

**EXAMEN CONJOINT
DU DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE NOISY-LE-ROI
CONCERNANT LA DECLARATION DE PROJET
POUR LE QUARTIER MONTGOLFIER**

PROCES VERBAL DE LA REUNION DU 11 SEPTEMBRE 2023

PROCES VERBAL

Date : 11 septembre 2023

Lieu : Mairie de Noisy-le-Roi

Ordre du jour :

Examen conjoint du dossier de mise en compatibilité du PLU de la commune de Noisy-le-Roi concernant la Déclaration de Projet pour le quartier Montgolfier

Etaient présents :

Monsieur Christophe MOLINSKI, 1^{er} adjoint en charge des ressources humaines, de la Communication, du Numérique, de la Qualité des Services et de la Sécurité, mairie de Noisy-le-Roi

Monsieur Patrick KOBERLÉ, 3^{ème} adjoint en charge de l'action sociale, mairie de Noisy-le-Roi

Madame Delphine FOURCADE, 4^{ème} adjointe en charge de l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, mairie de Noisy-le-Roi

Monsieur Stéphane MOREAU, directeur de cabinet, mairie de Noisy-le-Roi

Monsieur Stéphane TREMBLAY, directeur des services techniques et de l'aménagement urbain, mairie de Noisy-le-Roi

Madame Sylvie BOURDON, responsable urbanisme, mairie de Noisy-le-Roi

Monsieur Philippe ALBAREDE, assistance à maîtrise d'ouvrage, bureau d'études Espace Ville

Madame Suzana JEAHRLING, chargée de mission aménagement, Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc

Monsieur Jacques NICOLAS, vice-président du SIBANO

Madame Sabrina TOURMETZ, 1^{ère} Adjointe en charge de l'Urbanisme, mairie de Bailly

Monsieur Arnaud HOURDIN, maire de Rennemoulin

Madame Laurence MORELLE-LONSON, Adjointe en charge du Développement durable, de l'Agriculture, de la Restauration municipale et de la Vie culturelle – Grands projets, mairie de Villepreux

Madame Eloïse RABIN, cheffe de projet développement urbain, Conseil Départemental des Yvelines

Monsieur Pascal AUBLÉ, chargé de mission urbanisme / DVH, Conseil Départemental des Yvelines

Madame Virginie DUBOIS, responsable urbanisme, mairie de Bailly

Monsieur Eric CHATAIN, chargé d'études en aménagement et en urbanisme, Direction Départementale des Territoires des Yvelines

Monsieur Bruno GOUPIL, adjoint à la cheffe du service de l'urbanisme des territoires, Direction Départementale des Territoires des Yvelines

Monsieur Emmanuel RAFFIN, chargé de projet, Conseil Départemental des Yvelines

Madame Christine AUBRY, membre du bureau APEBN pour Noisy-le-Roi

Monsieur Patrick MENON, vice-président d'honneur, Yvelines Environnement

Madame Béatrice DELGADO, Directrice du Cycle de l'Eau, Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc

Madame Emilie BRACOPS, responsable de secteur, Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc

Monsieur Pierre REYNAUD, responsable secteur Plaine de Versailles, Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc

Monsieur Matthieu BOUREZ Architecte des bâtiments de France, absent, excusé

Après un tour de table, Christophe MOLINSKI ouvre la réunion, il présente les excuses de Monsieur le Maire pour son absence, et annonce le déroulement de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme pour le quartier Montgolfier.

Philippe ALBAREDE du bureau d'études Espace Ville présente le projet.

DISCUSSION AUTOUR DU PROJET

Eric CHATAIN Direction Départementale des Yvelines prend la parole, il relève que le projet présente beaucoup de nouvelles structures concernant les résidences seniors. Sa question porte sur les déplacements, le stationnement et la circulation des ambulances. Quel en sera l'impact sur la sécurité routière ?

Christophe MOLINSKI explique qu'il existe déjà un EHPAD sur place donc des mouvements de pompiers, ambulances, police. C'est un lieu où le stationnement va être regardé de près et dont il va falloir tenir compte. La question se pose également pour l'espace culturel, ces lieux sont appelés à drainer du monde. Il précise que oui, les questions de circulation et de stationnement ont été prises en compte dans le projet.

Patrick KOBERLÉ rappelle que la résidence services seniors n'est pas médicalisée, elle ne devrait pas engendrer de circulation d'ambulance contrairement à l'EHPAD existant qui lui est médicalisé.

Eric CHATAIN, Direction Départementale des Yvelines s'interroge sur la circulation des personnes depuis le quartier Montgolfier jusqu'à la gare, sachant que la voie ferrée sépare les deux sites et que le seul point d'accès entre les deux se situe au niveau de la gare elle-même et le quai de la gare. Ne risque-t-il pas d'y avoir un problème d'affluence ou de flux de circulation plus importants, ou des points noirs bloquants à cet endroit-là ?

Christophe MOLINSKI explique qu'il s'agit d'une question essentielle puisque le projet est situé entre la RD 307 et la voie ferrée. Il va falloir le désenclaver. Pour l'instant, il existe un passage devant la gare, ainsi qu'un passage le PN4 un peu plus loin qui ne laisse passer que les piétons et de la circulation douce. C'est à ces deux endroits que se font actuellement les traversées des voies. Il n'est pas envisagé de nouvelle passerelle, le but étant de développer les circulations douces le long des voies en récupérant les délaissés SNCF ce qui est potentiellement envisagé. Peut-être même un système de navette qu'il faudra concevoir également.

Delphine FOURCADE précise que l'accent a été mis sur les circulations douces dans le nouveau quartier, il y aura des traversées piétonnes et des circulations douces, un square au Sud du quartier et une promenade piétonne entre les constructions et la RD 307. Depuis la mise en circulation du TRAM 13, l'avenue de l'Europe n'est plus sans issue, une voie de contournement a été créée, la rue Geneviève de Galard, partant du rond-point à l'Est du secteur jusqu'à la Quintinie. Toutes ces questions de circulation et de stationnement ont été débattues et prises en compte dans l'élaboration de ce nouveau quartier.

