

Département des Yvelines

Commune de Noisy-le-Roi



**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA
RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**RAPPORT, CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Enquête du 13 mars 2025 (9h00) au 22 avril 2025 (17h00)

Commissaire enquêteur : Mme Géraldine LEROUX

Référence du tribunal administratif de Versailles : E24000077 / 78

Page laissée intentionnellement blanche

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TITRE I. RAPPORT	5
1. Généralités	6
1.1. Contexte et objet de l'enquête	6
1.2. Cadre juridique.....	7
1.3. Nature et caractéristiques du projet.....	8
2. Organisation et déroulement de l'enquête	15
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	15
2.2. Organisation et modalités de l'enquête	15
2.3. Information du public	15
2.4. Rencontre avec la commune et visite des lieux	19
2.5. Déroulement des permanences.....	19
2.6. Climat de l'enquête	19
2.7. Clôture de l'enquête.....	20
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse.....	20
3. Analyse des observations	21
3.1. Participation du public.....	21
3.2. Détail des observations du public pendant l'enquête	26
3.3. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur	38
3.4. Avis des personnes publiques associées (PPA) et de la MRAE	39
3.5. Synthèse des observations et réponses apportées.....	43
3.6. Commentaire du commissaire-enquêteur	44
TITRE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS	45
1. Rappel de l'objet et du déroulement de l'enquête publique	46
1.1. Objet de l'enquête.....	46
1.2. Cadre juridique.....	46
1.3. Organisation et déroulement de l'enquête.....	46
1.4. Bilan des observations et avis	46
2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur	48
2.1. Conclusion motivées.....	48
2.2. Avis	51
ANNEXES	52
Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse	
Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage	

TITRE I. RAPPORT

1. GÉNÉRALITÉS

1.1. CONTEXTE ET OBJET DE L'ENQUÊTE

1.1.1. Le contexte

L'enquête publique porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Noisy-le-Roi, prescrite par délibération n°2021-11-10-09 du conseil municipal du 11 octobre 2021 « considérant que la révision du PLU constitue pour la commune une opportunité de mener une nouvelle réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé » et qu'il « convient également d'y intégrer le plus en amont possible les enjeux du développement durable, conformément aux principes fondamentaux énoncés par les articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'urbanisme. »

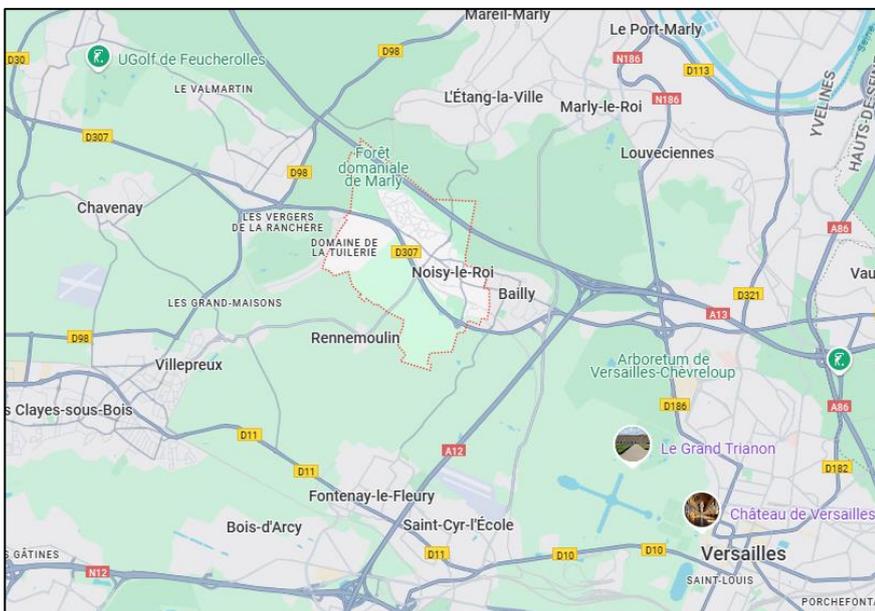


Figure 1 : Localisation de la commune



Figure 2 : Vue aérienne de Noisy-le-Roi

La commune de Noisy-le-Roi est située dans le département des Yvelines, à environ 20 kilomètres à l'Ouest de Paris et à 7 km de Versailles. Elle s'étend sur une superficie de 5,43 km² et compte 7 631 habitants (Insee2021). Elle fait partie, depuis le 1er janvier 2011, de la communauté d'agglomération de Versailles-Grand Parc, regroupant dix-huit communes dont Versailles, et comptant 267 857 habitants (Insee 2021).

Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi est traversé par des infrastructures de transport d'orientations Nord-Ouest / Sud-Est, principalement la route départementale RD 307 et la voie du tramway T13. Elles délimitent au Nord, le centre-bourg, et plus au Nord, une ceinture forestière (La Forêt de Marly) sur les hauteurs topographiques, elle-même traversée par l'autoroute A13. L'agriculture est majoritairement présente sur la partie Sud de la commune, occupée par la plaine de Versailles, laquelle est traversée plus au Sud et d'Est en Ouest par le ru de Gally.

1.1.2.L'objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de révision générale du PLU de la commune de Noisy-le-Roi.

1.2. CADRE JURIDIQUE

Le plan local d'urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle d'un groupement de communes (EPCI) ou d'une commune, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré. Le PLU doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriale d'aménagement et les spécificités d'un territoire.

Pour atteindre ces objectifs, le plan local d'urbanisme est composé de plusieurs pièces :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un plan de zonage,
- un règlement,
- des annexes (servitudes d'utilités publiques, contraintes...).

Le PLU en vigueur sur la commune de Noisy-le-Roi a été approuvé le 4 avril 2007, modifié le 25/01/2010, le 27/05/2019 et le 12/10/2021.

La délibération de prescription du 11 octobre 2021 énumère les différents objectifs poursuivis dans le cadre de la révision générale du plan local d'urbanisme :

- Maitriser l'urbanisation de la commune, notamment au regard du contexte et de l'attractivité,
- Promouvoir un urbanisme respectueux de l'histoire de la commune et de l'identité de ses quartiers,
- Préserver le cadre de vie des secteurs résidentiels et le dynamisme du centre village,
- Intégrer le projet engagé sur le secteur Montgolfier dans la réflexion générale,
- Réfléchir au devenir du site Chaponval avec l'objectif de valoriser ce secteur,
- Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi,
- Conforter et développer les ambitions en matière de protection de l'environnement et de continuités écologiques,
- Inscrire la transition énergétique et l'adaptation aux changements climatiques dans la réflexion,
- Prendre en compte les nouvelles dispositions législatives et réglementaires supra communales.

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte les dispositions du :

- Code général des collectivités territoriales,
- Code de l'urbanisme,
- Code de l'environnement.

Une présentation et un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se sont tenus lors de la séance du conseil municipal du 11 décembre 2023.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU dans sa séance du 4 novembre 2024.

Le projet de plan local d'urbanisme de Noisy-le-Roi est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du Code de l'urbanisme. L'Autorité environnementale a émis un avis le 12 mars 2025.

1.3. NATURE ET CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

1.3.1. Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document socle du PLU. Il formalise le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années en s'appuyant sur les enjeux du diagnostic du territoire. Bien que non opposable aux tiers, ses orientations doivent cependant trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit ou graphique, et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les orientations générales du PADD du futur PLU se basent sur une philosophie commune : la préservation du cadre de vie et l'évolution qualitative et ciblée de la commune de Noisy-le-Roi qui s'articulent autour de 3 grands axes :

- ① **Un projet respectueux de son histoire**
Noisy-le-Roi, une ville dont le patrimoine géographique, environnemental et historique se place au cœur du développement futur urbain.
- ② **Un projet durable, engagé et volontaire**
Noisy-le-Roi, une ville verte et résiliente qui s'adapte au défi climatique.
- ③ **Un projet urbain maîtrisé**
Noisy-le-Roi, une ville qui pense demain de façon solidaire et raisonnée autour de projets adaptés aux besoins des Noiséens, des nouveaux arrivants et des générations futures.

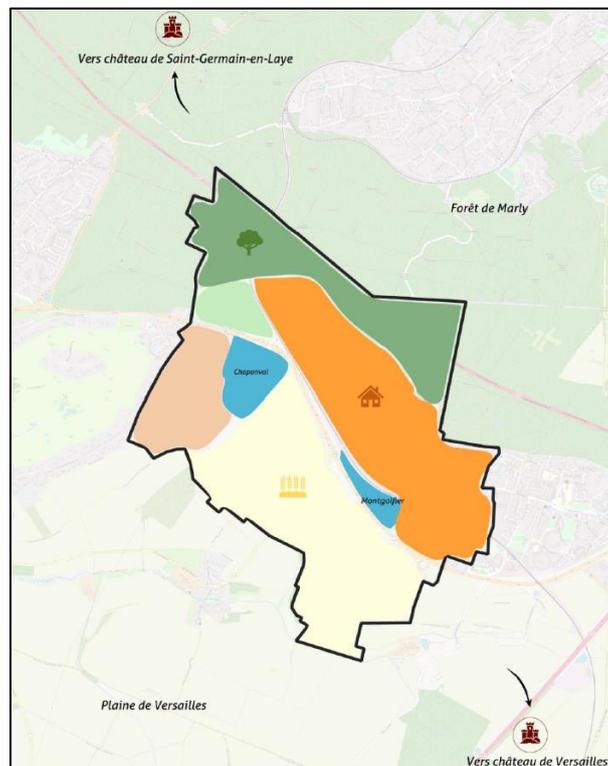


Figure 3 : Schéma résumant les trois axes du PADD de Noisy-le-Roi

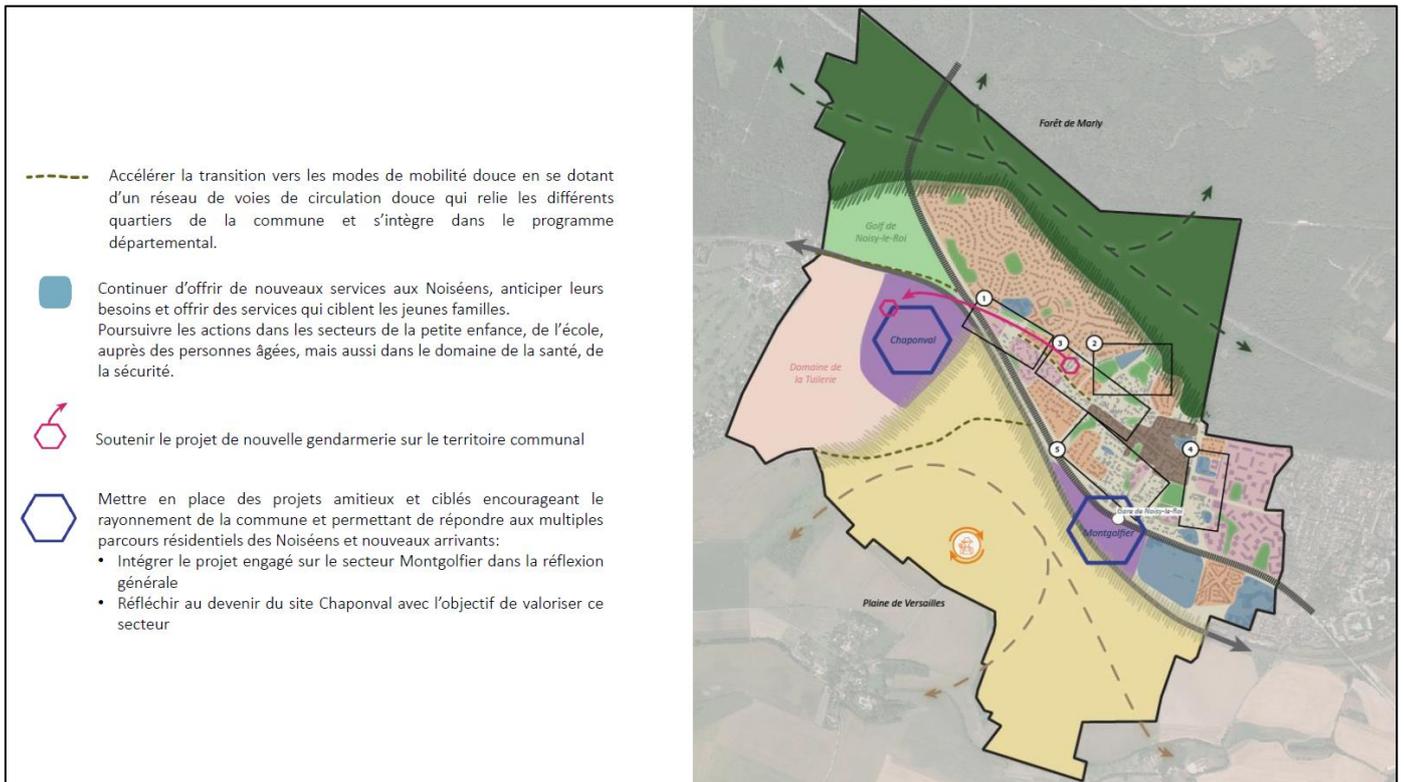


Figure 4 : Cartographie de synthèse du PADD du futur PLU

La mise en œuvre du PADD de Noisy-le-Roi se traduit notamment par deux Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et trois OAP sectorielles.

1.3.2. Le zonage et le règlement

Le territoire communal est couvert par :

- **Les zones urbaines (U)**, à savoir :
 - ♦ La zone **UA** correspondant au centre ancien et à la centralité commerçante et d'équipements
 - ♦ La zone **UC** correspondant aux zones résidentielles composées d'habitat collectif ou voués à accueillir des logements collectifs dans les années à venir
 - ♦ La zone **UD** correspondant aux grandes propriétés arborées présentant un intérêt paysager, qui pourraient recevoir de petits programmes
 - ♦ La zone **UE** correspondant au tissu pavillonnaire qui prend des formes différentes avec du pavillonnaire diffus d'une part et de vastes lotissements d'autre part
 - ♦ La zone **UF** correspondant aux lotissements pavillonnaires et très paysagés qui se sont constitués dans la continuité de l'ancien hameau de la Tuilerie-Bignon
 - ♦ La zone **UI** qui est réservée à l'accueil d'activités tertiaires, y compris de formation et d'enseignement, scientifiques et techniques, voire artisanale et industrielles
 - ♦ La zone **UL** qui est destinée à recevoir principalement des aménagements ou des équipements publics, collectifs ou privés
 - ♦ La zone **UMo** qui concerne le projet urbain d'ensemble sur le quartier Montgolfier
 - ♦ La zone **UM** correspondant au domaine public ferroviaire
- **Les zones à urbaniser (AU)**, à savoir :
 - ♦ La zone **2AU** correspond au secteur Chaponval sur laquelle des réflexions ont été engagées quant au devenir du site

- **Les zones naturelles (N)**, à savoir :
 - ♦ La zone naturelle **N** qui concerne l'ensemble des espaces naturels et boisés de la commune
- **Les zones agricoles (A)**, à savoir :
 - ♦ La zone agricole **A** qui a vocation à pérenniser les terrains agricoles de la commune

Ces diverses zones et leurs secteurs figurent sur le document graphique du règlement joint au dossier. Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives en particulier :

- à la protection du patrimoine bâti,
- à la protection du patrimoine environnemental et paysagé.

