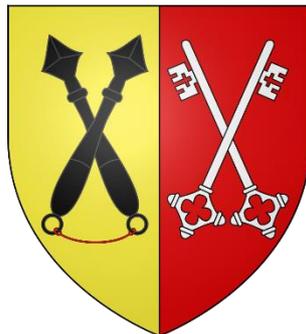


ENQUÊTE PUBLIQUE

du 14 janvier au 14 février 2019

Modification du Plan Local d'Urbanisme

Commune de NOISY le ROI (Yvelines)



RAPPORT du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Ce document se compose de quatre parties :

- A Le rapport d'enquête
- B Les annexes et pièces jointes
- C Le procès-verbal de synthèse des observations
- D Les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur

Table des matières

A. RAPPORT D'ENQUÊTE.....	6
1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LA COMMUNE ET L'ENQUÊTE.....	7
1.1. LA COMMUNE	7
1.2. LE PLU	7
2. OBJET DE L'ENQUÊTE	8
2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU	8
2.1.1. <i>Les objectifs de la modification sont les suivants :</i>	8
2.1.2. <i>La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires</i>	8
2.1.3. <i>La mise à jour d'éléments de contexte</i>	9
2.2. LES ETAPES DE LA MODIFICATION DU PLU	9
2.3. MOTIVATION DU CONSEIL MUNICIPAL	9
2.4. INFORMATION PREALABLE DU PUBLIC	10
2.5. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE	10
S'agissant d'une simple modification du PLU, les fondamentaux du plan n'ont pas été remis en cause.....	10
2.5.1. En particulier, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'a pas évolué.	10
Il est décliné selon les principaux axes :	10
❖ Une ville respectueuse de son histoire, de son patrimoine et de son environnement :	10
❖ Une ville solidaire qui répond aux besoins de chacun :	10
❖ Une ville dynamique qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions.....	10
2.5.2. Le rapport de présentation a fait l'objet d'un additif comportant les points suivants :	10
Le rapport de présentation explique la déclinaison de ces évolutions dans les documents d'urbanisme :	11

○ Impact sur le règlement par la suppression de certains articles et l'ajout de nouveaux, modification des prescriptions des places de stationnement ;.....	12
○ Prise en compte de l'adaptation au changement climatique et de la maîtrise de l'énergie	12
○ Enrayement de la consommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain.....	12
○ Nécessité de développer les communications numériques.....	12
○ Restauration et création de continuités écologiques par la prise en compte de la notion de trame verte et bleue (TVB).....	12
Le rapport de présentation publie une mise à jour des données démographiques, du contexte du logement, du contexte des déplacements, de l'environnement et des ressources naturelles, du patrimoine.....	12
Sont ensuite exposées les grandes lignes des évolutions :.....	12
○ du SDRIF.....	12
○ du PDUIF.....	12
○ du SRCAE	12
○ du SRCE.....	12
Un chapitre est consacré à la justification des modifications et à la compatibilité avec le PADD et les documents supra communaux :.....	12
– plan de zonage : une sous-zone UCa (habitat collectif) est rajoutée au sein d'une zone UC pour prendre en compte la réalité de l'architecture particulière de ce quartier	12
– suppression des articles 5 (superficie des terrains constructibles) et 14 (COS) du règlement (suite loi ALUR), rajout des articles 15 (performances énergétiques des bâtiments) et 16 (infrastructures et réseaux de communications électroniques, suite loi ENE).	12
– réécriture de l'article 12 (stationnement) pour mise en conformité avec le SDRIF	12
– améliorations de l'écriture et de la présentation de certains articles (distances de construction) pour une meilleure compréhension.....	12
2.5.3. Création d'une OAP « Trame verte et bleue »	11
2.5.4. Le règlement littéral et le règlement graphique (plan de zonage)	13
3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE.....	14
3.1. LA REGLEMENTATION	14
3.2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX APPLICABLES	15
3.2.1. Le SDRIF (schéma directeur régional d'Ile-de-France)	15
3.2.2. Le SDAGE Seine Normandie et le SAGE de la Mauldre.....	15
3.2.3. Le PDUIF (plan de déplacement urbain de l'Ile de France), approuvé le 19 juin 2014,	15
Ce document est pris en compte dans la modification du PLU de Noisy le Roi et a pour principal effet de moderniser les règles de stationnement dans les projets d'aménagement.....	15
3.2.4. Le PLHi (plan local d'urbanisme intercommunal)	15

Le plan élaboré par la CA Versailles Grand Parc (3^{ème} version en cours d'élaboration) définit quantitativement et qualitativement les types de logements pour lesquels Noisy le Roi devrait produire une moyenne de 32 logements /an (valeur sur la période 2012-2017), dont 15/an conventionnés. 15

3.2.5. Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) 15

3.2.6. Le SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie) 16

3.3. PROCESSUS DE MODIFICATION DU PLU 16

4. LES AVIS DES ORGANISMES CONSULTES 17

5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE 17

5.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE 17

5.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE 18

5.3. PUBLICITE, AFFICHAGE et INFORMATION DU PUBLIC 18

5.4. LE REGISTRE DEMATERIALISE 19

5.5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE 20

5.5.1. Ambiance 20

5.5.2. Déroulement de l'enquête 20

5.5.3. Participation du public 20

5.5.4. Incidents 21

5.6. BILAN DE L'ENQUÊTE 21

6. LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC 21

7. PROCES VERBAL DE SYNTHESE 22

8. MEMOIRE EN REPOSE 22

9. OBSERVATIONS SUR LA FORME DU DOSSIER 23

10.1. Complétude du dossier 23

10.1.1. *L'additif au rapport de présentation* 23

10.1.2. *Le PADD* 25

10.1.3. *L'OAP « Trame Verte et Bleue »* 25

10.1.4. *Le règlement* 25

10.2. Nécessité d'une évaluation environnementale 26

10.3. Respect du processus d'élaboration du dossier 26

B. ANNEXES ET PIECES JOINTES 27

ANNEXES 28

PIECES JOINTES 28

C. PROCES VERBAL DE SYNTHESE et ANALYSE des OBSERVATIONS.....	37
<i>Nota: Les détails des observations, réponses de la commune et appréciations du commissaire enquêteur figurent à l'annexe C "Procès-Verbal de synthèse" à laquelle il convient de se reporter.</i>	
Le dossier d'enquête publique.....	39
Pour ce qui concerne le projet d'aménagement durable (PADD), le document initial n'a subi aucune évolution, du fait de la volonté des élus de ne pas remettre en cause l'économie générale du PLU pour s'en tenir à des évolutions de forme, des clarifications et des rectifications essentiellement dans la rédaction du règlement.	41
L' OAP « Trame Verte et Bleue » fait l'objet de quelques observations du public portant sur la cohérence nécessaire entre la volonté affichée de préserver, voire restaurer, des espaces naturels et des continuités écologiques d'une part et des projets d'aménagement de zones actuellement libres de constructions.	41
Le règlement littéral n'a pas fait l'objet de remarques d'importance de la part du public ou des services de l'état. Plusieurs particuliers ont cependant fait la demande d'évolutions afin de permettre la réalisation de projets personnels. Certaines de ces demandes méritent d'être étudiées ; c'est le cas, en particulier, des aménagements de règlement dans les secteurs où la commune souhaite maintenir une activité commerciale, ainsi que la facilitation de la densification en zone proche de la gare.	42
Les observations enregistrées au cours de l'enquête	42
<i>Rappel : Les détails des observations, réponses de la commune et appréciations du commissaire enquêteur figurent à l'annexe C "Procès-Verbal de synthèse" à laquelle il convient de se reporter.</i>	
D. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR	76
1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE	77
1.1. Objet de l'enquête publique	77
1.2. Déroulement de l'enquête publique	77
1.3. Bilan de l'enquête publique	78
2. CONCLUSION et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	79
2.1. PREAMBULE.....	79
2.2. MOTIVATIONS	80
2.3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	80

A. RAPPORT D'ENQUÊTE

1. GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LA COMMUNE ET L'ENQUÊTE

1.1. LA COMMUNE

Le territoire de la commune de Noisy-le-Roi (5.43 km²) s'étend dans la plaine de Versailles entre la forêt de Marly au nord et le ru de Gally au sud, à environ 130 mètres d'altitude. C'est un territoire urbanisé pour un quart de sa superficie environ, le reste étant occupé par des terres agricoles dans la partie sud, une frange de la forêt de Marly dans la partie nord et golf à l'ouest.

L'habitat, essentiellement composé d'habitations individuelles, est groupé le long de l'ancien tracé de la RD 307, à l'exception d'un important lotissement, le domaine de la Tuilerie, situé à l'ouest en bordure du golf de Saint-Nom-la-Bretèche. La ville, qui abrite 7581 noiséens¹, est contiguë avec celle de Bailly et forme avec cette dernière une seule agglomération de près de 12 000 habitants. Elle appartient à la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc (CAVGP).

La commune est desservie principalement par la route départementale RD307, traversée par l'autoroute A13 (sans desserte locale) ; côté transports en commun, des travaux en cours permettront la mise en service d'un tram-train entre St Cyr l'Ecole et St Germain en Laye qui connectera la gare de Noisy le Roi aux RER A et C.

La commune est concernée par le périmètre de protection du domaine national de Versailles (territoire inclus dans le périmètre classé de la plaine du château de Versailles).

1.2. LE PLU

Le PLU de Noisy le Roi a été approuvé le 4 avril 2007 et modifié en 2010. Depuis lors, de nombreuses évolutions réglementaires et de politique environnementale ont eu lieu, amenant les élus à s'interroger sur l'adaptation de la politique locale au nouveau contexte.

La loi ENE du 12 juillet 2010 prévoit que le contenu des SCoT et PLU doit être rendu conforme aux dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi Grenelle avant le 1er janvier 2017.

En outre, l'article L153-27 dudit code de l'urbanisme prévoit que « *Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et, le cas échéant, aux articles [L. 1214-1](#) et [L. 1214-2](#) du code des transports. L'analyse des résultats*

¹ Valeur 2016

donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.²

Il a ainsi été décidé (délibération du Conseil Municipal du 11 avril 2016) de lancer la procédure de deuxième modification du PLU.

2. OBJET DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique a pour objet la modification n° 2 du PLU de Noisy le Roi. Le processus d'évolution de ce document d'urbanisme est conduit conformément à la « modification de droit commun » selon l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme.

2.1. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION DU PLU

2.1.1. Les objectifs de la modification sont les suivants :

- Ajuster le règlement actuel pour prendre en compte les évolutions législatives et réglementaires récentes (lois ALUR, Grenelle2, réforme du Code de l'Urbanisme)
- Mettre en compatibilité le PLU avec les documents supra-communaux :
 - Le Schéma Directeur de l'Ile de France (SDRIF),
 - Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF),
 - Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE),
 - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
 - Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc,
 - Le Plan Local de Déplacements (PLD) de la région de Versailles,
 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'eau (SAGE) de la Mauldre,
 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- Rectifier des erreurs constatées dans le document en vigueur
- Illustrer certains articles du règlement pour en faciliter la compréhension

2.1.2. La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires

Depuis la dernière modification du PLU de Noisy le Roi en 2010, des textes importants ont été mis en vigueur, en particulier :

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II »,
- Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR),
- Le SDRIF approuvé en décembre 2013,

² La délibération du CM en date du 11/04/2016 ne fait pas état d'un bilan tiré des 9 premières années du PLU de 2007.

- Le SRCE approuvé en octobre 2013.

2.1.3. La mise à jour d'éléments de contexte

Depuis l'élaboration du PLU, le contexte communal a évolué ; le rapport de présentation a par conséquent été mis à jour :

- Des données démographiques,
- Du contexte lié au logement,
- Du contexte lié aux déplacements,
- Du contexte lié à l'environnement (en particulier identification des éléments de la trame verte et bleue sur le territoire),
- Du contexte lié au patrimoine (impact du site classé du château de Versailles sur le territoire communal).

2.2. LES ETAPES DE LA MODIFICATION DU PLU

Le Conseil Municipal a délibéré le 11 avril 2016 pour décider de lancer la deuxième modification du PLU ;

Les études ont été lancées en octobre 2016 avec le support du cabinet CAZAL³ ;

Une réunion avec les PPA s'est tenue le 1^{er} février 2018 ;

Le projet a été finalisé en juin 2018 ;

La consultation des PPA a été effectuée d'août à novembre 2018 ;

Le commissaire enquêteur a été désigné en décembre 2018 ;

L'arrêté de mise à l'enquête publique a été signé le 19 décembre 2018.

2.3. MOTIVATION DU CONSEIL MUNICIPAL

Dans sa délibération, le conseil municipal a considéré les principales motivations de cette modification :

- Prise en compte des évolutions législatives et réglementaires ;
- Adaptation d'écriture de certaines dispositions pour une meilleure compréhension et utilisation des règles ;
- Rectification d'erreurs et d'oublis ;

Les élus ont jugé que l'économie générale du PLU n'était pas remise en cause par cette évolution et que, dès lors :

- Le PADD n'avait pas lieu d'être retouché
- La procédure de modification simple était appropriée

³ Cabinet CAZAL Architecture Urbanisme Environnement

2.4. INFORMATION PREALABLE DU PUBLIC

La population de Noisy le Roi a été informée du projet de modification du PLU au travers :

- de réunions de quartier animées par des élus⁴
- d'une réunion publique tenue le 10 janvier 2019.

2.5. LE PROJET PRESENTE A L'ENQUETE PUBLIQUE

S'agissant d'une simple modification du PLU, les fondamentaux du plan n'ont pas été remis en cause.

2.5.1. En particulier, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) n'a pas évolué.

Il est décliné selon les principaux axes :

- ❖ Une ville respectueuse de son histoire, de son patrimoine et de son environnement :
 - Conserver et protéger la qualité des paysages, des cônes de vues et du patrimoine bâti
- ❖ Une ville solidaire qui répond aux besoins de chacun :
 - En termes de logements
 - En termes d'équipements
 - En termes de circulations douces
- ❖ Une ville dynamique qui s'anime à travers ses projets et ses ambitions
 - Développement de l'activité économique (*parc d'activités de Montgolfier*)
 - Développer un projet de qualité sur le moyen et long terme : *secteur du Cornouiller*
 - Prendre en compte la qualité du site en vue d'élaborer un projet d'ensemble de qualité : *secteur de Chaponval*
 - Requalifier le paysage urbain du *secteur Vaucheron* et des abords du *square du Haras*

2.5.2. Le rapport de présentation a fait l'objet d'un additif comportant les points suivants :

- Les objectifs de la modification du PLU
- Les évolutions législatives et règlementaires
- Mise à jour des données démographiques
- Mise à jour du contexte lié au logement
- Mise à jour du contexte lié aux déplacements
- Mise à jour du contexte lié à l'environnement
- Mise à jour du contexte lié au patrimoine
- Les documents supra-communaux

⁴ Dixit Mr le Maire

- Les pièces du PLU
- Les modifications apportées au contenu des pièces du PLU (Plan de zonage - Règlement - OAP)
- Justification des modifications et compatibilité avec le PADD et les documents supra communaux

Ces modifications ont été dictées par l'évolution du cadre législatif et réglementaire, exigeant l'adaptation des nouvelles dispositions en conservant l'esprit original du règlement. En outre, Noisy le Roi a intégré la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc (CAVGP), ce qui a eu pour effet le transfert de certaines compétences (développement économique, aménagement espace communautaire dont transports, élaboration du programme local d'habitat (PLHi)...).

Bilan des incidences des modifications sur l'environnement

Ce chapitre explore les conséquences environnementales des modifications apportées au PLU sur les divers aspects : climat, topographie, émissions de gaz à effet de serre, paysages urbains, biodiversité, nuisances sonores, et conclut à des impacts soit neutres soit positifs.

2.5.3. Création d'une OAP « Trame verte et bleue »

L'identification et la valorisation de la Trame Verte et Bleue de Noisy-le-Roi consistent à préciser et à respecter dans le PLU les objectifs fixés au préalable dans les documents supra-communaux : le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région d'Ile de France, le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF), le SAGE de la Mauldre (révision approuvée le 10 août 2015) et le SDAGE Seine Normandie 2016-2021.

Le PLU devant prendre en compte le SRCE, un travail d'identification et de localisation a pour but de :

- Repérer à l'échelle de la commune les éléments isolés et les réseaux d'espaces naturels à préserver.
- Identifier les espaces pouvant constituer des continuités ou des zones écologiques intéressantes par un zonage et des prescriptions appropriées
- Inciter le renouvellement urbain pour maintenir la nature en ville
- Déterminer le coefficient de biotope permettant de fixer une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées

Les orientations de l'OAP de la Trame Verte et Bleue sont les suivantes :

- Préserver et maintenir les espaces naturels
- Permettre les connexions entre nord et sud
- Inscrire la trame verte dans les futurs projets

Le rapport de présentation explique la déclinaison de ces évolutions dans les documents d'urbanisme :

- Impact sur le règlement par la suppression de certains articles et l'ajout de nouveaux, modification des prescriptions des places de stationnement ;
- Prise en compte de l'adaptation au changement climatique et de la maîtrise de l'énergie
- Enrayement de la consommation des espaces naturels et agricoles par la lutte contre l'étalement urbain
- Nécessité de développer les communications numériques
- Restauration et création de continuités écologiques par la prise en compte de la notion de trame verte et bleue (TVB)

Le rapport de présentation publie une mise à jour des données démographiques, du contexte du logement, du contexte des déplacements, de l'environnement et des ressources naturelles, du patrimoine.

Sont ensuite exposées les grandes lignes des évolutions :

- du SDRIF
- du PDUIF
- du SRCAE
- du SRCE

Un chapitre est consacré à la **justification des modifications et à la compatibilité avec le PADD et les documents supra communaux** :

- plan de zonage : une sous-zone UCa (habitat collectif) est rajoutée au sein d'une zone UC pour prendre en compte la réalité de l'architecture particulière de ce quartier
- suppression des articles 5 (superficie des terrains constructibles) et 14 (COS) du règlement (suite loi ALUR), rajout des articles 15 (performances énergétiques des bâtiments) et 16 (infrastructures et réseaux de communications électroniques, suite loi ENE).
- réécriture de l'article 12 (stationnement) pour mise en conformité avec le SDRIF
- améliorations de l'écriture et de la présentation de certains articles (distances de construction) pour une meilleure compréhension.
- Assurer la gestion sereine des espaces verts de la commune

Une cartographie détaillée identifie les éléments essentiels de la politique environnementale à mettre en œuvre.

La commune ne recelant que peu de ressources en eau (principalement le ru de Gally et très peu de mares et de zones humides), l'essentiel de l'attention est orienté vers la trame verte.

2.5.4. Le règlement littéral et le règlement graphique (plan de zonage)

Ils sont la traduction réglementaire du PADD. Les documents graphiques font apparaître le découpage du territoire communal en zones urbaines, zones agricoles et zones naturelles. Ces zones sont divisées en secteurs, définis en fonction de leurs caractéristiques et des règles particulières qui s'y appliquent. Ces règles sont précisées dans le règlement littéral.

a) Les différentes zones du PLU

Les zones urbaines U comprennent onze sous-zones différentes :

- **Ua** correspondant au cœur historique de l'agglomération et à l'enveloppe du vieux village semblable à « un bourg d'Ile de France » ;
- **Ub** correspondant au centre aggloméré traditionnel et historique, avec une implantation discontinue et des constructions traditionnelles et récentes ;
- **UC** accueille des habitations de type collectifs en implantation discontinue, des espaces verts et des équipements publics ;
- **UD et UE** correspondent à des grandes propriétés arborées présentant un intérêt paysager qui pourraient recevoir de petits programmes de logements groupés ;
- **UF** est une zone urbanisée dans la continuité de l'ancien hameau de la Tuilerie Bignon sous forme d'un parcellaire très lâche et très paysager dont les maisons sont situées en retrait d'alignement d'une voie privée ; la densité bâtie est très faible.
- **UG** correspond à d'anciens foyers d'urbanisation dont les constructions anciennes sont assez bien conservées ;
- **UI** est une zone réservée à des activités tertiaires ;
- **UK** correspond au secteur du Cornouiller, au sud de la Quintinie où se développe un projet de logements de qualité ;
- **UL** (avec ses sous zones UL, ULs, ULj et ULp) est destinée à recevoir des aménagements ou des équipements publics collectifs ou privés destinés aux loisirs, à l'éducation, à la santé ou au socio-culturel.
- **UM** correspond à l'emprise du domaine ferroviaire ;

Les zones à urbaniser comportent trois sous-zones :

- **AU** (secteurs de Chaponval et du Cornouiller) zone d'urbanisation future encore insuffisamment équipée ; le secteur de Chaponval (AUh) autorise des évolutions limitées de l'existant ;
- **AUJ** : secteur de la ZAC de Montgolfier

Les zones agricoles A comprennent deux sous-zones différentes :

- **A** pure délimitée au nord par la RD307 et au sud par les limites communales de Rennemoulin et de Villepreux ;
- **Ai** zone inondable le long du ru de Gally

Les zones naturelles N comprennent quatre sous-zones différentes :

- **N** où on retrouve principalement la forêt de Marly

- **Ng** et **Ng*** pour le golf de Noisy (en Ng*, possibilité d'implanter des équipements légers de loisirs et d'accueil de promeneurs).
- **Nc** pour la Roseraie du bourg.

b) Les annexes

Les annexes jointes au règlement modifié se composent de :

- La liste de deux emplacements réservés
- Une liste de définition
- Un lexique des abréviations

Nota : le dossier de modification du PLU ne comporte pas les servitudes.

