
DEPARTEMENT des YVELINES

Commune de Noisy le Roi

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 27 novembre au 28 décembre 2023

Relative à la déclaration de projet valant
mise en compatibilité

avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Noisy le Roi du projet :

le MONTGOLFIER sur la ZAC le Montgolfier

2^{ème} partie

Conformément à la réglementation, les conclusions sont présentées dans un document
séparés du rapport d'enquête.

Conclusions et avis motivé

Sigles et acronymes utilisés dans le rapport et les conclusions :

ARS :	Agence Régionale de la Santé
CE :	Commission d'Enquête
DRAC :	Direction Régionale des Affaires Culturelles
DRIEAT :	Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Aménagement des Transports
EDD :	Etude De Dangers
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
INSEE	Institut national de la statistique et des études économiques
MRAe	Mission régionale d'autorité environnementale
NGF	Nivellement général de la France
OMS	Organisation mondiale de la santé
PCAET	Plan climat-air-énergie territorial
PLU	Plan local d'urbanisme
PPA	Personnes Publics Associés
SAGE	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
SAS	Société par action simplifiée
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SRCAE	Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie
STECAL	Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (défini par l'article L.151-13 du code de l'urbanisme)
ZER	Zone à émergence réglementée

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	3
I- Rappel du cadre et de l'objet de l'enquête publique	4
II-Rappel principales caractéristiques du projet	5
III-Conclusions du commissaire enquêteur	7
IV-Avis Motivé du commissaire enquêteur	9

I- Rappel du cadre et de l'objet de l'enquête publique

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

Seulement 8.000 m² de surface de plancher ont été construits.

Aujourd'hui, la programmation de la ZAC ne répond plus aux besoins de la commune.

En effet, d'une part, la demande en immobilier tertiaire a ralenti à Noisy-le-Roi et d'autre part, il devient nécessaire pour la commune de répondre aux besoins en logements, que ce soit en termes de diversification de l'offre afin d'assurer un parcours résidentiel aux habitants actuels et futurs, ou de création de logements sociaux.

Au vu du déficit actuel de la commune au regard de la loi SRU (la commune compte au 31 décembre 2022, **13,49%** de logements locatifs sociaux), un effort apparaît nécessaire afin de tendre à l'objectif de 25% imposé par la loi.

Ce qui fait que la commune est actuellement déclarée en état de carencement, et subit une sanction financière (Pénalités SRU : 139 704 euros en 2020 ; 270 521 en 2021) avec l'augmentation du montant des pénalités, elle perd son droit de préemption urbain, et l'Etat peut lui confisquer son pouvoir d'instruction des autorisations d'urbanisme.