Par ailleurs, le règlement comprend également un lexique ainsi que des annexes.

Le règlement est organisé en deux parties :

- Partie 1 : les dispositions générales et les dispositions communes à toutes les zones,
- Partie 2 : les dispositions particulières applicables à chacune des zones.

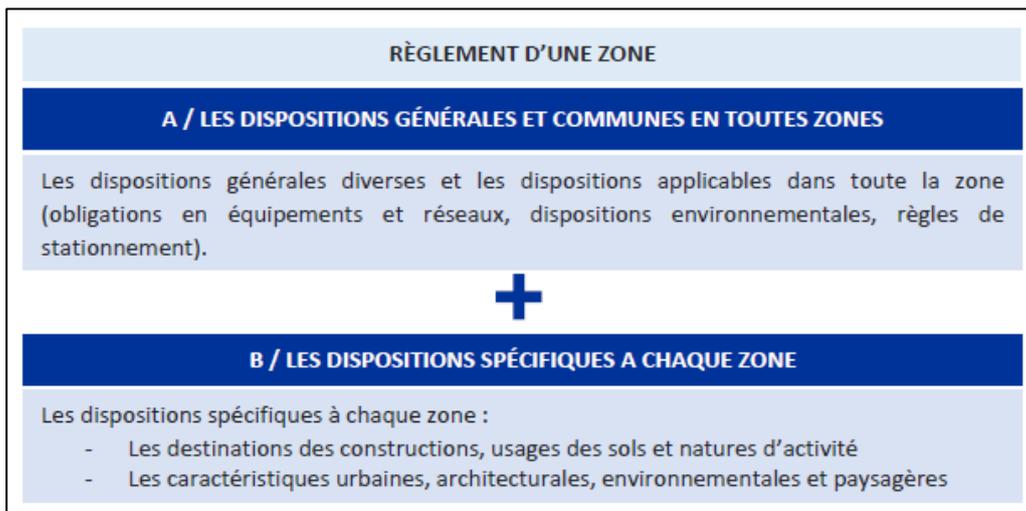


Figure 5 : Schéma précisant comment définir le règlement d'une zone (page 8 du Règlement)

Les dispositions particulières à chaque zone sont construites sur le modèle suivant :

Présentation

CHAPITRE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES, INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

1.1 – Tableau des destinations et sous destinations

1.2 – Règle de mixité sociale

CHAPITRE 2 : CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1 – Implantation des constructions par rapport à l'alignement

2.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.3 – Implantation des constructions sur une même unité foncière

2.4 – Emprise au sol maximale des constructions

2.5 – Hauteur maximale des constructions

2.6 – Aspect extérieur des constructions

CHAPITRE 3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- 3.1 – Aménagements paysagés des espaces non bâtis
- 3.2 – Arbres et plantations
- 3.3 – Espaces verts de pleine terre

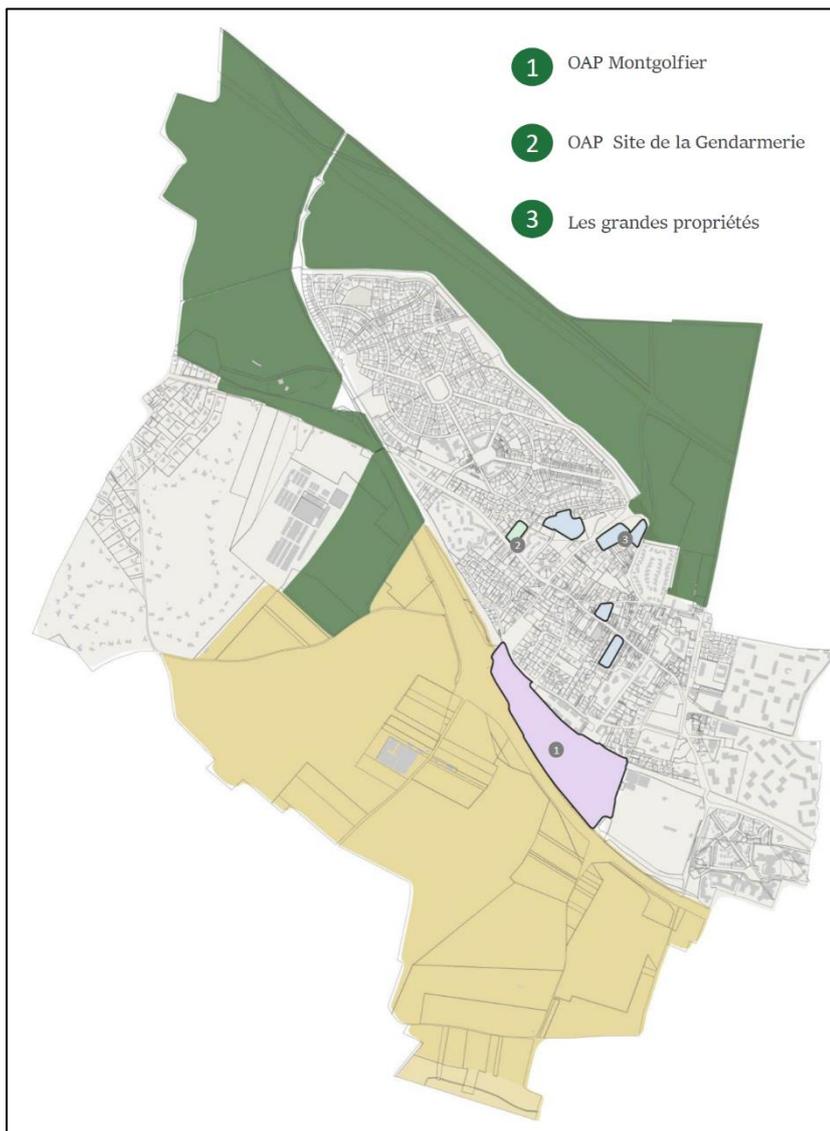
Pour une bonne lecture, le PLU propose :

- un plan de zonage communal,
- un plan de zonage centré sur la zone Umo.

Un unique emplacement réservé a été défini, à destination de la commune, pour un équipement culturel.

1.3.3. Les OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter les dispositions réglementaires. Elles précisent l'application spatiale de dispositions réglementaires écrites (la localisation des constructions, leur destination, etc.) et renseignent des sujets sur lesquels le règlement est muet. Les projets sont alors à la fois compatibles avec les OAP et conformes au règlement.



Le projet de PLU de Noisy-le-Roi prévoit :

- deux OAP thématiques,
- trois OAP sectorielles
 - ♦ OAP Montgolfier
 - ♦ OAP Site de la Gendarmerie
 - ♦ OAP Les Grands propriétés

Figure 6 : Localisation des OAP sectorielles

En ce qui concerne l'OAP thématique **Trame verte et bleue**, elle porte 5 orientations :

- Préserver et maintenir les espaces naturels et agricoles
- Permettre les connexions entre les divers espaces
- Inscrire la trame verte dans les futurs projets d'aménagement
- Assurer une gestion sereine des espaces verts de la commune
- S'appuyer sur la trame verte pour développer un urbanisme favorable à la santé

L'OAP thématique **Qualité de l'habitat** traite de l'insertion urbaine, de la réalisation de logements adaptés aux nuisances et favorables à la santé, de la transition énergétique des logements, du développement d'une approche bioclimatique, de la prévision d'espaces verts de qualité dans chaque opération, du traitement des espaces communs, de la qualité des logements, de la réversibilité des constructions, et ce au travers de 24 orientations.

Pour ce qui a trait aux trois OAP sectorielles, nous allons principalement détailler l'OAP Montgolfier et l'OAP Les grandes propriétés qui ont fait l'objet de plusieurs observations au cours de l'enquête.

OAP Montgolfier

Le site Montgolfier s'inscrit à l'interface entre le tissu urbanisé de Noisy-le-Roi et la Plaine de Versailles, en limite Sud de l'enveloppe urbanisée de la commune, entre la RD 307 au Sud et le tracé de la voie ferrée au Nord. Il bénéficie :

- d'un accès facilité aux commerces et aux services du centre-ville,
- d'un accès immédiat aux équipements sportifs de la ville,
- d'une bonne desserte routière et ferroviaire (tram 13),
- au-delà de la RD 307, de la proximité d'un vaste espace agricole offrant des vues dégagées et un cadre paysager remarquable.

Les ambitions de la Ville de Noisy-le-Roi pour son aménagement sont les suivantes :

- Développer une offre de logements permettant :
 - ♦ d'accueillir de jeunes familles,
 - ♦ d'assurer un parcours résidentiel pour les Noiséens,
 - ♦ de répondre aux obligations de la loi SRU en matière de création de logements sociaux,
- Préserver les activités économiques à l'Ouest du secteur,
- Porter une attention aux mobilités et en particulier aux circulations douces,
- Développer le niveau d'équipements publics de la commune pour l'adapter aux besoins des Noiséens,
- Concevoir un projet dont l'aménagement paysager doit être remarquable, tant sur les espaces publics que privés, en lien avec la qualité urbaine et paysagère du territoire, en prenant en compte notamment la préservation des vues depuis la plaine de Versailles.

La programmation prévoit une densité d'environ 70 logements à l'hectare sur l'ensemble du périmètre de projet, avec un équipement public, des commerces et services de proximité, des activités, des stationnements publics et un parc relais dédié aux utilisateurs du Tram 13.

Une place centrale, lieu de vie et de rencontre pour l'ensemble des Noiséens exploitant le dénivelé du site pour ouvrir une large percée visuelle sur la Plaine de Versailles, et un espace vert en continuité, sous la forme d'un square naturel planté, sont également prévus.



Figure 7 : Synthèse des orientations de l'OAP Montgolfier

OAP Site de la Gendarmerie

La gendarmerie ayant vocation à être déplacée sur le site de Chaponval, une emprise foncière de 3 480 m² sera disponible sur le site se trouvant le long de la rue André Le Bourblanc, au sein d'un tissu pavillonnaire de la commune. Cette emprise représente un potentiel de développement et devra faire l'objet d'une requalification.

Le projet vise à requalifier les logements de fonction afin d'étoffer l'offre de logements de la commune. L'objectif est de conserver la forme de petites maisons pour répondre à la demande de logements des familles. De plus, cet espace sera l'occasion de proposer des logements sociaux et de favoriser la mixité sociale à l'échelle de la commune.

La partie avant pourra faire l'objet d'une démolition-reconstruction, soit pour produire un équipement public, soit pour créer des logements sous forme de petits collectifs permettant de poursuivre le front bâti. Cette démolition-reconstruction a pour avantages de préserver l'environnement, limiter l'artificialisation, avoir une faible empreinte carbone, et répondre plus rapidement à la création de logements.

L'opération en front de rue devra garantir une perméabilité vers les logements situés à l'arrière de la parcelle.

Il est également noté l'importance d'y conserver les espaces de nature et les plantations existantes.

OAP Les Grands propriétés

L'OAP dénombre cinq grandes propriétés dans la commune, situées en grande majorité au sein du tissu ancien, c'est-à-dire dans le cœur historique du village, le long de la rue du Fort, de la rue André Le Bourblanc, de la rue de la Forêt et de la rue du Cardinal de Retz.

Ce sont de grandes emprises foncières d'environ 1 300 m² de 4 000 m² dont le bâti et les éléments de végétation sont remarquables.

Ces propriétés offrent un potentiel de densification intéressant et certaines d'entre elles connaissent déjà des mutations.

La volonté est de protéger les éléments remarquables du patrimoine, mais aussi la végétation qui contribue grandement à la présence de nature et de biodiversité en ville. Néanmoins, il semble intéressant de permettre et d'accompagner la constructibilité de ces secteurs de mutations, notamment pour produire des logements.

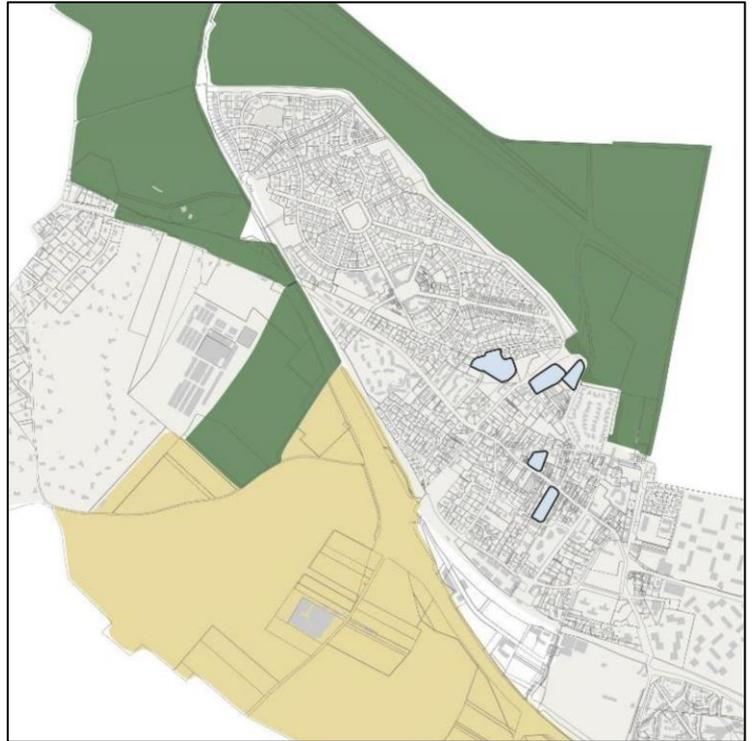


Figure 8 : Localisation des Grandes Propriétés de l'OAP

Il convient selon le document OAP de :

- Protéger les éléments constituant du patrimoine bâti et végétal,
- Identifier les secteurs d'évolution et encadrer leur constructibilité,
- Assurer la bonne insertion des futures opérations.

Chaque site est traité distinctement avec un schéma figurant les orientations propres à répondre à ces enjeux.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision n°E24000077/78 du tribunal administratif de Versailles en date du 4 février 2025, Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles a désigné Madame Géraldine LEROUX en qualité de commissaire-enquêtrice titulaire, en remplacement de Madame Sylvie DURAND-TROMBETTA.

2.2. ORGANISATION ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

Après un échange téléphonique le 3 février 2025, une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue le 24 février, pour échanger sur le dossier, définir les modalités pratiques de l'enquête et procéder à une visite du territoire.

Par arrêté n°2025-025 du 11 février 2025, le Maire de la commune de Noisy-le-Roi a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU communal et en a organisé les modalités.