3. LE CADRE REGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE

3.1. LA REGLEMENTATION

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L 101-2 du code de l'urbanisme. Il est élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la commune (depuis le 1er janvier 2016 par les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale lorsqu'ils en ont la compétence, ce qui n'est pas le cas ici).

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal ; s'il fixe le droit des sols, il doit avant tout définir et permettre la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

La définition, le contenu du PLU et sa procédure d'élaboration sont encadrés par les articles L151-1 à L 153-19 du code de l'urbanisme.

L'article L 153-19 précise que le projet de Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par les articles L 123-1 à 16 et R 123-1 à 33 du code de l'environnement.

La partie réglementaire du code de l'urbanisme apporte des précisions quant au contenu du PLU (livre 1er / titre V / chapitre 1er) :

- Section 1 : le rapport de présentation (articles R 151-1 à R 151-5)
- Section 2 : les OAP (articles R 151-6 à R151-8)
- Section 3 : le règlement (articles R 151-9 à R 151-50)
- Section 4 : les annexes (articles R 151-51 à R 151-53)
- Section 5 : PLU tenant lieu de PDU et de PLH (articles R 151-54 à R 151-55)

L'enquête publique est, quant à elle, régie par le code de l'environnement (articles L.123-3 à L.123-19).

Le cas de la modification du PLU est traité par les articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme.

3.2. LES DOCUMENTS D'URBANISME SUPRACOMMUNAUX APPLICABLES

En l'absence de SCoT applicable, le PLU doit (article L.131-7 du Code de l'urbanisme) :

- **être compatible** prioritairement avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), les SDAGE Seine-Normandie et SAGE de la Mauldre, le PDUIF, le PLH
- **prendre en compte** d'autres documents supra communaux (SRCE, SRCAE Ile de France, PCAET).

3.2.1. Le SDRIF (schéma directeur régional d'Ile-de-France)

La compatibilité avec le SDRIF est analysée au regard des objectifs suivants :

- relier et structurer ;
- polariser et équilibrer ;
- préserver et valoriser.

En l'occurrence, le rapport de présentation fait référence à ces orientations majeures, prenant en compte « le lien entre urbanisme et transports » avec, notamment, la densification le long des infrastructures de transport.

3.2.2. Le SDAGE Seine Normandie et le SAGE de la Mauldre

Le projet de PLU est réputé compatible, du fait :

- qu'il prend en compte la préservation des zones humides et de la marge de retrait par rapport aux cours d'eau

3.2.3. Le PDUIF (plan de déplacement urbain de l'Ile de France), approuvé le 19 juin 2014,

Ce document est pris en compte dans la modification du PLU de Noisy le Roi et a pour principal effet de moderniser les règles de stationnement dans les projets d'aménagement.

3.2.4. Le PLHi (plan local d'urbanisme intercommunal)

Le plan élaboré par la CA Versailles Grand Parc (3^{ème} version en cours d'élaboration) définit quantitativement et qualitativement les types de logements pour lesquels Noisy le Roi devrait produire une moyenne de 32 logements /an (valeur sur la période 2012-2017), dont 15/an conventionnés.

3.2.5. Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique)

Ce schéma **identifie** les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité, corridors) de la trame verte et bleue. Noisy le Roi est essentiellement concernée par les espaces naturels, au premier rang desquels la forêt de Marly. Des points de fragilité ont été

identifiés sur le territoire, liés à la présence de voies de circulation intense (RD307 et A13) faisant obstacle aux continuités écologiques.

3.2.6. Le SRCAE (schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie)

Le schéma régional d'Ile de France arrêté le 14 décembre 2012 s'est fixé trois grandes priorités : renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments, développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables, réduction de 20 % des GES du trafic routier.

3.3. PROCESSUS DE MODIFICATION DU PLU

Le projet de modification du PLU est prévu :

- a) Cas de modification de droit commun par les articles L153-41 à 44 du Code de l'Urbanisme si la modification a pour conséquence :
- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction
 - une diminution des possibilités de constructions
 - une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Pour ce cas, une consultation préalable n'est pas obligatoire, mais une enquête publique est prévue. Une notification préalable aux PPA avant enquête est exigée ainsi que l'avis de l'Autorité Environnementale.

- b) Cas de la modification simplifiée par les articles L153-45 à 48 du CU⁵ pour :
- Rectification d'une erreur matérielle
 - Modification des OAP ou du règlement
 - Majoration des possibilités de construire

Dans ce cas, la concertation préalable et l'enquête publique ne sont pas obligatoires, Une notification préalable aux PPA avant enquête est exigée mais l'avis de l'Autorité Environnementale n'est pas sollicité.

Nota: les modifications prévues dans le projet présenté par la commune de Noisy le Roi s'inscrivent manifestement dans le cas de la « modification simplifiée ». La procédure de l'enquête publique, a fortiori précédée d'une réunion publique, choisie par l'équipe municipale va donc au-delà des exigences réglementaires.

⁵ L153-47 : Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

4. LES AVIS DES ORGANISMES CONSULTES

En application des articles L153-16 et 17 du code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU a été transmis début juillet 2018 pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration, ainsi qu'aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunales et aux associations. A l'issue du délai de 3 mois à compter de la date de réception du dossier, l'avis de la collectivité ou de l'organisme est réputé favorable. Les avis reçus des organismes consultés sont résumés ci-après.

Nota: Le projet de PLU a été communiqué à 9 services de l'état, 3 chambres consulaires, 7 EPCI et communes avoisinantes, 2 organismes divers et 2 associations agréées. Il n'a été reçu que 4 réponses.

- ❖ *Département des Yvelines* : pas de réserve ; il serait souhaitable de préciser les conditions dans lesquelles on atténuera « l'effet de coupure » de la continuité écologique par les RD307 et A13 ;
- ❖ *Préfecture des Yvelines (DDT)* : avis favorable, sans observation ;
- ❖ *Commission Locale de l'Eau (COHBAMA-EPTB Mauldre)* : avis favorable assorti de quelques remarques et suggestions ;
- ❖ *Association Yvelines Environnement* : de nombreuses remarques.

Nota : les observations / recommandations relevées dans les avis des PPA figurent dans la synthèse des observations présentée en fin d'enquête aux élus de Noisy le Roi.

5. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1. ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

Sur demande émanant de la commune de Noisy le Roi, la Présidente du tribunal Administratif de Versailles m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur⁶. Après réception de la décision de nomination puis du dossier (version électronique), j'ai rencontré le 29 novembre 2018 Mr Marc TOURELLE, maire de la commune, accompagné de Mmes Odile GUERIN, 1ère adjointe et Delphine FOURCADE, adjointe en charge de l'urbanisme, ainsi que Mr Benoit GOUGET, responsable du service urbanisme.

Cette réunion m'a permis de recevoir les premières explications concernant le dossier d'enquête dont la version papier m'a été remise en séance, ainsi que préparer l'organisation de l'enquête publique, en particulier pour ce qui concerne l'information et la participation du public par voie électronique.

⁶ Décision n° E18000146/78 du 13 novembre 2018

Le calendrier de l'enquête a été précisé pour commencer le 14 janvier 2019 et s'achever le 14 février 2019 ; les dates des permanences ont été déterminées (14 janvier, 2 février, 14 février).

Le 13 décembre, j'ai visité les principaux sites de la commune en compagnie de Mme FOURCADE et de Mr GOUGET.

Ultérieurement, Mr le Maire a signé le 19 décembre l'arrêté n° 2018-188 prescrivant l'enquête⁷.

5.2. COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier du projet de modification du PLU proposé à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- Note de présentation- Résumé non technique (fascicule de 22 pages)
- PADD d'origine (fascicule de 17 pages)
- Additif au rapport de présentation (fascicule de 83 pages)
- OAP Trame Verte et Bleue (fascicule de 68 pages)
- Règlement écrit (fascicule de 180 pages)

En sus de ces documents techniques, le dossier comporte :

- L'extrait des délibérations du Conseil Municipal du 11 avril 2016 lançant la procédure de modification,
- Arrêté du Maire n° 2018-188 de mise à l'enquête publique de la modification du PLU
- Un document « annexes du PLU » constitué de rappels réglementaires,
- Les avis des PPA (CLE, DDT Yvelines, Préfecture Yvelines et association Yvelines Environnement),
- Le plan de zonage de la commune.
- Un exemplaire des publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux ;

Nota: Ces documents sont disponibles en version papier en mairie et sur le site internet de la commune.

- Un registre (cahier broché de 32 pages) destiné à recevoir les observations écrites du public.

5.3. PUBLICITE, AFFICHAGE et INFORMATION DU PUBLIC

L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux régionaux suivants :

- *Toutes les Nouvelles des Yvelines* des 26 décembre 2018 et 16 janvier 2019
- *Le Parisien* des 24 décembre 2018 et 15 janvier 2019

Des coupures des journaux sont annexées au dossier d'enquête.

⁷ PJ n°1

L'avis d'enquête a été légalement **affiché sur les panneaux d'affichage administratif** de la commune, sur une feuille format A3 couleur jaune.

Nota: un certificat signé du maire et établi selon les constats faits par la police municipale atteste de l'affichage de l'avis d'enquête publique sur le territoire communal du 27 décembre 2018 au 14 février 2019.

Le **site internet de la commune**⁸ a mis en évidence l'enquête publique plusieurs semaines avant son début et jusqu'à sa conclusion.

Une réunion publique a été organisée le 10 janvier par le Maire, préalablement à l'ouverture de l'enquête. A cette occasion, Mme Maggie CAZAL, directrice du cabinet d'architecture et urbanisme qui a élaboré les documents de cette modification de PLU, a fait une présentation des principaux éléments du dossier ; Mr TOUREL, maire, a complété et commenté. L'assistance (environ 80 personnes) a pu poser des questions et faire des commentaires auxquels Mr TOUREL a apporté des réponses élaborées.

5.4. LE REGISTRE DEMATERIALISE

Conformément à la nouvelle réglementation (ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016), imposant l'utilisation d'internet dans le cadre de projets ayant une incidence sur l'environnement), le dossier du projet a été hébergé sur un site dédié⁹, référencé <http://modification-plu-noisy-le-roi.enquetepublique.net> conçu et géré par la société PUBLILEGAL.

Ce site, d'un accès (depuis l'annonce faite sur le site internet de la mairie) et d'une consultation très aisés, comporte 4 onglets :

- Accueil : rappel des dates de l'enquête et des horaires des permanences
- Dossier d'enquête : accès aux différentes pièces du dossier
- Enquête publique : expose le principe de l'enquête publique
- Observations : liste de libellé des observations déposées sur le registre électronique.

En page d'accueil, sont présents trois pavés interactifs à accès direct :

- Consulter le dossier
- Consulter les observations
- Déposez votre observation

A l'issue de l'enquête, le tableau de bord a enregistré :

- ✓ 13 observations
- ✓ 1240 consultations du dossier
- ✓ 411 consultations des observations
- ✓ De nombreux téléchargements des pièces du dossier¹⁰

⁸ Pièce jointe n°2

⁹ Pièce jointe n°3

¹⁰ Projet de règlement :110 ; additif au rapport de présentation : 47 ; résumé non technique : 61 ; OAP : 50 ; PADD : 65 ; plan de zonage : 124

5.5. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.5.1. Ambiance

Les différentes phases de l'enquête se sont déroulées dans une atmosphère calme, les participants aux permanences du commissaire enquêteur ayant pris le temps de bien expliquer leurs observations ou recevoir les informations attendues.

L'assistance des élus et services municipaux a été disponible.

5.5.2. Déroulement de l'enquête

Les dossier et registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs en mairie de Noisy le Roi aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (09h00-12h00 / 14h00-17h00 du lundi au vendredi). Cette disponibilité a été permanente sur le site internet <http://modification-plu-noisy-le-roi.enquetepublique.net> à l'exception d'un incident de fin de parcours (cf. §5.5.4. ci-dessous).

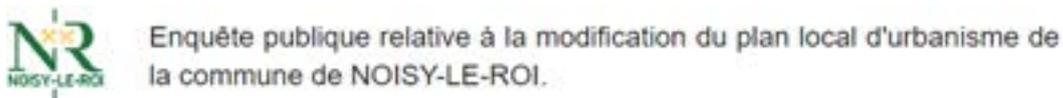
Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences en mairie de Noisy le Roi:

Dates	Matin	Après-midi
Lundi 14 janvier	09h00-12h00	
Samedi 2 février	09h00-12h00	
Jeudi 14 février		14h00-17h00

Le public s'est déplacé lors des permanences, essentiellement pour recevoir des informations sur des points particuliers du projet de PLU et, le cas échéant, exprimer des contraintes personnelles. Plusieurs propositions constructives ont été exprimées.

Le 14 février, 17h00, à l'issue de la dernière permanence, j'ai clos le registre papier déposé en mairie, ai récupéré le dossier et signifié la clôture de l'enquête publique à Mr le Maire et ses adjointes, présents lors de cette clôture.

Je me suis ensuite assuré que le registre dématérialisé avait bien été clos à la même heure :



Le registre électronique est disponible à compter du Lundi 14 Janvier 2019 à 09:00 jusqu'au Jeudi 14 Février 2019 à 17:00. Nous vous remercions de l'intérêt que vous portez à ce projet.

Ainsi, l'enquête ouverte le 14 janvier à 09h00 s'est terminée le 14 février à 17h00.

5.5.3. Participation du public

Au cours des permanences, j'ai reçu les visites suivantes :

- Lundi 14 janvier : 9 personnes (Mr GIRARD, Mr & Mme THOIN, Mme PRADEL , Mr DUVAL, Mr FARABOLINI, Mr DESCHAMPS, Mme MACCHIA, une représentante de NEXCITY)
 - deux annotations ont été portées au registre
- Samedi 2 février : 12 personnes (Mr & Mme GIRARD, Mr SEILER, Mr PASTRE, Mme CORVIOLE DALONGEVILLE, Mr SERGENTON, Mr SCOTT, Mr & Mme BELUZE, Mme PRADEL, Mme THIERRY ET Mr SANTENAC).
 - trois annotations ont été portées au registre
- Jeudi 14 février: 2 personnes (Mme LAMBERTUCCI, Mme PRADEL)
 - aucune annotation n'a été portée au registre

5.5.4. Incidents

L'enquête s'est déroulée sans perturbation, à l'exception de l'indisponibilité de la référence à l'enquête publique (et donc de l'accès au dossier et au registre dématérialisé) sur le site internet de la ville de Noisy le Roi.

Cette indisponibilité a duré plusieurs jours pendant le weekend des 9 et 10 février ; l'accès a été restauré dans la matinée du 12 février.

Il ne semble pas, cependant, que cette interruption de service ait fortement gêné l'accès au dossier de la population, une seule remarque¹¹ à ce sujet ayant été enregistrée a posteriori.

5.6. BILAN DE L'ENQUÊTE

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a donné lieu à 20 dépositions écrites.

Ces observations écrites se répartissent de la façon suivante :

- 9 annotations sur le registre
- 12 messages portés au registre dématérialisé¹²

Le processus de l'enquête s'est déroulé conformément aux termes de l'arrêté municipal, le public a été dûment informé du projet et a eu la possibilité d'en prendre connaissance et de le commenter dans des conditions satisfaisantes.

6. LES OBSERVATIONS FORMULEES PAR LE PUBLIC

Les dépositions inscrites dans les registres (papier et électronique) ainsi que les observations orales reçues par le commissaire enquêteur ont été répertoriées et analysées. Le contenu de ces contributions a été ventilé par thème.

¹¹ de Mme Corviolle ; cette personne a pu, ultérieurement, déposer sa contribution.

¹² Des annotations ont été dupliquées entre le registre papier et le registre dématérialisé.

Les observations du registre dématérialisé ont été annexées avec le registre papier par le secrétariat de la mairie

<i>Nature de l'observation*</i>	<i>Nombre de remarques*</i>
Demande de modification de règlement de zone	8
Demande d'insertion d'une réglementation spécifique aux antennes relais de télécommunications	5
Mise en œuvre de la trame verte et bleue	2
Complétude du dossier	1
Divers	1
Hors sujet	5

* une observation peut donner lieu à plusieurs remarques

Le tableau suivant¹³ résume et synthétise toutes les dépositions recueillies lors de l'enquête publique et présente pour chaque observation individuelle la réponse de la commune et l'appréciation du commissaire enquêteur.

Il est notable que le point majeur sur lequel des critiques (suivies de propositions) ont été formulées concerne la possibilité d'implanter des antennes relais de téléphonie sur le territoire communal ; ce sujet fait l'objet depuis plusieurs mois d'actions de la part d'une partie de la population, laquelle a saisi l'opportunité de la modification du PLU pour réitérer son opposition à un projet initial.

On peut également noter l'intérêt de quelques personnes pour la politique de développement de la Trame Verte et Bleue, innovation portée par la commune, ce qui pose la question « comment concilier le développement de l'habitat tout en conservant voire restaurant les continuités écologiques ».

Par ailleurs, classiquement, certaines personnes saisissent cette opportunité pour exposer des projets d'aménagement que le règlement du PLU n'autorise pas ; certains cas méritent l'attention et pourraient provoquer une évolution dudit règlement.

7. PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Cf. partie C du présent rapport

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, j'ai rencontré Mr Marc TOUREL, Maire de Noisy le Roi, le 20 février pour lui communiquer les remarques, questions et propositions consignées dans le procès-verbal de synthèse, découlant des avis des PPA ainsi qu'une liste de questions émanant du commissaire enquêteur.

8. MEMOIRE EN REPONSE

Le service urbanisme de la commune m'ayant fait savoir que les réponses aux observations transmises le 20 février ne seraient pas disponibles sous quinzaine, j'ai adressé un courrier¹⁴ au maire de Noisy le Roi pour l'informer que, de ce fait, il ne me

¹³ Cf. annexe n°1

¹⁴ Cf. pièce jointe n° 6

serait pas possible de respecter le délai d'un mois après la fin de l'enquête pour la remise du rapport et lui demander d'accepter un délai supplémentaire.

J'ai reçu le 12 mars par courriel la copie des éléments de réponse élaborés par le cabinet CAZAL qui traitent de la majorité des observations, hormis, essentiellement, la question spécifique de l'implantation des antennes relais. J'ai alors signifié à mon interlocuteur de la mairie que ce document devait être validé par les élus et complété de points restés sans réponse pour pouvoir être pris en compte.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse et aux questions du commissaire enquêteur m'a finalement été transmis le 29 mars 2019, par courriel.

Dans son mémoire en réponse, la commune apporte des éléments de réponse à l'ensemble des observations et commentaires ci-dessus.

Ces réponses sont prises en compte pour l'élaboration de l'avis motivé qui suit.

9. OBSERVATIONS SUR LA FORME DU DOSSIER

10.1. Complétude du dossier

La composition du dossier de PLU est relativement conforme à l'article L .151-2 du code de l'urbanisme qui prévoit que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4° Un règlement ;
- 5° Des annexes. »

En l'occurrence, l'enquête portant sur une modification du PLU (a fortiori simplifiée) :

- Le PADD reste inchangé,
- Le rapport de présentation fait l'objet d'un additif sans reprise du document original,
- Une OAP, ne figurant pas au PLU initial, a été rajoutée pour développer le thème de la trame verte et bleue,
- Le règlement littéral a subi des modifications et est repris in extenso pour plusieurs articles,
- Le règlement graphique (plan de zonage) disponible dans le dossier ne présente pas la modification référencée dans l'additif au rapport de présentation, à savoir la création de la sous-zone UCa qui n'est représentée que dans un extrait du plan de zonage¹⁵ de cet additif.
- Les annexes habituelles ne sont pas insérées dans le dossier.

10.1.1. L'additif au rapport de présentation

¹⁵ Page 65

Ce document a pour objectif d'actualiser le PLU original afin d'exposer la prise en compte des évolutions réglementaires (ajustements sur le règlement, mise en compatibilité avec les documents supra-communaux), rectifier des erreurs matérielles, clarifier certaines dispositions (nouvelle rédaction, adjonction de schémas), développer les annexes du règlement.