Stéphane MOREAU ajoute que les réseaux de voies de circulation douces existantes et celles du futur quartier seront reliés au réseau de voies de circulation douce de la ville ce qui permettra d'aller et venir par ce moyen. Il ajoute également que l'avenue Geneviève de Galard qui contourne le stade par le Sud était avant un chemin piéton. C'est maintenant une route qui permet de traverser d'Est en Ouest et de pouvoir assurer la liaison en voiture si nécessaire et éventuellement de relier la RD 307.

Monsieur Patrick MENON, vice-président d'honneur, Yvelines Environnement indique que certaines choses lui semblent complètement à revoir, il regrette de ne pas avoir été mis à contribution plus tôt pour la mise sur pied du projet. Un élément fondamental n'est pas présenté, c'est le fait que Noisy-le-Roi se trouve dans un secteur trois fois classé, le château de Versailles classement à l'UNESCO, le périmètre de protection du château de Versailles et de Trianon selon de décret Malraux du 15 octobre 1964, et le classement de la Plaine de Versailles. Ces éléments semblent devoir être présentés impérativement dans ce dossier. En effet cela suppose une attention bien

particulière des services de l'Etat quant à la façon dont on conçoit l'urbanisme. Ce qui intéresse de façon privilégié l'Etat est la vue des constructions depuis la Plaine de Versailles. Le document intitulé « orientation pour la gestion du site » devrait être pris en compte dans les documents d'urbanisme et notamment le chapitre concernant l'évolution des abords de la Plaine de Versailles.

Un autre élément très important, les nuisances de bruit de la RD 307. Un bruit qui ne cessera d'augmenter avec la déviation de Saint Nom la Bretèche. Dans le cadre de l'enquête publique de Versailles Grand Parc sur le PPBE, YVELINES ENVIRONNEMENT a proposé comme ailleurs et en particulier à Bailly, la construction de merlons permettant de faire une protection contre le bruit pour l'habitat qui sera construit derrière.

Le problème est le même pour les nuisances dues au TRAM 13, très contesté depuis sa mise en service. Les riverains ont demandé que sa vitesse ne dépasse pas 30 km/heure. Quelles protections sont prévues contre ces nuisances au niveau du projet proposé ?

Enfin, le règlement de la zone UMO autorise des antennes de radiotéléphonie mobile. Il est dit dans le règlement que les antennes peuvent être installées n'importe où et peuvent aller jusqu'à 15 mètres au-dessus du bâti.

Christophe MOLINSKI rectifie, le règlement stipule : « En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation » et non 15 mètres.

Monsieur MENON termine en indiquant que d'autres éléments seront transmis à la ville par courrier.

Madame Suzana JEAHLING, chargée de mission aménagement, à la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc, indique qu'il existe des chiffres et des objectifs actualisés de janvier 2022 concernant les logements sociaux qu'elle transmettra à la ville.

Concernant l'intégration paysagère et l'importance de la vue depuis la Plaine de Versailles, un gros travail a été fait sur la charte paysagère de la Plaine de Versailles, un document très utile et qui pourra aider à construire le projet d'intégration paysagère vu depuis la Plaine de Versailles, il s'agit d'un enjeu majeur sur ces espaces situés à la frange de la Plaine.

Enfin concernant les deux résidences, services seniors et femmes seules, la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc travaille avec le Conseil Départemental sur le contrat Yvelines résidences à destination des seniors autonomes mais aussi du public précaire, personnes handicapées, jeunes actifs. Dans ce cadre, Madame JEAHLING demande des informations complémentaires sur ces deux projets.

Pour information, la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc met à jour le PLHi et les projets des communes seront pris en compte dans ce document.

Patrick KOBERLÉ, 3ème adjoint en charge de l'action sociale, mairie de Noisy-le-Roi, indique que les chiffres seront actualisés. Aujourd'hui, il y a 13,50 % de logements sociaux à Noisy-le-Roi, les chiffres ont été donnés par l'état en 2022, nous sommes assez loin des 25 %, nous sommes une commune carencée, d'où l'effort qui nous est demandé pour les nouveaux projets.

Le projet Montgolfier comporte une part de 40 à 42 % de logements sociaux, avec une résidence qui sera entièrement sociale pour les femmes seules en difficultés, avec ou sans enfant. Ce projet est porté par l'association la Nouvelle Etoile, et par le bailleur social Versailles Habitat. A proximité, est prévue une résidence seniors services entièrement privée.

L'analyse des besoins sociaux dont les résultats nous ont été communiqués en 2021, montre que la population de Noisy-le-Roi est vieillissante et la pyramide des âges présente une carence des 20 / 40 ans. Notre volonté et

d'amener des jeunes familles, mais aussi de maintenir une population vieillissante avec entre autre les plus de 80 ans qui vont doubler dans les 10 ans à venir.

Delphine FOURCADE, 4ème adjointe en charge de l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, à la mairie de Noisy-le-Roi précise que concernant l'intégration paysagère du nouveau quartier, Monsieur Matthieu BOUREZ l'Architecte des bâtiments de France, s'excuse il a eu un imprévu, il enverra ses observations. Le projet lui a déjà été présenté, il a émis des observations sur la covisibilité avec la Plaine de Versailles qui ont été prises en compte.

Stéphane MOREAU, directeur de cabinet, à la mairie de Noisy-le-Roi précise que la ville s'investit avec les opérateurs privés pour ne pas reproduire ce qui a déjà été fait et peut-être même améliorer ce qui est en place. A ce titre, il est bien prévue la construction d'un merlon. S'agissant du TRAM 13, l'avantage de ce quartier est qu'il est directement sur la station du TRAM 13, ce qui présente deux avantages, d'abord la proximité qui permet d'accéder très rapidement à la gare, ensuite, s'agissant du bruit d'une station, le tramway s'arrêtant en gare il arrive et repart à très faible vitesse sur la longueur du tronçon.