Il a fixé une période d'enquête publique pendant une durée de 40 jours consécutifs, du jeudi 13 mars 2025 à 9h00 au mardi 22 avril 2025 à 17h00 inclus. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Noisy-le-Roi.

Trois permanences ont été tenues en mairie de Noisy-le-Roi :

- le mercredi 19 mars 2025 de 14 heures à 17 heures,
- le lundi 24 mars 2025 de 9 heures à 12 heures,
- le samedi 5 avril 2025 de 9 heures à 12 heures,
- le mardi 22 avril 2025 de 14 heures à 17 heures.

La mise à la disposition du public du dossier d'enquête, l'accès au registre papier ou à l'adresse mail dédiée à l'enquête, les conditions d'accès à la salle réservée à cet effet, ainsi que les conditions d'organisation des permanences ont été tout à fait satisfaisantes.

2.3. INFORMATION DU PUBLIC

2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse et par voie d'affichage

Les parutions d'avis d'enquête publique ont eu lieu dans les journaux suivants :

- Le Parisien (édition Yvelines) le 25 février 2025,
- Toutes les Nouvelles le 26 février 2025.

soit plus de 15 jours avant le début de l'enquête fixé au 13 mars 2025.

Elles ont été renouvelées dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- Le Parisien (édition Yvelines) le 14 mars 2025,
- Toutes les Nouvelles le 19 mars 2025.

Comme constaté, les affichages légaux ont été effectués par les soins de la commune au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à son terme sur les 10 panneaux d'affichage municipal de la ville.

2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage

Outre les affichages et parutions légales exposés ci-dessus, la commune a assuré une publicité de cette enquête sur son site internet <http://www.noisyleroi.fr/> avec un lien qui permettait d'accéder à l'ensemble du dossier d'enquête.

Des informations ont également été diffusées dans le magazine municipal n°111 mars à mai 2025 Noisy-le-Roi, une ville où il fait bon vivre.

2.3.3. Mise à disposition du dossier d'enquête

Le dossier mis à la disposition du public comprenait les pièces du projet de PLU suivantes :

0 - Couverture et sommaire du PLU

1 - Pièces administratives

- a) Délibération prescription révision PLU
- b) Délibération débat PADD

2 - Rapport de présentation

- a) Diagnostic et Eie
- b) Justifications des choix retenus
- c) Évaluation environnementale
- d) Résumé non technique

3 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

5 - Règlement écrit

6 - 1. Plan de zonage

6 - 2. Règlement graphique Umo

7 - Annexes

Servitudes :

- a) Tableau des SUP
- b) Plan des SUP
- c) Fiches SUP
- d) Plan servitude I3

Annexes Sanitaires :

- a) Notice sanitaire
- b) Règlement communautaire du service public de l'assainissement collectif VGP
- c) Règlement du service public d'assainissement non-collectif
- d) Plan des réseaux d'eaux usées
- e) Plan des réseaux d'eaux pluviales

Annexes Informatives :

- a) Instauration du permis de démolir et déclaration clôtures
- b) Droit de Préemption Urbain
- c) Reconduction TA
- d) Participation pour non réalisation d'aire de stationnement dans le cadre d'une AU

Périmètre d'étude :

- a) Définition d'un périmètre d'étude secteur Chaponval
- b) Instauration d'un périmètre d'étude Centre Village
- c) Instauration d'un périmètre d'études Montgolfier

Journal officiel publication du décret

Secteurs d'Information sur les Sols SIS

Recommandations architecturales

Plaquette plantons local en IDF

Classement sonore :

- 1- Arrêté du 30 mai 1996 - Légifrance
- 2- Classement sonore des voies de transports terrestres
- 3- Classement sonore des voies ferroviaires
- 4- Carte du classement sonore des voies ferrées
- 5- Annexe Classement Sonore

Retrait-Gonflement des Argiles (RGA)

Arrêté du 24/09/2020

Plan des informations utiles DDT

Il comprenait également les documents et avis suivants sous l'arborescence que voici :

✿ **Avis Personnes Publiques Associées :**

CCI VERSAILLES
CMA
CONSEIL DÉPARTEMENTAL78
DRIEAT IDF
JADE
SAINT NOM LA BRETECHE

✿ **MRAe :**

Avis MRAe
Mémoire en Réponse NLR MRAe

✿ **Etat :**

0-0 Avisetat elab rev plu pref signe
0-1 Synthèse des avis des services de l'Etat
0-2 CR Réunion du 20-02 LEVEE des réserves

1.1 ARS

- a) Ars urba

1.2 DDT SERVICE ENVIRONNEMENT

- a) Plan de zonage pb SUC et OAP
- b) Vue aérienne pb SUC et OAP
- c) OPA3 logement en lisière

1.3 DDT SERVICE ECONOMIE AGRICOLE

- a) 2022 doctrine CDPENAF DDT78 Yvelines
- b) Avis CDPENAF

1.4 DRAC-IF UDAP

- a) Noisy-le-Roi révision du PLU UDAP78

1.5 RTE

- a) Noisy-le-Roi PA Carte
- b) Noisy-le-Roi PA Courrier réponse
- c) Recommandations LA et LS Annexes PLU

2 SERVITUDES UTILITÉ PUBLIQUE

- a) Note police eau cours d' eau non domaniaux peche etat des eaux ddt 78
- b) Arrete du 22102018 modifiant l'article A 126 1 du code urba Legifrance
- c) Circulaire relation archeologie urbanisme servitude d' utilite publique 12 10 1987
- d) plaquette maitrise urba autour canal transport lerp AMARIS
- e) SUP symbole graphique
- f) T7 Fiche T7
- g) T7 fiche servitude aeronautique planification urbanisme T7 uniquement
- h) 20250108 tableau servitudes NoisyleRoi 78
- i) A4 AP 19061031 cours d' eau non navigables ni flottables 7S3 001
- j) A4 AP 19061031 police des cours d'eau et captage des sources
- k) AC1 Decret 19641015 SMH Domaine Versaille Trianon
- l) AC2 SC 20000707 Plaine de versailles 1 10 communes
- m) AC2 SC 20000707 Plaine de versailles 2 carto 10 communes
- n) AC2 SC 20000707 Plaine de versailles 2bis Carte couleur
- o) AC2 SC 20000707 Plaine de versailles 3 vrac 10 communes
- p) Guide Construire en terrain argileux la reglementation et bonnes pratiques juin 2021

3 LIMITES ADM DROIT PROPRIÉTÉ

- a) AP 20000502 zone risque exposition plomb Totalite departement Yvelines

✿ **SNCF Immo :**

- Avis SNCF IMMO
- SNCF IMMO 2023 Fiche SUP T1

✿ **VGP :**

- Avis VGP Cycle déplacement
- Avis VGP Déchets
- PDMIF analyse VGP
- Prescriptions techniques déchets

✿ **YVELINES ENVIRONNEMENT :**

- Cartes
- Classement Plaine de Versailles
- Courriers divers
- Yvelines Environnement 2025 02 06

✿ **RÉGION ILE DE FRANCE :**

- Avis Région Ile de France

L'avis de la Région Ile-de-France a été ajouté en cours d'enquête à réception par la commune le 17 mars 2025.

Le compte-rendu de la réunion du 20 février 2025 entre la commune et les services de la DDT a été ajouté aux documents en ligne en cours d'enquête dès qu'il a été rendu disponible, à savoir le 24 mars.

Le mémoire en réponse de la commune à la MRAe a été mis en ligne le mardi 15 avril 2025, jour de son envoi par mail et par courrier RAR à la MRAe.

Ces documents ont bien évidemment été ajoutés au dossier papier le même jour que leur mise en ligne.

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun a pu prendre connaissance du dossier :

- sur place, à la mairie de Noisy-le-Roi, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, et le samedi de 9 heures à 12 heures,
- sur le site internet de la ville <https://www.noisyleroi.fr/832/mairie/urbanisme/plan-local-d-urbanisme-revision-en-cours.htm>.

Aucune difficulté avérée concernant l'accès au dossier d'enquête n'a été rapportée à la commissaire enquêtrice.

2.4. RENCONTRE AVEC LA COMMUNE ET VISITE DES LIEUX

Après de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage du 24 février 2025 destinée aux échanges sur le dossier, une visite de la commune a été organisée avec la responsable du service urbanisme.

Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement du contexte des différents sites ainsi que de l'emplacement des OAP. La responsable du service urbanisme a apporté toutes les précisions nécessaires durant cette visite.

2.5. DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Les permanences ont été tenues aux jours fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

Le public s'est déplacé de manière plutôt active lors des permanences de cette commune d'environ 7600 habitants :

- Permanence 1 du 19/03/2025 de 14h00 à 17h30 : 7 personnes,
- Permanence 2 du 24/03/2025 de 9h00 à 12h15 : 8 personnes,
- Permanence 3 du 05/04/2025 de 9h00 à 12h15 : 10 personnes,
- Permanence 4 du 22/04/2025 de 14h00 à 17h00 : 25 personnes.

En effet, 50 personnes sont venues dans les 4 permanences, pour se renseigner ou faire part de leurs observations. C'est donc une affluence notable qui est constatée.

Les 3 premières permanences ont un peu débordé sur l'horaire prévu au vu de l'affluence.

2.6. CLIMAT DE L'ENQUÊTE

Aucun incident n'a été à déplorer durant l'enquête.

Le personnel de la mairie a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.

Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations du public, tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

Les trois permanences se sont tenues dans un bureau avec un accès direct depuis le hall d'accueil de la mairie. La dernière permanence a été déportée vers la salle du conseil municipal au 1^{er} étage de l'hôtel de ville afin de pouvoir recevoir un plus grand nombre de personnes à la fois.

2.7. CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

L'enquête s'est terminée comme prévu le 22 avril 2025 à 12h00. Un seul registre papier a été utilisé pour les besoins de l'enquête.

Conformément à l'article 6 de l'arrêté prescrivant l'enquête publique, le registre a été clos et signé par la commissaire-enquêtrice le même jour.

2.8. NOTIFICATION DU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

Pour rappel, les observations du public ont pu être consignées sur un registre d'enquête papier feuillets non mobiles, cotés et paraphés par mes soins, disponible en mairie. Elles ont également pu être adressées par courriel à l'adresse enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr. Enfin, il était possible de contribuer par courrier adressé à l'attention de Madame le commissaire enquêteur, Mairie de Noisy-le-Roi, 37 rue André Le Bourblanc 78590 NOISY-LE-ROI.

Le procès-verbal de synthèse des observations relatant les conditions de déroulement de l'enquête et l'analyse des observations réparties selon différents thèmes, accompagné du tableau des observations, a été remis et commenté à la maîtrise d'ouvrage le 28 avril 2025.

Le mémoire en réponse de la commune a été communiqué en retour le 12 mai 2025.

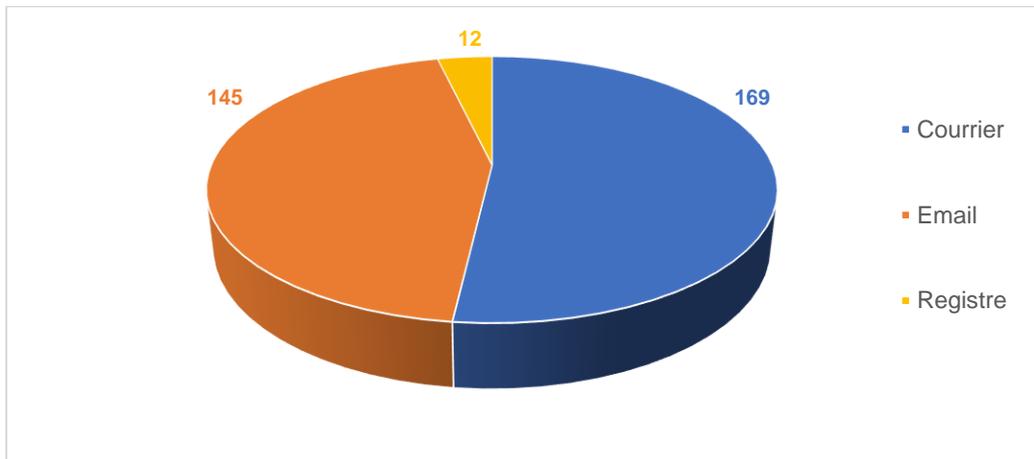
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1. PARTICIPATION DU PUBLIC

Les 326 contributions déposées par le public ont été réparties comme suit :

- 145 contributions par courrier électronique @1 à @56 et de @56 bis à @144,
- 169 contributions par lettre / courrier C1 à C169,
- 12 contributions sur registre papier de R1 à R12.

Figure 9 : Répartition des dépôts de contributions par type de vecteur



De manière désormais classique, une grande partie des contributeurs a choisi de s'exprimer de manière dématérialisée. Seules 3 % des contributions se sont faites sur le registre papier.

Le grand nombre de contributions par courrier peut s'expliquer par la mise à disposition de deux formulaires qui ont facilité la participation d'une partie de la population qui souscrivait aux éléments desdits formulaires. Ces formulaires ont été également très représentés dans les envois par email.

Le formulaire proposé par l'Association Contre les Nuisances à Noisy le Roi et Bailly (AC2NB) a été utilisé 81 fois, étant précisé que parfois il était signé par deux personnes mais n'a été décompté qu'une fois.

Le formulaire s'opposant au désencadrement du nombre de niveaux et à l'augmentation de la hauteur en zone UC, à l'initiative de résidents de La Gaillarderie, a été utilisé 171 fois, considérant que certaines fois il était signé par deux personnes mais n'a été décompté qu'une fois.

Plus que le nombre exact de signatures de ce qui pourrait être apparenté à deux pétitions, c'est l'intensité de la démarche autour de ces deux formulaires qui est à retenir.

Ci-après les deux formulaires repris dans leur intégralité.

Figure 10 : Formulaire proposé par l'Association Contre les Nuisances à Noisy le Roi et Bailly (AC2NB)

Nom :
Prénom :
Adresse :

Je souhaite que mes commentaires soient inscrits au registre des observations.

[Vous pouvez déposer votre document à la Mairie, le remettre à la Commissaire-Enquêteur, ou aussi l'envoyer par mail à : enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr

Nous reprenons à notre compte les observations suivantes dont le détail et l'argumentation se trouvent dans les dossiers d'Observations et Remarques des PPA référencés ci-dessous:

- Comme **la ville de Villepreux** qui a envoyé ses commentaires en 2023 pour le PLU dit Montgolfier :
Alerte sur l'absence de tout diagnostic, analyse et prospective quant à la possible saturation de la station d'épuration de Villepreux et les risques de dégagement des eaux non traitées dans le ru de Gally lors des crises d'afflux pluvial des trois autres communes (NB : la charge courante de la station est de 35000+ pour une capacité maximale de 45000 et la capacité maximale est d'ores et déjà atteinte de façon occasionnelle).