Concernant les évolutions réglementaires, il est fait référence aux loi ENE du 12 juillet 2010, loi ALUR du 24 mars 2014, SRCE, SDRIF et PDUIF de la région Ile de France ; ces évolutions dans la législation se traduisent dans le PLU de Noisy le Roi par la prise en compte de la politique de protection de l'environnement (limitation de l'émission de GES, amélioration des performances énergétiques des bâtiments, limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, conservation, restauration et création de continuités écologiques (TVB), développement des communications numériques).

Des mises à jour de l'environnement de la commune portent sur la démographie, le logement, les déplacements, l'environnement, le patrimoine.

Le chapitre consacré à la mise à jour du contexte lié à l'environnement est particulièrement développé : occupation du sol, hydrographie, espaces agricoles, forêts et arbres, espaces de prairies, cœurs d'ilots, espèces faunistiques et floristiques. Ce bilan complet se traduit ultérieurement par la création d'une OAP « Trame Verte et Bleue » qui oriente la politique de développement de la commune pour la période à venir.

A contrario, les évolutions des SDRIF, SRCAE, SRCE, PLD se traduisent uniquement par des rappels de ces documents sans déclinaison apparente dans le PLU.

Le PDUIF génère un développement de l'analyse du territoire en fonction de la desserte en transports collectifs et itinéraires doux, des recommandations sur les localisations de secteurs de développement urbain, des normes de stationnement modernisées.

Le PLHi (version 2) de la communauté d'agglomération Versailles Grand Parc expose les objectifs de production de logements imposés à la commune de Noisy le Roi, qui expliquent de fait les raisons de la densification de l'habitat et du développement de projets à venir. Ce PLHi (version 2 2012-2017) est en cours de révision.

Le SAGE de la Mauldre implique la prise en compte des marges de retraits par rapport aux cours d'eaux (essentiellement le ru de Gally) ainsi que la préservation des zones humides. Le dossier ne présente pas de carte précise des zones humides que la commune s'engage à préserver.

Nota: Un bilan est fait en fin de volume du rapport de présentation pour évaluer dans quelle mesure le projet final de PLU correspond aux ambitions du PADD ; on constate que certains enjeux n'ont pu être concrétisés.

Le bilan des incidences sur l'environnement, très succinct, conclut à un impact neutre ou relativement positif des modifications apportées au PLU sur le climat, les paysages, le patrimoine, la biodiversité et les nuisances sonores, voire franchement positif sur le paysage urbain.

Le règlement littéral a été aménagé en respectant le modèle traditionnel du découpage en 16 chapitres (dont 2 supprimés).

Le règlement graphique est particulièrement lisible, le zonage étant superposé à une matrice cadastrale avec la représentation précise de l'existant.

10.1.2. Le PADD

Le PADD n'a pas été actualisé depuis 2007.

10.1.3. L'OAP « Trame Verte et Bleue »

L'OAP dédiée à la Trame Verte et Bleue est la partie la plus innovante du dossier de modification ; au-delà de la partie descriptive de l'existant, le document pose les enjeux liés aux diverses composantes de l'environnement (les sous-trames arborée, herbacée, agricole, urbaine, la trame bleue) et envisage les futurs projets d'aménagements.

Il en découle des orientations exprimées en termes génériques qui devraient se traduire par des évolutions réglementaires qu'il est difficile d'identifier dans les évolutions du règlement littéral proposé à l'enquête.

10.1.4. Le règlement

Le règlement littéral est la reprise du document d'origine, mis à jour par la suppression des articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (COS), ainsi que par l'ajout des articles 15 (performances énergétiques et environnementales des bâtiments) et 16 (infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques). L'article 12 (stationnement des véhicules) a été substantiellement étoffé pour préciser les exigences liées à la gestion des ressources en stationnement sur la commune ainsi que la nouvelle problématique des véhicules électriques et le développement des deux-roues.

Un effort louable a été entrepris pour clarifier certains points avec une nouvelle rédaction et l'ajout de schémas explicatifs.

On notera que les zones AU ne bénéficient pas d'un règlement précis (« *il n'est pas fixé de règle* ») à l'exception de la zone AUh (secteur de Chaponval où subsiste une activité dans les anciennes serres) et de la zone AUJ (ZAC de Montgolfier).

Les caractéristiques essentielles des modes de construction (occupation des sols, accès, desserte, règles d'implantations, hauteurs et aspect) n'ont pas fait l'objet d'évolutions notables.

Une modification a été apportée au plan de zonage (création d'une sous-zone UCa pour protéger un style architectural spécifique).

D'une façon générale, le PLU modifié ne présente pas d'évolution majeure mais a mis en place un certain nombre de principes (dont la préservation de l'environnement naturel lors du développement de la ville) en cohérence avec la politique nationale et les prescriptions régionales d'Ile de France.

10.2. Nécessité d'une évaluation environnementale

La commune a adressé son projet de modification à la DRIEE¹⁶ en tant que PPA mais n'a pas sollicité l'Autorité Environnementale pour une étude au cas par cas visant à déterminer si le projet de modification est passible d'une évaluation environnementale.

Compte tenu de ce qui précède (cf. §3.3.b), il semble que pour ce projet de modification « simplifiée », une telle démarche n'est pas requise.

10.3. Respect du processus d'élaboration du dossier

La consultation des personnes publiques associées (PPA) a été faite conformément à la loi, le délai de 3 mois octroyé pour la réponse respecté avant l'ouverture de l'enquête publique.

La population a été informée préalablement à l'ouverture de l'enquête ; une consultation préalable à la soumission du projet au conseil municipal n'est pas requise.

¹⁶ DRIEE : Direction Régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (service déconcentré du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire)

B. ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

ANNEXES

N°1 : tableau des observations du public soumises à la commune complété des réponses de celle-ci -> **cf. partie C « PV de synthèse »**

PIECES JOINTES

N° 1 : arrêté municipal de mise à l'enquête du 2 juin 2017

N° 2 : site internet de Noisy le Roi

N° 3 : site internet <http://modification-plu-noisy-le-roi.enquetepublique.net>

N° 4 : certificat d'affichage sur les panneaux administratifs

N° 5 : lettre envoi synthèse des observations

N° 6 : lettre de demande d'un délai supplémentaire pour la remise du rapport d'enquête

Pièce Jointe n° 1



MAIRIE DE NOISY LE ROI
78590 NOISY LE ROI
SERVICES URBANISME ET AMENAGEMENT

ARRETE DU MAIRE N° 2018-188
DE MISE A L'ENQUETE PUBLIQUE DE LA MODIFICATION
DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le Maire de Noisy le Roi,

Vu le code général des collectivités territoriales .

Vu le code de l'urbanisme en vigueur et notamment ses articles L. 153-19 et suivants et R. 153-8 et suivants ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-9 et suivants ,

Vu l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme ,

Vu la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ;

Vu le décret n° 2017-626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement ,

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 11 avril 2016 décidant de lancer une deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme ,

Vu les avis des différentes personnes publiques associées ;

Vu les pièces du dossier du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique ;

Vu la décision en date du 13 novembre 2018 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Bernard ALEXANDRE, commissaire-enquêteur

A R R E T E

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) pour une durée de 32 jours du 14 janvier 2019 au 14 février 2019 inclus, en mairie de Noisy-le-Roi.

ARTICLE 2 : Monsieur Bernard ALEXANDRE, ingénieur aéronautique, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, en date du 13 novembre 2018.

A ce titre, il conduira l'enquête publique et assurera des permanences en Mairie de Noisy-le-Roi les

- Lundi 14 janvier 2019 de 14 heures à 17 heures
- Samedi 2 février 2019 de 9 heures à 12 heures
- Jeudi 14 février 2019 de 14 heures à 17 heures

ARTICLE 3 : La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est conduite par Monsieur le Maire de la commune de Noisy le-Roi, auprès de qui toute information peut être demandée.

ARTICLE 4 : Les pièces du dossier de l'enquête ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côtés et paraphés par le commissaire-enquêteur, seront déposés à la mairie de Noisy-le-Roi, pendant une durée de 32 jours, aux jours et heures habituels d'ouverture, à savoir du lundi au vendredi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable en ligne sur le site internet : <http://modification-plu-noisy-le-roi.enquetepublique.net>

Par ailleurs, un accès gratuit au dossier sera mis à disposition du public sur un poste informatique en Mairie.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet ou les adresser au commissaire-enquêteur par écrit à l'adresse suivante :

Mairie de Noisy-le-Roi, à l'attention de Monsieur Bernard ALEXANDRE, commissaire-enquêteur, 37 rue André Le Bourblanc — 78590 NOISY-LE-ROI Cedex

- par e-mail à modification-plu-noisy-le-roi@enquetepublique.net ou sur le site : <http://modification-plu-noisy-le-roi.enquetepublique.net>

Les observations reçues électroniquement seront annexées quotidiennement au registre de l'enquête et visibles sur le site <http://modification-plu-noisy-le-roi.enquetepublique.net>

Ces observations seront reçues et exploitées strictement du 14 janvier 2019 à 9 heures au 14 février 2019 à 17 heures.

Cette adresse sera valide que pendant la durée de l'enquête. Tout message reçu en dehors de cette plage ne sera pas traité.

ARTICLE 5 : Le siège de cette enquête publique est fixé à la Mairie de Noisy-le-Roi ; sis 37 rue André Le Bourblanc, 78590 Noisyle-Roi.

ARTICLE 6 : A l'expiration du délai de l'enquête prévu par l'article 1, le registre sera mis à disposition du commissaire-enquêteur et clos par lui.

Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête pour transmettre au Maire de la commune de Noisy-le-Roi le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

ARTICLE 7 : Le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur, à la mairie de Noisy-le-Roi aux jours et aux heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront également tenus à disposition du public pendant une durée d'un an sur le site de la commune www.noisyleroi.fr.

ARTICLE 8 : Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet du département des Yvelines et au Président du Tribunal Administratif de Versailles.

ARTICLE 9 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié en caractère apparent quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département.

L'avis au public sera également publié, par voie d'affichage, à la mairie de Noisy-le-Roi et sur les panneaux d'affichage municipaux, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la ville de Noisy-le-Roi à l'adresse www.noisyleroi.fr.

Les formalités prévues au présent article seront respectivement justifiées par un exemplaire des journaux et un certificat d'affichage établi par le Maire.

ARTICLE 10 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal sera compétent pour approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations de la population, du commissaire-enquêteur et des personnes publiques associées.

ARTICLE 11 : Le Maire et le commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Copie du présent arrêté sera adressé à •

- Monsieur le Préfet du département
- Monsieur le Sous-préfet chargé de l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye
- Monsieur le commissaire-enquêteur
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles

Le Maire,

Marc TOURELLE

Affiché le : 19 décembre 2018
Transmis à Monsieur le Préfet de Versailles le : 19 décembre 2018
Marc TOURELLE, Maire de Noisy-le-Roi,
certifie le caractère exécutoire du présent arrêté.

NOISY-LE-ROI

LE SITE OFFICIEL DE LA VILLE



VOTRE VILLE

GÉNÉRATIONS & SOLIDARITÉ

VIE PRATIQUE

CULTURE, SPORTS & LOISIRS

DÉMARCHES ADMINISTRATIVES

ACCÈS DIRECTS



État civil



Portail famille



Menus scolaires



Petites annonces



La mairie recrute



Marchés publics



Location de salle



Annuaire



Carte interactive

NEWSLETTER

Inscrivez-vous à la newsletter !

Courriel *

OK



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Par arrêté n° 2018-188 en date du 19 décembre 2018, Monsieur le Maire de la Commune de Noisy-le-Roi a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Noisy-le-Roi en vue prendre en compte des évolutions législatives et réglementaires, l'adaptation de certaines dispositions pour une meilleure compréhension et utilisation des règles et la rectification d'erreurs ou d'oublis.

L'enquête publique aura lieu du lundi 14 janvier 2019 au jeudi 14 février 2019 inclus, soit 32 jours consécutifs.

Monsieur Bernard ALEXANDRE, Ingénieur Aéronautique, a été désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur.

Le Commissaire-Enquêteur se tiendra à la disposition du public, à la Mairie de Noisy-le-Roi, pour recevoir ses observations, aux dates suivantes :

- > le lundi 14 janvier 2019 de 14 heures à 17 heures,
- > le samedi 2 février 2019 de 9 heures à 12 heures,
- > le jeudi 14 février 2019 de 14 heures à 17 heures.

Le dossier de modification du PLU comprenant le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis des personnes publiques associées, sera consultable à la Mairie de Noisy-le-Roi, aux jours et aux heures d'ouverture (soit de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures du lundi au vendredi).

Un registre papier à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le Commissaire-Enquêteur sera mis à disposition en Mairie de Noisy-le-Roi, pour récolter les observations du public sur le projet de modification.

Le dossier de modification du PLU ainsi qu'un registre électronique sont également mis en ligne pour recueillir les informations du public.

Ils seront accessibles depuis l'adresse suivante :

<http://modification-plu-noisy-le-roi.enquetepublique.net>

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit, à l'attention du Commissaire-Enquêteur, à l'adresse suivante :

Mairie de Noisy-le-Roi
37 rue André Le Bourblanc
78390 NOISY-LE-ROI



Enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de NOISY-LE-ROI.

ACCUEIL DOSSIER D'ENQUÊTE ENQUETE PUBLIQUE OBSERVATIONS

Il sera procédé du **lundi 14 janvier 2019 au jeudi 14 février 2019 inclus**, à une enquête publique relative à la modification du plan d'urbanisme sur la commune de NOISY-LE-ROI.

Cette étape importante du projet vise à recueillir les observations du public.

Pour cette enquête publique, Monsieur Bernard ALEXANDRE, a été désigné commissaire enquêteur.

Vous avez la possibilité de consulter en ligne les éléments du dossier.

Le commissaire enquêteur recevra le public en mairie de NOISY-LE-ROI aux dates et heures suivantes :

- **lundi 14 janvier 2019 de 14h00 à 17h00**
- **samedi 2 février 2019 de 9h00 à 12h00**
- **jeudi 14 février 2019 de 14h00 à 17h00**

[Consulter le dossier](#)

[Consulter les observations](#)

[Déposer votre observation](#)



Enquête publique relative à la modification du plan local d'urbanisme de la commune de NOISY-LE-ROI.

ACCUEIL DOSSIER D'ENQUÊTE ENQUETE PUBLIQUE OBSERVATIONS

Arrêté du Maire n° 2018-188 de mise à l'enquête publique de la modification du PLU (805 Ko)



Dossier

01 - LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE LA DEUXIÈME MODIFICATION DE PLAN LOCAL (81 Ko)



Avis de la Commission Locale de l'Eau (1,01 Mo)



Avis du Conseil départemental des Yvelines (432 Ko)



Avis du Préfet des Yvelines (328 Ko)



Avis Yvelines Environnement (2,34 Mo)



Projet de règlement 2ème modification du PLU (3,12 Mo)



Additif au rapport de présentation (5,58 Mo)



Note de présentation – résumé non technique (1,18 Mo)



Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue (8,55 Mo)



PADD (2,83 Mo)



plan_zonage_noisy-le-roi (1,84 Mo)





CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussigné Marc TOURELLE, maire de la commune de NOISY-LE-ROI certifie l’affichage sur le territoire communal concernant « l’avis d’enquête publique relatif à la modification du Plan Local d’Urbanisme(PLU) de Noisy-le-Roi » du jeudi 27 décembre 2018 au jeudi 14 février 2019.

FAIT A NOISY-LE-ROI, le... 20 FEV. 2019

LE MAIRE, 
Marc TOURELLE

Monsieur le Maire de la commune de Noisy le Roi

35 Rue André Lebourblanc

78590 NOISY Le ROI

Ref : Enquête publique relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Noisy le Roi

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à l'enquête publique citée en référence qui s'est déroulée du 14 janvier au 14 février, je vous prie de trouver ci-joint la synthèse des observations formulées par le public.

J'ai reçu durant les trois permanences de trois heures chacune des habitants et représentants d'associations de Noisy le Roi intéressés par les évolutions de l'aménagement du territoire mais aussi désireux de faire valoir des demandes d'aménagement de la réglementation en vigueur. Au-delà des visites de la population, des observations et propositions ont été recueillies sur les registres (cahier en mairie et support dématérialisé sur le site internet) qui complètent l'expression orale de quelques-uns.

Des propositions ont été formulées (reproduites dans cette synthèse) qu'il convient de prendre en compte.

Cette synthèse est complétée du rappel des remarques formulées par les personnes publiques associées lors de l'expression de leur avis ainsi que de réflexions et questions personnelles.

Je vous demande de bien vouloir établir et me remettre sous quinzaine un mémoire en réponse à chacun des points soulevés dans cette synthèse, ce qui me permettra de rédiger le rapport final et d'élaborer des conclusions assorties d'un avis motivé sur le projet de PLU.

Je vous remercie par avance des réponses que vous voudrez bien apporter et vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

A Verrières le Buisson, le 16 février 2019.

Bernard ALEXANDRE
Commissaire Enquêteur

Mr Bernard ALEXANDRE
9 Résidence du Clos de Verrières
91370 VERRIERES le BUISSON

☎ 06 07 85 81 62

✉ setals@wanadoo.fr

Mr Marc TOUREL

Maire de Noisy le Roi

35 rue André Lebourblanc
78590 NOISY le ROI

Objet: Rapport d'enquête et avis motivé consécutifs à l'enquête publique concernant le projet de modification du PLU

Je vous informe ne pas avoir reçu, à ce jour, votre mémoire en réponse aux observations recueillies lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 14 janvier au 14 février 2019.

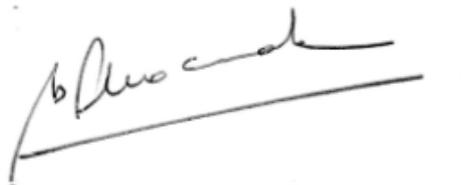
Le service urbanisme, en la personne de son responsable, me confirme ne pouvoir tenir le délai que je vous avais proposé, à savoir une quinzaine de jours après la remise de la synthèse des observations, le 20 février.

Selon les termes de votre arrêté (n°2018-188 du 19 décembre 2018) de mise à l'enquête du PLU (dans son article 6), je dispose d'un mois pour vous transmettre "le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées".

Compte tenu de la réception différée du mémoire en réponse, je vous demande de bien vouloir accepter un report de la transmission de ce rapport sous huitaine, à réception de votre document.

Comptant sur votre compréhension, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma haute considération.

A Verrières, le 8 mars 2019



**C. PROCES VERBAL DE SYNTHESE et
ANALYSE des OBSERVATIONS**

1. BILAN DE L'ENQUÊTE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme a donné lieu à 20 dépositions écrites, auxquelles il faut ajouter les remarques notées par les PPA lors de l'expression de leur avis ainsi que celles émanant du commissaire enquêteur.

2. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

21. Du public

Les dépositions inscrites dans les registres mis à disposition du public ainsi que les messages reçus par voie électronique (sur le registre dématérialisé) ont été analysés et répertoriés dans un tableau récapitulatif. Le contenu de ces contributions a été ventilé par thèmes.

<i>Nature de l'observation*</i>	<i>Nombre de remarques*</i>
Demande de modification de règlement de zone	8
Demande d'insertion d'une réglementation spécifique aux antennes relais de télécommunications	5
Mise en œuvre de la trame verte et bleue	2
Complétude du dossier	1
Divers	1
Hors sujet	5

* Chaque déposition peut donner lieu à plusieurs observations ; plusieurs dépositions peuvent porter la même observation.

Le thème des antennes relais a été traité à part dans une rubrique « ASSO » car émanant d'une association (AC2NB) regroupant de nombreux membres.

Il est notable que le point majeur sur lequel des critiques (suivies de propositions) ont été formulées concerne la possibilité d'implanter des antennes relais de téléphonie sur le territoire communal ; ce sujet fait l'objet depuis plusieurs mois d'actions de la part d'une partie de la population, laquelle a saisi l'opportunité de la modification du PLU pour réitérer son opposition à un projet initial.

On peut également noter l'intérêt de quelques personnes pour la politique de développement de la Trame Verte et Bleue, innovation portée par la commune, ce qui pose la question « comment concilier le développement de l'habitat tout en conservant voire restaurant les continuités écologiques ».

Par ailleurs, classiquement, certaines personnes saisissent cette opportunité pour exposer des projets d'aménagement que le règlement du PLU n'autorise pas ; certains cas méritent l'attention et pourraient provoquer une évolution dudit règlement.