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

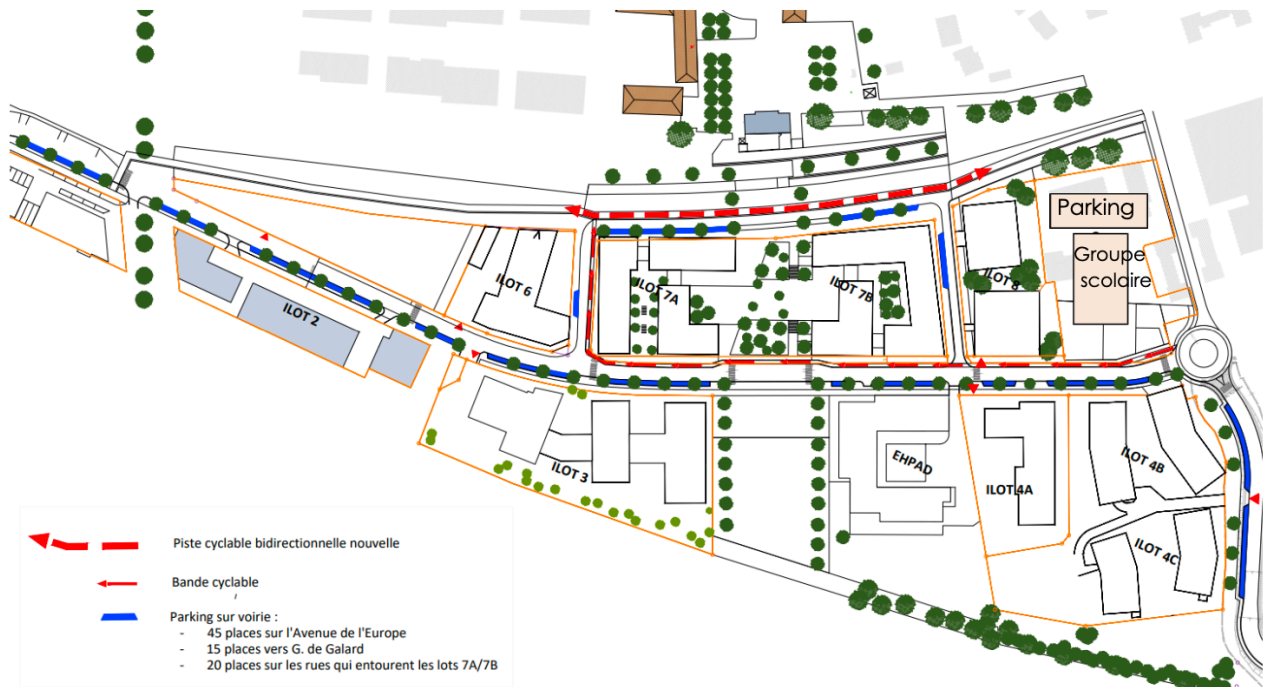
La déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme vise à modifier les dispositions réglementaires pour permettre la réalisation de ce projet et notamment:

- La modification du zonage, li est prévu de passer de la zone AUJ autorisant uniquement les constructions à usage d'activité en zone UMO qui introduit la possibilité de construire des habitations;
- La modification du règlement afin de créer des règles adéquates aux principes du projet (zone UMO);
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sorte de guide prescriptif et graphique des intentions de projet a respecter.

Conformément à la réglementation en vigueur, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est soumise à évaluation environnementale.

II-Rappel principales caractéristiques du projet

II-1 L'Aménagement du quartier :



- Une offre diversifiée de logements familiaux : environ 350, dont 40% de logements locatifs sociaux ;
- Deux résidences d'environ 180 unités d'hébergement au total, dont environ 110 au sein d'une Résidence Services Seniors, et 70 environ dans le cadre de l'unité sociale gérée ;
- > Soit une densité d'environ 70 logements/hectare sur l'ensemble du périmètre de projet.
- Un équipement culturel ;
- Un équipement scolaire ;
- Des commerces et services de proximité ;
- Des activités ;
- Une place centrale : Cœur du futur quartier,, cet espace exploitera le dénivelé du site pour ouvrir une large percée visuelle sur la Plaine de Versailles.
- Un espace vert en continuité de la place centrale, prenant la forme d'un square naturel planté, accueillant des alignements d'arbres au sud et un bassin de rétention des eaux pluviales, participant à la constitution d'un paysage naturel ;
- Des espaces de stationnement en bordure de rues et de la place publique qui devront permettre un bon fonctionnement quotidien du futur quartier, de ses services, commerces et équipements.

II-2 Les buts justifiant de l'intérêt général

1. La création de logements dont une part importante de logements sociaux :

- La commune est actuellement carencée et pénalisée pour son taux de logements sociaux (13,49% pour 25%-Loi SRU).

le projet prévoit une part d'environ 40% de logements sociaux (sur 350), norme nationale en matière de promotion de la mixité sociale.

- Avec une programmation diversifiée en matière de tailles de logements, le projet contribuera à la diversification de l'offre globale, et donc son attractivité, sur la commune, assurant un parcours résidentiel aux habitants actuels et futurs de Noisy-le-Roi, qui enregistre depuis quelques années une baisse de sa démographie.

- la construction d'une résidence services seniors (110 unités d'hébergements) et l'unité sociale gérée (70) compléterons l'offre.