S'agissant des antennes de radiotéléphonie, ce quartier ne dérogera pas à la réalité de vie des autres quartiers à savoir que personne ne veut d'antenne mais tout le monde veut du réseau. Nous nous sommes attachés à diminuer le plus possible l'impact de la présence possible d'antenne. Sur les bâtiments les antennes ne dépasseront pas 5 mètres pour répondre aux contraintes techniques.

Concernant la charte paysagère de la plaine de Versailles, elle fait partie des documents de référence qui sont pris en compte pour la construction du quartier Montgolfier.

Pascal AUBLÉ, chargé de mission urbanisme / DVH, Conseil Départemental des Yvelines, pose des questions complémentaires :

1/ Par rapport à l'OAP, dans la programmation, actuellement il y a encore 2 scénarios prévus, l'un avec les résidences sociales et seniors et le second avec le cas des logements familiaux.

Est-ce un choix de précaution au cas où le projet de résidence sociales ne se ferait pas pour maintenir la politique de logements sociaux ? ou bien est-ce le fait que le document ne soit pas actualisé ?

2/ La liaison piétonne entre le parc relais et la gare n'est pas matérialisée contrairement aux pistes cyclables, est ce que vous pouvez préciser si elle suit les voies, si elle traverse ? est-ce une rue existante ?

3/ pouvez-vous confirmer qu'à ce stade il n'y a pas d'accès direct prévu sur le RD 307 et l'indiquer clairement dans l'OAP ?

Delphine FOURCADE : concernant l'OAP, effectivement il y a deux options, la première une résidence femmes seules 100 % sociale et une résidence services seniors 100 % privée et si jamais ces résidences ne se font pas nous avons prévu de revenir sur une répartition de 60, 40 de logements familiaux

Stéphane MOREAU indique que l'accès à la station du TRAM13 il est prévu un déménagement du Centre Technique Municipal et c'est à cet emplacement qui est quasiment sur la station qu'est prévu le parc relais, la liaison se fera à pieds sur quelques dizaines de mètres.

En terme d'accès à la RD307, le sujet n'a jamais été abordé parce qu'il n'a jamais été envisagé.

Eloïse RABIN, cheffe de projet développement urbain, Conseil Départemental des Yvelines, concernant les espaces publics, et notamment le lien social dans le quartier, est-il prévu des espaces tels que des jardins partagés, des espaces permettant de créer du lien social entre tous ces publics différents qui arriveront dans le quartier ?

Delphine FOURCADE, 4ème adjointe en charge de l'Urbanisme et à la Politique de la Ville, à la mairie de Noisy-le-Roi, précise que le projet Montgolfier prévoit des lieux de rencontre, de partage, une place centrale et un

équipement culturel, un équipement scolaire et éventuellement des jardins partagés. Une promenade piétonne sera créée au Sud du quartier Montgolfier pour rejoindre la rue Geneviève de Galard et la proximité du stade du SIBANO participe aussi à créer du lien social.

Madame Virginie DUBOIS, responsable urbanisme, mairie de Bailly : Qu'est-il prévu pour encadrer les dispositifs énergétiques, réseaux de chaleur, panneaux photovoltaïques qui sont un vrai sujet étant donné la proximité de la plaine de Versailles ? est ce qu'ils seront autorisés sur certains bâtiments ?

Christophe MOLINSKI explique que la ville travaille pour faire venir des réseaux de chaleur, une étude de géothermie est en cours, avec une volonté de l'amener jusqu'à ce nouveau quartier. Les panneaux photovoltaïques seront autorisés s'ils respectent le règlement et les prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France.

Stéphane MOREAU précise qu'un projet de géothermie est en cours d'étude sur 5 communes de Versailles Grand Parc dont Noisy-le-Roi avec la possibilité de desservir le quartier Montgolfier. Indépendamment de ce projet il est prévu l'implantation de pompes à chaleur si on ne peut pas utiliser la géothermie ou en complément de la géothermie qui de toute façon prévoit un apport en gaz.

S'agissant des eaux pluviales, un schéma directeur hydraulique a été réalisé, il permet de gérer l'ensemble des eaux de pluie et des eaux usées en utilisant les équipements actuels, les zones de stockages actuelles et nouvelles, notamment les noues et les futurs bassins de rétention.

Monsieur HOURDIN maire de Renne-moulin explique qu'il existe des dispositifs installés en haut des immeubles, pouvant recevoir des eaux de pluies. Les eaux de pluie recueillies sont redistribuées à destination des toilettes, réduisant l'impact de la consommation d'eau potable. Ces dispositifs sont à prévoir dans le processus architectural dans les toitures.

Christophe MOLINSKI précise que des toitures végétalisées sont prévues dans le projet.

Madame Virginie DUBOIS, responsable urbanisme, mairie de Bailly : comment est prévue la gestion des déchets ? des zones de compostages collectifs sont-elles envisagées ?

Emilie BRACOPS, responsable de secteur, Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc indique que la gestion des déchets du quartier Montgolfier se fera en bacs pour tous les logements et commerces comme sur le reste du territoire. Rien n'a été défini pour les aires de compostage collectif, mais la Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc le préconise.

Monsieur MENON, YVELINES ENVIRONNEMENT demande ce qu'il sera fait pour ne pas artificialiser les sols et aider à la pénétration de l'eau pour régénérer les nappes phréatiques ?

Béatrice DELAGADO Directrice du Cycle de l'Eau, Communauté d'Agglomération Versailles Grand Parc : le principe de gestion des eaux de pluie a été intégré au projet via les noues, il y a aussi la récupération des eaux de pluie. Au niveau de la placette la question s'est posée pour les capter et les réutiliser dans le respect de la réglementation. De part cette politique de gestion des eaux de pluie, il faut travailler sur la désimperméabilisation des sols et prendre en compte les eaux de ruissellements pour pouvoir les capter.