22. Des services et organismes consultés

Le commissaire enquêteur a pris connaissance des avis formulés par les PPA, ce qui a conduit à solliciter la commune sur plusieurs points. Ces points ont été repris dans le tableau de synthèse joint en annexe n°1. Ces points sont au nombre de 12.

23. Du commissaire enquêteur

Pour sa part, le commissaire enquêteur a élaboré une douzaine de remarques et questions

On trouvera ci-après en annexe le tableau récapitulatif de l'ensemble des observations émises et traitées au cours de l'enquête : cf. Page 45 sur 81

3. ANALYSE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS

Nota: Les détails des observations, réponses de la commune et appréciations du commissaire enquêteur figurent à l'annexe C "Procès-Verbal de synthèse" à laquelle il convient de se reporter.

Le dossier d'enquête publique

D'une façon générale, on peut affirmer que le dossier de projet de PLU soumis à l'enquête est complet au sens des exigences de la réglementation, explicite et lisible pour le public.

En particulier, l'état des lieux de la commune a été actualisé et un éclairage intéressant porté sur l'aspect environnemental.

Cependant, le choix de procéder à une modification limitée pour que le document d'urbanisme « intègre les évolutions légales et réglementaires » de ces dernières années conduit à la production d'un ensemble de documents complétés réglementairement mais dans lesquels la déclinaison en termes de politique d'aménagement de la commune n'apparaît pas nettement à l'exception notable de l'élaboration d'une OAP concernant la trame verte et bleue qui illustre bien la volonté des élus de préserver le cadre naturel du site.

En particulier, la présentation du *règlement littéral* n'a pas repris les dernières évolutions de simplification permises par l'ordonnance n°2015-1174. Le règlement existant a été complété de schémas explicatifs illustrant certaines règles de distances ; l'article 12 concernant les stationnements a été très développé au risque d'en alourdir la compréhension.

Recommandation : lors de la prochaine révision du PLU, il serait judicieux de reprendre en totalité la rédaction du règlement en le simplifiant selon les nouveaux standards décrits dans les articles L151-8 à L151-42 du code de l'urbanisme.

Le *plan de zonage* annexé au dossier ne fait pas figurer la seule modification apportée dans ce domaine par le projet présenté à l'enquête, à savoir la création d'une sous-zone UCa (représentée en page 65 de l'additif au rapport de présentation).

Réserve : le plan de zonage doit être actualisé pour refléter précisément les évolutions apportées par la présente modification du PLU.

L'additif au rapport de présentation liste les évolutions législatives et réglementaires et fait état de mises à jour de données (démographie, logement, déplacements, environnement, patrimoine), de la prise en compte des documents supra-communaux, décrit les modifications apportées aux contenus du PLU (plan de zonage, règlement, OAP).

Une partie essentielle est la « Justification des modifications et compatibilité avec le PADD et les documents supra-communaux » dans laquelle il est affirmé que les retouches apportées aux documents du PLU sont compatibles avec le PADD (inchangé) et conformes aux orientations des SRCAE, PDUIF, SDRIF.

S'agissant en l'occurrence d'une modification « simple » du PLU en vigueur, l'opportunité n'a pas été saisie de remanier plus en profondeur ce document d'urbanisme et, partant, de démontrer la prise en compte de la totalité des orientations des documents supra-communaux.

Nota : les modifications apportées au contenu des pièces du PLU sont ainsi décrites (page 60 de l'additif) :

L'Additif au Rapport de présentation contient des informations liées au diagnostic :

- *l'analyse de l'occupation du sol, la consommation des espaces naturels et forestiers depuis la dernière révision ;*
- *les capacités de stationnements de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public ;*
- *les mises à jours des données statistiques, des analyses de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial ;*
- *l'analyse des documents supra-communaux*.

Cette rédaction met en évidence que les documents d'origine ont été complétés sans que leur contenu ait été revisité en profondeur, ce qui peut expliquer qu'on ne retrouve pas dans cette modification du PLU la traduction locale des documents supra-communaux.

Dans son mémoire en réponse, la commune explique à plusieurs reprises que les moyens et le temps nécessaires à des études permettant l'alignement exhaustif du PLU de Noisy le Roi sur l'ensemble des objectifs de divers documents réglementaires seront réunis lors d'une prochaine révision en profondeur dudit PLU. Aux dires des élus, une réflexion est engagée pour initier cette révision dans les prochains mois.

Le bilan des incidences des modifications sur l'environnement est fait et ne révèle pas d'impact négatif sur le climat, la topographie, la qualité de l'air, la paysage et la biodiversité ni sur les nuisances sonores.

D'une façon générale, cet additif au rapport de présentation est plus descriptif que prescriptif.

Recommandation : lors d'un prochain exercice de révision du PLU, il devrait être établi une revue exhaustive des orientations et objectifs des SDRIF, SRCE, SRCAE, PDUIF, ... pour en extraire les éléments affectant la politique locale et les traduire dans le nouveau document d'urbanisme après avoir identifié concrètement leur impact sur le territoire communal.

Pour ce qui concerne le **projet d'aménagement durable (PADD)**, le document initial n'a subi aucune évolution, du fait de la volonté des élus de ne pas remettre en cause l'économie générale du PLU pour s'en tenir à des évolutions de forme, des clarifications et des rectifications essentiellement dans la rédaction du règlement.

De ce fait, il n'a pas été nécessaire de conduire une concertation avec le public au sens de l'article L103-2 du code de l'urbanisme.

L' OAP « Trame Verte et Bleue » fait l'objet de quelques observations du public portant sur la cohérence nécessaire entre la volonté affichée de préserver, voire restaurer, des espaces naturels et des continuités écologiques d'une part et des projets d'aménagement de zones actuellement libres de constructions.

La CLE de la Mauldre préconise d'ajouter une cartographie des zones humides dans le document « OAP Trame Verte et Bleue ». Il semble que la cartographie demandée ne soit pas disponible, les études de terrain n'ayant pas été réalisées.

Le document spécifique « OAP Trame Verte et Bleue » est particulièrement bien structuré et documenté, avec :

- Les éléments de diagnostic (trame verte, trame bleue, sites d'intérêt écologique) ;
- Les enjeux détaillés selon les sous-trames arborée, herbacée, agricole, urbaine, la trame bleue et ceux qui sont liés aux futurs projets d'aménagement ;
- Les orientations qui en découlent ; préserver les espaces naturels, permettre les connexions nord-sud, inscrire la trame verte dans les futurs projets, assurer la gestion des espaces verts de la commune.

Ce travail initial se traduit concrètement par des décisions d'actions qui, dans le cadre de l'OAP, s'imposeront dorénavant à tout projet.

Pour être pleinement efficace, cet outil devrait s'appuyer sur une cartographie précise des éléments constitutifs de la TVB à l'échelle de la commune, élaborée selon les documents disponibles complétés par des observations locales basées par la connaissance terrain des noiséens. Ainsi les emplacements validés, une fois représentés, pourront faire l'objet de liaisons écologiques à construire ou rénover.

Recommandation : il serait utile d'élaborer une cartographie précise et détaillée à l'échelle de la commune des réserves de biodiversité et des corridors écologiques (actuels ou à créer), afin de positionner les futurs projets de développement urbain en conséquence.

L'un des principaux obstacles à la mise en œuvre de ces ambitions sera de créer les conditions du franchissement des RD307 et A13 de façon à faciliter les migrations de la faune de et vers la forêt de Marly.

Le règlement littéral n'a pas fait l'objet de remarques d'ordre général de la part du public ou des services de l'état. Plusieurs particuliers ont cependant fait la demande d'évolutions afin de permettre la réalisation de projets personnels. Certaines de ces demandes méritent d'être étudiées ; c'est le cas, en particulier, des aménagements de règlement dans les secteurs où la commune souhaite maintenir une activité commerciale, ainsi que la facilitation de la densification en zone proche de la gare. Dans sa forme, le règlement a bénéficié d'éclaircissements liés à la rédaction et l'introduction de schémas explicatifs mais sans grand changement sur le fond.

Les observations enregistrées au cours de l'enquête

***Rappel :** Les détails des observations, réponses de la commune et appréciations du commissaire enquêteur figurent à l'annexe C "Procès-Verbal de synthèse" à laquelle il convient de se reporter.*

Plusieurs observations portent sur des demandes d'explications quant aux projets de construction envisagés, au régime spécial des « CINASPIC », à l'absence de règles précises en zone AU.

Confrontée aux objectifs du SDRIF d'une densification de l'habitat, en particulier dans l'environnement proche des moyens de transport, la commune estime que le PLU actuel offre une réserve potentielle de constructibilité sans qu'il soit nécessaire de faire évoluer les règles, donc l'économie générale du plan.

Demandes de modification du règlement.

La commune apporte des réponses (favorables ou non) à des demandes particulières concernant des possibilités construction d'annexes en zone UEa, de dérogation à l'exigence de places de stationnement, de transition entre différents secteurs d'urbanisation, la hauteur maximum des clôtures, modification des conditions d'accès aux parkings souterrains, dérogation spécifique aux règles pour certains commerces

Des précisions seront apportées dans le domaine des performances énergétiques des constructions.

Un point particulier présente une difficulté qui concerne la densification de l'habitat en zone UAa car la configuration de nombreuses parcelles ne permet pas d'atteindre les 70% d'emprise autorisés ni d'offrir une capacité de stationnement adéquat.

Demande d'insertion d'une réglementation spécifique aux antennes relais de télécommunications

A l'issue de rencontres menées par les élus parallèlement à l'enquête publique avec les représentants des associations et les entreprises intéressées, des dispositions concernant le développement de la couverture en téléphonie mobile ont fait évoluer les règles d'implantation des antennes relais pour ce qui concerne leur hauteur maximale et

leur insertion paysagère, avec des adaptations selon les zones concernées de l'agglomération. Une préférence sera donnée à l'implantation en zone Ng* (secteur du golf à l'ouest de la commune), des restrictions étant prévues en cas d'implantation en zone urbanisée.

Mise en œuvre de la trame verte et bleue et évolution pour une meilleure prise en compte de l'environnement

La commune réaffirme la volonté de protéger l'environnement naturel de la commune en intégrant cette dimension dans les projets de développement qui feront l'objet, individuellement, d'études afin de concrétiser les continuités écologiques selon en fonction de la configuration du lieu. En particulier, la provision des articles 13 (espaces libres et plantations) permet d'exiger le maintien d'espaces plantés au sein de la zone urbanisée. Les raisons de la création de l'OAP « Trame Verte et Bleue » sont justifiées. La commune prend en compte des demandes spécifiques concernant la gestion des eaux pluviales et, à terme, l'autorisation des toitures végétalisées.

Il est confirmé que des études complémentaires devront dans l'avenir être menées afin de compléter la connaissance fine du territoire et identifier les zones humides et les corridors écologiques.

Divers

Il est fait état d'actions en cours dans le domaine de la promotion des circulations douces et écologiques.



MODIFICATION N°2 du Plan Local d'Urbanisme de Noisy le Roi

Réponses apportées aux observations

Enquête publique du 14 janvier au 14 février 2019

**OBSERVATIONS RELATIVES AU PROJET de modification du PLU
PORTEES AU REGISTRE PAR LE PUBLIC, EMANANT
DE L'ETAT, DES ORGANISMES AUTORISES ET DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Codage observations :

- PU = observations portées par le public sur le registre (papier en mairie ou dématérialisé sur internet)
- ASSO = observations portées par une association
- PPA = observation émanant d'un organisme officiel ou d'une association agréée
- CE = observation personnelle du commissaire enquêteur

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 01	14/01/2019 & 02/02/2019	Mr GIRARD 5 rue Chèvreloup NOISY le ROI
<p><u>Synthèse de l'observation :</u> Résidant en zone d'habitation UEA (lot 85 au cadastre) nous souhaiterions que la révision du PLU annule une partie de la clause UE 11 concernant "l'interdiction de vérandas et de auvents" ce qui est complètement discriminatoire et sans fondement. Le 2 février, dépôt de 2 documents au dossier pour présenter le projet de véranda ; souhaitons une dérogation pour autoriser cette construction avec une distance à la limite séparative du fond du terrain de 3,44 m au lieu de 4 m.</p>		
<p><u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u> L'observation est prise en compte. Pour ne pas supprimer les articles spécifiques à la zone UEa (zone urbaine densifiée), qui viderait de tout contenu réglementaire la zone, la notion de type abris de jardin est supprimée et l'emprise au sol supplémentaire est portée à 10 m² dans l'article UE9- EMPRISE AU SOL. La clause concernant « l'interdiction de véranda et d'auvents » a été prise dans le projet de modification dans l'article 11 -ASPECT EXTERIEUR. La <u>demande de dérogation</u> rentre dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme et non d'une procédure de modification de PLU. <u>Observation sans rapport avec l'objet de l'enquête.</u></p>		
<p><u>Commentaire du commissaire enquêteur :</u> La commune a fait évoluer la réglementation dans un secteur contraint dans lequel il existe peu de possibilités d'évolutions.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 02	02/02/2019	Mr SEILER 77 rue A. Lebourblanc NOISY LE ROI
<p><u>Synthèse de l'observation :</u> Projet d'extension de cuisine /salle à manger de 10 m² pour ma maison, rue Lebourblanc (zone UAa) : la demande d'extension est bloquée car il est demandé des places de parking impossibles à créer. Je propose de modifier l'article 12 en permettant les extensions de petite taille n'ayant pas pour objet l'augmentation du nombre d'occupants <i>sans création de places supplémentaires de parking</i> (ou bien différencier l'existant des constructions neuves).</p>		
<p><u>Réponse du Maître d'Ouvrage :</u> Pas de possibilité de réécriture. En effet, c'est l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme qui s'applique. Celui-ci précise : « <i>lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat. Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant,</i></p>		

pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

De plus, il n'est pas possible d'intégrer le nombre d'occupants dans le règlement du PLU.

En effet, dans le cadre de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme, la demande de cette information n'est pas légale car ce n'est pas une pièce exigible au regard du code de l'urbanisme. De plus, l'instruction d'une autorisation se fait sur l'ensemble des constructions sur le terrain. Il n'est donc pas possible de distinguer la construction de l'existant.

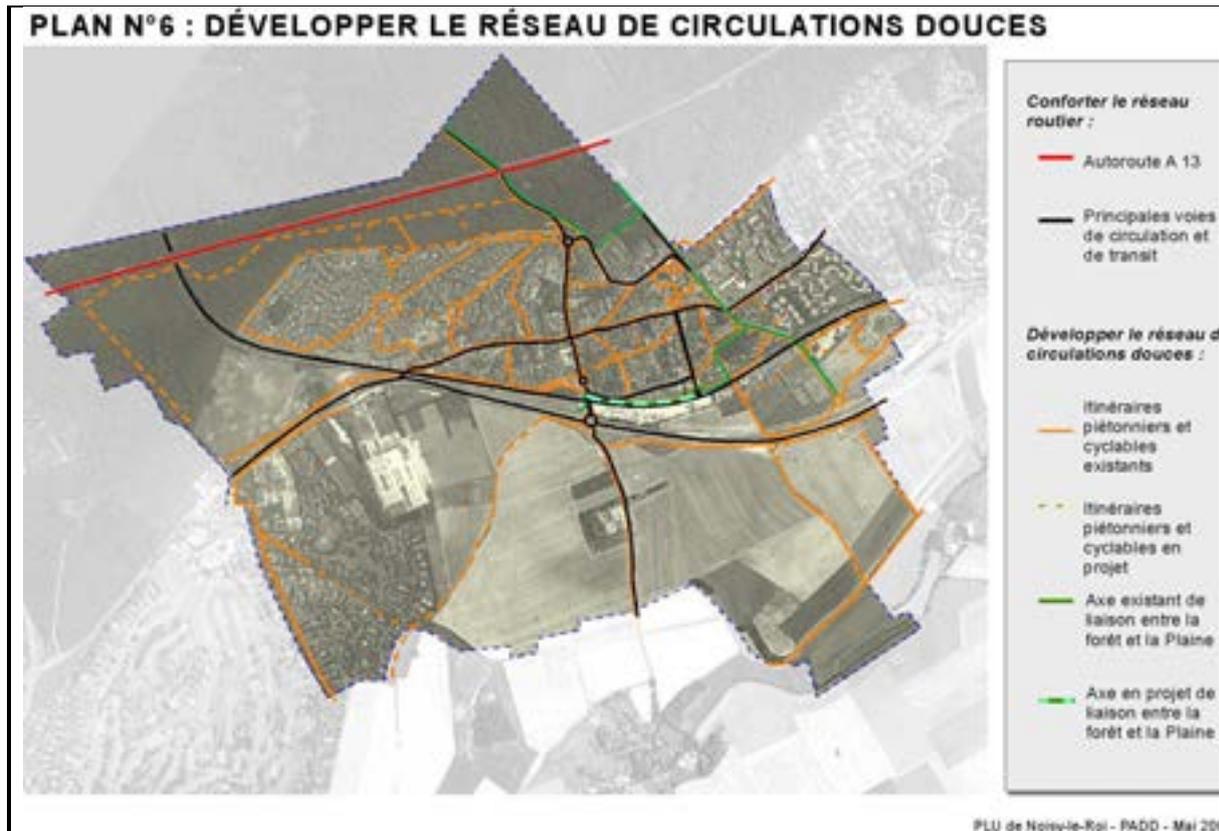
La surface de plancher existante de Mr Seiler est de 137 m². Actuellement, il ne dispose d'aucune place de stationnement sur sa parcelle ni de places de stationnement affectées, aménagées ou réservées en dehors de son terrain.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La rue Lebourblanc, est une voie historique de la ville le long de laquelle se sont implantées des constructions à une époque où les besoins en stationnement pour les véhicules privés étaient très différents du contexte actuel. Le front uni des constructions n'autorise pas la création sur nombre de parcelles déjà équipées. La gestion du stationnement sur l'espace public passe par l'adoption de règles rigoureuses comme rédigées dans le nouvel article 12 décliné dans les différentes zones.

A défaut de la création de nouvelles capacités de stationnement (publiques ou privées), les demandes de densification dans ce secteur proche de la gare seront difficilement acceptables.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 03	21/01/2019	Mr Michel BARNERIAS 34 La Gaillarderie NOISY LE ROI
Synthèse de l'observation :		
Je n'ai pas trouvé de plan de circulation douce (pied, vélo, trottinette) à leur usage exclusif. De même je n'ai pas vu de lieu pour recharge de véhicule électrique (nécessaire quand on vit en appartement).		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) en vigueur dispose des orientations en matière de circulation douce. Des études spéciales sont en cours de programmation à ce sujet. Le PLU qui sera ultérieurement en révision comportera un plan détaillé pour la circulation douce. Concernant les recharges de véhicule électrique, à partir de 2019 des bornes sont en cours d'implantation.		



Commentaire du commissaire enquêteur :

La commune a bien pris en compte les besoins en circulations douces ; des secteurs sont déjà équipés et les études en cours devraient apporter une réponse satisfaisante compte tenu de la topographie et du maillage existant des quartiers.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 04	14/02/2019	Mr Lionel VAUGIN 2 Allée de la Petite Sologne NOISY le ROI
Synthèse de l'observation :		
Protection de la lisière avec la forêt de Marly : au long du domaine du Parc, afin de protéger les jardins et les espaces verts entretenus par la commune des dégâts causés par les sangliers, un grillage posé le long de la forêt semble nécessaire ; quelques portes à prévoir pour faciliter l'accès des habitants à la forêt.		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) de la trame verte et bleue prévoit (page 24) : « La lisière de la forêt représente un enjeu important pour la commune. La lisière est la limite entre deux milieux, ici la forêt de Marly et les espaces urbanisés. Certaines lisières sont trop « abruptes » et donc pas assez stratifiées. Il s'agit d'un enjeu important, notamment aux endroits où la forêt et les espaces urbains sont en contact. ».		
Néanmoins, la nécessité d'un grillage le long de la forêt nécessite une concertation approfondie ainsi que le choix du type de grillage qui doit garantir la traversée des espèces et qui ne doit pas constituer d'obstacle pour le déplacement de la faune.		
Cette observation est hors sujet au regard des motivations de la modification du PLU.		

Commentaire du commissaire enquêteur :

La gestion de la lisière de la forêt est d'importance pour ce qui concerne la transition entre zone urbaine et zone naturelle et a pour objet de protéger ladite forêt des agressions de l'urbanisation.
La cohabitation entre les occupants de la forêt et les habitants des quartiers contigus devrait faire également l'objet d'une attention particulière.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 05	18/02/2019	Mr G. RIVAT 2, La Closerie

Synthèse de l'observation :

« Eviter les lisières abruptes » : cela devrait s'appliquer en zone UE où la distance de 8 mètres à la limite séparative est insuffisante. La marge de garde entre immeubles collectifs et pavillons individuels devrait être d'au moins 10 mètres (hauteur au faitage). Cela éviterait les programmes immobiliers qui imposent leurs façades avec de nombreuses fenêtres en vis-à-vis des pavillons.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La transition entre zone d'habitat collectif et zone pavillonnaire (UE) nécessite une approche globale car il s'agit, d'une part, de programmer l'habitat collectif à proximité de la gare afin de protéger la zone pavillonnaire et de répondre au besoin de construction de nouveaux logements, et d'autre part, de permettre dans la zone pavillonnaire mais sans dénaturer la forme urbaine des extensions nécessaires lorsque les dispositions des règles sont favorables.