Alerte sur l'absence de tout diagnostic, analyse et prospective et toute démarche de Vigilance d'aggravation des engorgement routiers de la RD 307 à partir du Carrefour de La Tuilerie

- Comme **la ville de Saint Nom la Bretèche** dont les commentaires concernent les systèmes d'accroche d'antennes.
La modification permet une hauteur plus importante pour les systèmes d'accroche d'antennes sur une grande partie du territoire de Noisy-le-Roi, notamment les zones pavillonnaires, ce qui pourrait avoir un impact visuel et environnemental important.
Afin de limiter cet impact, je demande que l'écriture du PLU actuellement en vigueur soit intégralement reprise. A savoir limiter la hauteur des systèmes d'accroche d'antennes à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 mètres en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour chaque zone.

- Comme **la Préfecture** :

Pour les Grandes Résidences zone UCa, ce qui recouvre Les Princes, La Gaillarderie, L'Orée de Marly, la résidence rue du Tambour, la résidence rue Charles de Gaulle quartier de la Gare...) qui sont des ensembles homogènes architecturalement et dans l'agencement de divers services tels le chauffage des logements et la distribution d'eau chaude, le Règlement de PLU prévoit

-Un désencadrement jusqu'à +10% de l'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation du PLU

-L'augmentation des paramètres structurants du bâti avec le relèvement jusqu'à 5 niveaux habitables et 16 mètres au point le plus haut, sans qu'aucune stratégie d'études de faisabilité, de compatibilité avec l'existant architectural soit posée, sous condition contraignante d'améliorer la performance énergétique de la construction **dans son ensemble** (bâtiment d'origine et sa surélévation pour satisfaire à la RE 2020 (Norme isolation thermique nouvelle génération)

Dans le même temps, pour la zone dite Centre-Ville (zonage Zone UA) le projet de Règlement affiche des dispositions strictement contraires au positionnement stratégique posé pour cette zone par le SDRIF-E en tant que "secteur à fort potentiel de densification", mais également un « pôle de centralité à confirmer » à travers

- un énoncé de conservation générale de la texture de cette zone
- une réduction de la part de foncier utilisable pour l'emprise de bâti
- la réduction de la hauteur maximale autorisée de 12m (PLU en vigueur) à 11m

Le positionnement stratégique de développement du bâti de cette zone par le SDRIF était énoncé dans le document Diagnostic, version de travail novembre 2023) dans les termes suivants (sic) "Le centre-ville est ainsi identifié par le SDRIF comme étant un « secteur à fort potentiel de densification », mais également un « pôle de centralité à confirmer" (p9/128)

Cette situation est relevée par la Préfecture [document Synthèse des remarques des Services de l'Etat/Résumé] qui en fait un point de réserve formelle dont la levée est requise pour l'approbation du PLU. La divergence quantitative entre la cible indicative correspondant au diagnostic du SDRIF et les possibilités permises par le projet de PLU ressort clairement de l'analyse de cible faite par la Préfecture (Synthèse des remarques des Services de l'État p4/26 avec une estimation de 520 logements supplémentaires à viser *dans le tissu urbanisé existant* d'ici 2040) et la simulation de production faite par le Département des Yvelines (Document 2025-01-SV/ER-08 daté du 7 février 2025 §1 Recommandations sur les perspectives de production de logements p2/6) de 10 à 150 logements envisagés en diffus d'ici 2035 ; le hiatus est donc de 350 à 400 logements *dans le tissu urbanisé actuel* sur la période couverte par le SDRIF-E justifiant la réserve de la Préfecture.

Il est proposé de se mettre en conformité du SDRIF-e et d'énoncer des mesures potentialisant des possibilités de densifier le centre-ville à l'instar de ce qui est écrit pour les Grandes Résidences (désencadrement du nombre de niveaux, augmentation de la hauteur maximale).

- Comme Yvelines Environnement et JADE :

Bruit des voies majeures de transport

1-La ligne ferroviaire T13 n'a toujours pas fait l'objet d'arrêté préfectoral de classification sonore, comme requis par la loi en vue de la détermination des normes d'isolation acoustique à appliquer en vertu de l'arrêté du 30 mai 1996. La zone dite Montgolfier où 550 logements sont planifiés est en grande partie affectée par cette zone de bruit et **l'absence de toute référence sonore officielle pour la ligne TRAM13 va entacher de vice caché les permis de construire accordés aux promoteurs sur cette zone. Cette situation avait conduit le Commissaire-Enquêteur en charge du projet de PLU Montgolfier à émettre une réserve formelle au titre de cette question. Le projet de PLU 2025 n'apporte aucune mesure palliative à ce problème.**

Nous demandons en l'absence de et jusqu'à la finalisation d'une classification sonore officielle de la ligne T13, l'édition d'une recommandation conservatoire dans le Règlement d'urbanisme de normes d'isolation acoustique conformes à un classement en catégorie 3, classement qui prendrait des précautions pour les habitants actuels et futurs incluant les effets du doublement déjà planifié du trafic (actuellement 150 rames par jour) à l'horizon 2030 (de l'ordre de 300 rames par jour) avec l'ouverture de la branche POISSY

La carte des zones de nuisance sonore de Noisy le Roi doit être accompagnée d'une mention sur le fait que la matérialisation du bruit concerne la GCO, ligne qui n'est plus en service, dont le tracé ne correspond pas au tracé T13 qui concerne un pan entier additionnel de la ville, et est obsolète.

2-Nuisances Sonores Aériennes, il est notoire que le PEB aéroport Saint Cyr est totalement obsolète du fait de la norme utilisée (Ip au lieu de Lden) ; comme pour le T13 une mesure conservatoire d'information devrait mettre en lumière les 5000 mouvements annuels d'aéronefs Sortie Nord passent à basse altitude (entre 250 et 500m), et à régime moteur élevé au-dessus de la zone CHAPONVAL 18ha constructibles, et sans doute plusieurs milliers d'habitants à terme.

-3 Voies autoroutière A13, routières RD307-RD161 et voie urbaine rue Le Bourblanc

La carte des bandes de nuisances sonores présente pour les voies routières bruyantes de Noisy le Roi de nombreuses et graves non conformités d'application des normes de l'arrêté du 30 mai 1996 en regard des zonages et classifications des arrêtés préfectoraux (voir annexes)

-pour l'A13 concernant le Domaine du Parc une bande de 250m pour l'application de norme spécifiques d'isolation acoustique (distance d'application d'une isolation minimale de 32dB)

-pour la RD307 la catégorie 2 l'arrêté la stipule jusqu'au carrefour de la Tuillerie et pas jusqu'au carrefour de la RD161 comme porté par la carte

-la version Légifrance de l'arrêté du 30 mai 1996 est lacunaire, il manque le tableau des règles d'isolation acoustique Titre II article 6, ci-dessous,

la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 du présent arrêté.

Art. 6. – Selon la méthode forfaitaire, la valeur d'isolement acoustique minimal des pièces principales et cuisines des logements contre les bruits extérieurs est déterminée de la façon suivante.

On distingue deux situations, celle où le bâtiment est construit dans une rue en U, celle où le bâtiment est construit en tissu ouvert.

B. – En tissu ouvert

Le tableau suivant donne, par catégorie d'infrastructure, la valeur de l'isolement minimal des pièces en fonction de la distance entre le bâtiment à construire et :

- pour les infrastructures routières, le bord extérieur de la chaussée la plus proche ;
- pour les infrastructures ferroviaires, le bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

distance (2) 0 10 15 20 25 30 40 50 65 80 100 125 160 200 250 300

c a t é g o r i e	1	45	45	44	43	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32
	2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34	33	32	31	30	
	3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30					
	4	35	33	32	31	30										
	5	30														

il convient de remplacer cette version par celle du lien suivant

<https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf?id=QONNDOs6X6Wq6nL0qloywvJ8xhDOEE2jCGK4ZGJwFps=>

Grandes Propriétés

Sept zones foncières zone UD appelées Grandes Propriétés situées dans la périmètre Centre Ville dont l'emprise commence aux environs de 2800m2 font l'objet de règles spécifiques d'occupation des sols très inférieures aux règles des secteurs UAa. La justification avancée est la préservation d'espaces naturels à l'intérieur de la trame urbaine dense du centre-ville. Pourtant JADE a souligné lors de la Phase Concertation en septembre 2024 que ces espaces ont une configuration entièrement privative, sont inaccessibles au public, sont même pour la plupart en coeur d'îlot urbanisé, et ne font l'objet d'aucune restriction de divisibilité ce qui conduira potentiellement à des situations discriminatoires sans justification avec les autres espaces fonciers du Centre Ville.

Cette classification potentiellement problématique devrait être justifiée par des bénéfices collectifs attendus justifiant de ces dispositions distinguant ces fonciers des fonciers environnant immédiats. A défaut supprimer cette catégorie.

Cohérence du dimensionnement des services d'intérêt avec le développement

- Précision sur les équipements de petite enfance à prévoir sur la commune dû au rajeunissement démographique des nouveaux quartiers Montgolfier et Chaponval

Problématiques de Trame verte au niveau de la zone CHAPONVAL

La situation problématique créée pour la TRAME VERTE CHAPONVAL avec le projet d'urbanisation de cette zone, il nous apparaît que la notion de Trame Verte et de continuité entre le nord (forêt domaniale de Marly) et le sud (plaine agricole au sud de la RD307) sera très amoindrie, reportant les passages pour la faune terrestre à plusieurs kilomètres, au-delà de Saint Nom-la-Bretèche. Ce projet nous paraît devoir être amélioré dans un esprit plus réaliste et protecteur de la zone sauvage, en collaboration avec les associations de protection de la biodiversité.

Figure 11 : Formulaire s'opposant au désencadrement du nombre de niveaux et à l'augmentation de la hauteur en zone UC, à l'initiative de résidents de La Gaillarderie

Un 4^{ème} étage à la Gaillarderie ?

Le Plan Local de l'Urbanisme (PLU) est un document destiné à régir les droits à construire sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU de Noisy-Le-Roi est en cours de révision. La nouvelle version sera applicable pour les 15 prochaines années. La révision d'un PLU se déroule en plusieurs étapes dont une phase consultative qui permet à chacun de nous de communiquer ses observations et désaccords auprès d'un commissaire enquêteur qui devra faire évoluer le PLU pour prendre en compte les avis reçus. Nous sommes actuellement dans cette phase consultative.

Le PLU découpe la commune en zone. Sur Noisy-le-Roi toutes les grandes résidences dont « La Gaillarderie » sont dans la zone UC. Sur la zone UC le nouveau PLU prévoit un désencadrement jusqu'à +10% de l'emprise au sol des constructions principales existantes à la date d'approbation du nouveau PLU et l'augmentation des paramètres structurants du bâti avec le relèvement **jusqu'à 5 niveaux habitables et 16 mètres au point le plus haut.**

En clair le PLU propose d'ajouter un étage à tous les immeubles de la Gaillarderie. Si vous êtes opposé à un 4^{ème} étage à la Gaillarderie, vous devez signaler votre désaccord au commissaire enquêteur. Pour cela vous avez 3 possibilités :

1. Envoyer avant le 21 avril vos observations par mail enquete-publique-urbanisme@noisyleroi.fr
2. Ou, déposer, avant le 21 avril, un courrier adressé au commissaire enquêteur à l'accueil de la mairie, (*accueil ouvert du lundi au vendredi de 9h à 12h puis de 14h à 17h*)
3. Ou, rencontrer le commissaire enquêteur en mairie le 22 avril de 14h à 17h.

Un courrier vous est proposé ci-après, vous n'avez plus qu'à signer puis le déposer en mairie. Une même personne peut déposer les courriers de plusieurs personnes : famille, amis noiséens, voisins, etc....

A vous de jouer !

A l'attention du commissaire enquêteur,

Nom, Prénom :

Adresse :

Madame, Monsieur,

Je vous adresse ma requête concernant la révision en cours du PLU de Noisy-le-Roi. **Sur la zone UC je m'oppose totalement au désencadrement du nombre de niveaux et à l'augmentation de la hauteur maximale des habitats existants.**

Si les options concernant la zone UC sont in fine maintenues dans le PLU, je demande que le point suivant soit souligné et explicité dans le PLU :

« Toute évolution de la copropriété ne peut aucunement relever d'une décision autre que celles des copropriétaires lors d'une assemblée générale extraordinaire. Ainsi, seuls les copropriétaires auront la capacité de décider à l'unanimité des évolutions de la copropriété que ces évolutions portent sur la hauteur des habitats, sur la taille de l'emprise au sol ou sur le taux d'habitats sociaux ».

Cordialement,

Signature

3.2. DÉTAIL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PENDANT L'ENQUÊTE

Parmi les contributions, il convient d'en retirer environ une quinzaine qui constituent des doublons ou qui sont inexploitable. Pour l'analyse des contributions restantes, celles-ci ont été réparties en plusieurs thèmes :

- Zonage / règlement
- Projets / OAP (pour Orientations d'Aménagement et de Programmation)
- Nuisances
- Autres

Le classement de l'ensemble des contributions, @1 à @56 et de @56 bis à @144, C1 à C169, R1 à R12, figure dans le tableau annexé au PV de synthèse.

3.2.1. Contributions relatives au zonage et/ou règlement

Dans sa contribution C1, l'USDT (Union Syndicale du Domaine de la Tuilerie – 108 maisons) considère que le règlement de la zone UFb n'est pas approprié et qu'il y a trop de distorsions avec le cahier des charges spécifique au Domaine. Il est demandé d'amender le PLU avec un paragraphe relatif à l'harmonisation avec l'existant sur ce secteur : « À l'intérieur de la zone UFb et du Domaine la Tuilerie, les nouvelles prescriptions du PLU quant à la nature des matériaux et les coloris autorisés ne s'appliqueront pas aux travaux d'extension des maisons existantes, extensions qui pourront être faites dans le respect du faitage et du style de la maison principale agrandie. Ces règles ne trouveront pas non plus à s'appliquer en cas de travaux de rénovation à l'identique des maisons existantes ou de construction future de maison avec un permis de démolir antérieur au nouveau PLU ».

Réponse de la commune :

Le nouveau règlement sera amendé comme suit :

Aspect extérieur et façades

...

Sont interdits :

...

L'emploi du blanc pur pour les façades ~~et les toitures~~

Toitures et couvertures

L'ardoise est admise pour les extensions des bâtiments déjà couverts en ardoises ~~et leurs annexes~~

Pour rappel, les autorisations d'urbanisme dans le site classé de la Plaine de Versailles sont soumises à autorisation Ministérielle et prévaut sur le règlement de PLU.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène une réponse qui me paraît tout à fait adaptée.

Dans le même esprit, l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc (ASLGDP) évoque dans sa contribution @130 des dispositions du règlement du PLU qu'elle souhaiterait voir rapprochées de celles du cahier des charges du Domaine représentant 504 maisons. La possibilité de réaliser des isolations par l'extérieur sans mention de contrainte pouvant modifier l'aspect d'origine de la maison la gêne également.