Stéphane MOREAU rappelle qu'il est important de bien faire la distinction entre Espaces Libres et Espaces de Pleine Terre. La surface d'Espaces Libres sur chaque parcelle doit être de 50 % de la surface totale de la parcelle et au moins 25 % de pleine terre.

Madame Laurence MORELLE-LONSON, mairie de Villepreux à plusieurs questions :

1/ quel sera l'impact du nouveau quartier sur la station d'épuration Carré de Réunion ?

2/ quid des liaisons cyclables avec Rennemoulin et Villepreux, est-il prévue une continuité avec la piste existante sur la RD 307 qui relie Noisy-le-Roi et Saint Nom la Bretèche ?

3/ quel sera le fonctionnement du nouveau parking pour les utilisateurs extérieurs à Noisy-le-Roi, restera-t-il accessible ?

4/ en cas de pluie torrentiel existe-t-il un risque d'impact sur la RD 307 et sur les rails ?

Christophe MOLINSKI précise que le parking va être déplacé, il devrait être mixte avec une partie Navigo puisqu'Ille de France Mobilités participe financièrement à sa reconstruction. Une étude capacitaire du TRAM13 actuel sera lancée en automne 2023, le parking sera adapté et dimensionné en fonction des résultats de cette étude et comprendra une partie publique.

Stéphane MOREAU complète en indiquant que Noisy-le-Roi réalise son propre comptage. Aujourd'hui il y a au quotidien entre 20 et 25 voitures garées sur le parking, pour les utilisateurs du TRAM13. Le SIBANO envisage de son côté, la construction d'un parking à destination des utilisateurs du stade au Sud de celui-ci. En ce qui concerne l'impact des pluies torrentiels sur la RD 307, le schéma directeur hydraulique prend en compte ce sujet en utilisant les chambres de stockage existantes.

Monsieur Arnaud HOURDIN attire l'attention sur la densité et les exigences réglementaires qui imposent de construire plus, parfois au-delà de ce qu'une commune est capable de faire. Il faut prévoir des constructions durables, pour qu'elles soient durables il faut qu'elles soient définitivement belles, qu'elles puissent vieillir et s'enjoliver en vieillissant. Les toitures végétalisées demandent de l'entretien, il est donc préférable d'avoir des toitures à pentes qui donnent de loin une impression de maison plutôt que d'immeuble, ce qui est socialement plus agréable au niveau de l'intégration. Par ailleurs je suis plutôt favorable à des R+1 ou + 2 + combles aménagés qui amoindrissent la hauteur des bâtiments.

Stéphane MOREAU précise que Noisy-le-Roi a fait le choix de ne pas courir après les logements sociaux, le projet porte sur la création d'un nouveau quartier et non la création de nouveaux logements. Le choix est aussi fait de ne pas construire de logements 100 % sociaux mais de favoriser la mixité sociale dans des logements de qualité. Le projet comprend aussi une offre de logements en Bail Réel et Solidaire (BRS) qui permet d'accéder à la propriété avec des conditions financières plus favorables.

Madame Laurence MORELLE-LONSON, mairie de Villepreux, demande des précisions sur l'équipement culturel, son accessibilité, le stationnement.

Cet espace culturel sera-t-il centré sur les Noiséens ou sur les habitantes autour ?

Même question concernant l'offre commerciale, les enseignes seront-elles visibles de la RD 307 ?

Enfin, est-il envisagé la construction d'un mur anti-bruit entre la RD 307 et les nouveaux logements ?

Christophe MOLINSKI précise que l'équipement culturel comme les commerces, ne sont pas destinés exclusivement aux Noiséens et que les enseignes, pré enseignes et publicités devront respecter le règlement national de publicité et les contraintes liées à la protection des monuments historiques et à la Plaine de Versailles.

Monsieur Arnaud HOURDIN demande s'il est prévu des parkings souterrains pour les immeubles ?

Stéphane MOREAU indique que les parkings seront en infrastructure à hauteur de 85 %, il est également prévu des places en extérieur, sur domaine public.

Bruno GOUPIL DDT 78 souligne la qualité du projet proposé par la commune avec à la fois une bonne mixité, une réflexion d'ensemble avec la production de logements dans l'objectif de rattraper les obligations de la loi SRU ou

du moins de tendre vers un horizon de rattrapage. Au-delà des logements il est prévu à la fois de l'activité, des commerces, des équipements en lien avec l'accessibilité et les déplacements.

Cependant bien que le projet prévoit au bonne répartition équilibrée des logements sociaux avec 40 % en moyenne, le code de la construction et de l'habitation demande précisément à ce que la part de logement social soit appréciée à l'échelle de chaque lot des opérations. Ce n'est pas le cas actuellement dans ce qui est présenté, puisqu'une partie pour la résidence sociale gérée est à 100 % social, et 0 % pour la résidence services seniors. Réglementairement l'équilibre de la répartition s'apprécie par lot faisant intervenir un seul opérateur.

Remarques et observations de la Direction Départementale des Territoires en date du 12/09/2023 :

« 1) Sur la Note de présentation :

Page 20 : Intérêt général du projet

Il serait utile de créer un 4ème paragraphe : "Transport et déplacement" : mettant en avant les deux idées suivantes :

- amélioration du transport et des déplacements au quotidien ;
- développement du réseau des liaisons douces.

