre de l'article 2 de la zone UB</u>	<u>Nouvelle version du titre de l'article 2 de la zone UB</u>
UB 1.2 Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :	UB <b>2.2</b> Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

**2.2.2.2 : Les corrections réglementaires de l'article 2 dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE**

Les raisons amenant à la modification

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture concernant l'article 2.2 "Occupations et utilisations des sols admises sous conditions" apportées dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE. Il est indiqué que le seuil d'obligation de logements sociaux dans ces zones est de 8 logements alors qu'il devait être de 9 logements.

Suite à cette erreur d'écriture, le Territoire en accord avec la commune de Noiseau a souhaité modifier ce seuil le passant de 8 à 9 logements pour qu'il corresponde au souhait initial de la commune.

<u>Version actuelle du règlement dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE</u>	<u>Nouvelle version du règlement dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE</u>
L'habitat dans des constructions ou opérations de plus de 8 logements dans la mesure où celui-ci comprend une proportion d'au moins 30% de logements sociaux.	L'habitat dans des constructions ou opérations de plus de <b>9</b> logements dans la mesure où celui-ci comprend une proportion d'au moins 30% de logements sociaux.

### **2.2.3 : Les corrections apportées à l'article 11.3 "Traitement des toitures" dans toutes les zones**

#### **Les raisons amenant à la modification**

Il s'agit de corriger une erreur d'écriture concernant l'article 11.3 "Traitement des toitures" au niveau de l'inclinaison des pentes des toitures qui est indiquée dans toutes les zones en pourcentage et non en degrés.

<b><u>Version actuelle du règlement dans toutes les zones (UA, UB, UD, UE, UF, A, N)</u></b>	<b><u>Nouvelle version du règlement dans toutes les zones (UA, UB, UD, UE, UF, A, N)</u></b>
Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 %	Les toitures en pentes dont l'inclinaison n'excédera pas 45 degrés

### **2.2.4 : Les adaptations réglementaires de l'article 3.1 "Accès" apportées dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE**

#### **Les raisons amenant à la modification**

Il s'agit de compléter les règles concernant l'article 3.1 "Accès" pour les zones urbaines UA, UB, UD et UE afin d'apporter une précision réglementaire concernant la hauteur libre de la voie d'accès au lot arrière en cas de porche.

<b><u>Version actuelle du règlement dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE</u></b>	<b><u>Nouvelle version du règlement dans les zones urbaines UA, UB, UD et UE</u></b>
Absence de règle	Dans le cas d'une voie d'accès au lot arrière passant sous une construction (notamment via un porche), la hauteur libre entre la voie et la construction ne doit pas être inférieure à 3m.