

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL  
DU TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1  
DU PLUI DU TERRITOIRE DES QUATRE VALLÉES  
**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**  
*(EXTRAITS PORTANT SUR LES MODIFICATIONS)*

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Communautaire de la Communauté de Communes  
des Portes Euréliennes d'Île-de-France

APPROUVÉ  
LE

15 décembre 2022

PIÈCE DE LA  
MODIFICATION SIMPLIFIÉE

6



# **LES MODIFICATIONS APPLIQUÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Territoire des Quatre Vallées a été approuvée par délibération du 20 février 2020.

Les éléments présentés ci-après identifient, sur la page de gauche, l'extrait des Orientations d'Aménagement en vigueur sujet à modification et, sur la partie droite, l'extrait modifié.

L'OAP complète modifiée est présente aux pages 6 et 7 (pages 80 et 81 de la pièce 3 du PLUi).

# 1 ADAPTATION DE L'OAP NO3 «COEUR DE VILLE» DE NOGENT-LE-ROI

Les modifications apportées à la pièce n°3 du PLUi n'ont d'impact que sur les principes d'aménagement de l'OAP No3 de Nogent-le-Roi intitulée «Coeur de Ville».

Les modifications annulent et remplacent les principes 3/ et 4/ relatifs à la gestion des eaux et à l'accueil des stationnements sur le site

*\_Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation avant la modification simplifiée n°1  
Source : Cittanova*

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardinet accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.

**3/** L'aménagement devra intégrer la gestion des eaux pluviales et de ruissellement à l'échelle de la parcelle. Cela peut prendre la forme d'aménagements spécifiques (noues...) et/ou de zones non imperméabilisées.

L'aménageur devra prévoir le raccordement du réseau pluvial au sud du site, vers l'exutoire du Roulebois.

**4/** Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées prendront place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable sur un minimum de 30% de sa surface.

La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.

Un minimum de 60 places de stationnement devra être prévu à des fins publiques afin de consolider la desserte des commerces. Les places de stationnement dédiées à la vocation résidentielle du site devront répondre aux besoins.

## LÉGENDE



Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)



Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts



Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes



Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg



Bâtiment patrimonial à conserver

## PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardin accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.


**3/** Le rejet des eaux pluviales pourra se faire dans le réseau communal, sous réserve de la prise en compte des contraintes techniques et des servitudes en place au droit de la parcelle.


**4/** Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées pourront prendre place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable.


La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.


Le nombre de places de stationnement devra être calibré afin de répondre aux besoins de l'opération.

### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)

 Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts

 Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes

 Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg

 Bâtiment patrimonial à conserver

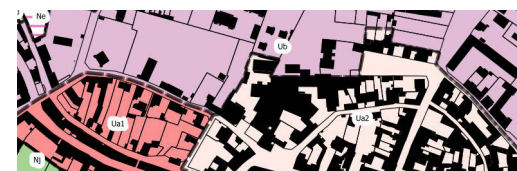
# NOGENT-LE-ROI - Cœur de ville

## No3



Superficie du site d'OAP : 0,60 ha

Superficie de la zone AU : 0 ha



### CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Situé au cœur de la ville et de son centre historique, le terrain d'assiette s'étend sur 5 961 m<sup>2</sup> et se trouve bordé par la rue du Marché aux Légumes au sud, la rue des Remparts à l'Est et la place aux Harengs.

Cette zone accueillant actuellement l'entreprise Exacompta présente à la fois de l'habitat et de l'activité commerciale ou de service en cœur de ville et est accolée au centre historique de Nogent-le-Roi.

A proximité du centre-ville et ses commerces, le site se trouve au sud de l'école Saint-Joseph et présente sur sa bordure sud-ouest une bâtisse d'intérêt patrimonial puisqu'il s'agit de l'ancienne école communale.

### LÉGENDE



Possibilité d'accès au site existant

### ENJEUX

- > Proposer un aménagement complet avec des espaces de rencontre et une diversité résidentielle ;
- > Proposer une diversité résidentielle en incluant du logement collectif et des services pour les seniors ;
- > Favoriser un stationnement mutualisé et mobilisable pour les commerces du centre-ville ;
- > Traiter les aspects architecturaux de manière qualitative pour s'intégrer au contexte environnant du centre-ville.