2) Sur le règlement

Dans le lexique, il serait utile d'ajouter les définitions suivantes issues du lexique national de l'urbanisme :

- « Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »
- « Construction existante : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. »

https://outil2amenagement.cerema.fr/IMG/pdf/fiche_technique_lexique_national_de_l_urbanisme_27_juin_2017_cle17f2cd.pdf

Dans les articles 2 et 10, sur les hauteurs des antennes relais :

Pour information :

"Les antennes relais constituent des équipements publics d'intérêt général"

<https://www.lemoniteur.fr/article/les-antennes-relais-constituent-des-equipements-publics-d-interet-general.1340954>

"Les règles de hauteur des PLU s'appliquent aux antennes-relais."

<https://www.village-justice.com/articles/autorisations-urbanisme-antennes-relais-des-precisions-sur-application-des,35729.html>

Les antennes relais font 12 m de hauteur s'il y a un seul opérateur ; 20 m de hauteur s'il y a deux opérateurs.

De ce qui précède, il en découle que :

- Les antenne-relais sont des "constructions nouvelles".

- Elles entrent dans la catégorie des destinations de constructions des "Équipements d'intérêt collectif et services publics", listées à l'article R.151-27 4° CU, quand bien même elles ne correspondent pas à l'une des sous-destinations listées à l'article R.151-28 CU.

- Les règles de hauteur des PLU s'appliquent aux antennes-relais.

En l'espèce :

- article 2 : les antennes relais posées sur les bâtiments sont limitées à 5m de hauteur à partir du toit de la construction existante ; c'est à dire 14+5=19m max.

- article 10 : les équipements publics et d'intérêt collectifs (dont les antennes relais) ne sont pas limités en hauteur.

Propositions :

- regrouper en article 10 toutes les règles sur les hauteurs ;

- harmoniser les 2 articles ;

- limiter la hauteur des antennes relais installées au sol et posées sur le toit des bâtiments à 20m maximum depuis le sol naturel.

3) Pour la DDT-78 :

Dès achèvement de la procédure de mise en compatibilité, nous demandons à recevoir un dossier complet du PLU en vigueur. »

Remarques et observations complémentaires du Département des Yvelines en date du 15/09/2023 :

« Dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU de Noisy-le-Roi avec le projet du secteur Montgolfier, et suite à la réunion d'examen conjoint des PPA qui s'est tenue le lundi 11 septembre 2023, le Département des Yvelines émet les remarques et recommandations suivantes sur le projet présenté (la plupart en lien avec les questions et observations déjà abordées oralement) :

- **Compléter l'inscription des liaisons douces dans le PLU**, en particulier prévoir et matérialiser une liaison douce entre la gare et le futur parc relai afin d'inciter les futurs utilisateurs à utiliser ce parking. Cette liaison douce (piétonne et/ou autre) pourra être inscrite dans l'OAP ;
- **Desserte en transports /Déplacements** : Compléter si possible le dossier et notamment l'OAP avec des éléments relatifs à la desserte future du quartier et/ou de ses environs immédiats (ex : perspectives de nouvelles lignes ou arrêts de bus,...) , en compléments des éléments déjà mentionnés (station T13 ,...). *A noter que ce point n'a pas été directement évoqué par le Département lors de la réunion*
- **Approfondir la réflexion sur le lien social** dans le futur quartier Montgolfier, notamment en proposant ou en identifiant davantage des lieux conviviaux et propices au lien social ou échanges intergénérationnels : par exemple jardins partagés, mobilier urbain attractif, partenariat école/résidence sénior, boîte de partage (livres, jeux), épicerie associative...
- **Impliquer les habitants dans la réflexion et la conception du futur quartier** (et/ou davantage mettre en évidence une concertation locale menée avec la population déjà présente alentour) sur les futurs espaces publics, les déplacements, la végétalisation ou tout autre thématique permettant la meilleure insertion possible du futur quartier dans la ville.

Ces observations ne remettent pas en cause l'intérêt du projet et la qualité d'ensemble du dossier présenté, le Département notant en particulier les objectifs de diversification en matière de logements. »

Remarques et observations de Madame Béatrice DELGADO Directrice du cycle de l'eau à la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc en date du 20/09/2023 :

Pour faire suite à la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue en mairie de Noisy le 11 septembre et après analyse des documents, je vous prie de trouver notre analyse sur les volets « eau », « assainissement » et « gestion des eaux pluviales ».

Il en ressort :

- Dans le document d'évaluation environnementale, beaucoup d'imprécisions sur les compétences de chacun. Il est également noté que les capacités épuratoires du territoire sont suffisantes et permettront de traiter l'ensemble des effluents produits par les futurs habitants sur le secteur => Sujet du poste de Chaponval et de la capacité de la station d'épuration de Val de Gally à voir avec Hydreaulys. Je vous laisse juge s'il est pertinent de modifier cette faiblesse.

- Dans la notice Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et le document intitulé « UM », compte tenu des potentiels rejets liés aux installations et équipements nécessaires à l'activité ferroviaires, à l'espace culturel, aux parkings et circulations douces et cyclables, l'article UM relatif à la desserte des réseaux (eau potable, assainissement (EU / EP) doit être identique à l'article UMO.

Par ailleurs, l'aménageur devra s'assurer que l'ensemble des réseaux et ouvrages d'assainissement et de gestion des eaux pluviales rétrocédés au domaine public (un plan sera à transmettre) devront être accessibles, sous voies circulables publiques et exploitables à tout instant par des engins lourds.

Voir document joint

Remarques et observations de l'association Yvelines Environnement en date du 15/09/2023 :

Voir courrier joint

Remarques et observations de Matthieu BOUREZ Architecte des bâtiments de France en date du 26/09/2023 :

Dans le cadre de l'élaboration de votre PLU, nous vous proposons pour l'OAP secteur Montgolfier, l'axe de travail suivant :

Page 14, la perspective depuis la RD161 vers la RD307 est très intéressante. C'est un outil de travail à déployer. Il faudrait faire une perspective similaire le long de la RD161, depuis le croisement avec la RD307 jusqu'à l'allée du Hameau Fleuri (cf. cône de vue ci-dessous en rouge).