Réponse de la commune :

La règle stipulant « En cas de pose d'une isolation thermique par l'extérieur (ITE), celle-ci est autorisée, à condition de conserver ou reproduire à l'identique l'ensemble des détails de façade et de modénature » ne s'applique qu'au patrimoine bâti remarquable (page 23 du règlement) donc les constructions du Domaine du Parc ne sont pas concernées.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage a pris connaissance du souhait de l'ASLGDP et répond sur la deuxième partie de la contribution.

Plusieurs contributions s'interrogent sur le choix de réduire, en zone UA de centre-ville, la hauteur maximale autorisée de 12 mètres dans le PLU actuel à 11 mètres dans le projet de PLU, et sur la réduction de la part du foncier utilisable pour l'emprise du bâti. Ainsi, plusieurs contributions dont celle de l'Association Contre les Nuisances à Noisy le Roi et Bailly (AC2NB) mettent en avant un écart entre le positionnement du SDRIF sur la zone de centre-ville de Noisy (zone UA) en tant que secteur à fort potentiel de densification et pôle de centralité à confirmer et les choix de la commune dans la définition des règles de la zone UA. Cet écart avait été soulevé par l'État dans son avis du 6 février 2025.

Réponse de la commune :

Le SDRIF ne se positionne pas uniquement sur le centre-ville mais sur le tissu urbain existant.

Le choix a été fait d'identifier les secteurs de Montgolfier et de Chaponval comme secteurs à potentiel de densification afin de préserver, en cohérence avec le PADD, la zone UA du PLU qui correspond au cœur historique de la ville.

La zone UA se caractérise par des parcelles de taille et de forme variées, une densité forte et une hauteur moyenne de type R+1+C et R+2+C. La règle d'emprise au sol dégressive et de pleine terre progressive introduite dans le projet de PLU permet une densification importante des petits terrains et le maintien d'espaces de respiration en cœur d'îlots pour les grands terrains. La règle de hauteur a été revue à la baisse et reflète les hauteurs spécifiques moyennes des constructions du centre-village.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune apporte les précisions adaptées à justifier son positionnement. Le parti d'urbaniser les zones Montgolfier et Chaponval au regard du potentiel de logements est intéressante pour répondre aux demandes du SDRIF. Les enjeux de conquête/ reconquête de ces zones ne doivent tout de même pas être sous-estimés au regard de la nature et de l'environnement de ces terrains.

Pour les Grandes résidences en zone UCa, recouvrant notamment Les Princes, La Gaillarderie, L'Orée de Marly, la résidence rue du Tambour, la résidence rue Charles de Gaulle quartier de la Gare, le PLU prévoit un désencadrement jusqu'à + 10 % de l'emprise au sol des constructions principales existantes, et l'augmentation des paramètres structurants du bâti avec le relèvement jusqu'à 5 niveaux habitables et 16 mètres au point le plus haut dans le cadre d'un projet global d'amélioration de la performance énergétique. Ils déplorent le manque d'études de faisabilité au stade du PLU.

Les contributeurs font remarquer que ces résidences constituent des ensembles homogènes tant en matière d'architecture qu'en ce qui concerne les fluides (chauffage, eau chaude). L'AC2NB évoque un risque de bouleverser une « complète homogénéité architecturale » avec une « [destruction] à terme de ces ensembles ».

Plusieurs contributeurs posent la question du stationnement sur ces résidences en cas de densification alors que certaines semblent déjà sous-dimensionnées. L'impact sur la valeur patrimoniale des biens immobiliers est également évoqué.

La Résidence de La Gaillarderie a fait l'objet d'un fort rejet de cette disposition prévue au futur PLU avec plus de 190 contributions de résidents dont la majorité a utilisé le formulaire proposé pour s'y opposer. Les habitants des autres résidences ne se sont pas manifestés.

Réponse de la commune :

Le règlement dans sa version révisée a été remanié avec pour objectif de préserver l'équilibre bâti/non bâti de grandes résidences arborées et de leur qualité de vie via une règle d'emprise au sol très restrictive qui ne permet que des évolutions à la marge des constructions existantes (travaux d'isolation, etc.) mais en aucun cas de nouvelles constructions.

La nouvelle règle de hauteur en zone UCa permet des surélévations des bâtiments existants sous conditions très strictes. Elle offre la liberté aux copropriétaires d'anticiper d'éventuels projets de travaux d'amélioration énergétique en les finançant, dans des résidences parfois très anciennes.

Il s'agit d'une liberté supplémentaire offerte par le PLU qui ne sera rendue possible qu'à l'initiative des copropriétaires, la ville ne pouvant en aucun cas imposer de tels travaux.

Si les copropriétaires décidaient de saisir cette opportunité, il est à noter que la création de surface de plancher supplémentaire devrait être accompagnée de la réalisation de places de stationnement en dehors des voies publiques.

Nota bene : au regard des avis exprimés par les résidents d'une grande Résidence de la ville et s'agissant d'une phase de concertation avec les administrés, une réflexion sera menée qui tiendra compte de l'ensemble des points de vue recueillis.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Les observations au sujet de cet item ont été extrêmement nombreuses, et un grand nombre de personnes s'est déplacé pour évoquer avec moi ce sujet qui les préoccupe beaucoup. Cette possibilité de surélever les grandes résidences ouvre des perspectives de financement potentiel à des projets de rénovation énergétique d'ampleur. Toutefois, la commune l'a rappelé : si le PLU offre cette possibilité, **celle-ci ne sera rendue possible qu'à l'initiative des copropriétaires, la ville ne pouvant en aucun cas imposer de tels travaux**. En outre, au-delà d'une volonté majoritaire au sein des copropriétés, la faisabilité technique et économique devra être évaluée.

Il me semble que la réaffirmation d'une initiative à la main des copropriétés est de nature à rassurer bon nombre des habitants inquiets.

Pour ce qui a trait à l'aspect architectural et à la cohérence d'ensemble, ceci devra évidemment faire partie intégrante du projet s'il venait à être étudié sur l'une des grandes résidences. Ledit projet devrait en tout état de cause être finement étudié par un architecte et évidemment évoqué avec l'UDAP.

Le zonage prévoit un zonage UD Grandes propriétés. Les règles de cette zone offrent des capacités de construction limitées par rapport aux espaces qui les entourent. Alors celles-ci restent fractionnables en petites parcelles, certains s'interrogent sur le bienfondé de ce zonage et de la protection apportée à ces espaces sur le long terme. D'autres se questionnent sur l'intérêt de ces espaces privatifs aux possibilités limitées, et de leur caractère discriminatoire et injustifié.

Un des propriétaires concerné par le classement en zone UD ajoute que « chaque zone UD correspond au terrain d'un propriétaire ou d'une famille unique, isolé, en îlot au lieu des autres zones ». « De fait, chaque propriétaire dont son terrain est la zone UD de sa localisation se voit exclu de la zone dans laquelle il aurait dû être classé normalement et objectivement du fait de sa localisation, de son potentiel de constructibilité et des préconisations du SDRIF ». Ce même propriétaire s'interroge sur le fait que le Couvent des Charmilles ne soit pas en zone UD mais en zone UAa et allègue une inégalité de traitement.

De son côté, l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy le Roi (APEBN) demande la « création d'espaces verts en ville, en particulier dans l'OAP des Grandes Propriétés ».

Réponse de la commune :

La zone UD existe déjà au PLU actuel avec 4 propriétés arborées présentant un intérêt paysager et pouvant recevoir des programmes de logements groupés.

Dans le projet de nouveau PLU, la nouvelle délimitation de cette zone permet d'assurer la sauvegarde de ces environnements de qualité sur 7 grandes propriétés.

Parmi ces 7 grandes propriétés classées en UD, 5 offrent un potentiel de densification, dont certaines connaissent déjà des mutations (constructibilité) et sont incluses dans l'Orientement d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Grandes propriétés ». L'OAP permet d'accompagner la constructibilité tout en préservant les éléments constituant le patrimoine bâti et végétal.

S'agissant du couvent des Charmilles, celui-ci est classé en zone N (naturelle) pour la partie boisée. Il s'agit d'une zone non constructible donc plus restrictive que la zone UD.

La partie bâtie est classée en zone UAa dans laquelle la règle dégressive d'emprise au sol des constructions et progressive d'espace de pleine terre ne permet pas la même densification qu'en zone UD.

Concernant la création d'espaces verts en ville, l'OAP impose de conserver et protéger les espaces boisés et paysagers existants sur ces grandes propriétés.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune apporte des éléments de réponse pertinents à cet item.

Pour compléter, il n'est pas rare dans les PLU de proposer un repérage et un règlement adapté aux grandes propriétés. L'habitat de grandes propriétés par son emprise, et ses caractéristiques constitue un repère, un signal au sein de l'espace urbain noiséen. De fait sa lecture et son identification doivent être préservées. Cela fait écho à l'orientation 1 « Un projet respectueux de son histoire » du PADD et notamment « Valoriser le patrimoine historique de la commune qui fait son cachet et son charme », « Mettre en valeur l'identité paysagère et patrimoniale de Noisy-le-Roi ».

Le bâtiment principal est plutôt installé au milieu du parc qu'attaché au clos. L'habitat de grandes propriété s'établit sur des emprises foncières de taille diverses mais dans tous les cas suffisamment importantes pour les identifier et favoriser leur lecture dans l'organisation urbaine. Elles se différencient par l'importance du parc qui les entoure. Depuis l'espace public on perçoit d'une manière récurrente une enceinte minérale (de hauts murs en pierre), des entrées plus ou moins monumentales constituées par des piliers diversement ouvragés soutenant un portail plein en bois ou en métal et une végétation débordante avec des essences nobles de grandes hauteurs qui accompagnent la lecture du parc.

Il s'agit d'un habitat patrimonial plus ou moins accompagné de ses annexes. Plusieurs périodes de constructions sont représentés avec pour chacune d'elles des références stylistes encore bien identifiables qui se décline à travers les hauteurs, les matériaux (la tuile, l'ardoise, la pierre, le bois, le métal...), la richesse des modénatures, ...

Le fait de permettre une évolution raisonnable de l'espace de ces propriétés est intéressant et n'obère pas la réalisation de tout projet, bien au contraire. Toutefois, le démantèlement de ces espaces serait dommageable et leur préservation devrait, à mon avis, être recherchée. Le fait que certaines d'entre elles aient pu être découpées et bâties par le passé ne doit absolument pas faire jurisprudence.

Les justifications au sein du rapport de présentation pourront utilement être complétées afin qu'il ne subsiste aucun doute sur la pertinence de leur identification et préservation.

La question des panneaux solaires est revenue à plusieurs reprises. En effet, la disposition du futur PLU qui prévoit que les panneaux solaires doivent être implantés de manière non visible du domaine public interpelle. Au regard de la restriction qu'apporte cette disposition, la question suivante est posée : « est-ce que des panneaux solaires avec une disposition jugée harmonieuse pourront être tolérés avec vue depuis le domaine public ? ». En outre, au vu des nombreux problèmes engendrés par l'encastrement des panneaux solaires en toiture (étanchéité compromise, risque d'incendie, performances amoindries), une pose en surimposition pourrait-elle être admise ?

L'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy le Roi (APEBN) demande de proscrire l'utilisation de panneaux solaires en toitures qui peuvent être nuisibles dans la perspective du Château de Versailles.

Réponse de la commune :

Le règlement indique dans les dispositions générales qu'il est **recommandé** que l'implantation de panneaux solaires ne soit envisagée qu'en l'absence de visibilité depuis le domaine public. Priorité sera demandé à la recherche de solutions en ce sens.

Toutefois si aucune autre solution ne s'avère possible, le nouveau PLU offrira la possibilité d'avoir des installations visibles depuis l'espace public dans le respect d'une intégration harmonieuse sur la toiture et possiblement en surimposition.

S'agissant de l'implantation de panneaux solaires dans la perspective du château de Versailles nous confirmons qu'elle ne sera possible que sous réserve d'une intégration harmonieuse sur la toiture et encadrée par l'Architecte des Bâtiments de France.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons acte de la réponse de la commune.

La bande de 50 mètres de lisière entourant les massifs boisés de plus de 100 hectares figure sur le plan de zonage telle que requise. Toutefois, sa définition cartographique est adaptée au territoire en fonction des sites urbains constitués (SUC) pouvant être identifiés. Le propriétaire du 27-29 rue de la Forêt considère que son terrain serait en SUC mais les divers documents à sa disposition sont imprécis (cf. contribution @115). La bande des 50 m au niveau des Charmilles pose question et est reprise dans plusieurs contributions.

L'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc (ASLGDP) souhaite que soit précisé ce qui interdit et autorisé dans cette bande de 50 mètres : extension de la maison, garage, isolation par l'extérieur, abri bois, panneaux solaires, piscine, ajout ou modification d'un mur de clôture ou portail.

Réponse de la commune :

La propriété située au 27-29 rue de la forêt est effectivement en Site Urbain Constitué (SUC) comme l'indique le plan de zonage et la couleur noire de la bande de protection (voir légende noir en SUC, orange hors SUC).

La mise en compatibilité avec le SDRIF rend nécessaire de protéger tous les boisements faisant partie d'un massif de plus de 100 hectares. La bande de protection de 50 mètres mesurée par rapport à la lisière, devrait suivre le contour du massif forestier et non le couper au niveau du couvent des Cordeliers.

Cette règle de protection de la lisière de la forêt existait déjà dans le SDRIF. Elle s'imposait au PLU comme toute règle supra communale. Ce n'est donc pas une nouveauté dans le projet de PLU.

Une correction sera apportée au plan de zonage, intégrant le boisement descendant le long de la résidence des Charmilles.

Les interdictions et autorisations de construire à l'intérieur de la bande de protection des 50 mètres sont précisées dans le règlement écrit du PLU avec des schémas explicatifs (partie « dispositions générales et communes à toutes les zones »).

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le maître d'ouvrage amène une réponse complète et précise.

L'ASLGDP dans sa contribution @141 souhaite voir classés en zone naturelle N les secteurs suivants pour les protéger de toute construction collective ou particulière :

- N : Bois Carré
- N : la Forêt de Cruye
- Uls (zone de loisirs du Parc) : à défaut de ne pouvoir la transférer en zone N, demande de spécifier que la zone de loisirs du Parc, appartenant à l'ensemble des copropriétaires du Parc via l'ASLGDP, soit interdite de toute construction collective ou particulière.

Réponse de la commune :

Le bois carré et la forêt de Cruye ont été classés en zone naturelle N.

La zone Uls correspond aux grandes emprises d'équipements sportifs et de pleine air qu'elles soient publiques (SIBANO) ou privée (le Parc).

Dans la zone Uls, les constructions collectives ou particulières de logements ne sont pas autorisées.

Le classement en N correspondant aux espaces naturels à préserver, ne serait pas cohérent avec l'occupation actuel des terrains.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune apporte une réponse adaptée et satisfaisante.