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,60 ha

Densité minimale envisagée : 133 logements/ha

Part de logement aidé : 20%, soit 16 logements

Typologie attendue : résidence senior

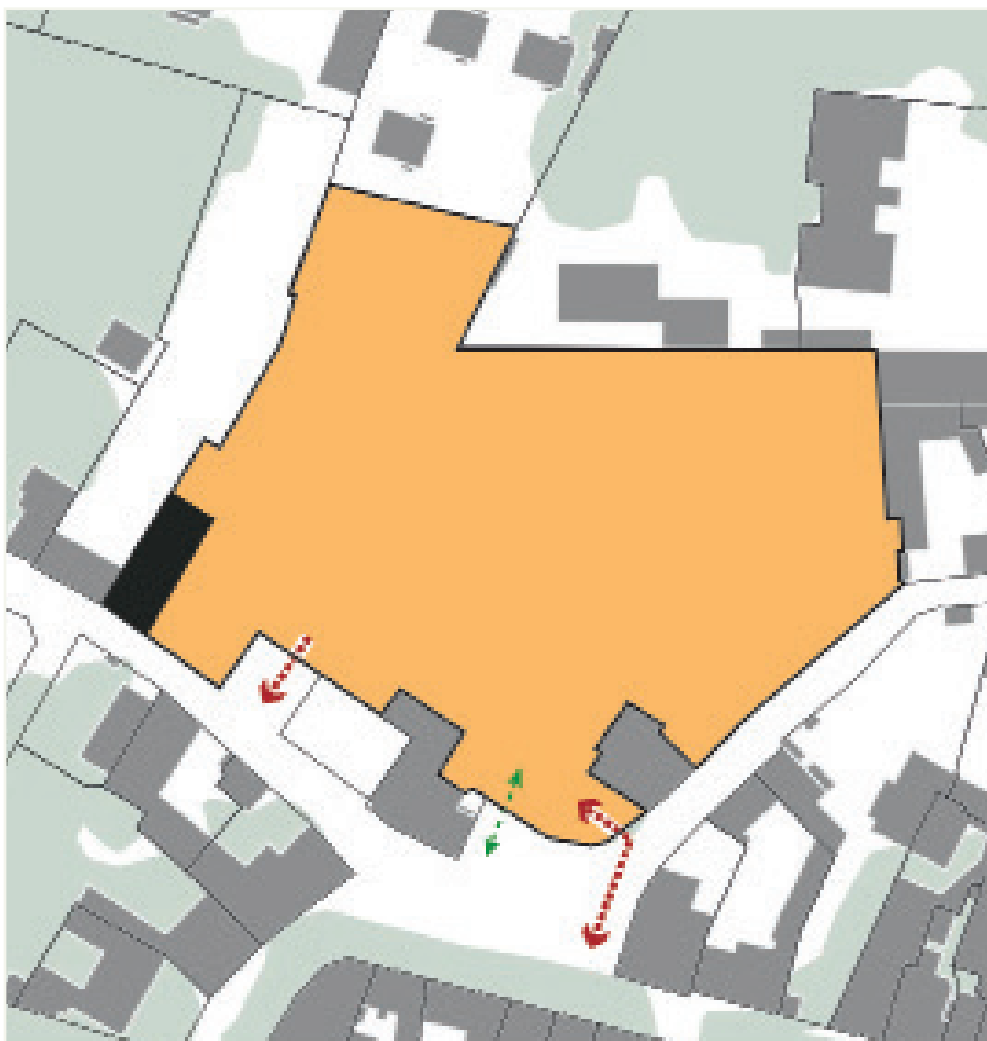
Échéance : Moyen terme

Nombre de chambres attendues

**Minimum 80**

Soumis à opération d'ensemble

**OUI**



### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

**1/** La connexion du site au tissu viaire sera possible via deux accès au sud. L'un passera par la place des Harengs ou la rue des remparts et sera à double sens de circulation, l'autre rejoindra la rue du Marché aux Légumes en sens unique. L'opération proposera un bouclage interne d'un accès à l'autre.

Une liaison douce reliera le secteur de projet au centre-bourg commercial de Nogent-le-Roi.

**2/** L'implantation du bâti devra s'adapter à l'environnement (gabarit, intégration), limiter les vis-à-vis et respecter le profil topographique du site.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale de R+2+C et poursuivre les règles architecturales édictées par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

L'aménagement devra accueillir des résidences et services destinés aux seniors.

Une part des constructions devront prévoir, sur la partie arrière des constructions, un espace de jardin accessible pour les logements de rez-de-chaussée.

Les espaces publics devront intégrer du mobilier urbain type bancs et canisette.

Le bâtiment patrimonial de l'ancienne école devra être conservé. Les autres bâtiments pourront être réutilisés ou détruits en fonction du besoin et du potentiel estimé des structures.


**3/** Le rejet des eaux pluviales pourra se faire dans le réseau communal, sous réserve de la prise en compte des contraintes techniques et des servitudes en place au droit de la parcelle.


**4/** Une ou plusieurs zones de stationnement mutualisées pourront prendre place au sein de l'opération, et devra y être privilégié un traitement perméable.


La végétalisation des espaces de stationnement est privilégiée, préférentiellement sous une forme plantée et non gazonnée.


Le nombre de places de stationnement devra être calibré afin de répondre aux besoins de l'opération.

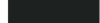
### LÉGENDE

 Espace préférentiel d'implantation pour de l'habitat collectif (résidence sénior)

 Accessibilité à double sens via la place des Harengs ou la rue des remparts

 Sortie en sens unique du site vers la rue du Marché aux Légumes

 Lien piétonnier à établir entre le site de projet et le cœur commercial du bourg

 Bâtiment patrimonial à conserver



**Portes Euréliennes  
d'Île-de-France**  
communauté de communes

6 place Aristide Briand

02 37 83 49 33

<https://www.porteseureliennesidf.fr/>

## Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc

44 200 NANTES

02.40.08.03.80

[www.cittanova.fr](http://www.cittanova.fr)