Cette vue est particulièrement importante car les îlots 4B et surtout 4C restent trop denses et massifs pour amener la transition attendue vers les terrains de sports et la plaine en contre-bas. Peut-être faudrait-il réinterroger la programmation sur cet îlot ? Avez-vous réalisé les projections de population communale avec ce projet et analysé vos besoins futurs en équipements scolaires ? Une école pourrait être un point d'accroche plus doux pour la ZAC ?

Nb : Nous vous conseillons de ne pas donner d'éléments de programmation trop précis dans votre OAP car le moindre ajustement (par exemple, retrait d'une unité pour une problématique sécurité incendie) rendrait caduc votre document.

Remarques et observations de la mairie de VILLEPREUX en date du 25/09/2023 :

Voir courrier joint

L'ensemble des personnes publiques déclarent n'avoir plus aucune remarque à formuler sur le dossier, la réunion est close, les observations écrites sont jointes au présent procès-verbal de la réunion conjointe des personnes publiques associées.

Le Maire,



Marc TOURELLE





Reconnue d'utilité publique
par décret du 13 mai 1998.

- Urba
- copie - Haute
- St-Hippolyte / B. Turquet
- D'aujourd'hui

Versailles, le 15 septembre 2023



Monsieur Marc TOURELLE
Maire de Noisy-le-Roi
37 rue André Le Bourblanc
CS70032
78590 NOISY-le-ROI

- DGS
- PST

Lettre recommandée/AR

Objet : Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Noisy-le-Roi
- secteur Montgolfier >>> Remarques d'Yvelines Environnement

Monsieur le Maire,

Je vous remercie de nous avoir adressé un dossier concernant la déclaration en objet.

Nous avons reçu ce dossier au mois d'août, en période de congés, ce qui nous a laissé peu de temps entre la prise de connaissance et la réunion du 11 septembre pour examiner ce volumineux dossier.
Nous n'avons donc pas fini de l'examiner.

Les remarques qui suivent ladite réunion ne sont donc pas exhaustives, mais constituent des pistes de travail pour l'amélioration d'un projet qui porte en partie l'avenir de l'environnement d'un Patrimoine français trois fois classé.

Le fait de modifier le PLU de Noisy-le-Roi pour permettre de développer la construction d'habitations dans une zone dévolue aux activités tertiaires a de multiples conséquences dont la plus importante est la qualité de vie de futurs habitants, en particulier :

- La communication physique avec l'actuel Centre-ville, dont cette zone est séparée par la voie ferrée : il n'y a plus qu'une seule réelle possibilité d'accéder au Centre commercial et au Centre médical, et au marché, en passant au-dessus de la voie ferrée près de la résidence des Princes.
La circulation « douce » permet difficilement de transporter les « victuailles ».

La liaison pédestre la plus rapide de ce nouveau quartier vers le centre de Noisy-le-Roi n'est possible qu'à la gare de Noisy en traversant les voies ferrées, de même que l'accès au quai vers St Germain en Laye ; cela est accidentogène.

Au vu du nombre important d'habitants prévu dans ce nouveau quartier, il est nécessaire d'imposer dans le projet un tunnel sous les voies ou un autre moyen s'intégrant dans l'environnement.

- Par voie de conséquence, le sentiment d'isolation par rapport aux activités de « cœur de ville ».

- Ce qui semble imposer des activités locales pour les habitants d'un « quartier » qui ne voudront pas habiter dans les « ghettos » de constructions denses.
- L'atteinte à leur santé par la sensibilité de ce secteur à des nuisances de bruit importantes.

Remarques sur le dossier :

Des règles de construction qui ne favorisent pas la qualité de vie, le patrimoine paysagé et la perméabilité des sols

- Article UMO 9 : « *L'emprise des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, mais « il n'est pas fixé de règle pour les bâtiments constituant des équipements d'intérêt collectif et services publics » Pourquoi ?*
- Article UMO 13 : « *Pour tout projet de construction, au moins 25% de la surface du terrain devra être traité en pleine terre » C'est peu
« avec un arbre de haute tige ou arbuste par 100 m² de pleine terre »,
mais « Les arbres.... égal ou supérieur à 10 m de haut doivent être implantés à une distance supérieure à 4 m des constructions »
Compte tenu des distances rapprochées des constructions, combien d'arbres de hautes tiges pourront être plantés sur cette zone de plus de 7 hectares ?*
- Article UMO 8 : « *En l'absence de règle graphique, les constructions comportant des façades présentant des vues s'implanteront à au moins 5 m les unes des autres ou à au moins 3 m en l'absence de vues » C'est pire qu'au Moyen-âge ! et inadmissible à cet endroit !
Pire « Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics »*
- Article UMO 2 : « *Sont autorisés l'implantation d'antennes relais Sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 m à partir de la base de son installation » Ce paragraphe est incompréhensible, mais on peut retenir qu'il serait autorisé d'implanter une antenne de 5 m au-dessus d'un bâtiment de 14 m de haut, ce qui est aberrant dans ce site trois fois classé.
Nous n'admettrons aucune antenne au-dessus des immeubles, ni aucun pylône supportant des antennes plus haut que les immeubles.
De plus, il devra être démontré que les ondes électromagnétiques n'affectent pas la santé des habitants.
Noisy-le-Roi comporte déjà en zone urbaine plusieurs pylônes équipés de nombreuses antennes.*
- Article UMO 2 : Bande des 250 m des axes bruyants : voir plus loin, nuisances de bruits.
- Articles UMO 10 : Hauteur et toitures : « *Dans le cas d'un terrain en pente la hauteur maximum de 14 m par rapport au point haut du terrain naturel pourra être dépassée » Pourquoi ? pour s'adapter à un projet déjà ficelé avant la modification du PLU ? Inadmissible !
Les hauteurs peuvent atteindre 14 m sans distinction de lieu, alors que dans le PLU actuel les hauteurs sont limitées à 7,5 m ou 11, 5 m selon les lieux ? Cette hauteur de 14 m est beaucoup trop importante pour ses impacts paysagers sur la Plaine classée.
Les hauteurs maximum admissibles ne peuvent s'apprécier que par une simulation de vues paysagères à partir de la Plaine de Versailles.
Ainsi, il est nécessaire d'éloigner les constructions de la RD307 pour permettre l'implantation d'une butte de terre paysagée puis de procéder à l'élévation progressive des constructions, de façon à annuler un effet de rempart comme cela existe pour les constructions existantes.*
- Article UMO11 : Les toitures terrasses végétalisées ne sont pas une panacée dans le temps long. Mieux vaut des toitures à deux pentes qui correspondent plus au bâti rural local, en particulier vu de la Plaine de Versailles classée.