En UE, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres à l'égout du toit
- 10 mètres au faitage
- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses

La distance de 8 mètres est étudiée sur la base de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère.

Commentaire du commissaire enquêteur :

D'une façon générale, il est hautement souhaitable de porter une attention particulière aux transitions entre plusieurs secteurs urbains ; par exemple, prévoir des règles de dégressivité des hauteurs de constructions pour « raccorder » une zone à habitats collectifs d'immeubles hauts à une zone pavillonnaire. Les règles liées à l'ensoleillement et la lumière devraient être complétée de considérations d'esthétique mais également de covisibilité.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 07	17/01/2019	Anonyme

Synthèse de l'observation :

Concernant les ANTENNES RELAIS (page 167 du projet de règlement modifié), je m'interroge sur l'absence de toute règle, non seulement sur la hauteur limite de ces antennes mais aussi sur le nombre d'antennes relais qu'une zone spécifique pourrait accueillir : entre autres questions : comment prévenir la naissance d'un « parc d'installations radioélectriques », comment s'assurer que la population est tenue au courant de l'exposition cumulée que ces multiples installations génèrent?

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Voir réponses n° ASSO 1 à 6

Commentaire du commissaire enquêteur :

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 08	21/01/2019	Anonyme

Les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue incluent, entre autres, de préserver et maintenir les espaces naturels (comprenant les prairies) et de permettre les connections entre le Nord et le Sud de la commune. Il est logiquement proposé (p 76 de l'Additif au rapport) que soient maintenues les prairies non destinées

aux futurs projets d'aménagement, d'autant plus qu'elles sont localisées dans un périmètre autour de la RD 307, identifiée comme facture de coupure Nord/Sud qu'il faut atténuer. Il est également préconisé (p 78 de l'Additif) de maintenir et développer les bandes enherbées autour de la RD 307 et de maintenir les pelouses et espaces verts privés.

Or, (p 76), il est reconnu que les prairies de la commune sont, en fait, toutes inscrites dans des zones destinées à de futurs projets d'aménagement.

Dans une sorte de compromis, il est finalement indiqué que les prairies devront être conservées « dans la mesure du possible » avec des propositions alternatives de haies ou arbres d'alignement. Ce « dans la mesure du possible » pose question quant à la nature des futurs projets d'aménagement : (quels sont-ils ?) et met en évidence les contradictions entre différents objectifs difficilement réconciliables.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) Trame Verte et Bleue (TVB) est en adéquation avec les orientations du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France), du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) et des objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

L'OAP TVB précise « les quelques prairies existantes devront être conservées dans la mesure du possible. Elles participent activement à la trame verte et permettent le déplacement de la faune. Ces prairies sont principalement toutes inscrites dans des zones destinées à de futurs projets d'aménagement. Il s'agira donc de prendre en compte les orientations de la trame verte dans ces futurs projets ».

Il s'agit des orientations d'aménagement. Selon le contexte et la forme de chaque projet de construction, ces espaces doivent être étudiés afin qu'ils puissent être, autant possible, en continuité et assurer certaines ouvertures.

L'OAP TVB propose de « maintenir les prairies non destinées aux futurs projets d'aménagement ». Cela ne veut pas dire que les prairies sont uniquement dans des zones destinées à de futurs projets d'aménagement. Mais parce qu'ils existent déjà dans ces zones d'urbanisation en cours ou future, l'OAP TVB propose des orientations protectrices.

L'objectif de l'OAP TVB est d'anticiper les programmations futures et de protéger, autant possible, les prairies qui constituent des éléments indispensables de la trame verte pour assurer la continuité écologique.

Commentaire du commissaire enquêteur :

L'aménagement des futurs projets n'est pas l'objet de la présente modification. Cependant, la prise en considération des principes de préservation de la TVB s'impose dès à présent dans les secteurs déjà urbanisés (on en retrouve le principe dans les articles 13 lorsqu'il s'agit de garantir des espaces libres en pleine terre...). Pour l'avenir, il aurait été possible de préciser dans le règlement des zones AU (dans lesquelles sont supposés s'implanter les projets futurs) les conditions du respect de la TVB (cf. article R151-8 du code de l'urbanisme).

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 09	02/02/2019	Mr GOSSART 10 rue Cardinal de Retz NOISY LE ROI

Synthèse de l'observation :

Le PADD fait état (plan n°4) d'opportunités pour réaliser des programmes de logements. Par ailleurs, l'OAP TVB promeut la trame verte dans les futurs projets d'aménagement (page 67). Comment rendre compatibles ces deux objectifs ? Nous pensons des petits programmes de logement type maisons de ville ou pavillons avec jardins seraient probablement la meilleure solution pour conserver le maximum de grands arbres et prairies dans ce secteur très arboré.

Ce sujet doit être abordé de façon plus précise et en toute transparence vis à vis des résidents Noiséens. Une révision du document OAP nous semble nécessaire pour prendre en compte l'ensemble des futurs projets d'aménagement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

La réalisation des programmes de logements n'est pas contradictoire avec les orientations de la trame verte et bleue. Chaque construction est limitée en emprise au sol, selon la zone où elle se retrouve.

Par exemple : en zone UE, l'emprise au sol du total des constructions ne peut excéder 40 % de la superficie du terrain. Sur 60% d'espaces libre, la proportion de terrain obligatoirement traitée en espaces végétalisés, ne peut être inférieure à 30 % de la superficie du terrain (article 13).

Il en est de même et encore mieux pour une autre zone d'habitat collectif.

Par exemple : en zone UC et UD où l'emprise au sol est respectivement 30 % et 25% de la superficie du terrain et où la construction peut avoir 4 niveaux. Sur 70% et 75% d'espaces libres, la zone UC et la zone UD sont encore plus protectrices que la zone UE pour les espaces verts car elles consacrent minimum 30 % de la superficie du terrain en espaces pleine terre. L'article 13 de la zone UC et UD précise : « La proportion de terrain obligatoirement traitée en espaces pleine terre, ne peut être inférieure à 30 % de la superficie du terrain. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent recevoir un aménagement paysagé, végétal, avec au moins un arbre ou arbuste par 200 m² de terrain de pleine terre. Elles peuvent être aménagées de telle manière à ce que les eaux ruissèlent naturellement vers ces espaces perméables en creux. Ces espaces plantés seront donc disposés afin de pouvoir assurer l'infiltration et le stockage (même partiel) des eaux de ruissellement. Le niveau du sol des espaces plantés sera donc plus bas que le niveau des surfaces perméables à proximité afin de pouvoir réceptionner tout ou partie de ces eaux. »

Donc, la zone UC et la zone UD « habitats collectifs » sont encore plus protectrices pour les espaces verts dont minimum 30 % de la superficie du terrain doivent être en espaces pleine terre contrairement à la zone UE qui elle doit avoir 30% d'espaces verts sans condition qu'ils soient en pleine terre.

Aussi, la zone UC et la zone UD disposent plus d'espaces libres en connexion avec les espaces verts en assurant plus d'ouverture et de continuité avec la trame verte qui traverse le territoire communal.

La compatibilité des orientations de la trame verte et bleue et des programmes de construction est assurée par les règles du PLU, par la forme du bâti, des espaces ouverts et la composition des espaces verts qui doivent former des continuités de trame verte en composant des grandes surfaces des espaces verts en cœur d'îlot ou des secteurs disposant des prairies en continue ainsi que des secteurs arborés.

Les projets de constructions dont les demandes de permis de construire comprendraient des indications contraires aux éléments ci-haut seront donc susceptible d'être refusés afin de garantir la compatibilité entre les projets de construction et les orientations de la trame verte et bleue.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Au-delà de la déclinaison réglementaire des principes de l'OAP TVB, qui conduira vraisemblablement à terme à des OAP sectorielles, un outil utile consisterait à préfigurer une cartographie des continuités écologiques identifiées (ou à recréer) voire des réserves de biodiversité sur le territoire communal, particulièrement dans les zones urbaines ou à urbaniser.

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 10	02/02/2019	Mr P. SCOTT 4 résidence des Vergers NOISY le ROI
Synthèse de l'observation :		
Je voudrais changer la réglementation du PLU afin de permettre les clôtures en bois jusqu'à 1,80 m de hauteur comme pour les murs aussi bien sur les voies publiques que les limites séparatives. Ma maison se situe dans la résidence Les Vergers le long de la voie ferrée. De plus, augmenter la longueur de clôture avec une hauteur uniforme de 20 à 25 mètres (ou un peu plus).		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Le règlement ne sera pas modifié sur le domaine public. Des règles ont été rajoutées en limite séparative car il n'en existait pas.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
Sans commentaire		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 11	04/02/2019	Anonyme
<p>Synthèse de l'observation : Le rapport de présentation du PLU est bien trop optimiste en ce qui concerne les transports. Il est indiqué que le réseau de bus est efficace puisqu'il relie la commune aux gares situées dans les communes alentour. Il faudrait une nouvelle ligne quitte à rediriger la ligne 76 par exemple. Contrairement à ce qui est prétendu, l'arrivée du tram 13 ne changera pas la donne car il faudra toujours se rendre jusqu'à la gare, attendre le train puis changer. Le bus direct gardera sa pertinence et sera bien plus fréquenté que les bus actuels. Combiné avec des circulations douces, beaucoup de noiséens seront libérés de l'auto.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Observation sans rapport avec l'objet de l'enquête publique.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : Observation sans rapport avec l'objet de l'enquête publique, la politique des transports publics étant du ressort du Plan Local de Déplacements et non de l'Urbanisme.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 12	09/02/2019	Résidents Allée du Roi NOISY LE ROI
<p>Synthèse de l'observation : Nous souhaiterions que les panneaux d'interdiction de l'allée aux deux roues soient davantage visibles (les poser par exemple directement sur les barrières). Il serait même souhaitable de compléter ces panneaux par des panneaux « cyclistes pieds à terre ».</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Observation sans rapport avec l'objet de l'enquête publique.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : Observation sans rapport avec l'objet de l'enquête publique.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU 13	10/02/2019	Résidents Noisy le Roi NOISY LE ROI
<p>Synthèse de l'observation : Idem n° PU12 pour la protection et la sécurisation de l'Allée du Roi.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : cf. commentaire ci-dessus Observation sans rapport avec l'objet de l'enquête publique.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 14	10/02/2019	Mme CORVIOLLE DALONGEVILLE 24 chemin de la Source NOISY le ROI
<p>Synthèse de l'observation : Cela concerne la zone UC article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. <i>"Les constructions non contiguës comportant des vues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 10 mètres. Cette distance est réduite de moitié pour les façades en vis à vis, qui ne comportent pas de vues sans pouvoir être inférieure à 6 mètres".</i> Dans la première phrase, il s'agit bien aussi de façades en vis à vis, comme cela est noté dans la 2eme phrase. Le croquis dessiné sous le texte le confirme car il montre deux façades dans les 2 cas en vis à vis. Il serait donc plus clair de l'ajouter dans la 1ere phrase :</p>		

"Les constructions non contiguës *avec des façades en vis à vis* comportant des vues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 10 mètres." Le terme vis à vis devrait aussi être défini dans cet article afin qu'il n'y ait pas de confusion : "*façade opposée à celle où l'on se trouve*".

Nota du commissaire enquêteur : le plan explicatif déposé figure en annexe 1 à cette synthèse

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'article UC 8 précise : « Les constructions non contiguës comportant des vues doivent être édifiées de telle manière que la distance entre bâtiments soit au moins égale à la hauteur de la façade la plus haute, mesurée à l'égout du toit, élevée à la verticale du point considéré, avec un minimum de 10 mètres.

Cette distance est réduite de moitié pour les façades en vis-à-vis, qui ne comportent pas de vues sans pouvoir être inférieure à 6 mètres. »

Cette rédaction et le croquis illustrant ces propos sont très clairs.

Aucune modification de texte n'est nécessaire.

Concernant la signification du terme des « façades en vis-à-vis », il sera rajouté à l'annexe « Liste des définitions » :

- *Façades en vis-à-vis : la notion qui concerne une façade à une autre façade, c'est-à-dire de corps de bâtiment ou d'immeuble à immeuble.*

Commentaire du commissaire enquêteur :

Il ne semble pas y avoir de doute sur l'interprétation de la règle dans l'esprit des rédacteurs ; le schéma introduit dans l'article UC8 en facilite la compréhension. Le dictionnaire Larousse précise la notion de vis-à-vis : « *bâtiment, immeuble voisin que l'on voit en face d'une fenêtre* ».

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 15	11/02/2019	Mr Frédéric AMSLER 3 rue Victor Hugo NOISY LE ROI

Synthèse de l'observation :

Dans le code civil, la hauteur des clôtures séparatives étaient limitées à 2.20m dans les villes de plus de 50.000 habitants et 2.60m dans les villes de moins de 50.000 habitants. J'en déduis que cela est lié à la concentration de la population pour ne pas Eriger des murs trop hauts en proportion de petits terrains. A Noisy, nous sommes dans concentration de population plutôt élevée mais avec une population inférieure à 50.000 habitants. Je trouverais logique de limiter la hauteur des clôtures séparatives de 2.20m maximum (par exemple article UE11-aspects extérieurs). Pour ce qui me concerne (zone UE), un projet de construction prévoit une clôture de 2.60 alors que les clôtures avoisinantes et la mienne ne dépasse pas 2m. Cela induira un dépassement très important de ma clôture (0.60m) et de celles des voisins et assombrirait de façon importante les pièces de mon habitation.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'observation est prise en compte. La hauteur des clôtures sera fixée dans le PLU et pour toutes les zones à 2 mètres maximum.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Hormis pour ce qui concerne les clôtures en pierres constitutives du patrimoine, la règle des 2 mètres est de bon sens.

Observations	Date	Nom & adresse
N°PU16	13/02/2019	Mr Vincent CORNU

Synthèse de l'observation : Nous soutenons cette modification du PLU de la commune.

Merci pour le travail réalisé.

Réponse du Maître d'Ouvrage : Observation appréciable

Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 17	13/02/2019	Mr GLATIGNY 6 rue Victor Hugo NOISY le ROI
<p>Synthèse de l'observation : En zone UE il n'est pas fait de restrictions sur la superficie des terrains à bâtir depuis la loi Alur. Ce qui signifie que l'on peut construire sur des terrains de 100, 200, 300 m2... Cela étant il est obligatoire de prévoir pour toute nouvelle construction une place de parking par tranche de 60m2 de SHON dont une dans l'emprise de la maison. Idéalement cette place pourrait effectivement se trouver en sous-sol sans empiéter sur la surface habitable en rdc. Or aujourd'hui le PLU en Zone UE interdit les rampes d'accès au sous-sol pour les terrains de moins de 500m2. Cette réforme en cours du PLU visant à le mettre au niveau des évolutions d'urbanisme survenues depuis 2007 devrait intégrer celle-ci en permettant en zone UE les rampes d'accès au sous-sol sur les terrains de moins de 500m2 et permettre ainsi d'intégrer cette place de parking dans l'emprise de la maison en sous-sol comme cela se fait pour les terrains de plus de 500m2.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : L'observation est prise en compte. Pour la zone UE il est possible d'autoriser les rampes d'accès au sous-sol pour les terrains de moins de 500m² pour y créer des places de parking à condition de respecter les dispositions de l'article 3 du PLU « Accès et voirie » et celles de l'article 12 « stationnement » : « <i>Les places de stationnement devront être aisément accessibles ainsi que les accès. En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur doit réaliser les emplacements manquants, au regard de la norme applicable, sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.</i> » Par conséquent, il sera supprimé de l'article 13 de la zone UE la phrase suivante : « Afin de préserver le cadre paysager de chaque parcelle, les rampes d'accès en sous-sol sont interdites sur les parcelles d'une surface inférieure à 500 m². »</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : Il est impératif de faciliter la densification de l'habitat dans les zones urbaines ; l'assouplissement de certaines règles peut y contribuer, tout en ménageant le principe de régulation du stationnement.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PU 18	14/02/2019	Mr & Mme SERGENTON Restaurateurs 41 rue A. Lebourblanc NOISY le ROI
<p>Synthèse de l'observation : Nous sommes commerçants de la zone UAa, restaurant situé au cœur du vieux village, à proximité de l'église et de la mairie. Nous disposons sur notre parcelle, d'une véranda vétuste ainsi que d'une toute petite terrasse «sans intérêt» (accueillant les poubelles de l'établissement), desservant l'attrait esthétique du commerce et de cette artère passante qu'est la rue André LEBOURBLANC Nous avons pour projet d'embellir la façade de la bâtisse, de rénover la véranda et de couvrir cet espace « terrasse ». Nous aurions ainsi occulté les poubelles en créant un espace dédié à cet effet. Cette modification permettrait d'agrandir notre surface commerciale, de créer des emplois et de dynamiser un peu plus l'activité économique du cœur de ville. Nous avons consulté à plusieurs reprises les services d'urbanisme ainsi que les ELUS locaux, pour présenter notre projet d'embellissement. Il semble que le projet ai séduit les instances communales, cependant l'article UA 9 concernant l'emprise au sol (construction ne pouvant excéder 70 % de la superficie totale de la parcelle) ne nous permet pas de concrétiser ce projet hors la construction centenaire a toujours été supérieur à 70% d'emprise au sol. N'est-il pas aujourd'hui la priorité des communes que de penser l'aménagement du territoire en cohérence avec les besoins identifiés en matière d'offre commerciale ?</p>		

L'un des trois grands objectifs de la modification du PLU étant de faire de NOISY LE ROI, « une ville dynamique s'animant à travers ces projets et ses ambitions », nous pensons que cela passe aussi par la qualité des commerces de proximité.

Nous demandons à ce que le PLU prévoit dans sa constitution, une étude ou un règlement spécifique en matière d'occupation des sols pour les surfaces commerciales.

Nota du commissaire enquêteur : le plan explicatif déposé figure en annexe 3 à cette synthèse

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Afin de renforcer l'activité commerciale dans les zones indiquées dans le PADD suivant l'objectif « une ville dynamique s'animant à travers ces projets et ses ambitions », il sera possible de dépasser les seuils limités en emprise au sol pour la zone UA dans les principaux secteurs commerciaux. En contrepartie, il sera demandé une plus-value environnementale et paysagère auprès du bénéficiaire. Le contenu de cette demande sera au cas par cas, selon le contexte.

PLAN N°7 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE



PLU de Noisy-le-Roi - PADD - Mai 2006

En attente d'une traduction réglementaire de la plus-value environnementale et paysagère, avant intégration dans le règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

A l'instar de nombreuses agglomérations d'importance moyenne dans la grande couronne parisienne, Noisy le Roi dispose de commerces de centre-ville dont la pérennité est fragile. Ainsi que l'expriment les élus, la politique de la ville (dont son PLU) doit s'adapter afin de faciliter la pérennité de ces commerces de proximité.

2. OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 01	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
<p>Synthèse de l'observation : En zone UCa (résidence Prés de Reneuil) , la différence avec UC est l'emprise au sol à 40% au lieu de 30% et une hauteur maxi réduite de 12 à 10 mètres. Y aurait-il un projet d'agrandissement en vue ?</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : La modification prévue en créant la sous-zone UCa pour différencier de la zone UC concerne : - L'emprise au sol : UCa 40 % et UC 30% - La hauteur maximale : 10 m pour UCa et 12 m pour UC Cette différenciation répond au contexte de ces deux zones afin d'ajuster le potentiel de densification sans pour autant impacter la forme urbaine. C'est pourquoi la zone UCa qui se caractérise par un tissu urbain spécifique dispose de potentiel pour le développement de la politique du logement en faveur des jeunes ménages. Ces nouvelles règles du PLU sont conformes aux accords de l'ABF et des services d'instruction des autorisations d'urbanisme.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : Sans commentaire</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 02	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
<p>Synthèse de l'observation : Dans l'ancien règlement, l'article 2 prévoyait des restrictions et conditions pour protéger les espaces paysagers : « constructions autorisées sous condition : les constructions et travaux situés dans les emprises figurées au document graphique comme « espace paysager à protéger » au titre de l'article L 123-1 7° du CU. » Cette condition, initialement prévue en zones UA, UC, UD, UE, UG a disparu. Qu'en est-il de cette protection dans le nouveau règlement ?</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Les dispositions de l'OAP trame verte et bleue apportent des orientations et indiquent les protections nécessaires en termes d'environnement et de paysage. Cette OAP thématique est plus précise que l'ancien article L123-1 du Code de l'Urbanisme.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : Sans commentaire</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 03	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
<p>Synthèse de l'observation : L'emprise au sol de la zone UFa (domaine Bignon) passe de 10% à 30% ; quel projet justifie cette modification ?</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : L'emprise au sol de la zone UFa passe de 10% à 30% afin de mettre la situation actuelle à jour dans les normes des règles du PLU. En effet, la zone Ufb est moins dense. Cette modification ne vise aucun projet.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : L'augmentation de l'emprise au sol en UFa est cohérente avec l'objectif du SDRIF concernant les « espaces urbanisés à optimiser », catégorie à laquelle appartient cette partie occidentale de la commune.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 04	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
Synthèse de l'observation : En zones UA, UC, UD, UE, UL, les articles 9 (emprise au sol), 11 (aspect extérieur) et 13 (espaces verts) exemptent les ouvrages publics de toute contrainte ; il n'est pas fixé de règle pour les CINASPIC. Il serait souhaitable de définir des règles, en concertation avec la population.		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Le terme CINASPIC sera remplacé par « Équipements d'intérêt collectif et services publics » S'agissant des constructions d'intérêt général, ces équipements disposent de dérogation de fait afin de pouvoir être édifié dans tout contexte urbain et réponde aux besoins de la population. Les règles seront au cas par cas dans l'étude du projet concerné dans son contexte. Ces règles seront appréciées par l'ABF et suivant les résultats de la concertation menée auprès de la population à propos du projet.		
Commentaire du commissaire enquêteur : Sans commentaire		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 05	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
Synthèse de l'observation : En zones UC, UD, UE, UK, le paragraphe 11 (aspect extérieur) autorise des hauteurs de clôtures de 2.6 mètres ce qui paraît excessif et devrait être au maximum 2 mètres.		
Réponse du Maître d'Ouvrage : L'observation est prise en compte. La hauteur des clôtures sera fixée dans le PLU et pour toutes les zones à 2 mètres maximum.		
Commentaire du commissaire enquêteur : Cf. PU15		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 06	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
Synthèse de l'observation : Logements sociaux : dans les zones UA, UB, UC, UE, tout projet de plus de 800 m ² de SP (ou plus de 12 logements) doit comporter au moins 30% de logements sociaux ; pourquoi cette disposition ne figure-t-elle pas au règlement de la zone AU ?		
Réponse du Maître d'Ouvrage : La zone AU (à urbaniser) ne dispose pas de règles concernant la réalisation de logements. En effet, cette zone est insuffisamment équipée pour accueillir des logements à ce jour. Les équipements situés en périphérie sont inexistantes ou insuffisants (voirie, réseaux d'eau ou d'assainissement) pour répondre aux besoins générés par l'urbanisation de cette zone.		
Commentaire du commissaire enquêteur : L'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme constate que : « lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » En l'occurrence, la commune a identifié des zones (classées AU) sur lesquelles des projets à venir seront définis ultérieurement, ce qui fera l'objet d'une révision à venir du PLU, à l'occasion de laquelle le règlement complet des actuelles zones AU sera précisé.		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 07	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
Synthèse de l'observation : Antennes : en zones Ng et UL, il est autorisé d'implanter des relais de communication et leurs annexes, sans limitation de hauteur ; compte tenu d'n projet d'antenne de 34 mètres, il paraît nécessaire de définir des règles en concertation avec la population.		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Une commission a été mise en place et se réunit pour les futurs projets d'antenne. Voir les réponses à ASSO n° 1 à 6 concernant la réglementation sur les antennes.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 08	28/09/2018	YVELINES ENVIRONNEMENT 20 rue Mansart VERSAILLES
Synthèse de l'observation : TVB : Quelles sont les règles afférentes à chaque zone qui définissent clairement les adaptations nécessaires au respect du SRCE ?		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Les orientations de la trame verte et bleue sont en cohérence avec celles du SRCE et sont compatibles avec les règles du PLU. L'article 13 de chaque zone précise des règles qui répondent aux objectifs de la trame verte et bleue. Les autres règles ont également leur influence : articles 9, 10, 11 et 15.		
Commentaire du commissaire enquêteur : Cf. PU08 et 09		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 09	02/10/2018	COHBAMA EPTB Mauldre 3 rue de Fontenay VERSAILLES
Synthèse de l'observation : Il serait souhaitable d'intégrer les zones humides au document cartographique figurant en page 63 du document OAP « orientations : préserver et maintenir les espaces naturels et agricoles ».		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Les éléments du diagnostic sur lesquels sont basés les orientations de l'OAP trame verte et bleue sont récoltés auprès des administrations concernées. Il sera utile de fournir tout complément de données afin d'ajouter les éléments manquants.		
Commentaire du commissaire enquêteur : En complément des études éventuellement disponibles dans les services administratifs concernés, des observations sur le terrain ou l'appel à la mémoire collective peut, d'expérience, fournir des éléments concrets intéressants.		

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 10	2/10/2018	COHBAMA EPTB Mauldre 3 rue de Fontenay VERSAILLES
Synthèse de l'observation : L'objectif de la trame bleue dans les projets d'aménagement devrait se traduire par l'intégration d'un principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle en privilégiant l'infiltration et l'écoulement maîtrisé des eaux à ciel ouvert. En particulier, il conviendrait d'améliorer la rédaction des articles 4 en mentionnant la priorité à l'infiltration et, a minima, citer l'article 3 du règlement du SAGE. En outre, il serait souhaitable de préciser les pluies de dimensionnement. Dans le même esprit, les articles UE13 et UK13 prévoient des prescriptions pour les parkings de plus de 1000 m ² auxquelles il pourrait être précisé la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert et privilégier l'infiltration.		

Réponse du Maître d’Ouvrage :

L’observation est prise en compte. Il sera ajouté à l’article 4 du règlement écrit du PLU les dispositions citées dans de l’article 3 du règlement du SAGE.

Il sera également ajouté dans l’article 13 des zones UE et UK, qui prévoient des prescriptions pour les parkings de plus de 1000 m², le mode de gestion des eaux pluviales à ciel ouvert en privilégiant l’infiltration.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Sans commentaire

Observations	Date	Nom & adresse
N° PPA 11	02/10/2018	COHBAMA EPTB Mauldre 3 rue de Fontenay VERSAILLES

Synthèse de l’observation :

La CLE recommande de permettre l’utilisation de toitures végétalisées dans toutes les zones.

Réponse du Maître d’Ouvrage :

L’observation est prise en compte. « La CLE recommande l’utilisation de toitures végétalisées dans toutes les zones ». Cette mesure sera un grand changement concernant la forme urbaine. Ce changement sera prévu dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

En effet, la procédure de modification du PLU qui maintient les orientations du PADD en vigueur – objectif « préserver les formes urbaines » - ne permet pas ce changement dans les règles du PLU (article 13). De plus, les zone AU seront des zones futures propices à ces nouvelles formes urbaines accueillant des toitures végétalisées.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Mesure à mettre en œuvre dans un avenir prochain à l’occasion d’une révision du PLU.

3. OBSERVATIONS D’UNE ASSOCIATION

Observations	Date	Nom & adresse
N°ASSO 01	13/02/2019	Magali Pradel Regis Duval Présidente & Vice-Président AC2NB 4 avenue Jean de la Bruyère NOISY le ROI

Synthèse de l’observation :

notre Association dépose un document portant

a) l’introduction de deux définitions dans l’annexe Définitions du PLU
-CINASPIC

-Equipements constituant des services répondant à des besoins de desserte d’intérêt public communal

b) la modification des articles N2-N10 et UL2-UL10 pour des précisions portant sur les conditions applicables aux systèmes d’accroche des antennes de réseaux mobiles et leurs annexes, au sens de l’article R421-9 du Code de l’Urbanisme édition du 13 décembre 2018 §j

c) l’ajout d’un texte dans chacun des articles UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UE 2, UF 2, UG 2, UI 2, UK 2, UM 2 faisant de la mise en place des antennes de réseaux cellulaires mobiles des opérations autorisées sous conditions portant notamment sur leurs systèmes d’accroche au sens de l’article R421-9 du Code de l’Urbanisme édition du 13 décembre 2018

Nota du commissaire enquêteur : le plan explicatif déposé figure en annexe 2 à cette synthèse

Réponse du Maître d’Ouvrage :

Observation 1 – Selon la « Fiche technique 6 : Réforme des destinations de Constructions » décret du 28 décembre 2015 – La modernisation du contenu des PLU, il est possible de remplacer le terme CINASPIC par « Équipements d’intérêt collectif et services publics ».

En effet, les CINASPIC faisaient partie des 9 catégories de destination qui ont été modernisées pour être réduites à 5 destinations divisées en 20 sous-catégories. L’une des 5 destinations est « Équipements d’intérêt collectif et services publics ». Cette destination est divisée en 6 sous-catégories :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d’enseignement, de santé et d’action sociale
- Salles d’art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Observation 2 – Tout projet nécessitant un contrôle lié à son intégration environnementale et paysagère est soumis à l’avis de l’ABF (Architecte des Bâtiments de France).

Commentaire du commissaire enquêteur : *les détails des observations et propositions sont déclinés dans les observations ASSO 02 à ASSO 06*

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 02	13/02/2019	Magali Pradel Regis Duval Présidente & Vice-Président AC2NB 4
<p>Synthèse de l’observation : <i>concerne des demandes de précision/modification aux définitions figurant à l’annexe du règlement</i></p> <p>Définition ajoutée 1 : CINASPIC</p> <p>Motivation : Cet acronyme est utilisé à de multiples reprises sans qu’une définition en soit donnée Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics et d’Intérêt Collectif CINASPIC Cette mention recouvre les réalisations dont les destinations sont définies à l’article R151-27 4° du Code de l’Urbanisme et détaillées par l’Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d’urbanisme et les règlements des plans locaux d’urbanisme ou les documents en tenant lieu NOR: LHAL1622621A, JORF n°0274 du 25 novembre 2016 texte N°51. Ces constructions ne comprennent pas les systèmes d’accroche des réseaux mobiles définis par l’article R421-9 alinéa j) du Code de l’Urbanisme dans sa version du 13 décembre 2018</p> <p>Définition ajoutée 2: Equipements constituant des services répondant à des besoins de desserte d’intérêt public communal</p> <p>Motivation : Cette formulation « <i>Equipements constituant des services répondant à des besoins de desserte d’intérêt public</i> » est utilisée à deux reprises sans qu’une définition en soit donnée ; dans la version du texte de règlement soumise à consultation, elle n’est utilisée que pour qualifier la situation d’un “relais de communication et ses annexes reliées à leurs réseaux” ; cette formulation recouvre dans le projet de PLU uniquement le cas des relais de technologie hertzienne ; un tel équipement n’est pas assorti d’une qualité de contribution à l’exécution d’un service public au sens propre, comme il a été posé par la Circulaire interministérielle du 16 octobre 2001 relative à l’implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile, référencée NOR:MESP0123753C, et publiée au Journal Officiel du 23 octobre</p>		

2001, et une définition est donc nécessaire Equipements constituant des services répondant à des besoins de desserte d'intérêt public communal

Seront réputés tels les équipements constituant des services ouverts ou bénéficiant au grand public à titre onéreux ou non dont les projets présentés au niveau communal correspondront -en matière de communications cellulaires, à des projets présentés par des fournisseurs de services cellulaires mobiles disposant de licences dans le spectre à accès règlementé dès lors que ces projets sont présentés de façon conjointe, solidaire, et intégrée par au moins deux opérateurs indépendants l'un de l'autre et concurrents commercialement, et dont au moins 2/3 des capacités sont utilisées pour couvrir les résidents de la commune -en matière de communications par câble, fibre ou paires torsadées, à des fournisseurs de service conjoints représentant intervenant dans le cadre de conventions territoriales de déploiement concerté -en matière de services de protection ou de préservation environnementale, à des équipements de collecte spécialisée sous condition que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores, olfactives, de circulation automobile, ou de détérioration des abords exceptionnelles pour le voisinage -en matière de services de transport, à des équipements de ramassage/dépose sous condition que dans les conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores, olfactives, ou de stationnement automobile exceptionnelles pour le voisinage

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'observation est prise en compte.

Le terme de CINASPIC est remplacé par « Equipement d'intérêt collectif et service public ».

Commentaire du commissaire enquêteur :

La terminologie utilisée dans le code de l'urbanisme a évolué lors de la révision en 2015 des parties législative et réglementaire ; la modification du PLU de Noisy le Roi est l'occasion de prendre en compte ces nouvelles dispositions.

Par ailleurs, les « équipements d'intérêt collectif et service public », faisant fréquemment l'objet de dérogations aux règles édictées, il n'est pas interdit aux aménageurs de s'efforcer de les intégrer le mieux possible dans leur environnement.

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 03	13/02/2019	Magali Pradel Regis Duval Présidente & Vice-Président AC2NB 4

Synthèse de l'observation : *proposition de modifications du règlement*

Règlement particulier zone N

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Version du document en consultation Dans la zone N g (Golf) : Les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des activités admises dans la zone Ng, notamment les installations légères de sports ou de loisirs. Les constructions liées à l'exploitation du golf seront admises dans le périmètre d'implantation délimité en Ng* sur le document graphique (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

L'implantation de relais de communication et leurs installations annexes nécessaires sont autorisées, à condition, qu'elle réponde à des besoins de desserte d'intérêt public

Version modifiée Les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des activités admises dans la zone N g, notamment les installations légères de sports ou de loisirs. Les constructions liées à l'exploitation du golf seront admises dans le périmètre d'implantation délimité en Ng* sur le document graphique (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées). L'implantation de relais de communication hertzienne et leurs installations annexes nécessaires est autorisée, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt public communal. Les systèmes d'accroche d'antennes au sens de l'article R421-9 du Code

de l'urbanisme version du 13 décembre 2018 et l'agencement des locaux et installations techniques devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère et de limitation de l'emprise au sol au moins à l'égal de systèmes existants à la date du 31/12/2018*. La hauteur maximale des dits systèmes d'accroche d'antennes est fixée de façon particulière à l'article N10 *support existant au 31/12/2018 : 22m ; intégration en colonne

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Version du document en consultation Dans la zone N, il n'est pas fixé de règle. Dans le secteur Ng*, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage sauf pour les équipements de desserte de télécommunication Dans les secteurs N* et NC, la hauteur des constructions est limitée à celle existante à la date d'application du présent règlement.

Version modifiée Dans la zone N, il n'est pas fixé de règle. Dans le secteur Ng*, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faîtage sauf pour les équipements de desserte de télécommunication dont la hauteur maximale sera limitée à 25m par rapport au sol hors tout y compris systèmes de protection contre la foudre. Dans les secteurs N* et NC, la hauteur des constructions est limitée à celle existante à la date d'application du présent règlement.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

L'observation a été prise en compte.

Projet de règlement :

ARTICLE N2-OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les installations et travaux divers nécessaires à l'exploitation des activités admises dans la zone Ng, notamment les installations légères de sports ou de loisirs.

Les constructions liées à l'exploitation du golf seront admises dans le périmètre d'implantation délimité en Ng* sur le document graphique (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Ainsi que l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement sont autorisées à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère et de limitation de l'emprise au sol qui ne devra pas être supérieur à l'emprise des systèmes existant à la date d'approbation de la modification du PLU.

ARTICLE N10- HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone N il n'est pas fixé de règle.

Dans le secteur Ng*, la hauteur des bâtiments ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit et 7 mètres au faitage sauf pour les équipements de desserte de télécommunication dont la hauteur maximale sera limitée à 32 mètres par rapport au sol hors tout y compris systèmes de protection contre la foudre.

Dans les secteurs N* et NC, la hauteur des constructions est limitée à celle existante à la date d'application du présent règlement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La nouvelle formulation des règles de la zone N (en particulier Ng*) est un bon compromis entre la recherche de l'efficacité des équipements de téléphonie mobile et leur insertion environnementale. On notera que la sous-zone Ng* est située à l'écart de l'agglomération, la zone ULP (tennis) assurant une transition avec la zone pavillonnaire.

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 04	13/02/2019	Magali Pradel Regis Duval Présidente & Vice-Président AC2NB 4
<p>Synthèse de l'observation : <i>proposition de modifications du règlement</i></p>		
<p>Règlement particulier zone UL</p>		
<p>ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS P130/180 <u>Rappel</u> : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.</p>		
<p><u>Version du document en consultation</u> Dans toutes les zones, à l'exception des zones ULp et ULj sont autorisées l'implantation de relais de communication et ses annexes liées à leurs réseaux, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt public.</p>		
<p><u>Version modifiée</u> Dans toutes les zones à l'exception de la zone ULj est autorisée l'implantation de relais de communication hertzienne et ses annexes liées à leurs réseaux, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt public communal et aux critères d'insertion dans l'environnement définis par le présent article. Les systèmes d'accroche d'antennes au sens de l'article R421-9 du Code de l'urbanisme version du 13 décembre 2018 seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour cette zone. Dans les cas où une zone bâtie de type différent serait de façon partielle comprise dans un rayon de 150m autour du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée, il sera appliqué comme hauteur maximale du système d'accroche le minimum des valeurs entre la hauteur limite définie dans le paragraphe précédent et la hauteur correspondante de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour la (les) dite(s) zone(s) comprise de façon partielle comprise dans le dit rayon de 150m autour du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée. Lesdits systèmes d'accroche d'antennes et l'agencement des locaux et installations techniques devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère adaptés à l'environnement du type de zone UL concerné, et pour chaque sous-zone UL d'un type donné au moins à l'égal de la plus exigeante solution mise en place pour des systèmes déjà existants à la date du 31/12/2018 sur une sous-zone UL de ce type. Les projets de telles nouvelles installations devront être présentés par au moins deux opérateurs de façon conjointe et solidaire avec une solution totalement intégrée au niveau du système d'accroche.</p>		
<p>ARTICLE UL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS P132/180</p>		
<p><u>Version du document en consultation</u> La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres, sauf pour les équipements de desserte de télécommunication. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres en ULs et ULj et à 7 mètres en ULp.</p>		
<p><u>Version modifiée</u> La hauteur maximale des constructions en zone UL en général sauf disposition particulière applicable à un sous-type de zone ULx donné est limitée à 7m sauf pour les équipements de desserte de télécommunications, lesquels sont traités dans ce qui suit. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m en ULs et ULj, à 7m en ULp La hauteur maximale des systèmes d'accroche d'antennes au sens de l'article R421-9 du Code de l'urbanisme version du 13 décembre 2018 est déterminée pour chaque type de sous-zone ULx par les stipulations portées à l'article UL2 qui autorise sous conditions ces équipements particuliers. Cette même hauteur maximale est applicable aux dispositifs de retransmissions spécialisés point-à-point tels que les faisceaux hertziens, de quelque nature que ce soit.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p>		
<p>Les observations ont été prises en compte et réécrites. La notion du rayon de 150 mètres n'est pas reprise car n'est pas vérifiable dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme.</p>		

En effet, il n'est pas possible, au regard du Code de l'Urbanisme, de demander un plan faisant apparaître l'ensemble des constructions en dehors de la parcelle du projet. Le bordereau de dépôt des pièces jointes à une autorisation d'urbanisme liste des pièces à joindre et indique que cette liste est exhaustive et qu'aucune autre pièce ne peut être demandée.

Cette notion des 150 mètres est simplement suggérée, voire souhaitée.

Il n'est pas possible dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, de demander pour les projets de nouvelles installations, deux opérateurs de façon conjointe et solidaire avec une solution totalement intégrée au niveau du système d'accroche.

Projet de règlement :

Règlement applicable à la zone UL

ARTICLE UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS (p.130/180)

Dans toutes les zones à l'exception de la zone ULj et ULp sont autorisés l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère et, si possible, que le système d'accroche soit éloigné, dans un périmètre de 150 mètres à partir de celui-ci, de toute construction existante.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 mètres en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation.

ARTICLE UL10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS p. 132/180

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres sauf pour les équipements de desserte de télécommunications.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 m en ULs et ULj, à 7 m en ULp.

La hauteur de l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques sont déterminées par l'article UL2 qui autorise sous condition ces équipements particuliers.

Cette même hauteur maximale est applicable aux dispositifs de retransmission spécialisés point à point tels que les faisceaux hertziens de quelque nature que ce soit.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La nouvelle formulation des règles de la zone UL est un bon compromis entre la recherche de l'efficacité des équipements de téléphonie mobile et leur insertion environnementale.