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

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

Il bénéficie d'une bonne desserte routière et ferroviaire avec l'arrivée du tram 13,

3. La valorisation urbaine et paysagère d'un site aujourd'hui peu qualitatif.

L'aménagement du site porte une ambition forte en matière de cadre de vie, passant notamment par l'aménagement d'espaces publics qualitatifs, à l'image de la future place centrale qui maintiendra un cône de vue sur la Plaine de Versailles.

Traités avec attention, les espaces publics feront l'objet de démarches de végétalisation et de plantation, permettant ainsi d'offrir des espaces de respiration et de renforcer la trame verte locale.

Enfin, l'orientation des bâtiments garantira l'ensoleillement des logements, et le traitement architectural des constructions s'adaptera finement au contexte local.

III-Conclusions du commissaire enquêteur

La commissaire enquêteur a constaté :

* **Information du public sur les dispositions relatives à l'enquête publique :**

- Les avis concernant la période d'enquête, les lieux et moyens de consultation du dossier, les dates et lieux de permanences ont été :
 - o Publiés conformément à la réglementation en 2 fois, dans 2 quotidiens locaux
 - o Affichés dans les délais voulus sur les panneaux officiels de la communes ainsi que sur les site du projet et aux abords de celui-ci.(certificats d'affichage en annexe 5)

* **Information du public sur le projet soumis à enquête :**

- Le dossier papier était consultable à la mairie de Noisy le Roi.

Il comportait :

- un résumé non technique.
- un rapport de présentation
- une évaluation environnementale

et répondait aux exigences réglementaires.

- Le dossier numérique était consultable sur un ordinateur en mairie de Noisy Roi, il l'était également en ligne sur le site internet de la ville :

<https://www.noisyleroi.fr/174/mairie/urbanisme.htm>

« Enquête publique - Déclaration de projet - Quartier Montgolfier 1 »
et dont le lien figurait sur les avis d'enquête affichés.

- En mairie de Noisy le Roi les conditions de réception du public, hors ou pendant les permanences, permettaient l'expression aisée des observations sur le registre et des échanges avec le commissaire enquêteur pendant les permanences prévues.

- Le public, pour s'exprimer disposait de tous les canaux requis :

- registre en mairie pour rédiger des observations ou y agraffer des feuilles préparées.

- par e-mail à l'adresse enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr avec possibilité de pièces jointes, (3Mo)

- expressions orales lors des permanences.
- adresse postale au siège de l'enquête pour courriers papier
- poste internet au siège de l'enquête.

* **Les avis exprimés par entités publiques qui se sont exprimées :**

La MRAe a remis son avis le 23/08/2024, la mairie y a répondu le 26/10/2023. (pièces annexées au dossier).

la réunion d'examen conjoint s'est tenue le 11 septembre 2023, en présence des représentants des organisme suivant ;

- Communauté d'agglomération de Versailles Grand parc.
- le Syndicat Intercommunal de BAilly et NOisy-le-Roi (SIBANO)
- mairie de Bailly
- mairie de Rennemoulin
- mairie de Villepreux
- Conseil Départemental des Yvelines
- Direction Départementale des Territoires des Yvelines
- L'association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-roi) APEBN
- L'association Yvelines Environnement
- UDAP – architectes des bâtiments de France (excusé)

Le compte rendu est annexé au dossier, avec les envois complémentaires « d'Yvelines environnement »(15/09/2023) et de la mairie de Villepreux (29/09/2023)

* **Ce projet s'inscrit dans les textes qui le régissent comme :**

L'évolution du PLU se déroule dans le cadre d'une procédure spécifique de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (MECDU) du plan local d'urbanisme, prévue par le code de l'urbanisme.

Cette procédure nécessite de justifier de l'intérêt général du projet.