Un défaut de protections écologiques de l'environnement

L'étude environnementale semble démontrer que le projet n'aurait pas d'impact sur le secteur concerné, or elle montre qu'il existe à proximité un secteur de la Plaine de Versailles, dit Chaponval, qui est un lieu d'accueil de diversité faunistique et floristique, au niveau en particulier de l'allée des mares, lieu d'origine humide que le SAGE de la vallée de la Mauldre appelle à conserver. Or ce secteur de Chaponval est lui-même dévolu à un développement urbain et au transfert de la Gendarmerie.

C'est aussi le seul endroit où la circulation d'animaux entre la forêt de Marly et la Plaine de Versailles peut avoir lieu.

Il ne faut pas oublier qu'une précédente modification du PLU de Noisy-le-Roi avait pour but la prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Il s'agit donc de faire une étude environnementale globale prenant en compte tous les projets d'aménagements prévus entre la forêt de Marly et la Plaine de Versailles sur les territoires de Noisy-le-Roi et de Bailly.

Concernant les espèces protégées en voie de disparition, nous devons citer les écureuils roux, qui sont la proie de perruches qui se sont développées dans nos communes alors qu'elles devraient être éradiquées. Actuellement, ces écureuils trouvent refuges dans les jardins de maisons individuelles où ils trouvent encore la nourriture et la protection qui leur conviennent.

Nous n'avons pas perçu dans le projet, si ce n'est peut-être au niveau de la placette, la mise en place d'éléments naturels favorisant l'installation d'une faune permettant la biodiversité, comme des merlons paysagers entre la RD 307 et les constructions.

Les toits-terrasses des immeubles ne sont pas les habitats naturels des insectes et des oiseaux (Article UMO11).

Un défaut de protection contre les nuisances paysagères

L'étude environnementale apparaît insuffisante concernant l'impact paysager du projet.

On ne rappelle pas suffisamment que le secteur concerné, comme l'ensemble du territoire urbanisé et urbanisable de Noisy-le-Roi est situé dans une zone trois fois classée :

- Patrimoine mondial de l'UNESCO pour le Château et le Parc de Versailles,
- Périmètre de protection du Château de Versailles et des Trianons selon décret du 15 octobre 1964,
- Classement au titre des sites (loi du 2 mai 1930) de la Plaine de Versailles par décret du 7 juillet 2000.

Ce classement était accompagné d'un document « *Orientations pour la gestion du site* », qui devait être inclus dans les PLU des communes concernées.

On peut y lire, sous le titre « *Evolution des abords de la Plaine de Versailles* » : « il n'a pas été envisagé d'étendre le classement aux coteaux boisés nord et sud de la Plaine, qui participent pourtant du site ; les documents d'urbanisme permettront la protection des versants et des crêtes boisées. En particulier, les constructions en limite de la Plaine pouvant avoir un impact paysager trop fort, on limitera leur hauteur et leur aspect notamment en créant des masques végétaux. »

Or, on constate (article UMO 10) une augmentation des hauteurs des bâtiments de plusieurs mètres par rapport aux règles du PLU en vigueur, ce qui n'est pas admissible.

Il est utile de signaler que les « *masques végétaux* » dont on parle ne sauraient être constitués que d'une rangée d'arbres à feuillages caduques dont la pérennité de « masques » ne pourrait pas être démontrée.

Il doit en fait s'agir de buttes ou merlons suffisamment hauts, paysagés avec de la végétation à feuilles persistantes.

Nous entendons dire qu'une Charte paysagère de la Plaine de Versailles, établie par l'APPVPA, serait respectée.... De quoi parle-t-on ? Aucune Charte paysagère de la Plaine classée en 2000 n'a été présentée pour avis des membres de la Commission des Sites (CDNPS).

L'APPVPA, association formée principalement d'élus et d'agriculteurs après le classement du 7 juillet 2000, n'a pas admis les associations pour la protection de l'environnement de la Plaine de Versailles à ses travaux.

Travaux où les promoteurs de PLU pourraient être considérés comme juges et parties.
Dans le document « *Orientation d'Aménagement et de Programmation – secteur Montgolfier* », chapitre 8 « *Paysage et environnement* », on peut lire :

- « ... *trame végétale existante au sud du secteur à renforcer.* »
- « ... *alterner entre écrans et filtres végétaux, et fenêtres paysagères* »

En fait tout est à créer et des impositions plus précises doivent être notées, comme les dimensions et forme de merlons en terre végétalisés.

L'important est d'imposer le paysage à créer, vu de la Plaine de Versailles.

L'exemple des buttes paysagées créées le long de la D307 à Bailly devrait être suivi, car il a un effet contre les nuisances de bruits.

Des simulations par ordinateurs sont les seuls gages de la qualité paysagère du projet.

Un défaut de protection contre les nuisances de bruits

La commune de Noisy-le-Roi est soumise à plusieurs sources de nuisance de bruits :

- Les aéronefs en provenance de l'aérodrome de Saint-Cyr-l'Ecole, ou d'ailleurs,
- La circulation de véhicules sur l'autoroute A13,
- La circulation de véhicules sur la RD 307,
- La circulation du Tram13 sur la voie ferrée.