3.2.2. Contributions relatives aux projets / OAP

3.2.2.1. Projet Montgolfier

Plusieurs contributions dont celle de l'Association Contre les Nuisances à Noisy le Roi et Bailly (AC2NB) évoquent la gêne provoquée par le bruit dans ce secteur Montgolfier -où 550 logements sont planifiés- par la RD 307, voie de catégorie 2, et la ligne ferroviaire T13 dont la classification sonore n'est pas publiée. Le projet de PLU prendrait insuffisamment en compte ce sujet au regard des enjeux.

Réponse de la commune :

Pour rappel, la classification sonore des infrastructures de transport terrestre, ferroviaire, aérien, relève de la compétence des services de l'Etat, les arrêtés préfectoraux en vigueur à ce jour sont annexés au PLU et seront ajoutés dès la parution de leur mise à jour.

Afin de lever la réserve du commissaire enquêteur, formulée après l'enquête publique relative à la déclaration de projet sur le quartier Montgolfier, la ville a produit une annexe « classement sonore ».

Dans le projet de PLU, les documents relatifs au classement sonore sont :

- Annexe 7.3 Annexes informatives, 10 classement sonore : arrêtés préfectoraux, « annexe classement sonore »
- Annexe 7.3 Annexes informatives : 13 Plan des informations utiles_DDT

- Règlement écrit (page 13) A/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol : « tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement **doit respecter** les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui ou encore **les normes en termes d'isolation acoustique.** »
- Règlement écrit (page 18) Dispositions générales communes à toutes les zones : rappel des différents arrêtés préfectoraux relatifs aux bruits.
- OAP qualité de l'habitat : orientations en faveur de la réduction de l'exposition aux nuisances sonores.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune de Noisy-le-Roi est touchée par de nombreuses nuisances d'intensité variable. Comme elle le rappelle, la classification sonore des infrastructures de transport terrestre, ferroviaire, aérien, relève de la compétence des services de l'État et que les arrêtés préfectoraux en vigueur à ce jour sont annexés au PLU. Force est de constater toutefois que certaines mises à jour n'ont pas été réalisées depuis la mise en service ou l'évolution du trafic de l'infrastructure.

Les diverses mesures au sein du PLU pour informer le public de ces nuisances sont intéressantes et le document d'urbanisme communale ne peut guère aller plus loin en ce sens. Il sera nécessaire au moment des permis de construire et de la maturation des projets de construction de veiller à ce que les mesures adaptées de prise en compte du bruit dans la construction et les aménagements soient étudiées. Il en va du bien-vivre de ce futur quartier.

Des personnes se posent la question de la traversée des voies ferrées pour les futurs habitants de Montgolfier afin de rejoindre la gare.

Réponse de la commune :

L'accès au Tram-train et la traversée des voies des futurs habitants du quartier Montgolfier se fera par les passages existants et déjà utilisés au niveau de la gare et rue de la Fosse Verte.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons acte de la réponse de la commune.

Au sujet du zonage et du règlement du secteur, Montgolfier développement (@49 et @50) a relevé une erreur concernant la limite de zonage entre UMO de l'ilot 6 et UMOB de l'ilot 5 sur l'OAP Montgolfier. Le redent figurant sur le plan de zonage n'aurait pas à figurer au regard de la propriété de chacun des ilots.

En outre, des propositions d'adaptation des règles en zone UMOB dédiée aux activités économiques sont faites afin de prendre en compte la topographie ou l'harmonisation des constructions sur le secteur.

Réponse de la commune :

Le plan de zonage sera ajusté en fonction du relevé de géomètre fourni par Montgolfier Développement.

Les demandes d'ajustement du règlement seront étudiées afin de répondre au mieux à la demande d'harmonisation des constructions dans la zone UMOB.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons acte de la réponse de la commune.

La Poste Immobilier dans sa contribution @103 regrette la réaction des nouvelles règles du PLU en zone UMO qui compromettent l'équilibre d'un projet en cours de maturation sur le secteur de Montgolfier et propose de nouvelles règles permettant la réalisation de plus de surface de plancher.

Réponse de la commune :

La rédaction des règles de la zone UMO a fait l'objet d'une déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et d'une enquête publique au cours de laquelle la Poste Immobilier n'a pas fait d'observation. Le Conseil Municipal approuvera cette déclaration de projet à la fin du mois de mai 2025 avec les règles écrites et graphiques soumises à l'enquête en 2023.

La proposition de nouvelles règles de la Poste Immobilier sera étudiée afin de répondre au mieux à la demande.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons bonne note de cette réponse.

3.2.2.2. Projet Chaponval

L'aménagement du secteur Chaponval, lieu d'implantation des établissements horticoles Moreux, est prévue à long terme avec un classement en zone 2AU. Ce secteur est affecté d'une demi-pastille au SDRIF en vigueur permettant de la consommation d'espace en plus de l'utilisation des surfaces déjà artificialisées. À ce stade, de nombreuses personnes s'interrogent sur le devenir et le parti d'aménagement qui pourra être retenu, ainsi que le calendrier du projet.

Le projet d'urbanisation de la zone Chaponval semble impacter la trame verte entre le Nord (forêt domaniale de Marly) et le Sud (plaine agricole au Sud de la RD 307), reportant pour la faune terrestre les passages à plusieurs kilomètres. L'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy le Roi (APEBN) demande la préservation d'un maximum d'espace naturel avec l'utilisation de serres et de zones humides sur ce secteur.

Réponse de la commune :

La concertation sur le futur écoquartier de Chaponval s'est déroulée du 23 novembre 2024 au 31 mars 2025 (informations disponibles : <https://chaponval-noisy-le-roi.jenparle.net/>)

Le projet d'aménagement, toujours en cours de réflexion, tiendra compte des espaces naturels.

L'état de friche industrielle du secteur ne permet pas la conservation des serres en état de délabrement avancé et envahies par la végétation. Cependant, des éléments bâtis typiques pourraient être conservés symbolisant l'identité du site tout comme les bassins artificiels en fonction de leur état.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La réponse apportée par la commune conforte l'idée que le projet n'est pas arrêté et que des évolutions sont encore à prévoir au fur et à mesure des études qui seront menées.

3.2.2.3. Projet Gendarmerie

L'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy le Roi (APEBN) rappelle le projet d'implantation d'une nouvelle gendarmerie sur une prairie située en lisière du site classé de la Plaine de Versailles et du Domaine de la Tuilerie.

La pièce OAP prévoit de reconvertir l'emplacement d'environ 3 500 m² des locaux de l'actuelle Gendarmerie en locaux mixtes bureaux et habitations. L'association AC2NB suggère que cette zone

soit convertie en parc public abordable afin de créer un îlot de fraîcheur sur la plus grande avenue de la ville.

Réponse de la commune :

L'OAP gendarmerie prévoit de conserver les logements existants et de remplacer le bâtiment technique par un petit collectif.

Le futur projet tiendra compte de l'aménagement paysager pour favoriser le plus possible la création d'îlots de fraîcheurs.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Le tènement libéré par la gendarmerie semble une opportunité intéressant pour développer du logement et de l'activité en centre-ville, notamment au regard des demandes du SDRIF. La conservation de végétation apparaît toutefois souhaitable et est prise en compte par la commune.

3.2.3. Contributions relatives aux nuisances

3.2.3.1. Le bruit

Les contributions relatives aux nuisances sonores sont très nombreuses. Plusieurs associations s'emparent de ce sujet sur le territoire et ont contribué à l'enquête (pas uniquement sur ce sujet) :

- l'Association Contre les Nuisances à Noisy le Roi et Bailly (AC2NB), association de vigilance sur la qualité de l'environnement de vie basée à Noisy-le-Roi, membre de JADE, association agréée de Défense de l'Environnement pour les Yvelines et PPA pour Noisy-le-Roi,
- l'Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy le Roi (APEBN),
- l'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc (ASLGDP),
- RIVERAIL, association contre les nuisances du TRAM 13.

L'AC2NB note des erreurs et incohérences multiples dans le traitement du contexte de nuisances sonores des axes de transport affectant la commune de Noisy-le-Roi dans la documentation du projet de PLU. Elle déplore en effet, comme l'ASLGDP, l'APEBN ou RIVERAIL, que les cartes relatives au bruit de l'A13, la RD307 notamment, la ligne T13 ou des aéronefs sont pour partie inexistantes ou erronées, obsolètes.

En tout état de cause, et si ces documents cartographiques ne relèvent pas de la responsabilité communale, leur non-mise à jour est préjudiciable à la rédaction d'un PLU adapté à son territoire. Les informations inexistantes ou trompeuses au regard de la réalité des nuisances des bruits autoroutiers, routiers, aériens et ferroviaires sont ainsi un frein à l'application des normes d'isolation acoustique requises en pareils cas.

Les riverains impactés par ces nuisances décrivent des « nuisances difficilement supportables », « pas de possibilité d'utiliser les jardins ». Au vu de l'écart entre les cartes et la vie au quotidien, ils demandent des avancées administratives sur ce sujet afin de pouvoir travailler sur des solutions techniques. Tant que le problème de bruit n'est pas reconnu, il ne peut émerger de solutions adaptées.

Réponse de la commune :

Pour rappel, la classification sonore des infrastructures de transport terrestre, ferroviaire, aérien, relève de la compétence des services de l'Etat, les arrêtés préfectoraux en vigueur à ce jour sont annexés au PLU et seront ajoutés dès la parution de leur mise à jour.

Afin de lever la réserve du commissaire enquêteur, formulée après l'enquête publique relative à la déclaration de projet sur le quartier Montgolfier, la ville a produit une annexe « classement sonore ».

Dans le projet de PLU, les documents relatifs au classement sonore sont :

- Annexe 7.3 Annexes informatives, 10 classement sonore : arrêtés préfectoraux, « annexe classement sonore »
- Annexe 7.3 Annexes informatives : 13 Plan des informations utiles_DDT
- Règlement écrit (page 13) A/ Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol : « tout bâtiment créé, étendu ou modifié en application du présent règlement **doit respecter** les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation et du Code Civil (notamment ses articles 653 à 710 relatifs aux vues, droit de passage, servitude de cour commune, mitoyenneté, plantations, etc.), ainsi que les normes d'accessibilité pour autrui ou encore **les normes en termes d'isolation acoustique.** »
- Règlement écrit (page 18) Dispositions générales communes à toutes les zones : rappel des différents arrêtés préfectoraux relatifs aux bruits.
- OAP qualité de l'habitat : orientations en faveur de la réduction de l'exposition aux nuisances sonores.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune de Noisy-le-Roi est touchée par de nombreuses nuisances d'intensité variable. Comme elle le rappelle, la classification sonore des infrastructures de transport terrestre, ferroviaire, aérien, relève de la compétence des services de l'État et que les arrêtés préfectoraux en vigueur à ce jour sont annexés au PLU. Force est de constater toutefois que certaines mises à jour n'ont pas été réalisées depuis la mise en service ou l'évolution du trafic de l'infrastructure.

Les diverses mesures au sein du PLU pour informer le public de ces nuisances sont intéressantes et le document d'urbanisme communale ne peut guère aller plus loin en ce sens. Le combat des riverains et associations pour la reconnaissance du bruit et l'obtention d'éventuelles mesures compensatoires doit, il me semble, perdurer en dehors de cette révision de PLU.

La commune, au regard de sa connaissance du territoire et des administrations ad hoc, est bien entendu tout indiquée pour les accompagner dans cette requête. Il me paraît regrettable que le PADD n'en fasse pas état, notamment au sein de son orientation 2 « Un projet durable, engagé et volontaire ». Le bruit n'apparaît en effet pas du tout dans ce document alors que le territoire est sensiblement impacté. Les infrastructures qui irriguent généreusement le territoire sont en effet un atout indéniable mais la reconnaissance des effets négatifs induits aurait pu être exacerbée dans ce document.

L'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc (ASLGDP) émet une observation au sujet des pompes à chaleur. En effet, elle souhaiterait qu'une mention liée au bruit soit indiquée en plus de « la bonne insertion imposée par rapport à la façade de la construction ». La préconisation d'installation d'un caisson d'insonorisation est souhaitée comme rappelé au § 7 du memento travaux ASLGDP du cahier des charges version 3.

Réponse de la commune :

Le règlement sera amendé en ajoutant une règle prescrivant l'installation de caisson d'insonorisation pour les pompes à chaleur, dans toutes les zones du PLU.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons bonne note de cette réponse. La bonne intégration architecturale de ces caissons ou de l'installation en elle-même devra être un enjeu majeur afin d'amoindrir l'impact de ces éléments techniques disgracieux.

3.2.3.2. Les antennes

Plusieurs contributions traitent des dispositions relatives aux antennes liées aux réseaux mobiles cellulaires et tous systèmes d'émission radioélectriques. En effet, il est prévu une évolution des règles par rapport au PLU antérieur qui prévoyait une règle adaptée à la nature et à la hauteur des constructions de chaque zone de PLU en les remplaçant par une règle de hauteur maximale fixée à 20 mètres dans les dispositions générales et communes à toutes les zones. Les contributeurs souhaitent un retour aux règles antérieures qui leur semblaient plus adaptées.

Toutefois, conscients des besoins spécifiques liés à l'exploitation de la ligne T13, les contributeurs recommandent qu'un cas particulier soit fait sur la zone UM, en restreignant néanmoins leur implantation aux exigences d'exploitation de la ligne Tram 13 express.

Réponse de la commune :

La demande sera prise en compte.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons acte de cette réponse qui semble tout à fait indiquée.

3.2.3.3. Les engorgements de circulation et le stationnement

L'aménagement du secteur Montgolfier amène de nombreux contributeurs à être inquiets. Ils constatent un manque d'éléments de diagnostic, d'analyse et de prospective vis-à-vis de l'aggravation des engorgements routiers de la RD 307 à partir du carrefour de La Tuilerie. L'Association Syndicale Libre Générale du Domaine du Parc (ASLGDP) souhaite que soit étudiée un désengorgement routier du projet Chaponval avec son raccordement (via le rond-point des Tuileries) dans les deux sens via la RD 307 vers Rocquencourt et Saint-Nom la Bretèche.

En outre, plus largement, il est considéré que les projet d'urbanisation sur la commune impliqueront à terme plusieurs milliers d'habitants supplémentaires, lesquels emprunteront massivement la D307 laquelle est déjà extrêmement chargée aux heures de pointe.

Réponse de la commune :

Les routes départementales sont de la compétence du département des Yvelines.

Outre le département, la ville collabore avec l'État et les communes voisines dans le cadre d'une réflexion plus globale prenant en compte les différents aménagements urbains sur le territoire.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Il est évident que des compétences multiples se chevauchent et s'entrecroisent lors d'aménagements d'une telle ampleur. Les études associeront nécessairement les entités citées par la commune pour que les meilleurs partis d'aménagement soient retenus pour le territoire et ses usagers.