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 05	13/02/2019	Magali Pradel Regis Duval Présidente & Vice-Président AC2NB 4
<p>Synthèse de l'observation : <i>demande d'ajout</i></p> <p>Tous les Règlement particuliers autres que zone UL et N Article Uxxx 2 (UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UE 2, UF 2, UG 2, UI 2, UK 2, UM 2)</p> <p>L'implantation de relais de communication hertzienne et ses annexes liées à leurs réseaux est autorisée, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt public communal et aux critères d'insertion dans l'environnement définis par le présent article. Les systèmes d'accroche d'antennes au sens de l'article R421-9 du Code de l'urbanisme version du 13 décembre 2018 seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour cette zone. Dans les cas où une zone bâtie de type différent serait de façon partielle comprise dans un rayon de 150m autour</p>		

du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée, il sera appliqué comme hauteur maximale du système d'accroche le minimum des valeurs entre la hauteur limite définie dans le paragraphe précédent et la hauteur correspondante de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour la (les) dite(s) zone(s) comprise de façon partielle comprise dans le dit rayon de 150m autour du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée. Lesdits systèmes d'accroche d'antennes et l'agencement des locaux et installations techniques devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère adaptés à l'environnement du type de zone UL concerné, et pour chaque sous-zone UL d'un type donné au moins à l'égal de la plus exigeante solution mise en place pour des systèmes déjà existants à la date du 31/12/2018 sur une sous-zone UL de ce type. Les projets de telles nouvelles installations devront être présentés par au moins deux opérateurs de façon conjointe et solidaire avec une solution totalement intégrée au niveau du système d'accroche.

Réponse du Maître d'Ouvrage :

Les observations ont été prises en compte et réécrites. La notion du rayon de 150 mètres n'est pas reprise car n'est pas vérifiable dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme. En effet, il n'est pas possible, au regard du Code de l'Urbanisme, de demander un plan faisant apparaître l'ensemble des constructions en dehors de la parcelle du projet. Le bordereau de dépôt des pièces jointes à une autorisation d'urbanisme liste des pièces à joindre et indique que cette liste est exhaustive et qu'aucune autre pièce ne peut être demandée. Cette notion des 150 mètres est simplement suggérée, voire souhaitée. Il n'est pas possible dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, de demander pour les projets de nouvelles installations, deux opérateurs de façon conjointe et solidaire avec une solution totalement intégrée au niveau du système d'accroche.

Projet de règlement :

Tous les règlements particuliers autres que les zones UL et N, article Uxxx2 (UA2, UB2, UC2, UD2, UE2, UF2, UG2, UF2, UK2, UM2)

Sont autorisés l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile et leurs systèmes d'accroche, les locaux ou installations techniques nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt général.

Ces installations devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère et, si possible, que le système d'accroche soit éloigné, dans un périmètre de 150 mètres à partir de celui-ci, de toute construction existante.

Les systèmes d'accroche d'antennes seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5 mètres en sus de la hauteur maximale des constructions autorisées pour cette zone.

En cas d'une implantation d'une antenne relais de radiotéléphonie mobile, sur un bâtiment existant, sa hauteur sera limitée à 5 mètres à partir de la base de son installation

Commentaire du commissaire enquêteur :

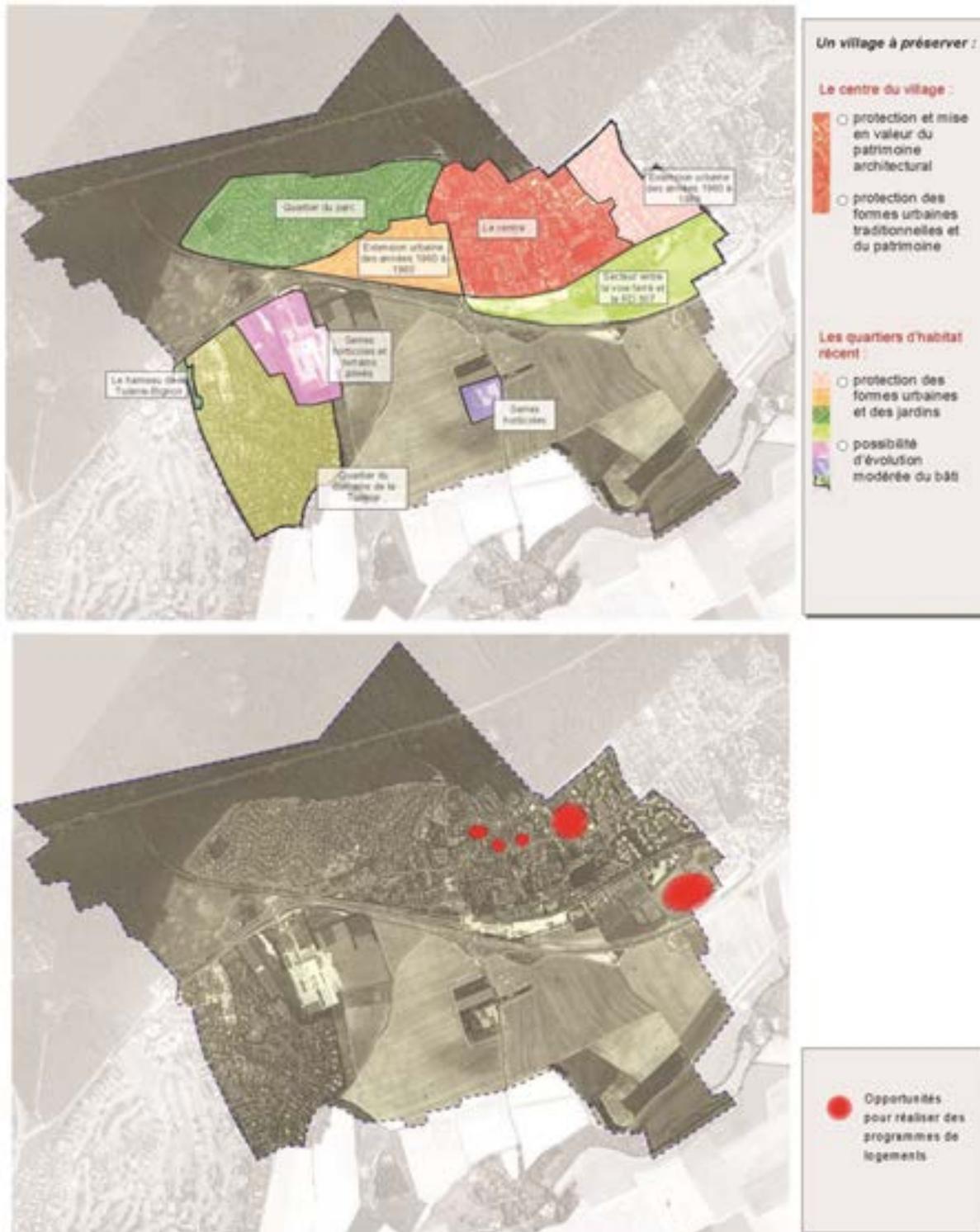
La nouvelle formulation des règles des zones urbaines (UA à UM) est un bon compromis entre la recherche de l'efficacité des équipements de téléphonie mobile et leur insertion environnementales.

Observations	Date	Nom & adresse
N° ASSO 06	13/02/2019	Magali Pradel Regis Duval Présidente & Vice-Président AC2NB 4
Synthèse de l'observation : Harmonisation de la rédaction des titres des articles (Zone XY) 1/ On trouve tantôt OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS et tantôt OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS 2/ Antennes et paraboles Cette mention figure de multiples fois. De façon à éviter les confusions ou interprétations inappropriées, il est demandé que soit ajoutée partout la mention complémentaire "de réception audiovisuelle", qualification qui correspond à l'usage concerné		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Observation prise en compte		
Commentaire du commissaire enquêteur : Il est souhaitable d'homogénéiser les libellés des parties réglementaires tout en restant dans le vocabulaire standard utilisé en urbanisme.		

4. OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 01	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <p>La modification du PLU est justifiée, en particulier, par la prise en compte de l'évolution des documents d'urbanisme de rang supérieur, dont le SDRIF approuvé en décembre 2013.</p> <p>Comment sont déclinées, dans l'évolution du PLU, les orientations majeures du SDRIF, en particulier pour ce qui concerne la prise en compte des notions d'« <i>espace urbanisé à optimiser</i> » qui s'applique à la partie ouest de la commune et de « <i>quartier à densifier à proximité d'une gare</i> » qui s'applique à sa partie est ? Comment est prévue la densification de l'habitat dans ces secteurs ? Les termes des règlements des zones concernées ont-ils intégré ces orientations ?</p> <p>On constate que la modification du règlement n'a pas entraîné de modification dans la densité de construction sur l'ensemble du territoire, les valeurs d'emprise au sol maxi (articles 9) étant identiques entre les deux versions du règlement (versions 2010 et 2018). De même pour ce qui concerne les hauteurs maxi des constructions.</p> <p>De ce fait, la traduction des « clusters » (pastilles rondes) du SDRIF en termes d'évolution de l'habitat n'est pas apparente dans la modification du PLU.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Le renforcement des polarités urbaines existantes demeure un enjeu important. Pour y répondre, le PLU doit prendre en compte les orientations du SDRIF.</p> <p>Le SDRIF, dans le cadre des orientations « Polariser et équilibrer », prévoit pour Noisy-le-Roi :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la densification des espaces déjà urbanisés. C'est le cas de la partie de la commune se situant entre la voie ferrée et la forêt de Marly et c'est aussi le cas pour les lotissements du Domaine de la Tuilerie ; - la densification autour de la gare de Noisy-le-Roi ; - le renforcement des centralités existantes notamment aux abords de la gare et jusqu'à la frontière avec Bailly. <p>Les orientations du SDRIF prévoient donc la densification des espaces urbanisés du territoire.</p> <p>Mais la densification sur le secteur devra prendre en compte la présence du château de Noisy-le-Roi, inscrit aux Monuments Historiques.</p> <p>La densification sera évidemment prioritaire aux abords de la gare de Noisy-le-Roi.</p> <p>Le lien entre urbanisme et transports est donc impératif, avec notamment la notion de densification le long des infrastructures de transport performantes avec la notion de multi-fonctionnalité et de la ville des courtes distances entre activités et habitats.</p>  <p>Les espaces urbanisés</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Espace urbanisé à optimiser ■ Quartier à densifier à proximité d'une gare ■ Secteur à fort potentiel de densification <p>Les nouveaux espaces d'urbanisation</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Secteur d'urbanisation prioritaire ■ Secteur d'urbanisation conditionnelle <p>○ Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares</p> <p>■ Pôle de centralité à conforter</p>		

Le PADD de Noisy-le-Roi a défini un objectif dans le but de préserver les formes urbaines actuelles.



Ainsi, le centre-ville de Noisy-le-Roi, composé principalement des éléments patrimoniaux de la commune doit faire l'objet d'une protection et d'une mise en valeur. A l'Est de celui-ci, dans le secteur à la frontière avec Bailly, la volonté est de protéger les formes urbaines existantes et les jardins. Dans ces deux secteurs, la densification souhaitée par le SDRIF ira à l'encontre des objectifs de préservation du PADD en vigueur (la procédure de modification du PLU ne permet pas le changement des objectifs du PADD)

Néanmoins, dans le secteur identifié par le SDRIF, la zone située entre la voie ferrée et la RD307 est inscrite dans le PADD comme un secteur où une évolution modérée du bâti est possible. Ainsi, c'est le secteur le plus susceptible d'être densifié.

Il est aussi possible de prévoir la densification des secteurs démontrant des opportunités de réalisation des

programmes de logement.

Par ailleurs, le PLU dispose de 4 secteurs de projet dans le PADD en vigueur qui constituent des secteurs privilégiés pour de nouveaux programmes urbains dont une partie a déjà été construite comme le secteur du Cornoullier. Par ailleurs, le Parc d'activité de Montgolfier sera transformé lors de la prochaine révision du PLU en secteur d'habitation.

PLAN N°8 : LES QUATRE SECTEURS DE PROJETS



1) Le parc d'activités de Montgolfier qui accueillera à court terme des entreprises d'activités tertiaires.

2) Le secteur du Cornoullier. Il constitue une opportunité intéressante pour développer un projet de qualité sur le moyen ou long terme.

3) Le secteur de Chaponval. L'évolution de ce site, à plus ou moins court terme, pourrait être une opportunité pour accueillir un projet d'ensemble de qualité.

4) Les secteurs du Vaucheron et du square du Haras. Ils constituent des secteurs stratégiques qui pourraient être mieux utilisés en vue de développer un pôle de vie urbain et d'améliorer les services.

PLU de Noisy-le-Roi - PADD - Mai 20

Pourquoi les règles du PLU n'ont pas été modifiées pour permettre la densification prévue par le SDRIF ?

La réponse est simple. Parce que les règles du PLU actuel permettent la densification. Il n'y a pas besoin de les modifier, la preuve étant le nombre de surface de plancher possible en 10 ans, soit 32054 m² de SDP dont 474 logements.

Modification du PLU de Noisy le Roi

Numéro de PC	Date dépôt	Nom du demandeur	Adresse des travaux	Nombre logements	SDP Existante	SDP Créée
2007						
PC 078 455 07 1039	26/11/2007	OPEVOY	115, rue André Le Bourblanc	14 logements	132 m ²	962 m ²
PC 078 455 07 1040	05/12/2007	OPEVOY	106, rue André le Bourblanc	13 logements	0	812 m ²
2008						
2009						
PC 078 455 09 G 0001	10/02/2009	OPEVOY	115, rue André Le Bourblanc	14 logements	132 m ²	1 020,55 m ²
2010						
PC 078 455 10 G 0013	26/10/2010	SCI DU 38 RUE ANDRE LE BOURBLANC	38, rue André Le Bourblanc	12 logements + 2 commerces	389 m ² de bureaux 393 m ² industrie	1026 m ² habitable 118 m ² commerce
2011						
PC 078 455 11 G 0014	03/10/2011	IMMOBILIERE 3F	Rue de la Poste	33 logements	0	2345 m ²
2012						
PC 078 455 12 G 0005	08/08/2012	HS INVEST : M. HODY	6 rue du Fort	16 logements	180 m ²	1726 m ²
PC 078 455 12 G 0007	27/12/2012	MORCET IMMOBILIER	38, rue André Le Bourblanc	17 logements + 1 commerce	385 m ² de bureaux 393 m ² d'industrie	968 m ² d'habitable 52 m ² commerce
2013						
PC 078 455 13 G 0002	30/04/2013	MORCET IMMOBILIER	38, rue André Le Bourblanc	16 logements + 1 commerce	385 m ² de bureaux 393 m ² d'industrie	988 m ² d'habitable 54 m ² commerce
2014						
PC 078 455 14 G 0001	15/01/2014	VINCI IMMOBILIER	Quartier du Cornouiller rue de Chèvreloup	114 logements	0	8 172 m ²
2015						
2016						
PC 078 455 16 G 0005	29/02/2016	CLAUDE MONNET UNITI	117, rue André le Bourblanc	29 logements	150 m ²	1688 m ²
PC 078 455 16 G 0010	12/05/2016	CIVALIM	135, rue André Le Bourblanc	24 logements	157 m ²	1350 m ²
PC 078 455 16 G 0014	20/07/2016	MORCET IMMOBILIER	14 Place de la ferme du Chenil	7 logements : Réhabilitation de l'existant		Pas de SDP nouvelle
PC 078 455 16 G 0017	02/08/2016	NEOTY	7 bis et 72 rue André Le Bourblanc	58 logements	477 m ²	3615 m ²
2017						
PC 078 455 17 G 0002	13/04/2017	LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS	rue de Chèvreloup	150 logements	0	9861 m ² 250 m ² site communal
2018						
PC 078 455 18 G 0003	07/05/2018	GRAND PARIS PROMOT	137, rue André le Bourblanc	29 logements	202 m ²	1 885 m ²
PC 078 455 18 G 0012	14/11/2018	GRAND PARIS PROMOT	137, rue André le Bourblanc	29 logements	202 m ²	1861 m ²

Entre 2007 et 2018, la SDP des terrains concernés par un projet de collectif était de 1926 m² (surface existante) .après projets, la SDP globale de ces terrains passe à 32054 m² dont 474 logements.
Par conséquent, les règles du PLU en vigueur permettent la densification préconisée par le SDRIF. Il n'y a pas besoin de changer ces règles d'autant plus que la prochaine révision du PLU déterminera une nouvelle stratégie de développement urbain et durable avec des règles adéquates pour les secteurs ciblés pour la densification.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le PLU actuel de Noisy le Roi semble disposer d'outils permettant de répondre aux besoins d'offrir de nouvelles capacités de logement en compatibilité avec les objectifs du SDRIF.
Dans une prochaine révision du document d'urbanisme et dans le respect d'une mise à jour à venir du PLHi local, la quantification des capacités offertes au développement de l'habitat devrait être un préalable à la politique de développement de la ville.

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 02	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
Synthèse de l'observation :		
L'introduction d'un article 15 concernant les performances énergétiques des constructions aurait pu faire l'objet de <i>précisions quantifiées sur le niveau de performance</i> (référence à bâtiment passif voire à énergie positive) par anticipation de la future norme RT 2020. L'ambition de la commune en matière de consommation d'énergie a-t-elle envisagé ces possibilités ?		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
L'observation est prise en compte. La rédaction de l'article 15 sera complété pour y intégrer les normes de la RT 2020.		

Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive ».

Les **normes de la RT 2020** sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh/m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

L'énergie produite grâce à l'installation de panneaux solaires photovoltaïques, d'un poêle à bois ou de ballons thermodynamiques est consommée pour pallier les besoins de la maison, ou réinjectée dans le réseau local ou national d'énergie en cas de surplus.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Cette disposition préfigure la prise en compte d'une dimension environnementale qui fait actuellement défaut dans le PADD défini voici 12 ans, à une époque où les préoccupations de la préservation des ressources énergétiques étaient moins présentes dans la politique d'aménagement du territoire.