Le projet du secteur Montgolfier est particulièrement concerné par la RD 307 et le Tram13.

La RD 307 est classée en catégorie 2 à ce niveau, avec une zone de bruit de référence de 250 m.

Il est prévu d'autoriser des constructions pour la zone UMO dans la bande des 250 m en limite de la RD 307 avec pour seule prescription :

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

Ce qui veut dire que pour les bâtiments concernés, notamment la résidence pour personnes âgées : vivre avec les fenêtres fermées et du bruit dans les zones de promenade ou les terrasses.

Lors de l'enquête publique de VGP sur le PPBE, nous avons proposé la mise en place de buttes en terre paysagées le long de la RD 307.

Toute la place existe pour les réaliser puisqu'il n'y a pas de construction.

Il semble que nous n'ayons pas été entendus et nous réitérons notre demande.

La ligne ferroviaire suburbaine TRAM13 n'a pas fait à ce jour l'objet d'un arrêté de classification sonore.

En effet cette ligne a été mise en exploitation commerciale le 6 juillet 2022 alors que le dernier arrêté de classification des voies ferroviaires des Yvelines par la Préfecture de Versailles date du 15 juin 2021.

Cet arrêté porte sur la circulation de la ligne GCO (Grande Ceinture Ouest de Noisy-le-Roi à Saint-Germain-en-Laye/Bel-Air), dont le tracé, la voie, les matériels roulants, les fréquences de circulation, les plages horaires de circulation et les vitesses de circulation au niveau de la zone Montgolfier étaient différents.

Il est donc impossible de définir la zone de bruit affectant la zone d'urbanisation prévue dans le projet le long de la voie ferrée tant que le travail technique de classification n'est pas réalisé par la Préfecture des Yvelines.

Or la Municipalité de Noisy-le-Roi a porté en page 1 du projet de règlement de la nouvelle zone UM* une bande de référence de 30 m qui n'est pas justifiée sur une classification valide de la ligne TRAM13 Express.

Ce qui rend caduque le projet de règles d'implantation de bâtiments dans cette zone.

Cette carence rend impossible l'établissement des niveaux de nuisances de bruit des axes de transport et leur périmètre sur la zone Montgolfier qui doivent être pris en compte lors de l'établissement des demandes de permis de construire en conformité avec les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996.

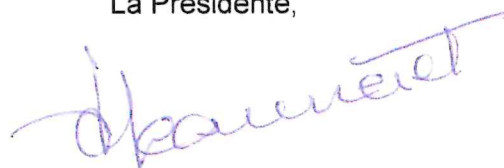
D'autre part, on regrette que l'Etude environnementale ne fournisse aucun résultat des mesures de bruit réalisées après la mise en service du Tram13 et se borne à écrire que la « *campagne de mesures a été réalisée* » comme le maître d'ouvrage s'y était engagé et que « *les seuils réglementaires sont respectés* ».

Comme nous l'avons écrit au début, nous devons poursuivre l'examen de ce volumineux dossier, et nous émettons des réserves sur les éléments qui n'ont pas fait l'objet de nos remarques ci-dessus.

Nous devons toutefois, compte tenu des remarques déjà portées ci-dessus, vous faire part de notre opposition au contenu de cette déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de Noisy-le-Roi.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre considération distinguée.

La Présidente,



Christine Françoise Jeanneret



DIRECTION GENERALE
SERVICE URBANISME
Tél. : 01 30 80 80 31
Courriel : urbanisme@villepreux.fr

Urba
copie D fourcade
DST
n° 369



Hôtel de ville
A l'attention de Monsieur le Maire
Monsieur Marc Tourelle
37 rue André le Bourblanc
78590 NOISY-LE-ROI

Villepreux, le 25/09/2023

RAR n° 2CJ6704053655

Objet : Mise en comptabilité du PLU de Noisy-le-Roi-secteur Montgolfier-avis PPA

Monsieur le Maire,

Par courrier du 03 août 2023, vous m'avez transmis la déclaration de projet pour la mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de Noisy-le-Roi sur le secteur Montgolfier, arrêté en conseil municipal le 13 décembre 2021, pour avis conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme.

Je vous informe par la présente que la commune de Villepreux émet un avis favorable sur ce projet.

Cependant, des observations sont à prendre en compte pour la bonne intégration du projet auprès des villes limitrophes.

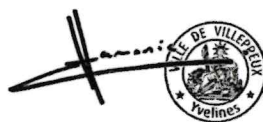
Ces remarques sont les suivantes :

- une alerte sur la possible saturation de la station d'épuration de Villepreux et les risques de dégagement des eaux non traitées dans le ru de Gally.
- une attention particulière apportée à l'insertion paysagère du projet du secteur Montgolfier dû à la proximité du site classé de la Plaine de Versailles avec la création d'un « masque paysager » pour dissimuler efficacement les constructions.
- une recommandation de favoriser la pleine terre et de limiter l'artificialisation des sols pour éviter un fort ruissèlement des eaux pluviales sur la route à proximité.
- une précision sur la création de pistes cyclables pour favoriser une continuité avec les communes limitrophes (Rennemoulin, Saint Nom-La-Bretèche...)
- un renforcement des dispositifs pour limiter les nuisances sonores auprès des futurs résidents du secteur
- une vigilance sur les risques engorgement routiers de la D307.
- une précision sur les équipements petite enfance à prévoir sur la commune dû au rajeunissement démographique de ce nouveau quartier.



Nous prenons en compte que certaines considérations ont été intégrées notamment l'absence d'enseignes lumineuses sur la Plaine de Versailles et la mise en place d'un stationnement en sous-sol pour les futurs habitants pour préserver l'espace stationnement de la gare.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Jean-Baptiste HAMONIC
Maire de Villepreux
Vice-Président de SQY en charge
des transports et des mobilités durables