Des contributeurs craignent que le ratio de parking privatif dans le secteur Montgolfier de 1,5 pour 2 logements soit insuffisant et que cela génère du stationnement permanent sur le parking relais du tram. Ils ajoutent les véhicules des futurs habitants de Chaponval usagers du tram et de ceux qui viendront pratiquer leur sport au stade Sibano. Le dimensionnement à la baisse du parking leur fait craindre une gêne pour l'usage du tram alors que les transports en commun devraient être favorisés.

Réponse de la commune :

Le nombre de places de stationnement est règlementé par le Plan Local d'Urbanisme. Pour les constructions à usage d'habitation, elles seront réalisées en dehors des voies publiques, essentiellement en sous-sol ou en aérien.

De plus trois types de stationnement sont prévus dans le périmètre du projet Montgolfier :

- Résidentiel
- Domaine public (70 à 80 places)
- Parc relais (pour les usagers du T13) et parking public

Les stationnements publics seront dimensionnés de manière à pouvoir offrir suffisamment de places aux visiteurs, aux usagers des commerces et des équipements publics.

Le SIBANO réalise 55 places de stationnement dans l'enceinte du stade.

De plus le quartier disposera de son propre réseau de voies de circulation douce qui sera raccordé à celui de la ville pour limiter l'utilisation des voitures.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La réponse apportée par la commune répond à l'observation et démontre une prise en compte de la question des mobilités et du stationnement, laquelle est forcément itérative en fonction des évolutions des pratiques des usagers.

3.2.4. Autres contributions

La capacité des réseaux à « absorber » les effets des nouvelles constructions, notamment celles des secteurs Montgolfier et Chaponval, a été abordée à plusieurs reprises. Il s'agit des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales notamment. Il apparaîtrait ainsi que la station Val de Gally serait déjà fortement sollicitée.

Réponse de la commune :

La compétence assainissement relève de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc qui a été associée au projet Chaponval et qui mène actuellement des études comme elle l'a fait pour Montgolfier.

Concernant Montgolfier, des études ont également été réalisées en collaboration avec le département et ont permis la rédaction d'un schéma hydraulique du futur quartier, un dossier Loi sur l'Eau a été soumis à la police de l'eau qui l'a validé.

Hydreaulys en charge de la station d'épuration du Val de Gally indique qu'elle est conçue pour 45 000 équivalents habitants et qu'elle est chargée à 22 000 équivalents habitants.

Chacun en ce qui le concerne, a d'ores et déjà pris en considération les évolutions de population sur le territoire.

Le principe général de gestion des eaux pluviales à la parcelle est imposé par le règlement du PLU (noues, bassins d'infiltration, végétalisation).

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

La commune amène toutes les précisions nécessaires.

Plusieurs personnes considèrent que le projet de PLU prévoit trop de densification, avec l'accueil d'une trop forte population. Ils craignent une perte de l'identité de l'esprit village qui fait (faisait) le charme de Noisy. Quelques contributions évoquent les services induits par le développement de la commune et s'interrogent sur le dimensionnement des services d'intérêt général : école, équipements petite enfance.

Réponse de la commune :

L'esprit village est le mariage de nombreux évènements, autour de lieux regroupant les habitants et les usages qu'ils en font.

La préservation de l'esprit village est au cœur des préoccupations de la création des nouveaux quartiers

Le quartier Montgolfier sera associé à cet esprit village avec la réalisation d'une place centrale, d'un square, de venelles, constituants des lieux d'échange et de rencontre pour tous les Noiséens.

Les équipements publics seront financés en partie par les opérateurs immobiliers avec la signature des conventions de projet urbain partenarial destiné à la création de classes, de voiries, de réseaux, d'espaces publics et de places de cimetière.

Enfin une attention toute particulière sera portée sur l'aménagement paysager de ces nouveaux lieux de vie.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons acte de la réponse de la commune.

Dans leur contribution @143, des noiséens précisent leurs demandes concernant la protection du mur d'enceinte du Grand Parc de Versailles, édifié entre 1700 et 1701, qui sépare les parcelles 283 et 2 :

- que ce mur soit reconnu et inscrit comme protégé sur l'ensemble de sa longueur,
- que la zone de la parcelle 283 située à proximité de ce mur ne soit pas rendue constructible, les travaux de terrassement pouvant gravement compromettre sa stabilité, compte tenu de la nature sablonneuse et fortement instable du terrain.

Ils ajoutent souhaiter reboiser cette zone de la parcelle 283, en anticipation de l'abattage complet des chênes situés sur la parcelle 2, prévu prochainement dans le cadre de l'extension du cimetière de Noisy.

Réponse de la commune :

La demande de protection du mur sera prise en compte et dans l'OAP, le secteur où l'offre de logement sera possible sera ajustée le long de la rue de l'Etang la ville et supprimée le long du mur.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons acte de la réponse de la commune qui va dans le sens de la contribution, et qui paraît adaptée aux enjeux de ce secteur.

3.3. QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

3.3.1. Annexes du règlement

Sur le plan de zonage, des étoiles roses et bleues sont présentes. Ces étoiles ne semblent pas disposer d'une légende. Pouvez-vous préciser leur signification ?

En outre, pour une meilleure compréhension, il est préférable de faire mieux coïncider les deux plans de zonage, tant dans les figurés et couleurs que dans l'orientation géographique.

Réponse de la commune :

La légende sera précisée.

Le règlement graphique de Montgolfier sera annexé au plan de zonage sous forme de zoom.

Commentaire de la commissaire-enquêtrice :

Nous prenons acte de la réponse de la commune. Il est en effet important que la lecture et la bonne compréhension des plans soit facilitée.

3.4. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA) ET DE LA MRAE

3.4.1. Synthèse des avis des service de l'État

Par courrier daté du 6 février 2025, le Préfet des Yvelines émet un **avis favorable avec réserves** à prendre en compte avant l'approbation du PLU.

Ces réserves portent sur la clarification des efforts à mettre en œuvre pour produire du logement et des logements locatifs sociaux, ainsi que sur la consommation d'espace.

Le contenu réglementaire du projet appelle aussi un certain nombre d'autres remarques.

Documents annexés :

Courriers :

Avis et annexe de l'Agence régionale de la santé (ARS) du 20/12/2024.

Avis et annexe de la Direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France (DRAC / UDAP) du 18/12/2024.

Avis et annexe du Ministère de la Transition écologique / DRIEAT-UD du 02/01/2025.

Avis et annexe de Réseau et transport d'électricité (RTE) du 19/12/2024.

Autres contributions des services de l'État :

Listes des servitudes d'utilité publique (DDT 78)

Arrêtés préfectoraux instituant des Servitudes d'utilité publique et fiches relatives à leur mise en œuvre :

Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif aux cours d'eau non domaniaux des Yvelines (A4)

Arrêté préfectoral du 31/10/1906 relatif à la police des cours d'eau et le captage des sources (A4)

Note relatives aux Servitudes de passage le long des cours d'eau non domaniaux (DDT-78) (A4)

Docs « Domaine de Versailles et de Trianon » - Classement monument historique du 15/10/1964 (AC1)

Docs (ensemble formé par la plaine de Versailles » - Classement monument historique du 07/07/2000 (AC2)

Fiche de la servitude d'utilité publique T7 relative à la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières

Fiche sur les modalités d'application de la SUP T7

Arrêtés préfectoraux instituant des contraintes d'usage du sol et fiches relatives à leur mise en œuvre :

Arrêté préfectoral du 02/05/2000 relatif aux zones à risque d'exposition au plomb-Yvelines

Guides et fascicules :

Tableau de doctrine des règles préconisées par la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Brochure sur la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de matières dangereuses (AMARIS)

Fiche d'information sur la construction en terrain argileux

Suite à l'avis des services de l'État sur le projet de PLU arrêté, la ville a organisé une réunion de travail le 20 février 2025 afin de lever les réserves de l'État et que ce dernier confirme son avis favorable.

Les échanges ont permis de lever les 11 réserves de l'État au regard du compte-rendu de cette réunion signé par le Maire de Noisy-le-Roi et la Directrice adjointe de la DDT des Yvelines.

3.4.2. Avis de la CDPENAF

Le projet de révision du PLU de Noisy-le-Roi a été examiné le 20 janvier 2025 par les membres de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) des Yvelines, qui ont émis un **avis favorable avec réserves**. Les réserves de la CDPENAF sont les suivantes :

- **sur le secteur de Chaponval**, de limiter autant que possible l'emprise du projet à l'espace déjà artificialisé et de **redimensionner la surface de la zone 2AU** pour éviter la consommation d'espace naturel et forestier situé à l'ouest du site. Ce dernier devra être classé selon un zonage N pour assurer sa préservation,
- **sur le secteur Ng**, réduire le zonage à l'emprise strictement nécessaire au projet. Il est rappelé qu'un STECAL doit rester de taille limitée.

L'avis comprend également 6 recommandations.

3.4.3. Avis de l'ARS

Par courrier du 20 décembre 2024, compte tenu des éléments transmis, l'Agence Régionale de Santé (ARS) - Délégation Départementale des Yvelines - écrit être **favorable** à la révision du PLU de la commune de Noisy-le-Roi. Elle formule toutefois des observations, notamment sur les nuisances sonores :

« Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi est concerné par l'arrêté préfectoral n°00.333 du 10 octobre 2000 à propos du classement acoustique des infrastructures de transports terrestres et à l'isolation acoustique des bâtiments. Le dossier comporte ledit arrêté. Les voies non communales concernées sont l'autoroute 13, les routes départementales 161, 162 et 307. Est également concernée la rue Le Bourblanc, une voie communale.

De plus, le dossier comporte l'arrêté du 15 juin 2021, sur le classement des voies ferroviaires gérées par la RATP et SNCF réseau dans le département des Yvelines. La commune de Noisy-le-Roi est concernée par cet arrêté sur le tronçon : Gare de Noisy-le-Roi ; Gare de Saint-Germain-en-Laye (voie 990).

À cet effet, des mesures Evitement, Réduction, Compensation (ERC) sont proposées dans le dossier notamment pour l'OAP Montgolfier (Recul des bâtiments par rapport aux voies ferrées, créations d'espaces publics favorisant les mobilités douces, utilisation de matériaux de façade absorbant le son, distribution des pièces selon le contexte acoustique).

L'ARS rappelle que le pétitionnaire devra veiller au respect des prescriptions de l'article R.1334-36 du Code de la Santé Publique concernant les nuisances sonores dues aux activités de chantiers, en particulier dans les secteurs proches des habitations. Le chantier devra également se référer à l'arrêté préfectoral n°2012346-003 du 11 décembre 2012 relatif à la lutte contre le bruit dans le département des Yvelines. »

3.4.4. Avis de l'UDAP des Yvelines

Dans son courrier du 18 décembre 2024, l'adjointe à la cheffe de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP) des Yvelines fait part de son **avis favorable sur le projet assorti de réserves**.

Elles concernent des mises à jour concernant le patrimoine sur le plan de zonage et sur le plan des servitudes d'utilité publique, le règlement de plusieurs zones et les dispositions générales relatives aux piscines, et les OAP Montgolfier et Qualité de l'air.

3.4.5. Avis de l'Inspection des sites 78 de la DRIEAT

L'Inspection des sites 78 de la DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports) d'Ile-de-France a émis quelques **observations** par courriel du 11 février 2025.

3.4.6. Avis de RTE

RTE, Réseau de Transport d'Électricité, est le gestionnaire du réseau public de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

RTE informe que, sur le territoire communal, sont implantés deux ouvrages du réseau public de transport d'électricité qui traversent les zones A, UC, ULs et UMO : liaisons à 63 kV n° 1 & 2 ELANCOURT-LOUVECIENNES.

Afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau public de transport d'électricité, de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE adresse plusieurs **observations et des recommandations** à respecter aux abords des ouvrages électriques.

3.4.7. Avis du Département des Yvelines

Dans son courrier du 7 février 2025, le Département des Yvelines, au travers de Territoire d'Action Départementale Grand Versailles, note la cohérence de nombreux objectifs et dispositions du PLU avec ses proposes orientations d'aménagement et de développement.

Il émet cependant plusieurs **recommandations et suggestions** sur les perspectives de production et de diversification de logements, l'urbanisation future du site Chaponval, le quartier Montgolfier, les OAP n°2 de la Gendarmerie et n°3 des Grande Propriétés.

3.4.8. Avis de SNCF IMMOBILIER

Le 17 décembre 2024, la direction immobilière Ile-de-France de SNCF IMMOBILIER a produit une série d'**observations** pour ce qui concerne la SNCF et au nom de SNCF Réseau et SNCF Voyageurs, sur le projet de révision du PLU de Noisy-le-Roi.

Le courrier rappelle que le foncier du Groupe Public Unifié (GPU) est classé en zone UM. Il précise par ailleurs que qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire.

3.4.9. Avis de la CA Versailles Grand Parc

La Communauté d'agglomération Versailles Grand Parc a transmis plusieurs réponses à la consultation de la commune. Par courriel du 17 décembre 2024, les **remarques** de la direction des déchets ont été envoyées au service urbanisme. Par courriel du 27 janvier 2025, des remarques sur le volet cyclable/déplacement, sur le diagnostic et sur le règlement ont été envoyés.

3.4.10. Avis d'Yvelines Environnement

Par courrier reçu le 11 février 2025 en mairie, l'association Yvelines Environnement, en qualité de PPA, émet un **certain nombre de remarques**. Elle rappelle qu'elle a délégué à leur vice-président d'honneur, Patrick MENON, président de l'APEBN (Association pour la Protection de l'Environnement de Bailly et de Noisy-le-Roi) et à Madame Christine AUBRY, la participation d'Yvelines Environnement aux réunions des PPA concernant les présentations du projet de révision du PLU de Noisy-le-Roi.

3.4.11. Avis de la CCI

La Chambre de Commerce et d'Industrie de Versailles-Yvelines (CCID 78) émet un **avis favorable** sur le projet de révision du PLU par courrier du 18 décembre 2024 reçu le 23 décembre.

3.4.12. Avis de la CMA

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA) Ile-de-France précise, par courrier du 26 novembre 2024, ne **pas avoir d'observation particulière** sur le projet de PLU. En effet, ce projet est selon eux sans incidence pour l'exercice des activités artisanales.

3.4.13. Avis de la commune de Saint-Nom-la-Bretèche

La commune de Saint-Nom-la-Bretèche soumet, par courrier du 4 février 2025, des **remarques et demandes** à la commune de Noisy-le-Roi. Elles concernent les antennes et la lisière de protection de la forêt en limite de Saint-Nom-la-Bretèche.

3.4.14. Avis de l'association JADE

JADE (Jonction des Associations de Défense de l'Environnement) est une association regroupant des associations de protection de l'environnement des Yvelines. JADE est adhérente de FNE 78 (France Nature Environnement Yvelines) et de l'UAP (Union des Amis du Parc Naturel Régional de la haute vallée de Chevreuse).