1- La Déclaration de Projet (DP) :

par le Code de l'Environnement, et notamment les articles R.126-1 à R.126-4 de celui-ci

ainsi que par les Article L.104-3 ; L.153-54 à L.153-59 ; R 104-8 à R.104-14 R.153-15 à R.153-17 du Code de l'urbanisme ;

2 - La Mise en Conformité des Documents d'Urbanisme (MECDU) :

Articles L123-14, L123-14-1 et L123-14-2 du Code de l'urbanisme.

3 - Evaluation Environnementale (EE) du projet :

- Article R.122-5 du Code de l'environnement ;
- Articles L.122-1-2 et R.122-4 du Code de l'environnement (cadrage préalable).

IV-Avis Motivé du commissaire enquêteur

- * Le commissaire-enquêteur,
 - * Le public,
 - * la MRAe, (qui n'a pas mission de donner un avis sur le projet mais sur l'étude environnementale produite)
- retenaient pour ce projet les enjeux suivants :

n°	Thèmes :
1A	Nuisances sonores du Tram-Train T13, et de la RD307.
1B	Nuisances sonores de l'aérodrome de St Cyr
2	Les antennes de radio-téléphonie
3	Le stationnement
4	La circulation routière
5	Commerces, écoles , crèches
6	Environnement
7	Hauteur des bâtiments
8	Divers

Dans cet ordre des enjeux, nous retenons en regard des observations d'ensemble, et des réponses de la commune à celles-ci :

Concernant les sujets 1A et 1B - nuisances sonores du Tram-Train T13, de la RD307, et de l'aérodrome de St Cyr - :

Il est à préciser que la municipalité, dans son mémoire en réponse, confirme son attention de créer un merlon anti-bruit entre la RD307 et les nouvelles habitations.

Toutefois sa configuration et son impact pour la réduction des nuisances sonores n'est pas analysé à ce stade du projet.

Le niveau des nuisances sonores occasionnées par ces trois infrastructures de transport qui, effectivement, impacte fortement la zone Montgolfier, est la principale préoccupation relevée dans les observations.

Si leurs classements, suivant l'**arrête du 30 mai 1996**, décrets de l'Autorité Préfectorale, le PLU se doit d'assurer, pour la santé des futurs habitants, la prévention et la réduction des nuisances sonores, pour les ramener à des niveaux acceptables dans les logements, tels que préconisés par l'OMS ou les différents règlements légaux Français en vigueur.

La Loi Bruit (n° 92-1444 du 31 décembre 1992) relative à la lutte contre le bruit a été transcrite dans le code de l'environnement :

Titre VII : Prévention de la pollution sonore (Articles L572-1 à L572-11)

qui définit les modalités pour la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de vivre dans un environnement sonore sain.

Les ANNEXES des documents d'urbanisme indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports, ainsi que les prescriptions d'isolement acoustique édictées pour les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports, sont affectés par le bruit.

Il conviendra de préciser que les maîtres d'ouvrage ont l'obligation de fournir, à l'achèvement des travaux, à l'autorité ayant délivré l'autorisation de construire, une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique.

Concernant le sujet 2 - Les antennes de radio-téléphonie :

Suite aux demandes des pétitionnaires, la commune a accepté de modifier son règlement, suivant les éléments ci-après :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UM

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

Dans le secteur UM* uniquement :

La phrase :

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

sera remplacé par :

« **Les équipements publics d'intérêt collectif, à l'exclusion de tous systèmes d'émission radioélectriques**, au sein de l'emplacement réserve figurant au plan de zonage »

Concernant le sujet 3 - Le stationnement :

Le règlement résidentiel est conforme aux préconisations du code de l'urbanisme, compte tenu de la proximité de la gare du Tram-Train T13, et des circuits de circulation douce conduisant vers le centre ville.

le parc relais (usagers du T13) et parking public, avec le stationnement sur le domaine public, sont conséquents et bien qu'il soit actuellement difficile d'en estimer l'usage, me semble suffisants.

Concernant les sujets **4** (La circulation routière) , **5** (Commerces, écoles , crèches) , **6** (Environnement), **7** (Hauteur des bâtiments), et **8** (Divers).