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 03	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
Synthèse de l'observation :		
Une ambition du PADD est de protéger et mettre en valeur les espaces naturels et le patrimoine ; un recensement des principaux sites et constructions « remarquables » (au-delà des sites classés et du périmètre de protection de monuments classés) a-t-il été réalisé aux fins d'identification, de référencement et de mesures de protection dans le PLU ?		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
Lors de la prochaine révision du PLU qui offrira le temps nécessaire pour la concertation, les sites remarquables seront recensés et référencés pour leur attribuer des mesures de protection.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
Le territoire de la commune étant en grande partie situé dans la Plaine de Versailles (site classé en juillet 2000), de fait la protection du patrimoine bâti est assurée par le recours systématique à l'avis de l'ABF. Le patrimoine naturel devrait également être répertorié.		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 04	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
Synthèse de l'observation :		
Pourquoi n'est-il pas fixé de règle pour l'article UK9 (emprise au sol), secteur de développement d'ensembles collectifs ? D'autant que l'article UK13 prévoit que du terrain libre doit occuper a minima 20% de l'espace		
Réponse du Maître d'Ouvrage :		
UK est la zone du secteur du Cornouiller, UK 13 « espace libre à 20% » a été précisé afin de donner une indication pour la composition de ce projet urbain. L'emprise au sol découle du projet urbain en cours. A l'achèvement du projet, il sera possible de quantifier les surfaces construites, les espaces verts, ... et donc de préciser l'emprise au sol. Cette information sera clarifiée lors de la prochaine révision du PLU.		
Commentaire du commissaire enquêteur :		
Dans un souci d'homogénéité, la prochaine révision du règlement devrait mettre en cohérence les dispositions des divers secteurs du territoire.		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 05	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation : L'orientation de l'OAP TVB « permettre les connexions entre les divers espaces » fait référence aux difficultés de franchissement de la voie ferrée, de la RD307 et de l'autoroute A13. Cela sous-entend des travaux permettant de restaurer certains passages. Pour ce faire, le plan de zonage pourrait faire figurer des emplacements réservés sur les lieux de ces futurs travaux destinés à <i>atténuer l'effet de coupure des RD307 et A13.</i></p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : Les futurs emplacements réservés (et ceux nécessitant pour des ouvrages liés à l'atténuation ou la suppression des obstacles de la continuité écologique) seront proposés lors de la prochaine révision du PLU qui disposera des moyens suffisants pour la concertation et l'approfondissement des solutions.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : Sans commentaire.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 06	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation : Le Code de l'urbanisme prévoit, dans son article L151-5 que le PADD définit :</p> <p><i>1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;</i></p> <p><i>2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.</i></p> <p><u><i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i></u></p> <p>S'agissant d'une modification du PLU sans remise en cause de l'économie générale du PLU, le PADD n'a pas été retouché dans le projet. Toutefois, l'additif au rapport de présentation aurait pu apporter une vision concernant, en particulier, <i>un objectif chiffré de consommation d'espace.</i></p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage : L'additif au rapport de présentation fait référence aux 4 secteurs de projets identifiés dans le PADD en vigueur et ne propose aucune autre espace à l'urbanisation future. De ce fait, il n'y pas besoin de proposer des objectifs chiffrés de consommation d'espaces. La prochaine révision du PLU aura pour but de revoir la réflexion du développement territorial et de proposer de nouvelles orientations et objectifs chiffrés en cohérence avec les besoins, les objectifs de développement durable et les documents supra-communaux.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur : A rapprocher de l'observation CE01 concernant la politique de développement de l'habitat et la compatibilité avec le SDRIF.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 07	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
<p>La zone AU omet curieusement de préciser une règle pour les articles 3 (accès, voirie), 4 (desserte par les réseaux), 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), 11 (aspect extérieur), 12 (aires de stationnement), 13 (aménagement d'espaces libres), alors qu'il existe deux règles pour les articles 6 (implantation par rapport aux voies) et 7 (par rapport aux limites séparatives).</p> <p>Le préambule du règlement de la zone AU spécifie que la zone AU (Chaponval) est fermée à l'urbanisation. Il semble que seule la sous-zone AUh permette des adaptations donc bénéficie de quelques règles. Il est suggéré de clarifier la rédaction de ce règlement.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Les projets liés à des zones AU ne sont pas encore fixés. La prochaine révision du PLU sera l'occasion de programmer ces projets en OAP et détailler les règles de nouvelles zones à urbaniser.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur :</p> <p>Dont acte.</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 08	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <p>L'orientation de l'OAP TVB « <i>des pelouses, haies ou arbres d'alignement seront développés dans les projets d'aménagement afin de ne pas obstruer les connexions</i> » devrait être déclinée littéralement afin de concrétiser la volonté de développer la trame verte aux articles 13 de chaque zone (en particulier UK, UL, AU et N) qui correspondent à des secteurs porteurs de projets.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Les secteurs porteurs de projets nécessitent une réflexion approfondie et renouvelée ainsi qu'une nouvelle stratégie de développement.</p> <p>La prochaine révision du PLU sera l'occasion de programmer ces projets en OAP sectorielles et détailler la transcription des orientations de la trame verte et bleu dans ces OAP sectorielles.</p>		
<p>Commentaire du commissaire enquêteur :</p> <p>Cf. PU09</p>		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 09	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
<p>Synthèse de l'observation :</p> <p>L'orientation « <i>préserver et maintenir les espaces naturels et agricoles</i> » a comme objet particulier de <i>préserver les zones humides</i> ». L'additif au rapport de présentation (p. 58) fait état de la recommandation de la CLE pour <i>la mise en place d'un zonage spécifique, accompagné d'un règlement adapté</i>, ainsi que, le cas échéant, <i>encadrer et limiter l'atteinte portée aux zones humides effectives à enjeu</i> ».</p> <p>Dans cette optique, ces zones humides devraient faire l'objet d'un recensement exhaustif dûment cartographié, voire de protections spécifiques si l'intérêt est manifeste.</p>		
<p>Réponse du Maître d'Ouvrage :</p> <p>Le recensement des zones humides nécessite une étude écologique qui n'est pas l'objet de cette modification du PLU.</p> <p>Le diagnostic actuel est réalisé sur la base des documents existants et reçus.</p> <p>Par ailleurs, la modification du PLU ne propose pas de nouveaux projets ayant impact sur l'environnement et sur les zones humides.</p>		

La préparation de la prochaine révision du PLU sera l'occasion de détailler les études manquantes et les lancer au préalable.		
Commentaire du commissaire enquêteur : Cf. PPA09		
Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 10	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
Synthèse de l'observation : Le dossier soumis à l'enquête publique ne comprend pas : <ul style="list-style-type: none"> - Les servitudes d'utilité publique - La liste des emplacements réservés Ces documents ont-ils fait l'objet d'évolutions depuis la dernière modification de 2010 ?		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Les servitudes d'utilité publique et la liste des emplacements réservés n'ont pas été modifiées lors de cette procédure de modification du PLU. De ce fait, ces éléments n'ont pas fait l'objet de consultation. Ils seront automatiquement intégrés dans les nouvelles pièces du PLU modifié.		
Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 11	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
Synthèse de l'observation : L'additif au Rapport de Présentation prévoit, dans le chapitre consacré à l'OAP Trame Verte et Bleue (cf. page 73) de « <i>déterminer, selon le besoin, le coefficient de biotope pour permettre de fixer une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées...</i> » Cette intention n'est pas traduite dans le règlement du PLU.		
Réponse du Maître d'Ouvrage : Comme cela est effectivement indiqué à la page 73 de l'additif au rapport de présentation, « selon le besoin » donc si nécessaire il y aura une détermination du coefficient de biotope. Or, cette procédure de modification du PLU ne propose pas de projet nécessitant ces calculs. La préparation de la prochaine révision du PLU sera l'occasion de détailler ces besoins et de déterminer le coefficient de biotope si nécessaire selon les nouveaux projets. La trame verte et bleue contient des dispositions complètes et anticipatrices afin de préparer les réflexions futures.		
Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte		

Observations	Date	Nom & adresse
N° CE 12	15/02/2019	Commissaire Enquêteur
Synthèse de l'observation : Il est très souhaitable de représenter sur le plan de zonage la limite des 50 mètres de protection de la lisière de la forêt de Marly selon l'orientation réglementaire du SDRIF destinée à la protection des espaces boisés.		
Réponse du Maître d'Ouvrage : La mise en place des périmètres de protection sur le plan de zonage sera réalisée lors de la prochaine révision du PLU qui disposera du temps nécessaire pour la concertation et la modernisation du plan de zonage.		
Commentaire du commissaire enquêteur : Dont acte.		

Annexe 1 : plan relatif à l'observation **PU07** de Mme Corviolle Dalongeville

Annexe 2 : contribution de l'AC2NB (observation ASSO 01 Mme Pradel & Mr Duval)

DM3- Règlement particulier zone UL

DM3-1 Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions p130/180

Rappel : Toutes les constructions qui ne sont ni interdites (article 1), ni autorisées sous conditions particulières (voir ci-dessous), sont autorisées sans condition spéciale si ce n'est le respect des différents articles du présent règlement.

Version du document en consultation

Dans toutes les zones, à l'exception des zones ULp et ULj sont autorisées l'implantation de relais de communication et ses annexes liées à leurs réseaux, **à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt public.**

Version modifiée

Dans toutes les zones à l'exception de la zone ULj est autorisée l'implantation de relais de communication **hertzienne** et ses annexes liées à leurs réseaux, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt public communal et aux critères d'insertion dans l'environnement définis par le présent article. Les systèmes d'accroche d'antennes au sens de l'article R421-9 du Code de l'urbanisme version du 13 décembre 2018 seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour cette zone.

Dans les cas où une zone bâtie de type différent serait de façon partielle comprise dans un rayon de 150m autour du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée, il sera appliqué comme hauteur maximale du système d'accroche le minimum des valeurs entre la hauteur limite définie dans le paragraphe précédent et la hauteur correspondante de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour la (les) dite(s) zone(s) comprise de façon partielle comprise dans le dit rayon de 150m autour du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée.

Les dits systèmes d'accroche d'antennes et l'agencement des locaux et installations techniques devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère adaptés à l'environnement du type de zone UL concerné, et pour chaque sous-zone UL d'un type donné au moins à l'égal de la plus exigeante solution mise en place pour des systèmes déjà existants à la date du 31/12/2018 sur une sous-zone UL de ce type. Les projets de telles nouvelles installations devront être présentés par au moins deux opérateurs de façon conjointe et solidaire avec une solution totalement intégrée au niveau du système d'accroche.

DM3-2 Article UL 10 - Hauteur des constructions p132/180

Version du document en consultation

La hauteur maximale des constructions est limitée à 7 mètres, sauf pour les équipements de desserte de télécommunication. La hauteur maximale des constructions est limitée à 12 mètres en ULs et ULj et à 7 mètres en ULp.

Version modifiée

La hauteur maximale des constructions en zone UL en général sauf disposition particulière applicable à un sous-type de zone ULx donné est limitée à 7m sauf pour les équipements de desserte de télécommunications, lesquels sont traités dans ce qui suit.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12m en ULs et ULj, à 7m en ULp

La hauteur maximale des systèmes d'accroche d'antennes au sens de l'article R421-9 du Code de l'urbanisme version du 13 décembre 2018 est déterminée pour chaque type de sous-zone ULx par les stipulations portées à l'article UL2 qui autorise sous conditions ces équipements particuliers. Cette même hauteur maximale est applicable aux dispositifs de retransmissions spécialisés point-à-point tels que les faisceaux hertziens, de quelque nature que ce soit.

B-Demandes d'ajout

DA1- Tous les Règlement particuliers autres que zone UL et N

Article Uxxx 2 (UA 2, UB 2, UC 2, UD 2, UE 2, UF 2, UG 2, UI 2, UK 2, UM 2)

L'implantation de relais de communication hertzienne et ses annexes liées à leurs réseaux est autorisée, à condition qu'elles répondent à des besoins de desserte d'intérêt public communal et aux critères d'insertion dans l'environnement définis par le présent article. Les systèmes d'accroche d'antennes au sens de l'article R421-9 du Code de l'urbanisme version du 13 décembre 2018 seront limités à une hauteur relative au sol de leur emplacement de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour cette zone.

Dans les cas où une zone bâtie de type différent serait de façon partielle comprise dans un rayon de 150m autour du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée, il sera appliqué comme hauteur maximale du système d'accroche le minimum des valeurs entre la hauteur limite définie dans le paragraphe précédent et la hauteur correspondante de 5m en sus de la hauteur maximale des constructions autorisée pour la (les) dite(s) zone(s) comprise de façon partielle comprise dans le dit rayon de 150m autour du barycentre au sol de l'implantation d'accroche projetée.

Les dits systèmes d'accroche d'antennes et l'agencement des locaux et installations techniques devront satisfaire à des critères d'insertion paysagère adaptés à l'environnement du type de zone UL concerné, et pour chaque sous-zone UL d'un type donné au moins à l'égal de la plus exigeante solution mise en place pour des systèmes déjà existants à la date du 31/12/2018 sur une sous-zone UL de ce type. Les projets de telles nouvelles installations devront être présentés par au moins deux opérateurs de façon conjointe et solidaire avec une solution totalement intégrée au niveau du système d'accroche.

C-Observations

OB1- Harmonisation de la rédaction des titres des articles (Zone XY) 2

On trouve tantôt

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

et tantôt

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

OB2 Antennes et paraboles

Cette mention figure de multiples fois. De façon à éviter les confusions ou interprétations inappropriées, il est demandé que soit ajoutée partout la mention complémentaire "de réception audiovisuelle", qualification qui correspond à l'usage concerné

Annexe 3 : contribution de Mr & Mme SERGENTON (observation PU18)



D. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. RAPPELS : OBJET, DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête publique

Par délibération en date du 11 avril 2016, la municipalité de Noisy le Roi a décidé de prescrire la modification de son Plan Local d'Urbanisme datant de 2007 (modifié en 2010 pour la première et dernière fois).

Dans sa délibération, le conseil municipal a considéré que cette modification se justifie par :

- La prise en compte des évolutions législatives et réglementaires.
- L'adaptation d'écriture de certaines dispositions pour une meilleure compréhension et utilisation des règles.
- La rectification d'erreurs ou d'oublis.

L'élaboration du PLU s'est déroulée chronologiquement comme suit :

- Avril 2016 : lancement de la procédure
- Début des études en octobre 2016 avec le support du cabinet CAZAL¹⁷
- Réunion avec les PPA le 1^{er} février 2018
- Finalisation du projet en juin 2018
- Consultation des PPA d'août à novembre 2018
- Désignation du commissaire enquêteur en décembre 2018
- L'arrêté de mise à l'enquête publique a été signé le 19 décembre 2018

1.2. Déroulement de l'enquête publique

A la suite de la nomination du commissaire enquêteur par la Présidente du tribunal administratif de Versailles (ordonnance du 13 novembre 2018), l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique a été pris le 19 décembre 2018. Cet arrêté fixe les dates de l'enquête du lundi 14 janvier au jeudi 14 février 2019 inclus, soit 32 jours consécutifs.

L'information du public a été satisfaisante : outre la publicité réglementaire parue dans les journaux régionaux et l'affichage sur les panneaux administratifs visibles de la rue, comme prévu par les textes réglementaires, l'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la mairie et une réunion publique tenue 4 jours avant l'ouverture de l'enquête.

Le dossier a été tenu à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête avec un registre pour consigner les observations. En outre, en accord avec les nouveaux textes réglementaires, un registre dématérialisé a été mis en place, facilitant l'accès en décentralisé par internet au dossier et autorisant le dépôt d'observations par courrier électronique.

Le commissaire enquêteur a tenu trois séances de permanence en mairie de Noisy le Roi :

- Lundi 14 janvier de 14h00 à 17h00,
- Samedi 2 février de 09h00 à 12h00
- Jeudi 14 février de 14h00 à 17h00

¹⁷ Cabinet CAZAL Architecture Urbanisme Environnement

Le public s'est présenté tout au long de ces permanences pour demander des éclaircissements sur certains points (dont l'intégration de la politique environnementale dans les projets de développement) , déposer des propositions d'amendement au règlement en vigueur afin de permettre la réalisation de projets personnels ou, pour le dossier le plus argumenté, solliciter des adaptations du règlement concernant l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie ; au total, 23 personnes ont été reçues.

Les séances de permanence se sont déroulées calmement, dans l'ordre et la discipline et les échanges sont restés en permanence courtois.

L'enquête ouverte le 14 janvier a donc été close le 14 février.

1.3. Bilan de l'enquête publique

Le projet de PLU a donné lieu à 20 dépositions écrites.

Les dépositions écrites se décomposent en :

- 9 annotations sur le registre
- 11 messages portés au registre dématérialisé

Les contributions portées au registre papier en mairie n'ont pas été portées au dossier électronique ; *a contrario*, les messages déposées sur le registre électronique ont été imprimés et annexés au registre papier. Chacun a donc pu prendre connaissance des observations déposées par l'ensemble du public.

La totalité des dépositions du public (écrites et orales) ont été répertoriées et analysées dans un tableau récapitulatif présenté ci-dessous.

<i>Nature de l'observation</i>	<i>Nombre de remarques*</i>
Demande de modification de règlement de zone	8
Demande d'insertion d'une réglementation spécifique aux antennes relais de télécommunications	5
Mise en œuvre de la trame verte et bleue ; mesures en faveur de l'environnement	2
Complétude du dossier	1
Divers	1
Hors sujet	5

**Les dépositions pouvant comporter plusieurs thèmes, le nombre d'observations recensées est supérieur au nombre de contributions.*

Le 20 février 2019, le commissaire enquêteur a remis et commenté à Monsieur le Maire, accompagné des adjointes concernées par la modification du PLU, le procès-verbal de synthèse rassemblant les observations recueillies au cours de l'enquête, complétées de certaines observations des personnes publiques associées et de questions ou remarques du commissaire enquêteur.

Le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse a été transmis au commissaire enquêteur le 29 mars 2019. Celui-ci avait au préalable sollicité l'octroi d'un délai

supplémentaire pour la remise de son rapport, compte tenu de la réception différée du mémoire en réponse¹⁸.

2. CONCLUSION et AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. PREAMBULE

On notera comme préalable que, dans le cours de l'enquête publique (cela est explicité dans le mémoire en réponse aux observations), la commune s'est engagée à faire évoluer son projet de PLU sur un certain nombre de points soulevés tant par les services de l'état, les particuliers que par le commissaire enquêteur.

Ceci concerne entre autres :

- Des précisions dans la rédaction du règlement (définition de la notion de vis-à-vis des façades, remplacement du terme CINASPIC par la terminologie appropriée du code de l'urbanisme),
- L'ajout de règles concernant la gestion des eaux pluviales, la norme encadrant les performances énergétiques des constructions,
- Des modifications réglementaires (hauteur des murs, conditions d'accès aux parkings souterrains...),
- L'adaptation des règles d'implantation des antennes relais de téléphonie,
- La complétion du rapport de présentation pour expliquer la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDRIF en matière de densification de l'habitat,
- La prise en considération de possibilités dérogatoires au règlement pour favoriser le maintien de l'activité commerciale.

Par ailleurs, un certain nombre de principes ont été affirmés dont le principal est l'identification du potentiel écologique du territoire et le développement de la trame verte et bleue dans la perspective de futurs projets d'aménagement dans des secteurs non encore urbanisés, dans le respect du SRCE de l'Île de France mais également le contrôle du stationnement dans la commune, l'harmonisation des différents secteurs urbains entre eux.

¹⁸ Selon les termes de l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête, le rapport devait être remis un mois après la clôture de l'enquête, soit le 14 mars.

2.2. MOTIVATIONS

- Vu la délibération du conseil municipal de Noisy le Roi le 11 avril 2016 lançant la procédure de deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme,
- Vu l'arrêté n° 2018-188 du 19 décembre 2018 de Mr le Maire de Noisy le Roi prescrivant l'enquête publique,
- Vu la décision de désignation n° E18000146/78 du 13 novembre 2018 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Versailles,
- Vu les pièces du dossier d'enquête,
- Vu les avis des organismes compétents consultés pendant la procédure,
- Compte tenu de la conformité de la procédure d'enquête aux règles du Code de l'Environnement,
- Compte tenu de la conformité du dossier de modification du PLU aux règles du Code de l'Urbanisme,
- Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet, dont le dossier comportant en particulier l'additif au rapport de présentation, le PADD, une OAP, le plan de zonage et le règlement, le tout étant mis à disposition pendant 32 jours aussi bien en mairie que sur un site internet dédié,
- L'information préalable du public ayant eu lieu, l'affichage légal de l'avis d'enquête ayant été réalisé et contrôlé,
- Compte tenu de la participation du public, modeste mais effective et du fait qu'il a pu déposer ses observations aussi bien sur le registre en mairie que sur un registre dématérialisé,
- Après avoir tenu trois permanences dans les locaux de la mairie, ces sessions ayant permis de recevoir la totalité du public qui s'est déplacé,
- Après avoir collecté et analysé les observations reçues tant du public que des services de l'état puis ajouté ses propres remarques, les avoir transmises et commentées à Monsieur le Maire et aux élus en charge du dossier du PLU,
- Ayant reçu de la part de la commune des réponses (généralement bien argumentées) à l'ensemble des points soulevés dans une synthèse des observations,

2.3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur considère que :

Le Conseil Municipal a légitimement décidé la modification du Plan Local d'urbanisme datant de 2007 pour prendre en compte les nombreuses évolutions légales et réglementaires survenues depuis lors.

Il aurait toutefois été souhaitable de profiter de cette opportunité pour établir formellement un bilan de la version initiale du PLU afin d'en préparer une évolution plus substantielle (ceci semblant être d'ores et déjà envisagé aux dires des élus).

Le présent projet de modification du PLU avait pour but essentiel d'apporter des améliorations au règlement en vigueur, et de prendre en compte les documents supra communaux en vigueur mais aussi d'introduire une vision politique de promotion et d'amélioration de l'environnement.

Les principes de base de ces évolutions ont été posés mais leur concrétisation n'est pas encore totalement aboutie car cela aurait nécessité une refonte plus approfondie du PLU, ce qui n'était pas l'objectif initial lors de la décision du conseil municipal voici deux ans.

Il apparaît néanmoins dans les réponses apportées dans le mémoire en réponse à la synthèse des observations que la commune a conscience de l'ampleur des évolutions légales et réglementaires survenues depuis 2010 dans les domaines de l'environnement et de l'urbanisme et qu'à l'occasion d'une prochaine révision du PLU, l'ensemble de ces évolutions seront déclinées dans le nouveau document d'urbanisme.

En synthèse, le commissaire enquêteur estime que le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NOISY le ROI tient compte, d'une part des importantes évolutions légales et réglementaires parues depuis la version initiale du document d'urbanisme et, d'autre part, des objectifs d'équilibre entre le renouvellement urbain, l'utilisation économe de l'espace, la préservation de l'environnement ; la commune apporte des réponses satisfaisantes aux observations du public et, à ce titre, **émet un avis favorable au projet**, assorti d'une réserve, à savoir:

Réserve :

Le Plan de zonage doit être complété de la création de la nouvelle sous-zone UCa.

En outre, **le commissaire enquêteur formule des recommandations** qui figurent au paragraphe 3 (Analyse thématique des observations) de la partie C (PV de synthèse et analyse des observations).

A Verrières le Buisson, le 2 avril 2019

Ce rapport a été transmis le 2 avril 2019 à Mr le Maire de Noisy le Roi

Une copie en a été adressée simultanément au tribunal administratif de Versailles.