Le 22 janvier 2025, des **remarques** de l'association JADE et de l'association locale AC2NB sur le projet de révision 2024 du PLU de Noisy-le Roi, contribution en tant que PPA, ont été envoyées par courriel.

3.4.15. Avis de la Région Ile-de-France

Cet avis daté du 5 mars 2025 est parvenu tardivement en mairie. Il a pu être mis à disposition du public dès sa réception le 17 mars 2025.

La Région ayant été saisie par courrier transmis le 12 novembre 2024, l'avis est réputé **favorable** tacitement à la mi-février 2025.

Dans son courrier, la Région précise que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret du 27 décembre 2013 est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Elle procède à plusieurs remarques sur le projet de développement de la commune et les mobilités. En outre, elle précise que le projet de PLU prend bien en compte la préservation de l'environnement, que les fonctionnalités écologiques d'intérêt régional sont protégées et complétées par la trame verte et bleue communale.

Enfin, la Région rappelle que le PLU devra, s'il en était besoin, se mettre en compatibilité avec les orientations et prescriptions du futur SDRIF-e dont le projet a été adopté le 11 septembre 2024 et dont l'approbation définitive devrait intervenir par décret en Conseil d'État.

3.4.16. Avis de la MRAe

L'Autorité environnementale s'est réunie le 12 mars 2025 pour évoquer ce projet de PLU.

L'Avis n° MRAe APPIF-2025-022 du 12/03/2025 sur le projet de PLU de Noisy-le-Roi rappelle que, « au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme. »

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- la consommation d'espaces et l'artificialisation des sols,
- la biodiversité et le paysage,
- les mobilités,
- les nuisances sonores.

Dans son avis, l'Autorité environnementale recommande principalement de :

- évaluer plus précisément, dans l'état initial de l'environnement, les conditions de perméabilité et de pleine terre des sols, la biodiversité en présence ainsi que les circulations piétonnes et cyclistes et évaluer les effets des projets d'aménagements prévus à moyen et plus long terme sur le territoire communal ;
- proposer des scénarios alternatifs au projet d'urbanisation des secteurs de Chaponval et de Montgolfier, afin de réduire leur artificialisation, en se fondant d'une part sur la recherche des « dents creuses » à investir dans le tissu déjà urbanisé de la commune et d'autre part sur la réduction du nombre de logements vacants ;
- proposer des compensations à l'artificialisation résiduelle engendrée par les projets envisagés sur chacun des secteurs, en procédant partout où c'est possible à la désimperméabilisation et à la végétalisation d'espaces tels que des cours d'école, des places, des voiries et parkings automobiles en surface ;
- évaluer l'impact paysager des projets inclus dans les OAP et des futures OAP notamment sur Chaponval considérant leur localisation aux abords du Domaine National de Versailles et Trianon (DNVT) et dans la zone tampon Unesco du Domaine national (Palais et parc de Versailles) ;

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

La commune a produit un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe daté du 14 avril 2025 qui a été mis à disposition du public également à partir de cette date.

3.5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET RÉPONSES APPORTÉES

3.5.1. Observations du public et questions de la commissaire-enquêtrice

Le public s'est mobilisé de manière active. J'ai accueilli 50 personnes au cours des quatre permanences et plus de 300 contributions ont été reçues dans le cadre de l'enquête.

Il y a peu d'opposition globale sur le projet de PLU, mais plutôt des oppositions ciblées liées à des quartiers ou des pans de règlement particuliers.

La commune a répondu de manière adaptée à chacune des contributions sur lesquelles la commissaire-enquêtrice attendait un complément, un éclaircissement ou une prise de position, ainsi que sur les questions de la commissaire-enquêtrice.

3.5.2. Avis des PPA et de la MRAE

Seize avis sur le projet de PLU ont été reçus en comprenant l'avis de la MRAE.

Des observations et recommandations diverses ont été émises, mais aucun avis défavorable.

On dénombre toutefois trois avis favorables avec réserves :

- DDT des Yvelines,
- CDPENAF des Yvelines,
- UDAP des Yvelines.

Il est rappelé que les réserves doivent être levées avant l'approbation du PLU afin que l'avis demeure favorable. Le compte-rendu de la réunion du 20 février avec les services de l'État nous informe de la levée des réserves qu'il a formulées.

3.6. COMMENTAIRE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

La communication légale a été correctement réalisée et une communication complémentaire a été accomplie par le maître d'ouvrage.

Il y a eu une mobilisation active du public.

Le dossier d'enquête était complet et les conditions de déroulement de celle-ci ont été satisfaisantes.

Les conclusions motivées et avis qui suivent ont été rédigés en toute indépendance.

Monsieur le maire de Noisy-le-Roi et son service urbanisme sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 15 mai 2025,



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

TITRE II. CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

1. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique porte sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Noisy-le-Roi, prescrite par délibération du conseil municipal du 11 octobre 2021.

Une présentation et un débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) se sont tenus lors de la séance du conseil municipal du 11 décembre 2023.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU dans sa séance du 4 novembre 2024.

Pour rappel, le PLU en vigueur sur la commune de Noisy-le-Roi a été approuvé le 4 avril 2007.

1.2. CADRE JURIDIQUE

La présente révision du PLU doit notamment prendre en compte les dispositions du :

- le Code général des collectivités territoriales,
- le Code de l'urbanisme,
- le Code de l'environnement.

Le projet de PLU de Noisy-le-Roi est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du Code de l'urbanisme.

1.3. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Par arrêté n°2025-025 du 11 février 2025, le Maire de la commune de Noisy-le-Roi a prescrit l'ouverture de l'enquête publique du projet de révision du PLU communal et en a organisé les modalités. Il a fixé une période d'enquête publique d'une durée de 40 jours consécutifs, du jeudi 13 mars 2025 à 9h00 au mardi 22 avril 2025 à 17h00 inclus. Le siège de l'enquête a été établi à la mairie de Noisy-le-Roi.

Quatre permanences de la commissaire-enquêtrice ont été tenues conformément aux jours et heures fixés par l'arrêté municipal, et se sont déroulées dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

La publicité légale par voie de presse et d'affichage a été réalisée, et renforcée par d'autres actions de d'information du public.

L'avis d'enquête publique, les dates et lieu des permanences, ainsi que le dossier d'enquête ont été mis à disposition du public sur le site internet de la commune.

1.4. BILAN DES OBSERVATIONS ET AVIS

Le public s'est déplacé de manière active lors des permanences pour une commune d'environ 7600 habitants. Quatre permanences ont été tenues en mairie de Noisy-le-Roi et 50 personnes ont été reçues à ces occasions.

Au terme de l'enquête, plus de 300 contributions dédoublonnées déposées par le public ont été réparties selon les 4 thématiques principales.

Thématique	Nombre de contributions l'abordant
Zonage / règlement	276
Projets / OAP (pour Orientations d'Aménagement et de Programmation)	208
Nuisances	218
Autres	13

Il y a peu d'opposition globale sur le projet de PLU, mais plutôt des oppositions ciblées liées à des quartiers ou des pans de règlement particuliers. Ainsi, j'ai dénombré 278 contributions évoquant au moins une fois la question des règles pour la Résidence La Gaillarderie (possibilité de rehaussement des grandes résidences) soit environ 9 fois sur 10.

L'utilisation des formulaires a sans doute été un facteur facilitant pour la participation du public. J'ai ainsi dénombré :

- 81 utilisations du formulaire proposé par l'Association Contre les Nuisances à Noisy le Roi et Bailly (AC2NB), étant précisé que parfois il était signé par deux personnes mais n'a été décompté qu'une fois.
- 205 utilisations du formulaire s'opposant au désencadrement du nombre de niveaux et à l'augmentation de la hauteur en zone UC, à l'initiative de résidents de La Gaillarderie, considérant que certaines fois il était signé par deux personnes mais n'a été décompté qu'une fois.

L'ensemble des observations a été analysé au regard de ces thèmes et transmis à la commune sous forme du procès-verbal de synthèse le 28 avril 2025.

La commune a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse transmis le 12 mai. Elle répond de manière claire et adaptée à chacune des contributions sur lesquelles la commissaire-enquêtrice attendait un éclaircissement ainsi que sur les questions de la commissaire-enquêtrice.

Ces avis et commentaires ont été intégrés dans le rapport sous chacun des thèmes et comportent à leur fin des appréciations du commissaire enquêteur.

Pour ce qui a trait aux Personnes Publiques Associées (PPA) et à l'Autorité environnementale, seize avis sur le projet de PLU ont été reçus. Des observations et recommandations diverses ont été émises, mais aucun avis défavorable. On dénombre trois avis favorables avec réserves :

- DDT des Yvelines,
- CDPENAF des Yvelines,
- UDAP des Yvelines.

Il est rappelé que les réserves doivent être levées avant l'approbation du PLU afin que l'avis demeure favorable. Le compte-rendu de la réunion du 20 février 2025 avec les services de l'État nous informe de la levée des réserves qu'il a formulées.

2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. CONCLUSION MOTIVÉES

Pour l'organisation et la tenue de l'enquête publique, je considère :

- Que l'information du public s'est faite dans le respect de la procédure d'enquête publique,
 - ♦ Arrêté définissant les modalités d'organisation ;
 - ♦ Publicité légale avant et durant l'enquête ;
 - ♦ Affichage réglementaire sur les panneaux d'affichage avant l'enquête et durant toute la durée de celle-ci ;
 - ♦ Publication par des vecteurs électroniques ;
 - ♦ Autre vecteur d'information employé en sus ;
- Que le dossier d'enquête du projet était clair et qu'il comportait bien les éléments et informations requis,
- Que l'enquête s'est déroulée en conformité avec l'arrêté en fixant les modalités, avec respect des dates d'ouverture de l'enquête, des jours et heures annoncés pour les permanences,
- Qu'elle s'est tenue dans de bonnes conditions de réception du public,
- Que le public a pu s'exprimer autant qu'il le souhaitait au moyen d'un registre papier disponible en mairie et d'une plateforme internet de collecte des observations et de courriels.

Concernant les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et de la MRAe, je relève que leurs avis sont globalement favorables, mais néanmoins assortis de réserves et nombreuses recommandations témoignant d'une analyse fouillée de la part des entités sollicitées. L'information de la levée des réserves de l'État à ce stade de la procédure est positive.

Au sujet du projet de révision du PLU présenté :

Je constate que la commune a établi un diagnostic territorial complet et documenté avec des données assez récentes au vu de leur disponibilité.

Le projet de PLU de Noisy-le-Roi propose un développement sobre en matière de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Toutefois, un effort de production de logement est à noter participant à la densification des zones urbaines attendue par le SDRIF. Cette offre de logements et d'accueil d'activités est proposée à proximité de la gare du TRAM 13 de Noisy-le-Roi, ce qui est intéressant du point de vue des mobilités durables. À ce titre, la commune prévoit de renforcer également son maillage de circulations douces à travers la ville, même si cet item aurait pu être davantage détaillé au regard de l'opportunité que revêt l'articulation intermodale du maillage cyclable et du réseau de transports en commun.

La commune présente un projet de PLU qui entend protéger la trame verte et bleue communale, même si des compléments auraient pu être intéressants, en lien avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). La commune gagnerait à exacerber les éléments de nature dans ses projets de Montgolfier et de Chaponval afin de participer à la résilience des aménagements dans le premier cas (notamment face aux bruits, aux îlots de chaleur...) et de prise en compte de caractéristiques environnementales particulières dans le second.

Les différentes OAP sectorielles en extension ou en renouvellement urbain découlent, selon moi, d'une étude fine du territoire et de ses potentialités. Leur programmation me paraît adaptée au regard des objectifs qu'elles portent.

L'OAP Grandes propriétés vise à protéger ces espaces qui participent à la richesse du tissu urbain noiséen. Leur bâti de qualité et leurs larges espaces verts souvent dotés de grands arbres sont repérés et protégés au travers de cette OAP qui apparaît tout à fait pertinente. Le fait de permettre une évolution raisonnable de l'espace de ces propriétés est intéressant et n'obère pas la réalisation de projets de densification douce.

L'ambition d'une conception qualitative des projets urbains et de leur bonne intégration dans leur contexte est particulière intéressante, avec notamment la proposition d'une OAP Qualité de l'Habitat. Cette dernière édicte des recommandations en matière d'insertion urbaine, de transition énergétique et de qualité des logements, d'approche bioclimatique, d'aménagement des espaces verts et des espaces communs. Le sujet des nuisances sonores y est évoqué mais peut-être un peu trop brièvement au regard des enjeux du territoire sensiblement impacté par plusieurs infrastructures (A13, TRAM13, voiries départementales et communales, aérodrome).

Je considère que le dossier explicite clairement et de manière détaillée la justification des choix effectués, permettant ainsi en particulier au public de comprendre les raisons des restrictions figurant dans le règlement d'urbanisme. La présence d'un résumé non technique est également un plus pour que la population puisse s'approprier un tel document.

Je constate d'ailleurs que beaucoup d'observations concernent des règles précises du document d'urbanisme, et que peu de contributions, a contrario, remettent en cause les grandes orientations du projet de PLU. La commune s'est prononcée dans le mémoire en réponse et de nombreux sujets abordés par la population vont être pris en compte.

Pour rappel des grandes orientations, le projet communal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour des grands axes suivants :

AXE 1 : UN PROJET RESPECTUEUX DE SON HISTOIRE

Noisy-le-Roi, une ville dont le patrimoine géographique, environnemental et historique se place au cœur du développement futur urbain.

AXE 2 : UN PROJET DURABLE, ENGAGÉ ET VOLONTAIRE

Noisy-le-Roi, une ville verte et résiliente qui s'adapte au défi climatique.

AXE 3 : UN PROJET URBAIN MAÎTRISÉ

Noisy-le-Roi, une ville qui pense demain de façon solidaire et raisonnée autour de projets adaptés aux besoins des Noiséens, des nouveaux arrivants et des générations futures.

Les enjeux environnementaux ont été correctement étudiés. L'analyse des effets notables probables du PLU sur l'environnement a été réalisée et je relève que les incidences attendues sont globalement positives, de manière directe ou indirecte.

J'estime donc que le projet de révision du PLU est cohérent avec les objectifs que s'était fixée la commune pour ce projet et qu'il s'inscrit dans l'intérêt général de la ville de Noisy-le-Roi.

2.2. AVIS

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet et de formuler des observations.

À la suite des observations exprimées par le public, le maître d'ouvrage a apporté une réponse adaptée.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir considéré que les avantages que présente le projet l'emporte sur les inconvénients qu'il génère,

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je donne un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Noisy-le-Roi.

Fait le 15 mai 2025,



La commissaire-enquêtrice
Madame Géraldine LEROUX

ANNEXES

Annexe n° 1 : Procès-verbal de synthèse

Annexe n° 2 : Mémoire en réponse du maître d'ouvrage