La commune, et/ou le commissaire enquêteur ont donnés, dans le rapport, les précisions nécessaires aux observations formulées.

L'évolution du PLU se déroule dans le cadre d'une procédure spécifique de déclaration de projet emportant mise en compatibilité (MECDU) du plan local d'urbanisme, prévue par le code de l'urbanisme.

Cette procédure nécessite de justifier de l'intérêt général du projet.

Celui-ci est affirmé par la nécessité pour la commune de répondre aux besoins en logements, que ce soit en termes de diversification de l'offre afin d'assurer un parcours résidentiel aux habitants actuels et futurs, ou de création de logements sociaux.

Rappelons que Noisy perd de sa population depuis plusieurs années, qui de plus vieillit, et qu'elle est en état de carencement au regard de la loi SRU (la commune compte au 31 décembre 2022, **13,49%** de logements locatifs sociaux pour 25% imposé par la loi.)

Enfin la ZAC ne répond plus aux besoins de la commune, en effet la demande en immobilier tertiaire a ralenti à Noisy-le-Roi.

Il n'y a pas eu de précisions apportés concernant la qualité de l'air, aussi le commissaire-enquêteur exprime la recommandation suivante.

:

Recommandation 1:

- Compléter et actualiser les relevés relatifs à la pollution atmosphérique sur le site en tenant compte des valeurs-guides de l'OMS, des PM2,5 et des émissions d'ozone et de préciser les valeurs relevées à l'emplacement du groupe scolaire ;
- Mettre en place un dispositif de suivi des concentrations de polluants dans l'air.

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En regard des éléments ci-dessus, Le commissaire-enquêteur, émet un :

AVIS FAVORABLE

a la demande relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité avec le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Noisy le Roi du projet : le MONTGOLFIER sur la ZAC le Montgolfier

Avec la réserve suivante :

Elaborer une ANNEXE « classement sonore », à la modification du PLU concernant le projet Montgolfier et comprenant :

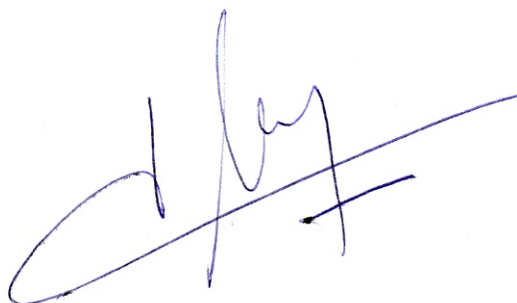
- un plan matérialisant les secteurs affectés par le bruit.
- la référence aux arrêtés préfectoraux des trois infrastructures de transport affectant la zone (RD307- Tram-train T13 et aérodrome de St Cyr l'école, si celui-ci est bien concernée.) ou si l'un de ceux-ci n'est pas actualisé, procéder à un état des lieux « sonore » permettant de :
 - Inclure une note relative aux prescriptions d'isollements acoustiques, éventuellement renforcées, suivant la réglementation en vigueur imposée aux aménageurs, et qui devront justifier de la prise en compte de cette réglementation.

a Montigny le Bretonneux

Le commissaire enquêteur

le 28 janvier 2023

Denis UGUEN



Fin de la 2^{ème} partie

LISTE DES ANNEXES ET PIECES JOINTES

Pièce jointe n° 1	délibération du conseil municipal	PJ n°1
Pièce jointe n° 2	Décision du tribunal administratif	PJ n°2
Pièce jointe n° 3	Arrêté du maire prescrivant l'enquête	PJ n°31 -33
Pièce jointe n° 4	Copie des avis parus dans la presse	PJ n°41 -43
Pièce jointe n° 5	Certificat d'affichage	PJ n°51 -55
Annexe 1	Tableau de tri des observations	Tableau EXCEL
Annexe 2	PV de Synthèse	A2 -P14 à P28
Annexe 3	Mémoire en réponse de la municipalité	A3 -P30 à P33